

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Commune de Saint Georges d'Orques



Saint Georges d'Orques

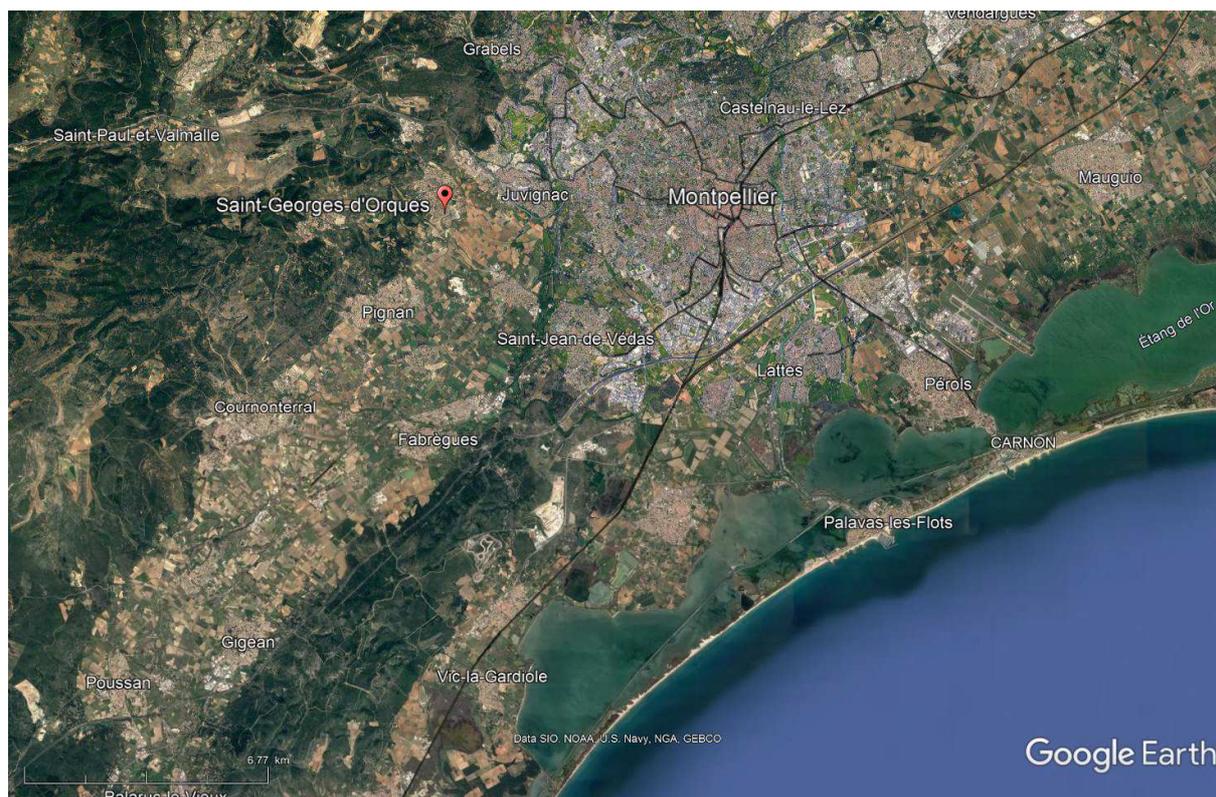
ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
SAINT GEORGES D'ORQUES CONCERNANT LE
PROJET DU « DOMAINE DE MONTPEYRE »

Rapport du commissaire enquêteur

ANNEXES

Application de l'arrêté du Préfet de l'Hérault N° 2022.03.DRCL.0182 du 31 mars 2022
Monsieur Alain de BOUARD, commissaire enquêteur

Annexe 1



Plan de situation de Saint Georges d'Orques



CHARTRE DE GOUVERNANCE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

24/11/2014

Modalités de collaboration entre la Métropole et
les Communes

3. LES PRINCIPES MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DES ÉVOLUTIONS DES PLU COMMUNAUX (PHASE TRANSITOIRE)

Dans l'attente d'un PLUI exécutoire, il est nécessaire de faire évoluer les documents d'urbanisme communaux en vigueur pour permettre d'exprimer de nouveaux projets communaux, d'adapter leurs règles à la résolution de situations de terrain et de réaliser des projets d'aménagement et de construction. La responsabilité de ces évolutions incombe à la Métropole en vertu du transfert de compétence.

A cet effet, il est convenu que la Métropole réalise les évolutions, souhaitées par les Communes, des PLU communaux dans la mesure où celles-ci seraient compatibles aux documents de rang supérieur, en particulier SCOT, PDU et PLH et ne seraient pas contradictoires aux principes et objectifs débattus dans la construction du projet métropolitain.

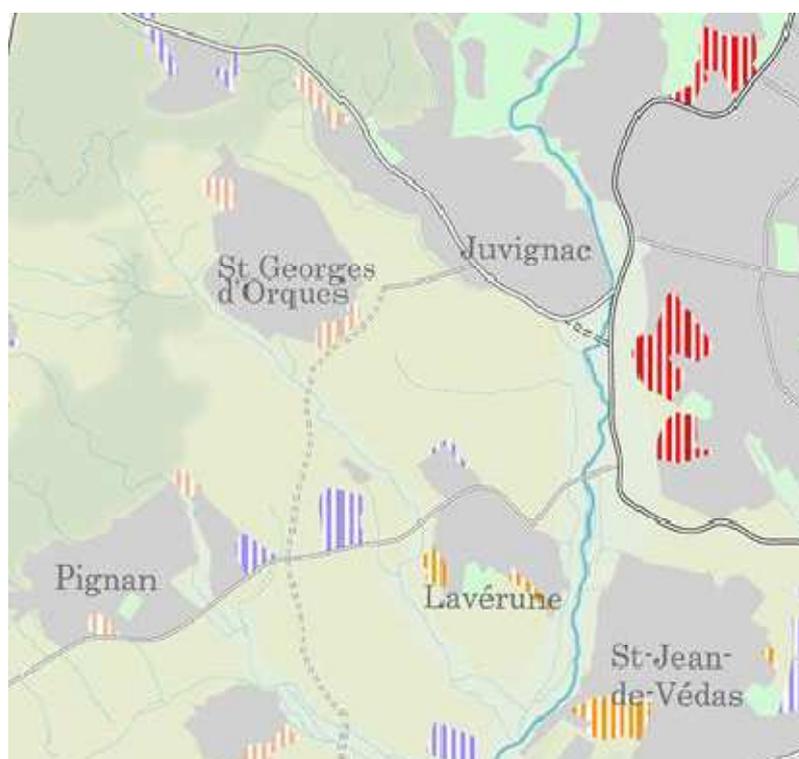
Pour chacune de ces procédures, une réunion préalable entre la Commune concernée et la Métropole sera organisée afin de prendre en compte les attentes de la Commune et de convenir ensemble des dispositions précises dans lesquelles seront conduites cette procédure et l'élaboration de ce document. Par la suite, des échanges réguliers seront nécessaires jusqu'à l'approbation du dit document.

Les modalités de collaboration concernant les procédures d'évolutions des PLU communaux (poursuite des démarches engagées par les Communes avant le 1^{er} janvier 2015 ou conduite de nouvelles procédures par la Métropole après le 1^{er} janvier 2015 dans l'attente du PLUI) sont spécifiques par rapport à celles proposées pour l'évolution du PLUI. En effet, chaque conseil municipal concerné sera consulté aux différentes étapes de la procédure d'évolution du PLU communal.

Phase de la procédure PLU communal	Dispositions du code de l'urbanisme	Modalités de collaboration
Poursuite de la révision d'un PLU communal engagée par une commune avant le 1 ^{er} janvier 2015	<p><i>Engagement de la révision par la commune avant le 1^{er} janvier 2015 :</i></p> <p><i>« Dans les autres cas, le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre »</i></p> <p>Article L.123-6 du CU</p> <p><i>« La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ... »</i></p> <p>Article L.123-6 du CU</p>	Les modalités de cette collaboration sont établies dans la présente charte. Celle-ci a été examinée en Conférence des Maires, puis soumise pour avis aux Conseils Municipaux des 31 Communes préalablement à l'approbation du Conseil Métropolitain.
Débat sur les orientations du PADD	<p><i>« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux [...] sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ». Article L.123-9 du CU</i></p> <p><i>« Le débat prévu au premier alinéa de l'article L. 123-9 est organisé au sein des conseils municipaux des communes couvertes par le projet de PLU ou concernées par le projet de révision ». Article L.123-18 du CU</i></p>	
Arrêt du projet de PLU communal	<p><i>« L'organe délibérant de l'EPCI [...] arrête le projet de PLU ». Article L.123-9 du CU</i></p>	Préalablement à l'arrêt du projet du PLU communal par le Conseil Métropolitain, celui-ci est soumis pour avis simple au Conseil Municipal concerné.
	<p><i>« Le débat prévu au premier alinéa de l'article L. 123-9 est organisé au sein des conseils municipaux des communes couvertes par le projet de PLU ou concernées par le projet de révision. <u>Le projet arrêté leur est soumis pour avis. Cet avis est donné dans un délai de trois mois ; à défaut, il est réputé</u></i></p>	

	<i>favorable</i> ». Article L.123-18 du CU	
Mise à l'enquête publique du projet de PLU communal	<p>« <i>Le projet de PLU arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale [...]. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6</i> ».</p> <p>Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête sont présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'EPCI ».</p> <p>Article L.123-10 du CU</p>	Après l'enquête publique réalisée, les avis, les observations du public et le rapport du commissaire d'enquête sont présentés au Conseil Municipal concerné..
Approbation du PLU communal	<p>« <i>Ensuite, l'organe délibérant de l'EPCI approuve le projet de PLU à la majorité des suffrages exprimés, en tenant compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.</i></p> <p><i>Lorsque le PLU est approuvé par une métropole, ou par la métropole de Lyon, le conseil de la métropole l'approuve à la majorité simple des votes exprimés</i> ».</p> <p>Article L.123-10 du CU</p>	Préalablement à l'approbation du PLU communal par le Conseil Métropolitain, le PLU tenant compte éventuellement des remarques et avis formulés pendant l'enquête publique est soumis à l'avis simple du Conseil Municipal concerné.
Procédure de révision allégée d'un PLU communal engagé par une commune avant le 1 ^{er} janvier 2015	« <i>Les maires de ces communes sont invités à participer à l'examen conjoint, prévu au septième alinéa de l'article L. 123-13 en cas de révision du PLU, et au premier alinéa de l'article L. 123-14-2 en cas de mise en compatibilité avec une déclaration</i>	<u>Pour une procédure de révision allégée</u> : Préalablement à l'arrêt de la révision « allégée » par le Conseil Métropolitain, le projet est présenté en Conférence des Maires.

	<p><i>d'utilité publique ou une déclaration de projet. En cas de modification, le projet leur est notifié dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-13-1 ».</i></p> <p>Article L.123-18 du CU</p>	
<p>Procédure de modification ou mise en compatibilité d'un PLU communal engagée par une commune avant le 1^{er} janvier 2015 ou par la Métropole après le 1^{er} janvier 2015</p>	<p><i>« Les maires de ces communes sont invités à participer à l'examen conjoint, prévu au septième alinéa de l'article L. 123-13 en cas de révision du PLU, et au premier alinéa de l'article L. 123-14-2 en cas de mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet. En cas de modification, le projet leur est notifié dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-13-1 ».</i></p> <p>Article L.123-18 du CU</p>	<p><u>Pour une procédure de mise en compatibilité :</u> Préalablement à la réunion d'examen conjoint des PPA organisée par la Métropole, le projet est soumis à l'avis simple du Conseil Municipal concerné.</p> <p><u>Pour une procédure de modification :</u> Préalablement à la notification aux personnes publiques associées du PLUI, le projet de modification est soumis à l'avis simple du Conseil Municipal concerné.</p>



Extension urbaine mixte niveau d'intensité inférieur (20 logements ou 2000m²de surface de plancher à l'hectare)

SCoT métropolitain : prévision des extensions urbaines sur la commune de Saint Georges d'Orques.

SAINT-GEORGES-D'ORQUES

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Saint-Georges-d'Orques		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015	5 421		457 839	
évolution annuelle moyenne 2010-2015	0,3%		1,9%	
dont due au solde naturel	78	0,3%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	0	0,0%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans	1 173	22%	89 549	20%
évolution annuelle moyenne 2010-2015	-0,9%		1,6%	
75 ans et plus	354	7%	31 475	8%
évolution annuelle moyenne 2010-2015	5,5%		1,9%	
Ménages	2 265		220 126	
évolution annuelle moyenne 2010-2015	1,0%		2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,12	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Saint-Georges-d'Orques	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	63%	54%
Médiane des revenus disponibles	22 465€	20 036€
Taux de pauvreté*	9,1%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Saint-Georges-d'Orques	Montpellier Méditerranée Métropole		
Indice de construction 2013-2017*	5,3	13		
Logements construits avant 1975	24%	38%		
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	9,9%	330	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Saint-Georges-d'Orques		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	660	110	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	141	28	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Saint-Georges-d'Orques		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	180	30	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	57 soit 28 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

540 à 570 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 90 à 95 logements par an.

Le SCOT arrêté en juillet 2018 n'identifie pas d'autres capacités foncières sur la commune de Saint Georges d'Orques en dehors des opérations déjà listées au Contrat de Mixité Sociale et de la zone

dite du Rouvioyre au Nord, qui va nécessiter un long travail de préparation de l'aménagement avant toute urbanisation.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Dans ce contexte, la création de logements locatifs sociaux interviendra notamment par l'acquisition-amélioration d'une centaine de logements parmi les 374 existants de la résidence l'Orée de Montpellier située au Nord de la commune.

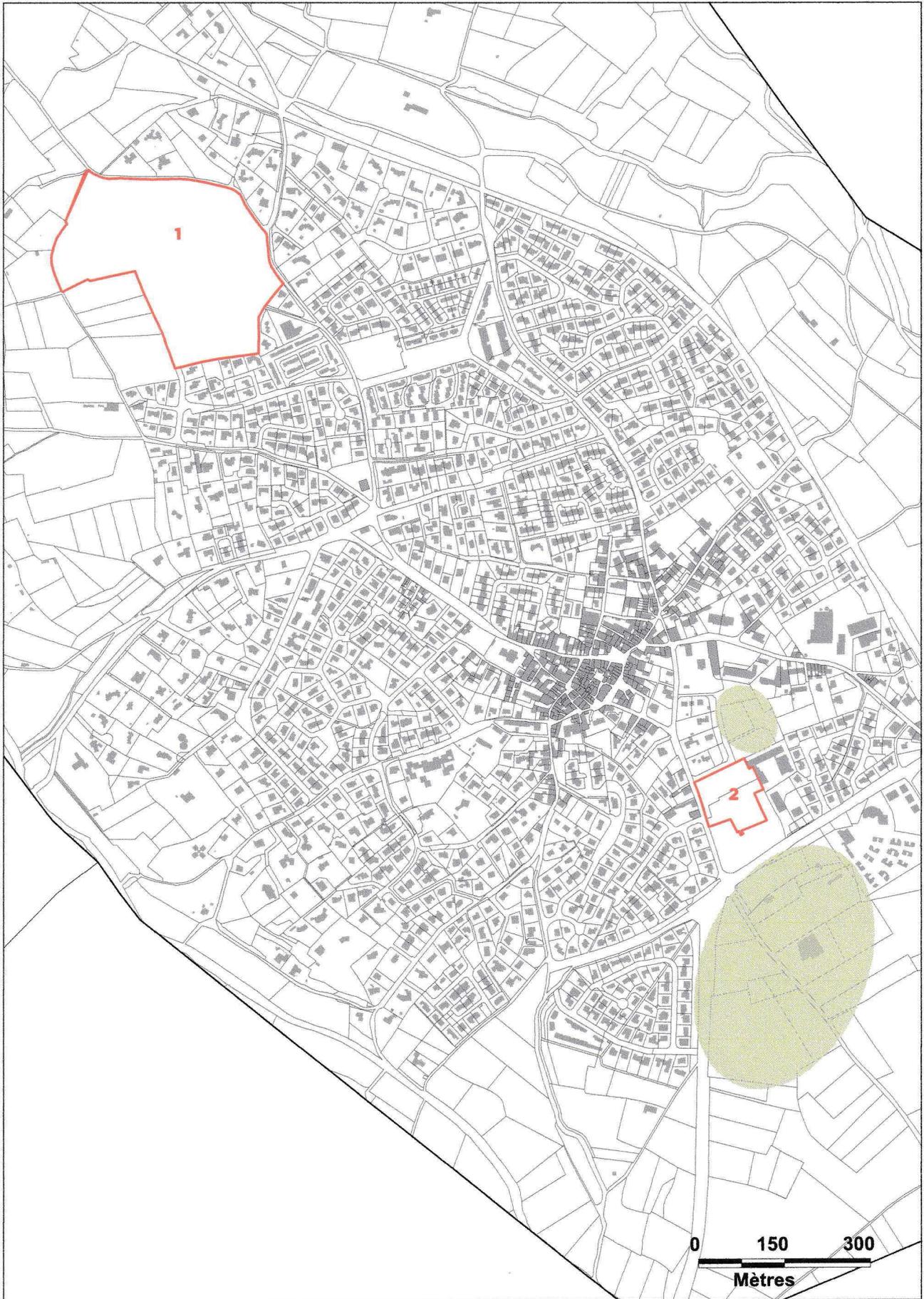
En outre, une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux sera réalisée au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 540 À 570 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements foncières totalisent une capacité de production estimée de 540 logements sur la durée du PLH.

De plus, la création de nouvelles résidences principales issue de la transformation de locaux existants, de changement d'usage, de remise sur le marché de logements vacants représente un potentiel supplémentaire estimé à environ 2 logements par an (soit environ 12 logements sur les 6 ans du PLH).

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34259_1	Le Rouvioyre	8,0	110
34259_2	Cœur d'Oc	1,02	80
Capacités de production de logements dans les projets connus			190
Les gisements potentiels			350
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			2 logements par an
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			552



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables



DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT GEORGES D'ORQUES

Opération « Domaine de Montpeyre »

**EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
21 SEPTEMBRE 2021**

PROCES-VERBAL

Version consolidée

*Pour diffusion aux participants
et Annexe au dossier d'enquête publique*

LISTE DES PPA CONVIEES

Personnes présentes

NOM	INSTITUTION / FONCTION	COORDONNEES
MAIRIE DE SAINT GEORGES D'ORQUES		
Maxime PONS	1 ^{er} Adjoint	urbanisme@ville-st-georges-dorques.fr
Julie PALENCHE	DGS	j.palencher@sgdo.fr
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES		
Corinne ROUX-LAGET	DDTM 34 /STU	corinne.roux-laget@herault.gouv.fr
Frédéric VERGNES	DDTM 34 /STU	frederic.vergnes@herault.gouv.fr
Anaëlle MOREL	CD34	amorel@herault.fr
Caroline FRIOL	3M – Directrice DiPPT	c.friol@montpellier3m.fr
Elody BOUHADOUACHE	3M – Cheffe de secteur	e.bouhadouache@montpellier3m.fr
Alexandre PAILHES	Chambre d'Agriculture 34	pailhes@herault.chambagri.fr
Pierre-Charles AZEMA	CCI 34	pc.azema@herault.cci.fr
CHARGE D'ETUDE PLU (BE - PLU)		
Jérôme BERQUET	Urbaniste	jberquet.consultant@gmail.com
CHARGES D'ETUDE PROJET (BE – projet)		
Nicolas LEBUNETEL	Urbaniste Architecte	n.lebunetel@lebunetel.eu
Anne FIOROTTO	BE SERI Hydraulique	a.fiorotto@beseri.fr
Grégory MARMU	CEAU - BET VRD	meze@ceau.fr

ABSENTS EXCUSES		
	Conseil Régional Occitanie	
	Chambre de Métiers	

DEROULE DE SEANCE

Ouverture de séance 15h20

Propos introductif par M. Pons, 1^{er} adjoint

- La réflexion sur le devenir du site de projet a été engagée depuis 2014, avec la volonté de produire une opération de logements de qualité
- Besoin en foncier pour la production de logements
- Premier projet d'aménagement établi en 2020 et repensé suite à la demande de 3M d'un parti d'aménagement affirmant une plus grande densité et diversité typologique de logements
- Remise en cause par la Mairie du projet de hameau agricole en considérant que :
 - . Pas de demande de la part des agriculteurs depuis l'approbation du PLU en 2007 ; tous les agriculteurs de la commune disposent de leurs « commodités »
 - . Positionnement inopportun en entrées de village

Présentation du dossier par les BE - PLU et BE - Projet :

- Contexte d'élaboration du projet
- Etat initial du site et détermination des enjeux d'aménagement
- Description générale de l'opération
- Justification de l'intérêt général de l'opération au regard :
 - . des objectifs territorialisés de production de logements du PLH
 - . des objectifs de rattrapage de production de logements locatifs sociaux au regard de la loi SRU et du PLH
 - . des politiques d'urbanisme et d'aménagement (formalisation qualitative des entrées de village et de la limite urbaine, apaisement des circulations en entrée de village, résorption des dysfonctionnements hydrauliques sur la route de Lavérune)
- Dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLU (zonage, règlement et OAP)

RELEVÉ D'OBSERVATIONS

Problématique agricole

- Occupation du sol

Chambre d'Agriculture :

Le dossier fait apparaître qu'il n'y a plus d'activité agricole depuis 2019.

Or, après visite sur le terrain, celui-ci semble entretenu et labouré, une activité agricole semble donc présente.

Mairie :

Le propriétaire n'est pas agriculteur et ne met pas le terrain à disposition d'un exploitant.

Il n'y a pas d'usage agricole à sa connaissance.

L'entretien du site est réalisé par la Mairie car le terrain est mis à disposition pour tirer le feu d'artifice.

Chambre d'Agriculture :

Occupation du sol à préciser

Nota : après vérification sur site, le terrain ne présente pas d'usage agricole (cf. photos en annexe)

- Impacts sur les espaces et activités agricoles

Chambre d'Agriculture :

Les impacts sont jugés forts :

- . consommation d'espace à potentiel agricole
- . possibilité d'un usage agricole actuel (cf. ci-dessus)
- . fort potentiel agronomique productif
- . proximité avec des espaces cultivés (dont AOC) peut générer des conflits d'usages (rejets pluviaux, horaires de passage, ...)
- . perte du hameau agricole ne permet pas de répondre aux éventuels besoins des agriculteurs

Un diagnostic agricole du site plus poussé aurait été nécessaire pour mieux appréhender les impacts sur l'agriculture.

Propose d'assister la Mairie dans la conduite d'une concertation avec les agriculteurs pour identifier les besoins.

Affirme à cet égard une position défavorable sur le projet.

Mairie :

Précise que la Mairie est en contact étroit avec ses agriculteurs via son élu délégué à la culture, la viticulture et au patrimoine.

La commune bénéficie d'une identité viticole forte que la Mairie entend préserver.

Concernant la nécessité d'un hameau agricole : Depuis 2014 (premier mandat de l'équipe municipale actuelle), aucune demande n'a été faite par un exploitant auprès de la Mairie en vue de la création du hameau agricole ou de l'installation de bâtiments agricoles sur le site.

Considérant qu'il n'y a pas d'usage agricole sur le site ni de demande d'installation, la Mairie s'interroge sur l'insuffisance du diagnostic agricole..

Entend la proposition d'une concertation avec les agriculteurs avec l'appui de la Chambre d'Agriculture.

Problématique hydraulique / gestion pluviale

DDTM :

Confirme la nécessité d'un dossier de déclaration loi sur l'eau (pas procédure d'autorisation)

Confirme un véritable point noir hydraulique au niveau du giratoire de l'avenue d'Occitanie qui doit être pris en compte.

Points d'alerte :

- La gestion pluviale doit être réalisée sur le site même de l'opération, or les bassins en cascade sont situés de l'autre côté de la route de Pignan, ce qui pourrait poser problème dans l'instruction de la DLE

Interrogation sur la transparence hydraulique des aménagements à réaliser sur la route de Pignan

Le dossier gagnerait à mieux expliciter le positionnement des noues dans l'opération au regard du fonctionnement hydraulique du site (écoulements naturels)

Il est demandé de se rapprocher rapidement de l'instructrice Loi sur l'Eau sur ce secteur : Maïté LAIR

BE SERI :

Une note hydraulique est jointe en annexe du dossier.

Expose le fonctionnement hydraulique du site en l'état actuel et les exutoires pluviaux existants ainsi que les solutions retenues pour la rétention pluviale, déterminées en collaboration avec les services de la Métropole. Le fonctionnement hydraulique du projet conserve les exutoires actuels des sous-bassins versants.

La densité de l'opération ne permet pas de réaliser tous les ouvrages de rétention *in situ*, c'est pourquoi la solution de bassins en cascade le long de la route de Pignan a été retenue. Ce choix fait en concertation avec la Commune et la métropole permet de rejeter le débit de fuite en aval du point noir hydraulique du rond point d'Occitanie.

Des travaux de renforcement de réseaux pluvial sont engagés par la Commune et la Métropole sur l'avenue des Jardins pour améliorer le point noir hydraulique du giratoire de l'avenue d'Occitanie.

De plus, les ruissellements de la route de Lavérune, en partie issus du site du projet, seront gérés dans le cadre du projet pour transiter par les noues et les bassins de rétention avec une rejete de débit de fuite en aval du rond de l'avenue d'Occitanie.

Une réflexion a été menée pour vérifier du bon fonctionnement hydraulique du site jusqu'à une occurrence exceptionnelle (1,8Q100)

CCI :

Qui a la maîtrise foncière des terrains prévus pour la mise en place des bassins en cascade ?

Mairie :

Commune et Métropole sont propriétaires

Programme de logements et mixité sociale

DDTM :

Les bilans 2017-2019 au regard de la production de logements locatifs sociaux démontrent que les objectifs SRU ne sont pas atteints (taux de 9,47 % de LLS).

Précise que les objectifs assignés à la Commune sont à la fois quantitatifs et qualitatifs en terme de typologie de LLS (PLAI, PLS). Dans la mesure du possible, à préciser dans le dossier.

Demande une augmentation du taux de 33 % de LLS prévu dans l'opération à 40 %, ce qui appuierait l'intérêt général de l'opération et contribuerait mieux aux obligations de mixité sociale.

CD34 :

Dans le dossier (notice de l'opération – page 50), l'extrait du PLH ne présente pas les bons chiffres. Il convient de corriger l'erreur.

Regrette la diminution de la part de LLS par rapport à la première version du projet (33% au lieu des 40 % prévus initialement) et préconise une augmentation du taux de LLS à 40 %.

S'interroge sur l'offre en logements abordables prévue dans la première version du projet (10 %) que l'on ne retrouve pas dans le nouveau programme.

La typologie des logements T2 au T4 est satisfaisante au regard de la demande.

BE - PLU :

Précise que le taux de 33 % LLS est basé sur les prescriptions du PLH. Et que l'augmentation du programme de logements permettra de produire plus de LLS qu'avec le programme initial, en dépit de la réduction du taux.

Une offre en logements abordables reste d'actualité mais ne peut pas, pour l'heure, être précisément quantifiée.

Conception de l'opération & Mobilités

DDTM :

Souligne la qualité de l'opération : densité, frange urbaine, végétalisation des ouvrages hydrauliques, un nouveau quartier de ville offrant un cadre de vie de qualité en entrée de village

Pas de réserve sur le projet mais des points à approfondir :

- Mobilités modes actifs :
 - o les connexions avec le village et ses polarités (centre-village, école, ...) : quels aménagements prévus, quel phasage, quel maître d'ouvrage ?
 - o quelles avancées pour le projet de pistes cyclables « réseau de liaison » sur la route de Lavérune inscrit au Schéma directeur des mobilités actives voté par la Conseil de Métropole le 21 décembre 2018 ?

- Les interfaces avec les routes métropolitaines :
 - o Mieux expliciter le traitement de ces interfaces
 - o Quelle prise en compte des nuisances sonores liées aux routes métropolitaines (route de Pignan classée « Bruit ») ? Le recul des constructions par rapport aux voies semble insuffisant.

- Cimetière :
 - o Aménagement d'une place publique à proximité du cimetière est susceptible de créer des conflits d'usage (animation vs lieu de recueillement) ; consulter l'ARS en ce sens
 - o Quel traitement de la frange sud du cimetière : recul, aménagement paysager entre cimetière et future opération ?

BE – Projet :

Les connexions modes actifs vers le village ont bien été étudiées et sont intégrées dans le PUP (Projet Urbain Partenarial) qui sera signé entre l'aménageur, la Métropole et la Commune. Les reculs prévus des bâtiments au droit de la Route de Pignan sont importants du fait de la présence de la noue paysagère.

Mairie :

L'opération sera connectée à la voie cyclable depuis la giratoire de l'avenue d'Occitanie jusqu'à Juvignac.

Le principe de piste cyclable sur la route de Lavérune issu du Schéma des mobilités fait l'objet d'échanges avec la Métropole car semble mal adapté à une route métropolitaine ; une réflexion sur les chemins ruraux est menée.

Chambre d'Agriculture :

L'aménagement de pistes cyclables sur des chemins ruraux présente des risques potentiels pour l'agriculture (dégradation, vol).

Ressource en eau

DDTM :

Il convient de solliciter l'ARS pour établir l'adéquation entre la capacité de la ressource en eau et les besoins induits par l'opération.

BE - PLU :

Des attestations de capacité de la ressource en eau potable et de la station d'épuration à répondre aux besoins de l'opération ont été délivrées par les gestionnaires des réseaux (SBL et Métropole). Elles sont jointes en annexe du dossier.

CONCLUSION

3M : Avis favorable

Chambre d'Agriculture : Avis défavorable

DDTM : Avis favorable, avec :
Recommandation : taux de 40 % LLS
Points à approfondir : connexions modes actifs au village, gestion des interfaces routières et conflit d'usage avec le cimetière
Point d'alerte : gestion hydraulique de l'opération

CD34 : Avis favorable

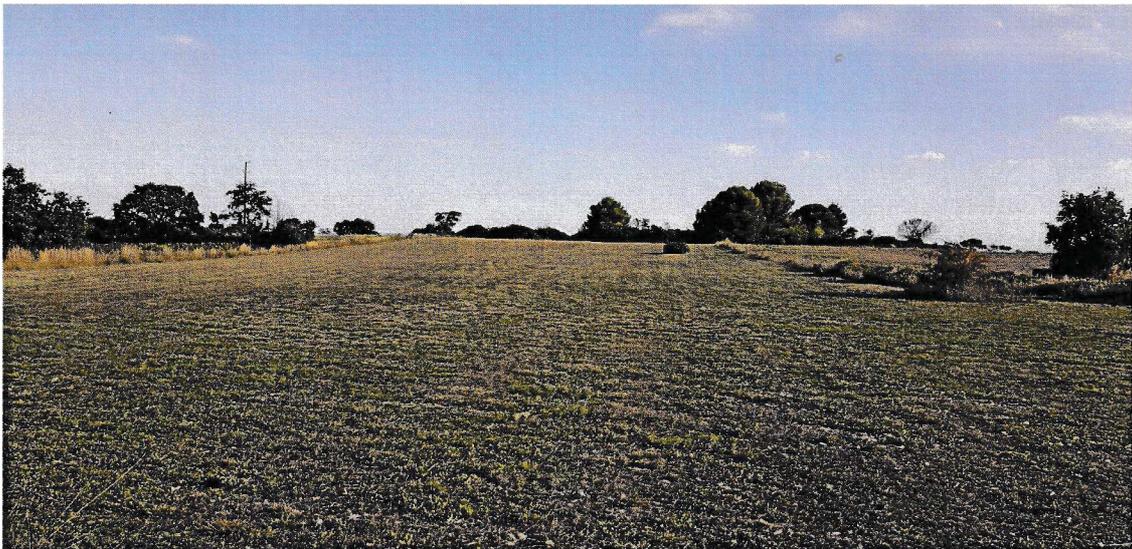
CCI : Avis favorable

Séance levée à 18h

Annexe : Photos du site en l'état (21/09/2021) démontrant l'absence d'usage agricole



Parcelles AC 42 et 43 en friche depuis plusieurs années



Parcelles AC 40 et 41 fauchées pour le lancement du feu d'artifice cet été

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

18/02/2022

N° E22000023 /34

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 17 février 2022, la lettre par laquelle le Préfet de l'Hérault demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Georges d'Orques pour la réalisation de l'opération "Domaine de Montpeyre" ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date, du 1^{er} mai 2021 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Denis CHABERT, vice-président, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

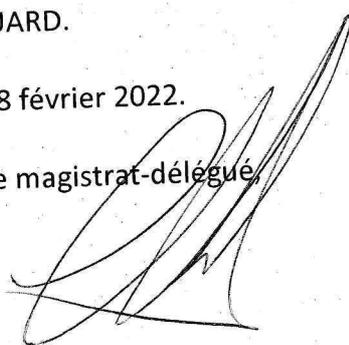
Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

- ARTICLE 1 :** Monsieur Alain DE BOUARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- ARTICLE 2 :** Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.
- ARTICLE 3 :** L'indemnisation du commissaire enquêteur sera assurée par la commune de Saint-Georges d'Orques, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.
- ARTICLE 4 :** La présente décision sera notifiée à Monsieur le Préfet de l'Hérault et à Monsieur Alain DE BOUARD.

Fait à Montpellier, le 18 février 2022.

Le magistrat-délégué,



Denis CHABERT



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction des relations avec les collectivités locales
Bureau de l'environnement**

Annexe 7

Affaire suivie par : EM
Téléphone : 04 67 61 61 40

Montpellier, le 31 mars 2022

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°2022.03.DRCL.0182

**portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Georges
d'Orques concernant le projet du « Domaine de Montpeyre »**

Le préfet de l'Hérault

- VU** le code de l'urbanisme ;
 - VU** le code de l'environnement ;
 - VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
 - VU** le compte-rendu du conseil municipal de Saint-Georges d'Orques du 21 mars 2022, durant lequel la procédure et le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune pour le projet du « Domaine de Montpeyre » ont été présentés ;
 - VU** le dossier soumis à la procédure d'enquête publique présenté par la ville de Saint-Georges d'Orques ;
 - VU** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 21 septembre 2021 ;
 - VU** la décision n°E22000023/34 du 18 février 2022 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Alain DE BOUARD, ingénieur de recherches, retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;
- SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Hérault ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques concernant le projet du « Domaine de Montpeyre » est préalablement soumise à une enquête publique qui se déroulera du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

ARTICLE 2 : la personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Monsieur Fabien TIXA, Mairie de Saint-Georges d'Orques (Téléphone 04 67 75 11 08 – Courriel : urbanisme@sgdo.fr).

ARTICLE 3 : le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est Monsieur Alain DE BOUARD.

ARTICLE 4 :

le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, comprenant notamment la décision de dispense d'évaluation environnementale de l'Autorité environnementale et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, sera déposé et consultable :

- en mairie de Saint-Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier), siège de l'enquête, aux heures d'ouverture au public. A titre indicatif, les bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00,
- sur le site internet comportant le registre dématérialisé au lien suivant :
<https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-plu-st-georges-dorques/>
- sur le site Internet des services de l'État, au lien suivant :
<http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>
- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la préfecture de l'Hérault, 34 place des martyrs de la résistance à Montpellier, sur rendez-vous au 04 67 61 61 61.

les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier), siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;
- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur Alain DE BOUARD, commissaire enquêteur
«Projet du Domaine de Montpeyre »
Mairie de Saint-Georges d'Orques
4 avenue de Montpellier
34680 SAINT-GEORGES D'ORQUES

- par voie électronique sur le site internet au lien suivant:
<https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-plu-st-georges-dorques/>
- auprès du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences :
 - lundi 25 avril 2022 de 9h00 à 12h00,
 - mercredi 18 mai 2022 de 9h00 à 12h00,
 - mercredi 25 mai 2022 de 14h00 à 17h00.

- sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

ARTICLE 5 :

Dès la publication du présent arrêté, toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture (Direction des Relations avec les Collectivités Locales-Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.

ARTICLE 6 :

Publicité sur site et en mairie

Quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée et sauf impossibilité, il sera procédé par les soins du maître d'ouvrage, à ses frais, à l'affichage de l'avis annonçant cette enquête au public, dans le voisinage de l'opération, et visible de la voie publique.

L'avis d'enquête au public sera publié en caractères apparents conformément aux prescriptions fixées par les articles L123-10 et R123-11 du Code de l'environnement et aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

La mairie de Saint-Georges d'Orques affichera l'avis d'enquête dans les mêmes délais sur les tableaux d'information du public prévus à cet effet.

Publicité dans la presse

Cette enquête sera également annoncée, quinze jours au moins avant son ouverture par les soins du Préfet de l'Hérault et aux frais du demandeur, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelée au plus tard dans les huit premiers jours de l'enquête.

Publicité sur le site internet

L'avis au public d'ouverture d'enquête publique sera publié sur le site Internet des services de l'État dans l'Hérault (www.herault.gouv.fr), quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée.

ARTICLE 7:

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera mis à la disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Après la clôture de l'enquête, il rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera au Préfet de l'Hérault un rapport dans lequel seront relatés d'une part, le déroulement de l'enquête en ayant procédé à un examen des observations recueillies et, d'autre part, les conclusions motivées qui devront figurer dans des documents séparés en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves, ou défavorables.

Il transmettra le dossier d'enquête accompagné des documents sus-indiqués au Préfet de l'Hérault dans le délai réglementaire après avoir revêtu de son visa toutes les pièces qui le composent. Il remettra par ailleurs au président du tribunal administratif copie du rapport, des conclusions motivées qu'il aura émises.

Le Préfet de l'Hérault adressera une copie du rapport et des conclusions au maire de Saint-Georges d'Orques ainsi qu'au président de Montpellier Méditerranée Métropole.

Les rapports et conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales – bureau de l'environnement) et en mairie de Saint-Georges d'Orques.

Ils seront également publiés sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault (www.herault.gouv.fr), pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 :

À l'issue de la procédure:

- dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur, le conseil de Métropole de Montpellier Méditerranée Métropole pourra adopter la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques ;
- le conseil municipal de Saint-Georges d'Orques pourra se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'aménagement objet de l'enquête.

ARTICLE 9 :

Le Secrétaire général de la Préfecture de l'Hérault, le maire de Saint-Georges d'Orques, le président de Montpellier Méditerranée Métropole et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général


Thierry LAURENT



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe 8

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint Georges d'Orques concernant le projet du « Domaine de Montpeyre »

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques concernant le projet du « Domaine de Montpeyre » est préalablement soumise à une enquête publique qui se déroulera du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est Monsieur Alain DE BOUARD.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Monsieur Fabien TIXA, Mairie de Saint-Georges d'Orques (Téléphone 04 67 75 11 08 – Courriel : urbanisme@sgdo.fr).

le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, comprenant notamment la décision de dispense d'évaluation environnementale de l'Autorité environnementale et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, sera déposé et consultable :

- en mairie de Saint-Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier), siège de l'enquête, aux heures d'ouverture au public. A titre indicatif, les bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00,
- sur le site internet comportant le registre dématérialisé au lien suivant :
<https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-plu-st-georges-dorques/>
- sur le site Internet des services de l'État, au lien suivant :
<http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>
- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la préfecture de l'Hérault, 34 place des martyrs de la résistance à Montpellier, sur rendez-vous au 04 67 61 61 61.

les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier), siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;
- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur Alain DE BOUARD, commissaire enquêteur
«Projet du Domaine de Montpeyre »
Mairie de Saint-Georges d'Orques
4 avenue de Montpellier
34680 SAINT-GEORGES D'ORQUES

- par voie électronique sur le site internet au lien suivant:

- auprès du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences :
 - lundi 25 avril 2022 de 9h00 à 12h00,
 - mercredi 18 mai 2022 de 9h00 à 12h00,
 - mercredi 25 mai 2022 de 14h00 à 17h00.

- sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture (Direction des Relations avec les Collectivités Locales-Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.

Les rapports et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales – bureau de l'environnement) et en mairie de Saint-Georges d'Orques.

Ils seront également publiés sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault (www.herault.gouv.fr), pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

À l'issue de la procédure:

- dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur, le conseil de Métropole de Montpellier Méditerranée Métropole pourra adopter la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques ;
- le conseil municipal de Saint-Georges d'Orques pourra se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'aménagement objet de l'enquête.

Attestations de parution légale
Dans la Presse

ENQUETE PUBLIQUE



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint Georges d'Orques concernant le projet du «Domaine de Montpeyre»

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques concernant le projet du « Domaine de Montpeyre » est préalablement soumise à une enquête publique qui se déroulera **du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00**, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est Monsieur Alain DE BOUARD.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Monsieur Fabien TIXA, Mairie de Saint-Georges d'Orques (Téléphone 04 67 75 11 08 – Courriel : urbanisme@sgdo.fr).

Le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, comprenant notamment la décision de dispense d'évaluation environnementale de l'Autorité environnementale et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, sera déposé et consultable :

- en mairie de Saint-Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier), siège de l'enquête, aux heures d'ouverture au public. A titre indicatif, les bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00,

- sur le site internet comportant le registre dématérialisé au lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-plu-st-georges-dorques/>

- sur le site Internet des services de l'État, au lien suivant : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>

- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la préfecture de l'Hérault, 34 place des martyrs de la résistance à Montpellier, sur rendez-vous au 04 67 61 61 61.

Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier), siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;

- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur Alain DE BOUARD, commissaire enquêteur
«Projet du Domaine de Montpeyre »
Mairie de Saint-Georges d'Orques
4 avenue de Montpellier - 34680 SAINT-GEORGES D'ORQUES

- par voie électronique sur le site internet au lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-plu-st-georges-dorques/>

- auprès du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences :

- lundi 25 avril 2022 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 18 mai 2022 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 25 mai 2022 de 14h00 à 17h00.

-sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture (Direction des Relations avec les Collectivités Locales-Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.

Les rapports et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales – bureau de l'environnement) et en mairie de Saint-Georges d'Orques.

Ils seront également publiés sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault (www.herault.gouv.fr), pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

À l'issue de la procédure:

- dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur, le conseil de Métropole de Montpellier Méditerranée Métropole pourra adopter la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques ;

- le conseil municipal de Saint-Georges d'Orques pourra se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'aménagement objet de l'enquête.

CERTIFICAT D'INSERTION

Cette annonce paraîtra dans L'Hebdomadaire d'Informations Economiques, Sociales et Juridiques

7 OFFICIEL METROPOLITAIN

Edition de la GAZETTE ECONOMIQUE

du 5 avril 2022- N° 2104

15 B Avenue d'Assas - 34000 MONTPELLIER

T : 04 99 61 41 31

LA DIRECTION

ENQUETE PUBLIQUE



RAPPEL : AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint Georges d'Orques concernant le projet du «Domaine de Montpeyre»

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques concernant le projet du « Domaine de Montpeyre » est préalablement soumise à une enquête publique qui se déroulera **du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00**, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est Monsieur Alain DE BOUARD.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Monsieur Fabien TIXA, Mairie de Saint-Georges d'Orques (Téléphone 04 67 75 11 08 – **Courriel : urbanisme@sgdo.fr**).

Le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, comprenant notamment la décision de dispense d'évaluation environnementale de l'Autorité environnementale et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, sera déposé et consultable :

- en mairie de Saint-Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier), siège de l'enquête, aux heures d'ouverture au public. A titre indicatif, les bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00,

- sur le site internet comportant le registre dématérialisé au lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-plu-st-georges-dorques/>

- sur le site Internet des services de l'État, au lien suivant : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>

- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la préfecture de l'Hérault, 34 place des martyrs de la résistance à Montpellier, sur rendez-vous au 04 6761 61 61.

Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier), siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;

- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur Alain DE BOUARD, commissaire enquêteur
«Projet du Domaine de Montpeyre»
Mairie de Saint-Georges d'Orques
4 avenue de Montpellier - 34680 SAINT-GEORGES D'ORQUES

- par voie électronique sur le site internet au lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-plu-st-georges-dorques/>

- auprès du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences :

- lundi 25 avril 2022 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 18 mai 2022 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 25 mai 2022 de 14h00 à 17h00.

-sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture (Direction des Relations avec les Collectivités Locales-Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.

Les rapports et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales – bureau de l'environnement) et en mairie de Saint-Georges d'Orques.

Ils seront également publiés sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault (www.herault.gouv.fr), pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

À l'issue de la procédure :

- dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur, le conseil de Métropole de Montpellier Méditerranée Métropole pourra adopter la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques ;

- le conseil municipal de Saint-Georges d'Orques pourra se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'aménagement objet de l'enquête.

CERTIFICAT D'INSERTION

Cette annonce paraîtra dans L'Hebdomadaire
d'Informations Économiques, Sociales et Juridiques

7 OFFICIEL METROPOLITAIN

Edition de la **GAZETTE ÉCONOMIQUE**

du 26 avril 2022- N° 2107

15 B Avenue d'Assas - 34000 MONTPELLIER

T : 04 99 61 41 31

LA DIRECTION



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM282990, N°174692) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **Midi Libre - 34**

Date de parution : 05/04/2022

Coût de l'annonce :

Parution	779,95 € HT
logo	90,00 € HT
Justificatif(s) additionnel(s)	2,80 € HT
Frais techniques	10,00 € HT
Montant TVA :	176,55 €
Total TTC :	1 059,30 €

Fait à Montpellier, le 31 Mars 2022

Le Gérant

Bernard MAFFRE

Consultation sur www.legale-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint Georges d'Orques concernant le projet du « Domaine de Montpeyre »

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques concernant le projet du « Domaine de Montpeyre » est préalablement soumise à une enquête publique qui se déroulera du **lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00**, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est Monsieur Alain DE BOUARD.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Monsieur Fabien TIXA, Mairie de Saint-Georges d'Orques (Téléphone 04.67.75.11.08 – Courriel : urbanisme@sgdo.fr).

le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, comprenant notamment la décision de dispense d'évaluation environnementale de l'Autorité environnementale et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, sera déposé et consultable :

- en mairie de Saint-Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier), siège de l'enquête, aux heures d'ouverture au public. A titre indicatif, les bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00,
- sur le site internet comportant le registre dématérialisé au lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-plu-st-georges-dorques/>
- sur le site Internet des services de l'État, au lien suivant : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>
- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la préfecture de l'Hérault, 34 place des martyrs de la résistance à Montpellier, sur rendez-vous au 04.67.61.61.61.

les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier), siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;
- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur Alain DE BOUARD, commissaire enquêteur
«Projet du Domaine de Montpeyre»
Mairie de Saint-Georges d'Orques
4 avenue de Montpellier
34680 SAINT-GEORGES D'ORQUES

- par voie électronique sur le site internet au lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-plu-st-georges-dorques/>
- auprès du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences :
- . **lundi 25 avril 2022 de 9h00 à 12h00,**
- . **mercredi 18 mai 2022 de 9h00 à 12h00,**
- . **mercredi 25 mai 2022 de 14h00 à 17h00.**

- sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture (Direction des Relations avec les Collectivités Locales-Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.

Les rapports et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales – bureau de l'environnement) et en mairie de Saint-Georges d'Orques.

Ils seront également publiés sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault (www.herault.gouv.fr), pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

À l'issue de la procédure :

- dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur, le conseil de Métropole de Montpellier Méditerranée Métropole pourra adopter la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques;
- le conseil municipal de Saint-Georges d'Orques pourra se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'aménagement objet de l'enquête.



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM282996, N°174693) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **Midi Libre - 34**

Date de parution : 26/04/2022

Coût de l'annonce :

Parution	781,23 € HT
logo	90,00 € HT
Justificatif(s) additionnel(s)	2,80 € HT
Frais techniques	10,00 € HT
Montant TVA :	176,81 €
Total TTC :	1 060,84 €

Fait à Montpellier, le 31 Mars 2022

Le Gérant

Bernard MAFFRE

Consultation sur www.legale-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.



RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
portant ouverture d'une enquête publique
préalable à la déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
de Saint Georges d'Orques concernant le projet
du « Domaine de Montpeyre »

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques concernant le projet du « Domaine de Montpeyre » est préalablement soumise à une enquête publique qui se déroulera du **lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00**, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est Monsieur Alain DE BOUARD.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Monsieur Fabien TIXA, Mairie de Saint-Georges d'Orques (Téléphone 04.67.75.11.08 – Courriel : urbanisme@sgdo.fr).

le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, comprenant notamment la décision de dispense d'évaluation environnementale de l'Autorité environnementale et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, sera déposé et consultable :

- en mairie de Saint-Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier), siège de l'enquête, aux heures d'ouverture au public. A titre indicatif, les bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00,
- sur le site internet comportant le registre dématérialisé au lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-plu-st-georges-dorques/>
- sur le site Internet des services de l'État, au lien suivant : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>
- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la préfecture de l'Hérault, 34 place des martyrs de la résistance à Montpellier, sur rendez-vous au 04.67.61.61.61.

les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier), siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;
- par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur Alain DE BOUARD, commissaire enquêteur
 «Projet du Domaine de Montpeyre»
 Mairie de Saint-Georges d'Orques
 4 avenue de Montpellier
 34680 SAINT-GEORGES D'ORQUES

- par voie électronique sur le site internet au lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-plu-st-georges-dorques/>
- auprès du commissaire enquêteur qui recevra, en personne, les observations et propositions du public lors de ses permanences :
- . **lundi 25 avril 2022 de 9h00 à 12h00,**
- . **mercredi 18 mai 2022 de 9h00 à 12h00,**
- . **mercredi 25 mai 2022 de 14h00 à 17h00.**

- sur rendez-vous auprès du commissaire enquêteur pour toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

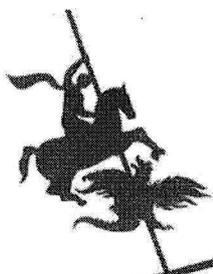
Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture (Direction des Relations avec les Collectivités Locales-Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.

Les rapports et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales – bureau de l'environnement) et en mairie de Saint-Georges d'Orques.

Ils seront également publiés sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault (www.herault.gouv.fr), pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

À l'issue de la procédure :

- dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur, le conseil de Métropole de Montpellier Méditerranée Métropole pourra adopter la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques;
- le conseil municipal de Saint-Georges d'Orques pourra se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'aménagement objet de l'enquête.



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Jean-François AUDRIN, Maire de la commune de SAINT-GEORGES d'ORQUES, certifie avoir procédé à compter du lundi 25 avril 2022 et jusqu'au mercredi 25 mai 2022 à l'affichage de l'avis d'enquête publique portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Georges d'Orques concernant le projet du « Domaine de Montpeyre ». Cet avis a été publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Cet affichage a été effectif pour la durée énoncée au :

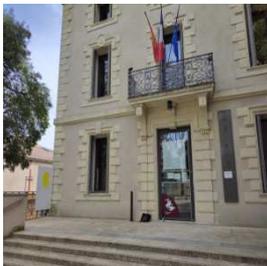
- panneaux sur le lieu visible des routes de LAVERUNE et de PIGNAN,
- panneau situé sur le parvis de la mairie et sur le site Internet,
- panneau d'information lumineux, place du Saint Georges,
- panneau d'affichage du rond point d'Occitanie

Fait à SAINT-GEORGES d'ORQUES, le 20 juin 2022.

*Le Maire,
Jean-François AUDRIN.*



Annexe 11



Affichage de l'avis d'enquête publique

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT GEORGES D'ORQUES

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT GEORGES D'ORQUES CONCERNANT LE PROJET DU « DOMAINE DE MONTPEYRE »

du 25 avril au 25 mai 2022

procès Verbal de Synthèse

A la clôture de l'enquête publique le 25 mai 2022 à 17 heures, le commissaire enquêteur note que 9 observations/propositions ont été portées sur le registre papier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur note que 101 observations/propositions ont été recueillies sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique. 2 observations ont été inscrites à 2 reprises (doublons) et ont été traitées comme telles (suppression de la 2ème observation identique).

Le site dématérialisé dédié à l'enquête publique a été consulté à 465 reprises. Au total, 2142 pages ont été vues et 952 téléchargements ont été effectués.

La synthèse des observations/propositions est présentée en annexe au présent procès verbal.

Le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours à compter d'aujourd'hui pour adresser ses observations au commissaire enquêteur.

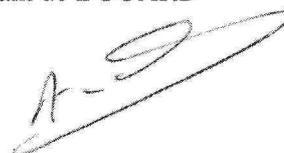
Fait à Saint Georges d'Orques en deux exemplaires,
Le 30 mai 2022

Pour la mairie de St Georges d'Orques,

le commissaire enquêteur

Fabien TIXA, responsable du projet

Alain de BOUARD



ANNEXE

I. Observations recueillies sur le registre papier tenu au siège de l'enquête

9 observations/propositions ont été recueillies sur le registre d'enquête tenu à la mairie de Saint Georges d'Orques, siège de l'enquête publique. Une copie intégrale de ces contributions est incluse dans la présente annexe.

Observation n°1 du 25/04/2022 : madame Yvette ARTIAGA, née SEGURET, propriétaire de la parcelle AD35 déclare que cette parcelle n'est plus exploitée comme terrain agricole depuis au moins 30 ans.

Observation n°2 du 25/04/2022 : Mme Marielle et M Bruno LAURENS, propriétaires de la parcelle AC42 déclarent que cette parcelle n'est plus exploitée comme terrain agricole. Ils n'ont plus vocation à exploiter ce terrain.

Observation n°3 reçue par courrier du 02/05/2022 : la chambre d'agriculture de l'Hérault transmet une copie du courrier qu'elle avait adressé au maire de la commune le 27/09/2021 et par lequel elle se déclare opposée au projet ainsi qu'elle l'avait formulé lors de la réunion d'examen conjoint du 21/09/2021.

Observation n°4 déposée sous la forme d'une pétition présentée par 20 familles le 25/05/2022 : les riverains du Rebayral demandent d'une part que les zones A et AUC soient protégées afin de ne pas y autoriser l'implantation d'antennes de radiotéléphonie ou autre. D'autre part ces riverains sont défavorables au projet de lotissement du domaine de Montpeyre pour plusieurs raisons :

- Ils s'opposent à l'implantation de 4 bassins de rétention à proximité immédiate des habitations avec les risques induits (inondation, moustiques) ;
- La réalisation du projet engendrera une aggravation des conditions de circulation pour les véhicules et pour les piétons, des difficultés supplémentaires de stationnement ;
- La concentration de 170 logements sur un même lieu posera plus de problème d'intégration que la répartition de plusieurs lotissements au nord du village ce qui n'aliénera pas de vignes
- Ils notent qu'il n'y a pas de piste cyclable prévue sur la route de Lavérune contrairement aux autres villages de l'ouest de Montpellier.

Commentaire du commissaire enquêteur : la question de l'implantation d'antenne radiotéléphoniques en zones A et AUC ne fait pas partie de l'enquête publique en cours.

Observation n°4 du 25/05/2022 : M. Alain CHATELIN, domicilié 2 rue de la Glycine à Saint Georges d'Orques estime que plusieurs points forts font penser qu'une révision profonde du projet est nécessaire sinon son abandon ;

- Il faut défendre le caractère agricole du village (territoire viticole historique, la zone de non traitement ZNT va créer des conflits de voisinage entre vignes et habitations) ;
- Quasi abandon du projet de hameau agricole par manque de volonté de soutenir cette activité indispensable ;
- L'abandon de l'extension du cimetière ne tient pas compte de la réalité : la suppression des concessions perpétuelles conduit à retarder les achats de prévoyance et à différer les demandes de concession. D'ailleurs les autres villages prévoient, eux, des extensions de cimetière ;
- L'impact des nouveaux logements prévus par le projet au plan commercial, scolaire, de stationnement n'est pas quantifié. Il peut conduire à la disparition des commerces de centre village ;
- Concernant les logements sociaux, rien n'est proposé pour réhabiliter les logements du centre ville ;
- Rien n'est dit sur la nécessité de rendre accessible les logements aux personnes handicapées.

Observation n°6 du 25/05/2022 : Mme Simone BOURBOULEIX habite le village depuis sa naissance et connaît donc bien les lieux. Elle note que la construction de 17 logements prévus à cet endroit lui paraît impossible à cause des inondations. Ces nouveaux logements induiraient l'aggravation de la circulation routière.

Observation n°7 du 25/05/2022 : M. Jacques ARS habitant le village se déclare opposé au projet. Membre de l'association « les oies sauvages », enquêteur-sauveteur au sein de « Urgence Faune Sauvage », il connaît bien le secteur prévu pour l'implantation du projet.

Il conteste les conclusions de l'étude « note écologique » menée par le cabinet NATURALIA incluse dans le dossier d'enquête publique. Il regrette de ne pas avoir pu intervenir plus en amont, faute d'avoir été informé plus tôt de ce projet.

Observation n°8 du 25/05/2022 : Mme Florance et M Christian SEGARRA, demeurant 2 rue de la Syrah à Saint Georges d'Orques se déclarent opposés au projet pour les raisons suivantes :

- Augmentation irraisonnée de la circulation piétonne et automobile ;
- Destruction d'un biotope naturel sur un terrain qui était encore cultivé en blé il y a 2 ans et en vigne il y a 8 ans ;
- Détérioration du circuit naturel d'écoulement des eaux pluviales, regroupement de ces eaux le long de la route de Pignan contre le lotissement de Rebayral avec les nuisances induites (moustiques, crapauds).

Observation n°9 du 25/05/2022 : MM Laurent et Claude ICARD déclarent s'être battus pour avoir l'appellation AOP, et maintenant la mairie va imposer des constructions en zones AOP. De plus, le pluvial va être dévié sur le Lasserderon, et ils auront encore plus d'inondations avec les fortes pluies de septembre et octobre.

II. Observations recueillies sur le site dématérialisé dédié à l'enquête

Une copie intégrale des 101 observations déposées sur le site dématérialisé est présentée en annexe.

2 observations ont été classées comme doublon par le commissaire enquêteur (observation portée par le même auteur et reprenant le même texte de motivation) : observations 95 et 53.

35 observations ont été présentées de façon anonyme.

30 observations ont été déposées pour se déclarer favorable au projet, le tableau suivant présente une synthèse de ces observations classées par thèmes de motivation.

Observations favorables au projet	
motivation	Numéro de l'observation
Les terrains ne sont plus exploités (observations des propriétaires des terrains)	1, 14, 33
Plus de logements sociaux	3, 28, 50, 53, 55, 58, 84, 88, 96
Des terrains et des logements pour les Saint-Georgiens	9, 13, 28, 45, 49, 51, 53, 55, 56, 58, 69, 70, 89, 97
Projet bien situé (équipements sportifs et scolaire, nouveaux commerces en proximité)	9, 21, 35, 68, 87
Projet bien venu pour les artisans et commerçants	25
Projet qui va dynamiser le village	32, 48, 50, 53
Amélioration de l'entrée du village	50
A l'avenir, préserver le territoire agricole en orientant l'extension foncière vers les zones non agricoles au nord	84

69 observations ont été déposées pour se déclarer défavorable au projet, le tableau suivant présente une synthèse de ces observations classées par thèmes de motivation.

Observations défavorables au projet	
motivation	Numéro de l'observation
Atteinte à l'environnement de la commune	2, 8, 12, 16, 17, 22, 24, 27, 42, 44, 46, 52, 57, 64, 71, 74, 80, 92, 99, 101
Traitement hydraulique inadéquat (passage sous la route de Pignan, bassins de rétention)	74, 75, 86
Artificialisation de terres agricoles de bonne qualité	2, 12, 36, 37, 39, 43, 44, 60, 61, 62, 67, 73, 76, 77, 78, 91, 94, 98
Ségrégation dans la localisation des logements	2, 4, 44
Aggravation des conditions de circulation automobile	2, 7, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 23, 29, 30, 34, 37, 42, 44, 64, 66, 67, 74, 75, 80, 86, 91, 92, 99, 100
Trop de logements par rapport à la taille de la commune et aux équipements publics	5, 7, 8, 10, 12, 18, 19, 22, 27, 31, 44
D'abord optimiser les logements vides et anciens	6, 16, 27, 39, 61
D'autres possibilités existent au nord du village	27, 44, 60, 71, 73, 76, 79, 83, 90, 94, 100
Oui aux logements sociaux mais non au projet	12, 31, 90

présenté	
Le projet n'est que le 2 ^{ème} maillon d'un plan plus vaste qui prévoit le déplacement de la vie du village complètement au sud dans une zone engorgée par la circulation automobile	12, 31, 44, 85
Arrêter de concentrer les habitations les unes sur les autres, répartir les habitations dans et autour du village	30, 31, 34
Protection de la viticulture et de l'OAP Saint Georges d'Orques	36, 37, 38, 42,46, 47, 54 57, 60, 64, 65,71, 77, 81, 98
Atteinte à la biodiversité	41
Observations/propositions des élus de l'opposition municipale	44

III. Observations de commissaire enquêteur

Concernant la pièce n°1 du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et la note additionnelle jointe au dossier d'enquête publique, le commissaire enquêteur note une contradiction dans le tableau corrigé : le total des capacités de production de logements identifié pour la période 2019-2024 présenté est de 552 logements alors que le total cumulé des capacités présentées est de 452.

L'emplacement réservé pour la création d'un hameau agricole est réduite de 24.996 m² à 4.525 m² dans le projet présenté. Le commissaire enquêteur s'interroge sur la pertinence du maintien de ce hameau agricole sur une surface si réduite.

Concernant le déroulement de l'enquête publique, le commissaire enquêteur s'étonne de l'afflux des observations recueillies à la fin de la période de l'enquête. De nombreuses personnes et plusieurs élu(e)s ont déclaré n'avoir pas été informés par la mairie du projet et de l'enquête publique.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les lundi 25 avril de 9^h heures 00 à 12 heures 00

Observations de M⁽¹⁾

Madame ARTIAGA Yvette née

SEGURET le 25.04.2022 à 9h50 → La parcelle AD35 n'est plus exploitée comme terrain agricole depuis au moins 30 ans. Une observation sera déposée sur le site dematerialise concernant ce projet.

1

2

M^{me} LAURENS Danielle et M^{me} Bruno LAURENS le 25/04/2022 à 10h05 → la parcelle AC 42 n'est plus exploitée comme terrain agricole. Nous n'avons plus vocation à exploiter ce terrain. Une observation et un document attestant sera déposé sur le site dematerialise concernant le projet.

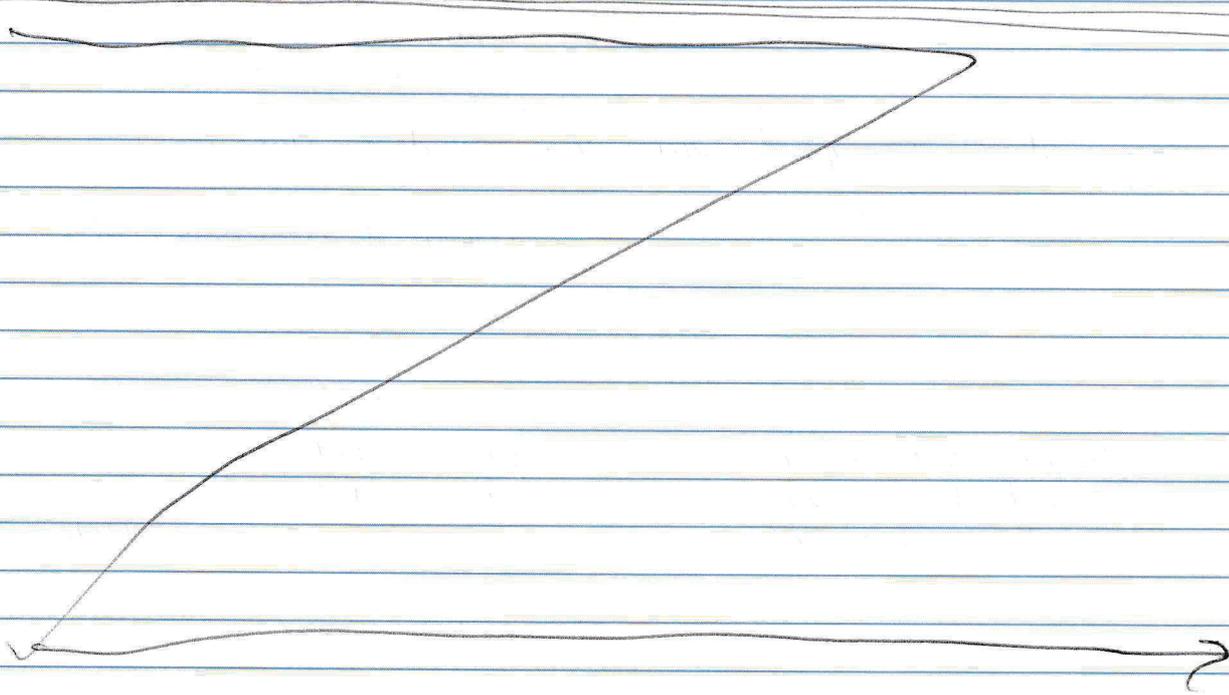
M^{me} LAURENS Danielle

M^{me} LAURENS Bruno

[Signature]

[Signature]

Fin de la permanence à 12^h00



⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Deuxième Permanence Mercredi 18 mai 2022 de 9^h à 12^h

③ Courrier de la chambre d'agriculture de l'Hérault - reçue en mairie le 9 mai 2022 et joint ce jour au registre papier par le commissaire enquêteur -

La mairie remet au commissaire enquêteur un exemplaire d'un prospectus annonçant la tenue d'une réunion publique par un groupement dénommé "UNIES pour l'Avenir" qui est représenté par 5 élus au conseil municipal. Cette réunion doit se tenir le jeudi 19 mai 2022 à 19^h

Deux personnes sont venues séparément consulter le dossier et demander des informations complémentaires au commissaire enquêteur. Elles n'ont pas déposé d'observation sur le registre.

Fin de la deuxième Permanence le 18 mai 2022 à 12^h

Troisième Permanence Mercredi 25 mai 2022 de 14^h à 17^h

④ Un groupe d'une douzaine de personnes riverains du quartier du Rebayral s'est présenté. Il affirme son opposition au projet et remet au commissaire enquêteur le texte signé par 20 riverains, texte qui a été déposé sur le site dématérialisé. Ce texte est joint au registre d'enquête ce jour par le commissaire enquêteur.

Les Riverains du lotissement Le Rebayral une modification du PLU de St Georges d'Orques par réglementer l'implantation des antennes de radiofréquence radiotéléphonie dans les zones A et AUC. Que les zones (A et AUC) deviennent des zones protégées et réglementées interdisant l'implantation d'antenne de radiotéléphonie ou autre afin de préserver la qualité environnementale, visuelle, sanitaire et ainsi nous préserver d'un éventuel préjudice d'agrément et sanitaire.

JEAN-BAPTISTE FERRAND

Claude Welter

Chantal Surcin

Mme CAMONER

le 25.05 2022

5 Rue du Merlot - 590

5 Rue du Merlot St Georges d'Orques

34680

25 mai 2022

5) Alain CHATELIN 2 rue de la glycine 34680 St Jery d'Orps

Plusieurs points font penser qu'une révision profonde du projet est nécessaire sinon son abandon

1) Dépendre le caractère agricole/viticole du village pour l'équilibre de la métropole. Préserver un territoire viticole historique ayant gardé un fort potentiel et des espaces de verdure.

La zone de 5 m seulement entre cultures et habitations (ZNI) est la source de conflit de voisinage entre les besoins de la viticulture et les habitants (changement des récoltes / dégâts des cultures par les passages)

Le quasi abandon du projet de hameau agricole traduit un manque de soutien à cette activité indispensable

2) La capacité du cadastre ne tient compte que d'un horizon limité (20 ans) et faussé.

La suppression des concessions perpétuelles par la mairie depuis 2008 conduit à retarder les achats de prévoyance pour faciliter la vie des héritiers et donc à différer les demandes de concessions. Il faut donc prévoir une extension du cadastre

3) L'impact des nouveaux logements au plan commercial, scolaire, de stationnement et autres n'est pas qualifié.

Cet aspect doit être étudié et ne pas conduire à faire disparaître les commerces de centre village qui conduisent à une perte de vitalité du centre et à fragiliser les habitants qui ont des difficultés à se déplacer. Cela dévaloriserait le centre et

un droit nécessaire au service de nuit

4) logements sociaux

Idea n'est évoquée pour remplir la obligation de logement sociaux sur la possibilité de réhabiliter les logements de centre village (d'ailleurs sont occupés par des personnes à utiles sociaux)

5) Eufe et facteur principal à mes yeux
On nous parle de nécessité de
construction pour le mixité sociale mais

rien n'est dit sur le projet social alors
qu'il existe un besoin évident de rendre
accessible aux personnes handicapées ou en
perte d'autonomie des logements sociaux.
Par exemple habitat regroupé associatif
personnes handicapées et valides avec la possibilité
d'un logement pour une veille de nuit. Cela
serait là un vrai projet d'inclusion sociale
sur une partie des logements

Philippe

Je, soussigné, Simone BOURBOULEIX

(6) Je connais St Georges depuis ma naissance et
je me permets de noter que la construction de
170 logements à cet endroit me paraît impossible,
les à cause des inondations et plus 170 logements
entraîneront la circulation de 200 voitures supplé-
mentaires au moins, entraînant un bouchon
en partant de son logement.

Simone Bourbouleix

M^r ARS Jacques habitant St-Georges d'Orques
opposé au projet -

membre de l'Assoc.
des Cris Sauvages
Enquêteur Sauvage
Urgence Faune Sauvage

- risque de glissement de terrain (argile)
 - les constructions vont modifier l'hydrologie des terrains
 - pb de circulation véhicules et piétons.
 - conteste les conclusions de l'étude "note écologique" menée par le cabinet-Naturalia
- a été informé très tardivement du projet

[Signature]

Florence et
Christian SEGARRA 2 Rue de la Lyra 34670 St-Georges d'Orques

Opposé à ce projet pour les raisons suivantes:

- Augmentation irraisonnée de la circulation piétons et automobiles.
- Destruction d'un Biotope naturel qui était encore cultivé en blé il y a 2 ans et en vigne il y a 8 ans.
- Dégradation du circuit naturel de dévalnement d'eau.

Augmentation irraisonnée des zones non forestières

Regroupement des cars le long de la route pour contre le lotissement de Rabayrol avec création de gites (Goussiers - Capaux ...)

Manque de projet cohérent pour la circulation l'augmentation des embouteillages en circulation alors que la population explose?!?

Embouteillages en augmentation - - - -

Non ce projet n'est pas raisonnable et incensé il y aura une opposition MAJE.

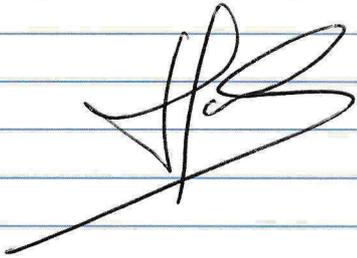
Destinataire de la faune
Couloume de Rabayrol
Lepard
Lopin - l'archet - Sanglier.

[Signature]

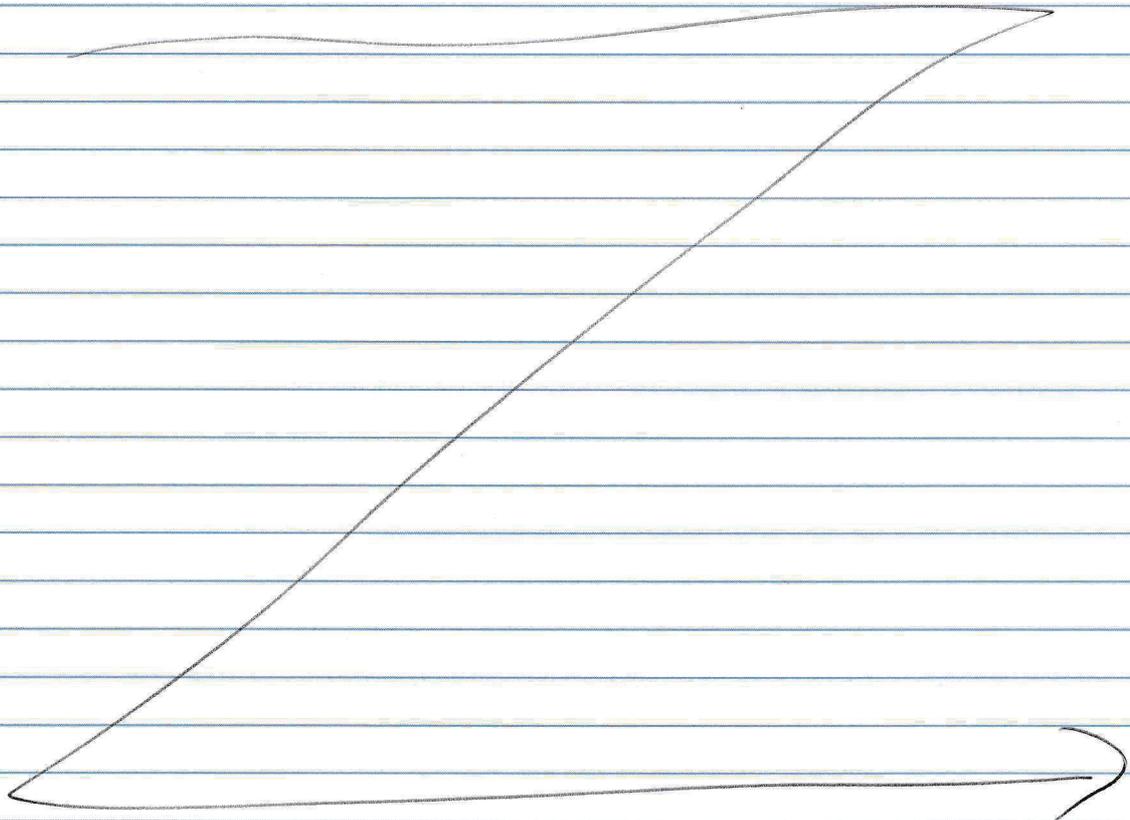
M. SCARD Laurent et M. SCARD Claude Scard

9
Nos nos sommes battu pour avoir l'appellation AOP
nos nous sommes battu pour l'agrandissement de la
route de Licon et cette année va nous être
des constructions en zone AOP et de plus il
nous mentent à longueur de temps. De plus
le fluvial va être devier sur de l'assèchement
et nos avons encore plus d'inondations avec
les fortes pluie qui vient au mois de septembre
et octobre. C'est un projet grotesque.

M. SCARD Laurent



Fin de la troisième Permanence le 25 mai 2022 à 17^h00



Export des observations de l'enquête publique du 26/05/2022 09:09

Observation n° 1 du 25 avril 2022 - 12:14

Favorable

Auteur : Yvette ARTIAGA née SEGURET

Le projet << Domaine de Montpeyre>> englobe la parcelle AD35 "Le Poujol" de 2531m² à Saint Georges d'Orques, dont j'ai été propriétaire par héritage, avant de la céder à la société A.F.C. =>> Je tiens à souligner que ce terrain n'a plus été exploité comme terre agricole depuis plus de 30 ans.

En effet, mes parents, Mr et Mme SEGURET Jean, alors propriétaires sont décédés en 1997 et en 2000.

Auparavant ils n'étaient plus en mesure de l'exploiter et l'avaient laissé en l'état de friche.

NB: Je confirme ici la note que j'ai rédigée le 25 avril 2022 sur le registre d'enquête en mairie de Saint Georges d'Orques.

Observation n° 2 du 28 avril 2022 - 14:24

Défavorable

Auteur : Marina Claverie

Bonjour,

Je suis défavorable à la construction du site de Montpeyre pour plusieurs raisons :

- 1 - L'atteinte à la ligne verte qui entoure notre commune. Cette dernière doit être préservée au maximum. Commencer à la grignoter ne nous aidera pas à sa préservation.
- 2 - Ce sont des terres non agricole à l'heure actuelle mais qui l'ont été et qui gardent un certain potentiel de drainage d'eau lors des fortes pluies.
- 3 - Le lieu n'est pas adaptée. Il y a depuis peu un nouveau lot d'habitations et un collège avenue d'occitanie. Il y a de nombreux embouteillages sur cette avenue aux heures de pointes dû à l'affluence des villages alentours, des nouvelles habitations et du collège. Rajouter des logements à cet endroit rendras cette avenue presque impraticable aux heures de pointes. D'autres quartiers de notre village méritent d'être redynamiser par des nouveaux logements.
- 4 - Le site de Montpeyre se retrouverai bloqué entre 2 départementales ce qui ne me semble pas propice pour la tranquillité et la qualité de vie de ce dernier.
- 5 - Pour finir, la disposition des logements est sectaire. Les logements collectifs accessibles a des personnes ayant un faible revenus auront une vue directe sur le cimetière. Tandis que les maison individuelle auront quand a elles la joie d'avoir une vue sur une campagne dégagée. En regardant le plan de plus près, il y a deux quartiers en un.

En vous souhaitant bonne réception,
Cordialement.

Observation n° 3 du 28 avril 2022 - 18:42

Favorable

Auteur : Charles Bernard

Je suis favorable. Il faut plus de logements sociaux à saint Georges. Il faut bien trouver un emplacement et non loin du cimetière, pourquoi pas ??

Observation n° 4 du 28 avril 2022 - 20:22

Défavorable

Auteur : anonyme

Gardons un peu garrigue
Des logements avec vue sur le cimetière il y a mieux....

Observation n° 5 du 28 avril 2022 - 22:55

Défavorable

Auteur : Laëtitia Bastide

Nombre de logements trop important, part rapport à la taille de la commune.

Dépenses plus important à mettre en place comme réaménagement des stationnements, et création d'aire de jeux sécurisé, pour les enfants du village

Observation n° 6 du 29 avril 2022 - 11:23

Défavorable

Auteur : anonyme

Au lieu de construire il faudrait optimiser les logements vides, et le plus urgent les logements sociaux car dans le village trop de pistons où de couples dans des f4/F5. Cherchez l'erreur

Observation n° 7 du 29 avril 2022 - 13:38

Défavorable

Auteur : anonyme

Je suis contre ce projet, il y a déjà beaucoup de circulation à cet endroit. Le village n'a pas de parc pour les enfants, ni des jeux de loisirs et les écoles primaires ne sont pas adaptées pour recevoir d'autres enfants. Accueillir d'autres familles oui, si les structures sont là ce qui n'est pas le cas.

Observation n° 8 du 1 mai 2022 - 22:16

Défavorable

Auteur : anonyme

Des logements et des logements Mais les infrastructures ???????
Le lieu choisi va dénaturer l'entrée de st Georges d'Orques. Les vignes sont plus appréciables que du béton... C'est triste ce village est entrain de perdre de sa superbe .

Observation n° 9 du 5 mai 2022 - 11:52

Favorable

Auteur : Eliette MONSEGUR

Je suis favorable à ce projet pour plusieurs raisons :

1. sur le fonds, il me semble nécessaire que les jeunes st Georgiens attachés à leur village puissent y créer leur famille au lieu de devoir s'exiler dans les villages alentours ou encore bien plus loin.
2. le projet fait état de logements sociaux ou aidés à hauteur de 40% ce qui me semble aller également dans le sens de la commune soumise à des objectifs sur le sujet.
Permettre l'accession au logement ou à la propriété pour les jeunes qui aiment leur village c'est conserver une âme à celui-ci même si bien sûr tous les logements aidés ne seront pas à destination des St georgiens.
3. le projet fait état d'une barrière verte et de zones paysagées et la hauteur des constructions semblent raisonnables (R0 ou R+1 à l'entrée)
4. le projet tel que décrit sera situé en face des équipements sportifs et scolaires actuels et à proximité des nouveaux commerces ce qui est un emplacement idéal pour les futures familles ainsi que pour nos petits commerçants du village !

Bien cordialement,

Observation n° 10 du 5 mai 2022 - 15:53

Défavorable

Auteur : Régine CARDONA

Infrastructures insuffisantes

Observation n° 11 du 5 mai 2022 - 16:41

Ne se prononce pas

Auteur : *anonyme*

Ce projet supprime le gros parking devant les tambourins actuels et n'en crée que très peu. Vu le nombre de logements les places de parking ne seront pas assez importantes sur tout le village. D'où des tensions entre riverains.

La route St Georges Juvignac est saturée aux horaires de pointe , l'ajout d'une aussi importante population va créer un bouchon permanent puisque rien n'est prévu pour désengorger les routes actuelles. Tout le monde ne peut pas rouler à vélo !!

Observation n° 12 du 10 mai 2022 - 09:49

Défavorable

Auteur : *anonyme*

Oui à la réalisation de logements sociaux

Non à ce projet car:

- ce quartier serait coincé entre 2 départementales, une future hypothétique déviation et le cimetière. quel cadre de vie!

- ce quartier ne serait que le 2ème maillon d'un plan beaucoup plus vaste de construction. le

prochain étant l'urbanisation des terrains de tennis et de sport

- concentration de la future vie du village non pas au centre mais complètement au sud dans une zone engorgée par la circulation automobile.
- grignotage progressif de terrains à vocation agricole.
- aucune mention des nécessaires infrastructures à construire: école, circulation, parcs, etc....

Oui à:

- des constructions de logements dans St Georges sur des terrains vacants en densifiant le centre.
- une préservation verte des entrées du village.
- un projet de vie réelle sur le village en aménageant ou créant les zones de circulation, les espaces verts, les commerces....

Observation n° 13 du 11 mai 2022 - 13:47

Favorable

Auteur : Marine Ferrari

Je suis pour car il manque de logements individuels pour les jeunes couples sur la commune de St Georges d'Orques

Observation n° 14 du 11 mai 2022 - 17:09

Favorable

Auteur : Patrice LOUBAT

Ma mère, Mme LOUBAT Roseline, née MARTORELL, est propriétaire d'une partie de ce terrain. Enfants nous avons fait souvent les vendanges dans ce terrain avec nos parents. Puis, ne pouvant plus l'exploiter, les vignes ont été supprimées avec une prime à l'arrachage avec interdiction de replanter. Ainsi, ce terrain a été conservé en friche jusqu'à présent et ne peut plus devenir une exploitation agricole. En outre, nous, enfants de Mme LOUBAT n'étant pas exploitant agricole, non plus, ce terrain ne sera plus exploité.

Connaissant bien ce terrain derrière le cimetière, il nous semble que réaliser un projet harmonieux du paysage et de l'environnement, remettra de la vie en ce lieux par une mixité de logements sociaux et de villas, proches d'un collège et des équipements sportifs. Ce projet masquera l'arrière du cimetière et embellira l'entrée du village depuis la route de Lavérune. Ainsi, notre avis est que ce projet est profitable à toute la commune.

Observation n° 15 du 14 mai 2022 - 16:57

Défavorable

Auteur : *anonyme*

Je ne suis pas favorable à ce projet. Je souhaite que la ville garde tous ces espaces verts, naturels et sauvage #environnement #qualitedevie #nature

Observation n° 16 du 14 mai 2022 - 17:05

Défavorable

Auteur : *anonyme*

Contre le grignotage de la ceinture verte.

Pour favoriser une exploitation agricole et valoriser ces terres à un niveau environnementale. Stop le béton, les constructions. Pour la rénovation des anciens immeubles pour revaloriser le cœur de ville.

Axes routiers et cœur de ville embouteillées. Infrastructures insuffisante. Pour que St Georges reste un village familiale...

Observation n° 17 du 15 mai 2022 - 10:00

Défavorable

Auteur : anonyme

Très défavorable à ce projet, à toute nouvelle construction qui ferait reculer les espaces de verdure et d'agriculture, et qui amènerait une urbanisation de notre commune

Observation n° 18 du 15 mai 2022 - 19:29

Défavorable

Auteur : anonyme

Ce secteur de St Georges est déjà très engorgé ! Aux heures de pointe l'avenue d'Occitanie est impraticable surtout depuis la création du collège. Et d'ailleurs, dans quelle structure vont être accueillis les enfants de ces nouveaux logements ? Les écoles sont déjà chargées...

Observation n° 19 du 16 mai 2022 - 11:20

Défavorable

Auteur : Rosemarie COUTANT

Habitant le village depuis 1991, nous sommes très déçus de voir que le village tranquille que nous avons choisi à l'époque à bien changé surtout dans le quartier sud avenue d'occitanie. Difficile de se garer devant chez soi et de sortir ou rentrer à cause des embouteillages autour du collège et des écoles.

Arrêtez de construire au sud du village et créez plutôt un parc pour nos enfants et nos aînés. Le parc derrière la mairie est minuscule, les espaces verts sont insignifiants. D'autre part Les infrastructures routières ne sont plus adaptées elles reçoivent le trafic des communes limitrophes déjà très urbanisées. Une construction de plus sur cet axe augmenterait les nuisances déjà concentrées au sud du village. Nous sommes donc très opposés à ce projet.

Observation n° 20 du 16 mai 2022 - 12:09

Défavorable

Auteur : anonyme

Pourquoi encore des immeubles et pas des petits maisons, pourquoi aucune infrastructure pour les enfants ?

Je ne suis pas pour que st Georges devienne une ville

Observation n° 21 du 16 mai 2022 - 20:08

Favorable

Auteur : anonyme

Bonjour. Étant locataire sur le village et cherchant à acheter nous attendons ce projet depuis quelques années. Que ce soit au sud ou au nord il y aura toujours des mécontents. Pour nous l'endroit est idéal proche des lieux de vie scolaire, sportifs et des commerces.

Observation n° 22 du 16 mai 2022 - 21:31

Défavorable

Auteur : sandra bentivegna

Je suis contre le projet. Trop de logements dans le projet.
Je souhaite que Saint Georges d'Orques reste le petit village que je connais.
Les infrastructures vont manquer, les routes sont déjà largement engorgées, il n'y a déjà pas assez de parkings. Qu'on s'occupe de ces soucis avant d'en créer de nouveaux!
Je souhaite conserver de la verdure... et l'esprit petit village!

Observation n° 23 du 18 mai 2022 - 12:01

Défavorable

Auteur : anonyme

Habitante de Saint-Georges d'Orques depuis près de 30 ans, j'ai pu voir l'évolution défavorable de ce charmant village.
Je suis absolument contre ce projet, le route de St Georges- Juvignac est complètement saturée aux horaires de pointe et rien n'est prévu pour désengorger les routes.

Observation n° 24 du 18 mai 2022 - 13:47

Défavorable

Auteur : anonyme

L'atout principal de notre village est sa ceinture verte et sa tranquillité
Et si l'on compare avec toutes les constructions affreuses qui ont été réalisées dans les villages limitrophes cela ne pourrait que dévaloriser l'âme, la qualité de vie, l'environnement et la beauté de notre village. Si nous avons choisi de vivre à St Georges c'est justement pour ces valeurs.
Si le village venait à s'agrandir considérablement, avec des axes routiers de plus en plus saturés, plus de constructions et donc plus de délinquance etc...nous ne pourrions que songer à le quitter

Observation n° 25 du 18 mai 2022 - 17:20

Favorable

Auteur : magalie denis

Ce projet me semble bien pensé et bienvenu dans la commune, je pense notamment à nos artisans et commerçants et à la qualité de l'entrée de notre village. A son développement économique. Je suis favorable à ce projet.

Observation n° 26 du 19 mai 2022 - 08:59

Favorable

Auteur : clément garcia

Intriguée... j'ai eu l'occasion de me renseigner sur ce qu'est un « épannelage » dans ce projet et je trouve ça très intelligent pour ne pas cacher la vue sur le village, d'avoir prévu les Habitations les plus basses en haut et les plus hautes en bas près du cimetière... et ces constructions étant au nord.. je doute qu'il y ai des fenêtres donnant sur le cimetière qui a l'avantage d'être un voisinage très calme.

Je suis évidemment favorable à ce projet.

Observation n° 27 du 19 mai 2022 - 10:53

Défavorable

Auteur : *anonyme*

Je suis défavorable à ce projet.

1 ce projet est envisagé sur des terres agricoles, alors que le village à une tradition et une économie viticole. Il faut développer sur ce terrain des activités agricoles pour mieux répondre aux besoins de la population par exemple agriculture de proximité.

2 ce terrain est situé entre deux routes départementales qui sont totalement saturées à certaines heures. ce projet ne ferait qu'accroître les problèmes de circulation.

3 dans ce projet les infrastructures nécessaires à toute augmentation de population sont inexistantes.

4 ce secteur est inondable et donc peu propice à implantation d'habitation.

5 pour la construction de logements nécessaires d'autres possibilités sont totalement ignorées: réhabilitations de vieux logement ou densification dans le village, nouvelles constructions au nord du village.

Observation n° 28 du 19 mai 2022 - 14:00

Favorable

Auteur : Cecile Rust

Je suis totalement favorable à ce projet qui répond à un manque criant de logements "plus abordables" notamment pour les jeunes dans le village.

La barrière verte reste préservée, les vignes ne sont pas touchées, pas de grands ensembles bétonnés.

Le village est soumis à des amendes records depuis des années de par son manque de logements sociaux, il est démagogique de contester un tel projet.

Le nombre de logements construits reste "raisonnable", Saint Georges étant encore protégé d'une urbanisation galopante.

Observation n° 29 du 19 mai 2022 - 17:27

Défavorable

Auteur : Murielle Montes

Habitante de Saint-Georges d'Orques « cœur de village » depuis 20 ans, je n'ai pu que constater l'évolution grandissante de notre village que j'affectionne tant. Je suis consciente qu'il faut construire des logements sociaux mais pourquoi tout concentrer dans le même quartier ! Je suis contre ce projet car notre village est déjà extrêmement traversant, bruyant sans compter le manque de place de stationnement. Mon père réside promenade du tambourin et sa terrasse donne sur l'avenue d'occitanie. Autant vous dire que le va et viens des voitures à différentes heures de la journée, c'est l'enfer ! J'espère vivement que ce projet sera déplacé en périphérie de Saint -Georges- d'Orques. Dans le cas contraire, nous envisagerons ma famille et moi-même de déménager, ce village chaleureux au milieu des vignes ne ressemblant plus du tout à celui que nous avons connu.

Observation n° 30 du 19 mai 2022 - 21:35

Défavorable

Auteur : anonyme

Je pense qu'il vaudrait mieux disperser les logements dans St Georges d'Orques pour que ce ne soit pas centre au même endroit. Bétonner l'entrée du village ne donne pas une bonne image. De plus la circulation est saturée. Il faudrait essayer de fluidifier le train en dispersant les habitations dans le village. Le centre du village pour moi ne sera jamais une zone avec des logements. C'est bien plus que cela, c'est une âme. Je serai plus judicieux de penser à faire une voie pour les bus car si ils sont vides, c'est qu'ils sont pris dans la circulation et mettent beaucoup trop de temps pour atteindre le tram. Arrêtons de bétonner et de centraliser des habitations qui détériorent l'image du village et concentrent les gens les uns sur les autres. Préservons la nature. Regardons l'existant, il y a d'autres terrains qui peuvent accueillir des constructions sans qu'ils soient pour autant au même endroit. Est-il prévu une école. Je ne serai pas mal de y penser, M. le Maire. Quel scandale de dénaturaliser un village comme le nôtre sans consulter les habitants. Détruire des terrains agricoles aujourd'hui où le mot écologie prend toute sa grandeur.

Observation n° 31 du 19 mai 2022 - 22:44

Défavorable

Auteur : JANY LARRIEU Organisation : Jany LARRIEU

Le fait de vouloir construire des logements dans notre commune et notamment des logements sociaux n'est en rien critiquable étant donné la difficulté que rencontrent les gens pour se loger près de Montpellier. Ce qui peut surprendre et inquiéter, c'est la densité de ce projet situé sur un seul lieu au sud du village et surtout le manque de précisions concernant l'accueil des enfants (une nouvelle école est-elle prévue?), la circulation des véhicules (le village étant déjà bien encombré), l'évacuation des eaux de pluie (le terrain étant sensible à ce niveau-là), l'aménagement des sorties sur les routes de Pignan et de Lavérune. Quant à vouloir déplacer le centre du village vers le sud, pourquoi ne pas réhabiliter la place du St Georges en supprimant les voitures qui pourraient se garer dans un parking souterrain sous le Lidl ou ailleurs. Les Saint-Georgiens pourraient enfin se rencontrer sur une vraie place sans avoir à se frayer un passage entre les voitures. On pourrait envisager de disséminer des constructions tout autour du village en étoile sur plusieurs îlots, ce serait plus raisonnable et respectueux des lieux existants...

Observation n° 32 du 20 mai 2022 - 09:46

Favorable

Auteur : marina moreno

Il y a des années que les villages aux alentours se développent sauf nous!je suis favorable a ce projet qui vient dynamiser notre village.
Le contournement prévu de St Georges d'Orques et l'aménagement du rond point de Lavérune vont diluer nos problèmes de circulation présent dans toutes les villes et ce projet nous permet de prendre le train du développement ne restons pas sur le quai .

Observation n° 33 du 20 mai 2022 - 10:32

Favorable

Auteur : Alice MARTORELL-LAURENS

Propriétaire d'une partie du terrain. Je tiens à préciser que nous ne pouvons plus l'exploiter car les vignes ont reçu la prime d'arrachage. Cette prime correspond à un arrachage définitif avec perte du droit de replantation. Ce terrain n'est plus exploité depuis plus de 20 ans et n'a plus de vocation agricole. Ce terrain n'est pas en zone inondable et la gestion du pluvial de ce projet prend en compte le problème d'inondation du rond-point du cimetière lors de forte pluie.

Observation n° 34 du 20 mai 2022 - 11:13

Défavorable

Auteur : anonyme

Je suis contre la. Once traction d immeuble et de béton. Il faut repartir sur la commune les logement ce qui mixera la population. On va pas faire comme les constellation à juvignac. Ça suffit. De plus la circulation est saturer de ce côté du village et les nouveau lien ' y changeront ps grand chose. Mr le maire sortir de votre confort et venez à la rencontre du peuple qui vous a élu. Ce n est sûrement pas pour faire n importe quoi et partir après comme député une fois que le mal est fait

Observation n° 35 du 21 mai 2022 - 00:25

Favorable

Auteur : mireille sanz

je viens de lire toutes ces observations et je n en crois pas mes yeux!Faites comme moi,renseignez vous aupres du service urbanisme,vous saurez qu'aujourd'hui,le maitre mot sur le plan national est d'economiser l'espace et donc de densifier pour un developpement durable respectueux de l'environement.Et puis prenez le temps de consulter attentivement les documents et vous constaterez que tout a ete pense pour le biens des ST GEORGIENS: Acces routiers avec la securisation de nos 2 entrees de ville et bientôt le projet de contournement de village.L'embellissement paysage de ces 2 entrees,comment peut on y preferer un vieux cimetiere,ou pire....des batiments agricoles en bardage metallique ? il parait que l'amenagement de ces terres permettra de gerer le probleme d'inondation du rond point.Des classes sont prevues pour nos enfants des espaces paysages avec des jeux.Des espaces de convivialites pour nos anciens,stationnements sous terrains et aeriens en rapport avec le nombre de logements. Pour ma part,il me tarde d'y reserver mon terrain et revenir vers mes proches.Il faut se rendre a l'evidence et

arreter de raler sans savoir.....

Nous etions 4 milliards sur terre en 1980 et nous sommes 7.5 milliards.Ne devenons pas un village de sioux a qui dans 10 ans on viendra jeter des cacahuètes et tout en étant respectueux soyons ouverts,intelligents et organises comme ce projet....!J'y suis favorable!

Observation n° 36 du 21 mai 2022 - 22:06

Défavorable

Auteur : Camille MARAVAL

Je suis contre ce projet car il va détruire des terres agricoles qui ont tous les atouts pour faire partie de notre belle AOP SAINT GEORGES D'ORQUES qui a par le passé connu une très importante renommée des Etats-Unis à la Russie.

Saint Georges est une exception géologique qui produit des vins de très haute qualité et qui retrouvera bientôt une renommée du niveau du Pic Saint Loup.

Tous les crus communaux préservent leurs terres viticoles (Gigondas, St Joseph, Vacqueyras, St Emillion...) Pourquoi pas Saint Georges ?!

Contrairement à ce qui a été dit ces terres ne sont pas à l'abandon depuis 30 ans. Elles étaient plantées en vigne jusqu'en 2007 (voir photos aériennes google earth.)

Depuis 2007, les terrains concernés par le projet immobilier ont été cultivés en blé, orge, luzerne, ray-grass... Ils ne sont pas à l'abandon !

La construction de logements sur la commune n'est pas nécessaire puisque plus de 10% des logements sont vides ! (soit environ 300 logements!)

Pour pouvoir développer l'AOP Saint Georges, il faut disposer d'un maximum de terres afin de pouvoir produire des volumes importants.

L'urbanisation n'est pas compatible avec l'agriculture (horaires, traitements (bios ou pas), Zones de non traitement riverains qui risquent d'être élargies...)

Il faut conserver la barrière verte autour du village afin que les agriculteurs puissent travailler correctement.

Etant jeune viticulteur sur la commune, ces projets risquent de nuire fortement à mon activité ainsi qu'à celle de mes confrères.

L'activité de la cave coopérative, risque également d'être mise en péril.

La culture de la vigne et la vinification sont une grosse source d'emploi sur la commune, sans parler de tous les emplois indirects qui en découlent (fabrication de matières premières, négoce, transporteurs...)

Les terres non cultivées pourraient aussi permettre l'installation d'autres jeunes agriculteurs, créant ainsi des emplois source de nourriture pour les habitants de la métropole.

L'urbanisation va aggraver les problèmes de circulation et va faire revenir le projet de route de la LICOM qui va couper le vignoble en deux et signer son arrêt de mort !

Il faut arrêter de construire dans nos assiettes !

Urbanisation ou agriculture c'est un choix à faire !

Saint Georges est une petite commune de seulement 930 hectares et plus de 250 sont déjà urbanisés alors que la commune ne compte qu'environ 200 hectares de vignes ! Les surfaces urbanisées dépassent déjà les surfaces cultivables !
N'est-ce pas déjà suffisant ?

En espérant Mr le commissaire enquêteur, que cet avis retienne toute votre attention afin d'aller dans le sens de la protection de la viticulture de notre commune, véritable tradition depuis des siècles.

Observation n° 37 du 21 mai 2022 - 22:22

Défavorable

Auteur : Carole Egrefeuille

Je suis contre ce projet qui va défigurer l'entrée de notre village et détruire des terres agricoles qui nourrissent la population.

Un département passe sous le béton tous les 7 ans en France, et nous avons besoin de toutes les terres pour assurer l'autonomie alimentaire de la France face aux différentes crises (sanitaires, diplomatiques, sécheresses et baisses des rendements...)

Préservez la tradition viticole de Saint Georges d'Orques et faisons en sorte qu'il ne devienne pas un quartier périphérique de Montpellier comme l'est déjà Juvignac.

On ne pourra pas accueillir 8 000 habitants de plus par an éternellement, le territoire n'est pas infiniment grand et il ne faut pas que cette croissance démographique soit faite au détriment de l'environnement, et de notre qualité de vie.

Il est déjà difficile de circuler et un projet comme celui-ci fera empirer la situation!

Il faut tout faire pour éviter que le projet de route de la LICOM revienne détruire le vignoble, seul lieu de promenade du village.

Mr le commissaire enquêteur, j'espère que vous ne resterez pas insensible à la protection de la nature et des terres qui vous nourrissent et que vous rendrez un rapport qui va dans le sens de la préservation de ce patrimoine, car comme disait Saint Exupéry, "Nous n'héritons pas de la terre de nos parents, nous l'empruntons à nos enfants".

Observation n° 38 du 21 mai 2022 - 23:00

Défavorable

Auteur : Olivier Maraval

Il faut se battre contre ce projet qui va détruire une partie du terroir AOP de Saint Georges D'orques, véritable "joyau" de la viticulture de la Métropole.

Je suis viticulteur à la cave coopérative de Saint Georges D'orques, et je n'ai pas envi de la voir disparaître à cause de la croissance démographique.

Pour rappel, la cave coopérative de Celleneuve, a fermé car il n'y avait plus assez de vignes. La cave coopérative de Montpellier a fermé car il n'y avait plus assez de vignes ; et il y aurait encore beaucoup d'autres exemples de ce type!

Conservons la viticulture sur notre village qui est un des derniers de la métropole à avoir gardé cette tradition !

Conservons les terres agricoles pour nos enfants.

Les zones de non traitements (ZNT) riverains sont actuellement de 10 mètres et celles des points d'eau sont de 10, 20, 50 voire même 100 mètres. Si la ZNT riverains venait à être augmentée, l'impact de ce projet d'un peu plus de 3 hectares rendrait près de 10 hectares incultivables !

Il y a des embouteillages tous les matins et ce projet va entraîner un besoin supplémentaire en infrastructures ; ce qui signifie que le projet de route au sud du village appelé LICOM risquerait de revenir signant définitivement la fin de la viticulture Saint Georgienne alors que son terroir est classé parmi les meilleurs et permet de produire de très grands vins exportés dans le monde entier depuis le Moyen-Age.

A la base, ces terrains devaient être réservés à la création d'un hameau agricole pour installer des agriculteurs sur le territoire et pour pérenniser les exploitations existantes qui pour la plupart manquent d'espace. Pourquoi ce projet est-il abandonné ?

Devons-nous comprendre que les agriculteurs, véritables bâtisseurs de paysages, ceux qui remplissent vos verres et vos assiettes ne sont plus les bienvenus ?

La métropole n'a jamais rien fait pour nous (entretien des chemins absent depuis plus de 30 ans...) et aujourd'hui elle voudrait nous mettre dehors pour loger des nouveaux habitants en remplissant les poches de certains promoteurs ?

Pourquoi vouloir détruire ce qui fait la beauté de notre village ?

En signant la fin de la viticulture Saint Georgienne, c'est l'arrêt de mort de la cave coopérative créée en 1947 qui sera signé comme cela s'est déjà fait ailleurs !

Il manque actuellement près de 100 hectares de vignes pour faire fonctionner une structure comme celle-ci. N'aggravons pas cette situation pour qu'elle puisse encore traverser les siècles.

La chambre d'agriculture ayant conscience du manque de terres cultivables sur le secteur a d'ailleurs émis un avis défavorable concernant ce projet car elle sait que la disparition des terres agricoles sur ce secteur aura des répercussions économiques dramatiques.

En effet, le secteur viticole est générateur d'emplois directs et indirects.

Ce secteur fait d'ailleurs la richesse économique de la France car pour rappel c'est le deuxième secteur économique français juste après l'aéronautique !!!

La métropole dit vouloir préserver l'agriculture. Mais devons-nous en conclure que ce n'était qu'une promesse de campagne ?

Près d'un tiers de notre petite commune est déjà urbanisé, n'est-ce pas déjà beaucoup ?

Actuellement la limite Sud de l'urbanisation est constituée par la route d'Occitanie, la route de Lavérune et la Route de Pignan. Si on commence à urbaniser l'autre côté de ces axes, ce sera la course vers Lavérune et l'urbanisation galopante ne s'arrêtera plus !

La mairie fait en sorte que l'AOP Saint Georges ne reste pas qu'une dénomination complémentaire mais qu'elle devienne une véritable AOP à part entière.

J'espère que les efforts fournis ne vont pas être anéantis par des projets démesurés et irréfléchis !

Observation n° 39 du 21 mai 2022 - 23:17

Défavorable

Auteur : anonyme

Il faut empêcher ce projet.

Ceux qui ont choisi de vivre dans un village n'ont pas choisi de vivre en ville.

Dans le Sud il y a manque d'eau, n'ajoutons pas de pression supplémentaire sur une ressource rare.

Arrêtons d'imperméabiliser les sols.

Gardons nos terres agricoles et viticoles.

Conservons nos paysages, d'autant que 10% des logements du village sont vides!

D'abord c'est derrière le cimetière et ensuite?

Quand cela va-t-il s'arrêter?

J'ai entendu que ces terres ne sont plus cultivées depuis plus de 30 ans, mais c'est FAUX! Je les ai vues plantées en vigne, et semées régulièrement depuis plusieurs années!

D'ailleurs en quoi le fait que des terres soient dites en friche est un argument pour les détruire?

C'est honteux!

Observation n° 40 du 22 mai 2022 - 07:37

Défavorable

Auteur : anonyme

Trop de béton sur des terrains inondables

Observation n° 41 du 22 mai 2022 - 07:42

Défavorable

Auteur : anonyme

En tant que chasseur sur la commune depuis de nombreuses années je m'inquiète de l'impact de ce projet sur la biodiversité. (Perdreux, oiseaux, lapins, chauve-souris hérissons...)

Le territoire est de plus en plus petit et de plus en plus difficile à chasser et un jour cette activité ne sera plus possible!

Observation n° 42 du 22 mai 2022 - 09:58

Défavorable

Auteur : FLORENCE JEGO

Depuis notre arrivée en 1997, il a toujours été réglementairement entendu que tout autour de St Georges d'Orques devait être conservée la ceinture verte. De plus, lors de fortes pluies fréquentes, nous constatons de fortes inondations qui risquent d'être aggravées par le bétonnage excessif de la partie basse du village. Le contournement de l'entrée ouest de Montpellier prévu par la construction d'une grosse infrastructure autoroutière conjuguée avec l'accroissement de la population liée à la construction desdits logements conduira inévitablement d'une part à des bouchons fréquents et d'autre part à des risques routiers. Quid des installations sportives actuelles qui ont été réhabilitées récemment. Le bétonnage du village ne répond pas aux normes actuelles liées au développement

durable, et est-ce que les dits constructions répondront aux normes du dispositif éco-énergie tertiaire avec la visée de bâtiments BEPOS. Enfin, la qualité des vignobles et des vins est reconnue internationalement et le bétonnage excessif vient dégrader cette image positive forte.

Conservons la qualité de vie du village qui en grossissant répond plus à des considérations financières qu'à une réelle volonté de bien être.

AVIS TRES DEFAVORABLE A CES CONSTRUCTIONS. IL Y A D'AUTRES LOCALISATIONS POUR CE TYPE DE PROJET.

Observation n° 43 du 22 mai 2022 - 14:22

Défavorable

Auteur : Jacques Conseille financier

Puisqu'il suffit qu'un terrain Agricole soit laisse en friche pour qu'il devienne constructible, cela constitue le meilleur placement d'argent que l'on peut imaginer!

Vous achetez 1€ le mètre carre, vous laisser le terrain en l'etat et quelques années plus tard vous pouvez le revendre 45 à 50€.

C'est pas beau ça?

Je sais ce que je vais maintenant conseiller à mes clients!

Quelle honte de trouver des prétextes aussi ridicules pour justifier des projets aussi desastreux!

La barrière verte va devenir une barrière grise!

Observation n° 44 du 22 mai 2022 - 23:32

Défavorable

Auteur : Muriel BOUCHAMI

Je ne suis pas convaincue par les arguments avancés par la municipalité pour justifier ce projet.

1. La « Valorisation de l'entrée de ville et de la limite urbaine » : En quoi le fait de construire des blocs d'immeubles peut-il permettre de valoriser les entrées de ville ? On attendrait plutôt des aménagements ouverts et végétalisés, permettant une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel.

2. La mairie annonce aussi une « amélioration des conditions de sécurité routière sur les routes métropolitaines » : les routes de Pignan et de Lavérune sont toutes les deux très dangereuses (comme le reconnaît p.9 la notice explicative de l'opération et de son intérêt général). En quoi ce projet réduira cette dangerosité ?

3. Le projet permettra aussi de passer « de 29,82 % à 31,48 % des objectifs de production de logements sociaux » : je suis favorable à la construction de logements sociaux mais pas de cette façon.

a. D'une part on « parque » les populations à faibles revenus d'un même côté du domaine de Montpeyre au lieu de favoriser la mixité au sein même du projet ; ces habitants auront vue sur le cimetière, et seront au plus près du rond-point bruyant du colonel Demarne (rond-point en haricot sur l'avenue d'Occitanie) ;

b. D'autre part, l'« absence de dents creuses au sein des tissus urbains existants de la commune » citée par la MRAE pour justifier sa décision de dispense d'évaluation environnementale est contestable ; de nombreux édifices sont inhabités au sein du village, en état de délabrement et pourraient être rénovés si une véritable volonté politique de mixité sociale existait ; ces « dents creuses » ont-elles fait l'objet d'une recension ? D'un plan de résorption ? A l'heure où le secteur du bâtiment est le plus gros émetteur de gaz à effet de serre, l'avenir devrait être à la réparation, à la transformation, à l'adaptation de l'existant. Régler la situation déplorable des logements de l'Orée devrait aussi être une urgence pour la municipalité ;

c. Aucun T1 n'est prévu alors que selon le baromètre de la DDTM34, le parc social souffre d'un déficit de petits logements, T1 et T2.

4. Le projet Domaine de Montpeyre participe de la volonté municipale d'étendre « la centralité du village vers le sud ». Or, à aucun moment, cette volonté de déplacer le centre du village n'a été expliquée aux Saint-Georgiens. Qu'est-ce qui la justifie ? Est-ce une dévitalisation du centre historique ? Ce n'est pas le cas à Saint-Georges. Suffit-il de construire des logements, d'urbaniser, de « bétonner » pour créer un centre-ville ? Les équipements de proximité qui devraient accompagner ce développement sont absents du projet, mis à part les équipements sportifs ; où va-t-on mettre la centaine de nouveaux écoliers ? Dans une troisième école à construire (non prévue), dans une zone où il en existe déjà deux toutes proches, tandis que le nord du village en est dépourvu ?

5. Le projet Domaine de Montpeyre doit être suivi d'une ZAC incluant la construction d'autres logements à la place des terrains de tennis ainsi que derrière les logements de la gendarmerie. Le but est de « finaliser la façade urbaine sud de l'avenue d'Occitanie par une réponse homogène à la façade Nord ». Autrement dit, on va construire un couloir qui fera caisse de résonance et amplifiera le bruit de la circulation routière sur un axe routier que le présent projet va encore contribuer à saturer, dans l'attente de la construction d'une déviation ;

6. Les équipements sportifs prévus sont concentrés dans un même quartier de la ville, obligeant la majorité des habitants à prendre leur voiture pour s'y rendre. Or, le projet ne prévoit pas de créer de nouvelles places de parking, mis à part celles qui seront occupées par les nouveaux résidents. De plus, les pratiques sportives ont évolué depuis le confinement, les habitants préférant des activités plus individuelles, des accès à des horaires variables, grâce à des équipements situés tout près de chez eux. L'heure n'est plus aux très grosses structures collectives. De plus, les équipements actuels sont soit récents (boulodrome, club-houses), soit sur le point d'être rénovés (terrains de tennis) ; des investissements qui n'auront finalement servi à rien puisque tout cela sera détruit pour être reconstruit quelques mètres plus loin.

7. Construire des logements juste en face de la future salle des fêtes (le CCR une fois rénové) pose problème dans la mesure où le décret « son » du 7 août 2017 a mis en place une réglementation extraordinairement restrictive sur la diffusion du son.

8. Le projet de construction sur le domaine de Montpeyre a été élaboré sans concertation avec les habitants. La première information en conseil municipal a eu lieu le 21 mars dernier, soit 8 mois après la demande modification du PLU déposée par la mairie. Les voies de recours contre l'arrêté

de dispense d'étude d'impact étaient dépassées ;

9. La question de l'accès de ces nouveaux habitants à une grande surface disposant de places de parking sans avoir à se déplacer à Juvignac n'est pas du tout prise en compte.

10. Je vous invite à consulter le document joint, rédigé par le groupe d'opposition "Unies pour l'Avenir".

Observation n° 45 du 23 mai 2022 - 13:34

Favorable

Auteur : Bruno Laurens

Je suis pour ce projet qui va donner des possibilités de logement et de construction à des st géorgiens qui ne trouve aucune nouvelles parcelles de terrain pour s'installer .
Et de plus il ne prend aucune terre cultivée et s'aligne à des construction existante que ce soit route de Laverune ou pignan.Et améliorera les entrées dans le village.
Il faut dire que si depuis des années rien n'avais été fait (lotissement, bâtiment etc) beaucoup d'habitants actuel de st georges n'auraient pas pu s'installer alors pensons à nos enfants et au génération future.

Observation n° 46 du 23 mai 2022 - 14:21

Défavorable

Auteur : rémy boyer chammard Organisation : domaine guizard

Bonjour

Ce projet et ses évidentes futures extensions, routières en particulier, sont situés dans le magnifique et historique terroir/poumon vert de 3 villages proches !

Cherchez des solutions respectueuses des habitants et des viticulteurs historiques du cru Saint Georges.
vos descendants vous en seront reconnaissants.

Laissez ces villages respirer sinon ils s'asphyxieront et nous avec !

Rémy Boyer Chammard
Gérant du domaine Guizard

Vignerons depuis plus de 4 siècles sur ce terroir !

Observation n° 47 du 23 mai 2022 - 17:31

Défavorable

Auteur : mathieu bertrand Organisation : SCAV les vignerons du chevalier Georges

Le projet d'urbanisation empiète sur le terroir des aop st Georges.
Le manque de terre entraine la chute de la viticulture autour de Montpellier ainsi que la mort des

coopératives.

Afin de préserver notre terroir et nos traditions l'urbanisation doit être maîtrisée.

Observation n° 48 du 23 mai 2022 - 19:31

Favorable

Auteur : Antoine BEISBARDT

J'ai un avis favorable à ce projet de construction, car cela permettra de développer encore plus notre chère commune, je ne vois que des avantages pour nos commerçants ainsi que pour nous les saints georgiens.

Antoine Beisbardt, un natif très attaché à la bonne évolution de son village

Observation n° 49 du 23 mai 2022 - 19:48

Favorable

Auteur : Cyril Barcelo

Habitant de St Georges en appartement, cela nous permettrait de pouvoir envisager un projet de construction ou bien au enfants de St Georges dont les parents y résident depuis de nombreuses années de rester non loin de ces derniers sans devoir s'exiler car il n'y a plus aucun terrain disponible depuis fort longtemps sur la commune

Observation n° 50 du 23 mai 2022 - 21:18

Favorable

Auteur : David Ferrandi

La création d'un nouveau lotissement est à mon sens une très bonne chose. Ce projet permettrait aux saint géorgiens d'accéder à la propriété et de s'installer durablement sur la commune ou de bénéficier de logements sociaux. Cela déboucherait également sur l'aménagement de l'entrée du village où la circulation est actuellement dangereuse (voies étroites, vitesse parfois excessive). Un nouveau lotissement entraînerait une augmentation de la population et dynamiserait saint Georges. La création de ce lotissement est donc une très bonne chose.

Observation n° 51 du 23 mai 2022 - 22:10

Favorable

Auteur : Carla Pompidor

Ce projet est une opportunité pour acquérir un logement en primo accédent et de rester vivre dans mon village

Observation n° 52 du 23 mai 2022 - 22:39

Défavorable

Auteur : *anonyme*

Je trouve effarant que l'accession à la propriété soit une priorité en dépit de tout le reste! Il s'agit ici de penser à nos enfants ? Très honnêtement si l'on pense à nos enfants on préserve ce qui le fait

vivre! De plus quelles incohérences !! Accueillir 400 personnes va régler les différents problèmes que nous avons sur St Georges, notamment la circulation !? Régler les problématiques des inondations ? Mais enfin!! Bétonner et bétonner encore empêche l'eau de pluie de s'évacuer de façon naturelle et nous allons nous trouver une fois encore comme la partie du coeur d'Orques sous le restaurant où lors de fortes pluies une véritable rivière se crée ! La mairie va répondre qu'elle a tout prévu une fois de plus! Les pompes présentes dans les parkings ne suffisent pas! Je pense que certains manquent d'humilité face à la Mère Nature! Comment pouvons-nous continuer à bétonner ainsi avec tout ce qu'il se passe au niveau climatique ? Ne pouvons-nous pas tirer des leçons de tout cela ? A priori non, l'homme est face à un mur et il continue à foncer! Tant que la valeur première sera l'argent et le profit l'homme creusera sa tombe...

Observation n° 53 du 23 mai 2022 - 22:57

Cette observation a été classée comme doublon par le commissaire enquêteur.

Observation n° 54 du 24 mai 2022 - 01:48

Défavorable

Auteur : Isabelle Gimenez

Quelle idée de vouloir construire à côté des vignes, nos tracteurs font du bruit, nous traitons nos vignes, nous serons indésirables et les conflits seront permanent. Nous voulons continuer à travailler nos vignes dans le calme et la sérénité, je suis contre à 100%.

Observation n° 55 du 24 mai 2022 - 13:54

Favorable

Auteur : anonyme

Bonjour

L'accès à la propriété reste et devient un véritable parcours du combattant! Ce projet est une opportunité pour acquérir un logement en primo accédent, avec un lot de logements sociaux qui peuvent être une belle opportunité pour nos jeunes ou moins jeunes du village.

Cordialement,

Observation n° 56 du 24 mai 2022 - 14:00

Favorable

Auteur : Julie Debrigode

En tant que jeune saint georgeonienne, et qui souhaite me loger dans mon village je suis pour l'opération de nouveaux logements et de terrains à bâtir.

Observation n° 57 du 24 mai 2022 - 14:04

Défavorable

Auteur : anonyme

Et si, pour une fois, nous faisons preuve d'un peu de courage !!

Nous voulons tous protéger notre AOP et la "barrière verte". Une seule solution : interdire toute mutation de terres agricoles vers un destin de terres à urbaniser. Conservons à nos surfaces agricoles leur histoire et leur futur. Certains villages renommés l'ont fait et ne s'en porte pas plus mal.

Nous pouvons faire le choix de faire de St Georges d'Orques un village viticole de renommée dont la métropole retirera aussi des bénéfices. Toute atteinte aux surfaces agricoles est un renoncement à ce choix et conduira à l'extinction de la vigne.

Observation n° 58 du 24 mai 2022 - 14:05

Favorable

Auteur : SANDRA TEISSIER

La diversité de l'offre en logement, 56 logements locatifs sociaux, du T2 au T4, en immeubles collectifs, 76 logements en accession libre en immeubles collectifs et 38 lots destinés à de l'habitat individuel ou semi-collectif est une véritable chance pour les jeunes ou moins jeunes St Géorgiens souhaitant accéder à la propriété ou se loger tout simplement.

Observation n° 59 du 24 mai 2022 - 15:14

Défavorable

Auteur : jean louis bonnal

projet immobilier a l'emplacement du lycom(deviation de st georges ou les terrains n'etaient pas cultivés)ce qui impliquera pour le déplacement futur de cette voie la destruction de vignes impossibilité d'extension du cimetière

Observation n° 60 du 24 mai 2022 - 15:23

Défavorable

Auteur : DAMIEN BABEL Organisation : EIRL BABEL

Je suis surpris de voir ce projet supprimer une partie du terroir viticole historique de Saint-Georges-d'Orques.

Pourquoi supprimer des terres agricoles cultivées, alors qu'au nord seul des terres en friches subsistent?

Observation n° 61 du 24 mai 2022 - 16:02

Défavorable

Auteur : Frédéric ARCHO

Plutôt que de commencer par des actions faciles de constructions neuves qui ne conduisent qu'à l'imperméabilisation des sols (avec les conséquences que l'on connaît), il faut lancer sur St-Georges d'Orques un vaste projet de réhabilitation de tout habitat non entretenu et laisser vacant. Il y a là un gisement important de logement pour tous ceux qui veulent rester ou vivre dans ce village. Il y a environ 2700 logements à St Georges, dont 9% sont vacants, ce qui fait presque 240 logements (plus que le programme de Montpeyre !!)
Il faut donner aussi à ceux qui le désirent la possibilité de parcelliser leur terrain afin de permettre la

construction nouvelle d'habitat.

Il faut , autant que faire se peut, sanctuariser les terres dites agricoles (viticoles ou autres).

Je ne reprends pas ici tous les arguments des personnes qui se sont exprimées de façon défavorables à ce projet et avec lesquelles je suis globalement d'accord.

Je propose, a minima, que cet espace soit utilisé pour mettre en place un ferme municipale maraîchère qui pourrait fournir les écoles, l'Épahd, et autres services communs en produits frais et locaux et le tout avec une approche pédagogique.

Observation n° 62 du 24 mai 2022 - 16:42

Défavorable

Auteur : Benoît Guizard Organisation : GFA Le Mijoulan

On va encore réduire les surfaces cultivées de la commune. Est ce vraiment ce que l'on veut pour l'avenir de nos enfants ?

Observation n° 63 du 24 mai 2022 - 16:50

Défavorable

Auteur : CHANTAL SURCIN Organisation : LES RIVERAINS DU REBAYRAL

Les riverains du Lotissement Le Rebayral transmettent leurs observations dans le fichier joint qui comporte nos observations motivant les raisons de l'avis commun très défavorable à ce projet.

Observation n° 64 du 24 mai 2022 - 17:09

Défavorable

Auteur : *anonyme*

Bonjour à tous, je suis DEFAVORABLE à ce projet pour différentes raisons.

Ces terres sont AOP. je comprends que la chambre d'agriculture soient contre. A force d'agir ainsi, nous tuons la viticulture et ainsi des emplois. Les propriétaires en question disent que ces terres ne sont plus cultivées depuis 20 ans, c'est leur choix de ne pas vouloir replanter des vignes et de préférer de toucher de l'argent avec des terrains constructibles. Depuis des années, ce terrain est entretenu, c'est à dire défriché par la mairie pour pouvoir y tirer le feu d'artifice. Quelle dérive !! C'est en cédant aux sirènes de l'argent du foncier que les caves coopératives, faute de terres, se meurent!!

Les problèmes de circulation sont déjà très présents. Rajouter 150 logements à 3 personnes en moyenne revient à ajouter 450 personnes, soient 7,5 °/° de plus. c'est ENORME.

De plus, ce projet comporte des risques d'inondations (mentionnés), des bassins à côté de la rue de la Syrah. Risque évident de moustiques (déjà nombreux cf. bassin du Rebayral). On nous parle de la ceinture verte de longue et la première chose que l'on verra, en venant de Pignan sera deux bassins de rétentions: MAGNIFIQUE!!

Nous aimons notre village et nous ne souhaitons pas avoir un PIGNAN BIS...QUELLE HORREUR!!

Observation n° 65 du 24 mai 2022 - 17:22

Défavorable

Auteur : *anonyme*

Je suis défavorable à ce projet!! le projet Coeur d'orques se situe sur une veine d'eau....il y a régulièrement des remontées par capillarités (des pompes pour les garages), les briques de la façade du restaurant le Fran sont tombées comme des mouches!!

Et voici que l'on nous pond, sous couvert du social (quelle BLAGUE!!), le projet du domaine de MONTPEYRE sur des terres AOP !! Les propriétaires laissent le terrain en friche, s'entendent avec la mairie (et oui on y tirent le feu d'artifice) et on passe ensuite le terrain constructible. C'est le seul terrain sur des centaines de mètres où il n'y a pas de vignes !! SAINT GEORGIENS, REVEILLEZ VOUS!!

Observation n° 66 du 24 mai 2022 - 17:23

Défavorable

Auteur : Anne-Marie Notingher

Le bas de la ville est déjà complètement saturé par les embouteillages aux heures de pointe, rajouter tant de logements va asphyxier encore plus les voies de circulation.... j'apprécie notre village par sa qualité de vie et sa couronne de verdure, et sa tradition viticole....Bétonner encore et encore c'est ne pas permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer et lors d'épisodes cevenols le niveau d'eau montre très vite dans cette partie basse de la ville....qu'en sera t il avec encore plus de maisons ?

Avant de construire il faudrait désengorger les voies d'accès, faire un contournement du village, prévoir des voies cyclables jusqu'à laverune et pignan....je suis tout à fait défavorable à ce projet...

Observation n° 67 du 24 mai 2022 - 17:27

Défavorable

Auteur : *anonyme*

DEFAVORABLE à encore plus de béton et d'embouteillages!!

Observation n° 68 du 24 mai 2022 - 17:31

Favorable

Auteur : sebastien caro

Après lecture des documents ,je suis favorable à ce projet mieux pensé que les anciens lotissements de ces dernières années,Avec des espaces verts et une grande place qui profitera aux enfants et aux habitants de ces nouveaux logements

Observation n° 69 du 24 mai 2022 - 17:39

Favorable

Auteur : nicolas le toqueu

une bonne chose pour les jeunes du village,de plus en plus de km a parcourir pou pouvoir aquerir un bien.

Observation n° 70 du 24 mai 2022 - 17:57

Favorable

Auteur : Sebastien Gilet

Je n'ai pas envie de vivre dans un village qui reste figé pendant que les alentours se développent et empêchent des St-Georgiens de rester au village ce qui pourrait profiter à mes enfants.

Observation n° 71 du 24 mai 2022 - 18:14

Défavorable

Auteur : anonyme

Un projet encore à la va vite, comment peut-on envisager de démolir les terrains de tennis pour les reconstruire un peu plus loin, engorger encore plus le côté sud du village déjà bien surchargé aux heures de pointe, prévoir quatre bassins de rétention à proximité des habitations situées rue de la Syrah, oublier volontairement ou non de prévoir des pistes cyclables la liste est longue.....

C'est bien d'évouloir favoriser les accédants à la propriété, mais encore faudrait-il un projet cohérent ce qui n'est pas le cas, il faut aussi protéger notre village et conserver cette ceinture verte, pourquoi ne pas faire 3 fois 60 logements au sud nord et est, cela permettra aux Neo St-Georgiens de s'intégrer plus facilement à notre si beau village sans qu'il soit défiguré comme certains proches de chez nous.....avec une explosion des constructions ah ce cher foncier qui rentrera dans les caisses de la commune.

Protéger nos AOP

JE SUIS DEFAVORABLE A CE PROJET

Observation n° 72 du 24 mai 2022 - 18:23

Ne se prononce pas

Auteur : Pascaline Cruzier Organisation : Cabinet d'orthophonie

Bien que n'habitant pas à Saint-Georges d'Orques, et aimant le village tel qu'il est, il nous semble que la construction de ces logements pourrait être l'occasion de créer des locaux pour les professionnels de santé ayant besoin d'avoir des locaux aux normes en terme d'accessibilité.

Nous souhaitons que la construction se fasse en respect avec les habitants et leurs besoins.

Les orthophonistes de Saint-Georges d'Orques, Mesdames Steller, Cruzier et Rousseau-Aymard

Observation n° 73 du 24 mai 2022 - 18:43

Défavorable

Auteur : Ségolène Roussel

Je trouve vraiment dommage d'étendre le village sur un terrain agricole de bonne réputation. Pourquoi ne pas le faire plutôt vers le Nord, ce serait plus adapté

Observation n° 74 du 24 mai 2022 - 19:00

Défavorable

Auteur : Jean-Baptiste FERRANDIS Organisation : Rue du Merlot

Je suis défavorable. Sur la forme, nous l'apprenons en mars lors d'un conseil municipal. Sur le fond, je suis défavorable également. Depuis des années, les embouteillages se multiplient. Aucun contournement ou autre n'a vu le jour. C'est un fait. De plus, lorsqu'il pleut, de l'eau ruisselle beaucoup déjà et on veut mettre du béton sur 10 000 m carré de plus. On accroît le risque d'inondation. C'est avéré que plus il y a de béton, plus le risque d'inondation est grand. Je trouve fou de vouloir faire passer l'eau sous la route et de construire des bassins de rétentions à quelques mètres de maisons. J'aime la beauté du village et je trouve que voir des bassins de rétentions en arrivant dans un village est hideux!!

Observation n° 75 du 24 mai 2022 - 19:43

Défavorable

Auteur : GUY RUMEAU

propriétaire d'une maison face au projet Montpeyre j'émet un avis défavorable pour les raisons suivantes:

- lorsque nous avons acheté il nous avait été indiqué qu'une extension du cimetière était prévue, on va se retrouver avec des immeubles surplombant nos maisons et troublant notre intimité
 - un bassin de rétention très proche des maisons le long de la route de Pignan est prévu: quid de la végétation actuelle qui atténue le bruit de la route et empêche la vue sur nos jardins, possibilité d'inondation (nous émettons toutes réserves quant aux conséquences sur nos fondations), enfin alors qu'il est préconisé de pas laisser de l'eau dans des soucoupes on va en avoir dans le bassin, s'y rajouteront sans doute les mauvaises odeurs.
 - circulation: la route de Pignan est déjà saturée, le projet contient une voie allant de la route de Pignan à la route de Lavérune. Comment pourrions-nous sortir de la rue du Merlot (stop) sans gêne?
-

Observation n° 76 du 24 mai 2022 - 21:00

Défavorable

Auteur : Solene Philouze

Il serait préférable d aliéner les garrigues au nord plutôt que d empiéter sur les terrains agricoles du sud

Observation n° 77 du 24 mai 2022 - 21:03

Défavorable

Auteur : *anonyme*

Il ne faut pas détruire le terrain agricole.

Observation n° 78 du 24 mai 2022 - 21:08

Défavorable

Auteur : *anonyme*

Non à la destruction des vignobles du sud du village !!!

Observation n° 79 du 24 mai 2022 - 21:15

Défavorable

Auteur : anonyme

Inondations régulière.
Parking saturé dans ce secteur.
Danger niveau sécurité routière l'école pas loin.
Ce serait plus logique de construire au nord côté horse ball.
Bien Cordialement

Observation n° 80 du 24 mai 2022 - 21:21

Défavorable

Auteur : anonyme

Je suis contre ce projet, générateur de plus d'embouteillages, de dégradation de la nature et du visuel du village (bassin de rétention et béton). Il faut laisser sa dimension humaine à Saint Georges et ne pas dégrader les conditions de vie.

Observation n° 81 du 24 mai 2022 - 22:22

Défavorable

Auteur : Jean Guizard Organisation : Domaine Guizard

Avant toute chose, peut-être faut-il se poser plusieurs questions :

- 1) La croissance du parc immobilier d'habitations à Saint Georges est-il une vraie nécessité ?
- 2) Quel est l'intérêt pour les saint-georgiens ?
- 3) Ce charmant village ne va-t-il pas un peu plus encore perdre son âme ?
- 4) Ce côté du village est-il le mieux adapté à la viabilisation ?
- 5) Avons-nous conscience du trésor historique et patrimonial viticole que nous risquons d'entamer avec ce projet d'urbanisme.

Saint-Georges d'Orques possède depuis de nombreux siècles un patrimoine viticole inestimable avec un terroir que beaucoup nous envient en raison de sa géologie exceptionnelle et de son réseau hydrologique sans pareil qui lui permet de résister au plus fortes canicules sans crainte. Ces dernières années où les aléas climatiques ont massacré de nombreux vignobles du Languedoc (gel, grêle, coup de chaleur, canicule, pluie torrentielle...) celui de Saint-Georges a été globalement plutôt épargné. Ce qui n'est pas le cas de Lavérune par exemple. Un projet immobilier de cette envergure va venir empiéter sur ce magnifique terroir et contribuer à le fragiliser.

Le chemin de crête qui va de Saint Georges à Lavérune en passant par les Cabrides et les Gousses est un lieu de promenade très apprécié des saint-georgiens, des lavérunois et des habitants de toute la métropole. On y vient pour sa quiétude, son vignoble bien entretenu, ses vues sur la mer, sur le pic Saint Loup, sur la Gardiole et sur le vieux village de Saint-Georges et son clocher.

Avons-nous envie de gâcher cet environnement par des constructions et de la bétonisation ?

Car ne nous leurrions pas, qui dit construction, dit circulation automobile augmentée et en conséquence nouvelle voie de circulation qui contournera et viendra encore empiéter sur le vignoble et gâcher l'environnement. On n'est plus très loin de reparler de la LICOM qui devait couper en deux tout le terroir de Saint-Georges !

N'oublions pas que les communes n'ont plus de cantonniers et n'entretiennent plus leurs abords. Posons-nous la question de savoir pourquoi c'est si joli de ce côté. C'est que désormais ce sont les vigneronnes qui entretiennent la beauté de ces lieux. Et c'est sans compter les goujats qui viennent sans vergogne déverser leur gravats et déchets de chantier au cœur des vignes. Allez donc voir du côté du Mijoulan, où il n'y a plus de culture, ce que sont devenus ces terres inexploitées et soumises aux incendies de garrigue.

Si nous voulons contribuer à faire disparaître les derniers vigneronnes de la métropole, alors disons oui à ce projet...

A bon entendeur salut !!!

Observation n° 82 du 24 mai 2022 - 22:31

Défavorable

Auteur : *anonyme*

Non à toujours plus de construction... D urbanisation... De consommation.... Peut on être raisonnable ?? Respecter la nature et la population ?? On a choisi un village !! Pas une ville..!! Vous trouvez que St Jean de vedas est un modèle à suivre ou Pignan ?? Peut on discuter de ces projets avec la population et non les apprendre par surprise ?? Belle démocratie !!!

Observation n° 83 du 24 mai 2022 - 22:57

Défavorable

Auteur : Solene Philouze

Il serait préférable d aliéner les garrigues au nord plutôt que d empiéter sur les terrains agricoles du sud

Observation n° 84 du 25 mai 2022 - 00:35

Favorable

Auteur : Roland PACAUD

Si je considère les possibilités de développement du village, le projet présenté possède des avantages certains.

Il s'inscrit dans la continuité des extensions récentes; même s'il déplace le centre de gravité du bourg et "déclasse" quelque peu le vieux village. A contrario, ce dernier se prête peu aux exigences de la vie moderne (peu de commerces, difficulté de circulation et de stationnement).

D'autre part, le dispositif présenté obéi à plusieurs exigences. Il élargi l'offre foncière et locative et particulièrement celle des logements sociaux en fort déficit. Il conserve l'aspect compact de St Georges en implantant habitations et équipement au contact de l'existant et en évitant les ilots et le

mitage du foncier dans le paysage que connaissez d'autres communes voisines. Enfin, ceci autorise la mise en place de la voie d'évitement (si elle arrive un jour) en lisière de ces nouveaux équipements, détournant l'essentiel de la circulation hors du village. Il restera alors à prévoir de manière intelligente les interactions routières afférentes.

Enfin, lieu reconnu d'une viticulture de qualité qui porte la renommée d'un terroir, il conviendra pour l'avenir de protéger cette activité en préservant le territoire agricole en orientant l'extension foncière inévitable par la proximité métropolitaine vers des zones non agricoles (autour du horse ball par exemple).

Dernier point, il aurait sans doute été sage de prévoir un élargissement du cimetière.

Observation n° 85 du 25 mai 2022 - 06:49

Défavorable

Auteur : Pierre MARAVAL

Ce projet est le début du grignotage de la barrière verte entre St Georges et Laverune et aura des conséquences catastrophiques sur l'appellation.

En effet ce projet de 3,5 hectares environ devrait impacter plus de 40 hectares de vignoble car suite à cela c'est le retour de la Licom qui va passer en plein milieu des vignes et la suite du projet sera d'urbaniser jusqu'au bord de cette nouvelle route.

L'impact sur la biodiversité sera désastreux.

L'agrandissement du cimetière n'est pas prévu, il faudra donc en construire un deuxième sans doute encore une fois au milieu des vignes comme vient de le faire Pignan qui en est à son troisième cimetière tout comme Courbon secteur et d'autres communes.

Autre point important 170 logements c'est environ 100 à 120 enfants supplémentaires dans les écoles qui sont déjà saturées.

Il faudra donc construire une nouvelle école?

Où sera-t-elle construite? Cela impacterait encore d'autres terres, surtout que les zones de non-traitements à côté des écoles sont supérieures car ce sont des lieux dits "sensibles" tout comme les terrains de sport.

Pour rappel le problème d'une école à proximité d'une école à Blaye il y a quelques années après un passage de soufre en bio...

Peu de parkings sont prévus et un tel projet va enlever le caractère agricole et viticole de Saint Georges alors que cela fait parti de sa tradition et de son patrimoine avec ses maisons dites "vignerons" et sa cave coopérative qui serait fortement fragilisée par la perte de toutes ces terres.

D'ailleurs cela causerait la disparition de beaucoup d'emplois.

La métropole de Montpellier possède un taux de chômage record. Pourquoi construire pour accueillir toujours plus de gens qui ne pourront pas trouver de travail proche de chez eux et qui seront obligés de faire des dizaines voire des centaines de kilomètres tous les jours pour en trouver à l'autre bout du département amplifiant ainsi la pollution, les embouteillages...

Observation n° 86 du 25 mai 2022 - 09:12**Défavorable**

Auteur : Petru NOTINGHER

Je suis extrêmement défavorable à ce projet car :

- le ruissellement des eaux pluviales du lotissement "Monpeyre" est prévu pour être dirigé vers le lotissement "Le Rebayral", et va inévitablement engendrer des risques d'inondations ;
- nous subissons déjà l'assaut des moustiques en raison du bassin de rétention existant dans le lotissement "Le Rebayral" (proche des logements sociaux), qui n'est jamais entretenu. Ce n'est pas le fait d'avoir installé très récemment un nichoir à hirondelles qui règlera le problème de la prolifération des moustiques et du non-entretien de ce bassin. La création de quatre bassins supplémentaires le long de la route de Pignan ne fera qu'empirer de façon désastreuse cette infestation ;
- la circulation actuelle sur la route de Pignan est déjà très dense et embouteillée chaque jour aux heures de pointe, ce qui crée déjà une très forte nuisance sonore. Cet axe routier est devenu dangereux pour les piétons et cyclistes. Une augmentation supplémentaire non négligeable de la circulation sur cet axe routier sera inévitable dû à la construction des ces 170 logements ;
- cette nouvelle construction va faire empirer les problèmes liés à la circulation et au stationnement déjà aigus dans cette zone du village (commerces, trafic, pollution) et l'amènera aux bords de l'asphyxie ;
- il n'y a pas de piste cyclable prévue sur la route de Lavérune, qui est très dangereuse et qui mériterait d'être élargie (elle ne possède actuellement pas de bas-côté !), contrairement aux villages de l'ouest de Montpellier qui sont largement équipés de pistes cyclables.

Observation n° 87 du 25 mai 2022 - 09:51**Favorable**

Auteur : Sébastien DENIS

Tout a été pensé dans l'intérêt des habitants et de la commune :

- Gestion des eaux pluviales,
- Forte présence paysagères et total respect environnemental.
- Espaces de jeux pour enfants et de convivialité, placette ombragée pour valoriser le cadre de vie et favoriser l'interaction sociale entre les habitants.
- Stationnements pour tous.
- Mise à niveau et création des infrastructures scolaires adaptées.
- Pluralité de l'offre avec à la fois des appartements sociaux mais également en accession simple, terrains à bâtir, y compris primo accédant.

Observation n° 88 du 25 mai 2022 - 10:30**Favorable**

Auteur : Fabien Christophe

Certain se plaint du manque de logements sociaux à st Georges. voilà un projet qui en propose Quarante pour cent, ce qui va alléger les pénalités financières que paye la commune avec nos impôts

Je suis donc favorable à ce projet avec des aménagements agréables à vivre et qui pourront permettre à certains d'avoir un toit dans leur village.

Observation n° 89 du 25 mai 2022 - 11:30

Favorable

Auteur : Patrice Om

Ce projet permettra aux habitants du village de rester sur la commune pour certains a des prix attractifs

Observation n° 90 du 25 mai 2022 - 11:48

Défavorable

Auteur : Carmon Eric

Je suis favorable aux logements sociaux et au maintien de zones AOP. Favorables aussi à de petits ensembles. Pourquoi pas différents lots dans des zones où il y a de la garrigue ? Défavorable à ce projet

Observation n° 91 du 25 mai 2022 - 13:56

Défavorable

Auteur : *anonyme*

Nous sommes défavorables à ce projet qui va aggraver les embouteillages aux heures de pointe (matin en particulier) et détruire des terrains agricoles.

Observation n° 92 du 25 mai 2022 - 14:04

Défavorable

Auteur : *anonyme*

Trop d'embouteillage en prévision. Non respect de la ceinture verte autour de la ville.

Observation n° 93 du 25 mai 2022 - 15:17

Défavorable

Auteur : philippe SURCIN Organisation : LES RIVERAINS DU REBAYRAL

Les riverains du Lotissement Le Rebayral transmettent leurs observations dans le fichier joint qui comporte nos observations motivant les raisons de l'avis commun très défavorable à ce projet.

Observation n° 94 du 25 mai 2022 - 15:41

Défavorable

Auteur : Alain Roux

Je suis défavorable à ce projet. Il serait préférable, dans le cadre d'une démarche écologique pragmatique de prévoir un tel projet au nord ; en effet 2 arguments principaux :

Privilégier l'implantation sur les zones de garrigue au nord plutôt que d'empiéter sur les terrains agricoles du sud.

L'accès rapide à l'A750 permettra de limiter l'engorgement de la circulation dans le bas du village.

Observation n° 95 du 25 mai 2022 - 15:47

Défavorable

Auteur : Philippe Surcin Organisation : Les riverains du Lotissement Le Rebayral

Les riverains du Lotissement Le Rebayral transmettent leurs observations dans le fichier joint qui comporte nos observations motivant les raisons de l'avis commun très défavorable à ce projet.

Observation n° 96 du 25 mai 2022 - 15:56

Favorable

Auteur : Marielle LAURENS

Ce projet est la solution pour réduire considérablement la pénalité triennale liée à la carence de logements sociaux.

Cette opération apporte 40 % de logement social (42 logements). L'opposition ne pourra qu'y être favorable. Le projet aura une placette pour favoriser le cadre de vie, des espaces jeux pour les enfants.

Cette opération répond à la demande des St Georgiens qui ne souhaitent pas quitter la commune par manque de terrain.

Ce projet regroupe des logements sociaux, des primo accèdent, des espaces vert, un espace de jeux, une placette.

Observation n° 97 du 25 mai 2022 - 16:13

Favorable

Auteur : Jean-Simon MONSEGUR

Enfin des logements pour les familles de St georges d'Orques !

Observation n° 98 du 25 mai 2022 - 16:42

Défavorable

Auteur : *anonyme*

En tant que viticultrice exploitante, j'émet un avis défavorable aux propositions d'urbanisme élaborées dans le cadre du futur PLU. En effet, comme par le passé, ce plan laisse apparaître une indifférence négligente, voire irresponsable, vis à vis de l'apport économique - écologique présent et futur des terres viticoles situées sur la commune. De manière générale, la prise en compte de l'enjeu agricole est totalement absente, alors que la réflexion sur la gestion des terres agricoles (exploitées ou pouvant l'être) revient au centre des préoccupations en matière d'économie globale (biocarburants, éthanol de raisin). On y relève aussi l'absence de préoccupation pour les éventuels impacts générés par ce projet d'extension, qui ne prévoit pas de contrepartie en faveur de l'agriculture ni de ses travailleurs.

Observation n° 99 du 25 mai 2022 - 16:46

Défavorable

Auteur : Francine et Paul Egrefeuille

Nous sommes contre ce projet car nous avons quitté Montpellier et la ville il y a une trentaine

d'année, et nous souhaitons que notre village reste un village.
Nous aimons ce village, sa barriere verte son vignoble, ses traditions et nous tenons à le préserver ainsi.

Il y a déjà trop d'embouteillages autour et nous ne souhaitons pas voir arriver de nouvelles routes qui détruiraient le vignoble AOP.

Ces constructions vont défigurer l'entrée du village.

Observation n° 100 du 25 mai 2022 - 16:54

Défavorable

Auteur : Simone Bourbouleix

Je pense que l'emplacement de ce terrain ne convient pas pour la construction de 170 appartements, qui rajouterait au moins 200 voitures en plus au bouchon du matin... et une circulation trop dense dans le village.

Ce terrain étant surélevé par rapport au lotissement situé au-dessous, je pense que des inondations sont à prévoir... Par contre il conviendrait parfaitement pour des terrains de sport. Et s'il faut construire des logements sociaux pourquoi ne pas les réaliser sur les hauteurs de St Georges?

Observation n° 101 du 25 mai 2022 - 16:59

Défavorable

Auteur : gaston morales Organisation : president de chasse

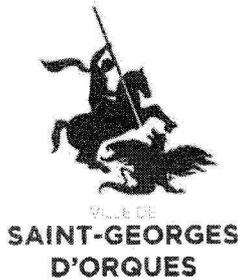
Défavorable car presence de perdreaux rouges depuis de nombreuses années.

Diminution de l'espace de chasse.

Nuisances néfastes a l'environnement a la biodiversité.

En tant que vigneron je suis pour la defense de la barriere verte.

En tant qu'ancien maire je suis aussi contre ce projet (nuisance sonore, services... ecoles déplacements.



**Déclaration de projet valant
mise en compatibilité du P.L.U.
de Saint Georges d'Orques**

**Mémoire en réponse au procès-verbal
du commissaire-enquêteur**

13 Juin 2022

Observation n°1

Concernant la pièce n°1 du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et la note additionnelle jointe au dossier d'enquête publique, le commissaire enquêteur note une contradiction dans le tableau corrigé : le total des capacités de production de logements identifié pour la période 2019-2024 présenté est de 552 logements alors que le total cumulé des capacités présentées est de 452.

Réponse :

En effet, le tableau est erroné. Le total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024 est bien de 552 logements. Toutefois, concernant les gisements potentiels, il fallait lire 350 logements et non 250, comme exposé dans l'extrait du PLH ci-dessous.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 540 À 570 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 540 logements sur la durée du PLH.

De plus, la création de nouvelles résidences principales issue de la transformation de locaux existants, de changement d'usage, de remise sur le marché de logements vacants représente un potentiel supplémentaire estimé à environ 2 logements par an (soit environ 12 logements sur les 6 ans du PLH).

ID site	Dénomination	Surface (m²)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34259_1	Le Rouvloyre	8,0	110
34259_2	Cœur d'Oc	1,02	80
Capacités de production de logements dans les projets connus			190
Les gisements potentiels			350
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			2 logements par an
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			552

Observation n°2

L'emplacement réservé pour la création d'un hameau agricole est réduit de 24.996 m² à 4.525 m² dans le projet présenté. Le commissaire enquêteur s'interroge sur la pertinence du maintien de ce hameau agricole sur une surface si réduite.

Réponse :

Il est certainement opportun de se questionner sur la pertinence du maintien du hameau agricole sur cette surface.

A cet égard, la commune travaille avec la Chambre d'Agriculture de l'Hérault et les acteurs du monde agricole pour envisager une solution intercommunale et mutualisée plus adéquate aux besoins des agriculteurs.

Par ailleurs, la procédure de mise en compatibilité ne pouvant porter que sur le périmètre de l'opération, il n'est pas possible de modifier le zonage ou les prescriptions graphiques en dehors de ce périmètre. Le maintien de l'emplacement réservé et le reclassement du secteur AUh en zone agricole seront étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal en cours.

Observation n°3

Concernant le déroulement de l'enquête publique, le commissaire enquêteur s'étonne de l'afflux des observations recueillies à la fin de la période de l'enquête. De nombreuses personnes et plusieurs élu(e)s ont déclaré n'avoir pas été informés par la mairie du projet et de l'enquête publique.

Réponse :

En matière de concertation, le document n'étant pas soumis à évaluation environnementale au terme de la décision de la MRAe, la mise en compatibilité du PLU n'entre pas dans le champ de la concertation obligatoire.

Toutefois, la réalisation d'un programme de logements sur le site retenu est un projet en réflexion depuis plusieurs années, qui n'a pu échapper à la vigilance des élus et de la population.

En effet, cette opération a d'abord été prévue dans le contrat de mixité sociale, signé par la commune avec l'Etat et la Métropole en 2016 et adopté à l'unanimité par le conseil municipal (délibération du 13.10.2016).

Par la suite, l'opération a été ciblée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain adopté en février 2019 après la conduite d'une enquête publique.

Lors de la campagne des élections municipales en 2020, l'opération a été mentionnée dans les documents de campagne du maire candidat (Voir ci-dessous)

Enfin, le projet a fait l'objet d'une présentation détaillée en Conseil municipal du 21 mars 2022 et l'enquête publique a été annoncée dans les formes et délais prévus par le Code de l'environnement.

ENSEMBLE, ALLONS PLUS LOIN POUR SAINT-GEORGES - ÉLECTIONS MUNICIPALES DE SAINT-GEORGES-D'ORQUES LES 15 ET 22 MARS 2020

n°3



Maintenir un urbanisme maîtrisé et une voirie rénovée

Pour un urbanisme raisonné

- Finaliser le quartier Cœur d'Orques et réaménager le parking du groupe scolaire Jean-Jaurès
- Créer près de 200 places de stationnement au sud de la commune
- Étendre le développement au sud permettant notamment :
 - L'installation d'une salle de sports
 - La transformation du CCR en une salle de spectacles/salle des fêtes
- Créer des logements inclusifs (habitats partagés réservés aux personnes âgées et/ou handicapées avec des parties communes et privatives)
- Lancer une étude de faisabilité pour l'aménagement du Rouvray
- Lancer une étude de faisabilité, en concertation avec les parents et l'Éducation Nationale, pour créer 2 groupes scolaires distincts (maternelles et primaires) dont la répartition géographique répondra aux besoins des familles
- Réaménager et réorganiser entièrement la place du Saint-Georges (stationnement et circulation) en maintenant le même nombre de places de parking
- Requalifier et étendre la ZAE du Mijoulan
- Réhabiliter complètement l'Orée de Montpellier en y incluant des logements sociaux, séniors et privés

Pour une voirie entretenue et améliorée

- Rénover totalement - réseau pluvial et chaussée - l'avenue des Jardins et la rue de Clairdouy en y incluant pour cette dernière une piste cyclable
- Rénover les chemins vicinaux pour faciliter la circulation des engins agricoles
- Poursuivre le plan pluriannuel d'entretien de la voirie
- Préserver et valoriser les lieux remarquables de notre village

" L'aménagement de nos espaces communaux doit avoir pour priorité d'assurer notre bien-être et d'améliorer les rapports sociaux tout en préservant notre environnement. "

2020
pour Saint-Georges

Révisé(e) la semaine
prochaine et la suite
de notre programme
pour 2020-2025



Outre les réponses apportées aux observations du commissaire enquêteur, la Mairie est interpellée par les observations des administrés qui démontrent des inquiétudes tout à fait légitimes, auxquelles il convient d'apporter des réponses.

En préalable, il convient de rappeler que la conception du projet a été réalisée avec le concours de plusieurs bureaux d'études spécialisés afin d'intégrer toutes les normes, enjeux et problématiques de l'opération et de son environnement proche : VRD, Hydraulique, Architecture, Paysage et Environnement, ainsi qu'avec les services de la Métropole concernant la problématique hydraulique et la définition d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Atteinte à l'environnement de la commune

L'opération a été conçue en tenant compte de son contexte urbain, naturel et paysager afin d'assurer son inscription environnementale.

Plus particulièrement, elle porte un volet paysager notable qui répond aux enjeux des entrées de ville depuis les deux routes départementales. L'aménagement du site en modifiera nécessairement la perception. L'objectif est donc de respecter les caractéristiques paysagères du lieu, en particulier les perspectives sur le village, et d'en faire une ligne directrice de l'aménagement du site. Ces enjeux ont ainsi déterminé les formes urbaines mises en place et la constitution d'une armature paysagère omniprésente en accompagnement des espaces publics.

Traitement hydraulique inadéquat (passage sous la route de Pignan, bassins de rétention)

Soucieuse de limiter et de maîtriser ses impacts sur l'environnement, l'opération prévoit une gestion hydraulique intégrée.

L'opération s'efforce de limiter l'emprise des constructions (CES de 40 %) et l'imperméabilisation des sols par la présence d'espaces libres (coefficient d'imperméabilisation de moins de 60 % selon l'étude hydraulique jointe au dossier) afin de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol et de limiter le phénomène de ruissellement pluvial.

L'ensemble des surfaces imperméabilisées par le projet sera compensé par des bassins de rétention situés à l'intérieur (noues, bassins) et à l'extérieur de l'opération (bassins en cascade). Ces bassins sont dimensionnés pour une pluie centennale sans débordement selon les préconisations de la Mission InterServices de l'Eau de l'Hérault, ce qui ne générera pas de risque d'inondation sur les quartiers résidentiels alentour.

En outre, l'opération aura un effet bénéfique sur la gestion hydraulique du secteur et permettra plus particulièrement de résorber les difficultés liées au ruissellement pluvial sur la route de Lavérune et aux engorgements du rond-point lors d'événements pluvieux. En effet, à la demande de la Métropole, l'opération récupérera les eaux pluviales de la route de Lavérune pour les diriger vers les bassins en cascade. Le volume des bassins intègre cette donnée et le réseau prévu dans l'opération est calibré pour une pluie centennale.

Les bassins de rétention feront l'objet d'un traitement paysager destiné à valoriser la qualité de l'entrée de village et à préserver une épaisseur paysagère entre la route et les quartiers résidentiels alentour.

Enfin, les bassins n'ont pas vocation à rester en eau. Un bassin n'exerce sa rétention que pendant les fortes pluies. Le reste du temps, les sols retrouvent leur nature habituelle. Ils seront entretenus par la collectivité, limitant ainsi le risque de prolifération des moustiques.

Artificialisation de terres agricoles de bonne qualité

La Commune revendique avec fierté sa vocation et sa renommée viticoles et la reconnaissance de la qualité de ses productions par les AOP viticoles Languedoc et Languedoc St-Georges. Cet enjeu doit néanmoins être coordonné avec les enjeux liés aux obligations en matière de production de logements et de logements locatifs sociaux issus du PLH.

Si l'opération implique une perte de potentiel agricole, une large partie du secteur est qualifiée de potentiel culturel global « limité » au vu de la carte des valeurs agricoles du SCoT (cf. notice p. 13).

En outre, les terres concernées par le projet ne sont pas classées en AOP viticole comme le démontre la carte ci-dessous (cf p. 14 de la notice de l'opération).



Elles ne sont plus exploitées par leurs propriétaires depuis plusieurs années et n'ont pas vocation à le devenir comme en témoignent les contributions sur le registre d'enquête.

Au demeurant, l'extension du cimetière et la réalisation d'un hameau agricole accueillant des bâtiments d'exploitation sur le site induiraient de la même façon une perte de potentiel agricole.

Ségrégation dans la localisation des logements

L'opération porte une réelle volonté de mixité sociale, à travers son programme de logements comme à travers son programme d'espaces publics.

Les logements locatifs sociaux sont prévus dans des immeubles d'habitat collectif, ce qui facilite leur réalisation et leur gestion par les bailleurs sociaux et permet de produire des logements de taille mieux adaptée aux besoins des ménages.

Or, sur ce site, les formes urbaines sont commandées par les enjeux paysagers de l'entrée du village. Le positionnement en partie Nord des immeubles se justifie par la mise en place d'un épannelage progressif depuis l'entrée de village, destiné à préserver les perspectives sur le village. Tandis qu'en limite des zones agricoles, des constructions plus basses et de moindre volumétrie sont prévues pour éviter une confrontation visuelle abrupte depuis la plaine et assurer une transition paysagère plus douce.

A notre sens, le préjudice lié à une vue sur le cimetière depuis les logements sociaux reste un argument tout à fait subjectif.

En matière d'espaces publics, l'opération s'efforce de mettre en place des espaces publics de qualité, ouverts à tous et à tous les modes de circulation. Elle prévoit en particulier un espace multifonctionnel support de multiples usages comme lieu de flânerie, de loisirs, de rencontres, de mixité sociale et générationnelle pouvant permettre d'accueillir des événements populaires.

Aggravation des conditions de circulation automobile

Le développement résidentiel induira nécessairement une augmentation du parc automobile et *a fortiori* du trafic sur les voies d'accès à l'opération.

A cet égard, le développement de l'opération à moins de 500 mètres d'un arrêt de transports en commun (bus sur l'avenue d'Occitanie), des commerces et services du centre-ville et des équipements scolaires et sportifs ainsi que la mise en place d'un maillage de cheminements destinés aux modes actifs (marche, vélo) connectés aux cheminements existants ou en projet offre une opportunité de limiter les stationnements automobiles.

Par ailleurs, l'opération s'accompagnera de la mise en place d'aménagements sur les deux routes départementales pour assurer la sécurité des entrées/sorties à l'opération et de ralentir la vitesse des véhicules en entrées de ville.

Trop de logements par rapport à la taille de la commune et aux équipements publics

Dans un contexte départemental et métropolitain de forte pression démographique et résidentielle, la commune doit contribuer à l'effort de production de logements sur l'espace métropolitain afin de permettre une répartition équilibrée de la population nouvelle.

En application du PLH intercommunal, l'objectif est fixé à 540 à 570 logements sur la période 2019-2024. La commune, en concertation avec la Métropole, s'est déterminée pour un programme de 170 logements, soit 6 % du parc de logement actuel, sur une surface représentant seulement 1,6 % des zones constructibles de la commune.

Par ailleurs, la commune a l'obligation légale de produire à court terme des logements locatifs sociaux. La commune est en carence au vu des obligations de la loi SRU et paie chaque année une amende majorée de 200 % financée par les impôts locaux.

Au vu du courrier du Préfet de l'Hérault, l'objectif quantitatif pour la période triennale 2020-2022 est fixé à 177 LLS. Il est donc nécessaire de prévoir des opérations suffisantes pour rendre effectif le rattrapage de production. Le dimensionnement de l'opération doit permettre une production significative de logements sociaux, sans qu'il soit souhaitable de réaliser une opération totalement sociale.

L'offre en logements s'exprime par une mixité de formes urbaines et de volumétries permettant de limiter la banalisation du paysage urbain. La densité de l'opération permet également de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels périurbains.

Concernant les équipements publics, il est attesté que les réseaux d'eau et d'assainissement sont en capacité de recevoir l'accroissement de population induit par l'opération. L'aménageur, à travers la signature d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) avec la Métropole et la Mairie, participera au financement des équipements complémentaires nécessités par l'opération, notamment le financement de 1,3 classe d'école.

D'abord optimiser les logements vides et anciens

La réalisation d'une nouvelle opération de logement n'est pas exclusive du travail de renouvellement urbain dans le village. La commune possède en effet 270 logements vacants recensés en 2018.

Il faut considérer d'une part, que la vacance de logements est, pour partie, un paramètre structurel du parc résidentiel lié à la rotation du parc.¹ D'autre part, ces logements sont pour l'essentiel privés, ce qui limite les possibilités d'intervention de la puissance publique et conditionne leur réinvestissement à la bonne volonté des propriétaires.

La commune a par ailleurs entrepris depuis plusieurs années de combler les dents creuses au cœur du village et réfléchit au réaménagement des terrains sportifs afin d'optimiser les capacités de densification et de mutation des espaces actuellement bâtis.

Les logements vacants sont par ailleurs disséminés dans le village, notamment dans les immeubles du centre, ce qui ne facilite pas leur transformation en logements locatifs sociaux et ne répond que partiellement aux besoins des ménages désireux de s'installer à Saint-Georges d'Orques.

Le projet n'est que le maillon d'un plan plus vaste qui prévoit le déplacement de la vie du village complètement au Sud dans une zone engorgée par la circulation automobile

L'opération s'inscrit dans les orientations du PADD en vigueur depuis 2007. Il ne s'agit pas de déplacer la vie du village vers le Sud mais d'étendre la centralité du cœur de ville par des nouveaux lieux de vie et d'activités. La présence d'équipements majeurs dans la commune justifie qu'un travail de couture urbaine soit réalisé sur le secteur Sud et, dans ces circonstances, un programme de logements sur le site se justifie plus qu'une opération au Nord du village. L'accès aux équipements s'en trouvera facilité et évitera le recours à des modes de déplacement automobile peu compatibles avec les préceptes du développement durable.

Arrêter de concentrer les habitations les unes sur les autres, répartir les habitations dans et autour du village

Comme indiqué précédemment, privilégier des opérations présentant une certaine densité urbaine permet de limiter la consommation foncière, alors que la Loi Climat et Résilience fixe à objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Densifier, c'est donc économiser le foncier, contenir l'étalement urbain et ses impacts sur les espaces agro-naturels et la biodiversité.

¹ Selon l'INSEE, un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Afin toutefois de maintenir une qualité de vie dans l'opération, une série de mesures est mise en œuvre dans l'opération : diversifier les formes urbaines, préserver des espaces libres, prévoir des espaces publics de qualité, travailler la qualité architecturale et l'inscription paysagère de l'opération, favoriser la place des mobilités douces, ...

Enfin, l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble permet de définir une composition cohérente du quartier, en menant une réflexion d'ensemble sur les problématiques, les enjeux, les besoins et les solutions en termes de fonctionnement urbain, de gestion hydraulique, d'accompagnement végétal et paysager, de stationnement, ... Elle permet aussi de maîtriser les coûts d'investissement sur les réseaux et espaces publics pour la collectivité.

Protection de la viticulture et de l'AOP Saint-Georges d'Orques

Comme indiqué précédemment, le foncier concerné par l'opération n'a plus de vocation agricole et reste en dehors du périmètre de l'AOP. Précisons que l'INAO a été destinataire du dossier et n'a émis aucune observation sur le dossier.

Au regard des cultures périphériques au projet, l'opération intègre la notion de frange urbaine pour gérer l'interface avec les espaces agricoles au Sud et limiter les conflits d'usages urbains / agricole.

Atteinte à la biodiversité

L'opération a fait l'objet d'un diagnostic écologique préalable qui n'a ressortir aucun enjeu majeur, à l'exception des murets de pierre sèche qui bordent les routes départementales et qui sont susceptibles de constituer des habitats pour le Lézard ocellé. Ces murets sont conservés et, qui plus est, prolongés.

L'opération a été conçue, au premier chef, sur la définition d'une trame paysagère et végétale destinée à maintenir des connections entre l'opération et son environnement naturel (ou plutôt agricole) et à favoriser la biodiversité au sein même de son périmètre.

Le dossier de DP-MEC comme le permis d'aménager ont été soumis à l'autorité environnementale de l'Etat pour déterminer, au terme d'une procédure d'examen au cas par cas, la nécessité de procéder à une évaluation environnementale de ces projets. La décision de la MRAe de non-soumission à évaluation environnementale est jointe au dossier.

Le Maire,

Jean-François AUBRYN

