

# Le TOUCASSIN

ÉDITION  
SPÉCIALE



## LOGEMENTS SOCIAUX : UNE STRATÉGIE REDEFINIE

BULLETIN MUNICIPAL D'INFORMATION  
SEPTEMBRE 2021



## **CHÈRES TOUCASSINES,** **CHERS TOUCASSINS**

Pouvoir loger chaque citoyen dans un logement décent est un sujet majeur de société. Un enjeu national qui a conduit ces dernières années les gouvernements successifs à faire évoluer la législation sur ce sujet. Toutes ces lois ont eu des impacts importants au niveau local, notre commune n'y a pas échappé. Souvent, des sujets aussi sensibles que le développement d'un bassin de vie, la cohérence d'une politique d'urbanisation et la conservation d'un cadre de vie cohérent se heurtent au panel législatif global qui ne s'adapte pas aux réalités de nos territoires.

De nombreux élus hésitent à parler de logements sociaux de peur de diviser ou de créer des polémiques sur un sujet dit « sensible ». Fidèles à nos principes, nous optons encore une fois pour la transparence et la pédagogie.

A travers ce numéro spécial, je vous propose de réfléchir sur le Solliès-Toucas de demain de manière globale, cohérente et dans le temps. Nous vous exposerons tous les éléments qui vous permettront d'appréhender et de vous projeter dans une stratégie d'avenir qui répond à l'intérêt de notre commune et de ses administrés.

Bien Chaleureusement  
Jérémie FABRE



# **PETITS**

---

# **RAPPELS**

---

## de l'histoire

Avant 2014 et la promulgation de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), notre commune se développait de manière cohérente avec des leviers de sécurité en termes d'urbanisme. Parmi eux : le Plan d'Occupation des Sols (POS) et la qualification de surface minimale foncière pour construire une habitation sur un terrain ainsi que le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui facilitaient la régulation de la superficie et de la structure des habitations. Tous ces dispositifs permettaient aux élus locaux de maîtriser l'urbanisation de leur commune.

Ces « garde-fous » permettaient de conserver un développement urbain cohérent qui respectait notre cadre de vie.



## EN 2014, LA LOI ALUR

modifie de façon significative le Code de l'urbanisme, pour davantage de « simplification », en tout cas tel était son objectif initial. Ces modifications devaient en outre permettre à une autre loi de répondre à ses objectifs : la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) promulguée en 2000.

La loi Alur consacre environ 51 articles au droit de l'urbanisme dans le but de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Un vaste programme louable sur le papier mais difficile à mettre en place sur tout le territoire sans en appréhender chaque spécificité.

## PARMI LES MESURES PRINCIPALES :

- > Fin programmée des POS au profit du PLU (Plan Local d'Urbanisme)
- > Suppression du COS
- > Abandon de la surface minimale des terrains pour construire dans les PLU

L'abandon du COS a eu pour conséquence l'augmentation possible de la surface habitable. Le moyen le plus courant de gagner de la surface habitable reste la construction d'étages supplémentaires ou, dans certaines conditions, de diviser son terrain.

## Quelles conséquences pour notre commune ?

Toute tentative de réformer le droit de l'urbanisme en le simplifiant paraît une tâche périlleuse et les résultats sont rarement ceux attendus. En effet, chaque changement rajoute des zones d'ombre et l'application sur le terrain apporte parfois plus de problèmes que de solutions.

C'est le cas pour notre commune avec notamment, la suppression de la surface minimale des terrains qui a engendré en quelques années une urbanisation non maîtrisée dans de nombreux quartiers, sans que le développement de nos infrastructures et de nos services ne suive.

### De manière simplifiée :

sur des terrains de 2500 ou 5000 m<sup>2</sup>, une seule construction était admise quand la notion de surface minimale de construction existait. Avec l'abandon de cette notion, un terrain de 2500 m<sup>2</sup> peut se voir aujourd'hui diviser parfois en 3 pour 3 constructions, multipliant par 3 les problématiques liées à un accroissement de population non anticipé.

En 2015, les élus locaux ont planché sur un PLU en urgence afin de limiter les impacts de cette loi mais la course à l'urbanisation a été très rapide, notre commune étant victime de son attractivité et de la qualité de son cadre de vie.

### Les conséquences d'un tel phénomène sont multiples et chaque administré peut s'en apercevoir chaque jour :

- > Voies non adaptées à l'accroissement de population et donc aux flux de véhicules qui engendrent des problèmes de sécurité.
- > Des réseaux (eau, électricité, assainissement) en sous capacité et pour certains quartiers très vétustes.
- > Infrastructures publiques (Ecoles, Crèches, Mairie, Bibliothèque, etc...) pas adaptées à la gestion d'une ville de presque 6000 habitants.

**Une dernière conséquence de cet accroissement du nombre de résidences privées, et non des moindres, pour notre commune est l'obligation de production de logements sociaux pour les communes de plus de 3500 habitants afin de répondre aux objectifs de la Loi SRU.**



## Chiffres clés

2500 résidences principales

Parc de Logements  
à Loyer Social (LLS) : 77

# Obligations de la commune envers la loi SRU

**L**a principale obligation de chaque commune soumise à la loi SRU est la production de 25% de logements sociaux sur son territoire.

**Les sanctions prononcées** par les préfets à l'encontre des communes carencées ont été alourdies ces dernières années. Elles permettent notamment :

- **la majoration jusqu'à cinq fois le prélèvement initial dû par les communes** qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux,
- **la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain** de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;
- **la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet**, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires,
- **le transfert du contingent communal au préfet** pour loger les ménages socialement prioritaires avec une reconnaissance DALO (situations précaires).

La prise d'un arrêté de carence vient ainsi sanctionner, notamment sur un plan financier, les communes refusant de prendre part à l'effort de solidarité nationale, tout en permettant aux préfets de département d'activer des leviers pour faciliter la production effective de logements sociaux sur ces communes.

## DES OBJECTIFS INATTEIGNABLES

Le mode de calcul des objectifs de production des logements sociaux se base sur le nombre total de logements, privés et sociaux compris. C'est donc une course sans fin vers la réalisation des objectifs de la loi puisque plus nous construirons de logements (privés et sociaux), plus nous devrons prévoir la production de logements sociaux.

## ANALYSE DE LA LOI SRU AU NIVEAU LOCAL

Un certain nombre de spécificités de Solliès-Toucas apparaissent comme extrêmement bloquantes pour la mise en application pleine et optimale de cette loi sur notre commune :

> Un foncier souvent impacté par **des contraintes naturelles**

> Des **problèmes de succession**

> Acceptation de la population = nombreux recours

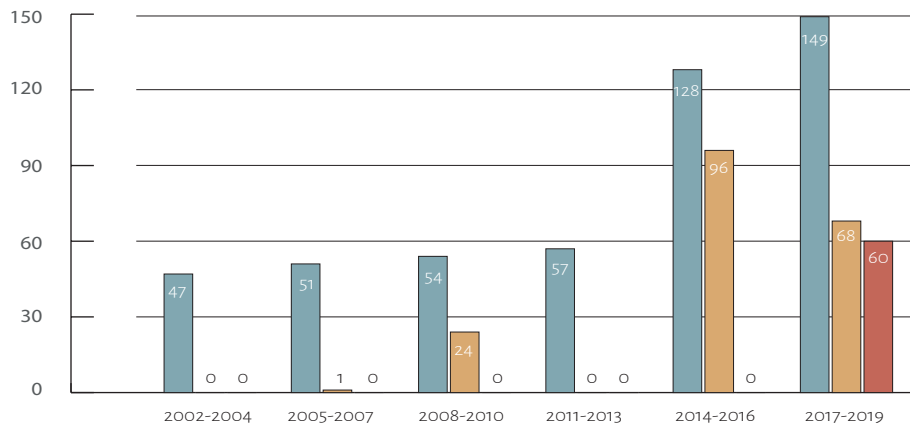
> **Une absence de bailleurs sociaux** sur certains projets car les travaux sont trop coûteux (notamment la réhabilitation)

> **Coût du foncier**

Toutes ces contraintes, ajoutées aux sanctions déjà infligées à la commune et celles qui peuvent être encore appliquées font que le sujet des logements sociaux est extrêmement compliqué à gérer pour maintenir un urbanisme équilibré.

## PROGRAMMATION DES LLS (LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX) SUR LES 20 DERNIÈRES ANNÉES :

Production de logements sociaux par période triennale



- Objectifs triennaux
- LLS Financés
- LLS réalisés

Avec un taux de production de logements sociaux inférieur à 1%, la commune était, à l'arrivée de la nouvelle municipalité en Juillet 2020, une commune carencée (amende majorée ainsi que perte du pouvoir de préemption urbain au profit du préfet).

Ce que l'État  
demande

25% de LLS

Objectif 2020-2022 : 209 LLS

Objectif total fixé à ce jour :  
plus de 600 LLS

# Logements sociaux : mode d'emploi

La question de l'attribution des logements sociaux est une question importante. Cette attribution doit permettre de répondre à des besoins de solidarité mais doit aussi être guidée par un souci d'équilibre et de mixité sociale.

## COMMENT EST ATTRIBUÉ UN LOGEMENT SOCIAL ?

Tout le monde ne peut pas prétendre à un logement social. Il faut, pour pouvoir être éligible, ne pas dépasser un certain plafond de revenus, en fonction de la composition du foyer. Selon les calculs de l'Union sociale pour l'habitat, entre 65 et 70% de la population française est éligible à un logement social.

L'attribution d'un logement à un demandeur s'effectue au sein d'une commission d'attribution (la CAL). Composée de représentants du bailleur (y compris un représentant de ses locataires), un représentant de la commune et un représentant de l'état, elle se réunit à intervalles réguliers et examine trois dossiers des candidats répondant aux critères pour chaque logement disponible.

Le maire peut proposer des candidats en fonction des logements qui lui ont été réservés, tout comme peut le faire Action logement (anciennement 1 % logement,

qui s'adresse aux salariés travaillant dans une entreprise qui cotise). L'État, sur le contingent préfectoral, peut proposer des candidats qui répondent aux critères des ménages prioritaires (DALO). Ces ménages prioritaires sont les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement, par exemple les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement, les personnes victimes de violences conjugales, les personnes handicapées, hébergées ou logées temporairement, les personnes vivant dans des logements insalubres ou menacées d'expulsion...

## LES RÉSERVATAIRES ET LEUR CONTINGENT :

En fonction des financements qu'ils ont apportés (fourniture du terrain, subventions...), les financeurs (État, collectivités, Action

logement) disposent de quotas d'appartements réservés, qu'ils attribuent aux candidats locataires qui leur en font la demande, en fonction de leur situation familiale, de leurs revenus et de leur état de précarité... Ces financeurs sont appelés réservataires et disposent d'un

contingent.

De manière synthétique, voici une composition de pourcentages de contingents avec les différents réservataires que privilégiera la municipalité lors de futurs projets sur la commune :

	PRÉFECTURE	GARANTIE BANCAIRE	ACTION LOGEMENT	LLS BAILLEURS	COMMUNE
ATTRIBUTION	30%	20%		50%	

## LES DEMANDES À SOLLIÈS-TOUCAS

Aujourd'hui une centaine de familles Toucassines sont en attente d'un

logement décent sur notre commune. Celles-ci répondent selon leur profil aux critères des différents contingents présentés dans le tableau.

Avec une politique tournée vers un

partenariat positif avec les différents acteurs (Préfecture, Bailleurs, Action Logement), ces personnes auront une grande chance de rester sur notre commune.

# Stratégie de l'ancienne municipalité présentée au Préfet

Situation en Juillet 2020 :

	ID	ADRESSE	PÉRIODE TRIENNALE	CONTRAINTES	NB LLS	TOTAL LLS
LLS existants en 2020	1	Rue des Genêts	LLS historique	Aléa incendie	12	77
	2	Rue des Guirans	LLS historique		5	
	3	Chemin des Lingoustes	2014-2016		15	
	4	Pied de Lègue	2014-2016	ZI Basse Hydrographique (potentiellement inondable), Loi sur l'eau, Aléa incendie	43	
	5	Place Clément Balestra	2014-2016		2	
LLS PC accordé sans recours	6	Place du Pont (Immeuble « Bar central »)	2017-2019	ZI Basse Hydrographique (potentiellement inondable)	3	64
	7	Les Violettes 1	2008-2010		24	
	8	Les Violettes 2	2014-2016		12	
	9	Les Bendelets (terrain communal)	2014-2016	ZI Basse Hydrographique (potentiellement inondable)	25	
LLS PC accordé avec recours	10	CCVG RD 554	2017-2019		14	79
	11	Sté TRANSVAR av du 8 mai 1945 - MS 02	2017-2019	ZI Basse Hydrographique (potentiellement inondable)	40	
	12	Parcelle communale chemin de Guiran	2017-2019	ZI Basse Hydrographique (potentiellement inondable) Aléa fort sur le bas du terrain, Aléa incendie	25	
LLS en projet avec Servitudes de Mixité Sociale	13	AUGER route de Valaury - Zone 1AU	2020-2023	Loi sur l'eau, pont à construire, risque feu de forêt, partie basse du terrain en ZI Basse hydrographique	30	251
	14	GRAS RABIZZONI Av de Valaury	2020-2023	Loi sur l'eau, ZI Basse Hydrographique (potentiellement inondable)	25	
	15	TOUCAS et DE VILLOUTREYS	2020-2023	Loi sur l'eau, ZI Basse Hydrographique (potentiellement inondable)	25	
	16	VINCENTELLI - MORELLI centre-ville parking d'AMISIO-av Jean Moulin	2020-2023	ZI Bleu et Basse hydrographique (une petite partie du terrain en zone inondable)	54	
	17	SCI ELOVAN RD554	2020-2023	Aménagement de voirie sur RD554 (Conseil Départemental)	30	
	18	RE	2020-2023	Terrain en restanques + accès à prévoir	12	
	19	Les Bas Guirans	2020-2023	Aménagement de voirie sur RD554 (Conseil Départemental), Aléa incendie	50	
	20	Rue Jean Jaurès	2020-2023	Zone bleue PPRi	15	
	21	Ancienne mairie	2020-2023	Aléa incendie	10	

Pendant la campagne des élections municipales, ce sujet des logements sociaux a suscité beaucoup de passion. L'ancienne municipalité avait évoqué la demande auprès du Préfet d'adopter un PPRN (Plan de prévention des risques naturels), qui permettrait d'exonérer notre commune de son obligation de production de logements sociaux.

Or, Solliès-Toucas ne pourrait être éligible à ce dispositif que si plus de la moitié du territoire urbanisé était soumis à une inconstructibilité de bâtiments à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un PPRN, ce qui n'est pas le cas.

## Sanctions Juillet 2020

AMENDE MAJORÉE : \_\_\_\_\_  
136 000 €

CARENCE : \_\_\_\_\_  
perte du droit de préemption du maire au profit du préfet

PERTE DU DROIT DES SOLS : \_\_\_\_\_  
Signaux négatifs de l'Etat lors de l'arrivée de la nouvelle municipalité

Emplacement identifié cohérent  
Projet de réhabilitation

Emplacement identifié cohérent  
Projet de centralité

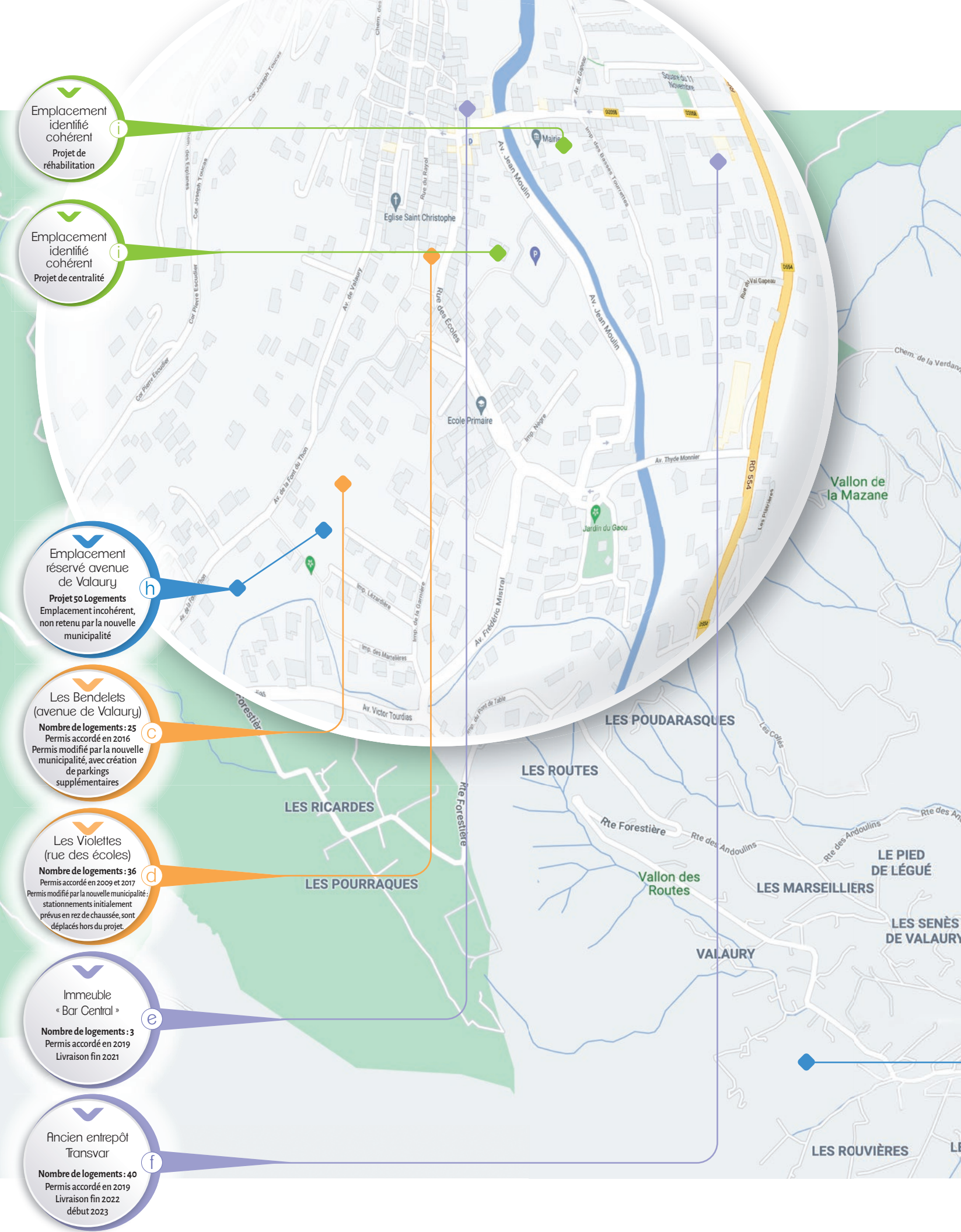
Emplacement réservé avenue de Valauray  
Projet 50 Logements  
Emplacement incohérent, non retenu par la nouvelle municipalité

Les Bendelets (avenue de Valauray)  
Nombre de logements : 25  
Permis accordé en 2016  
Permis modifié par la nouvelle municipalité, avec création de parkings supplémentaires

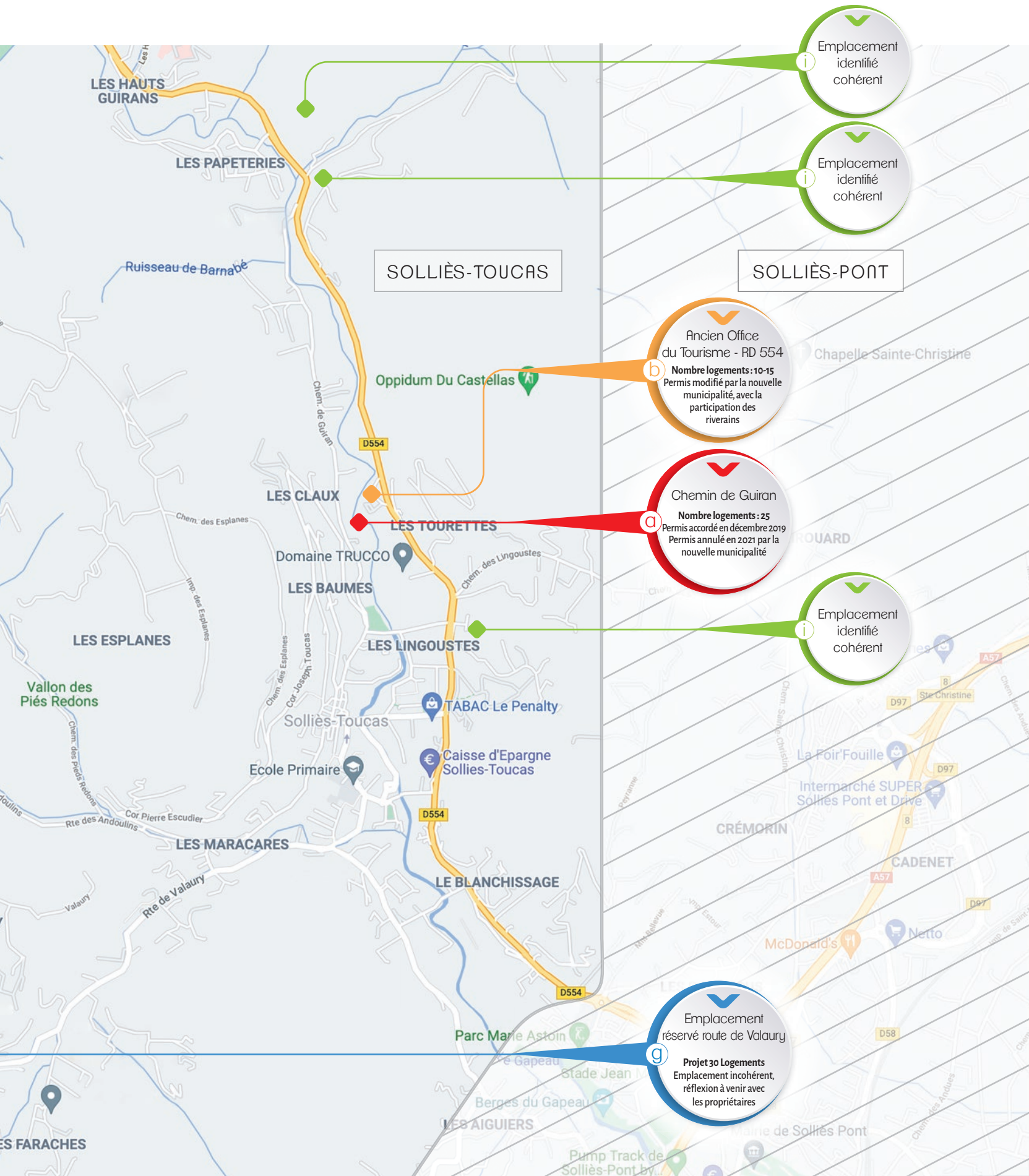
Les Violettes (rue des écoles)  
Nombre de logements : 36  
Permis accordé en 2009 et 2017  
Permis modifié par la nouvelle municipalité : stationnements initialement prévus en rez de chaussée, sont déplacés hors du projet.

Immeuble « Bar Central »  
Nombre de logements : 3  
Permis accordé en 2019  
Livraison fin 2021

Ancien entrepôt Transvar  
Nombre de logements : 40  
Permis accordé en 2019  
Livraison fin 2022  
début 2023







➤ Carte des projets (détail p12 à15)

# Nouvelle municipalité, nouvelle vision

## CHRONOLOGIE

**10 JUILLET 2020 :** Convocation de la commune par le Préfet à la commission ENL (engagement national pour le logement) du 11 Septembre 2020

**JUILLET – AOÛT 2020 :**

Rencontre de tous les bailleurs sociaux impliqués sur la commune par le maire  
Remise à plat totale de l'ancienne stratégie sur la commune.

Travail de préparation d'une nouvelle stratégie avec un bureau d'études.

**11 SEPTEMBRE 2020 :** Présentation de la nouvelle stratégie aux instances de la commission ENL (Préfet représenté par son secrétaire général – Bailleurs sociaux – représentant associations de logement ...)

**1<sup>er</sup> DÉCEMBRE 2020 :** Compte rendu de la commission ENL

Extrait « *Monsieur le Maire assure qu'il va convaincre ses administrés de l'intérêt pour la commune de construire des logements sociaux, en leur présentant une vision globale d'aménagement, portée par la majorité et en communiquant sur chaque Opération .../... Monsieur le secrétaire général remercie Monsieur le maire pour cet exposé nourri d'illustrations, démontrant l'existence d'une vision stratégique pour sa commune .../... Il souligne le travail considérable effectué par Monsieur le Maire pour réaliser cet état des lieux détaillé et élaborer ses perspectives en seulement deux mois ...* » Monsieur le représentant d'un bailleur social relève avec satisfaction le discours de Monsieur le maire sur le sujet, rare parmi tous ceux entendus jusqu'à présent à la commission ENL.

**DÉCEMBRE 2020 :** De nombreux articles de presse mettent en lumière notre commune, **une des pires communes de France pour son pourcentage de logements sociaux, pointée du doigt par la Fondation Abbé Pierre.**

La presse locale et nationale sollicite le Maire pour des interviews.

D'autres articles font état du durcissement des sanctions pour les communes carencées (Perte du droit des sols pour 4 communes du Val de Marne).

**20 DÉCEMBRE 2020 :** Réunion avec les élus de la majorité pour validation finale de la nouvelle stratégie

**29 DÉCEMBRE 2020 :** Le préfet nous transmet l'arrêté prononçant la levée de carence suite à la présentation de la nouvelle stratégie lors de la commission ENL. **La commune n'aura pas de majoration de l'amende et récupère son droit de préemption.** Néanmoins, un suivi renforcé sera effectué par les services préfectoraux.

**18 JANVIER 2021 :** Présentation de la stratégie aux élus du groupe d'opposition qui l'approuvent

**26 JANVIER ET 5 FÉVRIER 2021 :** Présentation aux riverains des projets qui seront modifiés ou des projets annulés

**26 FÉVRIER 2021 :** Présentation au CIL Centre de l'état des lieux et de la nouvelle stratégie

## PRÉSENTATION DE LA NOUVELLE STRATÉGIE

Comme évoqué pendant la campagne, le raisonnement aujourd'hui n'est pas d'être pour ou contre les logements sociaux. Il y a une loi qui doit être appliquée sous couvert de lourdes sanctions pour notre commune.

**Il est cependant utopique de croire que nous atteindrons les 25% de LLS et il n'est pas souhaitable d'appliquer aveuglément une loi qui ne prend pas en compte nos spécificités.**

Aussi, la stratégie de la nouvelle municipalité a été de trouver un équilibre positif pour répondre aux besoins de solidarité en logements sociaux, aux besoins de développement d'infrastructures et aux contraintes de notre commune.

Cette stratégie se base sur une connaissance profonde du territoire et sur une vision à 15 ans.

# ANALYSE DE L'EXISTANT ET PROJETS PROBLÉMATIQUES

> Les violettes 1 & 2 (rue des écoles) : mort du centre-ville, circulation journalière de 36 voitures minimum car les stationnements sont prévus en rez-de-chaussée des bâtiments.

> Projet Ancien office du Tourisme (RD 554) : problème de cohérence du bâtiment et de concertation avec les riverains, problème de sécurité

> Chemin de Guiran : Zone inondable / Assainissement / Voirie

➤ soit : 155 LLS qui apporteront plus de problèmes que de solutions

	ADRESSE	PÉRIODE TRIENNALE	CONTRAINTES	NB LLS	TOTAL LLS
LLS PC accordé sans recours	Immeuble « Bar central »	2017 - 2019	ZI BH (potentiellement inondable)	3	64
	Les Violettes 1	2008 - 2010	Parkings rue des écoles	24	
	Les Violettes 2	2014 - 2016	Parkings rue des écoles	12	
	Les Bendelets	2014 - 2016	ZI BH (potentiellement inondable)	25	
LLS PC accordé avec recours	CCVG RD 554	2017 - 2019		14	79
	Sté TRANSVAR	2017 - 2019	ZI BH (potentiellement inondable)	40	
	Chemin de Guiran	2017 - 2019	ZI BH (potentiellement inondable)	25	
LLS en projet avec Servitudes de Mixité Sociale	AUGER - Route de Valaury	2020 - 2023	Loi sur l'eau, pont à construire, risque feu de forêt, ZI BH en bas du terrain	30	226
	GRAS RABIZONNI - Avenue de Valaury	2020 - 2023	Loi sur l'eau, ZI BH (potentiellement inondable)	25	
	TOUCAS et DE VILLOUTREYS - Avenue de Valaury	2020 - 2023	Loi sur l'eau, ZI BH (potentiellement inondable)	25	
	VINCENTELLI - Centre du village	2020 - 2023		54	
	SCI ELOVAN RD 554 - La guiranne	2020 - 2023	Aménagement de voirie RD 554 (Conseil Départemental)	30	
	RE - Les lingoustes	2020 - 2023	Terrain en restanques + accès à prévoir	12	
	Les Bas Guirans	2020 - 2023	Aménagement de voirie RD 554 (Conseil Départemental)	50	

Les voiries et réseaux périphériques ne sont plus au niveau de l'accroissement des constructions. C'est le cas notamment dans les quartiers partant de la route de Valaury

en passant par la route Forestière et les Andoulins ainsi que dans certains quartiers du Centre (avenue de Valaury, corniches et chemin de Guiran).

Construire des logements sociaux dans ces quartiers, loin des transports et des commerces, où les infrastructures ne suivent plus apparaissait comme incohérent.

## UNE STRATÉGIE GLOBALE ET COHÉRENTE

Afin de mettre en place un plan réaliste, ambitieux et équilibré, de nouveaux objectifs ont été définis :

- > Travailler en collaboration étroite et positive avec les services du Préfet, les bailleurs sociaux et les habitants des quartiers pour que chacun soit acteur de projets gagnant - gagnant.
- > Modifier ou annuler (quand la loi le permet) les projets incohérents validés par le passé
- > Produire des LLS proches des axes de transports et des commerces
- > Développer des infrastructures en même temps que les LLS :

Ecoles | Infrastructures sportives | Infrastructures culturelles | Parkings

Ce développement s'articulera autour de projets équilibrés en mixité sociale au centre du village afin de redynamiser la vie locale (commerces, infrastructures culturelles et sportives), le long de la RD 554 et sur des sites d'opportunités répondant à des critères proches des transports. Ce développement se déroulera sur 3 périodes théoriques de 5, 10 et 15 ans et doit répondre aux besoins de la commune avant tout.

**Il ne sera pas question de se soumettre à des chiffres imposés qui ne sont pas cohérents mais bien de répondre à notre devoir de solidarité tout en préservant notre cadre de vie et une maîtrise d'un nombre d'habitants adapté à notre territoire.**

En parallèle de ces productions, les députés et sénateurs seront sollicités pour faire évoluer la loi SRU.

**Le PLU ne sera pas révisé sur ce mandat sauf révisions spécifiques pour les trames vertes (engagement de campagne) et pour les emplacements réservés pour les logements sociaux.** Il est aujourd'hui impossible et non souhaitable d'ouvrir des zones à la construction alors que notre urbanisme est difficilement maîtrisable, que nos infrastructures ne sont plus au

niveau et que nous devons préserver notre cadre de vie. De plus, le plan biodiversité de 2018 prévoit l'objectif zéro artificialisation des sols à l'horizon 2050. Le meilleur moyen de lutter contre l'artificialisation restera toujours de renforcer la protection des espaces naturels agricoles et forestiers et de leur garantir une valeur équivalente à celle des espaces urbanisables.

# Points sur les différents projets

A travers cette nouvelle stratégie, la commune est à nouveau entendue et écoutée sur ce sujet par les différentes instances. La municipalité travaille avec ces acteurs pour proposer des projets réalistes, cohérents, équilibrés et apportant une plus-value à notre commune.

## 1 UN PERMIS ANNULÉ :

Chemin de Guiran > (a)



Ce projet voté lors du précédent mandat avait été dénoncé par les riverains lors de la campagne municipale. Projet de 25 logements établi au bord d'une zone inondable, dans un quartier où les voiries sont étroites et où le réseau d'assainissement est saturé.

La nouvelle municipalité a décidé d'annuler le projet. Cette annulation a été décidée en concertation constructive avec le bailleur social (SFHE) pour répondre à la volonté des riverains et de la nouvelle municipalité.

Ce site agricole magnifique au bord du Gapeau, comportant de nombreux figuiers, est actuellement pressenti pour accueillir la future régie agricole municipale.

## 2 DES PROJETS MODIFIÉS :

Ancien office du tourisme (CCVG) - RD 554 > (b)

AVANT

APRÈS



Ce projet voté lors du précédent mandat avait été dénoncé par les riverains lors de la campagne municipale. Projet établi sans concertation avec les riverains avec un bâtiment donnant directement sur les

espaces privés des propriétés du quartier. La nouvelle municipalité, après avoir essuyé un refus du bailleur de modifier son projet, a décidé de faire appel à un autre bailleur (Logis Familial varois) pour retravailler sur un nouveau programme.

Ce projet se construit actuellement en toute concertation avec les habitants du quartier limitant les nuisances : r+1 au lieu du R+2 de l'ancien projet, de type hameau, circulation des véhicules loin des habitations, etc.

## Les Bendelets (stade avenue de Valaury) > (c)



**P**rogramme de 25 logements. Dans le projet initial, 51 places de stationnement étaient prévues au permis de construire ainsi qu'un terrain multisports. Dans le projet modifié, la commune a négocié avec le bailleur social

la réalisation de places de stationnement en lieu et place du terrain multisports ce qui permettra d'augmenter l'offre de stationnement en centre-ville à 110 places (dont 34 réservés aux logements sociaux). Le projet de terrain multisports nécessaire

aux écoles sera envisagé sur un terrain proche des écoles.

Aujourd'hui, des fouilles archéologiques menées par l'INRAP ont stoppé le projet de construction pour plusieurs mois.

## Les Violettes (rue des écoles) > (d)

**P**rogramme de 36 logements. Initialement, les parkings étaient prévus et validés par l'ancienne municipalité en rez-de chaussée des immeubles, avec un flux journalier de véhicules dans la rue des écoles, créant des problèmes de sécurité et de saturation du centre-ville. Un nouveau projet a été négocié par la nouvelle équipe municipale, permettant à la commune de rentrer en négociation pour récupérer les 1000m<sup>2</sup> du rez-de-chaussée. Cette « coquille vide » située en plein cœur de village et près des écoles pourrait être une occasion exceptionnelle de réaliser des infrastructures devenues indispensables

pour une commune de 6000 habitants, comme par exemple, une médiathèque ou un centre culturel, parmi d'autres

réflexions en cours. Sur ce nouveau projet, les parkings sont à l'étude sur des terrains proches du centre.



## 3 DES PROGRAMMES EN COURS DE CONSTRUCTION

### Immeuble Bar Central ➤ e

**L** Le projet a été financé en 2019 pour 3 logements, avec une livraison prévisionnelle pour l'automne 2021. Au rez-de-chaussée, le local anciennement « bar central » sera récupéré par la commune. L'ancienne municipalité prévoyait l'extension de la salle des fêtes. La nouvelle équipe municipale préfère dédier ce local à un commerce qui permettra de redynamiser le centre-ville. Des travaux de rénovation seront prévus sur le budget 2022 pour une mise en location en cours d'année.

L'attribution de ce local a été effectuée sur la base d'un appel à projet. Le choix des élus du conseil municipal s'est porté à la majorité sur celui des jeunes boulangers du centre-ville qui proposent d'ouvrir un commerce complémentaire à leur activité actuelle.



### La promenade - ancien entrepôt de Transvar ➤ f

**P**rogramme de 40 logements locatifs sociaux et intermédiaires avec un local commercial en pied d'immeuble. Le bâti existant (ancien dépôt de bus) a été démolé et désamianté. Les travaux de construction débiteront dès l'automne 2021.



## 4 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INCOHÉRENTS

Afin de montrer sa bonne volonté auprès du Préfet, l'ancienne municipalité avait identifié dans le PLU des emplacements

réservés pour la construction de logements sociaux qui ne répondent pas aux exigences indispensables pour accueillir des populations (proches

centre-ville et transports, accès, circulation, stationnement, sécurité inondation etc)

### ➤ Un emplacement route de Valaury

30 LLS ont été prévus, situés à plusieurs KM du centre et alors que la route de Valaury est déjà extrêmement saturée.

### ➤ Deux emplacements avenue de Valaury

50 LLS étaient prévus. Une aberration dans ce quartier, alors que la route est déjà saturée avec des croisements de voitures difficiles, voire impossibles.

## 5 DES EMPLACEMENTS IDENTIFIÉS

Lors de la commission ENL, le Maire a défendu la vision à long terme du groupe majoritaire : stopper le développement de projets loin du centre et des axes de transports,

et développer des programmes en centre-ville (**nouveaux programmes et réhabilitation**) et le long de la RD554 dans des quartiers qui pourraient accueillir population et infrastructures

(**type écoquartier**). La RD 554 devra faire l'objet d'aménagements de type traversée d'agglomération qui seront négociés avec le département et qui apporteront plus de sécurité pour les administrés.

Chaque projet sera présenté et concerté avec les différents habitants des quartiers afin de partager les contraintes et faire émerger ensemble des solutions.

**ÉDITION  
SPECIALA**

**LOGEMENTS  
SOCIAUX :  
UNE STRATÉGIE  
REDÉFINIE**

