

COMMUNE D'AIX EN PROVENCE (13100)

Z.P.P.A.U.P.

Zone de Protection du Patrimoine
Architectural , Urbain et Paysager

RAPPORT DE PRESENTATION

Date : Décembre 1997

CHARGE D'ETUDE

Etienne MARY Architecte
BP 29 - 06338 GRASSE CEDEX
Tél 93 77 92 32 - Fax 93 09 08 62

MAIRIE D'AIX EN PROVENCE
13100 AIX EN PROVENCE
DIREN AIX EN PROVENCE
SDA AIX EN PROVENCE

COMMUNE D'AIX EN PROVENCE (13100)

Z.P.P.A.U.P.

Zone de Protection du Patrimoine
Architectural , Urbain et Paysager

RAPPORT DE PRESENTATION

CHAPITRE I

LE CONTEXTE DE L'ETUDE

INTRODUCTION ET SITUATION

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le développement périphérique de la ville d'Aix en Provence s'est étendu surtout dans la demi couronne sud.

Le nord qui possède une campagne remarquable reste encore épargné, pour l'essentiel, par l'urbanisation (Entrenont, les Lauves, Saint-Donat, les Pinchinnats, etc...) On dénombre, aujourd'hui, quelques 350 logements dans la partie campagne de ces quartiers Nord dont près de 90% d'habitat individuel.

Avant les années 1960, ce n'étaient que quelques dizaines d'habitants occupants les fermes et les bastides ou le hameau des platanes. Le paysage n'était que champs de cultures, chemins, canaux d'irrigation, vallons ou coteaux boisés. Depuis les années 1960, chaque décennie a vu naître sa part d'urbanisation, toujours plus envahissante :

- Années 1960 : Type pavillonnaire isolé (sous Entremont, chemin de la marguerite etc ...)
- Années 1970 : Type petits lotissements (petites arcades, les Erbrives)
- Années 1980 : Type individuels groupés ou petits collectifs (Maruège)
- Années actuelles 1990 : Type ZAC (Les Hauts de Brunet, la Marguerite)

La zone NA Nord très étendue du POS, allait compromettre définitivement cette campagne pour la grignoter jusqu'au Pinchinnats.

Les outils réglementaires permettant de doser cette pression à l'urbanisation, n'assurent qu'une protection fragile et passive, inadaptée à la réalité des tendances sur le terrain :

- Les rayons de protection des MH ne sont que théoriques.
- Les zones ND et NC au POS ne reflètent pas les réalités économiques et agricoles. Il fallait donc une réflexion globale et un document final qui soit une base d'appui pour mettre en oeuvre une véritable gestion garantissant la pérennité de ce paysage.

Pour cela l'étude de la ZPPAUP a été menée avec 3 objectifs prioritaires :

- 1) Protéger l'ossature du paysage (nature, trame, vues, infrastructures, etc...)
- 2) Maîtriser une constructibilité liée à la protection, c'est-à-dire, qui en échange, assure le bon entretien des propriétés (servitudes d'implantation des constructions repoussées par les servitudes de protection)
- 3) Cadrer avec la réalité humaine et économique du terrain (concertation, répartition des unités foncières etc).

ZPPAU AIX EN PROVENCE RAPPORT DE PRESENTATION	INTRODUCTION A L'ETUDE	CHAPITRE I LE CONTEXTE DE L'ETUDE PAGE 1
---	------------------------	--



INTRODUCTION A L'ETUDE

Avoir à intégrer un programme immobilier dans un paysage donné n'est pas nouveau.

- Dans son dialogue proche avec la ville
- Dans son dialogue éloigné avec la Ste Victoire
- Dans son inscription sur la trame paysagère existante.

Illustration Aix XVIIe siècle : Monastère de la Chartreuse

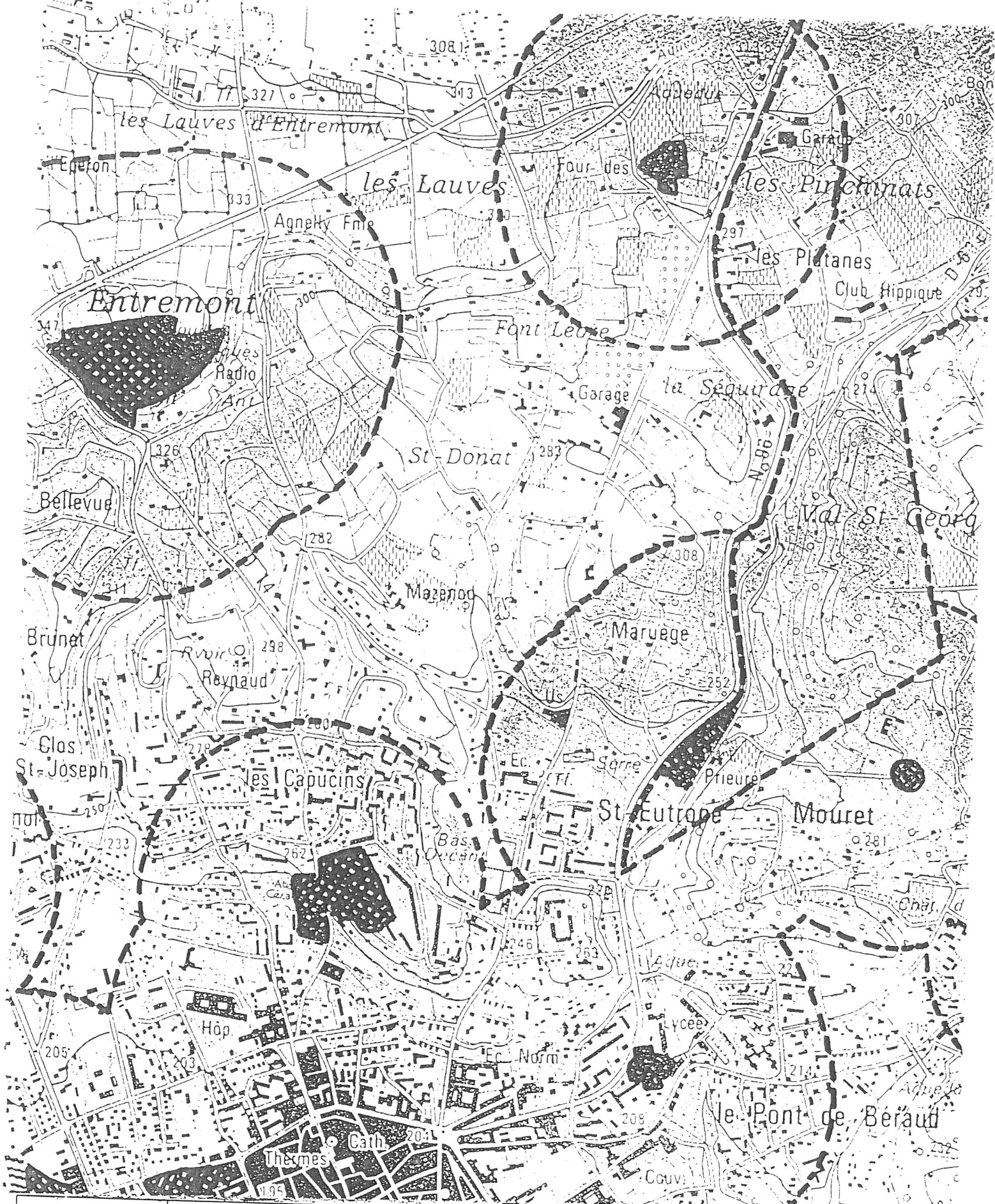
ZPPAUP
AIX EN
PROVENCE
RAPPORT DE
PRESENTATION

CHAPITRE I
LE
CONTEXTE DE
L'ETUDE

PAGE 2



<p>ZPPAUP AIX EN PROVENCE RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p style="text-align: center;">LA DEGRADATION</p> <p>La dégradation constatée est de tous ordres.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abandon, friches de terrains inconstructibles - Destruction de la trame paysagère par des constructions multiples et mal implantées occupant la totalité des parcelles. - Encloisonnement du paysage par clôtures opaques et démesurées - paysage obturé - Perte de l'échelle et de la hiérarchie des voies <p>Illustrations : Détournement d'une trame : un damier de maisons - perte d'un chemin : transpercement de la Marguerite - encloisonnement des espaces : un rempart de cyprès.</p>	<p>CHAPITRE I LE CONTEXTE DE L'ETUDE PAGE 3</p>
---	---	--

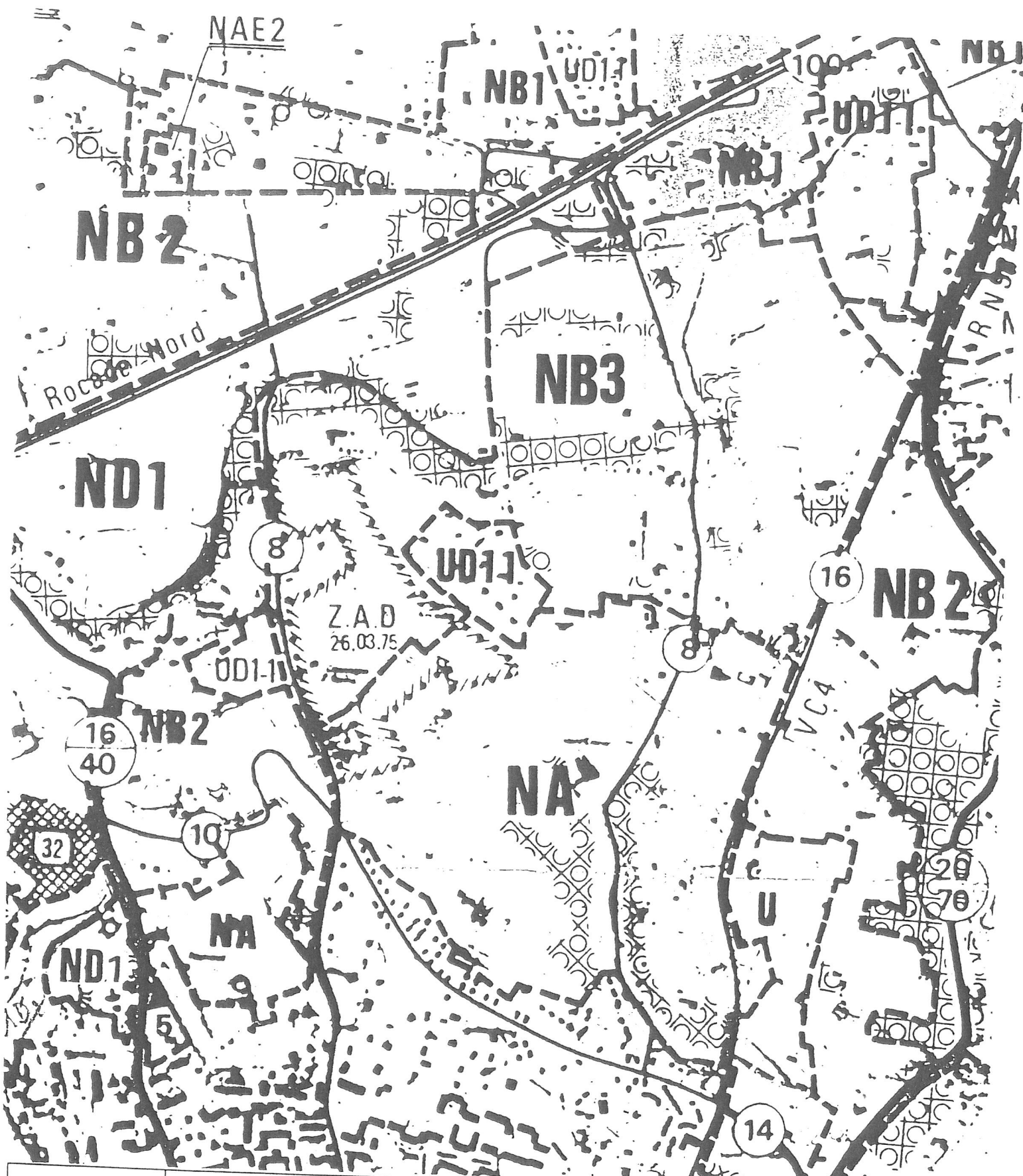


ZPPAUP
 AIX EN
 PROVENCE
 RAPPORT DE
 PRESENTATION

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les rayons de protection de 500 m autour des monuments historiques protègent ces derniers mais ne sont qu'un hasard pour la protection du paysage alentour. La ZPPAUP réunira les rayons théoriques en un seul périmètre cohérent par rapport au paysage et affiné par un zonage, des règles et des prescriptions adaptées.

CHAPITRE I
 LE
 CONTEXTE DE
 L'ETUDE
 PAGE 4



<p>ZPPAUP AIX EN PROVENCE RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p style="text-align: center;">CONTEXTE REGLEMENTAIRE</p> <p>LE POS</p> <ul style="list-style-type: none"> * Soit, il permet et induit une forme d'urbanisation incontrôlée qui ne cadre pas avec son environnement <ul style="list-style-type: none"> . Zones NB pavillonnaires (mitage) . Zones NA trop lourdes dans ce paysage sensible * Soit il "gèle" des terrains inconstructibles en induisant un abandon et des friches <ul style="list-style-type: none"> . Zones ND ingérable car sans rendement . Zones NC inadaptée à la réalité économique de l'agriculture. 	<p>CHAPITRE I</p> <p style="text-align: center;">LE CONTEXTE DE L'ETUDE</p> <p>PAGE 5</p>
---	--	---



URBANISME - PERMIS DE CONSTRUIRE

CC/BM
Mairie Municipale

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 1989

Objet : Mise à l'étude d'un projet de zone de protection du patrimoine architectural et urbain (Z.P.P.A.U.) dans le secteur Nord d'AIX-EN-PROVENCE (Articles n° 69 à 72 de la Loi du 7 janvier 1983) - Décision du Conseil - Rapporteur : Monsieur MEDVEDOWSKY.

Mes chers collègues,

Le P.O.S. de la Ville d'AIX-EN-PROVENCE approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 octobre 1984 prévoit une zone NA dans les quartiers Nord, positionnée entre la limite du périmètre urbain et les versants du site archéologique d'Entremont.

Dans ce secteur des projets de Z.A.C. sont actuellement à l'étude et posent certaines difficultés compte-tenu du caractère exceptionnel de ce quartier de notre Commune, tant en ce qui concerne son cadre de vie, ses vues vers la Sainte-Victoire et la Ville d'AIX, ses boisements que ses caractéristiques topographiques, etc ...

La création d'une Z.P.P.A.U. serait le meilleur outil pour aboutir à une urbanisation rationnelle et intéressante de ce secteur.

En effet :

La Loi du 7 janvier 1983 pose trois principes de base suivants :

I - Un meilleur partage des responsabilités entre l'Etat et la Commune en ce qui concerne la protection et la mise en valeur du patrimoine.

Il s'agit de déterminer d'un commun accord :

- ce qui doit être protégé.
- pourquoi le protéger.
- comment le protéger.

II - Un renouvellement du contenu de protection.

Ce qui est protégé ne l'est plus au titre des abords d'un monument historique mais parce qu'il s'agit d'un patrimoine intéressant en soi. La Z.P.P.A.U. a pour rôle de repérer ce qui mérite protection.

Le périmètre recouvre les zones de véritable intérêt architectural et non plus le territoire automatique de 500m de rayon.

En outre, les règles de protection applicables à une Z.P.P.A.U. sont préalablement définies et rendues publiques.

III - Une meilleure information de la population.

En effet, le projet de zone est soumis à enquête publique et doit faire l'objet de larges mesures de publicité.

Délibération

déposée en Sous-Préfecture le 13 OCT.
enregistrée le 16 OCT. 1989
affichée le 29 SEPT. 1989
rendue exécutoire à partir du 16 OCT
conformément aux textes des lois

En application des dispositions de l'article 1er du Décret n° 184304 du 2 avril 1984, la décision de mettre à l'étude un projet de Z.P.P.A.U. a été prise suite à la délibération du Conseil Municipal.

Cette étude sera conduite sous l'autorité du Maire avec l'assistance de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

L'Etat interviendra obligatoirement puisque c'est le Préfet du Département qui soumettra le projet de zone à enquête publique, c'est également le Préfet qui créera finalement la Z.P.P.A.U., après avoir recueilli l'accord du Conseil Municipal et l'avis de l'Instance Technique placée auprès de lui : le Collège Régional du Patrimoine et de Sites.

OUI l'exposé qui précède, le Conseil Municipal :

DECIDE la mise à l'étude d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain dans les quartiers nord de la Ville d'AIX.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et en Préfecture durant un mois ainsi que d'une mention insérée dans deux journaux publiés dans le Département.

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité à la majorité le rapport qui précède et le convertit en délibération.
Ont signé J-F. PICHERAL Maire
Président de séance et les membres du Conseil présents :

Abstentions :
De Peutti - Del Negro

SOUS-PREFECTURE
D'AIX-EN-PROVENCE
16 OCT. 1989
COURRIER ARRIVEE

Le Conseiller Municipal Délégué

<p>ZPPAUP AIX EN PROVENCE RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p>UN MANQUE D'OUTILS ADAPTES</p> <p>Devant ces dilemmes :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Passé ou avenir de l'économie ? * Protection ou massacre de l'environnement ? * Enclavement ou développement des équipements ? * Friches ou entretien des propriétés ? <p>Le Conseil Municipal associé à la DIREN et l'ABF a délibéré pour décider l'étude de cette ZPPAUP qui devra "déplacer le débat" vers un véritable support à la gestion de ces dilemmes.</p>	<p>CHAPITRE I</p> <p>LE</p> <p>CONTEXTE DE</p> <p>L'ETUDE</p> <p>PAGE 6</p>
---	--	---

COMMUNE D'AIX EN PROVENCE (13100)

Z.P.P.A.U.P.

Zone de Protection du Patrimoine
Architectural , Urbain et Paysager

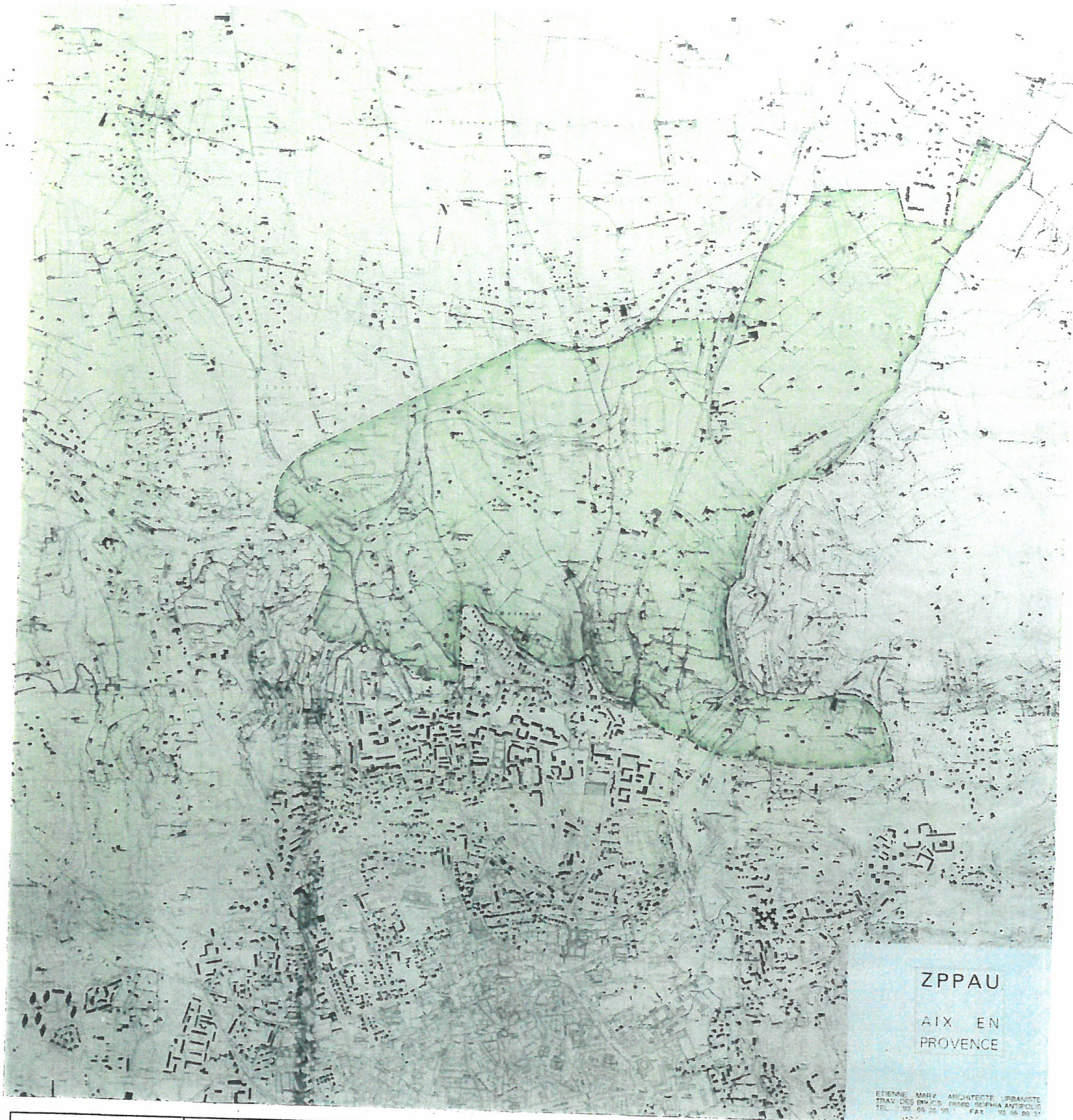
RAPPORT DE PRESENTATION

CHAPITRE II

APPROCHE PAYSAGERE

LES RELATIONS DU SITE AVEC L'EXTERIEUR

LA TRAME PAYSAGERE INTERNE



<p>ZPPAUP AIX EN PROVENCE RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p style="text-align: center;">PERIMETRE DE L'ETUDE</p> <p>Le périmètre suit une logique d'entité du (ou des) paysage(s)</p> <p><u>Au Sud</u> : frontière du centre ville définie par les constructions agglomérées existantes (symboliquement appelé "Axe Ste Victoire") à partir de laquelle le développement de type urbain ne se conçoit plus (dans une optique de protection du paysage rural)</p> <p><u>A l'ouest</u> : Crête du chemin de la Marguerite et flanc d'Entremont au-delà desquels on bascule sur un autre paysage de la ville sur des perspectives lointaines vers Gardanne. Le périmètre inclus cependant, pour les protéger les premiers plans de vues des Hauts de Brunet.</p> <p><u>Au Nord</u> : barrière de la Rocade Nord au-delà de laquelle le paysage vers Puyricard n'est plus perceptible</p> <p><u>A l'Est</u> : La Route départementale et la RN 96, lignes de rupture du relief au-delà desquelles les coteaux boisés restent protégés au POS en ND et EBC</p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE II</p> <p style="text-align: center;">APPROCHE PAYSAGERE</p> <p style="text-align: center;">PAGE 7</p>
---	---	---



ZPPAU

AIX EN
PROVENCE

ETIENNE MORY ARCHITECTE URBANISTE
TRAV. DES B&S 20000 SEVRES ANTOUILLE
TEL. 01 47 25 35 FAX 01 47 25 31

<p>ZPPAUP AIX EN PROVENCE RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p style="text-align: center;">RELATIONS VISUELLES DU SITE AVEC L'EXTERIEUR</p> <p><u>Avec les alentours immédiats</u> Il est fermé au Sud-Est au niveau de la frontière avec le Centre ville dit Axe Ste Victoire, seule une "fenêtre" très ponctuelle offre une vue sur la ville à Maruège. Il est très fermé au Nord-Ouest au-delà des plateaux d'Entremont et de Banon vers Puyricard"</p> <p><u>Avec les perspectives lointaines</u> Il est ouvert mais très ponctuellement sur le Sud-Ouest par une "fenêtre" au niveau du col de la Marguerite ou le chemin redescend sur les Hauts de Brunet. Il est très ouvert plein Est par des vues panoramiques sur les coteaux boisés dominant les Pinchinnats et sur la montagne Ste Victoire. Illustration : gris foncé = fermeture du site hachures rayonnantes = perspectives panoramiques blanc = ouverture du site</p>	<p>CHAPITRE II</p> <p>APPROCHE PAYSAGERE</p> <p>PAGE 8</p>
---	--	--



<p>ZPPAUP AIX EN PROVENCE RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p style="text-align: center;">DES FENETRES DEPUIS LE SITE</p> <p>Des vues très ponctuelles et très cadrées</p> <ul style="list-style-type: none"> - belvédère du col de la Marguerite sur le Sud-Ouest et Gardanne - belvédère de Maruège sur le dialogue avec la ville. <p>Ces lieux particuliers d'intérêt public majeur devront pouvoir être exploités comme station de repos (voire de parkings) en bordure des cheminements piétons avec Entremont, l'axe Ste Victoire et la corniche sur la RN 96 vers les Platanes.</p> <p><u>Illustrations</u> : des points de vue privilégiés sur la ville depuis Maruège.</p>	<p>CHAPITRE II</p> <p>APPROCHE PAYSAGERE</p> <p>PAGE 9</p>
---	--	--



UNE PRESENCE CONSTANTE ET PANORAMIQUE

La Montagne Ste Victoire est partout présente sur le site Elle a obsédé Paul Cézanne qui nous laisse en héritage mieux qu'un quelconque règlement, les véritables émotions que l'on peut ressentir sur ce site de la ZPPAUP. On constate un manque cruel de lieux publics de chemine-ments, ballades, stations de repos, voire de méditation, que certains chevalets ont pourtant parcourus. C'est pourquoi le cahier de recommandation sera basé, dans sa présentation, sur la communication de ces ambian-ces paysagères en l'illustrant très largement d'un mélan-ge de reproductions de peintures, et de photos actuelles, à l'appui des croquis et commentaires.

ZPPAUP
AIX EN
PROVENCE
RAPPORT DE
PRESENTATION

CHAPITRE II
APPROCHE
PAYSAGERE
PAGE 10



TRAME PAYSAGERE

LA TRAME PAYSAGERE = UNE EMOTION

Sensation de ligne force internes au site sur lesquelles s'accrocher et sous haute surveillance de la Ste Victoire. Constat d'un paysage déjà grignoté par des implantations de maisons récentes destructurant la trame paysagère originelle (mitage).

CHAPITRE II

APPROCHE PAYSAGERE
PAGE 11

ZPPAUP
AIX EN
PROVENCE
RAPPORT DE
PRESENTATION

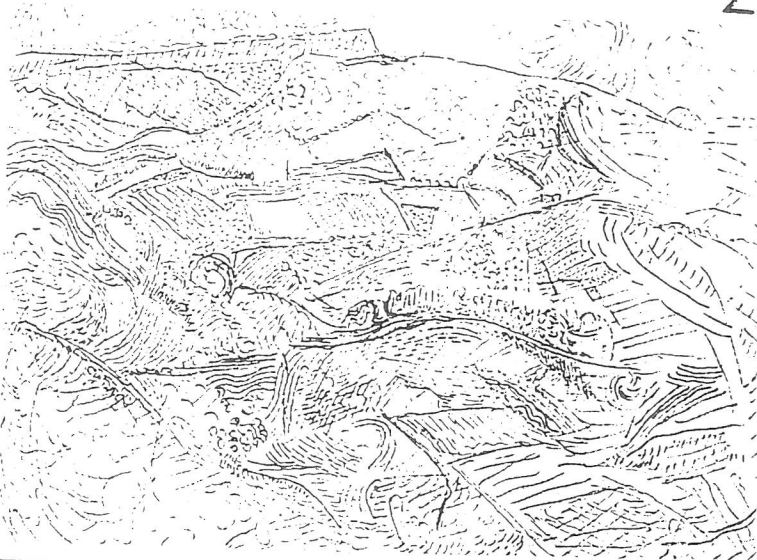


1

3



2



ZPPAUP
AIX EN
PROVENCE
RAPPORT DE
PRESENTATION

LA TRAME PAYSAGERE

Un support dynamique merveilleusement ressenti et interprété par de nombreux artistes.
Illustrations : 1) Dessin de MASSON : la campagne d'Aix
 2) Dessin de TALCOAT : La Montagne Ste Victoire et le Cengle. 3) Une "Ste Victoire" de PICASSO.

CHAPITRE II

APPROCHE
PAYSAGERE
PAGE 12.



<p>ZPPAUP AIX EN PROVENCE RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p style="text-align: center;">LA TRAME PAYSAGERE</p> <p>Constat en séquences du paysage - sources d'inspiration. Une mine de supports à la création architecturale et paysagère pour les futurs projets.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jeux du relief et des lignes (accès, implantations) - Jeux des vues et des lumières (ouvertures, fermetures) - Jeux des matières et des couleurs (matériaux, vocabulaire) 	<p style="text-align: center;">CHAPITRE II</p> <p style="text-align: center;">APPROCHE PAYSAGERE PAGE 13</p>
---	---	--



PHOTO AERIEENNE DU COEUR DU SITE

Le constat d'une trame déjà très perturbée :

- tant sur le plan des infrastructures en général et de la voirie en particulier
- que sur le plan de l'uniformité des implantations des nouvelles constructions et du manque de dosage des densités. Les opportunités de financement et de réalisation des équipements publics comme le découpage des opportunités foncières constructibles sont déterminants dans la destruction du site.

ZPPAUP

AIX EN

PROVENCE

RAPPORT DE

PRESENTATION

CHAPITRE III

LA

STRUCTURE

FONCIERE

PAGE 14.

COMMUNE D'AIX EN PROVENCE (13100)

Z.P.P.A.U.P.

Zone de Protection du Patrimoine
Architectural , Urbain et Paysager

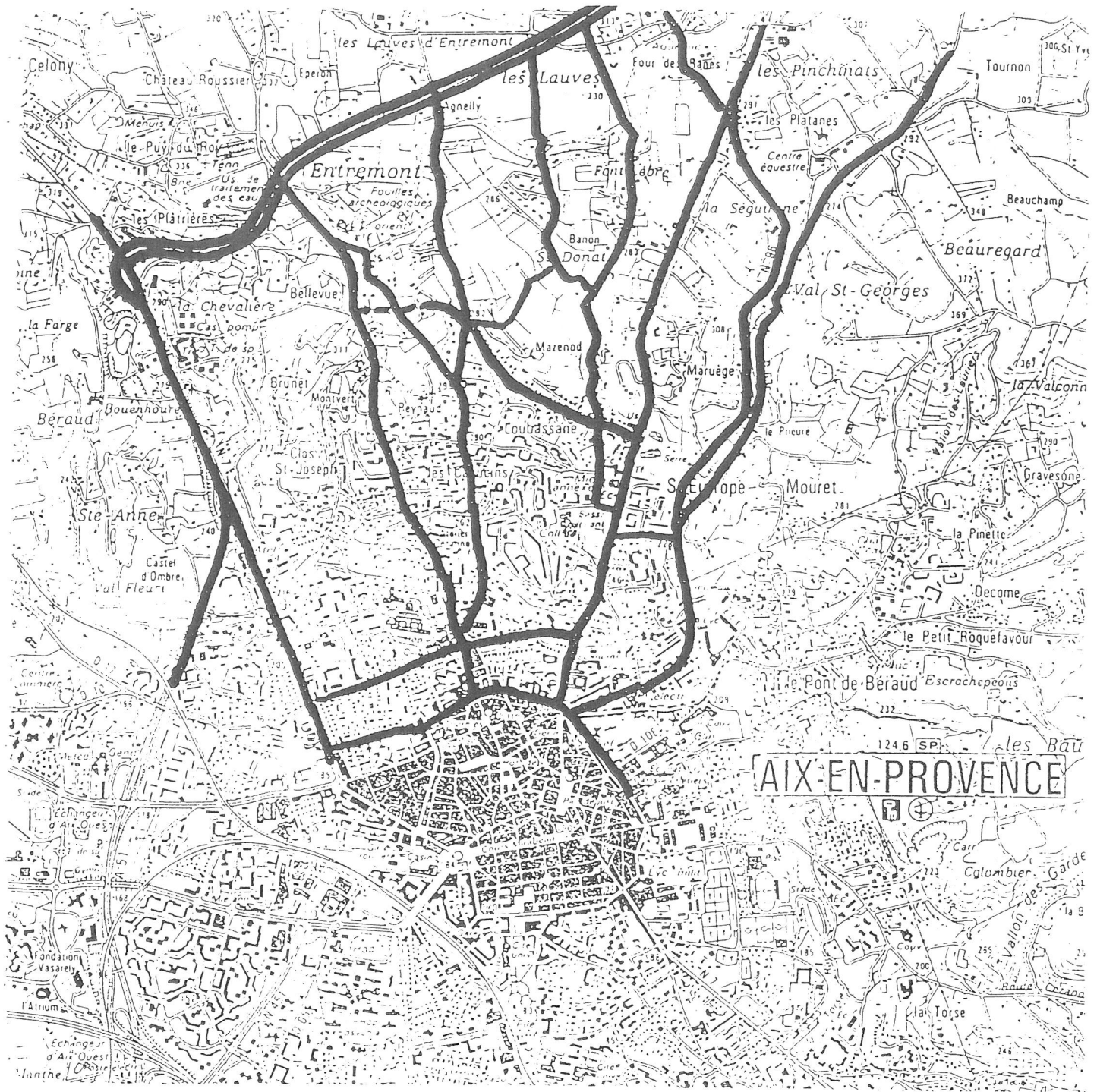
RAPPORT DE PRESENTATION

CHAPITRE III

LA STRUCTURE FONCIERE

LES TRAMES

LA CONCERTATION



<p>ZPPAUP AIX EN PROVENCE RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p style="text-align: center;">LA TRAME DES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES</p> <p>Constat :</p> <p><u>Voirie</u> - rayonnante depuis le centre ville, très peu de transversales. Souci de ne pas perturber la hiérarchie des voies, de leur fonction et donc de leur aspect paysager.</p> <p><u>Choix</u> dans la dissuasion ou l'incitation à la circulation</p> <p><u>Sentiers</u> - La voirie ne s'accompagne pas automatiquement de trottoirs - préférer la notion de cheminements, sécurité, calme, nature.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> - irrigation - A ne pas enterrer ni faire disparaître. Tout un patrimoine existant de fossés et de canaux, à ciel ouvert à préserver, réhabiliter, entretenir</p> <p><u>Lignes aériennes</u> - A planifier pour les enterrer à terme.</p> <p><u>Concertation des partenaires</u> L'Etat pour RN et Rodead. Le département pour ancienne route des Alpes et routes départementales La Commune pour chemins communaux et eaux pluviales. l'EDF et France Telecom pour les lignes aériennes.</p>	<p>CHAPITRE III</p> <p>LA</p> <p>STRUCTURE</p> <p>FONCIERE</p> <p>PAGE 15</p>
---	--	---



ZPPAUP
AIX EN
PROVENCE
RAPPORT DE
PRESENTATION

LA MORPHOLOGIE DES UNITES FONCIERES
Cette répartition définit une trame qui est déterminante dans le modelage du paysage. Ces unités foncières sont souvent grandes, ce qui facilite l'approche de répartition entre l'orientation et donner aux nouvelles implantations des constructions et le dégagement des perspectives paysagères sur ces terrains privés. Pourvu que les morcellements fonciers soient évités à terme.

CHAPITRE III

LA
STRUCTURE
FONCIERE

PAGE 16.

ZPPAU

AIX EN
PROVENCE

FICHE DE CONCERTATION N°
SUR L'AVANT PROJET DE ZONAGE

PROPRIETE

DESIGNATION

NOM :

CADASTRE :

SURFACE :

REGLEMENT

P.O.S. :

ZPPAU :

fiche Type

DEMANDE

ORIGINE

PROPRIETAIRE

ACQUEREUR

ARCHITECTE

PROMOTEUR

PUBLIQUE

ASSOCIATION

NATURE

LOG^t INDIVIDUEL

LOG^t COLLECTIF

BUREAUX

COMMERCES

LOISIRS

AUTRES

COMPATIBILITE ZPPAU

CONSTRUCTION/PROTECTION

BONNE

MOYENNE

MAUVAISE

SANS EFFET

URBANISME

A. P. ZPPAU

MODIF. ZPPAU

P.O.S. ACTUEL

P.O.S. REVISE

ZPPAUP AIX EN PROVENCE RAPPORT DE PRESENTATION	LA CONCERTATION Un fichier a été réalisé à l'occasion de cette concertation qui couvre plus d'une cinquantaine de propriétaires fonciers représentant la grande majorité de ceux-ci. Ces fiches répertorient les renseignements suivants : - désignation de la propriété - dispositions réglementaires avant ZPPAUP. - Type et nature de la demande. - Compatibilité avec l'avant projet ZPPAUP Illustrations ci-dessus : Fiche type	CHAPITRE III LA STRUCTURE FONCIERE PAGE 18
--	--	--

7 jours à Aix... 7 jours à Aix... 7 jours à Aix... 7

A PROPOS DU PROJET DU REX

LETTRE DE M. DE MORANT...

« Les réflexions sur le projet du Rex-Mirabeau, publiées dans « Le Courrier d'Aix » du 20 juillet, sont opportunes et pertinentes.

Il me paraît en effet aberrant que l'on puisse accepter la création d'un parking de 230 places sur le cours Mirabeau.

Nos édiles ne peuvent oublier que celui-ci est à Aix ce que sont la place Stanislas à Nancy, le cours de l'Intendance à Bordeaux, les remparts reconstitués heureusement à Saint-Malo et on ne peut plus admettre de profanations comme celles que le Cours a connues et qui l'ont trop souvent abimé.

Aussi, j'estime qu'il ne s'agit pas seulement de « limiter les nuisances d'un parking souterrain en plein centre-ville », mais bien d'interdire sa réalisation.

En revanche, l'achèvement du programme judicieux de parkings des boulevards extérieurs doit se poursuivre activement, comme doivent se développer les petits moyens de transport en commun.

Les Aixois devront les utiliser davantage et ne plus se servir de leur véhicule personnel pour leurs courses en ville.

Alors, avec une réglementation de la circulation mieux adaptée, le cours Mirabeau deviendra plus agréable à fréquenter.

Telle est la réflexion que m'inspire « ce sujet brûlant » et croyez à mes sentiments les meilleurs... »

R. DE MORANT

...INTERVENTION DE MARCEL GUINDON

« Le quartier Mazarin aurait-il fait sécession ? »

Voici quelques réflexions inspirées par l'article de notre ami Guy de Poncins paru dans vos colonnes du 20 juillet.

En effet, ce projet du Rex, par son ampleur et sa localisation intéressante tout le centre-ville ; il est regrettable que les Comités du centre-ville n'aient pas été conviés à cette réunion du 27, au moins en auditeurs libres. Par ailleurs ce projet, maintes fois enterré, est connu dans ses grandes lignes

des trottoirs et espaces par les voitures qui fait perdre à la ville son âme, aux commerçants leurs clients, aux hôteliers leurs touristes, alors que pendant ce temps les parkings réalisés à grands frais ne sont jamais pleins en même temps. Mais, suffit-il d'avoir dit cela, et vous de vous opposer à ce parking « dans le centre » ?

Je pose la question : pour votre quartier, n'est-il pas préférable de supprimer le trafic de transit (rue d'Italie et rue Émeric-David) en bouclant le cours Mirabeau, et saisir une opportunité qui ne se présentera nulle part ailleurs dans ce centre ?

Et plus généralement n'est-il pas temps de mener une réflexion d'ensemble pour le centre-ville qui se dégrade, malgré les efforts de la municipalité et donc des contribuables pour réhabiliter certains espaces et monuments ?

Plan d'occupation des espaces, plan de réhabilitation de logements, plan de circulation des piétons, des voitures et des transports collectifs. Sur ce dernier point Aix a une vingtaine d'années de retard : ce n'est ni la faute du maire ou de son adjoint M. Lengrand, ni du concessionnaire, c'est celle de tous les Aixois et de toutes les Aixois qui n'arrivent pas à intégrer dans leur comportement cette donnée essentielle : moins de voitures privées, plus de transports collectifs, c'est l'équation clé qui seule permet de mettre en valeur un cadre de vie restauré, un cadre de vie agréable, conforme à une certaine image... vraie ou fausse...

Aucune des solutions n'apportera réponse totale aux revendications catégorielles et contradictoires. Du moins chaque comité, chaque syndicat de défense, chaque association d'usagers etc. doivent-ils ensemble procéder à un large échange d'où pourrait sortir soit le mauvais : cela n'aurait été qu'une confrontation, soit le meilleur : la prise en compte de l'ensemble des fonctions du Centre, la recherche de l'intérêt général. Cette solution, à la longue, finit toujours par satisfaire tout le monde ».

Marcel GUINDON
Président du C.I.A.Q.
Palais-Prêchœur

PROTECTION DES DEMEURES ANCIENNES LE DROIT AU PAYSAGE ?

Étrange public, disparate et varié, que celui qui le 18 juillet était venu écouter M. Marie, architecte chargé de l'étude de la Z.P.P.A.U. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain) des quartiers nord de la ville : il y avait là devant nos adjoints à l'Urbanisme, au Patrimoine, à l'Environnement, au quartier nord, des propriétaires de terrains d'immeubles, des pro-

teurs, des agents immobiliers, des avocats, des défenseurs de la nature, des présidents d'associations, de C.I.Q., des curieux etc.

Un lien commun entre tous : un intérêt... mais ô combien différent du défenseur de la nature (en la circonstance Entremont) au propriétaire, père de trois enfants, qui n'accepte pas qu'on lui refuse l'autorisation de construire, une maison pour chacun de ses enfants sur « son » terrain, rien de commun, une opposition forcenée : le premier ne comprend rien à la position du second et le second pas davantage à celle du premier : deux frères ennemis.

Il ne faut pas être grand clerc, pour se rendre compte que l'urbanisme est injustice, que ses règles imposées par la vie en société, si on la veut harmonieuse, sont source d'inégalités.

Je possède un grand jardin, le quartier se développe, une grande partie va être expropriée au profit d'une artère de circulation ; j'ai devant mon immeuble une cour de collège arborée de douze magnifiques platanes, qui sont abattus pour la construction d'un parking souterrain ; j'ai vue sur Sainte-Victoire, une Z.A.C. est créée, les maisons bouchant ma perspective. Ces exemples vont à l'infini.

Ici s'affrontent intérêt privé et intérêt public, tout comme se sont affrontés celui du propriétaire et celui du défenseur de la nature.

Ô, homme ! le droit de propriété est bien ancré en toi, et combien il est difficile de s'en débarrasser pour atteindre la notion de bien commun, celui des hommes dans leur globalité...

Ce droit de propriété que le Code civil français, après le Droit romain avait composé en « usus » (droit d'usage), en « fructus » (droit aux fruits), en « abusus » (droit de disposer du bien à volonté), a subi au fil des siècles, précisément sous la pression de « l'intérêt général » de multiples attaques et atteintes, et a perdu du terrain, dont l'extension actuelle de la notion « d'environnement » n'en est pas la moindre.

Nous sommes sur le chemin du « droit au paysage », et pourquoi pas ? La difficulté sera de l'apprécier en se souvenant que la perte du droit de vue est déjà indemnifiable actuellement.

Le paysage appartient à tous, personne n'a le droit de l'altérer, encore moins de le supprimer ; difficile à admettre tant l'individu est possessif, mais la voie est largement ouverte.

Il ne s'agit ici, ni de systèmes politiques, ni de partis politiques, mais de politique au sens large du mot, c'est-à-dire « d'organisation des affaires publiques et de la vie des citoyens ».

Il n'en reste pas moins, pour en revenir à la Z.P.P.A.U. Nord, que les difficultés seront grandes pour l'autorité publique qui aura à déterminer les zones d'intérêt général et celles d'intérêt privé. D'autres réunions de concertation auront lieu après une exposition permanente de quelques semaines des premiers panneaux d'étude.

A suivre... ».

L. RAYMOND
Protection des Demeures anciennes
et Paysages aixois

CHRONIQUES D'AVANT-HIER

soumettre. Des jeux de scène réglés comme un ballet, dans un décor bien composé, une verve de bon aloi (les compliments des graves musicologues sont quelque chose ; mais peut-être aussi le rire frais d'une petite fille de 7 ans). Un ensemble vocal parfaitement au point. Quelques réserves pour les costumes : est-ce une raison parce que Fidalma est qualifiée, dans le livret, de « veuve ridicule », pour l'affubler de cette impossible toilette de perroquet ? Elle était mieux en tenue dite de nuit.

mobilier qui évoquaient certains dessins de Punch (y compris le découpage des bonhommes). Ce n'est qu'une pochade, mais bien réussie, avec cette caricature du drame lyrique en prose d'il y a 50 ans - et qui n'excluait pas une excellente exécution musicale.

Ce que j'ai dit au début n'implique pas une méconnaissance des concerts de plus grande envergure. L'orchestre du Conservatoire, outre la charge assez lourde des séances d'opéra, animées par Rosbaud, nous a donné, sous la savante direction d'Ernest Bour,

LA CONCERTATION

Informations largement diffusées et articles de presse

CHAPITRE III

LA STRUCTURE FONCIERE

PAGE 19

ZPPAUP
AIX EN
PROVENCE
RAPPORT DE
PRESENTATION

Urbaniser au naturel !

Maîtriser l'urbanisation pour l'adapter à l'environnement (et non l'inverse), tel est le but de la procédure de Z.P.P.A.U.

Si le sigle est barbare, la démarche est complexe. Pourtant, une "zone de protection du patrimoine architectural et urbain" aura bientôt des effets sensibles dans les quartiers Nord. Il y a quelques années, un projet de construction aux abords du site archéologique d'Entremont avait été décidé, au mépris de la valeur historique des vestiges, de la structure paysagère et du cadre naturel qui les entourent.

A titre d'exemple, la protestation des nombreuses associations de défense, de protection et de sauvegarde du patrimoine n'avait pu empêcher un programme de création de cent dix maisons d'être envisagé. La période des municipales avait alors favorisé un débat sur l'opportunité de la mise en place d'une Z.P.P.A.U. Ce qui correspondait à la demande des associations



La salle des mariages de la mairie-annexe des quartiers nord était garnie pour cette pré-consultation (Photo Henry Ely, Aix).

son programme réduit à cinquante maisons, pour lesquelles la Z.P.P.A.U. s'appliquera, avec avis de l'architecte des Bâtiments de France.

L'autre volet, celui du projet d'aménagement de la Z.A.C. de la Marguerite, a d'abord été renégocié et a vu dans un second temps

substitue pas au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) pas plus qu'elle ne rend le secteur inconstructible. En fait, elle institue des servitudes supplémentaires qui, tout en ne s'opposant pas aux autres réglementations, viennent les renforcer. Le conseil municipal, confié à un architecte connaissant bien ce type de dossier, M. Etienne Marie, une mission d'études pour établir cette Z.P.P.A.U. Le travail effectué en toute liberté pendant environ une année a abouti à des exposés : sur le périmètre sensible à déterminer et sur les propositions de protections modulées.

Préserver les sites

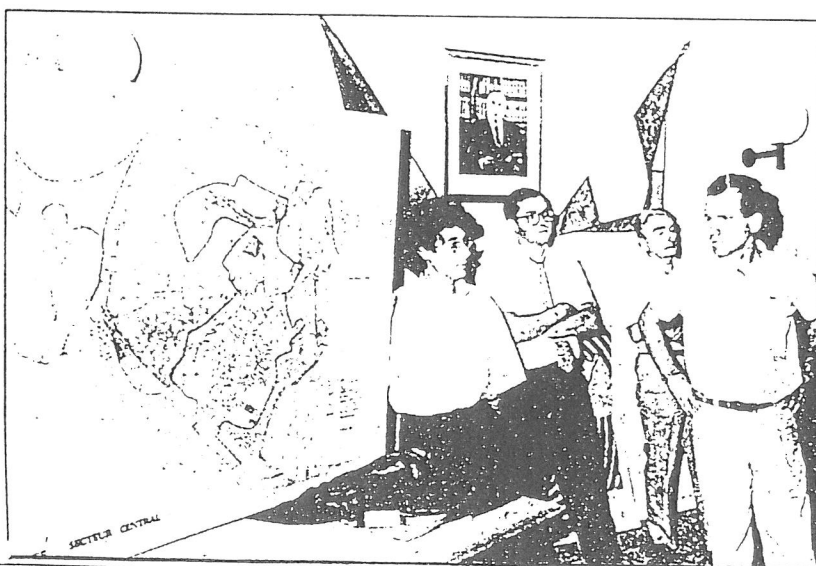
Cette procédure ne se

substitue pas au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) pas plus qu'elle ne rend le secteur inconstructible. En fait, elle institue des servitudes supplémentaires qui, tout en ne s'opposant pas aux autres réglementations, viennent les renforcer. Le conseil municipal, confié à un architecte connaissant bien ce type de dossier, M. Etienne Marie, une mission d'études pour établir cette Z.P.P.A.U. Le travail effectué en toute liberté pendant environ une année a abouti à des exposés : sur le périmètre sensible à déterminer et sur les propositions de protections modulées.

A ce stade, une pré-consultation vient d'être organisée en mairie-annexe, en présence d'Alexandre Medvedowsky, adjoint à l'urbanisme, Nerthe Dautier, conseillère municipale déléguée au patri-

moine, Yvon Roche, adjoint à l'environnement et Philippe Pluchon, adjoint spécial. Etaient également dans la salle MM. Girard, directeur des services urbanisme et Marie, architecte. D'autres réunions de concertation auront lieu à la rentrée, notamment autour des projets et de la tenue d'un registre. Les propositions de M. Marie pourront être corrigées par le conseil municipal qui aura, en outre, à mettre en oeuvre une révision partielle du P.O.S. des quartiers Nord à l'automne.

Les questions posées la semaine dernière par les habitants et les associations sur le périmètre et le contenu des sites à sauvegarder dans ses éléments les plus structurants (vistas rurales, vues du paysage, etc.) ont montré que le débat était bien amorcé.



LA CONCERTATION

Informations largement diffusées et articles de presse.

Elus et techniciens ont présenté aux habitants le plan qui délimite la Z.P.P.A.U. (Photo Henry Ely, Aix).

CHAPITRE III

LA
STRUCTURE
FONCIERE

PAGE 20

ZPPAUP
AIX EN
PROVENCE
RAPPORT DE
PRESENTATION

Une consultation pour préserver les équilibres

La procédure de consultation qui accompagne la mise en place du projet "Z.P.P.A.U." (Zone Proritaire de Protection Architecturale et Urbaine) dans les quartiers Nord se poursuit.

Ces mesures visent à protéger l'environnement, à éviter l'abandon et la mise en friche de certaines terres et surtout prévoir le futur, en essayant d'harmoniser des intérêts contradictoires dans cette zone suburbaine, à la fois proche de la ville et de la campagne.

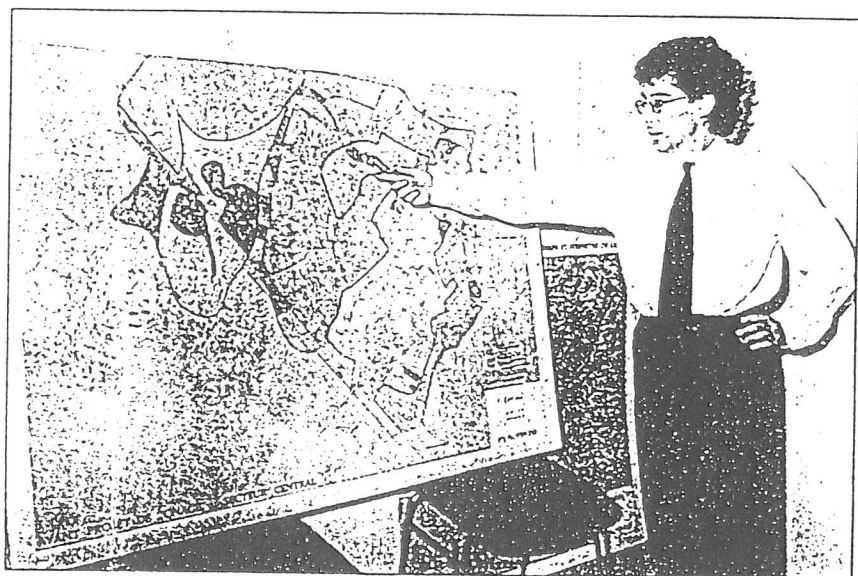
L'un des objectifs de cette opération est de prendre en compte la notion du patrimoine architectural et de la sauvegarde de certains sites, dont nous sommes les dépositaires et les garants pour l'avenir, même s'ils ne sont pas du domaine public.

Concilier l'intérêt général tout en permettant la défense des propriétaires particuliers représente l'une des gages de ce projet. Cette expérience est unique en France, car elle est condui-

te dans des zones rurales où le problème des terres se pose différemment.

La bonne volonté semble régner de part et d'autre, au cours des consultations qui sont menées par les élus concernés, M. Medvedowsky adjoint à l'urbanisme et M. Pluchon, adjoint des quartiers Nord, ainsi que par les techniciens représentés par M. Mary, l'architecte en charge du dossier. Jusqu'à présent, 35 particuliers, propriétaires de petits ou de grands domaines, ont participé à ces discussions préparatoires au cours d'une réunion publique et d'entretiens individuels.

L'autre ligne directrice résolument affichée, semble-t-il, concerne une réduction sensible du nombre et de la grandeur des lotissements prévus malgré l'importance de la pres-



L'avenir du quartier se lit sur les cartes et les maquettes présentées à la mairie-annexe. (Phioro Henry Ely. Aix).

sion des promoteurs.

Actuellement rien n'est définitif, puisque la procédure d'enquête enregistre les avis et propositions de chacun. Elle devra aboutir à un avant-projet qui sera soumis au public au cours d'une réunion programmée courant novembre. Ce projet définitif sera lui-même soumis une nouvelle fois au public par enquête pour recueillir les avis complémentaires.

Parallèlement, le projet fait l'objet d'un partenariat entre la ville et l'Etat par l'intermédiaire de la Direction Régionale de l'Architecture et de l'Environnement (D.R.A.E.) ce qui devrait garantir une certaine durée à ce projet au-delà des échéances électorales.

Les travaux de mise en place de la Z.P.P.A.U. de-

vraient conduire également à une prochaine révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Tous les éléments relatifs à la zone concernée ainsi que le projet (Plans, cartes, cahier de remarques etc.) sont exposés et en libre consultations publiques dans la salle des Mariages de la Mairie annexe Aix-Nord, Chemin St-Donnat, ☎ 42.21.62.35.

ZPPAUP AIX EN PROVENCE RAPPORT DE PRESENTATION	LA CONCERTATION Informations largement diffusées et articles de presse.	CHAPITRE III LA STRUCTURE FONCIERE PAGE 21
--	--	--

COMMUNE D'AIX EN PROVENCE (13100)

Z.P.P.A.U.P.

Zone de Protection du Patrimoine
Architectural , Urbain et Paysager

RAPPORT DE PRESENTATION

CHAPITRE IV

**CONCLUSIONS DE LA DESCRIPTION DU PAYSAGE
A SA REGLEMENTATION**

- DISTINCTION EN SITES ET SECTEURS
- BILAN DE L'IMPACT PAYSAGER

DE LA DESCRIPTION DU PAYSAGE A SA REGLEMENTATION

I - DISTINCTION EN SITES ET SECTEURS

Nous avons distingué 3 qualités différentes de sites qui se subdivisent en 5 secteurs de réglementation.

1er SITE - 3 SECTEURS

Un coeur en forme de cuvette à caractère typiquement rural entre les chemins de St Donat et des Lauves.

Il possède quelques grandes fermes et bastides entourées de grandes parcelles agricoles. Des petits chemins ruraux subtils, carrossables et utilisables en l'état le distribuent.

Sa fragilité repose sur 3 éléments :

- sa géographie en relief de cuvette qui l'expose à des vues dominantes tout autour
- sa gestion dépendant d'une économie agricole déclinante
- sa proximité au contact immédiat du centre ville d'Aix qui provoque d'importantes convoitises pour des programmes immobiliers.

C'est le lieu le plus fragile qui doit rester le fondement même de la protection pour la ZPPAUP.

Cette cuvette fragile dominée à l'ouest par le chemin de la Marguerite lié à l'Oppidum d'Entremont d'une part, et le petit plateau du chemin de Banon au Nord d'autre part, nous ont fait distinguer 3 secteurs sur ce premier site.

SECTEUR I

La cuvette St Donnat/Les Lauves a dominante de protection.

Vocation : respiration de la ville.

A protéger : Typologie rurale du paysage

- . Vaste dominante de prés, chemins ruraux sans clôture et quelques fermes isolées.
- . Contraste d'un bati regroupé en retrait de ce paysage.

Ce secteur est réglementé suivant 3 principes.

- 1) Une large protection centrale "nombril" de la ZPPAUP.
- 2) Une protection épaisse de 60 m périphérique au-delà des infrastructures bordant le secteur, soit :
 - le chemin des Lauves à l'Ouest
 - le canal au Nord
 - le chemin de St Donnat à l'Est

(Le Sud étant protégé par le Centre et l'Axe Ste Victoire représentant la frontière urbaine).

Ce sont les zones grises repérées sur le plan zonage.

- 3) Des espaces interstitiels constituant une réserve sous forme de servitude d'implantation des constructions potentielles.

Ce sont les zones blanches repérées sur le plan de zonage.

Ces trois principes sont la clé de voute de la ZPPAUP.

Les zones grises et blanches suivent une logique de ligne de paysage, de relief et de co-visibilité.

Cependant, le découpage foncier correspondant aux réalités humaines et sociales du site a été étroitement cerné et pris en compte autant par rapport aux accès à ces parcelles (sans dégâts pour la structure paysagère) que par rapport à une juste répartition sur les propriétés entre les zones paysagères grises et blanches.

SECTEUR II

Tête Ouest du site, chemin de la Marguerite et flancs d'Entremont. A dominante de protection.

Vocation : rayonnement d'un lieu historique d'intérêt public majeur.

A protéger : L'oppidum et son piemont, c'est-à-dire le site dominant, les voies publiques d'accès et les abords offrant les grandes perspectives de vues.

Ce secteur est règlementé sur les mêmes principes que le secteur I.

- Deux larges protections centrales

a) Autour du point dominant "Belvédère" du chemin de la Marguerite repéré sur le plan de zonage.

* dans un rayon de 180 mètres et sur 270° au Nord, Est et Sud, protégeant les premiers plans de vue sur le Secteur I, Entremont et la Ste Victoire.

* dans un rayon de 360 mètres sur 90° jusqu'en limite de ZPPAUP protégeant les premiers plans de vue lointaine sur Vitrolles/Gardanne.

b) Le site archéologique d'Entremont, protégé à presque 100 %.

Ce sont les zones grises et hachurées repérées sur le plan de zonage.

- Les espaces interstitiels moins sensibles et déjà bâtis pour l'essentiel, ce sont les zones blanches. La hauteur des constructions y est cependant très limitée.

SECTEUR III

Micro-site du chemin de Banon que nous avons qualifié comme particulier et remarquable.

- Il n'est pas en co-visibilité directe de paysage avec le reste de la ZPPAUP, sauf en bordure du canal, déjà protégé en périphérie du secteur I.

- Il est limité par la rocade Nord sans préoccupation de la protection paysagère.

- Il concerne sur sa partie sensible trois grandes unités foncières seulement :

* le lotissement de 1 ha déjà bâti

* deux grandes propriétés.

Vocation : maintien d'un intérêt paysager d'accompagnement

A protéger : l'isolement et l'autonomie du site commandé par le chemin de Banon.

Ce secteur n'est règlementé que sur un seul principe : une large protection centrale.

- 150 m de part et d'autre du chemin de Banon

- 120 m, paysage central reliant le chemin de Banon et le Chemin de St Donnat.

Les abords du haut du chemin de St Donnat sont également protégés sur 60 m de profondeur à l'Est.

Là encore la prise en compte de la réalité du découpage foncier permettra une réserve de constructions sur les propriétés concernées dans les zones blanches (station service, Branciard, l'Archevêché).

DEUXIEME SITE - 1 SECTEUR

Une colonne vertébrale, grand axe structurant, que sont l'ancienne route des Alpes et son prolongement Nord RN 96.

Ce site a perdu son caractère rural et évolue vers un caractère urbain.

- Aux extrémités Sud et Nord, des activités et des ensembles résidentiels se sont développés le long de la voie.
- Au centre :
 - * une coupure verte importante descendant de l'aqueduc jusqu'à la Ségurane.
 - * un carrefour et le hameau des Platanes, seul petit pôle de référence urbaine dans la ZPPAUP avec commerces et équipements publics.

Ce site définit à lui seul le Secteur IV.

SECTEUR IV

Vocation : Paysage à structurer suivant sa mutation urbaine.

A protéger : Tout ce qui peut encore permettre de mettre en oeuvre une typologie urbaine reposant sur 3 points forts :

- . Traitement de la voirie, axe ancienne route des Alpes et RN 96.
- . Traitement du noyau urbain hameau des Platanes
- . Traitement d'un parc public (coulée verte).

A réglementer suivant 3 principes :

- 2 protections moins étendues que dans les autres secteurs mais fondamentales
 - * protection d'une épaisseur de 300 m transversale au centre du secteur IV "respiration" sur cet axe d'urbanisation et en contact vert direct avec le Hameau des Platanes. Cette protection transversale est renforcée par une marge de recul de 90 m mesurée à l'axe de l'ancienne route des Alpes.
 - * protection ponctuelle au Sud, le long de la RN 96 de 90 m et autour du point remarquable Maruège Est en "Belvédère" sur la ville, repéré sur le plan de zonage. Rayon de protection de 90 mètres.

Ces deux protections sont les zones grises repérées sur le plan de zonage.

- Une possibilité de densification du tissu urbain du noyau des Platanes, centrée sur le carrefour dans un diamètre limité à 150 mètres.
- une possibilité de restructuration en boulevard urbain de l'axe ancienne route des Alpes/RN 96.

C'est la zone hachurée repérée au plan de zonage.

- Un développement harmonieux aux extrémités de cet axe structurant pour des activités, commerces, logements et équipements.

Ce sont les zones blanches repérées au plan de zonage.

TROISIEME SITE - 1 SECTEUR

Un site exceptionnel : les Pinchinnats.

Il s'agit d'un site remarquable très identifiable dans l'originalité de la ZPPAUP.

Sa vocation agricole encore crédible lui confère un caractère dominant de protection de paysage.

SECTEUR V

Vocation : Activité agricole à maintenir et à soutenir

A protéger : Typologie rurale du paysage

- . Vaste dominante de cultures, chemins ruraux sans clôtures et quelques fermes isolées.
- . Contraste du bâti regroupé en retrait de ce paysage et organisé au sein du hameau des Platanes.

A régler suivant trois principes :

- Une large protection du paysage basée sur l'économie agricole.

C'est la zone grise repérée au plan de zonage.

- La même possibilité que le Secteur IV de densification du tissu urbain du noyau urbain des Platanes, centrée sur le carrefour, limitée à un diamètre de 150 mètres.

C'est la zone hachurée repérée au plan de zonage.

- Une zone tampon entre le noyau urbain et la campagne qui doit permettre à la fois le développement de l'agriculture et celui du hameau des Platanes.

C'est la zone blanche repérée au plan de zonage.

BILAN DE L'IMPACT PAYSAGER

I) SERVITUDES PROTECTION/CONSTRUCTION

Chaque secteur est réglementé suivant ses vocations d'occupation au service du paysage protégé.

- Les zones grisées garantissant la protection absolue.
- Les zones blanches garantissant les limites de servitudes d'implantation pour les réserves de construction.
- Les zones hachurées repérant les occupations d'intérêt public.

1) Les zones grises

Elles sont réglementées de façon à garantir la pérennité du paysage original. Elles tentent au maximum de prendre en compte la réalité économique et sociale de gestion de ce paysage.

Ces zones grises comptent pour 2/3 de la surface totale de la ZPPAUP.

2) Les zones blanches

Elles sont réglementées de façon à garantir un réservoir suffisant de droits à bâtir pour le maintien (voire le développement) d'une économie locale sur la ZPPAUP.

Elles sont par rapport au paysage une servitude d'implantation des constructions potentielles indissociable de la gestion des zones grisées protégées.

Les zones blanches représentent 1/3 de la surface totale de la ZPPAUP.

3) Les zones hachurées

Elles ne sont pas réglementées mais soumises à la même préoccupation de pérennité du paysage.

Elles représentent un support public à sa gestion.

Ces zones hachurées sont marginales en surface et ne sont pas prises en compte dans le rapport de surface 2/3, 1/3.

II) BILAN

SERVITUDES D'EMPRISE AU SOL

Les zones grises = 2/3

Les zones blanches = 1/3

Dans ces zones blanches, encore 2/3 de l'emprise au sol sont protégés en terrain naturel à conserver. (voir règlement).

Cela revient à estimer que sur l'ensemble de l'aire d'étude de la ZPPAUP :

- 8/9 seront protégés

- 1/9 sera potentiellement le support de constructions.

AUTRES SERVITUDES

Sur le seul 1/9 potentiellement support de constructions, les qualités d'impact paysager sont encore garanties par :

- Les hauteurs et gabarits réglementés en rapport avec le terrain naturel environnant à protéger.

- Les avis du Maire et de l'ABF sur la présentation des projets.

TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

Secteurs	Superficie
Secteur 1	83,3 ha
Secteur 2	65,2 ha
Secteur 3	27,4 ha
Secteur 4	108,7 ha
Secteur 5	111,6 ha
TOTAL Z.P.P.A..U.P	396,20

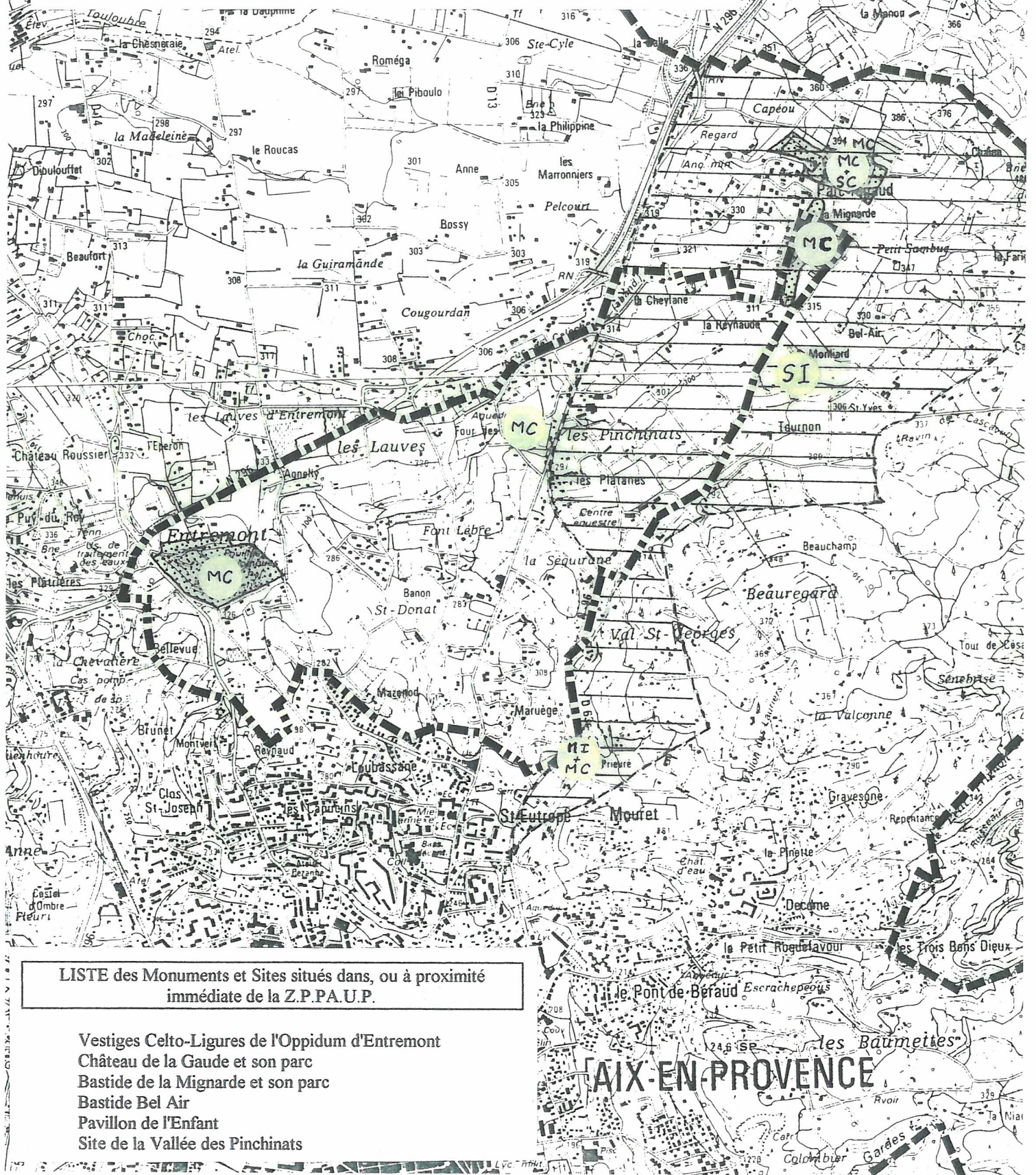
dont :

Zones	Superficie	en %
hachurées :	21,2	5,3 %
grisées :	223	56,3 %
blanches :	152	38,4 %

REPERAGE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES PROTEGES AU TITRE DES AFFAIRES CULTURELLES.

MC: Monument Classé
 MI: Monument Inscrit
 SI: Site Inscrit
 SC: Site Classé

■■■■■ Périmètre de la Z.P.P.A.U.P.



LISTE des Monuments et Sites situés dans, ou à proximité immédiate de la Z.P.P.A.U.P.

- Vestiges Celto-Ligures de l'Oppidum d'Entremont
- Château de la Gaudé et son parc
- Bastide de la Mignarde et son parc
- Bastide Bel Air
- Pavillon de l'Enfant
- Site de la Vallée des Pinchinats

AIX-EN-PROVENCE