



Maître d'ouvrage

Conseil Général de l'Hérault

*Conseil Général
Direction de l'Aménagement Rural et de
l'Environnement (DARE)*



Maître d'Ouvrage Délégué

Hérault Aménagement

Parc Euromédecine II – Bât D – 109 Rue Henri Noguères – CS
84268 – 34 098 Montpellier – Cédex 5
Tél. 04 67 40 92 00 – Fax 04 67 40 92 37

REVITALISATION DU VILLAGE DE CELLES

Etudes de Faisabilité

Rapport de Synthèse



Rapport Final - mise à jour Mai 2005



Sommaire

RESUME.....	3
1 – PRESENTATION DE L’ETUDE.....	5
1.1 – LES OBJECTIFS.....	5
1.2 – MISSION CONFIEE A HERAULT AMENAGEMENT.....	5
1.3 – ORGANISATION DE L’ETUDE.....	6
2 – ETAT DES LIEUX - DIAGNOSTIC	7
2.1 – FONCIER.....	10
2.2 – HYDRAULIQUE - INONDATION.....	11
2.3 – SITE CLASSE.....	12
2.4 – RESPECT PATRIMOINE	13
2.5 – PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES	14
2.6 – HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE.....	15
3 - LE PROJET ENVISAGE.....	16
3.1 – AMENAGEMENT DU VILLAGE.....	16
3.2 – PROGRAMME ET EXTENSIONS DU BATI	17
3.3 – AMENAGEMENT – CIRCULATION.....	18
3.4 – EAU ET ASSAINISSEMENT	19
4 – MONTAGE JURIDIQUE ET OPERATIONNEL.....	23
4.1 – MONTAGE ET MISE A DISPOSITION DES TERRAINS	23
4.2 – PROCEDURES	26
5 – MONTAGE FINANCIER	29
5.1 – ESQUISSE FINANCIERE GLOBALE	29
5.2 – PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	30
6 – ANNEXES (CD)	31

RESUME

1 - Objet des études préalables

La Commune de Celles souhaite revitaliser le Village de Celles, hameau d'une vingtaine de constructions aujourd'hui en ruine, en aidant à l'implantation d'entreprises liées au domaine de l'environnement dont un membre au moins habiterait le village. Situé au bord du site classé du lac du Salagou, le projet vise à permettre l'installation d'environ 100 habitants et 20 entreprises.

Le Conseil Général de l'Hérault, propriétaire de la majorité du foncier du projet suite à la mise en eau du lac du Salagou dans les années 60/70, a décidé de confier à Hérault Aménagement la réalisation d'une étude préalable permettant de définir les modalités de réalisation de cette opération.

2 – Synthèse par thématique

Un comité de pilotage, composé de représentants de la commune, du département, du SDAP et de la DIREN s'est réuni à 5 reprises en 2003 et 2004 pour analyser et valider les scénarios proposés dans chacun des domaines suivants :

2-1 Eau et assainissement – Etude BeMEA

Un comité scientifique d'experts avait été convoqué pour étudier les différentes solutions envisageables dans le cadre d'un projet de développement durable sur le village de Celles.

- Alimentation en eau potable : le scénario d'un nouveau forage sur le massif de l'Ieuzède a été préféré aux scénarios de raccordement aux réseaux du Bosc et du Lodevois.
- Alimentation en eau brute : les scénarios de pompage d'eau dans le lac et de récupération des eaux de toiture ont été retenus et seront à affiner en relation avec les projets architecturaux réalisés et avec les conditions d'alimentation en eau (qualité et quantité du nouveau forage).
- Assainissement : le scénario d'un filtre planté de roseaux avec tranchées drainantes a été préféré à ceux du lagunage naturel, d'un renvoi pour traitement en dehors du bassin versant ou de filtres à sables verticaux drainés.

2-2 Aménagement – Etudes Cantercel-Dufoix

Le scénario d'aménagement du village retenu, établi par le cabinet Cantercel, respecte les principales dispositions de l'étude patrimoine et paysage établie par le cabinet Dufoix : respect de la morphologie et de la trame du village.

Les services de la DIREN et du SDAP ont été associés très en amont aux études préalables. Un projet architectural d'ensemble devra être élaboré et validé par la commission des sites.

2-3 Foncier et Urbanisme

Plusieurs procédures parallèles sont à mener afin de permettre de sécuriser le montage opérationnel :

- clarification de la domanialité des terrains – préparation projet baux
- mise à jour du règlement de gestion des eaux du barrage
- établissement d'une carte communale permettant de clarifier les règles de construction du secteur en fonction du classement du site, des risques d'inondation.

2-4 Montage opérationnel



Le montage opérationnel retenu pour concilier le respect des objectifs de qualité, de maîtrise du coût, des délais et des affectations des terrains est une solution mixte :

- Opération patrimoniale confiée à un opérateur type opérateur HLM via un bail emphytéotique administratif global. Un permis de construire groupé permet la réhabilitation du bâti qui peut être loué, local par local, à des attributaires désignés par un comité d'attribution.
- Bail à construction ou bail emphytéotique pour des attributaires qui souhaiteraient réaliser eux-mêmes les travaux.
- Opération d'aménagement public pour la viabilisation des terrains et l'aménagement des voiries et espaces publics.

2-5 Montage financier

L'esquisse financière prévisionnelle fait apparaître un bilan :

- En dépenses de 8.2 M€H.T – 9.8 M€TTC sur 5 années
- Un financement exceptionnel d'équilibre (hors subventions « traditionnelles » DGE et Conseil Général) à trouver de 5.6 M€H.T soit 6.7 M€TTC.

3 – Suites des études préalables

Dans un premier temps, il est nécessaire que les collectivités (commune et conseil général) approuvent les conclusions du rapport d'études préalables.

Simultanément, elles peuvent décider d'engager les procédures de régularisation du foncier et d'urbanisme :

- Par les services du conseil général :
 - pour la clarification de la domanialité du terrain
 - pour la préparation des projets de baux
 - pour la mise à jour du règlement de gestion des eaux du barrage.
 - pour des sondages prospectifs eau dans l'Ieuzède (sondages)
- Par la commune :
 - pour l'élaboration de la carte communale (yc PPRI, et charte architecturale).
 - pour l'étude d'un îlot pilote

Enfin, les deux points ci-dessus traités, les études préopérationnelles et les travaux pourront être engagés :

- Choix d'un aménageur,
- Choix d'un opérateur pour la réalisation de l'opération patrimoniale et commercialisation auprès des investisseurs,
- Aménagement des voiries, espaces publics et filières AEP et d'assainissement
- Signature des baux avec les particuliers souhaitant réaliser eux-mêmes les travaux
- Pilotage et coordination du projet

1 – Présentation de l'étude

La Commune de Celles souhaite revitaliser le Village de Celles, hameau d'une vingtaine de constructions au bord du Salagou, en aidant à l'implantation d'entreprises liées au domaine de l'environnement dont un membre au moins habiterait le village.

1.1 – Les objectifs

Le Département de l'Hérault, propriétaire des terrains sur lesquels est édifié le village de Celles, entend élaborer, en partenariat avec la Commune de Celles, un projet de revitalisation du village conformément aux orientations approuvées par le Conseil municipal de Celles le 2 janvier 2002.

Les objectifs partagés sont les suivants :

- Recréer une vie de village
- En favorisant essentiellement l'implantation d'acteurs économiques spécialisés dans les savoirs et techniques liés à l'environnement, et notamment dans le domaine de la construction où le champ d'application serait le village lui-même :
 - architectes, chercheurs, bureaux d'études, entrepreneurs mettant en œuvre
 - des concepts, techniques et matériaux de type HQE (Haute Qualité Environnementale)
 - laboratoires, concepteurs et chercheurs spécialisés dans l'analyse, le traitement et l'exploitation des énergies renouvelables (eau, vent, soleil, matières organiques)
 - artisans et commerçants positionnés dans la même dynamique.
- En intégrant un lieu d'accueil collectif et une fréquentation importante du site.

1.2 – Mission confiée à Hérault Aménagement

Dans le cadre de son projet de mise en valeur du territoire départemental, le conseil Général de l'Hérault a décidé de procéder aux études préalables destinées à lui permettre de se prononcer sur les modalités de réalisation de cette opération et de confier la conduite de ces études à Hérault Aménagement, dans le cadre d'un mandat.

Le cadre et les principes généraux qui ont fondé la réflexion opérationnelle s'appuient sur :

- un programme de réhabilitation qui allie reconstruction et dégagement d'espaces redonnés à la nature et à des circulations piétonnières publiques.
- un programme financier n'excédant pas en dépenses publiques un rapport coût-avantage raisonnable et mesuré.
- un programme de développement qui rend compatible l'usage du site pour la promenade, le tourisme et le respect d'un espace naturel classé non constructible.

Ainsi, l'étude a porté sur les différents aspects du projet de revitalisation du village :

- urbanisme : aménagement du village, accès, abords du lac
- techniques : niveau de réhabilitation du bâti, réseaux
- financière : coût pour la collectivité et les prospects,
- juridique : montage de l'opération, modalités d'utilisation des terrains...

1.3 – Organisation de l'étude

L'étude a été conduite en partenariat avec les Elus de la Commune de Celles et avec le dispositif suivant :

Comité Scientifique/Comité de Pilotage

Afin de mener à bien les études de faisabilité, les comités suivants ont été organisés :

Comité Pilotage qui s'est réuni le 13/03/03, 19/05/03, 17/07/03 et le 06/12/04.

Ce comité regroupait :

- les services du département, maître d'ouvrage : Cabinet du Président, DARE-DECV
- les élus de la commune de Celles
- les services de la DIREN
- les services du SDAP

Comité scientifique – Alimentation en Eau, Assainissement qui s'est réuni le 10/07/03 et 10/12/03.

Ce comité consultatif regroupait :

- les services du département : DARE, DEMA, DECV
- Agropolis
- L'association Verseau Développement (Valorisation des Etudes et des Recherches dans les Sciences de l'Eau)
- Les membres du comité de pilotage

Equipe Etudes

Conformément à son mandat d'études, Hérault Aménagement a fait intervenir, en accord avec la commune de Celles et le Conseil Général, les prestataires spécialisés suivants :

Aménagement / Réhabilitation du bâti

Equipe composée :

- d'un architecte / urbaniste : Atelier Cantercel, représenté par M. Campredon,
- d'un consultant HQE : Association Aime HQE/CAUE34, représentée par M. Bidegain,
- d'un bureau d'études techniques / économiste : M. Baillon.

Réseaux (Eau Brute, Eau Potable, Assainissement)

- bureau d'études généraliste réseaux : BeMEA, représenté par M. Santamaria,

Montage juridique et Gestion des terrains

- consultant juridique : SCET, représenté par Mme Bonk-Bouyer.

Diagnostic Patrimoine et Paysage

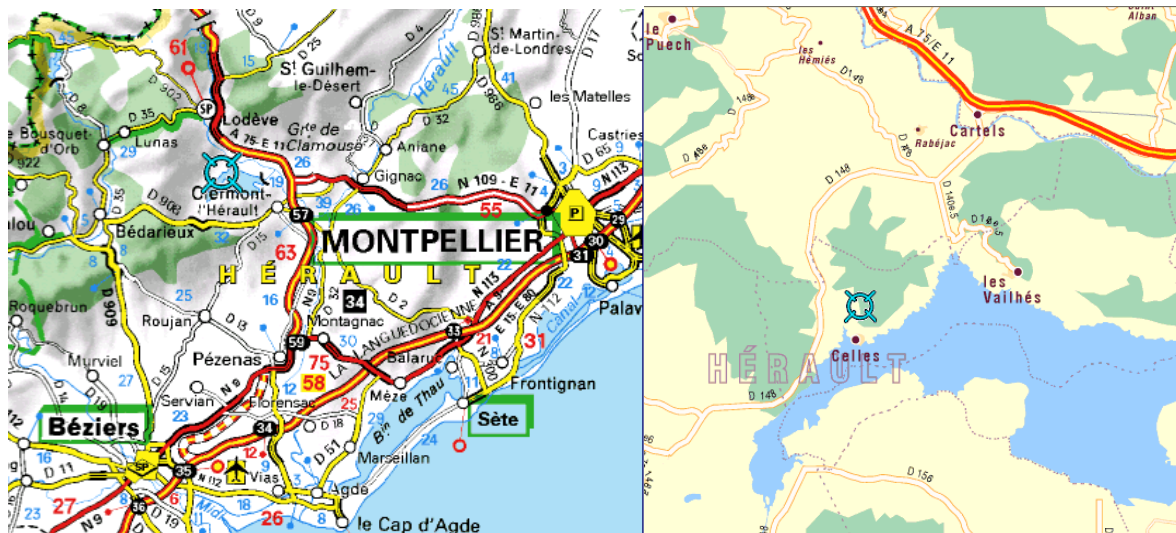
Equipe composée :

- d'un architecte du patrimoine : Laurent Dufoix,
- d'un paysagiste : Cabinet ARCADI

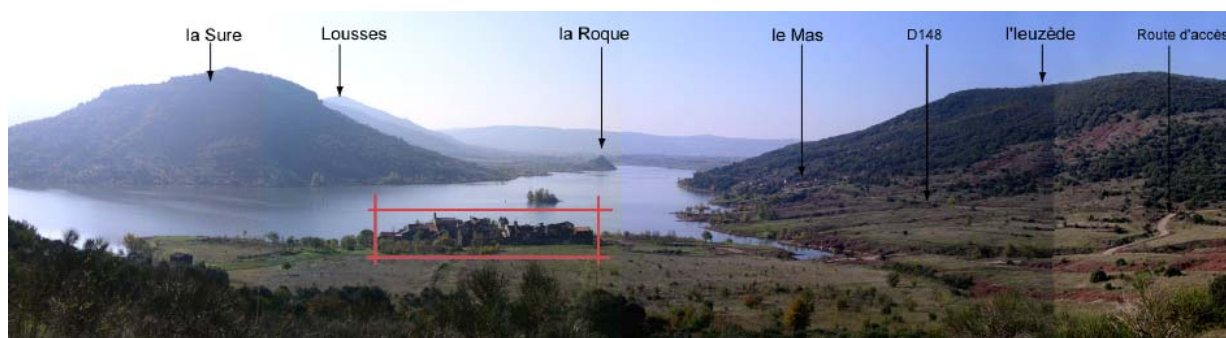
2 – Etat des lieux - Diagnostic

Périmètres de l'étude

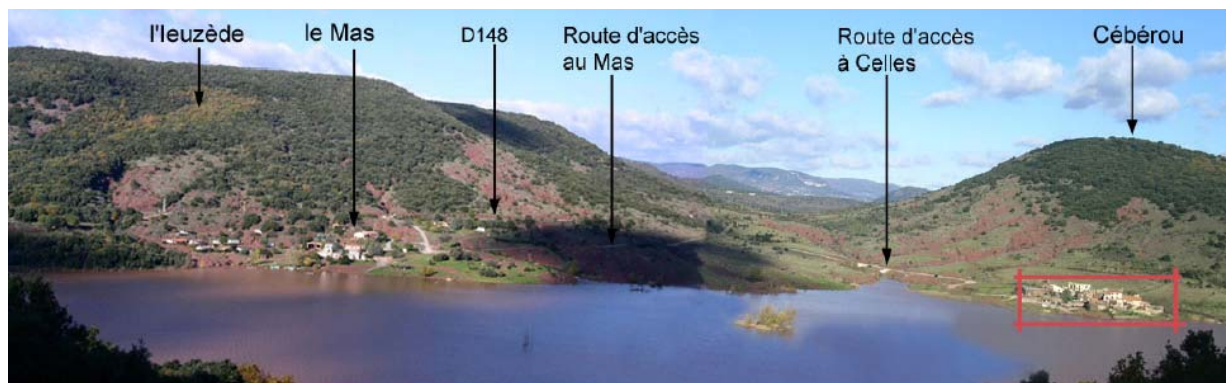
Périmètre Elargi : Approche lointaine du projet



Périmètre Insertion : Le Projet dans son environnement



Vue depuis le Céberou



6 - Vue depuis la Sure

Périmètre Projet : La zone d'étude et d'intervention



Démographie

- La Commune de Celles est composée principalement de 2 hameaux : le Village de Celles et le Hameau des Vailhès.
- 20 personnes (recensement 1999) habitent la commune de Celles, principalement dans le hameau des Vailhès - 2 appartements sont habitables dans le village de Celles.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ Le projet de revitalisation défini par les élus de la commune vise un objectif sur <u>le village de Celles</u> de 50 personnes à moyen terme, de 80 à 120 personnes à long terme. |
|--|

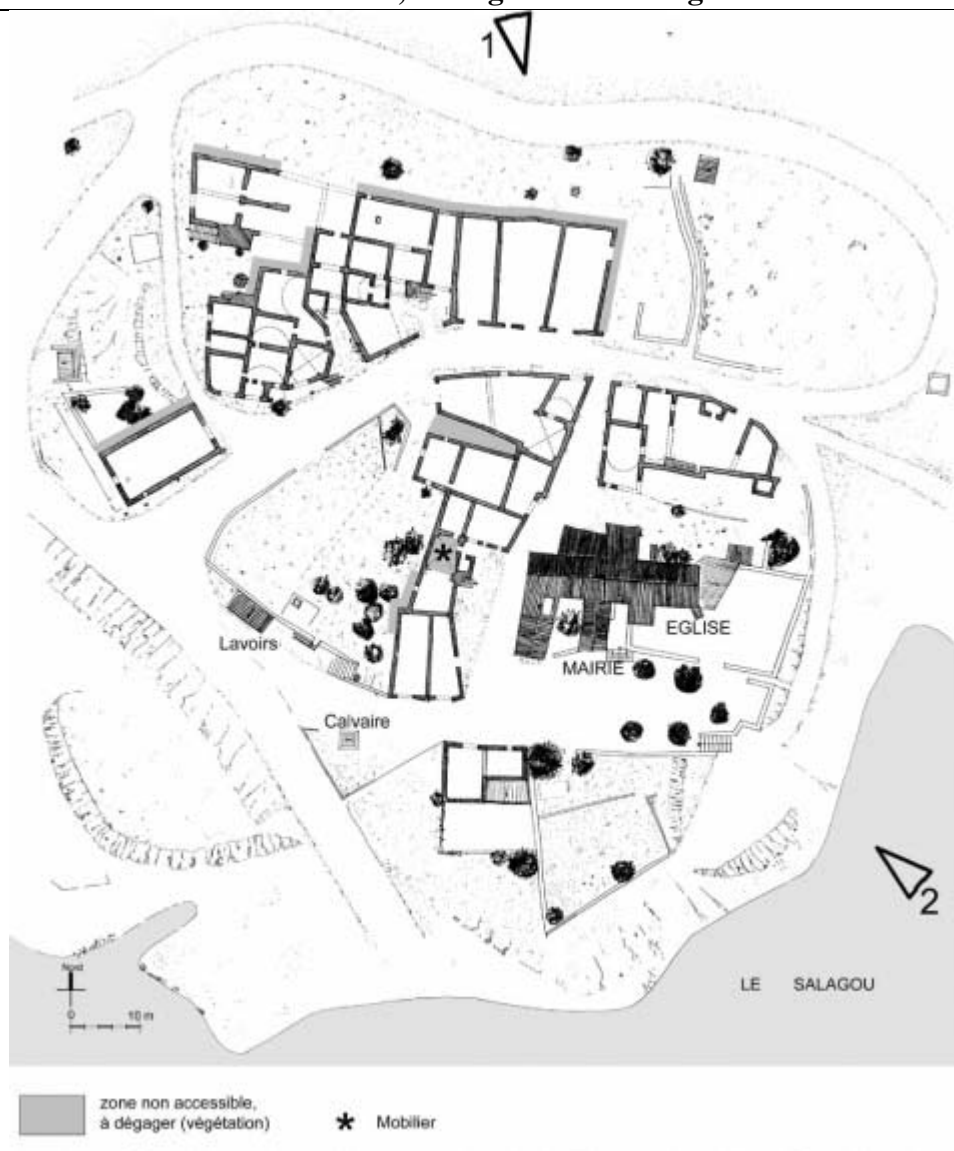
Visiteurs

- Environ 50.000 personnes/an visitent le village de Celles (500.000 pour le lac du Salagou).
- La capacité d'accueil de visiteurs souhaité du village est de l'ordre de :

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ 25 personnes / couchage dans la structure d'accueil○ Un parking de 50 véhicules visiteurs à moyen termes, 65 à long terme (cf. plan de gestion du lac du Salagou) |
|--|

Constructions

- Environ 20 constructions composent le village de Celles aujourd'hui.
- Une majorité d'entre elles est à l'état de ruine en raison de leur abandon depuis la mise en eau du barrage (fin des années 60)
- Seuls les bâtiments de la mairie, de l'église et deux logements sont réhabilités.



Vue 1 depuis le Sud Est

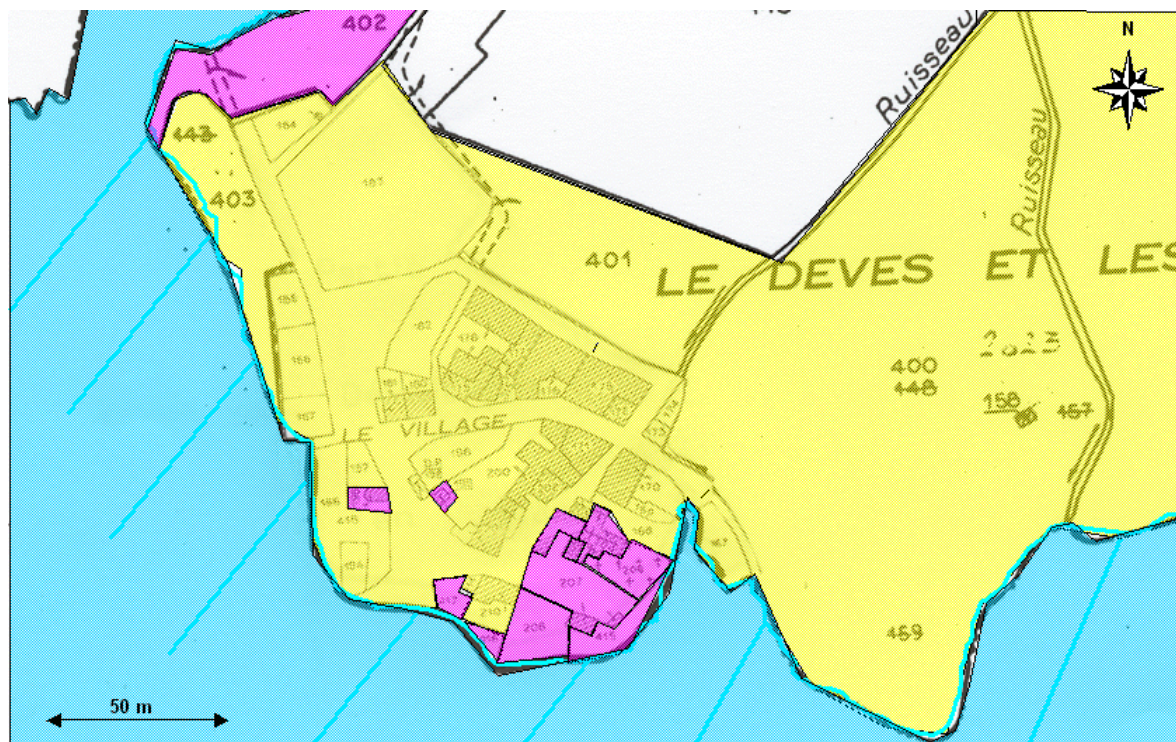


Vue 2 depuis le Nord Est

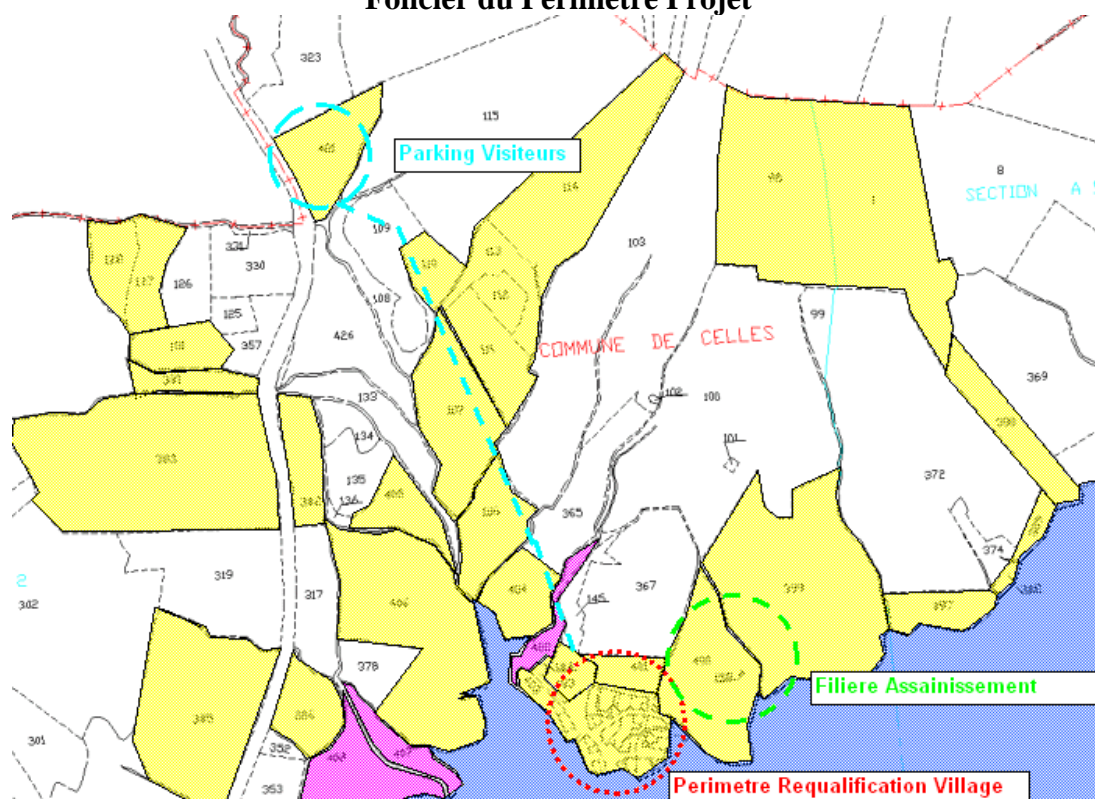
2.1 – Foncier

En rose : foncier communal
En jaune : foncier départemental
En blanc : terrains privés

- La quasi-totalité du foncier concerné par le projet est la propriété du Conseil Général de l'Hérault ou de la Commune de Celles.
- La domanialité des terrains n'est pas précisément définie à ce jour (domaine public ou privé de la Collectivité).



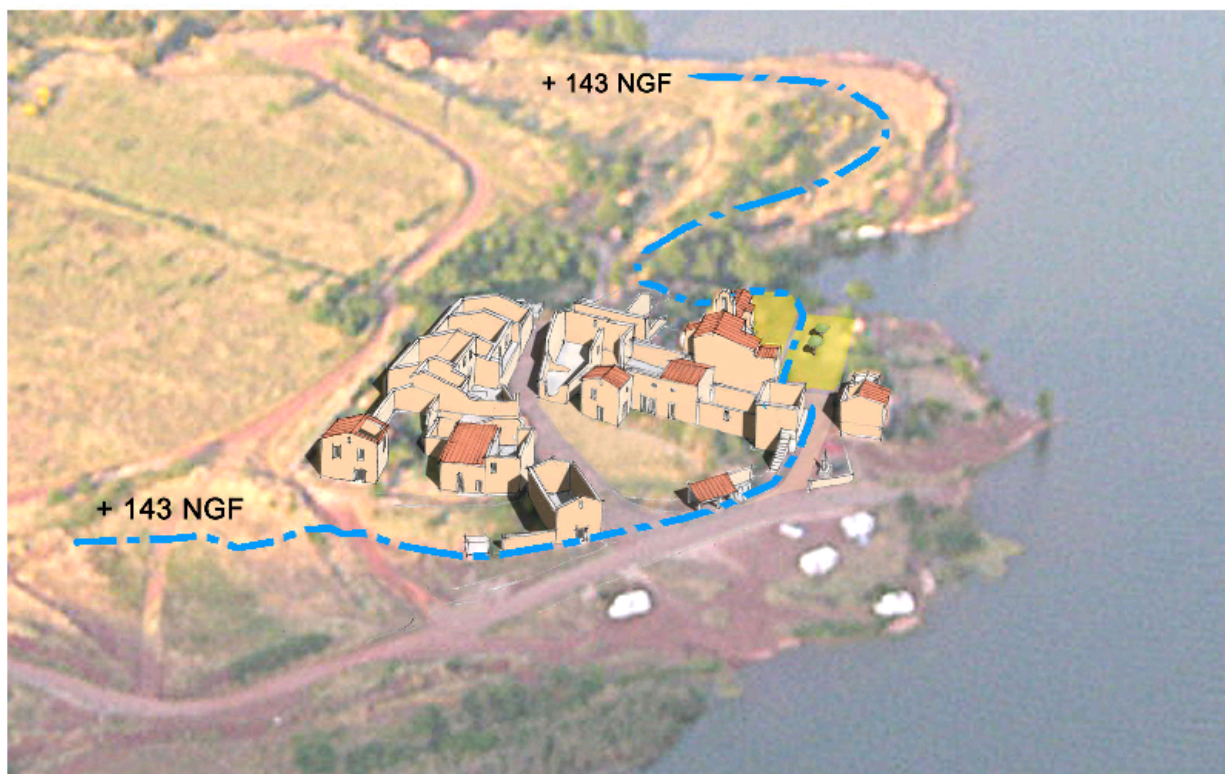
Foncier du Périmètre Projet



Foncier du Périmètre Insertion

2.2 – Hydraulique - Inondation

ETAT DES LIEUX



Revitalisation du Village de Celles - Scénarios d'aménagement - Cantercel le 25 juin 2003

Aspect Hydraulique / Inondation

Suite à la réalisation des études hydrauliques par les Services du Conseil Général, la côte des plus hautes eaux exceptionnelles a été calculée à :

- 143,50 m NGF (période de retour 10 000 ans)
- 141,50 m NGF (période de retour 100 ans)

Il est à noter que la côte « normale » du lac est à 139 m NGF et que la plus haute crue recensée (1996) a atteint 140,6 m NGF.

Ces dispositions devront être clarifiées dans le futur document d'urbanisme de la Commune afin de préciser les prescriptions sur les bâtiments situés entre les côtes 141,5 et 143,5 m NGF.

Aspect juridique – Règlement Eaux du barrage

La côte « officielle » de plus hautes eaux, envisagée mais non explicitement décrite dans le règlement de gestion du barrage, est de 145 m NGF, raison pour laquelle les expropriations ont concerné l'intégralité du village.

En 1996, le Conseil Général de l'Hérault a décidé d'abandonner le projet de surélévation du barrage du Salagou, et de fixer la côte normale du lac à 139 NGF. Toutefois, pour des raisons de formalisme (cf. étude juridique), il conviendra de régulariser ces dispositions et par la même les côtes maximales et les possibilités de construction du secteur.

2.3 – Site Classé

Le classement du site du Salagou comprenant l'intégralité du village de Celles entraîne la nécessité d'obtenir l'accord de la commission des sites avant tout travaux venant modifier l'aspect du village.

Les services de la DIREN et du SDAP ont demandé que soit engagée une mission d'étude/diagnostic du patrimoine et du paysage qui a été confiée à l'équipe Dufoix-Arcadi.

Cette étude a été établie dans le souci de respecter les critères de classement du site qui sont :

- **La valeur d'image du village de Celles, particulièrement emblématique du site du Salagou (cf. nombreuses iconographie, cartes postales...),**
- **Le devoir de mémoire attaché à un site partiellement noyé,**
- **La valeur d'échelle du site. Sur ce point, on peut considérer que le village de Celles joue un rôle « d'étalon » permettant d'appréhender la dimension du site.**



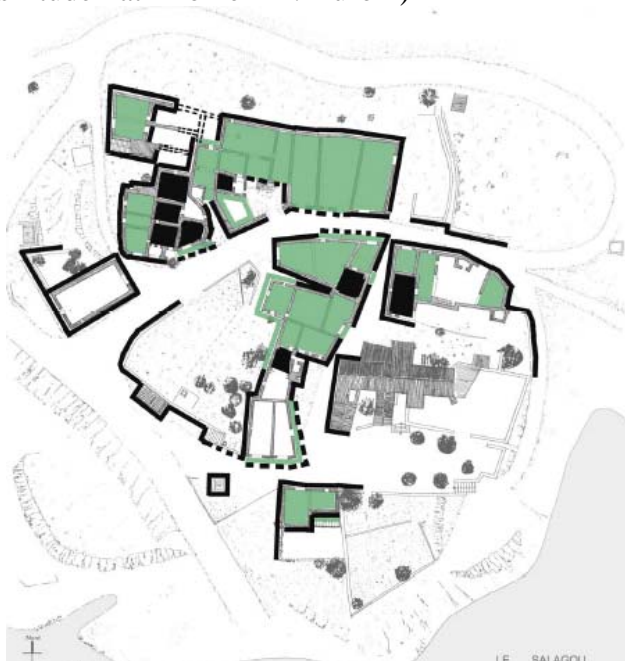
Le Village de Celles – emblème du Salagou

Les discussions ont été nombreuses lors de l'établissement de l'étude, en particulier concernant les points suivants :

- Respect de la trame du village existant qui ne prenait pas en compte la présence du lac (ex : aménagement de nouvelles terrasse avec vue sur lac)
- Possibilités d'extensions du village pour satisfaire un projet de 100/120 habitants à terme.
- Respect de l'image du site / Vitrine HQE : intégration de technologies (ex : panneaux solaires, filtre planté de roseaux...)

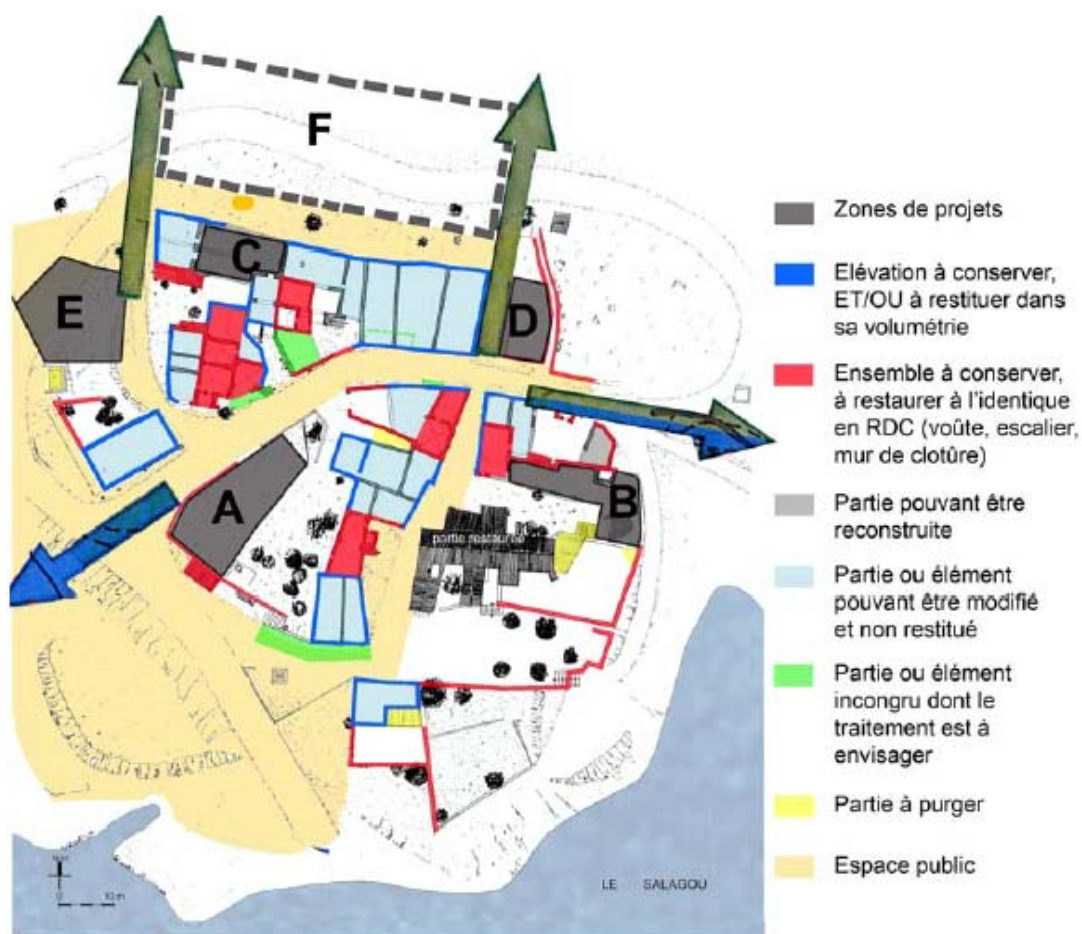
2.4 – Respect Patrimoine

(Synthèse prescriptions Etude Patrimoine – L. Dufoix)



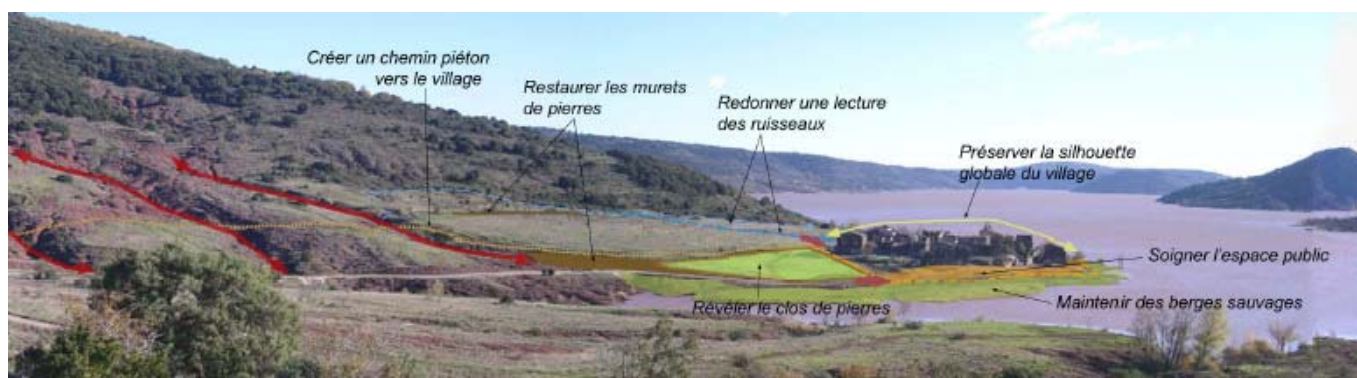
L'étude réalisée par l'architecte du patrimoine Laurent Dufoix a mis en avant la nécessité de conserver la trame du village, la volumétrie des bâtiments tels qu'ils existaient à l'origine (avant le lac).

Le schéma d'aménagement proposé par Cantercel prend en compte ces données.



2.5 – Protection et mise en valeur des paysages

(Synthèse Etude Paysage - Arcadi)



L'étude réalisée par le Cabinet Arcadi a mis en avant la nécessité de conserver la silhouette globale du village et de respecter les espaces publics.

Le schéma proposé s'est inspiré de ces préconisations, en particulier pour les cheminements piétons et la localisation des zones d'extension du bâti.



2.6 – Haute qualité environnementale

(Synthèse Etude Aime HQE)

CIBLES HQE

Un classement des cibles HQE applicables au projet a été établi en concertation avec les Services du Conseil Général et les Elus de la commune.

Cibles Prioritaires – très performantes

- Gestion de l'Eau : objectif limiter les consommations d'eau potable, protéger les eaux du lac avec rejet 0 d'eaux usées
- Gestion de l'Energie : isolation thermique des bâtiments, gestion des apports solaires sur bâtiments
- Chantiers à faible nuisance : maîtrise et tri des déchets de chantier, phasage du chantier et des accès, utilisation pédagogique avec support communication

Cibles Performantes

- Confort hygrothermique
- Confort Visuel
- Qualité de l'eau
- Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

Cibles de Base

- Choix intégré des procédés et produits de construction
- Entretien et maintenance
- Gestion des déchets d'activité
- Conditions sanitaires
- Qualité de l'air
- Confort Olfactif
- Confort Acoustique

MISE EN ŒUVRE DEMARCHE HQE

La méthode utilisée pour l'élaboration des études a consisté à proposer au comité de pilotage différents scénarii avec pour chacun d'entre eux, l'analyse des avantages et inconvénients, notamment du point de vue de la qualité environnementale et des cibles prioritaires retenues.

Cette démarche a été particulièrement développée dans le cadre de la cible gestion de l'eau ou parallèlement aux propositions de scénarii établies par le bureau d'études, un comité scientifique a été consulté afin de retenir et définir les solutions les mieux appropriées au projet.

Toutefois, les techniques et principes utilisés dans le cadre de cette démarche HQE devront se faire en relation avec :

- La commission des sites pour les technologies ayant un impact sur l'image du village : ex : panneaux solaire
- Les services administratifs pour certains principes d'aménagement : ex : réutilisation eaux de pluie avec la DDASS, création d'ouvertures/terrasses de bâtiments avec SDAP...

3 - Le projet envisagé

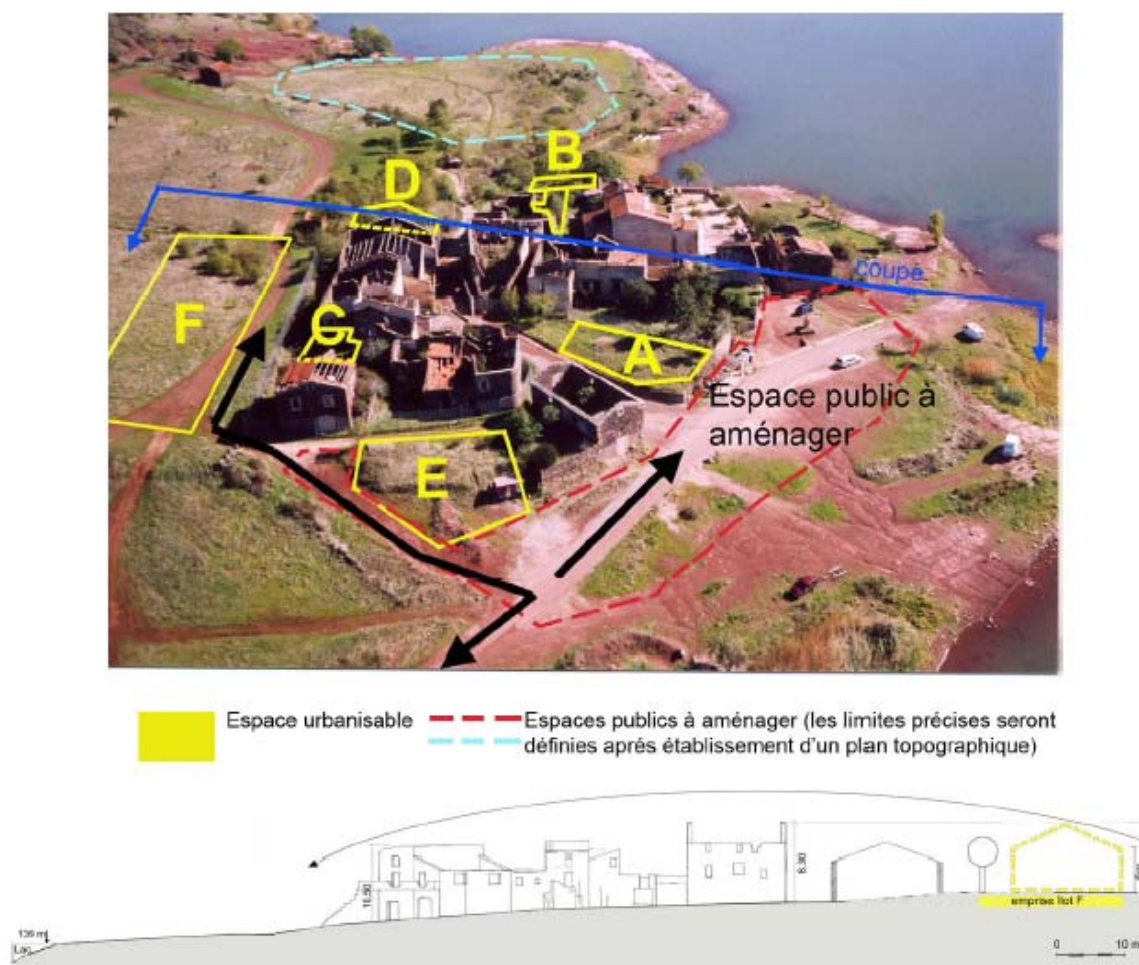
3.1 – Aménagement du Village



Plusieurs scénarios ont été proposés par l'urbaniste (Cantercel). Ces scénarios ont été analysés au travers des conclusions des études patrimoine, paysage, réseaux et des contraintes hydrauliques et juridiques détaillés ci-dessus et ont permis d'aboutir au schéma d'aménagement ci-après.



3.2 – Programme et extensions du bâti



Le programme prévisionnel de l'opération, établi en concertation avec les élus, prend en compte une population à termes d'environ 100 habitants sur le village de Celles. Cette donnée induit la nécessité d'envisager de nouvelles constructions sur des zones, identifiées dans le cadre du diagnostic patrimoine et paysage, permettant de respecter l'image et la nature du site.

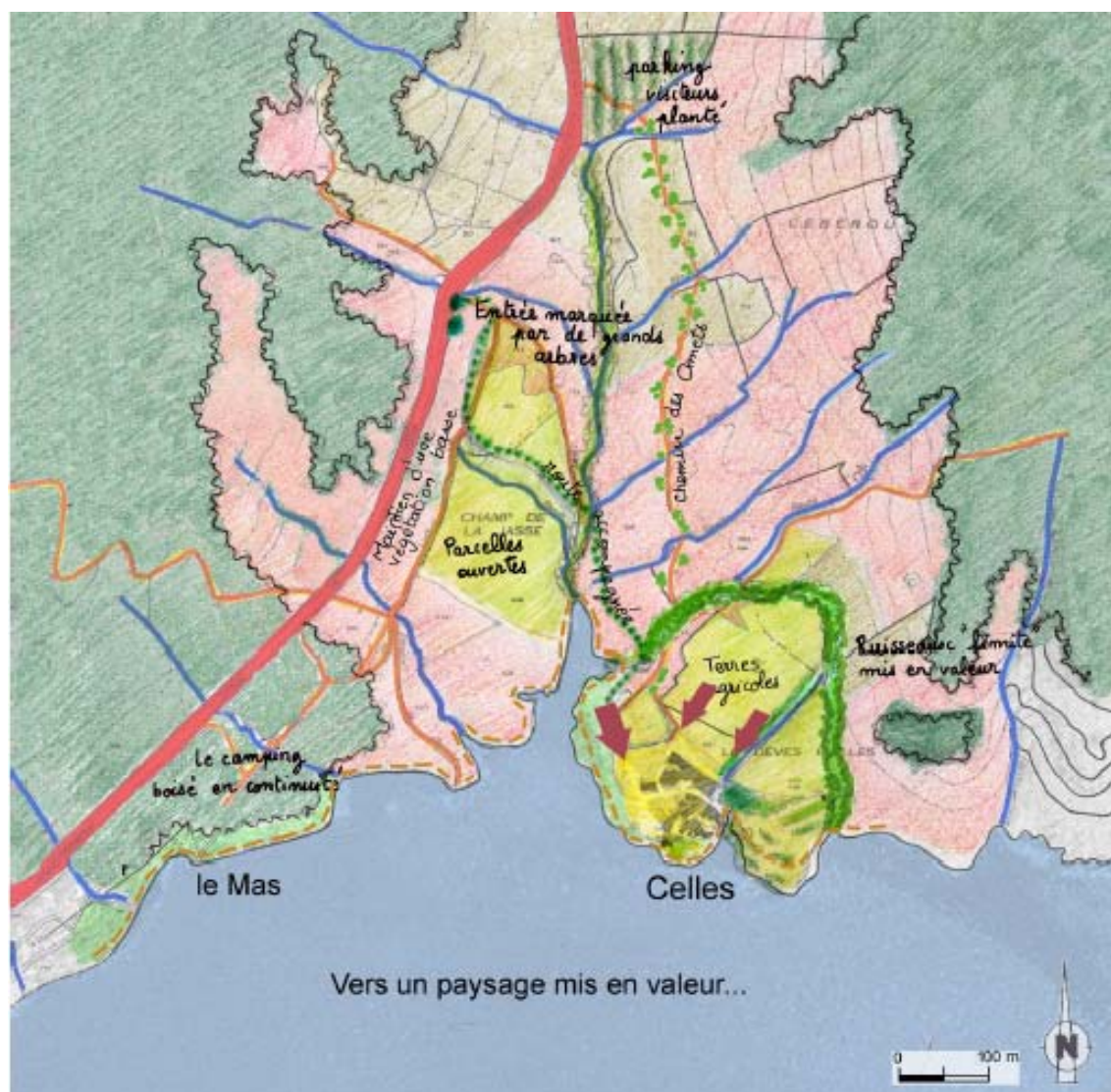
PROGRAMME SURFACE

Type	Unité	SHON	Total SHON
Logements	25	80	2 000
Services et Activités	20	100	2 000
Locaux Publics : Salle Polyvalente, Gîte	Ens	500	500
	Total		4 500

REHABILITATION BATI

	Emprise au sol	SHON potentielle (R+1)
Existant :	1 770	3 500
Extensions A+B	537	1 000
	Total	4 500
Extensions C+D+E+F (possibilités extensions ultérieures)	1 990	2 880

3.3 – Aménagement – Circulation

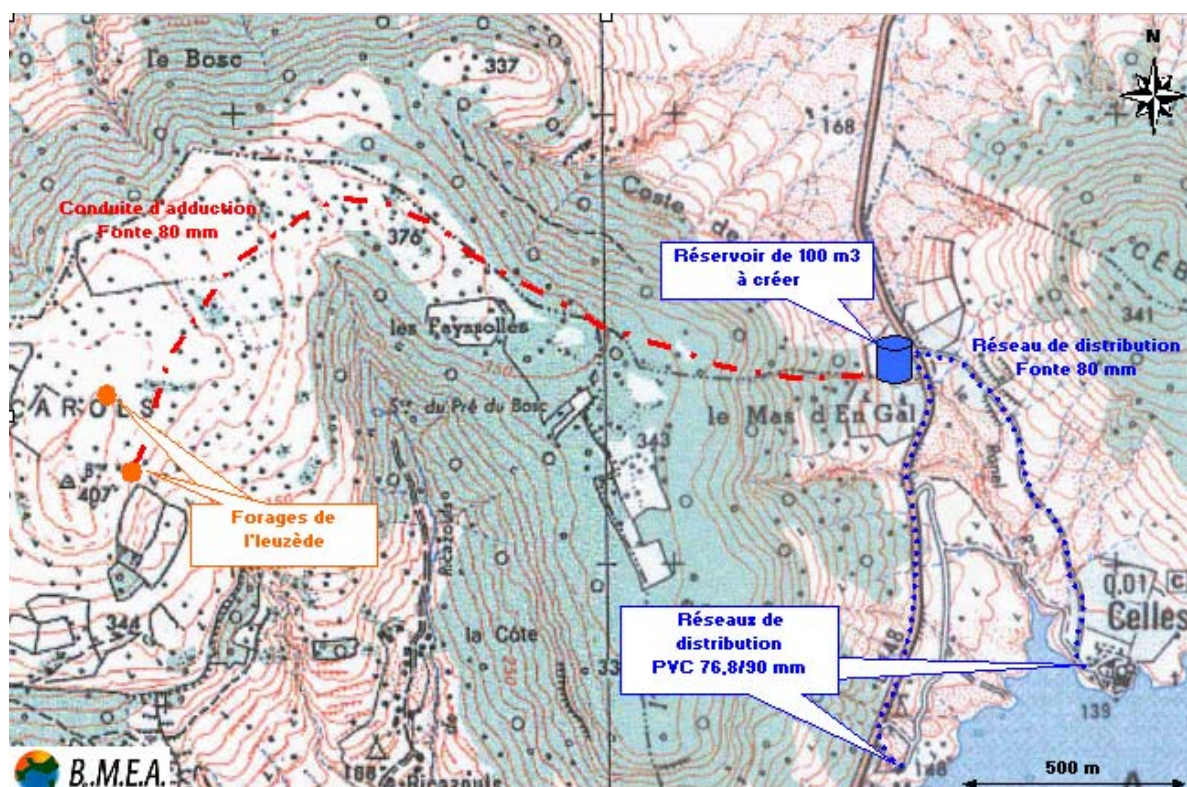


L'accès des visiteurs serait axé sur l'aménagement d'un parc de stationnement en amont du village et la réhabilitation du chemin piéton des Omets (~ 500m).

3.4 – Eau et Assainissement

(synthèse Etude BeMEA)

Eau Potable : Nouveau Forage dans l'Ieuzède



Le scénario d'un nouveau forage dans l'Ieuzède a été préféré à un raccordement au réseau du Bosc ou du Lodévois.

Solutions envisageables	☺ Avantages	☹ Inconvénients	Approche financière Inv. €HT Fonct. €HT	
SCENARIO N°1 : Interconnexion extérieure au réseau du Bosc	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fiabilité et sécurité de l'alimentation en eau sous réserve de disposer d'une nouvelle ressource sur la commune du Bosc. ➤ Possibilité d'envisager également la défense incendie ➤ Diversification totale de la ressource actuelle 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Impact des investissements sur le prix de l'eau ➤ Travaux conséquents à mettre en œuvre ➤ Nécessité de disposer d'un renforcement des ressources en eaux sur le Bosc 	1.129.800	2.250
SCENARIO N°2 : Interconnexion extérieure au réseau Syndical du SIEL	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fiabilité et sécurité de l'alimentation en eau sous réserve de disposer d'une nouvelle ressource sur le SIEL toutefois plus sécurisant que sur Le Bosc. ➤ Possibilité d'envisager également la défense incendie ➤ Diversification totale de la ressource actuelle 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Impact des investissements sur le prix de l'eau ➤ Travaux conséquents à mettre en œuvre ➤ Nécessité de disposer d'un renforcement des ressources en eau sur le SIEL 	1.047.800	2.250
SCENARIO N°3 : Nouvelle ressources en eau par forages captant les formations basaltiques du plateau de l'Ieuzède	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Diversification totale de la ressource en eau ➤ Autonomie de la collectivité ➤ Possibilité d'envisager à terme le raccordement en secours sur le réseau du SIEL ➤ Solution moins coûteuse 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réalisation d'études et de travaux de recherche en eau complémentaires pour s'assurer de la faisabilité du projet ➤ Nécessité de trouver de l'eau en quantité suffisante sur le plateau de l'Ieuzède. Pas de sécurisation de la ressource en eau sinon par le raccordement à terme du réservoir à construire avec le réseau du SIEL ➤ Exploitation des forages à prendre en compte ➤ Nécessité de disposer d'une DUP ➤ Défense incendie difficilement envisageable à partir du nouveau captage ➤ Création des accès coûteuse ➤ Alimentation en énergie électrique de la station de pompage coûteuse 	813.900	2.250

Eau brute : Pompage Lac

Af5n de limiter au minimum la consommation d'eau potable traitée, différents scénarios d'alimentation en eau non potable (eau brute) ont été envisagés.

Solutions envisageables	⊕ Avantages	⊗ Inconvénients	Approche financière	
			Inv. € HT	Fonct. € HT
SOLUTION N°1 : Prise d'eau dans Lac du Salagou	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fiabilité et sécurité de l'alimentation en eau ➤ Diminution des volumes captés ou achetés ➤ Facilité de mise en œuvre ➤ Impact sur le Salagou négligeable ➤ Possibilité d'envisager également la défense incendie ➤ Autonomie de la collectivité 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Impact des investissements sur le prix de l'eau ➤ Nécessité de sécuriser les réseaux pour éviter les piquages frauduleux. 	200.000	2.700
SOLUTION N°2 : Récupération des eaux de toitures	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Possibilité d'envisager également la défense incendie ➤ Diminution des volumes captés ou achetés ➤ Autonomie de la collectivité ➤ Faible impact sur le Salagou et le milieu naturel 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sécurité de la ressource en eau à étudier dans le détail suivant les scénarios d'architecture proposés ➤ Impact des investissements sur le prix de l'eau ➤ Travaux conséquents à mettre en œuvre et intégration architecturale à étudier ➤ Nécessité de sécuriser les réseaux pour éviter les piquages frauduleux. ➤ Pompage des eaux depuis les citernes de stockage vers les espaces à irriguer. 	-	
SOLUTION N°3 : Réutilisation d'une ressource existante	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Autonomie de la collectivité ➤ Diminution des volumes achetés 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nécessité de trouver de l'eau en quantité suffisante. Réalisation d'études et de travaux de recherche en eau complémentaires pour s'assurer de la faisabilité du projet. Pas de sécurisation de la ressource en eau ➤ Exploitation des forages à prendre en compte ➤ Sécurisation des réseaux nécessaires et notamment pour éviter tout piquage frauduleux... ➤ Défense incendie difficilement envisageable directement à partir du captage sinon par la mise en œuvre de réservoirs de stockage 	374.700	2.000

Deux scénarios d'alimentation en eau brute ont été retenus :

- La prise d'eau dans le lac du Salagou pour assurer la défense incendie
- La récupération des eaux de toiture pour des usages individuels, sans réseau collectif.

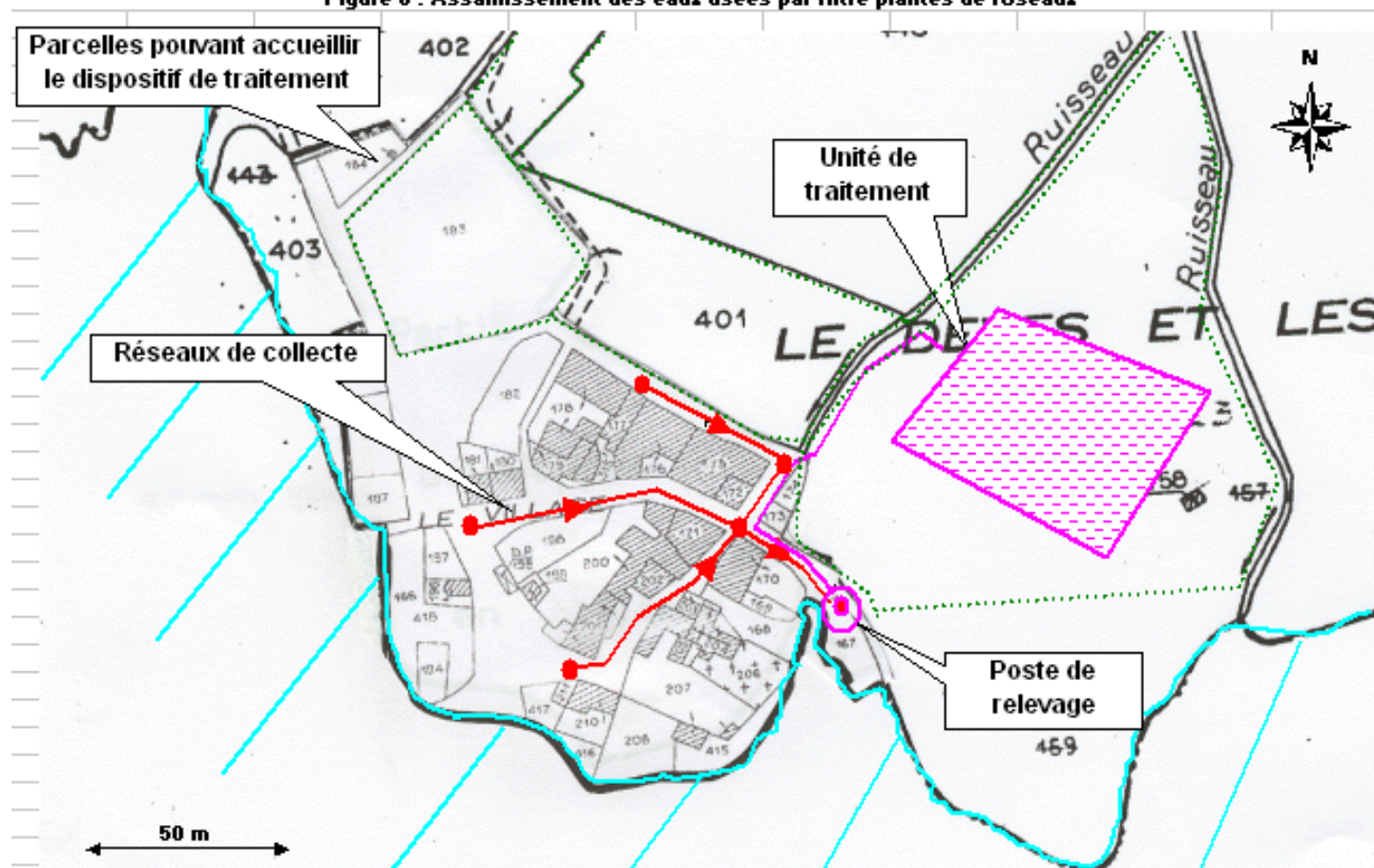
Ce dernier scénario (récupération des eaux de toiture) sera à préciser par chacun des projets de construction en fonction des besoins (surfaces de jardins...) et des ressources potentielles (superficies de toiture). De plus, l'usage domestique (ex : chasse eau) de cette eau brute devra se faire après accord des autorités administratives (DDASS...).

Assainissement : Filtre Planté de roseaux

Solutions envisageables	☺ Avantages	⊗ Inconvénients	Approche financière	
			Inv.	Fonct.
SOLUTION N°1 : Lagunage naturel	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Autonomie de la collectivité ➤ Fort pouvoir tampon vis-à-vis des charges polluantes et hydrauliques ➤ Simplicité d'exploitation à moindre coût ➤ Bonne épuration bactériologique ➤ Boues peu fermentescibles ➤ Raccordement électrique inutile ➤ Bonne élimination de l'azote (70 %) et du phosphore (60 %) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Intégration paysagère et emprise foncière à maîtriser ➤ Nécessité de refoulement des eaux usées avant traitement hors du bassin versant du Salagou ➤ Intégration dans la démarche HQE ➤ Problèmes de fonctionnement avec des effluents concentrés ou septiques ➤ Très forte emprise au sol et nécessité de disposer des superficies en conséquence ➤ Performance épuratoire moyennes pour la matière organique ➤ Influences saisonnières marquées sur les abattements d'azote et de phosphore ➤ Opérations lourdes de curage des bassins tous les 5 ou 10 ans ➤ Rejet de matière en suspension (algues) au milieu récepteur 	1.038.000	2.400
SOLUTION N°2 : Filtres plantés de roseaux	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Autonomie de la collectivité ➤ Gestion des boues relativement facile ➤ Bonne adaptation aux variations saisonnières et aux petites collectivités ➤ Possibilité de fonctionnement gravitaire sur emprise au sol limitée ➤ Très bonne intégration paysagère ➤ Respect de la démarche HQE ➤ Possibilité de créer une filière de traitement par point de collecte ➤ Exploitation simple et peu contraignante en durée et complexité ➤ Bien adapté au fonctionnement estival et saisonnier ➤ Rusticité du procédé (pas de raccordement électrique si dénivelé suffisant) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dispositif extensif nécessitant une emprise au sol moyenne ➤ Risque de présence d'insecte et de rongeurs ➤ Faucardage 	304.500	2.000
SOLUTION N°3 : Filtres à sable verticaux drainés	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Autonomie de la collectivité ➤ Bien adapté aux petites collectivités ➤ Rusticité du procédé (pas d'énergie électrique nécessaire) ➤ Bonne qualité de l'eau traitée par rapport au lagunage ➤ Désinfection obtenue par de grande hauteur de sable ➤ Emprise moyenne ➤ Performances épuratoires élevées pour la matière organique ➤ Nitrification de l'azote kjeldhal ➤ Bonne intégration paysagère ➤ Exploitation simple ➤ Facilité de mise en place d'un traitement tertiaire ➤ Respect de la démarche HQE ➤ Possibilité de créer une filière de traitement par point de collecte 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Forte sensibilité aux surcharges hydrauliques et organiques ➤ Pas adapté aux réseaux unitaires ➤ Risque de dysfonctionnement et de colmatage des filtres ➤ Surface d'infiltration non accessible et donc difficile à contrôler ➤ Nécessité de disposer des superficies suffisantes 	306.000	4.700

Le scénario d'un assainissement par filtre planté de roseaux et tranchées drainantes a été préféré à ceux d'un renvoi vers une station d'épuration en dehors du bassin versant ou d'une filière de lagunage.

Figure 8 : Assainissement des eaux usées par filtre plantés de roseaux



4 – Montage juridique et opérationnel

Une analyse juridique des conditions de réalisation du projet a été établie par la SCET (cf. rapport annexé).

4.1 – Montages et Mise à disposition des terrains

Scénarios envisagés

Différents scénarios de mise à disposition des terrains et de montage opérationnel ont été envisagés au regard du respect et de la maîtrise des objectifs poursuivis par la collectivité.

	Vente		Bail a construction	Bail Emphytéotique Administratif	
	Vente Terrain en l'état (terrain + ruine)	Vente terrain + clos et couvert	Bail Emphytéotique / a construction (sur terrain + ruine)	Bail Emphytéotique Administratif (sur terrain + ruine)	Opération patrimoniale + Mise en Location
OBJECTIFS QUALITATIF					
* Maitrise Architecture - Prescriptions Techniques, HQE	CCCT + PC	Réalisé par collectivité	Ecrit dans Bail + PC	Ecrit dans Bail + PC	Réalisé par collectivité
* Maitrise Délais et phasage des réalisations	CCCT - Recours?	Réalisé par collectivité	Ecrit dans Bail	Ecrit dans Bail	Réalisé par collectivité
* Maitrise 1ere affectation / usage	Après Comité Attribution	Après Comité Attribution	Après Comité Attribution	Après Comité Attribution	Après Comité Attribution
* Maitrise Usages ultérieurs	Pb Validité CCCT - Pb Validité CCCT		Possibilité Hypothèque/ Location	Obligation Consultation Collectivité	Maitrisé par Opérateur collectivité
* Eviter Spéculation Privée	Inscription dans CCCT valable pour la 1ère cession	Inscription dans CCCT valable pour la 1ère cession	Possibilité Hypothèque/ Location	Obligation Consultation Collectivité	Maitrisé par Opérateur collectivité
* Attractivité / Investisseurs	Bonne	Bonne	Faible	Faible	Bonne
OBJECTIFS FINANCIERS					
* Investissement collectivité sur Aménagement					
* Investissement collectivité sur Bâti					
* Perception Recettes					
* Financement Collectivité					
PROCEDURES - BATI	PC Individuels	PC Groupé + VEFA	PC Individuels	PC Individuels	PC Groupé
Legende	Performant	Moyen	Défavorable		

Les différents montages se caractérisent par les différents niveaux de maîtrise par les élus sous différents aspects, tant au niveau de la première construction/occupation qu'au niveau des occupations ultérieures.

Cette maîtrise s'impose tout à la fois :

- **Au plan architectural**

Obligation de respecter un parti d'architecture et de paysage, mais également de présenter un projet définitif en une ou deux tranches maximum auprès de la commission des sites.

- **Au plan de la collectivité**

Au regard de l'importance des financements publics, les collectivités peuvent légitimement prétendre à maîtriser les occupations premières et ultérieures des bâtiments dans le respect des objectifs initiaux retenus.

- **Au plan des particuliers**

La valeur des investissements ne vaut que par une simultanéité des constructions et le respect, dans la mesure du possible, des affectations et des occupations.

Montage et scénario retenu

Suite aux réunions du 06/12/04, et du 17/02.05, le montage ci-après a été arrêté :

- **1- Bail emphytéotique administratif.**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">- bail à long terme 18 – 99 ans ;- constitue une division de la propriété – le preneur à bail a l'usufruit du bien et l'obligation de construire ;- des clauses d'obligation de construire, d'entretien et de maintien de l'affectation peuvent être introduites ; <p>Assorti d'un PC ;</p> <ul style="list-style-type: none">- cession ultérieure avec agrément préalable de la collectivité ;- changement d'affectation ultérieure avec agrément de la collectivité ;- seules les hypothèques sur financement travaux sont autorisées ;- possibilité d'inscrire une clause de résiliation en cas de redressement – non applicable en cas de liquidation ;- ne peut pas être cédé sans agrément préalable.	<ul style="list-style-type: none">- champ d'application restreint : le bail doit porter sur le domaine public ou être passé pour la réalisation d'une mission d'intérêt général – la rénovation de Celles peut éventuellement être reconnue comme telle – cadrage de cette notion à effectuer précisément ;- redevance modique du fait de l'obligation de construire, mais obligation de la caler au minimum sur coût revient du foncier (cf. j.p. CE) – dérogation à envisager ;.

○ **2 - Permis de construire groupé**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> - porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ; - utilisé pour des opérations de petite ou moyenne superficie, surtout si le programme d'équipements publics n'est pas important, voire même inexistant ; - permet de maîtriser les projets de construction et la présentation devant les Services de l'Etat. 	<ul style="list-style-type: none"> - le pétitionnaire doit obligatoirement être propriétaire des terrains objet de la demande de permis de construire groupé ; - en l'absence de PLU, le Préfet est compétent pour délivrer la PC groupé.

Scénario retenu

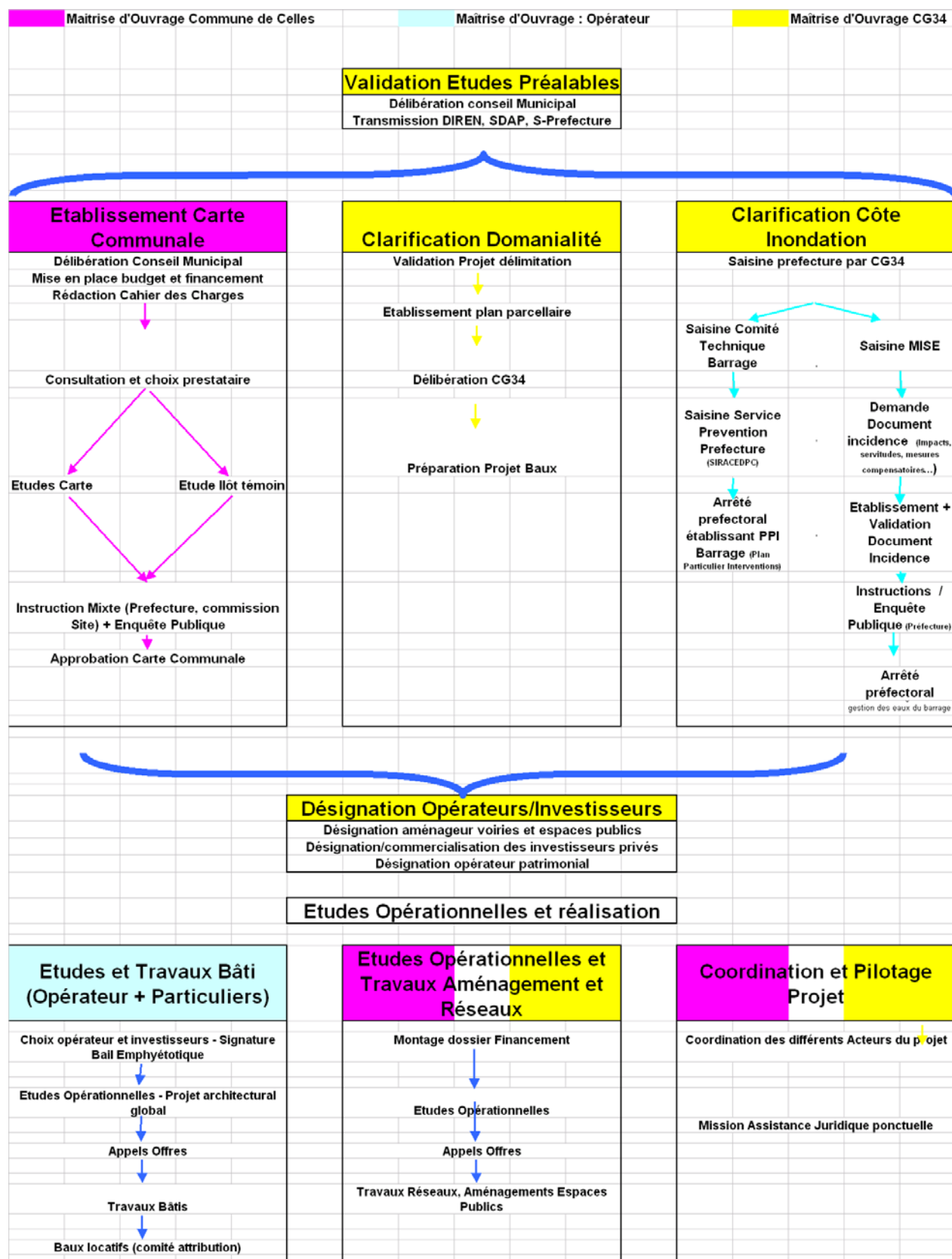
Réalisation en deux tranches coordonnées et simultanées :

- D'une part, un opérateur immobilier qui pourra réaliser un programme d'ensemble et qui proposera à la location des locaux (habitation et activités) finis.
Ce dispositif permet de maîtriser l'ensemble du projet tant au stade des études, de la réalisation que des occupations et affectations (premières et ultérieures)
- D'autre part, des particuliers qui souhaiteraient s'impliquer sur ce projet et qui devront obligatoirement s'associer :
 - Pour élaborer un projet d'ensemble qui sera présenté pour validation aux services de l'état et à la commission des sites.
 - Pour ensuite réaliser les travaux de construction/réhabilitation

Ce dispositif souhaité par la Commune vise à permettre à des particuliers de s'investir sur le projet, tant sur un plan financier, qu'au plan de la vie sociale ultérieure. Toutefois, il ne donne pas toutes les assurances recherchées pour la maîtrise des délais des études et des travaux ni sur la maîtrise des usages et des affectations des locaux. Le risque, certes limité mais réel, étant le non respect par un des particuliers des engagements pris vis à vis des autres.

Dans le but d'assurer une cohérence du projet global, il est proposé de retenir un unique architecte en chef qui aurait pour mission de veiller au respect des orientations d'architecture et de paysage, tant pour le projet porté par l'opérateur immobilier que pour les projets portés par les particuliers.

4.2 – Procédures



PHASE 1 : Mise en place projet

Etablir une Carte communale – Etude Projet Pilote : 2005 à 2007

Le classement du site et l'absence actuelle de document d'urbanisme entraîne l'application des règles de constructibilité limitée, règles qui pourraient empêcher les nécessaires extensions de bâti et fragiliser les permis de construire délivrés à l'emplacement des ruines.

Par ailleurs, l'établissement de ce document d'urbanisme permettrait de définir, en concertation avec les services de l'état (DIREN, SDAP, commission des sites...), les règles et prescriptions architecturales, techniques applicable à l'ensemble du projet.

Cette discussion pourrait être étayée par une étude sur un îlot témoin d'environ 4-5 bâtiments, réalisée pour le compte de l'opérateur patrimonial pressenti.

Enfin, la carte communale serait l'occasion de clarifier les règles d'urbanisme en matière de risque d'inondation en fixant les cotes à prendre en compte et les usages acceptés (ex : pas de pièce de vie en rez-de-chaussée en dessous de telle côte...) au travers de la mise en place d'un document comme le PPRI.

Modifier le règlement de gestion des eaux du barrage : 2005/2006

Afin d'entériner définitivement l'abandon du projet de rehausse du barrage et par la même, le fait que les constructions actuelles du village ne seront pas sous les eaux, il est nécessaire de mettre à jour le règlement d'eau du barrage.

Cette procédure pourrait être pilotée par les services du Conseil Général (DARE)

Acter la domanialité des terrains / Préparer les projets de baux : 2005/2006

Comme précisé plus haut, la domanialité des terrains n'est pas précise à ce jour. Compte tenu des modalités envisagées pour la mise à disposition des terrains, il conviendra de clarifier la domanialité des parcelles concernées par le projet (domaine privé de la collectivité) et préparer les projets de baux et les justifications concernant l'intérêt général de l'opération.

Cette procédure pourrait être pilotée par les services du Conseil Général (DAF+services Juridiques)

PHASE 2 : Etudes et réalisation projets

Cette deuxième phase ne pourra être engagée qu'après :

- achèvement de la phase 1,
- désignation d'un aménageur
- désignation d'un opérateur immobilier patrimonial
- précommercialisation pour désigner les investisseurs privés.

Etudes opérationnelles et travaux : mi 2007 - 2010

Par la suite, les études opérationnelles et les travaux de chaque action (réhabilitation du bâti, amenée d'eau, mise en place filière assainissement, aménagement places publiques et voiries internes...) pourront être engagés par chacun des maître d'ouvrage.

Pilotage : 2007 à 2010

Parallèlement, il est proposé de mettre en place une action de coordination et pilotage général du projet permettant :

- De réunir régulièrement (trimestre) les décideurs du projet au travers d'un comité de pilotage regroupant les élus de la commune, du département
- De réunir ponctuellement différents acteurs techniques pour des coordination ponctuelles de projet.
- De suivre l'avancement global du projet au travers de la mise à jour d'un planning actualisé.
- De missionner une assistance juridique permettant de conseiller le comité de pilotage (ex : avis sur rédaction bail emphytéotique...)

5 – Montage financier

5.1 – Esquisse financière globale

ESQUISSE FINANCIERE						
	Total Dépenses (k€ H.T.)	Participation Commune (k€ H.T.)	Participation /Subvention CG34 (k€ H.T.)	Subvention (DGE...) (k€ H.T.)	Opérateur (k€ H.T.)	Participation à trouver (k€ H.T.)
OPERATION PATRIMONIALE	2 745				1 000	1 745
Locaux de services et activités - 10*100 m²	830					
Logements - 12,5*80 m²	830					
Etudes, Maitrise d'œuvre, CT, CSPS... 30% travaux	498					
Actualisation Prix, Divers et Imprévus... 20%	432					
Maîtrise d'Ouvrage Délégée	155					
BATI PUBLIC	623		125	125		374
Locaux Publics : Salle Polyvalente, Gîte,,	377					
Etudes, Maitrise d'œuvre, CT, CSPS... 30% travaux	113					
Actualisation Prix, Divers et Imprévus... 20%	98					
Maîtrise d'Ouvrage Délégée	35					
VOIRIE ET ESPACES PUBLICS	2 582		516			2 066
Espaces Publics : Améradou	203					
Place Mairie, Place du Lavoir	413					
Berges et périphérie village	176					
Parking Visiteurs + Cheminement	290					
Voirie - Réseaux Divers - Interne	480					
Etudes, Maitrise d'œuvre, CT, CSPS... 30% travaux	468					
Actualisation Prix, Divers et Imprévus... 20%	406					
Maîtrise d'Ouvrage Délégée	146					
RESEAUX AEP ET EU	1 902		380	380		1141
Alimentation Eau Potable : Nouveau forage leuzède	850					
Alimentation Eau Brute : Accès Lac pour incendie	PM					
Assainissement : Filtre Planté de Roseaux + tranchées dra	300					
Etudes, Maitrise d'œuvre, CT, CSPS... 30% travaux	345					
Actualisation Prix, Divers et Imprévus... 20%	299					
Maîtrise d'Ouvrage Délégée	108					
ETUDES ET PILOTAGE	388		68			320
Etudes Préalables Revitalisation Village Celles	68		68			
1ere phase						
Etablissement Carte communale	50					50
Etudes Annexes Carte: PPRI, Charte architecturale,,	50					50
Modification règlement eau	PM (services CG)					
Clarification domanialité / Préparation Baux	PM (services CG)					
2eme phase						
Complément étude et suivi juridique	50					50
Coordination et pilotage - 5 ans - 2j/mois	120					120
Divers, Imprévus, tirages....	50					50
Total Esquisse Financière (k€ H.T.)	8 239	0	1 089	505	1 000	5 645
Total Esquisse Financière (k€ TTC)	9 854	0	1 303	604	1 196	6 752
Total TVA eligible FCTVA	1 419	0	213	99	0	1 106

6 – Annexes (CD)

- **Rapport Etudes phase 1 + 2 Cantercel/Baillon**
- **Rapport Etudes Dufoix / Arcadi**
- **Rapport Etude BeMEA**
- **Rapport Etude SCET**