

RÉUNION AVEC M. BOUDON ÉLU DÉLÉGUÉ AU QUARTIER PONT DE BERAUD le 10/01/2022

INVENTAIRE DES PERMIS DE CONSTRUIRE (PC) EN COURS

Certains projets immobiliers dans le quartier étaient connus lors d'une de nos entrevues au 25/05/2019. Il en est ainsi du projet de **BOUYGUES-Immobilier** (« Le Céz'Art », 6 Chemin Léon Savornin, 22 logements prévus, sur 1587m2 de plancher, PC du 19/02/2018) et du projet de **LUGO-PROMOTION** (29 traverse Baret, 15 logements prévus, PC du 05/09/2019).

A ce jour, ce sont trois nouveaux projets immobiliers qui se rajoutent : Le projet de **SARL VALIMO** (« AQUARELLA » au 53-55 avenue Fontenaille, 16 logements prévus, sur 1182,8m2 de plancher, PC du 25/06/2020), le projet de **COGEDIM-Provence** (« 124 FONTENAILLE », 28 logements prévus, sur 1868m2 de plancher, PC du 19/01/2021), le projet de **SAGEC MÉDITERRANÉE** (« RÉSIDENCE FONTENAILLE », 89 avenue Fontenaille, 23 logements prévus, sur 1480m2 de plancher, PC du 15/12/2020).

Bien que n'étant pas directement dans le périmètre du CIQ Pont de Béraud, il conviendrait d'ajouter deux projets supplémentaires : le projet immobilier de **SCCV BEAUREGARD** (« Villa Baccara » à l'angle du chemin Mouret, 16 logements prévus sur 1175,8m2 de plancher, PC du 26/02/2020) et le projet de **SCCV AIX EN PROVENCE FONTENAILLE 1** (« Domaine ST MARC » 57 logements prévus, dont 16 logements sociaux, sur 4136m2 de plancher, PC du 30/06 2021).

A ce jour, pour être complet, il convient d'ajouter le projet de **SCI BERNY** (« sans nom » à proximité des Restos du cœur sur Avenue Fontenaille, ?? logements prévus, sur 826m2 de plancher, PC du 30/06/2021).

Pour un quartier qui compte actuellement de l'ordre de 5000 habitants, on devrait loger plus de 650 personnes supplémentaires dans les appartements prévus et rappelés ci-dessus (soit une augmentation de 13%).

Notre interrogation : Sachant que l'augmentation de la population a été de l'ordre de 4,2% en 3 ans (entre 2012 et 2015) Est-ce admissible de permettre une augmentation de 13% dans les 3 ans à venir ?

CARACTÉRISATION DU QUARTIER

Relativement à cette première interrogation, **majeure de notre point de vue**, on rappelle que notre quartier, Pont de Béraud, se caractérise par :

une unique voie de desserte, la RD10, déjà saturée, avec 5250 véhicules par jour pour chaque sens de circulation (de mémoire 5400 dans un sens et curieusement 5100 dans l'autre sens). Cette information remonte aux années 2014-2015, au moment de l'aménagement du carrefour rue saint Thomas de Villeneuve ; les services de la ville avaient disposé un système de comptage par bande sur la voie, à hauteur de l'Intermarché. L'accroissement de la circulation avait été estimé à 5% par an dû au développement des constructions de notre quartier et des deux villages situés en amont ;

une multitude de zones pavillonnaires dont les réseaux eaux usées sont anciens et les réseaux d'eaux pluviales sont parfois inexistantes ;

des traverses ne permettant pas le croisement aisé de véhicules (à l'image en particulier de la traverse des Lucioles) ;

des zones vertes à protéger, certaines étant intégrées dans le Parc Naturel Urbain (PNU) ;

une zone de transition entre le centre-ville et le Grand Site de Sainte Victoire, via notamment la « coulée verte », piétonne et cyclable, du PNU.

REMARQUE :

Dans la modification n° 6, dont la période d'enquête publique s'est terminée le 07/11/2019, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) proposait une urbanisation plus « sage » pour notre quartier. En particulier, pour les secteurs Chemin du Four, Mouret, Baret, la Torse, il était prévu d'instaurer une prescription maximale de hauteur à 7 mètres sur les zones UD existantes, correspondant aux espaces à dominante pavillonnaire, mal desservis et en limite des espaces naturels de la Torse et du Baret.

Cette prescription à 7 mètres maximum de hauteur devait s'appliquer également dans les pentes, situées en secteur UD comme UM.

Enfin, le Directeur de l'Urbanisme avait précisé qu'en secteur UM, il était recherché pour le futur une limitation en hauteur des « constructions collectives » correspondant à un immeuble R+2.

Dans ces conditions la maîtrise du foncier devait être prévue au-delà du simple classement UM ou UD du PLU.

Rappelons que la position de notre CIQ en matière de constructibilité a toujours été de limiter la densité des ouvrages dans notre quartier, non seulement dans les limites réglementaires prévues par le PLU, mais aussi en fonction des superficies des terrains :

Limitation à R+2 de la hauteur des bâtiments pour les terrains en zone UM de moins de 3.000 m² et concerner une vingtaine de logements maximum ; Mais la préférence devrait être donnée aux permis d'aménager (de type « villas ») avec des surfaces minimum de 600 m² par lot indivisible.

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 1500m², seule l'option lotissement (villas) devrait être retenue à l'avenir.

Cette position a été présentée le 4 décembre 2018 à Mme le Maire, aux adjoints, aux Directeurs des Services Techniques, dans notre rapport d'activité, approuvé par l'Assemblée Générale de mars 2019 et dernièrement au Directeur de l'Urbanisme de la ville le 5 novembre 2019.

Nota : Quand on examine par le détail les projets immobiliers dans le quartier, on est en droit de s'interroger sur les études réalisées consécutivement au dépôt des différents permis de construire (PC) associés à ces projets.

EXAMEN DU DOSSIER D'INSTRUCTION DE CHACUN DES PC :

1) LA MOBILITE DES PIÉTONS

L'avenue J. et M. Fontenaille entre le parking des « Trois Bons Dieux » et le carrefour du « Petit Nice » a retenu toute notre attention. Relativement à l'importance de la circulation, tant en nombre de véhicules y circulant journallement qu'en gabarit de certains camions à fort tonnage empruntant cet itinéraire, il convient de noter que **les trottoirs sont impraticables pour les piétons et a fortiori pour les personnes à mobilité réduites (PMR) :**

- a) d'un côté de la chaussée, **le trottoir est inexistant** ou sa largeur est comprise entre 30 cm et 80 cm et c'est dans cette portion qu'il a été accordé deux PC, respectivement pour le projet de **SARL VALIMO** (« AQUARELLA » au 53-55 avenue Fontenaille, 16 logements prévus) et pour le projet de **SAGEC MÉDITERRANÉE** (« RÉSIDENCE FONTENAILLE », au 89 avenue Fontenaille, 23 logements prévus).

Ce sont tout de même a minima 150 personnes supplémentaires qui pourront emprunter cet itinéraire à pied desservant notamment : un arrêt de bus, les écoles et lycée, les crèches et les commerces.

b) de l'autre côté de la chaussée, **le trottoir est étroit** (la largeur du trottoir est en tout point inférieure à 1,4 m). Celui-ci est jalonné de platanes anciens et les piétons qui l'empruntent doivent au mieux slalomer car très souvent le passage n'autorise pas le passage d'une poussette et oblige à marcher sur la chaussée. Mais attention, cette observation ne doit pas servir de prétexte pour les abattre mais au contraire à créer l'espace réservé (ER) prévu dans le PLU.

c) Cette situation est aggravée par la **dégradation du trottoir** proprement dit et de son revêtement. Ce sont tout de même a minima 480 personnes supplémentaires (dont 150 personnes qui ne peuvent pas prendre le trottoir d'en face et qui devront traverser l'avenue dans des conditions non sécurisées) qui pourront emprunter cet itinéraire à pied desservant notamment : un arrêt de bus, les écoles et lycée, les crèches et les commerces. En effet, on constate que deux nouveaux PC ont été accordés, l'un pour le projet de **COGEDIM-Provence** (« 124 FONTENAILLE », 28 logements prévus) l'autre pour le projet de **SCCV AIX EN PROVENCE FONTENAILLE 1** (« Domaine ST MARC », 57 logements prévus).

A) Le cas du projet de SARL VALIMO (Cf. : Document 3 en Annexe)

On note que pour le projet de **SARL VALIMO** (« AQUARELLA » au 53-55 avenue Fontenaille, 16 logements prévus) le PC précise que la **partie remarquable du mur de clôture** sera intégralement conservée. Le terrain étant surélevé de 1m par rapport à la voirie, il sera construit un mur de soutènement identique à celui existant dans son prolongement.

En effet, il est précisé (Article 2) : « Les prescriptions émises par l'Architecte des bâtiments de France devront être prises en considération conformément à son avis. Son accord n'est pas obligatoire dans la mesure où cet immeuble n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique. Toutefois ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion dans le milieu environnant ». Ainsi, « conformément au dossier le mur de clôture sur rue, ancien, en pierres est à conserver et à restaurer. »

Notre interrogation : Dans ces conditions, on peut se demander comment il peut être satisfait à l'article 9 qui précise : « Les **travaux d'élargissement du trottoir sur le domaine public** seront à la charge du pétitionnaire et sous contrôle des Services Techniques » ?

Nota : actuellement au niveau du passage voiture la largeur du trottoir est comprise entre 30 de 60 cm. Au niveau du futur portillon piéton, la largeur du trottoir est au maximum de 75 à 80 cm.

Il convient aussi de noter que l'accès à ce projet sera large de 6 m **sans portail** et que **dans l'avenir, un portail ne pourra pas être accordé en limite de parcelle.**

Notre interrogation : N'y a-t-il pas une contradiction entre la réglementation relative à la sécurité des personnes et les recommandations de l'Architecte des bâtiments de France ?

Il n'est pas pour autant question d'opposer l'option du « sans portail » au regard des conditions d'accès des véhicules dans la résidence depuis la **voie publique de desserte** ! En effet, il convient **d'élargir** cette dernière au plus vite.

A ce sujet il pourrait être utile de rappeler l'article UM 3-accès et voirie du PLU qui précise : « 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 et de la configuration des accès, **de la présence d'un espace d'attente devant le portail ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic** ».

B) Le cas du projet de SAGEC MÉDITERRANÉE (Cf. : Document 4 en Annexe)

On remarque que l'on peut faire un **bis-repetita** concernant le projet de **SAGEC MÉDITERRANÉE** (« RÉSIDENCE FONTENAILLE », au 89 avenue Fontenaille, 23 logements prévus).

Le projet conserve l'accès unique existant à la parcelle. Il est néanmoins élargi pour faciliter l'accès des véhicules et assurer la sécurité du carrefour (de l'ordre de 6m).

A la différence du projet précédent, **aucune demande n'est formulée quant à l'élargissement du trottoir** (de l'ordre de 30 cm de large actuellement) entre le mur de soutènement et la voirie de la part du Service de l'Urbanisme !

*Il convient de noter que le maître d'ouvrage précise : « Le **mur de soutènement existant**, élément fort de cet axe, **est conservé et purgé pour mettre en valeur l'appareillage en pierre existant**. Cet ensemble déjà existant mais restauré a l'avantage de réduire fortement l'impact visuel du bâtiment depuis l'espace public ».*

Notre interrogation : Sachant que les conditions actuelles de circulation des piétons empruntant l'avenue J. et M. Fontenaille sont **déplorables**, et qu'on augmente cette circulation de 480 personnes : est-il **tolérable** que cette situation devienne pérenne ? **Que prévoyez-vous pour assurer la sécurité des piétons ?**

Nota : Il est pour nous regrettable que les techniciens au service des décisionnaires, en matière d'urbanisme, ne se soient pas déplacés au cours de l'instruction du PC préalablement à l'accord notifié aux requérants concernés pour la réalisation de ces projets.

On rappelle que : la circulation de camions à fort gabarit ne manque pas et la **densité de circulation** dans cette voie est **importante**.

Notre interrogation : Une nouvelle fois on est en droit de se poser la question sur l'aspect « sécurité des piétons ». Mais comment faire si le mur est intégralement conservé et la voirie inchangée ?

Par ailleurs, on constate que ce projet immobilier se situe entre deux « dents creuses », à savoir l'accès à l'ensemble immobilier « Les Hauts de Roquefavour », et l'emplacement aménagé et adossé à « la Pinette », (mur démonté et « reculé » à la suite de l'accident du maire de St Marc Jaumegarde).

Notre interrogation : Ne serait-il pas judicieux de poursuivre cet alignement en retrait de la chaussée ?

Enfin, on remarque qu'il n'y a **pas de pistes cyclables** sur l'avenue Fontenaille permettant en particulier l'accès au plateau de Bibémus.

2) ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE DU CHANTIER

Que ce soit pour le projet de **SARL VALIMO** (« AQUARELLA » au 53-55 avenue Fontenaille, 16 logements de prévus) ou pour le projet de **SAGEC MÉDITERRANÉE** (« RÉSIDENCE FONTENAILLE », au 89 avenue Fontenaille, 23 logements prévus), il est permis de s'interroger sur l'incidence des travaux à venir sur la circulation dans les zones concernées. Ils ne manqueront pas de perturber, voire d'être particulièrement gênants à cet endroit.

Nos interrogations : Qu'en est-il des arrêts de circulation et de stationnement et de leur incidence sur la vie du quartier ?

Qu'en est-il du montage et de l'utilisation de grues ou de tout engin de levage, des livraisons de béton (toupies et camions-pompes) ?

Remarque :

Au-delà de la phase « chantier » il est permis de se poser la question de l'accessibilité des camions de déménagement associés à l'aménagement des logements prévus (16 pour une résidence et 23 pour l'autre) ?

3) OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC PENDANT LA PHASE CHANTIER

Que ce soit pour le projet de **SARL VALIMO** (« AQUARELLA » au 53-55 avenue Fontenaille, 16 logements de prévus) qui comporte à proximité des commerces de quartier quelques places de stationnement et a fortiori pour le projet de **SAGEC MÉDITERRANÉE** (« RÉSIDENCE FONTENAILLE », au 89 avenue Fontenaille, 23 logements prévus) qui ne comporte aucune possibilité de stationnement à proximité du chantier.

Notre interrogation : On peut raisonnablement se poser la question suivante : comment va s'organiser l'occupation éventuelle du domaine public dans le cadre de la réalisation des travaux (places de stationnement pour les intervenants sur le chantier, création d'accès provisoire ou définitif,)

4) STATIONNEMENT DES RÉSIDENTS : OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

l) Relativement au projet de SARL VALIMO (« AQUARELLA » au 53-55 avenue Fontenaille, 16 logements prévus) en examinant le PC on remarque que le calcul du stationnement est supérieur à la réglementation PLU en vigueur qui préconise 1 place de stationnement (PK) par tranche de 70m² de surface de plancher (SdP) soit pour 1296,52 m², 19 PK dont 20% de place en surface soit 4 PK.

Le stationnement a été dimensionné pour 26 PK +2 PK attribués à la maison existante soit 28 PK.

Il convient de noter deux éléments de réflexion importants :

- 1) Les logements ne disposent pas de locaux annexes de type « cave » ;
- 2) sur les 25 emplacements en sous-sol, 16 sont des emplacements « double » alignés (2 places dans la longueur d'un seul box) nécessitant de procéder à un jeu de « taquin » fastidieux entre 2 véhicules d'un même foyer. Pour faire simple, il serait alors choisi d'occuper une seule place par box et de chercher une place à l'extérieur. On rappelle qu'il n'y a que 4 places en surface dont une place réservée PMR.

Ainsi quelle que soit la raison, il ne resterait que 16 places de stationnement disponibles soit un déficit

Nous sommes dans une zone essentiellement pavillonnaire où les places de stationnement dans le domaine public sont en nombre limité et donc systématiquement occupées.

Que devrait il se passer dans l'avenir ? Les 3 places en surface, normalement réservées aux « visiteurs », seront utilisées en parking de substitution par certains des 16 propriétaires de parking « double » et pour quelques autres, leur dévolu se portera sur les places de stationnement du domaine public utilisées au mieux par les clients des commerces de proximité et quelques fois par des voitures « ventouse ». La situation pourrait rapidement dégénérer d'autant que la population du quartier va augmenter **substantiellement** de l'ordre de 13% (bien que prévue de 5 à 7%) du fait des nombreux projets immobiliers qui se concrétisent, alors que les infrastructures du domaine public (mobilité et stationnement) ont tendance à stagner.

Notre interrogation : Faut-il attendre que la situation du stationnement dans le quartier dégénère pour intervenir ?

II) Relativement au le projet de SAGEC MÉDITERRANÉE (« RÉSIDENCE FONTENAILLE », au 89 avenue Fontenaille, 23 logements prévus) en examinant le PC on remarque que le calcul du stationnement est supérieur à la réglementation PLU en vigueur qui préconise 1 place de stationnement (PK) par tranche de 70 m² de surface de plancher (SdP) soit pour 1480 m², 21 PK dont 20% de place en surface soit 4 PK.

On remarque que 2 niveaux de garage permettent le stationnement de 34 véhicules et l'on compte 4 places de stationnement positionnées en extérieur à l'entrée de la parcelle au niveau de l'avenue J. et M. Fontenaille. Le projet comporte aussi 2 emplacements PMR (représentant 5% du quota PLU).

On note qu'il est donc prévu 38 places de stationnement (1 place pour chacun des 8 appartements T2, et 2 places pour chacun des 15 appartements T3/T4) représentant un pourcentage supérieur aux 21 places mini prévues par le PLU. Toutefois, parmi ces 38 emplacements de stationnement, 4 seront en extérieur ce qui revient à dire que **ce projet (respectant les 20% du quota PLU) ne comporte aucune place « visiteurs »**. Compte tenu de la configuration des lieux (au carrefour du chemin de Bibémus et de l'avenue Fontenaille) il n'y a **aucune place de stationnement matérialisée sur la voie publique**. Le risque est fort que les visiteurs stationnent dans la zone de façon anarchique sur le terre-plein jouxtant l'abri bus ou sur l'emplacement aménagé, de type « dent creuse » et adossé à « la Pinette », à la suite de l'accident du maire de St Marc Jaumegarde.

Notre interrogation : ne devrait-on pas imposer un nombre de places « visiteurs » proportionné à leur projet de construction ?

5) ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE PAR SERVITUDE DE PASSAGE (Cf. : Document1 et 2 en Annexe)

Le projet de **BOUYGUES-Immobilier** (« Le Céz'Art », 22 logements prévus) est à ce titre représentatif des problèmes rencontrés au regard de la réglementation et de leur incidence sur la vie du quartier.

Le projet se compose de 2 bâtiments de logement, disposés en restanques sur 5 niveaux. Le bâtiment A en R+3 et le bâtiment B en R+1/R-1 (niveau R : rez-de-chaussée). **Le hall, accès « piétons »** commun aux deux bâtiments se situe **au niveau R** de référence (ou encore appelé niveau « zéro »). Il convient de noter que ce niveau correspond à celui de l'accès par le chemin Léon Savornin (appelé aussi « accès visiteurs »).

Le parc de stationnement des résidents est en sous-sol sur 3 niveaux repérés P1 (R-1), P2 (R-2) et P3 (R-3). Le niveau P3 correspond à **l'accès direct des résidents au parking souterrain depuis le chemin de Beauregard** du fait de la déclivité du terrain.

Relativement à la rubrique « accès et cheminements », il est précisé dans le PC :

« *En raison de la topographie du terrain, et du gabarit du chemin Léon Savornin, plusieurs accès ont été nécessaires afin de desservir le projet :*

- *L'accès par le chemin Léon Savornin sera réservé aux piétons, aux véhicules visiteurs (stationnement extérieur) ainsi qu'aux véhicules de secours ;*
- *Les résidents quant à eux, auront leur accès principal par le chemin de Beauregard avec un accès direct au parking souterrain ;*
- *d'autre part, un accès piétons sera créé afin de desservir directement le projet depuis le chemin de Beauregard le liaisonnant ainsi par un mode de déplacement doux aux transports en commun existants.*

L'accès depuis le chemin Léon Savornin sera doté d'un portail avec portillon piétons ».

On prendra soin de noter que l'accès piétons depuis le chemin Beauregard est **un escalier** compris entre les niveaux R-3 et R **correspondant à 3 étages**. En outre il est précisé que le portail « Léon Savornin » dénommé « portail VISITEURS » dans le PC, est prévu automatique avec commande d'ouverture depuis les appartements.

Du fait du **problème d'enclavement**, servitude de passage dénoncée par le Conseil syndical et/ou le syndic du CHOPIN (un recours rejeté au TA), le maître d'ouvrage (Bouygues-Immobilier) décide de débiter les travaux de construction et de **ne pas respecter certains de ses engagements** pris dans le permis de construire. C'est ce qu'il explique dans une réponse écrite aux questions posées par deux acquéreurs engagés dans l'achat d'appartements (Cf. : document 1 rapporté en annexe).

REMARQUES

- (1) Laisser le soin aux syndics respectifs du « Chopin » et du « Céz'Art » de trouver un accord après livraison nous paraît relever d'une certaine légèreté dans le comportement en responsabilité du maître d'ouvrage.
- (2) Les travaux ont été commencés **avant que les recours ne soient purgés**. En plus il y a eu tout de même **rejet de la requête des requérants auprès du Tribunal administratif (TA)**. Y aurait-il eu un accord confidentiel entre le syndic du « Chopin » et la société « BOUYGUES-Immobilier et pour quelle raison ?
- (3) Le chemin Léon Savornin est plus que trentenaire, son utilisation est antérieure à la construction du Chopin et il servait à désenclaver la parcelle sur laquelle se construit le Céz'Art. Y aurait-il une erreur d'appréciation commise quant à la transmissibilité de cette servitude de passage lors de la vente de cette parcelle ?

Notre interrogation : au regard du problème probable de transmissibilité de la servitude de passage, y aurait-il une erreur d'appréciation commise et de quelle façon ? Nous vous demandons de bien vouloir saisir les Services Juridiques attachés à la Mairie afin de nous apporter une réponse quant au bien-fondé de cette interrogation.

- (4) Il est tout de même singulier de se retrouver confronté à un tel problème sans que le Service de l'Urbanisme n'en soit saisi et ne puisse s'en préoccuper : le maître d'ouvrage persiste dans son refus de respecter ses engagements et il s'affranchit de ses obligations au regard des exigences du PLU.

Nos interrogations : un maître d'ouvrage, peut-il unilatéralement décider de s'affranchir de ses engagements pris auprès du Service de l'Urbanisme ?

Cette modification notable du descriptif déposé lors de la demande du PC initial, n'aurait-elle pas dû impliquer la demande d'un permis modificatif à ce PC ?

CONSÉQUENCES AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION

Qu'elles sont les conséquences du blocage de l'accès « visiteurs » au regard des exigences du PLU et du « bien vivre » dans notre quartier :

- Il y a **non-conformité vis à vis des places de stationnement en extérieur**. On rappelle qu'il est préconisé une place de stationnement par tranche de 70m² de surface de plancher (SdP). Dans notre cas, pour 1587 m² le calcul donne : 23 places de stationnement. Relativement au nombre de place de stationnement en extérieur ou en surface (20% du nombre de places de stationnement) il est nécessaire de disposer de **5 places** (4 places et au moins une place PMR).

La résidence ne comporte **aucune place en extérieur et aucune place PMR au niveau R** d'accès « piétons » aux bâtiments (hall d'entrée).

- Il y a **non-conformité relativement à la réglementation PMR**. On rappelle que selon le descriptif du PC, le niveau d'accès aux bâtiments est situé au RDC (niveau R défini précédemment - chemin Léon Savornin) qui sera pris comme niveau de référence. En aucune façon cela ne peut être, l'accès piétons depuis le chemin de Beauregard qui comporte **3 étages d'escalier à monter** pour accéder au niveau R, ou l'accès direct au parking sous terrain par le chemin de Beauregard.
- modifier unilatéralement (sans avis favorable du Service de l'Urbanisme) le **niveau de référence** en considérant que le nouveau niveau se situe à ce jour au niveau de l'accès « voitures » du chemin de Beauregard, constituerait une **remise en question du classement de l'établissement**. En effet, l'établissement ne pourrait plus être considéré en habitation collective sur 3 niveaux (proposé en classement en habitation 2^{ème} famille collective vis à vis de la réglementation incendie) mais en **habitation collective sur 7 niveaux**.
- L'accès « voitures » des résidents est constitué d'une porte basculante métallique dont la hauteur **n'autorise pas l'accès de véhicules de type « fourgon »**. Cette interdiction de passage concerne en particulier les ambulances qu'elles soient privées ou Véhicules de Secours et d'Assistance aux Victimes (VSAV). Cela implique aussi que les véhicules d'entreprises qu'ils soient de dépannage, d'entretien ou d'aménagement (intérieur ou extérieur) stationnent sur les trottoirs du chemin de Beauregard.

Notre interrogation : Est-ce raisonnable d'accepter le stationnement inéluctable des véhicules de divers gabarits y compris des camions (par exemple de déménagement) sur une voie publique passante ?

Nota : relativement à ces questions, le maître d'ouvrage propose une réponse qui ne manque pas d'intérêt :

« Nous trouverons certainement des solutions à court terme à la livraison des appartements pour faciliter les déménagements et l'aménagement des acquéreurs » ;

Notre interrogation : Est-il nécessaire d'attendre la fin du chantier pour constater la « non-conformité » de ce projet au regard de l'autorisation à construire ?

(5) Il n'est pas question pour nous de donner dans le procès d'intention, mais sauf erreur de notre part, le PC est accordé sur **la base d'un descriptif et de plans** et non pas sur **un accord à trouver a posteriori** entre syndicats après livraison.

Nous convenons que la situation au regard du projet de **BOUYGUES-Immobilier** est complexe d'autant que la construction est à jour bien avancée (hors d'eau). La finalité n'est pas de demander l'arrêt des travaux pour « non-conformité ».

En revanche, nous considérons que les **défauts de conformité** induits (au regard du PLU et des réglementations s'y rapportant) à charge du seul maître d'ouvrage, sont **inacceptables et méritent d'être corrigés au plus tôt**. C'est bien lui qui a fait le choix de s'affranchir de ses engagements auprès du Service de l'Urbanisme dans le cadre de sa demande d'autorisation à construire.

Sans attendre le moment où la Mairie devra contrôler la conformité des travaux et afin d'éviter des conflits ultérieurs entre deux syndicats de copropriétaires aussi proches, nous vous demandons d'intervenir auprès du maître d'ouvrage pour **l'engager à respecter au plus tôt ses engagements** précisés dans l'autorisation à construire.

ANNEXE

Document 1 : Réponse écrite faite par BOUYGUES-Immobilier.

Le 15/09/2021

S'agissant du portail d'accès visiteurs au niveau R depuis le chemin Léon Savornin, : « un nouveau portail sera installé mais seulement pour l'accès POMPIER et AMBULANCE avec une ouverture manuelle (carré pompier) Actuellement il n'y aura pas de possibilité de passage pour les acquéreurs (ni piéton, ni voiture). Mais ultérieurement après livraison, peut-être qu'avec un accord commun entre votre syndic et Chopin il pourrait être utilisé (pour le moment ce n'est pas le cas). »

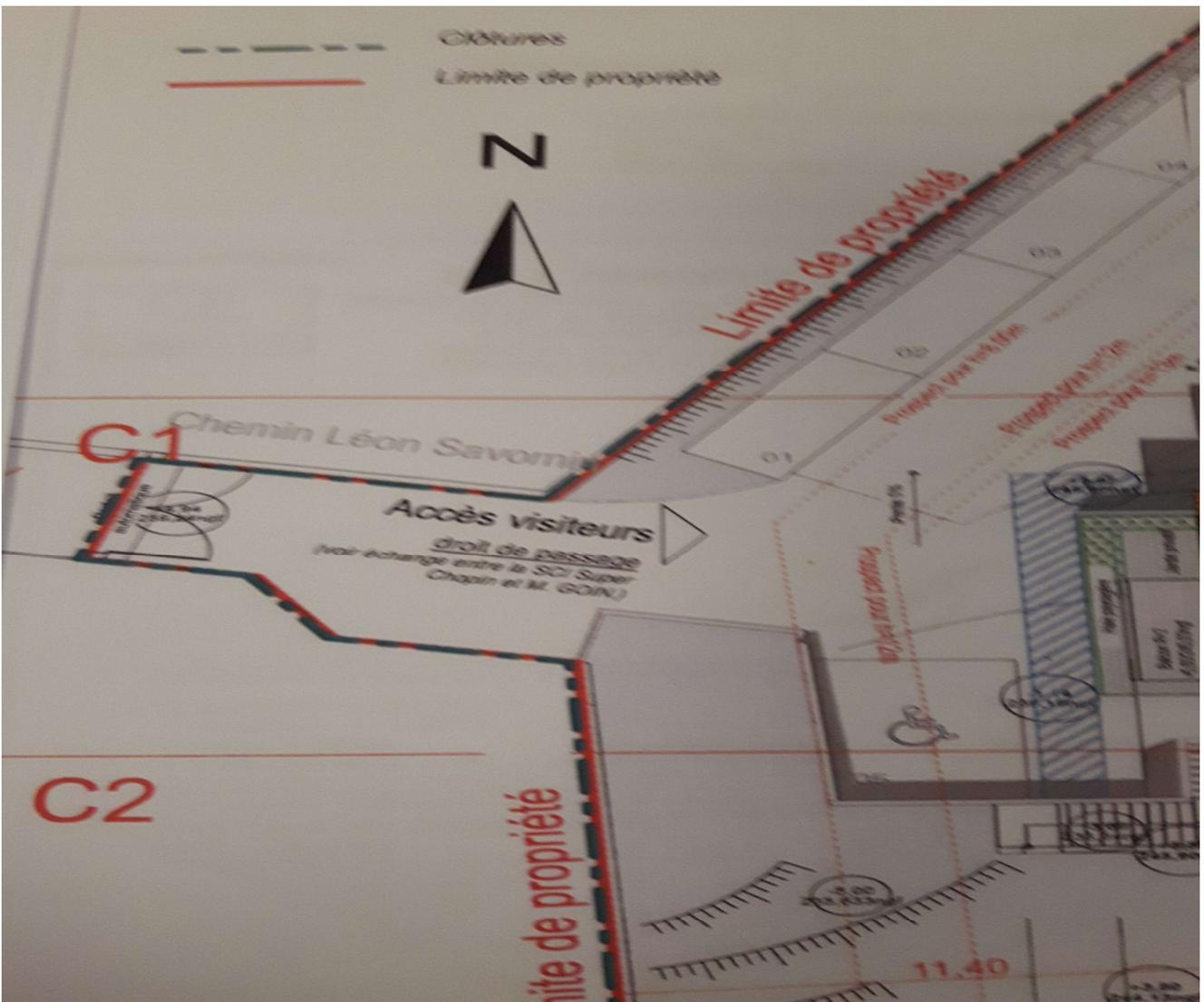
Le 03/12/2021

« Les accès pour les ambulances ou autres se feront par le bas de la résidence (tant que vous ne trouverez pas un accord après livraison, entre le syndic de CHOPIN et le syndic de CEZART). Vous avez l'ascenseur qui vous récupère sur votre palier et qui vous descendra à la porte du garage pour être réceptionné par tous types de véhicule ».

Relativement à l'accessibilité pour les camions de déménagement et le entreprises d'aménagement des logements : « nous trouverons certainement des solutions à court terme à la livraison des appartements pour faciliter les déménagements et l'aménagement ».

BOUYGUES-Immobilier affiche clairement sa position : « **Effectivement, le permis de construire avait été déposé ainsi. Cependant, les résidents de CHOPIN nous bloquent finalement cet accès et nous n'avons plus l'autorisation pour le moment à la suite de leurs différents recours durant la purge du permis. Nous avons trouvé un compromis pour construire la résidence, en respectant leur demande. Une nouvelle fois, je vous laisserai le soin de faire les démarches avec le syndic (à la première assemblée générale) pour essayer de récupérer l'accès après livraison** »

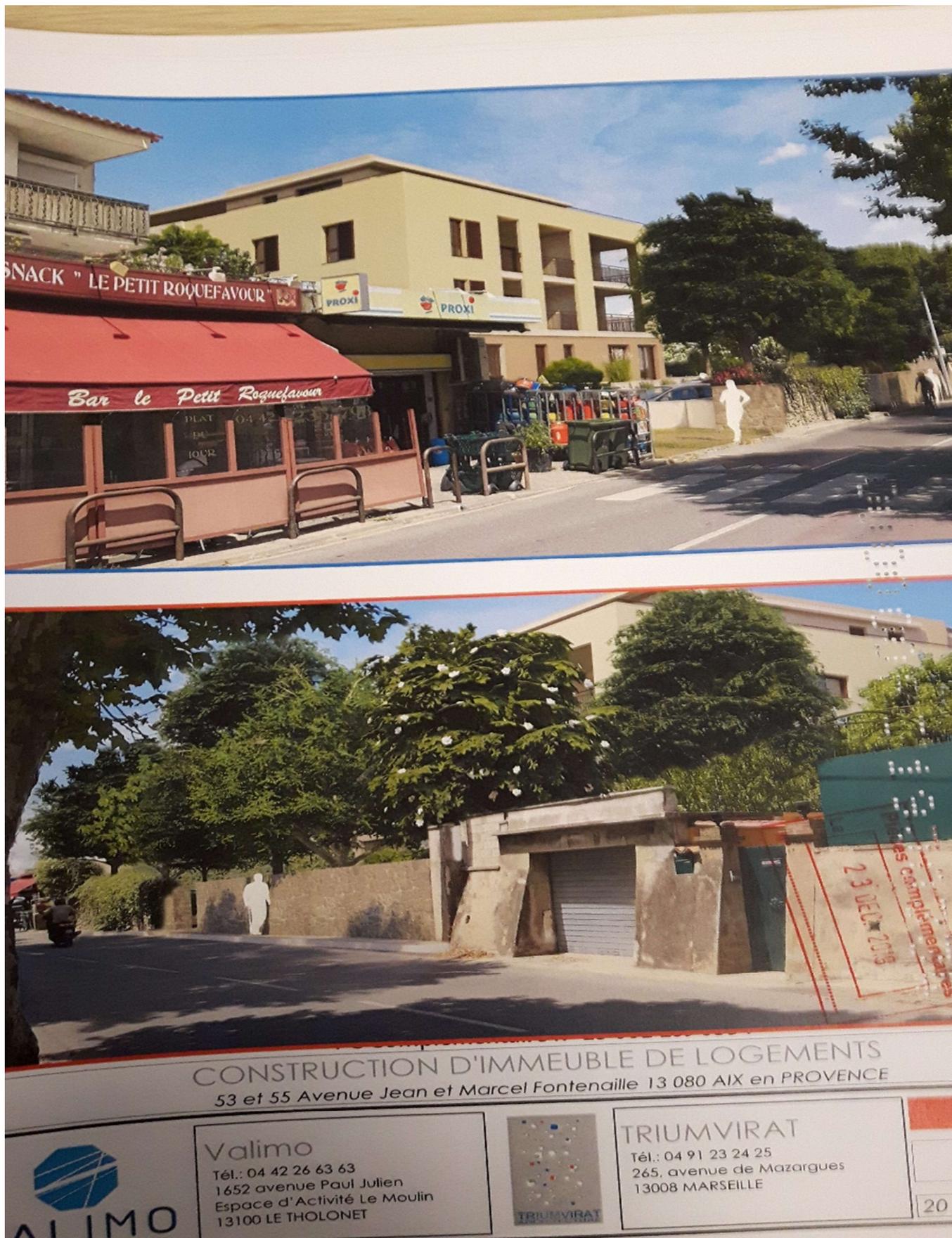




Document 2 : projet de **BOUYGUES-Immobilier** (« Le Céz'Art », 6 Chemin Léon Savornin

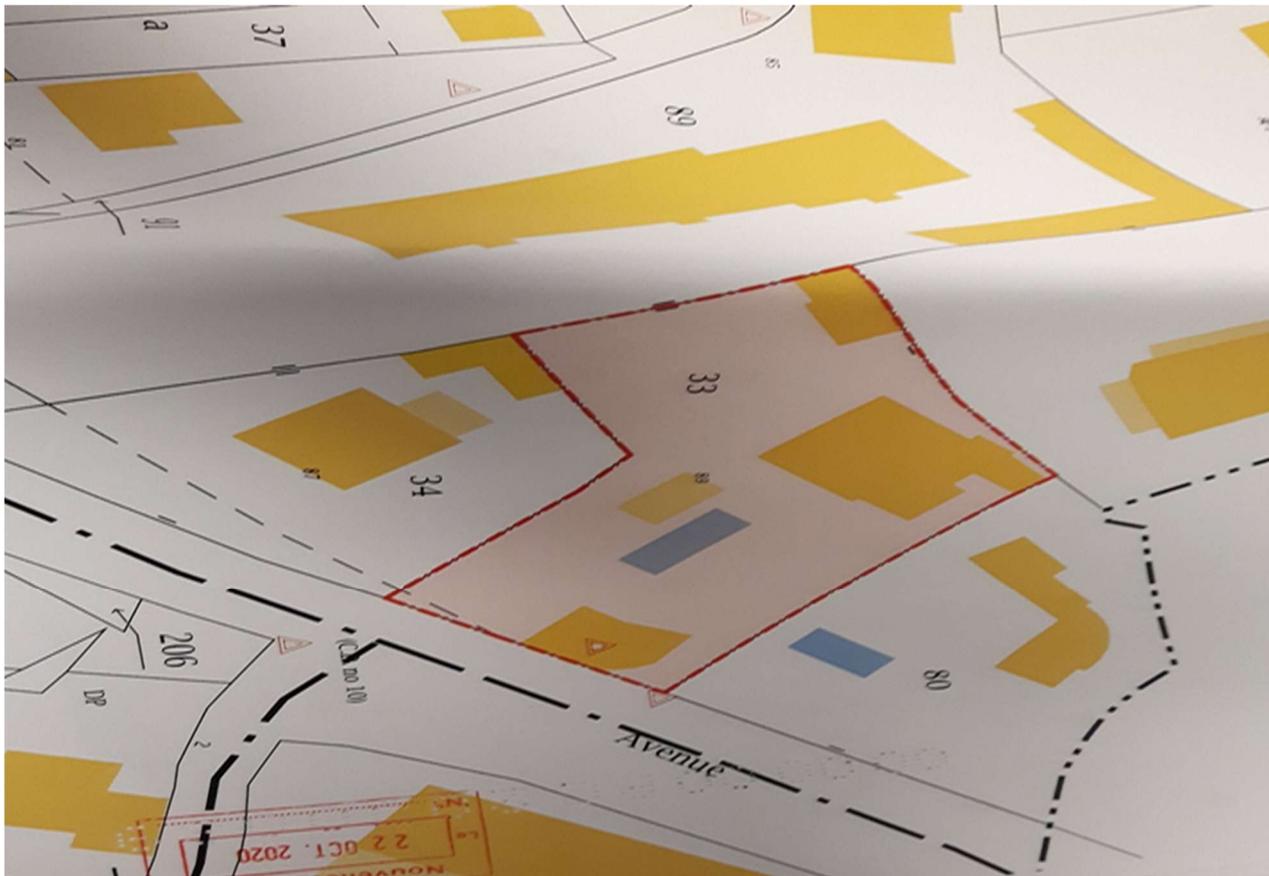


Document 3 : projet de **SARL VALIMO** (« AQUARELLA » au 53-55 avenue Fontenaille)





Document 4 : projet de **SAGEC MÉDITERRANÉE** (« RÉSIDENCE FONTENAILLE », 89 avenue Fontenaille)





Document 5 : projet de **COGEDIM-Provence** (« 124 FONTENAILLE »)

