

□

**COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION
DU PROJET DE ZAC VALLIGUIERES (6 SEPTEMBRE 2022)
SALLE FOYER DESIRE ROUSSET - QUISSAC**

Nombre de personnes présentes dans le public : 65

Le Maire (*Serge Cathala*) introduit la réunion par une **présentation des différents intervenants** :

- les aménageurs : *Jean-louis Gatto* (Terres du Soleil), *Etienne Robelin*, *Camille Vizuet* (FONCIERE BAMA)
- les bureaux d'étude techniques : *Alice Saintvanne* (Naturae), *Patrice Mauviot* (ABC Ingé), *François Bottraud* (Bbass),
- *Jean-luc Martineau* (architecte), *Pierre Foloppe* (architecte), *Vénita Martineau* (consultante en paysage et urbanisme), en charge de la prise de notes de la réunion.

Il précise que le projet de ZAC Valliguières permettra une urbanisation maîtrisée et une amélioration du réseau viaire sur le secteur de la Devèze.

I- Présentation

Mr Gatto rappelle **les objectifs poursuivis** (slide 2), **les raisons de cette réunion publique** dans le cadre de la concertation de la ZAC Valliguières (slide 3) qui s'est traduite également par une information par voie de presse, des panneaux d'information et un registre des observations du public en Mairie. **Les grandes étapes du projet** sont ensuite présentées par *Mr Robelin* (slides 4 à 6).

Mme Saintvanne intervient sur la présentation du **volet environnemental** (slides 7 à 11). Elle conclut sa présentation en précisant que la prise en compte des enjeux environnementaux et l'évitement des zones à enjeux ont engendré l'absence d'impact résiduel sur la zone de projet et la dispense d'une étude d'impact environnementale.

Mr Mauviot présente le **volet hydraulique** (slides 13 à 19) et le cadre réglementaire : le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation environnementale unique portant sur la ZAC Valliguières et le projet de restructuration de réseau communal sur la route de Montpellier.

Il précise notamment que l'adaptation du projet aux enjeux hydrauliques a permis la préservation de 2,5 ha de zone à enjeux (Zones humides, inondation par ruissellement, enjeux sur la biodiversité).

Mr Martineau intervient sur la présentation du **volet architectural** et de **la programmation** (slides 20 à 25). Le principe général de l'aménagement du quartier est de constituer une urbanisation qui vienne compléter l'existant en prenant comme contraintes majeures l'environnement bâti et non bâti, ainsi que celles de l'hydraulique et des espaces naturels avec une préservation maximum des masses boisées. D'autre part, il nous semble important de donner à l'entrée de Quissac, depuis la Route de Montpellier, un point de repère qui marque l'accès au quartier de Valliguières ainsi qu'aux zones d'habitat existantes.

La typologie du bâti comprend de l'habitat individuel et individuel groupé en accession à la propriété, du logement collectif aidé et un équipement de quartier. Le nombre de logements sera compris entre 100 et 120 sur le périmètre de la ZAC.

Le Maire fait ensuite un point rapide sur les lois d'aménagement et l'urbanisation de la commune. Depuis 2014, l'évolution des textes réglementaires avec la loi ALUR ont engendré une réduction importante des surfaces de terrain à vendre.

La loi Climat et Résilience (août 2021) impose de diviser par deux le total des surfaces urbanisées depuis dix ans sur la commune de Quissac, ce qui se traduit par des choix politiques importants.

II- Questions/Réponses

Q : Mr *Jacky Therond* demande des explications relatives au dossier de loi sur l'eau. Il ajoute que le bureau d'études hydraulique a échoué une première fois. Il demande également qui sera le responsable si un problème survenait.

R : *Serge Cathala* reprend les différentes étapes du dossier loi sur l'eau et rappelle que les études sont toujours en cours. Le Maire est responsable en cas d'inondations graves (exemple de la Faute-sur-mer) et il assumera ses responsabilités.

Q de Mme *Dominique Cauchy* : quels équipements collectifs sont prévus sur le quartier ?

R de *Serge Cathala* : Une maison de quartier est prévue et il n'y a pas de nécessité d'augmenter les équipements scolaires. Dix logements en primo-accession sont prévus pour les jeunes Quissacois et une participation financière des aménageurs aura pour objet la requalification du réseau routier et du réseau pluvial ainsi que l'aménagement de la route de Montpellier au droit de la ZAC.

Q : Mme *Véronique Bonneau* demande si la route de Montpellier sera refaite jusqu'en bas.

R : Elle sera reprise avec réhabilitation des réseaux secs et humides, reconfiguration du pluvial et réfection du revêtement.

Q : Mme *Karine Verdi* demande si le public aura accès aux éléments de la réunion et sera averti du calendrier des prochaines réunions.

R de *Serge Cathala* et de *Jean-Louis Gatto* : La présentation de ce soir sera mise en ligne sur le site Internet de la ville et un registre des observations du public est disponible en Mairie pendant trois semaines. La concertation est en phase d'achèvement.

La prochaine réunion publique sera organisée dès que le dossier d'Autorisation Environnementale Unique qui comprend l'autorisation au titre de la loi sur l'eau sera validé.

On est actuellement en phase de création qui se termine par la délibération du Conseil Municipal et ensuite on passe en phase de réalisation qui comprendra un dossier technique (avec plus de détails sur le programme des aménagements).

Q : Monsieur *Olivier Theveniau* demande si les équipements scolaires sont configurés pour accueillir des enfants supplémentaires sur la commune.

R de *Serge Cathala* : Il y a eu une anticipation par rapport à la fréquentation des équipements scolaires. La ZAC comptera 112 logements dont 30 logements (maison en partage avec des personnes souvent seules et sans enfant).

A raison de 2,4 personnes par foyer (moyenne nationale) cela porte à environ 240 personnes supplémentaires environ. Il ajoute que le nouveau groupe scolaire dispose d'une classe non utilisée à ce jour et d'une réserve foncière si nécessaire. *Nicolas Drevon*, conseiller municipal, souligne que les installations des ménages sur le quartier vont s'étaler sur une dizaine d'années environ, ce qui permettra d'anticiper progressivement les besoins. Mr *Etienne Robelin* ajoute que le planning de réalisation du projet d'aménagement dépendra de l'autorisation unique environnementale, du PLU et de la maîtrise foncière.

Serge Cathala précise que pour les besoins en eau, la municipalité anticipe en faisant des études avec le SIAEP Corconne-Liouc-Brouzet lès Quissac, relatives à un nouveau captage dans le but d'une ressource complémentaire. Concernant l'assainissement, la station d'épuration est configurée pour 3500 équivalents habitants. Quissac compte au dernier recensement 3299 habitants ce qui correspond à 1300 équivalents/habitants en termes de dépollution.

Q : Monsieur *de Bortoli* demande si suite à l'arrêté d'opposition du dossier de déclaration loi sur l'eau, les zones humides oubliées ont été prises en compte et notamment la zone humide du fossé.

R de *Alice Saintvanne* : La thématique « zones humides » sera étayée d'un point de vue rédactionnel dans le dossier d'autorisation environnementale unique. La zone évoquée ne correspond pas à une zone humide au sens de l'arrêté de 2008, mais il est à noter qu'elle est classé en zone naturelle N dans le PLU pour des raisons de continuités écologiques avec la zone humide évitée au nord.

Serge Cathala rappelle qu'il s'agit d'une réunion d'information et que la problématique hydraulique sera de nouveau présentée lors d'une prochaine présentation publique.

Q : Mme *Jany Fus* demande comment les risques hydrauliques ont été pris en compte au vu de l'occurrence des évènements climatiques.

R de *Patrice Mauviot* : Toutes les données climatiques ont été incluses y compris celles de 2021 avec prises en compte des données extrêmes basées sur la crue de 2002. Il est ajouté que si un évènement climatique exceptionnel survenait, la prise en charge du risque serait améliorée par rapport à l'existant notamment par le traitement de l'exutoire en aval (création du pluvial) et du stockage (bassin de rétention).

Q : Mr *Alain Mestre* demande quels sont les objectifs de la municipalité en termes d'habitation, y-a-t-il une course pour augmenter le nombre d'habitants ? Il faut fixer des limites car Quissac perd son âme et sa qualité de vie. Le bonheur est lié au bien-être et non au nombre d'habitants, est-on soucieux de ce qui se passe ?

R de *Serge Cathala* : L'urbanisation doit être divisée par deux suite à la loi Climat et résilience, soit passer de 15 hectares urbanisés (correspondant aux 10 dernières années) à 7.5 hectares à urbaniser sur le prochain PLU. Il souligne que ce sont les propriétaires quissacois et non les néo-quissacois qui vendent les terrains constructibles aux plus offrants et par conséquent en urbanisant au coup par coup. La ZAC permet d'anticiper sur une urbanisation modérée, raisonnée et règlementée en termes de réseaux, de modalités de construction et de voiries. Concernant la préoccupation des élus en termes de qualité de vie, il donne l'exemple du lotissement RAMBIER (Chemin de campagne) qui au départ proposait 32 logements et à force de négociations, la municipalité a validé 15 logements sur des parcelles de minimum 500 m².

Mr *Jacky Therond* souhaite avoir la confirmation que la municipalité ira jusqu'à l'expulsion des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre leurs terrains (question déjà posée lors de la réunion publique de 2018 et à laquelle vous aviez répondu négativement). Y aura t'il un vote du conseil municipal sur ce sujet ?

R de *Serge Cathala* : La moitié des propriétaires ont déjà vendu leurs parcelles. On parle d'expropriation et non d'expulsion et au vu de l'importance du projet pour la commune de Quissac, l'intérêt général primera. Une procédure d'expropriation pourra avoir lieu si les aménageurs n'arrivent pas à avoir d'accord amiable. Monsieur Cathala ne prendra pas de décision unilatérale et le conseil municipal sera donc saisi pour en débattre et voter le déclenchement de la procédure.

Q : Mr *David Calistri* ne comprend pas comment avec autant de réunions de concertation avec la DDTM, autant de motifs doivent être reconsidérés.

R de *Patrice Mauviot* : Les motifs de refus ont été repris de l'étude menée en 2 mois par un bureau d'étude missionné par l'association Devèze-Campredon. Ceux-ci ont fait l'objet d'une contre-expertise point par point par les bureaux d'étude Naturae et ABC Ingé, qui a été présentée à la DDTM et validée, s'appuyant sur l'ensemble des études naturalistes 4 saisons, études hydrauliques et modifications du projet (éviterment 3Ha, création de zone N, intégration de l'aménagement de la route de MPT jusqu'au centre...). L'ensemble sera étayé dans le dossier AEU à venir.

Q : Mr *De Bortoli* demande des précisions sur la zone humide en arc de cercle au sud.

R de *Alice Sainvanne* : Il s'agit d'un matorral à chêne vert (habitat sec) en surplomb qui comprend des fossés adjacents et non d'une zone humide. La zone humide est liée à la végétation et à des relevés pédologiques spécifiques, comme le définit l'arrêté de 2008. Tous ces éléments seront largement étayés d'un point de vue scientifique dans le dossier d'autorisation environnementale unique qui répondra point par point aux motifs de reconsidération.

Q : Mr *Yves Salery* demande si les zones humides seront sorties du périmètre de la ZAC.

R de *Alice Saintvanne* : La grande zone humide au nord (3 ha environ) est en-dehors du périmètre de la ZAC et des mesures de gestion y seront mises en place. Les autres zones naturelles (chênaie, bassin de rétention) sont classées en zone N donc non urbanisées au PLU.

Q : Mme *Karin Merkin* demande pourquoi l'étude menée par l'association serait « une pseudo étude ». Les services de la Préfecture, qui ont pris en compte les résultats de cette étude, seraient-ils incompetents ?

R de *Etienne Robelin* : Les services de l'Etat ont pris acte de la contre-expertise de l'association faite en deux mois comparée à l'étude initiale menée sur une année complète qui a été déposée. Nos études ont pris quatre ans tandis que l'étude commandée par l'association n'a duré que deux mois. Les réponses seront apportées à l'Etat en approfondissant les études pour sécuriser le projet. Il y a eu une contestation de l'arrêté préfectoral qui a fait l'objet de réunions entre les services de l'Etat et les aménageurs et les bureaux d'étude hydraulique et environnement.

Serge Cathala rappelle qu'il y a eu cinq réunions avec les membres de l'association Devèze-Campredon sur le projet d'aménagement.

Mr *de Bortoli* pose le problème de la desserte de la ZAC car selon lui, il n'y a qu'un axe de circulation, ce qui pose problème. Serge Cathala répond qu'il existe trois axes : aménagement de la voirie Campredon, l'axe principal sur la Devèze et une troisième voie.

Mr *de Bortoli* estime qu'il y aura 200 véhicules/jour et que cela occasionnera un problème de circulation.

Q de Mr *Marcel Cruz* : Tous les propriétaires ont-ils été contactés pour vendre leurs terrains ? Qu'allez-vous faire avec les trois propriétaires qui n'ont pas donné leur accord ?

R de *Etienne Robelin* : La moitié des terrains sont sous maîtrise foncière. Des discussions sont en cours avec certains propriétaires afin de trouver un accord amiable.

Q de Mr *Stéphane Juvancic* : quelle station météo a été prise en référence pour les études de crue centennale ?

R de *Patrice Mauviot* : la station de Nîmes-Courbessac, mais en prenant en compte les données les plus pénalisantes (1988, 2002) et les données radar 2002.

Q de Mr *Jacky Therond* : Les ressources en eau sont-elles suffisantes pour alimenter la commune, compte tenu des problèmes de sécheresse actuels ? Quand la commune pourra t'elle utiliser le captage de Corconne ?

R de *Serge Cathala* : Le forage de Quissac est suffisant actuellement. Des recherches sont menées sur Corconne en prévision du futur. Les services de l'Etat maîtrisent la durée d'autorisation des captages d'eau potable (entre 3 et 5 ans). Il n'y a pas de risque de pénurie d'eau sur la commune.

Mr *Jacky Therond* souhaite que la concertation soit plus réelle et demande des informations sur l'aspect architectural.

R de *Serge Cathala* : Les cinq réunions avec l'Association portaient sur le nombre de logements et le différend avec l'association portait sur ce point. L'environnement et l'hydraulique ont été largement étudiées dans le cadre des études et l'aspect architectural sera traité ensuite dans le cadre du dossier de réalisation.

Mr *Jean-Luc Martineau* propose de donner des exemples de réalisations architecturales sur d'autres opérations (Beaulieu) et rappelle que le plan de masse de la ZAC est basé sur l'intégration des contraintes hydrauliques, environnementales (faune/flore) et paysagères. Le principe d'aménagement été réalisé en concertation avec la commune et les services de l'Etat.

Un cahier des prescriptions architecturales sera rédigé et joint au dossier de réalisation de la ZAC.

Mr *Serge Cathala* remercie les participants à la réunion publique et les invite à un apéritif de clôture.