

Projet d'Ecoquartier OASIS - Miramas

Dossier de concertation

Mis à la disposition du public durant toute la durée de la concertation

12/12/24 – 12/06/25

Sommaire

1. Les modalités de la concertation

2. Le projet Oasis

- Résumé du projet
- Historique du site
- Choix du site et intégration dans le territoire
- Ambition écologique

3. La Zone d'Aménagement Concerté Oasis

- Qu'est-ce qu'une ZAC ?
- Pourquoi une ZAC sur le projet Oasis ?
- Gouvernance du projet

4. Où en est-on aujourd'hui ?

5. Le contenu du dossier

1. Les modalités de la concertation

Le présent dossier est mis à la disposition du public dans le cadre de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté « Oasis » sur la commune de Miramas. La concertation **démarre le 12 décembre 2024 pour s'achever le 12 juin 2025.**

Par délibération URBA-034-11770/22/CM du 5 mai 2022, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé les modalités suivantes de concertation :

- 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

Le présent dossier continuera d'être alimenté au fur et à mesure de la finalisation des études. Une première réunion publique ouvrira la concertation le 12 décembre 2024, elle sera suivie d'une seconde réunion publique au cours du second semestre 2025 (date à déterminer).

A l'issue de ces 6 mois de concertation, un bilan de concertation sera soumis à l'approbation de l'assemblée métropolitaine, maîtrise d'ouvrage du projet, et intégré au dossier de création de la ZAC.

2. Les Acteurs du projet

La Ville de Miramas : à l'initiative de la réflexion sur le projet, elle est un acteur central en interaction constante avec les équipes en charge du pilotage et de la conception du projet.

La Métropole : compétente en matière d'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain, elle est à l'initiative de la procédure de création de l'outil d'aménagement à savoir une « Zone d'Aménagement Concerté ».

La SOLEAM : concessionnaire de la Métropole, elle assure la mise en œuvre du projet jusqu'à sa livraison. Un contrat de concession lui a été confié par la Métropole Aix Marseille Provence.

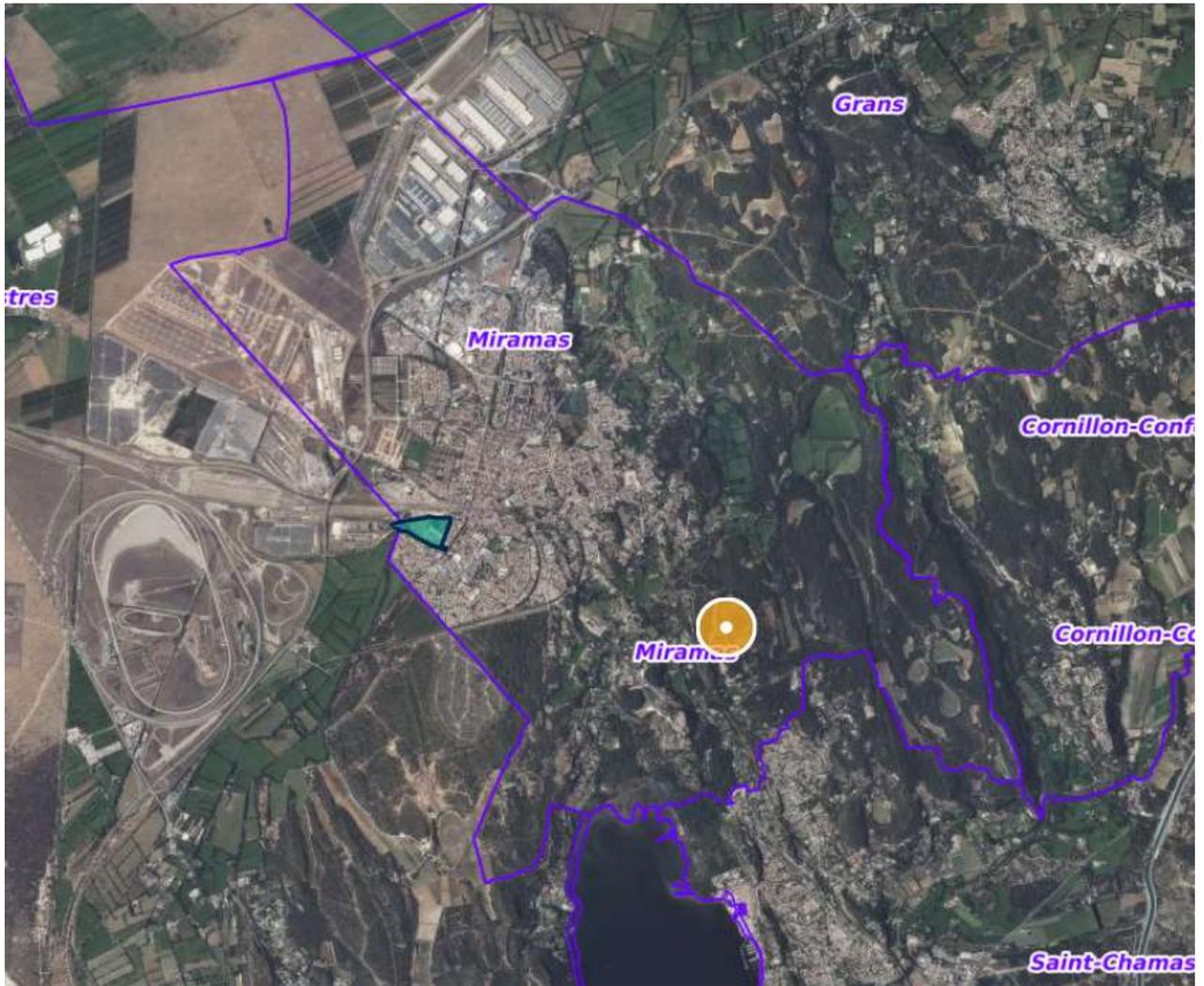


Figure 1 : Plan de localisation du projet à l'échelle de la commune

3. Le projet Oasis

Résumé du projet :

Le projet Oasis consiste en la requalification d'une friche industrielle d'environ 8 hectares, située à deux pas du centre-ville et de la gare de Miramas. Il prévoit la création d'un quartier d'environ **350 logements** avec de fortes ambitions environnementales et vise une labellisation **Ecoquartier**. Il s'agira de créer une véritable **oasis urbaine**, fortement végétalisée et dotée d'une architecture qualitative et bioclimatique, afin de prendre en compte les caractéristiques et les évolutions à venir du climat méditerranéen.

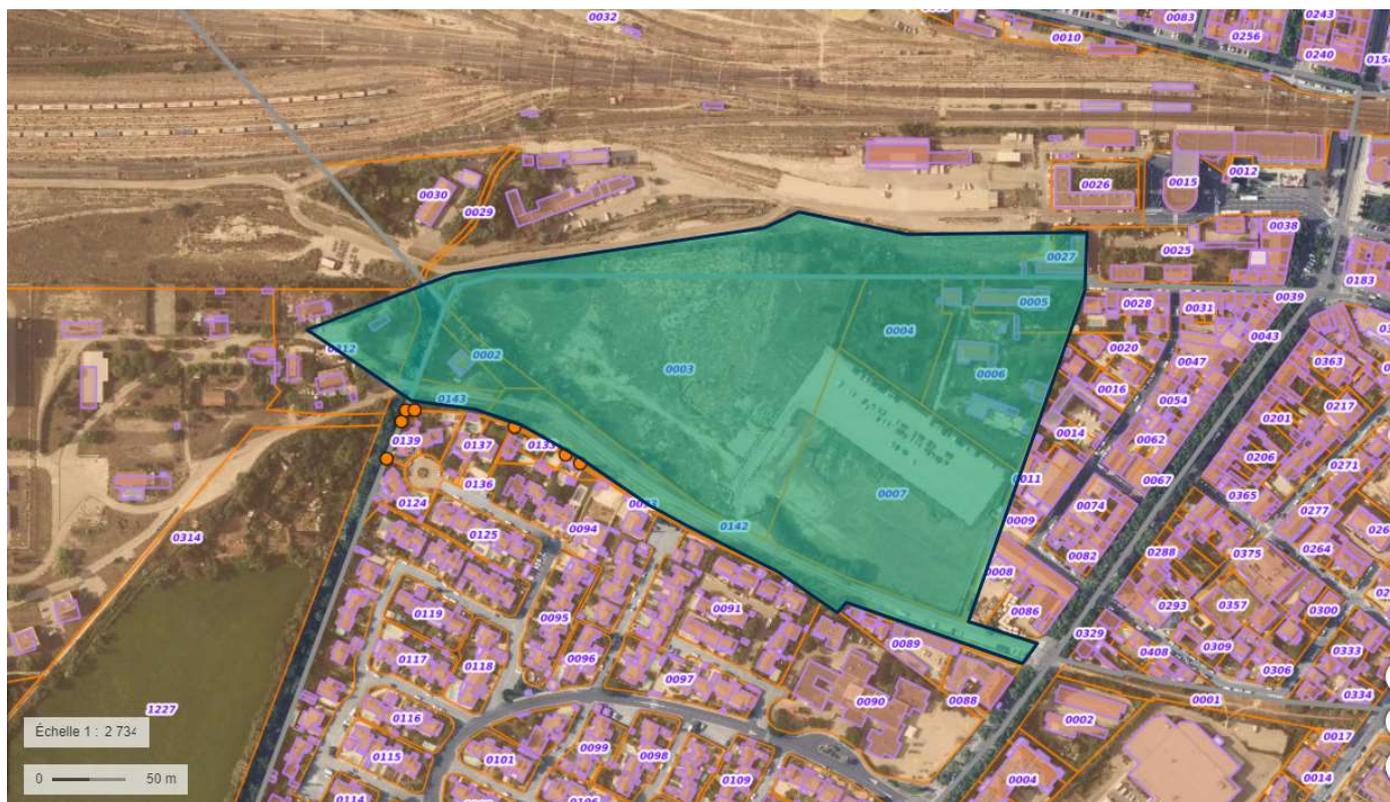


Figure 2 : Périmètre du projet Oasis

Le projet Oasis s'intègre dans un plus vaste projet de **revitalisation du cœur de ville de Miramas** : la Ville de Miramas et la Métropole Aix-Marseille Provence ont en effet engagé un projet urbain sur le quartier de la gare de Miramas qui va devenir un **pôle d'échange multimodal** d'échelle métropolitaine et régionale. Ce projet urbain plus global prévoit, outre la requalification de la gare de Miramas, la création du nouveau quartier d'habitat Oasis et la revitalisation du centre de la ville de Miramas autour de la place Jourdan. Il est également conçu en connexion avec le futur site d'activités économiques sur le secteur dit « Areva ».

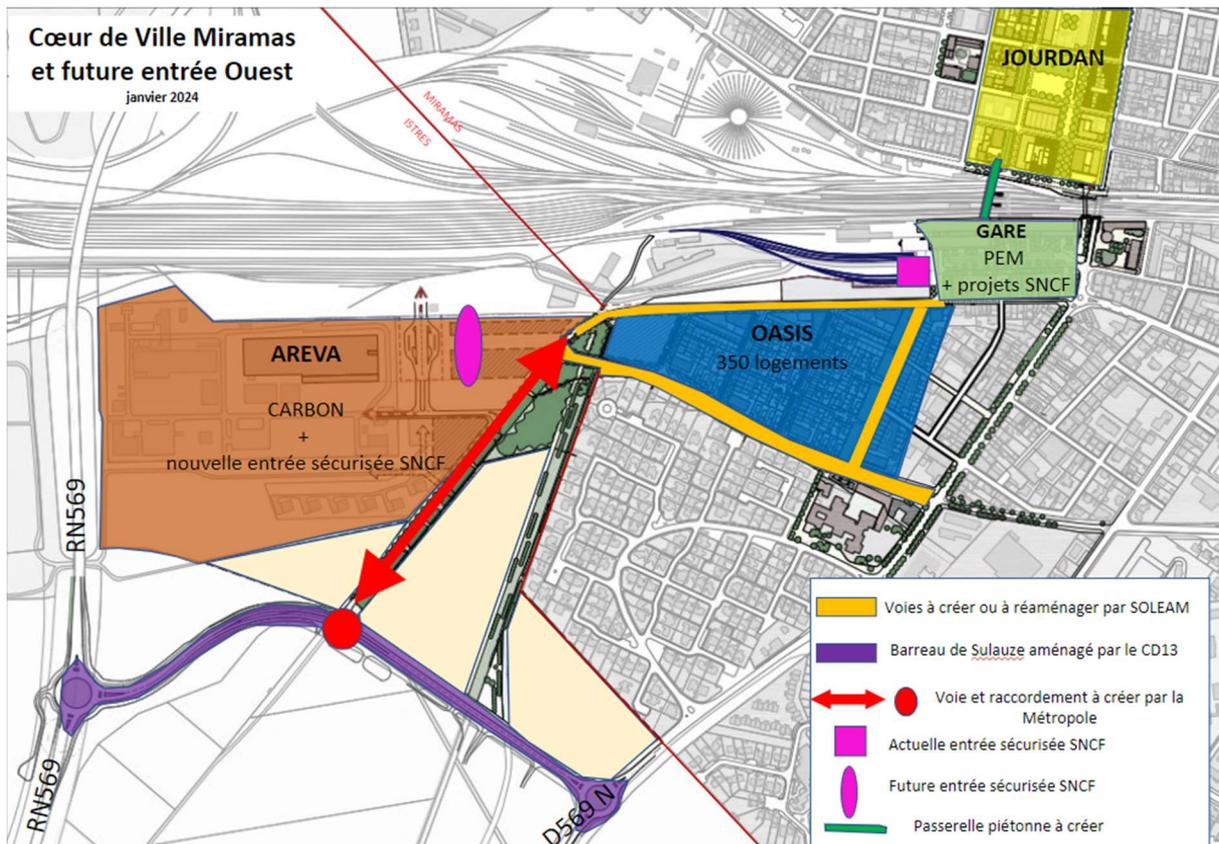


Figure 3 : Plan schématique du projet Cœur de ville

La création de l'EcoQuartier Oasis poursuit les objectifs suivants :

- **Lutter contre l'étalement urbain** en urbanisant une friche située à proximité immédiate du centre-ville,
- **Porter de fortes ambitions environnementales** avec un cadre de vie agréable et une diversité de typologie bâtie,
- **Favoriser les mobilités non polluantes** en garantissant un accès direct au futur Pôle d'Echange Multimodal.

Historique du site :

Le site Oasis se caractérise par des terrains en friche situés au sud des voies SNCF et de l'avenue Falabrègues, et au Nord du chemin de l'Autodrome.

L'historique suivant a pu être retracé :

- Activité de séchage de Morue entre 1908 et 1930,
- Embouteillage de gaz (ANTARGAZ) entre 1953 et 1988,
- Acquisition par COGEMA à partir de 1990 : les parcelles qui resteront à l'état de friche jusqu'en janvier 2000, date à laquelle la démolition des derniers bâtiments a été réalisée avec évacuation de certains matériaux potentiellement polluants,
- Construction d'un parking à l'Est du site aux alentours de 2014 (actuellement parking relais de la gare de Miramas), le reste du terrain restant en friche.

Choix du site et intégration dans le territoire :

Le choix du site Oasis permet de venir aménager une friche industrielle située à deux pas du centre-ville et entourée par des zones urbanisées ou qui le seront à moyen terme :

- Une gare amenée à devenir un PEM d'échelle régionale et entrée Ouest de la Métropole Aix-Marseille Provence,
- Les quartiers Sud du centre-ville,
- Le quartier résidentiel du Mas Neuf,
- Et l'accueil futur d'activités économiques sur le site dit "AREVA".

Les connexions et interfaces avec ces différents secteurs seront donc tout particulièrement travaillées. La connexion au PEM sera notamment pensée avec une approche intermodale afin de :

- Pouvoir accueillir à Oasis des habitants qui seraient également usagers réguliers de la gare,
- Faciliter l'accès à l'hypercentre (secteur Jourdan) via la future passerelle piétonne du PEM qui aura pour fonctions la mise en accessibilité des quais mais aussi la jonction des quartiers Nord et Sud du cœur de ville, actuellement coupés par le passage des voies ferrées.

Sur le plan paysager, le futur Ecoquartier Oasis se voudra fidèle à sa dénomination afin d'offrir une véritable oasis urbaine non seulement à ses habitants mais aussi à l'ensemble des miramasséens qui fréquentent le centre-ville. La forte place du végétal garantira une insertion douce dans son environnement ainsi qu'une protection contre les nuisances propres au site :

- Barrière de protection contre les vents mistraliens au Nord
- Barrière paysagère entre l'Ecoquartier et la gare de triage et le site AREVA
- Transitions paysagères avec les quartiers résidentiels voisins au Sud et à l'Est

L'architecture et les gabarits sont également pensés pour insérer le projet dans le territoire et son environnement immédiat avec des interfaces harmonieuses : l'objectif est de trouver à Oasis une mixité des hauteurs articulant l'échelle basse du tissu traditionnel et échelle plus urbaine des grands espaces publics - gare, avenues. La densité visée (50 logements à l'hectare) est en cohérence avec les volumétries relativement basses du centre-ville de Miramas.

Ambition écologique :

L'essence même du projet Oasis réside dans la création d'une véritable oasis urbaine :

- Un quartier fortement végétalisé avec des espèces locales (dont l'entretien est cohérent avec leur emplacement et usage) à deux pas du centre-ville afin de lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains,
- L'utilisation des eaux du canal de Craponne branche d'Istres et du canal du Paty pour l'arrosage de ces espaces verts généreux pendant les périodes d'irrigation.
- Une gestion alternative des eaux de pluie (noues, chaussées réservoir) pour les espaces publics et cuves de récupération d'eau de pluie, système d'infiltration sur les parcelles privées,
- Une approche bioclimatique de l'aménagement du quartier et de l'architecture des constructions (orientations, matériaux locaux et écologiques, espaces verts, pour maximiser l'efficacité énergétique, le confort d'été, la protection face au Mistral),
- Une priorisation des mobilités douces au sein du quartier et en lien avec les espaces voisins, notamment la gare (futur pôle d'échange multimodal) : promenades (ou voies vertes) programmées sur les voies structurantes, voies de desserte aménagées en voies partagées - mesures de lutte contre le bruit en raison de la proximité de la gare,

4. La Zone d'Aménagement Concerté « Oasis »

Qu'est-ce qu'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ?

La ZAC est l'outil d'aménagement qui a été retenu pour mettre en œuvre le projet Oasis. Le CEREMA¹ définit la ZAC comme « *une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.*

La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. »

Pourquoi une ZAC sur le projet Oasis ?

La ZAC est généralement utilisée pour des opérations d'aménagement d'une certaine envergure car elle sert de fil conducteur aux différents intervenants, tant au niveau des équipements prévus que de leur financement.

Elle fait l'objet d'un dossier de création, puis de réalisation, qui comportent un programme des équipements publics et un programme des constructions, l'étude d'impact sur l'environnement du projet et qui sont soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la collectivité. Elle ne peut pas être créée sans avoir fait l'objet d'une concertation préalable du public.

Elle permet également un suivi rigoureux de la qualité des opérations d'aménagements qui la composeront. Le cahier des charges de la ZAC peut en effet décrire de manière très précise les futures constructions et leur mise en place, en précisant par exemple la localisation précise des équipements prévus, la surface de plancher constructible par îlot, ou encore le gabarit des constructions à venir.

Le choix de la ZAC comme outil d'aménagement est donc gage de la qualité du projet et de son suivi par les parties concernées.

Gouvernance du projet :

Le traité de concession pour l'aménagement de l'Eco quartier Oasis à Miramas avec la SOLEAM a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 29 juin 2023 (URBA-044-29/06/2023-CM). Cela signifie que la Métropole Aix-Marseille Provence a confié sa mise en œuvre à un aménageur, la SOLEAM qui est notamment en charge des missions suivantes (liste non exhaustive) :

- Acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du projet
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet,
- Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

¹ Le Cerema, établissement public relevant du ministère du Partenariat avec les territoires et de la Décentralisation, du ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques et du ministère du Logement et de la Rénovation urbaine, accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

- Mettre en état, aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité ou toute autre structure qui en aurait la compétence ;
- De façon générale, réaliser tous les travaux et équipements, concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis ;
- Rédiger les conventions de mise en œuvre associées aux conventions de participation ;
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération ;
- Négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;
- Rechercher et constituer les dossiers de demandes de subvention pouvant contribuer au financement de l'opération (dans le cas présent, l'opération bénéficiera d'une subvention de l'Etat dans le cadre du Fonds Vert à hauteur de 440 000 €) ;

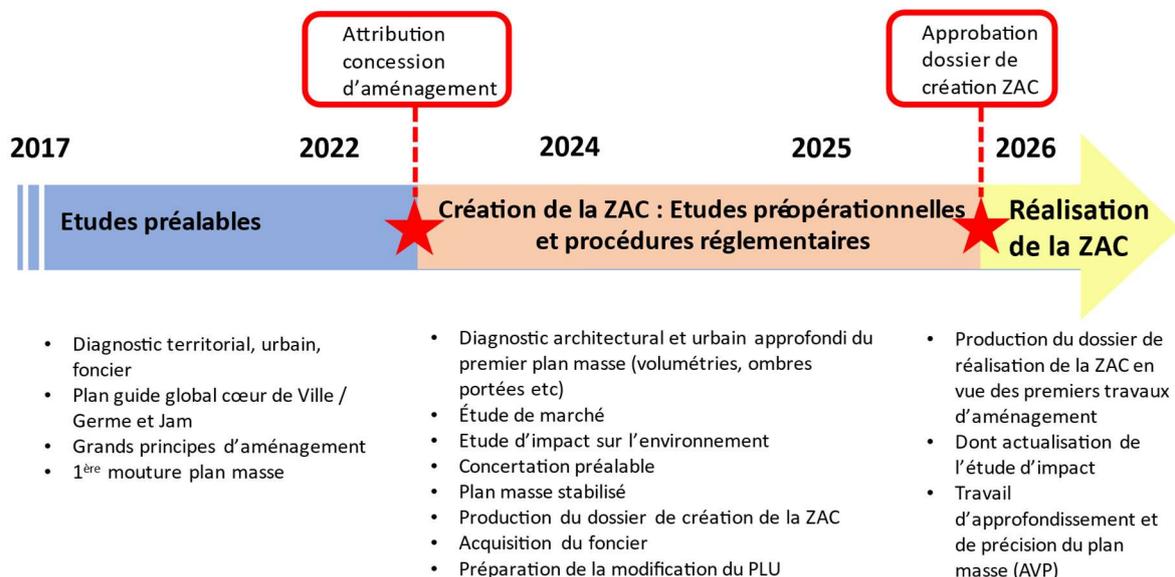
D'une manière générale, le concessionnaire assure l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assure en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

5. Où en est-on aujourd'hui ?

Après la conduite d'études ayant permis de définir des objectifs et des grands principes d'aménagement, aujourd'hui est venu le temps de « faire atterrir le projet ». Il s'agit donc de stabiliser le projet au niveau spatial et fonctionnel.

La concertation préalable à la création de la ZAC intervient à cette étape clé dans le cadre de la consolidation du programme des constructions et le programme des équipements publics, et en toute connaissance des enjeux environnementaux puisque l'étude d'impact du projet sur l'environnement sera présentée dans le cadre de cette concertation.

Une fois la ZAC créée, il s'agira de constituer le dossier de réalisation qui permettra de rendre opérationnel le projet en vue des premiers travaux d'aménagement.



6. Le contenu du dossier

Au commencement de la concertation, vous trouverez dans ce dossier :

- **La Fiche Ecoquartier Oasis** : il s'agit d'une fiche synthétique de présentation du projet élaborée dans le cadre de la démarche de labellisation EcoQuartier. Le projet Oasis est actuellement à l'étape 1 de labellisation Ecoquartier, il est donc considéré comme Ecoprojet.
- **La Charte EcoQuartier** : En s'engageant dans la démarche de labellisation Ecoquartier, la Ville de Miramas et la Métropole Aix-Marseille Provence s'engagent à apporter une réponse à chacun de ses 20 engagements.

Comme indiqué plus haut, le présent dossier sera alimenté sur toute la durée de la concertation, au fur et à mesure de la finalisation des études en cours.