

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

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.