

Inclusion de la parcelle municipale O 1309 dans le permis d'aménager : une régularité à confirmer ?

Dans le cadre de l'examen du projet "Orange Baie des Princes", je souhaite attirer l'attention sur l'inclusion de la **parcelle O 1309**, propriété de la Commune d'Orange, dans le périmètre du permis d'aménager.

Les documents pa04-plan-de-composition-densemble-cote-dans-les-trois-dimensions.pdf et pa09-document-graphique-faisant-apparaître-l'implantation-des-batiments.pdf montrent en effet que l'aménagement englobe cette parcelle municipale. Or, selon le **Code de l'urbanisme (articles L. 425-1 à L. 425-5)**, un permis d'aménager ne peut normalement porter que sur des terrains appartenant au demandeur ou dont il a la maîtrise foncière, **sauf accord exprès de la collectivité propriétaire**.

Si l'autorisation signée par le Maire d'Orange le 20 février 2025 (document 04-maitrise-fonciere.pdf joint à ma contribution) mentionne une acceptation pour le dépôt d'un dossier Loi sur l'eau, elle ne précise pas explicitement les modalités d'inclusion de la parcelle O 1309 dans le permis d'aménager lui-même. En outre, aussi étrange que cela paraisse, dans ce même fichier, la société IMMOBILIS atteste être propriétaire de la parcelle ...

Je demande donc des précisions sur les points suivants :

1. Existe-t'il une convention ou d'un accord écrit entre IMMOBILIS et la Commune d'Orange :
 - o Si oui, pouvez-vous le joindre au dossier ou en préciser les termes (usage prévu pour la parcelle, durée, modalités de gestion, etc.) ?
 - o Quelles sont les clauses garantissant que la parcelle O 1309 ne sera pas artificialisée ?
2. Délibération du Conseil Municipal :
 - o Une délibération autorisant explicitement l'inclusion de la parcelle O 1309 dans le permis d'aménager a-t-elle été adoptée ?
 - o Si oui, pouvez-vous la produire ?
3. Exclusion de la parcelle O 1309 des zones constructibles :
 - o Dans les pièces du dossier (notamment PA01, PA02 et PA10), comment est-il précisé que cette parcelle ne fera pas l'objet de constructions ?
 - o Quelles sont les règles d'urbanisme applicables à cette parcelle (ex. : interdiction de construire, obligation de préservation écologique) ?
4. Justification de l'intérêt général :
 - o Quel est l'usage précis prévu pour la parcelle O 1309 dans le cadre du projet (parc public, gestion des eaux pluviales, équipement collectif, etc.) ?
 - o Comment cet usage s'inscrit-il dans l'opération d'intérêt général reconnue par la DPU du 19 septembre 2023 et l'OAP n°10 ?

Ces éléments sont essentiels pour s'assurer de la conformité du projet avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Par ailleurs, il est légitime de s'interroger sur l'existence éventuelle d'une promesse de vente ou d'une clause de rétrocession future entre la Commune d'Orange et le promoteur IMMOBILIS concernant la parcelle O 1309. Une telle disposition, si elle existe, devrait être rendue publique pour garantir la transparence et éviter toute suspicion de conflit d'intérêts ou de spéculation foncière au détriment de l'intérêt général.