



## Compte-Rendu réunion 21 juin 2022 Edelis – Projet Marbre Noir

### Présents :

- Pour Edelis : Delphine Marion, M. Pallas, assistés de M. Figarella (CFL architecture)
- Pour le CIQ Cézanne Torse : Michel Braunstein, Delphine de Guillebon, Jacques Budin, Jean-Philippe Galland, Franck Piligian
- ainsi que Henri Carron (président du conseil syndical du Parc Cézanne) et Antoine Brient (président du CIQ Cuques St Jérôme)

### Présentation du projet :

- **Permis** déposé depuis le 24 décembre 2021, et toujours à l'instruction à ce jour après demande de pièces supplémentaires.
- **Quelques chiffres :**
  - Terrain de 3600m<sup>2</sup>
  - 15 logements (les précédents projets comportaient 58 puis 23 logements, le permis obtenu pour 23 logements ayant été retiré in fine, cf document en annexe)
  - Surface construite de 1681m<sup>2</sup>, avec de ce fait obligation de 20% de logements sociaux par voie de BRS (bail réel solidaire)
- **L'architecture du projet** est très simple avec 2 corps de bâtiment (l'un pour les propriétaires classiques, l'autre pour les propriétaires en BRS)
- **Les logements** sont des appartements en duplex (R+1) d'une superficie moyenne de 100m<sup>2</sup>. Tous ont un jardin, et aucun jardin n'est piscinable. Pas de balcon pour éviter les surplombs et les vis-

à-vis.

- **Le parking** est en sous-sol (28 places) + 5 places visiteurs en surface, total 33 places pour 15 logements. Une seule poche de parking (5 places visiteurs) prévue à l'entrée. La sortie piétonne du parking souterrain est prévue devant, en contrebas, et les entrées sorties des véhicules côté nord.
- **Les espaces verts** représentent plus de 60% de la surface. Seulement 5 arbres seront supprimés, et tous ceux supprimés seront remplacés.
- **Les existants** : le portail existant restera, la maison actuelle (350m<sup>2</sup> d'emprise au sol) sera détruite. Le projet aura à peine plus d'emprise au sol que la bastide existante.
- **L'accès** se fera en simple voie par le chemin existant dont le bornage a eu lieu récemment, ouvrant sur le chemin du Marbre Noir et passant au sud du bâtiment « Le Grand Pin »

#### **Débats et discussions :**

- De façon générale, M. Carron s'inquiète de la **circulation accrue** qu'induirait un tel projet eu égard à l'étroitesse du chemin du Marbre Noir ainsi qu'aux résidents du Grand Pin, qui donnent directement sur le chemin d'accès.
- Débat sur le **chemin d'accès** aux bâtiments depuis le chemin du Marbre Noir : la largeur réglementaire est de 5m minimum, ce qui a été confirmé par un relevé de géomètre contradictoire validé par le syndic de la copropriété du Parc Cézanne. Ce relevé est contesté par Henri Carron
- Le **virage serré** entre le chemin d'accès au projet et le chemin du Marbre Noir est également évoqué, ainsi que le stationnement gênant de véhicules sur le chemin du Marbre Noir en face du chemin d'accès au projet
- Une **mutualisation de l'aire de présentation des ordures ménagères** à l'entrée de ce chemin d'accès entre le projet Edelis et la copropriété du Parc Cézanne est proposée et discutée entre Edelis et Henri Carron, ce qui permettrait en outre des entrées-

sorties plus aisées du projet Edelis sur le chemin du Marbre Noir

- Autre proposition : prévoir des **poches de dépassement** pour permettre le croisement des véhicules dans le chemin du Marbre Noir, comme cela a apparemment été prévu plus bas dans ce chemin dans le cadre du programme de construction de 4 villas.
- Une autre inquiétude est soulevée quant à **l'accès pompier**. Il est rappelé que la réglementation du SDIS applicable dépend de la taille et de la configuration du projet. Ce projet de petite taille se rapproche d'une construction de maison individuelle (2<sup>e</sup> famille A), la réglementation (2<sup>e</sup> famille B) devrait être moins stricte que dans le cadre d'une copropriété classique.
- Les travaux devraient durer au moins 15 mois, le plus gros problème étant l'évacuation de la terre. Le bouchage du canal qui longe la voie d'accès au projet Edelis est évoqué.

14 32

Demande déposée le 12/04/18 complétée le 31/05/2018	N° PC 13 001 18J0124
Par : Urbat promotion SAS	
Demeurant à : 1401 Avenue du Mondial 98 34965 Montpellier	
Représenté par : Monsieur Dubrou Olivier	Surf.Pl 1532 m²
Pour : Construction de deux plots r+2	Nbre de Logt(s): 23
Sur un terrain sis à 9 Chemin du MARBRE NOIR saint Hilaire 13122 Aix en provence	Habitation
Parcelle(s) BI 0149, BI 0175, BI 0176, BI 0177, BI 0178	

LE MAIRE D'AIX EN PROVENCE

Vu la demande de permis de construire susvisée ,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.424-1 et suivants, R.424-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Aix en Provence approuvé le 23/07/2015, et la situation du terrain en zone UD,  
Vu l'article R. 431-21-b du code de l'urbanisme,  
Vu l'Arrêté Préfectoral en date du 27 juin 2012, instaurant sur la Commune d'Aix-en-Provence un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (retrait-gonflement des argiles),  
Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques, modifiée et complétée par la loi du 25 février 1943,  
Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17/09/18,  
Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône en date du 23/05/18,  
Vu le rapport technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône – feux de forêt en date du 18/07/18,  
Vu l'avis du Département Prévention et Gestion des Déchets en date du 25/07/18  
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 26/07/18,  
Vu l'engagement du pétitionnaire à prendre en charge le financement de l'extension du réseau électrique en date du 08/08/18,  
Vu l'avis de RTE date du 20/06/18,  
Vu les recours gracieux reçus en Mairie en date du 21/11/18 et du 04/12/18,  
Vu les dispositions de l'article L. 424-5 du code de l'Urbanisme qui autorise, dans un délai de trois mois suivant la date de décision, à retirer une déclaration préalable si elle est illégale,  
Vu la procédure contradictoire préalable au retrait, qui s'est déroulée du 10/12/18 au 20/12/18, en application de l'article 24 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations,  
Vu l'absence d'observations dans le délai de 10 jours à compter de la réception de la lettre susvisée,

CONSIDERANT que le portail véhicules qui présente une largeur de 3,71 m ne permet pas l'entrecroisement de véhicules et représente ainsi un risque pour la sécurité des personnes utilisant cet accès, en méconnaissance de l'article UD-3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui précise que : « Les accès doivent être adaptés aux usagers et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »,

CONSIDERANT le manque de visibilité et l'étroitesse de la voie publique sur laquelle débouche le projet,  
CONSIDERANT qu'ainsi le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

CONSIDERANT que l'assiette foncière de l'opération se situe pour partie en secteur de sensibilité moyenne aux feux de forêt,

CONSIDERANT que le projet qui prévoit la réalisation de deux bâtiments à usage d'habitation situés à plus de 30 m de la voie ouverte à la circulation publique est réalisé en méconnaissance de l'article 1.2.1.1 du Titre III du PLU qui précise que : « Les constructions nouvelles doivent être implantées au plus près de la voirie publique ou des constructions

existantes. En tout état de cause, les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique (...). ».

CONSIDERANT qu'ainsi le projet est réalisé en méconnaissance de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme qui prévoit que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ».

### ARRETE

Article Unique - L'arrêté municipal n°1054 accordant le permis de construire n° 13 001 18J0124 en date du 25/09/18 est **RETIRE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

CERTIFIE TRANSMIS CE JOUR SOUS PREFET  
DE L'ARRONDISSEMENT D'AIX EN PROVENCE  
Le présent arrêté est exécutoire à compter de sa réception  
26 DEC. 2018

AIX EN PROVENCE, le

Aix en Provence, le

ALEXANDRE GALLESE

Adjoint au Maire  
Délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement du Territoire

21 DEC 2018

Alexandre GALLESE,  
Adjoint au Maire,  
délégué à l'Urbanisme et  
à l'Aménagement du Territoire.

### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Arrêté affiché en mairie

le 21 DEC. 2018