



AMÉNAGEMENT DU SECTEUR
MASSANAS – LA CROUZADE
CONCERTATION PRÉALABLE
POUR LA CRÉATION D'UNE ZAC

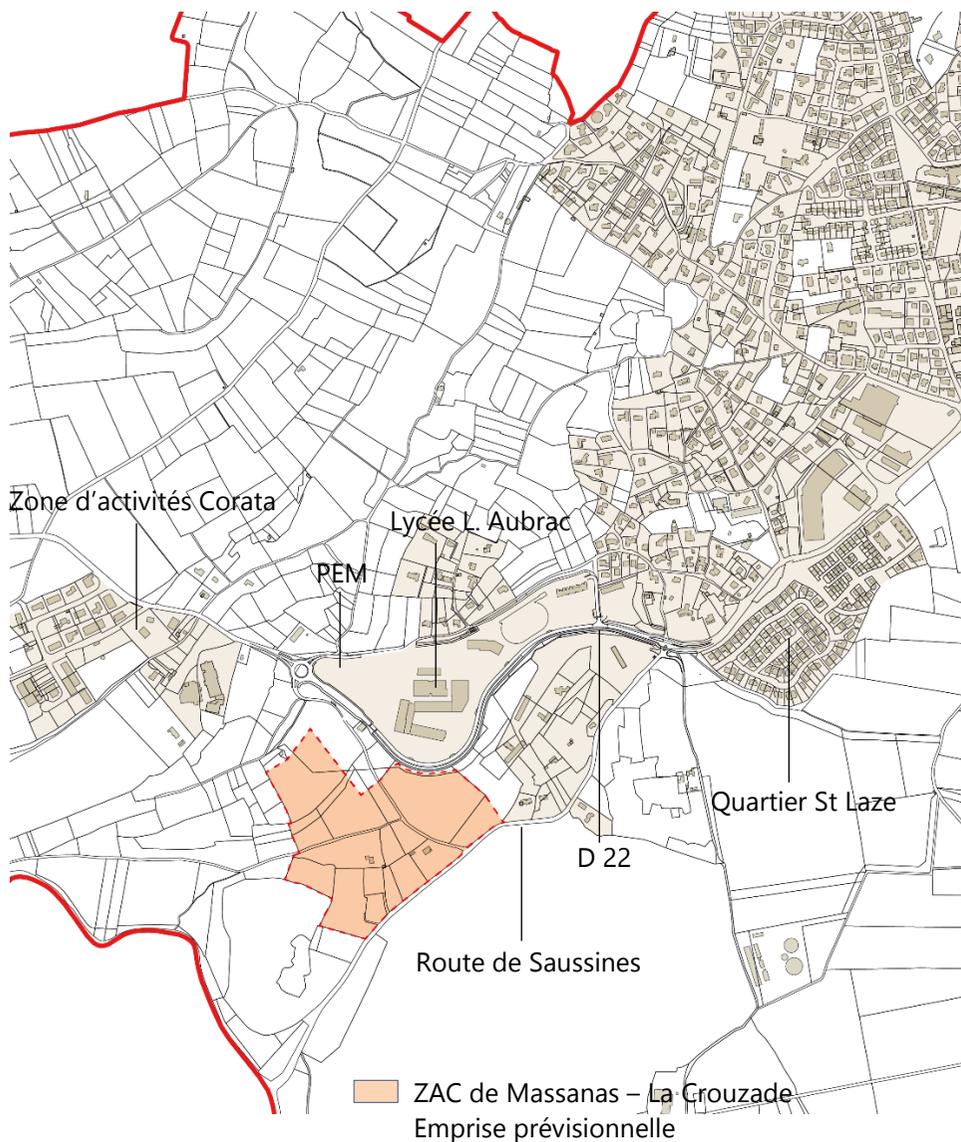
**NOTE PRÉSENTANT LE SITE
ET LES PREMIÈRES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

Mai 2023

Secteur Massanas – La Crouzade
Présentation du site et premières orientations d'aménagement

SOMMAIRE

1. **INTRODUCTION**
2. **LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL**
3. **LES OBJECTIFS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT**
4. **LES ORIENTATIONS PRINCIPALES À PRENDRE EN COMPTE DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC**
5. **DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE PRÉVISIONNEL DE LA ZAC**



Plan de situation

1. INTRODUCTION

La ville de Sommières déroule un projet urbain ambitieux depuis les espaces centraux jusqu'au secteur dit de Massanas – La Cruzade, à l'ouest de la ville.

Soucieuse de son attractivité, de la qualité de ses équipements et de ses services, elle a accueilli le lycée Lucie Aubrac destiné à accueillir 1200 élèves avec internat. Un futur gymnase multisport est prévu à proximité immédiate du lycée.

Pour réaliser ces équipements majeurs et permettre le développement de la future ZAC de Massanas – La Cruzade les travaux de déplacement et de mise en souterrain de la ligne électrique haute tension ont été réalisés. Le dévoiement d'une partie de la RD 22 a été également effectué suivant des aménagements qualitatifs ainsi que la création d'un axe doux parallèle. Enfin, la construction d'une gendarmerie à l'est du lycée vient renforcer l'émergence d'un pôle d'équipements majeur pour Sommières.

Le site destiné à accueillir le futur quartier d'habitat est situé à environ 1,5 km du centre historique à proximité immédiate du lycée et du gymnase. Il viendra compléter logiquement ces équipements, par une urbanisation cohérente, inscrite dans les objectifs du PLU et destinée à définir un quartier à forte identité territoriale.

Le quartier de Massanas – La Cruzade, implanté à l'écart des secteurs inondables, renforcera le fonctionnement global de l'ouest de la commune qui comprend par ailleurs la zone d'activités de Corata.

Dans la perspective de la création de la future ZAC, la ville de Sommières envisage d'organiser une consultation d'aménageurs afin de désigner l'opérateur qui aura la charge de la réalisation du nouveau quartier.

La présente note constitue une première approche visant à exposer les opportunités et les potentialités des lieux.



Chemin de la Cruzade – Vue vers l'Est



Vue vers le lycée Lucie Aubrac depuis le chemin de la Cruzade

2. LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL

Le site sur lequel est envisagé la future ZAC couvre 9 Ha environ, accessible à la fois à partir du rond-point existant sur la RD 22 et depuis la route de Saussines (RD 222).

Il développe une longue façade en bordure de la route départementale 22 récemment aménagée.

Au nord de cette voie, les bâtiments du lycée sont organisés à l'est du vaste pôle d'échanges multimodal destiné à desservir le lycée et le futur gymnase.

Ce pôle multimodal est directement accessible depuis le giratoire sur la RD 22.

La topographie générale et le paysage

Le site dispose d'une perception assez homogène. Il se présente comme un vallon où se dessinent des entités délimitées soit par des ruptures de relief, soit par des masses boisées accompagnant des sentiers.

La topographie générale ne comporte pas d'obstacles majeurs pour l'aménagement du site, les pentes étant majoritairement inférieures à 4%.

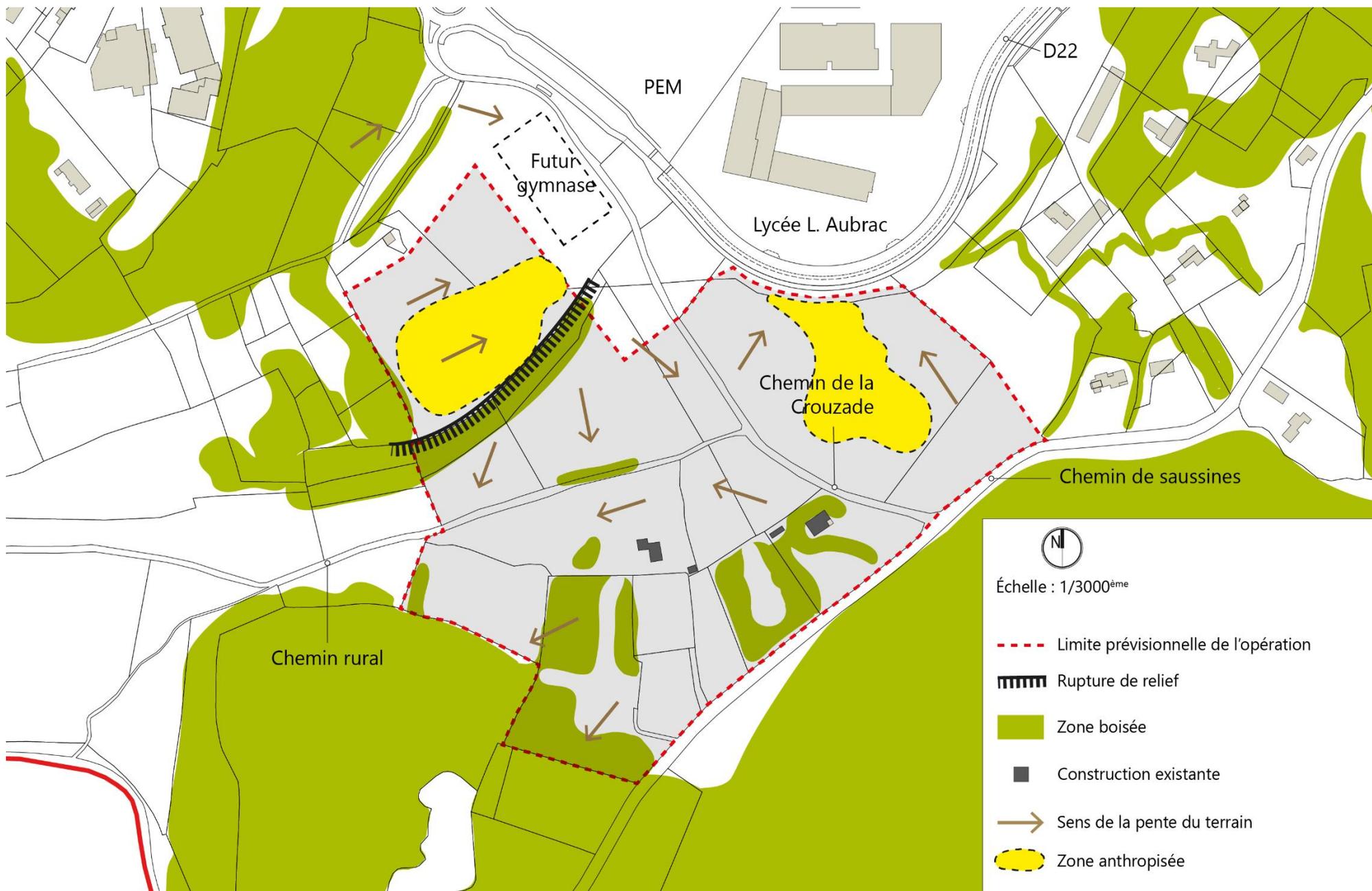
La partie ouest du site présente une succession de terrasses délimitées par des murets en pierres sèches (clapas) développant une richesse patrimoniale notable – ces zones n'ont pas été intégrées dans le projet de ZAC.

Le site est bordé à l'est et au sud par des limites naturelles fortement boisées composées de chênes verts et de pins. Cette configuration offre un écrin paysager de grande qualité. Au cœur du futur quartier, quelques masses boisées significatives seront à préserver.

La trame viaire

Le site est traversé par le chemin de la Cruzade qui relie le giratoire sur la RD 22 à la RD 222 (chemin de Saussines). Le tracé de ce chemin sera modifié partiellement pour tenir compte de la desserte du futur quartier et du gymnase prévu en limite nord-est.

Les chemins et sentiers existants seront à prendre en compte dans le schéma d'aménagement du quartier.



LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

3. LES OBJECTIFS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

La réalisation de la ZAC de Massanas – La Crouzade répond à plusieurs objectifs :

- Il s'agit, pour la collectivité, de renforcer l'attractivité de la commune de Sommières.
L'ouverture du lycée Lucie Aubrac, la construction du futur gymnase et la création du pôle d'échanges multimodal directement accessible depuis la RD 22 réaménagée entrent bien dans cet objectif.
La réalisation de la ZAC de Massanas – La Crouzade viendra renforcer le développement de la commune à l'ouest, à l'écart des fortes contraintes d'inondation. Il s'agit de créer une polarité complémentaire avec les quartiers existants.
- L'émergence d'une opération à vocation principale d'habitat permettra à la collectivité de renforcer durablement la mixité urbaine et sociale en développant une offre de logements accompagnant le parcours résidentiel des habitants de la commune : offre d'habitat de qualité répondant à la variété de la demande en termes de taille des familles et des budgets.
- Cette opération d'aménagement a également pour objectif de contenir l'étalement urbain sur la commune en respectant une forte densité, de plus de 35 logements à l'hectare, en cohérence avec les objectifs du Scot.
- Elle permettra également de parachever l'urbanisation de la partie ouest de la commune entre le quartier de Saint Laze et la zone d'activités de Corata.

Pour respecter ces objectifs, la procédure de ZAC offre l'avantage de permettre à la collectivité de définir en plus des règles d'urbanisme contenues dans le Scot et le PLU, des contraintes complémentaires dans les domaines des aménagements urbains et paysagers, de la programmation des logements, de la qualité architecturale et environnementale.

4. LES ORIENTATIONS PRINCIPALES À PRENDRE EN COMPTE DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC

L'armature paysagère

Le projet aura à mettre en valeur les principales masses végétales existantes sur l'emprise de la future ZAC.

Son aménagement privilégiera :

- Les interfaces avec les espaces naturels existants au sud et à l'est du site.
- Les coulées vertes encadrant certains chemins ruraux.
- Un traitement très paysager des ouvrages de rétention des eaux pluviales qui devront participer à la qualité des espaces publics.
Leur implantation, lorsque la topographie le permet, privilégiera les interfaces avec les espaces boisés.

Une programmation des logements intégrant mixité et diversité

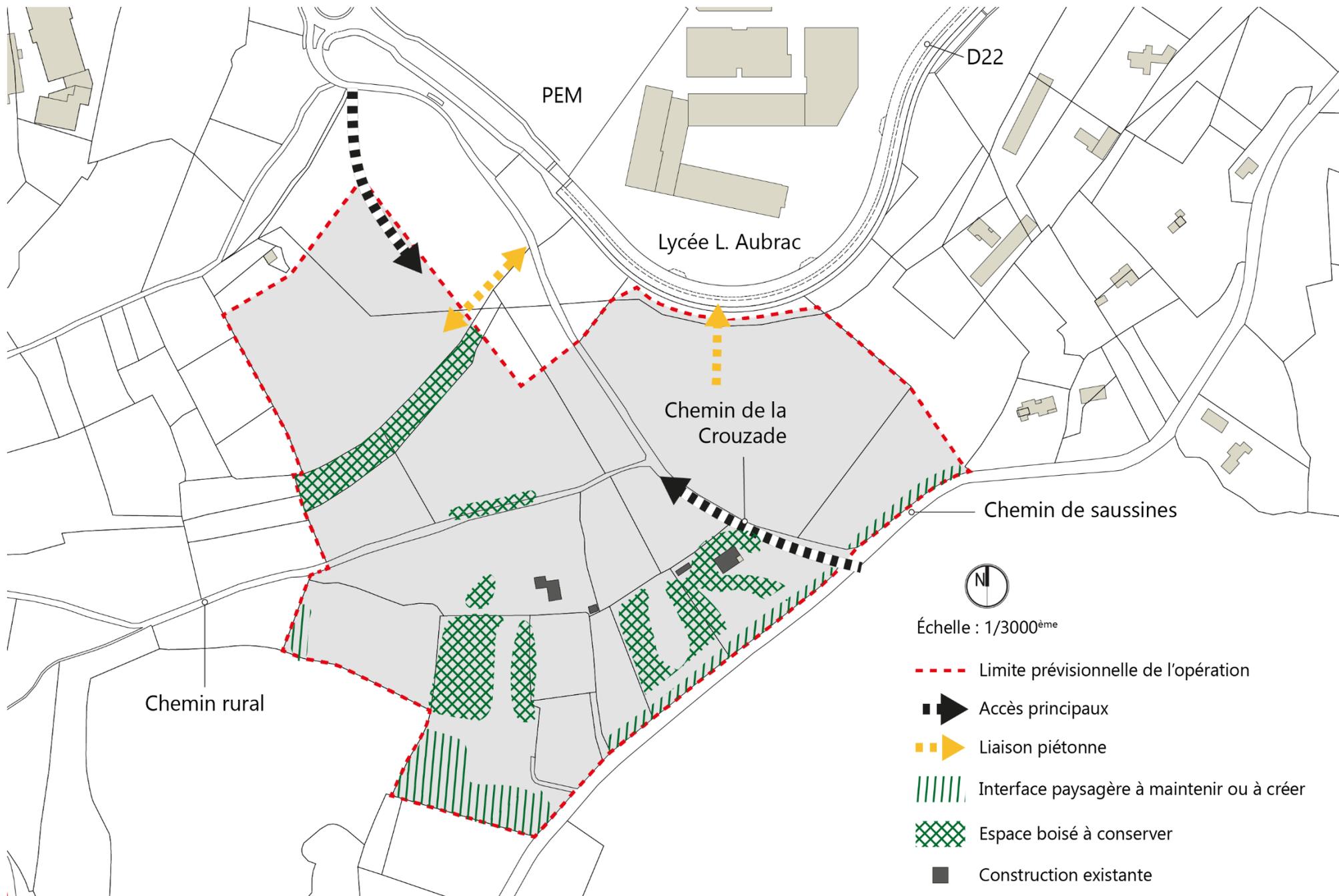
Le quartier est destiné à accueillir environ 300 à 320 logements pour respecter les contraintes de densité imposées par le Scot de 35 logements à l'hectare.

La répartition spatiale des logements tiendra compte :

- Des critères d'insertion des constructions dans le site, en particulier pour les programmes d'habitat collectif.
- D'une volonté de mixité urbaine : taille des résidences, mode de groupement des logements, insertion des programmes d'habitat social.

Trois types d'habitat sont envisagés :

- L'habitat individuel groupé : il devra traduire différentes typologies de groupement.
- L'habitat individuel libre : ce type d'habitat devra faire l'objet d'une attention particulière en privilégiant des formes d'organisation économes en espaces minéralisés et privilégiant la qualité de vie et le paysage.
- Les logements collectifs : les bâtiments seront de petites tailles afin de favoriser la mixité sociale et la convivialité.



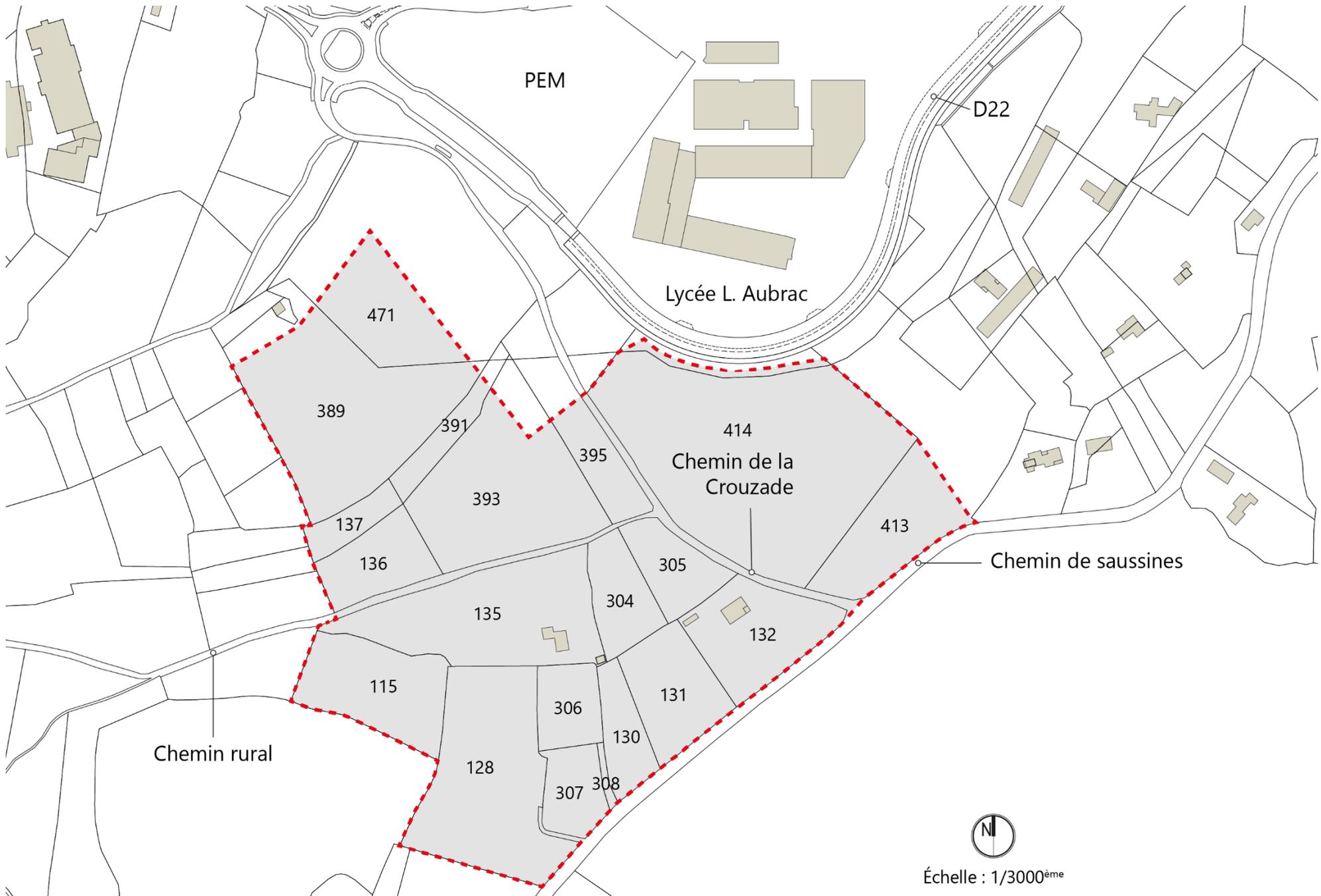
ORIENTATIONS PRINCIPALES D'AMÉNAGEMENT

5. DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE PRÉVISIONNEL DE LA ZAC

Le plan figurant sur la page 9 suivante délimite l'emprise prévisionnelle de la future ZAC de Massanas – La Crouzade.

Celle-ci comprend 18 parcelles dont :

- 4 sont partiellement comprises dans le périmètre. Il s'agit des parcelles AM n°389-391-395 et 471.
- 2 parcelles sont bâties : n°132 et 135.



PÉRIMÈTRE ENVISAGÉ DE LA FUTURE ZAC

Sec Gal NT/ML

N° 2023.05.065

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

=====

Le **mardi 16 mai 2023** à 18h00, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué s'est réuni dans la salle polyvalente de l'espace Lawrence Durrell en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pierre MARTINEZ, Maire.

Conseillers en exercice : 27	Présents : 23	Représentés : 3	Votants : 26
------------------------------	---------------	-----------------	--------------

PRESENTS : Pierre MARTINEZ (mairie), Sandrine GUY, Patrick CAMPABADAL, Ombeline MERCEREAU, Fabrice LACAN, Jérôme GUEZENEC, Arlette SCHNEIDER (adjoints), Lydia GUEDNEE, Christophe SCHERRER, Béatrice HUGON, Jean-François LOUVET (conseillers municipaux délégués), Serge CODEMO, Josette COMPAN-PASQUET, Christian LEVY, Carmen SALINAS, Jean-Pierre SAUVAGE, Jean-Pierre BONDOR, Dominique VALMALLE, Christian PIERRE, Pierre GAZAN, Sylvie ROYO, Robert DAUMAS, Catherine CHAUVET

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : Jean-Louis RIVIERE (procuration à Josette COMPAN-PASQUET) Louise BILLY (procuration à Béatrice HUGON) -- Bastien MAURY (procuration à Patrick CAMPABADAL)

ABSENTS : Hélène de MARIN VERJUS

SECRETAIRE DE SEANCE : Béatrice HUGON

Rapporteur : Ombeline MERCEREAU

2023.05.065 URBANISME/AMENAGEMENT – PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DANS LE SECTEUR « MASSANAS / LA CROUZADE » - APPROBATION DE DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

Monsieur le Maire expose :

La Commune a pour objectif de maîtriser sa croissance démographique. L'analyse des dents creuses et des secteurs d'extensions urbaines permettent de définir une production de logements de l'ordre de 500 logements environ d'ici 2030 pour amener sa population totale aux environs de 5700 habitants.

Situé à l'ouest du territoire communal, en rive droite du Vidourle, le secteur « Massanas – La Crouzade » d'environ 9 hectares revêt un intérêt stratégique pour le développement maîtrisé de la Commune.

La réalisation d'un nouveau quartier viendra s'articuler autour du lycée « Lucie Aubrac » qui a accueilli ses premiers lycéens à la rentrée 2021, ainsi que du futur gymnase de la commune.

Eu égard aux aménagements publics à réaliser, une zone d'aménagement concerté (ZAC) est envisagée pour mettre en œuvre ce nouveau projet urbain.

En application des dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, il convient de définir les objectifs poursuivis par cette opération ainsi que les modalités de la concertation.

Dans le prolongement de la volonté municipale de répondre aux enjeux environnementaux et urbains, d'améliorer l'attractivité de la commune tout en conservant son identité et de permettre l'accompagnement du parcours résidentiel des Sommiéroises et des Sommiérois, les objectifs proposés pour ce projet d'aménagement sont les suivants :

- Réaliser une opération à dominante d'habitat où seront conciliées la mixité urbaine et sociale et la préservation du cadre de vie ;
- Contribuer à développer une offre de logements de qualité qui réponde à la diversité des besoins, des budgets et des parcours résidentiels des ménages ;

- Créer des cheminements piétons et cyclables afin d'inciter l'usage des modes de déplacements doux ;
- Créer une polarité en complémentarité – et non en concurrence – avec les quartiers existants de la Commune ;
- Lutter contre l'étalement urbain, en réalisant une opération à la densité urbaine adaptée ;
- Parachever l'urbanisation de la frange ouest de la Commune en valorisant l'entrée de ville ;
- S'adapter aux contraintes hydrauliques en réalisant les ouvrages permettant de garantir la gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme dispose que doivent être associés, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Il est donc proposé d'organiser la concertation selon les modalités suivantes :

- Affichage de la présente délibération en Mairie ;
- Organisation d'au moins une réunion publique ;
- Publication d'articles dans le journal municipal ;
- Mise en ligne d'une page dédiée au projet sur le site internet de la commune ;
- Création d'une adresse électronique destinée à recueillir les observations du public ;
- Mise à la disposition du public au service urbanisme, pendant les jours et heures d'ouverture habituels, d'un dossier comprenant :
 - o La présente délibération ;
 - o Un plan de situation ;
 - o Un plan de périmètre prévisionnel ;
 - o Une notice explicative des objectifs et enjeux du projet.
- Mise à disposition d'un registre papier au service urbanisme permettant de recueillir les observations du public.

A l'issue de la concertation préalable, le bilan sera arrêté par délibération du Conseil Municipal.

Il est donc demandé au conseil municipal :

- **D'approuver** les objectifs poursuivis pour la ZAC « Massanas-La Cruzade » ;
- **D'approuver** les modalités de la concertation préalable afin de pouvoir l'engager ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

La présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois.

Le conseil municipal accepte ces propositions

23 pour – 3 abstentions (Sylvie ROYO - Robert DAUMAS – Catherine CHAUVET)

Fait et délibéré en Mairie, le jour, mois et an ci-dessus. Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme,

Fait à Sommières, le 22 mai 2023



Le Maire,
Pierre MARTINEZ