

## Compte-Rendu Réunion 18 novembre 2021 AIC Provence – Projet 6 av Déportés et rue Pierre de Coubertin

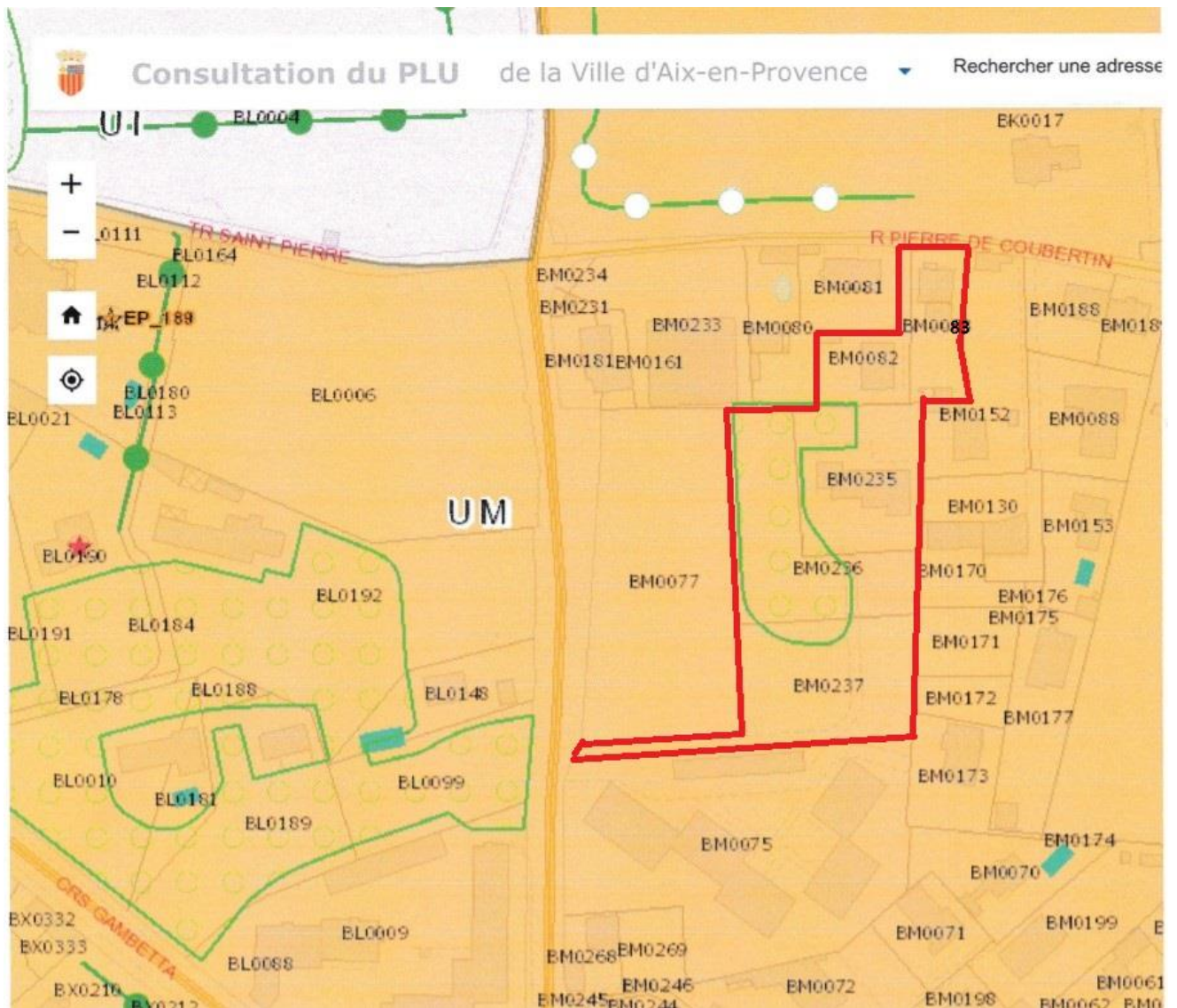
### Présents :

- AIC Provence : Julien Schroeder (directeur agence Aix), Sonia Oliveira (responsable développement)
- CIQ St Pierre Carcassonne : Jean-Pierre Gence, Gilbert Courgeon, Odile Colomb, Philippe de Grammont
- CIQ Cezanne Torse : Michel Brauntein (VP), Delphine de Guillebon (P)

**Présentation AIC groupe:** créé à Nice, implanté à Aix depuis 15 ans. 2 projets à Aix : l'un à Jas de Bouffan, l'autre à Pont de l'Arc.

**Présentation du projet :** Le terrain est de 5739m<sup>2</sup> dont 956m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Il est situé derrière l'annexe du cimetière St Pierre et donne d'un côté sur l'avenue des Déportés, de l'autre sur la rue Pierre de Coubertin. Le plus gros du programme sera implanté sur la propriété Fauvergue (BM 235, 236 et 237). Deux terrains côté Coubertin (BM 82 et 83) ont également été achetés pour en assurer l'accès. Les avant-contrats ont été signés avec chacun des propriétaires devant notaire, mais pas encore les actes authentiques.

L'entrée principale du projet est prévue côté Coubertin (au niveau du n°36 ?). Il aura un accès piéton par le petit chemin existant (3.50m de large) le long de la résidence Verte Futaie, avec sortie au 6 avenue des Déportés. La particularité du projet est que la résidence sera entièrement piétonne : un petit parking est prévu en entrée avec 13 places visiteurs, puis tous les véhicules prendront la rampe d'accès à un parking souterrain (1 à 2 niveaux en sous-sol).



Le projet se décline en 3 bâtiments, dont l'implantation a été dictée par la servitude de « masse boisée à conserver » inscrite au PLU (en vert sur le plan ci-dessus). Les bâtiments seront donc adossés le long de la limite est du terrain, à une distance de 6 à 7m de cette limite. Des végétaux d'une certaine hauteur seraient plantés à 2m de la limite afin de réduire le vis-à-vis. Côté ouest, la masse boisée sera bien sûr conservée, et même complétée d'autres végétaux. Un gros platane majestueux, bien que non identifié au PLU, sera également conservé.

Le projet se situe en zone UM et consiste en un programme de 70 logements sur 4500m<sup>2</sup> habitables, en R+3 avec un 3<sup>e</sup> étage partiellement en attique (=en retrait). Voici les contraintes réglementaires de la zone UM (colonne de gauche) à comparer avec les données du projet prévu (colonne de droite):

PLU zone UM : règles à respecter	PROJET
Occupation du terrain : maximum 35%	29%
Proportion d'espaces verts : minimum 40%	60%
Surface habitable maximale : 6000m <sup>2</sup>	4500m <sup>2</sup>
Nb de logements maximum : 100	70
Hauteur maximale : 13m (R+3)	13m (R+3 dont attique)
Parking : 1 place / 70m <sup>2</sup>	1 place / 70m <sup>2</sup> dont 13 places visiteurs en surface

La proportion de logements sociaux de 25% sera respectée, avec a priori les 3 catégories de logements sociaux représentées (PLAI, PLUS et PLS). Une proportion de 15% de BRS est également prévue (Bail Réel Solidaire : le foncier reste propriété d'un organisme foncier solidaire, l'acquéreur n'achète que le bâti, ce qui permet la primo accession à prix très réduit).

Le projet prévoit une grande salle d'environ 100m<sup>2</sup> qui se situerait à l'entrée, qui pourrait servir de garage à vélo ou usage mixte (salle « commune » per exemple)

#### **Calendrier prévisionnel du projet :**

- dépôt permis : décembre 2021
- obtention permis : mai 2022
- permis purgé de tout recours : août 2022
- lancement commercial : sept 2022
- signature actes authentique et démarrage travaux : 1<sup>er</sup> trim 2023
- durée de travaux : 18 mois

#### **Conditions des travaux :**

- un constat d'huissier sera fait sur tout ce qui est contigu aux parcelles du projet.

- l'accès travaux se fera côté Coubertin
- 1 ou 2 grues seront nécessaires
- travaux 7h-17h du lundi au vendredi, pas de travaux le we.

### **Réaction des représentants des 2 CIQ :**

- les riverains (CIQ St Pierre) souhaitent être informés de la date de début des travaux et avoir une vue 3D des constructions prévues dès que possible (l'architecte n'a pas encore complètement finalisé les vues)
- le plus du projet : les parkings souterrains
- les moins : le vis-à-vis vers les riverains côté est et les nuisances dues aux travaux qui risquent de coïncider avec celles liées au chantier du SDIS (centre de secours)
- la question des terrains plus à l'est est posée : quel est le risque de voir s'y implanter un autre programme ? AIC Provence indique que leur projet était à l'origine de prévoir un programme plus étalé, sur un plus grand terrain (achat de propriétés supplémentaires côté est), mais que cela n'a pu se faire car la plupart des propriétaires de ce côté-là n'étaient pas vendeurs.
- la question du terrain Constant (« terrain des jardiniers ») où était installé le service des espaces verts jusqu'à récemment, est également posée : quel est le risque qu'un projet s'y implante ? Il est répondu que cela n'est pas possible du fait des dispositions contraignantes du testament par lequel la Ville a été légataire de ce terrain (plus de précisions ici : <https://ciqcezannetorse.org/parc-ou-pas-parc/>)
- la question de la circulation supplémentaire dans l'étroite rue Pierre de Coubertin est également soulevée
- enfin, la question de la circulation dans le quartier est source d'inquiétude pour les 2 CIQ. Ce quartier est déjà saturé aux heures de pointe, et les différents projets prévus à divers endroits :
  - 4 projets sur le RICM dont celui, très important, de la polyclinique,
  - 2 projets boulevard des Poilus
  - 2 projets avenue de Coubertin (SDIS et AIC Provence)

- plusieurs projets cours Gambetta (dont clinique provençale)

Le CIQ Cézanne Torse rappelle qu'il demande depuis des mois une étude globale de la circulation dans ce quartier. Même si chaque permis de construire accordé comporte un volet circulation, le nombre de projets prévus nécessite qu'une étude soit menée à un niveau plus général. La Fédération des CIQ soutient d'ailleurs également cette demande au niveau de la ville entière.