



Réunion d'information 2 projets immobiliers aux Bretons Barjaquets

Association des Brets Barjaquets

Qui ?
Quoi ?
Comment ?
SAV ?
Pour ou Contre ?
SVP



Association des Brets Barjaquets

Réunion d'information le 29 novembre 2023
65 participants

Vous trouverez les réponses :
de la Mairie en bleu
des participants en noir
de l'ABB en vert

Attention : La prise des réponses n'était pas simple et nous n'avons pas retranscrit tous les échanges pour être dans un esprit de synthèse.

Réunion d'information - 2 projets aux brets barjaquets



Réunion d'information - 2 projets aux brets barjaquets



CC35

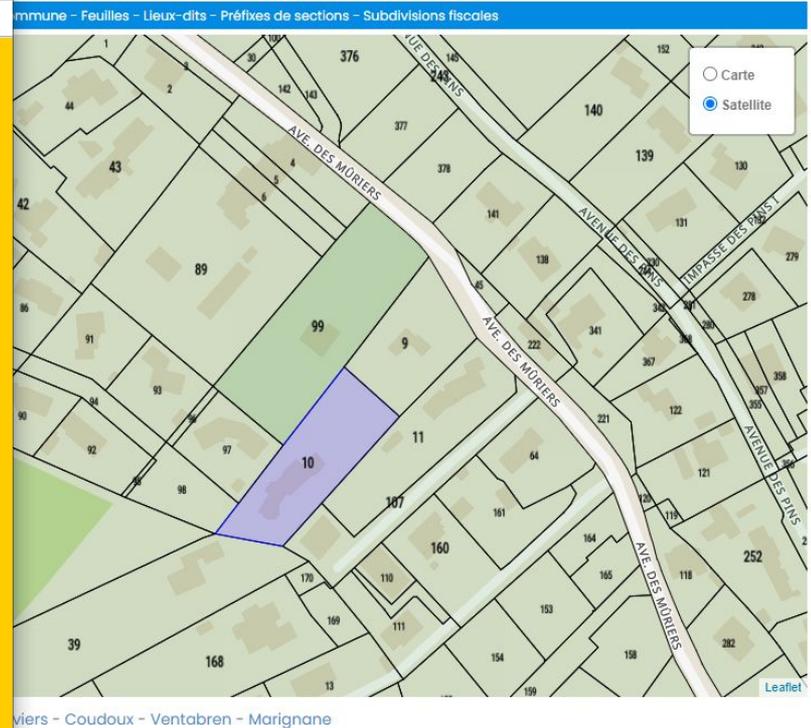
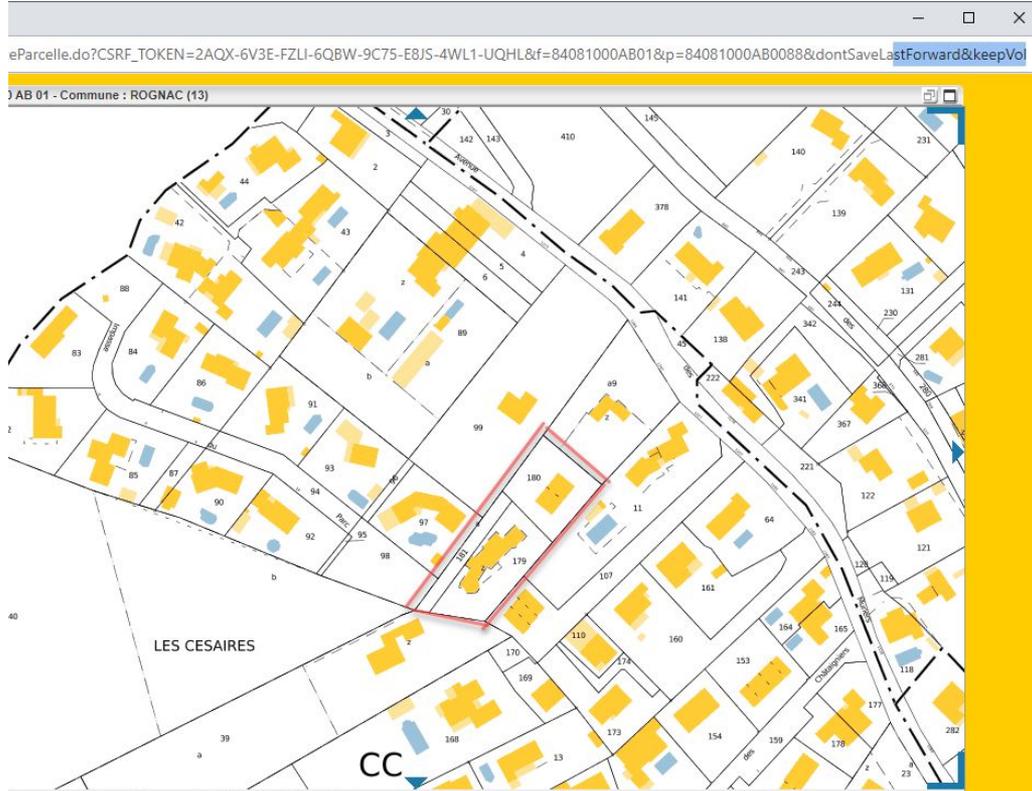
Question 2

La loi ZAN a-t-elle été prise en compte pour ce projet ?

La loi ZAN du 21 Juillet 2023 a pour objectif de faciliter la mise en œuvre des objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN), fixés par la loi "Climat et résilience".



CC35



CC35

Réponse 4

M. Savelli explique que ce sont des clauses suspensives qui protègent l'acheteur. Pour l'instant on n'en est qu'à l'intention de faire.

Après échange avec la salle, M. Savelli précise qu'il y a des règles d'urbanisme et qu'il ne peut répondre à ce sujet car ce n'est pas son domaine de compétences.

ABB :

La question doit être posée à M. Le Rudulier, porteur du projet



CC35

Question 5

Pourquoi vendre un terrain sous la valeur du Domaine aux Brets Barjaquets ?

Considérant que l'avis du Domaine porte la valeur du bien à **1 070 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10%, portant la valeur maximale d'acquisition à **1 177 000 €** ;

Considérant qu'il apparaît que le terrain supporte des servitudes en ce qu'il est surplombé par des lignes hautes tension, qu'il est grevé d'une servitude aéronautique de dégagement, qu'il est grevé d'un espace boisé classé pour partie ; qu'enfin ce terrain est enclavé ;

Considérant qu'il résulte de ce qu'il précède que le terrain est inconstructible en l'état, ce qui justifie une diminution de la valeur estimée par le service des domaines ;

Considérant qu'aux termes d'un courrier en date du 26/07/2022, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-D'azur évalue le bien à hauteur de **957 986, 83 €** ;

Considérant que par un courrier en date du 04/10/2023, la société « CZ Aménagement » propose d'acquérir les parcelles cadastrées CC n° 35, 36, 37, 38, 39 à la Commune de Rognac pour un prix de **963 000 €**, dont le règlement s'effectuerait en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente, ceci pour un projet d'une opération de réalisation de 7 lots correspondant à des pavillons individuels ;

Considérant que ce prix de vente correspond à l'évaluation faite du terrain par l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-D'azur ;



CC35

Question 6

Sachant que le projet CC 35 a été fait dans l'urgence (SLR réunion d'information Mairie) comment se fait-il que : (même date du courrier + même constructeur que pour la parcelle AI 26)



Considérant que par un courrier en date du **04/10/2023**, la société « **CZ Aménagement** » propose d'acquérir les parcelles cadastrées CC n° 35, 36, 37, 38, 39 à la Commune de Rognac pour un prix de 963 000 €, dont le règlement s'effectuerait en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente, ceci pour un projet d'une opération de réalisation de 7 lots correspondant à des pavillons individuels ;

Considérant que par un courrier en date du **04/10/2023**, la SAS « **Provence Habitat** » propose d'acquérir la parcelle AI 26 à un montant de 1 041 000 €;

CC35

Réponse 6

M. Savelli précise que l'urgence est justifiée par la demande de la Préfecture de réaliser des logements sociaux. Par contre, il n'apporte pas de réponse sur la concomitance de la date des courriers pour les deux sociétés « Provence Habitat » pour la parcelle AI 26 et « CZ Aménagement » pour les parcelles CC 35, 36,37,38,39.

ABB :
La question doit être posée à M. Le Rudulier,
porteur du projet



CC35

Questions supplémentaires dans la salle p1

Est-ce que la viabilisation des lots a été étudiée ?
M. Savelli répond non, car ce n'est qu'à l'état de projet.

Pourquoi ces lots n'ont-ils pas été proposés aux Rognacais plutôt qu'à des « promoteurs » :
M. Savelli indique qu'une fois les 7 lots réalisés, les Rognacais pourront les acheter.
M. Garcia précise que c'est trop compliqué. Les parcelles ne peuvent pas être vendues sans viabilisation préalable.



CC35

Questions supplémentaires dans la salle p2

Où est l'urgence puisqu'il n'y a pas d'obligation de logements sociaux ?

ABB: il faudra demander à M. Le Rudulier

Est-ce qu'il y aura un moyen de se protéger des subdivisions ?

M. Savelli : OUI.



AI26

Question 1

Quels documents peut-on consulter en Mairie concernant ce projet ?



AI26

Réponse 1

M. Savelli répond qu'il n'y a pas de document actuellement car on est dans l'intention de faire.



AI26

Question 2

Le seul espace vert et boisé dans cette zone du quartier va être supprimé.

La loi ZAN a t-elle été prise en compte pour l'élaboration de ce projet ?



AI26

Réponse 2

On ne peut nous répondre. M. Savelli précise à nouveau qu'à ce stade, on est dans l'intention de faire.

ABB :
La question doit être posée à M. Le Rudulier,
porteur du projet



AI26

Question 3

La capacité d'accueil de l'École Kraemer est-elle suffisante pour de nouvelles inscriptions d'élèves ?



AI26

Question 4

N'y a t-il pas d'autres emplacements dans la commune plus appropriés pour y construire des logements sociaux ?



AI26

Réponse 5

Madame le maire répond oui.



AI26

Question 6

Comment avez-vous imaginé l'accès à ces logements à partir de la D20.

Avez-vous pensé à une autre possibilité d'accès ?



AI26

Réponse 6

Madame le maire dit que tout sera pensé pour que la circulation soit fluide. Tout ce qui est relatif aux accès sera réalisé avec le Département.

Elle rappelle qu'on en est au stade du projet, rien n'a été défini.



AI26

Question 7

Pourquoi la Mairie a-t-elle indiqué lors de la réunion publique qu'il s'agira de construire des logements "primo-accédants" alors que dans la délibération, il est mentionné "logement locatif social" ?

Considérant que la parcelle AI 26 dispose d'une surface de 8937 m², qu'ainsi tout projet de logements sur la parcelle implique la réalisation de 50% de **logement locatif social** ;



AI26

Question 8

Quel est le pourcentage de logements sociaux qui sera attribué aux Rognacais ?



AI26

Réponse 8

Madame le maire explique que dans une ville carencée, le Préfet a 100%, sauf Contrat de Mixité Sociale. On cherchera à obtenir le maximum pour les Rognacais.



AI26

Question 9

Pouvez-vous nous expliquer cette partie du PLU, en particulier la partie concernant la Zone UCbF2 ?

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations destinées à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- En cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 2500m² d'emprise foncière, 50% doit être affecté au logement locatif social.

En secteur UCbF2, en sus des dispositions précédentes :

Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par unité foncière. Les annexes ne sont pas concernées par cette disposition.



AI26

Réponse 9

Aucune réponse des élus présents

ABB :
La question doit être posée à M. Le Rudulier,
porteur du projet.



AI26

Question 10

Pourquoi la fourchette fixée par le Domaine du prix de vente est supérieure à 10% ? (soit - 25% dans la délibération).

Considérant que les dispositions de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public et de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique permettent une décote sur la valeur des terrains évalués par le Service des Domaines dans le cadre de la réalisation de programmes de logements sociaux ;



AI26

Réponse 10

Pas de réponse à la question.

ABB : La question doit être posée à M. Le Rudulier, porteur du projet.



AI26

Question 11

Pourquoi ce projet est-il fait en urgence aujourd'hui ?

Quel est l'élément déclencheur ?



AI26

Question 12

Sachant que le projet CC 35 a été fait dans l'urgence (SLR réunion d'information Mairie) comment se fait-il que : (même date du courrier + même constructeur que pour la parcelle CC35)



Considérant que par un courrier en date du 04/10/2023, la société « CZ Aménagement » propose d'acquérir les parcelles cadastrées CC n° 35, 36, 37, 38, 39 à la Commune de Rognac pour un prix de 963 000 €, dont le règlement s'effectuerait en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente, ceci pour un projet d'une opération de réalisation de 7 lots correspondant à des pavillons individuels ;

Considérant que par un courrier en date du 04/10/2023, la SAS « Provence Habitat » propose d'acquérir la parcelle AI 26 à un montant de 1 041 000 €;

AI26

Réponse 12

Pas de réponse.

ABB :
La question doit être posée à M. Le Rudulier,
porteur du projet.



REMARQUE

Pourquoi n'y a-t-il pas eu de communication sur le site internet pour le conseil municipal du 12 octobre ?

De même, pourquoi la liste des délibérations n'a-t-elle pas été affichée publiquement sur les panneaux et sur le site internet dans les 8 jours après la tenue du conseil ?

ABB : On n'est pas arrivé à prendre note de la réponse de la Mairie.

AI26

Questions supplémentaires dans la salle p2

Q : Ce projet va faire que le prix des maisons dans le quartier va être dévalué ?

R : Madame le maire : c'est toujours un débat quand il faut implanter ce type de projet. Ce sera fait dans le cadre d'un contrat de Mixité sociale.

Q : Y a-t-il un contrat de Mixité Sociale en place ?

R : Madame le maire répond non.

Q : Est-ce qu'un Rognacais peut avoir accès à l'Urbanisme pour savoir s'il y a d'autres projets ?

R : Madame le maire répond oui.

Q : Y aura t-il une étude de sol avant les travaux qui risquent de fragiliser la parcelle AI 26 ?

R : Madame le maire répond oui.



AI26

Questions supplémentaires dans la salle p4

Q : Une personne évoque la différence entre appel d'offre et appel à projet.

R : Monsieur Savelli dit que l'appel d'offre se fait dans le cadre d'un marché.

Q : Quel aménagement autour du pylône Haute Tension ?

R : Madame le maire répond qu'effectivement, il faudra prévoir un aménagement mais qu'à ce stade, rien n'est défini.

Q : Une personne souligne que lors des délibérations du conseil municipal du 12 octobre, en plus des parcelles AI 26 et CC 35..., 2 terrains en Zone Industrielle Nord et le bâtiment de la Police Municipale sont en vente avec pour obligation concernant les terrains d'un paiement avant le 15 décembre. Que doit-on penser de ces ventes précipitées en fin d'année ?

Pas de réponse.

ABB : Il faut voir avec M. Le Rudulier



SONDAGE

1. Projet CC 35 ?
2. Projet AI 26 ?

Merci de voter avant de partir

Résultats du sondage :

Projet parcelle AI 26 : 2 pour et 38 contre
Projet parcelle CC 35 : 5 pour et 28 contre

Engagement de Madame le maire au terme des échanges sur ce projet

Madame le maire a précisé que le calendrier s'étalera sur 18 mois environ pour instruction (étude de faisabilité, contrat d'aménagement, discussion avec l'Etat) et a annoncé qu'elle informera les habitants à chaque étape.

Elle a indiqué par ailleurs qu'elle organisera, au cours du 1er trimestre 2024, une réunion pour les habitants de proximité de la parcelle AI 26.

MERCI

