



Commune de Meyrargues DOSSIER DE CREATION ZAC Eco quartier du Vallat



Novembre 2020

Pièce 1 : Rapport de présentation

Pièce 2 : Plan de situation

Pièce 3 : Plan de délimitation du périmètre composant la zone

Pièce 4 : Régime financier de la ZAC

Pièce 5 : Etude d'impact



Pièce 1

Rapport de Présentation

Sommaire

1. Préambule	p. 5
2. Objet et justification de l'opération	p. 6
A. Objet de l'opération	p. 6
B. Justification de l'opération	p. 7
C. La mise en œuvre de la procédure de ZAC.....	p. 9
3. Description du site et de son environnement	p. 10
4. Définition du parti d'aménagement	p. 15
A. Les invariants	p. 15
B. Les données	p. 15
C. Les principes d'aménagement.....	p. 15
D. Les orientations d'aménagement : le paysage	p. 16
E. Les orientations d'aménagement : le diagnostic circulatoire	p. 17
F. Le parti d'aménagement retenu.....	p. 18
5. Programme global prévisionnel des constructions	p. 20

1- Préambule

La commune de Meyrargues est propriétaire d'un tènement foncier d'environ 2,5 hectares situé en centre-ville, sur l'emplacement du stade municipal Noël VERAN. Dans le cadre de la révision de son PLU, elle a souhaité délocaliser cet équipement sur un site plus approprié, ce qui libère un foncier idéalement situé dans le village pour un projet de renouvellement urbain.

L'enjeu de l'urbanisation de ce secteur étant particulièrement important, la commune a sollicité la Communauté du Pays d'Aix en vue de réaliser une étude de faisabilité qui a permis de définir un programme d'aménagement et de déclarer le projet d'intérêt communautaire en novembre 2015 sur la base de critères définis dans une délibération cadre (densité supérieure à 60 logements/ha, 40% minimum de logements locatifs sociaux, approche environnementale de l'urbanisme).

Le site de l'îlot du stade a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU avec environ 120 logements à réaliser dont 40 % de logements locatifs sociaux. Il est également inscrit dans le Contrat de Mixité Sociale de la commune.

En 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence (MAMP) a confié une convention d'études à la SPLA Pays d'Aix Territoires en vue d'élaborer les études préalables au dossier de ZAC qui s'avère la procédure la plus adéquate au regard de l'importance du projet pour Meyrargues.



Source : PERENNE

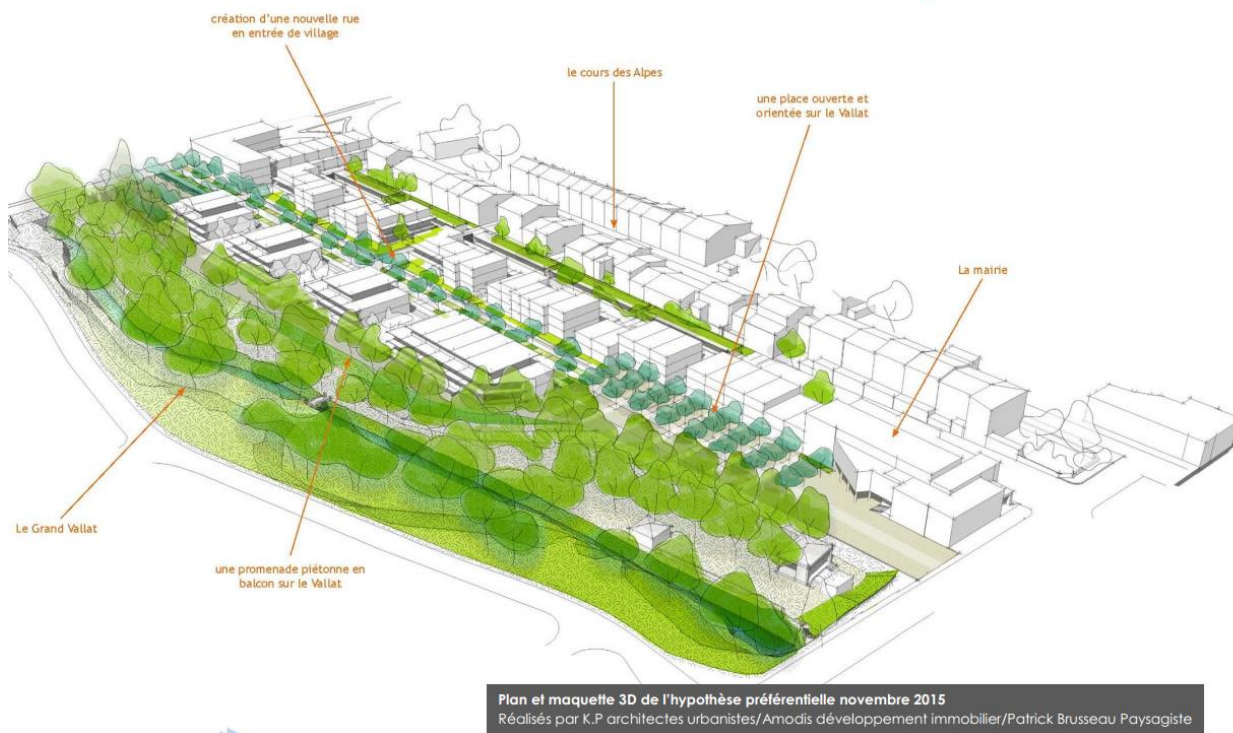
2- Objet et justification de l'opération

A – Objet de l'opération

Le projet d'aménagement de l'îlot du stade est rendu possible par la création d'un nouveau plateau sportif plus au Sud sur le plateau de la Plaine et le déplacement du stade Noël Véran sur ce nouveau site.

Le foncier libéré, la Commune, accompagnée par la Communauté du Pays d'Aix puis, depuis le 1^{er} janvier 2016 par la Métropole Aix-Marseille Provence - Territoire du Pays d'Aix, a diligenté en 2015 une étude de faisabilité urbaine pour initier la réflexion et détecter le potentiel de mutation de cet espace (forme et contenu).

Scénario retenu en 2015 pour la mutation de l'îlot du Stade : **une nouvelle rue de village**



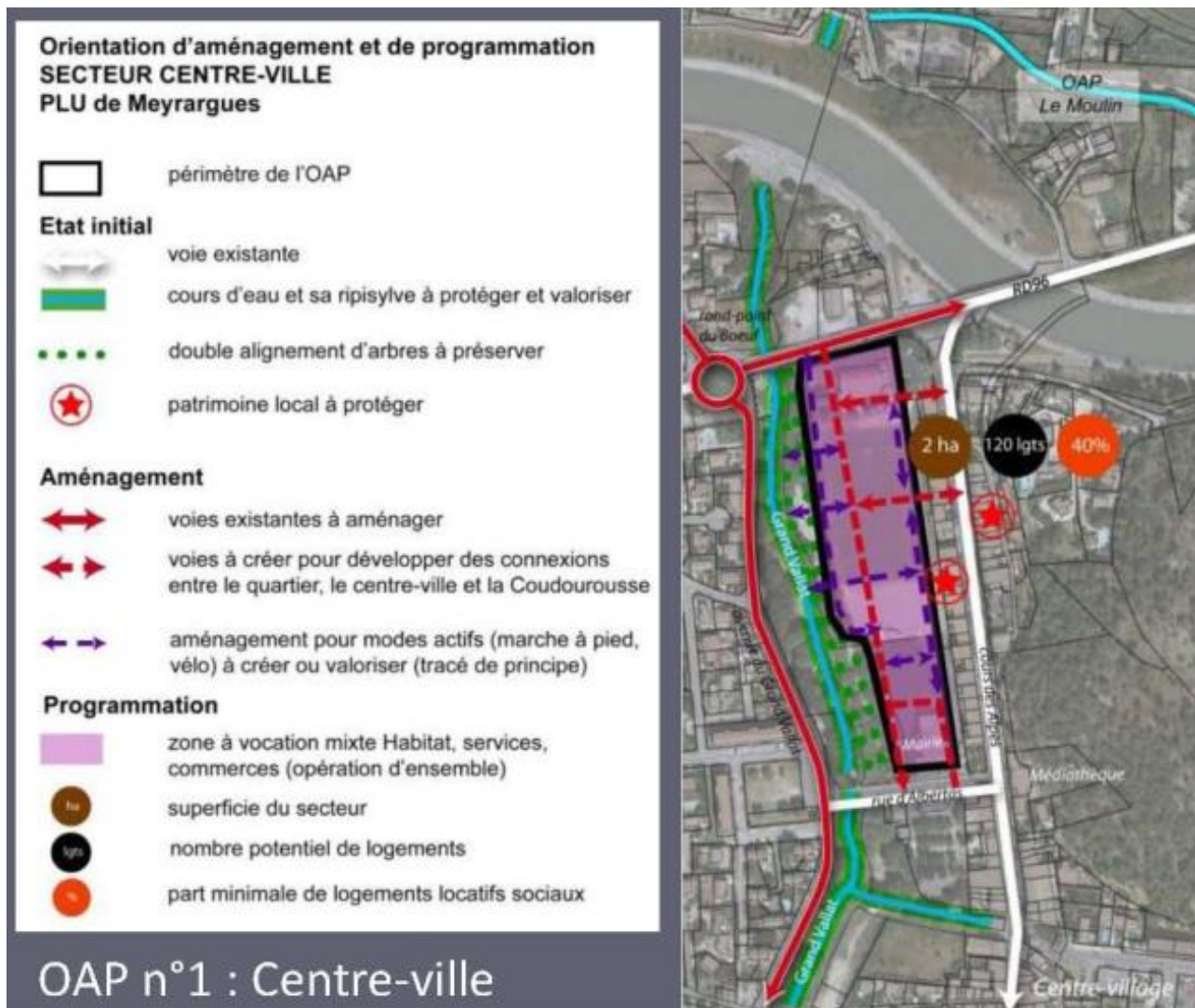
L'étude a abouti à la validation d'une hypothèse préférentielle basée sur la création d'une nouvelle rue de village et la création d'un quartier à dominante résidentielle empreint de mixité sociale.



Les enjeux de cette opération d'aménagement sont les suivants (OAP du PLU) :

- Ouvrir le futur quartier à son environnement proche :
 - ✓ en requalifiant l'entrée de ville Nord pour améliorer les conditions de déplacement pour tous les modes (voitures, piétons, cyclistes),
 - ✓ en créant de nouvelles connexions sur la RD96 et le cours des Alpes. L'accès RD96 se fera à sens unique, dans le sens RD96 - rue d'Albertas, pour sécuriser les déplacements. Ces nouvelles connexions permettront d'ouvrir le quartier vers le centre-ville et vers le secteur de la Coudourousse où se trouve la gare SNCF et le futur pôle d'échanges (en projet).
 - ✓ en développant les modes actifs (vélo, marche à pied),
 - ✓ en mettant en valeur le Grand Vallat et le cadre paysager associé.

- Renforcer la centralité du village :
 - ✓ en proposant un habitat diversifié pour répondre aux objectifs en termes de logements sociaux, attirer de nouveaux habitants et répondre aux demandes des Meyrarguais,
 - ✓ en offrant des espaces publics ouverts à tous,
 - ✓ en ayant une opération d'ensemble avec une mixité des fonctions urbaines (habitat, services, commerces).



Source : PLU de Meyrargues

- Elaborer un projet durable : la Métropole et la commune ont inscrit cette opération d'aménagement du quartier du Vallat dans la démarche EcoQuartier portée par le Ministère de la Transition écologique et solidaire et le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales (délibération de la Métropole d'octobre 2018), avec la signature de la Charte validant l'étape 1 de la démarche.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- 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 le Grand Vallat, avec un équipement de type maison médicale et quelques commerces et services en rez-de-chaussée
- Concevoir un projet urbain durable et s'engager dans une démarche Eco-Quartier.

C – Mise en œuvre de la procédure de ZAC

L'aménagement du secteur de l'îlot du stade sera réalisé sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Le choix de la collectivité est motivé par le fait que cette procédure permet une réflexion globale sur les équipements publics (voiries, réseaux, ouvrages de gestion des eaux pluviales, ...) et garantit la qualité des aménagements publics et des opérations de constructions.

Cette procédure a été retenue pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier du Vallat car elle est la plus adaptée pour :

- La mise en œuvre d'une opération d'ensemble d'initiative publique et la réalisation d'un programme d'équipements publics ;
- Pour maîtriser le bilan financier d'une opération ;
- Encadrer les cessions foncières des opérations par un cahier de charges de cession des terrains, un cahier des prescriptions et le suivi par un architecte-urbaniste de la ZAC chargé de la coordination sur les permis de construire ;
- La mise en œuvre d'une concertation tout au long du projet.

3- Description du site et de son environnement

Le secteur est situé en cœur de ville.



Il est délimité :

- au Nord par la RD96, (1)
- à l'Ouest par le Grand Vallat, (2)
- au Sud par la rue d'Albertas, (3)
- à l'Est par le cours des Alpes. (4)

Il correspond à une superficie d'environ 2,5 hectares et correspond approximativement aux parcelles du stade et du parking voisin.

Le secteur est destiné à accueillir une opération d'ensemble.

Il s'agit d'un espace composé en grande partie du stade Noël Véran, qui fera l'objet d'un déplacement sur le Plateau de la Plaine.

La rivière du Vallat longe le secteur du Nord au Sud permettant de bénéficier d'un cadre paysager et naturel exceptionnel.

Par sa localisation en cœur de ville et sa proximité aux équipements publics (mairie, médiathèque, poste, écoles), commerces et services, ce secteur est stratégique.

A ce titre, l'OAP du centre-ville, intégrée au PLU de la commune, permet de structurer ce futur quartier mixte.

Il est à noter que le centre de secours a été intégré dans la réflexion globale, mais n'est pas intégré au périmètre de ZAC.



Source : Perenne

Le Vallat, véritable axe de respiration au cœur du village



Source : Perenne

Caractéristique physique

Le secteur d'étude se caractérise par :

- Une topographie plane pour l'essentiel des parcelles (depuis le parking des services techniques jusqu'au vestiaire du stade).
- Une déclivité prononcée de la voirie bordant l'arrière de la Mairie.
- Une rupture topographique importante entre le plateau du stade et la promenade du Vallat.

Concernant le contexte bâti, hormis les vestiaires du stade au nord de la parcelle BB57 et les locaux du SDIS, l'espace est libre de construction.

Il doit néanmoins composer avec le contexte bâti environnant, à savoir :

- Les façades arrières des maisons du cours des Alpes ;
- La mairie dont les façades principales sont orientées Sud et Est et dont la façade arrière est sans qualité notable et donc à revaloriser.

Fonctionnalité du site

Le nouveau quartier, dans la perspective de compléter la ville, devra proposer un schéma de circulation n'occasionnant pas de dysfonctionnement à l'échelle du centre.

La problématique circulaire sur Meyrargues est importante du fait d'une morphologie de village-rue avec les gabarits de voie étroits impliquant des sens uniques de circulation et une pratique de l'espace central peu aisée.

Aujourd'hui, le quartier du Vallat fonctionne en impasse, avec peu de points d'entrée.

Les accès publics s'effectuent depuis la rue d'Albertas, côté mairie.

L'accès Nord, donnant sur les vestiaires, est secondaire et se termine également en impasse.

Les points à améliorer sont donc :

- L'ouverture des voies avec le reste de la ville ;
- Les accès étroits et en angle droit, de part et d'autre de la mairie, ce qui ne facilite pas les flux.

Composition urbaine :

Le quartier du Vallat est aujourd'hui un espace fermé à la ville : peu de connexion, front bâti arrière au Nord, au Sud et à l'Est du projet.

Il s'agit d'un espace contenu d'une part par des franges bâties et d'autre part par une rupture topographique en bord de Vallat qui agit comme une limite physique naturelle du projet.

Typologie et densité :

Le cours des Alpes se caractérise par une densité bâtie forte (mitoyenneté) et une linéarité sans perméabilité fonctionnelle vers le cœur d'îlot.

Les typologies bâties sont homogènes oscillant entre R0 (minoritairement) et R+2.

L'orientation de la mairie dont les façades principales sont les façades Sud et Est « tourne le dos » au quartier du Vallat. La façade arrière accueillant les services techniques est austère et sans qualité. La commune envisage le déplacement des services techniques.

→ *L'objectif prioritaire du projet étant de réussir la greffe urbaine dans un contexte villageois, une attention particulière doit être portée aux bâtis environnants.*

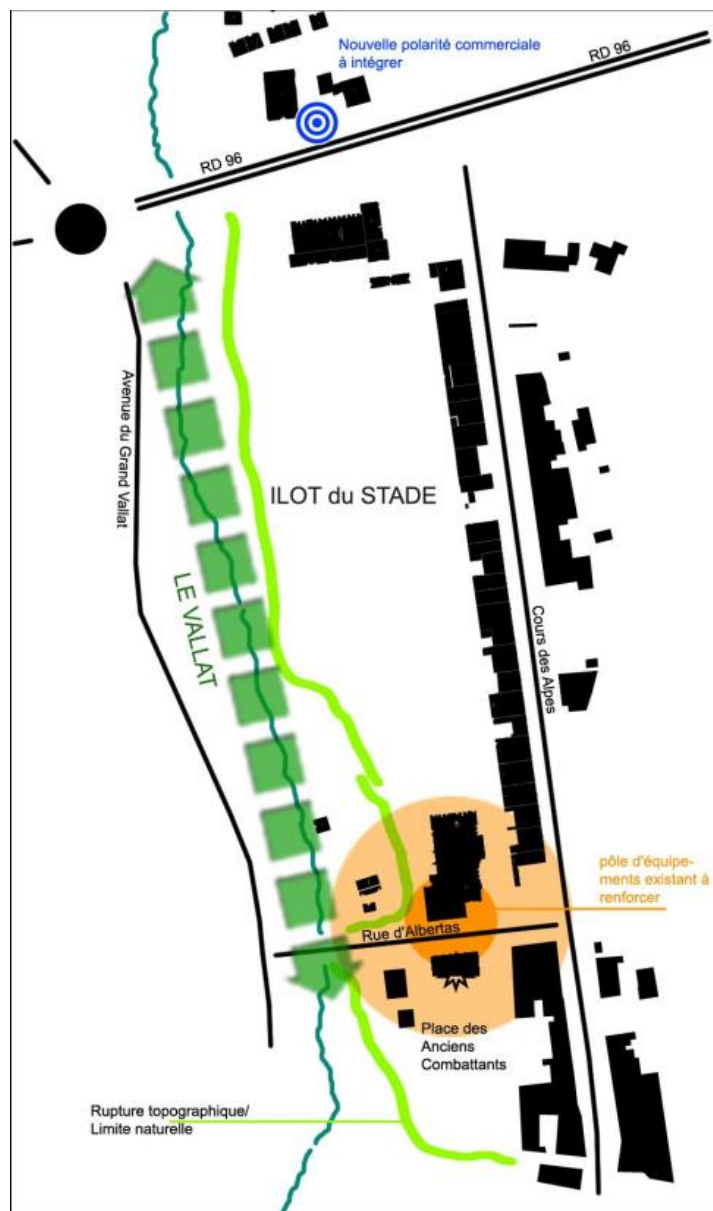
La façade Ouest est très fermée sans qualité notable.

Polarités et animation urbaine :

Les polarités existantes sont périphériques au site avec un pôle d'équipements au Sud à renforcer (Mairie, Poste, médiathèque...) et un « pôle » commercial au Nord à amplifier (boulangerie, primeur, fleuriste,...). Cf. plan ci-après.

Il s'agit d'impulser de l'animation urbaine autour de petits pôles de commerces / activités / services sans redondance avec le centre-ville ni fragilisation supplémentaire de ce dernier.

→ Le projet devra proposer des polarités commerciales de proximité. A ce titre une attention particulière devra être portée aux effets du projet sur le centre-ville aujourd'hui fragilisé.



Source : Perenne

4- Description du parti d'aménagement

A - Les invariants :

- Une programmation à dominante résidentielle incluant des logements sociaux sur l'ensemble de l'îlot (objectif CMS et OAP)
- Des commerces et services de complément pour créer des lieux de vie et impulser de l'animation urbaine
- Stationnements : restitution des places de parking supprimées soit, 80 places.
- Créer de nouveaux espaces publics qualitatifs en lien avec le nouveau quartier et plus globalement au bénéfice de la redynamisation du centre-ville de Meyrargues

B - Les données :

- Le maintien du SDIS
- La réalisation d'une poche de stationnement
- La « polarité » commerciale au nord de l'opération, de l'autre côté de la RD96
- Programmation complémentaire : maison médicale
- Maintien des services techniques hors engins lourds

C - Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Préserver le double alignement d'arbres le long du Grand Vallat et protéger le patrimoine local,
- Créer de nouvelles voies internes pour rendre accessible le quartier mais aussi créer un nouvel accès donnant sur la RD96. Une grande place sera donnée aux piétons et cyclistes,
- Aménager des liaisons douces dans le quartier d'une part le long des voies mais aussi par des cheminements piétons dans le quartier et autour du Grand Vallat,
- Développer un habitat de type petit collectif (environ 90 logements), respectueux de la ligne de crête existante;
- Respecter un pourcentage de logements locatifs sociaux : 40%

D - Les orientations d'aménagement : le paysage



Source : Perenne

En terme paysager, le Vallat est l'élément majeur sur lequel le futur projet doit s'appuyer.

La rive Est du Vallat fait partie intégrante du projet, devenant le « nouveau jardin » des habitants.

Ainsi, il est judicieux de profiter de la morphologie de cet espace pour recréer des espaces aménagés, simplement sous forme de deux petites restanques cultivées, entrecoupées de traverses piétonnes permettant d'accéder directement au Vallat.

Une végétation très simple et champêtre de type verger pourrait accompagner ces espaces qui viendront s'infiltrer dans les différentes venelles.

Une place minérale centrale se dessine à l'interface des espaces d'habitats, de la mairie et du nouveau pôle médical comme lieu de centralité et de convivialité.

E - Les orientations d'aménagement : le diagnostic circulatoire

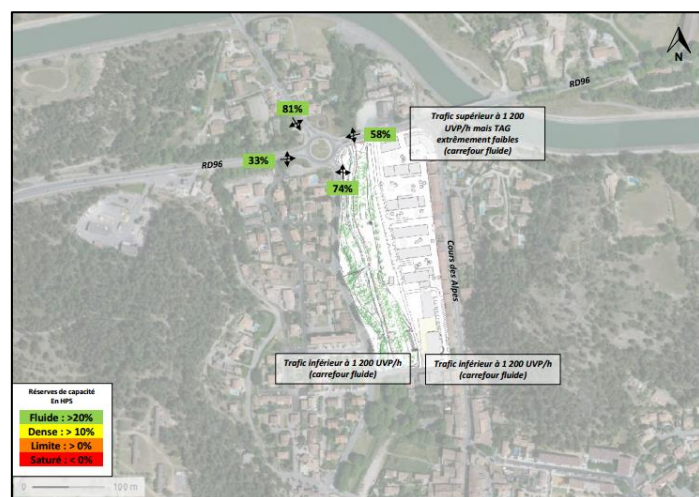
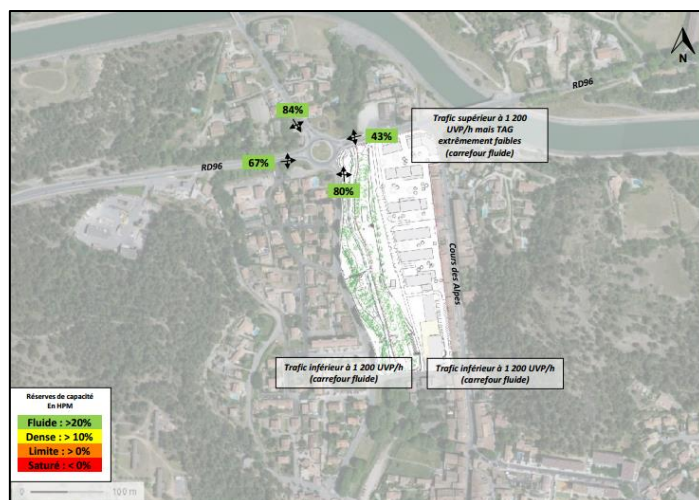
Il ressort du diagnostic circulatoire les conclusions suivantes :

- Un trafic fluide et satisfaisant au droit de tous les carrefours du secteur d'étude,
- Un trafic élevé sur la RD96, notamment vers Aix en heure de pointe du matin et vers Peyrolles en heure de pointe du soir,
- Un trafic faible sur le Cours des Alpes et la RD561,

En fonction des prévisions de projet, l'augmentation de trafic attendue serait de l'ordre de 11 à 14% pour les carrefours le long de la RD96. Le trafic resterait fluide et satisfaisant pour tous les carrefours du secteur d'étude. Le trafic resterait faible dans le centre de Meyrargues.

Le réseau viaire actuel est compatible avec le projet d'aménagement du quartier du Vallat.

Réserves de capacité après la réalisation du projet de l'ilot du stade en HPM (en haut) et en HPS (en bas)



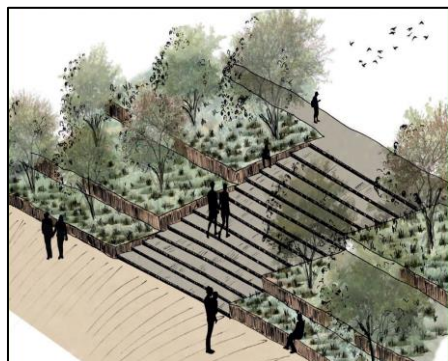
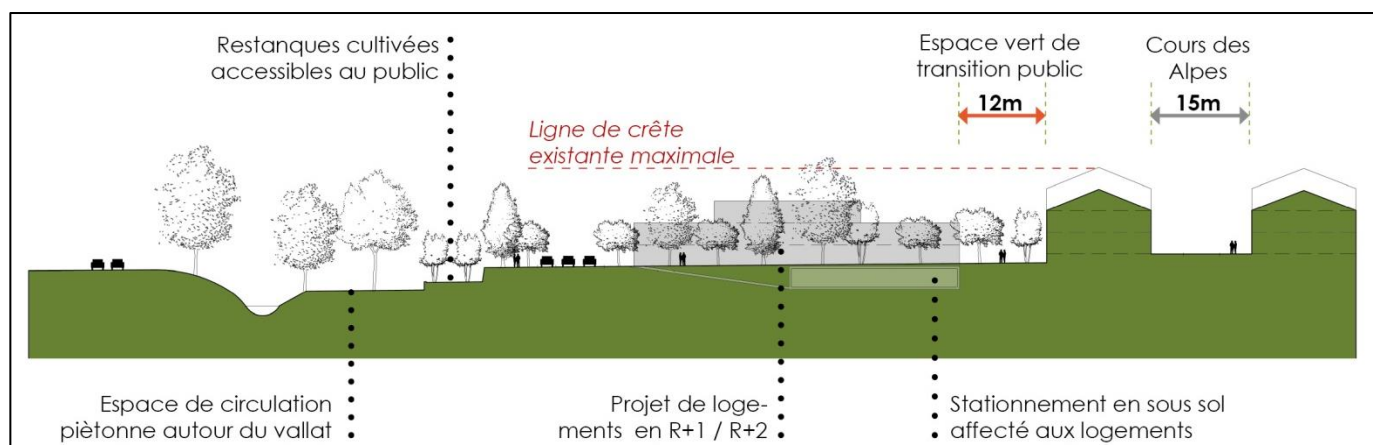
Source : Transmobilités

F - Les intentions urbaines



Source : Perenne

Coupe de principe figurant l'épannelage des existants et du projet



Source : Perenne

Les principes d'aménagement de la partie dédiée aux équipements publics (voie, réseaux, espaces verts, place publique, stationnement) ici présentés sont définis dans le schéma.

En revanche, l'organisation du bâti sur le lot destiné aux logements est encore à préciser.

5- Programme global prévisionnel des constructions



Source : Perenne

Au stade de la mise en œuvre de la ZAC, une estimation approximative des surfaces dans le cadre du projet d'aménagement peut être donnée.

Ainsi, le programme prévisionnel global des constructions envisagées, comprend la réalisation d'une surface de plancher (SDP) totale d'environ 9 000 m², répartie selon une estimation comme suit :

- Logements libres et sociaux (A à E) : 7 000 m² environ
- Commerces de proximité en rez-de-chaussée (E, F et G), maison médicale et services : 2 000 m² environ.

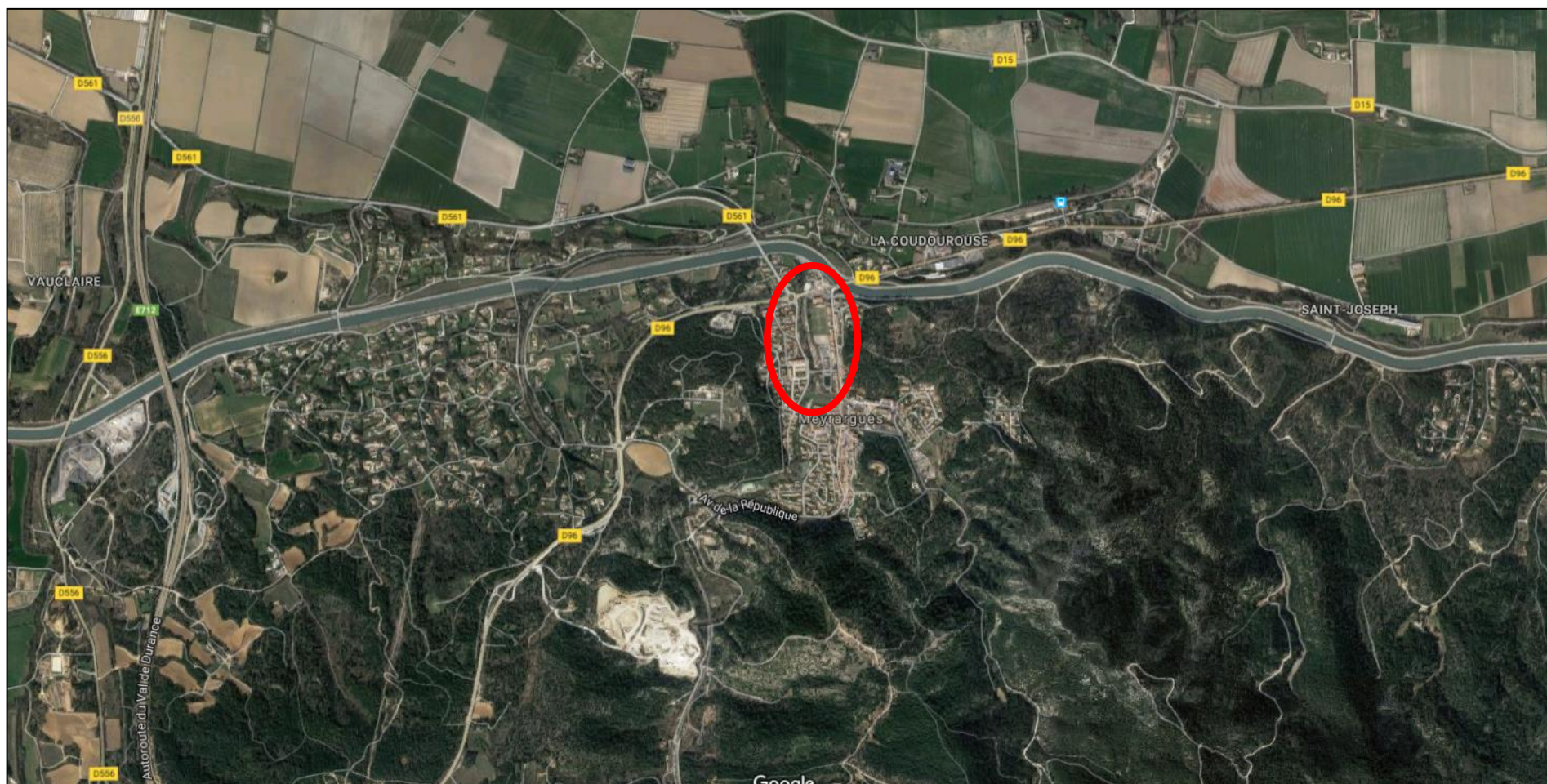
Le projet comprend également l'aménagement des espaces publics (voirie, espaces verts, places...) pour une surface d'environ 8 700 m².



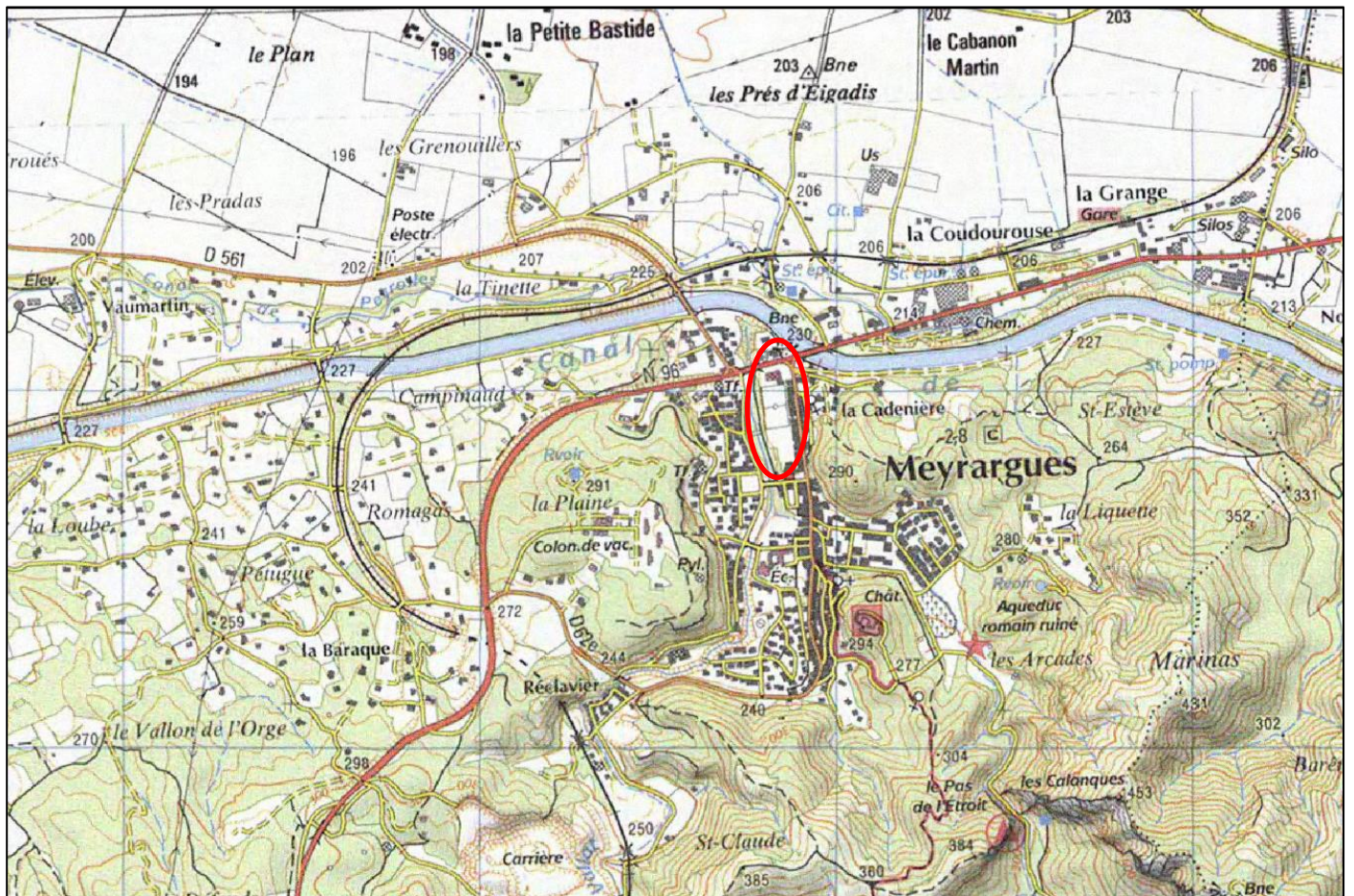
Pièce 2

Plan de situation

Plan de situation Commune de Meyrargues



Source : Google



Source : IGN

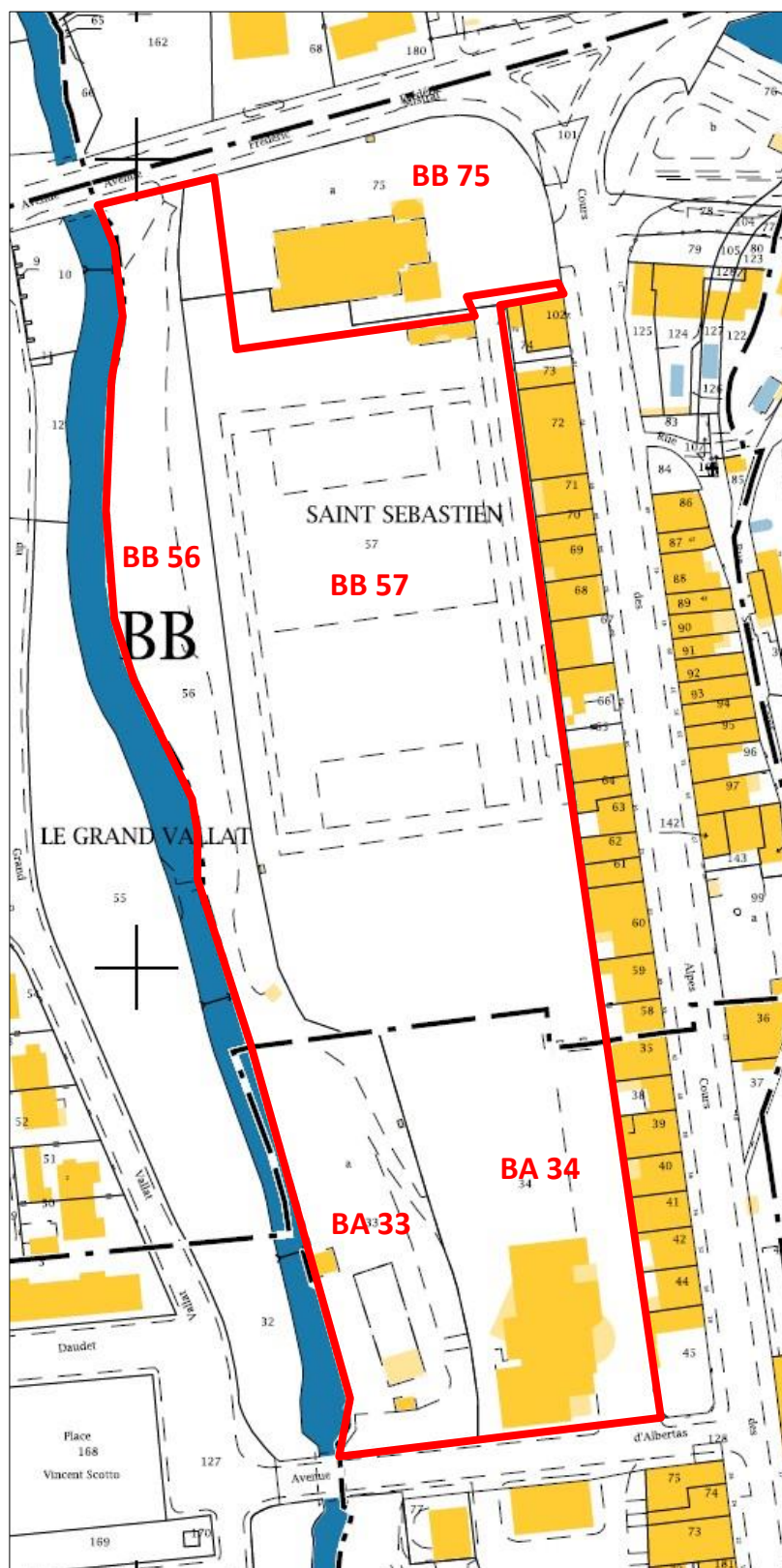


Source : Ville de Meyrargues



Plan de délimitation du périmètre composant la zone

Plan de délimitation du périmètre composant la zone



Parcelles	Surface en m ²
BA 33	3 360
BA 34	4 908
BB 56	3 949
BB 57	14 345
BB 75 p	363
TOTAL	26 925

Pièce 4

Régime financier de la ZAC

Régime financier de la ZAC

La ZAC Eco quartier du Vallat est exonérée de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement, conformément à l'article L 331-7 du Code de l'Urbanisme.

Pièce 5

Etude d'impact

L'étude d'impact est jointe au dossier de création de ZAC en pièce distincte.