



Compte rendu de la réunion avec M. Chazeau
Projet logements sociaux rue Pierre de Coubertin
31 octobre 2019

Personnes présentes :

- pour la municipalité : Mr Chazeau, Mme Hernandez, Mme Gonzalez
- pour Pays d'Aix Habitat : Mr Thivet (directeur), Mr Alessi (maîtrise d'oeuvre)
- pour le CIQ : D de Guillebon, M Braunstein (excusés: P Lespinat, A Latz, H Pèbre, C Gueydan)

Mr Chazeau, après avoir rappelé que le projet est indispensable compte tenu des besoins en matière de logements constatés sur la ville, présente d'abord le nouveau dossier technique (cf projet joint) élaboré par les services techniques de Pays d'Aix Habitat.

Il indique que ce projet prend en compte les orientations arrêtées par la maire lors de la précédente réunion de juin 2019 :

- modification de la volumétrie du programme prévu (réduction du nombre de logements de 91 à 70)
- nécessité d'intégration du programme dans la perspective du parc de la Torse,
- maintien des cheminements piétons d'accès au parc de la Torse,
- implantation de places de parking pour les usagers des commerces de l'avenue Pierre de Coubertin.

Mr Chazeau indique ensuite qu'une demande forte du CIQ (détachement des parcelles classées en N et EBC) a été prise en compte : la page 4 du projet montre en effet que la proposition parcellaire de la future résidence n'inclut plus ces zones N et EBC, ce qui fait passer la surface vendue à Pays d'Aix Habitat de 10 784 à 7 958m² (cf p9 du projet).

Pour ce qui concerne le programme immobilier, celui-ci se compose maintenant de 3 bâtiments distincts en R+3, les 2 situés nord et sud comportant des appartements en terrasse en direction de la Torse pour mieux s'intégrer dans le paysage.

Le CIQ fait observer que le projet tel qu'il est présenté reste massif et ne laisse qu'un passage relativement étroit (14m) entre deux bâtiments imposants en guise d'accès au parc, malgré la configuration en terrasse du bâtiment sud (cf p4 du projet).

Il indique aussi que le positionnement des bâtiments au plus près des limites du terrain du côté du stade et du côté de la halle aux sports pourrait permettre de préserver les limites du parc et des espaces verts existants.

Pour ce faire, il suggère d'abord de recourir aux dérogations rendues possibles par l'article L 152-6 du code de l'urbanisme¹ (suppression de la distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives). Les représentants de Pays d'Aix Habitat y sont opposés car il s'agit d'une procédure complexe et trop aléatoire et ils considèrent qu'une telle localisation trop proche du stade et de ses nuisances rendrait délicate la location des logements.

Cette solution imposerait aussi de déplacer les parkings actuellement prévus dans le projet entre la halle aux sports et la future résidence (42 places)². Nos interlocuteurs ne sont pas favorables à la proposition faite par le CIQ de les implanter entre les 3 bâtiments (ce serait un pis-aller) et s'opposent fermement à ce qu'ils soient repositionnés sur le grand parking disponible près de la halle aux sports. En effet, selon l'élue de quartier, cet espace sera indispensable lorsque commenceront les travaux de construction du nouveau centre de secours.

Le CIQ souligne ensuite que les parkings extérieurs actuellement prévus pour les résidents sont situés sur un grand terrain de 21m de large (cf p3 du projet). Une diminution de la surface de ces parkings est envisageable et permettrait également de dégager de la place pour reculer au maximum l'implantation des bâtiments.

Le CIQ s'interroge enfin sur la nécessité de prévoir une entrée pour le stade

1) **Art L152-16 du Code de l'Urbanisme:** "Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article [232](#) du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article [L. 302-5](#) du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article. En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée:

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ; (...)

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant."

2) **places de parking:** 119 places de parking sont prévues pour les résidents dont 42 en extérieur et 77 en sous-sol. A cela s'ajoutent 26 places le long de l'avenue de Coubertin pour les usagers des commerces et du stade (cf projet p9)

(environ 3 mètres de largeur, cf page 4 du projet) entre le parking de la halle aux sports et la nouvelle résidence. Une telle entrée n'existe pas actuellement et sa suppression permettrait de remonter l'ensemble du projet de quelques mètres. Les représentants de Pays d'Aix Habitat indiquent que ce choix correspond à une demande de la ville ce que confirme Mme Hernandez.

A la suite de ces remarques, les représentants de Pays d'Aix Habitat s'engagent à retravailler le projet notamment en rallongeant autant que possible l'emprise du bâtiment nord et en diminuant celle du bâtiment sud, et en jouant sur le dimensionnement des parkings extérieurs.

Le CIQ renouvelle alors fermement sa demande de disposer d'un autre projet en forme de « L » qui pourrait permettre de préserver les limites actuelles du parc tout en gardant une large entrée boisée vers la promenade de la Torse, conformément aux décisions du conseil d'administration. Ce projet devrait être situé dans l'angle formé par le stade et la halle aux sports avec la suppression d'une partie des parkings situés près de la halle aux sports qui pourraient être alors repositionnés à la place du bâtiment sud.

Devant notre insistance, Mr Chazeau et Pays d'Aix Habitat s'engagent à produire un document sur un tel projet pour la fin novembre.

En résumé, on peut constater que, sur les demandes faites par le conseil d'administration, plusieurs ont été prises en compte à l'occasion des deux réunions tenues en juin et en octobre :

- diminution de la volumétrie du projet (70 logements au lieu de 91),
- sanctuarisation des zones N et EBC,
- sanctuarisation du cheminement principal d'accès au parc,
- changement du nom du programme (résidence Eugène Constant au lieu des Parpaillots)

Deux mesures n'ont pour l'instant pas été prises en compte :

- la présentation d'un projet de construction en L et positionné au plus près du stade et de la halle aux sports, qui pourrait permettre de préserver les limites du parc,
- l'étude d'impact sur l'ensemble des projets prévus dans le quartier.

Delphine de Guillebon

Michel Braunstein