

23 & 30 MARS 2014 - ÉLECTIONS MUNICIPALES

Biot réunie avec **Guilaine DEBRAS**

Tel : 07.81.58.77.81

facebook/debras2014

www.debras2014.fr



Bachettes : Un juste projet ...

Réunion publique
15 février 2014

Les Bachettes aujourd'hui



Les Bachettes aujourd'hui :
3 hectares de terrain communaux (une réserve foncière et un potentiel de développement du village)
Des restanques « remarquables ».

Les parkings actuels :
283 places
En mauvais état
Sans entretien
Dont une bonne part peu accessibles du village (pente)
Un sens unique pénalisant



1 – Le projet pharaonique actuel

Les Bachettes le projet « pharaonique »



Un projet de promotion immobilière

30,000 m² de béton posés sur les Restanques de BIOT

Destruction du site : Restanques, parking actuel, écosystème...

Création d'un parking payant de 516 places

Signature d'un contrat de DSP de 40 ans

Vente des terrains communaux pour un projet immobilier de plus 20 000 M² :

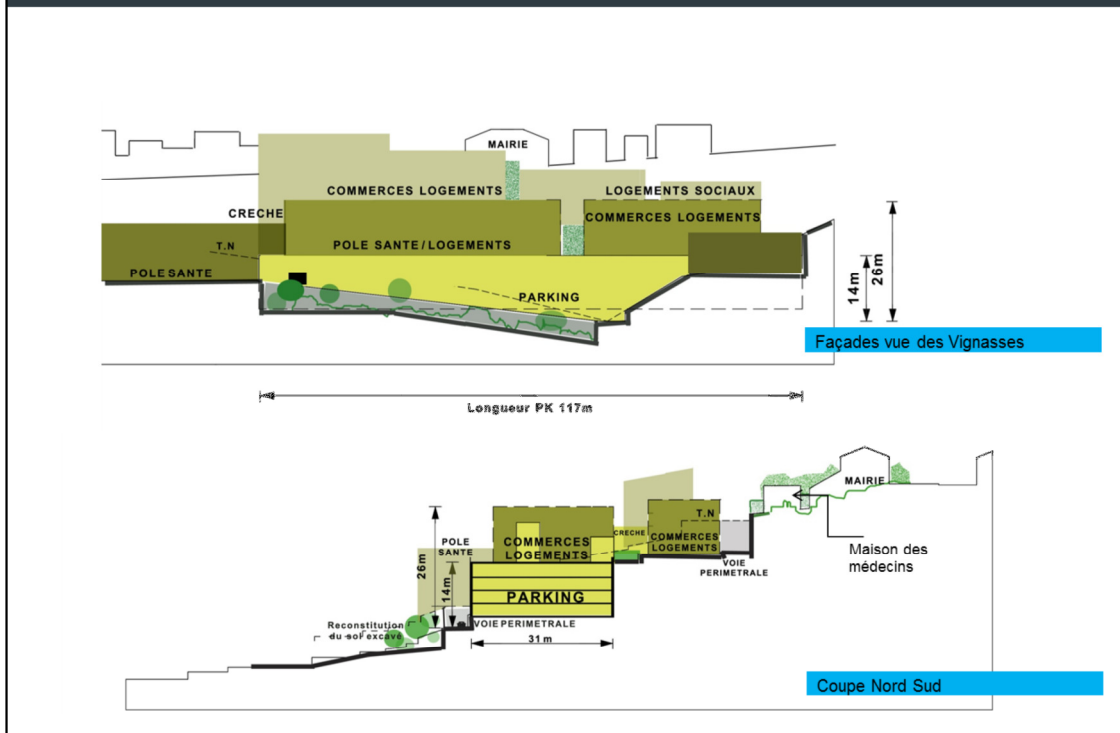
Construction de 130 logements (dont 11 logements sociaux)

Réalisation d'une Maison de Santé

Installation de commerces

Réalisation d'une crèche de 40 berceaux

Les Bachettes le projet « pharaonique »



Impact paysager et environnemental :

Vue façades

Une construction « disproportionnée » dans le site,
Regardez la mairie et comparez ...

Une déformation radicale de l'aspect du village

C'est un vrai massacre du site

Coupe

Regardez la maison des « médecins » et comparez..

On voit bien ici la disparition totale du terrain existant

Le projet “pharaonique” : les coûts

	TOTAL	Vinci	Commune
Facades du parking	300 000 €		300 000 €
Aménagement paysager et cheminements d'accès	400 000 €		400 000 €
Parc souterrain	13 600 000 €	6 635 000 €	6 965 000 €
Voie périmétrale et bassin de rétention projet modificatif	4 000 000 €		4 000 000 €
Déviation, VRD terrassements annexes	350 000 €		350 000 €
Frais financiers sur différé de paiement des 7M€	649 000 €		649 000 €
Honoraires Maîtrise d'œuvre et assurance	1 932 000 €	1 932 000 €	- €
Total construction Parking	21 231 000 €	8 567 000 €	12 664 000 €

Coût de la place = 40.000 €

Coût habituel moyen d'une place de parking = 20000 €

**Coût d'une place dans le cas d'un parking dans l'eau
(construction qui coute le plus cher) = 31,000 €**

Une nouvelle route à la charge de la commune (estimée ici à 4.000.000 €) alors que les études de sols ne sont pas terminées

Une répartition du coût de construction du parking à 50/50 entre la commune et le délégataire alors que ce dernier touchera seul les recettes durant 40 ans (DSP)

2. Le projet de « Biot réunie »

Le juste projet

Bachettes : Le Juste Projet



Proposer une vision stratégique pour l'avenir de la cité.

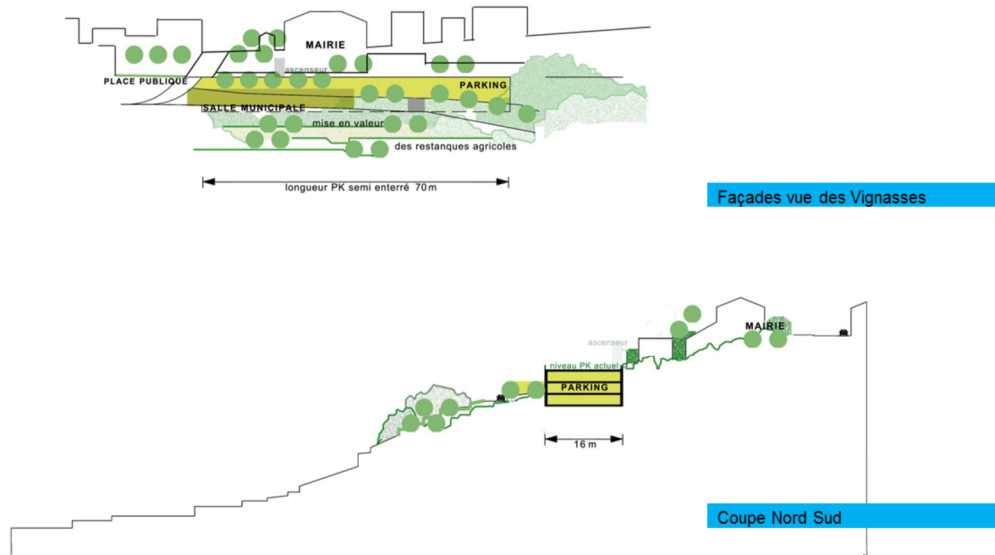
Objectif : Redynamiser le village

Comment : Maintenir et développer les commerces... et promouvoir l'habitat permanent dans le village ou à proximité immédiate

Le projet Biot Réunie :

- 156 places places gratuites, directement accessibles au village (ascenseur avec arrivée sur parvis mairie)
- Rénovation et sécurisation des parkings existants (186 bachette + 45 la Baume)
- Faciliter les cheminements piétons des parkings vers le village en créant une nouvelle place publique à l'entrée Nord du Village.
- Création d'un relais transports en communs (proximité village, Office tourisme...)
- Mise en valeur des restanques agricoles
- Création d'une salle municipale

Bachettes : Le Juste Projet



A LA MEME ECHELLE ...

Sans commentaire.

Le niveau Haut du parking est identique au parking actuel « des médecins ».

Le projet « Biot Réunie » les coûts

	TOTAL
Embellissement parking actuel	150 000 €
Aménagement paysager yc depuis La Baume	200 000 €
Place publique	300 000 €
Création double sens	50 000 €
Parc souterrain	3 000 000 €
Honoraires et Assurances	350 000 €
Salle Municipale	700 000 €
Total opération	4 750 000 €

C'est un programme accessible pour la commune et compatible avec nos engagement de maîtrise de la dette. Il a l'avantage de sauvegarder le patrimoine foncier de la commune sur le versant des Bachettes.

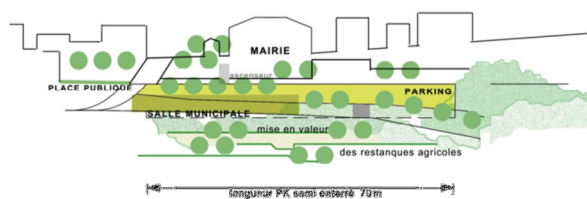
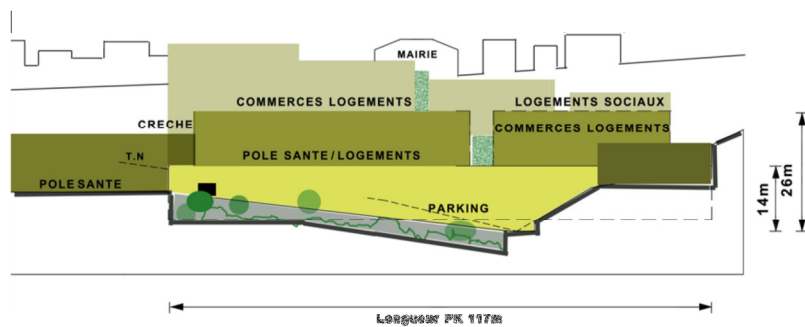


3. Comparaison des projets

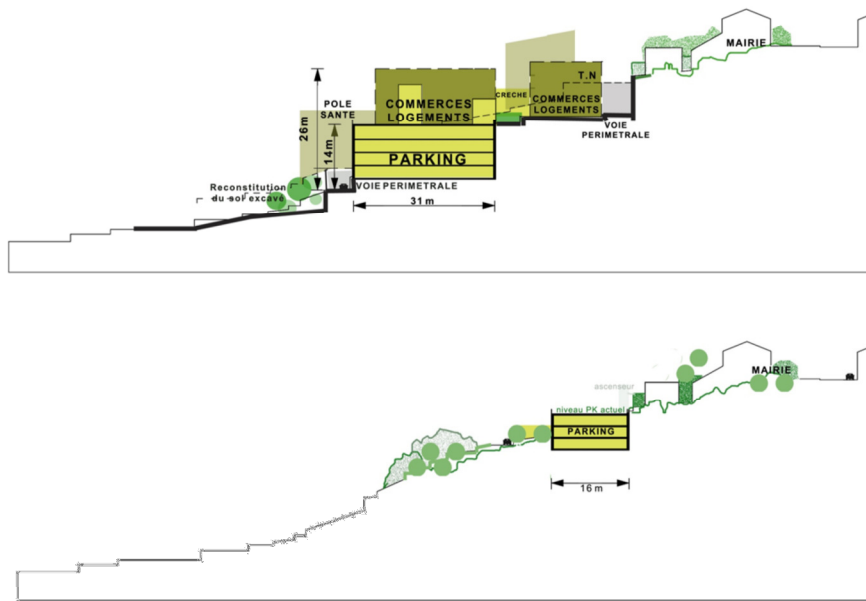
Comparaison des projets : Vues aériennes



Comparaison des projets : Façades vue des Vignasses



Comparaison des projets : Coupes Nord Sud



Comparaison : Les places...

	Aujourd'hui	Projet actuel	Projet Biot Réunie
Bachettes	238	0	186
La Baume	45	0	45
Création		516	156
Besoins projet immobilier		-225	0
Places disponibles	283	291	387
Places créées pour le village		8	104

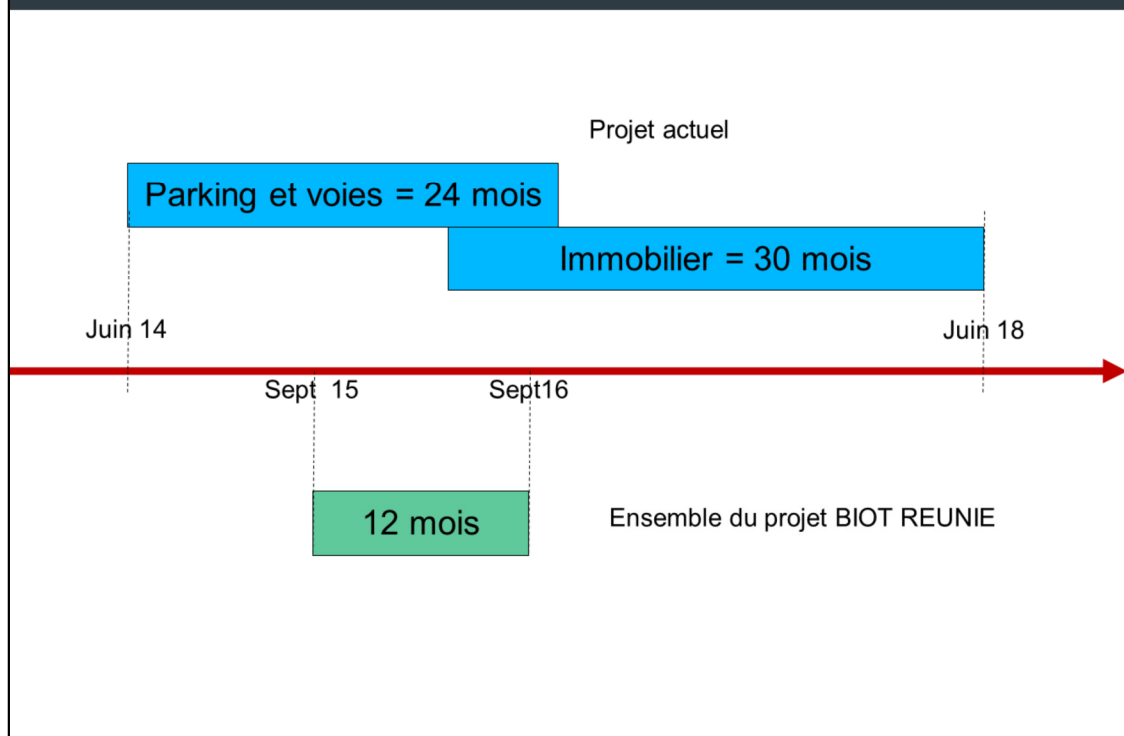
Comparaison : Les coûts

	Projet actuel	Projet BIOT REUNIE	
Facades du parking	300 000 €	150 000 €	Embellissement parking actuel
Aménagement paysager et cheminements	400 000 €	200 000 €	Aménagement paysager yc depuis La Baume
Parc souterrain	6 965 000 €	3 000 000 €	Parc souterrain
Voie périmétrale et bassin de rétention	4 000 000 €	50 000 €	Création double sens
Déviation, VRD terrassements annexes	350 000 €		
		350 000 €	Honoraires et Assurances
Total construction Parking	12 015 000 €	3 750 000 €	Total construction Parking
		300 000 €	Place publique
		700 000 €	Salle Municipale
		4 750 000 €	Total opération

Le coût du projet « pharaonique » actuel est estimé à 12 M€.

Le projet Biot réunie est estimé à 3,75 M€ plus 1 M€ d'équipements supplémentaires

Comparaison : Les travaux



Comparaison : Crèche

Couverture CAF 73 % :

peu de besoins

pas de subvention

Notre solution :

Assistantes Maternelles (3)

Micro crèches, crèche parentale..

5 à 10 places sont nécessaires aujourd'hui. 73% des demandes sont pourvues aujourd'hui sur la commune qui bénéficiera à ce titre de peu de subventions.

Le coût d'une crèche nouvelle de 40 berceaux est estimé à 800K€. Pour nous c'est un équipement qui n'est pas nécessaire aujourd'hui.

La desserte de la crèche actuelle peut être facilitée par la création d'une zone bleue et d'un dépose minute en face.

Comparaison : Logements

Les « Restanques de BIOT » :

occupée à 85 % par des résidences secondaires
aucune inscription à l'école.

Notre projet « Logements »

Construire des logements à St Eloi (proximité
immédiate du village)

Au cœur du village : privilégier le maintien de
l'habitat principal.

Le projet de construction actuel ressemblera à ... :
Les « Restanques de BIOT ». A l'entrée du village, la
résidence habrite 6 logements seulement en résidence
principale sur 44 logements au total.

Comparaison : Les commerces

L'implantation de commerces sur cet espace met en danger ceux du village.

Notre projet :

156 places nouvelles directement accessibles pour le village

Privilégier les 4 pôles commerciaux existants :
le développement commercial sera bloqué sur le reste de la Commune.

Perturbation très importante durant les travaux (4 ans).

Pas de nouvelles places pour le village...

Comparaison : Pôle santé et bien être

La vente de terrains communaux doit privilégier des projets d'intérêt général au service des Biotois.

Notre projet :

Ce projet ne se fera pas aux Bâchettes.

Nous accueillerons et faciliterons l'installation de projets porteurs de développement économique, créateurs d'emplois et de service aux habitants sur le territoire de la commune.

Conclusion

Nous arrêterons le projet actuel le plus rapidement possible.

Le projet « Biot Réunion » sera élaboré et réalisé en concertation avec les Biotois.