

Compte-Rendu Réunion 26 octobre 2022

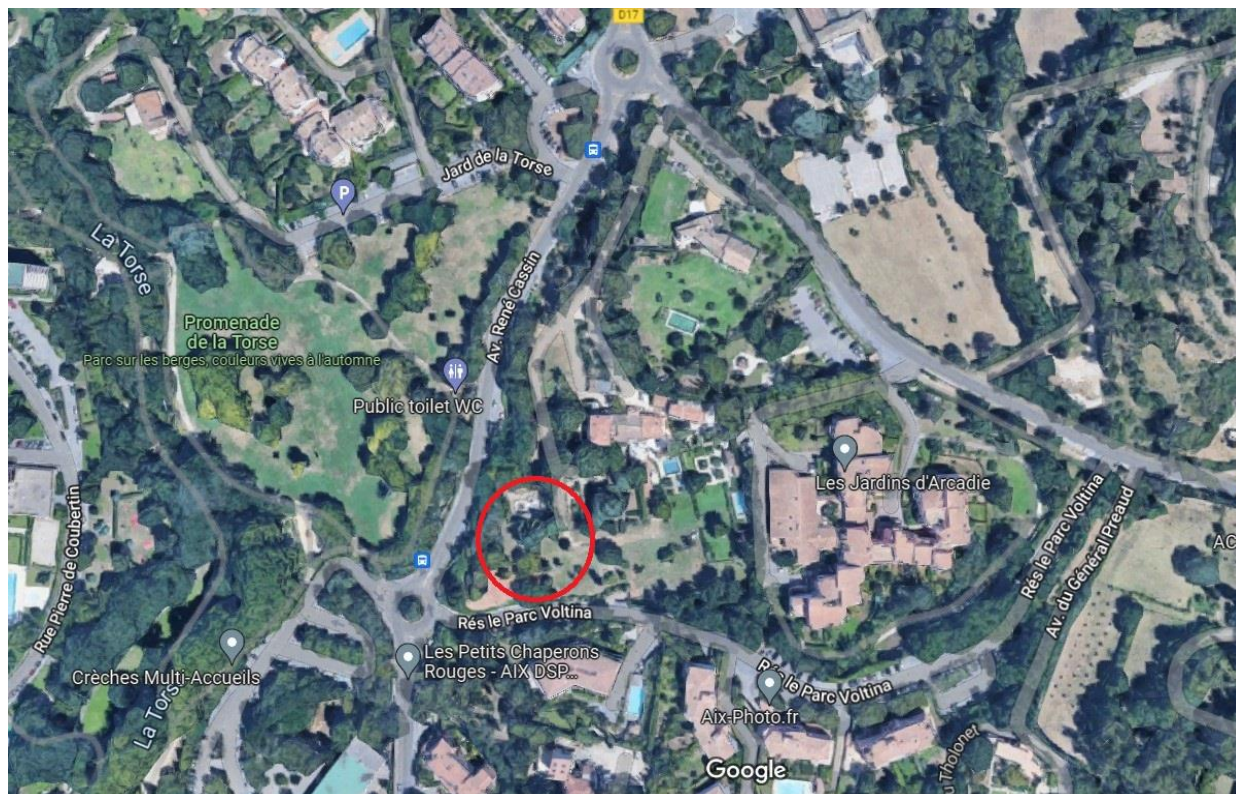
Art Promotion – Projet terrain bastide de la Torse (bas Parc Voltina)

Présents :

- Art Promotion : Maud Cantener, directrice opérations résidentielles Provence
- ATC Architecture Jacques Dang, architecte
- CIQ Cézanne Torse : Michel Braunstein, Jacques Budin, Delphine de Guillebon

Préambule : Remerciements du CIQ et échange sur l'implication des CIQ dans les projets en cours dans la phase d'instruction des permis de construire. Nous apprenons notamment que certaines communes proches proposent aux CIQ d'assister aux commissions d'urbanisme, comme c'est le cas à Bouc Bel Air. Cette possibilité qui existe dans d'autres grandes villes (Rennes notamment) a toujours fait l'objet d'un refus ferme de la part du service d'urbanisme d'Aix.

Situation du projet : terrain dépendant de la bastide de la Torse, entre l'avenue René Cassin et la voie d'accès au Parc Voltina (cercle rouge)



Contexte du projet :

Terrain dépendant de la bastide de la Torse, dont l'accès se fait par l'avenue General Préaud. La bastide du XVIIIe siècle est classée, l'intervention de l'architecte des bâtiments de France (ABF) est donc nécessaire pour approuver le projet. Le jardin à la française attenant n'est lui pas classé mais il est remarquable. Il n'est pas entretenu actuellement. Le choix de l'implantation s'est fait pour ne pas venir en face de la bastide. La masse végétale le long de la rue sera préservée.

Caractéristiques du projet :

Projet en R+3 (R+2+attique) en zone UM

Surface de plancher : 1872m² pour une superficie de terrain de 3592m²

63% d'espace libre

23 logements pour 1872m² avec une quote-part obligatoire de 40% de logements sociaux, prévus en totalité en bail réel solidaire (BRS) soit 9 logements sur 23 répartis dans le bâtiment. La réponse des 2 bailleurs sociaux sollicités (dont Pays d'Aix Habitat) n'a pas encore été reçue.

Le prix au m² n'est pas fixé.

Surface moyenne des logements (pas de T1)

- T2 48m²
- T3 70m²
- T4 108m²
- T5 140m²

Parkings :

- en surface pour les visiteurs 6 places
- en sous-sol (39 places) pour les résidents = 1 place pour les T2, 2 places pour les T3 et +

Le projet sera présenté à l'ABF (et sera certainement amendé) avec les finitions suivantes : sous-bassement en pierre, garde-corps en verre opalescent, volets bois, grilles serrurerie, tuiles vieilles, rafraichissement d'air intégré dans le toit.

Calendrier prévisionnel du projet :

- permis à l'instruction à ce jour, passage en commission d'urbanisme en novembre 2022
- obtention permis : début 2023

- lancement commercial : printemps 2023
 - durée de travaux : 16-18 mois
 - livraison : 2025
-

Point annexe, en fin de réunion, sur le projet « Confidence » situé sur le RICM, également porté par Art Promotion :

- Le permis initial date de 2018, il a été contesté jusqu'au conseil d'état qui a rejeté la demande.
- Opération de 12 logements (moins de 1000m², pas de logements sociaux).
- Le retrait de la voirie prévu par l'ER sera respecté.
- Des horaires de passage ont été imposés aux camions de chantier de +3t5 et sont scrupuleusement respectés.