

Création ZAC Les Lauves



[BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC ECOQUARTIER DES LAUVES]

AOUT 2022

SOMMAIRE

1. Rappel réglementaire	2
2. Objectifs assignés à la concertation préalable	3
3. Organisation et mise en œuvre de la concertation.....	4
4. Bilan global de la concertation publique.....	20

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Le présent document tire le bilan et la synthèse de la concertation préalable à la création de la ZAC EcoQuartier des Lauves sur la commune de Saint-Paul-Lès-Durance conformément aux dispositions des articles L.103-1 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme.

1.1. ARTICLE L.103-2

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° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

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 ;

1.2. ARTICLE L.103-3

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas ;

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L.103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent ;

1.3. ARTICLE L.103-4

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

1.4. ARTICLE L.103-6

À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

2. OBJECTIFS ASSIGNES A LA CONCERTATION PREALABLE

Le secteur des Lauves se situe en entrée Est du village de Saint Paul lez Durance, au sud du canal EDF et en bordure de la RD 952. Ce site, qui possède un caractère environnemental très fort, boisé et inoccupé, constitue toutefois un des seuls secteurs de développement de la Commune.

C'est pourquoi, dès 2010, cet espace a fait l'objet d'études de capacité et de d'orientations d'aménagement, qui ont conduit la Communauté du Pays d'Aix à déclarer le l'opération d'intérêt communautaire. Le projet a ensuite évolué, notamment lors de l'élaboration de l'OAP du PLU communal, mais l'intérêt métropolitain de l'opération a été confirmé par délibération du Conseil de Métropole en date du 19 octobre 2017. Les objectifs poursuivis sont restés identiques, puisqu'il s'agit de développer une offre diversifiée de logements (une centaine) et d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et dans le village.

Depuis fin 2018, ce secteur a été choisi par le Ministère de l'Intérieur pour y implanter deux nouvelles casernes de gendarmerie : un groupement PSIG et un groupement PSPG (unité d'intervention spécifique à la sécurité du CEA). L'arrivée de deux casernes de gendarmerie, y compris 70 logements pour les familles, conduisent les collectivités à réinterroger le périmètre et la programmation du projet.

En effet, l'objectif est d'accueillir les gendarmes et leurs familles au sein d'un nouveau quartier cohérent, lui-même composé d'une offre de logements diversifiée et d'espaces publics communs de qualité.

Au vu des enjeux et des ambitions de la Commune et de la Métropole, le projet porte aujourd'hui sur un espace d'environ 10ha dont la maîtrise publique foncière est assurée en partie par la Commune (environ 8 ha). Afin de permettre d'accueillir les deux casernes de gendarmerie dans les délais souhaités par le Ministère, l'opération sera réalisée en deux phases avec une première phase opérationnelle pour les bâtiments de la gendarmerie et les logements des familles.

La conception et l'aménagement du nouveau quartier doit intégrer les enjeux et les principes de la ville durable et doit être conçu comme une greffe au centre urbain du village. C'est pourquoi, la Métropole et la Commune de Saint Paul Lez Durance souhaitent inscrire cette opération dans une démarche EcoQuartier.

Afin de mettre en œuvre cette opération d'aménagement, une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) a été engagée. Ainsi, par délibération en date du 7 octobre 2021 (URBA 013-10529/21/CM, le Conseil de Métropole a décidé le lancement de la procédure de ZAC et a définit les objectifs de la ZAC ainsi que les modalités de la concertation.

I – Les objectifs de la ZAC

Cette opération poursuit un certain nombre d'objectifs en matière d'aménagement et de développement urbain :

- Développer une offre de logements plus variée, avec du logement locatif social, de l'accession à coût maîtrisée et de l'accession libre, afin de répondre aux besoins de la population ;
- Diversifier la typologie des logements en proposant du collectif ainsi que du logement individuel ;
- Intégrer les deux casernes des Gendarmerie et les logements associés dans le fonctionnement du quartier ;
- Proposer des espaces publics de qualité ;

- Développer l'accessibilité du secteur notamment pour les modes doux ;
- Garantir l'insertion paysagère et environnementale du projet ;
- S'engager dans une démarche Ecoquartier pour prendre en compte les principes de développement durable ;

II – Les modalités de la concertation

La concertation doit permettre tout au long de l'élaboration du projet d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Pour ce faire, les modalités suivantes ont été proposées :

- La mise en place d'une exposition permanente en mairie de Saint Paul Lez Durance et au siège du Territoire du Pays d'Aix, aux jours et heures d'ouvertures habituels pendant toute la durée d'élaboration du projet. Un dossier de concertation sera consultable, il sera composé des éléments suivants :
 - o la délibération de lancement de la procédure de ZAC (objectifs et modalités de la concertation) URBA 013-10529/21/CM ,
 - o un plan de situation,
 - o un plan prévisionnel du périmètre de l'opération,
 - o une notice explicative des objectifs et enjeux du projet,
 - o un registre destiné à recueillir les observations et propositions du public.

Ce même dossier pourra également être consulté sur le site internet du Territoire du Pays d'Aix à l'adresse suivante : www.agglo-paysdaix.fr ou sur le site officiel de la commune à l'adresse suivante : www.stpaul.fr

- La publication d'articles dans le bulletin municipal de la Commune pour informer la population de l'état d'avancement du projet ;
- La publication d'article sur le site internet du Territoire du Pays d'Aix et de la commune;
- La présentation à la population des objectifs et du contenu du projet lors de deux réunions publiques.

L'information de la population précisant toutes les dates, les lieux et heures de réception du public se fera par voie de presse et/ou d'affichage.

3. ORGANISATION ET MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

La concertation s'est déroulée du 16 février au 29 juillet 2022. Les moyens mis en œuvre ont permis d'informer, d'associer les acteurs et habitants de la Commune et riverains du futur quartier. L'ensemble des remarques et des réponses figurent dans ce bilan de la concertation.

Ainsi, la concertation relative à la création de la ZAC des Lauves s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- Affichage de la délibération n° URBA 013-10529/21/CM au siège de la Métropole et de la commune. Celle-ci a été prise par le Conseil de la Métropole en date du 7 octobre 2021 prescrivant le projet de réalisation de la ZAC des Lauves à Saint-Paul-Lez-Durance définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

- Mise en place de deux expositions permanentes à la Mairie de Saint-Paul-Lez-Durance et au siège du Conseil de Territoire du Pays d'Aix, accompagnée de registres permettant à la population d'y consigner ses observations ou ses propositions pendant toute la durée de la procédure de concertation.
- Publication d'articles présentant le projet dans le journal d'information La Provence.
- Publication d'articles sur le site internet du Territoire du Pays d'Aix et de la commune de Saint-Paul-Lez-Durance.
- Organisation de deux réunions publiques de concertation sur la commune pour présenter le projet et recueillir les observations de la population.
- Suite aux réunions publiques, mise à disposition (consultable sur les sites internet) des documents diffusés.

3.1. MISE EN PLACE D'EXPOSITIONS PERMANENTES ET DE REGISTRES

A partir du 16 février 2022, deux expositions permanente sous forme d'1 panneau A0 a été mise en place dès le début de la concertation, dans les locaux de la mairie de Saint-Paul et ceux du siège du Territoire du Pays d'Aix à Aix-en-Provence. Un registre était également mis à disposition du public afin d'y consigner toutes observations ou propositions pendant la durée de la concertation.

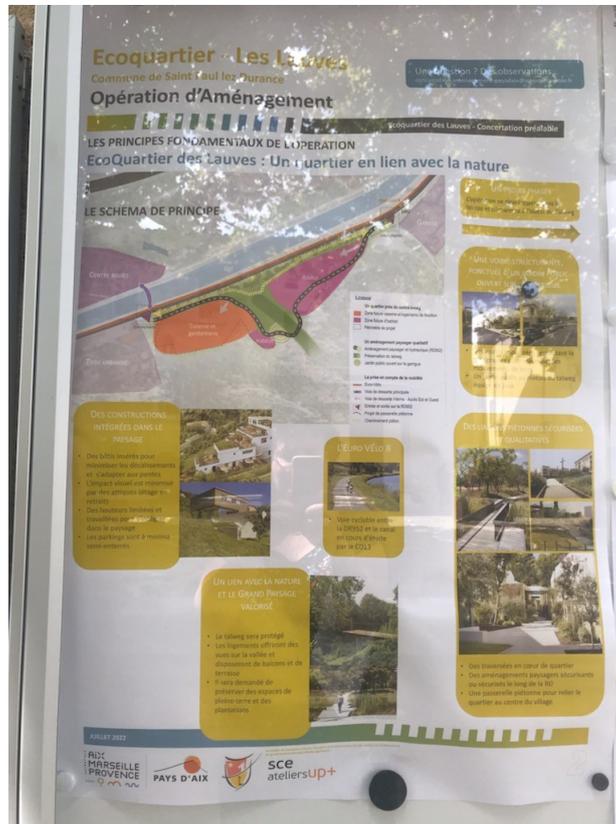
L'exposition permanente mise en place à l'Hôtel de Boades (Aix-en-Provence) :



Ci-dessous, l'exposition permanente mise en place en Mairie de Saint-Paul



Ci-dessous, 2e panneau de concertation affiché sur le panneau d'informations extérieur de la Mairie de Saint-Paul.



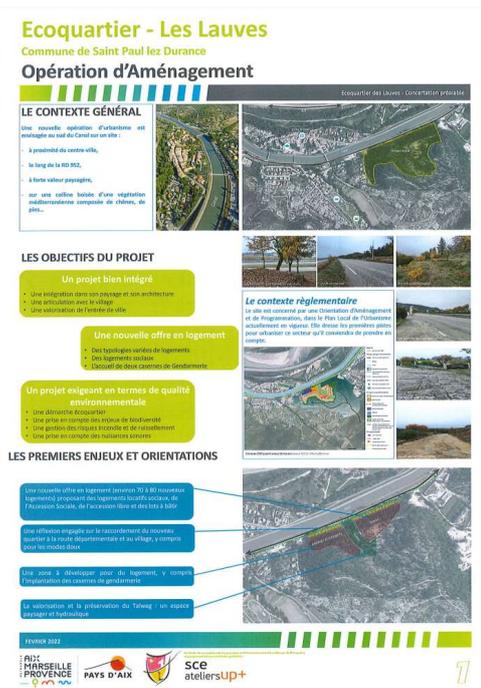
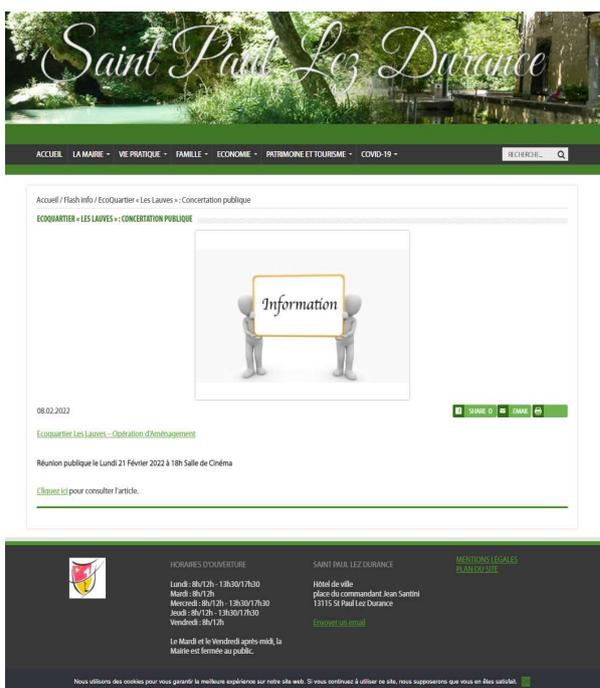
La mise en place des expositions et des registres a été annoncée via les pages du site internet de la Métropole/Pays d'Aix et de la commune de Saint-Paul-lez-Durance.

Ci-dessous, annonce sur le site de la commune de Saint-Paul du 8 février 2022 de la réunion du 21 février à venir et présentation du premier panneau de l'exposition permanente

<https://www.stpaul.fr/ecoquartier-les-lauves-concertation-publique/>

<https://www.stpaul.fr/wp-content/uploads/2022/02/20220208111201129.pdf>

<https://www.stpaul.fr/wp-content/uploads/2022/02/article.pdf>



L'ouverture des deux registres à partir du 16 février a été rappelé lors de la réunion publique du 21 février 2022 et du 4 juillet 2022, ainsi qu'au sein d'annonces officielles et dans divers supports de communication.

Au final, ces registres ont permis de recueillir **0 observations écrites**.

3.2. AUTRES CONTRIBUTIONS

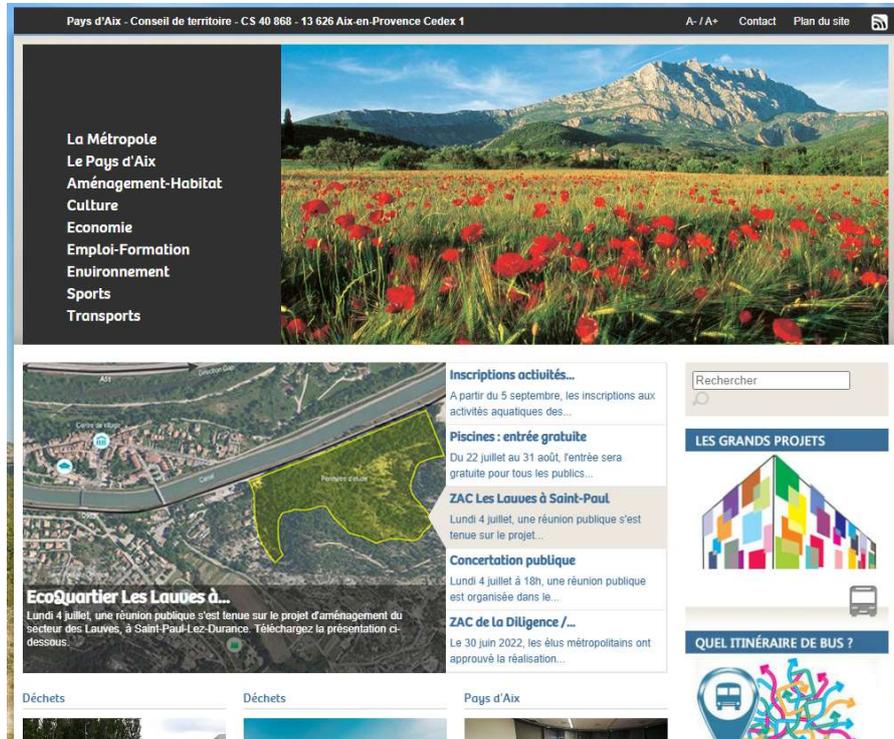
Une adresse mail dont les coordonnées ont été diffusées dans le cadre de la concertation a été créé afin de simplifier le dépôt et la prise en compte des observations des personnes intéressées par le projet.

A la date de clôture de la concertation, **0 messages** ont été réceptionnés sur l'adresse électronique dédiée.

3.4. PUBLICATION D'ARTICLES SUR LE SITE INTERNET DE LA METROPOLE ET DE LA COMMUNE

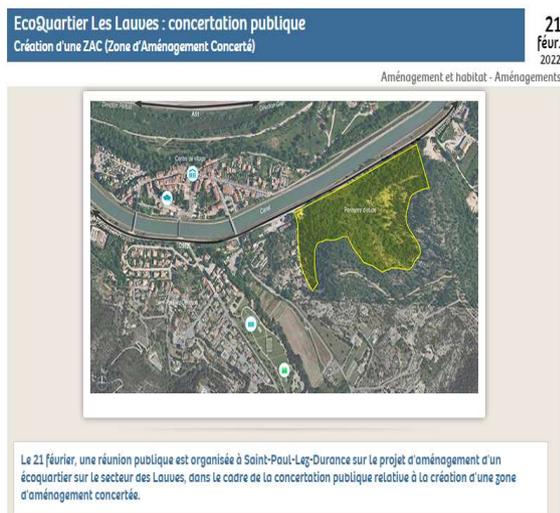
Les sites internet du Territoire du Pays d'Aix et de la Commune de Saint-Paul ont également permis de diffuser et de relayer les éléments liés à la concertation préalable à la création de la ZAC.

Annonces parue sur la page d'accueil du site de la Métropole – Territoire du pays d'Aix



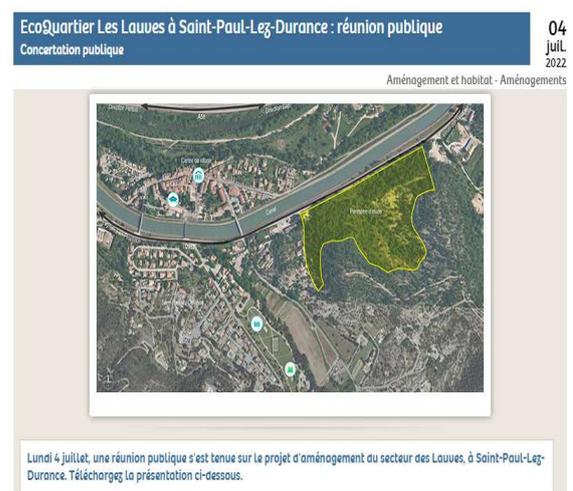
Exemple d'articles parus sur le site de la Métropole – Territoire du pays d'Aix :

Réunion publique du 21 février 2022



<https://www.agglo-paysdaix.fr/actualites/a/detail/ecoquartier-les-lauves-concertation-publique-3070.html>

Réunion publique du 4 juillet 2022

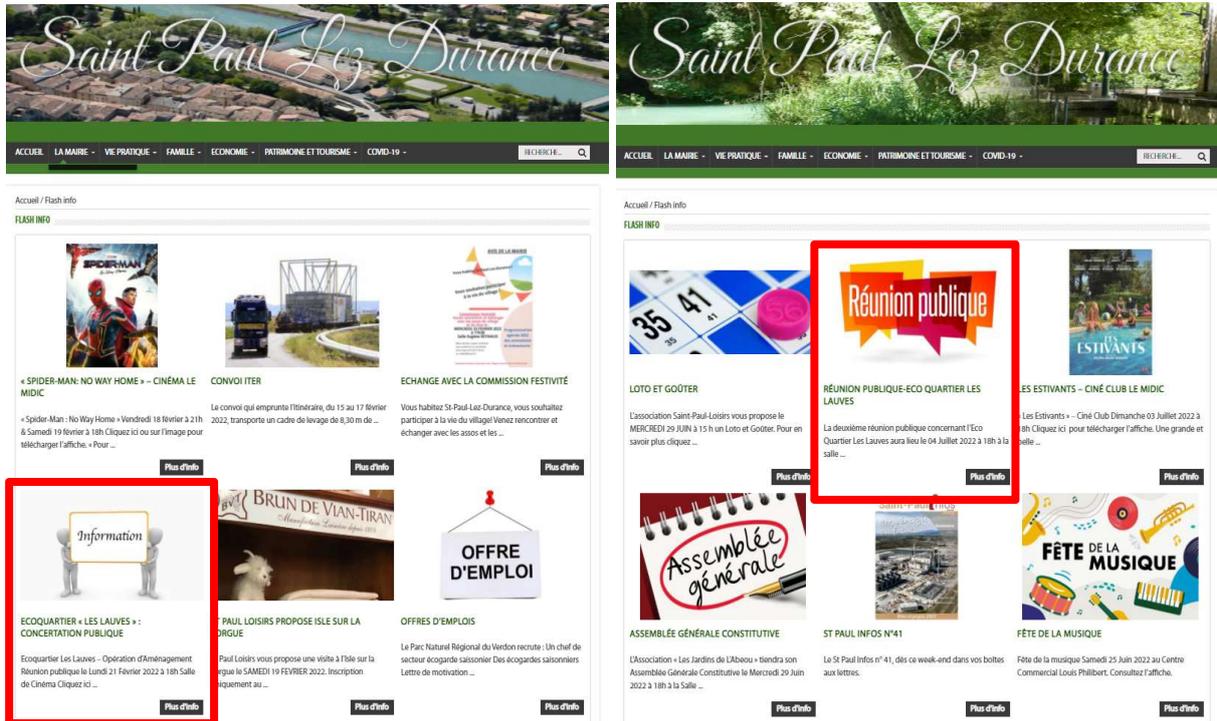


<https://www.agglo-paysdaix.fr/actualites/a/detail/ecoquartier-les-lauves-a-saint-paul-lez-durance-reunion-publique-3108.html>

Annonces parues sur le site de la Commune de Saint-Paul :

Réunion du 21 février 2022

Réunion du 4 juillet 2022



Annonce sur le panneau d'informations lumineux de la Commune de Saint-Paul:



Exemple d'articles parus sur le site de la Commune de Saint-Paul-Lez-Durance :

Sur le site internet de la commune, 4 articles sont parus pour annoncer les échéances à venir (réunions publiques, dates de la concertation publiques et panneaux A0 affichés en mairie) tout en dirigeant les internautes à consulter les documents présentant le projet (panneau de présentation, documents diffusés en séances).



Accueil / La mairie / Urbanisme/Habitat / Eco-quartier Les Lauves

LA MAIRIE

- JOURNAL MUNICIPAL
- CONSEIL MUNICIPAL
- POLICE MUNICIPALE
- SERVICE DE L'EAU ET ASSAINISSEMENT
- URBANISME/HABITAT
 - Eco-quartier Les Lauves
 - PLU
 - CAUE
 - ADIL
- DÉMARCHES ADMINISTRATIVES
- PERMANENCES
- MARCHÉS PUBLICS

ECO-QUARTIER LES LAUVES

[Diaporama](#) diffusé lors de la réunion publique du 04 Juillet.

[Diaporama](#) diffusé lors de la réunion publique du 21 Février.

Réunion publique le Lundi 21 Février 2022 à 18h Salle de Cinéma
[Cliquez ici](#) pour consulter l'article.



Accueil / Résultats de la recherche : les lauves

RÉSULTATS DE LA RECHERCHE : LES LAUVES

Réunion publique-Eco quartier Les Lauves
La deuxième réunion publique concernant l'Eco Quartier Les Lauves aura lieu le 04 Juillet 2022 à 18h à la salle ... [Plus d'info](#)

Eco-quartier Les Lauves
Diaporama diffusé lors de la réunion publique du 04 Juillet. Diaporama diffusé lors de la réunion publique du 21 Février. ... [Plus d'info](#)

EcoQuartier « Les Lauves » : Concertation publique
Ecoquartier Les Lauves – Opération d'Aménagement Réunion publique le Lundi 21 Février 2022 à 18h Salle de Cinéma Cliquez ici ... [Plus d'info](#)

RAPPEL ! Réunion publique Ecoquartier des Lauves
RAPPEL ! Ecoquartier Les Lauves – Opération d'Aménagement Réunion publique le Lundi 21 Février 2022 à 18h Salle de Cinéma ... [Plus d'info](#)

3.5. MISE A DISPOSITION UN DOSSIER DE CONCERTATION

En plus des éléments de concertation déjà présentés ci-dessus, le dossier de concertation comprenant notamment un plan de situation, un diagnostic du site une présentation des principes d'aménagement diffusés à l'occasion des deux réunions publiques ont été mis en ligne sur les sites internet du Pays d'Aix et de la Commune, dès le lendemain de chacune des réunions.

3.6. PRESENTER A LA POPULATION LES OBJECTIFS ET LE CONTENU DU PROJET LORS DES REUNIONS PUBLIQUES

3.6.1 REUNIONS PUBLIQUES

Deux réunions publiques se sont tenue lors de cette concertation. Une première le 21 février 2022 et une seconde le 04 juillet 2022. Elles ont été organisées sur la commune de Saint-Paul dans la salle du cinéma. Elles ont suivi le même déroulement, c'est-à-dire une introduction par les élus, une présentation du projet par la Métropole et/ou le bureau d'étude, puis s'en sont suivis des échanges par questions/réponses avec l'auditoire.

Ces réunions ont permis d'informer et d'instaurer un dialogue ouvert avec les habitants, les riverains, de présenter le secteur d'étude, les impacts multiples et les enjeux 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 de différentes manières (affiches, articles de journaux, articles sur internet, site de la commune). Et pour la seconde réunion publique une information par boitage.

La réunion publique qui s'est tenue le lundi 21 février 2022 à 18h a réuni une assistance d'environ 20 personnes composée notamment d'habitants de la commune.



La réunion publique tenue le lundi 04 juillet 2022 à 18h a réuni également une assistance d'environ 15 habitants.

Pour chaque réunion, les panneaux de présentation ont été déplacés dans la salle afin de permettre à chacun d'en prendre connaissance.

3.6.2 SYNTHESE DE LA PREMIERE REUNION PUBLIQUE 21 FEVRIER 2022

Présentation du projet

En préambule de la présentation, Monsieur le Maire a rappelé que les objectifs majeurs du projet sont :

- Accompagner l'arrivée de deux casernes de gendarmerie en les intégrant dans un nouveau quartier cohérent ;

- Développer l'offre en logements de la Commune ;
- Accrocher le quartier au reste du village par des ouvrages modes doux

La présentation du diagnostic du site et des premiers enjeux d'aménagement identifiés est assurée par les services de la Métropole.

Les questions concernant le projet :

L'accueil du projet a été positif, les participants attendaient des informations sur le projet. Des questions précises sur le projet ont été posées :

1- Le type de logements programmé sur le quartier :

Il est précisé que l'objectif du projet est de développer et diversifier l'offre en logements. Il s'agit donc de proposer du logement en collectif et individuel, du locatif social, de l'accession aidée ainsi que de l'accession libre.

2- La proximité de la route et la sensibilité du projet au bruit.

Des données acoustiques sont déjà disponibles sur ce site et le bruit constitue en effet un enjeu du projet. Pour cela, au travers du Cahier des Charges de Cession de Terrains, des préconisations sur les matériaux et la protection sonore du bâti, les aménagements extérieurs seront proposés aux constructeurs.

L'objectif est également de reculer les premiers bâtis de la zone la plus impactée par les nuisances sonores et de proposer des aménagements paysagers contribuant à faire écran.

3- Les hauteurs de bâtiments et l'impact visuel

L'insertion paysagère du site est également un enjeu fort du projet. Au stade d'avancement de la ZAC, il n'y a pas encore de réflexion sur l'insertion architecturale. Un architecte urbaniste conseil sera missionné pour faire des propositions d'intégration et élaborer le Cahier des prescriptions architecturales et environnementales qui s'imposera aux constructeurs.

Par ailleurs, la hauteur sera limitée afin de favoriser l'intégration des bâtis dans l'environnement du site. L'objectif est d'épouser au mieux la topographie du site, afin que les constructions soient adaptées à la pente.

Les affichages :

La réunion publique du 21 février 2022 a été annoncée par un affichage en mairie (panneaux lumineux), sur le site internet de la commune et de la Métropole, via les réseaux sociaux et par voie de presse (Journal d'Annonces Légales).

Message paru sur le site de la commune



EcoQuartier « Les Lauves » à Saint-Paul-Lez-Durance : CONCERTATION PUBLIQUE

La Métropole et la commune de Saint-Paul-Lez-Durance travaillent ensemble à la définition d'un projet d'aménagement sur le secteur des Lauves qui se situe au sud-est du centre du village en bordure de la RD 952. Ce secteur constitue toutefois un des seuls secteurs de développement de la commune. Le projet est identifié en tant qu'OAP dans le document d'urbanisme de la commune, le PLU. Il a été déclaré d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil de la Métropole en date du 19 octobre 2017. Les objectifs poursuivis sont de développer l'offre de logements et d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et dans le village.

Depuis fin 2018, ce secteur a été choisi par le Ministère de l'intérieur pour étudier l'implantation de deux nouvelles casernes de gendarmerie (PSIG/PSPG unité d'intervention spécifique à la sécurité du CEA). L'arrivée de deux casernes de gendarmerie, y compris 70 logements pour les familles, conduit les collectivités à réinterroger le périmètre et la programmation du projet. L'objectif est d'accueillir les gendarmes et leurs familles au sein d'un nouveau quartier cohérent, lui-même composé d'une offre de logements diversifiée et d'espaces publics communs de qualité.

Au vu des enjeux et des ambitions de la Commune et de la Métropole, le projet porte aujourd'hui sur un espace d'environ 10ha avec une maîtrise publique foncière de la Commune (environ 8ha). Cette opération sera réalisée sous forme de Zone d'Aménagement Concerté. Par délibération du 7 octobre 2021, le Conseil de Métropole a engagé la procédure de ZAC et a défini les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de concertation. Les études préalables à la création de la ZAC, ainsi que l'étude d'impact, sont en cours et la concertation préalable se déroulera tout au long du 1er semestre 2022.

La conception et l'aménagement du nouveau quartier doit intégrer les enjeux et les principes de la ville durable et doit être conçu comme une greffe au centre urbain du village. Un travail sur les formes urbaines, sur l'architecture des bâtis sera essentiel pour assurer une harmonie d'ensemble intégrer à l'environnement et valoriser l'entrée de ville. Les atouts et les espaces naturels du site devront être mis en valeur pour favoriser la mixité fonctionnelle et la connexion avec le centre du village via des modes doux (cheminement piéton et passage de l'EuroVélo 8). C'est pourquoi, la Métropole et la Commune de Saint-Paul-lez-Durance souhaitent inscrire cette opération dans la démarche EcoQuartier portée par le Ministère de la transition énergétique et de la cohésion des Territoires.

REUNION PUBLIQUE

Dans le cadre de cette procédure, une démarche de concertation permettra à la population d'être associée à l'élaboration du projet. Des panneaux de présentation sont exposés à l'Hôtel de ville et au siège du Territoire du Pays

d'Aix à partir du 16 février. Des réunions publiques sont prévues à Saint-Paul-Lez-Durance dans la salle « Cinéma », Place Jean Santini, 13115 Saint Paul Lez Durancedont la première se déroulera
le 21 février 2022 à 18h00.

Un registre est également ouvert à l'accueil de l'Hôtel de ville et au siège du Pays d'Aix à l'Hôtel de Boadès, 8 place Jeanne d'Arc pour recueillir les avis de la population (heures d'ouverture siège du TPA : 8h-12h30, 13h30-17h30 et en mairie de Saint-Paul-Lez-Durance, le lundi, mercredi et jeudi 8h30-12h00, 13h30-15h30 et mardi et vendredi 8h30-12h00

Carte du secteur



Périmètre d'étude



3.6.3 SYNTHÈSE DE LA DEUXIÈME RÉUNION PUBLIQUE 04 JUILLET 2022

Présentation du projet

En préambule de la présentation, Monsieur le Maire a rappelé les objectifs majeurs du projet et fait un point d'avancement sur les études réalisées, et a rappelé l'engagement dans la démarche EcoQuartier et la volonté de la Commune de poursuivre la concertation sur toute la durée de l'opération.

La présentation des principes d'aménagement et de l'avancement du projet est assurée par les services de la Métropole et le BET SCE Atelier+

Les questions concernant le projet :

Les participants accueillent favorablement les grandes orientations présentées. De nombreuses questions sont posées.

1- Les modes doux entre le quartier et le village/ passerelle

Une étude de faisabilité pour la réalisation d'une passerelle uniquement modes doux au-dessus du canal EDF est en cours. L'objectif est de relier directement le quartier au village. La réalisation de la passerelle pourra se faire après conventionnement avec EDF Hydraulique.

La traversée de la RD fera l'objet d'un projet sécurisé pour les piétons. Un bureau d'études techniques aura en charge le dimensionnement dans une phase ultérieure (dans le dossier de réalisation de la ZAC).

Le projet de ZAC ne prévoit pas de trottoir le long de la RD.

Le tracé de la voie cyclable Eurovélo 8 qui passera le long de la RD du côté du canal est pris en compte dans le cadre du projet.

2- Limite d'agglomération à déplacer

Cette proposition est en cours de discussion avec les services du Conseil Départemental afin de sécuriser au maximum les accès du quartier (VL et modes doux) en limitant la vitesse.

3- Prise en compte de l'impact sonore

Le bruit provenant de la circulation de la RD est mesuré et il impacte le site. Une étude du bruit sera réalisée pour préciser les secteurs les plus marqués et déterminer les aménagements permettant de le limiter. (Ex : Ecran végétalisés, bâti...)

4- Aménagement du site

L'aménagement du site se réalisera en prenant en compte son environnement, en respectant la végétation en place. L'objectif est de réaliser un quartier en lien avec la nature que ce soit dans ses aménagements in-situ (cheminements/voiries/Espaces publics), tout comme il sera relié, connecté et accessible à la colline environnante.

L'objectif est de conserver de la végétation en pleine terre et de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Un soin sera porté à l'architecture des bâtiments pour qu'ils s'intègrent dans la topographie, à la composante « nature » du site et ne dénote pas avec le centre bourg à proximité. Un traitement sera porté avec soin à la 5^{ème} façade.

5- La prise en compte des PMR dans le projet (Personne à Mobilité Réduite)

La topographie contraignante impose un cheminement déconnecté en partie de la voirie principale. La règlementation sera respectée.

6- Prise en compte du risque feux de forêt

Le site est classé F1P. Des contacts avec le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) ont déjà eu lieu. Les grands objectifs de protection contre le risque ont été identifiés :

- Protection périmétrale du nouveau quartier : la voie publique centrale permettra à l'est de garantir la sécurité et de positionner les véhicules d'intervention. A l'ouest, il s'agira de garantir cette sécurité périmétrale avec la réalisation éventuellement d'une piste DFCl.
- Protection bâtiminaire : le porté à connaissance de la préfecture des Bouches du Rhône impose des règles sur les matériaux de construction. Ces règles seront imposées aux constructeurs dans le cadre du Cahier des Charges de Cession de Terrain.
- OLD (Obligation Légale de Débroussaillage) : cette obligation qui s'impose aux propriétaires sera également intégrée dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Les services de l'Etat et du SDIS sont associés à toutes les étapes de l'élaboration du projet.

7- Jardin public : réalisation et gestion

La composition du jardin et de l'aire de jeux sera élaborée avec la Commune au stade du Programme des Equipements Publics. La Métropole en tant qu'aménageur réalisera l'ensemble des travaux de viabilisation et des ouvrages nécessaires à la création de l'EcoQuartier. En revanche, et conformément à la répartition des compétences entre les collectivités, la voirie et les espaces verts seront remis à la Commune qui en assurera la gestion et l'entretien.

8- Taille des lots/prix de cession

Les études techniques sont en cours, et le plan masse n'est pas finalisé à ce stade des études. Ainsi la taille des lots, ainsi que les prix de cession ne sont pas encore déterminés.

9- Nombre de places de stationnement

Un point de vigilance est noté sur le dimensionnement suffisant des places de stationnement dans les lots. En effet, il est nécessaire d'imposer un nombre suffisant de places sur les lots privés afin d'éviter le stationnement anarchique sur la voie publique principale.

10- Accessibilité du site pour le service de collecte de déchets/ ligne de transport en commun à proximité du site

La voirie principale est dimensionnée pour le passage des camions de collecte. Les dispositifs de collecte des OM et collecte sélective seront étudiés avec la Direction des déchets de la Métropole. Il est également envisagé de travailler sur des solutions de composteur collectif.

En ce qui concerne, la desserte transport en commun du site, la Direction des Transports sera également saisie pour travailler sur la création de nouveaux arrêts.

11- Dimensionnement des réseaux humides (eau potable et assainissement) /bassin de rétention des eaux pluviales

Un travail a déjà été engagé avec la REPA (Régie des Eaux du Pays d'Aix). Des études sont en cours, menées en collaboration avec la Métropole.

Les bassins de rétention seront réalisés le long de la RD (point bas). Le dimensionnement et le fonctionnement du réseau pluvial de ces bassins sera déterminé au moment de l'élaboration du Dossier Loi sur l'Eau. Il s'agira de bassin ouvert paysager qui permettront d'assurer également un rôle d'espace vert tampon entre la RD et les premières constructions du quartier.

12- Le dimensionnement des équipements de la Commune (école, crèche etc...)

L'arrivée de nouvelle population génère un besoin en équipements de superstructure sur la Commune. Le Maire apporte des éléments sur la réflexion menée par l'équipe municipale concomitamment à l'avancement du projet des Lauves pour évaluer les nouveaux besoins et dimensionner les équipements scolaires, sportifs mais également culturel.

13- Programmation commerciale dans le quartier

La programmation prévisionnelle de l'EcoQuartier est uniquement à destination de logements. Aucun espace commercial n'est envisagé.

14- ZAC (Zone d'aménagement Concerté)

La création de l'outil ZAC par la Métropole va permettre de maîtriser le foncier à l'intérieur de son périmètre. La Métropole va réaliser les équipements publics nécessaires à l'aménagement du site (réseaux, voiries...). Dans un premier temps la Métropole va devenir propriétaire des parcelles en négociant le prix du foncier avec les propriétaires actuels, puis dans un second temps, le foncier de la ZAC sera alloué en fonction des futurs aménagements du site (Ex : Gendarmerie, Collectifs, Libre...). Ces nouvelles parcelles seront soumises à des règles de constructions formalisées dans un Cahier des Charges de Cessions des Terrains. Ce document contractuel, qui détermine les conditions et les obligations des futurs propriétaires est accompagné par un Cahier des Prescriptions Architecturales. Ils seront élaborés et préalablement validés par la Commune, la Métropole. Un Architecte/urbaniste conseil spécialement dédié à l'ensemble de la ZAC sera désigné, qui assurera le suivi la pré instruction de chaque permis de construire afin de garantir une cohérence, une qualité paysagère et architecturale intégrée au site.

15- Coût du projet/Foncier

L'outil ZAC permet de déterminer des prix au m² plus abordable qu'une opération privée du fait de la maîtrise foncière et de la participation financière des collectivités publiques. Les prix de cession seront définis par le coût de l'opération. Celui-ci sera déficitaire et la participation financière des collectivités publiques permettra de diminuer son déficit. L'objectif est de proposer une opération globale (équipements publics, parcs et jardins publics, logements collectif et individuelles, logements sociaux, Gendarmerie...) avec un prix de cession moindre qu'une opération privée. Le prix du m² de terrain sera déterminé par le bilan financier de l'opération de la ZAC. Tout ce travail fera l'objet de délibérations et de décisions publiques.

Un bilan prévisionnel d'opération pourra être établie au moment de la création de la ZAC.

La Commune ne portera pas le déficit de cette opération, ni n'engagera d'investissement pour l'aménagement, ceux-ci sont du ressort de la Métropole. En revanche, la Commune devra assurer de l'entretien des voiries et des espaces publics du site.

16- Plan EtaRé / Sureté Nucléaire

Le plan EtaRé concerne la sécurité d'Etablissement répertorié comme sensible et recevant du public et non pas l'aménagement d'un quartier. Les projets d'urbanisme peuvent éventuellement être soumis à une Etude de Sécurité et Sureté Publique (ESSP). L'EcoQuartier n'est pas soumis à ce plan, puisque la

surface de plancher estimée sur l'opération est inférieure à 70 000m² ([Article R114-1](#) du Code de l'Urbanisme).

17- Procédures règlementaires liées à l'environnement

L'opération d'aménagement est soumise à une étude d'impact au titre du Code de l'Environnement (Article R122-4 et R122-5) et à un dossier Loi sur l'Eau. Une Autorisation Environnementale unique sera déposée auprès des services de l'Etat.

L'étude d'impact qui évalue et précise les impacts du projet sur l'environnement sera mise à disposition du public avant la délibération de création de la ZAC, ainsi que l'ensemble des dossiers réglementaires mis en enquête publique.

18- Subvention possible

Des demandes de mobilisation de partenaires financiers sont déjà en cours (Etat/Région)

Les affichages :

La réunion publique du 04 juillet 2022 a été annoncée par un affichage en mairie, dans les locaux du Pays d'Aix, sur le site internet de la commune, via les réseaux sociaux et par voie de presse

Message paru sur le site de la commune

<https://www.stpaul.fr/reunion-publique-eco-quartier-les-lauves/>



**EcoQuartier « Les Lauves » à Saint-Paul-Lez-Durance :
CONCERTATION PUBLIQUE N°2**

La Métropole et la commune de Saint-Paul-Lez-Durance travaillent ensemble sur le projet d'aménagement du secteur des Lauves. Ce projet porte sur un espace d'aménagement d'environ 10ha dont une maîtrise publique foncière de la Commune (8ha).

Depuis fin 2018, ce secteur a été choisi par le Ministère de l'intérieur pour étudier l'implantation de deux nouvelles casernes de gendarmerie (PSIG/PSPG unité d'intervention spécifique à la sécurité du CEA), ainsi qu'environ 70 logements pour les familles. Cette évolution a conduit les collectivités à réinterroger le périmètre et sa programmation. Les objectifs du projet sont de proposer une offre de logement diversifiée, des cheminements et des espaces publics de qualité, d'assurer l'insertion du projet dans son environnement ainsi que sa connexion avec le centre du village.

Au vu des ambitions de la Commune et de la Métropole, cette opération sera réalisée sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Par délibération du 7 octobre 2021, le Conseil de Métropole a engagé une procédure de ZAC et a défini les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de concertation. Les études préalables à la création de la ZAC, ainsi que l'étude d'impact, sont en cours de réalisation, elles seront présentées ultérieurement. En revanche, il a été présenté lors de la première réunion publique du 21 février dernier, les éléments de diagnostics et le contexte du projet.

La conception et les aménagements de ce nouveau quartier doivent intégrer les enjeux et les principes de la ville durable. Un travail sur les formes urbaines, sur l'architecture des bâtis est essentiel pour assurer une harmonie d'ensemble intégrer à l'environnement et valoriser l'entrée de ville. Les atouts et les espaces naturels du site devront être mis en valeur pour favoriser la mixité fonctionnelle et la connexion avec le centre du village via des modes doux (cheminement piéton et passage de l'EuroVélo 8). Pour cela, la Métropole et la Commune de Saint-Paul-lez-Durance inscrivent cette opération dans la démarche EcoQuartier portée par le Ministère de la transition énergétique et de la cohésion des Territoires.

La concertation est à l'œuvre depuis le mois de février avec l'affichage de panneaux exposés à l'Hôtel de ville et au siège du Territoire du Pays d'Aix depuis le 16 février et la parution d'informations sur les sites internet de la Commune et de la Métropole. Dans le cadre de cette procédure réglementaire, la démarche de concertation permet à la population d'être associée à l'élaboration du projet. Une première réunion publique s'est déroulée le 21 février dans la salle de cinéma suite à laquelle a été mis à la disposition des habitants les documents supports de présentation.

Egalement, une adresse mail a été communiquée permettant aux habitants de partager leurs questionnements et leurs observations sur ce projet :
concertation.amenagement-paysdaix@ampmetropole.fr

De nouveaux panneaux vont être affichés, ils seront présentés lors de la deuxième réunion publique qui se tiendra le :

Lundi 04 juillet 2022 à 18h00

Salle « Cinéma », Place Jean Santini, 13115 Saint Paul Lez Durance

Un registre est également ouvert pour recueillir les avis de la population.

Heures d'ouverture :

- Hôtel de ville de la Mairie de Saint-Paul-Lez-Durance, *lundi, mercredi et jeudi 8h30-12h00, 13h30-15h30 et mardi et vendredi 8h30-12h00*
- Siège du Pays d'Aix à l'Hôtel de Boadès Aix-en-Provence, 8 place Jeanne d'Arc : *Tous les jours 8h-12h30, 13h30-17h30*

La concertation réglementaire prendra fin le 29 juillet. Le registre de concertation sera clôturé à cette date. Pour autant, la concertation du projet se poursuivra tout au long des étapes d'élaboration de l'Ecoquartier.

4. BILAN GLOBAL DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

La concertation s'est tenue de manière continue durant toute l'élaboration du projet de création de ZAC.

L'ensemble des modalités de la concertation définies dans la délibération du Conseil de Métropole en date du 07 octobre 2022 ont été mises en œuvre au cours de la démarche :

- Affichage de la délibération de lancement de la procédure de ZAC (objectifs et modalités de la concertation) URBA 013-10529/21/CM ,
- Présentation d'un plan de situation,
- Présentation d'un plan prévisionnel du périmètre de l'opération,
- Présentation d'une notice explicative des objectifs et enjeux du projet,
- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations et propositions du public.
- La publication d'article sur le site internet du Territoire du Pays d'Aix et de la commune;
- La présentation à la population des objectifs et du contenu du projet lors de deux réunions publiques.

Ces éléments ont été consultables sur le site internet du Territoire du Pays d'Aix à l'adresse suivante : www.agglo-paysdaix.fr ou sur le site officiel de la commune à l'adresse suivante : www.stpaul.fr

L'information de la population précisant toutes les dates, les lieux et heures de réception du public a été communiquée par voie de presse et affichage.

Elles ont permis d'informer la population sur le contexte, les enjeux, les objectifs et les principes du projet et de lui permettre de participer et de s'exprimer activement.

Les observations faites ont été prises en compte tout au long de l'élaboration du projet et de la concertation.

Les observations formulées par le public pendant la période de participation, consignées dans les registres et par courriers électroniques, n'ont pas entraîné de modifications majeures du projet de dossier de création de la ZAC.

Dès lors, il convient de dresser un bilan favorable de la concertation, le dossier de création de la ZAC sera donc soumis à l'approbation du Conseil de la Métropole du 20/10/2022.

★ ★ ★ ★ ★ ★