

COMPTE RENDU REUNION EXTRA-MUNICIPALE « LES CEDRES »
Jeudi 17 novembre 2016 – 18h

Etaient présents : M. Blanc - M. Bonet – MP Daillan - C. Dourdin - F. Guinieri - J. Guénot – S. Guignard - P. Lacoste - G. Mathon - H. Milan – Y. Nègre - A. Pascal - P. Poix - F. Pons - E. Quintana (par audioconférence) - G. Ravez

Excusés : A. Ingoglia - G. Mazuy - 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).

J. Guenot remercie les membres qui ont envoyé les contributions (G. Mazuy – G. Mathon – F. Racht) et propose que ces analyse soient collectivement examinées.

Il informe également au préalable que la commune va commander au début de l'année 2017 une étude sur le stationnement et la circulation qui permettra l'élaboration du futur cahier des charges. Et précise enfin qu'une procédure d'aménagement nécessitera l'organisation d'une concertation publique avant l'élaboration du cahier des charges.

Sont distribués aux membres de la commission :

- L'étude du cabinet d'architecte
- Les contributions écrites (présentées dans un tableau).

H. Milan demande sur quoi portera la concertation publique.

A. Vallée répond qu'elle sera organisée en amont de l'élaboration du cahier des charges.

H. Milan demande sur quel sera l'objet de la concertation.

F. Guinieri précise que la concertation portera sur les points essentiels du projet.

R. Leclercq ajoute que la forme de la concertation n'est pas figée mais qu'elle permet de prendre en compte tous les éléments du projet. Elle se différencie du référendum qui ne permet de répondre que par oui ou non.

H. Milan estime « qu'on est sur un terrain glissant » si le projet est adopté par la commission.

F. Guinieri rappelle que la concertation publique doit s'inscrire dans un cadre réglementaire. Une prochaine information de la commission permettra de préciser l'objet de cette concertation.

MP. Daillan souhaite revenir sur l'ordre du jour de la commission. Elle a pris connaissance de l'étude de l'EPF et les contributions démontrent que la réflexion n'est pas aboutie. Elle estime qu'il est prématuré à ce stade de valider le cahier des charges. En revanche, il est important de lancer une étude sur le stationnement et la circulation. Une autre question doit être examinée. Le quartier des Cèdres est clôt ; il faut envisager les modes de désenclavement de ce secteur. Un groupe de travail ou la commission doit examiner toutes les hypothèses et s'interroger sur les modalités (expropriations...), les coûts, la durée des opérations d'achat. Par ailleurs, MP Daillan explique qu'elle a reçu un document édité par HC qui affichait les points validés par la commission. Mais elle s'interroge sur la réalité de cette validation.

F. Guinieri répond que l'ordre du jour proposé avec la convocation est effectivement caduc et que le décloisonnement du quartier devra être examiné dans le cadre du PLU.

MP. Daillan demande qu'un focus soit réalisé sur cette zone. Elle estime qu'il est extrêmement dangereux d'appliquer le RNU en zone urbanisée. Il faut procéder à un examen particulier sur l'accès de ce quartier et demande un engagement de M. le Maire sur le fait que le RNU ne sera pas l'occasion de « faire n'importe quoi » sur ce quartier.

R. Leclercq rappelle que la Ville a quasiment l'entière maîtrise foncière sur cette zone.

F. Guinieri précise qu'il est très difficile de mener les études imposées par l'Etat et de respecter les délais d'élaboration du PLU.

H. Milan demande où en est la procédure d'élaboration du PLU.

J. Guenot rappelle que les débats sur le PADD ont eu lieu le 9 juillet 2013. La loi ALUR a introduit deux éléments importants : la caducité des POS et la nécessaire adoption des Scots au 31/12/2016. La déclinaison pratique de la loi ALUR a été connue en 2015 (décret du 28/12/2015). Les exigences de l'Etat ont été connues très tardivement (le 1^{er} avril 2016 très exactement) : le schéma d'assainissement pluvial de 2011 n'est pas suffisant. Il faut réaliser une étude hydraulique centennale et apporter des précisions dans le cadre d'une étude risques feux de forêt.

F. Guinieri précise que pendant la période d'application du RNU, le Maire reste compétent en matière d'urbanisme pour le compte de l'Etat. L'avis conforme de la DDTM doit être sollicité. La Cdenaf doit être consultée dans certains cas également.

L. Fournier rappelle que l'EPF et la Ville maîtrisent le foncier de 3ha. Idem pour l'accès Nord (restent quelques garages à acquérir).

MP Daillan demande quels sont les modes d'occupation sur les parcelles inspectées. Des solutions amiables sont-elles envisagées ?

L. Fournier répond que le document fait apparaître les documents inspectés et les parcelles que la Ville et l'EPF possèdent (la quasi majorité). Pour les parcelles restant à acquérir, des solutions sont à l'étude.

MP Daillan demande que l'accès de l'intramuros dans le périmètre du quartier vers une voie fasse l'objet d'une étude de coût, d'usage et qu'on définisse le calendrier.

Pour **A. Pascal**, l'étude circulation répondra à la demande.

F. Guinieri rappelle que la commission a validé les invariants du projet.

MP Daillan souhaite que M. le Maire vienne exprimer son point de vue sur le projet.

F. Guinieri explique qu'il a été mandaté pour animer cette commission et que le Maire avait fait ce choix pour garantir la neutralité des débats. Il est toutefois très informé des débats et pourra à l'occasion de la prochaine réunion présenter sa vision du projet.

MP Daillan demande que la validation des points soit plus formelle. Il faudrait que les propositions soient sanctionnées par un vote....

A. Pascal, acte que la date de l'adoption du PLU sera reportée à l'année prochaine pour permettre la réalisation de l'étude hydraulique demandée par les services de l'Etat, mais aimerait savoir où en est la réflexion sur les OAP prévues dans le PADD et dont le positionnement doit être aujourd'hui défini. Cinq zones avaient été identifiées dans l'avant-projet.

A. Vallée rappelle que le PADD a été adopté en juillet 2013. C'est la clé de voûte du PLU qui fixe le cadre puis doit être décliné sous format réglementaire au fur et à mesure des besoins d'intérêt général. Par ailleurs, le Scot (pas encore adopté) viendra aussi encadrer le PLU.

A. Pascal, estime que les données ne sont pas suffisantes aujourd'hui pour construire le projet des Cèdres.

A. Vallée précise que les OAP sont en cours d'élaboration mais il faut tenir compte aujourd'hui des demandes de la DDTM qui vont influencer cette réflexion. L'étude hydraulique doit définir les secteurs constructibles et inconstructibles notamment.

H. Milan demande si le PADD n'a plus de valeur.

F. Guinieri répond que le PADD fixe les grandes orientations et notamment comme cela vient d'être dit pour les zones inondables ou pas inondables.

A. Pascal, estime que, compte tenu de ces éléments, le projet est prématuré.

J. Guenot rappelle que le secteur des Cèdres est situé dans le Scot. Dans ce schéma, St Rémy est une commune structurante. Les Cèdres y figurent comme un secteur destiné à l'habitat mixte.

P. Lacoste est très satisfait de constater ces évolutions. Ces études avaient été demandées dès la première réunion. Il observe par ailleurs que la forme de la concertation n'a pas été précisée.

F. Guinieri répond que le mode de concertation sera défini par la commission.

J. Guenot précise que la réunion de la commission constitue une première étape de cette concertation.

P. Lacoste note que ces avancées sont appréciables (études sur la circulation et le stationnement et projet de concertation) mais que tous ces documents auraient dû être communiqués avant. Ces demandes sont acceptées sous la pression. Les études montreront sans doute qu'il faudra rééquilibrer les places de stationnement et travailler comme MP Daillan le préconise. Ce projet aura un impact aussi important sur la vie des St Rémois et sur la physionomie de la commune que les transformations du Centre-Ville. Il suggère de suspendre la commission jusqu'à la présentation des études.

F. Guinieri répond qu'on ne peut pas suspendre la commission mais en revanche, les travaux de la commission vont être orientés selon les suggestions faites par MP Daillan et P. Lacoste. L'enjeu politique de ce projet sera évalué à l'occasion de la concertation. En attendant, la commission doit continuer à travailler.

H. Milan indique qu'il aimerait éviter d'attendre le lendemain du 1^{er} tour pour en rediscuter.

P. Lacoste observe que pour travailler, il faut des documents d'accompagnement. Au départ, ce sont 250 logements qui étaient annoncés, puis 200 et aujourd'hui 150. Quid des 400 places de stationnement ? Quels sont les véritables besoins ? Il faut que le projet soit en adéquation avec les besoins de la population.

F. Guinieri précise que le projet est en zone NA depuis des années. Il a été initié en 2007 puis réengagé par l'actuelle municipalité en 2014 en associant l'opposition et des personnalités qualifiées. Il faut désormais travailler tous ensemble et soumettre ce projet à la concertation. Il rappelle que M. Lacoste envisageait la création d'un parking de 1200 places.

P. Lacoste répond qu'il n'est pas plus aberrant de proposer un parking de 1200 places que d'envisager un parking de 400 places. L'étude sur le stationnement révélera les besoins et il faudra en tenir compte. Il ajoute qu'il y a encore 40ha disponibles sur la commune de St Rémy.

MP Daillan observe que dans le document remis par l'EPF, il est mentionné d'une topographie du site en pente douce. Il faudra donc prévoir des espaces dédiés au stockage des eaux. A la p.8, il est suggéré de mutualiser les places de parking publiques.

F. Guinieri répond que cette mutualisation peut être envisagée si les places de stationnement aménagées sous les immeubles pour les résidents ne sont pas suffisantes. Le parking public peut avoir une fonction le jour et une autre le soir. Il peut avoir plusieurs usages.

R. Leclercq précise que l'EPF ne propose rien. Il met à la disposition des moyens d'études et il n'est pas porteur de décision. Il ajoute que sur la question de l'évacuation des eaux pluviales, les opérateurs devront conduire des études supplémentaires.

MP Daillan souligne qu'il faut impérativement savoir combien de m² sont aujourd'hui disponibles pour l'aménagement de parkings.

J. Guenot répond que la réponse a été apportée lors de la précédente réunion (figure dans le CR). Il précise par ailleurs, sur la question des eaux pluviales que le schéma pluvial nous renseigne sur les principaux flux.

P. Lacoste rappelle que ce schéma date de 2011.

G. Ravez souligne que les aspects hydrauliques doivent être pris en compte en privilégiant notamment des revêtements poreux.

A. Vallée présente le tableau avec les contributions thématiques (joint) :

- Pour la voirie : le scénario de synthèse optimal doit être retenu. Les points de divergences portent sur le mode de stationnement (en épi) et sur le nombre de véhicules qui nécessiteront un arbitrage.
- Rôle de la Place de la Libération : doit-il être un espace intégré ? Des questions sont posées sur le parking de 400 places. L'étude de circulation permettra d'apporter un éclairage à cette réflexion.

H. Milan demande des précisions sur la proposition d'arrachage des haies.

A. Vallée répond que des interrogations subsistent autour de la structure paysagère. Les suggestions diffèrent sur les haies de cyprès (contiennent des allergènes mais la trame existante a du sens). La proposition faite dans les contributions est de conserver les plus beaux sujets ou de remplacer les plants par d'autres essences.

H. Milan précise que si les haies de cyprès doivent être coupées, il propose que l'opération soit programmée après le départ des oiseaux qui nichent et avant leur retour ou s'interroger sur leur « relogement ».

M. Bonet indique que les haies de cyprès créent de l'ombre qui gêne l'ensoleillement sur les parcelles. Il faut faire un choix écologique qui privilégie le niveau d'ensoleillement.

S. Guignard estime qu'il n'y a aucun intérêt de conserver quelques sujets qui vont faire de l'ombre sur les panneaux et ne protégeront pas du vent.

P. Lacoste ajoute que les haies de cyprès protégeaient autrefois du vent lorsque le quartier à l'arrière de la zone des Cèdres n'existait pas. Aujourd'hui, les courants d'air sont beaucoup moins gênants.

F. Guinieri mentionne la polémique à Aix autour de l'arrachage des platanes.

MP. Daillan souhaite que toutes ces remarques soient conservées et qu'elles soient réexaminées à la lumière des études. Elle rappelle par ailleurs que la commission a pris l'engagement d'introduire des cheminements doux.

F. Guinieri répond que l'objectif de la réunion est de présenter toutes les contributions pour les éluder ou les intégrer dans le programme.

P. Lacoste demande pourquoi des travaux importants sont actuellement engagés dans les locaux de la Libération.

J. Guenot répond que des locaux plus grands et plus adaptés doivent être proposés au RAM et que des travaux de sécurisation des bureaux de la PM est nécessaire.

MP Daillan demande aux membres de la commission de se prononcer sur l'intégration de ces contributions. Accord de la commission.

A. Vallée, interrogée sur les noues, rappelle qu'une étude hydraulique apportera des précisions.

F. Guinieri présente la liste des études en cours pour l'opération des Cèdres :

1- l'étude de sols est en cours

2- l'étude stationnement sera lancée en début d'année

La commission se retrouvera lorsque les résultats de ces études seront connus.

MP Daillan demande que des documents soient envoyés aux membres de la commission.

G. Mathon souhaite avoir des renseignements sur les travaux de voirie et demande s'ils vont être réalisés en interne. Il suggère un comparatif des coûts.

R. Leclerc précise qu'il existe d'autres enjeux que les coûts (expropriation, intérêts divers pour l'opération...).

G. Ravez précise qu'il s'agit d'une analyse multicritères qui nécessite un chiffrage de la partie foncière.

P. Lacoste interroge les élus municipaux sur les propriétés de la « Veuve Tacher » et sur les garages. Il suggère une voie de desserte et le remplacement des garages pour cet accès.

F. Guinieri répond qu'il s'agit des éléments qu'il faudra intégrer dans la réflexion sur la maîtrise foncière.

Pour **G. Mathon**, il faut penser à la sortie sud de cette voie et à la circulation générée par les nouveaux résidents.

MP Daillan demande que le Maire soit présent lors de la prochaine réunion.

F. Guinieri répond que le Maire assistera à la prochaine réunion de la commission.

Fin de réunion – 20h30