



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de l'Hérault

le Maire de CREISSAN,

BB/YS 245/2009

U:\Sylvie BADER\WORD\Urbanisme\POS\Bilan Concertation ZAC.doc

Le Lundi 30 novembre 2009

OBJET : Bilan de concertation enquête publique révision simplifiée POS
Secteur la Rouchère les Plantiers

Madame,

Veillez trouver ci-joint la réponse aux points soulevés par les habitants de Creissan dans leurs observations et leurs courriers lors de la révision simplifiée du POS concernant la délimitation future de zones d'urbanisation sur l'emprise de la ZAC « La Rouchère-Les plantiers » annexés au registre d'enquête public.

Points abordés	Réponses apportées
L'impact de la réalisation de la ZAC sur le trafic routier et sur les aménagements de voies	<p>Il est évident que l'aménagement de la ZAC multi-sites La Rouchère – les Plantiers aura pour conséquence une augmentation des flux de circulation dans la traversée du village de Creissan, en direction de la RD 112.</p> <p>Ce problème n'est pas laissé de côté. Comme cela a été dit en réunion publique et figure d'ailleurs au rapport de présentation du dossier de révision simplifiée, une étude de circulation a été engagée, qui permettra notamment d'identifier les aménagements à mettre en œuvre pour sécuriser la traversée de village (dispositifs de réduction des vitesses, élargissements ponctuels, cheminements piétons protégés....).</p> <p>L'aménagement prévu d'un carrefour sur la RD 37 E3 au droit de La Rouchère, contribuera à réduire les vitesses.</p> <p>Enfin, le projet prévoit la création d'itinéraires piétons et deux-roues entre les secteurs de ZAC et le centre du village, mais aussi la desserte piétonne des arrêts de transports en commun (avec déplacement éventuel de l'arrêt de l'Eglise qui pose de gros problèmes de sécurité).</p> <p>Concernant le secteur des Plantiers, le Chemin des Rivières, effectivement étroit sur sa première section, sera élargi. L'étude de circulation en cours précisera les aménagements à réaliser pour améliorer les conditions de circulation sur le Chemin de la Tondude et le Chemin des Rivières sur lesquels des emplacements réservés pour élargissement (ER 3, ER9, ER 5) sont d'ores et déjà portés au POS.</p>

Circulation de chantier	Durant la totalité des travaux d'aménagement, il sera demandé aux entreprises d'accéder sur les 2 sites par l'entrée sud du village à savoir Route de Quarante ; l'aménageur retenu s'étant engagé à faire respecter cette clause..
La révision simplifiée du POS s'inscrit hors d'une réflexion plus globale sur l'avenir et le développement du village	<p>La révision simplifiée est en effet une procédure qui permet d'apporter une réponse à un enjeu bien défini, et ce dans un délai bien plus court que celui d'une révision générale (2 à 3 ans minimum).</p> <p>Le recours à la procédure de révision simplifiée est en contrepartie strictement encadré par l'article L. 123-19 du Code de l'Urbanisme qui dispose que les POS approuvés avant l'entrée en vigueur de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 peuvent faire l'objet d'une révision simplifiée, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Qu'elle soit approuvée avant le 1^{er} janvier 2010 ; ▪ Qu'elle ait pour seul objet « la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou tout autre collectivité ou la rectification d'une erreur matérielle » ou un projet « d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan d'Occupation des Sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance ». <p>En l'occurrence la révision simplifiée n°1 relève du premier cas : il s'agit de répondre à la demande de logements sur la commune et ce en respectant les principes de mixité urbaine et sociale (logements locatifs sociaux, logements en accession abordable).</p> <p>Le Conseil Municipal s'est engagé en avril 2005 dans une révision générale du POS valant PLU ; cette révision générale a été suspendue du fait de l'inadéquation des équipements publics dont les capacités ne permettaient pas d'envisager un développement de la commune. Aujourd'hui, ces équipements sont aux normes et d'une capacité suffisante pour faire face à un développement de la population communale : mise en service fin 2008 d'une nouvelle station d'épuration de 2000 Equivalents-Habitants et des deux forages des Bories autorisés par arrêté préfectoral du 2 Novembre 2007). C'était un préalable indispensable à la mise en œuvre du PLU.</p> <p>Ceci étant, la ZAC La Rouchère-Les Plantiers a été créée le 11 octobre 2007, à la suite de plusieurs années d'études et de réflexion ; la demande en logements sur la commune est forte ; le Conseil Municipal a donc décidé de recourir à une révision simplifiée pour permettre l'aboutissement de ce projet, sachant que la date butoir pour l'approbation d'une telle révision simplifiée est fixée au 1^{er} janvier 2010.</p>
Respect des principes d'aménagement et de développement durable figurant au dossier	<p>L'aménagement des secteurs de La Rouchère et les Plantiers se fera dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée qui donne à la commune la possibilité de contrôle des engagements pris par l'aménageur.</p> <p>Le dossier de création, approuvé par la commune et sur la base duquel s'est faite la consultation des aménageurs, comporte beaucoup d'éléments relatifs à la qualité souhaitée pour l'aménagement de ces deux secteurs (orientations, déplacements doux.....).</p> <p>A la suite de la révision du POS, sera établi la dossier de réalisation de la ZAC qui précisera :</p>

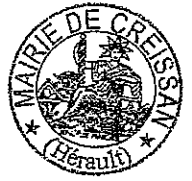
	<ul style="list-style-type: none"> - Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone avec répartition de la prise en charge du coût de financement ; - Le programme global des constructions à réaliser dans la zone (le programme figurant au dossier de création était un programme prévisionnel ; dans le dossier de réalisation figurera le programme global définitif). - Les modalités prévisionnelles de financements échelonnées dans le temps ; - Les compléments à l'étude d'impact éventuels. <p>Par ailleurs, chaque cession de terrain à l'intérieur de la ZAC fera l'objet d'un cahier des charges de cession indiquant le nombre de m² de SHON autorisés sur la parcelle, mais aussi les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées à la construction ; ces dispositions viendront compléter le règlement du POS, de manière à assurer une maîtrise de la qualité urbaine et architecturale des futurs quartiers. Ce cahier des charges est soumis à l'approbation du Conseil Municipal pour chaque.</p>
Absence de concertation préalable à la création de la ZAC	<p>Conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, la création de la ZAC La Rouchère – Les Plantiers a été soumise à concertation : RAPPELER ICI LES MODALITES (CAHIER DE CONCERTATION, REUNION ...). La réunion publique du 25 juin 2009 entre dans le cadre de la concertation obligatoire pour la révision simplifiée du POS</p>
Eléments financiers relatifs à la convention signée avec l'Aménageur retenu GGGL	<p>Les remarques faites par l'Association Train d'Union Creissanais dans son courrier en date du 6 juillet 2009 et relatives aux éléments financiers de la convention signée avec l'Aménageur choisis, à savoir GGGL, ne relèvent pas de la concertation ouverte dans le cadre de la révision simplifiée du POS. Ces remarques sont hors sujet.</p>
Programme de l'opération	<p>Concernant les inquiétudes émises par l'Association Trait d'Union quant au programme de l'opération, nous répondons que ce programme est inscrit au dossier de révision simplifiée du POS, dans le dossier de (page 6 du 3 – Notice de présentation de l'opération d'intérêt général). Ce programme est conforme à celui figurant au dossier de création de ZAC ; les pourcentages des différents « produits » sont strictement les mêmes, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 à 15% environ de logements locatifs sociaux ou primo-accédants sur des terrains de 200 à moins de 300 m² de surface (10 logements locatifs et 12 primo-accédants). - 15% environ d'habitat dit intermédiaire sur des terrains de 300 à moins de 400 m² de surface. - 25% environ d'habitat pavillonnaire sur des terrains de 400 à moins de 500 m² de surface. - 45% à 50 % environ d'habitat résidentiel sur des terrains supérieurs à 500 m² de surface. <p>Il n'y a donc pas eu modification du programme, comme tend à essayer de le faire croire l'Association Trait d'Union. Le nombre de logements sur plus petites parcelles sera d'environ 15% du nombre total de logements, soit environ 25 logements sur des parcelles de 200 à 250 m² environ. Seul le découpage des parcelles permettra de préciser la taille exacte de chaque lot. Mais les fourchettes de surface figurant au dossier de révision simplifiée et totalement cohérentes</p>

	avec le dossier de création, sont déjà relativement précises.
Phasage de l'opération	<p>La ZAC sera progressivement construite au rythme d'une trentaine de logements par an. La viabilisation des terrains sera organisée selon le planning prévisionnel suivant : viabilisation des 2 sites courant 2011, à partir de 2012 sur une période de 5 ans</p> <p>Les équipements – station d'épuration, forages, groupe scolaire – ont été dimensionné pour répondre aux besoins générés par la ZAC (150 logements) et par la vingtaine de logements potentiellement constructibles en zones U et II NA du POS de 1991. La population totale de la commune sera ainsi portée à 1600 / 1700 habitants sur la base d'une taille moyenne de 2,6 personnes par ménage (donnée 2006). La capacité des équipements publics est suffisante pour faire face à cet accroissement de la population :</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentation en eau potable : capacité de production correspondant à une population de 2 100 habitants ; - assainissement : station d'épuration dimensionnée pour 2 000 Equivalents-Habitants ; - groupe scolaire : construction en cours de deux classes supplémentaires. <p>Il n'y a donc aucun risque que les équipements communaux soient insuffisants d'ici 5 ans.</p>
Justification de la ZAC	<p>La ZAC n'aurait pu être créée et le POS révisé si au préalable les équipements structurants de la commune n'avaient pas été mis à niveau. Les Services de l'Etat ne se satisfont plus des promesses des communes, mais exigent au minima que les appels d'offres de travaux soient passées pour autoriser l'adaptation des documents d'urbanisme.</p> <p>L'ancienne station d'épuration de Creissan, dimensionnée pour 1 000 EH, était déjà saturée et ne répondait plus aux normes en vigueur ; les forages du Puech de labade, qui alimentaient auparavant la commune, posaient des problèmes récurrents de qualité (teneurs en nitrates proches de la valeur limite, qualité bactériologique irrégulière). Nous ne pouvions donc pas attendre plus longtemps pour réaliser des travaux indispensables à la population actuelle. Et en tout état de cause, nous ne pouvions créer la ZAC sans avoir engagé ces travaux.</p> <p>Les participations qui seront versées par l'Aménageur à la commune seront affectées à d'autres équipements communaux, tel que défini dans le dossier d'appel à candidature aménageur:</p>
Demande de particulier : parcelles D64 et D84	L'emprise du secteur de ZAC Les plantiers a été strictement et volontairement limitée à la partie de la zone artisanale IV NA non encore bâties; une extension à des terrains limitrophes pourra le cas échéant être étudiée dans le cadre de la révision générale du POS valant élaboration du PLU
Demande de particulier : M. MASSE	Monsieur le MAIRE a fait part de la demande de ce particulier à l'aménageur. Monsieur MASSE devra se mettre en contact avec ce dernier pour en fixer les modalités.

Le Maire,



BRUNO BARTHES



Madame BOYER Marie-Christine
6 impasse des Marais
34570 PEROLS