

## Deux modèles sur la même colline

*Saint-Eutrope*

— pas le même résultat, pas les mêmes enjeux —

CRITÈRE	HAUT DE LA COLLINE — ZONE PAVILLONNAIRE DE VILLAS INDIVIDUELLES	CARRIÈRE — ORANGE BAIE DES PRINCES
SURFACE TOTALE	<b>19,6 ha</b>	<b>15,3 ha</b>
VOIES DE DESSERTE	<b>✗</b> 3 routes — 8 870 m <sup>2</sup>	✓ 1 voie d'accès unique desservant les 3 îlots du projet
FINANCEMENT DES VOIES	<b>✗</b> Payées par le contribuable orangeois — entretenues sur fonds publics (impôts)	✓ 100% fonds privés — création et entretien
SURFACE ARTIFICIALISÉE TOTALE	<b>✗ 1,8 ha (9,2%)</b>	✓ <b>1,3 ha (8,5%)</b>
PROGRAMME	50 villas individuelles	Hôtel 120 chambres + 2 résidences de tourisme + Bains Antiques
ESPACE OUVERT AU PUBLIC	<b>✗</b> 0 ha — propriétés privées closes	✓ 13,5 ha — Grand Parc sécurisé ouvert au public

EMPLOIS CRÉÉS	✗ 0 emploi	✓ ~200 emplois
INVESTISSEMENT	Investissements privés individuels, non mutualisés	150 à 200 M€
GESTION ÉCOLOGIQUE COLLECTIVE	✗ Aucune	✓ Plan de gestion Zone Prioritaire Biodiversité
MODÈLE D'URBANISATION	✗ Étalement résidentiel diffus	✓ Densification maîtrisée, mixité fonctionnelle

#### LECTURE DU TABLEAU

Sur une surface quasiment équivalente — **19,6 ha contre 15,3 ha** — le haut de la colline a consommé son foncier pour produire 50 logements individuels, sans aucune mutualisation, sans aucun espace ouvert au public, sans aucune gestion écologique collective et sans créer un seul emploi.

Pour desservir ces 50 villas, il faut **3 routes représentant 8 870 m<sup>2</sup>** — des routes qui ont été financées par le contribuable orangeois et qui sont aujourd'hui entretenues sur fonds publics, par l'impôt. En ajoutant l'emprise bâtie des villas (1 ha), la surface totale artificialisée sur la colline atteint **1,8 hectare — soit 9,2% de sa surface.**

La carrière Saint-Eutrope, desservie par une voie d'accès unique qui irrigue l'ensemble des 3 îlots du projet — **intégralement financée et entretenue sur fonds privés, sans aucune charge pour le contribuable** — atteint une surface totale artificialisée de **1,3 hectare — soit 8,5% de sa surface** — pour un programme qui crée environ **200 emplois** et mobilise **150 à 200 millions d'euros d'investissement**, tout en libérant **13,5 hectares** en espace naturel ouvert au public et géré écologiquement.

En d'autres termes — **le projet Orange Baie des Princes artificialise**

proportionnellement moins de surface que la zone pavillonnaire de 50 villas individuelles située juste au-dessus, tout en générant infiniment plus d'usages, d'emplois et de retombées. C'est exactement le modèle de sobriété foncière et de densification que recherchent aujourd'hui les services de l'État dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols.