



Bilan de la concertation préalable

Du 12 décembre au 12 juin 2025

Ecoquartier OASIS

MIRAMAS



ARTELIA



ADEQUATION



GOLEM
IMAGES

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| I. <i>Objet de la concertation préalable</i> | 3 |
| II. <i>Cadre réglementaire de la procédure</i> | 4 |
| III. <i>Objectifs assignés à la concertation préalable</i> | 5 |
| IV. <i>Organisation et déroulement de la concertation</i> | 6 |
| Les réunions publiques | 6 |
| Réunion publique du 12 décembre 2024 | 7 |
| Réunion publique du 05 mai 2025 | 7 |
| Mise en place d'une exposition permanente et d'un registre | 9 |
| - La fiche Ecoquartier Oasis qui présentait la démarche de labellisation EcoQuartier | 10 |
| Le registre | 10 |
| La permanence technique | 10 |
| L'information du public : affichage, publicité, communication | 12 |
| V. <i>Bilan de la concertation</i> | 14 |
| Bilan quantitatif | 14 |
| Réunions publiques | 14 |
| Registres mis à la disposition du public | 15 |
| La permanence technique | 16 |
| Réseaux sociaux | 16 |
| Bilan qualitatif | 17 |
| Synthèse des enseignements de la maîtrise d'ouvrage : des demandes citoyennes intégrées à l'évolution du projet | 17 |
| Conclusion | 20 |
| Communication du bilan | 21 |
| VI. <i>Annexes</i> | 22 |

I. Objet de la concertation préalable

Le présent document tire le bilan et la synthèse de la concertation préalable à la création de la ZAC relative au projet d'Ecoquartier Oasis sur la commune de Miramas.

La Ville de Miramas et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont engagé un projet urbain sur le quartier de la gare de Miramas dont la mutation est programmée pour devenir un pôle d'échange multimodal d'échelle métropolitaine et régionale. Ce projet urbain prévoit, outre la requalification de la gare de Miramas, la création d'un nouveau quartier d'habitat sur le secteur Oasis et la revitalisation du centre de la ville de Miramas autour de la place Jourdan.

Le projet d'Eco quartier Oasis poursuit les objectifs suivants :

- Urbaniser une friche située à proximité immédiate du centre-ville et ainsi, contribuer à lutter contre l'étalement urbain,
- Réaliser un nouveau quartier présentant de fortes ambitions environnementales avec un cadre de vie agréable et une diversité de typologie bâtie,
- Garantir la proximité et l'accessibilité aux différents modes de transports.

Les réflexions et études pré-opérationnelles engagées par les services de la Ville de Miramas et de la Métropole Aix-Marseille-Provence permettent d'envisager la réalisation d'environ 350 logements sur un périmètre d'environ 8 hectares. Ce projet porte de fortes ambitions environnementales et s'inscrit dans la démarche nationale « ÉcoQuartier ».

Il a été décidé de recourir à la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) pour mettre en œuvre cette opération d'aménagement d'intérêt métropolitain.

L'opération a été concédée à la Société Publique Locale SOLEAM le 1^{er} septembre 2023. Cette dernière a engagé les études pré-opérationnelles nécessaires à la constitution du dossier de création de ZAC à travers une démarche itérative entre les études de faisabilité urbaine et les études environnementales. Ce principe méthodologique, qui s'inscrit dans la volonté d'intégrer pleinement les critères « EcoQuartier », a structuré la stratégie de concertation retenue dans le cadre de la concertation préalable à la ZAC.

II. Cadre réglementaire de la procédure

La concertation préalable s'est tenue conformément aux dispositions des articles L.103-1 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.103-2, qui prévoit que, font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- A) L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- B) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- C) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- D) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État ;

4° Les projets de renouvellement urbain ;

Ainsi, La Métropole Aix-Marseille-Provence porte cette concertation réglementaire préalable et obligatoire. La procédure permet de s'adresser à toutes les personnes susceptibles d'être concernées par le projet et doit être organisée pendant toute l'élaboration du projet, selon les modalités approuvées au Conseil métropolitain du 05 mai 2022.

III. Objectifs assignés à la concertation préalable

La Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par délibération n° URBA-034-11770/22/CM prise par le Conseil de la Métropole en date du 05 mai 2022. Cette délibération définit les objectifs poursuivis et fixe les modalités de la concertation.

Les modalités de la concertation préalable étaient les suivants :

- Une réunion publique,
- Une exposition publique des documents explicitant le projet pendant un mois,
- Un registre mis à disposition du public, permettant de consigner les remarques, questions et observations des habitants et usagers,
- Une permanence technique dont le calendrier sera précisé dans l'avis public, permettant d'apporter des explications et répondre aux questions,
- Tout autre moyen de diffuser le plus largement les informations relatives à ce projet public

Cette concertation a été l'opportunité :

- D'informer le public sur les grandes orientations du projet urbain,
- De répondre aux questions du public sur le projet urbain,
- De recueillir les avis du public et remarques sur l'ensemble du projet.

IV. Organisation et déroulement de la concertation

La concertation préalable à la création de la ZAC « ECOQUARTIER OASIS » s'est déroulée du 12 décembre 2024 au 12 juin 2025.

Conformément aux objectifs et aux modalités définis par le Conseil de la Métropole, la concertation s'est déroulée selon les dispositions suivantes :

- Une première réunion publique le 12 décembre 2024 de 18h30 à 20h en Mairie de Miramas,
- Une seconde réunion publique le 06 mai 2025, de 18h30 à 20h en Mairie de Miramas
- Une exposition publique des documents explicitant le projet sera disponible pendant la durée de la concertation en mairie de Miramas et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-oasis-miramas>
- Un registre mis à disposition du public à partir du 12 décembre 2024 et pour toute la durée de la concertation, permettant de consigner les remarques, questions et observations des habitants et usagers, en Mairie de Miramas et en ligne, accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-oasis-miramas>
- Une permanence technique en Mairie de Miramas le 14 janvier 2025 de 14h à 17h, permettant d'apporter des explications et répondre aux questions,

Le public a pu faire connaître ses observations tout au long de la concertation en les consignant dans les registres susmentionnés

Un avis administratif précisant les modalités de la concertation a été publié 15 jours avant l'ouverture de la concertation (voir page 11 du présent document).

Les apports de la concertation La poursuite du travail engagé sur le Plan Guide a permis d'apporter une meilleure réponse aux enjeux de la démarche EcoQuartier sur un périmètre élargi. La stratégie d'aménagement développée s'est inscrite dans la volonté d'intégrer pleinement les critères de développement durable dans la programmation et d'aboutir à un projet urbain partagé avec tous les acteurs. Ainsi, la participation du public a pu s'intégrer pleinement au travail d'approfondissement du plan guide.

La concertation préalable a notamment permis de recueillir et de faire la synthèse des apports citoyens au travers des observations consignées dans les registres, de la permanence technique et lors de deux réunions publiques : la première, en décembre 2024, à l'occasion de l'établissement de l'état initial du projet et d'une première proposition d'orientation d'aménagement pour la mise à jour du plan guide; la deuxième, en mai 2025, afin de présenter les résultats de la démarche et le plan guide (voir annexe 6 - supports RP n°1 et RP n°2).

Les réunions publiques ont été les outils d'information mais également d'expression et d'échange principaux concernant les grands enjeux du projet urbain, les orientations programmatiques associées ainsi que les impacts sur l'environnement du projet d'Ecoquartier OASIS à Miramas.

Les réunions publiques

Réunion publique du 12 décembre 2024

Une première réunion publique suivie de débats a été organisée le 12 décembre 2024 à 18h en salle des mariages de la mairie de Miramas.

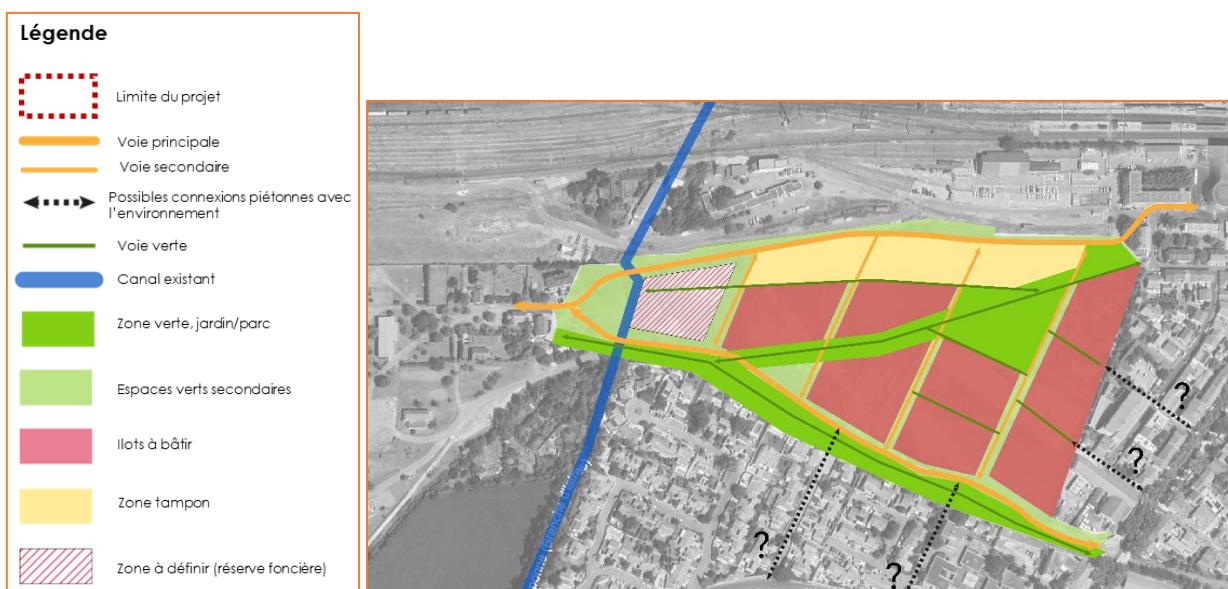
Les objectifs de cette réunion étaient :

- De rappeler le contexte global du projet cœur de Ville et des objectifs du projet Oasis
- D'informer les participants sur le projet et son actualité, notamment des études en cours et des orientations programmatiques qui guideraient le travail d'approfondissement du plan guide dans le cadre de la démarche Ecoquartier
- Permettre aux habitants et habitantes d'exprimer leur opinion et de poser des questions aux élus et aux techniciens en charge du développement du projet

Dans l'objectif d'avoir un maximum d'habitants présents lors de ces réunions-débats, la collectivité a pris soin de diffuser l'information via différents canaux (affiches, articles de journaux, articles sur internet, site de la commune – voir annexe 3, 4 et 5).

Environ 70 personnes ont participé à la réunion publique.

Un support de présentation a permis d'animer la réunion et d'informer les habitants sur les acteurs du projet, la méthodologie envisagée, et les axes d'approfondissement du projet (voir annexe 6). Il contenait également un rappel des modalités et du déroulé de la concertation avec un lien de renvoi vers le registre numérique et le dossier de concertation. Le support a été déposé sur le registre numérique.



Orientations pour l'approfondissement du plan guide, Atelier DEROBERT, support réunion publique n°1

Réunion publique du 05 mai 2025

Une seconde réunion publique, suivie de débats, a été organisée le 05 mai 2025 à 18h en salle des mariages de la mairie de Miramas.

Les objectifs de cette réunion étaient :

- De rappeler les ambitions et les orientations d'évolution du plan guide présentés lors de la première réunion publique
- De présenter le résultat de la démarche d'approfondissement du plan guide et le projet d'écoquartier « Oasis » en insistant sur quelques thématiques clefs : le projet de mobilité ; l'intégration urbaine du quartier dans l'existant ; la préservation et la valorisation des ressources naturelles et paysagères existantes projet paysager et environnemental ; la programmation immobilière
- D'informer sur les prochaines étapes du projet
- D'amener les habitants et habitantes à se projeter dans le futur quartier, notamment à l'aide d'une maquette physique du projet urbain positionnée au centre de la salle face à l'assemblée et de perspectives du quartier à l'échelle du piéton
- Permettre aux habitants et habitantes d'exprimer leur opinion et de poser des questions aux élus et aux techniciens en charge du développement du projet

Dans l'objectif d'avoir un maximum d'habitants présents lors de ces réunions-débats, la collectivité a pris soin de diffuser l'information via différents canaux (affiches, articles de journaux, articles sur internet, site de la commune – voir annexes et information du public).

Une quarantaine d'habitants et habitantes ont participé à la réunion publique. En fin de réunion, les participants ont pu prolonger le débat et exprimer leurs ressentis autour de la maquette du projet (Échelle : 1/500ème (2mm/m) ; dimensions : 1100 x 600 mm).

Cette maquette, qui est autant un outil de travail collaboratif, d'analyse que de médiation a été réalisée à l'occasion de cette réunion publique et a été mise à disposition des habitants et habitantes de Miramas et pourra être utilisée pour les séances de participation du public à venir tout au long de la mise en œuvre opérationnelle du projet. Depuis le 05 mai 2025, la maquette est exposée à l'accueil de la Mairie.

Le support présenté à la réunion publique a également été déposé sur le registre numérique.



Plan guide validé et présenté aux habitants en réunion publique N°2, Atelier DEROBERT, support réunion publique n°2



Mise en place d'une exposition permanente et d'un registre

Le dossier de concertation

Le dossier de concertation a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de la concertation préalable, du 12 décembre au 12 juin 2025. Il était consultable en mairie de Miramas et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-oasis-miramas>

Ainsi, les observations et remarques des habitants et habitantes pouvaient être exprimées au cours des deux réunions publiques, dans le registre numérique accessible à la même adresse que le dossier ou encore sur le registre papier ouvert à la mairie de Miramas pendant toute la durée de la concertation.

Il comprenait les extraits essentiels des études préalables et réglementaires conduites jusqu'à présent :

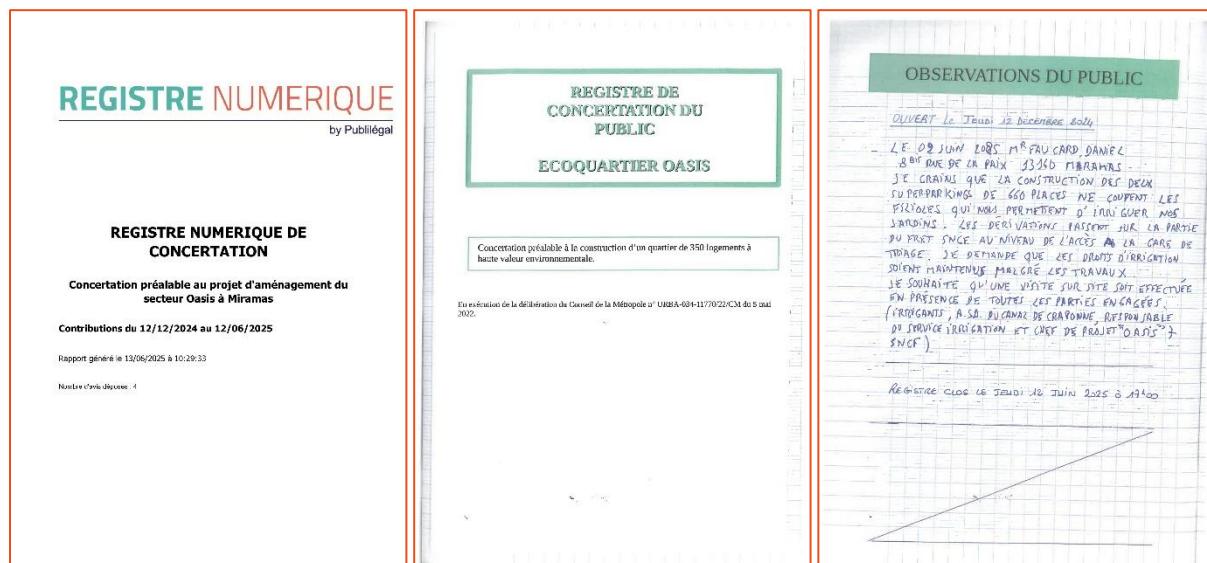
1. Fiche descriptive du projet
2. Document introductif
3. Charte Ecoquartier
4. Réunions Publiques du 12/12/2024 et 06/05/2025 : documents de présentation
5. Etat initial de l'environnement et étude d'impact
6. Diagnostic écologique

Le registre

Le registre numérique a été mis à disposition du public toute la durée de la concertation, du 12 décembre 2024 au 12 juin 2025, simultanément au dossier et, afin de permettre à la population de consigner ses observations et questions sur le projet.

Un registre papier a également été mis à la disposition du public en mairie de Miramas sur la même période.

Ces dispositions ont été rappelées lors de la réunion publique, au sein des annonces officielles ainsi que dans divers supports de communication.



La permanence technique

La maîtrise d'ouvrage a tenu une permanence technique dans les locaux de la mairie de Miramas le 14 janvier 2025.

L'information du public : affichage, publicité, communication

Conformément aux modalités approuvées en conseil métropolitain, la population a été informée du début de la concertation et de ses différentes modalités 15 jours avant la date effective d'ouverture de la concertation via différents médias :

➤ Un avis administratif affiché à la mairie de Miramas et au siège de la Métropole,

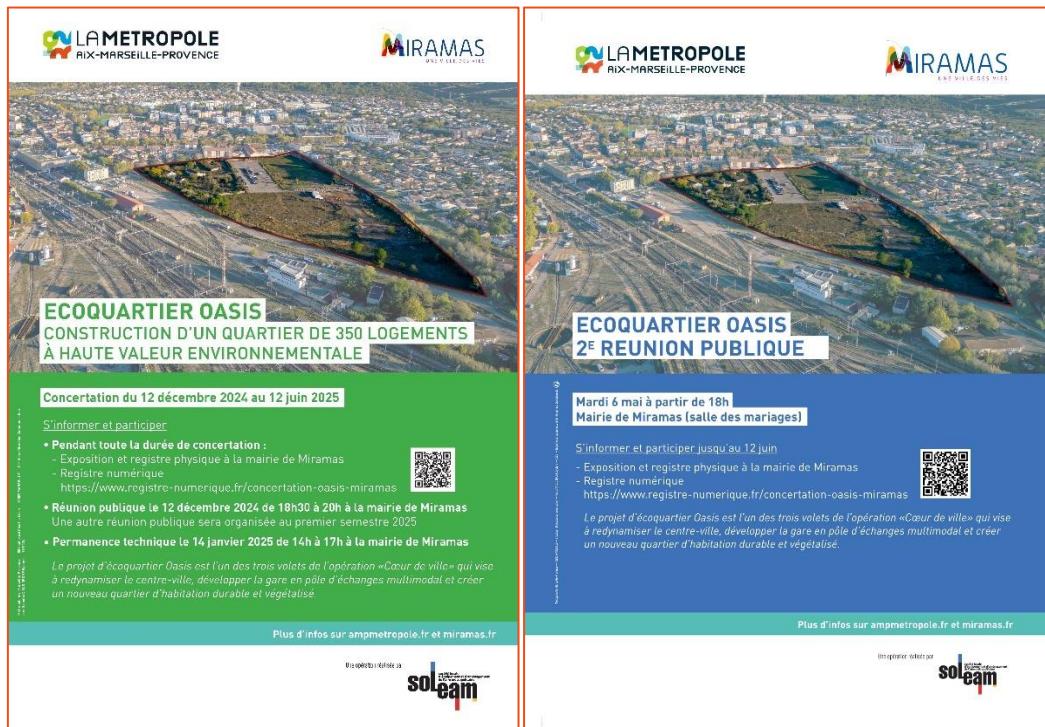


➤ Sous forme numérique via les médias municipaux (dans les actualités et des lettres d'informations du site internet de la Ville, via des posts sur les réseaux sociaux Facebook, LinkedIn, Twitter) et métropolitains (actualité sur la concertation, ouverture de la page dédiée du registre numérique, posts sur Facebook et Twitter) afin de diffuser et de relayer les éléments liés à la concertation préalable à la création de la ZAC.

Extrats du site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence montrant une page d'actualité intitulée "Projet d'écoquartier Oasis à Miramas : exprimez-vous !". La page invite les habitants à participer à la concertation sur le futur écoquartier Oasis à Miramas. Elle indique que la concertation commence le 12 décembre 2024 et se termine le 21 décembre 2024. Des informations détaillées sont fournies sur les objectifs du projet, les modalités de participation (en ligne, par courrier, par fax) et les critères de durabilité et d'intégration urbaine. À droite, une carte 3D du projet Cœur de ville à Miramas est visible, montrant l'emplacement du futur quartier Oasis dans le contexte de l'ensemble de la ville et de la métropole.

Extrats Site internet Métropole – actualité diffusée le 12 décembre

➤ Des affiches et flyers pour diffusion aux commerçants et habitants



➤ L'envoi d'un communiqué de presse commun Métropole et commune en date du 10 décembre

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Mardi 10 décembre 2024

AMINAGEMENT

Lancement d'une nouvelle phase de concertation sur le projet d'écoquartier Oasis, à Miramas

La Ville de Miramas et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont engagé une vaste opération urbaine avec Cœur de ville autour du quartier de la gare de Miramas, dont la mutation est programmée pour devenir un pôle d'échange multimodal d'envergure métropolitaine et régionale. Baptisé Oasis, un projet de création d'un nouveau quartier constitue un des volets de ce grand chantier. Pour le mener à bien, une concertation débutera le 12 décembre 2024 par une réunion publique jusqu'au 12 juin 2025.

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Mairie de Miramas poursuivent plusieurs ambitions à travers le projet Oasis de création d'un nouveau quartier :

- redynamiser le cœur de ville en urbanisant une friche située dans la continuité du centre-ville et contribuer ainsi à lutter contre l'étalement urbain ;
- réaliser un nouveau quartier véritable poumon vert répondant aux enjeux du changement climatique, avec un cadre de vie agréable et des logements pour répondre à une demande importante ;
- garantir la proximité au pôle d'échange multimodal et l'accessibilité aux différents modes de transports.

Un terrain de près de 8 hectares, en friche depuis les années 1990 appartenant à la commune de Miramas et à la SNCF, accueillera ainsi environ 350 logements de différentes typologies : maisons individuelles ou mitoyennes et petits immeubles collectifs.

Pensé comme une île à coûts urbains pourvue d'une forte végétalisation, ce projet a reçu le label Écoquartier étape 1 en 2022. Son coût prévisionnel s'élève à 30 millions d'euros dans le cadre de la concession métropolitaine confiée à SOLEAM.

Mode d'emploi de la concertation du 12 décembre 2024 au 12 juin 2025 :

- Exposition et registre physique à la Mairie de Miramas
- Registre numérique : www.registre-numerique.fr/concertation-oasis-miramas
- Réunion publique le 12 décembre 2024 de 18h30 à 20h, salle des mariages à Miramas
- Permanence technique le 14 janvier 2025 de 14h à 17h à la Mairie de Miramas
- Deuxième réunion publique le 4 mars 2025 de 18h à 20h, salle des mariages à Miramas

CONTACT PRESSE
SOLEAM
Tél. +33 9 99 79 74
ressources-presse@soleam.fr

ampmetropole.fr

Ces dispositions ont été rappelées lors de la réunion publique, au sein des annonces officielles ainsi que dans divers supports de communication.

V. Bilan de la concertation

Bilan quantitatif

Réunions publiques

A la réunion publique n°1 et n°2, ont participé respectivement environ 70 et 40 personnes, sans pouvoir distinguer précisément les personnes éventuellement présentes lors des deux réunions. L'assemblée était composée notamment par les riverains du projet, des entreprises et commerçants du centre-ville ainsi que des habitants de la commune appartenant au monde associatif.

En termes de contributions exprimées en séance, prenant la forme d'avis ou de questions :

- 1^{ère} réunion publique du 12/12/24 : 7 personnes
- 2^{ème} réunion publique du 06/05/25 : 12 personnes

Les thématiques abordées

| Thème | Nombre de préoccupations exprimées |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Environnement et cadre de vie | 6 |
| Mobilités et accessibilité | 4 |
| Urbanisme et densité | 3 |
| Qualité de vie et équipements | 4 |
| Gouvernance et stratégie | 2 |

Il convient de noter que certaines contributions concernent plusieurs aspects du projet et qu'en conséquence leur analyse traduit un nombre d'observations supérieur à celui des contributions.

D'autre part, il est important de souligner que, si les thématiques abordées sont globalement identiques et souvent transversales, on constate une évolution des contributions des habitants entre la réunion de décembre 2024 et de mai 2025, d'inquiétudes générales à des demandes ciblées et des suggestions concrètes sur le projet présenté :

- La réunion de mai 2025 montre des attentes plus précises sur le fonctionnement à terme du quartier et en termes de cadre de vie et d'usages. Les services de proximité, les usages du quotidien, les aires de jeux ou encore le stationnement et les transports (BHNS), absents dans la première réunion, prennent toute leur importance dans la deuxième ;
- Les formes urbaines et l'architecture suscitent un intérêt croissant dans la deuxième réunion, suggérant un besoin de précision sur les futures ambiances urbaines, que la maîtrise d'ouvrage illustre à travers des perspectives, le plan guide et la maquette physique du projet ;

- À l'inverse, les sujets de logement et de mixité sociale apparaissent moins fortement exprimés en mai, le sujet ayant pu être clarifié pendant la première réunion publique. Les préoccupations portent désormais sur les modalités concrètes d'accès au logement, pas seulement sur les intentions ;
- Les thématiques liées à la gouvernance (maîtrise publique, qualité des constructions...) ont été davantage discutées en décembre, ce qui montre que le portage public fort exprimé par le maire de Miramas et les porteurs de projet a été bien compris lors de la première réunion publique
- Les préoccupations environnementales (pollution, nuisances, qualité de l'air) restent néanmoins constantes et majeures sur les deux réunions.

Synthèse des enseignements de la maîtrise d'ouvrage : une progression notable de l'appropriation et de l'adhésion des habitants au projet

La réunion publique ouvrant la concertation préalable du 12 décembre 2024 visait à présenter le projet dans son programme général et les grandes ambitions pour son approfondissement. Les habitants ont donc exprimés des inquiétudes générales liées à l'impact du projet sur leur quotidien et leur environnement (nuisances, mixité sociale, crainte d'une « bétonisation » ...), reflétant l'inquiétude que peut susciter un projet d'aménagement en cours d'élaboration et que la population méconnait.

Durant la réunion publique du 05 mai 2025, qui a permis de présenter le résultat de la démarche d'approfondissement et donc l'intégration des apports citoyens, les interventions du public ont évolué vers davantage d'attentes ciblées, localisées et argumentées sur le projet (commerces, aire de jeux, transport, parking silo...). Cela traduit une meilleure compréhension et appropriation du projet ainsi qu'une adhésion au projet des habitants. Ces derniers ont pu être rassurés à la fois par les réponses apportées en termes de cadrage lors de la première réunion publique, et par le projet final, qui montre que les citoyens ont influencé les choix techniques, programmatiques et environnementaux de la maîtrise d'ouvrage.

Les clarifications techniques apportées et la confirmation des engagements vers un projet plus durable et respectueux de l'environnement existant ont permis de rassurer les habitants. Nous pouvons constater un dialogue constructif avec les habitants durant cette phase de concertation préalable.

Registres mis à la disposition du public

Le registre papier mis à disposition en mairie de Miramas a reçu 1 contribution relative au devenir des filioles existantes, qui traversent le foncier SNCF et le nord-est du périmètre d'OASIS, et alimentent en eau brute deux parcelles attenantes au projet. La réponse à cette contribution a pu être apportée durant les réunions publiques.

Le registre numérique a recueilli 6 contributions de la part de particuliers principalement portées sur les impacts urbains et environnementaux du projet émanant de riverains propriétaires ou de résidents, et un propriétaire jouxtant l'autodrome et un locataire des villas situés à l'extrême sud-ouest de la parcelle.

La permanence technique

Deux habitants de la rue de la République / Rue de la Paix se sont présentés à la permanence de 14h30 à 16h30 (horaire de permanence entre 14h à 17h). La maîtrise d'ouvrage a pu expliciter les ambitions principales et le programme de l'opération. Les riverains ont également fait part de leur inquiétude quant au maintien de l'irrigation en eau brute de leur parcelle. Un rendez-vous a été pris avec l'ASA des Arrosants de Craponne, qui assure la fourniture et l'usage de l'eau brute circulant dans les canaux de la Commune de Miramas, afin d'approfondir le sujet.

Réseaux sociaux

[Facebook](#)

70K impressions, 113 interactions

[Twitter](#)

474 impressions, 6 interactions

[LinkedIn](#)

5 754 impressions, 103 interactions

Pour un total de 76K impressions et 222 interactions avec les posts.

La majorité des personnes qui ont participé à la concertation sont des riverains du quartier. Toutes les expressions n'ayant pas précisé l'adresse de leur émetteur, il est impossible de quantifier cette proportion avec précision.

Bilan qualitatif

Le bilan consiste pour le maître d’ouvrage à indiquer « les mesures qu’il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu’il tire de la concertation ».

Synthèse des enseignements de la maîtrise d’ouvrage : des demandes citoyennes intégrées à l’évolution du projet

1. La nécessité d’un urbanisme de proximité, à échelle humaine, qui s’intègre dans l’environnement existant

Contributions, attentes et préoccupations exprimées par les citoyens

- Des craintes ont été émises concernant une densité qui serait perçue comme excessive, des bâtiments trop hauts ou inadaptés au tissu existant (lotissement au sud Mas Neuf ; faubourgs à l'est rue de la paix) ;
- Les habitants demandent des formes urbaines variées et non des collectifs standardisés et perçus comme dégradant le paysage ;
- Demande d'une réelle qualité paysagère et d'un quartier fortement végétalisé ;
- Demandes d'aires de jeux et de commerces de proximité.

Enseignements de la maîtrise d’ouvrage et intégration des apports citoyens dans le plan masse

- ✓ Hauteurs limitées à R+3 avec attique. Epannelage progressif vers le quartier voisin du Mas neuf et retrait de 6m côté rue de la paix à l'est. Des solutions ont été mises en place pour adapter les immeubles collectifs au contexte urbain existants (hauteurs, retrait, ouverture, placettes, promenades...) et obtenir une densité « respirante » ;
- ✓ Typologies variées qui privilégie les formes basses : collectif, intermédiaire, individuel, tous avec des espaces extérieurs. Chaque îlot comprendra un cœur d’ilot végétalisé privatif.
- ✓ Interdiction de la vente en bloc dans les cahiers des charges des promoteurs ;
- ✓ Deux promenades créées : une diagonale verte, la promenade Oasis, et l'aménagement le long du chemin de l'autodrome d'un promenade végétale le long du Mas Neuf. Ces espaces intégreront des activités pour enfants, aires de jeux, parcours verts. Forte part d'espaces publics végétalisés publics comme privés ;
- ✓ Volonté de ne pas concurrencer les commerces existants sur Chalve et le centre-ville, des services pourront néanmoins être implantés au nord-est du site.

2. L'importance d'une prise en compte réelle des impacts sur l'environnement à long terme, au-delà du label EcoQuartier

Contributions, attentes et préoccupations exprimées par les citoyens

- Questionnement sur les ambitions en termes de performances écologiques du quartier ;

- Scepticisme par rapport au label "ÉcoQuartier" s'il n'est pas suivi d'effets concrets ;
- Fortes préoccupations liées aux nuisances engendrées par la proximité immédiate de la gare de triage et les nouveaux axes structurants prévus dans le projet : bruit constant, odeurs de gasoil, et pollution lumineuse importante la nuit...

Enseignements de la maîtrise d'ouvrage et intégration des apports citoyens dans le plan masse

L'intégration des critères du développement durable est le fil conducteur du travail de la maîtrise d'ouvrage dans le cadre de l'approfondissement du plan guide. Elle a pour cela mis en place une méthodologie d'élaboration spécifique (itération continue études environnementales/études faisabilité). Des solutions/dispositifs pour réduire l'impact et améliorer la performance écologique du projet ont été étudiés et proposés pour chacun des critères EcoQuartier :

- ✓ Intégration d'une zone tampon au nord (bande parkings silo, végétation) pour protéger les habitations de la pollution sonore, acoustiques et aéraulique ;
- ✓ Renforcement de la trame verte et bleue avec notamment les deux diagonales vertes, les noues, la sanctuarisation de la réserve foncière en espace naturel ;
- ✓ Confirmation du partenariat avec le CEREMA pour garantir un respect exigeant des engagements du label ;
- ✓ Autres mesures concrètes environnementales mises en place répondant aux inquiétudes des citoyens : gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, zéro rejet), limitations des travaux souterrains, éclairage LED modulable pour protéger la faune, réduction importante de la place de la voiture dans le quartier.

3. Un besoin de renforcer les mobilités douces dans le quartier de gare élargi, mais également à l'échelle du territoire

Contributions, attentes et préoccupations exprimées par les citoyens

- Le réseau de mobilités douces (vélos, piétons) est jugé insuffisant, notamment en direction des communes voisines (Istres, Grans, Saint-Chamas) durant la première réunion publique ;
- Absence d'arrêt BHNS dans le périmètre ;
- Questionnement sur l'accès piéton au futur quartier ;
- Limitation de la place de la voiture.

Enseignements de la maîtrise d'ouvrage et intégration des apports citoyens dans le plan masse

- ✓ Intégration du projet dans le plan vélo métropolitain ;
- ✓ Création de deux pistes cyclables traversant le quartier ;
- ✓ L'arrêt du BHNS ne sera pas situé dans le quartier mais à moins de 500 m (gare et avenue Chalve) ;
- ✓ Liaison piétonne possible à terme avec le Mas neuf ;
- ✓ Les parkings silos qui répondent aux besoins des résidents d'OASIS (excepté sur l'îlot 3 et pour les maisons individuelles) seront situés en périphérie nord, limitant le transit interne.

4. Des préoccupations fortes sur la stratégie de peuplement

Contributions, attentes et préoccupations exprimées par les citoyens

- Les habitants souhaitent que les logements créés puissent bénéficier en priorité aux Miramasséens et que les produits correspondent à la demande : logements pour seniors, étudiants, ou familles souhaitant réduire leur surface avec un besoin en T2 ;
- Des préoccupations sur la mixité sociale et les publics visés : entre la crainte d'accueillir des populations défavorisées sur ce secteur, notamment à travers le logement social, et la crainte d'une gentrification du secteur

Enseignements de la maîtrise d'ouvrage et intégration des apports citoyens dans le plan masse

L'objectif affirmé est d'attirer des CSP intermédiaires tout en garantissant la diversité et la réponse aux besoins du territoire et des Miramasséens. Le projet prévoit notamment :

- ✓ Réponses ciblées aux demandes locales : adaptation aux besoins réels des habitants (T2, possibilité parcours résidentiel) ;
- ✓ Interdiction de la vente en bloc ;
- ✓ Reconstitution des 36 logements sociaux (ex bâtiment-ICF démolи sur la parcelle BS 26) ;
- ✓ Programmation élaborée afin de maîtriser au maximum les prix de sortie.

5. Des attentes en termes de maîtrise publique du projet pour garantir la qualité et les engagements « EcoQuartier »

- Expression d'une certaine méfiance des porteurs de projet à garantir la qualité des constructions ;
- Demande de visibilité sur le calendrier et les conditions de réalisations.

Enseignements de la maîtrise d'ouvrage et intégration des apports citoyens dans le plan masse

- Maintien d'un **pilotage public fort** (Commune, Métropole, SOLEAM). Le choix d'un mode de réalisation en ZAC, l'inscription dans le label Ecoquartier, la maîtrise foncière publique (Ville Miramas essentiellement) et l'ensemble des documents prescriptifs existants ou à créer constituent autant de gages de qualité que d'outils de négociation, en position de force, vis-à-vis des promoteurs ;
- ✓ Commercialisation en **macro-lots par appels à projets** pour mieux encadrer la réalisation ;
- ✓ Explication relativement détaillée du **calendrier prévisionnel** (voirie dès 2027, phasage long de 10 ans).

Conclusion

Si la participation directe du public s'est exprimée principalement lors des deux réunions publiques organisées dans le cadre de la concertation préalable, l'information du public a été relativement efficace et ce bilan témoigne d'un dialogue constructif entre les habitants et la maîtrise d'ouvrage. Nous avons pu constater une progression notable de l'appropriation citoyenne, de la compréhension des enjeux et des acteurs, et une confiance renforcée dans les porteurs de projet et le portage politique.

Les contributions des citoyens ont montré :

- Une forte attente de qualité de vie quotidienne et d'une insertion réussie dans le contexte existant ;
- Une vigilance sur la cohérence écologique du projet, la mixité sociale et la qualité des espaces publics comme privés ;
- Une volonté de dialogue ouvert et d'appropriation progressive.

Dans sa forme aboutie de mai 2025, le projet a intégré une grande partie des demandes citoyennes et que toutes les préoccupations ont été entendues. La maîtrise d'ouvrage a pu valoriser les attentes exprimées, tout en maintenant les ambitions initiales (durabilité, mixité, insertion locale) et le respect de la commande politique.

La maîtrise d'ouvrage a compris que :

- ✓ Le contexte local exige un urbanisme sur-mesure, respectueux des populations résidantes et futures ;
- ✓ Le label EcoQuartier doit être une preuve de rigueur et d'exigence, et non un argument de communication, et que les citoyens demanderont à ce que les ambitions soient traduites dans la réalisation effective du projet ;
- ✓ La méthodologie de participation du public retenue, qui a visé à partager en amont du travail d'approfondissement les grandes orientations du projet aux habitants puis à rendre compte et à confirmer ces orientations en précisant les engagements pris dans sa version aboutie, a porté ses fruits et a permis d'emporter l'adhésion du public.

Le quartier OASIS s'affirme comme un projet concerté, durable et structurant, conciliant ambition écologique, qualité urbaine et ancrage local.

Communication du bilan

Ce bilan est approuvé en conseil métropolitain en date du 11 décembre 2025.

Il est également diffusé sur les sites internet de la métropole et de la Ville de Miramas.

VI. Annexes

Annexe 1. Délibération sur les modalités de la concertation

Annexe 2. Avis administratif informant la population de la concertation

Annexe 3. Affiche annonçant la réunion publique n°1

Annexe 4. Affiche annonçant la réunion publique n°2

Annexe 5. Communiqué de presse ou articles web sur la concertation

Annexe 6. Supports de présentation des réunions publiques

Annexe 7. Liste des documents composant le dossier mis à la disposition du public

Annexe 8. Comptes-rendus des réunions publiques

Annexe 9. Contributions au registre numérique

Annexe 10. Contributions au registre papier

Annexe 11. Compte-rendu de la permanence technique