



L'URBANISME ET LE LOGEMENT



Chères Raphaëloises, chers Raphaëlois,

Pour ce second numéro du supplément, j'ai tenu à faire un point sur deux politiques clé menées par la municipalité : le logement et l'urbanisme.

Ces deux politiques ont plusieurs points communs : elles sont le symbole depuis quelques années de l'inflation législative, de la multiplication des textes de lois qui créent de nouvelles contraintes imposées uniformément sur le territoire sans tenir compte des réalités locales.

Ces deux politiques ont également en commun d'avoir fait l'objet de décisions fortes ces derniers mois.

Tout d'abord en matière d'urbanisme avec un nouveau plan local d'urbanisme qui n'a qu'un seul objectif : arrêter la bétonisation de notre territoire. Pour cela, vous le verrez, nous avons pris des décisions fortes : dans les quartiers, chaque parcelle devra compter au moins 50 % d'espaces verts et 70 % d'espaces libres.

Par conséquent, l'objectif est de limiter le nombre de nouveaux logements à Saint-Raphaël. L'État a essayé de nous imposer 500 nouveaux logements par an, nous avons limité le nombre à 300. Parmi eux, 150 logements sociaux adaptés aux jeunes travailleurs et aux seniors les plus modestes seront créés chaque année.

Cela ne suffira pas à répondre aux folles exigences législatives qui nous imposent, au prix d'une pénalité aussi lourde qu'injuste, 25 % de logements sociaux. Mais cela nous permettra de limiter la bétonisation et de continuer à produire des logements sociaux de qualité, bien intégrés à la ville et à l'environnement.

Privilégier la qualité des logements à leur quantité, privilégier la préservation du cadre de vie des Raphaëlois à l'accroissement de la ville, privilégier les espaces verts par rapport au béton : ce sont les engagements que nous avons pris avec notre nouveau plan local d'urbanisme et plan local de l'habitat, des engagements pensés dans l'intérêt de la ville et des Raphaëlois.

Votre Maire

Frédéric Masquelier

Le PLU *qu'est-ce que c'est?*

Le plan local d'urbanisme - ou PLU - est un document qui doit permettre de définir les règles de l'utilisation des sols de la commune. C'est un document qui fixe les principales règles d'urbanisme.

Ainsi, il définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il comprend également une dimension prospective qui vise à anticiper les évolutions futures de la ville.

Le PLU regroupe concrètement plusieurs documents : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, un règlement avec une partie graphique (présentant les zones urbanisées, les zones à urbaniser, les zones naturelles et les zones agricoles) et une partie écrite qui décrit les règles pour chacune des zones ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

Politique **urbanistique**

LA NÉCESSITÉ DE REPENSER LE PLU DE LA VILLE



Suite à l'annulation par le tribunal administratif du PLU voté en 2012, la ville était revenue au précédent plan local d'urbanisme, celui de 2005. Dans ce cadre, la révision du PLU devenait nécessaire du fait des évolutions législatives comme les lois Grenelle ou ALUR.

Débuté en mai 2016 par une phase de diagnostic du territoire, le PLU a suivi plusieurs étapes avant d'être présenté à la population cet été. Ainsi le projet d'aménagement et de développement durables a, par exemple, été débattu en conseil municipal en avril 2017.

Les grands axes de ce document fondent les bases du prochain PLU. Parmi ces orientations, on peut relever l'Estérel comme cœur nature, une meilleure prise en compte de l'espace littoral, mais également un engagement contre le changement climatique, proposer des nouvelles manières de se déplacer et renforcer le développement économique de la ville.

Les grands engagements prévus par le PLU : plus d'espaces verts et naturels, moins de bétons

Élu maire en septembre 2017, Frédéric Masquelier a souhaité renforcer certains axes de ce nouveau PLU. L'objectif premier étant de limiter la bétonisation de la ville, le Premier magistrat a donc ajouté au nouveau règlement PLU, une règle pour limiter les conséquences de la loi ALUR : chaque parcelle (en dehors du quartier centre) doit disposer d'au moins 50 % d'espaces verts et de 70 % d'espaces libres.

Avec cette règle la ville entend limiter les possibilités de construire des résidences sur des toutes petites parcelles de terrain. En effet, depuis la loi ALUR, la ville ne peut plus fixer de surface minimale pour la construction. En instaurant cette règle, cela limite la possibilité de vendre une partie de son terrain à un promoteur immobilier par exemple.

Autres éléments notoires, les hauteurs maximales ont été abaissées dans plusieurs quartiers et plus de 19 hectares de la ville ont été retirés des zones constructibles pour être transformés soit en terres agricoles soit en espaces naturels.

Ce PLU protecteur du cadre de vie qui limite à la fois l'étalement urbain et la densification des zones pavillonnaires sera présenté à la population cet été avant d'entrer en vigueur à l'automne.



Les **7** changements du PLU

-19,1

HECTARES
en zones constructibles



+11,5

HECTARES
d'espaces agricoles



+7,6

HECTARES
d'espaces naturels



50%

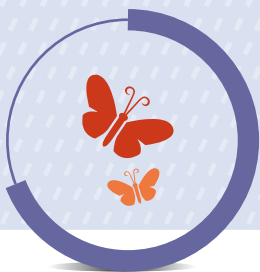
D'ESPACES VERTS
sur chaque parcelle
hors centre-ville



300

LOGEMENTS
NOUVEAUX
PAR AN

DONT **150**
LOGEMENTS
SOCIAUX



70%

D'ESPACES LIBRES
sur chaque parcelle
hors centre-ville



3

C'EST LE NOMBRE DE QUARTIERS
DANS LESQUELS LA HAUTEUR
MAXIMALE DE CONSTRUCTION
A ÉTÉ RÉDUITE.

Ainsi on passe de 7 m à 3,5 m
en bord de mer par exemple.

La politique du logement à Saint-Raphaël

FRÉDÉRIC MASQUELIER A EU L'OCCASION, LORS DE LA REFORTE DU PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE PRÉCISER SA VISION EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT À SAINT-RAPHAËL. LE CADRAGE A ÉTÉ CLAIR, IL FAUT LIMITER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LIMITER LA BÉTONISATION DE LA VILLE ET SYSTÉMATIQUEMENT PRIVILÉGIER LA QUALITÉ À LA QUANTITÉ. LA VILLE DOIT NÉANMOINS FAIRE FACE AUX CONTRAINTES DE L'ÉTAT TOTALEMENT INADAPTÉES AU TERRITOIRE.

UNE PRESSION DE L'ÉTAT POUR PRODUIRE TOUJOURS PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX



En matière de logement, et plus précisément de logement social, les lois se sont multipliées depuis les années 90 avec toujours une même logique, celle d'augmenter le nombre de logements en France. Qu'il s'agisse de la loi LOV, de la loi SRU ou de la loi ALUR, toutes les lois ont, en effet, visé à augmenter la part des logements sociaux dans toutes les villes de plus de 3 500 habitants.

À ce titre, la ville de Saint-Raphaël qui dispose de près de 35 000 logements, dont environ la moitié sont des résidences principales, doit proposer un peu plus de 4 000 logements sociaux. Aujourd'hui, la ville dispose d'un peu moins de 9 % de logements sociaux et doit donc encore produire plus de 2 500 nouveaux logements sociaux.

Pour atteindre, l'objectif à horizon 2025, l'État a demandé à la ville de produire 250 logements sociaux par an pendant dix ans (2015-2025), un objectif irréaliste considérant les contraintes de la ville. En effet, contrairement à d'autres territoires en France, la Ville de Saint-Raphaël ne dispose que de très peu de foncier disponible.



DES CONTRAINTES QUI LIMITENT PAR ESSENCE CETTE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Composée à 73 % par le Massif de l'Estérel, la Ville ne dispose pas de 27 % d'espace pour la construction. En effet, de ces 27 % du territoire, il faut retrancher : des zones agricoles et naturelles et les zones impactées par un plan de prévention des risques (inondation ou feu de forêt) ainsi naturellement que les routes. Une fois ces espaces retranchés, il ne reste à la ville que 16 % d'espaces qui peuvent être urbanisés.

Ce ne sont pas pour autant des espaces libres pour la construction puisqu'une partie est déjà totalement urbanisée, qu'une autre partie est constituée de lotissements ayant maintenu leurs règles qui excluent la construction de logements collectifs (il existe 65 lotissements sur la commune) et qu'enfin il existe des zones d'activités dont les règles d'urbanismes ne peuvent être modifiées.

Ainsi, la possibilité de construire à Saint-Raphaël est très limitée. Elle l'est d'autant plus que personne ne souhaite voir la ville être totalement bétonisée.



90 km²

C'est la superficie de Saint-Raphaël soit deux fois la superficie de Lyon



73 %

C'est la part de la superficie de la ville occupée par l'Estérel



16 %

Une fois retranchés l'Estérel, les zones inondables, les zones à risques d'incendie, les réseaux... c'est la part de la superficie qui peut-être urbanisée à Saint-Raphaël.

UNE POLITIQUE DE LOGEMENT QUI PRIVILÉGIE LA QUALITÉ À LA QUANTITÉ



Autre contrainte en matière de production de logement social, la Ville n'a jamais souhaité privilégier la quantité à la qualité et, en la matière, Frédéric Masquelier ne souhaite pas déroger à cette tradition. L'objectif n'est pas de créer un quartier ghettoisé où l'on concentre la pauvreté et le logement social mais d'avoir un logement social pleinement intégré à la ville et dont on peut être fier.

À ce titre, Frédéric Masquelier a décidé de limiter la production de logements à 300 logements par an dont la moitié serait des logements sociaux. Afin de répondre à la demande locale, les logements sociaux privilégiés seront les logements de petite

taille (T2, T3). En effet, ces logements visent à accueillir en priorité les jeunes couples, dont les revenus du travail rendent difficile l'accès à la propriété ou au parc locatif privé, ainsi que des seniors ne recevant que de faibles retraites.

La Ville souhaite autant que possible limiter les opérations avec 100 % de logements sociaux pour privilégier les opérations mixtes avec 30 à 50 % de logement social. L'objectif est de faciliter la mixité sociale et la bonne intégration des résidents de ces logements.

Pourquoi un recours contre l'arrêté de carence ?

À LA FIN DE L'ANNÉE 2017, LA VILLE DE SAINT-RAPHAËL A APPRIS QUE SA PÉNALITÉ POUR NON-RESPECT DE LA LOI SRU ALLAIT ÊTRE AUGMENTÉE DE 200 % POUR SE PORTER À 2,7 MILLIONS D'EUROS. LA VILLE A DÉPOSÉ, AUPRÈS DU PRÉFET, UN RECOURS GRACIEUX CONTRE CET ARRÊTÉ QUI PÉNALISE INJUSTEMENT LES RAPHAËLOIS. EXPLICATIONS.

UNE TRÈS LOURDE PÉNALITÉ DE 2,7 MILLIONS D'EUROS RÉSULTANTE D'UN OBJECTIF QUANTITATIF IMPOSSIBLE À TENIR

Votée en 2000, la loi SRU comme solidarité et renouvellement urbain prévoit que chaque commune de plus de 3 500 habitants doit proposer au moins 20 % de logements sociaux. En 2014, la loi ALUR a porté ce seuil à 25 %.

Les communes qui ne respectent pas ce seuil sont dites « carencées » et doivent s'acquitter d'une pénalité financière. Jusqu'en 2017, cette pénalité était supportable pour la ville car elle était inférieure à un million d'euros auquel on pouvait déduire toutes les dépenses réalisées en matière de logement social, ce qui revenait pour la ville à ne pas payer de pénalités.

En 2018, cette pénalité a été multipliée par trois et ne pourra donc que très difficilement être ramenée à zéro par de l'investissement dans le logement social. Les services de l'État expliquent que cette hausse est due au non-respect du plan triennal qui avait été imposé à la ville pour la période 2014-2016.

Ce plan prévoyant la construction de 800 logements sociaux en trois ans était inatteignable. Il revenait à demander à la ville à ne produire que du logement social pendant trois ans. La ville n'a atteint que 16 % de l'objectif

en produisant 130 logements sur la période et a donc vu sa pénalité multipliée par trois pour cette raison.

UNE PÉNALITÉ TOTALEMENT INJUSTIFIÉE AU REGARD DES INÉGALITÉS TRAITEMENT ENTRE DÉPARTEMENTS

Si la ville a décidé de faire un recours, c'est tout simplement parce que cette augmentation conséquente, n'est pas justifiée. En effet, avec un taux de ré-alisation identique, la ville de Velaux (Bouches-du-Rhône) n'a vu sa pénalité augmenter que de 25 %.

Plus surprenant encore, sur les douze communes des Bouches-du-Rhône qui ont atteint moins de 16 % de leurs objectifs, seules deux ont des pénalités égales ou supérieures à celles de Saint-Raphaël, les dix autres ont été pénalisées beaucoup moins lourdement.

Une analyse département par département montre que le Var a été particulièrement ciblé. En effet, Dans les Alpes-Maritimes, 14 villes ont eu une pénalité majorée sur les 25 villes carencées, soit 56 % ; dans les Bouches-du-Rhône, il y a 9 villes majorées sur les 20 concernées, soit 45 % ; dans le Vaucluse, une seule ville majorée sur les six concernées soit 17 % ; alors que dans le Var, il y a treize villes carencées et treize villes majorées soit - tout simplement - 100 %.

AU-DELÀ DU RECOURS GRACIEUX, UN PLAN D' ACTIONS DE TOUS LES MAIRES DU DÉPARTEMENT PILOTÉ PAR FRÉDÉRIC MASQUELIER

Face à ce qui apparaît comme une interprétation abusive des possibilités de majoration, la commune a donc déposé un recours devant le préfet. Ce recours n'a pour l'instant fait l'objet d'aucune réponse.

Devant ce silence du préfet, la ville a décidé de saisir le député de sa circonscription. Là encore, la Ville n'a toujours pas reçu de réponses des mois après.

C'est pourquoi, le 18 avril dernier, Frédéric Masquelier, maire de Saint-Raphaël, et son homologue de la Crau ont proposé à l'intégralité des maires « carencés » de se réunir pour réfléchir à une action collective.

Treize communes étaient représentées lors de cette première réunion, qui s'est tenue à la mairie d'honneur de Saint-Raphaël, au cours de laquelle a été actée la création d'une association des villes carencées du Var, ainsi qu'une série d'actions (saisine du préfet et des parlementaires, motion conjointe...). Sous l'égide des deux maires, ces élus se réuniront à nouveau, en mai, pour faire un point sur les actions et mutualiser les recours.



La sécurité

*sera au sommaire du **prochain**
« Supplément **Utile** » qui paraîtra
avec le magazine « Le lien »
de septembre-octobre 2018*



ÉDITION VILLE DE SAINT-RAPHAËL - DIRECTEUR DE PUBLICATION FRÉDÉRIC MASQUELIER, PHILIPPE BRIDOUX-MARTINET (co-directeur)
PHOTOGRAPHIES PATRICE TEXIER, DRONESWAY ; B. THUMERELLE, MICHEL EISENLHOR, ISTOCK, FOTOLIA, DR
RÉDACTION GRÉGORY BOZONNET - DIRECTION ARTISTIQUE, CONCEPTION NICOLAS PAQUETTE
IMPRESSION RICCOBONO OFFSET PRESSE, TIRAGE 30 000 EXEMPLAIRES - DISTRIBUTION ADREXO
MAIRIE DE LA VILLE DE SAINT-RAPHAËL - 04 94 82 15 00 - <http://www.ville-saintraphael.fr>

