

ÉDITO



Chères Peymeinadoises, chers Peymeinadois,

C'est le premier numéro de *l'Info du Maire*. C'est un document au format quatre pages. Ce type de publication, qui vient en complément du *Fil de l'Info*, a pour vocation de faire un zoom à un moment donné sur un sujet clé de la ville.

Vous y trouverez aussi une tribune politique dans laquelle la majorité et l'opposition ont tout le loisir de s'exprimer.

Ce mois-ci, le focus est mis sur le **projet Lebon repensé**. Beaucoup de choses ont été dites à ce sujet, en ville, dans les médias et sur les réseaux sociaux. Il est nécessaire de rappeler un certain nombre de points et de clarifier les choses.

En effet, il est normal de débattre, d'argumenter, de contester des décisions. En revanche, brandir des approximations et assener des contre-vérités pour faire monter la pression n'est pas acceptable.

Une pétition a d'ailleurs été lancée sans grand succès par une association contre le projet. Je devrais dire plutôt pour arrêter le projet. En tout état de cause, cette idée n'est pas envisageable compte tenu des dommages et intérêts qui auraient été encourus, incompatibles avec les finances de la ville et les futurs projets (square Cauvin, place Catany, pôle culturel et cuisine centrale).

Qu'en est-il réellement du projet Lebon ?

Le projet de l'ancienne municipalité était surdimensionné en termes de surface occupée au sol, de nombre total de logements et favorisait la construction de nombreuses villas sur des terrains encore vierges (ancien camping). Il ne faisait pas la part belle à la nature en ville qui est au centre de nos préoccupations.

Nous avons donc inversé le concept en privilégiant le dialogue avec l'aménageur et en retravaillant le projet dans les limites qui nous étaient imposées par le traité de concession.

Réduire la surface impactée, réduire le nombre de constructions, casser les alignements de façades, fractionner les bâtiments pour aérer l'ensemble, végétaliser les toits et les façades. Déconstruire en somme...

Déconstruire pour reconstruire autrement, en appliquant la démarche Quartiers Durables Méditerranéens qui impose des critères stricts en matière de matériaux utilisés mais aussi en ce qui concerne les conditions d'exécution du chantier pendant la période des travaux (bruit, nuisances).

Privilégier la mixité sociale en centre-ville en implantant une résidence intergénérationnelle, véritable lieu de vie pour laquelle nous recevons déjà des demandes.

Malheureusement les conditions sanitaires imposées par la Covid ne nous ont pas permis d'organiser de réunion d'information. Nous nous orientons maintenant vers une présentation reprenant tous ces éléments sous forme d'une exposition à laquelle vous serez conviés.

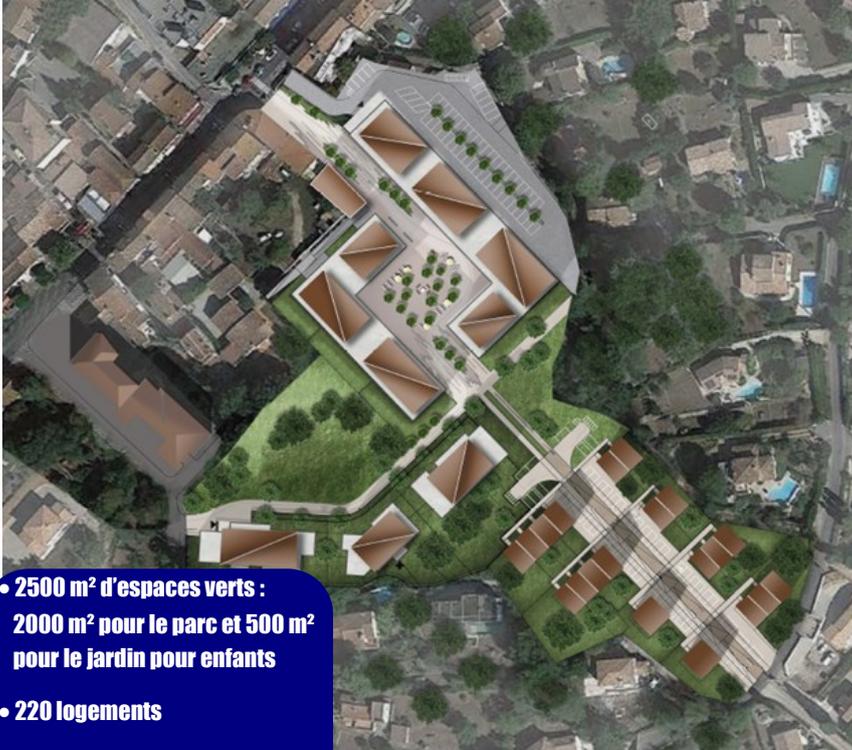
Naturellement vôtre,

Philippe Sainte-Rose Fanchine



LE PROJET ESPACE LEBON : AVANT APRÈS

PROJET 2019



- 2500 m² d'espaces verts :
2000 m² pour le parc et 500 m² pour le jardin pour enfants
- 220 logements
- 1200 m² de commerces
- 300 m² d'équipements publics

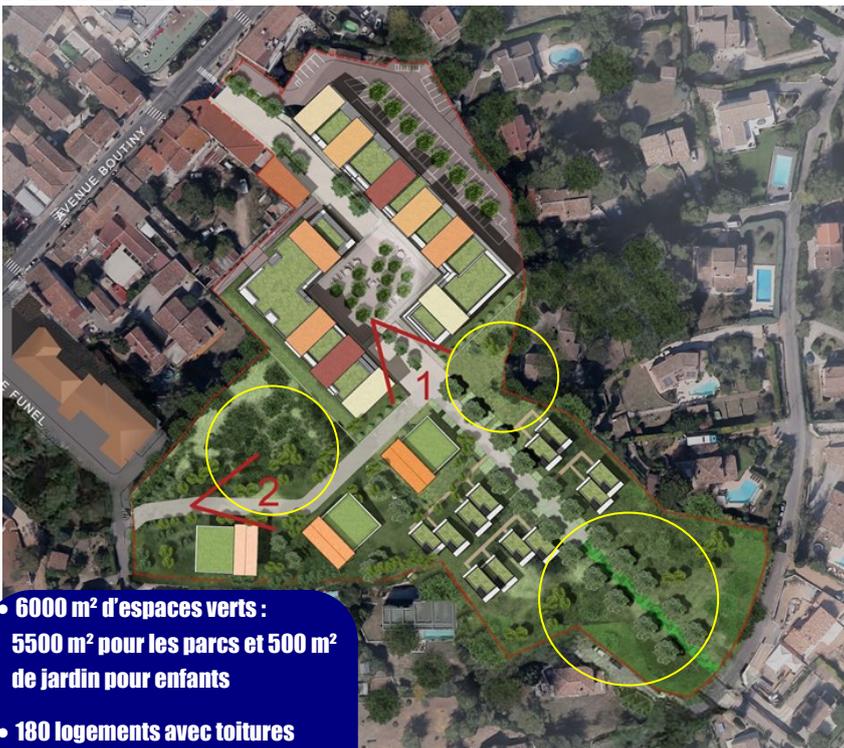
Le projet d'aménagement de l'espace Lebon répond aux **critères d'un aménagement durable (Quartiers Durables Méditerranéens)** à proximité des commerces et services. Il répond également aux **exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) datant de 2000 et qui pose le principe de « reconstruire la ville sur la ville » afin de lutter contre l'étalement urbain.** Cela assure la préservation des terres naturelles et agricoles, fortement urbanisées au cours des années 80 et 90.

L'espace Lebon est situé au cœur d'un tissu urbain déjà existant et dense le long de l'avenue de Boutiny. Il comprend aujourd'hui 5000 m² de parking entièrement revêtu d'enrobé, 6 maisons (propriétés communales) et un ancien camping.

Le parti d'aménagement a été repensé par la nouvelle équipe municipale. **L'essentiel des constructions projetées se tiendra sur les espaces déjà artificialisés à savoir le parking et les maisons. L'ancien camping sera quant à lui dédié pour une très large partie à un parc, espace vert à disposition des Peymeinadois.**

Le projet de l'espace Lebon est par conséquent un **réel projet de renouvellement urbain avec une large place faite à la nature en ville et avec le souhait d'une appropriation des espaces par les habitants.**

PROJET 2021



- 6000 m² d'espaces verts :
5500 m² pour les parcs et 500 m² de jardin pour enfants
- 180 logements avec toitures végétalisées
- 1200 m² d'activités commerciales
- 500 m² d'équipements publics

Le centre-ville de Peymeinade est dépourvu d'un véritable parc. Contrairement au projet arrêté par l'ancienne municipalité, le nouvel espace Lebon **sera davantage tourné vers un aménagement plus apaisé avec une réduction du nombre de logements et une augmentation significative d'espaces de nature et d'aération, ouverts à tous : parc, aire de jeux, etc.** Les illustrations ci-contre permettent d'appréhender les modifications apportées au précédent projet et de localiser les nouveaux espaces verts.

Une étude de capacité sur le stationnement public a été menée par la société SETEC en 2019. Elle s'est intéressée au parking Lebon et aux autres zones de stationnement du centre-ville. Elle a permis de montrer que **les parkings situés à 300 mètres de la ZAC et le parking Lebon n'atteignent pas de saturation pendant les pics de fréquentation. Sur les 291 places existantes, 53 places disponibles ont été relevées lors du pic de fréquentation.** L'offre de stationnement public en centre-ville sera complétée par les places privées obligatoires et maintenue gratuite.

LA DÉMARCHE QUARTIERS DURABLES MÉDITERRANÉENS

La démarche **Quartiers Durables Méditerranéens** (QDM) permet aux porteurs de projets d'aménagement méditerranéen de disposer **d'un référentiel intégrant les spécificités du contexte méditerranéen et alpin**. Elle est construite en cohérence avec les 20 engagements du label EcoQuartier. Un EcoQuartier est une zone urbaine conçue, organisée et gérée dans une démarche de développement durable.

La démarche QDM est un **moteur dynamique pour améliorer la qualité des projets d'aménagement** sur tout le territoire Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse, en contexte méditerranéen et alpin.

L'ancrage territorial est un axe fort du référentiel QDM. Outre la particularité de s'adapter à chaque spécificité locale, **la démarche QDM soutient les acteurs du territoire engagés dans le développement durable et encourage les filières et matériaux de construction locaux**.

Ce référentiel s'appuie sur **300 critères répartis en huit thématiques** :

- Contexte et territoire du projet
- Mobilité
- Énergie
- Eau
- Matériaux et gestion des déchets
- Qualité de vie et santé
- Social et économie
- Gestion de projet



Outre ces huit thématiques, la « **cohérence durable** » du projet est évaluée et l'innovation est valorisée.

LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Cette résidence sera un véritable **lieu de vie**, au sein de laquelle **cohabiteront des voisins de plusieurs générations**, dans un esprit **d'entraide et de partage**. Cette résidence devrait comprendre **32 logements réservés et adaptés aux seniors et 32 logements familiaux**. Elle sera organisée en deux bâtiments donnant sur la place centrale du quartier.

La maison des projets

Cette résidence comprendra un **espace collectif** qui sera administré par un gestionnaire-animateur : **la maison des projets**.

La maison des projets sera un espace convivial, prévu pour se retrouver et monter ensemble des projets : repas partagés, événements festifs, entraide de voisinage, aide aux devoirs, bibliothèque partagée, friperie solidaire, clubs de sport, de couture, de cuisine, randonnée, de peinture, de yoga ou autre, accueil de conférence... ou servira tout simplement de lieu de rencontre pour boire un café entre voisins. Ce local sera ouvert sur le quartier afin que chacun puisse s'y investir.

Ce sera l'espace des possibles, à chacun des habitants de l'imaginer !

Un gestionnaire-animateur pour fédérer

Pour favoriser la rencontre, le **gestionnaire-animateur** sera chargé d'inviter au quotidien les **habitants à proposer leurs idées, partager leurs talents et s'impliquer dans leur lieu de vie**.

Il accompagnera les plus fragiles par la mise en œuvre **d'un voisinage actif** ainsi que par la mise en lien avec les partenaires locaux pour créer **un environnement chaleureux et sécurisant**.



LES ÉLUS DE LA MAJORITÉ - PEYMEINADE NATURELLEMENT

Certains réclament l'arrêt total du projet. Ce n'est ni possible, ni souhaitable :

Pas possible en raison des engagements pris par l'ex-maire : traité de concession signé en 2018, courrier du maire du 16/06/2020 fixant le prix de revente des terrains aux promoteurs sur la base d'un projet précis. Notre 1^{er} contact, dès le mois d'aout avec la SAGEM a planté le décor : pour la seule suppression des 20/25 villas prévues sur l'ancien camping, le préjudice de la SAGEM était estimé à 1,7 millions d'euros et celui des promoteurs à 2 millions. Nous avons donc consulté des professionnels, spécialistes du droit de l'urbanisme ce qui a confirmé que le contrat de concession n'était pas favorable à la commune et qu'une résiliation du contrat aurait effectivement entraîné de devoir prendre en charge des dommages et intérêts très importants, se chiffrant en millions. La seule option était donc une renégociation, avec une marge de manœuvre limitée (la jurisprudence permet d'estimer cette marge à 10 %).

Pas souhaitable car la création d'un projet sur ce site est utile et fait consensus puisque les acquisitions foncières ont commencé sous la mandature Lerebour, se sont poursuivies sous la mandature Brousteau et la ZAC a été créée sous la mandature Delhomez. Il permet de créer une place publique et de sortir de ce village-rue peu propice à la convivialité. Il va redynamiser le commerce, répondre à la demande logements sociaux, créer des locaux publics et offrir des espaces verts publics. Néanmoins le projet nous a paru trop dense et insuffisant en termes d'espaces verts et de prise en compte des aspects environnementaux

Comme nous nous y étions engagés, le projet a donc été déconstruit et repensé. Le nombre de logements a baissé de 20 % et la surface d'espaces verts a été multipliée par 3. Contrairement à ce qui a pu être dit, le nombre de logements sociaux est identique (65) et le nombre de places de parking public actuel est maintenu (180, pour 190 au traité de concession). La superficie des activités commerciales et économiques reste suffisante (1200 m²) et les services publics bénéficieront de 500 m². La préoccupation environnementale est prise en compte par la démarche QDM. Plutôt qu'une résidence seniors séparée, nous avons choisi une résidence intergénérationnelle dont 50 % leur seront réservés.

LES ÉLUS DE L'OPPOSITION - UNION POUR PEYMEINADE

Texte non remis.