

COMMUNE DE SAN MARTINO DI LOTA



BILAN DE LA CONCERTATION

❖ Objet de la concertation :

Projet de requalification urbaine de la Strada Vecchia
intitulé « **PIETRANERA 2020 : LE CAP VERS
LE DEVELOPPEMENT DURABLE** »

❖ Arrêté n°116/2017 du Maire de SAN MARTINO DI LOTA en date
du 03 octobre 2017

INTRODUCTION

La Commune de San Martino di Lota a prescrit le projet de requalification urbaine de la Strada Vecchia intitulé « Pietranera 2020, le Cap vers le Développement Durable » par délibération en date du 22 janvier 2016. Cette délibération faisant suite à une description détaillée du projet, stipule qu'il est susceptible de modifier le cadre de vie de la commune, et à ce titre, en application du 4°) de l'Article L103-2 du Code de l'Urbanisme, il convient d'organiser une concertation publique.

La procédure d'élaboration arrivant à son terme, il convient désormais, en application de l'Article L103-6 du Code de l'Urbanisme d'arrêter le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies lors de la délibération du 29 septembre 2017.

Cette concertation s'est adressée à l'ensemble de la population de la commune, et a permis des échanges constructifs et de qualité.

Le bilan de la concertation se décompose comme suit :

- Une première partie rappelant les principes de la concertation,
- Une deuxième partie exposant de manière détaillée les outils de communication et de concertation qui ont été mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du projet
- Une troisième partie restituant de manière synthétique les échanges qui ont eu lieu,
- Une quatrième partie apportant des réponses aux questions issues de la concertation afin d'informer les personnes s'étant exprimées de la manière dont leurs observations ont pu être prises en compte ou pas. Il est cependant précisé que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponses à titre individuel, mais uniquement de façon thématique et transversale

I – LES PRINCIPES DE LA CONCERTATION DE LA POPULATION

1.1. La procédure de concertation publique : une étape cruciale dans l'évolution d'un projet

La concertation est une procédure définie par la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 traduite et codifiée au sein du code de l'urbanisme (articles L300-2 et suivants). Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, les opérations d'aménagement ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont fixés (dans ce cas précis) par le Conseil Municipal. Ces modalités doivent, pendant une durée suffisante au regard de l'importance du projet, permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrête le bilan. La concertation doit intervenir avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles et que ne soient pris les actes conduisant à la réalisation effective de l'opération. Peuvent être considérées comme satisfaisantes les modalités de concertation suivantes : réunion(s) du conseil municipal, publicité(s) par voie de presse, exposition publique, informations dans le bulletin municipal ou intercommunal diffusé à la population, registre pour recueillir les informations, réunion(s) publique(s) (...). Selon le code de l'urbanisme, les choix des modalités de concertation sont très étendus, ce qui laisse une marge de manœuvre importante aux Maîtres d'Ouvrage lors de l'organisation de leurs concertations publiques. Cette liberté se traduit évidemment par des concertations très différentes et qui n'ont pas toutes les mêmes objectifs. La Commune a ainsi adopté deux délibérations, la première ayant pour objectif d'ouvrir la concertation et d'en prévoir les modalités, et la seconde a pour but de valider le Bilan de la concertation.

1.2. Les modalités de la concertation

L'action publique repose de plus en plus sur l'information et la mise en place d'un dialogue constructif avec les populations concernées.

L'Article L103-2 du Code de l'Urbanisme précise que dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, il est nécessaire que les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées soient associés.

La commune de San-Martino di Lota a donc, le 29 septembre 2017, dans le cadre de la délibération prescrivant l'élaboration de l'opération « Pietranera 2020 : Le Cap vers le Développement Durable », défini les modalités de cette concertation.

Ainsi, lors de cette séance, le Conseil Municipal a décidé à l'unanimité que la concertation devait être mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- Diffusion de dossier et organisation d'une réunion spécifique – préalable avec les institutions
- Début de la concertation : Le 24 octobre 2017
- Organisation d'une réunion publique, qui s'est tenue le jeudi 26 octobre 2017 à partir de 15h à la Mairie de Pietranera
- Fin de la concertation : Le 09 novembre 2017
- Mise en ligne sur le site de la commune (www.sanmartinodilota.fr) des informations relatives au projet.
- Dépôt en Mairie d'un dossier explicatif du projet, accompagné d'un registre permettant le recueil des remarques du public. Ce registre est accessible pendant les horaires d'ouverture de la Mairie de Pietranera.
- Mise en place d'un registre dématérialisé sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/523> où il a été possible de télécharger le dossier et de déposer des observations 24h/24 pendant toute la durée de la concertation publique.

1.3. Les objectifs de la concertation

Les objectifs de la concertation publique ont été précisés par le Conseil Municipal, par délibération en date du 29 septembre 2017.

Ce programme vise :

- à sécuriser la traversée de la Commune en aménageant les croisements, les passages piétons, ainsi que le chemin des écoliers (traversée vers la halle des sports), à rendre accessibles au plus grand nombre les voiries, établissements recevant du public et espaces publics,
- à favoriser les déplacements doux en offrant à la population mais également aux personnes de passage une alternative à la voiture, que ce soit pour se déplacer sur la Commune, se rendre vers Bastia, ou se promener vers le Cap Corse,
- à stimuler l'émergence de commerces pour générer de l'activité et de l'emploi, mais également pour limiter les déplacements vers Bastia grâce à une offre « décentralisée »,
- à créer une offre de logements sociaux notamment pour permettre à la population locale de rester ancrée dans son territoire,

- à montrer l'exemple en utilisant et en encourageant l'utilisation de l'énergie solaire en particulier thermique, et ainsi viser l'efficacité énergétique mais également contribuer à la transition écologique,
- à tenir compte du fait que le relief de la Commune offre peu de possibilités, ce qui nécessite de concentrer plusieurs objectifs dans le même projet, d'où sa complexité.
- à permettre à chaque citoyen de la Commune, mais également à ceux qui la traversent, de mieux vivre ensemble.

II- LES OUTILS DE LA CONCERTATION

Dans le cadre de la délibération initiale et des objectifs liés à la concertation, des outils d'information et de communication ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de personnes d'exprimer leur avis et de prendre connaissance du projet de requalification de la Strada Vecchia au fur et à mesure de son avancement.

2.1. Les réunions de concertation

Plusieurs réunions d'échange ont eu lieu tout au long de l'élaboration de la concertation. La concertation s'est déroulée à partir de deux types de rencontre :

- Une réunion spécifique préalable avec les institutions, le 23 octobre 2017.
- Une réunion publique avec la présence des habitants, associations, et commerçants de la commune, le 26 octobre 2017.

Lors de chaque réunion, un document récapitulant et synthétisant le projet de requalification de la Strada Vecchia a été présenté par le Maire.

Lors de ces réunions, via les documents support de présentation, l'accent a été mis sur une communication claire et un travail de vulgarisation visant à rendre accessible un maximum de notions techniques complexes.

2.1.1. La réunion avec les institutions

La réunion s'est tenue le Lundi 23 octobre à 16h à la Mairie de Pietranera en présence des personnes suivantes :

- *Les élus :*
Monsieur le Président du Conseil Exécutif de la Collectivité Territoriale de Corse, Gilles SIMEONI,
Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Corse, François ORLANDI,
Madame la Présidente de l'Agence d'Aménagement Durable, de Planification et d'Urbanisme de la Corse, Fabiana GIOVANNINI,
Monsieur le Maire de la Commune de San Martino di Lota, Jacky PADOVANI, et ses conseillers municipaux : Pierre PETROGNANI, Michel BERTRAND, Marie-Dominique FORNESI, Marie-Paule MANDRICHI, Marie-Hélène PADOVANI.
- *Les Représentants des administrations :*
Monsieur le Directeur du Service Soutien aux territoires, Gilles HUGUET (DDTM- *préfecture de Haute-Corse*),
Monsieur le Directeur du Service des Routes, Ariel RISO (CTC)
Monsieur le Directeur des Intervention Routières, Christian LONGINOTTI et le représentant du Service des Infrastructures, des Routes et des Transports (subdivision sud), Jules BIGHELLI (CD 2B)
- *L'administration communale de San Martino di Lota :*
Monsieur le Directeur Général des Services, Stéphane CARDINALI.

Lors de cette réunion, il a été remis aux personnes présentes un dossier de concertation préalable relatif à l'opération « PIETRANERA 2020 : LE CAP VERS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ».

Le Maire présente le projet de requalification urbaine du centre bourg de la Commune. Il en profite pour remercier les services de l'A.U.E pour l'assistance qui a été apportée et pour les précieux conseils qui ont permis à la Commune de faire évoluer le projet sur un plan qualitatif et sur la définition du programme.

Sont abordées les questions techniques relatives au trafic intense de véhicules de la RD 80 et les conséquences sur le cadre de vie, la pollution, la santé, et surtout la sécurité.

Bien que le projet ne soit pas nouveau, les services techniques de l'ensemble des institutions sont sollicités officiellement sur le projet pour avis et conseil.

M. ORLANDI informe que même au-delà du 01/01/2018, la continuité du service du Département sera assurée, dans un contexte de fusion des collectivités. Pour ce qui intéresse

le projet, la continuité sera assurée tant au niveau des services techniques qu'au niveau des services financiers. Ainsi, le dossier sera instruit par les services pour avis technique.

S'agissant des transports collectifs, il est important de développer dans le Cap Corse, toutefois, la compétence du Département se limite à l'organisation de l'offre privée. Le nombre de lignes est réduit (Erbalunga, Sisco, Macinaggio).

Fabiana GIOVANNINI confirme l'utilité de ce projet compte tenu des enjeux pour la Commune et l'intercommunalité. Les services de l'A.U.E sont toujours à disposition de la Commune, que ce soit pour l'assistance technique ou pour le conseil, notamment dans les domaines de l'urbanisme, et de l'ingénierie contractuelle ou financière.

Elle rappelle que le développement des modes de déplacement doux est un enjeu majeur pour le centre ancien.

Elle propose d'organiser une réunion de travail sans attendre sur l'aménagement du croisement au Sud de la Strada Vecchia.

S'agissant des financements du projet, M.PADOVANI souhaiterait pouvoir réaliser la 1^{ère} phase (parking de 62 places, accessibilité, sécurité) avec un financement sur 3 ans pour un coût global d'environ 2,8 M € HT.

M. SIMEONI indique qu'il serait possible de solliciter un financement dans le cadre de la future dotation quinquennale.

Pour l'Etat, la D.E.T.R sera susceptible d'intervenir également.

Pour le Conseil Départemental, il en est de même pour le futur contrat d'agglomération.

En ce qui concerne la 2^{ème} tranche, Mme GIOVANNINI évoque la possibilité d'envisager une partie des financements par les futurs commerçants dans le cadre de contrats spécifiques. Le Maire souhaite toutefois que la Commune conserve la maîtrise des commerces pour permettre une diversification de l'offre en faveur des citoyens.

En ce qui concerne les vélos électriques, l'A.U.E a lancé un appel à projets « V.A.E » et invite la Commune à déposer un dossier de candidature.

M. CARDINALI demande si des informations sont disponibles sur les travaux de la Commission Sénatoriale relative à la revitalisation des centre-bourgs et si de nouvelles perspectives de financements pourraient se présenter pour cette opération. Aucune information n'est disponible à ce jour.

Il est rappelé que le dossier de concertation publique est consultable sur le site internet de la Commune www.sanmartinodilota.fr

Il est téléchargeable sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/523>

Le Maire remercie l'ensemble des participants pour toutes leurs contributions qui font évoluer de façon positive ce projet. Des réunions de travail seront organisées très prochainement avec l'A.U.E et le Conseil Départemental.

❖ Réunion préalable avec les institutions – 23 octobre 2017 : Présentation du projet
« Pietranera 2020 – Le Cap vers le Développement Durable » - Solution 1

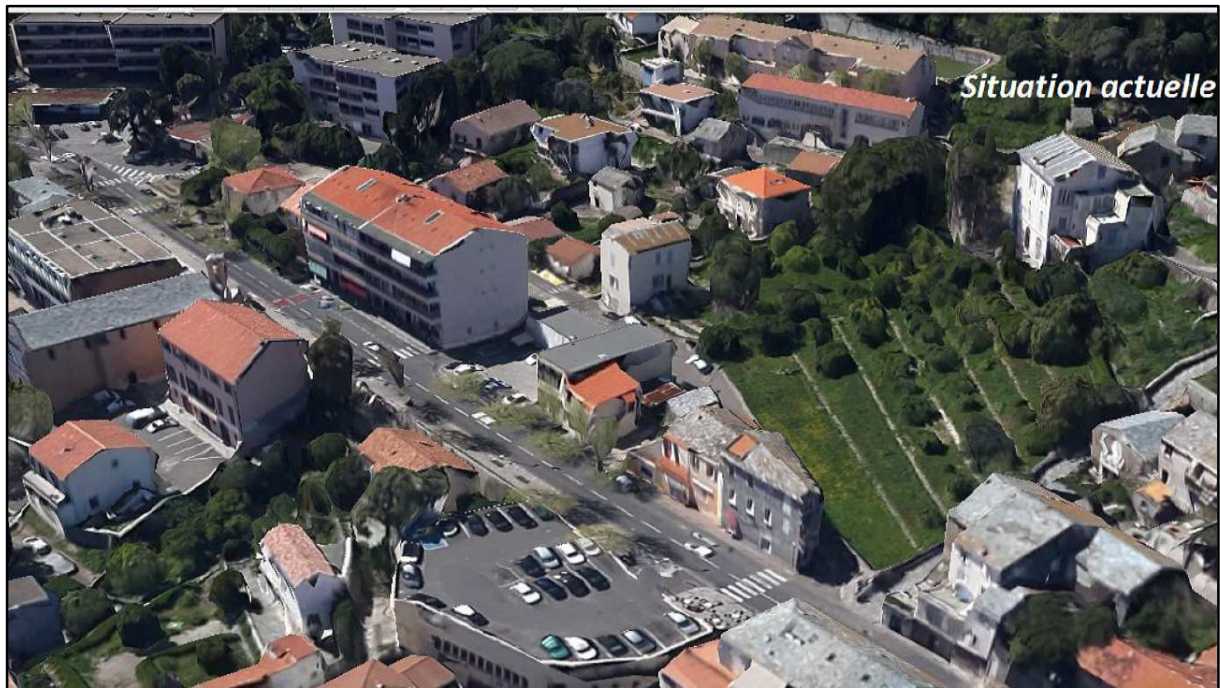


Figure 1 : Présentation du projet - Situation actuelle



Figure 2 : Solution 1 - Parking, place publique, locaux, logements

❖ Réunion préalable avec les institutions – 23 octobre 2017 : Présentation du projet
« Pietranera 2020 – Le Cap vers le Développement Durable » - Solution 2

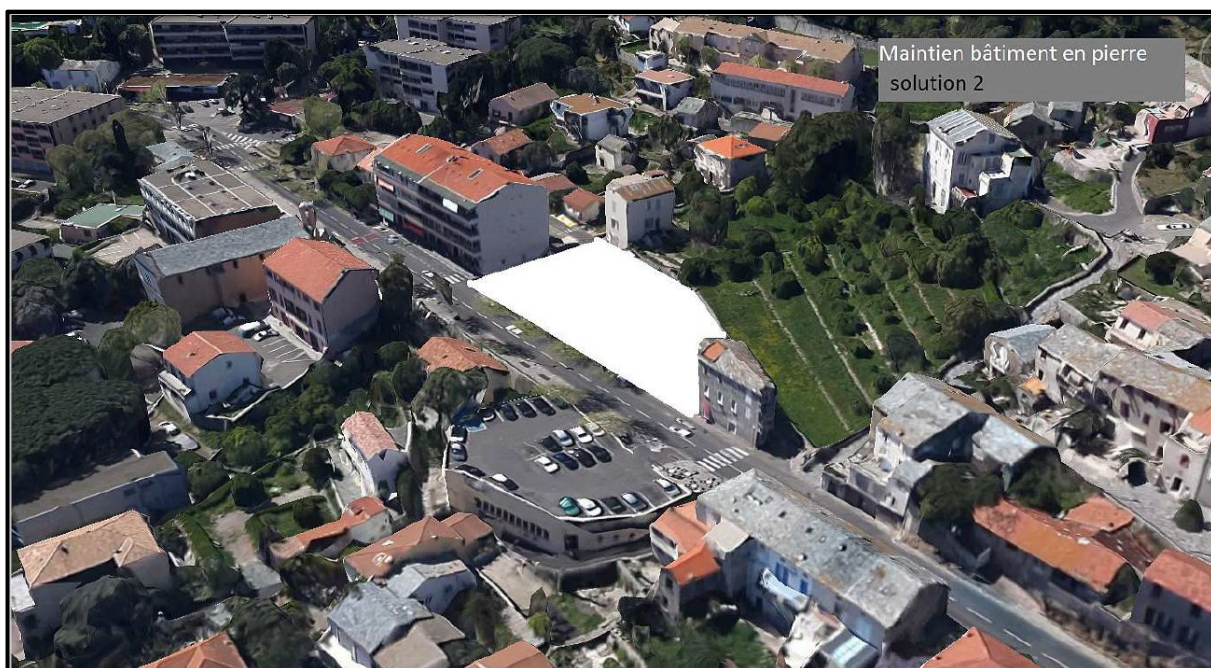


Figure 3 : Solution 2 - Destruction îlot bâti et maintien du bâtiment en pierre



Figure 4 : Solution 2 - Place surélevée - Logements - Halle des sports

❖ Réunion préalable avec les institutions – 23 octobre 2017 : Présentation du projet
« Pietranera 2020 – Le Cap vers le Développement Durable » - Solution 3

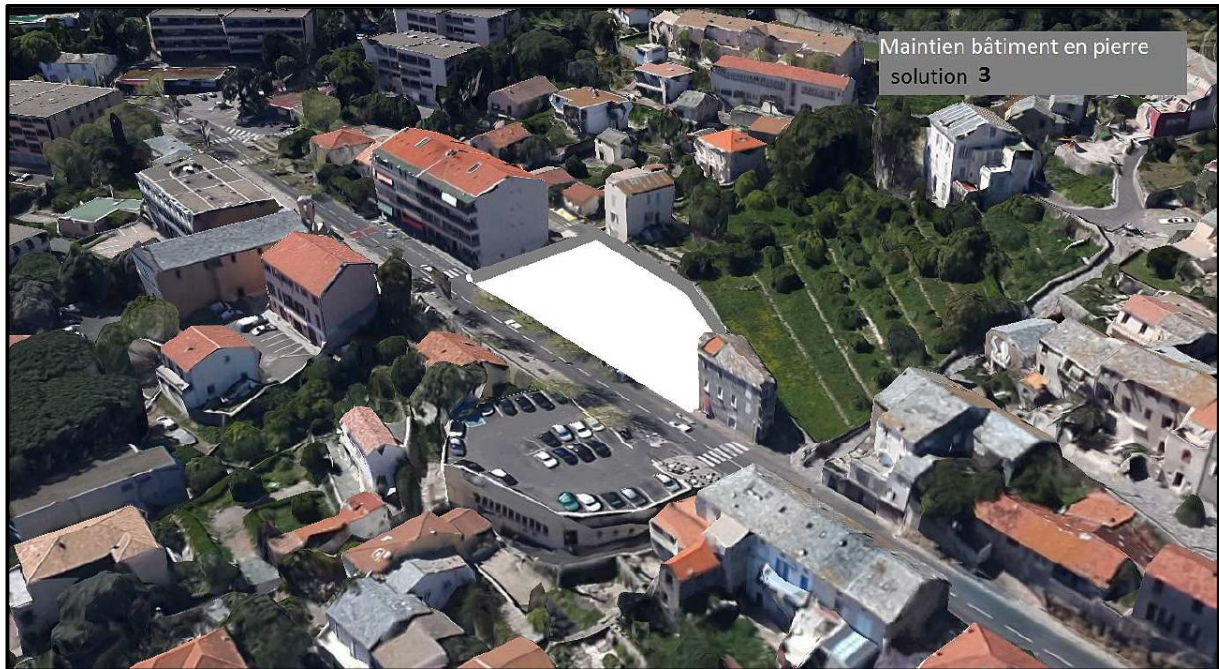


Figure 5 : Solution 3 - Maintien du bâtiment en pierre



Figure 6 : Solution 3 - Version finale

- ❖ Réunion préalable avec les institutions – 23 octobre 2017 : Présentation du projet « Pietranera 2020 – Le Cap vers le Développement Durable » - Aménagement carrefour supérette



Figure 7 : Carrefour supérette



2.1.2. La réunion publique

La réunion s'est tenue le jeudi 26 octobre 2017 de 15h à 16h30 à la Salle des Fêtes de Pietranera.

Afin que les habitants prennent connaissance de la réunion, un article a été publié dans le Corse-Matin, quinze jours avant la réunion reprenant en intégralité l'Arrêté n°116/2017 prescrivant le lancement de la concertation publique. Cette réunion s'est déroulée en présence des personnes suivantes :

- *Les élus :*
Monsieur le Maire de la Commune de SAN MARTINO DI LOTA, et ses conseillers municipaux : Alain ROSSI, Michel BERTRAND, Marie-Hélène PADOVANI, Nathalie VALERY, René-Pierre CORMAT, Didier SCANIGLIA, Marie-Paule MANDRICHI, Marie-Dominique FORNESI, Viviane RAGAS, Lucien NATALI, Pierre PETROGNANI.
- *Les habitants de la commune et commerçants.*
- *Bureau d'étude :*
Raphaëlle DAVIN, Architecte diplômée d'Etat et Urbaniste.
- *Association « Aiutu Petra Negra »*
- *L'administration communale de San Martino di Lota :*
Monsieur le Directeur Général des Services.
- *D'autres personnes hors commune.*

La réunion a duré 1h30 (30 minutes de présentation et 1h00 de débat) et a accueilli une soixantaine de personnes.

Le Maire était également présent, il a présenté le projet, ses objectifs, et l'intérêt de la concertation. Il a ensuite donné la parole au public pour animer le débat et a répondu aux questions des participants. La réunion s'est déroulée comme suit :

1. Introduction, mot de bienvenue du Maire de San Martino di Lota

Présentation du sujet de la réunion, du projet, et des objectifs à atteindre dans le contexte de la concertation

2. Débat : Questions/Réponses :

Les principaux sujets évoqués lors du débat ont été : la « destruction » du jardin et la bâtisse de style « Maison des Américains », le bâtiment trapézoïdal et les deux maisons attenantes, la sécurité, la circulation, le stationnement et les aménagements qui vont être réalisés dans ce projet : parking, place publique, la création de nouveaux commerces, logements sociaux...

2.2. L'affichage

La Commune a procédé à l'affichage de panneaux en Mairie à partir du 5 octobre 2017 : Avis de lancement de la concertation publique, la délibération du Conseil Municipal datant du 29 septembre 2017 et l'Arrêté du 04 octobre, prescrivant le lancement de la concertation sur le projet de requalification urbaine de la Strada Vecchia intitulé « Pietranera 2020 : Le Cap vers le Développement Durable » jusqu'à la fin de la concertation, le 09 Novembre 2017.

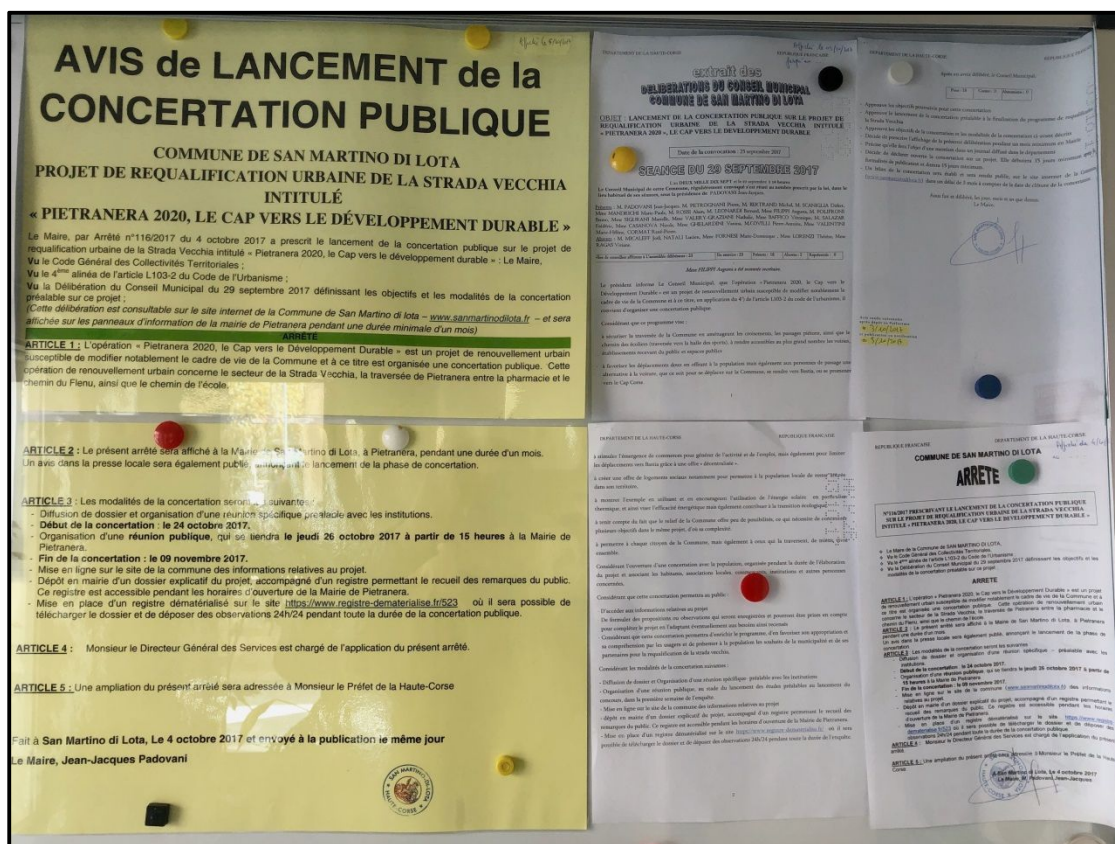


Figure 7 : Panneaux affichés dans le hall d'entrée de la Mairie - Exposition au public

2.3. Le registre de la concertation

Le registre de la concertation est l'outil privilégié pour permettre à la population ou toute personne intéressée par un projet de formuler des remarques et des demandes particulières.

Un registre de la concertation, disponible aux heures et jours d'ouverture de la Mairie, a été mis en place du 24 Octobre au 09 Novembre 2017.

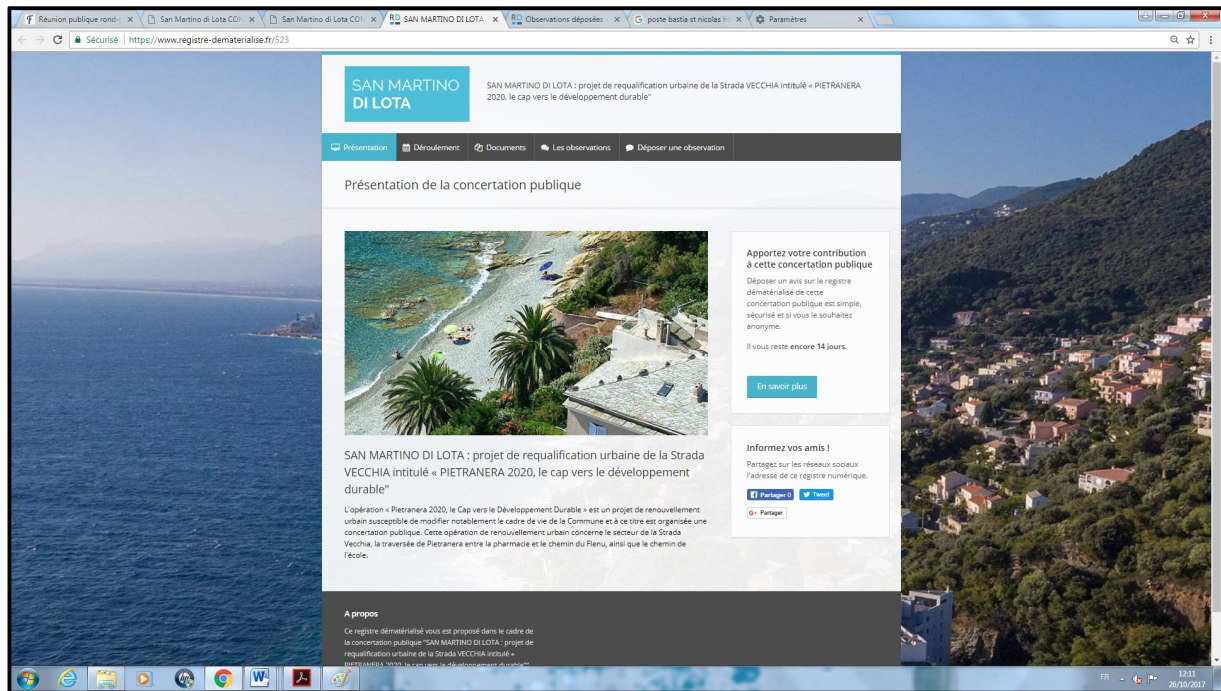
Le 24 Octobre, Le Maire déclare le début de la concertation en ouvrant le registre, côté et paraphé, pour recevoir les observations du public. Un dossier explicatif est également déposé en Mairie, comprenant une notice explicative du projet et de 14 annexes :

- Annexe 1 : Photos aériennes
- Annexe 2 : Périmètre du projet, plan topographique, zone d'étude
- Annexe 3 : Délibération en date du 29 septembre 2017
- Annexe 4 : Présentation du contexte et des variantes d'aménagement du croisement au niveau de la superette.
- Annexe 5 : Présentation du projet de parking
- Annexe 6 : Présentation du projet global et des esquisses d'aménagement
- Annexe 7 : Horaires des bus – Ligne 4 Pietranera
- Annexe 8 : Circuit des écoliers - proposition élaborée par l'agence d'urbanisme
- Annexe 9 : Projet global d'enfouissement des lignes (EDF- Telecom)
- Annexe 10 : Extrait du rapport de l'ONF sur l'état des arbres sur la RD80
- Annexe 11 : Extrait du code de l'urbanisme
- Annexe 12 : Arrêté 116-2017 du 4 octobre 2017 prescrivant le lancement de la concertation publique
- Annexe 13 : Tableau comparatif des solutions et hypothèses évoquées dans le dossier
- Annexe 14 : Arrêté relatif à la réglementation des livraisons

Les remarques du registre qui présentaient un intérêt pour la collectivité ont été reprises dans le présent bilan et sont traduites dans le projet de requalification du centre bourg de la Commune.

2.4. Le registre dématérialisé

Un registre dématérialisé a été mis en ligne sur le site de la Commune pendant toute la durée de la concertation.



Au début de l'enquête, le **24 octobre 2017** à 17h, le présent registre a été consulté 93 fois et 33 téléchargements ont été effectués.

A la fin de l'enquête, le **9 novembre 2017**, le registre a été consulté 294 fois et 547 téléchargements ont été effectués.

III – SYNTHÈSE DES PRINCIPALES QUESTIONS ABORDEES PAR LES PARTICIPANTS AU COURS DE LA CONCERTATION

Cette troisième partie du bilan de la concertation a pour objectif de récapituler de manière non exhaustive les principaux thèmes et questions apparus au cours de la concertation.

Pour les réunions comme pour le registre de concertation :

- Les demandes d'intérêt particulier qui ne rentraient pas dans le projet collectif n'ont pas été prises en compte,
- Les propositions et questionnements qui ne relèvent pas du projet de requalification urbaine de la Strada Vecchia n'ont pas été repris.

3.1. Le registre de la concertation

Lors de la clôture de la concertation, le 09 Novembre 2017, le registre comportait deux avis, dont un formulé sur le registre dématérialisé qui a été publié sur le site internet de la Commune.

Les deux observations recueillies proviennent des personnes suivantes :

- Une de la part du collectif « Aiutu Petra Negra », (complétant ainsi les hypothèses retenues lors de la réunion publique du 26 octobre). Ce collectif s'est construit autour de la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et culturel de la Commune de San Martino di Lota. Une pétition a été jointe à la présente observation du registre dématérialisé. Pétition qui compte aujourd'hui plus de 2 400 signatures, dont la majorité n'a aucun lien direct avec le projet.
- Une de la part d'une habitante de la commune, Vanina Zuccarelli.

Les sujets abordés et les remarques portées sur ce registre sont les suivants :

- **Le Patrimoine de San-Martino di Lota est une valeur ajoutée, et sa prise en considération dans le projet municipal est porteuse de développement économique, social et culturel :**
 - ◆ Maintenir le bâtiment trapézoïdal, les deux maisons anciennes
 - ◆ Maintenir en état le jardin et la bâtisse de style « Maison des Américains »
- **La densification urbaine présente déjà une certaine densité, et la nouvelle organisation va provoquer une urbanisation plus importante :**
 - ◆ Piétonniser totalement ou partiellement la voie qui va devenir un jardin public,
 - ◆ Optimiser les espaces de stationnement existants avec la création de nouvelles places de parking par redistribution des équipements
 - ◆ Déplacer le jardin d'enfants vers le Nord de la Strada Vecchia (2 hypothèses)
 - ◆ Déplacer la salle des sports (2 hypothèses)
 - ◆ Perméabiliser de manière partielle la partie piétonne créée.

- **Concernant la circulation, l'enjeu principal est de sécuriser les déplacements des voitures et des piétons, et de développer les déplacements doux (piétons et cycles) sur la traversée entière de la Commune :**
 - ◆ Prévoir plusieurs plateaux traversants à hauteur des trottoirs existants afin de valoriser le parcours piétons,
 - ◆ Réaliser des « coupe-vitesse » notamment dans le secteur de l'immeuble Santa Lucia (nous supposons qu'il s'agit de l'immeuble U Boscu d'Oru et du Restaurant Santa Lucia) et du côté du Thalassa afin de contraindre les automobilistes à réduire leur vitesse,
 - ◆ Dessiner des croisements au sol (en lien avec l'aménagement du secteur supérette)
 - ◆ Accentuer la circulation piétonne le long de la RD 80 (aménagements piétons supplémentaires du café à la supérette). La proposition communale est jugée « trop routière » : le marquage au sol indiqué n'est pas suffisant pour accorder une visibilité et une sécurité aux piétons vis-à-vis de la présence des voitures,
 - ◆ Aménager la circulation en lisère des parcelles 84, 85, et 490
 - ◆ Créer une zone de vigilance inscrite dans le paysage urbain.

- **Quant au stationnement, il s'agit de comprendre la motivation de la commune d'avoir opté pour un site unique au détriment d'une alternative plus respectueuse de l'environnement :**
 - ◆ Hiérarchiser des stationnements existants, pour une répartition optimale des places de stationnement,
 - ◆ Mutualiser les aires de stationnement existantes au sein des parcelles privées,
 - ◆ Réaliser de nouvelles places de stationnement en surface comprenant plusieurs petites poches de 15 à 30 places maximum réparties sur un périmètre de 500 mètres autour du centre de Pietranera, conformément à la typologie des stationnements existants sur la commune.
 - ◆ Recenser les besoins de façon plus fine et inventorier dans le village, de petites parcelles pour répartir les stationnements, tout en préservant les espaces verts (pour ce qui est des espaces disponibles, il s'agit ici de la parcelle AC 160), car la question du stationnement n'est abordée que dans une partie du hameau et il serait pertinent de prendre en compte la partie haute et centrale du village car les besoins des résidents et des visiteurs se répartissent dans divers espaces.

- **La qualité des espaces de stationnement est un sujet fondamental :**
 - ◆ Prévoir la qualité d'ombrage, de plantation, de mobilier, d'éclairage, et de revêtement de sol
 - ◆ Les espaces de stationnement ne doivent en aucun cas imperméabiliser le sol, mais favoriser l'absorption des eaux de ruissellement en assurant une mise en œuvre de matériaux perméables

- **Le bâtiment trapézoïdal, des deux maisons anciennes attenantes, le jardin et « la Maison des Américains » est un bloc qui est porteur de qualités énergétiques, fonctionnelles, et esthétiques car il pourrait éventuellement :**
 - ◆ Accueillir des logements, des commerces, des services ou être consacré à la mémoire de la commune et à son patrimoine.
- **Pietranera n'est qu'un lieu-dit, et une commune comme celle-ci devrait réaliser de petits aménagements :**
 - ◆ Mettre en place un stationnement minute en continuité de l'existant pour accéder à la poste, aux commerces, à la mairie...
 - ◆ Construire des locaux associatifs ou commerciaux (selon le résultat des études réalisées) perpendiculairement à la départementale (côté mairie)
 - ◆ Supprimer le stationnement du côté de La Poste, et construire des commerces ou des locaux d'activités. Cette solution permettrait de créer un plateau traversant très dense, permettant de limiter la vitesse de 15 km/h pour cette chaussée.
 - ◆ Construire des logements sociaux en continuité de l'immeuble « Le Majestic » à la place du parking de La Poste.
 - ◆ Piétonniser une partie de la Strada Vecchia et le Chemin de l'Ecole, ou à minima, mettre en place un accès riverain règlementé (barrière) pour sécuriser le Chemin des enfants.

En complément pour le développement du projet, il nous a été proposé :

A) Des solliciter des avis suivants :

- Celui de l'Architecte des Bâtiments de France, et le service patrimoine de la Collectivité Territoriale de Corse afin de développer des propositions architecturales, urbaines et paysagères s'intégrant parfaitement dans le cadre patrimonial du site et assurer un suivi du projet pour toutes ses phases,
- Celui de l'A.A.U.E afin de définir des espaces à conserver, en complément du PLU, sur le plan environnemental et paysager, et de définir éventuellement une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et assurer un suivi de projet pour toutes ses phases,
- Celui de l'avis de l'Office Foncier pour les acquisitions en vue de récupérer les logements existants.

B) De réaliser des études ci-dessous énumérées :

- Une étude sur l'évolution de la perméabilité des sols selon les « scenarii » présentés,
- Une étude sur les flux et les déplacements tous modes réalisés par une étude de sécurité approfondie, réalisée par un cabinet spécialisé et indépendant sur tout le centre de Pietranera,
- Une étude de marché préalable à l'installation de commerces, qui définira notamment la vacance actuelle des commerces, les surfaces en RDC pouvant être valorisées à des fins commerciales et la typologie des commerces à développer dans le cadre des besoins des habitants de Pietranera,
- Une étude permettant de quantifier les besoins exacts en stationnement pour les résidents et les visiteurs sur l'ensemble de la Commune par quartier,
- Une étude sur la faune, la flore et la pluralité de l'air,

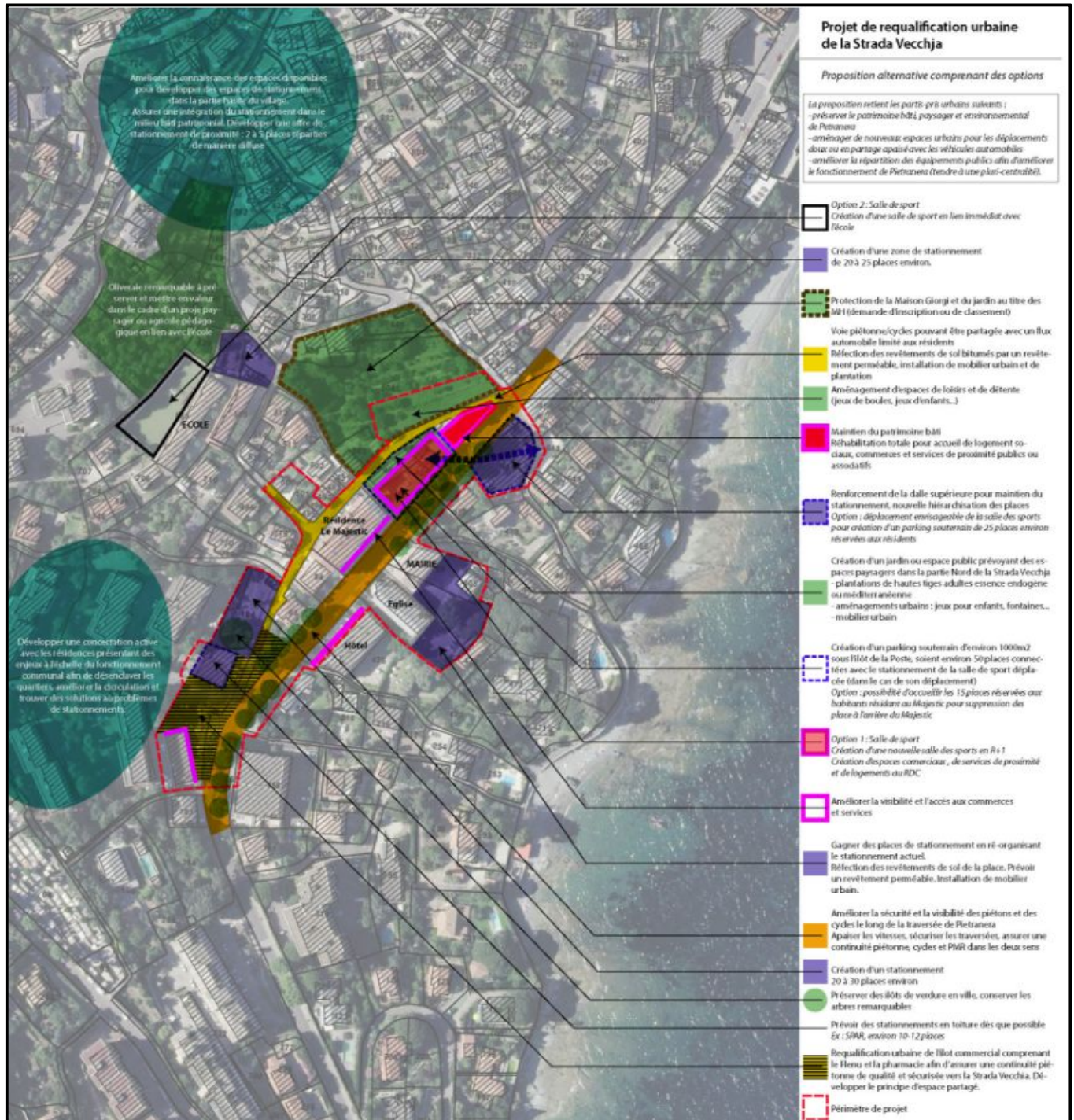
C) D'organiser :

- De véritables espaces de concertation autour du projet de Pietranera afin de recueillir les avis, développer le projet d'aménagement de manière co-construite et faire participer les citoyens au vote pour le projet qui sera retenu à l'issue du concours.

D) D'établir :

- Un plan pluriannuel d'investissements prouvant la capacité de la Commune à réaliser ces divers aménagements, mais surtout de les entretenir.

❖ Hypothèse 1 : Schéma n°1 d'une proposition alternative – *Collectif Aiutu Petra Negra*



❖ Hypothèse 2 : Schéma d'une autre solution alternative – Collectif Aiutu Petra Negra





3.2. Les réunions publiques

Il est ressorti principalement des réunions publiques, des questions et des remarques sur les thèmes suivants :

- Le souhait de préserver les bâtiments existants, notamment le bâtiment trapézoïdal et les deux petites maisons pour construire des logements sociaux
- Le souhait de préserver les espaces verts
- Création d'une place publique au Nord de la Strada Vecchia en déplaçant le jardin d'enfants,
- Construire des parkings en élévation sur les toits de certains commerces et de certains immeubles
- La question sur l'impact des nouveaux commerces : viabilité, densification urbaine, stationnement, typologie
- La question du parc de stationnement situé en bas du village : utilité, besoin, disposition, est-ce qu'il n'est pas plus utile de « dispatcher » les places de stationnement dans plusieurs endroits du village ?
- Les difficultés de circulation dans le centre-bourg de Pietranera
- Effectuer une étude hydrologique : le fait de creuser des parkings dans le sol va impacter l'écoulement des eaux
- Effectuer une étude historique et patrimoniale : valorisation, impact économique, tourisme
- Est-ce que cet espace réaménagé servira pour accueillir les festivités plutôt que de les organiser sur la Place de l'Eglise de Pietranera ?

En réponse à ces diverses observations, un membre du Conseil Municipal, **Alain Rossi** a pris la parole et a souligné que ce sont les commerces qui font vivre la commune.

Dans l'ensemble, la réunion s'est bien déroulée, le Maire de San Martino di Lota a répondu à la quasi-totalité des questions et il n'y a pas eu de forte revendication.

IV – TRADUCTION DANS LE PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE DE LA STRADA VECCHIA DES REMARQUES EMISES PENDANT LA CONCERTATION.

Cette dernière partie a pour objectif d'indiquer quelles sont les réponses données par le projet aux questions et aux propositions formulées au cours de la concertation.

La Municipalité de San Martino di Lota remercie l'ensemble des acteurs qui ont participé à cette concertation publique et qui ont apporté des éléments constructifs au projet de requalification urbaine de la Strada Vecchia. L'opération « Pietranera 2020 : Le Cap vers le Développement Durable » est un projet de renouvellement urbain, susceptible de modifier le cadre de vie de la Commune. Il est présenté comme la plus importante opération d'investissement que la Commune n'ait jamais réalisé.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

Dans le dossier de concertation, la Commune a tenu à rappeler que rien de ce qui a été présenté n'a de caractère figé et définitif. A l'issue de la concertation, ce bilan sera rendu public et intégré au programme du concours de maîtrise d'œuvre pour le projet.

Préoccupations et attentes	Traduction dans le projet
PATRIMOINE MAINTIEN/DESTRUCTION DU BÂTIMENT TRAPEZOÏDAL ET DES DEUX MAISONS ANCIENNES MAINTIEN DU JARDIN ET DE LA MAISON DES GIORGI	Dans trois des quatre versions qui ont été présentées par la Municipalité, la conservation du bâtiment est maintenue. La Municipalité comprend l'attachement de la population à cette bâtisse en pierre. Il s'agit d'un bâtiment ancien, à l'architecture peu commune, dont la façade Est et le pignon Nord présentent un réel intérêt. Toutefois, les locaux sont exigus. La Conservation de ce bâtiment imposerait un programme de rénovation lourd pour pouvoir l'exploiter avec des surfaces difficilement aménageables. D'après les versions présentées par la Commune, avec le parking sous le jardin privé, les entrées et sorties de parking seront fortement contraintes. Dans ce cas, il sera difficile de rendre piétonne la Strada Vecchia selon le parti d'aménagement et le programme global du projet. L'objectif de sécuriser les enfants en rentrant/en sortant de l'école serait donc remis en cause car la sortie des véhicules du parking est prévue sur la Strada Vecchia. De plus, le maintien de ce bâtiment va engendrer une perte de 280 m² d'espace piéton pour la place publique. Dans le cadre du concours d'architectes, il sera demandé de réfléchir à la possibilité de conserver ce bâtiment, et en cas d'impossibilité par rapport aux objectifs et au phasage du projet, le groupement en charge des études devra réutiliser les matériaux. Dans le projet, il n'est question à aucun moment de toucher à cette bâtisse dite « Maison des Américains ». Concernant la partie basse du jardin, la Commune envisage de la restituer intégralement au-dessus du parking souterrain.

Préoccupations et attentes	Traduction dans le projet
ENVIRONNEMENT	
PERMEABILITE DES SOLS	Aucune imperméabilisation des sols n'est prévue. Au niveau du parking (1ère tranche) la toiture sera végétalisée et drainante. S'agissant de l'aménagement du carrefour, il sera prévu des espaces végétalisés, des aménagements drainants au niveau des stationnements. Les surfaces éventuellement imperméabilisées au niveau de la parcelle AB 86 seront compensées par des surfaces perméables. Ainsi, non seulement il n'y aura pas d'imperméabilisation et de bétonisation mais au contraire, une reconquête du végétal dans ce milieu qui est à l'heure actuelle imperméabilisé.
EAUX PLUVIALES	La Municipalité reconnaît que Pietranera est un hameau qui connaît d'importants problèmes relatifs aux eaux pluviales. Nous allons redimensionner les canalisations de ces eaux au niveau de la Strada Vecchia et du Chemin de l'Ecole. Un réseau sera donc créé au niveau de la RD 80 afin de collecter les eaux pluviales pour mieux drainer la voirie du côté Ouest de la RD 80.

Préoccupations et attentes	Traduction dans le projet
AMENAGEMENTS URBAINS	
AMENAGEMENT DU CARREFOUR SUPERETTE PARC DE STATIONNEMENT	Ce projet consiste également à réaménager le carrefour supérette. Ce réaménagement va permettre : - En priorité, la sécurité des piétons pour qu'ils puissent circuler librement et en toute sécurité depuis l'école ou le jardin d'enfant... Cette voie piétonne va être accessible au plus grand nombre et inclure toutes les formes de handicap. - La lisibilité du trafic arrivant sur la RD 80 -L'accès à la résidence Le Beaulieu -L'accès des clients à la supérette - L'accès aux engins de livraison, aux bennes OM, aux pompiers -La sécurisation de la sortie de la propriété AB85-86 qui donne aujourd'hui directement sur ce carrefour Dans le cadre des observations, il a été noté l'absence d'études de déplacement. Or, l'A.U.E a tout de même assisté la Commune et même repéré des circuits piétons (tel le circuit des écoliers etc.). Les stationnements existants ont été quantifiés. Les flux ont été analysés au niveau des croisements. La Commune, dans le cadre du concours exigera bien évidemment la compétence en matière des flux de la circulation. Au cours de la concertation, des contre-propositions ont été effectuées en dehors des emprises foncières envisagées et en dehors du périmètre du projet. Elles sont très intéressantes mais certaines sont incompatibles avec les objectifs qui ont été fixés pour le projet, d'autres seront réalisables dans le futur (ex : Emprises foncières au Nord de la Mairie dans l'hypothèse d'une vente). Dans le cadre d'un projet envisagé par la Municipalité, il est hors de question qu'une expropriation puisse entraîner l'expulsion d'une personne qui habite les lieux. Ceci est aussi l'esprit de la Municipalité. Dans une première phase, il est prévu par la Commune d'aménager un parking de 62 places. Cette phase est jugée indispensable pour permettre le développement du projet et de la Commune. Il permettra de répondre aux besoins de la population, dont les habitations sont inaccessibles en voiture et ne comportent pas de garage. Au sous-sol de ce parking, des box seront loués en priorité à la population du village. Au rez-de-chaussée, ce parking va permettre de recevoir les usagers des services publics, des commerces, et éventuellement des modes de déplacement alternatifs (navette, bus, vélo etc.) Toutefois, l'Agence d'Urbanisme, bien en amont de la concertation a soulevé la problématique suivante : la création de

**IMPACT DES NOUVEAUX
COMMERCES**

places de stationnement est susceptible d'augmenter le parc de voiture de la Commune. Nous allons donc utiliser un mode de gestion des places publiques qui empêche cette augmentation du parc : la Commune souhaite limiter le besoin en encourageant la mutualisation des places de stationnement. En effet, nous allons tenter d'optimiser, en relation avec les propriétaires, les places privées existantes (ex : Hôtel Cyrnea) selon leur utilisation et leur occupation. De plus, cette première phase va conduire également à la sécurité des enfants, car nous allons rendre piétonne une partie de la Strada Vecchia pour éviter la circulation des voitures devant l'école. Enfin, la création de ce parking de 62 places dans une première phase, va permettre plus que la création de places supplémentaires. Tout d'abord, une redistribution du stationnement (à ce jour il s'effectue de façon anarchique et dangereuse) et ensuite permettre la réalisation des phases suivantes du programme qui se situe sur des zones qui sont à l'heure actuelle occupées par des voitures.

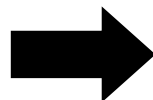
LOGEMENTS SOCIAUX

Les observations sont mitigées, pour les uns la création de commerces en continuité va permettre de ralentir la circulation, pour les autres cela va augmenter la confusion du trafic.

Pour la Commune, il s'agira dans le cadre du programme et du volet économique du projet, de stimuler l'émergence de commerces, de répondre aux besoins immédiats des habitants, de renforcer le pôle économique de la Commune et ainsi, créer de la richesse et des emplois.

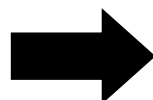
Il s'agit du volet social du projet. La création de ces logements sociaux va permettre à la population et en particulier à la jeunesse ne disposant pas de revenus suffisants pour acheter un terrain à Pietranera de se loger, de travailler sur sa Commune, et d'y vivre paisiblement. C'est un projet de taille très modeste qui trouvera sa place dans le programme. Ce volet est associé à un projet environnemental ambitieux (bâtiment à énergie positive avec production d'énergie solaire thermique).

PLACE PUBLIQUE



Les uns l'imaginent au Sud, les autres imaginent de rendre public un jardin privatif. La Commune, en relation avec l'A.U.E a travaillé sur deux zones de part et d'autre de la Route Départementale. Le programme reste le suivant et devrait être traduit par les architectes dans le cadre du concours sur une esquisse d'aménagement : Une place publique de 1 000 m² environ sera aménagée pour permettre à la population de se retrouver et d'échanger. Cet aménagement va permettre de rendre le centre de Pietranera plus dynamique avec la proximité de la place publique, des nouveaux commerces, des quartiers et des habitants. Les commerçants de la Commune se sont également exprimés lors de la réunion publique. Ils ont rappelé la difficulté des commerces lorsque des événements sont organisés aujourd'hui, puisqu'ils doivent empiéter sur des places de stationnement (Place de l'Eglise). La création d'un espace public qui recevra les festivités organisées par la Municipalité est accueillie favorablement dans la mesure où cela générera moins de nuisance. Tout sera donc prévu pour que les places publiques se transforment en lieu d'accueil d'événements.

AMENAGEMENT QUALITATIF AU NIVEAU DE L'ÎLOT COMMERCIAL (SUPÉRETTE)

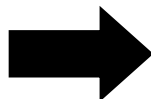


La proposition communale est jugée trop routière au niveau du carrefour. En effet, le projet présenté est une version élaborée par un bureau d'études spécialisé en voirie (Bureau d'Etudes Blasini). L'objectif recherché est avant tout la sécurité. Le financement d'un aménagement qualitatif pourrait se réaliser dans la deuxième phase. La première devant répondre avant tout à l'urgence de la situation. Dans l'hypothèse d'un financement qui s'échelonne sur plusieurs exercices, la Commune réaliserait un aménagement provisoire (ex : proposition trop routière) et dans une phase ultérieure, l'aménagement qualitatif s'il s'avère être trop onéreux pour être réalisé dans l'immédiat. Il faut comprendre que le programme ne se réalisera pas d'un coup pour des raisons techniques et financières.

Une autre contrainte est que nous sommes en partie dans un espace privé et qu'il conviendra, le cas échéant d'exproprier si cette solution est retenue. A ce jour, la Commune ne dispose pas du foncier. L'aménagement qualitatif suscité porte sur des zones de stationnement privées, en particulier ceux de la pharmacie. Dans ce cas, les places doivent être à proximité mais le prix de ces places est la suppression du jardin pour enfants. De plus, cet espace qualitatif se trouve en plein carrefour. Il est noté par ailleurs que parmi les esquisses présentées au moment de la concertation, la Commune optera pour la version la plus sécuritaire, à savoir la solution 4.1 limitant la longueur de la traversée piétonne mais il incombera aux Maîtres d'œuvre de proposer les meilleures solutions dans cet esprit.

Préoccupations et attentes

ETUDES



Traduction dans le projet

La Commune est critiquée par rapport à l'absence d'études commerciale, économique, culturelle, historique, patrimoniale... etc. Sur la protection du patrimoine, il est demandé par le public de solliciter une protection au titre des monuments historiques d'un bâtiment privé que la Commune n'envisage pas d'acquérir. Dans le cas cité par le public, La Commune considère que c'est une démarche qui doit être effectuée par le propriétaire. Solliciter une protection est une démarche de gestion du patrimoine. Or, les contraintes imposées aux riverains pourraient être plus importantes que celles imposées au propriétaire. Par contre, dans le cadre de la révision du PLU, la Commune envisage d'annexer à ce PLU une charte architecturale caractéristique des bâtiments du Cap Corse, afin qu'elle serve de référence aux architectes. La cible n'est pas la protection d'un seul bâtiment, mais la protection de l'authenticité et de la typologie des hameaux (Pietranera, Grigione, hameaux de montagne). S'agissant des autres études, à chaque étape du projet correspond une étape d'études.

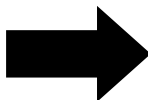
Des études sont obligatoires ou non selon le type de projet et son ampleur :

Etudes de sols, diagnostic amiante avant travaux, étude d'impact...

Une étude historique peut prendre plusieurs années, et la Commune ne juge pas utile de lancer une telle étude préalablement à la réalisation de ce projet. S'agissant de l'étude historique, il n'est pas précisé de quelle époque le demandeur souhaite avoir des renseignements et avec quel objectif. Certes, dans le cadre de la restauration d'un monument historique, il est nécessaire d'effectuer ce type de recherches, mais nullement dans le cas du programme communal. Toutefois, si des personnes disposent d'ouvrages ou de documents historiques précis permettant d'alimenter la réflexion sur le projet, la Commune en tiendra bien évidemment compte. Quant au diagnostic commercial, il n'est pas question ici de grande distribution comme cela a pu être évoqué dans la presse, mais de petits commerces de proximité. Les grandes enseignes n'ont aucune inquiétude à avoir par rapport à ce projet.

Préoccupations et attentes

OBSERVATION SUR LA PETITION "AIUTU PETRA NEGRA"



Traduction dans le projet

Dans le cadre de l'observation de l'association Petra Negra, il est fait référence à un lien avec un blog, un site internet et une pétition contre le projet communal, pétition qui a recueilli plus de 2400 signatures et que la Commune ne peut ignorer dans le cadre du présent bilan.

Que dit la pétition ?

- Conservation du patrimoine
- Ce futur projet pourrait aggraver les problèmes rencontrés dans le hameau : dalle de béton sur le parking contribuerait à imperméabiliser le sol
- La création des commerces évoque « les centres commerciaux » que nous trouvons en périphérie Sud de la ville de Bastia. Cette association estime que les magasins existants répondent aux besoins de la population.

Beaucoup d'éléments erronés ont induit en erreur les signataires. Dans ces conditions, l'ensemble du Conseil Municipal aurait pu être signataire de cette pétition s'il n'avait pas eu connaissance du vrai projet.

Qui a signé cette pétition ?

La majorité des signataires n'a aucun lien direct avec le projet. Une forte majorité n'habite pas sur l'île, certains ont des attaches familiales dans notre région, d'autres sont simplement des voyageurs qui sont de passage quelques mois dans l'année ou encore ne savent pas où se trouve Pietranera.

Quels sont les commentaires ? :

« Arrêtons cette marche en avant du tout bétonnage et du tout consumérisme et de grâce préservons notre patrimoine culturel et environnemental ! »

« Je suis opposé au projet et je me suis opposé à la destruction des platanes centenaires »

« Je ne veux pas de parkings à la place du Jardin »

« Les voitures existaient avant et alors ! Non à la disparition de l'architecture Corse à Pietranera pour mettre un parking »

« J'aime la Corse je ne voudrais pas qu'elle perde son âme »

« Vivant dans une petite case en béton sans âme à Lyon, si je peux contribuer à ce que des lieux, qui, eux, ont un passé et une âme, nous charment encore par leur présence, alors je n'hésite pas et je signe. »

La Commune est tout à fait d'accord avec les signataires. Sauf que le projet n'est pas celui décrit par l'association.

En effet, il n'est pas question de détruire la bâtisse en pierre pour construire un parking à la place, ni même de détruire la maison de style « maison des américains », ni de bétonner son jardin, et pas plus de créer un centre commercial.

Ceux qui ont vraiment consulté le projet et le site internet ont pu constater la vraie nature du projet : Un respect du site, des personnes et de la nature. Un projet de développement durable. Un questionnement sérieux sur le fait de conserver le bâtiment en pierre (qui appartient à la Commune) ou de laisser aux groupements d'architecte la possibilité de déroger à cette contrainte. Une absolue transparence sur la démarche et une volonté de partager et d'associer la population.

S'il y a eu 2500 signataires de la pétition, le projet n'a été consulté que 294 fois sur le registre dématérialisé, uniquement 2 consultations du registre papier et 547 téléchargements de pièces ont été effectuées.

2 observations seulement ont été déposées, 1 par l'association qui s'est constituée pour s'opposer au projet point par point, 1 par une riveraine également opposée au projet.

Et même si elles sont opposées au projet, la Commune les remercie, car elles permettent d'alimenter le programme et les idées.

En dehors de ces 2 observations, le sentiment général qui se dégage est plutôt favorable.

CONCLUSION

Au terme du présent bilan, on peut établir que les modalités de concertation définies par la délibération de lancement de la concertation publique du 29 septembre 2017 ont été mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de requalification urbaine de la Strada Vecchia et ont été respectées.

La concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, les associations et les commerçants dans le processus d'élaboration du projet. Et même au-delà du territoire.

Cette concertation a permis au public :

- D'accéder aux informations relatives au projet,
- De formuler des propositions ou observations qui ont été enregistrées et pourront être prises en compte pour compléter le projet en l'adaptant éventuellement aux besoins ainsi recensés.

Ce bilan est destiné à être homologué par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2017.

La Commune remercie tous les participants qui de près ou de loin ont apporté leur contribution que ce soit par leurs propositions, leurs études, leurs critiques et même leurs oppositions.

Il ne sera pas possible de satisfaire toutes les demandes, et chacun devra comprendre la complexité du projet, qui comporte des contraintes techniques et financières, mais surtout n'oublions pas la présence de piétons, d'enfants, la problématique de l'accessibilité, les commerçants, les résidents, les clients, les services publics, les secours, les services de livraison...sans oublier le patrimoine, les arbres, les êtres vivants, les automobilistes, cyclistes et cyclomotoristes, les jeunes et les moins jeunes... tout cela dans un espace restreint, un relief difficile, des disponibilités foncières réduites, et à ce jour aucun espace public n'est disponible pour se retrouver, notre centre bourg est asphyxié par les gaz d'échappement, l'espace est envahi par l'automobile, et nous sommes confrontés à des problèmes de sécurité routière.

Il est urgent de modifier la situation. Pour autant, il ne faut pas faire n'importe quoi, et il peut y avoir autant de manières d'imaginer cet espace que d'individus.

Nous avons pu le constater avec les 2 observations. Elles convergent avec la Commune sur le besoin de sauvegarder le patrimoine bâti et même sur les objectifs visés. Mais la façon proposée de répondre au besoin global ne satisfait pas la municipalité. Toutefois, des propositions seront retenues :

- Par exemple, améliorer qualitativement le traitement des entrées Nord et Sud pour marquer le passage dans un hameau typique, occupé par des habitants, des commerces, avec une école à proximité. Ainsi, l'aménagement routier, qui pourrait être réalisé en première phase au Sud, sera bien plus qualitatif, soit dès le départ, soit en deuxième tranche, car il est probable que dans une première étape, il faudra d'abord occuper l'espace, l'aménager provisoirement avec des dispositifs mobiles, faire des essais, constater le comportement des flux divers piétons et automobiles, et enfin, une fois le dispositif établi validé, alors, il sera possible d'y rajouter les aménagements et revêtements qualitatifs qui marqueront le passage dans le village de Pietranera et auront pour effet de ralentir la vitesse, de donner envie de s'arrêter et de faire comprendre que ce lieu regorge de vie, de caractère et d'histoire.
- Egalement, l'aménagement à minima du belvédère au niveau du parking de la halle des sports pourrait être une solution d'aménagement peu coûteuse qui pourrait être réalisée dès la première phase, en attendant une phase ultérieure plus ambitieuse en matière d'espace rendu au public, avec un impact faible sur le nombre de places actuelles (Leur suppression étant impossible et nécessitant la création d'un parking souterrain sous la place publique par exemple).

Mais le programme a également été affiné avec nos partenaires institutionnels, les services du conseil départemental de Haute-Corse et ceux de l'Agence d'Urbanisme de l'Environnement et de l'Energie de la Corse.

- Le projet devra prévoir d'habiller la façade d'immeuble le Majestic pour améliorer son aspect, en lui permettant éventuellement d'avoir un gain énergétique induit.
- La conservation du bâtiment en pierre restera une contrainte importante du programme du concours de maîtrise d'œuvre. Sa démolition sera acceptée si des motifs liés à la sécurité l'imposent. On laissera également cette possibilité si des motifs légitimes architecturaux paysagers et urbains sont mis en avant par les concepteurs. Il n'en restera pas moins que le projet global devra traduire dans son architecture l'esprit de la municipalité, l'esprit de la commune : Ancrée dans ses racines, ses traditions, attachée à son patrimoine, mais engagée vers un avenir meilleur, dans la modernité et à l'avant-garde, pour le bien-être de la population. Un espace de vie est rendu à la population locale. Il favorise les rencontres intergénérationnelles et les échanges. Il rappelle également la relation entre l'homme et la nature. S'il favorise les déplacements doux, il est également fait pour s'y arrêter, prendre une bouffée d'oxygène, y avoir un sentiment de paix dans une ambiance familiale, une ambiance de village. Le nouvel espace libre ainsi créé devra être « tenu » que ce soit par la conception de nouveaux volumes ou par l'aménagement de l'existant avec une préférence pour la conservation de la forme originale « en proue » du bâtiment en Pierre.
- C'est le défi qui sera imposé aux architectes et urbanistes : La conservation de ce bâtiment ne devra pas se faire en sacrifiant l'espace public et ou la sécurité au profit d'une circulation routière à la place d'un espace piéton pacifié, (Une circulation très restreinte pourra être tolérée pour tenir compte de certains flux, par exemple, pour le stationnement de l'immeuble Majestic), le tout dans une enveloppe contrainte.