



## ZAC des Fontaines Bilan de la concertation – 13 novembre 2013

*Annexe à la délibération du Conseil Municipal n° 2013-39 du 25 novembre 2013 tirant le bilan de la concertation*

### 1. PREAMBULE : RAPPELS HISTORIQUES

#### Par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2010,

Le conseil municipal de Mézières sur Seine a :

- donné un avis favorable sur les études préalables à l'aménagement du site des Fontaines en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté destinée à accueillir un programme diversifié de logements en extension du village et du cœur de bourg.
- défini les modalités de la concertation organisée au titre de l'article L.300.2 du Code de l'Urbanisme, tout au long de ces études préalables.

### 2. LES MODALITES DE LA CONCERTATION

#### 1.1. Rappels des objectifs et principes de la concertation

Les objectifs de la concertation visent à :

- Assurer une information régulière pendant toute la durée des études préalables d'élaboration du projet de ZAC
- Permettre aux habitants, les associations locales de s'exprimer sur ces études et instaurer un « dialogue » avec eux.

#### 1.2. Les modalités minimales définies par délibération du Conseil Municipal

Par délibération en date du 30 juin 2010, le conseil municipal de Mézières-sur-Seine a décidé des modalités de concertation suivantes :

- Avis de publicité sur le lancement de la concertation relative au projet de ZAC, dans le bulletin municipal et le journal d'information « le courrier de Mantes »,
- Insertion sur le site internet de la commune d'un chapitre dédié au projet de ZAC,
- Exposition d'une durée totale ne pouvant être inférieure à un mois sur les études, actions ou opérations envisageables, un registre étant tenu à la dispositions de toute personne, toute association ou tout service s'estimant concerné pour émettre ses avis ou appréciations
- Organisation d'une réunion publique au minimum

Ces modalités permettent d'informer, de consulter les habitants et de « dialoguer » avec la population.

#### 1.3. Les étapes effectivement réalisées

..... les modalités d'information

- Une exposition (4 panneaux) en Avril 2012 présentant le site, son périmètre, les objectifs de l'aménagement et le déroulement de la procédure.
- Une seconde exposition (5 panneaux) en février 2013, sur l'avancement des études et les principes d'aménagement et les cibles de développement durable retenues
- Mise en ligne d'informations sur le site internet de la ville dans une rubrique dédiée : *projet de ZAC « les Fontaines »* depuis mai 2011 et alimenté au fur et à mesure
- Informations dans les bulletins municipaux : n°50 (oct-nov-déc 2010), n°51 (janv-fév-mars 2011), n°53 (juil-août-sept 2011), n°54 (oct-nov-déc 2011), n°55 (janv-fév-mars 2012), n°56 (avril-mai-juin 2012), n°57 (juil-août-sept 2012), n°58 (oct-nov-déc 2012), n°59 (janv-fév-mars 2013), n°60 (avril-mai-juin 2013), n°61 (juil-août-sept 2013) et n°62 (oct-nov-déc 2013).

#### **les modalités d'échanges avec le public**

- mise à disposition d'un registre d'observations en mairie, permettant de recueillir l'avis du public durant la période de concertation et notamment durant les expositions et réunions publiques.
- l'organisation de réunions publiques le 31 mars 2012 et le 23 février 2013.
- L'organisation d'ateliers de citoyens volontaires et riverains de l'opération : 31 janvier 2012, 11 avril 2012, 6 juin 2012, 12 février 2013
- L'organisation d'ateliers avec le Conseil Municipal : janvier 2012, avril 2012, février 2013, novembre 2013.
- La démarche Approche Environnementale de l'Environnement (AEU) en lien avec l'ADEME a renforcé les possibilités de concertation, apports techniques, échanges et participations avec les habitants volontaires.

Ainsi, le déroulement et l'organisation de la concertation a été réalisée largement au-delà des modalités définies dans la délibération et a permis à différents niveaux :

- d'informer le public et les méziérois
- aux personnes intéressées de s'exprimer : habitants, riverains, associations locales, élus locaux, ...

## **2. LA PARTICIPATION**

### **2.1. La mobilisation :**

#### **La concertation a mobilisé :**

- plus de 80 personnes à la 1<sup>ère</sup> réunion publique, et une soixantaine à la seconde
- environ 25 habitants et des riverains se sont portés volontaires pour participer aux ateliers « citoyens » mis en place pour travailler sur le projet
- l'exposition, placée dans le hall d'accueil de la mairie, est restée visible de chacun depuis avril 2012.
- Sur le site internet, l'article relatif au projet de ZAC des Fontaines a été lu 2 709 fois depuis sa première rédaction mi-2011.

Il en ressort une bonne participation des habitants, qui se sont montrés intéressés et curieux de l'aménagement de ce projet.

### **2.2. L'expression :**

Sur les personnes mobilisées, près d'1/3 se sont exprimées pour formuler leur avis ou demander des informations complémentaires sur le projet.

Elles se sont exprimées :

- lors des réunions publiques,
- lors des ateliers citoyens
- par des inscriptions dans le registre mis à disposition en mairie : seules trois remarques ont été portées au registre de concertation.
- Les riverains et personnes intéressées ont pu rencontrer les élus et les services municipaux.

## **3. LES THEMES ABORDES**

Plusieurs sujets ont été abordés lors de la concertation.

### 3.1. Dans le cadre des réunions publiques,

Divers sujets et questions très diversifiées ont été évoquées et abordées. Parmi les thèmes et questions récurrentes :

1. Impacts sur la population : quelle croissance démographique et obligations liées à la loi SRU envisagées ?
2. Quel type de logements sont prévus dans l'opération ? la gestion de la maison pour les personnes âgées est-elle publique ou privée ? Quelles hauteurs pour le bâti ? combien de logements sont prévus dans la ZAC ?
3. Quels sont les équipements prévus dans la ZAC ? aires de sports ? maison des associations, pourquoi faire ? Mise en valeur de l'Eau, des bassins, lavoirs et fontaines dans les espaces publics ? souhait d'un parc public ?
4. Circulations : quid du projet de longue date d'une voie traversant la ZAC le long des lisières et permettant de relier la départementale à l'ouest vers rue de Chauffour ?
5. Incidences sur la rue de Chauffour : y'aura-t-il une desserte de la ZAC à partir de cette voie ?
6. Incidences sur la rue de la Fontaine St Lubin : craintes de circulations complémentaires sur cette voie très étroite
7. Stationnements : peut-on alléger les problèmes de stationnement sur la rue Nationale en créant des espaces de stationnement dans la ZAC ?
8. Possibilité et souhait de maintenir des jardins potagers sur le site
9. Gestion de l'Eau : quelles obligations ? quelles solutions mises en œuvre dans la mesure où en cas d'épisodes pluvieux, il y a déjà des débordements ?
10. Qualité des sols : permet-elle de construire et avec quelles contraintes ? Y'a-t-il eu des études de sols ?
11. Impacts et nuisances du quartier sur les riverains de la rue Nationale : comment gérer les rapports de co-visibilité ? comment gérer les nuisances sonores supplémentaires ? etc.
12. Souhait d'avoir un plan masse plus précis du projet
13. Comment vont être acquis et négociés les terrains faisant partie du périmètre ?
14. Comment vont se dérouler les chantiers ?
15. Quels sont les impacts d'une telle opération sur les impôts ?

Les élus et techniciens ont répondu point par point aux différents sujets lors des réunions publiques :

#### **Sur le programme (Q 1 à 3) :**

*Le programme a été élaboré et porté à la connaissance du public dès 2011 via le site internet. Il est exprimé en surfaces de plancher à réaliser, le nombre de logements pouvant varier selon la taille des logements qui seront réalisés.*

*Les travaux et réflexions sur le PLU, ont permis de réaliser des prospectives et simulations de croissance démographique et scénarii de production de logements. L'opération de la ZAC des Fontaines contribue pour une grande part aux besoins en logements de la commune sur les prochaines années, définis par le PLU . Toutefois, il est bien évident que cette opération sera réalisée par tranches afin d'assurer sa bonne insertion dans le temps et de gérer l'arrivée de populations nouvelles et son impact sur les équipements.*

*Mr le Maire rappelle que l'opération doit notamment permettre de développer de l'hébergement et des structures pour les personnes âgées et de réaliser en accompagnement des logements diversifiés et notamment des logements aidés répondant aux objectifs de la loi SRU.*

*Les hauteurs de bâti seront cadrées par le règlement de PLU. Une grande vigilance sera accordée à l'intégration des « silhouettes » bâties dans le paysage des coteaux, particulièrement exposé aux vues et perspectives de la vallée.*

*Concernant les structures pour personnes âgées, la volonté de la commune est d'accueillir un EHPAD (établissement médicalisé). Toutefois, ces établissements font l'objet de financements et d'autorisations régionales et départementales, que la commune ne maîtrise pas. L'objectif de ces structures étant de proposer des logements ou hébergement à des prix abordables pour les besoins des personnes âgées.*

*Enfin, sur les équipements, les réflexions et la concertation ont fait évoluer le programme et les intentions souhaitées à l'origine du projet :*

- *Les aires de sports ne sont pas adaptées dans ce site (nuisances, voisinage, accès, et topographie du site). En revanche, des petites aires de jeux de quartiers pourront être réalisées.*
- *Confortation du pôle autour de la maison des associations (salles, bibliothèque, etc.)*
- *Prévision d'équipements petite enfance (type crèche ou RAM)*
- *Aménagements d'espaces publics qui pourront effectivement mettre en scène le patrimoine lié à l'Eau.*

#### **Sur les circulations (Q 4 à 7) :**

*Les réflexions actuelles tendent plutôt à limiter l'usage de la voiture dans les déplacements de proximité et à s'inspirer des aménagements de sentes, venelles et petites rues pour se greffer à la rue Nationale et lui conserver sa fonction de*

voie principale du village. Les propositions et idées passées de refaire une route structurante en parallèle de la rue Nationale ont été écartées dans le cadre des études et de la concertation.

En revanche, il convient d'assurer la circulation en plusieurs endroits et voies afin d'assurer la meilleure fluidité tout en compte des contraintes techniques et gabarits des voies existantes. Les rues de la Fontaine Saint Lubin et chemin de Bellevue, ne doivent constituer des accès importants, les trafics actuels et dessertes des constructions riveraines doivent être préservés.

La gestion du stationnement a évolué au cours des études et de la concertation. Les pratiques et organisation dans ce domaine ont donné lieu à des scénarii d'aménagement. Il en ressort des objectifs

- diminution des exigences de stationnement dans les opérations de logements
- Une organisation en sous-sol ou au sein des immeubles ou sous formes de poches « externalisées ».

Par ailleurs, les réflexions et plans masses qui seront définis ultérieurement pourront étudier et proposer des possibilités de déplacements soulageant les besoins sur la rue Nationale.

### **Sur les paysages et l'environnement (Q8 à 11) :**

Les objectifs d'insertion et d'aménagement de l'urbanisation future doivent tenir compte des contraintes techniques du site (présence d'eau, qualités et structures des sols, nuisances et pollutions, etc.). Ainsi :

- Sondages sur site programmés
- Relevé et calibrage des réseaux en cours et affiné dans le cadre de l'étape suivante de la ZAC (dossier de réalisation et dossier loi sur l'Eau)
- Un relevé acoustique a été fait dans le cadre de l'étude d'impact

Il sera proposé effectivement de préserver des espaces verts sur le site : aires de jeux, liaisons douces et promenades et possibilité à confirmer sur des jardins potagers.

Par ailleurs, il est rappelé que la ZAC est une procédure d'aménagement très encadré par la législation et en particulier le Code de l'Environnement. Aussi, elle fait l'objet :

- d'une étude d'impact soumise à l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement
- d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'Eau
- d'une étude des potentiels énergétiques
- de déclaration sur la présence d'espèces animales ou végétales protégées éventuelles
- etc.

Par ailleurs, la commune a inscrit cette procédure dans le cadre d'une démarche accompagnée par l'ADEME, l'Approche Environnementale de l'Urbanisme, qui implique des questionnements et réflexions sur les aspects environnementaux de l'aménagement.

### **Eléments divers (Q12 à 15) :**

Les plans masses de projet seront élaborés dans l'étape suivante de la procédures, au niveau du dossier de réalisation de la ZAC.

Les terrains sont négociés et acquis par voie amiable à ce stade. La commune a passé une convention avec l'Etablissement Public Foncier des Yvelines, dont la mission est de rencontrer les propriétaires, de négocier les terrains et d'assurer un portage financier sur la durée des études et de la procédure. Cet établissement doit rencontrer individuellement les propriétaires.

Les chantiers seront assez complexes. Toutefois, l'opération doit être réalisée par tranches et sera phasée dans le temps. A ce stade la conception du projet et des réflexions, l'organisation des chantiers n'est pas encore calée. Elle le sera ultérieurement au moment de l'approbation du dossier de réalisation et des réflexions avec les constructeurs et aménageurs.

Cette opération n'aura pas d'incidences directes sur les impôts. L'ensemble des aménagements seront auto-financés par le bilan de l'opération qui doit s'équilibrer. Elle doit par ailleurs contribuer à limiter les augmentations attendues dans les prochaines années :

- Limitation de l'amende pour manquement de logements sociaux en contribuant à la production de logements aidés atténuant le déficit au regard de la loi SRU
- Participation et taxes reversées à la commune pour financer les équipements publics

## **3.2. Dans le cadre des ateliers citoyens, les sujets évoqués**

## **Atelier du 11 avril 2012 : déplacements, mobilités et animation sociale, mixité et fonctionnalité du programme envisagé (voir compte-rendu de l'atelier)**

### **Les points de convergence :**

- l'urbanisation et la densification de ce secteur semblent être acquises par tous les participants.
- le principe de respect de la rue Nationale comme axe principal du village semble accepté, même si des solutions de desserte à plus grande échelle devraient être étudiées (désengorgement de la rue de Chauffour, amélioration du stationnement sur la rue Nationale par des capacités nouvelles au sein de la ZAC pour les riverains, liaisons entre le plateau et le village)
- une volonté de « recentrer le village » entre la maison des associations, la place de la mairie et l'Eglise.
- des liaisons douces et en transports en commun à privilégier et nécessaires pour diminuer les pratiques du « tout-voiture » dans les déplacements quotidiens.
- un stationnement en souterrain à privilégier pour accepter le programme de construction prévisionnel.

### **Les points à travailler :**

- la répartition des services et plate-forme personnes âgées en fonction de l'avancée des études
- la question des formes urbaines et notamment l'insertion des futures constructions vis-à-vis des constructions existantes le long de la rue Nationale
- poursuivre la réflexion sur le stationnement : définition des besoins ? répartition au sein de l'opération ? modalités de réalisation (insertion dans la pente, prise en compte des galeries souterraines et des ruissellements et sources d'eau) ?

## **Atelier du 6 juin 2012 : formes urbaines et paysages**

*Présentation d'exemples d'opérations et de quartiers sur les questions des formes urbaines : un enjeu pour l'environnement, pour le paysage et la qualité du site et pour le fonctionnement et les ambiances de quartiers*

Les participants ont pu s'exprimer et réagir sur les illustrations et opérations présentées.

## **Atelier du 23 février 2013 : Energies et formes urbaines (voir compte-rendu de l'atelier)**

### **Séance de débats et de sensibilisation sur :**

#### **Les économies d'énergie et la réduction des gaz à effets de serre**

- quelles actions sur les déplacements ?
- quelles actions sur la conception du bâti : formes urbaines relativement denses et simples, orientation du bâti ?

#### **Le développement des énergies renouvelables**

- au vu des potentiels et sources d'énergies renouvelables identifiées dans le secteur de Mézières

#### **Les choix des matériaux plus écologiques ?**

- Quels types de matériaux souhaitables ?
- Quid des toitures végétalisées ?

#### **La gestion de l'éclairage public**

- Faut-il éclairer tous les espaces publics ou communs ? Si non, lesquels éclairer en priorité ?

*Ces thèmes et débats initiés dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme doivent se poursuivre dans les étapes ultérieures de la ZAC. Des objectifs et intentions ont été traduits et formulés dans les documents du PLU et d'une Charte de Développement Durable.*

### **3.3. Sur le registre de concertation mis à disposition, 3 remarques ont été portées :**

---

Suite à l'organisation d'une réunion des « riverains » le 31 janvier 2012, des personnes se sont exprimés pour demander à être associées aux prochaines réunions « riverains ».

*Suite à ces demandes, la commune a donc élargi le processus d'information et de concertation sous formes d'ateliers « citoyens » réunissant les volontaires méziérois.*

Questions diverses posées rejoignant les questions et thèmes abordés lors des réunions publiques (voir plus haut).

## 4. BILAN DE LA CONCERTATION

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

Elle a même eu une fonction participative auprès des riverains et volontaires méziérois au travers de la mise en place d'ateliers participatifs sur le projet.

Les observations formulées ont montré un intérêt pour le projet de la part des habitants et riverains du site qui se sont manifestés.

Globalement, quatre sujets ont été mis en avant et ont fait évoluer le projet dans le cadre de cette concertation :

- Le périmètre et les incidences de la création de la ZAC sur les parcelles incluses dans le périmètre
- L'insertion dans les paysages, la gestion de la « cohabitation » avec les riverains de la rue Nationale, les hauteurs de bâti
- La gestion des circulations automobiles et du stationnement dans la future opération et dans le cœur du village,
- La préservation de la « nature » et des liens avec les éléments naturels qui font le site : liens vers la forêt, végétation et présence de patrimoine lié à l'Eau.

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. Celui-ci permettra de définir les caractéristiques du programme des équipements et des aménagements publics.

Les contributions ont été retenues dans le cadre :

- De l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- de la définition de la Charte de Développement Durable, qui sera annexée et jointe aux dossiers des étapes ultérieures de la ZAC (consultation d'aménageurs, traité de concession, cahier des charges de cession de terrains, etc.)

***Dans ces conditions, le bilan de la concertation pose les conditions favorables à la poursuite de la procédure.***