



NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE A L'AMÉNAGEMENT DU CŒUR DE VILLE - CONCERTATION PRÉALABLE

Sommaire

1. Contexte - Etat des lieux 2020
2. Avancée des projets - Etat des lieux 2025
3. Objectifs du projet de centralité
4. Présentation des scénarios liés au projet de centralité
5. Suites de la procédure



SOLLIES

TOUCAS

Préambule

Tout projet de renouvellement urbain d'un centre-ville est soumis à l'organisation d'une concertation préalable

La concertation permet pendant une durée suffisante au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions (art L.103-4 Code urbanisme).

Modalités de la concertation organisée :

- Organisation de la concertation publique du 24 juin 2025 au 5 septembre 2025 ;
- L'organisation d'au moins une réunion publique suivie d'un débat avec la population (réunion publique le 25 juin 2025) ;
- La mise à disposition à l'accueil de la mairie ainsi que sur le site internet de la commune d'un document présentant les différents scénarios susceptibles d'être réalisés sur le site projeté (ce présent document) ;
- La mise à disposition d'un registre de concertation, disponible à l'accueil de la Mairie aux horaires d'ouverture au public. Ce registre étant destiné à recueillir les observations et remarques du public tout au long de la durée de la concertation ;
- La parution d'un avis de concertation sur le site internet de la commune et dans le hall de la mairie.

Préambule

Cette concertation fait suite à une participation citoyenne permettant de recueillir des propositions sur le projet de centralité :

- ✓ Réunion publique de présentation le **10 mai 2023**
- ✓ Groupes de travail le **22 mai 2023**
- ✓ Restitution le **28 juin 2023**
- ➔ Sur 117 propositions, 86 ont été retenues soit **75%**



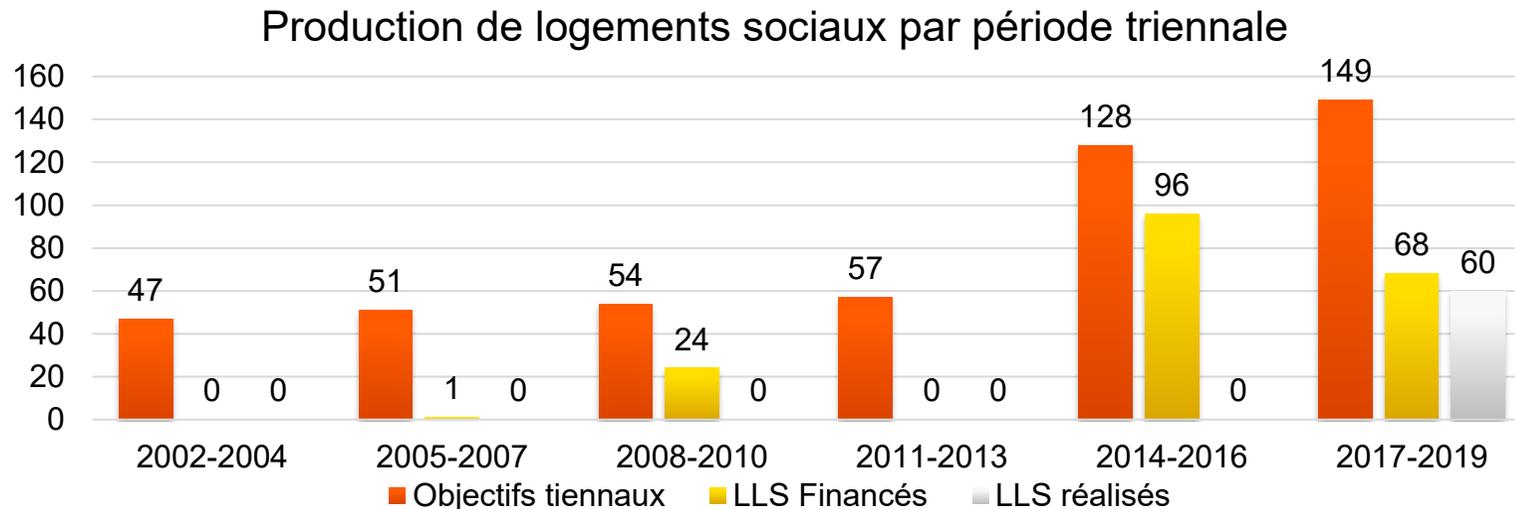
1. Contexte - Etat des lieux en 2020

☐ Chiffres clés

Sont recensés en 2020 :

- 2500 résidences principales
- 6 % de logements vacants
- Un parc de 77 Logements Locatifs Sociaux (LLS)

La programmation des LLS sur les 20 dernières années est la suivante :



1. Contexte - Etat des lieux en 2020

❑ Obligation de productions de logements sociaux (Loi SRU)

- La loi contraint la commune à réaliser 25% de LLS (11 000 habitants)
- L'objectif demandé pour la période 2020-2022 est la réalisation de 259 LLS
- L'objectif final est la réalisation de plus de 600 LLS

Or, 0,77 % de logements sociaux ont été réalisés en 2020 sur l'objectif des 25 %

Les sanctions par la commune du fait de cette carence ont été de 2 ordres sous l'ancienne mandature :

- Sanctions financières
- Substitution du droit de préemption urbain de la commune par le Préfet pour la réalisation de LLS

2. Avancée des projets LLS- Etat des lieux 2025

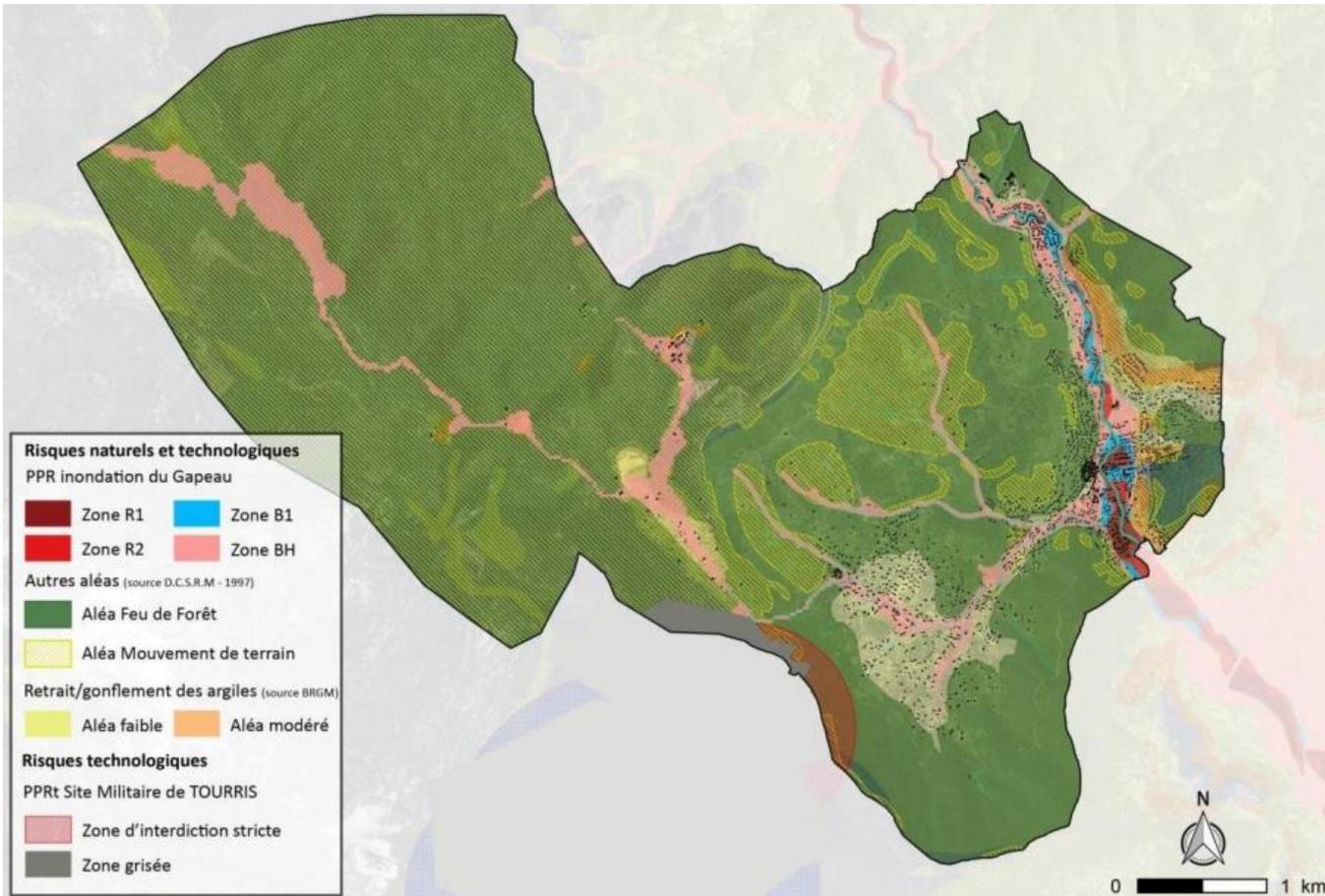
	Adresse	Nb LLS	Contraintes	TOTAL LLS
LLS existants en 2025	Rue des Genêts	12		111
	Rue des Guirans	5		
	Chemin des Lingoustes - Taranis	15		
	Pied de Lègue - Route de Valaury - Les jardins de la calade	43	ZI Basse hydrographique (potentiellement inondable), Loi sur l'eau	
	Santa Maria - Traverse de la Promenade	32	ZI Basse hydrographique (potentiellement inondable)	
	Place Clément Balestra	1		
	Place du Pont (Immeuble Marris)	3		
LLS en cours de réalisation	CCVG RD 554 - MS 08 (En cours de réalisation - début des travaux 2025)	14		38
	Les Bendelets (livraison 1 ^{er} trimestre 2026)	25	ZI Basse hydrographique (potentiellement inondable)	
	Conventionnement logements privés dans le cadre du PIG	9		
LLS PC accordé	Les Violettes 1	24		67
	Les Violettes 2	12		
	Vincentelli Centre ville parking d'Amisio -av Jean Moulin- MS03	31	ZI Bleu et Basse hydrographique (une partie du terrain en zone inondable)	

2. Avancée des projets LLS- Etat des lieux 2025

	Localisation	Contraintes rendant inenvisageable la production de LLS	Nb LLS
Projets LLS empêchés par les contraintes territoriales	AUGER Route de Valaury - Zone 1AU	<ul style="list-style-type: none"> Loi sur l'eau, Etude de mobilité, Pont à construire, Risque feu de forêt, Partie basse du terrain en ZI Basse hydrographique 	30
	GRAS RABIZZONI Avenue de Valaury - MS 01	<ul style="list-style-type: none"> Loi sur l'eau, ZI Basse hydrographique (potentiellement inondable) Voiries et réseaux pas au niveau 	25
	TOUCAS et de DE VILLOUTREYS - Avenue de Valaury - MS 9b		25
	SCI ELOVAN RD 554 - La Guiranne - MS 05	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement de voirie sur RD554 (Conseil départemental) Problèmes environnementaux 	30
	RE Les Lingoustes - MS 06	<ul style="list-style-type: none"> Terrains en restanques Accès à prévoir 	12
	Les Bas Guirans - MS 07	Aménagement de voirie sur RD554 (Conseil départemental)	50

→ 10 projets de LLS sur 19 impactés par des risques

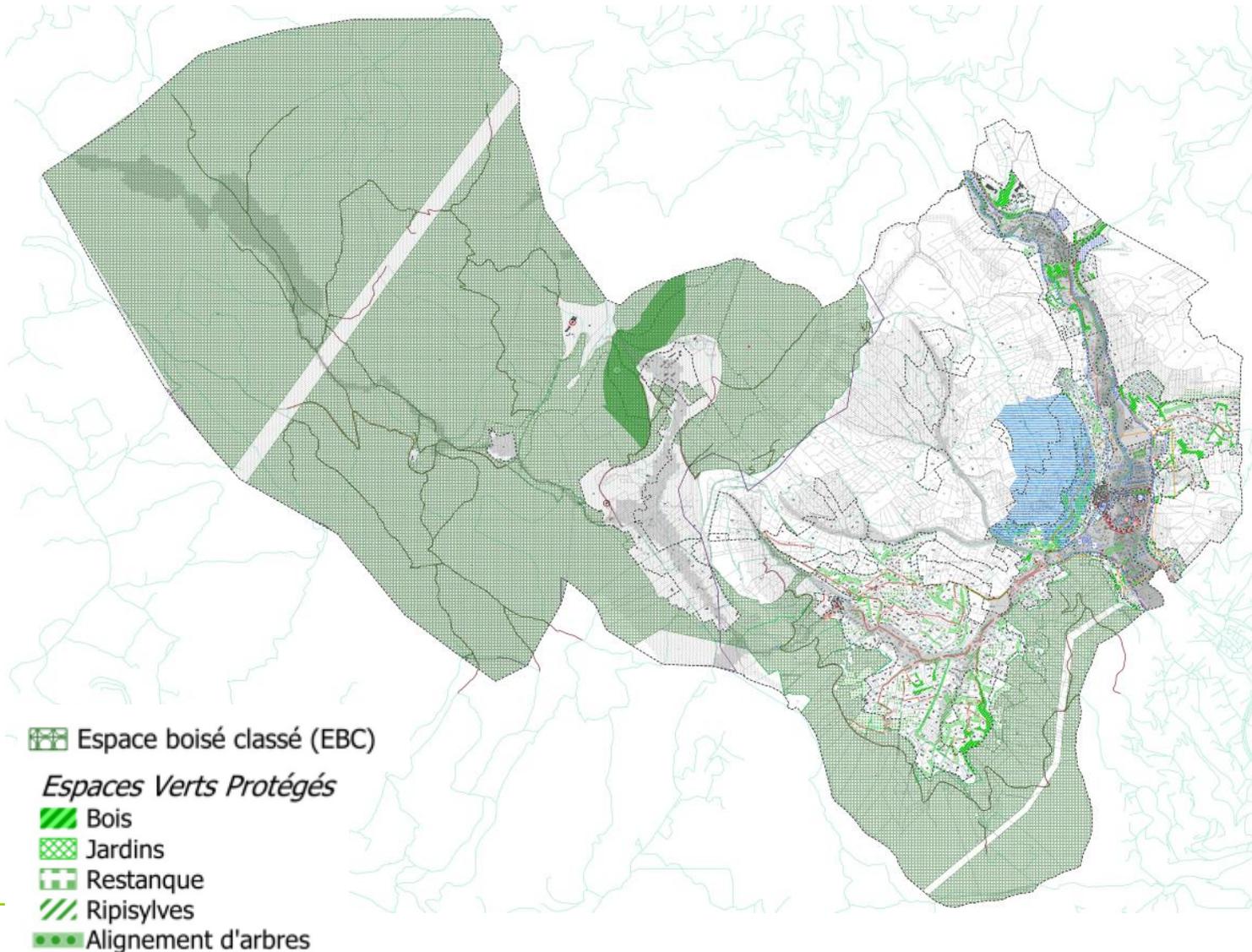
2. Avancée des projets LLS- Etat des lieux 2025



Contraintes topographiques sur la commune :

- PPRI du Gapeau applicable sur la commune
- Commune couverte par un aléa Feu de forêt
- PPR Mouvement de terrain applicable sur la commune
- PPR technologiques du site Militaire de Tourris applicable sur la commune
- Commune incluse au sein du PNR

2. Avancée des projets LLS- Etat des lieux 2025



Constructibilité limitée par la présence d'espaces boisés classés (1 772,5 ha) et 71 ha d'espaces non bâtis et trames végétales protégées

3.Objectifs du projet de centralité

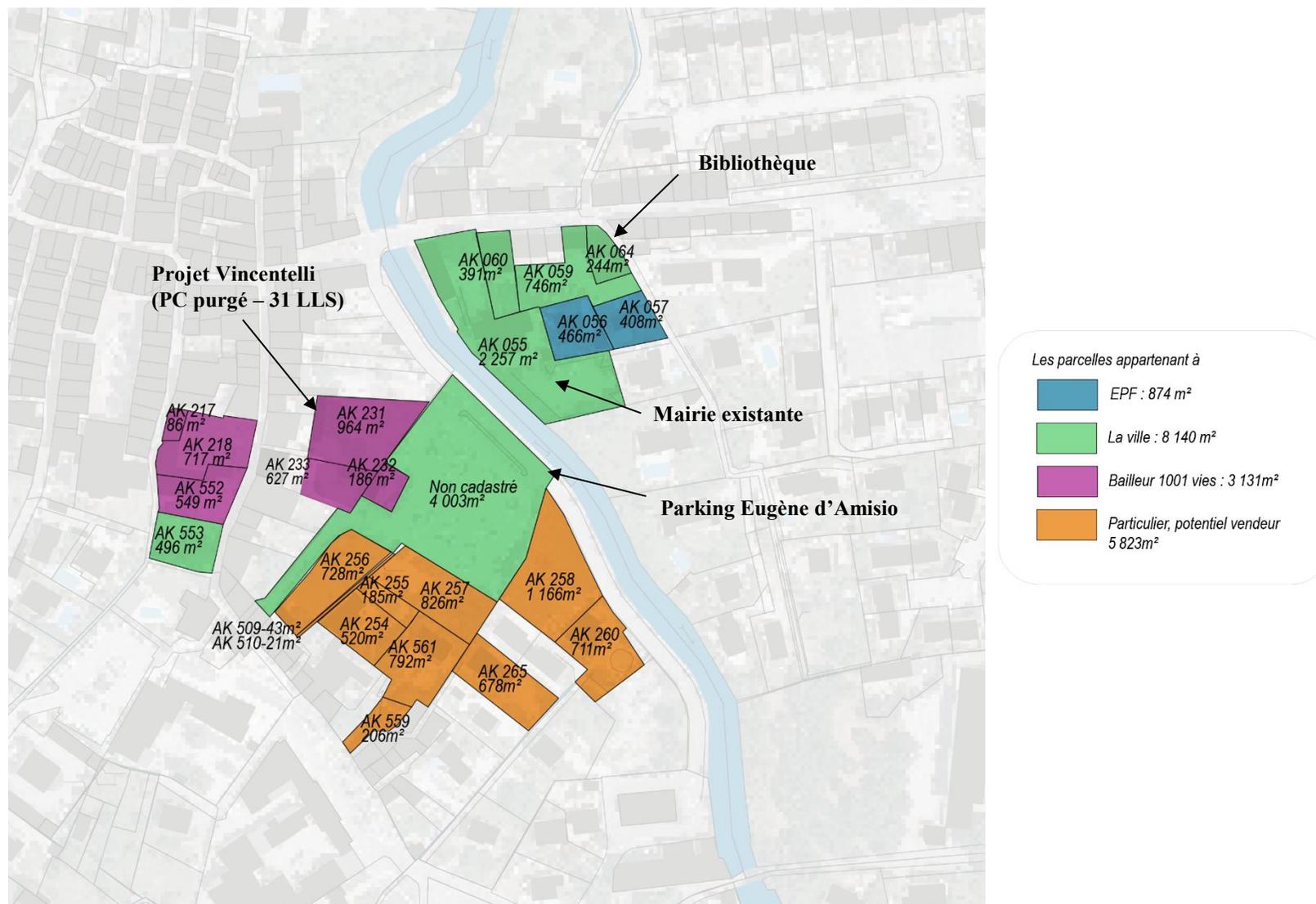
1/ Un développement urbain contrôlé, équilibré et responsable sur 15 ans

- Construction d'une nouvelle mairie intégrant une médiathèque,
- Intégrer et développer les besoins en infrastructures (divers commerces),
- Création de nombreuses places de stationnement,
- Reconfigurer les espaces pour favoriser les modes de déplacements doux,
- Préservation des espaces verts et des zones historiques,
- Création d'un espace « poumon vert » au cœur du village,
- Revitaliser les espaces publics.

2/ La conformité avec la Loi SRU et la réponse aux obligations en matière de logement social en redéfinissant la stratégie de l'habitat :

- L'intégration de logements abordables, sociaux et inclusifs,
- La rénovation de bâtiments existants,
- Le développement de nouvelles constructions (acquisition, location) adaptées aux différentes catégories de population, seront au cœur de cette stratégie.

4. Présentation des projets de scénarios liés au projet de centralité

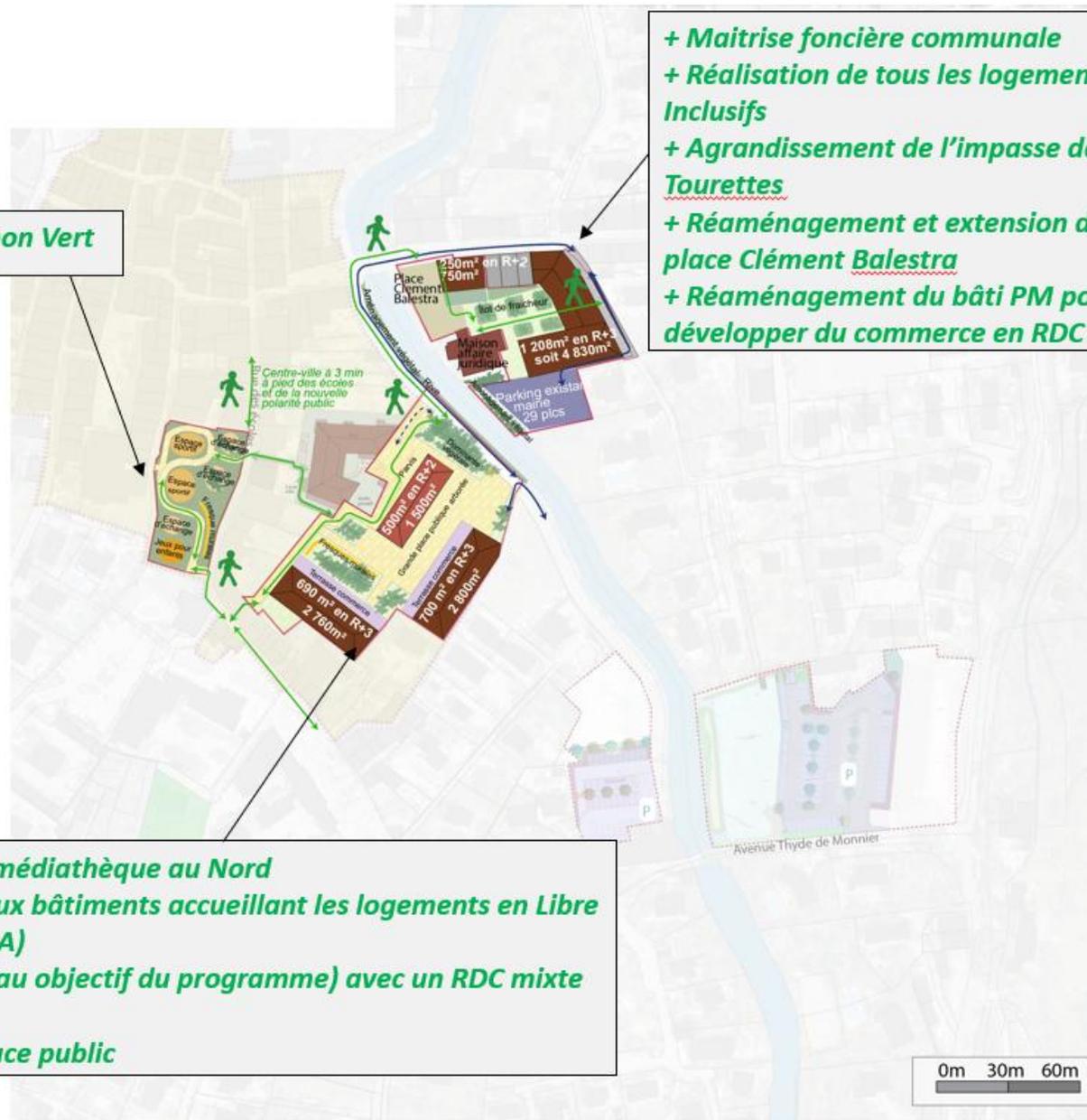


1^{er} SCENARIO



Plan masse

+ Véritable poumon Vert



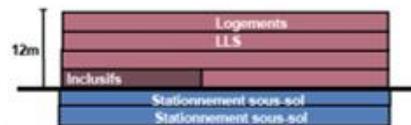
+ Maitrise foncière communale
+ Réalisation de tous les logements LLS et Inclusifs
+ Agrandissement de l'impasse des Basses Tourettes
+ Réaménagement et extension de la place Clément Balestra
+ Réaménagement du bâti PM pour développer du commerce en RDC

+ Mairie et médiathèque au Nord
+ Au Sud deux bâtiments accueillant les logements en Libre Accession (LA)
(répondant au objectif du programme) avec un RDC mixte commerce
+ Vaste espace public

1^{er} SCENARIO

Plan masse et coupe

COUPE TRANSVERSALE ILOT NORD EST



îlot Nord Est :

- Un bâtiment d'habitation en R+3 d'une emprise de 1200m²/niveau et 4 800m² au TT, accueillant :
 - 4 200m² de logement LLS : 60 logements (27 T2, 18 T3, 12 T4, 3T5)
 - 630 m² de logements inclusifs : 9 logements, 2 T2 et 2 T3 pour sénior en précarité et 5 T2 pour autistes en précarité
- Rénovation légère du bâtiment de la PM avec du commerce en RDC (250m²) et du logement en étage.
- Réaménagement de la place Clément Balestra en continuité du cœur d'îlot 2 niveaux de stationnement en sous-sol de 2 460m²/niveau soit 4 920 m² au TT avec 107 places LLS et 15 places logements inclusions et 41 places mairie
- Élargissement de l'impasse des Basses Tourettes (5,5m)

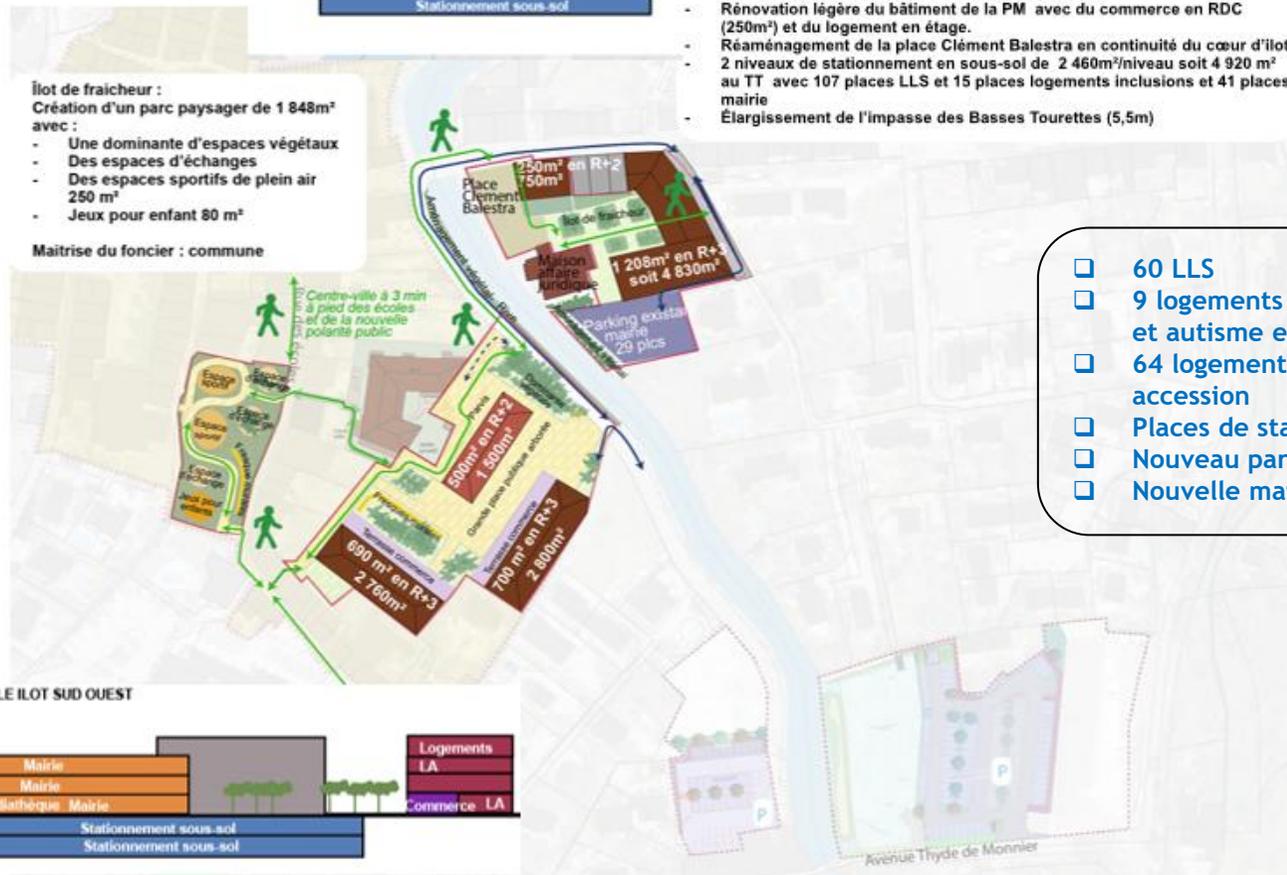
îlot de fraîcheur :

Création d'un parc paysager de 1 848m²

avec :

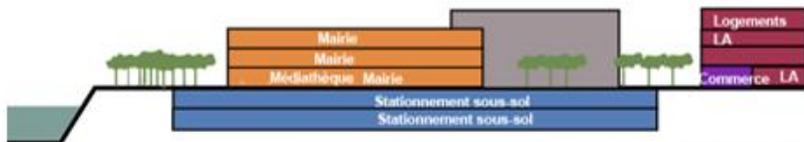
- Une dominante d'espaces végétaux
- Des espaces d'échanges
- Des espaces sportifs de plein air 250 m²
- Jeux pour enfant 80 m²

Maitrise du foncier : commune



- 60 LLS
- 9 logements inclusifs (sénior et autisme en précarité)
- 64 logements libres en accession
- Places de stationnement
- Nouveau parc paysager
- Nouvelle mairie/médiathèque

COUPE TRANSVERSALE ILOT SUD OUEST



îlot Sud Est :

- Un bâtiment accueillant la mairie et la médiathèque - en R+2 d'une 1 500m²
- Deux bâtiments mixtes au Nord et Sud :
 - RDC mixte : commerce et habitation et habitation en étage supérieurs, de 2 760m² et 2 800m².
 - RDC commerce : 1 380m² et 1 400m² soit 2 780m²
 - RDC et Étages : 4 800m² de logement en libre accession (R+1 à R+3) soit 22 T2, 21 T3, 17 T4, 4 T5
- Espace public : 3 600 m² avec des espaces mixtes : parvis, minéralité et végétation, mobiliers de rencontre + 600 m² de terrasse pour les commerces
- 2 niveaux de stationnement en sous sol de 4 408 m²/niveau soit 8 816 m² soit 304 (120 places public, 41 places agents mairie, 26 places 1001 vie logement et 117 places LLA)

Maitrise du foncier : Commune et Privés

Privés : AK 254, 255, 256, 257, 509, 510, soit environ 2 323 m²

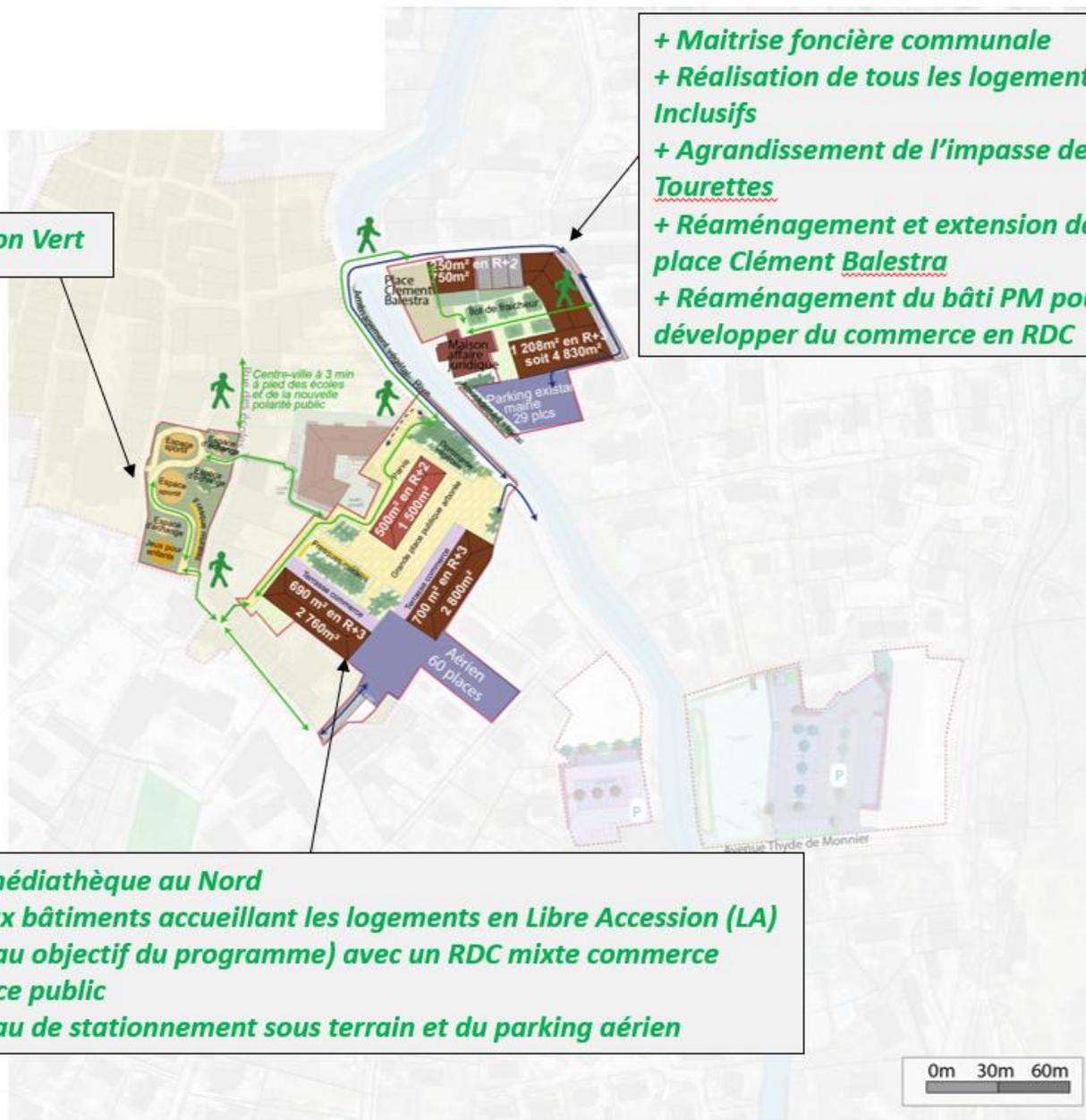


2ème SCENARIO



Plan masse

+ Véritable poumon Vert



+ **Maitrise foncière communale**
+ **Réalisation de tous les logements LLS et Inclusifs**
+ **Agrandissement de l'impasse des Basses Tourettes**
+ **Réaménagement et extension de la place Clément Balestra**
+ **Réaménagement du bâti PM pour développer du commerce en RDC**

+ **Mairie et médiathèque au Nord**
+ **Au Sud deux bâtiments accueillant les logements en Libre Accession (LA) (répondant au objectif du programme) avec un RDC mixte commerce**
+ **Vaste espace public**
+ **1 seul niveau de stationnement sous terrain et du parking aérien**

0m 30m 60m

2ème SCENARIO



Plan masse et coupe

COUPE TRANSVERSALE ILOT NORD EST



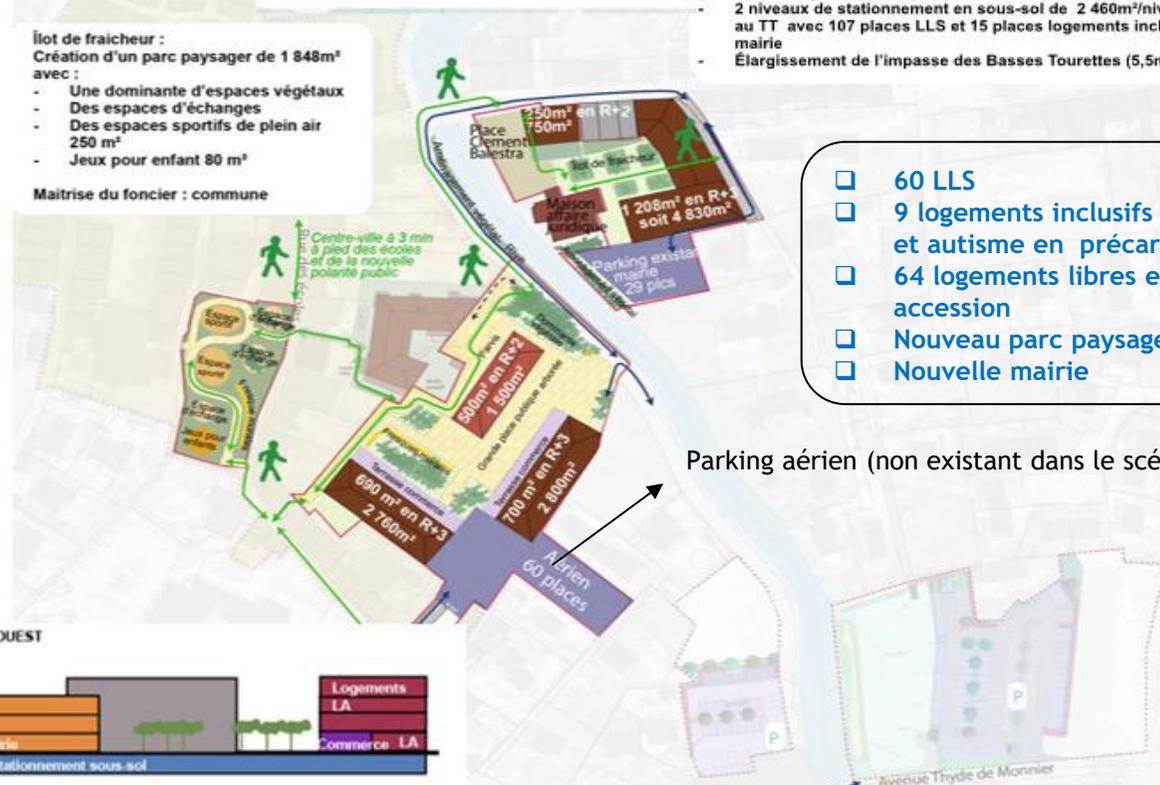
Îlot Nord Est :

- Un bâtiment d'habitation en R+3 d'une emprise de 1200m²/niveau et 4 800m² au TT, accueillant :
 - 4 200m² de logement LLS : 60 logements (27 T2, 18 T3, 12 T4, 3T5)
 - 630 m² de logements inclusifs : 9 logements, 2 T2 et 2 T3 pour sénior en précarité et 5 T2 pour artistes en précarité
- Rénovation légère du bâtiment de la PM avec du commerce en RDC (250m²) et du logement en étage.
- Réaménagement de la place Clément Balestra en continuité du cœur d'îlot 2 niveaux de stationnement en sous-sol de 2 460m²/niveau soit 4 920 m² au TT avec 107 places LLS et 15 places logements inclusions et 41 places mairie
- Élargissement de l'impasse des Basses Tourettes (5,5m)

Îlot de fraîcheur :
Création d'un parc paysager de 1 848m² avec :

- Une dominante d'espaces végétaux
- Des espaces d'échanges
- Des espaces sportifs de plein air 250 m²
- Jeux pour enfant 80 m²

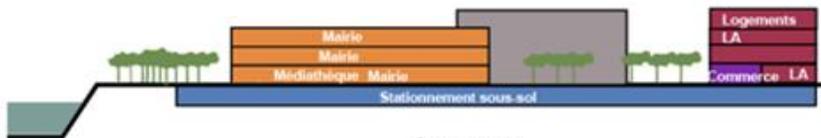
Maitrise du foncier : commune



- 60 LLS
- 9 logements inclusifs (sénior et autisme en précarité)
- 64 logements libres en accession
- Nouveau parc paysager
- Nouvelle mairie

Parking aérien (non existant dans le scénario 1)

COUPE TRANSVERSALE ILOT SUD OUEST

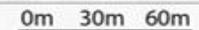


Îlot Sud Est :

- Un bâtiment accueillant la mairie et la médiathèque - en R+2 d'une 1 500m²
- Deux bâtiments mixtes au Nord et Sud :
 - RDC mixte : commerce et habitation et habitation en étage supérieurs, de 2 760m² et 2 800m².
 - RDC commerce : 1 380m² et 1 400m² soit 2 780m²
 - RDC et Étages : 4 800m² de logement en libre accession (R+1 à R+3) soit 22 T2, 21 T3, 17 T4, 4 T5
- Espace public : 3 600 m² avec des espaces mixtes : parvis, minéralité et végétation, mobiliers de rencontre + 600 m² de terrasse pour les commerces
- 1 niveau de stationnement en sous sol de 7 080 m² soit 244 places ainsi que 60 places aériennes (120 places public, 41 places agents mairie, 26 places 1001 vies habitat et 117 places LA)

Maitrise du foncier : Commune et Privés

Parcelles AK 254, 255, 256, 257, 509, 510 + 559, 561, 265 soit environ 3 946 m²

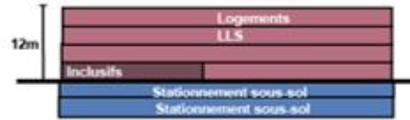


2ème SCENARIO



Plan masse et sous-sol

COUPE TRANSVERSALE ILOT NORD EST



lot Nord Est :

- Un bâtiment d'habitation en R+3 d'une emprise de 1200m²/niveau et 4 800m² au TT, accueillant :
 - 4 200m² de logement LLS : 60 logements (27 T2, 18 T3, 12 T4, 3T5)
 - 630 m² de logements inclusifs : 9 logements, 2 T2 et 2 T3 pour sénior en précarité et 5 T2 pour autistes en précarité
- Rénovation légère du bâtiment de la PM avec du commerce en RDC (250m²) et du logement en étage.
- Réaménagement de la place Clément Balestra en continuité du cœur d'îlot
- 2 niveaux de stationnement en sous-sol de 2 460m²/niveau soit 4 920 m² au TT avec 107 places LLS et 15 places logements inclusions et 41 places mairie
- Élargissement de l'impasse des Basses Tourettes (5,5m)

îlot de fraîcheur :
Création d'un parc paysager de 1 848m² avec :

- Une dominante d'espaces végétaux
- Des espaces d'échanges
- Des espaces sportifs de plein air 250 m²
- Jeux pour enfant 80 m²

Maîtrise du foncier : commune



COUPE TRANSVERSALE ILOT SUD OUEST



îlot Sud Est :

- Un bâtiment accueillant la mairie et la médiathèque - en R+2 d'une 1 500m²
- Deux bâtiments mixtes au Nord et Sud :
 - RDC mixte : commerce et habitation et habitation en étage supérieurs, de 2 760m² et 2 800m².
 - RDC commerce : 1 380m² et 1 400m² soit 2 780m²
 - RDC et Étages : 4 800m² de logement en libre accession (R+1 à R+3) soit 22 T2, 21 T3, 17 T4, 4 T5
- Espace public : 3 600 m² avec des espaces mixtes : parvis, minéralité et végétation, mobiliers de rencontre + 600 m² de terrasse pour les commerces
- 1 niveau de stationnement en sous sol de 7 080 m² soit 244 places ainsi que 60 places aériennes (120 places public, 41 places agents mairie, 26 places 1001 vies habitat et 117 places LA)

Maîtrise du foncier : Commune et Privés

Parcelles AK 254, 255, 256, 257, 509, 510 + 559, 561, 265 soit environ 3 946 m²

0m 30m 60m

5. Suites de la procédure

Les prochaines étapes de la procédure sont les suivantes :

- Délibération en conseil municipal tirant le bilan de la concertation publique,
- Délibération en conseil municipal lançant la procédure de lancement du projet,
- Organisation de la procédure de marché public permettant in fine de confier à un tiers la réalisation d'études, travaux et constructions de bâtiments.
- Organisation de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme permettant de rendre compatible le projet avec le document d'urbanisme.
- Réalisation d'études nécessaires à la réalisation du projet.
- Réalisation du projet.

→ Les différentes étapes feront l'objet de communications officielles et de réunions publiques d'informations



SOLLIES

TOUCAS