

COMMUNE D'AIX EN PROVENCE (13100)

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

Zone de Protection du Patrimoine  
Architectural , Urbain et Paysager

## REGLEMENT

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



- Secteur I - Site de St Donat
- Secteur II - Site archéologique d'Entremont et son socle
- Secteur III - "Micro-site" du chemin de Banon
- Secteur IV - Site urbain Demi couronne Ouest des Platanes et ancienne route des Alpes
- Secteur V - Campagne des Pinchinats

## 00. PREAMBULE A TOUS LES SECTEURS

LOCALISATION : Tous les secteurs du périmètre de la ZPPAUP

### 01 SERVITUDES SUR LES RESEAUX PUBLICS

#### 0.1.1. OBLIGATIONS :

- Encastrement des réseaux EDF-GDF, téléphone, eau, égouts
- Traitement des fossés et canaux d'eaux pluviales à ciel ouvert
- Traitement de sentiers pour circulation piétons hors façades urbaines du hameau des Platanes et de l'ancienne route des Alpes
- Avis du Maire et ABF sur tout équipement extérieur (éclairage, signalétique, publicité, mobilier urbain).
- Avis du Maire et ABF sur toute modification de l'état des lieux.

#### 0.1.2. INTERDICTIONS :

- Pylônes, potences et lignes aériennes EDF et téléphone
- Comblement des vallons et fossés
- Bordures-trottoirs hors façades urbaines du hameau des Platanes et de l'ancienne route des Alpes
- Intervention sur la voie publique sans avis du Maire et ABF

#### 0.1.3. TRAITEMENT PAYSAGER ET ARCHITECTURAL :

- l'ABF ne pourra exiger de prescriptions que dans le cadre du cahier de recommandation ZPPAUP

### 02 SERVITUDES DE DEMOLITION

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir

### 03 SERVITUDES DE PASSAGE

- Une obligation de passage pour cheminement public pourra être exigée suivant représentation de principe au plan de zonage et objectifs définis au rapport de présentation et illustré au Cahier de recommandations.

### 04 SERVITUDES DE VUES

- Une obligation de perspectives de vues (cadrage, orientation des implantations, dosage des hauteurs de bâtiments) pourra être exigée suivant les objectifs définis au rapport de présentation et illustré au Cahier de recommandations.

## 05 SERVITUDES SUR LES ZONES BLANCHES

### ZONE PROTEGEE, ZONE AMENAGEE, EMPRISE AU SOL

A l'intérieur de la zone blanche les terrains sont divisés en deux sous zones :

- une zone "protégée" représentant au minimum les 2/3 du terrain, à conserver en espace naturel, libre de toute occupation,

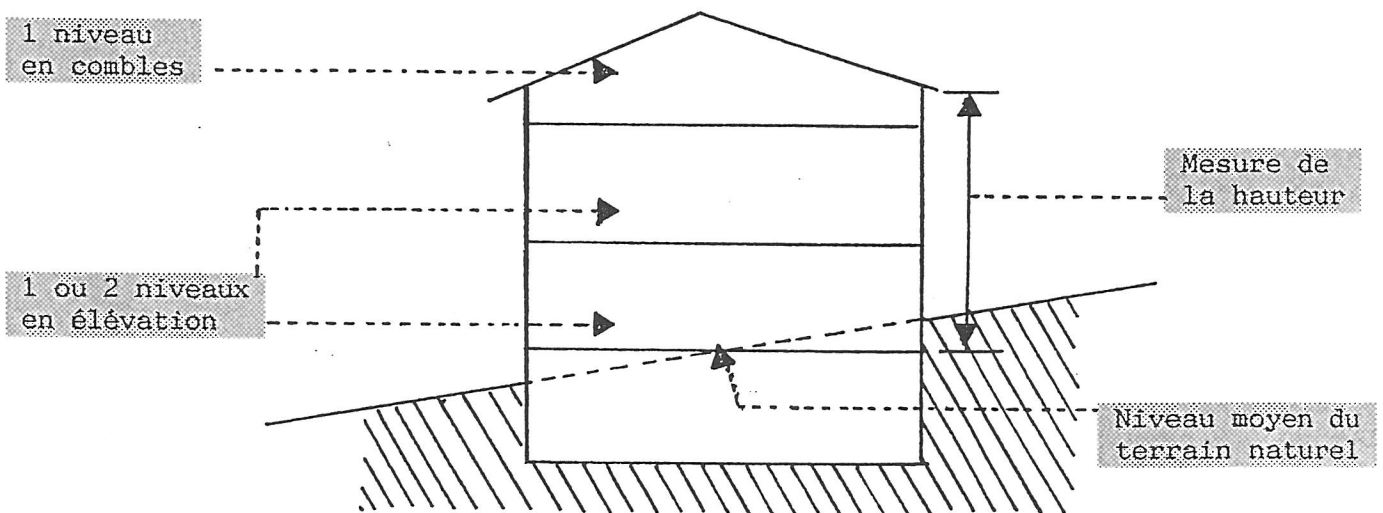
- une zone "aménagée" pour l'accueil des constructions, annexes, parkings, etc, d'une géométrie compacte de proportion 1,5 (longueur/largeur) dont la surface ne devra pas dépasser le 1/3 du terrain en zone blanche.

A l'intérieur de la zone aménagée s'applique un coefficient d'emprise au sol des constructions fixé par les règles particulières à chaque secteur de la Z.P.P.A.U.

Ce coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de la zone aménagée définie ci-dessus.

## 06 DEFINITION DU POINT DE REFERENCE - NIVEAU DU TERRAIN NATUREL

Le niveau du terrain naturel, pris en référence pour la mesure de la hauteur des constructions, est le niveau moyen du terrain naturel pris à l'aplomb du milieu de deux façades opposées.



## I SECTEUR I

### PROTECTION DU PAYSAGE AGRICOLE DE LA CUVETTE DE ST DONAT

#### 1.1 La zone grisée

Site soumis à servitude de protections centrales et périphériques.

LOCALISATION :

Les marges de recul sont mesurées, y compris l'emprise de la voie.

- \* Centre de la cuvette St-Donat
- \* Marge de recul 60 m à l'Est du chemin de St-Donat
- \* Marge de recul 60 m à l'ouest du chemin des Lauves
- \* Marge de recul 60 m à l'axe du canal au nord
- \* Marge de recul de 30 m au nord de l'axe Ste-Victoire défini par les deux points suivants :
  - à l'ouest: le point haut du Chemin de la Marguerite, dont les coordonnées Lambert sont X= 850 729,7 et Y= 143 530,9.
  - à l'est: de part et d'autre des parcelles section DR n°7b et 43j ( belvédère de Maruège), dont les coordonnées sont X= 852 182,2 et Y= 142 938,9

##### 1.1.1. La zone grisée autorise

- \* Extensions et surélévations hauteur plus ou moins 50 cm de l'égout existant. Maximum 20 % de la SHOB existante.
- \* Les constructions liées à l'exploitation agricole - hors servitude de recul de 60 m le long des chemins de St Donat et des Lauves et à l'axe du canal.
- \* Les constructions agglomérées aux fermes existantes du site, repérées sur le plan de zonage, dans un rayon limité à 60 m
- \* Les clôtures basses parallèles au Terrain Naturel sans décrochés, sans ouvrage fondé et limitées à :
  - Hauteur 1,00 m
  - Potelets bois espacés de 3,00 m mini
  - Fils fer horizontaux au nombre de 3 maxi
- \* La reconstruction de bâtiments sinistrés.

##### 1.1.2. La zone grisée interdit

- \* Les autres types de construction
- \* Les nouveaux accès
- \* Les terrassements
- \* Les clôtures opaques même végétalisées

#### 1.2. La Zone blanche

LOCALISATION :

Les bandes d'accueil des constructions sont mesurées, non compris l'emprise de la voie.

- \* Bande de 90 m tampon entre la protection du canal et la protection centrale de la cuvette St-Donat
- \* Bande de 90 m à l'ouest du haut du chemin de St-Donat
- \* Bande de 90 m à l'Est du chemin des Lauves

Une "fenêtre" est également inscrite dans la partie Nord-Est de la protection centrale, autour d'une construction existante.

- Coefficient d'emprise au sol

La zone blanche se décompose en deux parties distinctes :

- La partie Sud comprend la zone blanche située au Sud de l'axe Ste Victoire et celle située au Nord de cet axe, le long du chemin des Lauves sur une distance de 500 mètres.

- La partie Nord - le solde de la zone blanche.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à :

- pour la partie Sud : 0,50.
- pour la partie Nord : 0,25.

- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder:

. Pour la partie Sud :

- 1 niveau en sous-sol
  - 2 niveaux en élévation
  - 1 niveau en combles
- avec une hauteur maximum à l'égout de 7,50 m.

. Pour la partie Nord :

- 1 niveau en sous-sol
  - 1 niveau en élévation
  - 1 niveau en combles
- avec une hauteur maximum à l'égout de 6,00 m.

### 1.3 Zone hachurée

Site particulier d'intérêt public, sans servitude particulière.

- Soumis à avis ABF

LOCALISATION : Le pré de la ferme de St-Donat

## II SECTEUR II

### PROTECTION DU SITE ARCHEOLOGIQUE D'ENTREMONT

#### 2.1. La zone grisée

Site soumis à servitude de protection du plateau et de son socle

##### LOCALISATION

- \* Les terrains propriété de l'Etat, du Conseil Général et de privés
- \* Périmètre de recul de 180 m de rayon au Nord-Est du point le plus haut du chemin de la Marguerite et repéré sur le plan zonage. (Définition de l'axe Ste Victoire)
- \* Périmètre de recul de 360 m de rayon au Sud-Ouest du point le plus haut du chemin de la Marguerite et repéré sur le plan zonage. (Définition de l'axe Ste Victoire)
- \* Marge de recul de 30 m au nord de l'axe Ste Victoire)

##### 2.1.1. La zone grisée autorise

- \* Extensions et surélévations -hauteur plus ou moins 50 cm de l'égout existant. 20 % maximum de la SHOB existante
- \* Les clôtures basses parallèles au T.N. sans décrochés, sans ouvrage fondé et limitées à :
  - Hauteur 1,00 m
  - Potelets bois espacés de 3,00 m mini
  - fils de fer horizontaux au nombre de 3 maxi
- \* la reconstruction de bâtiments sinistrés

##### 2.1.2. La zone grisée interdit

- \* Les autres types de construction
- \* Les nouveaux accès
- \* Les terrassements hors voies publiques
- \* Les clôtures opaques même végétalisées

#### 2.2. La zone blanche

##### LOCALISATION

- \* Les propriétés pour l'essentiel déjà bâties entre les 3 protections du plateau d'Entremont, de recul de 180 m de rayon et des 60 m des abords du chemin des Lauves
- \* Lieu-dit Raynaud du bassin
- \* La campagne dite Hauteclaire et Hauts de Brunet

- Coefficient d'emprise au sol

La zone blanche se décompose en deux parties distinctes de part et d'autre de l'axe Ste Victoire.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à :

- pour la partie Sud : 0,50
- pour la partie Nord : 0,25

- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder:

- 1 niveau en sous-sol
- 1 niveau en élévation
- 1 niveau en combles

avec une hauteur maximum à l'égout de 6,00 m.

2.3. La zone hachurée

Site particulier d'intérêt public, sans servitude particulière.

- Soumis à avis ABF

LOCALISATION

- \* Les propriétés d'Entremont de l'Etat et du Conseil Général
- \* La propriété communale Hauts de Brunet
- \* Le barreau à créer entre la ZAC de la Marguerite et les Hauts de Brunet.



### III SECTEUR III

PROTECTION DU PLATEAU "MICRO SITE" DU CHEMIN DE BANON

#### 3.1. La zone grisée

Site soumis à servitude marges de protections ..

LOCALISATION :

Les marges de recul sont mesurées y compris l'emprise de la voie.

- \* Marge de recul de part et d'autre du chemin de Banon 150 m mesurés à l'axe du chemin
- \* Marge de protection centrale 120 m au-delà des 120 m de la bande constructible au Nord.
- \* Marge de 60 m à l'Est du chemin de St-Donat

##### 3.1.1. La zone grisée autorise

- \* Extensions et surélévations hauteur plus ou moins 50 cm de l'égout existant. Maximum 20 % de la SHOB existante.
- \* Les clôtures basses parallèles au T.N. sans décrochés, sans ouvrage fondé et limitées à :
  - Hauteur 1,00 m
  - Potelets bois espacés de 3,00 m mini
  - Fils fer horizontaux au nombre de 3 maxi
- \* La reconstruction de bâtiments sinistrés

##### 3.1.2. La zone grisée interdit

- \* Les autres types de construction
- \* Les nouveaux accès
- \* Les terrassements hors voies publiques
- \* Les clôtures opaques même végétalisées

#### 3.2. La zone blanche

LOCALISATION :

- \* A l'Est : le délaissé (lotissement existant) entre la protection du canal et la protection centrale de ce secteur.
- \* A l'Ouest et au Nord : le délaissé entre marge protection chemin de Banon, protection du canal et la Rocade Nord.

- Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0,25.

- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder:

- 1 niveau en sous-sol
- 2 niveaux en élévation
- 1 niveau en combles

avec une hauteur maximum à l'égout de 7,50 m.

- Cas particulier de la Rocade Nord

Les dispositions sur les zones blanches : Articles 05 et 3.2 ne s'appliquent pas aux unités foncières mitoyennes de la Rocade Nord qui sont affectées à des activités de services liés à la circulation.

## IV SECTEUR IV

PROTECTION DE LA PERIPHERIE OUEST DU HAMEAU DES PLATANES - BELVEDERE MARUEGE SUR LA VILLE

### 4.1. La zone grisée

Site soumis à servitude de marges de protections

LOCALISATION :

Les marges de recul sont mesurées y compris l'emprise de la voie.

- \* Marge de recul de 300 m au Sud-Ouest du chemin Font Lebre et au Sud-Ouest de la R.N. (partie Nord)
- \* Marge de recul de 60 m au Nord-Est du chemin de Font Lèbre
- \* Marge de recul de 90 m à l'Ouest de la R.N. (partie Sud)
- \* Périmètre de recul : rayon de 90 m autour du Belvédère de Maruège repéré sur le plan de zonage
- \* Marge de recul de 30 m au nord de l'axe Ste Victoire
- \* Marge de recul de part et d'autre de l'ancienne route des Alpes de 90 m mesurés à l'axe de la voie.

#### 4.1.1. La zone grisée autorise

- \* Extensions et surélévations hauteur plus ou moins 50 cm de l'égout existant. Maximum 20 % de la SHOB existante.
- \* Les clôtures basses parallèles au T.N. sans décrochés, sans ouvrage fondé et limitées à :
  - Hauteur 1,00 m
  - Potelets bois espacés de 3,00 m mini
  - Fils fer horizontaux au nombre de 3 maxi
- \* La reconstruction de bâtiments sinistrés

#### 4.1.2. La zone grisée interdit

- \* Les autres types de construction
- \* Les nouveaux accès
- \* Les terrassements hors voies publiques
- \* Les clôtures opaques même végétalisées

### 4.2. La zone blanche

LOCALISATION :

- \* Quartier FOUR DES BANES entre l'acqueduc, la RN et la protection du chemin de Fond Lèbre
- \* La périphérie du carrefour des Platanes
- \* Tout le secteur de part et d'autre de l'ancienne route des Alpes de Font Lèbre Sud à Maruège.

- Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0,50.

- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder:

1 niveau en sous-sol

2 niveaux en élévation

1 niveau en combles

avec une hauteur maximum à l'égout de 7,50 m.

#### 4.3. La zone hachurée

Site particulier d'intérêt public de développement urbain du hameau des Platanes sans servitude particulière.

- Soumis à avis ABF

LOCALISATION : - Centre du carrefour des Platanes repéré sur le plan de zonage. Diamètre de développement de 150 mètres autour du carrefour

- L'axe routier ancienne route des Alpes et RN 96.

## V SECTEUR V

### PROTECTION DE LA CAMPAGNE DES PINCHINATS

#### 5.1. La zone grisée

Site soumis à servitude de protection centrale de grand paysage

##### LOCALISATION :

- \* L'ensemble du site au Nord-Est du hameau des Platanes et de la RN jusqu'aux limites du périmètre de la ZPPAU

##### 5.1.1. La zone grisée autorise

- \* Extensions et surélévations hauteur plus ou moins 50 cm de l'égout existant. Maximum 20 % de la SHOB existante.
- \* Les constructions neuves liées à l'exploitation agricole et à l'entretien des jardins hors servitude de recul de 60 m le long des 2 côtés des voies
- \* Les clôtures basses parallèles au T.N. sans décrochés, sans ouvrage fondé et limitées à :
  - Hauteur 1,00 m
  - Potelets bois espacés de 3,00 m mini
  - Fils fer horizontaux au nombre de 3 maxi
- \* La reconstruction de bâtiments sinistrés

##### 5.1.2. La zone grisée interdit

- \* Les autres types de construction
- \* Les nouveaux accès
- \* Les terrassements hors voies publiques
- \* Les clôtures opaques même végétalisées

#### 5.2. La zone blanche

##### LOCALISATION :

- \* Zone tampon entre la protection centrale de la campagne des Pinchinats et le noyau urbain des Platanes

##### - Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0,25.

##### - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder:

- 1 niveau en sous-sol
- 1 niveau en élévation
- 1 niveau en combles

avec une hauteur maximum à l'égout de 6,00 m.

### 5.3. La zone hachurée

Site particulier d'intérêt public de développement urbain du hameau des Platanes sans servitude particulière.

- Soumis à Avis ABF.

LOCALISATION : \* Centre du carrefour des Platanes repéré sur plan de zonage.  
Diamètre de développement de 150 mètres autour du carrefour.  
\* Nouvelle voie de liaison parallèle à la RN 96.

- Hauteur sous le Terrain Naturel = 1 niveau par rapport à la cote la plus basse.
- \* Hauteur en élévation principale au dessus du Terrain Naturel = 2 niveaux par rapport au Terrain Naturel à la cote la plus haute
  - \* Hauteur en toiture = 1 niveau en combles ou terrasses extérieures non closes.

- Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0,50.

- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder:

- 1 niveau en sous-sol
- 2 niveaux en élévation
- 1 niveau en combles

avec une hauteur maximum à l'égout de 7,50 m.

## TABLEAU DE SYNTHESE DES PRESCRIPTIONS

Secteur		Nombre de niveaux	Hauteur maxi	Coefficient d'emprise au sol
Secteur 1	Zone blanche sud	1 sous-sol + 2 niveaux + combles	7,50 m	0,50
	Zone blanche nord	1 sous-sol + 1 niveau + combles	6 m	0,25
Secteur 2		1 sous-sol + 1 niveau + combles	6 m	sud 0,50 Nord 0,25
Secteur 3		1 sous-sol + 2 niveaux + combles	7,50 m	0,25
Secteur 4		1 sous-sol + 2 niveaux + combles	7,50 m	0,50
Secteur 5	zone blanche	1 sous-sol + 1 niveau + combles	6 m	0,25
	zone hachurée	1 sous-sol + 2 niveaux + combles	7,50 m	0,50

