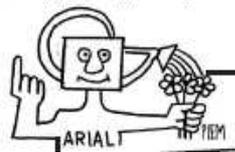


# Le Fil d'ARIAL

NUMERO 14  
SPECIAL :  
RANDONNIERES

Bulletin d'information municipale de la Liste « Actifs et ouverts » présentée par ARIAL

(Association de Réflexion, d'Information et d'Action Locale de Saint Pierre des Corps) soutenue par les Verts



## BREVE DE CONSEIL

*Depuis 2002, avant même que ne commence le projet des Randonnières, Aerial est intervenu en soutien d'un collectif d'habitants qui s'était constitué pour protester contre la densification abusive du quartier (70 maisons au 1<sup>er</sup> projet... 106 à la fin). Cette densification a été rendue possible par une astuce : celle de considérer tout le quartier comme un projet unique appartenant à un seul propriétaire, ce qui permettait de calculer l'emprise au sol des habitations en incluant les voiries dans cette propriété unique. Cette astuce, qui faisait bien l'affaire du promoteur a été défendue par la municipalité. Mais nous craignons qu'elle ne se retourne contre les habitants qui se retrouvent co-propriétaires d'espaces communs à entretenir. La lune de miel entre le promoteur et la municipalité n'ayant pas duré très longtemps, ils sont en outre dans l'insécurité quant à leur avenir.*

*C'est dans ce cadre que je suis intervenu, suite à ma rencontre avec des habitants du quartier.*

*Le règlement intérieur du Conseil Municipal permet à chaque Conseiller de poser une question orale par Conseil, sur le sujet de son choix.*

*La réponse de Madame le Maire à la fin du Conseil, qui doit répondre oralement mais sans qu'il y ait débat, a été transcrite pas mes soins à partir de l'enregistrement officiel de la séance du Conseil Municipal ; vous la trouverez en page 3 et 4.*

## QUESTION ORALE CONSEIL MUNICIPAL du 24 JUIN 2013 RANDONNIERES

Madame le Maire,

Le 4 novembre 2002, nous posions une première question orale concernant le quartier des Randonnières, alors à l'état de projet. Cette question faisait suite à un courrier du collectif qui s'était alors constitué après que vous ayez accepté un permis de construire modificatif qui densifiait considérablement le projet. En 2005 et 2006, nous avons de nouveau posé des questions quand il est devenu évident que le promoteur ne respecterait même pas les quelques contraintes que les subtilités du POS ne lui avaient pas permis de contourner.

J'ai aussi posé une question sur l'allée de la Gagnerie en 2011

Je suis retourné ces jours-ci dans ce quartier, j'y ai parlé avec des habitants que je remercie

de leurs informations, et qui se regroupent actuellement pour vous faire part de leurs inquiétudes.

J'ai bien peur que ces habitants ne soient aujourd'hui victimes à la fois des insuffisances de la conception du projet, et d'un jeu de ping-pong entre le promoteur et la municipalité.

Il en est ainsi :

- De la circulation et du stationnement – d'une part, du fait de la densification trop importante que vous avez acceptée dans le permis de construire modificatif, les trottoirs (quand il y en a) sont trop étroits, souvent encombrés par des poubelles,

ce qui pose des problèmes de sécurité : il apparaît en effet impossible de faire tout le trajet depuis chez soi dans le quartier pour emmener des enfants à l'école ou pour circuler avec un fauteuil handicapé en empruntant les trottoirs.

- d'autre part, cette situation est encore aggravée par le stationnement des voitures qui a été systématiquement sous-estimé lors de la conception du projet. Tous ces phénomènes absolument prévisibles ont été dénoncés préventivement il y a dix ans par le collectif des Randonnières. Se pose d'ailleurs un problème de circulation des pompiers en cas d'incendie, et de repérage des rues et je n'ai pas non plus vu de borne incendie dans le quartier.

• **De l'insécurité juridique** dans laquelle se trouvent les propriétaires. Sans doute du fait du contentieux avec le promoteur, ils ne disposent pas des certificats de

conformité, et il semble que le syndicat de copropriété prévu, et pour lequel 300 € ont été déposés et bloqués chez un notaire depuis des années n'est toujours pas installé.

• **Des espaces verts** : en 2002, nous signalions l'absence quasi-totale de lieu public et d'espace collectif. En 2013, rien, à part la petite placette avec un arbre perdu et isolé au milieu d'une zone entièrement minérale .... Bien entendu, le jardin public dessiné sur le plan de masse n'a jamais vu le jour et l'endroit est entouré d'un grand mur. Son terrain avait échappé aux projets de remplissage du promoteur et n'appartenait pas à la commune. Un seul espace est vert, c'est celui qui était destiné à des jardins potagers, qui au bout de 10 ans ne sont apparemment pas attribués et complètement en friche.

#### **Tout cela m'amène à poser les questions suivantes :**

- 1) **Où en est le contentieux avec le promoteur ? Quand les propriétaires peuvent-ils espérer recevoir des certificats de conformité ?**
- 2) **Quel sera le rôle du syndicat prévu ? De quels espaces aura-t-il la charge ? Quelles voiries et espaces publics reviendront à la commune, et quand ? Quels espaces resteraient à la charge des habitants ?**
- 3) **Qu'en est-il de la sécurité incendie du quartier, et y a-t-il eu des épisodes qui ont permis de l'attester ?**
- 4) **Qui attribuera les jardins potagers, quand, et sous quelle forme (parcelles, jardin collectif ou partagé ... ?)**
- 5) **Y a-t-il la moindre perspective que le jardin dessiné sur le plan de masse soit réalisé ? Sinon, avez-vous une alternative pour remédier à l'insuffisance d'espaces verts ?**
- 6) **Enfin, pensez-vous qu'il y ait des leçons à tirer de l'expérience, en particulier pour les problèmes de sécurité de circulation des piétons soulevés dans mon intervention ?**

**Claude PRINET**

Conseiller Municipal Liste « Actifs et Ouverts »  
Présentée par ARIAL et soutenue par « Europe Ecologie Les Verts »

## **REPONSES de Marie-France BEAUFILS, Maire de ST PIERRE DES CORPS :**

### **QUESTION 1: Où en est le contentieux avec le promoteur ?**

#### **Quand les propriétaires peuvent-ils espérer recevoir des certificats de conformité ?**

**M.F. BEAUFILS :** - Je rappellerai que la commune de ST PIERRE des CORPS a délivré à la CGIPI un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 112 logements, et qu'il a été réduit, ce programme, dans le permis modificatif à 106.

A l'occasion du recollement, comme on l'appelle, réalisé suite au dépôt des déclarations d'achèvement de travaux, il a été constaté que le projet n'avait pas été réalisé conformément au permis de construire accordé, notamment sur les voiries.

Après plusieurs contacts avec le constructeur, et suite à des courriers de mise en demeure de régularisation restés sans réponse, la commune s'est vue contrainte à dresser un procès-verbal d'infraction et de saisir le Procureur de la République le 28 octobre 2008. Cette procédure a été classée sans suite par le Procureur en 2011.

Parallèlement, un contentieux a opposé les entreprises de travaux au promoteur ; celui-ci est toujours en cours. Suite à une expertise judiciaire réalisée sur place en avril 2013, il ressort que la mise en œuvre de travaux validés par la commune permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, pourraient être prescrites par la justice. Il s'agirait, c'est en tout cas la proposition qui a été avancée pour le moment, de régler en Zone de Rencontre les rues du lotissement et de réaliser des abaissements de bordures nécessaires pour assurer la continuité des cheminements pour les personnes à mobilité réduite ; on peut espérer une issue favorable pour l'année 2013.

De plus, l'accès sous le porche qui permet le débouché piétons et vélos et autres véhicules de secours allée de la Gagnerie est en cours de négociation avec le promoteur ; parce que on poursuit, on n'a pas abandonné.

Dans ces conditions, la levée des non-conformités pourra s'envisager, et la reprise des voiries par la Commune être entérinée, et la délivrance des certificats de conformité aux propriétaires de logements pourra être réalisée.

### **QUESTION 2 : Quel sera le rôle du syndicat prévu ? De quels espaces aura-t-il la charge ? Quelles voiries et espaces publics reviendront à la commune, et quand ? Quels espaces resteraient à la charge des habitants ?**

**M.F. BEAUFILS :** - Le permis de construire définit précisément les voies destinées à être reprises dans le domaine public communal, il s'agit des voies principales du programme : la rue des Randonnières et la rue Camille Desmoulins, de même doivent être intégrés aux espaces publics : la placette et les jardins potagers. Les voies secondaires et en impasse, à savoir l'allée des Démorences, l'allée de la Gagnerie et rue Bernard Thomale resteront privées.

Les riverains qu'elles desservent en sont les copropriétaires ils ont en charge la gestion et l'entretien de ces espaces qui doit se faire par le biais d'un syndicat de copropriété.

### **QUESTION 3 : Qu'en est-il de la sécurité incendie du quartier, et y a-t-il eu des épisodes qui ont permis de l'attester ?**

**M.F. BEAUFILS :** - Sur la sécurité incendie, la défense incendie du lotissement est assurée par deux poteaux incendie qu'on ne peut pas voir, mais je vais vous expliquer pourquoi. Conformément aux préconisations du Service d'Incendie et de Secours qui ont été données lors de l'instruction du permis, un poteau incendie est situé rue Camille Desmoulins, et une bouche incendie dans un regard qui n'a pas d'émergence visible et qui a été implantée rue des Randonnières. Cette solution a été préférée à un poteau d'incendie classique qui aurait rendu le trottoir inaccessible. Il est moins visible pour le citoyen mais c'est une bouche incendie qui est repérée par un panneau sur le mur de la propriété mitoyenne ; ces deux équipements délivrent une pression et un débit réglementaires, les pompiers sont informés et ont validé ces dispositifs.

Concernant le repérage des rues les plaques sont en place pour toutes les voies du lotissement et les pompiers disposent d'un système de géolocalisation des poteaux et des bouches incendie de toute la commune.

Le SDIS n'a pas signalé de problèmes particuliers concernant la défense incendie de ce secteur jusqu'à maintenant, et ils ont connaissance de la façon dont c'est installé.

**QUESTION 4 : Qui attribuera les jardins potagers, quand, et sous quelle forme (parcelles jardin collectif ou partagé ... ?)**

**M.F. BEAUFILS** : - Sur les jardins potagers, il y a 7 jardins potagers qui ont été prévus dans le programme des Randonnières ; ils font partie des espaces qui seront rétrocédés à la commune dès que la non-conformité des programmes sera levée, et il est envisagé de proposer leur gestion à l'association des Petits Jardiniers.

**QUESTION 5 : Y a-t-il la moindre perspective que le jardin dessiné sur le plan de masse soit réalisé ? Sinon, avez-vous une alternative pour remédier à l'insuffisance d'espaces verts ?**

**M.F. BEAUFILS** : - Je vous rappelle qu'il n'y a jamais eu un espace de jardin et pas de jardin public dans ce programme de plan de masse, il a toujours été accordé un permis de construire avec la placette qu'il y a dans les lieux, mais pas de jardin. Par contre, ce que j'ai toujours précisé dans tous les échanges que l'on a eu, c'est une parcelle relativement importante qui est sur le site et que nous avons négociée avec le propriétaire qui n'a toujours pas accepté de nous le vendre, et pour lequel j'ai toujours dit que quand le propriétaire accepterait de vendre, cette partie de parcelle serait transformée en jardin public.

Voilà ce que je peux dire dans cette partie-là, mais dans le permis de construire il n'y en avait pas.

**QUESTION 6 : Enfin, pensez-vous qu'il y ait des leçons à tirer de l'expérience, en particulier pour les problèmes de sécurité de circulation des piétons soulevés dans mon intervention ?**

**M.F. BEAUFILS** : - Sur les leçons à tirer, je voudrais rappeler que cette première expérience qui n'avait pas été celle que nous aurions souhaitée, nous a amenés à tirer déjà parti de ces expériences, aussi bien pour Bel Air que pour La Cerisaie, ou pour le nouveau lotissement le Nouvel Air. Les services ont en effet rédigé et fait évoluer un cahier des charges de cession qui est signé par le promoteur et fait partie des pièces du permis de construire ; ce document contractuel décrit et impose les préconisations techniques que doit respecter le promoteur en terme de voiries et réseaux, ainsi que les conditions de la rétrocession des futurs espaces publics, la question de la sécurité de la circulation des piétons est abordée notamment par la définition des profils en travers des voies, répartition des espaces dédiés aux différents modes de déplacement et le respect des règles d'accessibilité. On d'ailleurs un promoteur qui on a eu des échanges plus que difficiles pour ce respect. Après, malheureusement, quand ils ne respectent pas c'est le contentieux, on n'a pas d'autre solution que cela que l'on peut faire.

Après, sur le nombre de voiture je rappellerai que dans le premier permis celui dont il est question, il était prévu que normalement chaque maison avait un garage pour accueillir une voiture et que l'on a constaté que la plupart du temps le garage n'accueille pas une voiture.

Je dois dire que quand on est dans une situation de ce type, mais on a eu un problème un peu équivalent avec les maisons « Core » où en effet, les gens transforment le garage en autres espaces que le garage, mais avec ce que l'on connaît bien dans ce domaine-là c'est-à-dire le fait que bien souvent ces promoteurs n'ont pas prévu d'espaces de stockage et ce qui nous pose problème

Voilà ce que je peux dire mais en même temps ce que j'ai constaté aussi c'est que un certain nombre d'habitants dans ce secteur sont aussi des gens qui pour certains travaillant à l'extérieur, ont aussi pour certains réduit leur nombre de voitures. Donc les choses sont plus complexes qu'il n'y paraît des fois, et on est desservis en effet par les transports en commun près de ce lotissement et la situation voudrait que en effet on en a tiré un certain nombre de conclusions pour les autres projets.

Voilà ce que je pouvais dire sur cette question orale et le point où nous en sommes aujourd'hui et comme il n'y a pas de discussion sur une question orale, je propose donc que l'on conclue de cette façon-là notre Conseil Municipal en vous remerciant de votre attention.