

NOTICE EXPLICATIVE

Les Lois Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et DUFLOT du 18 janvier 2013 imposent aux villes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux.

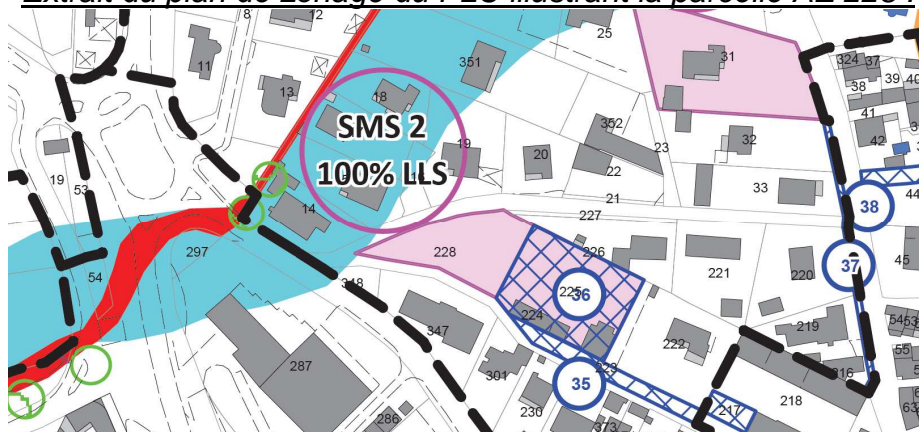
A ce jour, la commune dispose de 200 logements sociaux et doit en réaliser plus de 250 pour atteindre l'objectif assigné par la loi. Afin de résorber le retard pris, la commune a signé avec l'Etat un contrat de mixité sociale le 10 mai 2016. Elle s'est engagée sur des opérations précises et des engagements chiffrés. Pour la période triennale 2017-2019, l'Etat a fixé à 83 logements sociaux l'objectif de production de la commune de Gréasque.

Le Plan Local d'Urbanisme de Gréasque, approuvé par le conseil municipal le 13 mars dernier et devenu exécutoire le 20/03/2017, comprend des outils permettant la mise en œuvre d'opérations de construction de logements sociaux, notamment au travers de servitude de mixité sociale (SMS) définis sur les emprises foncières identifiées sur les plans de zonage. Ainsi, la SMS n°2, située rue de la Sorgo, prévoit une opération de construction de logements sociaux à 100% sur les parcelles cadastrées section AE n°224, 225 et 228.

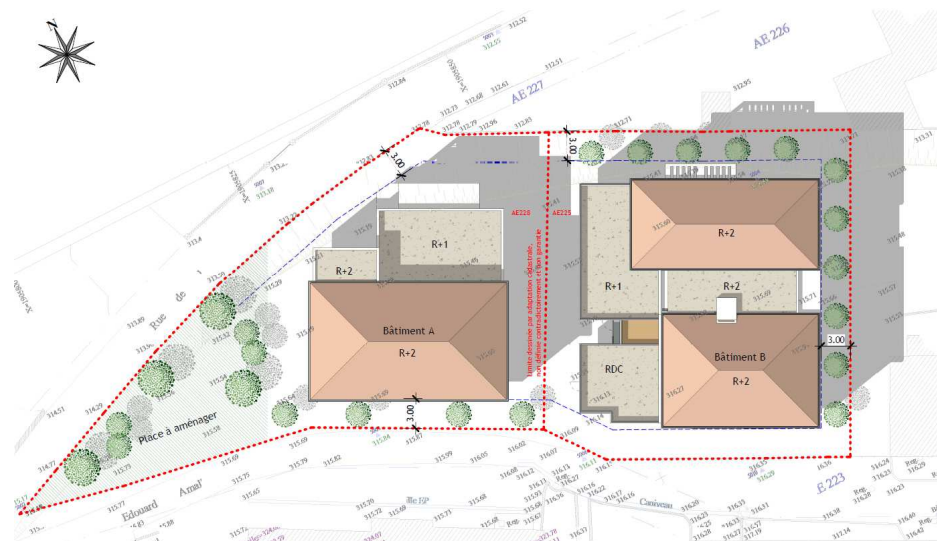
Les parcelles privées cadastrées AE 224 et 225 sont en cours d'acquisition par Logis Méditerranée, opérateur social du groupe Logement Français qui gère plus de 3 800 logements sociaux dans les départements des Bouches-du-Rhône et du Vaucluse.

Afin de permettre la réalisation d'une opération d'ensemble, la Municipalité envisage de céder la parcelle communale cadastrée AE 228 à Logis Méditerranée. La parcelle a été acquise par la commune le 2 mars 2005 pour une opération de logement. L'opération comprendrait 28 logements sociaux, 18 sur les parcelles privées et 10 sur la parcelle communale. L'opération est idéalement située au cœur du village, à proximité immédiate des services publics et des commerces du centre.

Extrait du plan de zonage du PLU illustrant la parcelle AE 228 :



Plan de masse illustrant l'implantation du projet sur la parcelle communale AE 228 :



Cependant, la Municipalité a mené des travaux sur cette parcelle du 26 au 30 octobre 2015 et a créé un parking affecté à l'usage du public. L'objectif était notamment d'offrir aux parents d'élèves une solution de stationnement à proximité de l'école Amalbert, située dans la même rue. Cette affectation à l'usage du public induit un classement de fait dans le domaine public communal. En application du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), notamment de ses articles L. 2111-1 et L. 2111-14, on peut donc considérer que cette parcelle relève du domaine public routier communal et, à ce titre, est soumise au Code de la voirie routière.

Depuis la rentrée de septembre 2017, l'ensemble des élèves de l'école élémentaire de Gréasque est affecté au nouveau site scolaire situé avenue du 8 mai 1945, dans un autre quartier. Le parking a donc perdu de son intérêt et la commune a décidé de le désaffecter de l'usage du public. Le 13 novembre 2017, les services techniques municipaux ont condamné l'accès au parking à l'aide de blocs rocheux et le panneau indiquant le parking a été retiré. Les agents de la police municipale ont établi un constat de désaffectation de cet espace (joint au présent rapport).

La propriété communale étant dorénavant désaffectée de l'usage du public, le Conseil Municipal a validé lors de la séance du 12 décembre 2017, le principe de la mise en œuvre d'une procédure de déclassement du Domaine public communal correspondant à l'emprise foncière nécessaire à la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux.

En ce sens, la procédure de déclassement prévue au Code de la voirie routière, notamment au travers de ses articles R. 141-4 et suivants a été engagée. L'enquête publique prévue à cet effet sera ouverte par arrêté du Maire et se tiendra pendant 15 jours.

Au terme de l'enquête et à la lumière des conclusions du Commissaire Enquêteur, le Conseil Municipal sera de nouveau sollicité pour décider du déclassement de l'emprise concernée.

La procédure de déclassement portera sur la totalité de l'emprise (1034 m²). Par ailleurs, la mise en œuvre du projet s'accompagnera d'un aménagement de la rue Amalbert et de la rue de la Sorgo, visant à assurer une desserte optimale du quartier.