

# PARC CEZANNE

## Assemblée Générale du 12 octobre 2021

# Rapport d'activité du conseil syndical

(Exercice du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 30 septembre 2020)

### 1. LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical (CS) élu par l'assemblée générale (AG) du 08/10/2020 pour une durée de trois ans, est constitué des cinq membres suivants : Mme D'Onorio ; Mme Thibaut ; M. Carron (président) ; M. Poss ; M. Wolkowitsch.

L'AG du 12 octobre, si elle valide la modification du règlement de copropriété (cf. § 5), pourra élire deux membres supplémentaires.

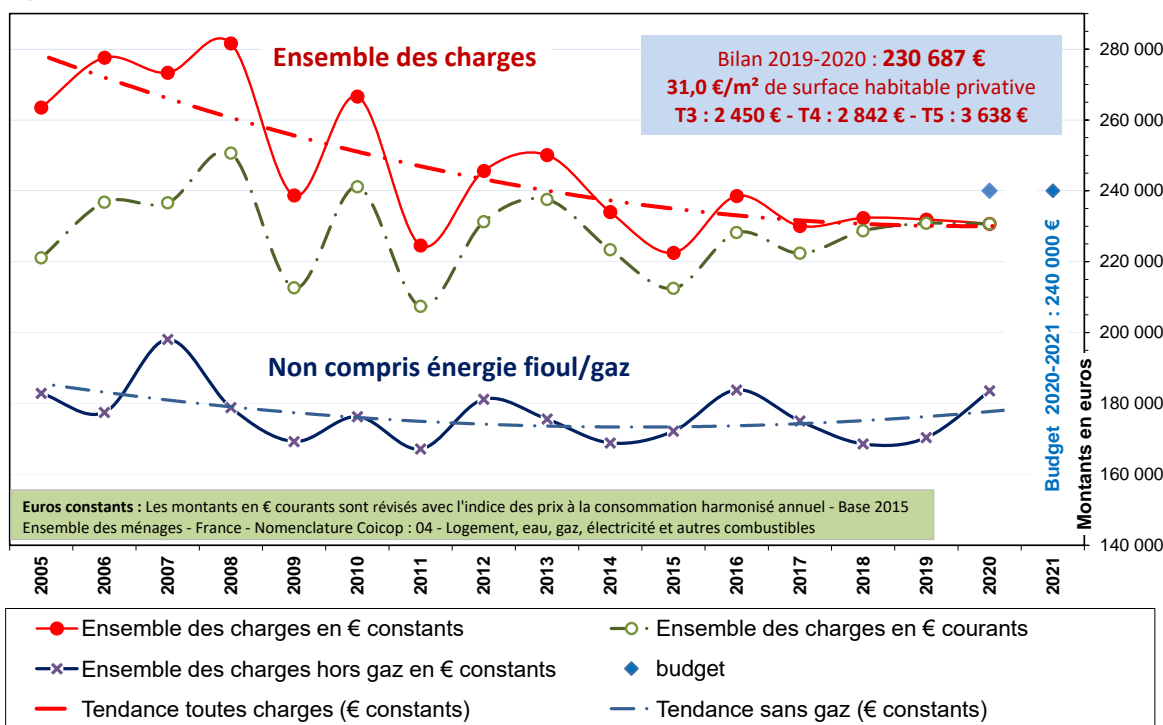
### 2. CHARGES COURANTES : BILAN, TENDANCES, BUDGET

Le bilan de l'exercice 2019-2020 s'établit à 230 687 €, soit à 4% en-dessous du budget voté par la dernière AG. Le coût moyen de l'ensemble des charges courantes rapporté au m<sup>2</sup> de surface habitable s'est donc établi sur le dernier exercice à 31 €/m<sup>2</sup>. Le graphique ci-dessous retrace l'évolution des charges courantes sur les seize dernières années, considérant d'une part l'ensemble de ces charges, et d'autre part exclusion faite de l'énergie de chauffage et de production de l'eau chaude sanitaire. La tendance d'évolution sur le long terme pour l'ensemble des charges reste à la baisse, avec une stabilisation sur les quatre dernières années. Celle des charges hors énergie reste relativement stable, voisine de 180 000 € sur la période de suivi.

Concernant le budget de l'exercice en cours (2020-2021), le CS propose de maintenir le budget de 240 000 € voté par la dernière AG.

PARC CEZANNE  
CONSEIL SYNDICAL  
JUILLET 2021

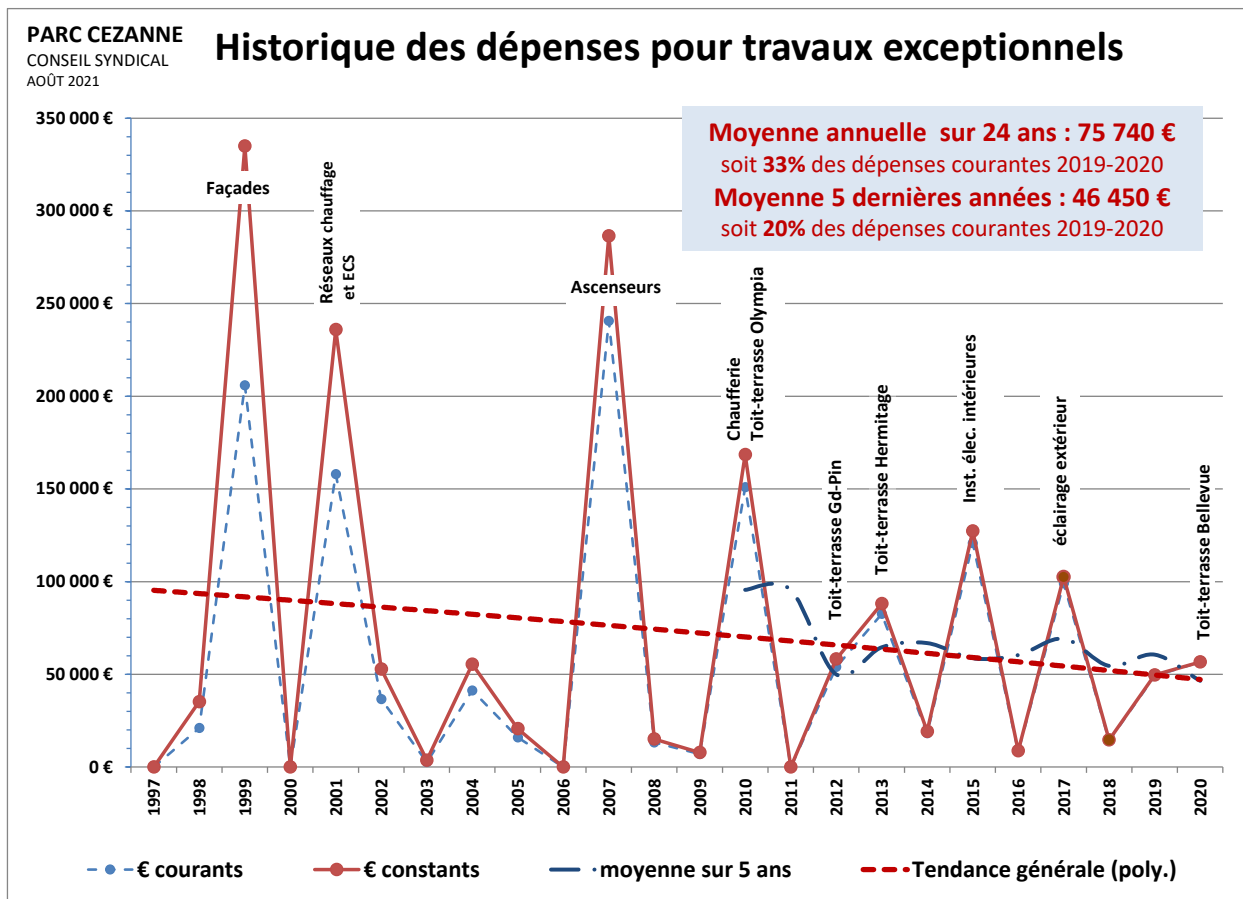
### Bilans des charges courantes et tendance d'évolution



### 3. CHARGES POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS

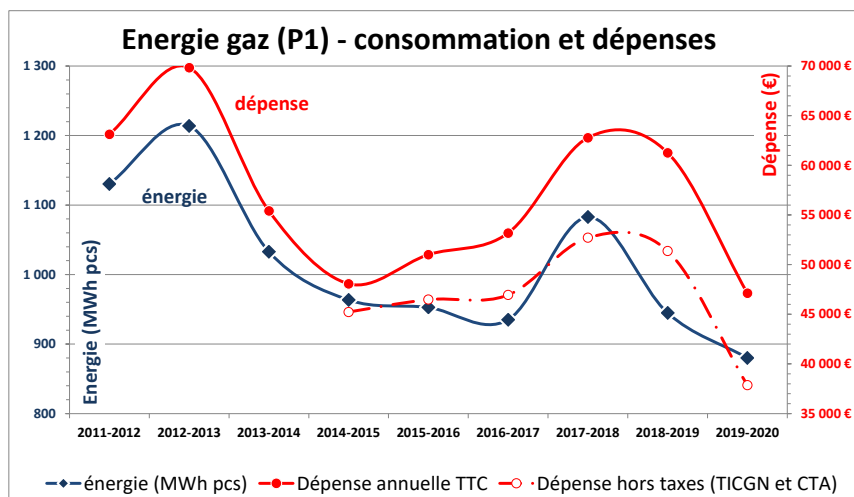
S'agissant des charges pour travaux exceptionnels ne relevant pas du budget des charges courantes, le graphique ci-dessous présente leur évolution sur les vingt-quatre dernières années, avec le rappel de l'objet des principales opérations réalisées. On observe une très forte variabilité d'une année sur l'autre, mais aussi une nette tendance à la baisse sur cette longue période. Sur les cinq dernières années, la moyenne s'établit à **76 740 €**, soit 33% des charges courantes du dernier exercice.

Les dépenses réalisées ou engagées au titre des décisions prises par l'AGE du Bellevue du 05/12/2019 et par l'AG du 08/10/2020 représentent un montant global voisin de **56 700 € TTC**, dont 42 800 € pour la réfection du toit-terrasse du Bellevue.



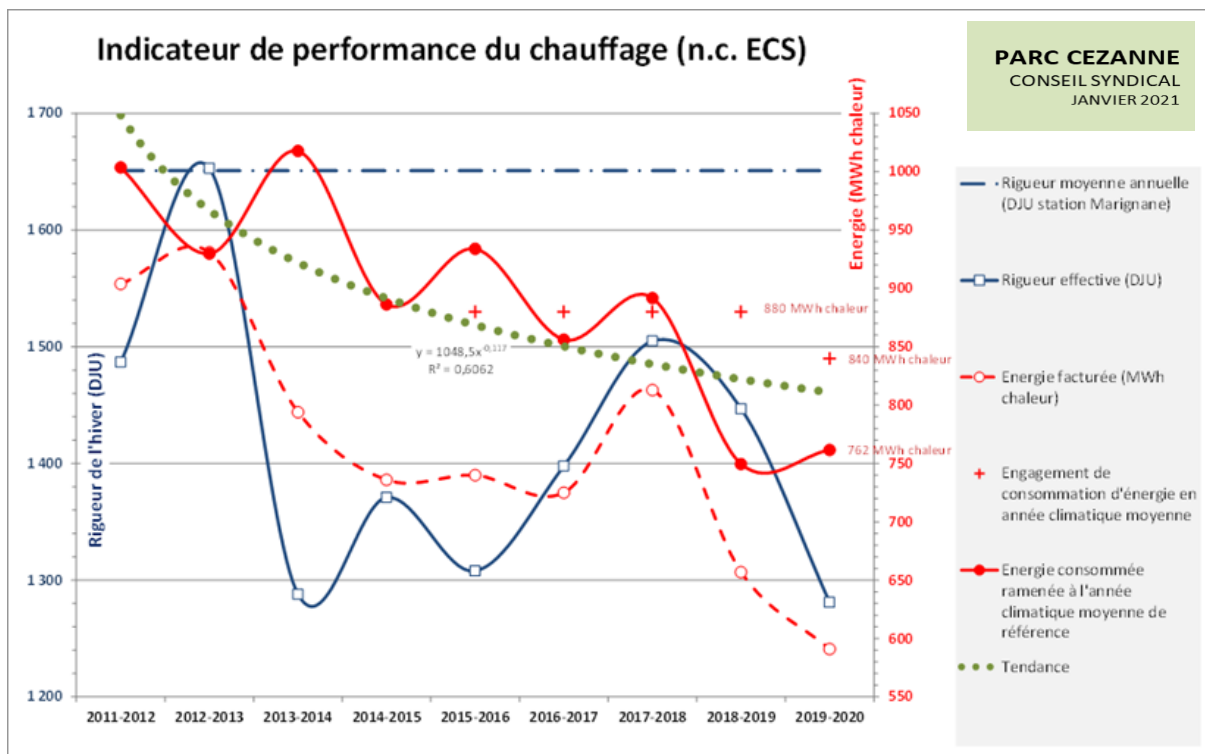
### 4. ÉNERGIE GAZ

L'achat du gaz, énergie de chauffage et de production de l'eau chaude sanitaire (ECS), a représenté une dépense voisine de 47 000 €, soit 20% des charges courantes du dernier exercice. C'est la dépense la plus faible enregistrée depuis que le conseil syndical réalise le suivi des dépenses, commencé bien avant la rénovation de la chaufferie en 2010 (cf. graphique ci-contre). Cette baisse résulte de la conju-



gaison d'une baisse du tarif de l'énergie dans le cadre du nouvel avenant au contrat de gestion<sup>1</sup> d'une part, et d'une consommation d'énergie en forte baisse du fait d'un hiver très clément d'autre part.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution de la consommation d'énergie (hors eau chaude sanitaire) et de la performance du chauffage depuis la rénovation de la chaufferie en 2010.



**Lecture du graphique :**

L'hiver 2019-2020 s'est avéré le plus clément des 9 dernières années, avec 1281 Degrés-Jours-Unifiés (DJU – courbe bleue). La consommation d'énergie de chauffage, soit 591 MWh chaleur (courbe rouge pointillés), est également la plus faible enregistrée sur cette même période. Ramenée à l'année climatique moyenne (soit 1651 DJU), la consommation d'énergie s'est établie à 762 MWh chaleur (courbe rouge, trait plein), soit une performance meilleure que l'objectif de 840 MWh fixée dans le contrat de gestion. On observe une tendance générale (courbe verte pointillés) à la baisse de la consommation d'énergie de chauffage rapportée aux conditions climatiques moyennes des trente dernières années.

La consommation d'énergie observée au cours de la saison de chauffe 2019-2020 est la plus basse observée, mais c'est aussi l'hiver le plus clément. Ramené à l'année climatique moyenne la performance de la gestion du chauffage se situe au même niveau que pour la saison de chauffe précédente. La tendance de la consommation d'énergie sur longue période reste à la baisse.

**5. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

La mission de révision du règlement de copropriété a été confiée par l'AG 2017 au syndic et à M<sup>e</sup> Hage, avocat conseil spécialisé dans le droit de la copropriété. À la suite des réunions et mises au point intervenues avec le CS dont il a été rendu compte dans les comptes-rendus de ses réunions, deux versions provisoires du projet de texte ont été mises à disposition sur le site web du conseil syndical, pour information et pour recueillir les avis et commentaires éventuels des copropriétaires. La première<sup>2</sup>, en janvier 2021, présentait toutes les modifications par rapport à la version originale. La seconde<sup>3</sup>, en juin 2021, présentait les propositions complémen-

<sup>1</sup> Prix fixe sur 4 ans hors évolution des taxes et de l'abonnement. Baisse constatée par rapport à l'exercice précédent : -14% pour le MWh pour le chauffage et -23% pour le m<sup>3</sup> d'eau chaude.

<sup>2</sup> [https://www.parc-cezanne.fr/AG2021/PCezanne\\_RgltCopro\\_Revision\\_ModicationOriginal\\_Revue\\_CS\\_janvier2021.pdf](https://www.parc-cezanne.fr/AG2021/PCezanne_RgltCopro_Revision_ModicationOriginal_Revue_CS_janvier2021.pdf)

<sup>3</sup> [https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/06/Modif\\_Reglmt\\_Copro\\_VersionProvisoire2\\_22juin2021.pdf](https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/06/Modif_Reglmt_Copro_VersionProvisoire2_22juin2021.pdf)

taires du CS et celles de la seule personne copropriétaire ayant réagi par rapport à la première version. La version définitive présentée au vote de l'AG intègre l'ensemble des modifications présentées dans la première version et les propositions commentées de la deuxième version.

Si l'AG valide le règlement proposé, il sera alors publié au service de la publicité foncière.

La version numérique sera mise à disposition sur le site extranet du syndic et sur le site web du CS. Il est vivement conseillé d'archiver l'exemplaire papier qui sera joint à la convocation de l'AG.

Comme prévu dans le nouveau règlement, une résolution spécifique sera présentée à l'AG pour porter le nombre des membres du conseil syndical à sept au lieu de cinq. Si l'AG le valide, deux membres supplémentaires seront élus par l'AG du 12 octobre pour compléter l'équipe élue pour trois ans par l'AG du 08/10/2020.

## 6. ISOLATION THERMIQUE DES PLANCHERS BAS

L'opération d'isolation thermique des planchers bas de tous les bâtiments a été décidée par l'AG du 08/10/2020. Après un faux départ pour des raisons internes à l'entreprise titulaire de la commande, elle a finalement été réalisée conformément à la proposition présentée à l'AG, dans de très bonnes conditions grâce à la bonne coopération des résidents pour la mise à disposition des locaux privatifs, aux personnes référentes pour faciliter ces mises à disposition et la planification, à la qualité de l'entreprise. C'était l'action prioritaire préconisée par le Diagnostic Technique Global<sup>4</sup> de la copropriété, réalisé en 2020. Elle a été entièrement financée par la valorisation des économies d'énergie à venir dans le cadre du dispositif national des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE).

Les résultats attendus sont une amélioration très importante du confort d'hiver des résidents des rez-de-chaussée d'une part, et des économies d'énergie d'autre part. Celles-ci résulteront de l'amélioration de la résistance thermique des bâtiments mais aussi d'une amélioration des conditions de la répartition de la chaleur dans le cadre du contrat passé avec ENGIE. Les mêmes résultats sont attendus de l'amélioration de la résistance thermique des toits-terrasses du Bellevue récemment réalisée, et du Ste-Victoire qui sera réalisée à l'automne 2021.

Pour maintenir l'efficacité de l'éclairage, les luminaires avaient été préalablement descendus dans les parties communes, ainsi que dans les parties privatives, partout où cela était nécessaire.

## 7. RÉFECTION DU TOIT-TERRASSE DU BLOC-GARAGES

L'Assemblée Générale du 8/10/2020 a refusé la réalisation des travaux de réfection du toit-terrasse du bloc-garages dans les conditions qui lui avait été présentées. Des critiques ont été émises concernant la conduite de l'opération par le maître d'ouvrage (syndic et CS), les prestations réalisées par le maître d'œuvre, le programme de travaux retenu, le choix de l'entreprise. Pour relancer cette opération, le CS a donc procédé à une nouvelle consultation auprès de prestataires spécialisés pour être en mesure de présenter à l'AG un projet de contrat portant sur une mission complète de maîtrise d'œuvre qui aura pour objet les travaux relatifs au toit-terrasse du bloc-garages.

À l'issue de cette consultation, le conseil syndical a rédigé le rapport d'analyse des offres. Il a été mis à disposition des copropriétaires sur le site web du conseil syndical<sup>5</sup> au mois de juin 2021. Il sera joint à la convocation de l'AG du 12/10 pour apporter les éléments de décision quant à la réalisation de cette prestation et au choix du prestataire.

## 8. RÉFECTION DU TOIT-TERRASSE DU STE-VICTOIRE

Les copropriétaires du Ste-Victoire, dans le cadre de l'AG du 08/10/2020, ont confié au cabinet SOL.A.I.R. la mission de maîtrise d'œuvre des travaux de réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du Sainte-Victoire.

<sup>4</sup> [https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/03/1530\\_Rapport\\_Audit\\_GlobalIndB.pdf](https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/03/1530_Rapport_Audit_GlobalIndB.pdf)

<sup>5</sup> [https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/06/BlocGarages\\_MOE\\_RAO\\_AG2021.pdf](https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/06/BlocGarages_MOE_RAO_AG2021.pdf)

Sur la base du rapport d'analyse des offres rédigé par SOL.A.I.R. à l'issue de la procédure de mise en concurrence des entreprises, l'AG extraordinaire de ce bâtiment intervenue le 02/07/2021, a décidé de confier le contrat de travaux à l'entreprise ACTISUD et d'affermir la mission de maîtrise d'œuvre de travaux de SOL.A.I.R. Les travaux seront réalisés au cours de l'automne 2021.

Deux décisions des copropriétaires méritent d'être signalées car elles constituent des références pour les futures opérations de ce type : 1) le choix de la variante correspondant à une isolation thermique renforcée en anticipation d'une nouvelle réglementation thermique ; 2) la décision de faire réaliser les travaux avec le contrôle d'un maître d'œuvre, ce qui constitue une innovation très pertinente par rapport à la pratique habituelle au Parc Cézanne pour ce type d'opération.

Le coût du marché de travaux, soit 34 326 € TTC, reste bien en-deçà du coût des travaux réalisés par la même entreprise pour le Bellevue fin 2019, pour le montant de 38 906 € TTC et avec une résistance thermique sensiblement inférieure. Le coût global de l'opération s'établira à un montant voisin de 40 000 € TTC avec les honoraires de maîtrise d'ouvrage (syndic) et de maîtrise d'œuvre, et l'assurance dommage-ouvrage.

## 9. CONTRÔLE D'ACCÈS À LA RÉSIDENCE

La fermeture de la résidence est une demande récurrente. L'objectif principal est de contrôler l'accès pour limiter les nuisances de plus en plus fortes du fait du stationnement et de la circulation par les véhicules autres que ceux des résidents et de leurs visiteurs. La coupure du chemin du Marbre Noir en juin dernier par l'entreprise SOGEA-Provence pour la réalisation des branchements aux réseaux urbains du nouveau lotissement voisin constitue un exemple récent. Il a eu pour effet de dévier pendant deux jours la circulation par la copropriété qui a été mise devant le fait accompli sans aucune concertation préalable, ni excuse a posteriori. Le projet immobilier sur le site de la villa voisine du Gd-Pin (cf. § 13), s'il se réalise, contribuera à aggraver davantage encore ces nuisances.

L'installation d'un contrôle d'accès à l'entrée sur l'avenue des écoles militaires n'a pas été validée par l'AG du 08/10/2020. Une des raisons de l'échec correspond au fait que le vote comportait un choix entre deux principes : barrière (type parking) ou portail. Des discussions intervenues lors de la présentation de cette résolution, il est apparu que la solution d'un portail devait être privilégiée.



Deux résolutions seront présentées au vote de l'AG du 12 octobre prochain pour l'installation d'un portail automatique (deux vantaux plus portail piétons) : l'une pour l'entrée sur l'avenue des écoles militaires ; l'autre pour l'entrée par le chemin du Marbre Noir.

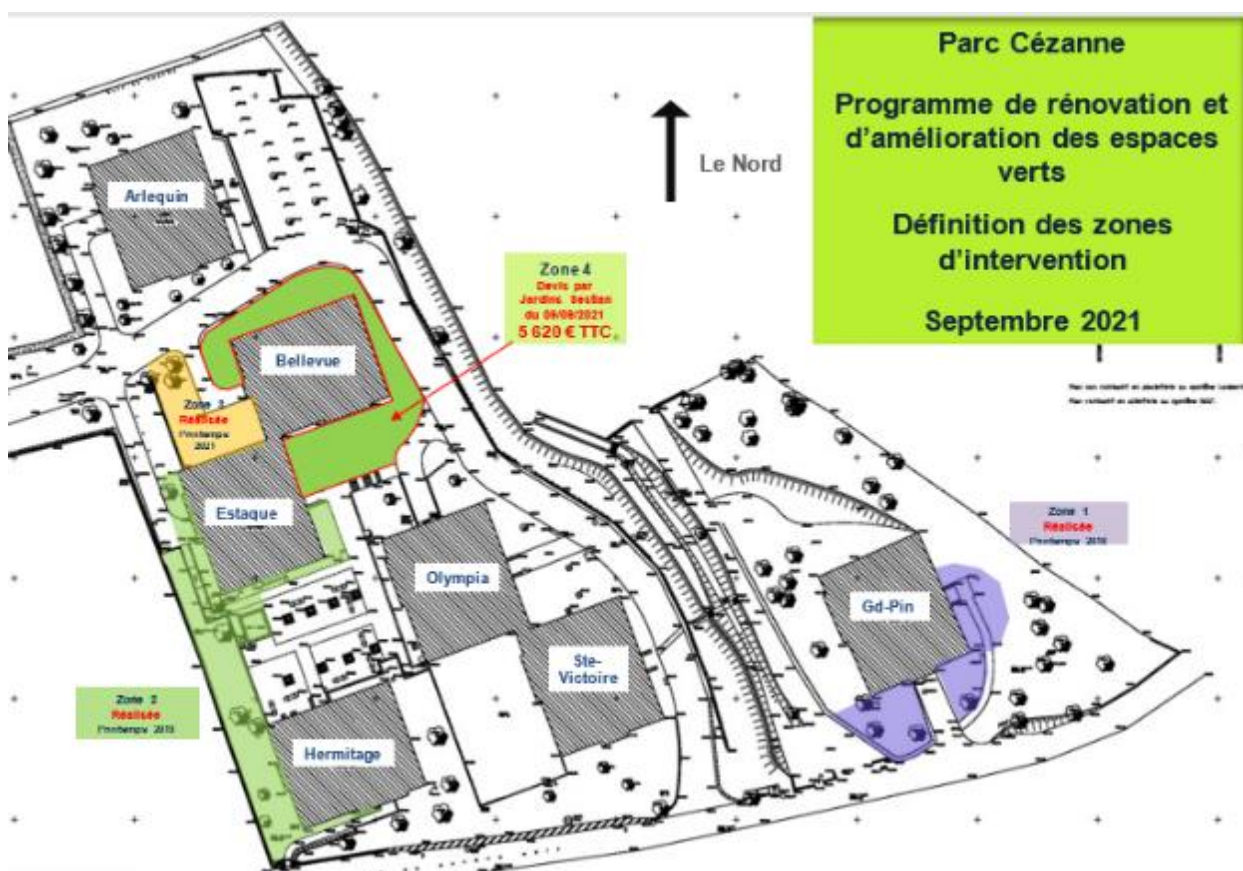
Le budget pour la réalisation de chacun des deux portails est estimé à 22 000 € TTC, y compris le raccordement au tableau électrique existant dans le local technique de l'Estaque, par l'intermédiaire des gaines posées lors des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur en 2017. Le contrat de maintenance annuelle sera de l'ordre de 300 € TTC par portail.

La réalisation de ces portails devra faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux exemptée de permis de construire. Pour l'entrée de l'avenue des écoles militaires, la Ville fera valoir le droit de retrait spécifié dans le règlement de copropriété. Pour l'entrée du chemin du Marbre Noir il est très probable qu'elle exigera une position en retrait pour réserver la possibilité d'un élargissement dudit chemin. Dans sa lettre du 6 février 1997, en réponse à une demande de la copropriété d'ériger un mur, elle exigeait déjà un retrait de « 8 mètres par rapport au bord opposé ». Ce retrait a été porté à 10 m pour le nouveau lotissement voisin sur l'ex-propriété Caillet.

### 10. AMÉLIORATION DES ESPACES VERTS

Le programme d'amélioration des espaces verts engagé depuis plusieurs années a déjà contribué à améliorer beaucoup la perception positive de la copropriété. Il a pour objectif de concerner à moyen terme la totalité des espaces verts dans l'environnement proche des bâtiments, avec comme critère de priorité la perception de l'impact visuel par le plus grand nombre de personnes, mais sans exclure à terme les zones recluses perçues par un nombre restreint de résidents. La poursuite de ce programme implique des travaux imputés sur le budget des charges courantes dont les montants nécessitent des décisions explicites de l'AG.

Le programme présenté à l'AG du 12/10/2021 a été défini avec notre prestataire Jardins Sestian. Il porte sur l'environnement proche du bâtiment Bellevue selon le plan ci-dessous (zone 4). Les travaux comprennent la rénovation du réseau d'arrosage sur la zone considérée. Le montant du devis proposé par Jardins Sestian, soit 7 629,60 € TTC, est du même ordre que celui de l'opération réalisée au printemps 2021 décidée par la dernière AG, soit 6 754 € TTC (cf. zone 3 sur le plan ci-dessous).



### 11. GESTION DES ARBRES

L'expertise réalisée en 2008 par l'ONF avait porté sur 72 arbres constitutifs du patrimoine arboré de la copropriété. Une nouvelle expertise par l'ONF vient d'être réalisée. Son rapport est disponible sur le site web du conseil syndical<sup>6</sup>. Une dizaine d'arbres parmi ceux inventoriés en 2008 ont disparus depuis, pour la plupart éliminés sur décisions de l'AG, car dangereux pour les personnes et les biens. L'inventaire des 62 arbres restant est donné dans le tableau ci-contre. Il existe un bien plus grand nombre d'arbres si l'on inclut les sujets de moindre envergure qui ne sont pas inventoriés, mais qui sont en bon état selon l'autrice du rapport.

Essence	Effectif	Part
Pin noir d'Autriche	22	35%
Pin d'Alep	17	27%
Pin parasol	16	26%
Cèdre de l'Atlas	3	5%
Cèdre du Liban	3	5%
Epicéa commun	1	2%

<sup>6</sup> [https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/08/Rapport\\_parc\\_cezanne\\_complet\\_2021.pdf](https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/08/Rapport_parc_cezanne_complet_2021.pdf)

Le rapport de l'ONF dresse le bilan physiologique et biomécanique de ces 62 arbres. Il présente les préconisations suivantes :

- Abattage du pin n°43 implanté dans le talus du canal Zola en façade Est de l'Olympia et classé à risque mais sans caractère d'urgence.
- Taille de retrait des bois morts sur 24 arbres à réaliser dans l'année.
- Taille d'adaptation-réduction pour 2 arbres à proximité des façades, à réaliser dans un délai de deux ans.
- Faire procéder à la surveillance des états physiologique et mécanique des 14 arbres identifiés dans un délai de deux ans.

Les trois premiers points sont susceptibles d'être regroupés pour être présentés à l'assemblée générale de la copropriété début 2022, après consultation d'entreprises spécialisées répondant aux qualifications spécifiées dans le rapport de l'ONF.

Le quatrième point mérite une nouvelle prestation de l'ONF à réaliser en 2023. Le CS envisage à cette occasion de faire dresser un inventaire exhaustif des arbres pour en réaliser le suivi et les distinguer des arbustes dont l'entretien est pris en charge dans le cadre du contrat d'entretien des espaces verts. Un conseil pourrait également être apporté pour un programme de nouvelles plantations d'arbres.

## 12. ASCENSEURS

Comme suite aux préconisations du contrôle quinquennal réglementaire, des travaux de mise en conformité sont nécessaires. Ils portent sur l'installation d'équipements de protection des travailleurs. Le syndic a recueilli les devis de travaux de trois entreprises concurrentes, y compris celui de KONE titulaire du contrat de maintenance. Ils seront présentés au vote de l'AG du 12 octobre prochain, pour un budget estimé à 5 300 € TTC pour l'ensemble des sept ascenseurs.

## 13. LE PROJET IMMOBILIER EDELIS

### Rappel

Les projets de promoteurs immobiliers sur le site de la villa voisine du Gd-Pin se succèdent depuis 2018.

Le permis de construire 23 logements obtenu par SAS URBAT PROMOTION en septembre 2018 a fait l'objet d'un retrait comme suite aux recours gracieux engagés par de nombreux résidents du Parc Cézanne.

VALIMO a abandonné son projet de construire 16 logements, associé à sa proposition du 16 avril 2020 d'acquiescer l'assise de l'ancien canal Zola (parcelle BI 137), pour un montant de 500 000 €. Le conseil syndical s'était déclaré opposé à la cession de ladite parcelle.

AIC a pris le relais du projet VALIMO avec le même programme immobilier et la même proposition d'acquisition de parcelle. Aucune suite n'a été donnée à la visite sur site le 05/11/2020 en présence du promoteur, de résidents du Parc Cézanne, du syndic et de représentants du conseil syndical.

Une nouvelle visite sur site est intervenue le 12/05/2021 à la demande du promoteur EDELIS. Son programme immobilier comporte 14 logements répartis en deux bâtiments R+1. Le dépôt du permis de construire a été annoncé pour septembre 2021. À la suite de cette visite EDELIS a proposé dans sa lettre du 04/06/2021<sup>7</sup>, un « échange de servitude de passage » dans le but d'aménager la voie d'accès afin « de mieux intégrer la nouvelle résidence à celle du Parc Cézanne ». Les mesures évoquées concernent le comblement de l'ancien canal Zola, la végétalisation avec plantations d'arbres de haute tige, la prolongation de la haie existante, la créa-

<sup>7</sup> Diffusée aux copropriétaires et disponible sur le site web du conseil syndical : [https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/06/PROJET\\_EDELIS\\_VILLA\\_JOANIN.pdf](https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/06/PROJET_EDELIS_VILLA_JOANIN.pdf)

Figure 1 : Plan général - © GEOPORTAIL



tion d'un accès piéton, la création d'une aire de présentation des containers fermée commune aux deux copropriétés.

### Impacts du projet sur l'environnement

Les nuisances qui impacteront l'environnement du Parc Cézanne concernent en premier lieu les résidents du Gd-Pin compte tenu de la proximité de la voie d'accès au projet immobilier, mais aussi tous les autres bâtiments à des degrés divers, ainsi que l'ensemble des résidents desservis par le chemin du Marbre Noir.

En phase de chantier, les travaux récents pour la création du lotissement voisin ont donné un avant-goût des nuisances très importantes à venir. Elles seront multiples et perdureront tout le temps de la durée des travaux de construction : bruit des engins (de terrassement notamment), émissions de poussières, détérioration de l'impact visuel, circulation intensive de gros engins et multiples véhicules...

Après réalisation du projet, les impacts négatifs porteront principalement sur l'augmentation du trafic sur les voies étroites et déjà saturées. Les conditions du débouché du chemin du Marbre Noir sur l'avenue des écoles militaires se trouveront encore plus dégradées. Les problèmes de stationnement sur le chemin du Marbre Noir et au sein du Parc Cézanne seront eux aussi aggravés. Pour limiter ces nuisances, la prochaine assemblée générale de la copropriété aura à se prononcer sur l'installation d'un contrôle d'accès (cf. § 9). Mais celui-ci ne pourra pas participer à compenser le préjudice pour les résidents du Gd-Pin compte tenu de la configuration de la résidence, alors qu'ils sont les premiers concernés.

L'augmentation du trafic sur le chemin du Marbre Noir va accroître le risque de son élargissement au détriment des résidents en façade sud des bâtiments Hermitage et Ste-Victoire (cf. § 9).

### Analyse de la proposition d'EDELIS

Considérant la proposition d'EDELIS d'un « échange de servitudes », il convient de préciser la nature des servitudes en jeu, la réalité et l'intérêt d'un tel échange, du point de vue de la copropriété le Parc Cézanne.

La copropriété dispose d'une servitude de canalisations souterraines définie dans le procès-verbal de bornage et cession du 23 novembre 2000 publié et enregistré aux hypothèques le 29 décembre 2000. Ces canalisations concernent les alimentations du bâtiment Gd-Pin en chauffage depuis la chaufferie collective, en eau froide, eau chaude et eau d'arrosage. Cette servitude ne peut donc pas entrer en ligne de compte dans un éventuel échange.



La voie d'accès à la villa Joanin est utilisée par l'entreprise prestataire de la copropriété, en charge de l'entretien des espaces verts dans l'environnement du Gd-Pin, à l'occasion notamment de travaux d'élagages et d'évacuation d'arbres morts ou abattus. La disposition d'une servitude formelle pour pérenniser cet usage pourrait entrer dans le cadre d'un échange. Mais ces opérations restent très occasionnelles et l'entreprise Jardins Sestian en charge de ces travaux, consultée sur ce point, estime pouvoir s'organiser différemment, sans impact financier significatif pour la copropriété.

La largeur de l'emprise foncière disponible pour la création de la voie d'accès est un élément déterminant pour l'ampleur du programme immobilier, compte tenu des contraintes et règles d'urbanisme. L'échec du projet URBAT l'a démontré. La délimitation cadastrale considérée par le promoteur est contestable car elle ne correspond pas à celle définie par le procès-verbal de bornage et de cession en date du 23 novembre 2000, publié et enregistré aux hypothèques le 29/12/2000, comme suite à une décision de l'AG 1998. La voie d'accès doit être capable de supporter les gros engins de terrassement pendant la phase de chantier, puis les véhicules de service et de sécurité. Mais la configuration de l'ancien canal en contrebas pose en outre un problème de fondation susceptible de compromettre la faisabilité technique d'une telle voie ou d'en renchérir considérablement le coût si les travaux de soutènement devaient être réalisés sans empiéter sur la parcelle BI 137 propriété du Parc Cézanne.

La proposition d'EDELIS d'acquérir une servitude sur la parcelle BI 137 lui apporterait donc un avantage très important dans la mesure où l'ampleur de son programme immobilier est liée à la largeur de la voie d'accès. La donation d'une parcelle de 25 m<sup>2</sup> plutôt que l'échange avec une parcelle de surface équivalente<sup>8</sup> décidée par l'AG de 1998 a été une erreur qu'il convient de pas renouveler. La valorisation de cette servitude à hauteur de 50 000 € comme proposé par le promoteur n'est pas à la mesure des désavantages pour le Parc Cézanne. Sa répartition entre les copropriétaires poserait en outre un problème d'équité dans la mesure où elle ne pourrait pas refléter le niveau d'impact variable selon la position des logements, au grand désavantage des plus concernés par les nuisances.

Quant aux autres mesures proposées par EDELIS (végétalisation, accès piéton, mutualisation de l'aire de présentation des containers) elles sont à l'avantage de son projet. Elles pourraient contribuer à atténuer dans une certaine mesure les impacts négatifs pour les résidents du Gd-Pin. Mais elles ne mériteraient d'être négociées que dans le cadre d'un projet beaucoup plus modeste susceptible d'obtenir un permis de construire.

Dans ces conditions, le conseil syndical considère qu'il ne doit pas être donné suite à la proposition d'EDELIS et que les conditions restent réunies pour déposer un nouveau recours gracieux dans l'hypothèse où le projet obtiendrait un permis de construire.

Pour le conseil syndical,

Le président

H. CARRON



---

<sup>8</sup> Pour cause de présence d'un regard sur le caniveau abritant les canalisations desservant le bâtiment Gd-Pin, au-dessus de l'ancien canal Zola, qui gênait la circulation sur la voie d'accès à la villa. Ce regard a été supprimé par la suite, après que le canal Zola ait été désaffecté, que la copropriété en ait récupéré l'assise (parcelle 137) au droit de ladite voie d'accès, et que le caniveau ait été reconstruit dans le cadre d'une rénovation des canalisations qu'il contient.