

| Décisions arrêtées dans le nouveau projet de ZAC 2020   | Décisions arrêtées lors de la réunion publique du 28 Juin 2016  | Explications données par l'aménageur ou la mairie  | Conséquences des changements vus du côté de l'association  |
|---|---|--|--|
| <p><b>Superficie globale 18,75ha (8,5ha de ZAC+10,25ha en bassins versants).</b></p> <p><b>Pas de demande de dérogation pour conserver les 2,5ha.</b></p>               | <p><b>Superficie globale 25ha (11ha de ZAC+14ha en bassins versants).</b></p>   | <p>Réduction de la zac suite à une étude Faune et Flore : conservation d'une zone humide en l'état d'une superficie de 2,5ha.</p> <p>Réduction de 3,5ha de bassins versants consécutive au 2,5ha sortis de la ZAC.</p> | <p>Suppression de 2,5ha de la partie ZAC, conséquences :</p> <p><b>ZAC &lt; 10ha</b> : dispense d'étude d'impact, pas d'enquête publique !!</p> <p><b>ZAC + bassins versants &lt; 20ha</b> : Déclaration loi sur l'eau au lieu d'Autorisation loi sur l'eau, pas d'enquête publique !!</p> <p>Rem : la décision de sortir cette zone de la ZAC n'était pas obligatoire. Une dérogation aurait pu être demandée dans le but de conserver cette partie dans le périmètre. Les conséquences ci-dessus auraient pu ainsi être évitées.</p> |
| <p><b>Lotissement : 64 lots sur 8,5ha (espaces verts + reste du programme à bâtir, inclus).</b></p> <p><b>Superficie moyenne des lots portée à 515m<sup>2</sup></b></p> | <p><b>Lotissement : 77 lots sur 11ha (espaces verts + reste du programme à bâtir, inclus).</b></p> <p><b>Engagement municipal de ne pas descendre la superficie moyenne des lots sous les 650m<sup>2</sup>.</b></p> | <p>aucune.</p>   | <p>Sur les 27 lots prévus dans la partie enlevée (2,5ha), 14 lots ont été repris dans les 8,5ha restants. On aurait normalement dû s'attendre à la suppression des 27 lots ce qui permettait d'arriver à 90 lots. Consécutivement à l'intégration des 14 lots, la superficie moyenne des lots a été diminuée de 20 % par rapport à 2016 malgré l'engagement de la mairie de ne pas passer sous les 650m<sup>2</sup>. La surface moyenne des lots est désormais de 515m<sup>2</sup>.</p>  |

| Décisions arrêtées dans le nouveau projet de ZAC 2020   | Décisions arrêtées lors de la réunion publique du 28 Juin 2016   | Explications données par l'aménageur ou la mairie | Conséquences des changements vus du côté de l'association   |
|---|--|---|---|
| <p><b>Suppression de la réserve foncière destinée à des équipements collectifs. Remplacée par un parcours santé..</b></p> | <p><b>Réserve Foncière de 10000m<sup>2</sup> offrant des possibilités de renforcer les services publics avec par exemple la construction d'un futur établissement scolaire ou annexe scolaire, secteur en tension sur la commune de Quissac. Cette option avait été clairement exposée dans les objectifs du projet.</b></p> | <p>Aucune</p>                                     | <p>Le bassin de rétention en aval de la réserve foncière a été revu dans ses dimensions. Il reste néanmoins suffisamment d'espace pour maintenir une réserve. Un équipement à vocation scolaire aurait été le bienvenu dans ce nouveau secteur, sachant que l'école primaire actuelle est déjà en sureffectif. Une étude sur les besoins en accueil scolaire aurait pu être menée dans le cadre de l'étude d'impact qui hélas, comme on l'a vu a été supprimée.</p> <p>Les avantages sont notables aussi du point de vue de la limitation des déplacements en centre ville ou sont maintenant regroupés les établissements scolaires (primaire-maternelle). La congestion des transports risquent a très court terme d'être très problématique.</p> <p>La surface plancher qui aurait pu être utilisée pour une éventuelle école, sera, après suppression de la réserve foncière, récupérée pour être affectées aux autres programmes de construction. On arriverait dans ces conditions à la définition d'un Cos virtuel de plus de 50 % (soit 100 % supérieur au 25 % des anciens Cos).</p> |

| Décisions arrêtées dans le nouveau projet de ZAC 2020                    | Décisions arrêtées lors de la réunion publique du 28 Juin 2016                               | Explications données par l'aménageur ou la mairie | Conséquences des changements vus du côté de l'association  |
|--|--|---|--|
| <b>Résidence Sénior (vérifier le R+2)</b>                                | <b>Suppression de l'Habitat mixte qui faisait l'unanimité remplacée par résidence sénior</b> | Aucune  | Ce programme d'habitat locatif mixte faisait l'unanimité au sein de l'association. Il permettait de favoriser les échanges intergénérationnels et de créer des ponts entre des personnes qui n'ont par définition pas vocation à se rencontrer ou à nouer des liens dans lesquels chacun trouve un intérêt. Les services mutuels attendus dans ce domaine amènerait probablement une amélioration qualitative des relations nées de ces expériences sur le terrain.  |
| <b>30 logements sociaux sur 104 logements au total (norme SRU +15%).</b> | <b>30 logements sociaux sur 117 logements au total (norme SRU respectée)</b>                 | Aucune  | Une simple opération arithmétique conduirait normalement à diminuer de 4 unités le nombre de logements sociaux afin de respecter les 25 % de la loi SRU. Pour être le plus en rapport avec la réalité, Il faudrait évidemment soustraire les 14 lots ajoutés de façon arbitraire au 104 logements du projet pour pouvoir obtenir le nombre exact de logements, c'est à dire 22 logements sociaux au lieu de 26.<br>Si on prend en compte les 90 lots recalculés auxquels on soustrait les 8 logements sociaux en trop on obtient en réalité un programme de <b><u>82 logements loin des 104 !!</u></b> |

| Décisions arrêtées dans le nouveau projet de ZAC 2020                                 | Décisions arrêtées lors de la réunion publique du 28 Juin 2016                   | Explications données par l'aménageur ou la mairie  | Conséquences des changements vus du côté de l'association  |
|---|--|--|--|
| <p><b>Hauteur des villas R+1 maximum</b><br/> <b>Hauteur Résidence sénior R+2</b></p> | <p><b>Hauteur Max R+1</b></p>  | <p>Aucune</p>  | <p>Intégration non homogène du nouvel ensemble dans l'habitat existant.<br/> Les mesures visant à l'intégration paysagère du projet dans son environnement demandées par la préfecture sont nettement en dessous de ce qu'on pourrait attendre. Une dégradation des objectifs s'est opérée de façon totalement inexpliquée entre les plans projetés en 2016 et ceux de 2020.</p>   |
| <p><b>Superficie globale des bassins de rétention 12000m<sup>2</sup></b></p>          | <p><b>Superficie globale des bassins de rétention &lt; 6000m<sup>2</sup></b></p> | <p>Explications : les 12000m<sup>2</sup> des bassins calculés dans la déclaration loi sur l'eau doivent tenir compte du nombre de lots (64) et des 50 % d'équivalent cos relatif aux parties imperméabilisées des parcelles.</p> | <p>Conséquence : pour chaque logement programmé ayant une surface moyenne de 400m<sup>2</sup> env. il faut l'équivalent de 115m<sup>2</sup> de bassin de rétention. Le rapport est effrayant, rarement aussi important pour des opérations de ce type. Plus d'un quart de la surface d'un logement ! Ce rapport est accentué par la partie imperméabilisée des parcelles privées égale à 50 % de la superficie. A titre d'exemple pour une parcelle de 500m<sup>2</sup>, il faudrait générer l'équivalent de 125m<sup>2</sup> de bassin de rétention avec un équivalent cos de 250m<sup>2</sup>. Que faut-il en penser ? Maximisation du rendement financier ?</p> |

| Décisions arrêtées dans le nouveau projet de ZAC 2020  | Décisions arrêtées lors de la réunion publique du 28 Juin 2016  | Explications données par l'aménageur ou la mairie | Conséquences des changements vus du côté de l'association  |
|--|---|---|--|
| <p><b>Gestion des expropriations dans le Traité de concession d'aménagement. Obligation faite à la mairie dans l'art. 6 du contrat d'obliger l'aménageur de lancer les procédure d'expropriation</b></p> | <p><b>Non défini à ce stade. Dans le compte rendu du conseil municipal du 28 juin 2016, la mairie s'engage à ne pas exproprier les propriétaires.</b></p> | <p>Aucune</p>                                     | <p>Dans l'article 6.3 du contrat de concession, il est dit expressément que « elle (la commune) s'engage également à prêter assistance à l'aménageur pour la mise en œuvre de la procédure juridictionnelle devant le juge de l'expropriation ».</p>   |
| <p><b>Impact du nouveau projet sur les installations de traitement des Eaux Usées et d'adduction d'eau existantes.</b></p>   | <p><b>Pas discutées à ce stade de la réflexion</b></p>  |   | <p>La déclaration Loi sur l'eau amène au constat que la station d'épuration d'une part n'aura pas la capacité suffisante d'absorber les nouveaux 355 équivalents habitants de la ZAC, et que les ressources en eau potable provenant des stations de pompage de Quissac d'autre part seront nettement insuffisante pour alimenter le nouveau quartier et d'autres quartiers en cours ou en projet d'aménagement. Un nouveau pompage est à l'étude sur la commune de Corconne qui n'a pas encore livré son verdict (à suivre..), et auquel devra se raccorder le réseau de Quissac y compris le nouveau quartier !?</p> |

| Décisions arrêtées dans le nouveau projet de ZAC 2020  | Décisions arrêtées lors de la réunion publique du 28 Juin 2016  | Explications données par l'aménageur ou la mairie | Conséquences des changements vus du côté de l'association  |
|--|---|---|--|
| <b>Un Accès principal unique desservant le nouvel ensemble La Devèze et Valliguière au sud de la ZAC.</b>  | <b>Deux accès principaux desservant les quartiers La Devèze et Valliguière (zac) au sud et campredon Nord/Ouest</b> | Aucune  | Un souci majeur de circulation est à craindre dans ce nouveau quartier. Plus de 500 véhicules jours débouchant sur l'ancienne route de Montpellier, se heurtant aux sorties de parking du CC Lidl puis à l'entrée du rond point de la CD35.  |
| <b>Noues hors normes pour canaliser les ruissellements des bassins versants en amont de la zone, 6 à 8 mètres de large le long de la voie chemin de la Devèze.</b> | <b>Pas envisagées au vu de l'étalement du nouveau bâti sur l'ensemble de la ZAC (11ha au lieu de 8,5)</b>           |   | Entretien des ouvrages de collecte d'eau sous la responsabilité et à la charge de la commune. Pb potentiel d'eau stagnante et prolifération des moustiques aux abords des habitations à brève échéance.  |
| <b>Maison communale</b>  | <b>Maison de quartier</b>   | Aucune  | Encore un motif d'étonnement. Pourquoi lors de la concertation avoir parlé de maison de quartier s'il s'agissait 4 ans après de la rebaptiser maison communale. L'idée de permettre aux nouveaux arrivants de partager leur nouvelle maison de quartier avec les habitants déjà présents aurait permis une meilleure prise en compte des besoins et proposer une meilleure intégration des nouveaux résidents. La municipalité en a décidé arbitrairement autrement. |