

Projet de Rénovation Urbaine de la Soude – les Hauts de Mazargues

Rédacteur : Thomas BENOIT

Date : 14/12/2016

Coordonnées : tbenoit-externe@mairie-marseille.fr

Relevé de conclusions

Concertation opération « Vallon de l'Ermite »

13 décembre 2016

Présents

M. Lionel ROYER – PERREAUT, Maire de Secteur ainsi que les représentants de la Ville de Marseille- Cabinet du Maire de Secteur et Direction de l'Aménagement et de l'Habitat, de la Métropole, de Marseille Rénovation Urbaine, de Progéral et de l'Agence Wilmotte

Représentants du CIQ des Hauts de Mazargues, des syndicats des copropriétaires des résidences des Hauts de Mazargues, et des Terrasses de Sormiou, des locataires de la résidence sociale l'Hermitage.

Contexte

Une réunion le 30 mars 2016 a permis à Progéral de présenter une esquisse du projet, plutôt bien reçue par les habitants qui avaient validé les implantations et hauteurs proposées.

Une nouvelle réunion le 29 septembre 2016 avait suscité plus de contestations de la part des riverains – notamment en raison de changements entre les 2 réunions – et différents questionnements.

La réunion de ce 13 décembre a eu pour objectifs de répondre aux questions soulevées précédemment et de présenter une version plus avancée du projet, modifié en tenant compte des remarques des riverains. Cette réunion a également été l'occasion de visualiser sur site l'emprise des futurs bâtiments.

Cette nouvelle réunion s'inscrit dans le cadre de la concertation défini préalablement et soutenu par la Mairie de Secteur.

Avancement juridique et administratif

Le **03 octobre** dernier le Conseil Municipal a approuvé le principe de résiliation anticipée du bail à construction liant la Ville à la SNC Baou de Sormiou ainsi que le principe de cession par la Ville de Marseille d'un tènement foncier issu du bail à la SCI Les Hauts de Sormiou (PROGERAL).

Le **05 décembre**, le Conseil Municipal a approuvé le projet d'acte notarié qui doit permettre :

- la signature de la résiliation du bail entre la Ville et la SNC Baou de Sormiou
- la signature entre la Copropriété "Les Hauts de Mazargues" et la Ville de Marseille de l'acte constitutif des servitudes qui grèvent ce terrain (tréfonds, non aedificandi et bassin de

rétenction). Le projet d'acte relatif à ces servitudes a été présenté aux représentants de la Copropriété Les Hauts de Mazargues le **29 novembre** dernier lors d'une réunion avec les services de la Ville.

- la cession de l'emprise constructible à la SCI Les Hauts de Sormiou

Au sujet de ce projet d'acte :

- Les riverains déplorent qu'aucun plan de masse ne soit annexé. La Ville rappelle qu'une mention du plan de masse est faite p. 7 du protocole de vente et que celui-ci y sera annexé une fois validé par la concertation.
- Il est également rappelé que le projet d'acte ne comporte pas un cahier des charges proprement dit concernant la construction mais **des conditions suspensives relatives au respect du projet soumis à la concertation**. Il est souligné que si le permis de construire n'est pas délivré par la Ville, aucun projet ne pourra avoir lieu sur ce terrain jusqu'à la fin du bail. Il est donc dans l'intérêt de chacun de mener à bien cette concertation, afin qu'un projet puisse avoir lieu sur ce terrain aujourd'hui problématique.

Il est convenu **que l'acte notarié sera présenté par les services de la Ville aux représentants de la copropriété "Les Hauts de Mazargues" avant sa signature** par les parties avec les divers documents prévus d'être annexés dont le plan de masse du futur projet que le promoteur devra respecter.

Les changements dans le projet

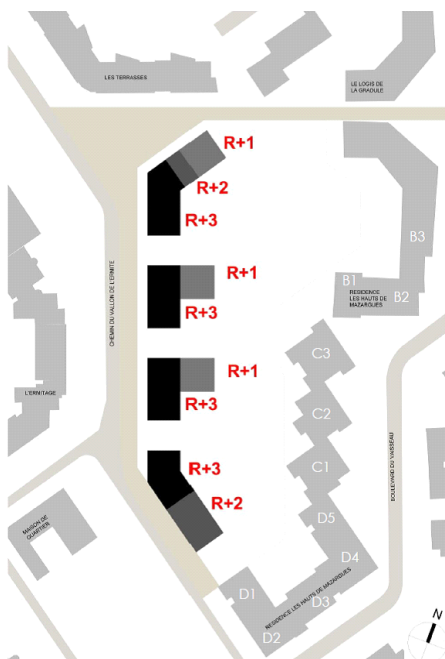
- **La surface de plancher**, qui avait augmenté pour le précédent projet, a été redéfini à environ **5750 m²**, au plus proche des préconisations de Savignat de 2012. L'opération prévoit en outre 70% minimum de logements à coûts maîtrisés.
- **Le nombre de logements** passe de 85 à **82** avec : 5 T5, 13 T4, 45 T3 (soit 55%), 17 T2 et 2 T1.
- Concernant **la volumétrie et la composition des bâtiments** – point qui avait posé problème en septembre – le projet revient à l'esquisse de mars. Sur les pontes, les R+1 et R+2 sont plus importants et les paliers plus longs avant d'arriver au R+3. Les bâtiments B1 et B3 seront également moins élevés qu'annoncés précédemment car ils ne recevront pas d'entrée de parking.
- Pour les hauteurs, le cabinet Wilmotte précise **que les bâtiments ne dépasseront pas la marge des 12m par rapport au terrain naturel**. Une marge de 1,5 m est autorisée et ne sera pas utilisée, hormis ponctuellement pour recevoir quelques installations techniques (pour les ascenseurs notamment). Ces détails sont en cours de finalisation et M. Paget précise que la volonté est de minimiser les équipements en toiture.
- M. Paget précise également que le projet s'inscrit dans la démarche du **label Bâtiment Durable Méditerranéen** sur un certain nombre d'éléments (orientation, logements traversant, performances énergétique...), dans le prolongement de la démarche écoquartier et comme exigé dans les conditions suspensives du projet d'acte notarié. Concernant cette dimension M. Paget annonce réfléchir à un dispositif de production énergie renouvelable sur le toit : panneaux photovoltaïques, membranes solaires

(moins réfléchissantes et plus esthétiques) ... Rien n'a encore été acté définitivement à ce sujet.

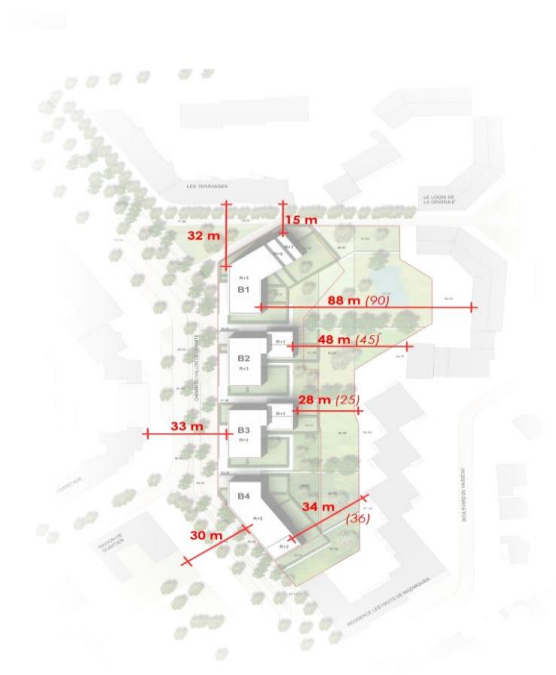
- M. Le Maire insiste également sur l'importance de la 5^{ème} façade (le toit), certains bâtiments devant surplomber ces futures constructions et la présence du Massif des Calanques incitent à un effort particulier à ce sujet.
- M. Royer – Perreaut précise également que les typologies vont apporter une grande surface de logement pour les familles, qui manque actuellement à Marseille mais également que cela s'inscrit dans sa volonté et celle de la Rénovation Urbaine de diversifier l'offre de logement sur le quartier avec une priorité pour les primo-accédants et les propriétaires-occupants. Avec pour objectif une plus grande mixité sociale.

Calendrier prévisionnel :

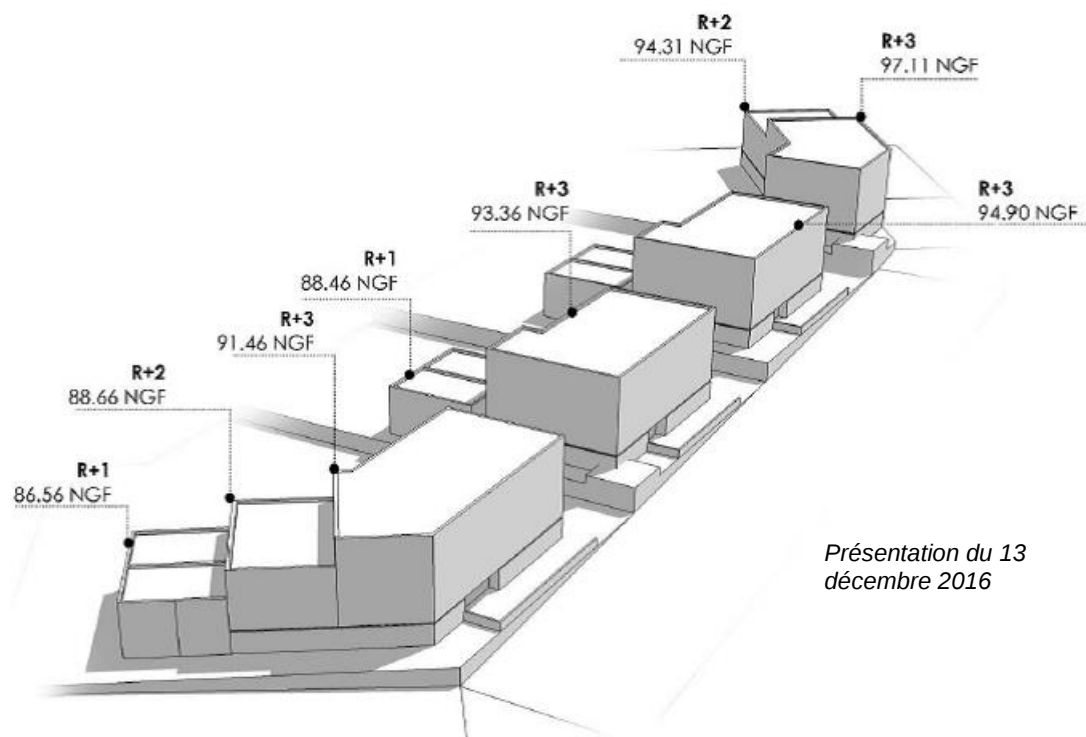
- Début 2017 : dépôt du permis de construire
- Mi-2017 : validation du permis.
- Suite à la validation, période de recours de 3 mois.
- Le début des travaux est donc envisagé pour la mi-2018.



Présentation du 30 mars 2016



Présentation 29 septembre 2016



Présentation du 13
décembre 2016