



MAIRIE DE  
**PUGET-VILLE**

# COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 novembre 2020

**L'an deux mille vingt, le 26 novembre à 18H30, le conseil municipal de Puget-Ville, dûment convoqué, s'est réuni au restaurant scolaire sous la Présidence de Madame Catherine ALTARE, Maire.**

**Présents :** ALTARE Catherine, FOSSÉ Didier, BRISSI Jacqueline, BOYER Frédéric, CORDEIL Corinne, BONGIORNO Gérard, DROMER Agnès, ROUX Jean-Pierre, FERRARO Céline, BIANCHERI Christian, HOUILLIER Florence, ASTESIANO Franck, BRETON Géraldine, ROBERT Sébastien, HECKMANN Ingrid, PELLEGRINO Pascal, ZAMBOTTI Arlette, D'HAILLECOURT Thibaut, BOLLA SCOTTO Claudine, BEN DADDA Karim, BOURAGBA Nathalie, FLOCH MALAN Marie-Laurence, AUDRA Jérémie, DUCREUX Céline, CANNIZZARO Philippe, GHEZALI Tayeb, MASSE Jean Christophe.

**Absent(s) :** /

**Secrétaire de séance : M. Didier FOSSÉ**

## **1 – Adoption du Règlement Intérieur du Conseil municipal :**

Madame le Maire expose que conformément à l'article L 2121-8 du code général des collectivités territoriales, l'assemblée délibérante établit son règlement intérieur dans les six mois de son installation.

Madame le Maire présente au conseil municipal les principales dispositions contenues dans le projet du règlement préalablement transmis à chaque conseiller municipal.

Des modifications ont été ajoutées à la demande d'Ingrid HECKAMNN à l'article 19 page 9.

Une autre modification a été apportée à l'article 32 page 13 concernant le droit d'expression des conseillers minoritaires.

Enfin, à la page 14 du même article : les articles du journal communal figureront également sur le site de la commune.

**ML. FLOCH MALAN :** L'article 30 (Compte-rendu de séance) va à l'encontre de l'article 2121-25 du CGCT qui précise que dans le délai d'une semaine, le compte-rendu du Conseil Municipal est affiché à la Mairie et mis en ligne sur le site internet de la Commune.

**N. SALMI :** Il s'agit d'une erreur de rédaction, ce sera modifié. C'est déjà ce qui se pratique.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal décide d'adopter le règlement intérieur.

## **2 – Opposition au transfert automatique de la compétence Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

Madame le Maire expose à l'assemblée que la Communauté de communes Cœur du Var n'est actuellement pas compétente en matière de « plan local d'urbanisme », que la commune

dispose d'un PLU approuvé le 21/06/2017, et l'intérêt qui s'attache à ce que la commune conserve sa compétence en matière d'élaboration, révision, modification, suivi et mise en œuvre de son plan local d'urbanisme.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal décide de s'opposer au transfert automatique de la compétence en matière de plan local d'urbanisme à la Communauté de Communes Cœur du Var à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 conformément aux conditions prévues par la Loi n°2014-366, article 136.

### **3 – Création et composition de la commission extra-municipale Festivités, Événementiel et Culture**

Madame le Maire explique qu'en dehors des commissions municipales, le conseil municipal peut consulter d'autres structures, sur tout problème d'intérêt communal concernant tout ou partie du territoire de la commune. Ces commissions comprennent des personnes qui peuvent ne pas appartenir au conseil, notamment des représentants des associations locales ou encore des particuliers désireux de s'impliquer dans la vie de la collectivité locale. Ces commissions sont présidées et animées par un adjoint ou un conseiller et elles s'adjoignent des personnalités compétentes dans chacun des domaines concernés.

Madame ALTARE précise que tous les membres candidats ont été retenus.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide de créer la commission Extra-municipale Festivités, Événementiel et Culture, d'en fixer le nombre à 16 membres maximum dont 4 membres du conseil municipal et 12 membres non élus au conseil municipal, qui sont membres d'associations locales ou des particuliers, de désigner pour siéger à cette commission, les membres suivants concernant les élus : Corinne CORDEIL, Sébastien ROBERT, Agnès DROMER, Tayeb GHEZALI et pour les membres non-élus : Marie VALVERDE, Virginie ARRIGHI, Patrick ARRIGHI, Emmanuel CORDEIL, Michèle BOTELLA, Laëtitia TARON, Thomas MANNEVEAU, Didier BANDIERA, Anahid HEDOUIN, Nicolas FERRARINI, Florence GUIOL, Géraldine BRETON (représentant le Comité des Fêtes Pugétois).

### **4 – Tarifs communaux : Révision des tarifs du cimetière communal**

Madame le Maire explique les tarifs ont été revus en 2016. Aujourd'hui, il est constaté qu'ils sont très bas et que l'offre n'est pas adaptée. En plus de cette revalorisation, il sera nécessaire de modifier le règlement lors d'un prochain conseil et certainement prévoir une extension du cimetière.

Des modifications ont été apportées depuis la commission finances du 05 novembre 2020, car il a été constaté un problème entre la concession 1 place et la concession 2 places. Idem pour les concessions 4 et 6 places. C'est plus cohérent.

Madame le Maire expose à l'assemblée la nécessité d'adapter les tarifs de la manière suivante :

|                            | <b>PROPOSITION DE REVALORISATION</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|
| <b>Concession 1 place</b>  |                                      |
| 15 ans                     | 550,00 €                             |
| 30 ans                     | 1050,00 €                            |
| Caveau                     | 900,00 €                             |
| <b>Concession 2 places</b> |                                      |
| 15 ans                     | 550,00 €                             |
| 30 ans                     | 1 050,00 €                           |
| Caveau                     | 2 250,00 €                           |
| <b>Concession 4 places</b> |                                      |
| 15 ans                     | 950,00 €                             |
| 30 ans                     | 1 850,00 €                           |
| Caveau                     | 2 650,00 €                           |
| <b>Concession 6 places</b> |                                      |

|  |            |
|--|------------|
| 15 ans                                 | 950,00 €   |
| 30 ans                                 | 1 850,00 € |
| Caveau                                 | 2 850,00 € |
| <b>Case columbarium</b>                |            |
| 10 ans                                 | 600,00 €   |
| 15 ans                                 | 800,00 €   |
|  |            |
| <b>Dispersion jardin des souvenirs</b> |            |
| <b>GRATUIT</b>                         |            |

**C. DUCREUX :** Pourquoi le columbarium se retrouve plus cher qu'une concession 2 place sur 15 ans ?

**C. ALTARE :** Car pour la concession 2 places, il faut ajouter le caveau. Quasiment dans tous les cas, les gens achètent un caveau. Ils enterrent très rarement en pleine terre. Le columbarium reste moins cher.

**F. ASTESIANO :** Il y a aussi la nouvelle norme. Les cases sont désormais plus grandes. Il existait un système délicat pour ouvrir une case dont la pratique est aujourd'hui interdite.

**C. DUCREUX :** L'augmentation n'aurait pas pu être plus lissée ?

**C. ALTARE :** Lissée avec les prix aussi bas que l'on pratiquait était impossible.

**ML. FLOCH MALAN :** A Cuers par exemple, ils vont faire une délibération en décembre pour augmenter un petit peu mais pas de 228 %. C'est assez explicite comme augmentation.

**C. ALTARE :** Oui, il est vrai qu'elle est élevée mais par rapport à Carnoules, on reste moins cher, et équivalent à Rocbaron. Quoi qu'il en soit, une crémation reste moins chère qu'un enterrement en pleine terre. On a souhaité que le coût ne soit plus porté par le contribuable mais davantage par la personne qui achète. Car aujourd'hui, c'est le contribuable qui finance entièrement le fonctionnement et les investissements dans le cimetière.

Après en avoir délibéré, à la majorité (4 voix contre : Marie-Laurence FLOCH MALAN, Jérémie AUDRA, Céline DUCREUX, Philippe CANNIZARRO), le conseil municipal approuve les nouveaux tarifs applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## **5 – Budget Principal de la Commune : Décision modificative n°2**

Madame le Maire expose aux membres de l'assemblée qu'au regard de l'exécution du budget, il convient d'ajuster certaines inscriptions budgétaires notamment suite à la prorogation du prêt relais vente de terrain, comme ci-dessous :

### **SECTION DE FONCTIONNEMENT**

**DEPENSES :** + 0 €

**RECETTES :** + 0 €

### **SECTION D'INVESTISSEMENT**

**DEPENSES :** - 697 495.00 €

Chap 16 c/1641 : - 700 000.00

Chap 041 c/21318 : + 2 505.00

**RECETTES :** - 697 495.00 €

Chap 16 c/1641 : - 700 000.00

Chap 041 c/21531 : + 2 505.00

Après en avoir délibéré, à la majorité (4 voix contre : Marie-Laurence FLOCH MALAN, Jérémie AUDRA, Céline DUCREUX, Philippe CANNIZARRO), le conseil municipal, décide d'approuver la décision modificative n°2 du budget principal de la commune pour l'exercice 2020.

## **6 – Incorporation de la parcelle E N°1668 – Parking du Mas de Brun dans le domaine public routier communal**

Madame le maire expose à l'assemblée que la commune de Puget-Ville a acquis la parcelle cadastrée section E n°1668 sise Hameau du Mas de Brun afin d'y réaliser un parking communal permettant une offre de stationnement plus importante pour les habitants de ce quartier.

La parcelle suivante est à passer dans le domaine non cadastré de la Commune :

|   |      |   |   |
|---|------|---|---|
| E | 1668 | Hameau du Mas de Brun<br>Route de Pierrefeu | Acquisition parcelle E 1668<br>DA n°1596Y du 07/01/2020 |
|---|------|---|---|

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal, décide d'approuver le classement de ladite parcelle dans le domaine public routier communal et transmettra la délibération au service du cadastre et centre des impôts fonciers de Toulon II afin que ceux-ci puissent procéder à l'intégration de ces parcelles au domaine non cadastré de la Commune de Puget-Ville.

## **7 – Acquisition d'une partie des parcelles cadastrées E n°1430-1431 pour l'agrandissement du projet de Halte-Multimodale**

Madame le Maire expose à l'assemblée que les parcelles cadastrées section E n°1430 et 1431 sont accolées à la parcelle cadastrée section E n°1066, objet du projet de halte multimodale sise Rue du Rayolet – quartier La Planque.

Afin de paysager davantage cet espace de parking de co-voiturage et de gare routière, il est donc envisagé d'acquérir une bande de 4 mètres de largeur sur environ 40 mètres de longueur soit une superficie d'environ 160 m<sup>2</sup> de ces parcelles à l'euro symbolique.

La consolidation de la clôture existante sera réalisée ainsi qu'une végétalisation adaptée empêchant l'accès à la propriété privée.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal, approuve l'acquisition à l'amiable par la commune d'une partie, soit environ 160 m<sup>2</sup>, des parcelles E n°1430 et 1431 d'une contenance totale de 1 607 m<sup>2</sup> en zone UC au prix de 1 euro symbolique, de dire que le géomètre chargé de réaliser la division parcellaire est le Cabinet GEXXIA S.A.S représenté par M. Christophe SERGEANT, Géomètre-Expert, ZAC Fray Redon - Bât. L'Acaté à ROCBARON, que les frais de géomètre pour la réalisation du relevé topographique et l'établissement du plan de division et de bornage de la nouvelle parcelle à créer seront à la charge de la commune de Puget-Ville, que les frais de consolidation de la clôture existante entre la partie de parcelles acquises et le reste de la propriété et la végétalisation seront à l'entière charge de la Commune.

## **8 – Information sur les décisions prises par le Maire :**

| N°              | TITRE DE LA DECISION   | OBJET ET CARACTERISTIQUES DE LA DECISION   |
|-----------------|--|--|
| <b>2020/028</b> | <i>Marché<br/>n°201983100001100<br/><br/>Avenant 1 au lot 1<br/>Avenant 1 au lot 2<br/><br/>Travaux<br/>d'aménagement de la<br/>Rue des Fours et de la<br/>Rue du Mas de Fustier</i> | Suite à la nécessité d'effectuer des travaux de reprise de voirie dégradée en raison du passage des engins de chantier rue du Mas de Fustier, décision de passer avec la société GUINTOLI, rue Jacques Monod – ZI La Pardiguière 83340 Le Luc, l'avenant n°1 au lot n°1, pour un montant de 31.577,00 € HT soit 37.892,40 € TTC. L'incidence sur le lot n°1 du marché de travaux dont le titulaire est l'entreprise GUINTOLI est de 14,66 %. Le nouveau montant du |

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
|                 |   | <p>lot n°1 du marché de travaux d'aménagement de la rue des Fours et de la rue du Mas de Fustier est de 246.939,27 € HT soit 296.327,12 € TTC.</p> <p>Suite à la nécessité de travaux supplémentaires rue du Mas de Fustier sur l'ouvrage d'art pluvial effondré, décision de passer avec la société GUINTOLI, rue Jacques Monod – ZI La Pardiguière 83340 Le Luc, l'avenant n°1 au lot n°2, pour un montant de 85.309,32 € HT soit 102.371,18 € TTC. L'incidence sur le lot n°2 du marché de travaux dont le titulaire est l'entreprise GUINTOLI est de 42,62 %. Le nouveau montant du lot n°2 du marché de Travaux d'aménagement de la rue des Fours et de la rue du Mas de Fustier est de 285.489,87 € HT soit 342.587,84 € TTC.</p> <p>Les crédits nécessaires sont inscrits au budget communal.</p>   |
| <b>2020/029</b> | <p><i>Marché<br/>n°202083100000200</i></p> <p><i>Avenant 1 au lot 1<br/>Avenant 1 au lot 2</i></p> <p><i>Travaux de réfection de<br/>toitures de la Salle Jean<br/>Latour</i></p> | <p>Suite à la suppression de travaux et à la nécessité de renforcer la structure existante, décision de passer avec la société Charpentes et Couvertures J. MOREL et Associés, 310 Traverse de la Bourgade, 13 400 AUBAGNE, l'avenant n°1 au lot n°1, pour un montant de – 6.770,00 € HT soit – 8.124,00 € TTC. L'incidence sur le lot n°1 du marché de réfection de toitures de la salle Jean Latour dont le titulaire est l'entreprise Charpentes et Couvertures J. MOREL et Associés est de - 15 %. Le nouveau montant du lot n°1 est de 39.230,00 € HT soit 47.076,00 € TTC.</p> <p>Décision de passer avec la société Charpentes et Couvertures J. MOREL et Associés, 310 Traverse de la Bourgade, 13 400 AUBAGNE, l'avenant n°1 au lot n°2, pour un montant de 16.037,00 € HT soit 19.244,40 € TTC. L'incidence sur le lot n°2 du marché de réfection de toitures de la salle Jean Latour dont le titulaire est l'entreprise Charpentes et Couvertures J. MOREL et Associés est de + 24%. Le nouveau montant du lot n°2 est de 98.037,00 € HT soit 117.644,40 € TTC.</p> |
| <b>2020/030</b> | <p><i>Avenant n°1 au bail<br/>commercial « Mes<br/>Trésors au Naturel »</i></p>   | <p>Autorisation de la rédaction d'un avenant au bail commercial pour le commerce « Mes Trésors au Naturel » sis 35 place de l'église et représenté par Madame Ludivine SPANG, pour modifier la date du versement du premier loyer au 1<sup>er</sup> octobre au lieu du 1<sup>er</sup> septembre 2020.</p>  |
| <b>2020/031</b> | <p><i>Demande de subvention<br/>à la Région SUD PACA<br/>pour l'acquisition de<br/>véhicules</i></p>  | <p>Décision de demander une subvention à Monsieur le Président de la Région Sud PACA dans le cadre de l'acquisition d'un véhicule équipé pour le Comité Communal Feux de Forêts à hauteur de 60 % soit 30 406,80 € du montant global qui s'élève à</p>   |

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
|                 |   | 50 678,00 € HT. L'autre partie sera autofinancée à hauteur de 20 271,20 €.   |
| <b>2020/032</b> | <i>Marché<br/>n°20208310000300<br/>Prestations<br/>d'assurances risques<br/>statutaires</i> | Décision d'attribuer le marché à l'entreprise GROUPAMA MEDITERRANEE, sise Maison de l'Agriculture – Bât 2 – Place Chaptal à MONTPELLIER (34261) pour un montant annuel de 36 371.01 € (comprenant la garantie de base couvrant le décès, la maternité et l'accident du travail sans franchise à un taux de 1.55 % et la longue durée / longue maladie à un taux de 2.10 %) à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2021 et pour une durée de 3 ans. |
| <b>2020/033</b> | <i>Marché<br/>n°20208310000700<br/>Construction d'un<br/>pigeonnier contraceptif</i>        | Décision d'attribuer le marché à l'entreprise MGM, 447 rue de la Thèse à Puget-Ville (83390) pour un montant de 45 305.00 € HT soit 54 366.00 € TTC.   |

#### Question sur la décision n°2020/028

**J. AUDRA : Au sujet des enrobés qui étaient faïencés, n'était-il pas possible de l'intégrer directement au marché ?**

**C. ALTARE : Non, on ne l'avait pas anticipé la dégradation. En revanche, on avait anticipé pour le pluvial. Depuis le nouveau code de la commande publique, on peut monter jusqu'à 50 % de l'avenant sans refaire de consultation. Sinon, on aurait été dans l'obligation de faire un marché complémentaire.**

**Le Conseil prend acte.**

#### Questions diverses

**C. ALTARE : Il y a une question écrite du groupe de M. GHEZALI.**

**T. GHEZALI (fait lecture) :**

Madame le Maire,

Lors de sa dernière séance en date du 29 octobre, le conseil municipal a approuvé à la majorité la prolongation du compromis de vente des parcelles cadastrées section B n°1968 et B n°2028 entre la Commune de PUGET-VILLE et la Société SCCV DOMAINE DE LA TOUR, jusqu'au 30 juin 2021.

Cette délibération devrait ainsi offrir l'opportunité à l'entreprise UNICIL de se substituer à la SSCV Domaine de la Tour pour déposer un nouveau permis de construire visant à la réalisation d'un programme immobilier dont la teneur diffère profondément du projet initial de développement de ce secteur du village.

En effet, contrairement à ce qui a toujours été affirmé par les municipalités qui se sont succédées, il semblerait qu'aujourd'hui la volonté de mixité sociale ait été évincée par celle de débarrasser la Commune de ce fardeau foncier, quelles qu'en puissent être les conséquences pour le quartier concerné, et plus globalement pour Puget-Ville.

La construction d'une soixantaine de logements sociaux, sans aucune mixité avec des appartements en accession à la propriété, ne saurait trouver sa justification dans une quelconque législation en vigueur. Contrairement à ce qu'affirmait votre adjointe, Madame Jacqueline BRISSI, notre Commune n'accuse aucun retard en matière d'habitat social. Je vous rappelle pour mémoire que Puget-Ville n'est pas concernée par les dispositions en la matière de

l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, l'intercommunalité regroupant moins de 50 000 habitants et ne comptant aucune commune de plus de 15 000 habitants.

Ce nouveau projet, qui n'a fait l'objet d'aucune communication auprès des riverains du lotissement du Domaine de la Tour, suscite les plus grandes inquiétudes quant à la tranquillité publique, à la sécurité et à l'impact qu'il pourrait avoir à terme sur la valeur foncière des propriétés qui l'entourent.

Par ailleurs, et vous en avez-vous-même convenu, l'ampleur de ces constructions est inadaptée au regard de certaines infrastructures telles que notamment le réseau viaire en assurant la desserte. Le chemin de Gravaillon et la montée du Félibrige ne sont pas adaptés à accueillir un trafic plus important, notamment en heures de pointe avec la proximité des établissements scolaires.

Au regard de ce qui précède, il nous apparaîtrait donc opportun, Madame le Maire, d'étudier les conditions juridiques et techniques qui permettraient de revenir à un véritable projet de mixité sociale, dans lequel les logements sociaux ne représenteraient pas plus de 25%. Un projet concerté, intégré du point de vue paysager et dont la mise en œuvre aurait un impact amoindri en termes de travaux de voirie et de sécurité pour les usagers de la voie publique.

### **C. ALTARE :**

**Le projet a fait l'objet d'une large concertation** auprès des habitants du Domaine de La Tour Dès 2017, l'acquéreur était un bailleur social. Le projet prévoyait 65 logements conventionnés. La commune a décidé très tôt de communiquer et a ainsi organisé en février 2017, soit 2 mois avant la signature du compromis de vente, une réunion publique avec le promoteur pour présenter l'avant-projet aux colotis et échanger sur le sujet. La principale problématique pour les habitants était à la fois les logements conventionnés ou sociaux, qui est un terme qui fait peur, et le manque de stationnement compte tenu du nombre de logements. Il y avait également, le type de bâtiment proposé avec une architecture monobloc en L et en R+3.

La concertation s'est poursuivie avec l'enquête publique de mise en compatibilité du règlement du lotissement avec le règlement du PLU.

Une deuxième réunion a été organisée par le commissaire enquêteur en septembre 2017.

Nous avons alors expressément demandé à l'acquéreur de proposer un projet architectural plus harmonieux, avec plus d'espaces verts et plusieurs petits bâtiments. Nous avons également demandé plus de stationnement que prévu initialement (il y avait juste 1 place par logement) et d'essayer dans la mesure du possible d'avoir la majorité des bâtiments en R+2, au lieu de R+3. Le bailleur social s'est alors retiré et un compromis a été signé avec la société SCCV Domaine de la Tour, promoteur privé, pour du logement conventionné (une vingtaine) et de l'accession à la propriété. La SCCV Domaine de La Tour n'ayant pas réussi à vendre suffisamment de logements sur plan, c'est le bailleur social UNICIL qui reprend le projet architectural de M. GIOVENCO avec 100% de logements sociaux. De fait, il prend en compte une grande partie des demandes formulées par les colotis lors des réunions publiques. A savoir augmentation des places de stationnement. Une meilleure intégration paysagère en remplaçant la construction d'un bâtiment unique en R+3 par celle de 3 bâtiments en R+2 et un bâtiment en R+3.

Non seulement le projet ne diffère pas du premier projet présenté aux colotis mais il prend en compte bon nombre de leurs observations.

### **Le projet est bien un programme à mixité sociale**

L'Etat et les bailleurs sociaux ont tiré les enseignements des retours d'expérience du fonctionnement social des quartiers HLM construits au cours des décennies précédentes. Ainsi, pour éviter la création de ghettos, la mixité sociale est incluse dans les nouveaux programmes d'habitats à vocation sociale qui sont désormais destinés à des familles aux revenus compris entre le RMI et plusieurs SMIC. C'est le cas des logements de Var Habitat au Domaine de la Tour. Ce sera le cas du programme de logements prévu par UNICIL.

Le projet d'UNICIL permettra à des personnes différentes par leurs revenus de se côtoyer. Le projet est bien un projet à mixité sociale dans le sens de la loi. Il correspond également au projet initial de développement du secteur puisque le Domaine de la Tour est un lotissement à vocation sociale.

**Concernant l'inquiétude des colotis quant à l'impact négatif que le projet pourrait avoir sur la tranquillité publique et sur la valeur foncière des propriétés qui l'entourent.**

Jusqu'à ce jour, les locataires des 24 logements de Var Habitat ne posent aucun problème particulier en termes de tranquillité. Il n'y a aucune raison qu'il en soit autrement avec le projet porté par UNICIL.

Par ailleurs, les colotis qui ont vendu leurs villas ont tous réalisés une plus-value, ce qui n'est pas l'objet d'un lotissement à vocation sociale, mais ce qui démontre que la présence de logements conventionnés bien gérés ne nuit en rien à l'attractivité.

**Concernant d'éventuels problèmes de sécurité liés à la voirie**

Le problème des accès n'a pas été traité correctement lors de la conception du lotissement du fait de l'opposition d'un propriétaire sur le quartier Douvilles. La voirie a simplement été élargie entre le lotissement et la montée Felibrige. Cela paraît suffisant pour peu que les conducteurs respectent le code de la route.

Lors de la prochaine révision du PLU, il faudra intégrer une vraie voie de circulation à double sens sur le quartier Douvilles pour rattraper la rue de la libération sans traverser le centre-ville.

Concernant la circulation dans le lotissement, il ne devrait pas y avoir une augmentation significative puisque le projet est situé en entrée Est du lotissement.

**Vous écrivez : La construction d'une soixantaine de logements sociaux, sans aucune mixité avec des appartements en accession à la propriété, ne saurait trouver sa justification dans une quelconque législation en vigueur.**

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), adoptée le 13 décembre 2000, vise à répondre à la pénurie de logements sociaux et à recréer un équilibre social dans chaque territoire. Comme vous l'avez souligné dans votre question écrite, la commune de Puget-Ville n'est pas soumise à l'obligation de construire des logements sociaux à hauteur de 25% de son parc de résidences principales. Toutefois, notre communauté de communes a dépassé les 43.000 habitants et la ville du Luc les 11.000 habitants. De plus, avec une croissance démographique parmi les plus soutenues du Département, on peut estimer que cœur du Var dépassera les 50.000 habitants d'ici à 10 ans et la Ville du Luc atteindra les 15.000 habitants d'ici à 15 ans. Nous serons alors soumis à l'obligation de construire a minima 300 logements. Cela ne s'improvise pas.

Gérer c'est anticiper. Et plus que dans tout autre domaine, la construction de logements à mixité sociale nécessite d'être anticipée.

En effet, chaque commune déficitaire est :

- redevable d'un prélèvement annuel opéré sur ses ressources, proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logement social tout en étant soumise à des obligations triennales de rattrapage, en vue d'atteindre le taux légal applicable.

Les sanctions prononcées par les préfets à l'encontre des communes carencées ont été alourdies successivement par les lois ALLUR du 18 janvier 2013, du 24 mars 2014 et égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017. Elles permettent :

- 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 (5% des dépenses réelles de fonctionnement)
- 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,
- la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;

- l'obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative ;
- la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;
- la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;
- le transfert du contingent communal au préfet pour loger les ménages bénéficiaires du Dalo.

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 logement sociaux sur ces communes.

Concrètement cela signifie que la commune n'a plus la maîtrise de son PLU. Le Préfet retiendra tout terrain disponible pour mener à bien l'opération de rattrapage y compris contre la volonté des propriétaires. Il pourra si le lieu s'y prête concentrer les 300 logements sur une même unité foncière plutôt que de répartir les constructions sur différents quartiers de la commune.

L'urgence fera que le projet architectural ne pourra pas être discuté.

La commune se verra imposer des locataires loi DALO sur son contingent communal de logements sociaux.

Enfin, la commune devra participer financièrement à la construction du programme de logements en plus des pénalités qu'elle aura versées. Autant dire que tout autre investissement est durablement compromis.

Le projet d'UNICIL trouve donc bien sa justification dans la législation en vigueur et notamment dans la proximité des échéances. Enfin, le projet trouve également sa justification dans les attentes d'un grand nombre de Pugétois en recherche de logements à des prix abordables.

**Vous me demandez d'étudier les conditions juridiques et techniques qui permettraient de revenir à un véritable projet de mixité sociale, dans lequel les logements sociaux ne représenteraient pas plus de 25%. Un projet concerté, intégré du point de vue paysager et dont la mise en œuvre aurait un impact amoindri en termes de travaux de voirie et de sécurité pour les usagers de la voie publique.**

Pour répondre à votre demande : Il y a visiblement une confusion sur la notion de mixité sociale. La mixité sociale ce n'est pas des logements privés avec un quota de logements sociaux, car dans ce type de projets les logements sociaux sont souvent séparés des logements privés : entrées des logements et des parkings distinctes voire espaces verts distincts. La mixité sociale c'est le projet porté par UNICIL où tous les locataires quels que soient leurs revenus bénéficient des mêmes entrées et espaces communs et sont donc amenés à se côtoyer.

Par ailleurs, il n'est pas possible de limiter le quota des logements sociaux à 25% puisque le PLU impose un quota de 30% pour tout projet de plus de 12 logements.

Les Pugétois dans leur ensemble et les colotis en particulier ont été concertés sur l'élaboration du projet qui a pris en compte une meilleure intégration paysagère des bâtiments et un plus grand nombre de places de stationnement.

Quant au projet de création d'une nouvelle voirie, il sera supporté essentiellement par le futur aménageur du quartier des Douvilles.

**T. GHEZALI : Je suis du terrain, je suis de Puget-Ville, au niveau des accès il y a un problème. J'ai vu du monde au domaine de la Tour et 2 personnes sur 3 disent ne pas être au courant.**

**C. ALTARE : Je peux vous assurer qu'il y avait du monde aux réunions.**

**T. GHEZALI : Je ne vois pas pourquoi on met la charrue avant les bœufs, l'accès est difficile, il y a qu'une seule voie pour 66 logements et vous voulez en ajouter encore 67.**

Pourquoi ne pas faire d'abord les accès et ensuite les logements. Ensuite la délinquance, les logements sociaux ça dure 3 ans après ça part n'importe comment. Cet été, il y a eu une petite délinquance, une dizaine de personnes, on n'arrivait pas à gérer. Vous imaginez la délinquance que cela va créer.

**I.HECKMANN** : Vous associez les logements sociaux à la délinquance, mais ça n'est pas la mixité sociale qui est la cause de la délinquance, il y a beaucoup de délinquance chez les enfants qui vivent en pavillon.

**ML. FLOCH MALAN** : Le problème n'est pas là, 2 colotis nous ont informés qu'ils avaient adressé des courriers pour lesquels ils attendaient une réponse pas qu'administrative. Ils s'inquiètent. L'enquêtrice a émis une réserve, elle disait que dans ce type de projet il fallait prendre en compte les craintes des colotis, elle demandait un projet plus modéré.

**C. ALTARE** : Oui, mais ça c'est l'avis du commissaire enquêteur...

**ML. FLOCH MALAN** : Vous pouvez comprendre tout de même Madame le Maire ?

**C. ALTARE** : Oui, je peux comprendre.

**ML. FLOCH MALAN** : Aujourd'hui, nous ne sommes pas carencés à Puget-Ville.

**C. ALTARE** : Oui, mais cela s'anticipe, 300 logements ça ne se fait pas du jour au lendemain.

**ML. FLOCH MALAN** : On joue sur la peur, la loi, en 2030, on devra faire tant de logements. Dans votre profession de foi, vous parlez de bien commun Madame le Maire, le bien commun est à l'inverse de l'intérêt général.

**C. ALTARE** : Non, le bien commun n'est pas à l'inverse de l'intérêt général.

**ML. FLOCH MALAN** : C'est dur de gérer des biens communs mais vis-à-vis de l'enquêtrice qui a émis cette réserve, c'est dommage que vous n'en ayez pas pris compte.

**C. ALTARE** : Qu'est-ce qui inquiète les colotis, ce sont les accès ?

**ML. FLOCH MALAN** : Non, c'est la démesure du projet.

**C. ALTARE** : Non, il n'est pas démesuré. A l'origine, il y a un projet d'EHPAD d'au moins 150 lits, ce qui aurait généré un trafic important : le personnel, les livraisons de nourriture, les familles...

**ML. FLOCH MALAN** : Un EHPAD n'est pas possible car on est limité en nombre de lits dans le département. Pour une résidence Séniors, il faut le même nombre de lits ou d'appartements qu'un EHPAD. Ce n'est pas tant l'objet. C'est le nombre de logements. Quand on regarde les mastodontes que sont les immeubles de 24 logements ! Quand on regarde la taille du terrain pour mettre 4 bâtiments dessus, ça va quand même être important.

**C. ALTARE** : Quand on regarde le projet porté par Var Habitat et le plan de masse du projet de construction qu'il y avait sur ce terrain, c'était aussi important.

**T. GHEZALI** : Pour moi, on ne peut pas mettre autant de monde.

**C. BIANCHERI** : Je voudrais juste rebondir, dans le prochain PLU on sera amenés à créer une voie à double sens.

**C. ALTARE** : Cela se ferait par le chemin de la Maire des Eaux.

**T. GHEZALI** : Le problème, c'est une concentration de logements au même endroit. A Cuers, avec ce qu'ils ont construit, à 50 %, les logements sociaux ne sont plus en mixité. Tout a perdu de la valeur. C'est ce qui va se passer à Puget-Ville.

**N. SALMI** : Comme le disait Madame le Maire, gérer c'est aussi anticiper. Effectivement, la commune n'est pas soumise à la Loi SRU pour le moment. En matière de prévision, on est obligés de voir à l'horizon 15-20 ans, sinon on ne sera pas conformes. Pour exemple, la ville de Solliès-Toucas est une ville de 7000 habitants, commune d'une strate à peine supérieure à Puget-Ville. Ils n'ont pas du tout anticipé le passage à la Loi SRU. Quand on dépasse le seuil de 5000 habitants, on a 5 ans pour se mettre à niveau. Mais 5 ans, ce n'est pas suffisant budgétairement pour une ville de 5000 habitants. C'est trop peu. Ils n'ont pas réussi à rattraper le retard. Au bout de 5 ans, ils se sont retrouvés avec la DDTM et le Préfet qui leur ont imposé des programmes sur des terrains, réserves foncières que la commune aurait pu vendre, ils ont dû les leur mettre à disposition du bailleur social à l'euro symbolique. L'Etat a imposé des programmes de 350 logements

d'un seul tenant sur ce terrain. Sans que la commune ait la possibilité de choisir l'aménagement. Du coup, le bailleur social va au plus simple, un projet pas forcément très esthétique au niveau architectural avec un fort contingent préfectoral.

T. GHEZALI : Ce n'est pas le projet qui est gênant, c'est l'emplacement.

C. ALTARE : Rien n'a été changé par rapport au projet initial.

T. GHEZALI : J'étais déjà opposé à ce projet. L'emplacement ne s'y prête pas. On va réaliser une zone où on pense déjà avoir des problèmes sur une route qu'on va créer. Il y a d'autres terrains à Puget-Ville.

C. ALTARE : Oui mais ce terrain est communal. Les autres terrains ne sont pas communaux.

T. GHEZALI : Il faut avoir une période de réflexion, voir plus loin. Déjà, la mairie a acquis ce terrain il y a bien longtemps. Ils ont pensé sur 20 ans. A vous maintenant de penser sur 20 ans.

C. ALTARE : Je ne suis pas sûre qu'ils ont pensé sur 20 ans car ils n'ont rien réussi à faire de ce terrain. Il était prévu un EHPAD et le département s'est désengagé, ensuite une résidence Séniors pour laquelle ils n'ont pas eu d'acheteurs, nous non plus, car il nous a été dit que le terrain était trop petit pour une résidence Séniors car il faut 80 logements minimum dans la résidence pour qu'un gardien soit rentable.

T. GHEZALI : Cela reste qu'il y a déjà trop de monde qui emprunte cette route. Les travaux à Douville mettront du temps, 2 ou 3 ans, les gens vont devoir passer dans le centre, ce qui est dérangement aux heures de pointe. Il faut commencer par les accès.

C. ALTARE : En général, on essaie de faire porter les travaux financièrement aux aménageurs. Le projet d'aménagement a été validé par les services de l'Etat.

J. BRISSI : Je voudrais demander à M. GHEZALI. Actuellement, il n'y a plus de surface minimum pour construire, si c'était un lotissement d'une vingtaine de villas, est-ce que le problème se soulèverait autant ?

T. GHEZALI : Je préférerais 20 villas car cela représente 40 véhicules au lieu de 120.

C. DUCREUX : Le projet de M. GIOVENCO ne prévoyait pas 100 % de logement social. Donc, les Pugétois se sont exprimés sur un projet avec 25 % de social. Aujourd'hui, on ne leur demande pas leur avis sur un projet avec 100 % de social. On se contentait du nombre de logements qui avait été proposé au Permis de Construire et maintenant on est en train de nous faire peur, à nous dire que la Loi ALUR arrive et qu'on est obligés de compenser ce manque de logements sociaux qui va arriver dans 10 ans.

C. ALTARE : On ne fait pas peur, on dit les choses comme elles sont.

C. DUCREUX : C'est quand même un changement de positionnement. Tout le monde a validé un projet avec 25 % de logements sociaux, on passe à 100 % de logements sociaux, et on nous dit que la vie est belle, et qu'on posera la question à personne.

C. ALTARE : Initialement, il y avait quand même un projet 100 % social.

C. DUCREUX : Mais le Permis de Construire n'a jamais abouti. Et le permis actuellement en cours sur le terrain n'est pas pour 100 % de logements sociaux.

J. BRISSI : On y vient donc, c'est bien les logements sociaux qui dérangent.

C. DUCREUX : Non, c'est le fait qu'on n'ait pas consulté les Pugétois sur cet aspect-là.

D. FOSSÉ : Il y a 40 ans, on a eu le même problème avec l'arrivée du lotissement du Mas de Brun. Les Pugétois se sont inquiétés.

C. DUCREUX : Il faudrait reconsulter la population aujourd'hui.

D. FOSSÉ : On a consulté les gens par transparence.

J. AUDRA : C'est ce qu'il ressort des courriers qui ont pu vous être adressés. Il y a quand même eu pas mal de mouvements autour de ce projet. Cela s'accélère. M. GHEZALI le dit aussi, ce qu'il ressort, c'est que les gens n'ont pas été consultés. Alors peut-être qu'ils l'ont été mais ce n'est peut-être pas trop tard pour organiser une grande réunion publique. Parce qu'en fait, ce n'est pas que les gens du Domaine de la Tour, ce sont tous les gens de Puget-Ville qui sont concernés par ce projet. Parce qu'en cascades, des voitures qui rentrent dans le centre-ville pour s'y rendre. Et le Quartier Douville, il faut compter 15 ou 20 ans avant que ce soit opérationnel. Pour le coup, ceux qui n'y viendraient pas n'auront pas à se plaindre.

T. GHEZALI : Cela va poser beaucoup de problème de circulation.

C. FERRARO : C'est partout pareil. Les questions qui se posent aujourd'hui, d'autres se les ont posées avant nous.

**T. GHEZALI :** Le prêt relais n'est pas perdu, pourquoi se précipiter ?

**C. ALTARE :** Les routes doivent être refaites quoi qu'il en soit, notamment la Rue de la Libération. Idem pour l'aménagement à Douville car l'accès est insatisfaisant. Donc le projet ne créera pas plus d'investissement pour la commune.

**T. GHEZALI :** Tous les petits problèmes qu'on a soulevés aujourd'hui, on va les retrouver. On va hériter d'un circuit casse-tête.

**C. ALTARE :** Si les colotis du Domaine de la Tour souhaitent une réunion publique, on en fera une de plus. Mais a priori, c'est le projet de M. GIOVENCO, qui architecturalement, conviendrait à UNICIL.

**F. ASTESIANO :** Concernant la Rue de la Libération, les travaux seront réalisés par tranche. Il faut savoir aussi que dans très peu de temps, les bus seront déviés du centre-ville.

**C. ALTARE :** Je pense qu'on fait le tour du problème. Y a-t-il d'autres questions ?

**C. DUCREUX :** Plusieurs commissions ont été organisées par contre aucune sur les travaux en régie, la voirie et sur les affaires scolaires. Qu'est-ce qui motive l'organisation d'une commission ?

**N. SALMI :** Elles étaient prévues dans notre calendrier, et avec le confinement, on a décidé de les reporter. Elles vont être reprogrammées rapidement. Selon le contexte, nous avons envisagé de les réaliser en visioconférence. Pour la commission affaires scolaires, il s'agit d'une réunion qui est organisée à chaque période de vacances scolaires.

**G. BONGIORNO :** Je suis en train de faire le point sur les sujets à aborder. Une commission sera organisée avant la fin de l'année.

**JP ROUX :** Pour ceux qui sont intéressés ou qui ont des questions, j'ai les plans de la Halte Multimodale avec moi.

La séance est levée à 19h44.

*Altare* 