

### **Participants**

- Pour la municipalité : William ARS, Maire ; Patricia BELKADI, adjointe à l'urbanisme et à la sécurité ; Gautier VIDAL, adjoint à l'éducation, au sport, et à la vie associative ; Alexis DARRAS, directeur général des services.
- Pour les riverains : Marie MARNIER, Jeanne et Jean VERGUES, Paul TALIERCIO

### **Propos liminaires :**

- Les riverains, constitués en collectif, ont saisi la Municipalité pour obtenir des informations sur les projets de construction sur l'ancien stade Louis Fabre. Leurs représentants précisent n'être absolument pas opposés aux constructions, mais souhaitent être informés sur les projets à venir, et l'impact potentiel sur leur habitat.
- Le Maire précise que cette rencontre s'inscrit dans la transparence de l'action municipale et répond à sa volonté d'informer de façon privilégiée, avant la réunion publique du 10/10, les personnes dont l'environnement quotidien va être directement impacté par les projets. Il rappelle que les projets concernés ont fait préalablement l'objet de présentations et d'échanges avec les comités consultatifs « projet urbain – PLUi » et « groupe scolaire ».

La rencontre est organisée autour de 3 séquences : exposé du contexte (1) présentation de 3 supports sur l'étude urbaine, le groupe scolaire et la construction de logements (2) et échange questions/réponses (3).

Le déroulé transmis tardivement par M. TALIERCIO n'a pas pu être pris en compte par la Municipalité, mais il est convenu de vérifier à l'issue de la réunion que les points évoqués auront bien été traités.

### **1. Rappel du contexte**

Foncier de 24 000m<sup>2</sup> en zone U, devenu disponible suite au transfert des terrains au complexe sportif G. FRECHE par l'ancienne municipalité (2019) qui envisageait la construction de 250 logements sur cette emprise.

Impérieuse nécessité de créer un nouveau groupe scolaire (ouverture de 8 nouvelles classes depuis le début du mandat, installation temporaire de 3 modulaires dans la cour de l'école élémentaire Bastide).

Obligation de produire des logements, à la fois pour satisfaire aux contraintes réglementaires (PLH, Loi SRU) mais aussi et surtout pour répondre aux besoins de nombreux cournonterralais en attente d'un logement décent. Il est précisé que le déficit de logements sociaux se traduit par une pénalité annuelle de 100k€ pour la collectivité.

### **2. Présentation des projets**

#### **2.1 L'étude urbaine**

Cette étude a été commandée dès le début du mandat à un cabinet d'architectes/urbanistes afin d'avoir une vision globale et cohérente des possibilités de développement de la commune pour les 30 prochaines années.

Elle identifie un fort potentiel et un enjeu stratégique pour le secteur « ancien stade » qui permet d'établir une continuité urbaine entre le centre bourg/esplanade et les équipements publics implantés au-delà de la M5 (piscine, complexe sportif, lycée, halle des sports).

Cette connexion urbaine est matérialisée par un mail mobilités actives (piéton et cyclable).

#### **2.2 Le groupe scolaire**

Projet confié au groupement DARVER, choix d'une procédure conception/réalisation et d'un mode constructif modulaire afin de raccourcir les délais de livraison (rentrée 2025).

Implantation sur l'ancien terrain pelousé, à proximité immédiate du tambourin.

Equipement constitué de 10 classes (6 élémentaire, 4 maternelle) et de locaux satellites (restauration, activités) avec possibilité d'ajouter ultérieurement, en fonction du besoin, 2 classes supplémentaires.

Le projet alterne des éléments en maçonnerie traditionnelle et des éléments en bois préfabriqués en usine.

Il s'agit d'une construction très vertueuse sur le plan environnemental et énergétique, une cour très peu imperméabilisée, obtention du label bâtiment durable Occitanie (BDO) niveau bronze.

Le bâtiment est surélevé sur pilotis afin de répondre aux exigences réglementaires de transparence hydraulique.

Le permis de construire a été validé par les services métropolitains, un dossier Loi sur l'eau a été déposé auprès des services de l'Etat.

### 2.3 Les logements

Projet confié au groupe Nexity, premier aménageur de France, à qui la Municipalité a cédé l'emprise foncière d'environ 15 000m<sup>2</sup> dont plus de 8 000m<sup>2</sup> resteront perméables (espaces verts publics et privés).

Localisation sur l'ancien terrain stabilisé, anciens courts de tennis et basket, arrière de la salle polyvalente.

Ensemble de 140 logements conçu dans l'esprit d'un « parc urbain habité », généreusement végétalisé et constitué de petits collectifs (R+2 et R+2 avec Attique) et de lots individuels (R+1). Une attention particulière est portée sur une intégration harmonieuse de ce projet dans l'habitat environnant.

Comme pour le groupe scolaire, le mode constructif prévoit une surélévation des bâtiments pour assurer une transparence hydraulique du projet.

Permis d'aménager et dossier Loi sur l'eau en préparation (dépôt automne 2024) pour une livraison en 2027.

Il est précisé que les permis de construire des lots individuels seront encadrés par l'aménageur afin de garantir la cohérence de l'ensemble du quartier.

## 3. Questions/réponses

### 3.1 Hydraulique

Les riverains font état d'inquiétudes relatives au ruissellement des eaux pluviales lors des événements orageux, en se référant aux épisodes précédemment vécus.

Comme indiqué plus haut, les projets répondent aux exigences réglementaires de préservation d'espaces perméables et de transparence hydraulique, à savoir qu'ils ne doivent pas freiner le circuit de l'eau ni aggraver le ruissellement des eaux pluviales.

L'hydraulique est géré par la surélévation des constructions, la création d'ouvrages de rétention et de fossés aériens (noues), avec un exutoire en direction de la M5.

L'intégration des données issues de l'étude hydraulique récente menée par le service GEMAPI et l'instruction par les autorités compétentes (Métropole, DDTM) garantit la compatibilité des projets avec les conditions climatiques de Cournonterral.

Il est toutefois précisé que ces projets n'ont pas vocation à améliorer le fonctionnement hydraulique général de la commune, ils ne doivent tout simplement pas le modifier et l'aggraver.

### 3.2 Stationnement

Les riverains s'inquiètent légitimement de l'afflux de véhicules généré par ces projets et de la gestion du stationnement dans le quartier.

Le sujet a été appréhendé par la Municipalité et les opérateurs en conjuguant réduction du flux de véhicules et réorganisation du stationnement :

- Pour le groupe scolaire : Matérialisation d'une quarantaine de stationnements sur le chemin de l'amour passé en sens unique, création d'un dépose minute, utilisation optimale du parking de la salle polyvalente (vide quasiment toute la journée), amélioration des liaisons piétonnes et cyclables ; à terme, transfert d'une partie du flux vers les transports en commun (bus tram) notamment pour les familles des jardins d'Hélios.

- Pour les logements : création de 150 à 200 places de parking souterrains (emplacements ouverts, pas de garages fermés) et stationnements privatifs règlementaires pour les lots individuels.

### 3.3 Relevé géomètre

Les riverains ont mal vécu le déroulement de l'intervention opérée par le géomètre chargé de faire le relevé des limites de parcelles. Ils contestent en particulier l'intégration au domaine public d'une butte bordant leurs habitations, dont ils revendiquent la propriété.

Il est précisé que ce relevé s'est déroulé selon l'usage habituel, en présence d'un agent municipal délégué par le Maire.

La question de la « butte » fera l'objet d'un échange avec l'aménageur pour examiner la faisabilité de la préservation d'une butte végétalisée entre l'habitat existant et les constructions nouvelles.

- **Conclusion**

Les riverains remercient la Municipalité de les avoir reçus et se disent rassurés suite aux réponses apportées à leurs questions. Ils insistent sur le point de vigilance fort concernant le maintien de la butte en limite de leurs propriétés.

Ils s'engagent, en qualité de porte-parole, à faire un retour sur cette réunion à leurs voisins.

Le Maire les remercie de leur écoute constructive et de leur compréhension.

Il s'engage à demander à l'aménageur de prévoir la création d'une instance d'information et de suivi du chantier associant les riverains.