



Monsieur Jean Claude GAUDIN  
Maire de Marseille

Hôtel de Ville  
Place Villeneuve Bargemon  
13233 Marseille Cedex

Objet : **Recours gracieux pour le retrait du permis de construire  
PC 013055 190197P0 accordé le 21 novembre 2019**

### **RECOMMANDE avec AR**

Marseille, le 15 janvier 2020

Monsieur le Maire,

En tant que Comité d'Intérêts de Quartier nous avons vocation, entre autres et de façon statutaire, à défendre les intérêts des habitants du quartier de Château-Gombert.

Un projet immobilier aux pieds du noyau villageois met en danger la vie économique du village, sa richesse patrimoniale et la présence d'un service public de proximité très prisé des habitants.

Nous venons par la présente, au moyen de ce recours amiable, vous demander de retirer le permis de construire **N° PC 013055 190197P0 délivré le 21 novembre 2019** à la SNC Marignan Résidences et affiché le 12 décembre 2019 au n°3 chemin de Palama à Marseille 13e.

En effet, à la lecture des documents présentés à vos services, nous pensons que de nombreuses informations ont été omises dans ce dossier et que cela n'a pas permis d'avoir tous les éléments indispensables à la prise d'une juste décision :

- La demande de permis de construire fait état de 2 parcelles cadastrales : 879M180 pour 2 942m<sup>2</sup> et 879M359 pour une surface de 660m<sup>2</sup>.  
Or, cette dernière n'est pas la propriété du demandeur. Le rapport au Conseil Municipal de Marseille du 25 novembre 2019 permettant cette cession a été retiré de l'ordre du jour et, de ce fait, le demandeur ne dispose pas de la surface indiquée dans sa demande.
- Le local commercial actuel, occupé par une agence de la Poste dispose officiellement de 10 places de parking pour les usagers du bureau de poste ainsi qu'un grand parking à l'arrière pour les employés. Mais, dans les faits, il y a aujourd'hui 15 places qui sont également utilisées par les usagers des divers commerces du noyau villageois.  
Lors des diverses études réalisées à l'occasion de l'aménagement de la rue Centrale ou la réfection de la place des Héros, ces places ont été comptabilisées comme publiques.



Le projet ne prévoit pas de stationnement pour les personnels et usagers du local commercial.

.../...

De plus, on constate qu'à chaque nouvelle construction d'immeuble collectif une partie des véhicules des nouveaux occupants stationnent sur les voies publiques. On peut largement estimer que ce projet amènera entre 25 et 30 véhicules supplémentaires sur le parking de la rue Louis Feuillée.

Ce parking est actuellement saturé notamment lors des sorties d'écoles, lors des restaurations du midi et lors du marché du vendredi nouvellement créé grâce à la forte implication de la Mairie de Marseille.

**Ce projet sera donc préjudiciable à la vie économique, déjà fortement en difficulté, du noyau villageois ainsi qu'à la pérennité du nouveau marché de producteurs.**

- Ce projet présente un fort impact visuel sur les vues traditionnelles sur le village et le « château ». La hauteur du bâtiment masquera en partie les façades du « Château » et la vue sur les collines environnantes depuis le Musée du terroir Marseillais ainsi que de ses terrasses sera fortement dégradée.
- Alors que tous les services liés à l'urbanisme connaissent depuis de nombreux mois le projet définitif du nouveau PLUI de la Métropole Aix Marseille Provence, notamment en ce qui concerne les hauteurs d'immeubles autorisées, on peut s'interroger sur la signature précipitée de ce permis le 21 novembre 2019 alors que le vote du PLUI devait avoir lieu le 19 décembre 2019.

Ce bâtiment est donc non conforme au PLUI applicable dès 2020.

Cela implique que le projet présente un bâtiment R+2 et que la toiture soit réalisée en tuiles pour s'intégrer au paysage du village.

Ce projet ne s'inscrit pas dans une réflexion plus globale qui pourrait comprendre un bâtiment, un parking et un rond-point en bas du chemin de Palama.

- Les services postaux occupent actuellement le local du bâtiment existant. Nous n'avons actuellement aucune garantie qu'une antenne de la Poste reste à Château-Gombert. La Poste des Olives a fermé, les habitants ne souhaitant plus aller à la Poste de la Rose pour des questions de sécurité viennent à la Poste de Château-Gombert déjà saturée. La Poste doit confirmer le maintien d'un bureau de poste avec la validation de toutes les contraintes nécessaires à l'accueil du public (desserte, parking, surface, accès handicapés...)

Toutefois, si le local de la Poste devait être pérenne, la modification de l'environnement de ce local dans le projet futur nous fait craindre une désaffectation de La Poste pour ce lieu.

En effet, il n'existera plus de zone fermée et sécurisée pour la livraison des colis ou des fonds, ce qui pourrait inciter La Poste à quitter le quartier.



Cela serait une catastrophe dans le quartier.

.../...

- Nous alertons également sur la présence d'un aqueduc sous-terrain situé à l'emplacement du futur projet. Cela aurait pour conséquence la présence d'eau qui alimente le lavoir situé plus bas et classé au patrimoine et peut être également la redécouverte d'un ouvrage du patrimoine de la Ville de Marseille.

Compte tenu des éléments que nous venons de vous présenter, nous sollicitons l'annulation du permis de construire n° PC 013055 19 0197P0.

À l'issue du délai de deux mois à la réception de ce recours et sans prise en compte de notre demande, nous nous réservons le droit de saisir le tribunal administratif.

Dans l'attente de votre réponse que nous espérons positive, nous sommes à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos respectueuses salutations.

Le Président du CIQ  
Frédéric PINATEL

A handwritten signature in black ink that reads 'Frédéric PINATEL'. The signature is written in a cursive style, with the first name 'Frédéric' in a larger, more decorative script and the last name 'PINATEL' in a simpler, all-caps font. A horizontal line is drawn underneath the signature.