

COMPTE RENDU REUNION EXTRA-MUNICIPALE « LES CEDRES »
Jeudi 13 octobre 2016 – 18h

Etaient présents : M. Blanc - M. Bonet - V. Desplats - C. Dourdin - F. Guinieri - J. Guénot - A. Ingoglia - P. Lacoste - G. Mathon - H. Milan - A. Pascal - P. Poix - F. Pons - G. Ravez

Excusés : G. Mazuy - Y. Nègre - V. Oulet - E. Quintana

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 et présente le déroulé de la réunion qui commencera par la présentation de l'étude de faisabilité architecturale et paysagère du site des Cèdres.

H. Milan souhaite réaffirmer la volonté des deux associations St Rémy pour tous et APPEVA de demander une consultation des St Rémois au Conseil Municipal. Les deux associations restent fermement opposées à ce projet.

R. Leclercq précise qu'il ne s'agit pas d'une étude finalisée. L'objectif est de définir géographiquement un cadre qui pourra ensuite être soumis aux opérateurs.

J. Guenot ajoute que l'étude de faisabilité englobe des éléments qui ne sont pas dans le périmètre restreint du secteur à aménager.

H. Milan demande si l'étude pourrait engager les aménageurs ?

J. Guenot répond que les grandes orientations de l'étude seront intégrées dans le cahier des charges.

F. Guinieri précise que cette étude va faciliter l'élaboration du cahier des charges. Elle permet également d'apporter des éléments de réponse à la Commission sur la possibilité d'intégrer dans ce périmètre des logements et du stationnement.

Le Bureau d'études Territoires Urbains (architectes urbanistes – Marseille) présente l'étude, structurée autour de deux grandes parties :

- 1- Etude architecturale et urbanistique
- 2- Pistes d'aménagement

P. Lacoste demande si les documents seront transmis aux membres de la commission.

R. Leclercq répond que l'étude doit être préalablement validée avant d'être diffusée.

P. Lacoste estime qu'il est mis « devant le fait accompli ».

G. Ravez précise que personne n'a eu le document avant la réunion de ce jour.

MAIRIE DE SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE

Présentation de l'étude par le Bureau d'Etudes :

➤ Au contact immédiat du centre-ville :

Le secteur des Cèdres se situe dans le paysage de la grande plaine agricole de St Rémy. Le Clos des Cèdres est directement intégré dans ce cadre.

Le périmètre d'étude porte sur 3,7ha (différent du périmètre opérationnel).

Le périmètre de réflexion inclut l'ancienne école de la Libération, les jardins familiaux situés le long de la rue Etienne Astier, un ensemble de petites parcelles occupées par quelques maisons mitoyennes et garages, situées au Nord et les anciens terrains agricoles.

La partie Ouest du site est occupée par un parking public qui a grandi au fil des ans pour proposer maintenant 400 places.

L'offre de stationnement a été recensée avec le nombre de places précis pour chaque parking (schématisés sur une carte). Cet important parking de la Libération sera maintenu.

On note une très forte proximité piétonne avec le centre-ville (distance courte entre le secteur des Cèdres et l'Hôtel de Ville). L'accès piéton à ce parking se fait par une ruelle sinueuse, la rue Marius Jouveau et on est ici à moins de 150 mètres du Boulevard.

➤ A l'écart des grands axes de circulation :

Si cet ensemble de terrains du Clos des Cèdres est bien au contact immédiat du centre-ville, (à 300 mètres de la place de la mairie), il est à l'écart des grands axes de circulation. Les points d'accroche sont assez limités malgré sa position centrale.

➤ Une maîtrise foncière publique :

Concernant la maîtrise foncière, le périmètre en rouge est celui qui relève de la « propriété » de la Ville ; en orange, il s'agit des propriétés de l'EPF. La maîtrise foncière publique est assez large. Des emplacements réservés sont prévus sur des parcelles encore privées.

H. Milan interroge le bureau d'études sur les propriétaires de l'immeuble à l'abandon et des garages. Il est convenu que les réponses seront apportées au cours de la réunion après la présentation.

Le Bureau d'Etudes poursuit la présentation :

➤ Hauteur bâtie : entre centre ancien et tissu pavillonnaire :

La hauteur bâtie a été étudiée dans les environs du périmètre : on note une dominante de R+2 et quelques bâtiments en R+3.

➤ Une topographie en pente douce :

La topographie du site : l'axonométrie schématise une pente douce et assez peu perceptible qui monte vers les Alpilles.

➤ Un paysage agricole de grande plaine :

Les formes et hauteurs de végétation caractérisent le paysage avec principalement deux composantes : tout d'abord des haies, noues et fossés (héritage agricole) et un alignement de platanes et d'autre part, une vue sur les Alpilles dans l'axe Nord/Sud.

➤ Un site enclos et difficile d'accès :

Le site est peu fréquenté car très fermé par des murs et des haies. Le mur à l'ouest a été terminé cet été renforçant la difficulté d'accès. Par ailleurs, le parcours est sinueux pour accéder au site avec des goulées d'étranglement de 3,8m de large et une sortie au Sud-Est qui arrive sur le chemin St Joseph (très étroit).

➤ **L'aménagement de ce grand site, proche du centre, est une opportunité.**

Plus de 3ha urbanisables, en grande partie maîtrisés soit par la commune, soit par l'EPF, et ce à moins de 5 minutes à pied du centre-ville... le site du Clos des Cèdres est une véritable opportunité pour un développement urbain raisonné.

Aujourd'hui deux programmes principaux sont envisagés sur ce site :

- Maintien des 400 places de parking public en repensant leur disposition
- Construction d'un quartier pouvant accueillir entre 150 à 200 logements

La réorganisation du parking public et la création d'un nouveau quartier posent en amont de toute réflexion d'aménagement du site, la question essentielle de la desserte avec trois points de contact à analyser :

- 1- Le Chemin St Joseph, qui reste à certains endroits très étroit
- 2- Accès nouveau depuis l'avenue de la Libération
- 3- Avec la maîtrise de l'ensemble des fonciers, bâtis ou non, adossés aujourd'hui à l'ancienne école pour envisager une ouverture perpendiculaire à l'avenue de la Libération ouvrant largement sur le nouveau quartier.

Pour desservir le site, il faut envisager une voie pénétrante Nord/Sud et aménager un accès piétons en libérant la place de l'ancienne école de la Libération et conserver la rue Marius Jouvaud en privilégiant les modes doux et les cheminements piétons.

➤ **Carrefour de la Libération : trois hypothèses ont été examinées pour améliorer la desserte du Clos des Cèdres :**

- 1- Hypothèse 1 : Le scénario du POS (emplacement réservé) avec la mise en place d'une voie d'accès à sens unique de circulation sans toucher au bâti sauf garages à l'arrière. Le Chemin St Joseph est conservé en l'état et mis en sens unique. Inconvénient de cette hypothèse : liaisons a minima et connexions peu lisibles d'un point de vue urbain.
- 2- Hypothèse 2 : Articulation urbaine optimale : dégagement de la façade de l'école permettant la mise en place d'une voie d'accès à double sens. Création d'une voie à double sens depuis l'avenue de la Libération avec un gabarit plus généreux qui dégage la façade arrière de l'ancienne école. Le chemin St Joseph est également conservé en l'état et mis en sens unique. Difficulté : le bâti ancien est impacté.
- 3- Hypothèse 3 : Mise en place d'une voie d'accès à sens unique et élargissement du Chemin St Joseph pour améliorer la circulation. Inconvénient : impact plus important sur un bâti de qualité et murs en pierre.

Scénario de synthèse : compromis entre le scénario du POS en élargissant la voie par les garages tout en conservant les bâtis habités avec des espaces de rencontre entre les modes de déplacement.

➤ **Le stationnement : la relocalisation de l'offre doit être envisagée.**

L'objectif est de retrouver la même capacité de stationnement que celle proposée actuellement, soit 400 places de parking.

Aujourd'hui : les parkings se situent sur une bande Nord/Sud.

Une solution consisterait à optimiser cette zone en la rapprochant du centre ancien, de la Rue Marius Jouvaud et de la nouvelle voie pénétrante du site.

Le parking comprend 400 places (hors cour de la Libération). Le ratio moyen est de 25m² pour une place de stationnement (20 m² pour l'emprise et la portion de voie de desserte au droit de la place, 5m² pour l'aménagement des voies d'accès), soit 1 ha de surface à trouver dans ce site pour aménager un parking de 400 places.

Quelques exemples sont proposés : parking en surface avec un traitement paysager qualitatif, répartition du parking sur plusieurs niveaux en partie enterré ou hors sol ; cette dernière option présente l'avantage de limiter la consommation d'espace.

➤ **Le paysage va donner une structure forte au quartier.**

Il s'agit de s'appuyer sur la structure paysagère actuelle héritée de l'activité agricole, encore très présente sur le site et de venir soit la renforcer, soit la compléter avec d'autres dispositifs.

Deux systèmes peuvent être envisagés :

- 1- Maintenir les haies coupe-vent est-ouest qui accompagnent le découpage des anciens champs ou vergers à l'est du site.
- 2- Plantations d'alignements pour souligner l'armature urbaine nord-sud du quartier : les plantations sont disposées en alignement simple, ou double, pour dessiner le mail. Elles orientent le regard en passant vers le Sud et les Alpilles.

Parallèlement, il est proposé de redévelopper les fossés et noues pour apporter de la qualité au maillage du quartier.

➤ Autour de cette structure paysagère, **des aménagements d'espaces publics** pourraient être envisagés avec des échelles différentes :

- Aménagement au droit de l'ancienne école d'une esplanade accompagnant les équipements publics qui y sont installés et dessinant l'accès au nouveau quartier.
- Une vraie place publique, comme transition et ouverture vers le nouveau quartier, installée au croisement des principaux mouvements installée au débouché de la rue piétonne Marius Jouveau, elle croise l'axe de desserte Nord-Sud du quartier ; elle dessert le site de l'école de la Libération par son accès sud et le parking public.
- Un espace public de proximité avec un square de quartier, ombragé avec des jeux d'enfants et/ou terrains de boules au sud du périmètre.

➤ **Les enjeux du projet :**

- une trame d'espace public avec une épine dorsale : un grand mail, artère du nouveau quartier avec un nouvel usage donné à la cour de l'école
- conservation des parkings existants
- conservation des haies brise-vent
- une vue vers les Alpilles dans l'axe de ce grand espace public
- réaménagement de tous les systèmes d'eau
- les futures constructions ne doivent pas masquer la vue vers le Sud.

A. Pascal observe que plusieurs documents ont été présentés pour situer la zone des Cèdres. Il souhaite que les limites de cette zone soient précisées au regard des cinq autres zones qui auraient pu faire l'objet d'une OAP. Ce projet important va intégrer des logements et des parkings ; il est lié au développement économique de St Rémy. Il faut savoir comment il se situe par rapport au Plantier Major, à l'avenue Albert Gleize.....Il demande si des études ont été réalisées sur les flux, les taux d'occupation de ces parkings.

M. Blanc répond qu'un comptage des véhicules a été réalisé sur le parking de la Libération.

La moyenne des stationnements enregistrés est inférieure à 400 places à l'exception de 11 jours depuis le mois de mai.

M. Bonet regrette l'absence de chiffrage pour les autres parkings.

P. Lacoste précise que cette étude sur les flux et taux de rotation doit normalement être intégrée dans le PLU.

F. Guinieri invite les membres de la commission à intervenir sur la présentation qui a été faite.

P. Lacoste admet que ce projet est intéressant mais affirme qu'il est mal situé. Les espaces aérés proposés sont ceux dont on manque en centre-ville. Les Boulevards doivent redevenir le lieu de promenade de St Rémy. L'opération réalisée sur les stationnements (mise en place des horodateurs) est une opération réussie mais on constate une migration des voitures ailleurs et notamment sur le parking des Cèdres. Le tour des Boulevards pourrait être dégagé de toutes ses voitures : il faudrait envisager cette évolution et l'anticiper en créant notamment des voies cyclables et en préservant le parking de la Libération. Par ailleurs, il faudra récupérer la maison abandonnée et avec plus de difficulté les jardins de l'Hôtel de l'Image.

M. Blanc a envisagé d'acquérir des terrains qui appartiennent à des particuliers pour aménager des zones de stationnement. Si ils sont en zone constructible dans le PLU ; ils deviendront beaucoup plus chers.

Ce choix est une erreur d'implantation pour ce projet de construction ; la même erreur que pour le projet USSOL et la Salle des fêtes (un autre emplacement aurait permis d'envisager un agrandissement et de la rendre accessible). L'inversion est encore possible. On peut envisager une autre implantation pour ce projet.

F. Guinieri précise que cette question du stationnement est fondamentale et c'est bien dans le cadre de l'élaboration du PLU qu'elle doit être abordée. Les terrains privés, qui pourraient être utilisés pour du stationnement, doivent être classés dans ce sens au PLU. Il est évident que s'ils sont classés en zone U, ils bénéficieront d'une augmentation de prix. Il rappelle par ailleurs que le terrain des Cèdres est classé, depuis longtemps, en zone d'urbanisation future puisque cela avait été fait par la municipalité Richaud. Il regrette qu'Emile Joumond, membre de cette municipalité, dénonce aujourd'hui l'urbanisation de ce secteur.

P. Lacoste explique que la municipalité a demandé que ces zones soient réservées pour éviter qu'elles ne soient bâties. Ensuite, elles ont été vendues à l'entreprise Urvat qui a lancé un projet pour y construire des immeubles. Ce projet a été dénoncé et les constructions annulées. Urvat a finalement cédé les terrains.

F. Guinieri rappelle que les m² de ce lieu sont précieux. Ces 3ha de terrain ne peuvent servir exclusivement à du stationnement (1 200 voitures). Ce serait une aberration ! Même, à Aix, on ne fait pas de tels parkings. Il faut maintenant réfléchir aux 3 scénarios proposés pour cette zone.

H. Milan demande quel serait l'espace nécessaire pour un parking à deux étages ? Réponse : 1ha.

G. Ravez rappelle qu'il s'agit d'une piste de réflexion.

H. Milan pense qu'il serait plus judicieux d'aménager les parkings au Sud de la zone et de construire les bâtiments au Nord.

L. Fournier suggère de positionner les parkings près du centre-ville.

V. Desplats confirme que les espaces habités doivent être placés à l'abri des voitures.

H. Milan demande si la possibilité de construire un parking sous-terrain a été envisagée ?

L. Fournier répond que des sondages vont être effectués pour étudier le sol dans les prochains jours. Toutes les hypothèses vont être étudiées.

H. Milan note que 250 véhicules en moyenne stationnement sur le parking de la Libération. Dans leur perception de l'avenir, la Place de la République pourrait redevenir piétonne sans pour autant pénaliser les commerces, et c'est le même raisonnement pour les Boulevards. Si on retire ces possibilités de stationnement, 370 places seront supprimées et devront être redéployées. En aménageant le secteur des Cèdres, on se ferme une possibilité d'évolution. Il invite les membres de la Commission à s'intéresser au programme de 240 logements lancé à Chateaurenard qui s'inscrit dans une politique de redynamisation du centre-ville.

G. Ravez répond que les centres villes de Châteaurenard et St Rémy ne sont pas comparables.

H. Milan précise que si on ne revitalise pas le centre-ville, c'est la fin annoncée des commerces. Il demande par ailleurs des précisions sur le passage qui descend des arènes Coinon et qui longe les jardins familiaux. Le mur a-t-il été autorisé ?

A. Vallée répond qu'une DP a été accordée et qu'aucune disposition réglementaire ne permettait de l'interdire.

J. Guenot explique que la saturation est liée au double sens de circulation dans le chemin St Joseph.

H. Milan suggère de créer un rond-point à l'intersection de ces 3 voies.

A. Pascal demande des précisions sur le périmètre.

P. Lacoste rappelle que la rue des bains est bordée par deux murs remarquables qu'il ne faut pas abattre.

H. Milan considère qu'il est essentiel d'intégrer les jardins familiaux dans le périmètre opérationnel des Cèdres.

F. Guinieri invite les membres de la commission à se prononcer sur les propositions présentées et notamment sur les options en matière de stationnement, pour conserver les 400 places qu'il serait pertinent de maintenir à proximité immédiate du centre ancien.

P. Lacoste conteste l'emplacement choisi.

G. Ravez indique que St Rémy disposant de plusieurs entrées, plusieurs espaces de stationnement doivent être proposés à la population.

V. Desplats ajoute que la question du stationnement doit être examinée au regard des flux mentionnés dans le PLU. Mais ce secteur ne peut concentrer tout le stationnement de la Ville. Il faut envisager plusieurs poches.

M. Bonet suggère également qu'un stationnement soit proposé aux automobilistes à chaque entrée de la Ville.

F. Guinieri rappelle que la maîtrise foncière, engagée depuis plusieurs années avec l'EPF, n'a pas été réalisée pour des parkings.

P. Lacoste précise que la décision prise il y a trente ans d'urbaniser cette zone (par la municipalité Richaud) doit être corrigée aujourd'hui. La situation a énormément évolué avec une dynamique nouvelle qui pourrait être impulsée avec des espaces piétonniers, des voies cyclables...pour cela, il faut libérer des espaces de stationnement. Par ailleurs, il n'y a pas de parkings pour les cars à St Rémy ; il faut créer des espaces dédiés.

F. Guinieri renouvelle sa suggestion d'intégrer ces réflexions dans le futur PLU.

Pour **P. Lacoste**, ce parking pourrait être une « fontaine de subsides » pour la collectivité, comme sur la commune des Baux-de-Provence (ne lève pas d'impôts locaux).

F. Guinieri répond que le parking des Baux a été aménagé pour les touristes.

P. Lacoste rappelle que la municipalité a besoin de subsides et se doit de répondre aux besoins de la population. Il faut tirer parti de ce flux de voitures. La municipalité a su exploiter cette richesse, il faut poursuivre cette opération. Il faut aussi libérer la promenade du tour de ville en gardant la zone des Cèdres en parking. Si ce choix est une erreur, c'est réversible. Le projet ne sera pas réalisé avant plusieurs années et entre temps, le PLU sera adopté.

Il faut aussi envisager le coût de ce projet ; pour équilibrer l'opération, les opérateurs auront besoin de foncier et la seule flexibilité concerne les terrains qui appartiennent à la mairie et qui seront cédés à prix réduits pour satisfaire des intérêts privés.

F. Guinieri répond qu'au contraire, il s'agit d'une opération d'intérêt général. Les St Rémois quittent St Rémy faute de logement.

P. Lacoste observe que 600 personnes sont parties. C'est dans l'ordre des choses que les jeunes partent pour « faire leur vie » ailleurs.

J. Guenot explique qu'au contraire, les jeunes veulent revenir sur St Rémy. Le Maire reçoit de nombreux courriers de demande de logements.

A. Pascal demande si ce besoin en logement a fait l'objet d'une étude ?

F. Guinieri rappelle que la Ville de St Rémy n'a pas une démographie positive et que c'est inquiétant. Des classes pourraient fermer. Ce projet est un moyen donné à la population de revenir.

M. Bonet précise que la population scolaire ne s'effondre pas. Mais la fermeture de deux classes pourrait être envisagée.

V. Desplats précise qu'elle travaille sur les zones d'activités de la Gare et de la Massane. Les entreprises St Rémoises sont confrontées à un réel problème. Leurs salariés n'arrivent pas à se loger sur St Rémy. Or, pour favoriser le développement, il faut que les salariés St Rémois puissent habiter sur la commune.

Pour P. Lacoste, tous les salariés des entreprises St Rémoises ne veulent pas forcément vivre à St Rémy.

G. Ravez rappelle aux membres l'objectif premier de la commission qui est de produire un projet d'aménagement. Or, elle constate et regrette que depuis le début, on ne puisse pas avancer concrètement. Ce sont toujours les mêmes sujets qui sont abordés et on « tourne en rond ».

P. Lacoste répond qu'il n'est pas concevable de travailler partiellement quand on parle du développement de St Rémy. Aucun St Rémois n'adhère à ce projet. C'est pourquoi, il est demandé d'interroger les St Rémois sur cette question. Il n'est pas possible de travailler sur ce projet sans avoir l'avis préalable des St Rémois.

G. Ravez précise que les St Rémois pourront être interrogés lorsqu'il y aura un projet précis.

C. Dourdin demande à M. Lacoste et M. Milan s'ils veulent travailler sur ce projet.

P. Lacoste répond qu'il y est opposé.

F. Guinieri demande aux membres de la commission de se prononcer sur ce qui a été proposé à savoir la création de 400 places de stationnement avec, en outre, la possibilité d'aménager des parkings, sous les logements créés, pour les occupants. Il faut maintenant avancer jusqu'à l'élaboration du cahier des charges.

Si une consultation devait être organisée, il faudrait que ce soit avec un véritable projet. De plus, il faudrait que cette consultation puisse toucher un nombre significatif de St Rémois. Pour ce faire, il faudrait examiner sa faisabilité juridique et opérationnelle avec un mode de sondage significatif, qui ne serait pas nécessairement le référendum, mais qui pourrait être l'enquête publique. Il serait vraiment souhaitable que la consultation ne soit pas utilisée à d'autres fins et il faudrait une participation conséquente.

Pour **P. Lacoste**, il serait plus honnête d'envisager ce type de projet sur la base d'une vision globale de l'avenir de St Rémy.

V. Desplats regrette que ces réunions ne soient pas constructives. Elle vient pour participer à des réunions techniques, et ce ne sont en réalité que des réunions politiques ! Elle interroge l'EPF sur le terme de la convention entre l'établissement et la Ville.

R. Leclerc répond que la convention arrivera à terme en décembre 2018. Date à laquelle la vente devra être conclue avec un opérateur après un permis purgé. Si l'objectif n'est pas atteint, la commune devra racheter les terrains à l'EPF (estimés à 2 millions d'euros).

F. Guinieri rappelle qu'il faut continuer à travailler sur le cahier des charges.

M. Bonet souhaiterait qu'une évaluation des conséquences des différentes formes de parking soit réalisée (imperméabilisation ou non). Il souhaite également avoir des éléments d'information sur le bassin « tampon ».

V. Desplats explique que toutes ces données seront intégrées dans le projet et plus généralement tous les éléments concernant l'hydraulique.

R. Leclerc ajoute que l'étude des sols, qui est programmée, est nécessaire pour apporter des précisions sur toutes ces questions.

H. Milan indique qu'il semblerait qu'il y ait un puits très profond sur le côté ouest du site.

F. Guinieri demande s'il faut envisager la diffusion du document.

P. Lacoste estime que l'étude du sol aurait dû être faite avant d'envisager le projet.

R. Leclerc répond qu'il ne s'agit pas à ce stade d'un projet mais de pistes de réflexion. Des réunions complémentaires seront nécessaires pour préciser le projet.

Il est convenu d'adresser le document de présentation du Bureau d'Etudes (qui devra être précisé) à tous les membres par mail (en format papier pour P. Lacoste, A. Ingolia et G. Mathon).

H. Milan précise qu'il s'est engagé en politique pour faire obstacle au projet d'Ussol et qu'aujourd'hui son engagement se poursuit contre le projet des Cèdres. Une première pétition a recueilli 8000 signatures. Une deuxième est en cours et rassemblera suffisamment de signatures pour demander un référendum sur ce projet.

S. Borel précise que cette demande de consultation n'est pas recevable en l'état. Les conditions fixées par la loi ou la jurisprudence ne sont pas remplies.

H. Milan répond qu'il interrogera la Sous-Préfecture.

La prochaine réunion est fixée au jeudi 17 novembre à 18h

