



Nombre de membres En exercice : 29 Présents : 23 Votants : 26	DCM 2022 -76 Date de la convocation : mardi 11 Octobre 2022
--	---

L'an deux mille vingt-deux, le dix-sept Octobre à 19H00, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Maison des vendangeurs, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-François AUDRIN, maire,

Etaient présents :

M. JF. AUDRIN, **Maire**, PONS Maxime, EVOUNA NGUEMA Graziella, CARMONA Robert, RUST Albert, NICOLAS Pierre, ESTRADE Nathalie, HARDEMAN Ghislaine **adjoints**, PHILIPPOT Jacques, COEURVEILLE Marylène, SCHULIAR Christian, GUILLET Marie, BLOND Laurent, TESSIER Sandra, MALDONADO Nicolas, MASSONNET Christian, SCHMITT Jérôme, FOULQUIER Audrey, CHATELIN Matthieu, CAZILHAC Jean-Marc, ARTERO Sandrine, BOUCHAMI Muriel, CLAVERIE Marina **Conseillers- ères**,

Absents-es et représentés-ées :

MAILLE Dany par HARDEMAN Guislaine
ANGLES Thierry par CLAVERIE Marina
CHOMEL Chantal par EVOUNA Graziella

Absents excusés : DENJEAN Lucie, VALETTE Martine, RAPINI Denise

AMENAGEMENT URBAIN DE LA ZONE SUD - PROJET DE ZAC - BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-2 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil métropolitain en date du 27 Septembre 2017,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2022 approuvant le lancement de la procédure de concertation publique relative au projet d'opération d'aménagement urbain du zone Sud, avec les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

Par délibération en date du 11 avril 2022, le Conseil Municipal de Saint-Georges d'Orques a approuvé le lancement d'une procédure de concertation préalable concernant le projet d'aménagement de confortement du centre du village, correspondant à l'aménagement urbain de la zone Sud, avec la définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation.

Pour rappel, ce projet initié par la Commune a pour vocation de conforter le centre du village avec son extension, par un aménagement global et cohérent organisé à partir des deux secteurs complémentaires, situés au Sud de l'avenue d'Occitanie de part et d'autre du stade existant, pour une superficie totale d'environ 3,8 ha, avec :



- le secteur Centre (1,2 ha), à l'angle de l'avenue d'Occitanie et de la route de Laverune, en zones AUa et zone AUI du PLU,
- et le secteur Sud (2,5 ha) au-delà du stade réalisé en 2014 et de la zone d'habitat de la gendarmerie, en majeure partie en zone AU bloquée au PLU, avec emplacement réservé pour logements sociaux, et une partie en zone UCb du PLU.

Les objectifs poursuivis sont aujourd'hui établis comme suit :

- de poursuivre la greffe urbaine du quartier Sud avec la réalisation d'aménagements et équipements qui participeront au renforcement des liaisons avec les développements déjà réalisés ;
- d'assurer une production résidentielle répondant aux besoins en logements libres et sociaux de la Commune, en cohérence avec le PLH, en prévoyant entre 150 et 190 logements, dont un tiers au moins de logements sociaux, répartis sur les deux secteurs ;
- de conforter l'offre commerciale du pôle de centralité en installant une « halle marchande » d'une surface de l'ordre de 1750 m² de SdP, en pied des logements collectifs situés sur l'avenue d'Occitanie, fédératrice de lien social, de partage et d'animation ;
- de créer un pôle d'équipements publics sportifs d'envergure, partagé, paysagé et inclusif par la relocalisation au Sud des équipements existants du secteur Centre (terrains de tennis, boulodrome, club house...), mis aux normes, avec en outre l'implantation de nouveaux équipements sportifs (halle aux sports, terrain de tennis, paddles, ...) ;
- d'assurer des conditions de circulation adaptées y compris pour les modes doux, au sein du quartier en liaison avec le tissu urbain environnant, par l'aménagement de cheminements piétons et de pistes cyclables connectées à celles déjà en place ;
- de composer un réseau viaire desservant la plaine sportive recomposée et le programme de logements en continuité de l'habitat existant secteur Gendarmerie ;
- d'offrir une capacité de stationnements publics adaptés aux équipements commerciaux et sportifs projetés, en plus des stationnements propres pour les logements ;
- de poursuivre enfin l'axe de composition Nord-Sud ouvert sur la plaine viticole de Laverune qui fonde la réalisation du quartier, avec les transparences Nord-Sud à même de conserver aussi les nécessaires transparences hydrauliques vers la plaine.

Ce projet communal est envisagé à travers la mise en place d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) au sens des articles L.311-1 et suivants du code de l'urbanisme, permettant notamment d'assurer un aménagement global et cohérent, de manière adaptée et maîtrisée.

Dans le cadre de l'élaboration du projet, une concertation préalable a été mise en œuvre



dans le respect des objectifs et des modalités définis par délibération du conseil municipal du 11 avril 2022, avec :

- une information sur les modalités de la concertation effectuée par voie d'affichage en Mairie, et par publication dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune ;
- un registre mis à disposition du public, sous format papier en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sous forme dématérialisée, accessible en permanence sur le site internet de la Commune, pour permettre à toute personne intéressée de déposer ses observations et demandes éventuelles ; le public pouvant aussi adresser toutes correspondances pour être annexées au registre de concertation ;
- un dossier comportant notamment les documents relatifs au projet, au fur et à mesure de leur élaboration, mis à la disposition du public sur support papier à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sous forme dématérialisée, accessible en permanence sur le site internet de la Commune ;
- deux réunions publiques concernant le projet en cours d'élaboration organisées les 21 juin 2022 et le 12 septembre 2022 à la Mairie de St Georges d'Orques, salle Jefferson.

Dans ce cadre, le projet d'opération d'aménagement urbain de la zone Sud, tel que présenté au public, sur le périmètre envisagé, reposait pour l'essentiel, sur notamment :

- L'aménagement de 2 secteurs, secteur Centre et secteur Sud en continuité du quartier Centre d'Orques
- La création de 150 à 190 logements répartis sur 3 lots, 8, 9 et 10 selon une répartition de 67% logements libres et 33% logements sociaux
- La création d'une halle marchande d'environ 1750 m² en RDC du lot 8 sur l'avenue d'Occitanie
- La reconstitution des équipements sportifs en secteur Sud plus la création d'équipements complémentaires
- Les aménagements urbains assurant la desserte et le fonctionnement du projet global.

L'ensemble des contributions exprimées par le public concernant ce projet ont été collectées et analysées.

Conformément à l'article L103-6 du Code de l'urbanisme, il convient aujourd'hui d'arrêter le bilan de cette concertation qui a accompagné l'élaboration du projet ayant pu être menée.

Les observations et propositions recueillis pendant la période de concertation ouverte du 13 mai 2022 au 15 septembre 2022 sur les registres papier et dématérialisés sont retranscrites dans le bilan de la concertation présenté ci-après, et détaillé dans le



document joint en annexe de la présente délibération, avec les suites données dans le cadre du projet d'aménagement élaboré.

BILAN DE LA CONCERTATION

La 1^{ère} réunion publique organisée le 21/06/2022 a rassemblé environ 30 personnes. Les questions et remarques des participants portent pour l'essentiel sur :

- La circulation et les problèmes de congestions aux heures de pointes
- L'accessibilité au projet et à la zone Sud
- L'hydraulique, le débordement des bassins de rétention et l'inondabilité des sous-sols sur le quartier Centre d'Orques
- La réalisation de logements et équipements complémentaires à cet endroit et la concertation avec les associations sportives et le devenir de la salle CCR
- L'impact sur les terres agricoles et la cohabitation de l'activité agricole avec les équipements sportifs
- Les nuisances sonores des équipements sportifs, notamment paddle, à proximité des habitations

A cette date une seule observation défavorable du public est recueillie sur les registres de concertation et a porté sur :

- La réalisation de nouvelles constructions
- La circulation

Les éléments de réponse pouvant être apportés aux observations et remarques du public émises sur le registre et lors de cette 1^{er} réunion publique sont les suivantes :

- Sur la circulation et les problèmes de congestions aux heures de pointes
 - *Il est rappelé que les problèmes de trafic et de congestion sont principalement dus à une circulation de transit et non pas à la circulation interne au village. A ce titre les personnes qui vont utiliser les commerces ne vont pas créer plus de trafic. Le projet prévoit la mise en place d'un maillage doux rendant accessible le futur quartier, le plan mobilité mis en place par la Métropole a, lui, pour objectif de réduire celui-ci et de proposer des solutions alternatives*
 - *Plusieurs projets sont en cours au niveau de la métropole pour faciliter la circulation (voie en site propre sur l'A750, renforcement du PEM de la Mosson, chemins vicinaux transformés en voies cyclables avec accès spécifiques pour les engins agricoles...).*
 - *Le respect de la barrière verte au Nord et l'éloignement de la zone d'urbanisation autour des parcours de tram ont amené la Métropole à ne pas desservir le village de St Georges d'Orques, ce sujet relève de la compétence/décisions de la Métropole. Pour mémoire le projet de COM prévu au Sud de la Commune et porté par le Département semble plutôt enterré et n'est plus évoqué.*
- Sur l'accessibilité au projet et à la zone Sud il est indiqué que :



- *les accès se situent sur l'emprise du projet et ne prévoit pas à ce stade d'élaboration, de sortie côté vignes au Sud ; les accès véhicules sont prévus sur la route de Lavérune et la rue qui passe au Sud de la Crèche.
Les autres accès seront principalement piétons autour de ces 2 secteurs et via le réaménagement des trottoirs de l'avenue d'Occitanie et de la Route de Lavérune.
L'aménagement du chemin des Mézardes est envisagé, en complément, afin de desserte en mode doux des équipements sportifs au Sud depuis l'Est du Village*
- Sur l'hydraulique, le débordement des bassins de rétention et l'inondabilité des sous-sols sur le quartier Centre d'Orques :
 - *Ce nouveau projet est différent, car soumis à la Loi sur l'Eau, il est encadré par la DDTM34 de manière stricte et est soumis à des obligations réglementaires supérieures par rapport au dimensionnement des bassins sur le cœur d'orques dont l'imperméabilisation existante a été déduite.*
 - *L'inondation des vignes au Sud provient d'un réseau sous dimensionné. Problème qui sera justement réglé par les travaux d'aménagement prévus dans le cadre du projet.*
- Sur la réalisation de logements et équipements complémentaires à cet endroit, il est indiqué que :
 - *Le secteur du projet est identifié au SCOT révisé de 2019 ainsi qu'au PLU de 2017 comme secteur de développement urbain dans le prolongement du projet Centre d'Orques et fait l'objet d'une OAP au PLU de la commune dans le cadre des études précédemment réalisées par la commune.
Du fait de sa proximité à pied au centre du village (7 mn), de la proximité des axes de communication et dessertes de transports en commun, ce secteur est identifié comme idéal au développement de la commune.*
 - *Le secteur entre le Mijoulan et le centre équestre évoqué en substitution du présent secteur pour développer le projet est une zone protégée, corridor écologique au SCOT avec impossibilité de construire. De plus sa desserte et sa distance à la centralité de village rend ce secteur particulièrement difficile à aménager.*
- Sur l'impact sur les terres agricoles et la cohabitation de l'activité agricole avec les équipements sportifs :

Il est indiqué que la Chambre d'Agriculture sera associée au projet dans le cadre de sa définition plus précise bien que les terrains objet du projet ne soient pas cultivés actuellement. En effet l'emprise du projet a été réduite afin de ne pas impacter les terres agricoles en exploitation
- Sur la concertation avec les associations sportives, le devenir de la salle du CCR et les nuisances des équipements sportifs il est indiqué que :
 - *les aménagements des équipements sportifs seront précisés en concertation avec les associations, le but est d'améliorer l'existant en intégrant les différentes composantes*



du projet et en intégrant les contraintes du site notamment hydrauliques,

- *compte tenu du fait que la salle du CCR n'est plus aux normes, il est envisagé de le transformer en salle de manifestations diverses et de créer dans le cadre du projet une nouvelle salle de sports,*
- *les terrains de paddles seront distants des futurs logements du projet et le cas échéant une étude acoustique sera réalisée afin de rendre compatible les usages.*

La 2^e réunion publique organisée le 12/09/2022 a rassemblé environ 60 personnes. Les questions et remarques des participants portent pour l'essentiel sur :

- La circulation
- L'hydraulique
- La réalisation de logements et équipements complémentaires

Après cette réunion, 100 observations du public ont été recueillies sur les registres de concertation et aucune par courrier ou sur le registre papier présent en mairie et ont porté sur :

- La circulation et les problèmes de stationnement, de congestion et d'accidents aux heures de pointes ainsi que l'accessibilité depuis la crèche,
- L'hydraulique, le caractère inondable du secteur, le débordement des bassins de rétention et l'inondabilité des sous-sols sur le quartier Centre d'Orques,
- La réalisation de nouveaux logements, commerces et équipements complémentaires à cet endroit, son impact écologique et la qualité des logements et du projet,
- La mobilisation des dents creuses au sein du village pour répondre à la création de logements,
- L'impact sur les terres viticoles identitaires du village et classées en AOP et la cohabitation de l'activité agricole avec les équipements sportifs et les logements,
- Les nuisances sonores des équipements sportifs, notamment paddle, à proximité des habitations.

Les éléments de réponses pouvant être apportés aux observations (45 favorables, 54 défavorables et 1 sans avis) émises sur le registre et remarques faites lors de la réunion publique sont les suivants :

- Le périmètre du projet qui porte à ce stade sur une superficie de 3,58Ha, a été légèrement agrandi :
 - o au Sud Est afin de pouvoir répondre aux observations des associations sportives,
 - o le long de la Route de Lavérune afin d'assurer une requalification continue des aménagements des espaces publics en rive Ouest du projet et portera au final sur une superficie d'environ 3.8Ha.
- Comme déjà évoqué lors de la 1^{ère} réunion publique du 21/06/2022 les problèmes de trafic sont essentiellement dus à un trafic de transit en provenance des communes de l'Ouest Montpelliérain Pignan, Cournonteral, Cournonsec..... transitant aux heures de pointe par le village de Saint Georges d'Orques.



Dans le cadre de la réalisation des lignes BHNS (bus à haut niveau de service) par la Métropole, celle-ci s'est également engagée à réaliser une piste mode doux afin de rejoindre la prochaine station TRAM de Lavérune.

Le Maire indique régulièrement à la Métropole les problèmes de circulation auxquels les habitants de St Georges doivent faire face sur l'avenue d'Occitanie du fait de cette circulation de transit, il réitérera cette demande afin de propositions opérationnelles.

La desserte du secteur sud par la voie située à l'Est entre la Crèche et la Gendarmerie sera étudiée plus précisément dans le cadre de la mise en œuvre du projet, afin d'assurer une meilleure fonctionnalité et fluidité de la circulation des véhicules et des modes doux.

- L'interface avec le secteur agri-viticole au Sud sera traitée avec une haie paysagère créant la limite avec les équipements sportifs
- Les études hydrauliques à venir dans la définition plus précise du projet seront soumises à la DDTM et aux services de la Métropole pour conformité et prendront en compte les dernières contraintes et règles émises par ces dernières.
En réponse, aux observations liées aux récentes inondations, il sera demandé à l'aménageur en charge du projet de s'assurer que les sous-sols des opérations de logements ne soient pas inondables.
- Comme déjà évoqué lors de la 1^{ère} réunion publique du 21/06/2022, les contraintes imposées par la loi ZAN ainsi que la préservation du corridor écologique entre la Commune de Saint Georges d'Orques et la Commune de Juvignac ne permettent pas la réalisation d'une opération d'aménagement visant la création de nouveaux logements à un autre endroit de la commune.
- Le nombre de logements prévu sera entre 150 et 190 logements dont 33% de logements sociaux. Il sera demandé d'étudier la possibilité de réaliser des logements intergénérationnels et inclusifs en réponse à l'observation formulée.

Il est à noter que le village de St Georges d'Orques à une croissance très faible -1.5%/an- au regard des autres communes de la Métropole. Malgré cette croissance contenue, la commune doit apporter des réponses opérationnelles au besoin de logements et de répondre aux exigences d'un parcours résidentiel adéquat (notamment l'accueil des foyers les plus jeunes au besoin en logement social au regard de la carence pour laquelle, la commune paye des pénalités chaque année.)

Les enjeux de localisation des nouveaux logements par rapport au projet de confortement de la centralité villageoise sont importants. En cela, l'aménagement envisagé répond en proposant la création de logements à proximité et en continuité de l'urbanisation existante en favorisant le recours aux modes doux - marche et vélos. Plus globalement il s'agit de conforter l'évolution de la centralité à l'échelle du village.



Afin de répondre à l'observation sur la mobilisation des dents creuses : les fonciers afférents sont des propriétés privées. Cette mobilisation relève du bon vouloir des propriétaires, avec des modalités longues ne permettant pas, dans le délai imparti, de répondre aux enjeux définis dans le PLH.

Les stationnements privatifs seront exigés à hauteur de 1,5 place/logement. 80 à 100 stationnements publics de surface seront réalisés en plus des stationnements existants. A noter que les stationnements existant seront préservés.

Concernant les remarques sur l'entretien des fossés, il est à noter qu'à compter du 1^{er} janvier 2018, la GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) assurée par Montpellier Méditerranée Métropole, agit sur l'adaptation de notre territoire au changement climatique. Elle permet de concilier 2 missions qui se complètent et se renforcent : **la préservation des milieux aquatiques et la protection des populations au risque inondation par, notamment**, l'entretien et l'aménagement des cours d'eau, canaux, lac ou plans d'eau, y compris les accès (ITEM 2) et la protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides, ainsi que des formations boisées riveraines (ITEM 8).

Au total, les éléments de bilan de concertation conduisent à conforter la poursuite du projet d'opération d'aménagement urbain de la zone Sud sur la base des éléments présentés ci-avant, avec l'instauration, dans une phase à suivre, d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), en y intégrant les ajustements et précisions, mentionnés ci-dessus, issues de la concertation publique et repris dans le bilan de la concertation ci-dessus.

Il est proposé à l'Assemblée délibérante de :

- **ARRETER** le bilan de la concertation préalable exposé ci-avant de la présente délibération ;
- **DECIDER** de la poursuite du projet d'opération d'aménagement urbain de la zone Sud sur la base des éléments présentés ci-avant, avec l'instauration d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), en y intégrant les ajustements et précisions exposés ci-avant, issues de la concertation publique avec son bilan ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à la présente affaire.

Pour
21

contre :
**Muriel
BOUCHAMI**

abstentions :
**4 : Thierry ANGLES,
Sandrine ARTERO, Jean-
Marc CAZILHAC, Marina
CLAVERIE**



L'Assemblée Délibérante à la majorité décide de :

- **ARRETER** le bilan de la concertation préalable exposé ci-avant de la présente délibération ;
- **DECIDER** de la poursuite du projet d'opération d'aménagement urbain de la zone Sud sur la base des éléments présentés ci-avant, avec l'instauration d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), en y intégrant les ajustements et précisions exposés ci-avant, issues de la concertation publique avec son bilan ;

AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à la présente affaire

Transmis le :
Publié le
Adoptée à la majorité

POUR EXTRAIT
Le Maire,

Jean-François AUDRIN

