

COMPTE RENDU REUNION EXTRA-MUNICIPALE « LES CEDRES »
Mercredi 27 avril 2016 – 17h

Etaient présents : N. Berthon - M. Blanc – M. Bonet - V. Desplats - C. Dourdin - F. Guinieri - J. Guénot – S. Guignard – A. Ingoglia - P. Lacoste - G. Mathon - G. Mazuy - H. Milan - Y. Nègre – A. Pascal - P. Poix - F. Pons - F. Racht-Thenint - G. Ravez

Excusé : E. Quintana

Assistaient également à la réunion : L. Fournier (EPF) - R. Leclercq (Directeur Délégué BDR de l'EPF) - A. Vallée (Directrice de l'urbanisme) - S. Borel (DGS).

J. Guenot après un tour de table, présente Régis Leclercq, nouveau Directeur Délégué secteur des BDR de l'EPF. Il remercie F. Guinieri, L. Fournier et R. Leclercq d'être présents. Il remercie les nombreux membres de la commission qui ont « fait remonter » remarques et propositions, reprises en grande partie dans le document de synthèse adressé aux membres et ajoute que la réunion de ce jour aura pour but de valider les invariants du projet des Cèdres.

R. Leclercq observe un climat de tension autour du projet. Un processus de discussion doit s'engager avec des échanges et des amendements dans une démarche consensuelle. L'EPF est un établissement d'Etat géré par des élus locaux qui souhaitent que les projets soient bien intégrés aux territoires et qui attendent de la qualité urbaine, architecturale et environnementale.

F. Guinieri propose de rappeler les orientations générales et de valider les grands axes. Il précise qu'il a reçu en mairie de Puyloubier à l'issue de la précédente réunion des représentants de l'APPEVA (P. Lacoste et E. Joumond).

Il précise que l'on peut concevoir concomitamment sur le site des stationnements et la construction de logements. Il souhaite que ce premier point soit préalablement acté.

Il se dit surpris du tract diffusé par l'APPEVA et rappelle qu'E. Joumond, alors élu en charge de l'urbanisme, avait une vision stratégique en votant une réservation en zone d'urbanisation future (NA) sur le quartier des Cèdres. Il regrette qu'aujourd'hui celui-ci adopte une position contraire en contestant le projet de construction de logements sur cette zone.

P. Lacoste affirme qu'il est nécessaire de conserver cette zone de parkings. Le projet ne prend pas en compte les changements apportés au stationnement en centre-ville. Il ajoute qu'à chaque manifestation, le centre-ville est impacté. Plus aucun parking n'est utilisable. Or, nous avons un lieu pour le stationnement. Pourquoi chercher des parkings ailleurs ? Et pourquoi ne pas chercher ailleurs des emplacements pour des logements ?

H. Milan précise que dans le nouveau plan de stationnement, le seul site gratuit est sur la zone des Cèdres. Les commerçants, qui ne pourront plus se garer devant leur magasin, iront stationner à la Libération.

P. Lacoste explique que l'enjeu est économique, écologique, sécuritaire et en terme de bien-être. St Rémy est la seule ville en France où l'on refait le centre-ville tout en supprimant le parking. Il est d'accord pour que des logements soient construits mais pas sur ce site. D'autres lieux peuvent être utilisés : Ussol, terrains Giguet (sur la route de Noves).

F. Guinieri présente une vue aérienne du site qui permet de comparer la surface de l'opération par rapport à la surface totale de la zone.

Il serait dommage de réserver l'intégralité de cette zone de 2,5 ha à des parkings.

P. Lacoste explique que des villes de bords de mer procèdent comme cela.

N. Berthon rappelle que St Rémy a la chance d'avoir des éléments patrimoniaux remarquables, bien connus par l'APPEVA, une combinaison d'espaces architecturaux et une qualité de vie appréciable. Le village a su se construire harmonieusement, évoluer, attirer des touristes. Mais nous devons faire face à un problème de logement. Les jeunes s'en vont et ne peuvent plus vivre dans leur village, parce qu'ils ne parviennent pas à se loger à des prix abordables.

P. Lacoste indique que ce parking de la Libération a l'avantage d'être non visible.

N. Berthon répond qu'on ne peut pas comparer le parking existant avec un parking de 1000 places si toute la zone est consacrée au stationnement.

H. Milan souhaite soumettre à la commission plusieurs réflexions :

- d'une part, il n'est pas d'accord avec la qualité architecturale évoquée par N. Berthon (prend l'exemple de la maison du parc),
- il est nécessaire d'aménager des parkings. A la Libération, il suffit de goudronner (plus rapide et moins coûteux que d'autres projets plus ambitieux comme l'aménagement d'un parking sous-terrain par exemple),
- cette zone est un « trou » ; il est impossible de circuler. Et la situation sera pire encore avec une concentration d'habitations. Il n'est pas judicieux de proposer des logements à des jeunes qui ont peu de moyens et qui n'iront pas faire leurs courses en centre-ville mais en périphérie et utiliseront donc leur véhicule pour se déplacer vers les grandes surfaces. Il faut réserver le centre-ville à ceux qui ont les moyens de consommer en centre-ville.
- construire des logements à la Libération, c'est se priver de la possibilité d'aménager un parking en centre-ville. Le logement doit être positionné sur des sites plus aérés.

MP. Daillan précise qu'hier soir (mardi 26/04), une délibération qui concerne le projet des Cèdres a été proposée au Conseil Municipal. Elle souhaite avoir des précisions sur cette délibération pour que tous les membres de la commission aient le même niveau d'information.

J. Guenot répond que la délibération avait pour objet de préciser le rôle de la commission et d'affirmer le maintien des 400 places de parkings actuelles. Les opérateurs seront chargés d'intégrer dans leur projet les places de parking nécessaires pour les résidents.

F. Guinieri précise qu'avec des logements en R+2 et si le bas des immeubles est réservé au stationnement, l'emprise au sol sera de 8 000 m². Si l'on ajoute les 10 000 m² de parking, il reste des espaces pour des lieux de verdure, de l'espace public....

Si le Chemin St Joseph est encombré, il faut réfléchir à des modes de déplacements doux sur ou aux abords de ce chemin.

Ces espaces sont précieux et il est aberrant de les réserver exclusivement à du stationnement. Il indique que la commune a recensé 138 demandes de logements à loyer modéré qui pourraient être en partie satisfaites dans ce projet.

M. Bonet souhaite revenir sur la suggestion d'habitat extérieur en précisant que dans les déplacements des familles, il y a des déplacements incontournables : vers les écoles, la mairie, la bibliothèque, les médecins.... Tous ces déplacements peuvent se faire à pied lorsque l'on habite en centre-ville. Le logement en centre-ville permet de n'avoir qu'une voiture. C'est aussi une manière de se réapproprier la ville et le centre-ville. Une concentration de voitures sur cet espace serait incompréhensible et risquerait de déséquilibrer la Ville (les quartiers situés en périphérie seraient plus fréquentés). Il faut donc équilibrer les stationnements pour équilibrer la Ville. Par ailleurs, les personnes âgées veulent se déplacer seules sans navette. En refusant la construction de logements, on va acter le modèle des Baux-de-Provence.

S. Guignard attire l'attention des membres de la commission sur l'impact écologique de la construction d'un parking géant en cœur de ville et du risque de transport de particules fines sur tout le village. Le parking est difficile d'accès aujourd'hui avec les 400 véhicules qui y stationnent. Par ailleurs, au plus on construit de parkings, au plus on incite les personnes à prendre leur voiture. Ce parking agrandi créerait un appel d'air.

H. Milan conçoit que l'habitat en centre-ville est une bonne chose. Il propose de réhabiliter les immeubles existants.

F. Guinieri rappelle que la Ville n'a pas la maîtrise foncière sur cet habitat privé.

H. Milan répond que la Ville de Châteaurenard l'a fait. Il ajoute que le projet d'Ussol a été abandonné depuis deux ans. Il demande par ailleurs des explications sur le but de la réserve foncière de l'EPF sur le Chemin St Joseph (sortie sur l'ancienne route de Cavaillon).

F. Guinieri répond que cette réserve a été réalisée à la demande de la commission qui souhaite préserver des éléments patrimoniaux (ancienne école de la Libération, St Joseph...).

J. Guenot précise que l'OPAH, sur St Rémy, initiée sous le mandat de M. L. Palix, a été et est un échec.

H. Milan estime que cette situation ne va pas s'améliorer dans la mesure où les habitants du centre-ville n'auront plus la possibilité de garer leurs véhicules à proximité de leur logement.

G. Mazuy regrette l'absence de réflexion globale d'urbanisme pour cette zone et l'absence de réflexion globale sur le stationnement dans le PADD. On ne connaît pas l'évaluation des besoins. Il rappelle la nécessité d'aménager la voie 92.

L. Fournier précise qu'au Nord de la zone, une partie du foncier est maîtrisée. Restent quelques garages et quelques bâtiments à acquérir.

F. Guinieri rappelle que la maison ne disparaîtra pas.

G. Mazuy, concernant les parkings, explique qu'il a fait le tour des parkings en vélo aujourd'hui entre 11h30 et 12h. Il rend compte de ses observations :

- le parking des Cèdres n'était pas plein (130 voitures pouvaient encore être garées) un jour de foire et donc de forte affluence.

- Il restait de la place sur le parking de la gare et sur celui du Tennis.
- Le parking du cimetière était presque vide idem pour le parking Coste et pour celui des arènes.
- Les parkings sont pleins environ 8 mercredis par an. Il ne faut pas gâcher cet espace pour du stationnement.

MP. Daillan regrette de ne pas avoir les périmètres exacts de la zone sur un plan général de la commune avec la représentation des poches de parking.

Si les constructions occupent 8 000m², que va-t-on faire de l'hectare restant ? Et quelles sont les dispositions envisagées pour les bassins de rétention ?

F. Guinieri demande aux membres de la commission d'adopter désormais un positionnement clair.

H. Milan estime qu'il sera nécessaire de faire le tour des parkings après l'installation des horodateurs.

M. Blanc explique qu'il a été missionné pour réfléchir à la problématique stationnement/circulation. Il s'est rendu sur le terrain pour envisager d'autres possibilités de parkings que celui de la Libération. Il n'existe pas aujourd'hui de terrains publics susceptibles d'accueillir des parkings. Les terrains qui pourraient être exploités sont privés et leur aménagement nécessiterait de gros investissements. Il est donc indispensable de maintenir le parking existant à la Libération. Pour autant, l'étude menée sur l'aménagement d'autres parkings se poursuit. Il ajoute qu'il y a souvent une confusion entre le stationnement en centre-ville et l'appropriation du domaine public pour y garer sa voiture.

R. Leclercq rappelle que l'objectif premier de la réunion est de valider le périmètre et pose la question des jardins familiaux, a priori exclus du périmètre opérationnel.

H. Milan suggère d'utiliser les jardins de l'Hôtel de l'image pour y installer les jardins familiaux.

R. Leclerc précise qu'une étude va être confiée à un urbaniste architecte-paysagiste pour élaborer un projet urbain. Cette étude sera intégrée au règlement de consultation qui sera proposé aux opérateurs. Cette étude sera prise en charge par l'EPF.

G. Mathon regrette le manque de fléchages pour indiquer les emplacements des parkings et interroge la commission sur le devenir de l'école de la Libération.

P. Lacoste explique que les habitants qui vivent à l'extérieur de la ville ont besoin de services et de stationnement. Si l'on se trompe dans l'évaluation des besoins en parking, une opération sans construction peut être réversible. Les parkings peuvent devenir constructibles.

Par ailleurs, il ne conteste pas l'utilité de parkings payants et l'installation d'horodateurs pour fluidifier la circulation mais les véhicules vont migrer vers le parking de la Libération. Enfin, le projet prévoit d'attribuer une place de parking par logement. C'est insuffisant aujourd'hui. Il réaffirme la nécessité de réserver l'espace de la Libération pour du stationnement.

MP. Daillan observe que dans le plan actuel, la zone des Cèdres est en NA. Que va-t-elle devenir dans le PLU ? Des ER (*emplacements réservés*) sont-ils prévus pour garantir cette zone de parkings ?

J. Guenot répond que le règlement de consultation va figer cette garantie.

A. Vallée précise que la seule vocation des ER est de permettre à la Ville de faire des acquisitions. Or, ces terrains appartiennent déjà à la Ville et à l'EPF. Dans le POS, les ER ne figurent pas sur les parcelles acquises.

R. Leclercq indique que les engagements attendus des opérateurs seront inscrits dans le cahier des charges. Un nombre minimum de logement est prévu au PLU. Concernant les places de stationnement pour ces logements, les opérateurs tiennent compte des marchés et peuvent proposer une mutualisation au regard notamment des différents publics logés (personnes âgées, familles monoparentales....).

G. Mazuy estime que prévoir des ER pour des parkings est une mauvaise idée car les emplacements ne sont pas matérialisés.

F. Pons ajoute que le stationnement est anarchique aujourd'hui à la Libération. Si les places étaient matérialisées, elles pourraient être plus nombreuses.

F. Guinieri revient sur le redéploiement de logements en centre-ville proposé par P. Lacoste. Les OPAH ne permettent pas de « récupérer » des habitations dans le centre ancien. Ce n'est pas le rôle des propriétaires privés de fournir des logements à loyer modéré. Les organismes HLM ne seront pas intéressés par quelques logements épars.

H. Milan constate qu'il est aujourd'hui impossible d'habiter le centre-ville avec une voiture.

Mme Ravez demande que les débats soient recentrés sur le projet d'aménagement d'un nouveau quartier.

P. Lacoste souhaite que la population puisse donner son avis. Peut-on se permettre de refuser la venue de touristes ?

F. Guinieri rappelle l'objectif de la réunion (validation des invariants du projet). Il propose de travailler sur le projet en le conditionnant à une étude sur le stationnement. Par ailleurs, il félicite la Municipalité d'avoir choisi d'associer à cette réflexion des élus et des personnalités qualifiées.

H. Milan souhaite que les St Rémois soient associés à ce projet.

P. Poix demande si les 17 000 m² de surface-plancher peuvent être partagés entre plusieurs opérateurs et s'il est possible de lancer un concours d'architectes avec plusieurs tranches.

F. Guinieri répond que la phase opérationnelle peut se réaliser par tranche. En revanche, le projet doit être pensé dans sa globalité. Il propose aux membres de la commission de se prononcer sur les invariants.

1- Le périmètre du projet :

Il est proposé de sortir les jardins familiaux du périmètre de l'opération. **M. Bonet** rappelle que l'emplacement des jardins familiaux était au départ provisoire. **V. Desplats** ajoute que cet espace est trop enclavé pour des logements. **G. Mathon** suggère d'interdire toute construction sur cet espace. Ces jardins n'apportant pas de plus value au projet urbain, **L. Fournier** propose de les exclure du périmètre. **G. Ravez** demande s'il est possible d'aménager sur cette

zone des espaces verts ou une aire de jeux pour enfants. **F. Guinieri** suggère de les intégrer dans l'opération en indiquant qu'ils n'ont pas vocation à devenir des logements mais peuvent être exploités pour d'autres aménagements connexes. **S. Guignard** s'interroge sur l'intérêt de les maintenir au projet. **G. Mazuy** propose d'en faire un parking. **S. Guignard** s'y oppose. **V. Desplats** suggère de les intégrer dans le périmètre de réflexion de l'étude paysagère pour avoir des pistes. **L. Fournier** propose d'exclure les jardins familiaux du projet opérationnel mais de les intégrer dans le périmètre de l'étude paysagère et architecturale.

Décision de la commission : les jardins familiaux sont intégrés dans le périmètre de l'étude paysagère et architecturale mais sont pour l'instant exclus du périmètre de l'opération.

2- Les accès

Décision de la commission : au Nord (Libération) et au Sud (Chemin St Joseph) cf. ER 92.

3- Les parkings : la question est posée du maintien des 400 places de stationnement sur la zone des Cèdres.

S. Guignard précise que les élus de la majorité ont décidé de conserver ces places mais il indique que quelques-uns se sont exprimés contre ce maintien (il n'est pas cohérent d'entourer les logements de véhicules). **L. Fournier** propose de ne pas figer un chiffre. **M. Bonet** souhaite qu'une étude sérieuse et approfondie soit menée avant d'arrêter le nombre de places de parkings à conserver. **F. Guinieri** propose de mener une étude qui devra montrer le potentiel de stationnement avec les possibilités de ventilation sur d'autres espaces. **P. Lacoste** suggère la lecture d'un courrier de septembre 2014 sur le stationnement et la circulation. **F. Guinieri** rappelle que quatre bureaux d'étude avaient initialement travaillé sur un projet qui est aujourd'hui complètement amendé. **MP Daillan** se dit favorable à une étude sur le potentiel de stationnement et sur la répartition des parkings mais souhaite avoir des chiffres sur les dix prochaines années. La commission a besoin de prospectives. **S. Guignard** souhaite qu'une étude sur la santé soit également engagée.

Décision de la commission : maintien des 400 places de parking et lancement d'une étude sur les possibilités de redéploiement.

4- Hauteur des constructions

F. Guinieri suggère de prévoir des logements en R+2 et ponctuellement R+3. **L. Fournier** précise que ce point sera intégré dans l'étude architecturale et paysagère. **MP Daillan** attire l'attention des membres de la commission sur une construction en R+2 (quasi R+3) récemment réalisée par un promoteur privé au fond du quartier de l'Argelier qui impacte visuellement les Alpilles. Ce doit être la jauge maximum. Il faut que le projet des Cèdres se situe en dessous de cette opération. **R. Leclerc** explique que la qualité architecturale doit primer sur une hauteur fixe. Certains R+3 et même R+4 peuvent être très bien intégrés.

G. Mazuy attire l'attention de la commission sur les problèmes d'évacuation des eaux dans les parkings. Il ajoute que les sociétés de HLM interdisent les parkings sous-terrain qui peuvent devenir de lieux de délinquance.

Décision de la commission : R+2 avec éventuellement R+3 avec une exigence particulière sur l'impact visuel (point intégré dans l'étude architecturale).

5- Aménagements paysagers

Décision de la commission : aménager des espaces verts collectifs.

6- Développement durable

S. Guignard souhaite que le projet s'inscrive dans le label BDM. C'est une structure thermique adaptée au climat méditerranéen. **V. Desplats** ajoute que la norme BDM prévoit également l'intégration de critères sociaux et d'accessibilité. **F. Thenin** précise que selon la date de dépôt du permis, la RT 2017 ne s'appliquera pas. **S. Guignard** précise qu'il faut prévoir l'intégration du bâtiment sur notre territoire dans le cadre du Plan énergie climat adopté au niveau du Pays d'Arles. Il ajoute que St Rémy s'inscrit également dans le Plan Territoire à Energie Positive. **G. Mathon** considère qu'il faut éviter le tout électrique mais des difficultés peuvent se poser pour le chauffage au-delà de 19 degrés. **F. Thenin** suggère d'aménager des parkings à l'ombre des haies de cyprès car aucun bâtiment ne peut être construit sur ces emplacements.

Décision de la commission : Les exigences posées par le label BDM et/ou RT 2017 devront être intégrées dans le cahier des charges.

7- Typologie des logements

Décision de la commission : Majorité de T2 et T3 (T4 exceptionnellement).

8- Logement social

J. Guenot explique que le projet de SCoT du Pays d'Arles préconise 25% de logements sociaux. Dans la note d'orientation, il est fait référence à 40% parce que ce décompte inclut les prêts et l'accession sociale. **F. Guinieri** précise qu'il est envisagé de descendre le seuil de l'obligation aux communes de 1 500 habitants. Des villes sont aujourd'hui pénalisées. **P. Lacoste** constate que la Ville devance les obligations. Il ajoute que l'EPF rencontre des difficultés avec les obligations sociales et change ses orientations en investissant dans des friches industrielles. Il précise que le Maire leur avait annoncé 88 demandes de logements sociaux lors de leur rendez-vous. **F. Guinieri** confirme qu'il existe des demandes de logements sociaux sur la commune. Gouverner, c'est prévoir. Il faut donc intégrer cette obligation à venir dans le projet. **R. Leclerc** précise que 80% de l'activité de l'EPF est centrée sur le logement et 20% sur le développement économique. Il invite les membres de la commission à consulter le site de l'EPF qui renseigne sur les domaines d'intervention. **MP Daillan** rappelle que le SCoT est un document contraignant applicable aux trois intercommunalités et aux communes de ces intercommunalités. Il faut attendre la présentation des grands objectifs du Scot. Il n'est pas urgent de se déterminer sur les chiffres. **F. Guinieri** suggère d'intégrer les orientations du Scot dans le projet. **H. Milan** souhaite savoir quelles seront les contraintes en % sur les logements et sur quelle durée ? **J. Guenot** répond qu'elles ne sont pas encore officialisées, le DOO du SCoT étant en cours d'élaboration. Il n'existe pas encore de document arrêté et approuvé. **G. Mazuy** estime qu'il faudra produire 100 logements par an pendant 15 ans. Il regrette que le PADD ignore les résidences secondaires. **H. Milan** indique qu'il existe une obligation de créer des logements mais pas nécessairement sur la zone des Cèdres.

Décision de la commission : intégrer dans le cahier des charges les préconisations du Scot du Pays d'Arles.

9- Commerce :

Décision de la commission : intégrer des services dans le projet mais pas de commerce.

A. Pascal attire l'attention des membres de la commission sur le ruissellement, le retraitement des eaux pluviales et les bassins de rétention.

G. Mazuy indique qu'il faut éviter l'imperméabilisation des sols pour prévenir le risque d'inondation ou prévoir un revêtement poreux.

S. Guignard précise qu'il existe des systèmes de drains organisés pour l'évacuation et le filtrage de l'eau.

L. Fournier estime qu'il est un peu tôt pour se prononcer sur la technique qui sera utilisée mais propose d'intégrer l'obligation réglementaire d'évacuation des eaux pluviales. **G. Mathon** interroge l'EPF sur le dimensionnement des réseaux. **L. Fournier** répond que ce point sera aussi intégré dans le projet.

P. Lacoste souhaite des éclaircissements sur deux points :

- jusqu'à quelle date l'EPF est-il détenteur d'un droit à construire ?

Réponse de l'EPF : jusqu'au 31/12/2018.

- procédure de consultation des St Rémois si le projet n'est une ZAC ?

A. Vallée répond que ce sera une modification du PLU avec une zone AU (urbanisation future). La procédure de modification du PLU fera l'objet d'une enquête publique spécifique.

G. Mazuy interroge l'EPF sur les questions financières et la rentabilité de l'opération. Si toute la zone des Cèdres est transformée en parking, quel en sera le coût pour la commune ?

Réponse de l'EPF : le foncier appartenant à l'EPF est évalué à 2 millions d'euros.

MP. Daillan se demande si, dans l'hypothèse où la Ville rachèterait le foncier de l'EPF, un opérateur serait en capacité de proposer un projet avec 2 millions d'euros de foncier ?

G. Mazuy interroge l'EPF sur les aménagements avenue de la Libération. **Réponse de l'EPF** : l'entrée Nord est prévue au projet.

L'APPEVA et St Rémy pour tous souhaitent l'organisation d'une consultation populaire avec référendum sur cette question (communément formulée).

Pour **F. Guinieri**, les St Rémois n'ont pas tous les éléments et ne sont pas au fait des difficultés techniques à trancher. Cela est déjà assez compliqué au sein de la commission.

F. Thenint précise qu'il faut recueillir plusieurs centaines de signatures.

R. Leclercq précise qu'un projet d'aménagement est un projet trop complexe pour être soumis à référendum à question simple. Il conseille de privilégier les réunions techniques et les réunions publiques.

F. Guinieri ajoute que la Ville est en phase d'élaboration du PLU avec des réunions obligatoires et une enquête publique qui devra être organisée sur cette zone. Le référendum serait ici une démarche populiste.

Il présente les prochaines étapes :

- Etude paysagère et architecturale de l'EPF
- Réunion de la commission avant l'été
- Lancement du Cahier des Charges