

ZAC FRANGE URBAINE SUD- SUSSARGUES-

BILAN DE LA CONCERTATION

Madame le Maire, Eliane LLORET, rapporte :

La Commune de Sussargues a engagé un ensemble d'études préalables destinées à l'aménagement d'un secteur d'environ 10 ha sur la frange Sud de son territoire, au sein du périmètre d'extension urbaine fixé au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) approuvé le 17 Février 2006.

Ce projet s'inscrit dans la continuité des réflexions engagées avec Montpellier Méditerranée Métropole afin de définir les axes de développement de la commune de Sussargues, en accord avec les orientations du SCOT de l'agglomération de Montpellier.

Il est rappelé que le SCOT de 2006 fixant une densité à l'hectare de 20 logements, étendait le périmètre d'extension urbaine sur près de 35 Ha au SUD de la Commune de part et autre de la RD 54. L'état initial Faune-Flore- Habitats engagé en 2011 pour prendre en compte les évolutions règlementaires liées au Grenelle de L'Environnement, a mis en évidence des enjeux écologiques très fort sur une grande partie du périmètre d'extension initialement dévolue au futur projet urbain.

La Collectivité a décidé dès 2013 dans le cadre de la modification du PLU engagée, de tenir compte de ces enjeux en réduisant à 10Ha environ le secteur urbanisable (zone AU0), afin de préserver la qualité paysagère du reste du territoire. La modification du SCOT en cours, tiendra compte de cette réduction de périmètre pour sanctuariser une partie du territoire en corridor écologique.

La Collectivité a entériné enfin sa volonté d'engager une opération d'aménagement, par la création d'une Zone d'Aménagement Différée sur le périmètre AU0, par délibération du 13 Juin 2016.

C'est dans ce cadre qu'un premier mandat d'études préalables a été confié à la SA3M par délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2014, visant à définir une programmation urbaine adaptée et d'en évaluer la faisabilité économique notamment du fait de la réduction de périmètre et la prise en compte des contraintes techniques et écologiques. Les modalités d'engagement éventuel d'une opération d'aménagement devait ainsi être définies dans le respect :

- d'une cohérence d'ensemble à l'échelle de la Commune et de son centre-ville.
- dans le respect des objectifs du SCOT et du PLH en matière de production et mixité de logements, par un renouvellement du parc immobilier et de sa population

Les études préalables d'aménagement se sont déroulées courant 2015. Elles ont été complétées en 2016 par une étude d'impact sur les équipements scolaires et périscolaires. A l'issue de cette phase d'études de faisabilité, il a été proposé un schéma d'aménagement prenant en compte les principales contraintes du site.

La Commune de Sussargues a engagé et défini en suivant :

- Par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2016 : les études relatives à la Création de la ZAC
- Par délibération du 13 décembre 2016 : les modalités de la concertation.

L'Autorité Environnemental a remis son avis le 29 Août 2018, publié le 17 Septembre.

La concertation étant achevée, il y a lieu de tirer le bilan de la concertation.

I- RAPPEL des OBJECTIFS du PROJET

La Commune de Sussargues conserve aujourd'hui une forte dimension rurale, bénéficiant d'un patrimoine naturel et agricole de grande qualité. Elle est confrontée, comme d'autres communes de 3eme couronne métropolitaine, à une croissance démographique ralentie et donc à un vieillissement de la population. Le parc

immobilier est assez homogène et composé principalement d'habitat individuel et familial (grands logements) autrement dit peu orienté ni accessible pour les jeunes ménages.

Face à ce constat, la Commune a souhaité insuffler une nouvelle dynamique de peuplement et par voie de conséquences de revitalisation de ses commerces et services (culturels, sportifs, etc...), au travers d'un projet d'extension urbaine maîtrisée:

- Permettant l'accueil de jeunes ménages notamment dans des typologies de logements abordables, et adaptées
- Forte d'une offre immobilière diversifiée, dans le respect de la morphologie urbaine et paysagère du territoire
- Garante d'un développement maîtrisé de son territoire par un déploiement modéré du nombre de logements
- Dans le respect durable de l'identité « Verte » de la Commune, par la préservation et mise en valeur du patrimoine naturel.

Ce projet est intégré à un projet d'ensemble en lien avec la future zone d'activités (vecteur d'emploi local), aux polarités sportives, et connecté au centre village par liaisons douces requalifiées, notamment le long du Valentibus.

II- PRINCIPES d'AMENAGEMENT

Fort des singularités du site tant topographiques, qu'écologiques (exploitation historique de carrières – bois - guarrigues, localisation en entrée de village), il a été question de tirer parti du paysage pour construire un projet intégré et respectueux de son environnement. Les principes fondateurs suivants ont dès lors été affirmés :

- **Composer avec le paysage existant en recherchant de nouvelles relations entre l'urbanisation et la nature**

Le secteur d'urbanisation défini revêt une composante paysagère très importante, constituée de boisement de chênaies plus ou moins denses et de carrières. Le plan masse du projet s'articulera autour :

- des trous naturels que sont les carrières pour tirer partie de leur morphologie et soutenir leur fonctionnalité en y insérant les ouvrages hydrauliques du projet. Ces « mares » transformées en bassins de rétentions permettront dès lors de conserver la fonctionnalité écologique initiale dont la présence de nombreux batraciens.

- des arbres majeurs et remarquables seront préservés, source de fraîcheur et d'ombre pour les espaces publics.

- **Recréer les ambiances villageoises qui font l'attractivité de la commune**

L'aménagement public devra faire écho à celui connu du centre village de façon à intégrer le plus harmonieusement possible le futur quartier, sans rupture avec la qualité de traitements des voies historiques du village. Aussi, il sera privilégié des murs en pierre sèches, des aménagements simples et apaisés types venelles.

La préservation de l'identité villageoise passe aussi par un caractère plus compact des espaces bâtis et partagés, moins *étalés* (de plus en plus dénoncés car destructeurs du paysage), plus *resserrés* et intégrés au sein de l'armature paysagère existante. On recherchera des atmosphères urbaines proches de celles des cœurs de village.

Ainsi le principe de placettes et venelles piétonnes sera privilégié pour favoriser des espaces partagés, sécurisés et vecteurs de lien social. Le projet proposera une forme d'habitat intermédiaire. On privilégiera grâce à cette typologie par exemple la mutualisation des stationnements au profit d'espaces communs partagés.

- **Introduire une approche innovante dans la conception des aménagements urbains privilégiant la simplicité, l'économie des matériaux, l'équilibre entre espaces naturels et bâtis: le concept d'écotone**

Le projet développé vise à confondre les limites publics- privés et développer les espaces publics de proximité pour renforcer le lien social. Il s'agira de simplifier les aménagements en limitant l'emploi de matériaux pour donner à voir et à vivre des espaces publics apaisés et intégrés.

Les voiries circulées par des véhicules seront éloignées autant que possible des espaces sensibles et de vies. Il s'agira de permettre à la nature de rentrer dans ce nouveau morceau de ville et d'y développer de nouveaux écosystèmes, de nouvelles interfaces riches d'usages et d'aménités.

La densification des structures paysagères, ou la composition avec celles en présence cédant les tracés rectilignes au profit d'autres plus aléatoires, permettra de réduire l'artificialisation des espaces et le coût des aménagements.

- **Promouvoir une forme d'habitat respectant à la fois la morphologie du village et les principes de mixité sociale et de densités exigées par la réglementation**

Une offre diversifiée de produits immobiliers sera développée : Terrains à bâtir - habitat individuel en bande - habitat individuel ou semi- collectif superposé (dénommé habitat intermédiaire de par la présence à la fois d'espaces communs partagés et privatifs octroyés). Elle permettra de répondre aux besoins et aspirations hétérogènes de ménages variés, dans le respect des typologies d'habitats existants limitrophes. Les principes d'aménagements et de morphologies urbaines retenus, permettront de répondre au niveau minimal de densité (20 logements à l'hectare) fixé au SCOT visant à maîtriser l'étalement urbain, et aux exigences en matière de logement social fixé par le PLH.

La faible hauteur (maximum 3 niveaux sur un secteur) permet en outre de respecter les lignes d'horizons connues et de dégager ou préserver des vues sur le grand paysage.

Le projet ainsi développé prévoit 145 logements environ répartis en 4 sous- secteurs dans le périmètre AU0 répartis prévisionnellement comme suit :

- Secteur Nord : logement intermédiaire et individuel : 30 logements environ
 - Secteur Central : logement intermédiaire et individuel : 40 logements environ
 - Secteur Est : Habitat intermédiaire : 38 logements environ
 - Secteur Sud : Logement individuel : 37 logements environ
- **Réaliser ou requalifier des espaces publics structurants, communs avec les quartiers environnants**

La proximité immédiate du futur quartier à l'urbanisation existante invite à une approche « intégratrice » des aménagements. Le projet est ainsi ancré autour de quatre espaces publics principaux :

Au Nord, il se raccroche via la rue des Chênes Vert totalement requalifiée et équipée, à la Place de Mazes, et, au-delà, au chemin des Courtines pour rejoindre le centre bourg. Il permet en outre le raccordement à l'assainissement collectif du quartier des Planchettes, situé hors périmètre de ZAC.

A l'Ouest, la coulée du Valentibus est valorisée par l'aménagement d'un petit square qui pourra accueillir les jeux enfants destinés aux habitants du quartier.

A l'Est, la rue des chênes vert sera complètement requalifiée et viabilisée, notamment par la création d'un assainissement collectif au profit y compris des résidents actuels.

Enfin à l'entrée de la ville est réaménagée une véritable « porte » d'entrée de ville, par la matérialisation d'un seuil urbain.

Autour de ces 4 axes majeurs se développent un ensemble de cheminement doux, viaires et cycles qui regagnent notamment ceux existants et desservant le grand paysage à l'Est ou au Sud.

III- BILAN de la CONCERTATION

III-1 Cadre Règlementaire de la concertation

Afin d'assurer l'information du public sur la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), une concertation avec la population a été organisée conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

Les objectifs et modalités de la concertation en vue de l'urbanisation de la Frange Urbaine Sud ont été définis comme suit par la délibération du 13 Décembre 2016 :

- Affichage de la délibération en Mairie de Sussargues, 36 Grand Rue Louis Bouis,
- Un article d'information relatif au projet dans le journal municipal de Sussargues : effectif dans le bulletin de Janvier 2017
- Mise à disposition du dossier en mairie de Sussargues aux jours et heures ouvrables habituels, pendant toute la période d'élaboration du projet, comprenant :
 - La délibération
 - Un plan de situation
 - Un plan prévisionnel du périmètre de l'opération
 - Une notice explicative des objectifs et enjeux
 - Un registre destiné à recueillir les observations du public
- Organisation d'une réunion publique organisée à Sussargues afin de présenter le projet d'aménagement, une fois les études suffisamment avancées : tenue le 17 Juillet 2018
- Mise à disposition de l'Etude d'Impact et de l'Avis de l'Autorité Environnementale, versés au dossier de la concertation, le 20 Septembre 2018.

III-2 Déroulement de la concertation

Le dossier énoncé ci avant a été mis à disposition du public de février 2017 à fin Août 2018. Il était constitué des pièces énoncées ci avant. Il a été complété à l'issue de la réunion publique tenue le 17 Juillet 2018 dans la salle des fêtes Municipales de Sussargues, des éléments ayant servis de support de présentation ce même jour.

Pendant cette même période, et même lieu, un registre à feuillets non mobiles et numérotés a été mis à disposition afin de recueillir les observations du public.

Ces modalités de concertation conformes à la délibération du 13/12/2016 ont été portées à la connaissance du public par affichage de ladite délibération en Mairie.

L'information de la réunion publique a quant à elle fait l'objet d'un affichage sur le panneau lumineux à l'entrée du Village, sur la page Facebook de la Ville, et sur le bulletin municipal mensuel d'information distribué dans les boîtes aux lettres des habitants de la Commune.

III-3 Observations du public et réponses apportées :

Pendant la phase de la mise à disposition du public :

Entre février 2017 et Juillet 2018 : Trois observations ont été apportées au registre mis à disposition en Mairie.

- La première en date du 26 Juin 2017 évoquait les remarques suivantes :
 - La présence d'une ancienne décharge dans la partie sud Est de la ZAC : est-il autorisé de construire dessus ?

Réponses : Un diagnostic de pollution a été engagé mi 2017 pour caractériser le niveau de pollution et les possibilités constructives en l'état ou selon divers scénarios (dépollution totale ou partielle, maintien en place). Les sondages ont permis de localiser les pollutions et d'analyser les possibilités d'aménagement. Bien que constructibles, les élus ont pris la décision de diviser de moitié le programme d'habitation du secteur Est en le cantonnant au foncier non pollué.

- De nombreux sentiers permettent de se rendre au centre de Sussargues, seront-ils préservés ?

Réponses : L'accès aux divers sentiers menant notamment dans les bois et garrigues seront maintenus depuis les futurs espaces publics créés. Le plan masse prévisionnel permet d'ores et déjà d'en situer les principaux tracés.

- Demande de précisions quant aux principes de préservations des espaces naturels ? la rue des chênes verts comprend de nombreux arbres anciens, est-il question de les remplacer par des arbres plus jeunes ?

Réponses : parmi les 10 hectares « urbanisables (périmètre AU0 au projet), seuls près de 7hectares seront impactés par l'urbanisation. Par ailleurs les arbres majeurs (remarquables) identifiés seront préservés dans le projet pour trouver place au sein des futurs aménagements. Des sujets plus jeunes seront également plantés.

- Les aménagements seront il construit en une seule fois ou de façon progressive ?

Réponses : les aménagements comme les constructions seront réalisés par phases.

- Que se passera-t-il en terme d'assainissement ? il est fait mention de nombreuses fosses septiques dans la rue des chênes verts : les riverains actuels pourront il se raccorder au tout à l'égout.

Réponses : un réseau d'assainissement collectif sera créé pour l'ensemble des secteurs, et notamment pour la rue des chênes verts aujourd'hui dépourvue. A sa mise en service, les habitants actuels devront dans un délai maximum fixé par Montpellier Méditerranée Métropole, s'y raccorder.

- La seconde observation en date du 17 Juillet 2017 est signifiée par une habitante limitrophe au futur quartier, résident au Nord du périmètre du projet. Elle relève la proximité immédiate des futures habitations en R+1 sur le secteur Nord, qui génèreront un vis à vis chez elle et sollicite à ce titre une aménagement paysager le long de sa propriété, sur une emprise de 4m.

Réponses : le projet prévoit que les emprises constructibles des rares maisons qui seront limitrophes avec l'habitation existante, se tiennent en retrait de la limite de propriété pour laisser la place à des haies végétales obligatoires en limites privatives. Une grande partie des aménagements en limite de cette habitation est de l'espace public paysager et non privatisé.

- Enfin la dernière en date du 10 Septembre 2018, consécutive à la réunion publique aborde plusieurs sujet : quelles solutions apporter à la circulation déjà saturée dans le village avec l'installation de ménages supplémentaires qui risque d'encombrer davantage le village ; Une demande de précision est formulée quant au sens de circulation à terme de la rue des chênes vert pour laquelle la « sortie Nord » est aujourd'hui difficile ;pourquoi ne pas intégrer d'habitat intermédiaire au secteur Ouest ; demande de conserver une « barrière végétale » autour de leur clôture n° 1222 et 1019.

Réponses : Une étude sera prochainement engagée dans le centre village pour identifier les axes d'amélioration possible de la desserte des équipements publics et centre village. Ceci n'est toutefois pas l'objet de la présente opération.

Le secteur Nord et Centre comprend au total 70 logements et le secteur Ouest 37 (soit moitié moins), ce qui rend l'Est du projet plus favorable à une mixité de formes urbaines sachant que les programmes intermédiaires (habitat individuel en bande ou superposé) nécessitent un minimum de logements pour être viables.

Le plan masse actuel prévoit en limite direct avec ladite parcelle, aucune emprise bâtie, mais bien des espaces verts aménagés, soit privés soit publics.

Lors de la réunion publique :

La réunion publique tenue le mardi 17 juillet 2018 a largement été suivie et a rassemblé près de cent personnes. Durant près de 2 Heures (19 - 21h), plusieurs sujets ont été abordés et notamment ceux liés à la sécurité routière d'ordre générale à Sussargues, et plus spécifiquement sur le secteur Ouest en lien avec les incidences du projet.

- Des riverains actuels du secteur « Ouest » craignent les nuisances qui pourraient être générées par un double sens de circulation pour accéder au futur quartier depuis la voie communale actuelle et demande à ce que soit étudié une « boucle » visant à ramener la circulation en sens unique :

Réponses : Le projet prévoit de déporter la voie de desserte actuelle afin de préserver contre les habitations existantes un espace paysager de transition pour limiter justement les nuisances. Il est par ailleurs rappelé que seule une trentaine de maisons (37 environ) est prévue et que ce nombre est limité en terme d'usage et donc de nuisances.

L'aménagement d'un sens de circulation unique est inenvisageable via le SUD du fait de la topographie du site (trous de carrière), le raccordement sur la RD serait irréalisable.

- Il est également évoqué le caractère couteux en entretien d'un projet riche en aménagement paysager :

Réponses : Il est rappelé le souhait de préserver la dimension « verte » du quartier soit par la préservation d'essences remarquables, soit la plantation d'essences indigènes et locales, peu consommatrices en eau et entretien.

- Il est fait mention des problèmes de non continuité en matière de dessertes sécurisées en l'état actuel jusqu'au centre-ville, principalement piétons. Phénomène qui sera amplifié si non résolu avec l'arrivée des nouveaux habitants.

Réponses : Les élus informent qu'une étude sur le centre village est sur le point d'être engagée visant justement à repenser son accès depuis les quartiers limitrophes.

- Une riveraine aborde enfin deux sujets en fin de réunion : Elle évoque la problématique d'évacuation future des eaux pluviales de sa propriété dont les eaux s'évacuent actuellement vers la future emprise du projet. Elle indique dans un second temps la présence de leur piscine privative en limite privative et donc le souci de préservation de l'intimité en l'état futur par des aménagements adéquats.

Ce dernier échange est retranscrit par ailleurs dans le registre tenu en Mairie, le 23 Juillet 2018.

Réponses : Le projet tiendra compte des évacuations pluviales et ne compromettra pas à l'avenir leur écoulement. Les aménagements futurs sur le fond voisin, compris dans le périmètre du projet, prévoiront les aménagements adéquats pour préserver l'intimité des installations extérieures riveraines.

Les observations énoncées ci avant dans le registre ont été abordées dans un second temps et ont reçu les réponses mentionnées.

La présentation de l'évolution du projet depuis les supports mis à disposition du public, et les échanges et explications tenus au cours de la séance ont permis de répondre à l'ensemble des observations.

III-4 BILAN DE LA CONCERTATION

Les mesures de publicité afin de mobiliser la population sur ce projet, ont permis de bénéficier d'un large public lors de la réunion publique du 17 Juillet 2018, assurant ainsi en séance un dialogue ouvert, et ayant permis de recueillir de nombreux commentaires de vive voix.

Il résulte des échanges et de l'analyse des observations à ce stade du projet (pour partie pris en compte), qu'ils ne sont pas de nature à empêcher la poursuite de l'opération d'aménagement ; dont les phases ultérieures visent à préciser les aménagements.