

COMPTE RENDU REUNION EXTRA-MUNICIPALE « LES CEDRES »
Mercredi 18 avril – 18h

Etaient présents : M. Bonet - H. Cherubini - G. Colombet - V. Desplats - C. Dourdin - F. Guinieri - A. Ingoglia - P. Lacoste - G. Mathon - G. Mazuy - H. Milan - Y. Nègre - A. Pascal - P. Poix - F. Pons - E. Quintana - G. Ravez - V. Weschler

Excusés : M. Blanc - J. Guenot - V. Oulet

Assistaient également à la réunion : S. Borel (DGS) - L. Fournier (EPF) - R. Leclercq (DR de l'EPF) - A. Vallée (Directrice du service Urbanisme).

H. Cherubini remercie les membres pour leur présence.

F. Guinieri excuse J. Guenot qui est souffrant et qui ne peut assister à la réunion et précise que tous les documents concernant la commission des Cèdres sont consultables sur le site de la Ville.

P. Lacoste rappelle que les 19 membres nommés à la commission doivent avoir les éléments et les documents nécessaires pour travailler. Il estime que ce n'est pas le cas et que la municipalité manque de cohérence. Le dernier compte-rendu n'a pas été envoyé. Le PLU a été arrêté alors que les membres de la commission ne l'ont pas eu. Ils ont posé des questions et attendent encore les réponses. Lors des réunions publiques, des éléments ont été communiqués alors que les membres de la commission n'en ont pas eu connaissance. Ce dysfonctionnement de la commission a été dénoncé en 2015 mais aucun élément de réponse objectif n'a été apporté. L'intégralité des documents demandés a été listée. M. Lacoste souhaite quitter la salle en précisant qu'il ne s'agit pas pour lui de la politique de la chaise vide ; il refuse de « servir le projet du Maire ». L'étude circulation est insuffisante.

F. Guinieri demande à P. Lacoste de rester. Il rappelle qu'il a accepté cette mission, compte tenu de sa délégation à l'union des maires, à la demande du maire et parce que le projet lui a semblé particulièrement intéressant. Il indique aussi qu'il intervient bénévolement depuis le début en venant de loin. Il ajoute que le PLU a été arrêté conformément à la réglementation avec des réunions préalables (PADD, Zonage et règlement) au cours desquelles la population a pu s'exprimer et que le document a ensuite été transmis au Préfet pour contrôle de légalité. Il ajoute que les éléments de programmation ont été présentés dès le début du projet en 2014.

P. Lacoste répond qu'une réunion devait être organisée préalablement à la consultation des opérateurs.

R. Leclercq précise que cette opération n'a pas encore été lancée.

(P. Lacoste et P. Poix quittent la salle).

A. Pascal souligne que les OAP n'ont pas été présentées lors des réunions, or ce point est fondamental pour le projet.

F. Guinieri rappelle que le PLU a été présenté en réunion publique. Les personnes présentes auraient pu intervenir à ce sujet.

Pour **A. Pascal**, seuls les membres du Conseil municipal pouvaient valablement s'interroger.

R. Leclercq précise que l'opération n'est pas lancée. L'EPF va procéder à la consultation des opérateurs.

A. Pascal souligne que le PLU compte 6 ou 7 OAP et insiste sur l'intérêt d'avoir une vue d'ensemble sur ces zones pour apprécier les perspectives.

H. Cherubini répond que ces points ont été présentés en réunion publique.

F. Guinieri rappelle que l'objet de la commission est de finaliser le projet des Cèdres, qui est un projet important. Les invariants ont déjà été validés. Il rappelle que M. le Maire a associé les membres de l'opposition dans une commission extramunicipale, ce qui démontre le sens démocratique de la démarche pour un projet important pour Saint Rémy.

Rappel des invariants

F. Guinieri précise que tous les documents demandés seront diffusés. L'objectif est d'aménager des espaces publics de qualité, de maintenir un parking public de 400 places et un parking résidentiel indépendant.

A. Ingolia regrette que le comptage des véhicules n'ait pas été réalisé avant l'installation des horodateurs.

F. Guinieri explique qu'une aérogare est dimensionnée pour la 40^{ème} heure de pointe. C'est la même méthode qu'il faut suivre ici, même si, quelques heures dans l'année, il y aura saturation.

Présentation du diaporama projeté :

Le projet prévoit désormais la construction de 150 logements (il a été « dédensifié » par rapport aux objectifs initiaux) répartis comme suit :

- 110 libres (accession et locatifs)
- 40 locatifs sociaux pour les jeunes ménages et une résidence seniors.

Des espaces publics seront aménagés.

Les logements de Type 1 disposeront d'une place de stationnement et les logements de type 2 à 5 disposeront de 2 places.

Concernant la hauteur des constructions, les éléments du POS seront retranscrits dans le PLU. Ces invariants sont issus de la synthèse de la concertation et des échanges de la Commission.

A. Pascal demande si avec un R+2, il est possible d'avoir un troisième niveau et un dépassement au-delà des 9 mètres.

F. Guinieri précise qu'un troisième niveau, en attique, ne génère pas d'impact visuel.

A. Vallée précise également que l'étage attique est commercialisé sous l'appellation « villa sur le toit ».

Pour G. Mazuy, la hauteur de 9 mètres à l'égout du toit ne doit pas être le critère déterminant.

F. Guinieri précise que les espaces attiques ne sont pas visibles de la rue : ils sont bien souvent végétalisés. L'impact visuel sera amoindri par une intégration dans le site.

L. Fournier indique que les opérateurs devront tenir compte de ces exigences.

G. Mathon observe que dans l'OAP, les jardins familiaux sont inclus dans la zone de l'opération.

A. Vallée répond que les jardins familiaux sont inclus dans le périmètre de l'étude (décision actée par la commission en novembre 2016).

V. Weschler (qui remplace Mme Thevenin) interroge l'EPF sur la parcelle communale sur laquelle est positionné l'Hôtel de l'Image.

A. Vallée répond que M. le Maire vient de renvoyer un courrier de relance à l'Hôtel de l'Image.

G. Ravez précise que cette parcelle est enclavée et ne se prête pas aux contours du projet.

F. Guinieri demande aux membres de la commission si la présentation du projet les satisfait.

A. Pascal répond que le projet tel qu'il est présenté est intéressant et constate des évolutions positives.

L. Fournier rappelle l'ensemble des études menées avec un consensus trouvé sur les grandes lignes (respect du cône de vue des Alpilles, hauteur des murs, préservation des haies...) ; l'OAP a repris ces invariants. Le diagnostic stationnement/circulation a défini les grandes lignes de l'occupation des espaces de stationnement et l'étude de sols réalisée par l'EPF sera transmise aux opérateurs. Par ailleurs, la DRAC a été contactée et pourra prescrire des études spécifiques.

G. Ravez demande si les études de sols n'ont pas montré de résurgences ?

L. Fournier répond que dans les résultats communiqués, il n'apparaît rien de rédhibitoire.

G. Mathon rappelle que la filiole située sur le terrain devait être conservée.

L. Fournier répond que la Ville s'est engagée au travers d'une charte éco-quartier qui englobe la préservation des systèmes d'irrigation.

A. Vallée précise que dans le cadre de cette labellisation, une grille de suivi est renseignée tout au long de l'élaboration du projet de l'étape 1 (projet en cours) à l'étape 4. L'étude de faisabilité a reçu l'agrément de la DREAL. Les résultats de l'étude hydraulique ne présentent pas de difficulté particulière.

L. Fournier rappelle les deux éléments majeurs de ce projet : 400 places de parking seront aménagées sur les parcelles appartenant à la mairie et les logements seront construits sur les parcelles appartenant à l'EPF. Il fait observer que dans le précédent projet, il était envisagé

d'aménager 120 places de parking et de construire 250 logements. Des changements notables sont intervenus dans le cadre des échanges au sein de la commission des Cèdres.

A. Pascal demande des précisions sur la maîtrise foncière de l'opération. La Ville dispose des parcelles au Nord et l'EPF est propriétaire des parcelles situées au Sud ? Si l'entrée est prévue dans les « espaces Mauron », que reste-t-il à acquérir ?

G. Mazuy demande également des précisions sur les parcelles restant à acquérir pour établir un accès. Une servitude permet-elle d'aller aux box ?

L. Fournier répond que l'accès et les servitudes existent. Les canalisations se feront en pleine propriété. Ces questions seront réglées en « temps masqué ».

F. Guinieri ajoute qu'il existe plusieurs options, qui ont été présentées lors de la dernière réunion de cette commission. Un accès plus doux devrait être retenu en envisageant un sens unique de circulation.

G. Mazuy propose une DUP.

H. Cherubini précise qu'une réunion de quartier a été organisée dans ce secteur au cours de laquelle un sens unique de circulation avec l'instauration « d'une boucle » a été évoqué et cette proposition a fait consensus.

F. Guinieri précise que si l'acquisition n'est pas possible par négociation amiable, il faudra alors envisager une DUP.

L. Fournier indique que l'EPF va faire une offre écrite.

A. Pascal souhaite connaître le sens de circulation envisagé sur le Chemin St Joseph.

A. Vallée répond qu'il s'agit du sens de la descente (vers le Nord).

R. Leclercq précise les modalités de consultation des opérateurs. Conformément à la convention de 2006, elle s'opérera en deux temps. Une première phase de sélection des candidats pour le choix d'un groupement constitué d'opérateurs privés et d'une équipe de concepteurs (urbanistes, architectes, paysagistes ...) puis une phase de remise d'une offre financière et d'un projet.

Le Groupement devra contenir obligatoirement : un promoteur et/ou constructeur compétent en matière de logements ; une équipe de concepteurs comportant à minima un architecte/urbaniste, un paysagiste, un bureau d'études techniques VRD et un AMO Développement Durable.

Cette première phase devra permettre de retenir 3 à 5 groupements, admis au deuxième tour afin de remettre une offre financière et un projet d'aménagement à l'EPF PACA.

Après l'examen des candidatures, réalisé sur la base des critères de sélection suivants :

- qualité du dossier de candidature et de la note de motivation des candidats,
- pertinence de la composition de l'équipe,
- approche programmatique et appréciation de l'opération en fonction du marché immobilier,
- capacités financières requises (Chiffre d'affaires et Bilan de Société),

le projet sera rediscuté et des négociations pourront être engagées avec le ou les candidats ayant présenté les offres les plus intéressantes (il ne s'agit pas ici d'une procédure de marché public).

G. Ravez interroge l'EPF sur la valeur programmatique et opérationnelle du projet et le nombre de logements réalisés en résidence sénior.

L. Fournier précise que figure, dans les engagements demandés dans le cadre du cahier des charges, la réalisation d'environ 150 logements diversifiés dont environ 75 % en accession libre et maîtrisée (intermédiaire, PSLA) permettant ainsi à des jeunes couples avec des revenus faibles d'accéder à la propriété.

M. Bonet regrette le faible nombre de logements sociaux et souhaite avoir l'assurance que ce programme ne deviendra pas une opération de promotion touristique ou de logements saisonniers. Ne risque-t-on pas d'avoir deux opérations ? et comment éviter d'éloigner les logements sociaux ?

F. Guinieri répond que le risque d'exploitation touristique de cette opération peut être facilement maîtrisé en accordant une préférence aux habitants de la commune.

Pour **M. Bonet**, il sera difficile de privilégier les St Rémois.

R. Leclercq précise que le processus de consultation permet d'élever le niveau de qualité et la mise en concurrence de trois à cinq projets permet également de sélectionner le meilleur candidat. Il faut éviter d'utiliser le réseau des investisseurs et au contraire communiquer sur le journal municipal en priorité.

Le PSLA est un dispositif qui sécurise les occupants. S'ils ne peuvent poursuivre leur projet d'accession, ils réintègrent le parc social avec interdiction de vente.

M. Bonet ajoute que ce programme représente un enjeu fondamental pour le maintien de la population avec enfants sur St Rémy.

R. Leclercq confirme qu'il existe des dispositifs pour privilégier les habitants et écarter les touristes ou les saisonniers.

V. Weschler indique que la population des jeunes St Rémois est en grande difficulté pour trouver un logement. Cette question a déjà été abordée lors de l'élaboration du PLU.

F. Guinieri rappelle que le taux de 25% de logements sociaux a été arrêté par la commission au lieu de 30% proposé initialement.

A. Vallée précise que dans l'OAP, la résidence séniors est positionnée au plus près du centre-ville et du cours.

R. Leclercq confirme que cette exigence sera inscrite dans le cahier des charges. Il présente ensuite le calendrier prévisionnel :

Lancement de l'appel à candidatures

Sélection des candidatures

Envoi des dossiers de consultation

Remise des offres des candidats retenus au premier tour

Analyse des offres en commission d'urbanisme et choix du Lauréat

mai 2018

juin 2018

juillet 2018

septembre 2018

octobre 2018

Signature de la promesse de vente
Obtention du permis de construire
Démarrage des travaux
Livraison des premiers logements

décembre 2018
Eté 2019
Fin 2019
Mi-2021

Pour **G. Mazuy**, il s'agit d'un calendrier « optimiste ».

A. Vallée ajoute qu'il sera soumis à condition suspensive.

G. Mathon demande si des maisons individuelles sont prévues au projet et quelles sera la disposition des bâtiments ?

G. Mazuy interroge l'EPF sur la contrainte de non altius tollendi en raison de la servitude grevant la parcelle.

L. Fournier répond qu'il s'agit d'une servitude de droit privé qui a déjà été évoquée lors d'une réunion et qui est inscrite dans l'acte de propriété de l'EPF.

A. Pascal souhaite avoir des précisions sur le calendrier d'aménagement et la localisation du parking.

A. Vallée répond que le parking sera situé sur les parcelles communales avec aménagement de voiries communales. La Ville a lancé un appel d'offre pour assistance à maîtrise d'ouvrage et une analyse pour envisager l'opportunité de la pose d'ombrières photovoltaïques.

F. Guinieri demande si les membres de la commission sont favorables à ces amendements apportés au projet.

Pas d'opposition.

A. Ingoglia est favorable aux options proposées.

E. Quintana demande comment le projet s'intègre dans le PLU et avec quelle cohérence ?

A. Vallée précise que dans le cadre du PLU, seront mis à l'enquête un certain nombre de points qui concerne le projet et notamment : le diagnostic, le justificatif des choix de zonage, les évaluations environnementales l'OAP et le Clos des Cèdres, l'organisation autour des zones, le zonage et le règlement.

G. Mathon demande des précisions sur le sens de circulation dans la zone.

A. Vallée répond que les aménagements liés à la sécurité seront proposés par les équipes d'opérateurs.

F. Guinieri rappelle les étapes suivantes : la commission des cèdres sera réunie une dernière fois pour une présentation du projet et pour préparer la réunion publique ; l'analyse des offres sera réalisée en commission urbanisme en octobre 2018.

A. Ingoglia souhaite que la réunion de la commission urbanisme se déroule un mois avant la commission des Cèdres.

F. Guinieri regrette le départ de P. Lacoste. Il rappelle que l'objectif de cette commission des Cèdres était d'encourager ceux qui y siégeaient à participer activement à l'élaboration du projet. Si on y est radicalement opposé, quelles que soient les dispositions envisagées, il est difficile de participer à une commission dont le but est la construction et la réalisation de ce projet d'envergure à l'échelle de Saint-Rémy.

Fin de réunion – 20h