



**VILLE DE  
SOMMIÈRES**



## AMÉNAGEMENT DU SECTEUR MASSANAS – LA CROUZADE

CONCERTATION PRÉALABLE POUR LA CRÉATION D'UNE ZAC

OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

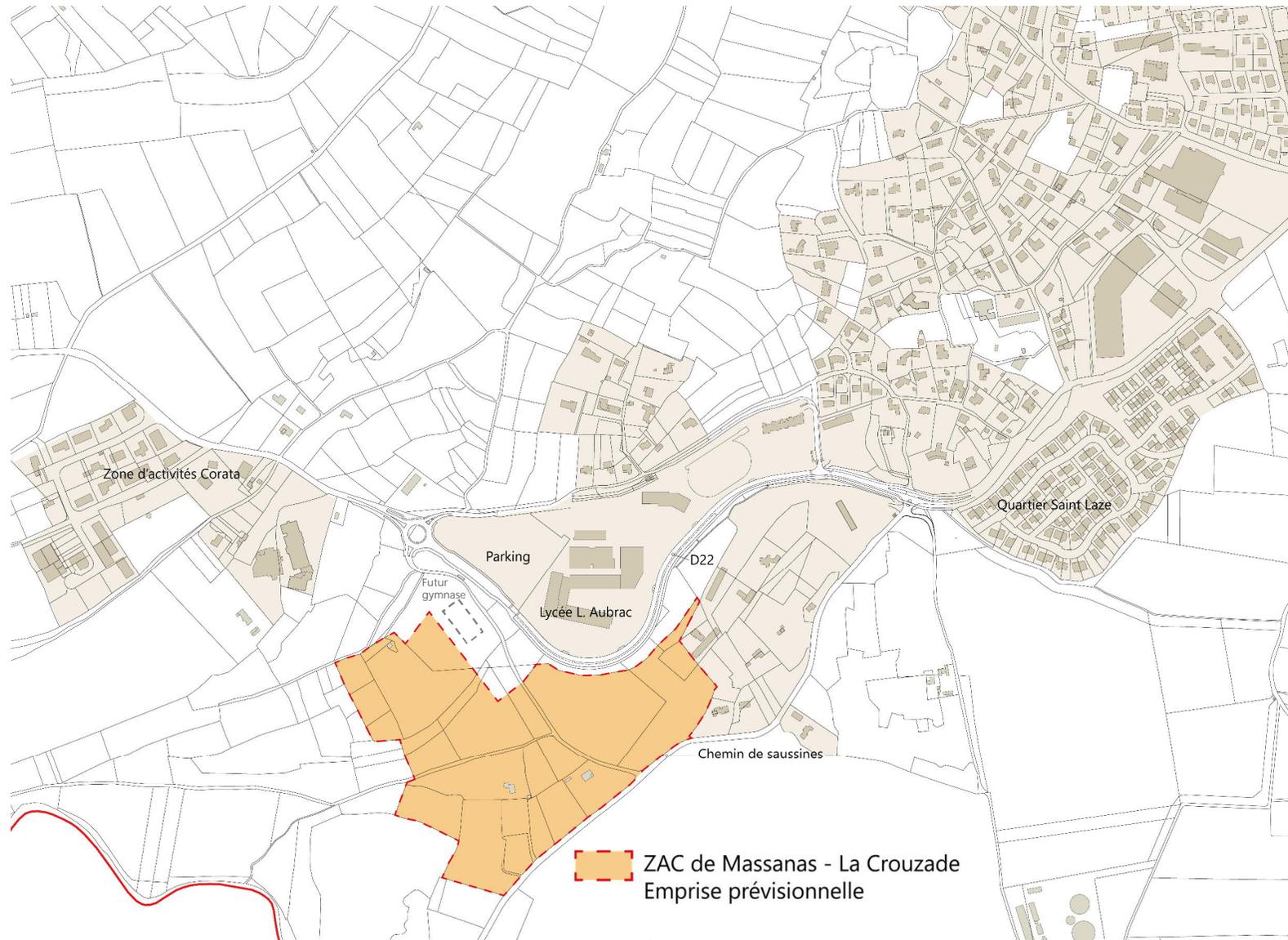
ORIENTATIONS PRINCIPALES D'AMÉNAGEMENT

RÉUNION PUBLIQUE DU 10 OCTOBRE 2023

MAIRIE DE SOMMIÈRES

## UNE SITUATION STRATÉGIQUE DANS LA COMMUNE

- A l'écart des secteurs inondables.
- A proximité immédiate du lycée Lucie Aubrac, du futur gymnase et de la zone d'activités de Corata.
- Dotée d'une liaison directe avec le centre-ville par la RD22, doublée d'une piste cyclable.
- Un environnement très qualitatif.





## LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



*Chemin de la Crouzade – Vue vers l'est*



*Limite nord de la ZAC – La RD22 récemment déviée et aménagée*



*Raccordement actuel du chemin de la Crouzade avec la route de Saussines*



*Zone anthropisée au nord est du site*

## OBJECTIFS DE L'OPÉRATION ET ORIENTATIONS PRINCIPALES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC

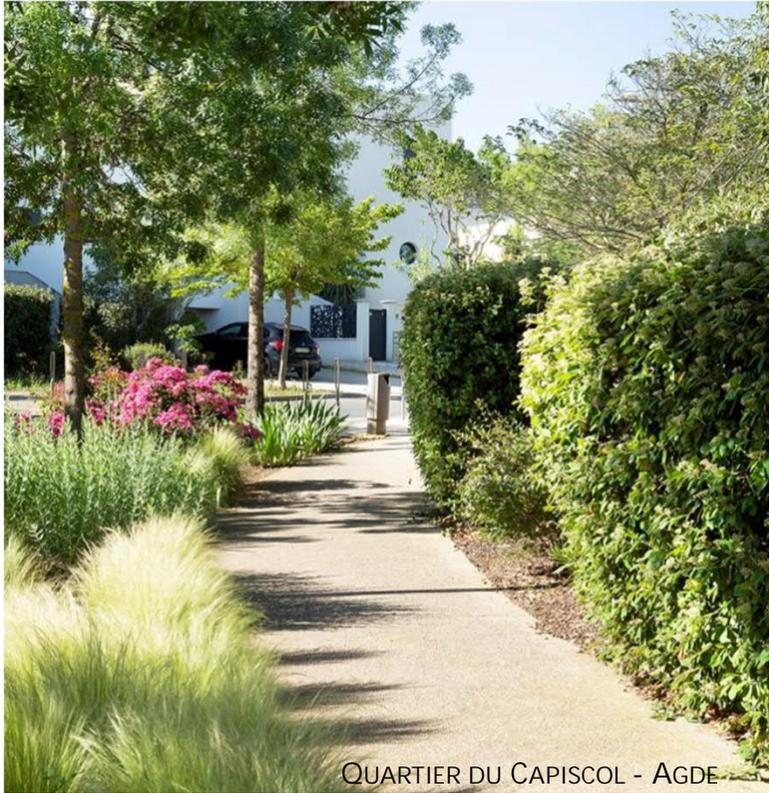
- La ZAC de Massanas – La Crouzade répond à plusieurs objectifs :
  - Conforter l'attractivité de Sommières.
  - Contenir l'étalement urbain de la commune en respectant une forte densité de plus de 35 logements/Ha prescrite par le SCoT.
  - Renforcer la mixité urbaine et sociale en développant une forte offre de logements accompagnant le parcours résidentiel des habitants de la commune.
  - Créer une polarité urbaine secondaire incluant l'habitat et les équipements publics.
- Le cahier des charges de la consultation pour la désignation de l'aménageur de la ZAC, en complément des règles d'urbanisme habituelles, comportera d'importantes prescriptions dans les domaines :
  - Du paysage qui doit constituer la matrice principale du nouveau quartier :  
Traitement des interfaces avec les espaces boisés situés en périphérie. Aménagements paysagers des ouvrages de rétention des eaux pluviales qui devront participer à la qualité des espaces publics de la ZAC.  
Réalisation par l'aménageur des interfaces entre le domaine public et privé : clôtures ; plantations.
  - Des déplacements :  
Séparation des modes doux de la circulation automobile.  
Traitement qualitatif et paysager du stationnement public, aménagé hors voiries de desserte.
  - De l'environnement :  
Implantation des constructions : étude des effets de l'ensoleillement et du vent.  
Sobriété énergétique.  
Mesures d'économie dans la gestion de l'eau.  
Limitation de l'imperméabilisation des sols.
  - Des risques liés aux aléas faux de forêt :  
L'opération fera l'objet d'une « étude de défendabilité » précisant les mesures à prendre dans le cadre de l'aménagement de la ZAC : pistes de défense incendie ; Obligation légale de débroussaillage etc...
  - Une programmation des logements intégrant mixité et diversité :  
Programme de 300 à 320 logements pour respecter les prescriptions du SCoT.  
Exigence d'une mixité urbaine et sociale : taille des résidences d'habitat collectif, mode de groupement des logements.  
Attention particulière apportée à l'insertion des programmes d'habitat social.



# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT - ESQUISSE



# EXEMPLES D'AMÉNAGEMENTS SIMILAIRES À CEUX PROPOSÉS POUR LA ZAC



QUARTIER DU CAPISCOL - AGDE



ECOQUARTIER DU DOMAINE DE CAYLUS - CASTELNAU-LE-LEZ



QUARTIER VIA DOMITIA - LE CRÉS



PRAE DE CODOLET (30)

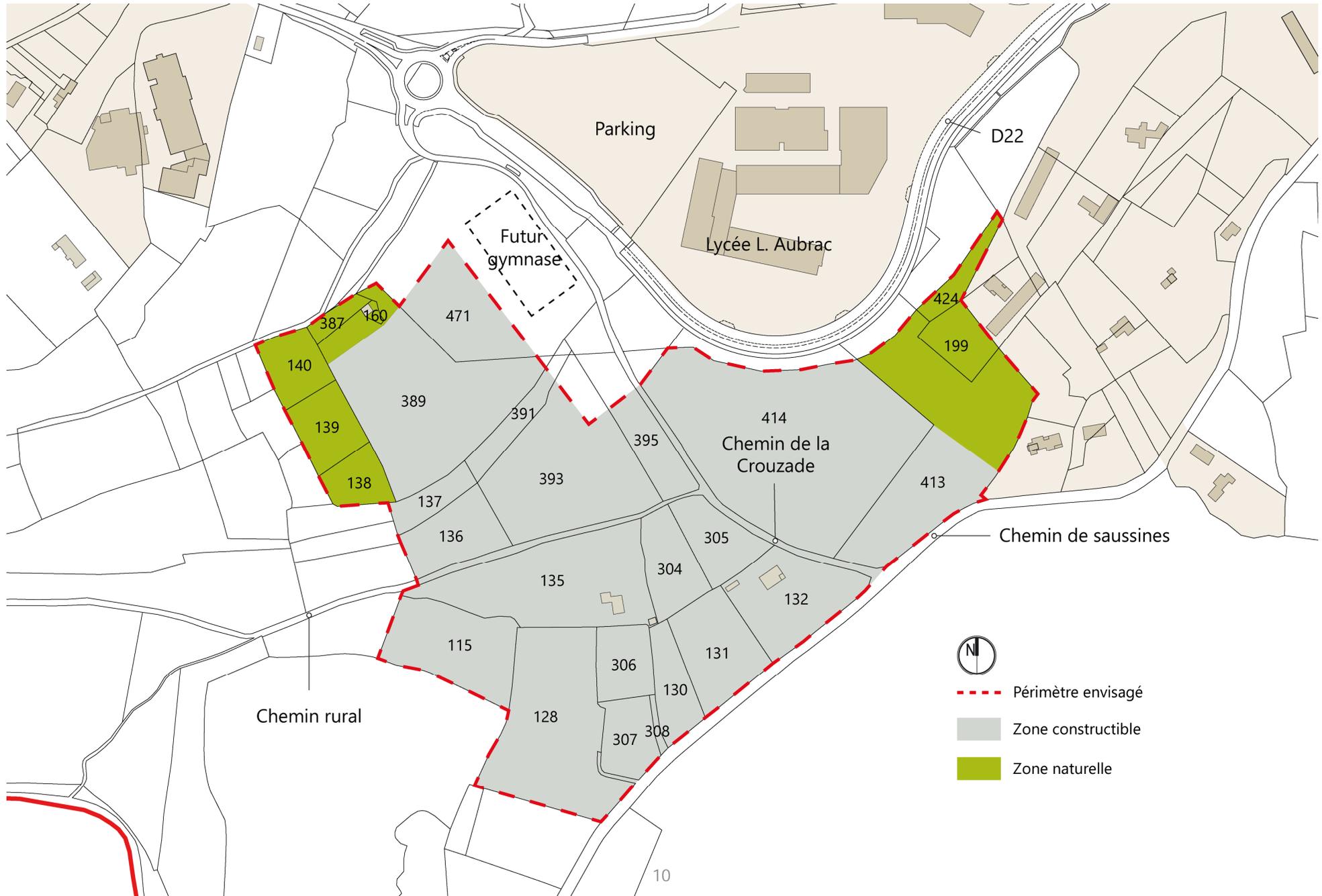
## EXEMPLES D'AMÉNAGEMENTS SIMILAIRES À CEUX PROPOSÉS POUR LA ZAC



# PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE PRÉVISIONNEL DE LA ZAC

Superficie totale de la ZAC : 10,4 Ha dont :

- Zone constructible : 8,9 Ha
- Zone naturelle non constructible : 1,5 Ha





**10 Octobre 2023**

Lieu : Lycée Lucie Aubrac à Sommières dans la salle Polyvalente

Début de la séance : 18h05

Nombre de personnes présentes : 88

Présents à la tribune : P. Martinez (Maire de Sommières) / O. Mercereau (adjointe à l'urbanisme)  
S.Guy (1ere adjointe) / N. Tardieu (DGS)

Présents agents mairie : H. Barbusse (chargé communication-agenda)  
M. Parmentier (direction urbanisme-archives)

→ Ouverture de la séance par M. Le Maire

Remerciements

Questions possibles après la présentation du cabinet GAU

→ Cabinet GAU Présentation par M. Antoine Garcia-Diaz

Rappel que ce soir c'est un projet non figé qui est présenté

Il va permettre de venir contribuer aux différents points apportés au Cahier des charges de sélection de l'aménageur

Rappel des grandes lignes de la ZAC

Le lieu, environnement intéressant avec boisement

Au cœur des nouveaux équipements Lycée et Gymnase et déviation de la RD 22

Explication des divers accès au futur quartier : chemin de la Crouzade, route de Saussines

→ Les grands objectifs de la ZAC :

Attractivité de la commune

Respect des prescriptions du SCOT ensuite du PLU

Renforcer la mixité urbaine

Créer une polarité urbaine secondaire

→ Imposer au cahier des charges de la consultation de l'aménageur :

Respect du paysage / Interface paysagère

Des déplacements doux séparés des voiries véhicules

Des stationnements en poche, perméable, et de qualité avec de l'ombrage naturel

Implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement, du vent.

Sobriété énergétique / Gestion des eaux / Prise en compte de la protection incendie feux de forêt

Logement en forte mixité et diversité...mixité de l'offre de logement et de la typologie de logement

Environ 300 à 320 logements avec des résidences d'environ 30 à 35 logements maximum

Prévision de jardins partagés sur les zones non constructibles

Préconisation installations aires sportives de plein air

Périmètre ZAC  
Zone constructible 8,9 ha  
Zone naturelle 1,5 ha

Présentation d'une esquisse du futur quartier (non contractuel)  
Explication des nouveaux habitats proposés en forme de « hameau piétonnier »

## Questions

1- Sur le cheminement doux est-il prévu du stationnement pour les voitures électriques avec borne de recharge ?

- GAU

Il est prévu du stationnement en toute propriété sur lequel il est prévu des branchements pour les véhicules électriques.

Les parkings communs pourront être couverts.

- Administré

Y aura-t-il des garages ?

Les garages servent de stockage et les voitures se retrouvent sur le domaine public.

2- Un réseau routier plus large est-il prévu, en vue de l'arrivée de nouveaux habitants ?

Les camions bennes pendant la construction vont-ils passer sur la RD22 (augmentation des nuisances) ?

- GAU

Ce n'est pas du ressort de GAU mais nous avons fait des comptages véhicules avec modélisation

Les éléments relevés n'indiquent pas un accroissement futur qui nécessiterait de faire des agrandissements de chaussée.

L'aménagement de la sortie sur la route de Saussines est prévu avec du stockage voitures sur bande de décélération et un rayon de giration plus adapté.

- Administré

Dommage qu'il ne soit pas prévu un aménagement des chaussées. Il va y avoir une augmentation des nuisances sonores.

3- Qu'est-ce que l'habitat intermédiaire ?

- GAU

L'habitat intermédiaire est plus dense et permet un intermédiaire entre la maison individuelle et le collectif, par exemple les maisons en bande.

4- Comment sont sécurisés les parkings véhicules étant donné qu'ils ne sont pas sur les parcelles privatives ?

Comment sont prévus les déplacements des personnes âgées et PMR sur le quartier vu que tout est piéton ?

- GAU

Les PMR ou autres pourront accéder dans le cadre de leur situation particulière comme elles le font dans toutes autres résidences.

Le transport de courses et autres, des parkings jusqu'au logement représente environ 30m, comme dans une résidence classique. Les copropriétaires pourront se doter de caddie à disposition des colotis dans le local de service sur leur parking commun, par exemple.

La sécurisation des véhicules sur les parkings des copropriétés peut se faire en fermant les hameaux par barrière ou portail comme cela se fait en résidence classique.

- 5- Le fonctionnement proposé en forme de copropriété et vue les surfaces de chaque hameau, cela produit beaucoup de frais pour les colotis ?

- GAU

Les espaces de voirie étant fortement réduit (enrobé, béton...etc) les coûts d'entretien sont réduits.

Les frais de gestion des communs représentent l'entretien des espaces verts, des parties communes, portail, éclairage collectif, par exemple.

- 6- Sur les places de parking y a-t-il des bornes de rechargement électrique ?

- GAU :

Oui il sera possible de se recharger sur son parking privé

- Administré

Les réseaux secs et humides sont-ils correctement dimensionnés pour supporter l'arrivée de ce nouveau quartier ? Qu'est-il prévu au niveau des équipements publics ? Les écoles actuelles de la commune sont-elles suffisantes ?

- GAU

Les réseaux sont suffisants. Les études ont été faites pour s'en assurer et elles seront complétées par le travail de l'aménageur.

- PMartinez

Je vais répondre sur ma casquette de Président de l'EPCI. Les études qui ont été faites démontrent qu'une école n'est pas nécessaire pour le moment. Si cela été nécessaire dans un futur à moyen terme, l'EPCI réaliserait l'équipement rapidement.

- 7- Avez-vous travaillé sur la sortie des véhicules du chemin de la Croizade sur la RD 22 ?

- GAU

L'aménageur qui sera désigné fera un travail d'étude précis sur les déplacements

- PMartinez

Un travail conjoint va être mené sur ce périmètre entre l'aménageur, la commune et le département pour que des aménagements soient réalisés et sécuriser le secteur.

- 8- Est-il prévu des infrastructures supplémentaires sur le quartier (maison médicale, commerces...etc) ?

- GAU

Oui. C'est une partie du travail mené en concertation avec la commune. Notamment à l'entrée de la ZAC depuis le rond-point du Lycée. Il est prévu un équipement qui viendra compléter l'offre de service de proximité.

- PMartinez

Nous souhaitons construire un quartier qui soit fonctionnel et qui apporte des services évitant de devoir prendre son véhicule régulièrement. Pourquoi pas une boulangerie, mais aussi une auto-école pour permettre aux lycéens de passer leur permis

- 9- Allons-nous être expropriés ?

- GAU

Nous avons fait des simulations qui permettent de conserver votre maison. Cependant ce sera un choix de votre part. L'aménageur engagera des négociations avec l'ensemble des propriétaires privés encore en

place sur le périmètre de la ZAC, car à ce jour, l'EPF (Etablissement Public Foncier) est déjà propriétaire d'une très grosse partie des terrains formants le périmètre de la ZAC. Mais oui, l'expropriation peut-être une option.

- PMartinez

La commune reste en appui avec vous. Le service urbanisme va se rapprocher de vous pour vous accompagner et vous tenir informé de l'avancée de la procédure de ZAC.

10- J'aime ma ville et je ne suis pas contre le fait de s'agrandir. Cependant je m'interroge sur le pourquoi de cet agrandissement ? Est-ce qu'il y a un projet plus vaste encore de s'agrandir pour la commune ?

- PMartinez

Effectivement l'accroissement du nombre de logements va forcément engendrer un accroissement de population. Cependant, nous ne pensons pas que cela va altérer la qualité de vie dans notre commune. C'est le seul périmètre pour accroître la commune contrainte par le PPRI. De plus cette opération vient équilibrer le programme lycée.

C'est aussi une solution de logement pour les sommiérois plus ou moins jeunes.

11- La route de Saussines va-elle être refaite ?

- PMartinez

Les travaux vont avoir lieu l'été prochain. Ils ont été reportés pour des problèmes de déviation et de circulation à l'été 2023. Les déviations n'étaient pas aisées en raison d'autres travaux dans une même temporalité sur les communes voisines d'Aspères et Saussines.

- Administré

Comment vont être gérées les eaux de pluie avec ce nouveau quartier ? Va-t-il y avoir des bassins de rétention ?

- GAU

Les ouvrages hydrauliques sont calculés selon les besoins du nouveau quartier. Nous demanderons dans le cahier des charges de l'aménageur que soient réalisés des bassins de qualité paysagère.

- Administré

Niveau sécurité et police qu'est-il prévu ?

- PMartinez

L'afflux d'habitants nécessite une action de sécurité publique.

La réflexion est en cours sur l'embauche de deux policiers municipaux supplémentaires pour étoffer le service de la commune. Nous travaillons aussi avec la gendarmerie

12- Pour l'élargissement de l'accès au chemin de la Crouzade vous pensez à quoi, un rond-point ?

- GAU

Le chemin de la Crouzade va être réaménagé sur sa partie basse avec une voie en double sens, une noue pluviale et ensuite 4 mètres pour les déplacements doux. Cela sera dans le cahier des charges de l'aménageur.

- Administré

Y aura t'il la mise en place d'un commissaire enquêteur ? Quand ?

- GAU

Lorsque l'aménageur sera désigné et le dossier de création de ZAC lancé, l'enquête publique va avoir lieu et vous pourrez venir rencontrer le commissaire enquêteur.

- PMartinez

Une ZAC est une procédure plus longue et plus lourde que celle d'un simple lotissement. C'est justement pour garantir l'intérêt collectif et la participation des habitants à ce projet.

13- Dans les ilots y aura-t-il des emplacement visiteurs ?

- GAU

Oui

- Administré

Les propriétaires des futures maisons en bordure de forêt sont-ils au courant qu'ils vont devoir faire les OLD ?

- PMartinez

M. Devisme, vous évoquez ce sujet parce que vous avez été confronté à cette obligation de débroussaillage récemment et qui est effectivement très contraignante parce qu'elle oblige à débroussailler la parcelle de ses voisins lorsque ceux-ci ne le font pas.

Nous travaillerons avec les aménageurs pour éviter que les propriétaires se retrouvent avec des frais parfois très importants dans le cadre de ces fameuses OLD. Nous travaillerons également avec l'ONF.

- GAU

L'aménageur aura l'obligation de créer un chemin « circulade » autour de la ZAC pour la protection incendie

- Administré

Comment feront les livreurs et postiers ?

- GAU

Les collectifs seront installés comme vous pouvez le voir ailleurs. Il y aura des communs avec les poubelles, les boîtes aux lettres, local vélos...etc

Concernant la convivialité dans ces nouvelles formes de quartier. Elle est bien plus forte et attractive que dans les lotissements avec maison individuelles. Les études que nous avons menées depuis 10 ans sur les exemples que je vous ai présenté, le démontrent.

14- Dans les ZAC aujourd'hui, il n'y a plus de parking sécurisé ?

Comment feront les gens qui ont trois voitures ?

- GAU

Une organisation interne à la copropriété pourra permettre à un coloti d'utiliser régulièrement une place visiteur. C'est une organisation qui se fera au sein de la copropriété.

15- Est-il prévu de rétrocéder la voirie aux colotis ?

- PMartinez

Il y aura une rétrocession à la collectivité comme pour la ZAC St Laze. Cependant, une juste mesure de la rétrocession à la commune sera recherchée. Les espaces communs au hameau resteront en toute logique des espaces privatifs en gestion par les copropriétaires.

16- Va t'il y avoir de la location dans les appartements ?

- GAU

La mixité c'est d'avoir de l'accession à la propriété, du logement social et de la location.

Il y a aura un pourcentage en matière de logement sociaux qui respectera la loi.

Il y aura aussi certainement de la location qui sera faite avec les propriétaires qui achèteront pour louer leurs biens.

- PMartinez

Effectivement il y aura certainement des propriétaires qui achèteront pour faire de la location.

17- Comment prévoyez-vous de sécuriser les déplacements des lycéens ? Avez-vous prévu des travaux autour de la RD22 ?

- OMercereau

Nous travaillons actuellement avec le Lycée sur les cheminements piétons des lycéens pour les améliorer. Une étude diagnostic en cours.

---

Ville de Sommières

27 Quai Gaussorgues - BP 72002 – 30252 Sommières Cedex

Tél. : 04 66 80 88 00 – Fax : 04 66 77 74 78

Courriel : [mairie@sommieres.fr](mailto:mairie@sommieres.fr)

18- Qu'est ce qui contraint l'aménageur, le nombre de logements ou le nombre d'habitants à venir ?

- GAU

L'urbanisme en France se fixe toujours au nombre de logement

Les aménageurs n'ont pas la possibilité de modifier le cahier des charges par rapport au nombre de logements. C'est une densité de logement à l'hectare qui est imposée par le SCOT Sud Gard qui s'impose au PLU de la commune.

- PMartinez

Ces chiffres évoluent et aujourd'hui un nouveau quartier ce n'est pas que des familles avec enfants. De plus la mixité sociale et l'habitat qui va dessiner le quartier permettra de moduler le nombre d'habitants, leur souhait de typologie de logements, le nombre de véhicules sur le secteur...etc.

La création de ce nouveau quartier entraine une densification qui est nécessaire et imposée par le SCOT et qui évite l'étalement urbain et répond aux objectifs environnementaux actuels.

Ces types de logement T2 et T3 permettent aussi à d'autres typologies de populations de se loger, d'accéder à la propriété...etc

- GAU

Le SCOT nous impose 35 logements à l'hectare

19- Comment vont être gérés les deux roues (électriques et motorisés) sur ce nouveau quartier ?

- GAU

Les motos pourront se stationner sur le parking privé mais pourront également accéder à leur parcelle.

- Administré

Il y aura des rodéos urbains dans les hameaux

- GAU

Dans ce type de cas, ce sont les colotis qui décideront de l'action qu'ils mèneront auprès de la gendarmerie. C'est à eux de ne pas tolérer ce type de comportement dans leur copropriété.

20- Avez-vous prévu des logements seniors ?

- GAU

La collectivité va faire un appel d'offre auprès de divers aménageurs et celui qui sera le plus apte à réaliser le projet sera sélectionné. La commune peut orienter son cahier des charges pour qu'une attention particulière soit apportée à cette typologie de logement.

L'aménageur va signer avec la collectivité une concession d'aménagement. Une fois désigné soit il construit lui-même une partie des lots, soit il soumet des macro-lots à des promoteurs. C'est à cette échelle que l'aménageur peut prévoir un petit collectif ou un hameau avec des logements séniors.

21- Est-ce qu'il y aura d'autres réunions pour nous informer du cahier des charges ?

Quel est le planning ?

Y a t-il des projets de commerces de grosses firmes en face du lycée, ex restauration rapide ?

- PMartinez

Nous travaillerons avec l'aménageur pour quelques petits commerces nécessaires et ne pas laisser une dérive que nous ne maîtriserions plus. Il n'est pas envisagé l'installation de restauration rapide type grosse firme sur le secteur.

- GAU

La procédure de ZAC permet à la collectivité d'avoir la vision du projet jusqu'à la fin de l'opération. La ZAC apporte le plus de garanties pour la collectivité.

C'est un jury qui désignera cet aménageur. C'est un projet pour lequel la commune garde la capacité d'agir. Chaque avancement sera soumis à la validation de la commune, avec, à chaque dossier de construction, des permis de construire qui seront instruits par le service instructeur de l'EPCI.

22- A quoi sert l'aménageur par rapport au promoteur ?

- GAU

C'est un aménageur qui va être désigné et son rôle est de réaliser les aménagements des macros-lots, voiries, cheminements, viabilisation des terrains...etc. Il acquiert le foncier qui reste à acheter et vous pouvez donc être exproprié.

23- Quel est l'utilité de l'aménageur après l'enquête publique

- GAU

Lorsque l'aménageur est désigné. Il monte en premier lieu le dossier de création de la ZAC. Cette procédure est normée et vous pouvez accéder aux documents de l'enquête publique pour être correctement informé.

- Administré

Si nous intervenons auprès du commissaire enquêteur, quel intérêt puisque tout est figé en amont?

Comment pouvons-nous rapporter notre situation de propriétaire qui risquons l'expulsion ?

- GAU

Vous pourrez vous exprimer auprès du commissaire enquêteur bien sûr. Il est là pour ça et pour constater des situations dans le cadre du projet. Son travail a un impact sur le projet à la suite de l'enquête.

24- Date de début et de fin théorique du projet ?

- GAU

C'est une inconnue.

La collectivité maîtrise la désignation de l'aménageur. Mais ce projet peut être très long forcément de 2 à 5 ans peut être. Car après la désignation de l'aménageur, il y a une longue procédure qui va suivre.

- PMartinez

Tout d'abord nous envisageons des tranches. Nous espérons la pose de la 1<sup>ère</sup> pierre début 2026.

Mesdames, Messieurs merci  
Levée de la séance 19h45