

AIX-EN-PROVENCE

# Une résidence The Babel Community de 290 logements

Vinci Immobilier et Provence Habitat ont déposé une demande de permis pour construire un ensemble regroupant une résidence « The Babel Community » de 290 logements et deux immeubles de bureaux près de l'autoroute A8, au sud du noyau urbain d'Aix.



Le projet a pour décor une parcelle d'environ 2,2 hectares située chemin Roger-Martin, le long de l'autoroute A8 et de la bretelle d'accès à l'autoroute A516 (l'avenue Henri-Mouret).

**V**inci Immobilier Méditerranée et Provence Habitat viennent de déposer une demande de permis pour réaliser une importante opération immobilière au sud du noyau urbain d'Aix-en-Provence. Le projet, conçu par l'agence Battesti et associés (Marseille), a pour décor une parcelle d'environ 2,2 hectares située chemin Roger-Martin, le long de l'autoroute A8 et de la bretelle d'accès à l'autoroute A516 (l'avenue Henri-Mouret). Il se situe en zone UEc (zone mixte à dominante d'acti-

**Cette résidence, dont les murs seront acquis en Vefa par The Babel Community, aura pour voisins deux immeubles de bureaux de trois étages (6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher). L'ensemble sera flanqué au nord d'un parking silo de 450 places. Cet ouvrage de cinq niveaux fera écran avec l'autoroute.**

tivités économiques) du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Le projet\* baptisé « Aix Club Campus Activités » aura pour navire amiral une résidence hôtelière The Babel Community (TBC) de 290 appartements (T2 et suites) avec bureaux partagés en « coworking » et des espaces de services : restauration et salle de fitness (15 833 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Cette résidence, dont les murs seront acquis en Vefa (Vente en l'état futur d'achèvement) par TBC, aura pour voisins deux immeubles de bureaux de trois étages (6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher). L'ensemble sera flanqué au nord d'un parking silo de 450 places. Cet ouvrage de cinq niveaux fera écran avec l'autoroute. Le dossier de demande de permis de construire indique qu'un espace rési-

pourra être cédé ultérieurement à un tiers. Les travaux devraient durer deux ans, échelonnés en deux phases séparées d'environ 12 mois chacune. Les promoteurs se sont par ailleurs engagés à prendre en charge le réaménagement des voies d'accès au site aujourd'hui relativement enclavé. Une participation qui sera gravée dans le marbre d'un Projet urbain partenarial (PUP) passé avec la Ville d'Aix et la Métropole Aix-Marseille Provence. L'effectif prévu pour l'ensemble du site est d'environ 500 salariés pour les bureaux et 800 personnes pour la résidence hôtelière.

La réalisation du programme impliquera la démolition de trois maisons présentes sur le site et la création de deux bassins de rétention des eaux pluviales (1 706 m<sup>3</sup> au total). Les promoteurs devront également obtenir le sésame de l'Architecte des bâtiments de France (ABF), le projet se situant dans le périmètre de protection du signal en V de la Fondation Vasarely, ouvrage classé monument historique.

## LA MRAE S'INQUIÈTE DE L'IMPACT SUR LA SANTÉ DES UTILISATEURS

Dans un avis publié le 11 février dernier\*\*, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pose un regard relativement critique sur le projet. La MRAe s'inquiète notamment du risque sanitaire encouru par les futurs utilisateurs/occupants de ce programme niché entre deux axes autoroutiers très fréquentés (A8 et A516). « Le dossier ne présente pas de description des solutions de substitution raisonnables examinées par le maître d'ouvrage,

justifiant le choix de localisation, par une comparaison d'autres sites étudiés vis-à-vis notamment, de leurs incidences sur la santé humaine », pointe la Mission. Pire, les membres de la MRAe reprochent aux promoteurs d'avoir « minimisé les effets potentiels de la pollution atmosphérique ambiante sur la santé des futurs occupants ». La MRAe émet plusieurs recommandations. Elle estime nécessaire tout d'abord de compléter le dossier par l'analyse d'autres localisations possibles moins exposées aux pollutions et aux nuisances sonores et d'étudier les effets cumulés du projet avec d'autres projets (ZAC de la Beauvalle, de Barida et de la Constance). L'instance préconise également de réaliser une campagne de mesure de pollution de l'air in situ afin de caractériser l'état initial et de réévaluer les effets sanitaires liés à la pollution de l'air et aux nuisances sonores. Enfin, la MRAe demande aux deux opérateurs de préciser le niveau d'exigence du référentiel Breeam\*\*\* « very good » retenu, et de présenter pour chacune des quatre altitudes retenues, le niveau de bruit conforme à la norme NF, et quel sera ce niveau à l'intérieur des appartements fenêtres ouvertes.

William Allaire  
@wallaire@wanadoo.fr

\* Le projet est porté par la SCCV (Société civile de construction-vente) Aix Club.  
\*\* L'avis de la MRAe est un avis consultatif qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation du projet qui sera prise par la commune. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception ainsi que l'information du public.  
\*\*\* Le Breeam (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), ou la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments, est le standard de certification bâtiment le plus répandu à travers le monde.