

---

## COMPTE RENDU

*A/TO:* s ARABEYRE

*DE/FROM:* L.MERCHADIER

*REF.:* 4820013

*N°TEL:*

*DATE:* 29 MARS 2010

*OBJET/  
SUBJECT:* **C.R. ATELIER N°3 POUR LA REALISATION DU PADD : « HABITAT ET RENOUVELLEMENT URBAIN »**

### **Intervenants :**

M. Pierre COULOMB : M. le Maire  
M. Claude FABRE : conseiller municipal délégué à l'urbanisme  
M. Paul PASCAL : 1<sup>er</sup> Adjoint  
M. Bernard COUVERT : SOGREAH  
Mlle Léa MERCHADIER : SOGREAH

### **Participants :**

La population de Saint-Zacharie

### **Objet de la réunion :**

Présentation de la phase PADD dans la procédure PLU  
Présentation de l'état des lieux, des enjeux et des premières pistes de réflexion sur le thème « Habitat et renouvellement urbain »  
Débat avec la population

## **1. INTRODUCTION DE M. LE MAIRE**

M. le Maire explique le but de cette rencontre:

- La commune entre dans la phase PADD, ce qui correspond à la mise en place du projet de la commune pour les 15-20 ans à venir. Explication de ce qu'est un PADD = Le PADD est un élément essentiel du PLU. Il doit présenter, sous la forme d'un document simple, court et non technique, le projet de planification urbaine à long terme, tel que retenu par la commune. Il doit être l'expression claire d'une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune. En cela, il fixe les grandes orientations « cadre » du projet communal.
- Démarche de concertation avec la population = pour répondre au mieux aux enjeux de la commune, décision du Maire et des élus de faire une concertation type atelier de travail. Le but est de récolter l'avis des administrés sur des thèmes particuliers. Cet atelier, qui est le dernier concerne le thème renouvellement urbain et habitat.
- But de ces ateliers n'est pas d'engager un débat politique mais bien d'écouter les administrés, leurs inquiétudes, leurs souhaits, leurs suggestions, leurs attentes, leurs questions.
- Ordre du jour, déroulement de la séance : atelier de travail d'environ 1h30 2h qui va aborder les thèmes du renouvellement urbain et habitat. Dans un premier temps le BE SOGREAH va présenter la situation existante sur ces thèmes et les enjeux ainsi que les orientations générales pour le futur. Ensuite, le débat sera ouvert.

## 2. INTERVENTION DE M<sup>LLE</sup> MERCHADIER

Mlle Merchadier rappelle l'enjeu de cet atelier de travail puis présente l'état des lieux, des enjeux et des premières pistes de réflexion sur le thème « renouvellement urbain et habitat » par le biais d'un power point :

- Présentation du plan : le power point se structure en trois parties : rappel de la situation actuelle sur ces thèmes, ce qui avait été révélé par le diagnostic du PLU ; les potentiels et les contraintes de ces thèmes pour le futur ; les premières orientations sur ces thèmes en vue des contraintes et potentiels mais aussi des choix politiques.
- Etat des lieux (Cf. ppt)
- Potentiels / Contraintes (Cf. ppt)
- Premières orientations (Cf. ppt)

## 3. INTERVENTION DE MR LE MAIRE

### **Mr le Maire, récapitulatif de l'état existant**

Dans le centre ancien, on a des maisons individuelles et aussi des maisons transformées en petit collectif. On a aussi beaucoup d'habitat diffus sur le territoire.

En termes d'équipements publics, nous avons tout sur la commune, les parkings ont été multipliés par trois en dix ans, nos écoles fonctionnent bien.

L'habitat social se développe. Il nous faut 300 logements sociaux, aujourd'hui nous en avons environ une centaine, il faut donc continuer les efforts.

## 4. INTERVENTION DE MR FABRE

### **Mr Fabre, pour les orientations**

Les volontés de l'équipe municipale :

- Conserver le caractère provençal du village ;
- Continuer la politique de valorisation du logement et de la mise en valeur des espaces publics ;
- Aider les propriétaires à rénover ;
- Allier qualité paysagère et architecturale ;
- Démarche réfléchie pour garder le caractère rural de la commune ;
- Travail avec l'ABF se fait actuellement pour aller dans le sens du photovoltaïque et de l'inclure au PLU ;
- Des emplacements réservés sont à l'étude ;
- Études sur le traitement des entrées de ville Ouest et Est sont prévues.

## 5. INTERVENTION MR PASCAL

### **Mr Pascal, pour le logement**

Nous avons des pénalités sur budget du fait de notre nombre de logements sociaux qui n'est pas encore en adéquation avec la loi.

Nous menons, des actions avec l'agglomération pour la rénovation de l'habitat ancien, (OPAH Opération pour l'amélioration de l'habitat) 300 000 euros d'investissement.

Saint Zacharie se situe au 2<sup>ème</sup> rang au niveau de l'agglomération, sur l'investissement dans le logement.

Nous travaillons avec l'agglomération sur un plan quinquennal à venir, sur nos objectifs. Nous avons mis l'accent sur la nécessité de sensibiliser les propriétaires dans le centre ancien.

C'est bénéfique pour tous d'agir en ce sens : la commune qui respecte la loi, le propriétaire qui bénéficie d'aides et les gens ayant du mal à se loger qui peuvent se loger.

La commune s'engage à faire respecter les conditions de salubrité pour les locataires.

Plutôt que de permettre la réalisation de logements, un effort est à fournir dans l'incitation aux propriétaires pour louer dans des conditions décentes.

## 6. INTERVENTION DE M. COUVERT

L'objectif du PADD est de fixer la vision de la commune sur 10-15 ans, viser sur le long terme.

Réfléchir sur ce qu'on veut faire sur le territoire avant de zoner.

Aujourd'hui un diagnostic rapide sur le sujet a été fait, un diagnostic beaucoup plus élaboré existe et les orientations sont encore en réflexion par les élus.

Nous attendons vos idées, interventions, propositions.

## 7. INTERVENTION DE LA POPULATION

INTERVENANT	INTERVENTION	REPOSE
Habitant	→ Je peux faire des logements sociaux mais pour ça il faut changer ma zone, je suis en Ud il faut m'aider à passer en Ua je pourrai faire 40 logements, je mets mes bâtiments à disposition.	→ C'est entendu, mais nous n'en sommes pas encore au zonage.

INTERVENANT	INTERVENTION	REPOSE <i>Mr Fabre,</i>
Habitante	→ Vous avez fait construire 100 logements sociaux, combien on a délivré de PC dans habitat diffus car déficit en logement social mais plus vous construisez en diffus plus vous avez de pénalités car pas assez de logements sociaux.	→ Aujourd'hui la division foncière est interdite et il n'y a plus de possibilités de construire, plus d'espace au POS, environ 10 permis de construire par an sont délivrés et souvent des modifications pour agrandissement.

INTERVENANT	INTERVENTION	REPONSE <i>Mr le Maire,</i>
Habitante	→ Je souhaiterai avoir des précisions sur ce qu'est un PLU	→ Le PLU, c'est le nouveau POS, c'est ce qui va rendre un terrain constructible ou pas. D'ici fin 2011, cela régira notre urbanisme, il a été voté par délibération du CM, est en cours. Il sera soumis à enquête publique avant validation.

INTERVENANT	INTERVENTION	REPONSE <i>Mr le Maire,</i>
Habitante	→ Vous parler de construire des logements sociaux, qu'en est-il de l'assainissement ? C'est toujours par la station d'Auriol ? C'est affolant là-bas, elle est facilement repérable par les odeurs. Où en sommes-nous ?	→ L'assainissement est une compétence de l'agglomération. Actuellement une étude sur les eaux parasites est en cours car dès qu'il pleut, la station déborde. Dans la capacité de la station d'épuration tous les logements de la ZAC et le collège sont compris. → 4 millions d'euros ont été votés pour l'agrandissement de la STEP prévu d'ici 2014 pour une capacité d'environ 20 000 équivalents habitants et est pris en compte dans cette capacité les objectifs PLU. La capacité dépend aussi d'Auriol. Maîtrisons l'urbanisme mais accueillons des nouveaux habitants.

INTERVENANT	INTERVENTION	REPONSE <i>Mr le Maire,</i>
Habitante	→ Vous parlez de logements sociaux, vous allez faire de nouveaux logements dans le cadre du PLU donc cela va augmenter les circulations. Au péage d'Auriol et à l'entrée de ville c'est déjà impossible !!!	→ Il existe un projet de déviation sur notre commune. De plus, par rapport aux autres communes limitrophes on a donné le moins de PC, ce sont les habitants des autres communes qui passent. Il y a un plan actuel pour la requalification de la RD560. Nous avons consacré un de nos ateliers sur ce thème « transports et déplacements ».

INTERVENANT	INTERVENTION	REPONSE <i>Mr le Maire,</i>
Habitant	→ En mairie peut-on avoir un compte rendu des réunions car on ne peut pas toujours s'y rendre + mettre en ligne sur le site ?	→ Oui tout a fait, cela va être fait.

INTERVENANT	INTERVENTION	REPONSE <i>Mr Fabre,</i>
Habitant	→ On parle de rénovation et de conservation n'est-ce pas antinomique ? On voit des rénovations pas conformes à la conservation, est-ce le POS qui est caduque ou ABF trop laxiste ?	→ On ne laisse pas faire n'importe quoi et l' ABF n'est pas laxiste.
		<p>REPONSE <i>Mr Pascal,</i></p> <p>→ Les couleurs des façades sont homologuées, validées par l'ABF. Si dans le village il y a quelque chose qui vous choque, c'est que ce n'est pas de votre goût car l'ABF doit valider toute demande dans le centre.</p>

INTERVENANT	INTERVENTION	REPONSE <i>Mr le Maire,</i>
Habitant	→ Vous avez parlé de déviation, c'est prévu pour quand ?	→ Depuis 1 an le CG a la gestion de la RD560. L'avis du DDE a toujours été il y a du passage sur le RD560 mais ça passe quand même. La municipalité a fait une étude qui est passée en enquête publique, 90% des gens sont pour : élargissement trottoirs, ralentissement... Je ne maîtrise pas la déviation, c'est le CG, déviation prévue mais on ne sait pas quand.

INTERVENANT	INTERVENTION	REPONSE <i>Mr le Maire,</i>
Habitante	→ Vous souhaitez le respect du caractère authentique du village provençal mais je constate que le grand bâtiment en face point P n'a pas de génoise. Il faut un règlement strict, être vigilant dans le village. Il y a un site important à Saint Zacharie, le site Montvert à l'entrée du village. Or on sait qu'il existe un déficit de structure pour accueillir nos anciens, il faut être vigilant sur le devenir de ce site dans le cadre du PLU car site magnifique et historique.	→ Le bâtiment dont vous me parlez l'ABF l'a validé et il est la seul maître en la matière, il dépend du ministre de la culture. La structure de Montvert, on s'en est toujours occupé, on s'est intéressé au projet, le premier projet pour un hôtel a échoué et aujourd'hui on travaille avec un promoteur USA pour un centre Alzheimer. Et à tous les promoteurs on leur exprime notre volonté de conserver la structure de Montvert, on veut un projet économique.

INTERVENANT	INTERVENTION	REPONSE <i>Mr le Maire,</i>
Habitant	→ L'ABF est tout puissant, l'est-il pour les places aménagées dans le village ?	→ Non.

INTERVENANT	INTERVENTION	REPONSE <i>Mr le Maire,</i>
Habitant	→ Prévoyez-vous des bornes incendies supplémentaires ? → Prévoyez-vous d'élargir le tout à l'égout ?	→ on en a déjà fait mais je suis d'accord il faut toujours aller plus loin → Le schéma d'assainissement a été voté en 2007 et est à disposition en mairie. Mais problème de budget pour les collectivités.

INTERVENANT	INTERVENTION	REPONSE <i>Mr le Maire,</i>
Habitante	→ Beaucoup d'amélioration depuis 35 ans que j'habite ici.	→ Merci.

## 8. SYNTHÈSE DU DÉBAT

- La question de l'assainissement préoccupe.
- La volonté de conserver une image provençale typique du village est une volonté des habitants.
- La volonté de la commune sur la réalisation des logements sociaux semble être suivie par ses administrés.
- La pression de l'augmentation de la population sur la circulation préoccupe.

## 9. CONCLUSION DU DÉBAT PAR MR LE MAIRE

La commission PLU va continuer à travailler, on arrive bientôt au zonage, il faut que tout le monde participe, nous attendons vos avis mais il faut savoir que l'on va faire en sorte d'obtenir une application stricte de la loi SRU et donc que l'on ne va pas construire n'importe où et que tout le monde ne sera pas satisfait.

Nous travaillons en collaboration avec les communes limitrophes et surtout Auriol qui a les mêmes problématiques que nous et qui travaille aussi sur leur PLU, pour faire quelque chose de concret, nous travaillons également avec les Personnes publiques associées (l'agglomération, la chambre de l'agriculture...).

Il y aura d'autres réunions pour vous tenir au courant. On essaiera de faire au mieux pour Saint Zacharie.

La région PACA est en proie à une pression foncière énorme, le département du Var est le département qui se développe le plus, à nous de travailler ensemble pour maîtriser et non refuser. On ne peut pas dire « moi je suis installé et je veux plus personnes ». Pour les logements sociaux, on répond à des gens qui en ont besoin, des gens du village, des gens comme vous.

Remerciements de M. le Maire et levée de la séance.

