

**PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT  
CONCERTE**

**ECO QUARTIER DU POU DE LES  
COLOBRES**



**BILAN DE LA CONCERTATION**

Février 2012

**MARS 2012**

# SOMMAIRE

<b>I</b>	<b>CONTEXTE GENERAL</b>
<b>II</b>	<b>CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE</b>
<b>III</b>	<b>OBJECTIFS POURSUIVIS ET LES MODALITES</b>
<b>IV</b>	<b>MISE EN ŒUVRE</b>
<b>V</b>	
<b>VI</b>	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET LEUR PRISE EN COMPTE</b>
	<b>CONCLUSION</b>
	<b>ANNEXES</b>

## **LE CONTEXTE GENERAL**

### **▣ Etapes de la ZAC**

Le périmètre d'étude retenu représente une superficie initiale approximative de 34,4 hectares . Le secteur du Pou de les Colobres fait partie des grands secteurs privilégiés de développement des quartiers de la ville centre destinés à accueillir de l'habitat identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agissait de concevoir une opération d'aménagement visant à :

- permettre l'émergence des nouvelles formes d'urbanisation plus denses moins discriminantes, en alternative au tout pavillonnaire et répondant aux critères des « éco quartiers ».
- positionner les préoccupations de développement durable au centre des réflexions en vue de constituer un nouveau quartier en termes d'urbanisme et d'habitat durable.
- coordonner au travers d'une zone d'aménagement concerté la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'urbanisation envisagée, notamment dans le domaine pluvial et des infrastructures, et d'en maîtriser les coûts et les objectifs ;

### **▣ Etapes de la ZAC**

## Etapas de la ZAC

Une Zone d'Aménagement Concerté est une opération d'initiative publique.

Cette procédure spécifique permet de réaliser un projet global d'aménagement associant différents partenaires.

Elle comporte deux étapes :

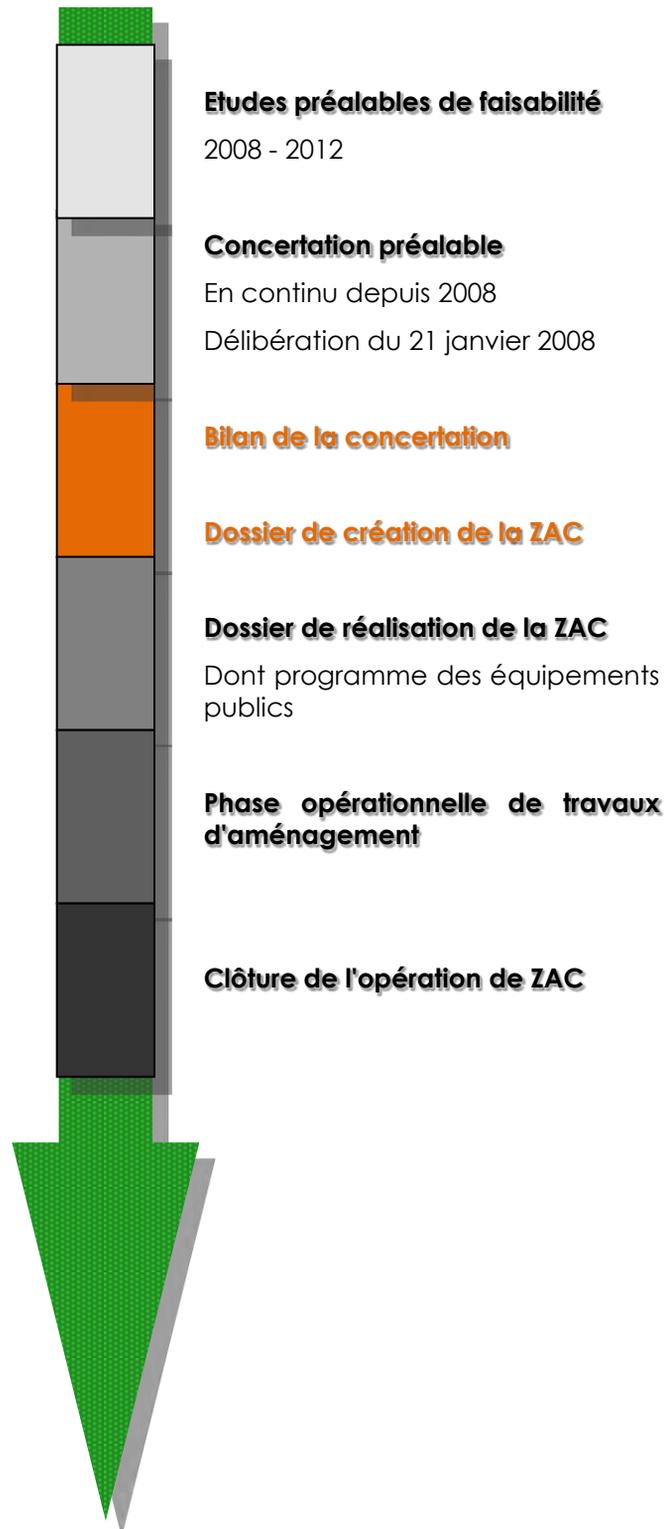
L'étape de la **création**, objet de la présente exposition constitue le premier volet de la démarche engagée. Elle définit l'opportunité de réaliser l'opération et ses effets, en analysant notamment les impacts prévisibles sur l'environnement et les mesures compensatoires. La décision de création de ZAC résulte d'études préalables.

Cette décision s'appuie sur un dossier comprenant :

- rapport de présentation,
- plan de situation,
- plan de délimitation du périmètre,
- régime financier,
- étude d'impact.

La décision ne peut pas intervenir avant que le bilan de la concertation ait été établi.

L'étape de la **réalisation** : cette étape permet d'une part de préciser la nature du projet et d'autre part, d'établir les conditions précises de sa réalisation (financement, programme urbain). Le dossier de réalisation comprend : le programme des équipements publics, le projet de programme global de construction et les modalités prévisionnelles de financement.



# **LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA CONCERTATION**

La concertation relative au projet de ZAC du « Pou de Les Colobres" a été organisée conformément aux dispositions des articles L.300-2 et R.311-2 du Code de l'Urbanisme

- Extraits de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme

Le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

- Extraits de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

# LES OBJECTIFS POURSUIVIS ET LES MODALITES DE LA CONCERTATION

Par délibération en date du 21 janvier 2008, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur du "Pou de Les Colobres " situé au Sud du territoire en extension du quartier Saint Gaudérique.

## ▣ Les objectifs

- Permettre une continuité de l'urbanisation en favorisant l'implantation d'une zone d'habitat dense, jusqu'à 60 log/ha, principalement sous forme de constructions collectives au bénéfice d'espaces communs ou publics de qualité.
- Permettre l'implantation de services et activités qui pourraient constituer le complément pour la zone, ainsi que la réalisation d'équipements publics ou de proximité si nécessaires à la vie du quartier.
- Constituer d'une offre nouvelle en matière d'habitat en favorisant la diversité des produits et la mixité sociale par l'incorporation d'une proportion de logements sociaux.
- Organiser le maillage viaire de la zone et intégrer la desserte d'un équipement collectif structurant.
- Favoriser la création de liaisons douces et d'aménager les intersections ou traversées pour les circulations douces.
- Préserver les capacités de rétention ou de stockage des eaux de ruissellement par des aménagements adaptés et répartis sur l'ensemble de la zone.
- Rechercher des formes urbaines basées sur un principe de haute plus value environnementale, répondant notamment aux critères des « éco quartiers » et privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables.

## ▣ Les modalités

- Mise à la disposition du public, à la DAUA, des études et documents relatifs au projet de ZAC selon leur avancement pendant toute la durée de l'élaboration du projet.
- Le public a pu faire connaître ses observations en les consignants dans un registre ouvert à cet effet et par courrier.
- Organisation d'au moins deux réunions publiques pendant la durée d'élaboration du projet.
- Panneaux d'exposition présentant les orientations du projet tenus tout au long de la concertation dans les locaux de la DAUA.
- Possibilité de présentation de l'avancement des études en commission extra municipale urbanisme et planification (cette commission n'existe plus).

# MISE EN ŒUVRE

## ▣ Supports matériels

### - Modalités de la délibération du 21 janvier 2008

- □ Le dossier de concertation à jour des études a été mis en à disposition du public dans les locaux de la DAUA et régulièrement actualisé au fur et à mesure de l'avancement des études.
- □ En complément, le registre d'observations a aussi été mis à disposition à la DAUA.
- □ Les panneaux d'exposition présentant les orientations du projet ont été installés dans le hall public de la DAUA à proximité immédiate du dossier de concertation.

En outre, ces panneaux ont été mis en exposition lors des réunion publiques.

### - Supports dématérialisés complémentaires

- □ Un espace réservé consacré à la concertation en cours a été ouvert sur le site internet consacré au Grenelle 2015 pour Perpignan et la communauté d'Agglomération :

[www.grenelle2015.fr/concertation.php](http://www.grenelle2015.fr/concertation.php)

Cette adresse permet d'avoir accès au panneaux d'exposition en format PDF ainsi qu'au dossier de présentation réalisé pour être présenté à la réunion publique du 17 décembre 2010.

Le projet a largement bénéficié de la dynamique de concertation initiée autour du Grenelle 2015, dont l'écoquartier fait partie intégrante du programme d'actions.

- □ Le projet est référencé dans le site écoquartier du Ministère au titre des quartiers primés lors du concours EcoQuartier de 2009.
- □ Echo dans la Gazette du Grenelle de Février 2011.

## ▣ Réunions publiques

Des réunion publiques ont été organisées sous différentes formes à un rythme relativement soutenu tout au long de l'année 2010 qui a permis d'esquisser les grands principes du projet. Le plan de composition et les principes de l'éco-quartier n'ayant ensuite que peu évolués. L'année 2011 a été essentiellement consacrée au volet administratif du projet et notamment l'élaboration du dossier de création et l'achèvement de son étude d'impact. La dernière réunion publique de quartier a été organisé le 13 mars 2012.

### - Les ateliers thématiques

Les ateliers thématiques sont organisés dès le stade du diagnostic dans le cadre de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU®), afin que les enjeux environnementaux du site soient pris en compte très en amont.

Ces ateliers au nombre de trois, se sont déroulés en présence d'élus de la Ville de Perpignan. ils ont été ouverts au public (avis presse, réseau Atelier d'Urbanisme et associations de quartiers).

Organismes	Dates de réunion	Thème	Lieux
- Bureau d'étude AEU - Ville de Perpignan	04/02/10	Déplacements & accessibilité, bruit, mixité sociale et fonctionnelle.	Atelier d'Urbanisme
- Bureaux d'étude AEU - Ville de Perpignan	15/02/10	Biodiversité, eau & déchets.	Atelier d'Urbanisme
- Bureau d'étude AEU - Ville de Perpignan	1/03/10	Formes urbaines, climatologie, Energie & bio climatisme.	Atelier d'Urbanisme

### - Ateliers de travail

Les ateliers de travail ont pris le relais des ateliers thématiques afin de maintenir le principe d'une association active du public (notamment les riverains) lors de l'élaboration du projet.

Ces ateliers participatifs au nombre de deux se sont déroulés toujours en présence d'élus et ont été ouverts au public (avis presse, réseau Atelier d'Urbanisme et associations de quartiers).

Organismes	Dates de réunion	Thème	Lieux
- Ville de Perpignan	17/06/10	Préconisations et programmation	Atelier d'Urbanisme
- Ville de Perpignan	21/10/10	Avancement des études : plan de composition et thématiques du projet.	Atelier d'Urbanisme

### - Les réunions de proximité

Les réunions de proximité sont des réunions publiques organisées à l'annexe mairie Saint Gaudérique. Elles se déroulent en présence des élus de la Ville de Perpignan et de PMCA.

Bien qu'ouvertes à tous, ces réunions ont été destinées à impliquer plus particulièrement les riverains du site et les habitants des quartiers Sud de la Ville (Saint Gaudérique, Las Cobas).

Organismes	Dates de réunion	Thème	Lieux
- Elus - Direction Urbanisme - Bureau d'études Tekhné (AMO)	10/11/10	Présentation du projet d'éco-quartier aux propriétaires, riverains et tout public.	Annexe Mairie Saint Gaudérique
- Maire et Elus - Direction Urbanisme	13/03/12	Projet au stade de la création de la ZAC et présentation des suites de l'opération.	Annexe Mairie Saint Gaudérique

### - Réunions spécifiques

Ces réunions sont organisées en comité restreint, ciblées suivant la thématiques ou le public concerné, organisées soit à l'initiative de la Ville, soit à demande.

Deux réunions à noter plus particulièrement :

Organismes	Dates de réunion	Thème	Lieux
- Adjoint à l'Urbanisme - Direction Urbanisme	25/03/09	Présentation du projet de ZAC et stratégie foncière aux propriétaires	Salle Arago
- Elus de Perpignan et PMCA - Direction Urbanisme	31/08/10	Présentation du projet d'écoquartier aux élus de Hanovre en Allemagne	Atelier d'Urbanisme

### - L'atelier d'urbanisme

Dans l'organisation de différentes réunions, la Ville a pu bénéficier des infrastructures et de l'expérience d'une structure associative extra-communale rompue à la concertation avec les habitants dans les quartiers : **l'Atelier d'urbanisme**.

Cette structure a été créée spécifiquement pour permettre d'établir un échange durable entre la population, les associations de quartiers et les décideurs en matière d'urbanisme avec la collaboration des architectes locaux.

Elle offre les conditions optimales pour organiser les réunions thématiques ou les expositions, entretenir la dynamique d'appropriation du projet par les riverains et assurer un travail pédagogique sur la formation de futurs éco-citoyens.

## **Le Grenelle 2015**

...

Les ...

La Ville de Perpignan a initié un important travail de concertation lors de la création de la convention cadre Grenelle 2015 passée avec l'Etat. Cette convention fixe les objectifs de développement durable sur une double échelle de territoire, ville de Perpignan et PMCA, dans un programme ambitieux organisé autour de six grands thèmes : ville archipel, ville à énergie positive, mobilité durable, préservation des ressources et espaces naturels, agriculture et alimentation, éco-citoyenneté.

**Le projet du Pou de Les Colobres s'inscrit dans ce programme au titre des trois éco-quartiers que la Ville de Perpignan s'est engagée à réaliser. Le projet bénéficie de l'expérience de concertation et d'implication du Grenelle.**

Le concours de la population, des acteurs socio-économiques, des associations, et des institutions est primordial pour la conception, l'appropriation du futur écoquartier et son intégration au contexte urbain et social. Pour plus de lisibilité dans la démarche de développement durable, la concertation de l'écoquartier a été menée dans la continuité des actions de concertation conduites dans le cadre de la convention G2015.

# SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET LEUR PRISE EN COMPTE

Des ateliers thématiques ont été organisés dans le cadre de la mission Approche Environnementale de l'Urbanisme confiée au bureau d'études Aubaine (Gignac 34), mandataire et Projet 2D (Perpignan, 66).

Ils ont pour but une large concertation publique menée très en amont du projet. Les avis du public ont été enregistrés et pris en compte dans l'avancement des études préalables. Le présent document a pour objet d'établir la synthèse des avis recueillis sur les thématiques traitées.

Déroulement des ateliers thématiques :

### - 4 février 2010 : atelier 1

Déplacements & accessibilité / environnement sonore / qualité de l'air / mixité sociale & fonctionnelle.

### - 15 février 2010 : atelier 2

Eau, paysage & biodiversité, déchets

### - 1er mars 2010 : atelier 3

Bioclimatisme, ENR, climatologie, formes urbaines

## L'EAU

L'obligation de restituer sur le site une capacité de rétention de 93 000 m<sup>3</sup> révèle l'eau comme première grande donnée de l'urbanisation future.

Plusieurs hectares de terrains seront maintenus dans une fonction de cuvette naturelle inondable.

La gestion de l'eau a soulevé un grand nombre d'interventions et de réactions.

## Synthèse des réactions

### Rareté du foncier

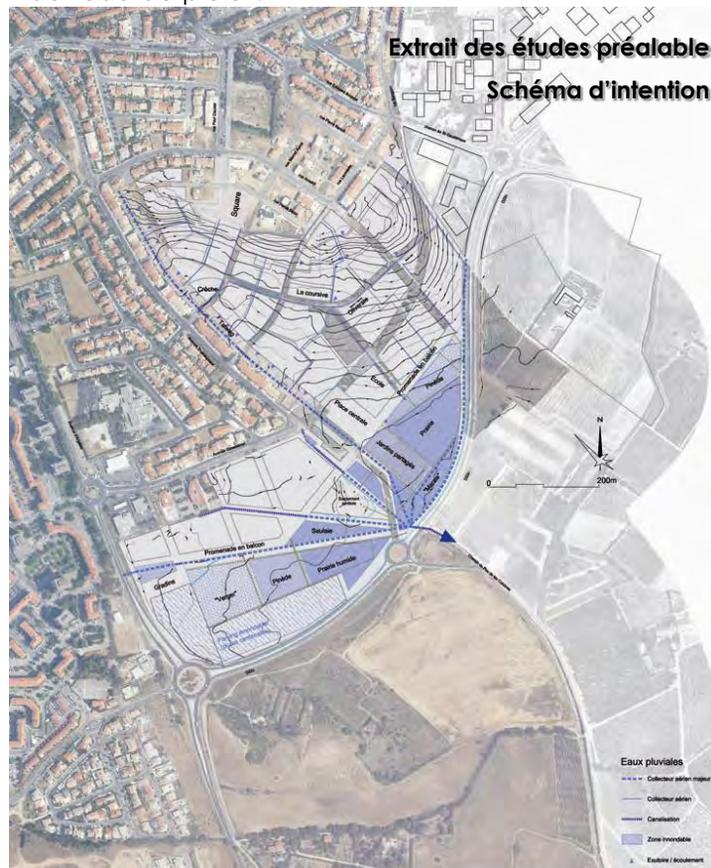
► Occuper du foncier inondable : pourquoi se priver de foncier inondé très rarement et ne pas construire dans le bassin de rétention avec des solutions adaptées (construction sur pilotis) ?

### Rareté de la ressource

► Utiliser l'eau stockée : maintenir le bassin de rétention en eau pour permettre l'alimentation des nappes superficielles. La remise en eau d'une branche du ruisseau de las Canals qui traverse le site peut y contribuer.

► Récupération des eaux de pluie : Comment seront traitées les retraits des eaux de ruissellement chargées en hydrocarbures ? Pourra-t-on utiliser cette eau pour l'arrosage ou le stockage individuel ?

► Comment valoriser l'eau dans le traitement de la question de la rétention et du ruissellement sur l'ensemble du site, depuis la parcelle jusqu'aux espaces publics ? Possibilité de doubles réseaux sur les parcelles et les logements pour la récupération de l'eau de pluie ?



Le Pou de les Colobres - Schéma gestion Eaux Pluviales



### Questions en lien : modes doux

► Problème des liaisons en modes doux vers les centres d'attractivité proches que sont le Mas Guerido et le parc Sant Vicens, besoin de relier le quartier St Gaudérique au quartier du Moulin à Vent le plus directement possible.

Proposition de conserver les cheminements existants sur le site en différenciant ceux qui correspondent aux limites de talus, et ceux aux limites cadastrales.

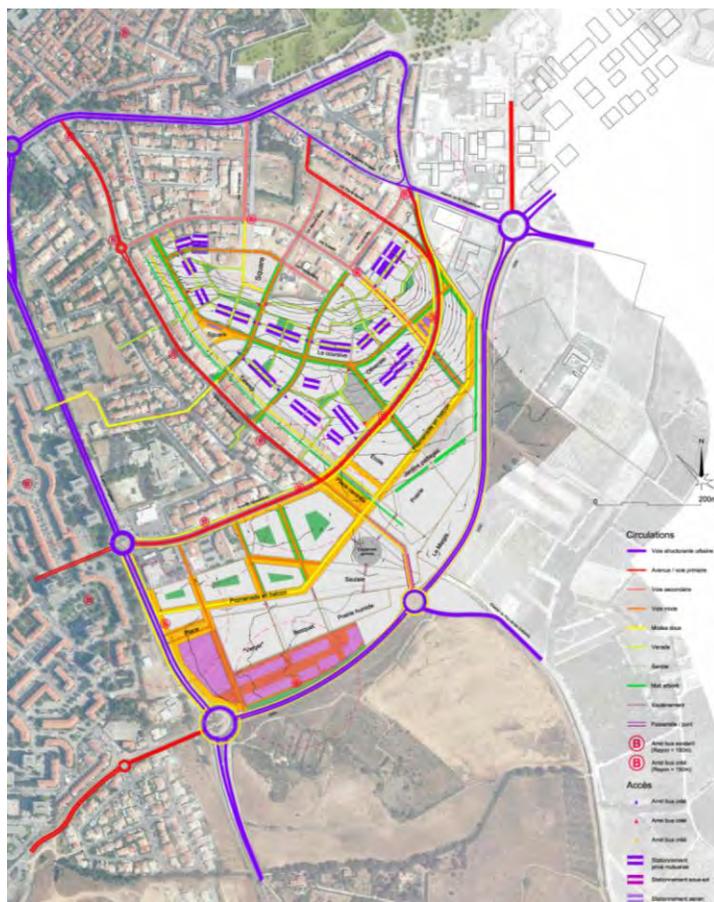
► Présence du parc Sant Vicens proche mais peu accessible, notamment en modes doux.



-  Transparences entre le site et la rue Shakespeare
-  Voies internes de desserte locale
-  Voies secondaires de desserte inter quartiers
-  Voies primaires structurantes
-  Sens uniques de circulation
-  Nœud routier



- Questionnement sur le choix du site pour un écoquartier : entouré de voies tout automobile.
- Voie RD22C : Question : antagonisme éloignement de la voie RD22C et objectifs de densité . Quelle alternative à l'éloignement comme solution anti bruit ?
- Proposition de sortir les automobiles du quartier.
- Intégrer la RD 22c comme desserte structurante du quartier.
- Voies mixtes : pacifier la voirie en étant vigilant à la voiture qui peut devenir prépondérante s'il y a possibilités d'utilisation de voies de délestage.



### FORMES URBAINES, DENSITE, MIXITE FONCTIONNELLE

Les densités seront fortes, avec 60 logements environ à l'hectare. Les formes urbaines seront calquées sur les principes du bioclimatisme, pour ce qui est de l'implantation et des orientations préférentielles.

Les questions de l'assistance ont porté essentiellement sur la programmation :

- Définir un cahier des charges permettant l'appropriation des logements et une grande liberté formelle des façades, proposer des immeubles avec seulement des surfaces de plancher et l'ossature . L'aménagement des façades seraient laissées à la créativité des propriétaires.

- Penser au gabarit des immeubles pour proposer une double orientation, à l'aménagement de cours ou patios.

- Nécessité de garantir la mixité fonctionnelle afin de conforter un quartier vivant. Ne pas trop imposer le type d'activités, et laisser l'initiative aux gens sur ce qu'ils veulent faire dans le quartier.

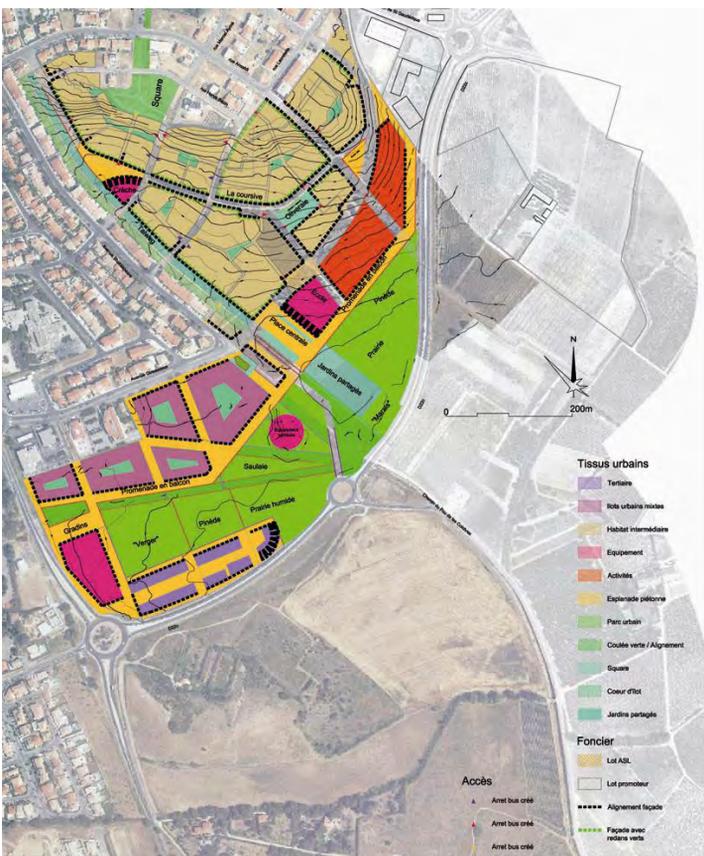
- Quelle marge de manœuvre pour la prise en compte des volontés des habitants hors logement, tertiaire, mais ateliers de création, jardinage, et autres activités non définies encore aujourd'hui.

- Travailler sur les immeubles mixtes : activités en RDC et logements aux étages.

- Problème de gestion de la densité avec l'emprise du bassin sur le site.

### Questions en lien : espace de centralité, équipements publics, et tertiaire

La programmation actuelle prévoit la nécessité d'un groupe scolaire sur le site, qui serait accessible depuis une place centrale au quartier, complétée par du tertiaire en front de voie afin d'isoler du bruit l'arrière du site.



- Concevoir un point de rencontre, rassembleur avec de la mixité fonctionnelle.

- Présence de pôles d'attractivité : activités tertiaires sur le site ?

- Question du positionnement du groupe scolaire sur le site, afin de ne pas l'exposer trop au bruit de la rocade.

## CONCLUSION

La concertation a eu pour objectif d'informer le public, et toutes les personnes concernées par ce projet et de permettre à tous les usagers, riverains, habitants, associations et acteurs économiques d'exprimer leurs avis et/ou de formuler des propositions.

Les échanges au cours des réunions publiques et les remarques formulées ont permis de faire évoluer le projet.

De cette concertation la Ville retient que le projet dans sa globalité est pour le moins admis et pour le mieux encouragé.

Les principales interrogations portent sur :

- . le calendrier,
- . la circulation,
- . la faune et la flore,
- . la densité urbaine et le logement social,
- . le bruit,
- . les équipements et activités.

La Ville mènera des actions pour répondre aux attentes et poursuivre la concertation durant toute l'élaboration des projets.

**L'opportunité de créer une ZAC pour réaliser le projet éco-quartier Pou de les Colobres est confortée par cette concertation publique.**

Il est ainsi proposé au conseil municipal de mars 2012 d'approuver la création de ZAC Pou de les Colobres.

La création de la ZAC n'étant qu'une première étape de la procédure, la définition du projet se poursuit dans la seconde étape liée au dossier de réalisation de la ZAC.

Le projet d'aménagement continuera d'évoluer en respectant les attentes exprimées durant la concertation publique, et continuera à associer les personnes publiques partenaires concernées.

L'étude d'impact sera complétée au regard de l'évolution du projet. Dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, un nouvel avis de l'Autorité Environnementale sera sollicité.