Appel à Projet – Quartier des Trompettes

Présentation public du 17/03/2023

DEROULEMENT DE LA PRESENTATION

- Présentation du terrain
- Présentation du projet attendu
- Présentation de la règlementation : l’OAP des Trompettes
- Les rejets d’office de candidature
- Questions-Réponses

Présentation de la parcelle AE n°179

Présentation de la parcelle AE n°179

- Parcelle de 5327m²
- Composée de trois poches constructibles
- Libre de toute construction

Présentation des attentes du projet

- Le respect du projet d’aménagement de la Commune
- L’intégration paysagère et architecturale
- Le prix d’achat du terrain

Présentation des attentes du projet

- **Le projet d'aménagement de la Commune**

Au nord : 3 logements libres. L'emprise au sol est de 50% du gabarit constructible.

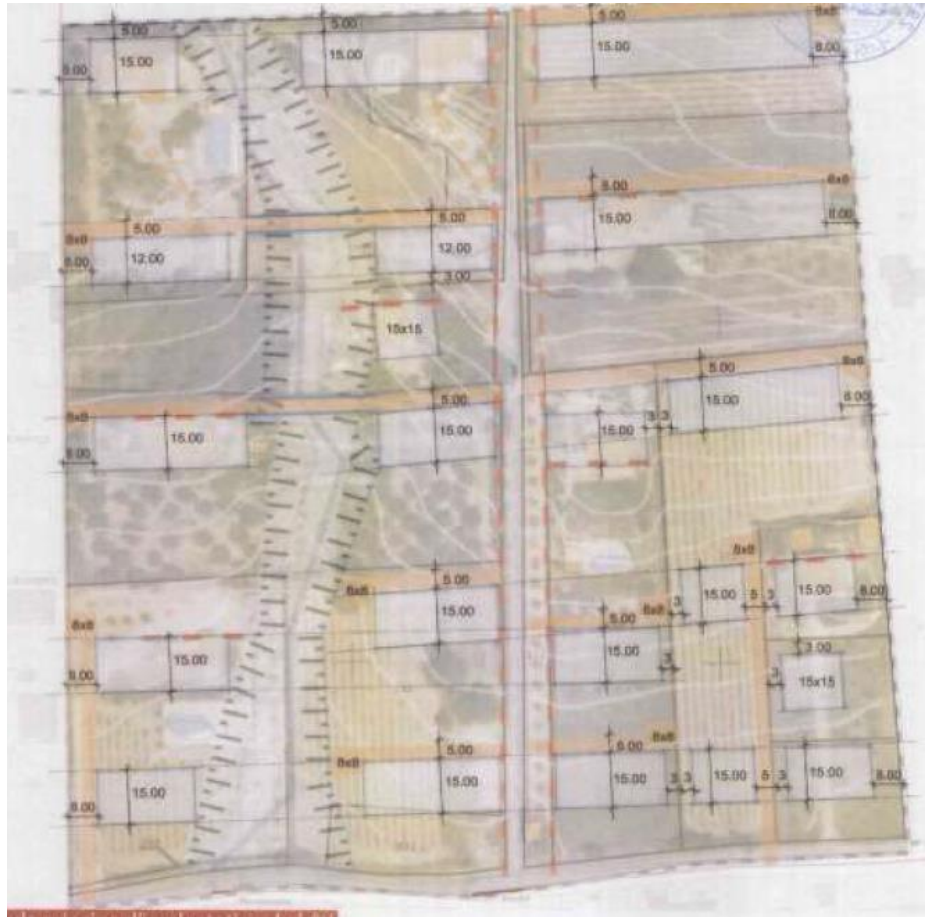
Au sud : les deux bandes constructibles devront accueillir entre 6 et 12 logements locatifs sociaux dont 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS. L'emprise au sol est de 100% des gabarits constructibles. Typologie : T2 T3 T4 (mixité) BRS

- **L'intégration paysagère et architecturale**

Pas de règles supplémentaires à celles de l'OAP

La prise en compte du développement durable est un plus

Des places de stationnement visiteur



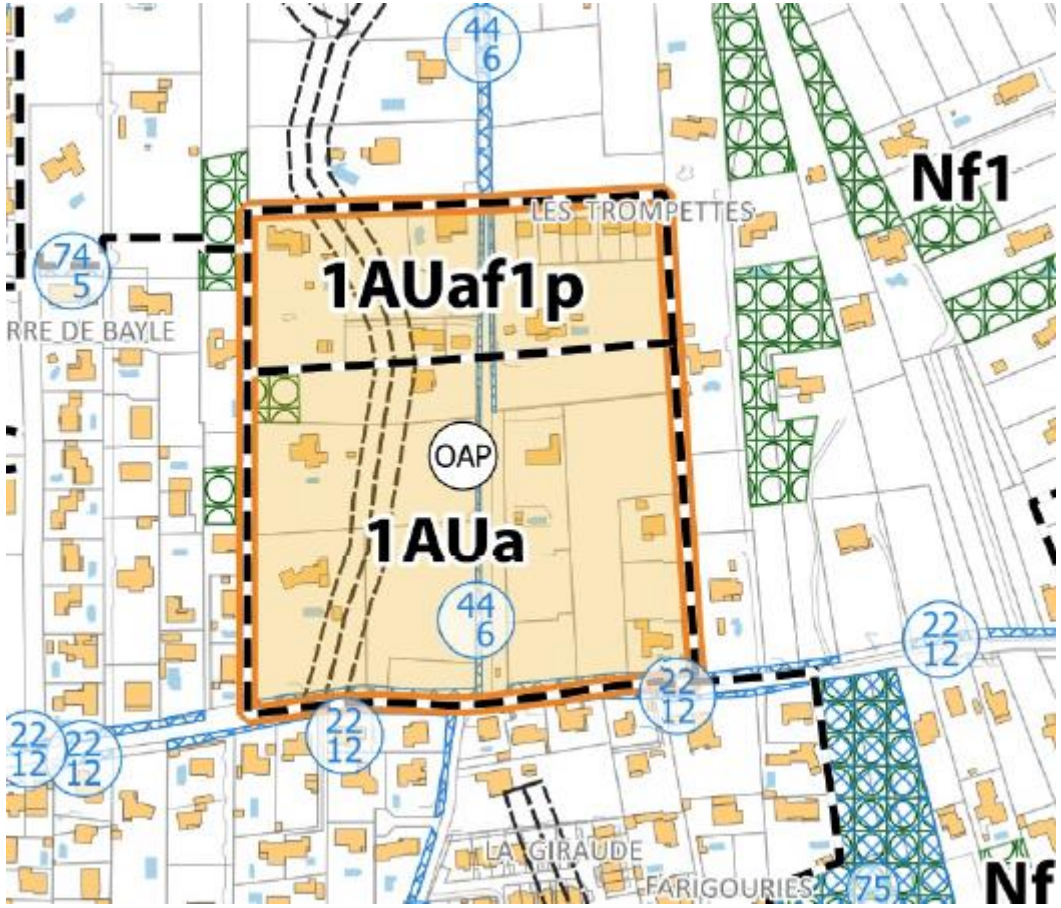
Présentation des attentes du projet
Le prix d’achat du terrain

Estimation des domaines : 1 200 000 €

Soit : proposition de prix en deçà de l’estimation : déduction de la moins-value de la vente du terrain des pénalités SRU, mais possible uniquement sur les surfaces dédiées aux sociales.

Soit : proposition au prix ou au-dessus de l’estimation des domaines : candidature privilégiée si toutes les autres conditions sont remplies.

Présentation de la règlementation

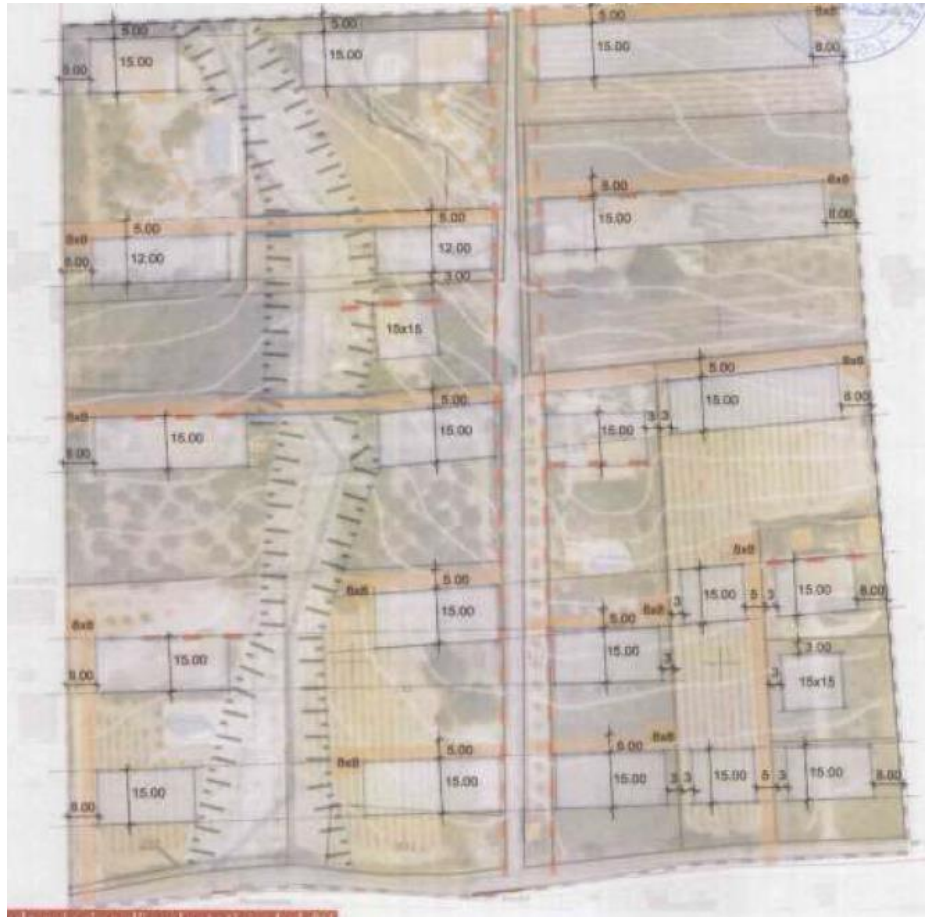


- OAP des Trompettes
- Le PPR retrait et gonflement des argiles : distance des bassins aux constructions 5m (10m recommandé)
- SAGE de l'ARC – traitement du pluvial : 10m cube pour 100m² imperméabilisé

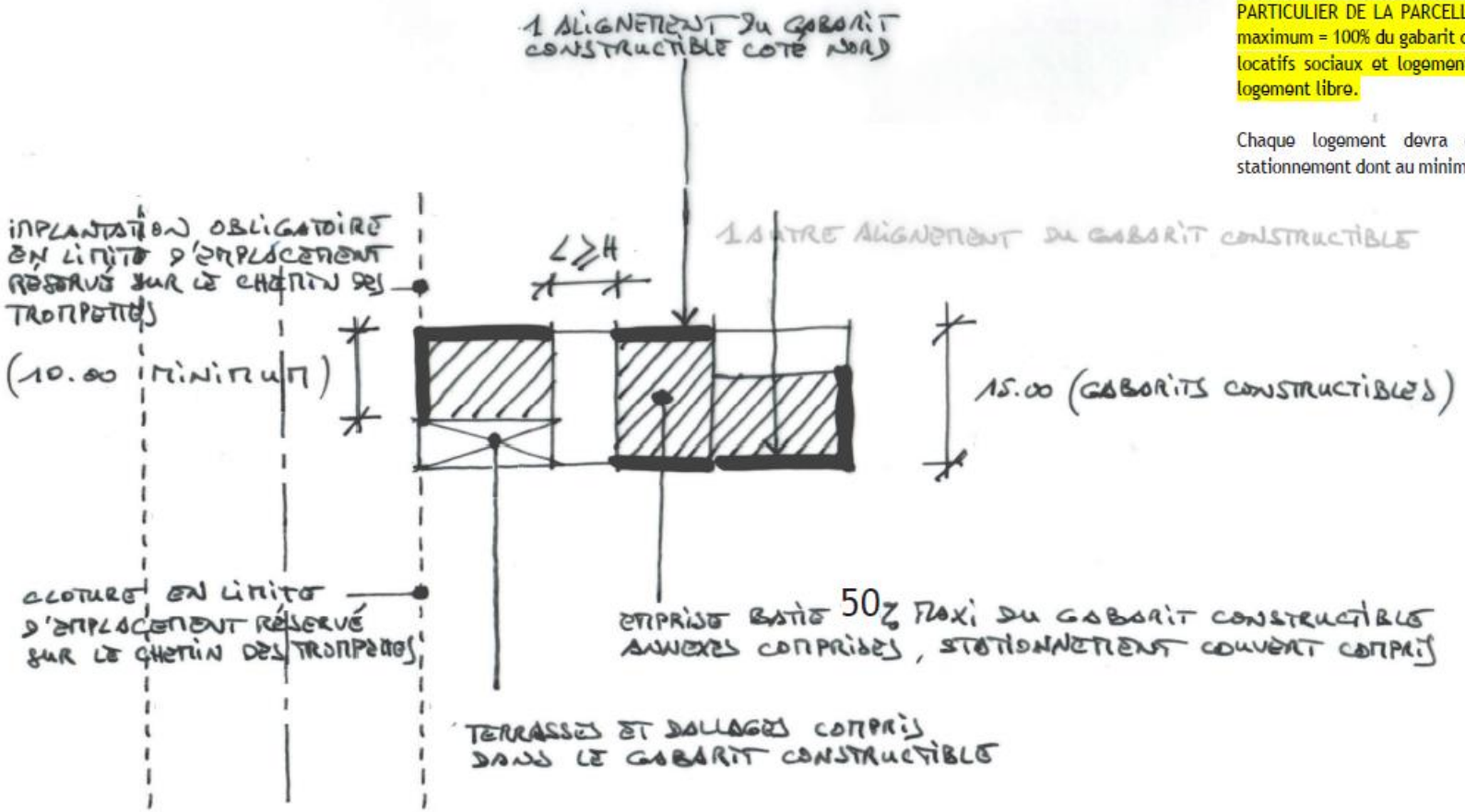
OAP des Trompettes

La constructibilité :

- 3 poches constructibles
- 100% d’emprise au sol de ces gabarits pour les LLS
- 50% pour le logement libre
- Hors gabarit : piscine enterrée et stationnement perméable.



OAP des Trompettes – les logements libres



Emprise bâtie maximum = 50% du gabarit constructible SAUF CAS PARTICULIER DE LA PARCELLE COMMUNALE AE179, où l'emprise bâtie maximum = 100% du gabarit constructible pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires et 50% pour le logement libre.

Chaque logement devra comporter au minimum 3 places de stationnement dont au minimum 1 couverte intégrée au bâti.

OAP des Trompettes – logements libres

- Garabit nord destiné aux logements libres :

Implantation de la majorité de la façade au nord : une partie de la construction peut être en retrait : ex : le garage

Implantation d'une autre façade sur une autre limite

Distance entre les bâtiments : L >= H

Longueur de front bâti max 25m

7m à l'égout à compter du point le plus bas du TN

3 places de stationnement dont une couverte

- Conséquence :

Si les terrains sont vendus nus : prévoir dans le cadre du PA des zones d'implantation des constructions pour garantir la constructibilité de l'ensemble des lots.

Ou

Déposer concomitamment les demandes de permis de construire afin que l'instruction des demandes soit faite simultanément.

Les rejets d’office de candidature

- Un projet clairement incompatible avec l’OAP
  - Ex : construction d’habitation hors des gabarits constructibles
- Le non respect des attentes du projet
  - Ex : que du logement libre
- La capacité de l’aménageur à porter le projet

Questions -réponses

Réponse aux questions :

- Le PSLA est possible
- Concernant les bailleurs, aucun engagement du bailleur est demandé à l'étape de la candidature. Le nom d'un ou plusieurs bailleurs est suffisant.
- Les espaces hors gabarit constructible peuvent tout à fait être destinés à du jardin privatif sur la partie accession libre comme pour le social.
- La voie au nord est une servitude de passage (le propriétaire est favorable au projet) et cette voie desservira les trois logements en accession libre (équipement commun) ou BRS.
- Il n'est pas possible de réaliser une voie qui traverse le terrain du nord au sud, les accès de l'OAP devront être respectés.
- Les stationnements seront perméables hors gabarit constructible.
- Aucune place de stationnement couvert ne sera exigée pour les logements sociaux.

Question du BRS

- L'OAP autorise 100% d'emprise au sol des gabarits constructibles pour le logement **LOCATIF** social. Nous avons interrogé notre service juridique sur l'assimilation des BRS aux logements **LOCATIFS** sociaux.
- Conformément à l'article L.302-5 du CCH *« IV. – Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont : […] A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1.»* Le BRS est donc possible sur le terrain : par conséquent suite à la réunion publique l'appel à projet a été modifié comme suit :

PROJET 1 :

- Au nord : une bande constructible devra accueillir 3 logements libres. L'accès se fait au nord-ouest de la parcelle par une servitude de passage sur la parcelle cadastrée AE n°419. L'emprise au sol est de **50% du gabarit constructible.** Chaque logement devra comprendre 3 places de stationnement dans le gabarit constructible dont une minimum couverte intégrée au bâti. Au regard de la complexité de l'OAP, et afin d'éviter l'inconstructibilité de fait d'un des lots, le candidat devra dans le cadre du permis de construire soit :
  - Si les lots sont libre constructeur : fournir un règlement de lotissement garantissant la constructibilité de chaque lot
  - Déposer concomitamment les demandes de permis de construire, ou prévoir les constructions dans le cadre du permis d'aménager afin que l'instruction des demandes soient faite simultanément.
- Au sud : les deux bandes constructibles devront accueillir entre 6 et 12 logements locatifs sociaux dont 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS ou **6 à 12 BRS (bail réel solidaire)**. L'emprise au sol est de 100% des gabarits constructibles. Chaque logement devra comprendre 1 place de stationnement minimum. Des places visiteurs à hauteur d'une par logements serait fortement appréciées. Le stationnement pourra être traité en parking souterrain ou en revêtement perméable sur les zones hors-gabarit constructible et le long de la voie d'accès.

PROJET 2 : Proposer un projet 100% BRS avec un maximum de 15 logements. Les BRS étant assimilés aux logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la règlementation relative aux LLS s'appliquera au projet : nombre de place de stationnement, emprise au sol de 100% des gabarits constructible etc.

Liste des bailleurs sociaux présents sur la commune

Cette liste est donnée à titre indicatif, car demandée par un candidat pendant la réunion publique. Le projet peut être déposé avec un autre bailleur :

Famille et Provence

Néolia

3F Sud

Logis méditerranée

Logirem

Unicil