



ASSEMBLEE GENERALE  
DU 17 MARS 2017-18H

(Association loi du 1/7/1901)

Siège Social :  
Chez Monsieur Reynold IGNACE  
Clos du Martinet  
83400 – HYERES

L'Assemblée Générale du CIL des Rougières, présidée Reynold IGNACE, son Président, s'est tenue dans une salle de réunion de l'hôtel Mercure à proximité du quartier.

Etaient présents les membres du bureau du CIL ainsi que les représentants de son conseil d'administration.

Invité, le Député Maire Jean-Pierre GIRAN, est venu, accompagné de plusieurs élus et assisté de fonctionnaires territoriaux.

Le groupement des CIL était représenté par Mr Philippe FERRE.

Les résidents venus nombreux ont représenté toutes les copropriétés et lotissements du quartier : Le Debussy / L'Amalfi/ Les Gémeaux / Le Ravel / L'Anacapri/ Le Grand Trianon / les Hespérides/ Le Clos du Martinet/ Le jardin des anémones/ Le lotissement Richard/ Macany/ CheminMacri.

## **I- Rapport Moral**

Le président ouvre la séance en remerciant toutes les personnes présentes ainsi que les membres du bureau et du CA pour leur disponibilité et leur implication tout au long de cette année chargée.

Avant de parler du projet du futur quartier des Rougières, Il aborde **7 points particuliers** :

- 1- **Remercier Mr le Député Maire pour la visite du quartier** au cours de laquelle les thèmes suivants ont été abordés :
  - Propreté,
  - Circulation
  - Stationnement au niveau de la Poste Principale : Qui a conduit à la mise en place de chaînes par la Poste
  - Traversée Avenue Léopold Ritondale : Panneaux lumineux et taille basse des haies offrant une meilleure visibilité des piétons
  - Fragilité du réseau pluvial
  
- 2- **Souligner l'efficacité du référent PM, le brigadier Julien Boisseau** : il insiste sur la nécessité de faire remonter les informations auprès des personnes qui représentent le CIL dans les copropriétés afin d'être plus efficace.  
Exemples :
  - Stationnements ventouse
  - Remise en place d'un panneau de sens interdit au niveau du jardin des Anémones (enlevé il y a deux ans lors des travaux sur le chemin du soldat Macri) : En cours.

### 3- *La Sauvette*

- Nettoyage régulier des fossés du chemin Macany
- Fin des mauvaises odeurs dues aux raccordements illégaux en centre-ville

### 4- *Le Roubaud*

- Courrier commun des CIL du bassin versant du Roubaud (18 novembre 2015)
- 50 ha sur le bassin versant du Roubaud prévus dans le PLU
- Réponse du Maire (10 Décembre 2015) : Demande à TPM d'anticiper la préparation du PAPI (programme d'actions et de prévention des inondations) de l'Eygoutier auquel sera rattaché administrativement le Roubaud.
- La création du PAPI de l'Eygoutier annoncée pour **2018**

#### L'inquiétude du CIL:

- Etre le « parent pauvre » de l'Eygoutier : Quelles seront en effet les futures priorités ?
- Pour information, depuis les années **1970**, les projets de bassin de rétention et le percement du 2<sup>ème</sup> tunnel du point de la clue nécessaires pour éviter les inondations de l'Eygoutier ont tous été abandonnés
- Relance VIE (Var inondation écologie) à laquelle nous adhérons, au Préfet le 6 mars 2017.

### 5- *SAP2 Martinet*

- Etonnement de voir apparaître un projet de 165 logements instruit sur la base du Plan d'Occupation des Sols (**POS**), en décembre 2016 alors que le PLU était voté deux mois plus tard
- Acte la fin du projet d'extension du parc Olbius Riquier
- Ce projet ne semble pas cohérent avec le PLU au regard de la servitude d'aménagement programmé qui prévoyait notamment de relier l'avenue Olbius Riquier à l'Avenue Ambroise Thomas. De ce fait, le risque d'une nouvelle surcharge du trafic routier de l'avenue Ambroise Thomas est à craindre, ainsi qu'une perte prévisible de places de stationnement public pour les commerces de proximité

### 6- *La Villa Hespérides*

- Projet d'hôtel de luxe avec Spa dans la villa située entre les Hespérides et la résidence Anacapri, sur l'Avenue Ambroise Thomas

### 7- *Nouvelle coiffeuse : Coiff & Moi*

- Reprise de l'activité Avenue Ambroise Thomas, à côté de la boulangerie Gastaldi
- Cela permet de souligner la nécessité de commerces de proximité qui maintiennent l'activité dans notre quartier.

#### Mr Le Député maire répond aux sujets précédemment cités :

- **La Sauvette** : Les travaux vont au-delà du simple curage ; il s'agit de travaux importants qui vont permettre un aiguillage de la Sauvette.
- **l'Eygoutier** : Priorité TPM après l'approbation du PAPI
- **SAP2 Martinet** : Il s'agit d'une demande de permis de construire sur une propriété privée sans rapport avec le PLU.

- *L'hôtel des Hespérides* : Il s'agit de 10 à 12 chambres d'hôtellerie de luxe.

Le président continue son rapport moral et aborde le PLU et l'aménagement de la zone des Rougières :

Le CIL a tout d'abord participé à la concertation en septembre et novembre 2015 de manière constructive, en soulignant les spécificités du quartier en terme de réseaux pluvial et routier. C'est pourquoi, lorsque les principales caractéristiques du projet pour le site des Rougières ont été découvertes (35% d'emprise au sol, 1000 logements, 35% de LLS), ni réaliste, ni raisonnable, cela a provoqué une vive émotion dans le quartier.

Le CIL a ensuite participé aux enquêtes publiques :

- sur le Plan de Déplacement Urbain de TPM car la circulation est un des points névralgique du futur quartier et de la ville d'Hyères en général
- sur le Plan Local d'Urbanisme hyérois.

L'avis favorable sans réserve des commissaires enquêteurs (VM du 21/12/2016) et les remarques qualifiées de procès d'intention, alors que l'objectif du CIL n'était que de préserver la quiétude et le cadre de vie des habitants, qui est un des principaux objectifs du PLU (en fait l'orientation N°2 du PADD), n'a fait qu'accentuer la l'inquiétude des résidents.

Néanmoins, un certain nombre d'engagements positifs de la part de la Mairie ont été retrouvés dans le rapport final :

- Nécessité d'études d'impacts préalables
- Concertation poussée avec les riverains et les associations.
- Réalisation sous forme d'aménagement d'ensemble
- Emprise au sol maximale de 15% sur l'ensemble du bâti,
- Hauteur maximale des constructions en R+3
- Respect de la charte municipale sur les éco quartiers.

Ces engagements ont été renouvelés par M. le Député Maire lors d'une réunion en Mairie le 2 janvier 2017 et ont été complétés des points suivants :

- Suppression de l'ER N°51
- Maintien en impasse de la rue Edouard BRANLY,
- Superficie commerciale limitée à 3000 m<sup>2</sup>
- Organisation d'une réunion de présentation du projet avec les aménageurs et l'architecte.
- Révision partielle du PLU qui actera ces engagements.

Ces engagements ont satisfait l'ensemble du conseil d'administration du CIL et comme convenu, une réunion a été organisée le 1<sup>er</sup> mars, avec les aménageurs et l'architecte, Mr Wilmotte.

A ce stade, le projet, qui diffère déjà sensiblement du projet initial, est encore susceptible d'évoluer ; les études préalables n'ayant pas encore été réalisées.

Lors de cette réunion avec les aménageurs, nous avons demandé :

- La création d'un corridor de végétation entre les anciens et les nouveaux bâtiments
- Une cohérence de hauteur des nouveaux bâtiments avec celle des lotissements environnants (soit R+1 aux abords des lotissements Richard, Macany et Anémones et R+2 aux abords de l'Amalfi).
- Que le pourcentage d'espaces verts prévu (40%) soit augmenté puisque l'emprise au sol diminuera de moitié.

Le CIL ne peut donc pas encore se prononcer en conscience notamment parce que les plans ne n'ont pas été présentés dans le détail.

Mr le Député Maire prend alors la parole pour confirmer la prise en compte des modifications accordées et qui seront actées dans la révision du PLU prévue fin mars 2017. Il confirme aussi ses engagements sur les études préalables eau/ circulation et les normes MISEN réglementaires.

Il présente alors le projet d'aménagement dans les grandes lignes en étayant ses explications à l'aide de photographies, que chacun pourra visionner en fin de séance.

- Un axe Nord Sud accueillera des bâtiments (1000 logements environ), de part et d'autre d'une Rambla qui sera à la fois piétonnière et routière en périphérie. Cet axe débouchera au Nord sur le carrefour Macany et au sud sur une allée piétonne, bordée de bâtiments, partant vers l'Ouest.
- L'architecte, Mr Wilmotte, a souhaité que l'esthétique de certains bâtiments (entrée Nord) se rapproche de serres afin de garder l'esprit agricole du lieu.
- Des commerces de proximité articulés autour d'une place rectangulaire à mi-hauteur de la Rambla ainsi qu'une crèche
- A l'Est de la Sauvette, construction d'un lotissement en R+1.
- 3 parcs de stationnement en silos situés aux extrémités NO / SO / SE de 200 places chacun environ, inclus dans les 15% d'emprise au sol.
- La médiane Olbia contournera le quartier par l'Est et débouchera sur le Carrefour Macany, puis, à moyen terme, sur le carrefour de l'Avenue Décugis. Au Sud, cette médiane reliera l'avenue Ambroise Thomas au niveau du gymnase des Rougieres. A terme (2018/2019), elle devrait rejoindre le rond-point Picoche, en passant derrière le lycée G Roux (suite à une Déclaration d'Utilité Publique TPM)
- 3 phases de construction sont prévues (du Sud vers le Nord) avec pour chacune le même pourcentage de logements sociaux (35%).

A l'issue de cette présentation, Roger Viale, membre du bureau du CIL souhaite présenter ses arguments :

Il remarque que le Député Maire a fait améliorer le plan-masse de l'OAP sur différents points:

- Portes d'entrée au Nord au lieu d'immeubles en R+4
- Repositionnement de la place centrale
- Elargissement des voies secondaires par recul des façades
- Parkings de dissuasion en silos

Ceci, montre bien que le plan de masse, que Mr Wilmotte a paru découvrir lors de la réunion du 1er mars n'est pas le bon :

- Hauteur des bâtiments non limitée à R+3
- Espaces verts non tracés
- Grand lotissement de 8 ha traité à part sans liaison avec le cœur de la zone
- Immeubles trop serrés dans un ordre sans fantaisie et donc un quartier sans animation
- Immeubles-serres incongrus retoqués ailleurs et recasés ici sans vergogne....

De l'avis de R Viale, le vrai plan-masse sera à dessiner une fois les études préliminaires réalisées et intégrées et dont il espère qu'elles seront rendues publiques..

Les questions posées par l'assemblée rejoignent les inquiétudes des présidents de conseils syndicaux du quartier et recueillies par le CIL :

- Contrairement aux engagements pris avec les commissaires enquêteurs, des bâtiments en R+4 seraient prévus dans le nouveau projet ; L'engagement d'une hauteur maximale en R+3 doit être respecté et acté dans la révision partielle du PLU.

***Réponse du Député Maire: R+2/R+3 en périphérie et R+4 au centre pour garder une certaine harmonie architecturale.***

- Les 3 parcs de stationnement en silos publics inquiètent pour plusieurs raisons :  
Auront-ils une capacité suffisante, quel sera leur impact en termes d'esthétisme aux abords des copropriétés avoisinantes et du jardin remarquable Olbius Riquier, qui aura en charge le coût de leur entretien, quelles seront les conditions de circulation à la sortie de ces silos, quid de la sécurité et d'utilisation en parkings relais ??

***Réponse du Député Maire : Les silos ne dépasseront pas R+3 et pourront être couvert d'un « mur végétal » pour l'esthétisme; ils seront publics, leur entretien restera à la charge de la commune. De la vidéosurveillance sera installée..***

- Aucun bassin de rétention n'est apparemment prévu en amont du collège Gustave Roux afin de le protéger des crues du Roubaud

***Réponse du Député Maire : 1 bassin est prévu au bas de la zone mais tout sera déterminé suite aux études hydrauliques préalables.***

- La médiane Olbia risque de créer des nuisances sonores et de circulation, surtout pour les riverains des « grés de Macany » et du « jardin des anémones ». Comment se déroulera la circulation au niveau du carrefour du gymnase des Rougières déjà saturée aux heures de sortie du collège ?

***Réponse du Député Maire : Il n'y aura pas de double voie sur Macany ; les études d'impact préalables pour la circulation nous apportera les réponses.***

- Le lotissement de 8 hectares prévu à l'Est de la Sauvette nous semble exclu du reste du projet, sans cohérence avec les autres bâtiments et sans communication avec la Rambla.

***Réponse du Député Maire : il y aura bien entendu des moyens de communication mais encore non définis à ce stade***

- Absence de cohérence entre les différents styles architecturaux des 3 phases du projet (serres orientées Est/Ouest, bâtiments aux toits de tuile, façades et pergola en bois)

***Réponse du Député Maire : l'harmonie d'ensemble n'en pâtira pas***

Le manque d'équité entre les différents quartiers est constaté : le % de LLS sera de 20% sur le plateau de Costebelle contre 35% dans le quartier des Rougières

**Pas de réponse du Député Maire**

- Avenue Décugis, Dangereuse et détériorée par les racines de pins parasols

***Réponse du Député Maire: Etudes fin 2017 pour réaménagement prévu 2018/2019 ; Eclairage, réduction de vitesse, pistes cyclables, mise en valeur des pins parasols..***

Suite à tous ces échanges, Monsieur le Député Maire clôture son intervention après 1h45 de participation, laissant l'AG continuer.

Le président souhaite rappeler que lors de la réunion du 1<sup>er</sup> mars, le Député Maire avait mentionné 65% des logements sociaux attribués par la commune, en accord avec le Préfet. Or, cet engagement semble compromis par l'évolution législative et notamment la loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017, qui supprime la possibilité donnée au Préfet de déléguer au Maire tout ou partie des réservations préfectorales. De plus, la mise en place d'un système national d'enregistrement de la demande de logement social mis en place par le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable offre des possibilités d'accès à notre territoire particulièrement attractif à des publics qui n'y ont aucun ancrage familial ou professionnel.

Le président souhaite conclure son rapport moral en signifiant que le CIL n'est pas défavorable à un projet de construction respectueux du quartier et de ses habitants. Et quand bien même, le CIL est satisfait des engagements actés par Monsieur le Député-maire, de nombreuses interrogations demeurent, en attente des études d'impacts et de la définition précise du projet par les aménageurs.

C'est pourquoi, le conseil d'administration du CIL des Rougières a décidé à l'unanimité d'engager une procédure de recours à l'encontre du PLU, estimant que ce recours est le seul moyen de faire entendre efficacement les intérêts du quartier.

Le CIL s'engage à ce que cette procédure soit annulée lorsque :

- la révision partielle du PLU aura gravé dans le marbre les engagements de la Mairie
- une concertation publique sur le projet définitif aura été réalisée (avec mise en place d'un registre des remarques),
- Et que la cohérence entre nos demandes et le permis d'aménagement d'ensemble soit vérifiée.

**Le rapport moral est soumis au vote de l'assemblée : VOTE A L'UNANIMITE.**

## **II- RAPPORT FINANCIER**

Patricia PICO, trésorière fait un point de la trésorerie

### ***BUDGET 2017 :***

- Recettes : 1€/ an par logement et copropriétés  
6€/an cotisation individuelle  
10€/an pour les membres du bureau et CA.  
450€ demande de subvention mairie
- Charges Plus élevées en 2017 :  
Frais bancaires dus à un changement de banque (Poste vers Crédit agricole)  
Frais postaux (courriers PLU)  
Location salle pour AG



Bilan 2016-2017			
CHARGES		PRODUITS	
Frais bancaires La Banque Postale	116.50 €	Solde créditeur (à la date de l'AG du 17/03/2017)	1,556.10 €
Frais bancaires Crédit Agricole	15.00 €	Cotisations 2016-2017	590.00 €
Réunion Mr Augias	15.30 €	Dons 2016	
Adhésion V.I.E. 2015 Régul	30.00 €	Subvention Mairie	360.00 €
TICOP Impression	90.80 €		
TICOP Impression	42.28 €		
Adh Groupement CIL	30.00 €		
1&1 Internet Fact 16/05/2016	11.99 €		
Frais postaux	6.00 €		
TCH Boissons Réunion CA	14.10 €		
TCH FETE VOISINS	220.00 €		
Carrefour Market FETE VOISINS	12.50 €		
TCH Boissons Réunion CA	8.50 €		
TCH Boissons Réunion CA	24.00 €		
Frais postaux	8.40 €		
JCP Leclerc Tampon	33.90 €		
Office dépôt Carnet Adhésions	3.59 €		
Adhésion V.I.E. 2016	30.00 €		
Weldom Salon Asso	4.42 €		
Frais postaux	5.42 €		
Frais postaux RAR	12.60 €		
Journal Officiel parution	31.00 €		
Frais postaux Timbres	8.40 €		
Papet-Hyères Carnet reçus	3.20 €		
1&1 Internet	87.18 €		
Mercure résa Loc Salle AG	100.00 €		
MAAF Assurance	58.07 €		
<b>Total charges :</b>	<b>1,023.13 €</b>	<b>Total produits :</b>	<b>2,506.10 €</b>
<b>Résultat (au XX/XX/XXXX) :</b>			<b>1,482.97 €</b>

**Résultat au 17/03/2017 : Solde positif : 1482,97€**

**Le budget 2017 est soumis au vote de l'assemblée : VOTE A L'UNANIMITE**

La trésorière remercie les donateurs qui ont permis par leurs dons à titre exceptionnel de pouvoir financer les honoraires de l'avocat spécialisé, Maître Consalvi, à hauteur de 2400€ pour l'étude de la rédaction d'un projet de recours.

Néanmoins, chaque copropriété/lotissement du quartier doit s'impliquer pour arriver à la totalité des honoraires nécessaires à la procédure contentieuse. Pour cela, il est demandé que chaque copropriété /lotissement puisse faire voter lors de leur AG, une participation exceptionnelle de 10€/logement, faute de quoi le CIL renoncera.

## **BUDGET PREVISIONNEL 2017/2018**

Le CA a décidé du transfert de 1000€ du compte CIL vers le compte dédié au financement des honoraires d'avocat.

<b>Budget prévisionnel 2017-2018</b>	
<b>CHARGES</b>	
Assurance MAAF	80.00 €
Abonnement site internet	175.00 €
Adhésions Asso	80.00 €
Fête des Voisins	250.00 €
Affranchissement	80.00 €
Fournitures (enveloppes, papiers)	100.00 €
Divers (location salle,...)	200.00 €
Frais divers réunion	70.00 €
Financement Avocat	1 000.00 €
<b>Total :</b>	<b>2,035.00 €</b>

**Le budget prévisionnel est soumis au vote de l'assemblée : VOTE A L'UNANIMITE**

### **III- FETE DES VOISINS 2017**

Prévue le vendredi 19 mai 2017 ; des informations seront données ultérieurement.

Le Président remercie de l'écoute et clôture l'AG à 20h45.

**Signature Président :**  
**Reynold IGNACE**

**Signature Secrétaire :**  
**Annie CÔME**

