

2019_CT2_417

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Opération d'aménagement du Quartier du Vallat à Meyrargues – Bilan de la concertation – Définition des modalités de la participation du public par voie électronique

Le 17 octobre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle Polyvalente à Mimet, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 11 octobre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GUINIERI Frédéric – JOUVE Mireille – LAFON Henri – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AUGEY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – DEVESA Brigitte donne pouvoir à BONTHOUX Odile – FILIPPI Claude donne pouvoir à DAGORNE Robert – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges – HOUEIX Roger donne pouvoir à SALOMON Monique – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – LEGIER Michel donne pouvoir à MANCEL Joël – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – LHEN Hélène donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à GERARD Jacky – TALASSINOS Luc donne pouvoir à DELAVET Christian – TAULAN Francis donne pouvoir à SUSINI Jules

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BENKACI Moussa – BORELLI Christian – BUCCI Dominique – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – de BUSSCHERE Charlotte – GARELLA Jean-Brice – GOUIRAND Daniel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDÉ Marcel

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Habitat et aménagement du territoire
Opérations d'aménagement**

■ Séance du 17 octobre 2019

04_6_04

■ **Opération d'aménagement du Quartier du Vallat à Meyrargues – Bilan de la concertation – Définition des modalités de la participation du public par voie électronique**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

■ Séance du 24 Octobre 2019

11816

■ Opération d'aménagement du Quartier du Vallat à Meyrargues – Bilan de la concertation – Définition des modalités de la participation du public par voie électronique

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Dans le cadre de l'élaboration du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) du Quartier du Vallat à Meyrargues, une concertation publique a été menée auprès de la population, en vue de la création de la ZAC, et conformément au nouvel article L.103-2 du code de l'urbanisme (ancien article L.300-2 du code de l'urbanisme).

I – RAPPELS DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

La délibération n°URB 036-2794/17/CM du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017 a engagé la procédure de ZAC et a défini les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de concertation.

Les objectifs poursuivis lors du lancement de la procédure de ZAC étaient :

- Renforcer la centralité du village en proposant un habitat diversifié et une mixité sociale,
- Respecter les formes urbaines du village en terme de volumétrie et de hauteur,
- Ouvrir le futur quartier à son environnement proche en créant une urbanisation ouverte sur le Vallat et aménager des connexions avec la RD 96 et le village,
- Créer un système viaire apaisé en sens unique et privilégier les modes de déplacement doux, notamment à l'arrière du cours des Alpes,
- Aménager des espaces publics de qualité autour d'une place donnant sur la Grand Vallat, avec un équipement de type maison de santé et quelques commerces en rez de chaussée,
- S'inscrire dans une démarche Eco Quartier.

Les modalités de concertation du public définies lors du lancement de l'opération étaient les suivantes :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_417-
DE
Date de télétransmission : 29/10/2019
Date de réception préfecture : 29/10/2019

- Mise en place d'une exposition permanente en mairie de Meyrargues et au siège du Territoire du Pays d'Aix, accompagnée d'un registre permettant à la population d'y consigner ses observations ou ses propositions pendant toute la durée de la procédure de concertation ;
- Publications d'articles dans les magazines de la commune de Meyrargues pour informer la population de l'état d'avancement du projet ainsi que les différentes manifestations liées au projet ;
- Publication d'articles sur le site internet de la CPA ;
- Présentation à la population des objectifs et du contenu du projet lors de deux réunions publiques.

II – LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Exposition permanente en mairie et au siège du Pays d'Aix accompagnée d'un registre

Une exposition a été organisée et présentée à partir du mois de novembre 2018 en mairie de Meyrargues ainsi qu'au siège du Territoire du Pays d'Aix.

A cet effet, des panneaux au format A0 ont permis d'exposer une synthèse des éléments de diagnostic et de contexte du projet (carte, schéma, données chiffrées...), ainsi que le périmètre opérationnel pressenti et les intentions urbaines.

Les dates, lieux et heures de réception du public ont été précisés sur le site internet du Pays d'Aix, dans les pages du magazine municipal et diffusées dans les pages de La Provence les 13 novembre 2018 et le 8 mars 2019. Ces avis annonçaient également les deux réunions publiques.

Cette exposition était accompagnée d'un registre de concertation. Plusieurs remarques y ont été consignées en mairie de Meyrargues, elles sont synthétisées dans le bilan de la concertation annexé au rapport.

Réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées les 23 novembre 2018 et 15 mars 2019 dans la salle des fêtes de Meyrargues afin de présenter les objectifs, l'avancement des études, le contenu du projet et permettre un échange avec le public.

Ces réunions se sont tenues de 18h30 à 21 heures et ont réuni environ une soixantaine de personnes. La mobilisation du public s'est faite non seulement par le biais des dispositifs décrits ci-dessus, mais également par une communication directe auprès du CIQ (Comité d'Intérêt de Quartier) riverains du projet .

La première réunion a présenté les objectifs, un diagnostic synthétique des études engagées et à replacer ce projet dans le contexte communal.

La deuxième réunion a porté sur la forme pressentie des futurs îlots de logements. La présentation d'un principe de composition urbaine a permis d'engager la discussion avec les habitants. Ce schéma d'aménagement a proposé une organisation générale du futur quartier, le schéma viaire, les points de desserte, le maillage des voies douces, le positionnement de la place en surplomb du théâtre de verdure et du Vallat et son fonctionnement.

Le nombre de logements ainsi que la part des logements sociaux ont été annoncés et des éléments de calendrier ont permis de clôturer la présentation.

S'en est suivi un débat avec les participants dont les questions et réponses apportées lors de cette deuxième réunion figurent en annexe - Bilan de la concertation. Les débats ont essentiellement tourné autour de la problématique du bâti, les hauteurs, des distances minimales et de la composition du programme.

Publication d'articles dans le magazine de la ville de Meyrargues

Durant la phase d'élaboration des études préalables au dossier de création de ZAC, la ville de Meyrargues a fait paraître dans son magazine deux articles relatifs au projet de l'opération du Vallat. L'un des articles revenait sur la délocalisation du stade sur le plateau et la volonté de redynamiser le village avec cette opération. Le second article paru après les réunions de concertation exposait la démarche de ZAC, les demandes émises lors des réunions et les réponses apportées. Un encart revenait sur la place publique et la diversité des logements programmés sur l'opération.

Diffusion de documents sur le site internet de la Métropole et de la ville de Meyrargues

Les documents présentés lors des deux réunions publiques ont été mis en ligne sur les sites internet des deux collectivités. Les dates et heures des réunions ont été annoncées ainsi que la clôture de la concertation.

Rencontre du CIQ

Le CIQ du cours des Alpes a été rencontré en septembre 2018 et en juin 2019 afin de prendre en compte leurs remarques, revenir sur les éléments de calendrier ainsi que sur les enjeux liés à la composition urbaine (hauteur, distance par rapport au bâti existant...), desserte du projet et intégration de la démarche Eco Quartier dans la conception du futur quartier. A l'issue de ces réunions, le CIQ a adressé un courrier à Monsieur le Maire afin de lui soumettre toutes les interrogations et suggestions sur ce projet. Une des demande portait sur la mise à disposition des études préalables (étude de trafic, de sol...) et de l'étude d'impact.

Durant la réunion du mois de juin 2019, l'ensemble des questions figurant dans ce courrier, a été examiné points par points. Les propositions retenues figurent en annexe.

Il a également été précisé au CIQ qu'il pourrait à nouveau se prononcer sur le projet, au moment de la communication de l'étude d'impact et de l'avis de l'Autorité Environnementale, phase administrative codifiée par le Code de l'Environnement et qui intervient après le bilan de la concertation depuis la réforme de la participation du public par voie électronique (ordonnance du 3 août 2016).

III – SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION

Le bilan complet de la concertation est annexé au présent rapport.

Les principales remarques et attentes ont porté sur les thématiques suivantes :

- la hauteur du bâti et les distances minimales de construction par rapport aux logements existants,
- les déplacements, la circulation et le stationnement aux abords et sur le site de la ZAC,
- la procédure de ZAC et la volonté d'avoir accès aux études,
- le cadre de vie, les services et commerces,
- le coût du projet.

Ainsi, conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du 19 octobre 2017, la collectivité a organisé la concertation pendant toute la durée d'élaboration du projet de ZAC.

Les moyens de concertation mis en œuvre ont permis d'informer et d'associer les habitants et acteurs du territoire. Ce dialogue a aussi permis une évolution du projet en répondant à certaines demandes exprimées au travers des échanges avec les citoyens durant la procédure d'élaboration de la ZAC. L'ensemble des remarques et des réponses figurent dans le bilan de la concertation.

L'ensemble des remarques émises a été pris en compte ; des réponses précises ont été apportées à la plupart d'entre elles et une attention particulière y sera portée dans la poursuite des études opérationnelles.

Il convient alors de dresser un bilan favorable de la concertation, préalable à la présentation du dossier de création de la ZAC.

IV – DÉFINITION DES MODALITÉS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Conformément aux articles L 123-2 et L 123-19 du Code de l'Environnement, le projet de ZAC du Vallat doit faire l'objet d'une procédure de participation du public qui s'effectue par voie électronique, visant à mettre à disposition l'étude d'impact ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale sur cette étude.

L'étude d'impact est un document qui évalue les impacts que le projet peut avoir sur l'environnement dans ses différentes composantes et qui propose des solutions pour remédier aux éventuels effets néfastes du projet (mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation).

Il s'agit aujourd'hui de définir les modalités d'organisation de cette procédure de participation du public, en application de l'article R123- 8 du Code de l'Environnement, le dossier mis à disposition du public comprendra les pièces suivantes :

- l'étude d'impact et son résumé non technique,
- l'avis de l'Autorité Environnementale,
- La mention des textes qui régissent la procédure de participation par voie électronique et l'indication de la façon dont cette procédure s'insère dans la procédure administrative relative au projet de ZAC,
- la décision pouvant être adoptée au terme de la procédure de participation par voie électronique et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation de la ZAC,
- la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet de ZAC,
- le bilan de la concertation préalable.

Au minimum 15 jours avant l'ouverture de la participation électronique, le public sera informé par un avis mis en ligne sur le site internet du Territoire du Pays d'Aix et sur celui de la ville de Meyrargues, ainsi que par un affichage en mairie et au siège du Territoire du Pays d'Aix. Cet avis mentionnera :

- la demande d'autorisation du projet de ZAC du Quartier du Vallat,
- les coordonnées de l'autorité compétente pour prendre la décision, celles auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements pertinents, celles auxquelles des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les conditions dans lesquelles elles peuvent être émises ;
- la décision pouvant être adoptée au terme de la participation et l'autorité compétente pour statuer,
- une indication de la date à laquelle et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des conditions de cette mise à disposition,
- l'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté,
- le fait que le projet a été soumis à étude d'impact et a donné lieu à un avis de l'Autorité Environnementale , ces deux pièces étant insérées dans le dossier mis en ligne sur le site internet dédié.

Les observations et propositions du public pourront être déposées par voie électronique pendant un délai minimum de trente jours.

La mise à disposition du dossier papier est possible au siège de l'autorité compétente et en mairie, sur demande.

A l'issue de la participation du public, une synthèse des observations et propositions sera rédigée, avec l'indication de celles dont il sera tenu compte dans la délibération d'approbation du dossier de création de la ZAC, ainsi que dans un document séparé, les motifs de cette décision.

Ces documents, accompagnés de l'intégralité des observations et propositions déposées par voie électronique, seront rendus publics sur le site internet du Territoire du Pays d'Aix, au plus tard à la date de la publication de la délibération du Conseil de la Métropole approuvant le dossier de création de la ZAC, pendant une durée minimale de trois mois.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment son article L103-2 et suivants ;
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-2 et L 123-19 et R123-8 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° URB 036-2794/17/CM du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017 décidant le lancement de la procédure de ZAC, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation de l'opération d'aménagement du Vallat à Meyrargues.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du 19 octobre 2017, la collectivité a organisé la concertation pendant la durée d'élaboration des études préalables au projet de ZAC.
- Que les moyens de concertation mis en œuvre ont permis d'informer et d'associer les habitants et les acteurs du territoire.
- Que des réponses précises et concrètes ont été apportées suite aux remarques émises et qu'une attention particulière sera portée aux observations et questions posées dans la suite de la procédure.
- Qu'il convient alors de dresser un bilan favorable de la concertation, préalablement à la mise à disposition du public de l'étude d'impact par voie électronique.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191017-2019_CT2_417- DE Date de télétransmission : 29/10/2019 Date de réception préfecture : 29/10/2019

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le bilan de la concertation réalisée dans le cadre de la procédure de ZAC du Quartier du Vallat à Meyrargues, tel qu'exposé dans la présente délibération.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à poursuivre la procédure de création de la ZAC du quartier Vallat à Meyrargues.

Article 3 :

Sont approuvées les modalités de participation du public par voie électronique relative au projet de ZAC du Quartier du Vallat telles que présentées dans la présente délibération.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer, en temps opportun, tous les documents à intervenir dans le cadre de la présente procédure, notamment pour définir les dates de cette participation, dans un avis d'information du public.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

BILAN DE LA CONCERTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DU VALLAT

Ce document présente une synthèse des différents moyens mis en œuvre pour recueillir les remarques de la population au cours de la procédure de concertation, à savoir le registre mis à disposition, les deux réunions publiques et les réunions avec le CIQ.

Les points sur lesquels la concertation a permis de faire évoluer le projet sont :

- la distance inconstructible entre le cours des Alpes et le futur bâti qui est passée de 9 à 12 mètres,
- l'aménagement de cet espace sera conçu de façon à ce que les deux roues motorisés ne puissent pas circuler,
- le nombre de place de stationnement par logement sur le projet a été augmenté,
- des éclairages orientés vers le sol et faiblement lumineux pour ne pas gêner les habitations,
- aucune traversée du Cours des Alpes ne sera réalisée sur le bâti existant pour rejoindre le cours des Alpes,
- enfin, une attention particulière sera portée sur l'aménagement de la place afin qu'elle constitue un lieu d'animation pour le village, comme cela a été demandé par de nombreux habitants.

Dans un premier temps, les riverains directs de l'opération étaient opposés au projet en tant que nouvelle urbanisation en face de leur lieu de vie, mais ils n'ont pas exprimé d'opposition au fait de construire des logements et notamment des logements sociaux.

Le public a surtout exprimé ses craintes sur la problématique du cadre de vie et la conception du projet quant aux hauteurs des futures constructions et aux distances par rapport aux maisons du cours des Alpes.

Certains habitants sont favorables au projet compte tenu des enjeux pour répondre à la demande en logements et notamment pour les jeunes ménage. La création d'une place publique vivante et dynamisant le village est aussi attendue à travers ce projet. Nombreux sont les habitants qui ont souligné la nécessité d'avoir des logements inter générationnels pour personnes âgées. Le centre médical ou maison de santé est aussi accueilli très favorablement. Ils ont souhaité, selon leurs dires, « tenir un rôle d'alerte et de vigilance ». Ces interventions mettent en avant le souhait d'un projet d'aménagement ambitieux sur les aspects environnementaux (trame verte, cheminements piétons, espaces verts,...).

A) Synthèse de l'analyse des remarques des registres de concertation

Sur le registre de la concertation, huit remarques ont été consignées.

La première observation souligne l'intérêt de ce projet pour la commune visant à diversifier l'offre de logements et précise qu'une structure pour personnes âgées dépendantes serait intéressante pour les habitants. Elle propose aussi la création d'un lieu de rencontre convivial type place aménagée avec café, fontaine...

Dans la seconde, la personne se dit également favorable au projet ainsi qu'à une maison de retraite avec des hauteurs de bâti limitées à 12 mètres et un espace entre les maisons du cours des Alpes et le projet de 12 mètres.

La troisième remarque insiste sur l'aspect écologique que doit avoir le futur projet, la présence d'une maison de retraite et d'une centre médical, des espaces verts ainsi qu'une place de village.

La quatrième remarque provient d'un habitant du cours des Alpes. Cette personne juge la démarche de concertation insuffisante et liste une série de points cruciaux sur lesquels la collectivité doit s'engager.

La cinquième remarque provient d'une famille vivant dans le village, ils sont satisfaits d'être consultés mais souhaitent faire part de quelques exigences au regard de leur expérience de vie dans le centre : ils soulignent l'importance des places de stationnement (2/logements), le dimensionnement des bacs de déchets pour le nouveau quartier, le souhait d'écarter toutes possibilités de créer une traversée du cours des

Alpes (piétonne ou routière), demandent des équipements visant à inciter les habitants à plus de civisme (poubelles, sacs à excréments, cendriers...), accueillent très favorablement la démarche Ecoquartier et énoncent des demandes très précises. Enfin, ils proposent une boucle de desserte pour les transports en commun et d'éviter les arrêts de bus devant les habitations. Ils souhaitent que la distance entre les habitations existantes et les nouveaux logements soit portée à 15 mètres et pas d'ouverture sur le versant Est (cours des Alpes).

Concernant les demandes ayant trait à l'intégration de critères environnementaux (panneaux solaires, bâtiments passifs...), ces éléments seront étudiés au stade du dossier de réalisation par l'aménageur. L'adhésion à la démarche Ecoquartier du projet constitue une garantie sur la qualité future de l'opération tant au niveau des espaces publics que de la qualité des futurs bâtiments.

La sixième remarque soutient ce projet et souligne qu'il dynamisera le village en créant un lieu de convivialité et de rencontre qui manque aujourd'hui. Ce lieu devra être entièrement piétonnisé, séparé des espaces de stationnement.

La septième remarque est favorable au projet mais soulève la question du nombre de logements.

La huitième remarque soutient le projet et apporte des suggestions pour son aménagement : limitation de la vitesse à 20 km/h, des espaces partagés voiture/vélo/piéton, des accès sécurisés à la rivière, des ombrières pour le stationnement, il propose une composition urbaine différente en structure villageoise, des bâtiments à énergie positive, des jardins partagés, un lot pour de l'habitat participatif....

B) Synthèse de l'analyse des remarques et questions émises lors des deux réunions publiques

Différents thèmes ont été abordés durant les échanges avec la population.

1) Hauteurs du bâti et distance entre le cours des Alpes et le projet :

Des inquiétudes sont exprimées par les riverains directs du projet quant aux distances entre leur maisons et les futurs logements. En effet, les maisons de ville du cours des Alpes orientées est-ouest disposent à l'arrière d'une vue sur le stade de foot et les parkings puis sur la ripisylve du Vallat.

Face à ces enjeux, plusieurs éléments de réponse qui s'inscrivent à différentes échelles temporelles peuvent être apportés :

Sur ce point des distances minimales, un espace tampon de 9 mètres traité en voie douce situé à l'arrière des logements a été proposé. Cette distance a été portée à 12 mètres à l'issue de la première réunion pour répondre aux craintes des habitants. Enfin, l'équipe d'architectes qui travaillera sur la composition urbaine, devra proposer une orientation du bâti et un épannelage qui préservera les vues sur le vallat.

Concernant les hauteurs, les riverains et d'une manière générale des habitants de Meyrargues, souhaitent une densité proche de la structure villageoise actuelle.

Le projet présenté s'inscrit dans les règles du PLU et de l'OAP n° 1. Le site est classé en secteur UBb, les hauteurs sont limitées à 12 mètres à l'égout de toit, soit du R+2 ; c'est à dire les hauteurs maximales des maisons du cours des Alpes. De plus, le dénivelé existant avec le cours des Alpes et le site joue en faveur du projet, ce qui permettra de préserver les vues sur le vallat depuis les logements.

Concernant les vis à vis, l'équipe d'architectes proposera des solutions pour préserver l'intimité et éviter les vues sur les terrasses du cours des Alpes.

Les pièces de vie seront orientées autant que possible à l'ouest. Mais un mur pignon complètement aveugle semble difficile à mettre en œuvre.

2) Le stationnement et la circulation :

Concernant le stationnement, les habitants ont demandé d'une part, à ce que les places publiques situées sur le site, soient restituées dans leur ensemble et d'autre part, ont exprimé le souhait de prévoir 2 places de stationnement par logement. Le PLU prévoit 1,5 place par logement minimum. Cette proposition est intégrée dans le projet pour les places situées autour de la mairie, elles seront entièrement restituées. Pour le nombre de place par logement, cette solution sera étudiée au stade du dossier de réalisation par

l'aménageur.

Un habitant a demandé si la voie nord-sud qui traverse le projet serait une voie ouverte à tous les habitants. C'est une voie qui sera ouverte à tous, le projet n'ayant pas vocation à être fermé ; il s'agit d'un îlot qui sera ouvert sur le village.

Il est précisé que l'entrée depuis la RD sera interdite aux PL et aux bus. Il faudra néanmoins des gabarits de voies pour que les camions de pompiers puissent circuler aisément.

Aucune traversée du cours des Alpes ne sera faite dans le projet, et seul l'espace situé à l'arrière du SDIS sera dédié aux piétons, ainsi que l'espace situé à l'arrière du cours des Alpes.

3) Le cadre de vie : commerces/services, nombre de logements/éclairage/bruit :

Le nouveau paysage urbain qui découlera de l'opération appelle des questions sur la densité, le fonctionnement de la nouvelle place proposée dans le projet et sur le nombre de commerces prévus :

Les habitants font part de leur volonté de rester sur un projet à la taille du village, qui respecte sa densité. Les élus et les techniciens ont précisé les éléments chiffrés, ainsi que le nombre d'habitant attendus, ce qui a permis de voir que les effectifs scolaires seraient absorbés par le groupe scolaire.

Concernant le fonctionnement de la place, des questions ont permis d'exposer la volonté communale de réaliser une place qui soit un espace public modulable, notamment les jours de festivités (marchés, fêtes foraines, ou de manifestations organisées autour du théâtre de verdure). Le fonctionnement de cette place et de la circulation permettra de l'éviter et de proposer un « shunt » pour les véhicules.

Enfin, la redynamisation du centre recherché avec ce projet, ne se réalisera qu'en complémentarité avec les commerces existants. Il ne s'agit pas de concurrencer ces derniers mais de proposer des commerces de proximité qui viennent compléter l'offre existante.

Concernant, les demandes du registre sur la création d'un lieu convivial sur la place publique, le projet permettra de renforcer la centralité du village non seulement en proposant un habitat diversifié pour répondre aux objectifs en termes de logements sociaux mais également afin d'attirer de nouveaux habitants et répondre aux demandes des Meyrarguais. Il pourra être envisagé une nouvelle place de village en lien avec le théâtre de verdure, intégrant des aménagements urbains nécessaires à la convivialité demandées par les habitants.

4) La procédure de ZAC/les études/démarche Ecoquartier

Un habitant évoque la problématique de l'imperméabilisation des sols et ainsi de l'aggravation des épisodes d'inondation connus et récurrents dans le Sud de la France.

A ce titre, il y a lieu de préciser qu'un principe de compensation sera bien assuré dans le cadre de la ZAC et au travers du Dossier Loi sur l'Eau, de sorte que le projet n'entraîne pas des rejets d'eaux pluviales supérieurs aux rejets existants avant l'urbanisation du site. Le bilan doit être neutre. Aussi, dans la conception du projet, il conviendra d'intégrer un système de rétention et de stockage des eaux pluviales.

Ces équipements (noues paysagères, noues enterrées et bassins de rétention) seront dimensionnés en fonction des débits générés par le projet et l'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, il a été rappelé que le recours à la procédure de ZAC dans une conception d'ensemble par la Collectivité, est un gage de prise en compte de cette problématique à l'échelle du projet contrairement à l'urbanisation au coup par coup, par des opérations privées successives, imposant une rétention seulement sur le projet sans réflexion d'ensemble.

L'inscription du projet dans la démarche Ecoquartier a été accueillie favorablement, d'autant que dans cette labellisation, la concertation avec les habitants se poursuivra sur toutes les étapes du label.

5) Le coût du projet

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191017-2019_CT2_417- DE Date de télétransmission : 29/10/2019 Date de réception préfecture : 29/10/2019

La question du coût du projet est posée, ainsi que celle des charges financières à venir pour la commune. Ce projet est entièrement portée par la Métropole ; elle assurera le coût des équipements publics nécessaires à l'opération, ainsi que la participation d'équilibre puisque les recettes attendues n'équilibrent pas les dépenses. La charge financière à supporter par la commune est donc nulle en investissement, néanmoins elle assurera les charges de fonctionnement générées par les nouveaux habitants sur les écoles, clubs sportifs....

Il est précisé que le terrain communal mis à disposition de la Métropole a une valeur financière, ce terrain sera valorisé dans le bilan financier de l'opération. De plus, une partie des pénalités dues par la ville au titre des logements sociaux, pourra être déduite puisque la commune met à disposition un foncier permettant de construire 40 % de logements sociaux.

C) Synthèse de l'analyse des remarques et questions émises lors des réunions avec le CIQ

Le 6 juin, une réunion avec le CIQ du Cours des Alpes s'est tenue suite à un courrier listant des demandes très précises et demandant la transmission de l'ensemble des études réalisées.

Un point sur le calendrier de l'opération et plus particulièrement sur la procédure de ZAC a été fait en rappelant les étapes administratives et techniques. Il a été précisé que l'étude d'impact, pièce obligatoire du dossier de création de la ZAC, ainsi que l'avis de l'Autorité environnementale sur ce document, seraient transmis après l'adoption de cette délibération, soit à l'automne 2019.

L'ensemble des 10 points évoqués dans le courrier a été examiné :

- Point 1 : les hauteurs d'immeubles :

Le CIQ a demandé qu'après l'espace inconstructible de 12 mètres à l'arrière du cours des Alpes, une autre bande de 12 mètres de profondeur soit limité à du bâti en R+1. A ce stade du projet, ce point ne peut pas être garanti. Les équipes d'architectes proposeront des projets avec des variations de hauteurs et la forme architecturale de l'ensemble sera examinée sur un critère de qualité en y ajoutant la vigilance de ne pas créer des vis à vis gênants. Cette préoccupation sera à prendre en compte dans le cahier des charges.

- Point 2 : les distances minimales :

Ce point a été déjà accepté lors d'une précédente réunion, ce point sera donc un élément intangible dans la consultation des futurs promoteurs-compositeurs.

- Point 3 : Ouverture et vis à vis

Ce sujet sur les ouvertures est également noté mais ne pourra pas être imposé dans l'appel à projets.

- Point 4 : Places de stationnement /circulation

Ce point a déjà été vu dans le bilan des réunions publiques.

- Point 5 : Eclairage de la voirie publique

Les habitants ont émis des souhaits, à savoir qu'il n'y ait aucun éclairage public à l'arrière des habitations du cours des Alpes et que l'éclairage public soit interrompu entre minuit et 6 heures du matin. Il est proposé de retenir pour le cheminement derrière le cours des Alpes des éclairages légers dirigés vers le sols.

De plus, les éclairages type candélabres seront à éviter mais il faudra néanmoins, éclairer les cheminements piétons au sol par un système basse consommation.

Une étude d'éclairage sera réalisée dans le dossier de réalisation, qui proposera des solutions.

- Point 6 : Circulation, voirie

Les deux points demandés, à savoir qu'il n'y ait pas de voie qui traverse le cours des Alpes et une circulation uniquement sur la voie côté Vallat est actée.

Les habitants s'inquiètent d'éventuels squats qui pourraient avoir lieu la nuit sur cet espace et demandent qu'il soit fermé.

Il n'est pas prévu de fermer le futur quartier, mais il faudra que le passage des deux roues motorisés soit rendu impossible sur le cheminement modes doux situé à l'arrière du cours des Alpes. Il est proposé de traiter ce sujet par un aménagement spécifique qui ne leur permettra pas d'emprunter cette voie.

- Point 7 : Etude de sol et évacuation des eaux pluviales

Dans l'étude d'impact, une étude de sol a été réalisée et des relevés piézométriques par rapport à la volonté de réaliser un parking enterré.

Les habitants ont signalé leur inquiétude au sujet des travaux pour la réalisation des parkings sous-terrains sous le projet. En effet, leurs habitations situées à proximité présentent pour certaines déjà des signes de glissement.

Le constructeur devra obligatoirement respecter la réglementation et réaliser des études géotechniques en phase étude et au stade du permis de construire. De plus, il est proposé d'imposer des constats d'huissiers avant et après réalisation des travaux sur les maisons du cours des Alpes

Concernant le sujet de la gestion des eaux pluviales, un DLE (Dossier Loi sur l'Eau) sera déposé auprès des services de l'État qui donnera lieu à un arrêté préfectoral. Le projet du Vallat est en procédure de déclaration au titre de la loi sur l'Eau.

- Point 8 : Réseau électrique

L'ensemble des demandes listées par le CIQ seront prises en compte par Enedis qui réalisera une étude au stade du dossier de réalisation en tant que concessionnaire de réseaux.

- Point 9 : Développement durable

Une série de demandes telle que l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques, de panneaux solaires, l'application de la RT 2020... sont listées. L'ensemble de ces points relève de la réglementation et ceux qui ne sont pas obligatoires seront fortement encouragés dans le cadre de la démarche Ecoquartier.

- Point 10 : Autres points

Il est demandé si l'impact sur les écoles a été anticipé. L'accroissement des effectifs a été estimé et le groupe scolaire sera en capacité d'accueillir les nouveaux élèves moyennant un réaménagement interne.

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Opération d'aménagement du Quartier du Vallat à Meyrargues – Bilan de la concertation – Définition des modalités de la participation du public par voie électronique

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 23 OCT. 2019

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_417-
DE
Date de télétransmission : 29/10/2019
Date de réception préfecture : 29/10/2019