



***Réunion de concertation
concernant le projet « Bel Ombre »***

Mairie – Salle du conseil Municipal / vendredi 15 avril à 18h30

Rappel du contexte

- **POS / ZAC Bel Ombre** – approuvée le **25/05/1973** et modifiée le **07/08/1984** et le **25/11/1986** - Dans l'autorisation de la ZAC : après les Vignes et les Restanques, il restait une dizaine de logements

- **PLU approuvé le 21/12/2012**

Classement en zone UB

(hauteur 10 m / R+2 et COS de 0,5 + schéma OAP) /
suppression des ZAC

- **Projet de 300 logements** porté par un opérateur privé (DIA : 11 550 000 euros), soit **120 logts/ha**

- **Préemption de la Commune via l'EPF PACA** – mars 2013
7 500 000 euros





Rappel du contexte



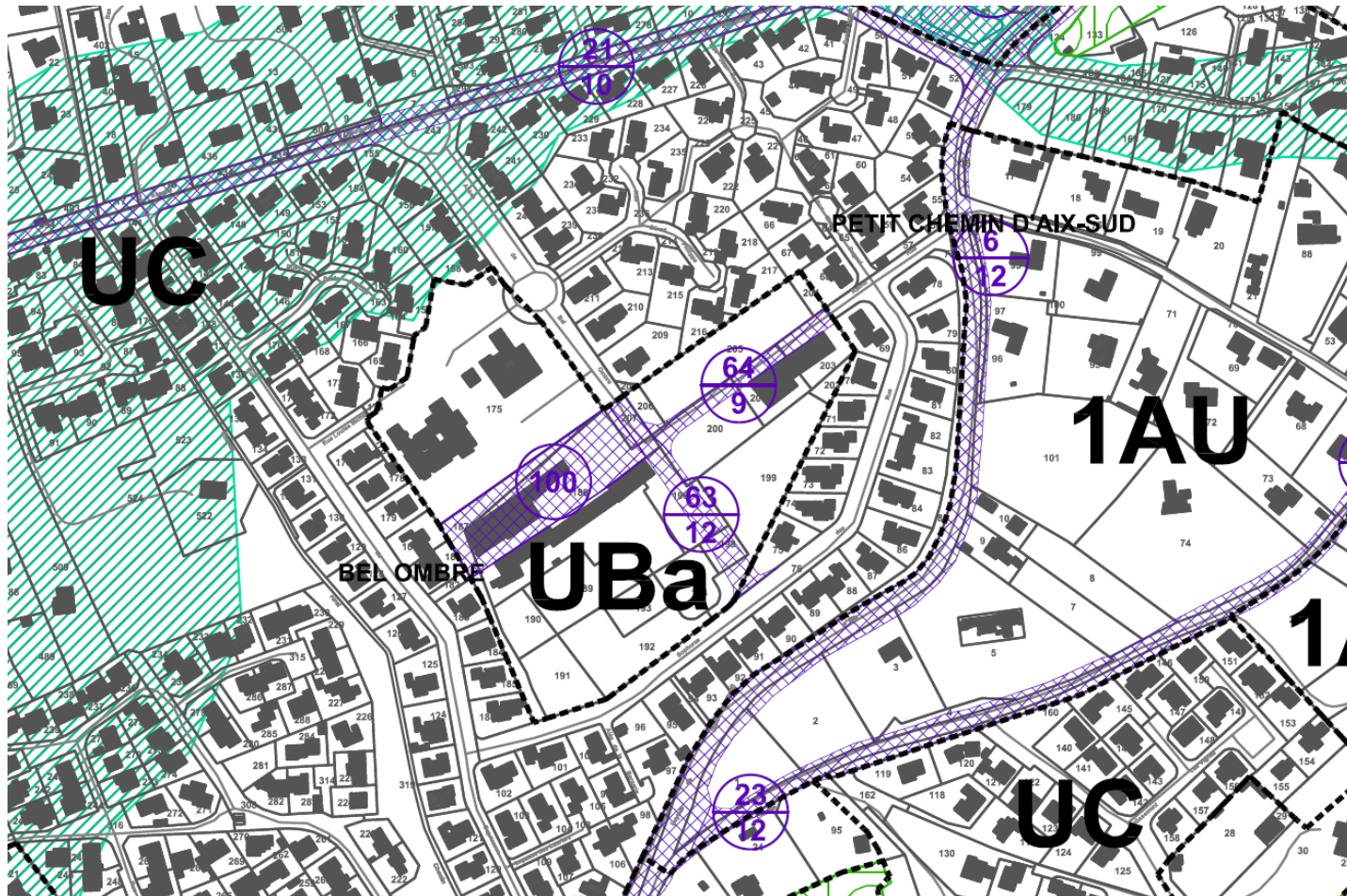
- **Loi ALUR du 24/03/2014 – Suppression des COS**

- **Modification n°2 du PLU – approuvée le 26/01/2015 – objectif de « stabilisation » du PLU déréglementé par la loi ALUR avant la révision générale du PLU**

**Terrain maîtrisé par la Commune / « Dézonage »
défavorable pour l'Etat / DDTM 13**

Etat imposant le maintien d'un cadre permettant une densification du site (sous-secteur UBa : sans emprise maximale des constructions et sans pourcentage minimum d'espaces verts)

Extrait du zonage du PLU – Modification n°2





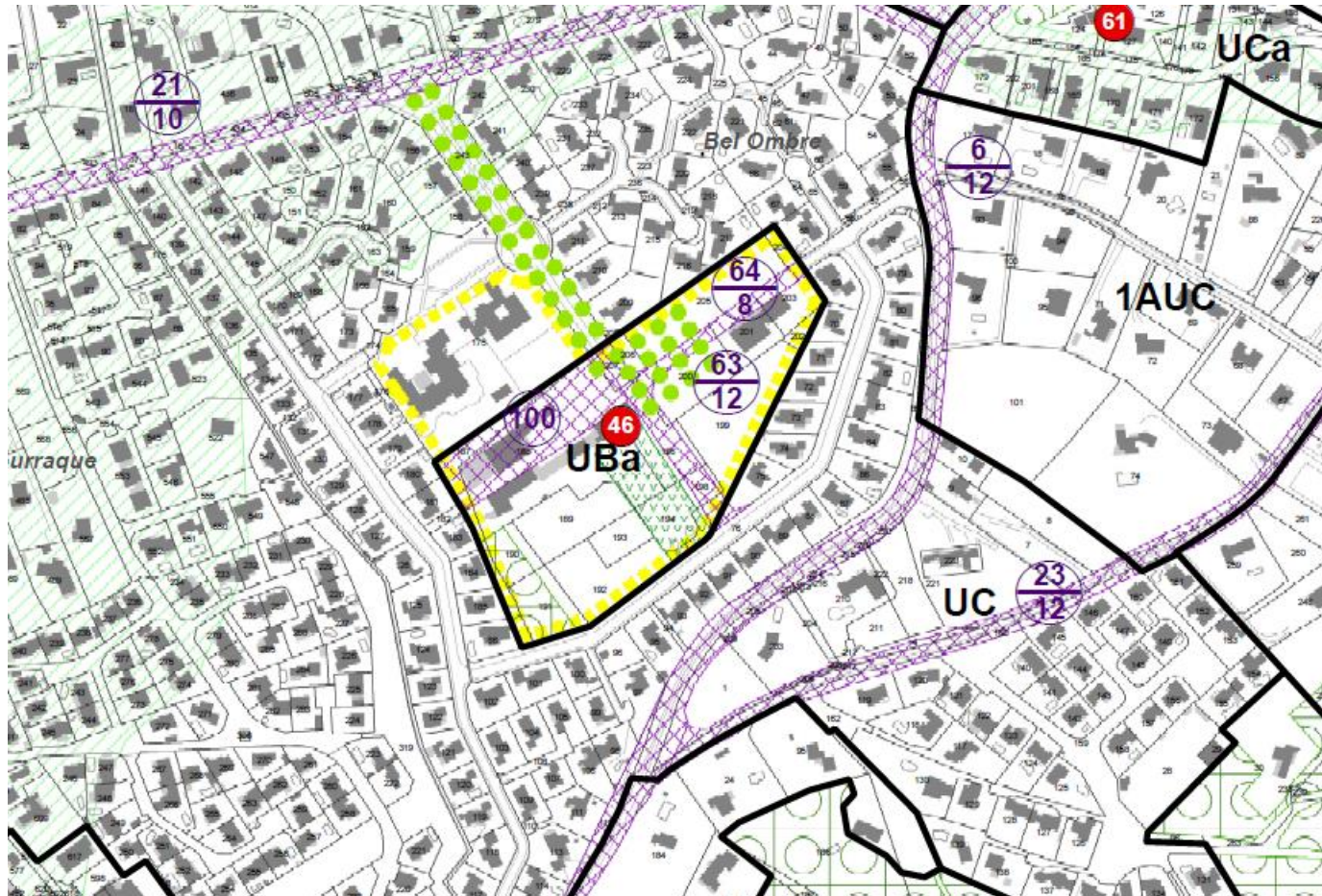
Révision du PLU



Révision générale du PLU (en cours de finalisation) –
affirmation au sein du PADD, de l'OAP et du Zonage :

- **de l'objectif de projeter une densité acceptable** (au regard du prix d'acquisition et des enjeux du site : 60 logts/ha) **et d'assurer une intégration** des futures constructions dans leur environnement (tant paysager que bâti)
- **de l'enjeu de préserver les éléments d'intérêts patrimoniaux et paysagers du site**

Extrait du zonage du PLU – Projet de révision générale (2016)





Partenariat Commune / CPA

« Participation CPA » visant à compenser le déficit prévisible de l'opération – déclaration d'intérêt communautaire de l'opération « Bel Ombre » par délibération CPA du 17/12/2015 – baisse induite du montant du terrain

Montant de la participation CPA estimée à 3 100 000 euros

Conditions pour octroi de cette subvention :

- Mixité sociale
 - Densité minimale de 60 logements/ha
- + **Demande de la CPA** dans le cadre de son avis sur le projet de révision du PLU de reconsidérer les degrés de protection des éléments d'intérêts patrimoniaux / paysagers du site afin de garantir la faisabilité financière du projet



Partenariat Commune / EPF




Demande d'établissement d'un cahier des charges pour consultation d'opérateurs sur le site « Bel Ombre »


Éléments du projet de pré-programme :


- Production d'une **centaine de logements**, dont **50% minimum de logements sociaux**
- **Hauteur des constructions limitée à R+1 en périphérie du site et à R+2 au cœur du futur projet**
 - **Maintien de la bastide originelle**, ainsi que des **principaux alignements de platanes**
- **Aménagement au sein de la future opération d'un espace collectif**
 - **Préservation au maximum des autres éléments d'intérêts patrimoniaux / paysagers du site** (alignement, boisements, bassins...)
 - **Création d'équipements publics**
(extension école, parking, salle polyvalente...)




Légende :

 Alignements de platanes à conserver

 Bastide originelle à conserver

 Emprise dédiée à des équipements publics (ER n°100 du PLU / surface de près de 4000 m²)

 Espaces et éléments d'intérêts paysagers / patrimoniaux à préserver au maximum dans le cadre de la future opération (boisements, alignements d'arbres et bassins)