



**Géomètres - Experts
Bureau d'études VRD**



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

*Lotissement « le clos d'Océane »
Dossier 19286 – Septembre 2025*

Propriété cadastrée
AC 165 à 172

Département de l'HÉRAULT
Commune de MONTBAZIN

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

**PA2 // NOTICE comportant
PA1 / PA6 / PA7**

www.ceau.fr

BOUZIGUES - 34140 (siège social)
923 bis Route départementale 613
Tél. : +33 (0)4 67 43 83 60
Mail : meze@ceau.fr

AGDE - 34300
13 bis avenue du Général De Gaulle - BP 30045
Tél. : +33 (0)4 67 94 13 04
Mail : agde@ceau.fr

LODÈVE - 34700
4 place de la République
Tél. : +33 (0)4 67 44 35 00
Mail : lodeve@ceau.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE. 1 ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS	2
ARTICLE. 1.1 IDENTIFICATION DU TERRAIN	2
PA1 / Plan de situation du terrain	2
ARTICLE. 1.2 CONTRAINTES DU SITE.....	3
a. Document d'urbanisme	3
b. Servitude d'utilité publiques	3
c. Risques et nuisances.....	4
d. Patrimoine culturel et naturel.....	4
ARTICLE. 1.3 ANALYSE DU SITE.....	5
a. Situation du terrain et accessibilité.....	5
b. Limites physiques.....	5
PA1 / Plan de situation du terrain.....	6
c. Implantation, organisation et architecture du bâti aux abords de l'opération	6
d. Diagnostic du site	7
PA6 / Vue du terrain dans l'environnement proche	7
PA 7 / Vue du terrain dans le paysage lointain	9
e. Diagnostic technique des réseaux publics	10
CHAPITRE. 2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	11
ARTICLE. 2.1 L'AMENAGEMENT DU TERRAIN.....	11
ARTICLE. 2.2 COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET.....	11
a. Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants.....	11
b. Organisation et aménagement des accès au projet	11
c. Traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs.....	11
d. Solutions retenues pour le stationnement des véhicules.....	12
ARTICLE. 2.3 TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUEES EN LIMITE DU PROJET	12
ARTICLE. 2.4 ÉQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF.....	12
a. Collecte des déchets.....	12
b. Éclairage public.....	12
c. Cession des voies et réseaux	12

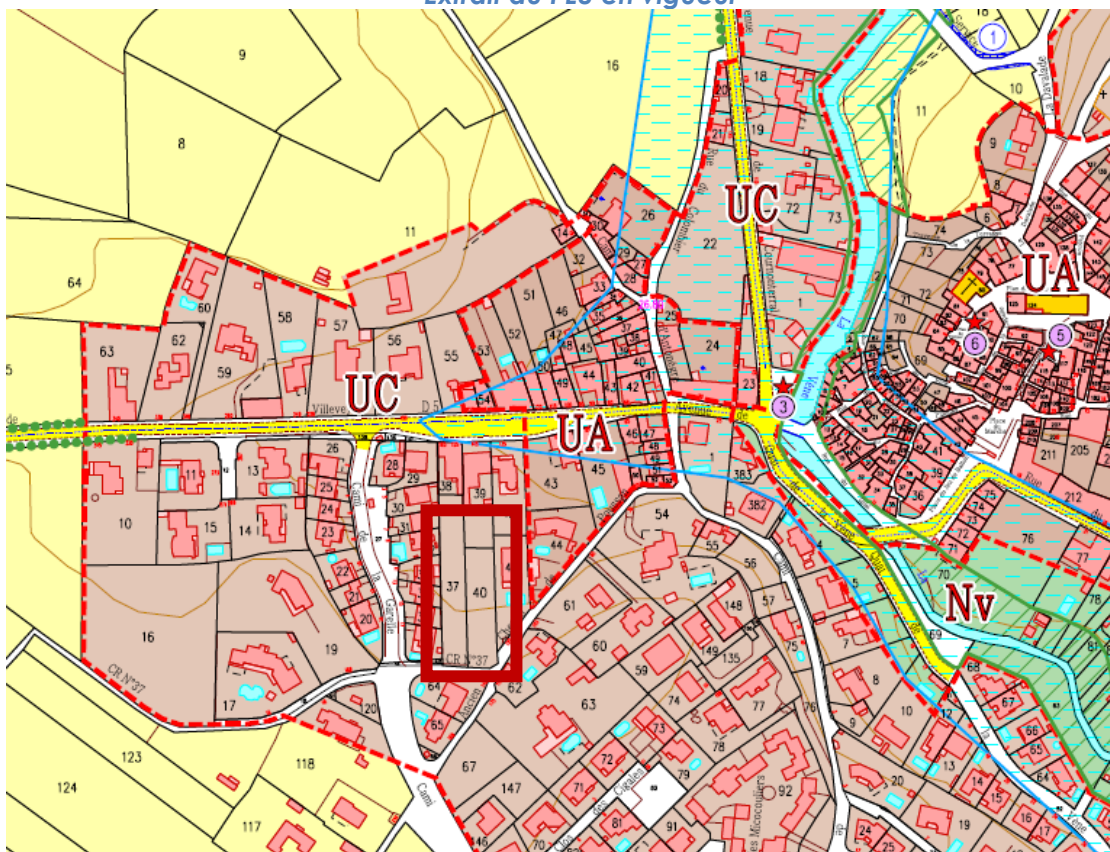
ARTICLE. 1.2 CONTRAINTES DU SITE

a. Document d'urbanisme

La commune de Montbazin dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 2 octobre 2019.

Le site à aménager est classé en zone UC «il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel ou groupé ».

Extrait du PLU en vigueur



b. Servitude d'utilité publiques

Le territoire communal est grevé par de nombreuses servitudes d'utilité publiques, seules les servitudes suivantes grèvent le périmètre de l'opération :

- AC1 - Patrimoine culturel – Porte de ville et remparts attenants + Eglise Saint-Pierre
Le périmètre délimité des abords couvre l'ensemble du périmètre de l'opération.

c. Risques et nuisances

Le territoire communal est grevé par les risques suivants :

Risques naturels	
Inondation	PPRNI – Bassin versant de l'Étang de Thau Le terrain d'assiette est hors zonage
Risques côtiers	-
Mouvement de terrain	-
Cavités souterraine	-
Séisme	Zone de sismicité : aléa faible
Radon	Potentiel modéré
Retrait-gonflements des sols argileux	Exposition modérée
Feu de forêt	-
Risques technologiques	
Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels	-
Installations industrielles	Aucun site à proximité du terrain de l'opération
Installations industrielles rejetant des polluants	-
Canalisations de matières dangereuses	-
Installations nucléaires	-

Source : www.géorisques.gouv.fr

d. Patrimoine culturel et nature

Le territoire communal de Montbazin abrite des espaces naturels présentant des enjeux de biodiversité importants tel que :

- Zone Natura 2000 au titre de la Directive Habitat : « Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas » (SIC) et au titre de la Directive Oiseaux « Plaine de Fabrègues-Poussan » (ZPS)
 - ZNIEFF de type I : « Causse d'Aumelas oriental », « Pelouses des Cresses », « Plaine viticole entre Poussan et Montbazin » ;
 - ZNIEFF de type II : « Les Causses d'Aumelas et de la Montagne de La Moure » ;
 - Site Natura 2000 au titre de la Zone de Protection Spéciale directive Oiseaux « Étang de Thau et lido de Sète à Agde » ; « Plaine de Villeveyrac-Montagnac ».
 - Zones humides répertoriées par l'inventaire départemental.

Le site à aménager n'est concerné par aucun de ces espaces naturels.

Des Plans nationaux d'action (PNA) pour : Aigle Royal, Aigle de Bonelli, Outarde, Pie grièche Méridionale, Pie grièche à tête rousse sont présents sur le territoire communal. Toutefois seuls les PNA Faucon crécerellette, lézard ocellé et pie grièche à poitrine rose concerne potentiellement le site.

Le SRCE Languedoc Roussillon identifie sur le territoire communal un réseau de trames verte et bleue mais aucunes ne grèvent le site. Les enjeux du SCoT Bassin de Thau correspondent également au SRCE.

Aucun de ces éléments du patrimoine bâti ou vernaculaire n'est recensé sur et à proximité du site à aménager.

Aucun site ou vestige archéologique n'est présent à proximité de l'opération. L'opération n'est pas située dans un périmètre de présomptions archéologiques.

ARTICLE. 1.3 ANALYSE DU SITE

↳ **comprend le plan de situation du terrain vue rapprochée (PA1b) et les photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage lointain (PA6 PA7).**

a. Situation du terrain et accessibilité

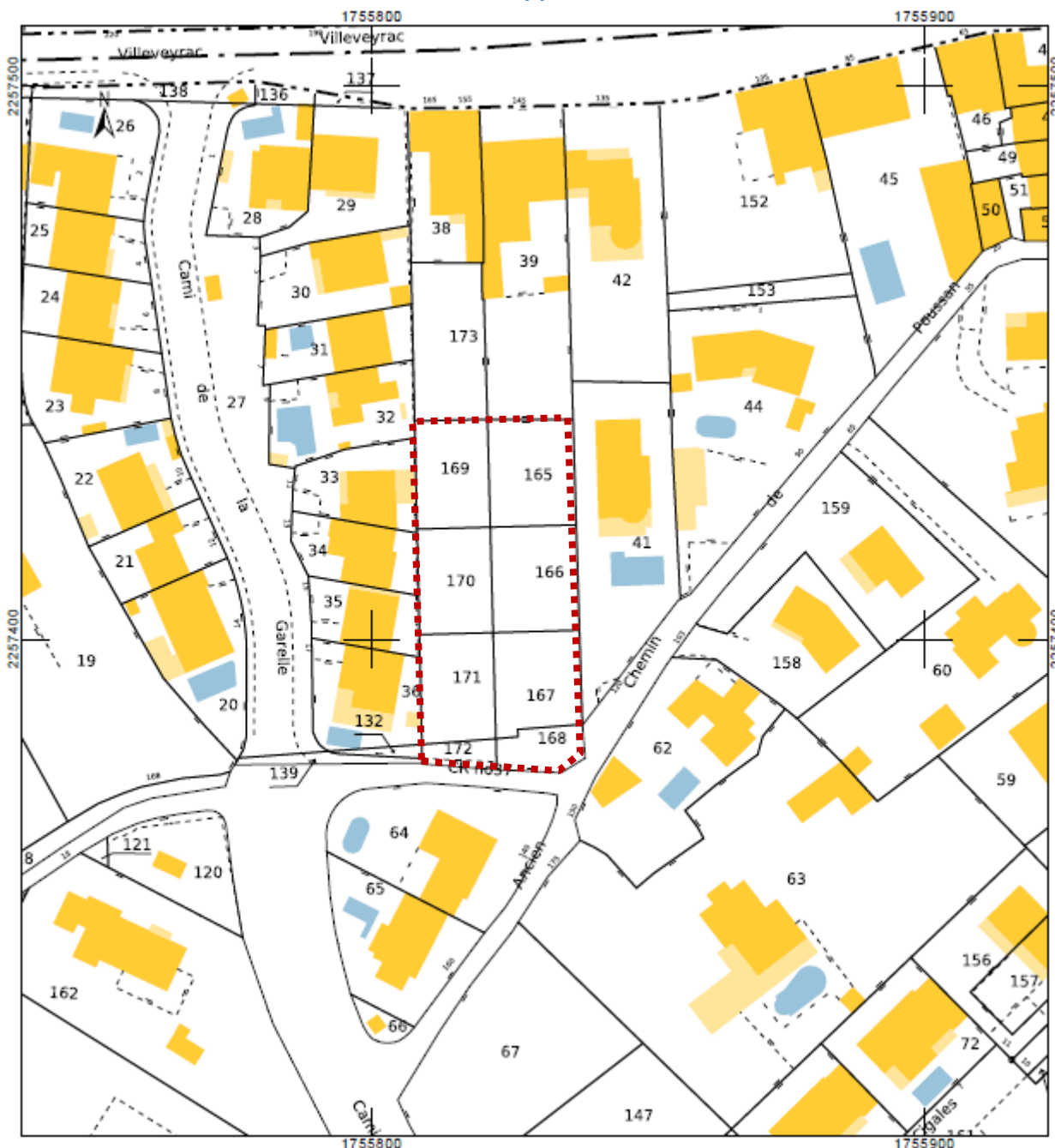
L'opération est située dans une dent creuse au sud-ouest du centre ancien. Le site est accessible depuis l'ancien chemin de Poussan.

b. Limites physiques

Les limites physiques du lotissement sont :

- Au Nord, des constructions du faubourg villageois donnant sur l'avenue de Villeveyrac ;
- A l'Est, des constructions à usage d'habitation donnant sur le Cami de la Garelle ;
- Au Sud, le chemin rural n°37 ;
- et à l'Ouest, des constructions à usage d'habitation donnant sur l'Ancien chemin de Poussan.

PA1/ Plan de situation du terrain
vue rapprochée



c. Implantation, organisation et architecture du bâti aux abords de l'opération

Le site à aménager s'inscrit dans un tissu pavillonnaire en continuité avec le centre ancien et le faubourg. La densification attendue dans cette dent creuse correspondra à des constructions d'habitat pavillonnaire.

d. Diagnostic du site

↳ Cf. PA3 / PA6 / PA7

Topographie / Hydrographie

Le terrain est constitué de deux larges plateformes présentant une pente générale importante orientée sud / nord d'environ 8%. Ces plateformes sont scindées en deux parts par un muret. Le point haut du site atteint une altitude de 38.80m et le point bas du site 33.60m. Les limites ouest et est sont marquées par des murs de clôtures constituées de mur et doublées par des haies vives (sur les propriétés riveraines). La limite nord est en partie marquée par un mur. Un fossé longe la limite ouest du site et dont l'exutoire est localisé sur l'avenue de Villeveyrac.

Occupation du sol / Végétation

La parcelle constituant l'assiette de l'opération est un jardin d'agrément. En bordure du terrain d'assiette est localisée une haie de cyprès bleus discontinue et quelques grands pins constituant la seule végétation arborée. A noter que le chemin rural est en partie obstrué par les végétaux.

PA6 / Vue du terrain dans l'environnement proche

Photo 1 depuis l'ancien chemin de Poussan vers le centre ancien



Photo 2 depuis l'ancien chemin de Poussan vers le Cami de la Garelle

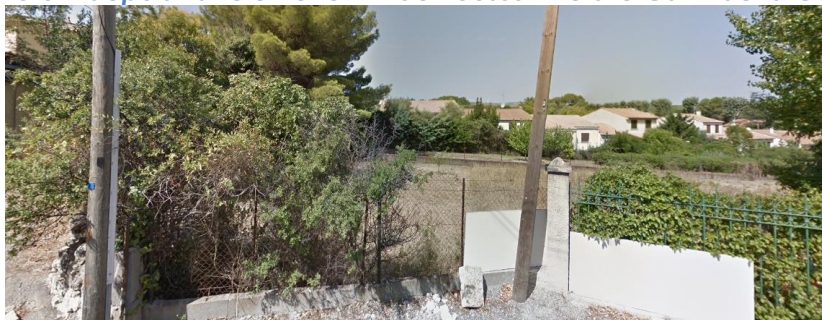


Photo 3 depuis le milieu du terrain d'assiette vers le nord



Photo 4 depuis le milieu du terrain d'assiette vers l'est



Photo 5 depuis le milieu du terrain d'assiette vers le sud



Photo 6 depuis le Cami de al Garelle vers le CR n°37



PA 7 / Vue du terrain dans le paysage lointain



e. Diagnostic technique des réseaux publics

↳ **Cf Annexe - Notice hydraulique du lotissement**

Eau potable (AEP)

Le réseau AEP existant sous l'Ancien chemin de Poussan permettra le raccordement de l'opération.

Défense incendie

Un poteau incendie existant est localisé sur le domaine public sur le Cami de la Garelle à environ :

- 120m de la construction la plus éloignée par la voie piétonne existante correspondant au CR n°47 ;
- 195m de la construction la plus éloignée par voie carrossable.

Réseau pluvial

Les aménagements réalisés relatifs au traitement des eaux pluviales devront respecter les dispositions générales relatives à la gestion pluviale du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales des bassins versants « Pallas et coteaux de Mèze » et « Vene ».

Réseaux Gaz

Il n'est pas prévu de raccorder le présent lotissement.

Eaux usées (EU)

Le réseau EU est existant sous l'Ancien chemin de Poussan permettant le raccordement de l'ensemble de l'opération.

Electricité

Le réseau BT existant sous le Cami de la Garelle permettra l'alimentation de l'opération.

Téléphone

Le réseau FT existant sous l'Ancien chemin de Poussan et sous le chemin rural n°37 permettra l'alimentation de l'opération.

Éclairage public

Sans objet.

CHAPITRE. 2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ARTICLE. 2.1 L'AMENAGEMENT DU TERRAIN

L'aménagement du terrain consiste à :

- Réaliser une opération de 4 lots à vocation d'habitat individuel ;
- Aménager l'accès à l'opération ;
- Prévoir la compensation de l'imperméabilisation des lots par l'obligation de rétention et / ou d'infiltration à la parcelle.

ARTICLE. 2.2 COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

a. Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants

Le projet d'aménagement par sa densité et sa composition s'insère dans la continuité des aménagements de même type existants en bordure d'opération et garantissant également l'insertion du projet dans son environnement proche et éloigné.

b. Organisation et aménagement des accès au projet

L'accès viaire à l'opération s'effectue par l'ancien chemin de Poussan. La desserte de l'opération sera assurée par la réalisation d'une voie en impasse de 25ml d'une largeur minimale de 5.00m.

Les accès des différents lots seront réalisés directement depuis la voie nouvelle en impasse avec pour les lots 2 et 3 une servitude de passage mutuelle et réciproque d'une largeur de 5.00m.

c. Traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs

Dans le cadre de la présente opération sont pris en charge par l'aménageur les espaces communs suivants :

- Traitement de l'entrée de l'opération comportant :
 - * une voie privée en impasse traitée en enrobé comprenant une zone de présentation pour les containers individuels ;
 - * deux stationnements visiteurs traités en revêtement perméable ;
 - * un espace libre paysagé intégrant la plantation d'arbres de haute tige.

Les acquéreurs des lots se conformeront aux principes édictés dans le règlement du lotissement pour l'implantation et l'édification des clôtures.

Le lotissement intègre les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions et aux espaces libres :

« L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain d'assiette »

Emprise au sol maximale autorisée par le PLU (40%)	731 m ²
Emprise au sol maximum totale autorisée au lotissement	600 m ²

« La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 30% de la surface du terrain d'assiette. »

Espaces libres exigés au PLU (30%)	548 m²
Part des espaces libres en pleine terre et/ou planté communs	55 m ²
Part des espaces libres en pleine terre et/ou planté minimum à affecter aux lots	500 m ²
	soit 555 m ²
	soit 30,4%

d. Solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules privés est assuré sur les parcelles privées à raison de 2 places par logements ouvertes sur la voie commune pour les lots 1 et 4, et à l'intérieur des lots pour les lots 2 et 3.

Afin de garantir un traitement homogène de l'opération, les places de stationnement des lots 1 et 2, ainsi que la première partie de l'accès commune aux lots 2 et 3, seront réalisés par l'aménageur.

En sus, deux stationnements publics seront réalisés dans le cadre de l'aménagement de l'entrée de l'opération de dimension minimale 2,50mx 5,00m.

ARTICLE. 2.3 TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DU PROJET

En limite ouest, le fossé existant est recalibré dans le cadre des aménagements visant à améliorer le fonctionnement hydraulique de l'opération et ce conformément à l'étude hydraulique.

Les acquéreurs des lots se conformeront au règlement du présent lotissement pour l'édification de leur clôture. Les clôtures devront être réalisées conjointement à la construction et leur traitement sera décrit clairement dans le dossier de permis de construire.

ARTICLE. 2.4 ÉQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

a. Collecte des déchets

Après accord du service déchets, il est prévu une collecte au point de regroupement signalé sur le domaine privé en limite d'opération.

A noter que ce mode de collecte ne prévaut pas de l'obligation de stocker les conteneurs sur chacun des lots.

b. Éclairage public

Néant.

c. Cession des voies et réseaux

L'aménageur cédera gratuitement à l'association syndicale, ou à la Commune de Montbazin les terrains d'emprise des voies prévus au plan de masse, qui en assurera l'entretien.

Jusqu'à la constitution de l'association syndicale, l'aménageur ne pourra refuser de remettre immédiatement en état, les ouvrages d'intérêt collectif et notamment les voiries et les réseaux, si une défaillance de ces ouvrages entraînant des troubles de jouissance venait à se manifester. Cette obligation ne fait pas obstacle à l'action en responsabilité que l'aménageur pourrait engager contre les entrepreneurs chargés des travaux ou contre les acquéreurs de lots en cas d'usage abusif des équipements détériorés.

En cas de carence de l'aménageur, le Préfet pourra ordonner l'exécution d'office des travaux et exercer éventuellement des poursuites judiciaires en application de l'article 4 de l'ordonnance n° 58-1448 du 31/12/1958.

La remise des voies, espaces communs et ouvrages d'intérêt collectif à l'organisme désigné par Monsieur Le Préfet, pour gérer, ne dégage pas la responsabilité de l'aménageur à moins qu'un contrôle qualitatif ait été effectué contradictoirement par des techniciens qualifiés.

*Dressé le 01/09/2025 par :
Cabinet d'Etudes d'Aménagement et d'Urbanisme
Géomètres Experts - 34140 BOUZIGUES*