



Département des Bouches du Rhône
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE

Direction générale adjointe des services Urbanisme et Aménagement
Direction de la Planification Urbaine

DOSSIER DES ETUDES EN COURS

Dossier	Date
<i>Mise à disposition</i>	13/01/2017
<i>Mise à jour 1</i>	28/04/2017

Lien de téléchargement du dossier PLU approuvé le 23 juillet 2015 :
<http://www.aixenprovence.fr/Consultez-le-PLU-approuve-le-23-juillet-2015>

Révision allégée n°1 du PLU d'Aix-en-Provence

Par délibération n°DL.2016-503 du 10 novembre 2016, le Conseil Municipal de la commune d'Aix-en-Provence a prescrit une procédure de révision allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence a été approuvé par délibération du conseil municipal n°349-2016 du 23 juillet 2015.

Il s'avère que quelques adaptations sont nécessaires afin d'ajuster au mieux et de façon ponctuelle des prescriptions de protection des éléments de paysage, des éléments de patrimoine, d'espaces boisés classés ou encore certaines zones A et N du PLU.

Cette révision allégée, prescrite sur la base de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, porte donc sur des objectifs bien précis. Il ne s'agit en aucun cas d'une révision générale du document d'urbanisme. Il ne s'agit pas non plus de la modification du PLU qui fait l'objet d'une procédure distincte, et pour laquelle le public pourra s'exprimer lors de son enquête publique.

La concertation préalable de cette révision allégée n°1 du PLU consiste en :

-la mise à disposition du présent dossier des études en cours, complété au fur et à mesure de l'évolution de ces études, au Service Accueil du PLU, rez-de-chaussée, 12 rue Pierre et Marie Curie, Aix-en-Provence.

-la mise à disposition d'un registre de concertation destiné à recueillir toutes les observations du public au Service Accueil du PLU, rez-de-chaussée, 12 rue Pierre et Marie Curie, Aix-en-Provence.

-la mise à disposition d'une adresse électronique concertation-revision-plu@mairie-aixenprovence.fr sur le site Internet de la ville, destinée à recueillir toutes les observations du public

La concertation sur la révision allégée n°1 du PLU est ouverte dès la publication de l'avis de concertation et s'achèvera lors du bilan de la concertation qui sera effectué en conseil municipal.

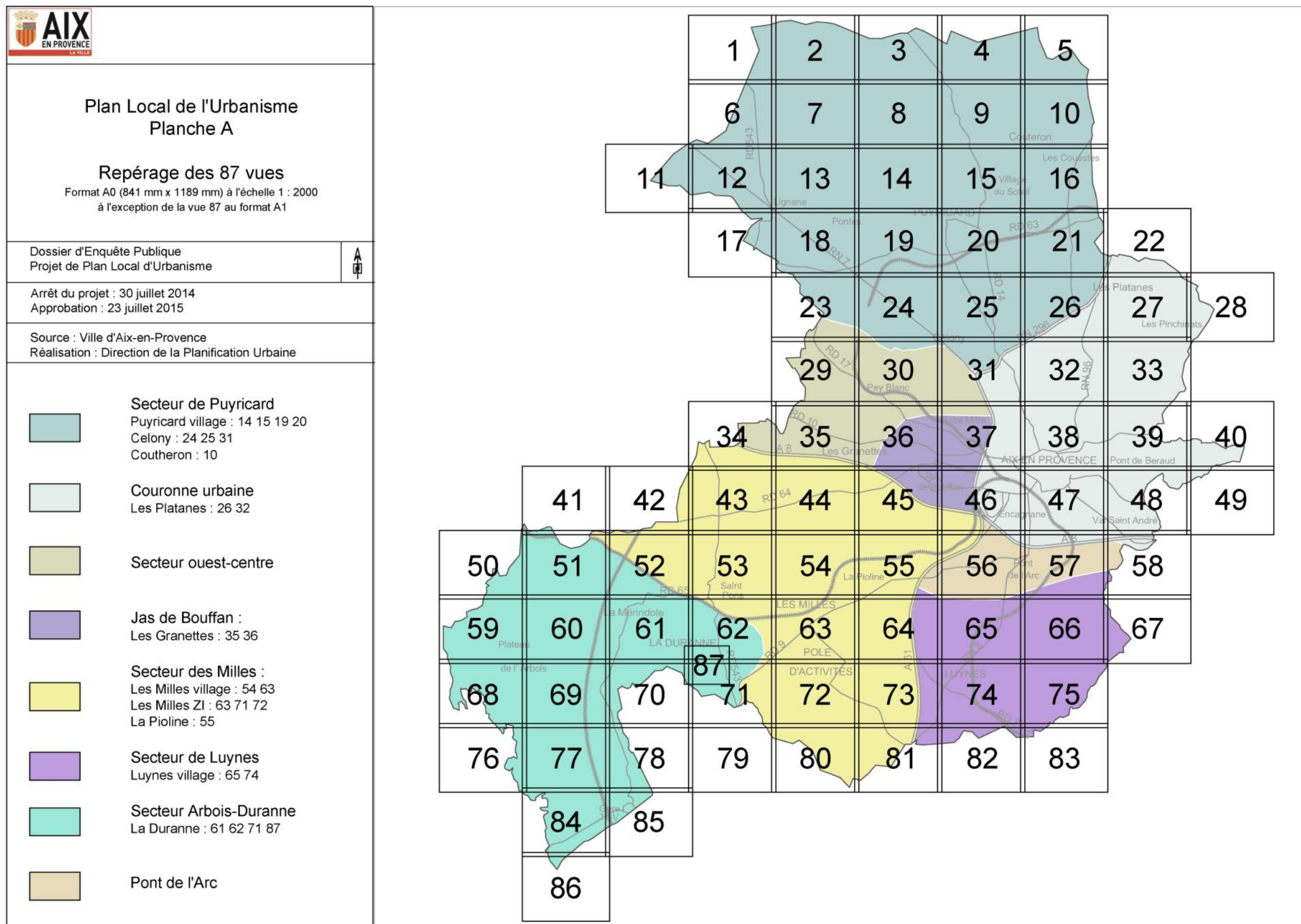
La présente révision allégée n°1 porte sur :

- le patrimoine bâti
- la trame verte
- la réduction ponctuelle de zones N et A
- une dérogation à la Loi Barnier à Plan d'Aillane

Sommaire

1. PATRIMOINE BATI.....	MISE A DISPOSITION	MISE A JOUR 1	MISE A JOUR 2	MISE A JOUR 3
1.1 MUR DE CLOTURE DE LA CITE DU LIVRE	13/01/2017			
2. TRAME VERTE				
2.1 ESPACES BOISES CLASSES:				
2.1.1. TORSE CORTESINE	13/01/2017			
2.1.2. PONT SUR L'ARC A LA PARADE	13/01/2017			
2.1.3. GOLF D'AIX MARSEILLE (POLE D'ACTIVITES D'AIX-EN-PROVENCE)	13/01/2017			
2.1.4. PETITE DURANNE	13/01/2017			
2.1.5. TORSE / ROC FLEURI	13/01/2017			
2.1.6. LES BORNES		28/04/2017		
2.1.7. POLE D'ACTIVITES D'AIX-EN-PROVENCE - PICHAURY		28/04/2017		
2.2 MASSES BOISEES :				
2.2.1. QUARTIER SAINT-MITRE :	13/01/2017			
2.2.2. QUARTIER LA SOUQUE :	13/01/2017			
2.2.3. ROND POINT GEANT CASINO / ROUTE DE BERRE:	13/01/2017			
2.3 HAIES :				
2.3.1. CUQUES.....	13/01/2017			
2.4 TERRAIN A CULTIVER :				
2.4.1. BASTIDE BEL AIR AUX PLATANES	13/01/2017	28/04/2017		
2.4.2. PARC DE LA TORSE.....	13/01/2017			
3. REDUCTION DES ZONES N ET A				
3.1 STECAL TOURNON	13/01/2017			
3.2 STECAL SET CLUB	13/01/2017	28/04/2017		
3.3 PASSAGE ZONE A EN ZONE UD - LA DURANNE	13/01/2017			
3.4. PASSAGE SECTEUR AP EN ZONE UR - PUYRICARD	13/01/2017			
4. DEROGATION LOI BARNIER.....		28/04/2017		



Aide à la lecture des extraits de la cartographie SIG des planches A du PLU d'Aix-en-Provence









Aide à la lecture des extraits de la cartographie SIG des planches A du PLU d'Aix-en-Provence

Legende

Zonage PLU :

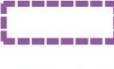
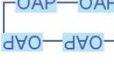
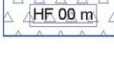





-  UI - Zone d'intensification incitative et apaisée
-  UM - Zone d'intensification maîtrisée
-  UD, UDh - Zone d'intensification douce
-  UR - Zone urbaine de rattrapage
-  UC - Zone urbaine de campagne
-  UPM1, UPM2, UPM3 - Zone de plan de masse
-  UE, UEa, UEc, UEj, UEF, UEFs, UET - Zone urbaine à dominante d'activité
-  1AU, 1AU-DG - Zone à urbaniser
-  2AU - Zone à urbaniser différée
-  A, A1, A2 - Zone agricole
-  Ap - Zone agricole d'enjeu paysager
-  N - Zone naturelle
-  Ns, Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Ns5 - Secteur naturel

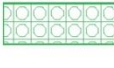
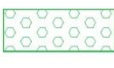




Linéaires de gabarit :

-  10 m.
-  13 m.
-  16 m.
-  19 m.
-  22 m.
-  25 m.

Linéaire d'implantation :






-  Secteur d'attente de projet
-  Périmètre OAP
-  Prescription de hauteur
-  Emplacement réservé
-  Marge de recul
-  Zone d'implantation
-  Servitude de passage piétonnier
-  Axe de composition

-  Espace Boisé Classé à conserver ou à créer
-  Elément paysager "masse boisée"
-  Elément paysager "alignement d'arbres"
-  Elément paysager "haie"
-  } Plantation à réaliser
-  Terrain à cultiver

Patrimoine bâti :

-  Elément patrimonial Bastide
-  Elément patrimonial Ponctuel
-  Elément patrimonial Linéaire
-  Elément patrimonial Ensemble bâti
-  Elément patrimonial Séquence urbaine
-  Bâtiment identifié au titre d'un changement de destination - Patrimoine bâti
-  Bâtiment identifié au titre d'un changement de destination - Monument Historique

Dispositions applicables aux ZAC :

-  Localisation de liaison piétonne
-  Localisation de voirie
-  Localisation des équipements publics

1. Patrimoine bâti

1.1 Mur de clôture de la Cité du Livre

(Planche A vue n°46)

La bibliothèque Méjanès (Cité du Livre) est installée depuis 1989 dans une friche industrielle, l'ancienne usine des allumettes. Autrefois en périphérie de la ville, ce site est désormais au cœur de la ville, du pôle culturel, de l'opération de la ZAC Sextius et de la gare routière de l'avenue de l'Europe. La Cité du Livre se trouve être à l'origine du renouveau du quartier mais aussi au cœur des échanges piétons.

Du fait des mutations successives du quartier, la spécificité des aménagements actuels réside dans un morcellement très important de l'espace, engendrant une succession de lieux mal articulés, sans cohérence de fonctionnement, ni traitement unitaire. Malgré cela, la fréquentation du public est importante pour les usages culturels mais aussi dans son rôle de liaisons piétonnes inter-quartier.

Le site a des atouts qu'il convient de mettre en valeur :

- le patrimoine végétal rééquilibrant des doubles alignements de platanes sur les rues Dussurget Est et Ouest.
- le patrimoine architectural de l'ancienne usine des allumettes ainsi que les œuvres architecturales du Grand Théâtre de Provence, du Pavillon noir et du conservatoire, même si elles sont récentes.

C'est pourquoi est apparu la nécessité d'ouvrir la Cité du Livre sur la ville.

En cohérence avec l'orientation 3.3 du PADD qui vise à *"préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti inventorié"*, le PLU s'est attaché à protéger les éléments du patrimoine bâti non protégés au titre des monuments historiques. Ce sont des édifices remarquables pour leur qualité de composition, de style, de représentativité d'une époque, de l'histoire de l'architecture, de pittoresque ou de la mémoire collective.

L'usine des allumettes est identifiée au patrimoine bâti du PLU, comme élément ponctuel sous l'identifiant EP-108 ainsi que le mur de clôture qui la ceint. Or, le mur de clôture a été reconstruit lors de la transformation de l'usine des allumettes en cité du livre et date des années 90. Il est construit en béton préfabriqué avec une décoration de parement en brique, à ce titre :

- il n'a pas de cohérence historique,
- il n'est pas représentatif de l'époque de la construction de l'usine,
- il n'a pas la même facture architecturale que l'usine des allumettes,
- il n'a pas d'inscription mémorielle.

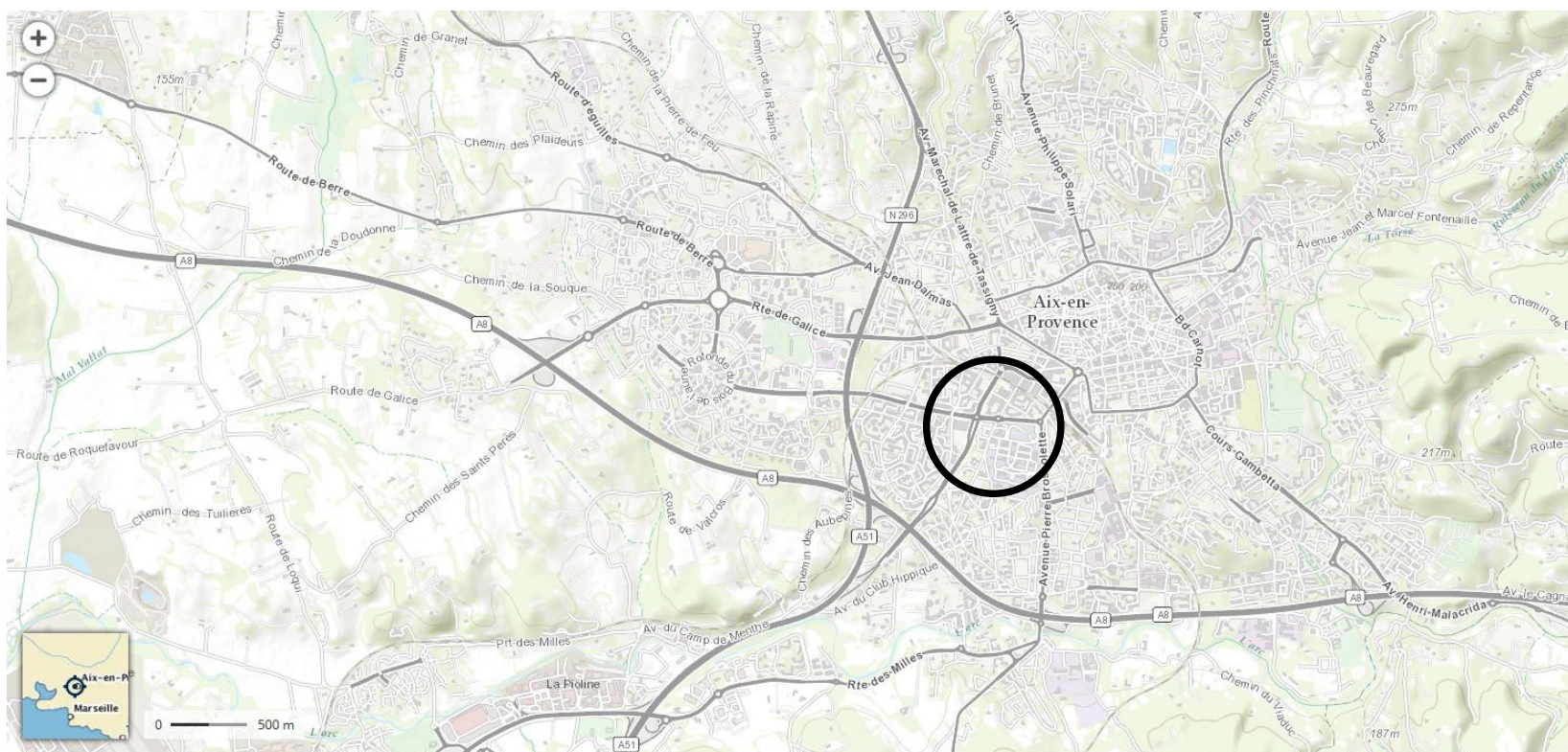
Le retrait de ce mur de la liste du patrimoine ne sera pas de nature à remettre en cause l'intérêt patrimonial de l'ancienne usine des allumettes.

C'est pourquoi, il est proposé de modifier la liste du patrimoine bâti à la ligne de l'identifiant EP_108 par la suppression de "mur de clôture" dans la colonne "précision sur la dénomination". L'élément patrimonial EP-108 porterait donc uniquement sur l'usine des allumettes.

1

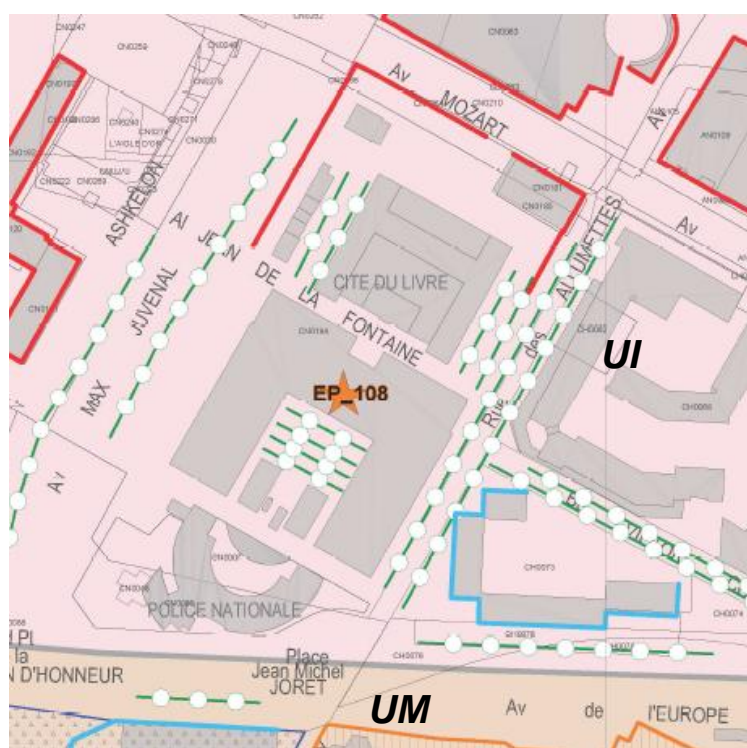
1. Patrimoine bâti

1.1 Mur de clôture de la Cité du Livre



source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France



(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

La liste du patrimoine bâti serait corrigée à la ligne de l'identifiant EP_108 par la suppression de « mur de clôture » situé aux abords de l'ancienne usine des Allumettes.

L'élément patrimonial EP-108 porterait désormais uniquement sur l'usine des allumettes.

2. Trame verte

La révision allégée a pour objectif d'ajuster certaines prescriptions graphiques de protection des éléments naturels pour mieux assurer leur valorisation et leur pérennité, en cohérence avec les orientations du PADD qui intègrent la trame végétale comme un élément structurant du projet urbain qui participe pleinement à la qualité paysagère des lieux.

L'orientation 1.2.2 du PADD prévoit *"le maintien de respiration (parcs et jardins) au plus près des espaces habités, et favoriser la création de cheminements le long des principaux cours d'eau..."* ainsi que l'article 3.7 qui prévoit *"de mettre en valeur l'ensemble des cours d'eau et aménager les sections pertinentes en espaces de promenades et loisirs (Arc, Touloubre, Luynes,...)"*.

L'orientation 3.1 du PADD identifie *"de préserver et de mettre en valeur les massifs et reliefs boisés structurants des paysages aixois : (...) les contreforts de la Sainte Victoire (Pinchinats, Bibemus, ...), les paysages cézanniens, les crêts boisés et hauteurs des massifs naturels, coteaux et vallons agricoles"*.

L'orientation 3.2 du PADD dit *« renforcer le rôle du végétal comme élément majeur de la qualité paysagère, y compris dans les zones urbaines »*

Il s'agit d'ajuster la localisation graphique des protections de la trame végétale à la réalité des plantations, au titre des espaces boisés classés (EBC) ou de protections édictées en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

2.1 Espaces boisés classés:

2.1.1. Torse Cortésine

(Planche A vue n°38)

Ce secteur situé à l'Est du centre-ville est marqué par la proximité de vastes espaces naturels tels que le plateau de Bibemus, contrefort de la Montagne Sainte Victoire. De ce plateau descend des affluents de la rivière de l'Arc. Ces sont les ruisseaux des Pinchinats, Baret et de La Torse qui ont été identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement du PLU comme étant des continuités écologiques de milieux aquatiques à restaurer et à développer.

Le projet urbain a identifié les bords de ces cours d'eau à maintenir en espaces naturels et à valoriser, par la création de cheminements doux le long de ses berges et par la valorisation du patrimoine naturel.

Les berges du ruisseau Baret participent de ces continuités, c'est pourquoi la traduction réglementaire du PLU a notamment inscrit les servitudes d'emplacement réservé pour un parc public ainsi que d'espaces boisés classés à conserver ou à créer.

Hormis les espaces déjà urbanisés, le secteur possède de grands espaces non bâtis issus de la déprise agricole. C'est pourquoi des espaces précédemment ouverts se sont refermés par des taillis et des broussailles à proximité des berges du cours d'eau, notamment le long de la traverse de la Cortésine.

Or, la proximité de ces terrains broussailleux près des berges a pu occasionner une erreur dans le report de la prescription d'espaces boisés classés à conserver ou à créer ; celle-ci a pu s'inscrire au-delà des espaces réellement boisés participant des berges et des continuités écologiques.

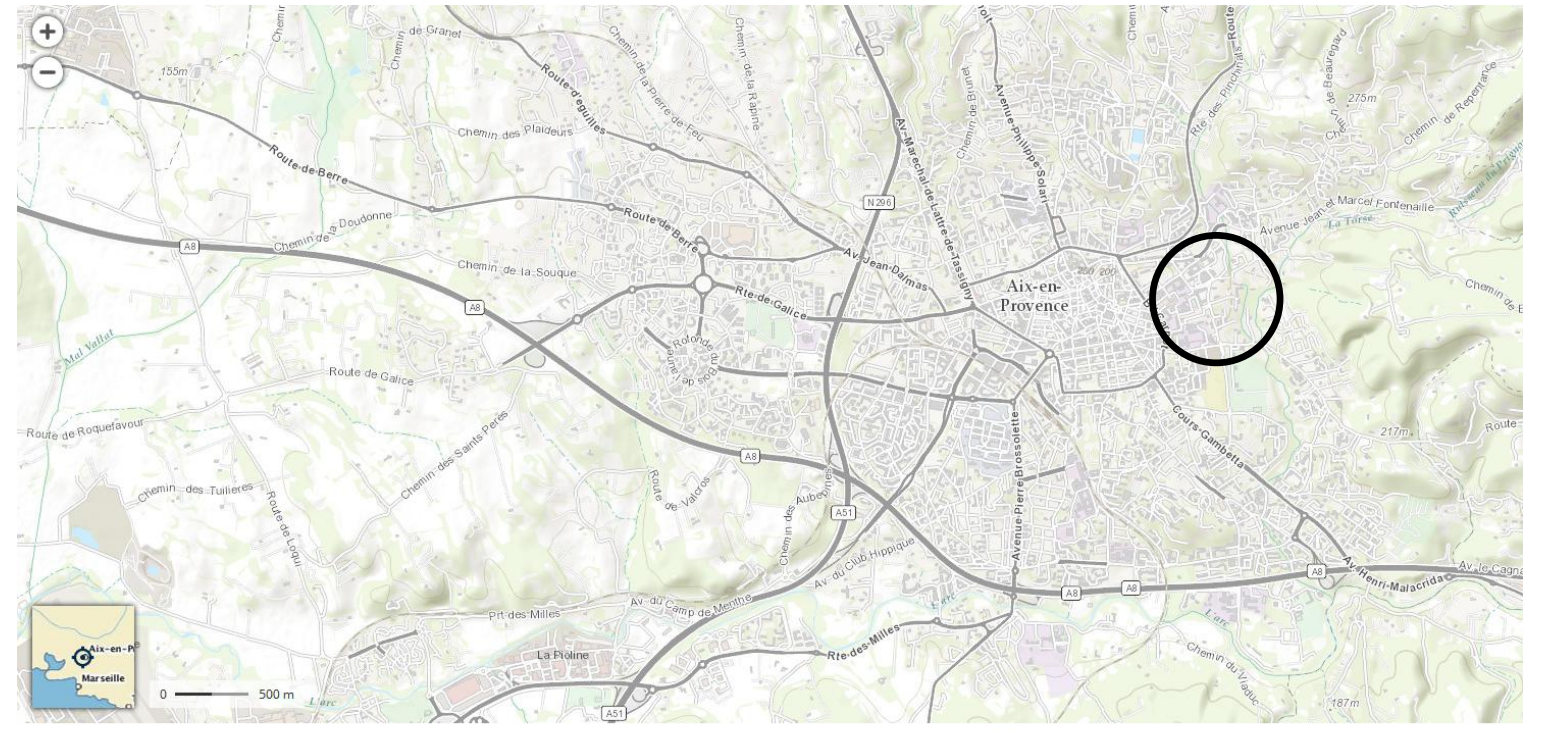
C'est le cas pour une partie du secteur situé le long de la traverse de la Cortésine, bien au-dessus des berges et des talus du ruisseau Baret, donc des continuités écologiques.

C'est pourquoi, il est proposé de redéfinir la prescription d'espaces boisés classés de façon pertinente en supprimant la partie du secteur qui n'est pas réellement boisée et qui plus est, ne participe pas des berges du ruisseau et de sa ripisylve.

2

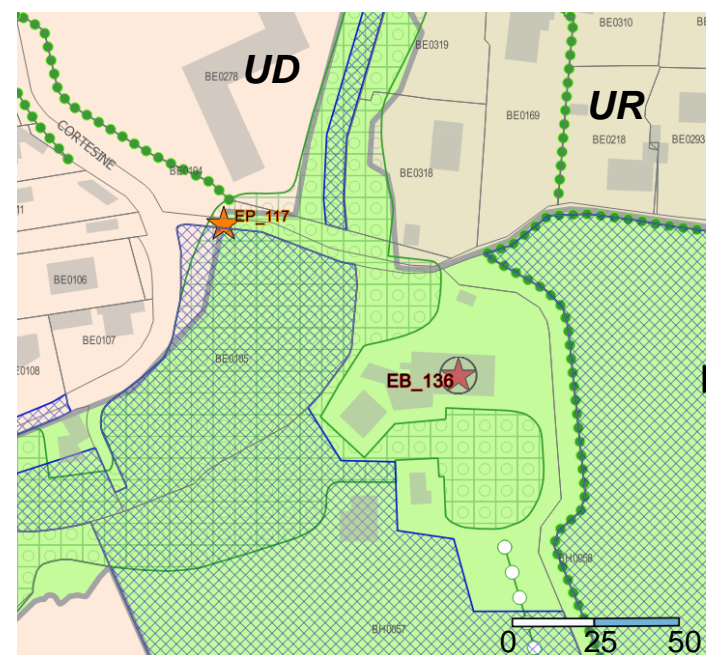
2.1. Espaces boisés classés

2.1.1. Torse - Cortésine



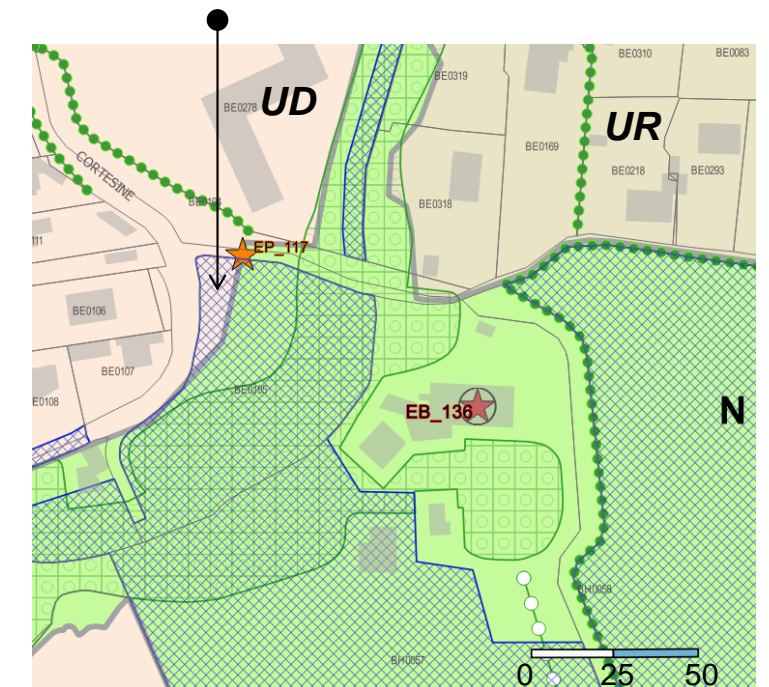
source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France



(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant



après

2.1.2. Pont sur l'Arc à la Parade (Planche A vue n°56)

L'étude de faisabilité du projet de voie de liaison entre la RD9 et la RD65 (cf. emplacement réservé n°269) suppose une emprise légèrement différente par rapport au projet initialement envisagé afin de mieux intégrer les contraintes topographiques et hydrauliques. En effet, ce projet suppose un agrandissement du bassin de rétention ainsi que la création de talus.

Cette étude tient compte des boisements des ripisylves de l'Arc en conservant le calibrage de la voie projetée et de l'ouvrage d'art qui enjambera l'Arc et en mutualisant l'espace nécessaire pour le bassin de rétention sous la voie. Les emprises du bassin et des talutages de la voie projetée sont donc agencées de façon optimale afin de préserver les abords de la ripisylve.

La nouvelle emprise du projet se situe sur la partie la moins arborée du site sous forme de boisements très épars qui ne participent pas de la ripisylve.

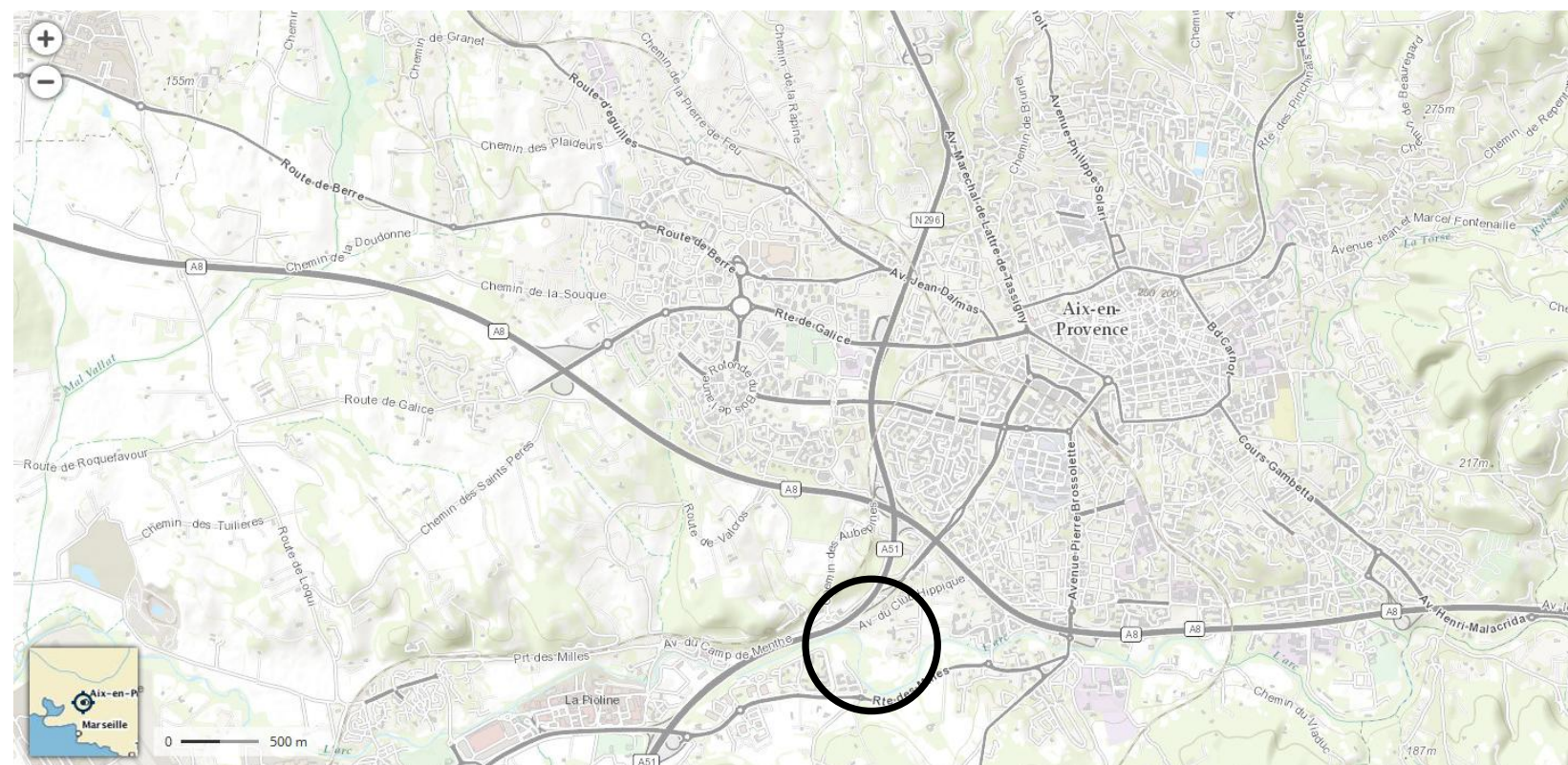
Par conséquent, il est proposé d'ajuster les espaces boisés classés.

Ces prescriptions réglementaires relèvent de la présente procédure de révision allégée tandis que le reste des évolutions concernant les emplacements réservés 106, 269 et 19 se feront dans le cadre d'une procédure de modification, conformément au code de l'urbanisme.

2

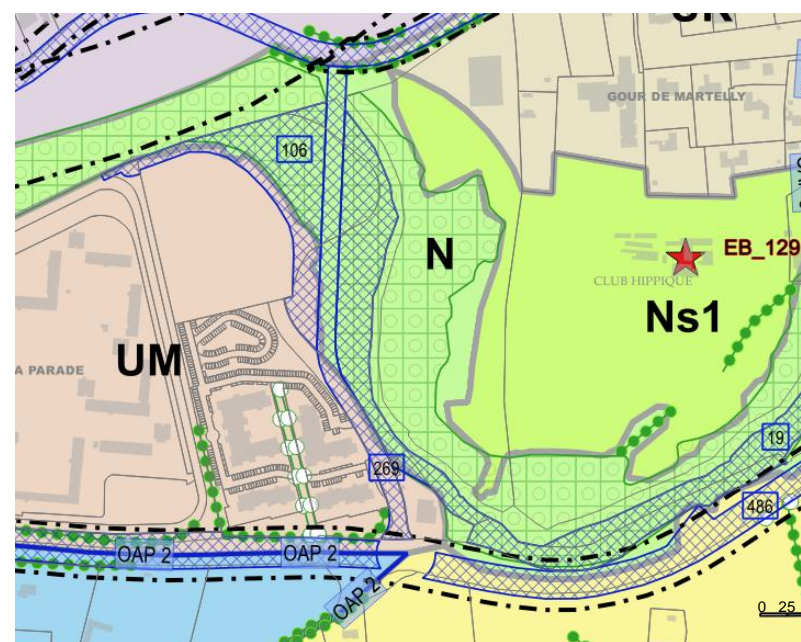
2.1. Espaces boisés classés

2.1.2. Pont sur l'Arc à la Parade



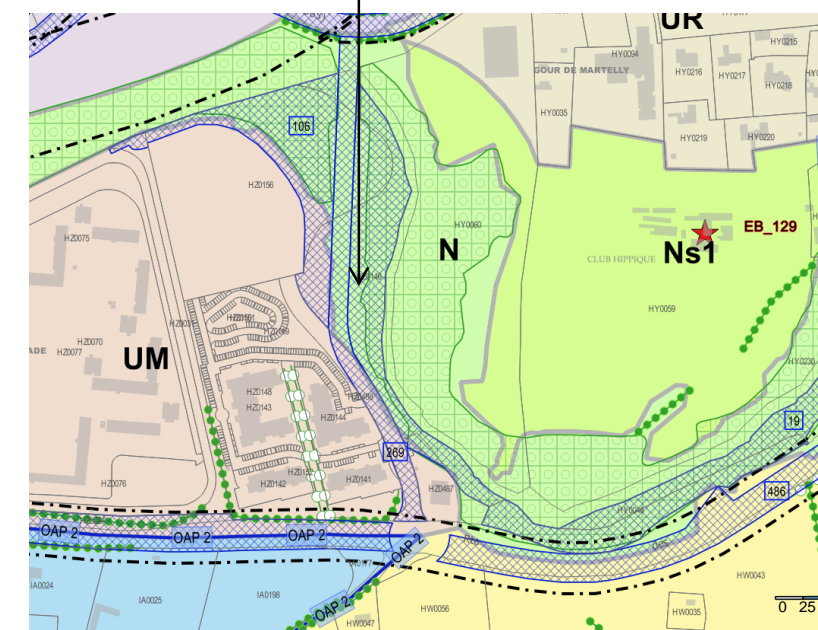
source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France



(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant



après

2.1.3. Golf d'Aix Marseille (Pole d'activités d'Aix-en-Provence)

(Planche A vue n°72)

Le golf d'Aix-Marseille situé au cœur du Pôle d'activités d'Aix-en-Provence souhaite améliorer son parcours en déplaçant le trou n°8 au sud du parcours.

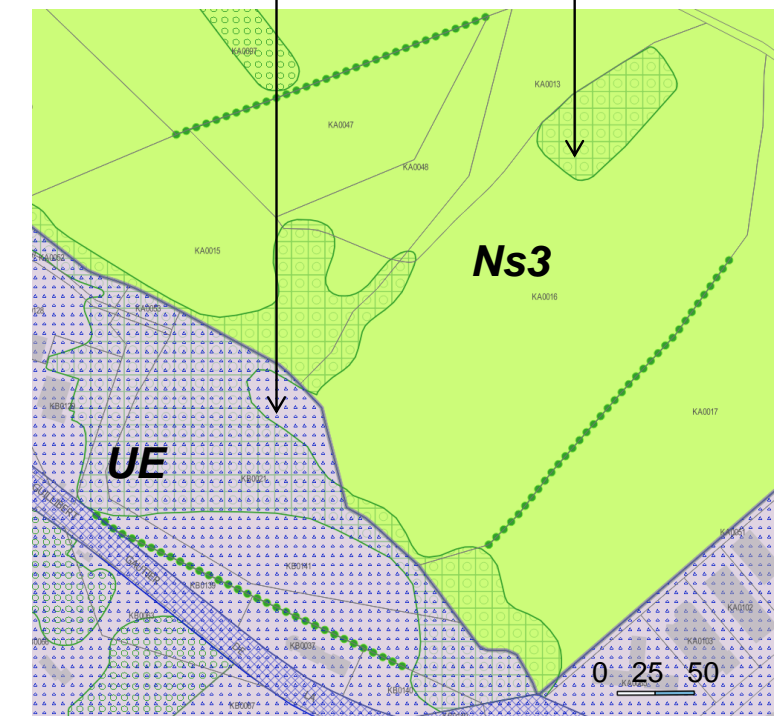
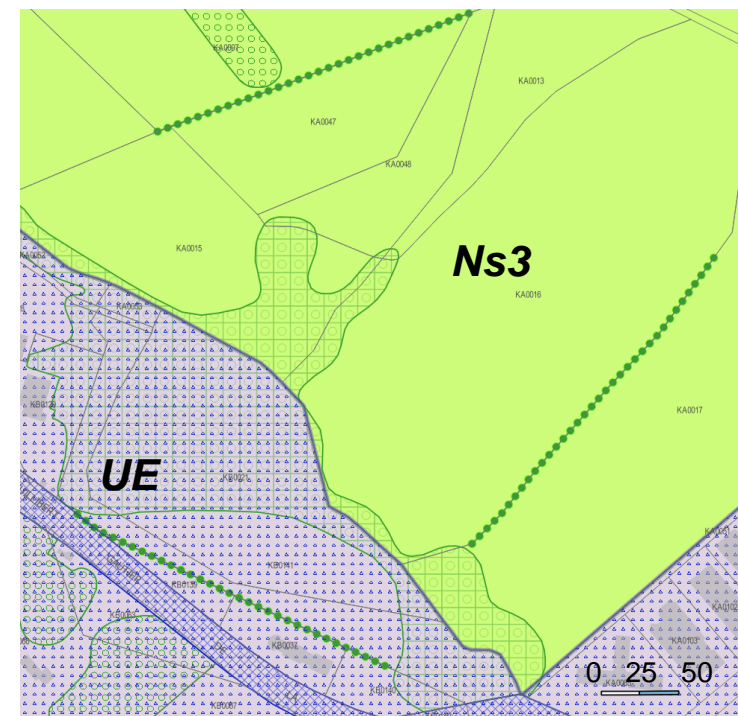
Cette nouvelle localisation est envisagée sur une partie du golf où il n'y a que des boisements très éparés et qui pourtant sont soumis à une protection d'espace boisé classé au PLU. Cet espace boisé ne correspond donc que partiellement à la réalité du terrain et son évolution n'est pas de nature à remettre en cause l'intégrité de l'ensemble boisé conservé.

Aussi, il est proposé de réduire une partie de cet espace boisé classé sur une surface de 2000 m² environ et de protéger en revanche une masse boisée située à proximité plus au nord au titre des espaces boisés classés sur environ 4000 m².

2

2.1. Espaces boisés classés

2.1.3 Golf d'Aix Marseille (Pôle d'activités d'Aix-en-Provence)



(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant



après

2.1.4. Petite Duranne
(Planche A vue n°62)

Dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Parc de la Duranne, il avait été prévu un secteur à plan masse UPM3 pour un projet de renouvellement urbain sur l'ancienne usine ADRIAN. Ce plan masse n'apparaissait pas sur la planche 62 mais sur la planche 87 relative aux secteurs à plan masse de la commune.

Dans le cadre du PLU, le projet de renouvellement urbain de la Petite Duranne étant aujourd'hui quasiment réalisé, la volonté est de transposer les principes du plan masse dans le régime général du PLU. Les grands principes d'aménagements demeurent :

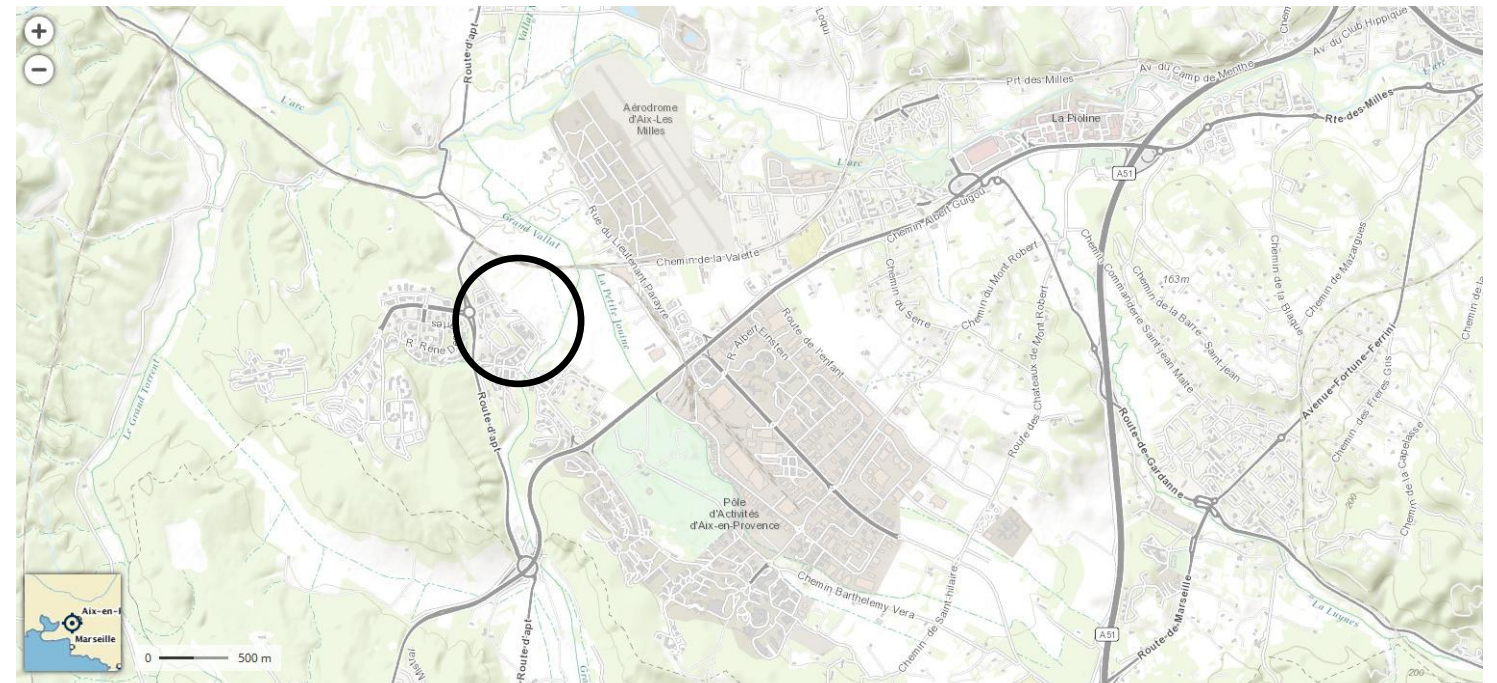
- plantations à réaliser et boisements à préserver,
- perspectives vers les terres agricoles à préserver,
- urbanisation par plots en alignement par rapport à la voie publique,
- aide au fonctionnement du centre scolaire,
- perméabilité mode doux avec la colline de la Grande Tousse.

En conséquence, afin de respecter les principes du plan masse et de faciliter la lecture des documents réglementaires, il est proposé d'instituer deux nouvelles prescriptions graphiques :

- des plantations à réaliser pour les aménagements paysagers,
- des espaces boisés classés pour les bois à conserver.

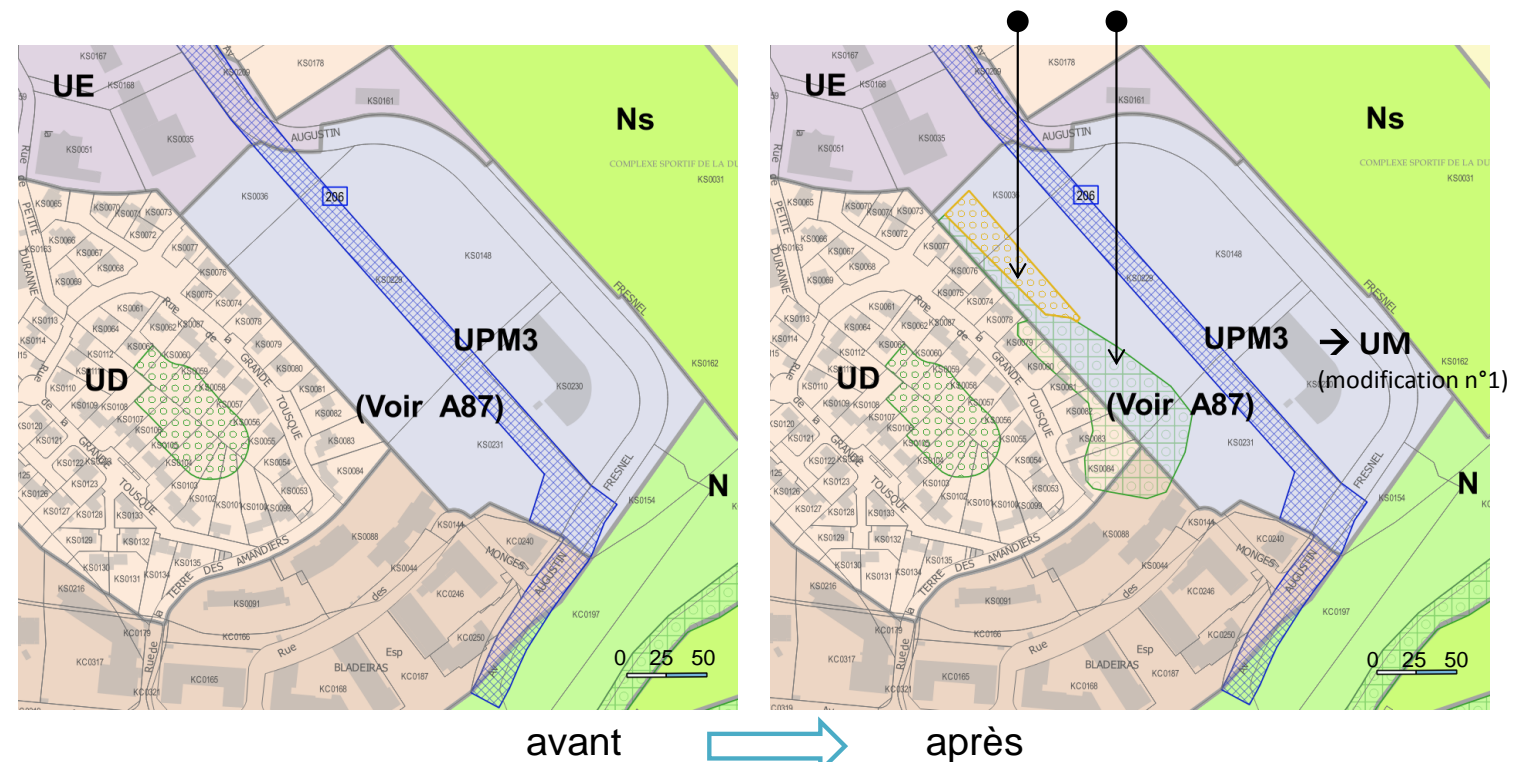
Ces prescriptions réglementaires relèvent de la présente procédure de révision allégée tandis que le reste des évolutions reprenant les principes du plan masse d'origine se feront dans le cadre d'une procédure de modification, conformément au code de l'urbanisme.

2 2.1. Espaces boisés classés et plantations à réaliser
2.1.4. Petite Duranne



source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France



2.1.5. Torse / Roc Fleuri

(Planche A vue n°39)

L'identification de la trame végétale s'est faite dans le cadre de l'élaboration du PLU notamment à partir de photos aériennes et selon un processus composé de plusieurs étapes pour croiser les enjeux paysagés et écologiques.

Cette identification a pris en compte les constructions existantes dans les masses boisées ou à proximité immédiate et dans ce cas, le principe de délimitation des masses boisées consiste à laisser des espaces de respiration autour des constructions.

Il s'avère qu'une construction a fait l'objet d'une extension régulièrement autorisée avant l'approbation du PLU et qu'elle n'avait pas été prise en compte à l'achèvement de la procédure d'élaboration du PLU. Cette construction est située dans les quartiers Est de la ville à proximité des contreforts de la Sainte-Victoire est actuellement concernée par une servitude d'espace boisé classé.

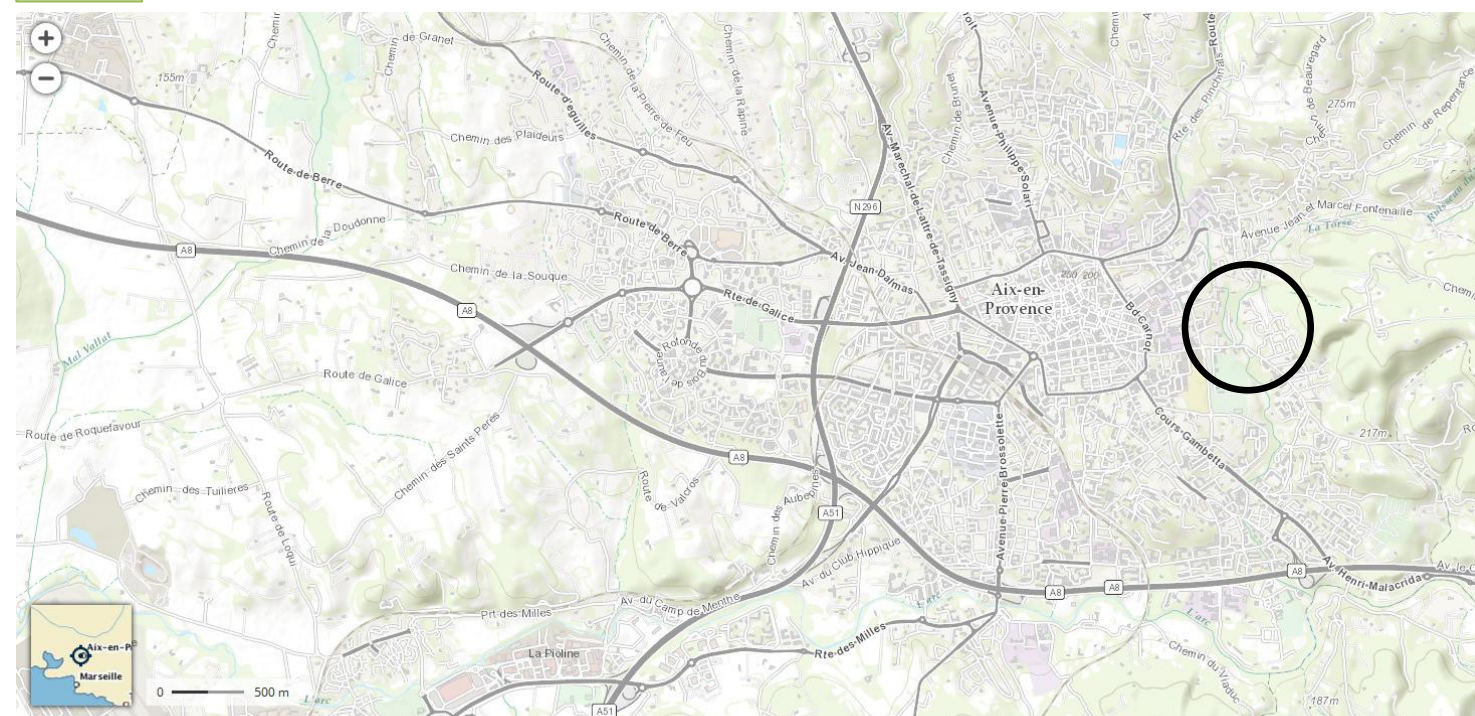
Il est proposé de mettre en cohérence, l'extension de la construction avec le principe mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU. C'est pourquoi l'espace boisé classé est réduit sur la partie artificialisée autour du bâtiment étendu. Cet ajustement n'est pas de nature à remettre en cause l'intégrité du peu de boisements existants autour de la construction.

En revanche, il est proposé d'étendre la servitude d'espaces boisés classés au sud-ouest là où des boisements existent et n'étaient pas protégés.

2

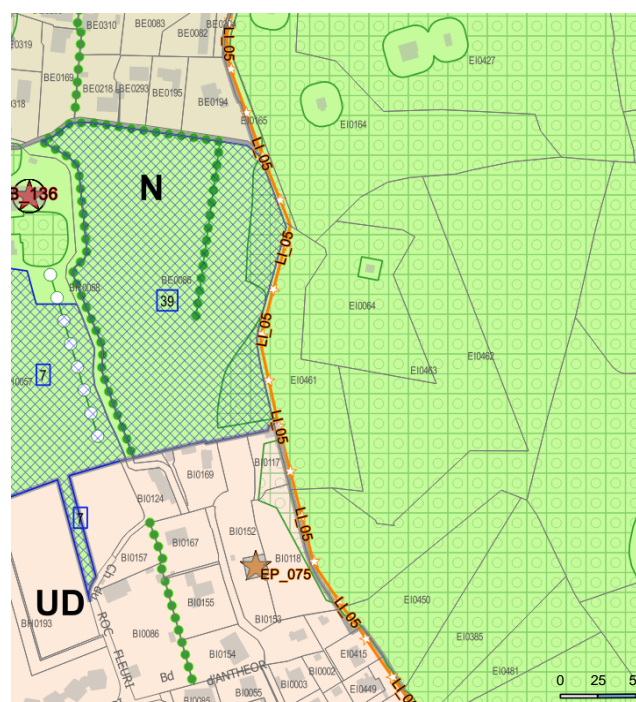
2.1. Espaces boisés classés

2.1.5. Torse – Roc fleuri



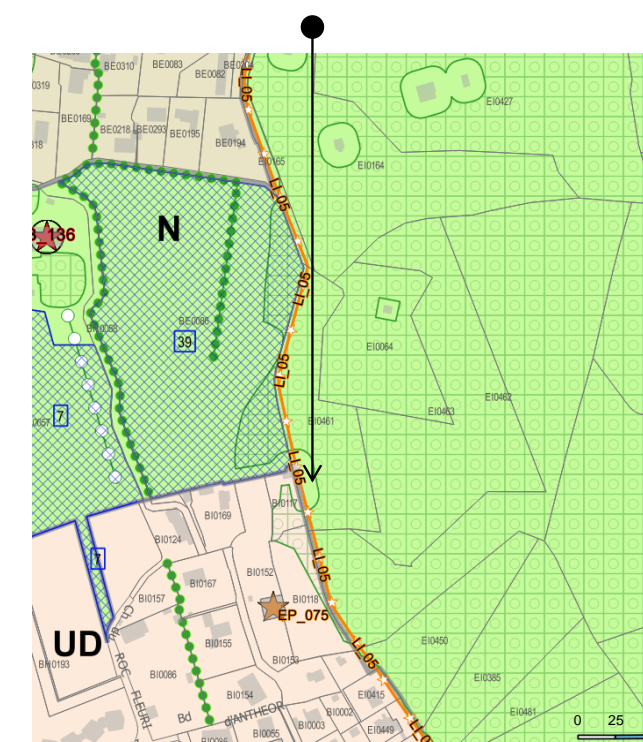
source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France



(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant



après

2.1.6. Les Bornes

(Planche A vues n°56 & n°65)

Une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC) est inscrite au PLU sur une des collines boisées du secteur des Bornes.

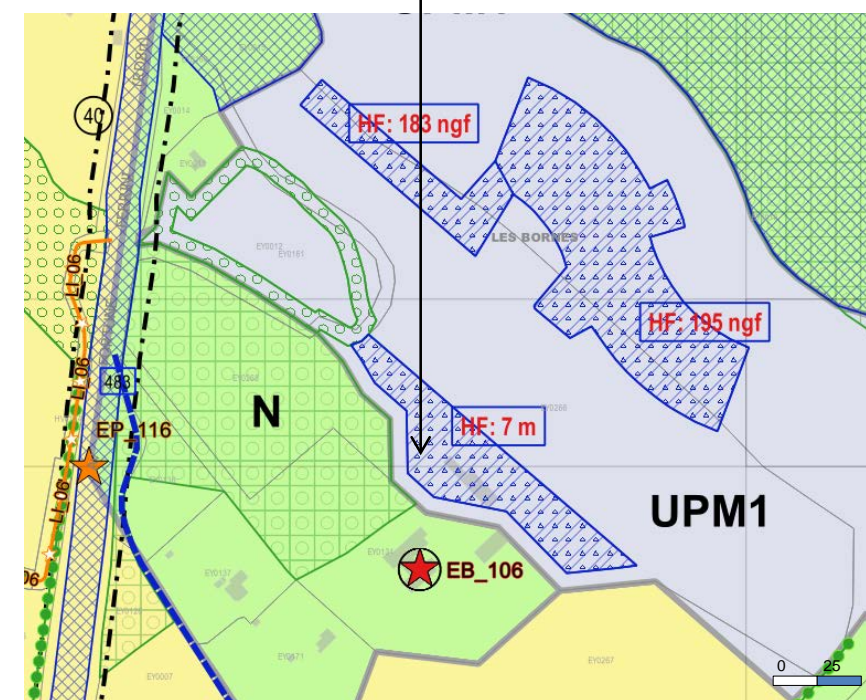
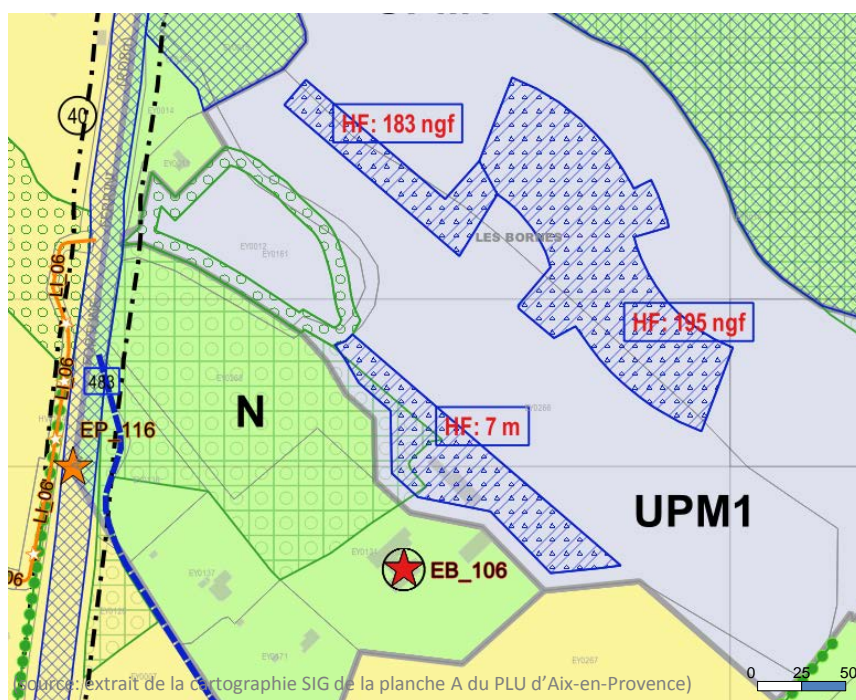
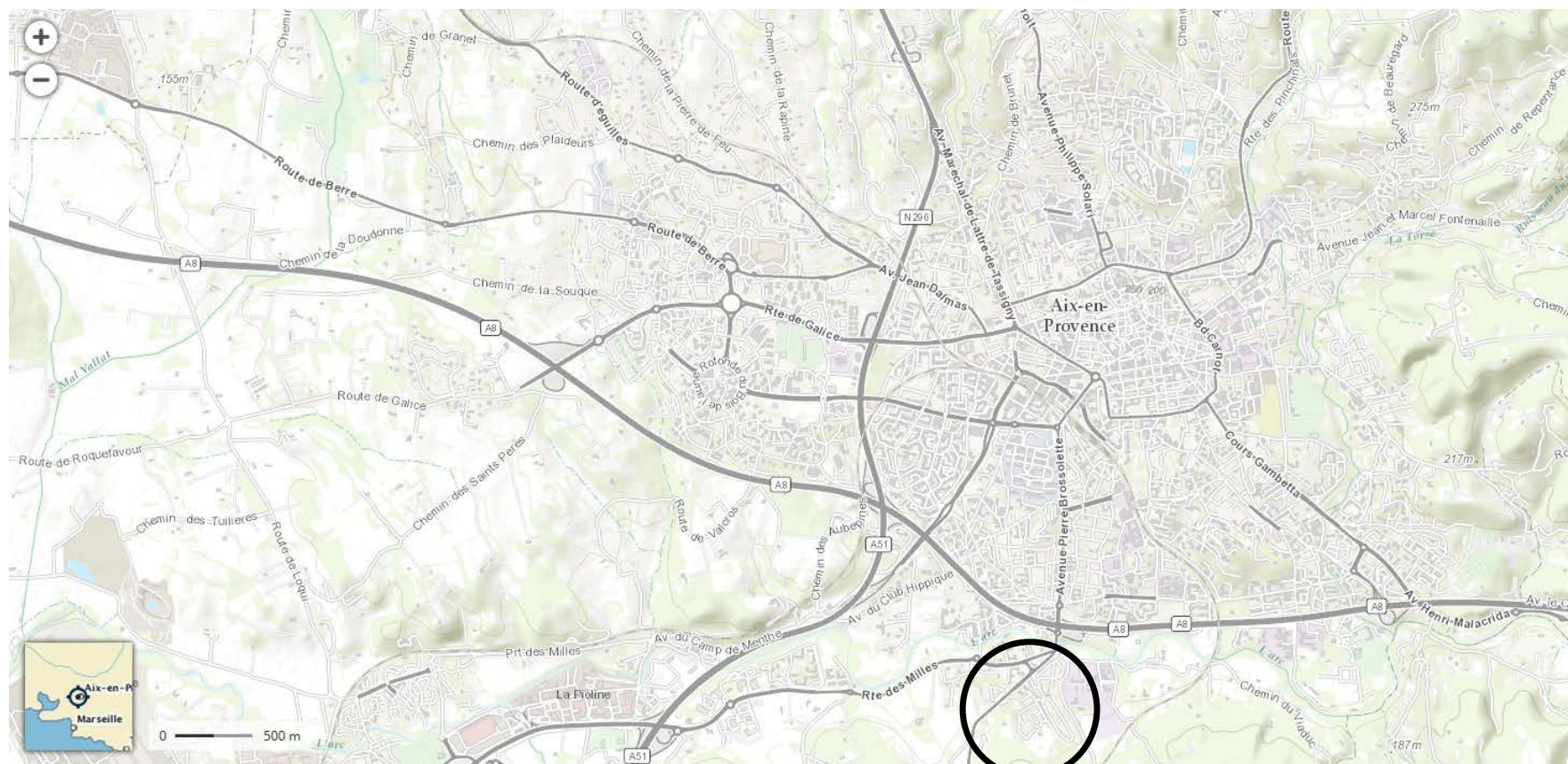
Cette colline est située en zone naturelle ; elle est riveraine de la zone à plan de masse UPM1. Or la servitude d'Espace Boisé Classé s'applique par erreur sur un secteur de plaine non boisé, qui chevauche une zone d'implantation de constructions de la zone UPM1.

Il est proposé de réduire l'emprise de la servitude d'EBC pour la faire correspondre aux limites réelles de la colline boisée qui doit être protégée.

2

2.1. Espaces boisés classés

2.1.6. Les Bornes



avant



après

2.1.7. Pôle d'activités d'Aix-en-Provence (PAAP) de Pichaury

(Planche A vues n°71 n°72 n°79 & n°80)

Il s'avère qu'après avoir effectué une vérification plus précise des lieux, la servitude d'Espaces Boisés Classés de la zone N du secteur de Pichaury s'applique sur une emprise supérieure à la réalité physique des boisements. Il s'agit d'espaces naturels qui sont en partie de la garrigue.

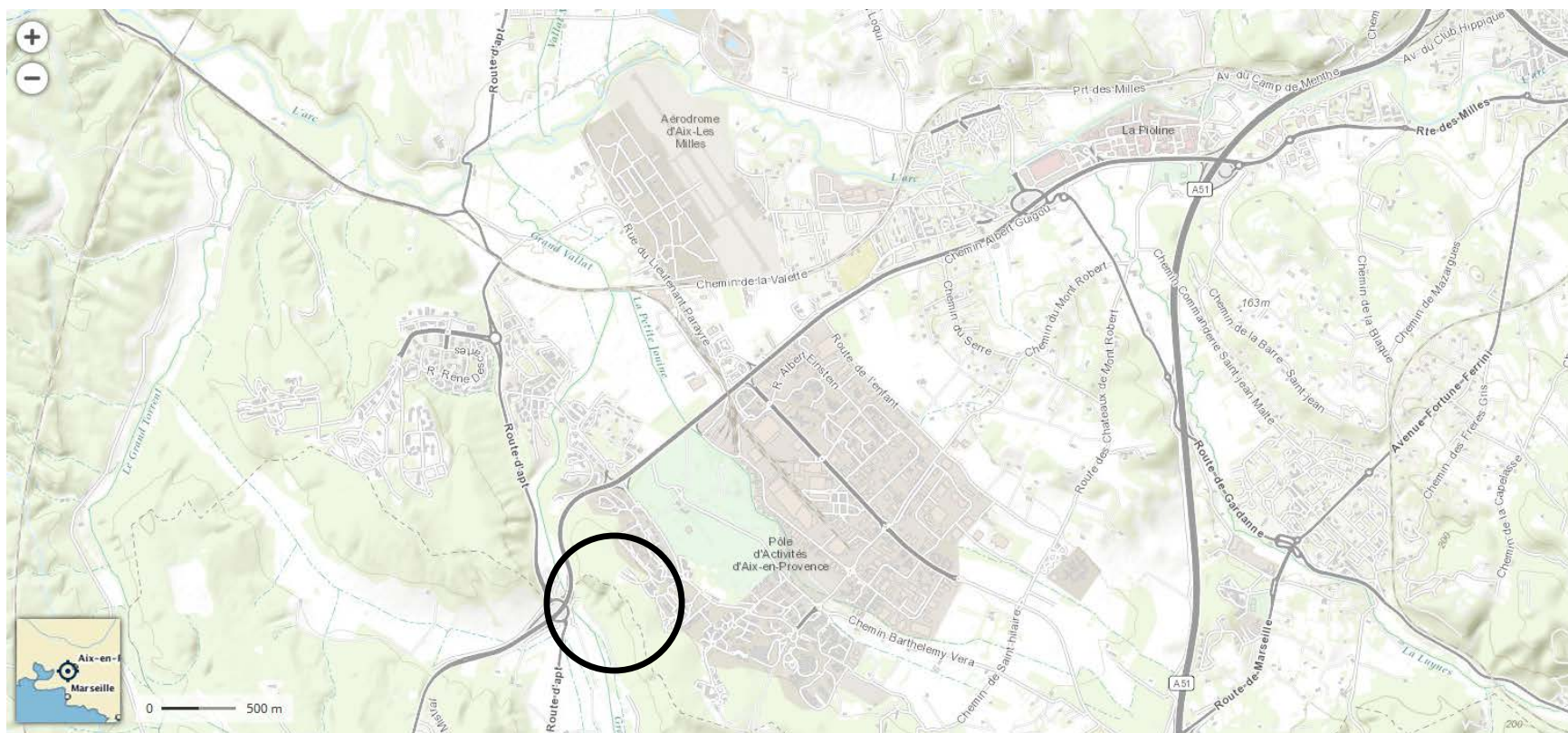
Seules sont conservées en protection d'Espace Boisé Classé les parties réellement boisées du site. L'ensemble reste protégé au titre du zonage naturel du PLU.

Il est donc proposé d'ajuster la servitude d'Espaces Boisés Classés à la réalité des boisements.

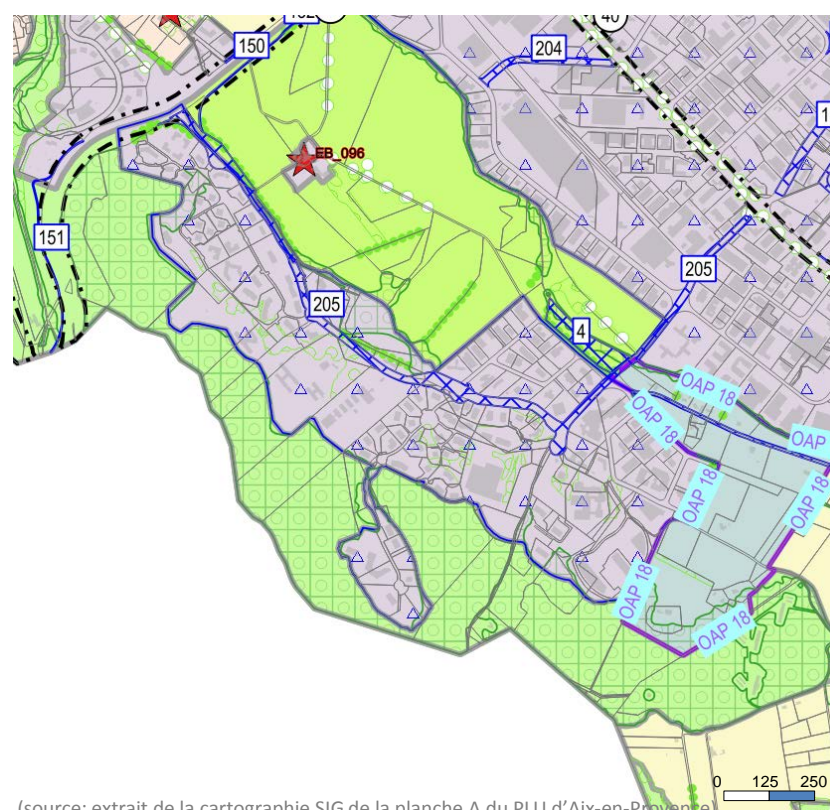
2

2.1. Espaces boisés classés

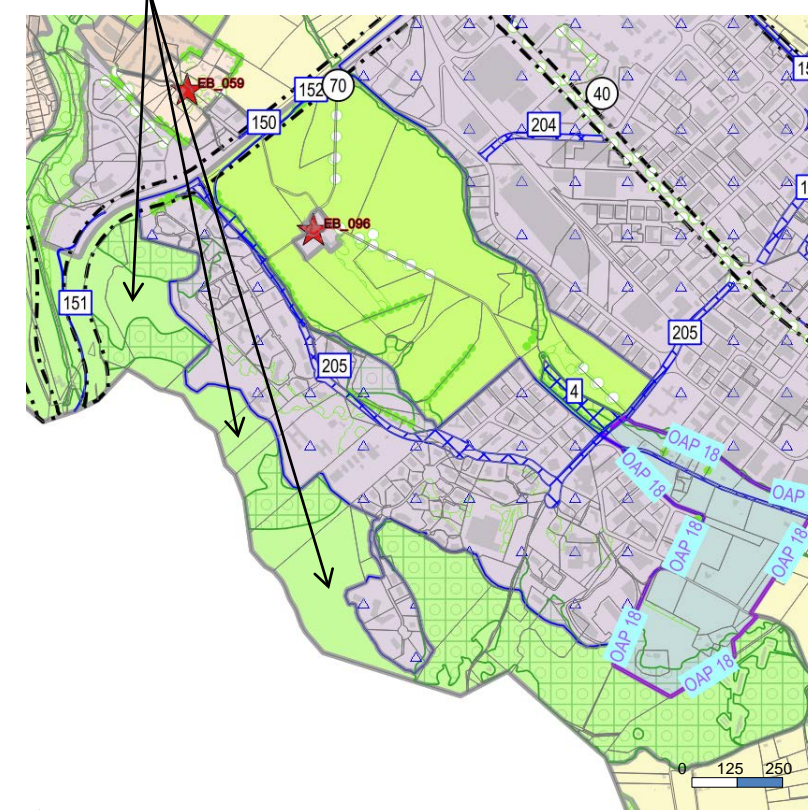
2.1.7. PAAP de Pichaury



Données cartographiques : © Esri France



avant



après

(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

2.2 Masses boisées :

2.2.1. Quartier Saint-Mitre : (Planche A vue n°37)

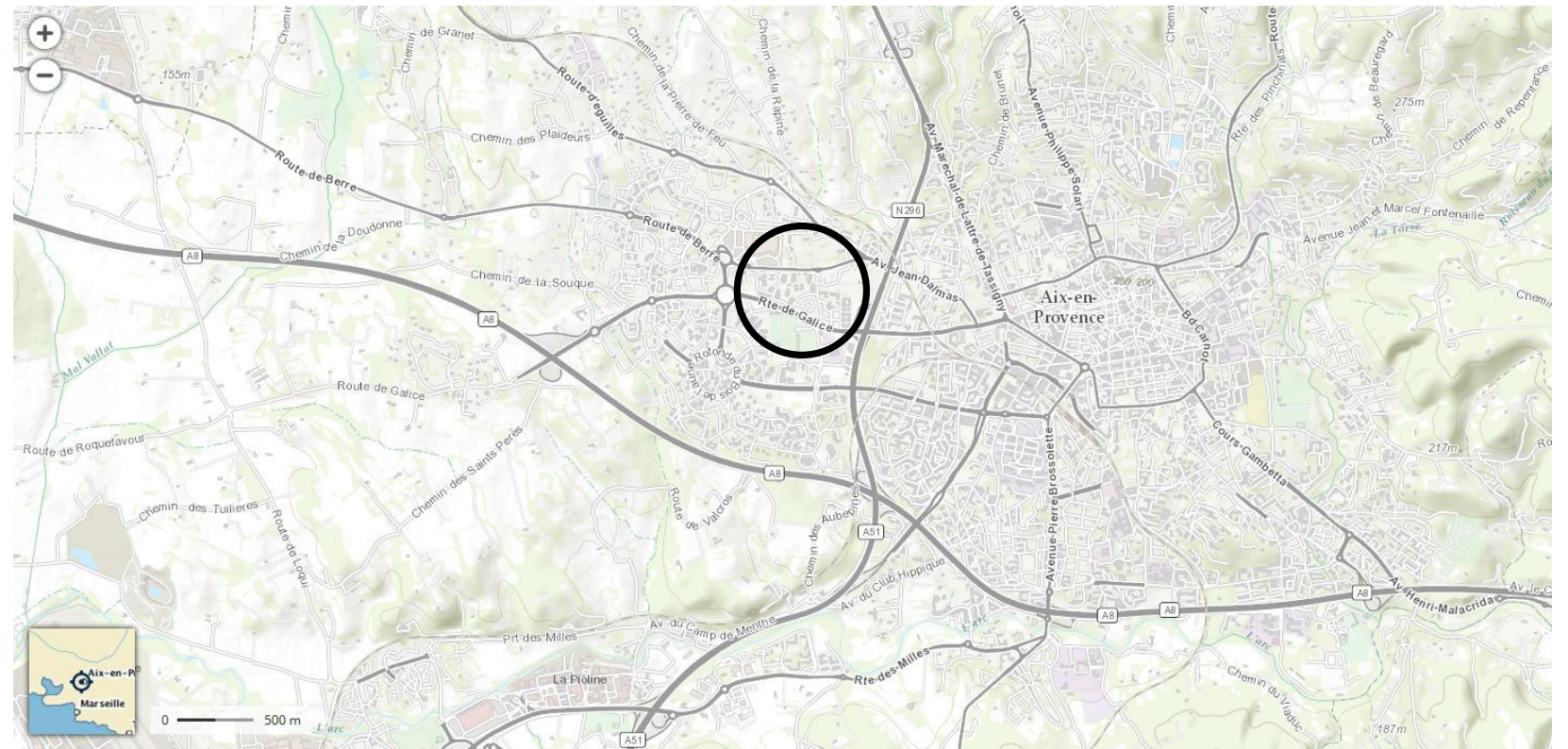
Une masse boisée a été identifiée au PLU entre l'hypermarché du Jas de Bouffan et le Parc Saint-Mitre.

Il est proposé d'ajuster cette masse boisée sur ces franges dans sa partie Ouest pour mieux prendre en compte la réalité des boisements. Cette légère réduction préserve la partie la plus significative de la masse boisée située au Nord.

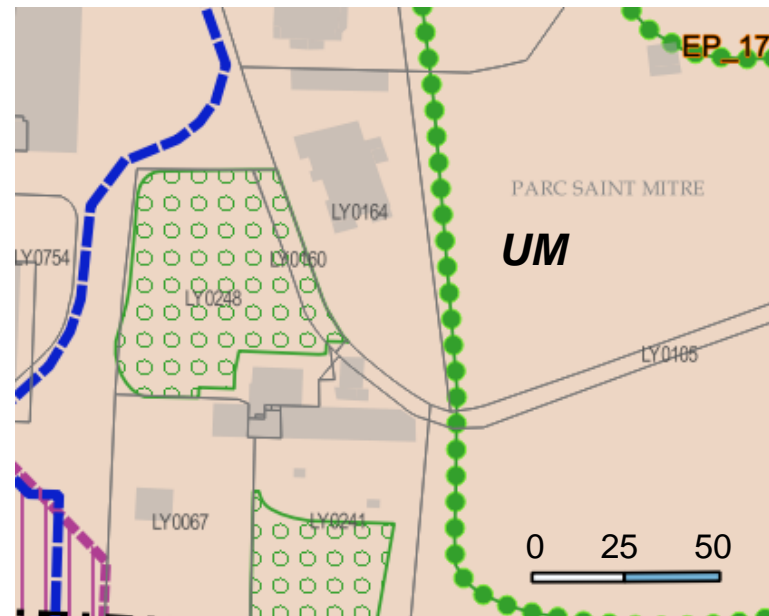
2

2.2. Masses boisées

2.2.1. Quartier Saint-Mitre

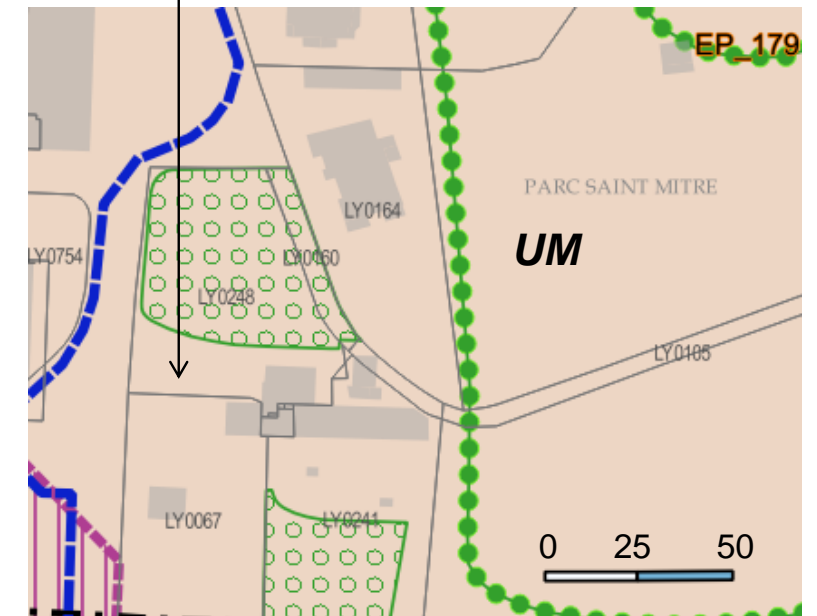


source: extrait de la cartographie GÉOPORTAIL - 2016



(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant

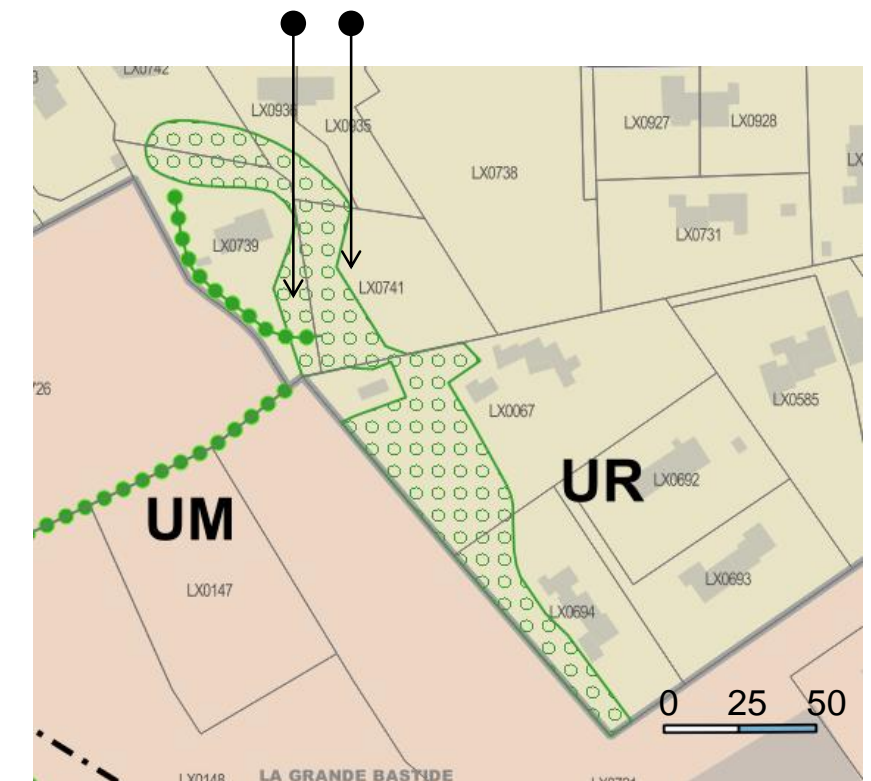
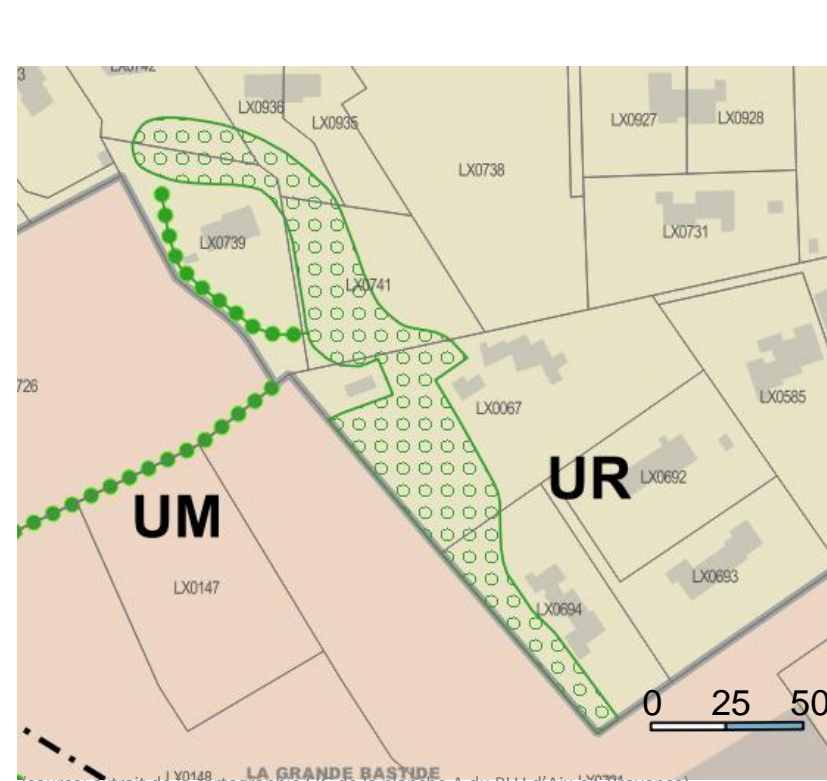
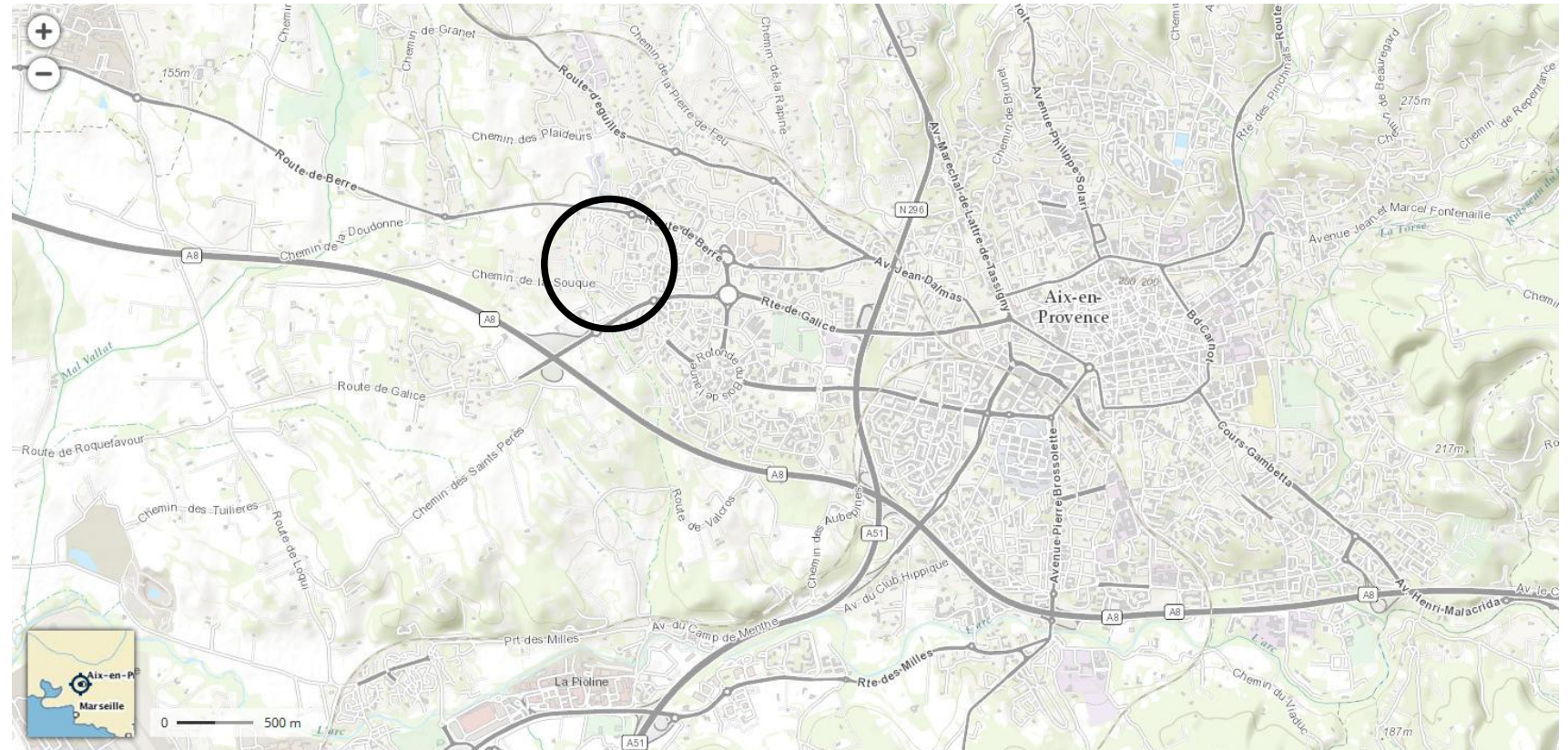


après

2.2.2. Quartier La Souque :
(Planche A vue n°36)

Dans le quartier dit de la Souque, en bordure ouest du Jas de Bouffan, il est proposé de modifier le périmètre de la masse boisée en ajustant sa portion centrale de façon à mieux prendre en compte la réalité des boisements tout en maintenant la continuité de la masse boisée. Cet ajustement n'entraîne pas de réduction significative de sa superficie.

2 2.2. Masses boisées
2.2.2. Quartier La Souque



(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant



après

2.2.3. Rond Point Géant Casino / Route de Berre: (Planche A vue n°36)

Au cœur du quartier du Jas de Bouffan, une masse boisée a été positionnée à proximité du carrefour giratoire assurant la liaison entre la Route de Berre et l'avenue de Brédasque.

Une réduction de cette masse boisée s'avère nécessaire pour permettre la réalisation du futur tracé du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).

Le classement en masse boisée des arbres existants ne relèvent à ce carrefour pas d'enjeux écologiques mais plutôt d'enjeux paysagés liés au maintien d'une trame végétale au sein d'un quartier densément habité.

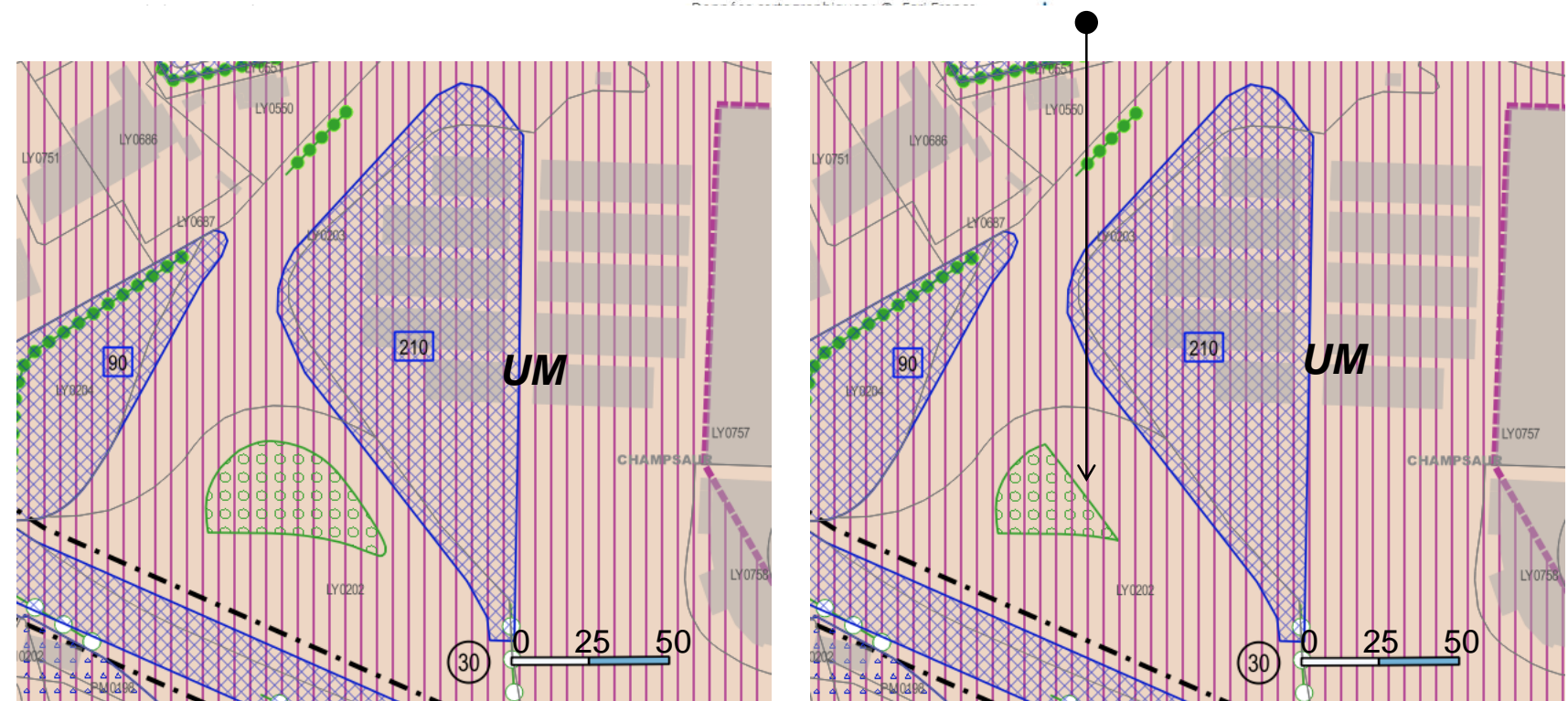
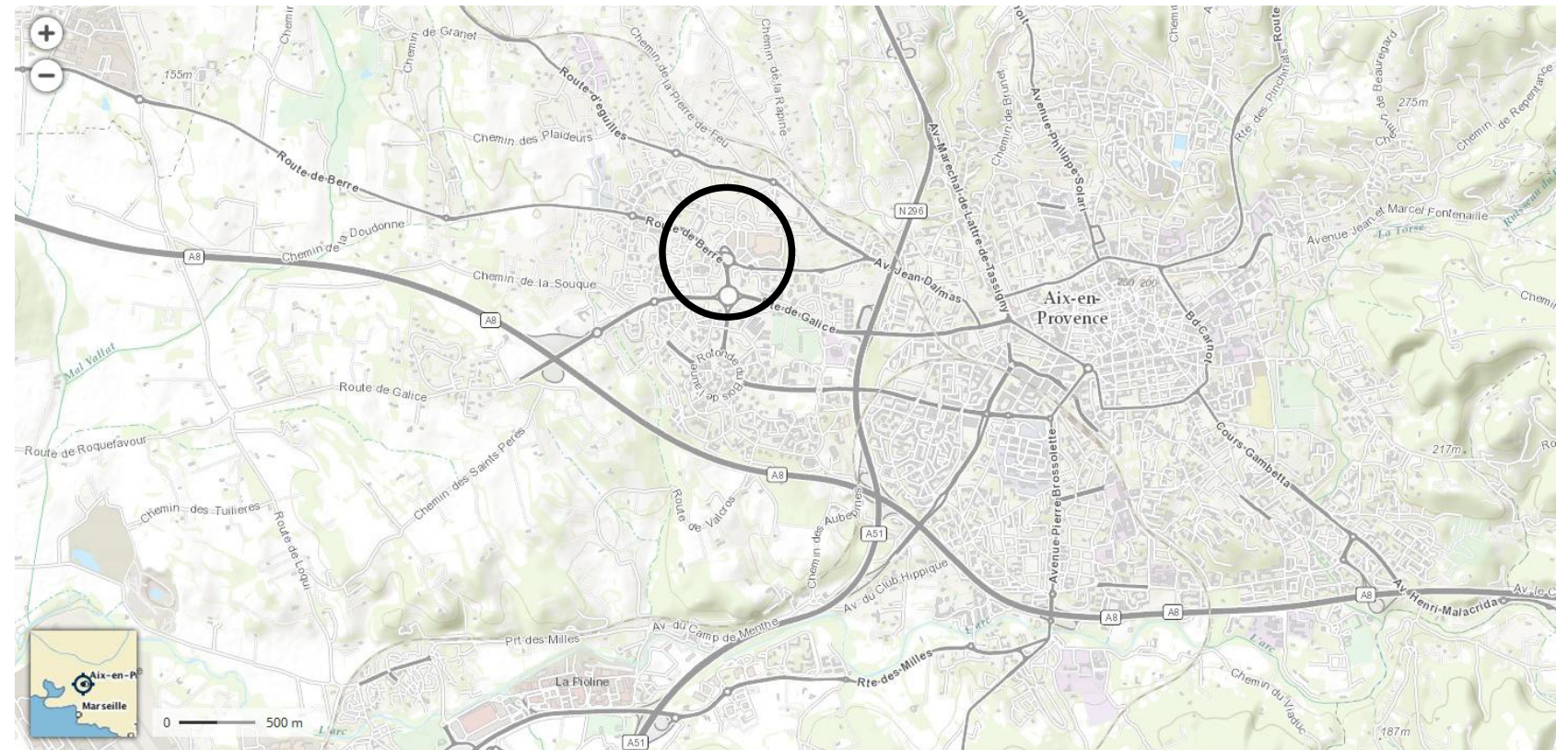
Cette masse boisée relève donc d'enjeux liés à la sensibilité paysagère au cœur d'un espace routier fonctionnel et stratégique pour la bonne desserte en transport en commun des quartiers ouest. La réduction du périmètre de cette masse boisée constitue un compromis cohérent avec un autre enjeu fondamental du PLU visant à « *favoriser une ville plus apaisée en privilégiant les alternatives à la voiture pour se déplacer* » (PADD 1.2.3.) et notamment à améliorer l'offre de transport en commun inter-quartiers avec de nouvelles lignes TC en site propre.

Au regard de l'avancement des études de programmation du BHNS, il est proposé aujourd'hui d'adapter cette prescription graphique de masse boisée du PLU au regard des caractéristiques techniques et des besoins en fonctionnement liés à la réalisation du BHNS.

2

2.2. Masses boisées

2.2.3. Rond point Géant Casino / Route de Berre



(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant



après

2.3 Haies :

2.3.1. Cuques

(Planche A vue n°47)

Dans le quartier de Cuques, une haie traversant plusieurs parcelles d'Ouest en Est a été identifiée au PLU au titre des éléments de paysage à préserver.

Au Nord-Ouest, une partie de la haie est en réalité constituée de quelques arbres d'intérêt modeste. Ceux-ci ne participent pas réellement au continuum de la haie alors qu'en limite Sud-Est le reste des arbres sont d'envergure et de qualité remarquables.

Aussi, il est proposé d'ajuster cet élément de paysage à la réalité des boisements et de leur intérêt paysager.

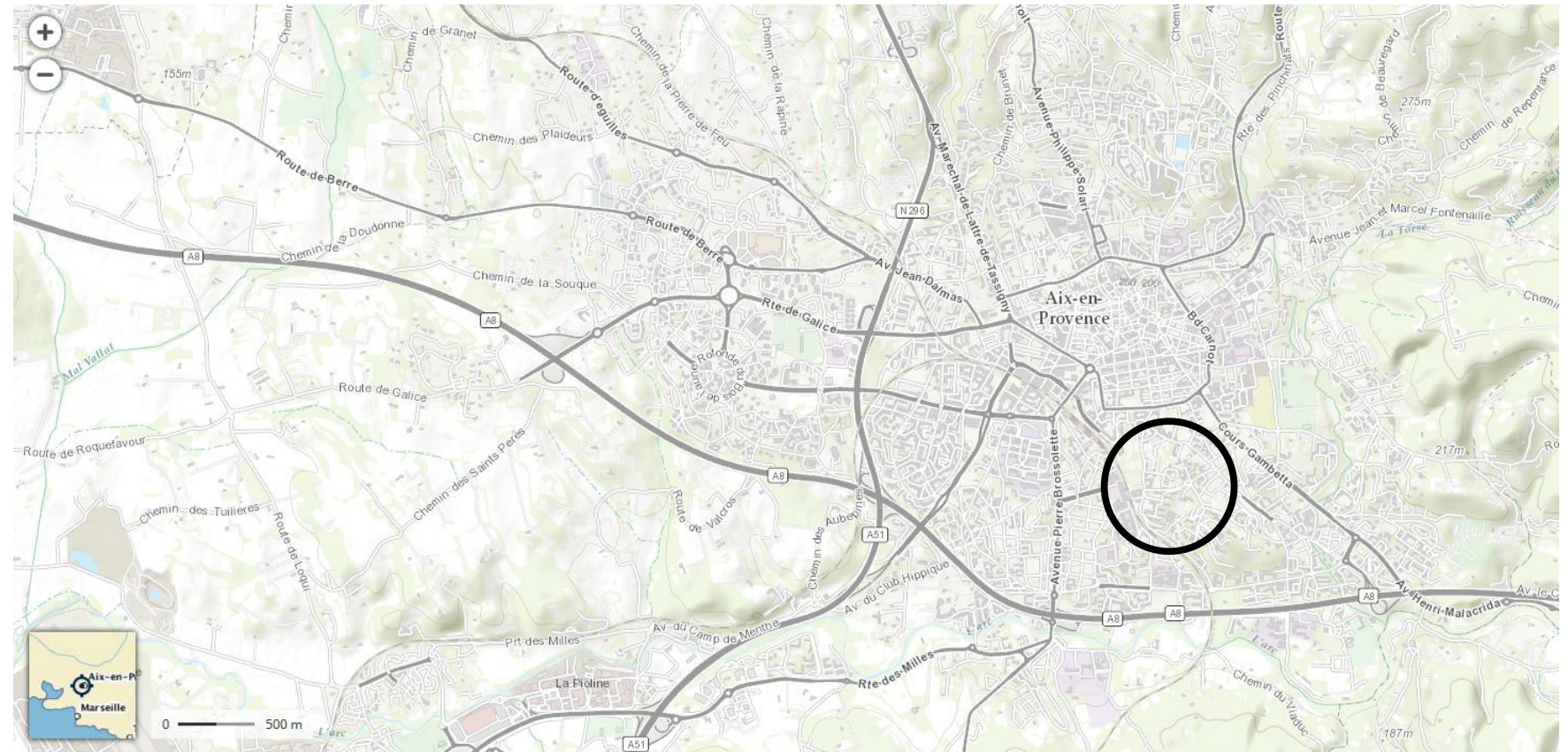
Cette prescription graphique est adaptée :

- au Sud-Est par le prolongement de la haie pour les sujets qui participent à la qualité paysagère du site
- au Nord-Ouest elle est réduite en l'absence de continuum.

2

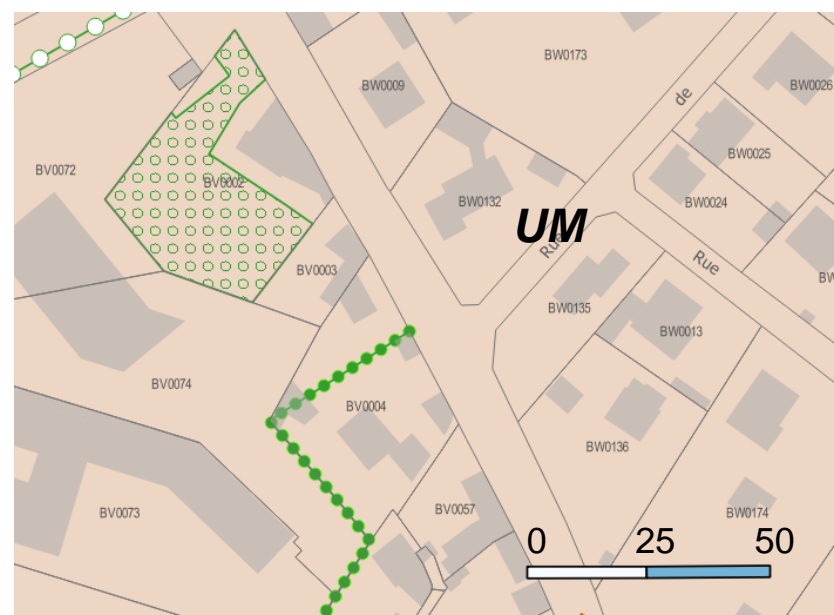
2.3. Haies

2.3.1. Cuques



source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France

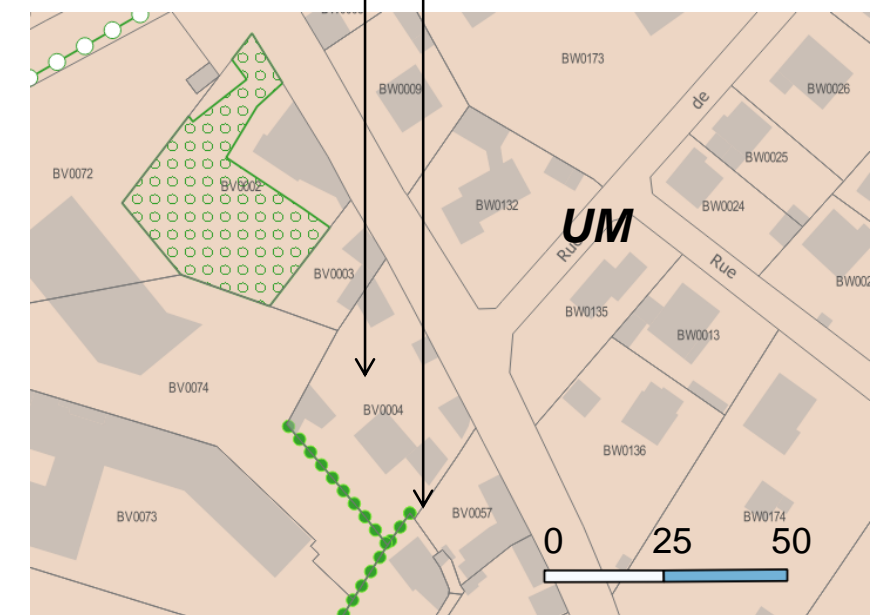


(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant



après



2.4 Terrain à cultiver :

2.4.1. Bastide Bel Air aux Platanes

(Planche A vue n°26)

La bastide Bel Air se situe dans la partie basse du chemin des Platanes, au sud de la zone UD située en périphérie du hameau des Platanes. Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus essentiellement composé d'un tissu urbain pavillonnaire. L'urbanisation est venue petit à petit modifier ce secteur à l'origine organisé autour des bastides et de leurs terrains environnants.

Les façades et les toitures de la bastide Bel-Air sont inscrites au titre des monuments historiques ainsi que son jardin à la française et ses éléments de décor sculptés. De plus la bastide se situe au sein du secteur IV du site patrimonial remarquable d'Entremont (ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager d'Entremont).

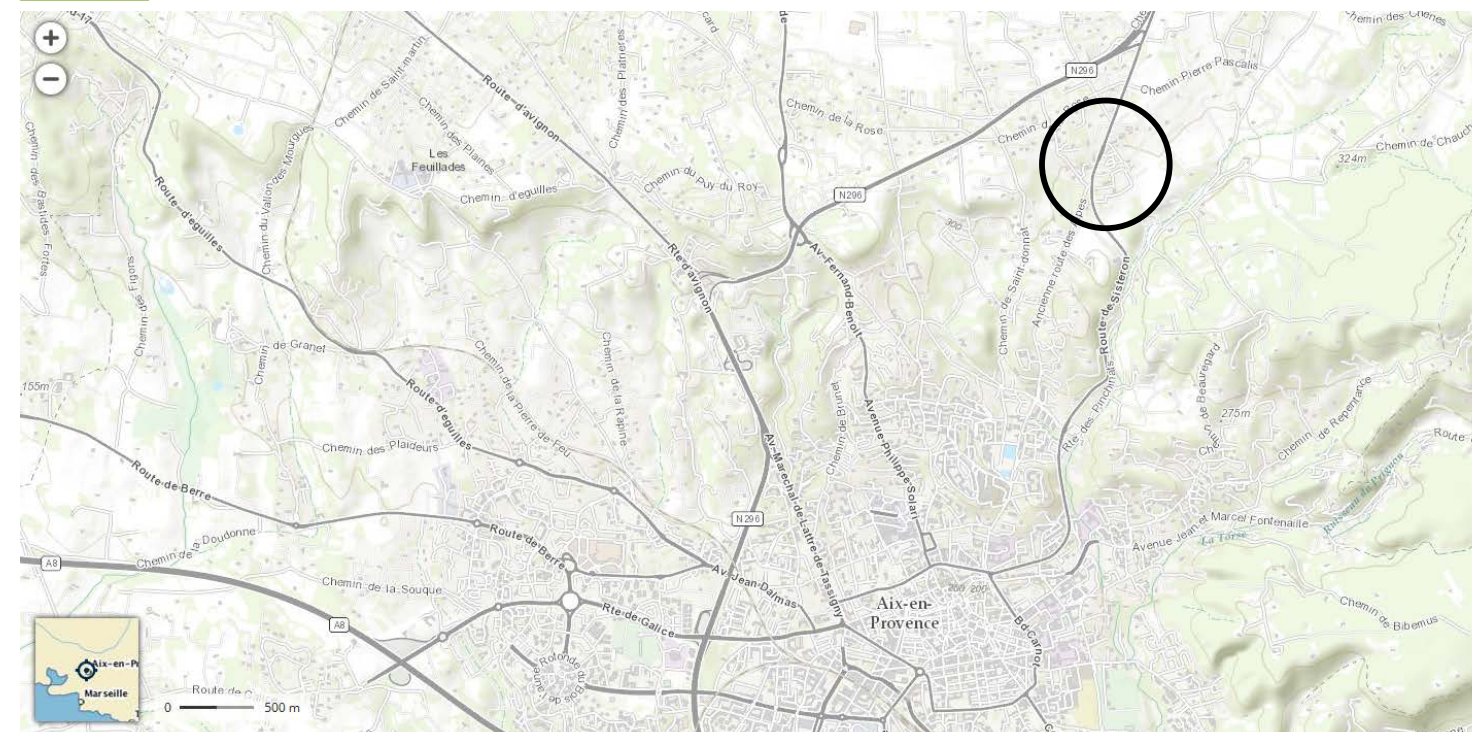
Il s'agit donc de concilier les capacités résidentielles liées à la zone UD tout en respectant les objectifs de protection de la bastide Bel-Air issus du classement en Monument historique et du site patrimonial remarquable.

L'objectif est de conserver un écrin paysagé assurant la protection des abords de la bastide dans leur configuration historique. Il s'agit de préserver l'ensemble bastidaire : bastide, bâtiments annexes, jardins, arbres d'alignement, boisements et cheminements qui sont autant d'éléments emblématiques de la campagne aixoise.

Afin de mieux prendre en compte les enjeux patrimoniaux du site, il est dès lors proposé d'adapter la servitude de terrain à cultiver et d'instaurer une prescription graphique de hauteur maximale à 7 mètres afin de garantir une intégration paysagère des constructions en concordance avec la volumétrie générale du bâti environnant.

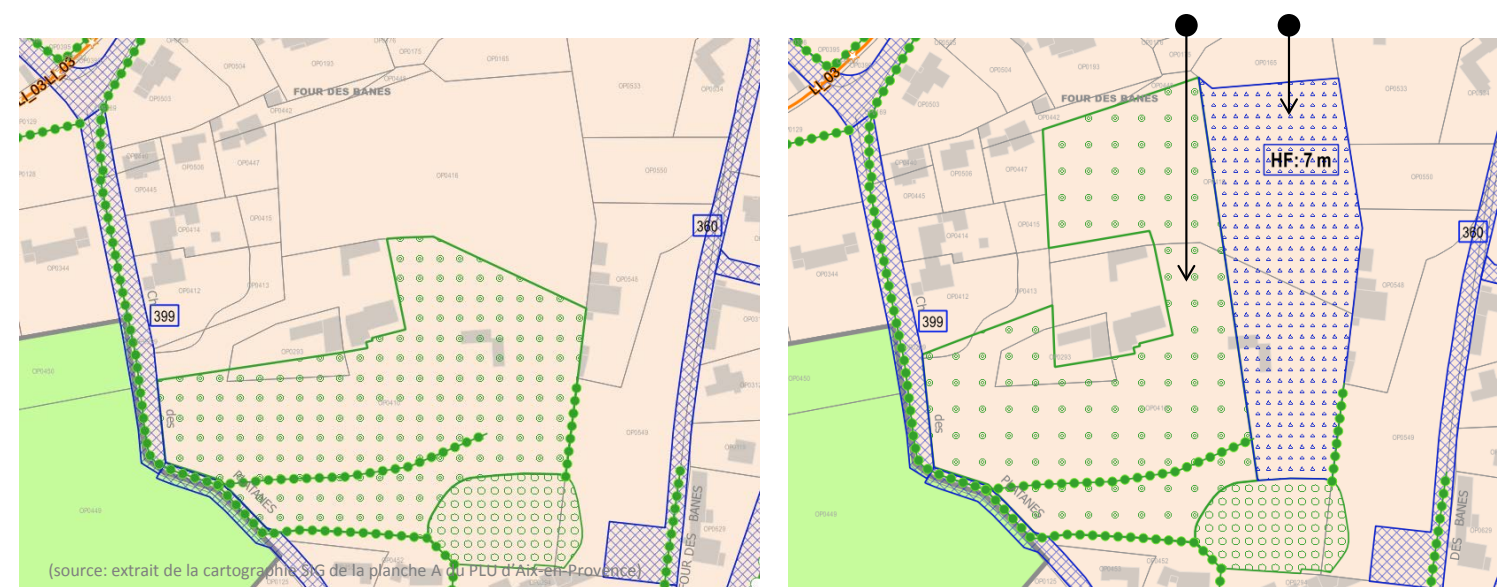
2 2.4. Terrain à cultiver

2.4.1. Bastide Bel Air aux Platanes



source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France



avant



après

2.4.2. Parc de la Torse (Planche A vue n°48)

L'identification de la trame végétale s'est faite dans le cadre de l'élaboration du PLU notamment à partir de photos aériennes et selon un processus composé de plusieurs étapes pour croiser les enjeux paysagés et écologiques.

Par ailleurs, le projet urbain s'est attaché à définir de grande zone homogène ayant conduit à intégrer les parcs publics dans le zonage général du secteur. Dans le cas du parc de la Torse, celui-ci participe des continuités écologiques des principaux cours d'eaux de la commune ayant conduit à protéger ses berges, notamment, par le zonage N. Le reste du Parc est intégré dans le zonage UM correspondant à la forme urbaine générale du quartier.

Le PLU s'est attaché à protéger les espaces propres au parc. Une servitude de terrain à cultiver a été inscrite sur la grande pelouse classée en UM pour conforter sa protection et l'ensemble du parc est protégé par différentes dispositions du PLU.

Les terrains en limite du parc sont bâtis et certaines constructions sont issues de la même genèse que le parc lui-même, puisque réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC de la vallée de la Torse). Les principes de cette opération ont permis des aménagements traitant l'interface entre les constructions alentours et le parc public et de ménager des masques végétaux. Cette opération s'est réalisée sur d'anciennes terres agricoles dont il subsiste quelques bâtiments dont celui dénommé ferme du Moulin.

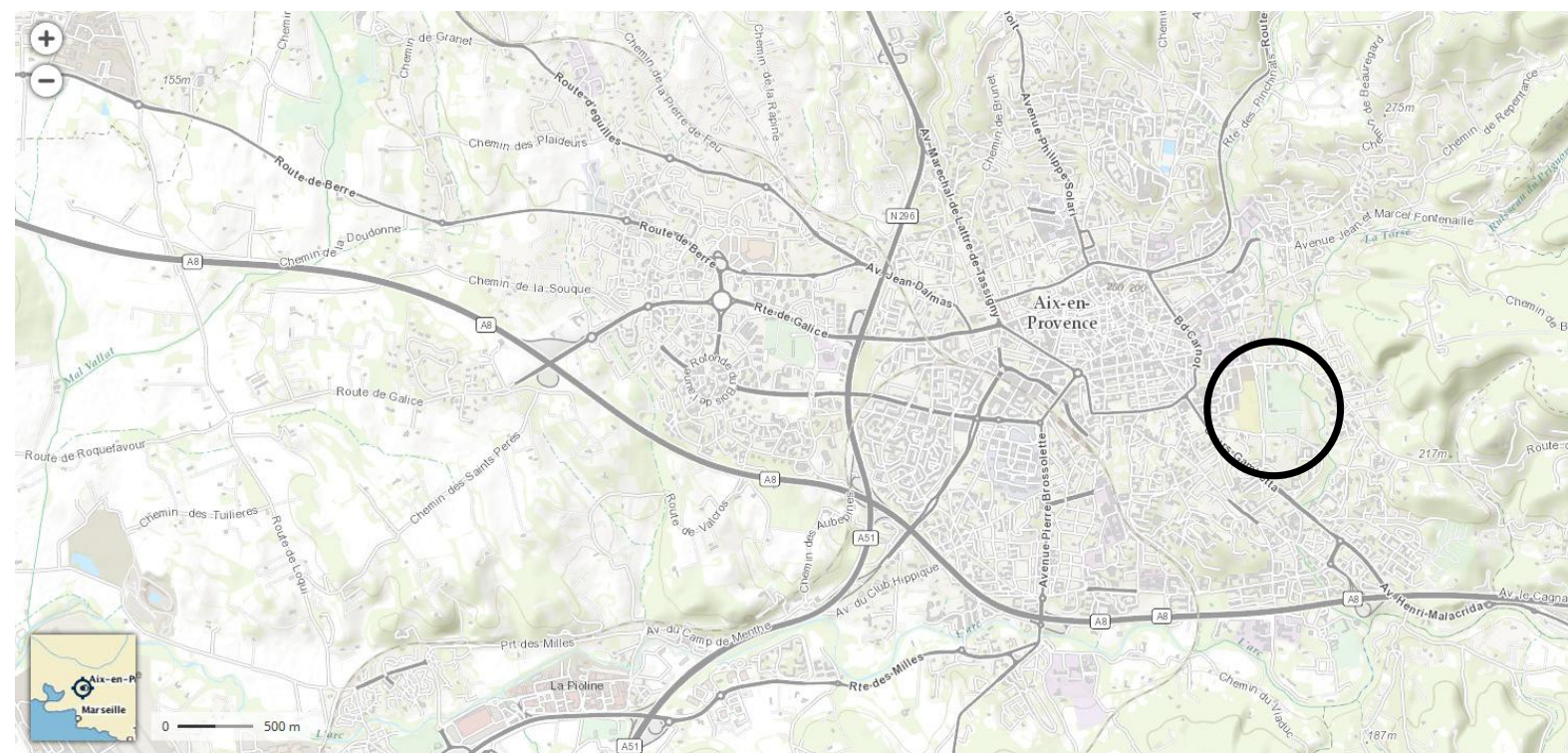
Cette ferme du Moulin et son terrain forment une séquence paysagère marquante du parc public sous forme de resserrement lié à un méandre de la Torse. Ils sont de plus en contact avec la grande pelouse, un des espaces les plus fréquentés du parc dont il est riverain sur un long linéaire.

Au regard de ces éléments, il apparaît nécessaire de protéger aussi les abords du parc au droit de la ferme du Moulin. C'est pourquoi, il est proposé d'étendre la servitude de "Terrain à cultiver" liée au parc en continuité avec les promenades de la Torse et la prescription d'espace boisé classé longeant la rivière.

2

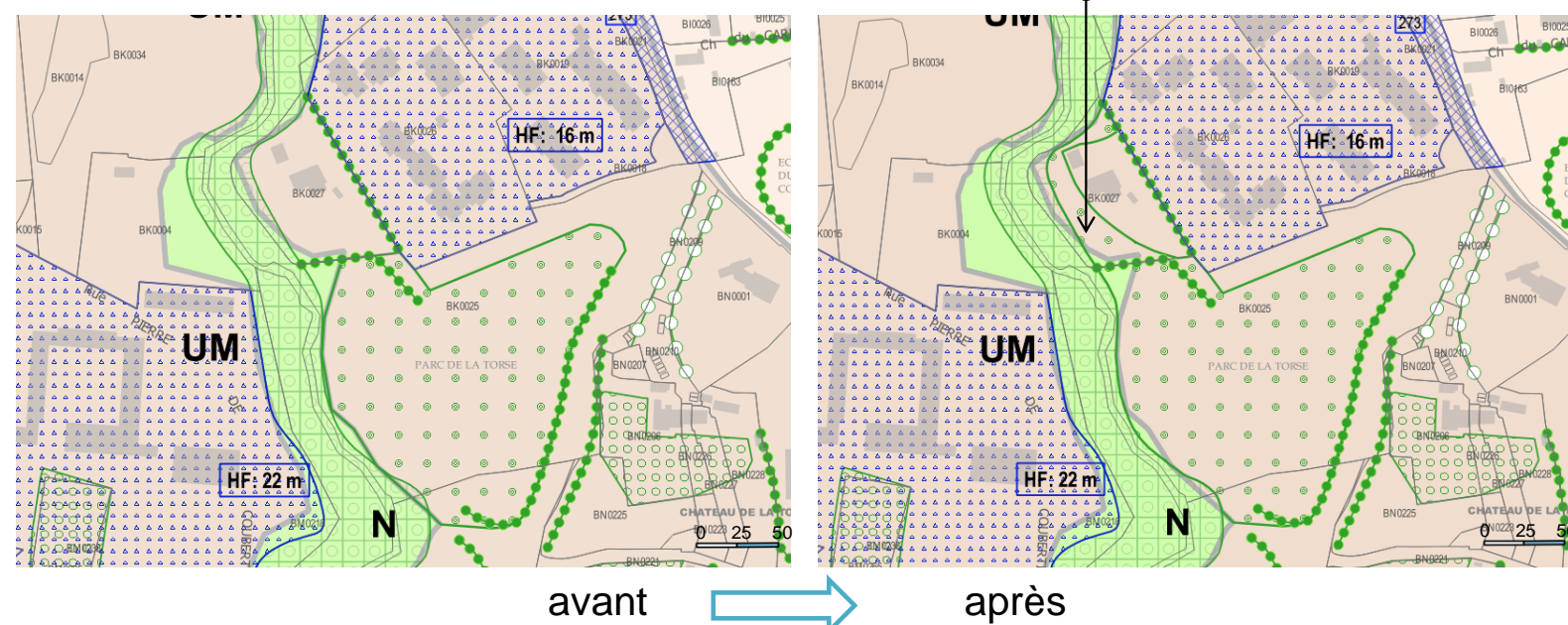
2.4. Terrain à cultiver

2.4.2. Parc de la Torse



source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France



avant → après

3. Réduction des zones N et A

L'orientation 3 du PADD donne un objectif fort de « *préservation du patrimoine naturel, agricole et urbain, un héritage prestigieux garant de l'identité aixoise* ».

Les espaces agricoles et naturels participent à la qualité du grand paysage et font de la campagne aixoise un élément identitaire fort. Ils sont affirmés à travers l'orientation 3.1 du PADD qui souhaite « *préserver la grande campagne aixoise, l'écrin paysager qui fonde l'attrait et l'identité du territoire* ».

Par ailleurs l'orientation 3.3 fixe l'objectif de « *préserver strictement les abords des sites à forte valeur patrimoniale et paysagère, notamment l'environnement bastidaire, les ensembles bâtis et sites remarquables.* »

Les besoins inhérents à la présence de certains équipements ou quartiers au contact des espaces agricoles et naturels supposent une adaptation ponctuelle de zonage compatible avec ces orientations du PADD.

3.1 STECAL Tournon

STECAL = Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
(Planche A vue n°27)

Le Domaine de Tournon est situé sur la Route des Pinchinats, au sein même du site inscrit de la vallée des Pinchinats, identifié au titre des éléments de patrimoine bâti à préserver au PLU (bastide, dépendances, bassin et fontaine) et également comme un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cet ensemble patrimonial est devenu depuis plusieurs années le lieu d'accueil d'un d'Hôtel-restaurant. En effet, les zones agricoles et naturelles accueillent quelques activités existantes liées à l'image du patrimoine bastidaire d'Aix-en-Provence (hôtellerie). Dans un souci de mise en valeur du site, il a été accordé un permis de construire en 2015 pour la réhabilitation du bâti patrimonial existant, son extension et la création de nouvelles constructions liées à l'activité hôtelière sur le site. Il s'agit d'accompagner ces activités dans le respect des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que du patrimoine bâti.

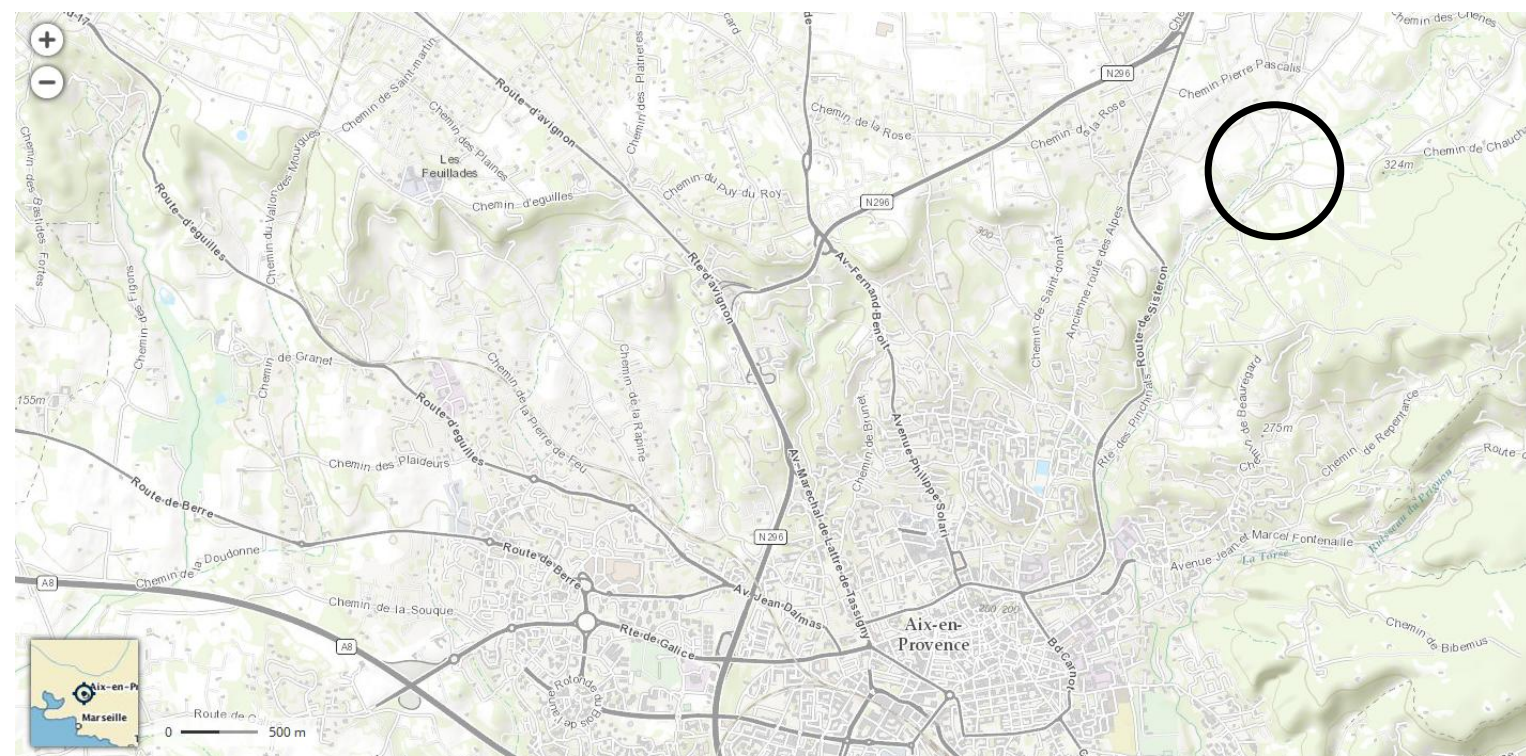
Afin de maîtriser le développement du Domaine de Tournon, il est proposé la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) A3 permettant uniquement une extension future de l'activité hébergement hôtelier limitée à 300 m² supplémentaires.

Ce STECAL A3 de moins de 3 hectares serait situé sur la partie nord ouest de l'assiette foncière du domaine de Tournon. Il serait défini autour de la bastide et de ses dépendances afin de favoriser le regroupement du bâti. La hauteur des bâtiments ne pourrait dépasser 8,50 m.

Les bâtiments devront être réalisés à proximité immédiate de la bastide et respecter les axes de composition imposés par l'ensemble des éléments de patrimoine identifiés afin de préserver la qualité paysagère du site, sa composition architecturale originelle et s'y intégrer pleinement.

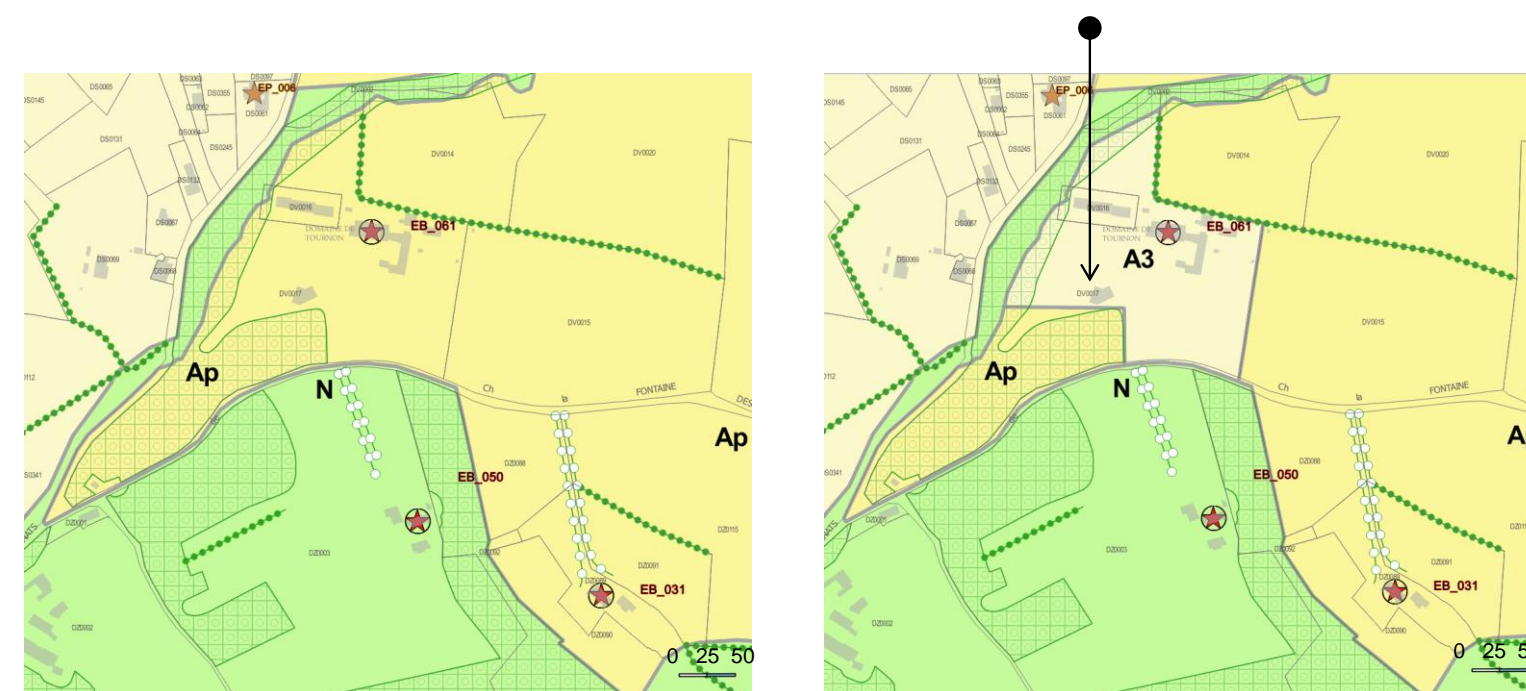
3 Zonages A et N

3.1 STECAL Tournon



source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France



avant



après

3.2 STECAL Set Club

STECAL = Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
(Planche A vue n°29)

Le Set Club est un complexe sportif proposant diverses activités sportives et principalement un golf de 18 trous, situé Quartier Les Monges – Pey Blanc, à l'Ouest d'Aix-en-Provence.

Compte tenu des exigences de maintenance des activités du golf, il apparaît nécessaire d'améliorer les équipements assurant son entretien et son fonctionnement.

Afin de préserver le caractère naturel du site tout en admettant la gestion d'équipements existants en lien avec les activités de sport ou de loisirs de plein air, il s'agit d'envisager la création de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

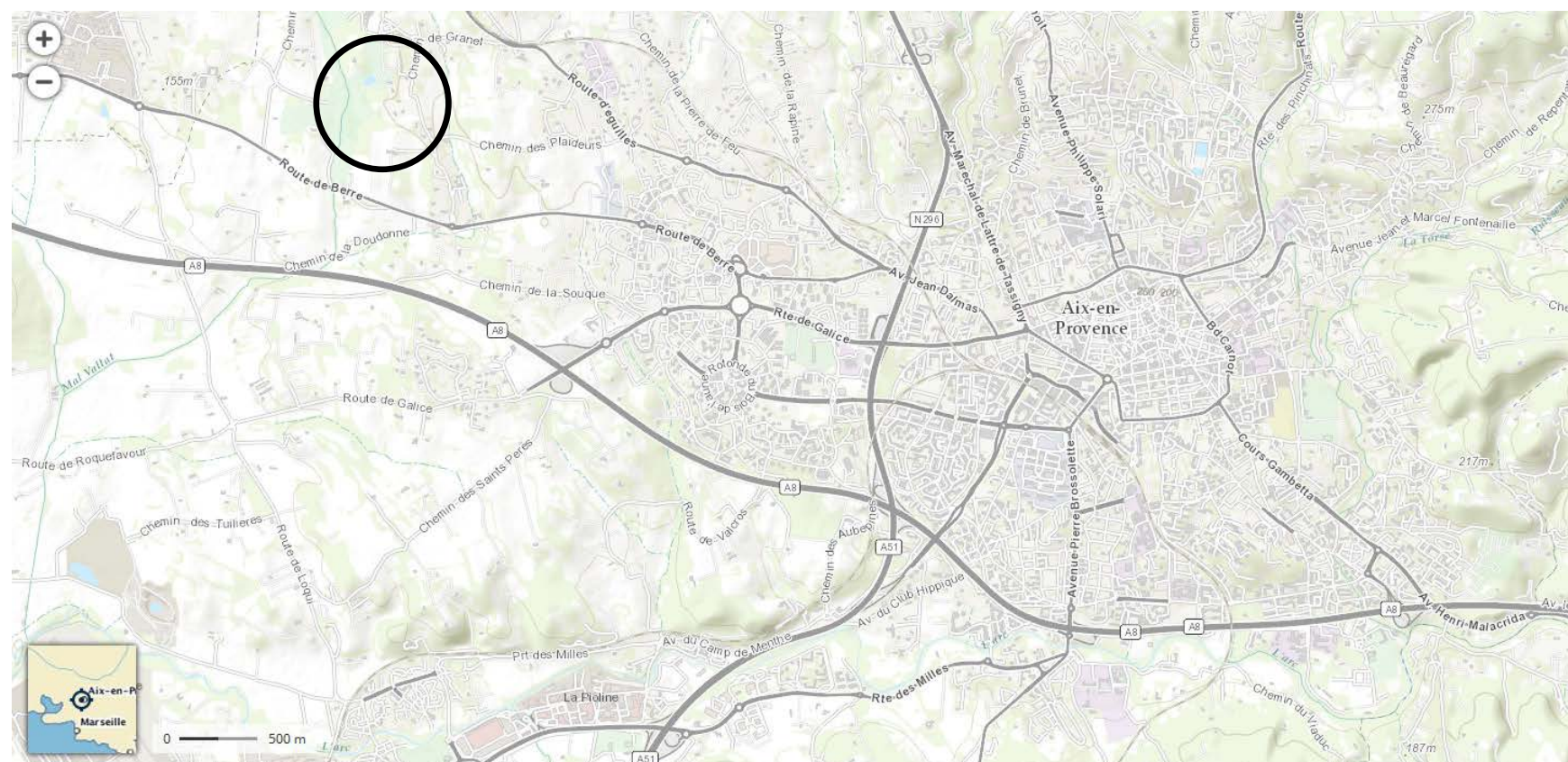
Afin d'accueillir une construction en lien direct avec le golf (Club House) d'une capacité limitée à 400 m² maximum de surface de plancher et à une hauteur maximale de 7 mètres (soit en R+1), il est proposé la création d'un STECAL de taille limitée de 600 m² intitulé Ns 3.1, situé au cœur du golf.

Une étude de modélisation et d'aléa inondation montre que le secteur d'implantation de la future construction se situe en dehors des espaces potentiellement inondables.

3

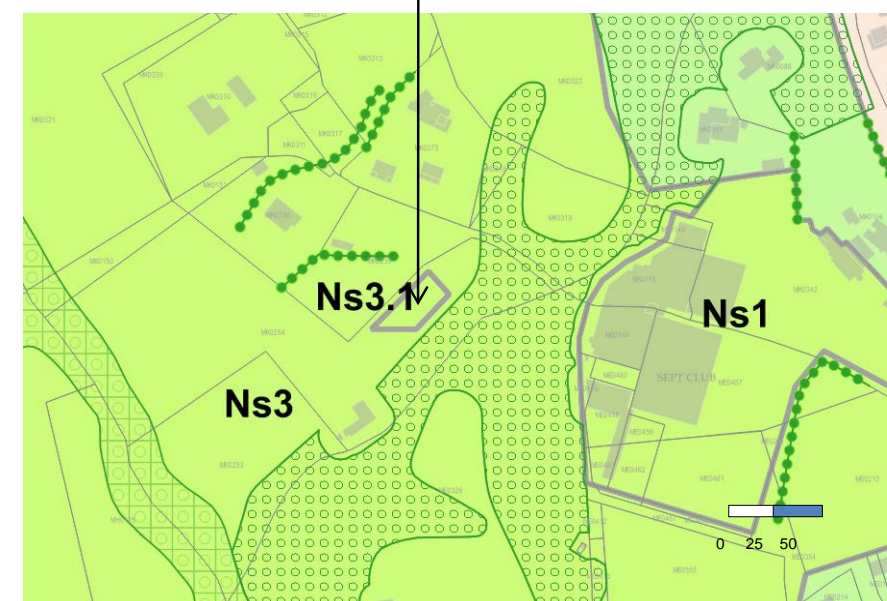
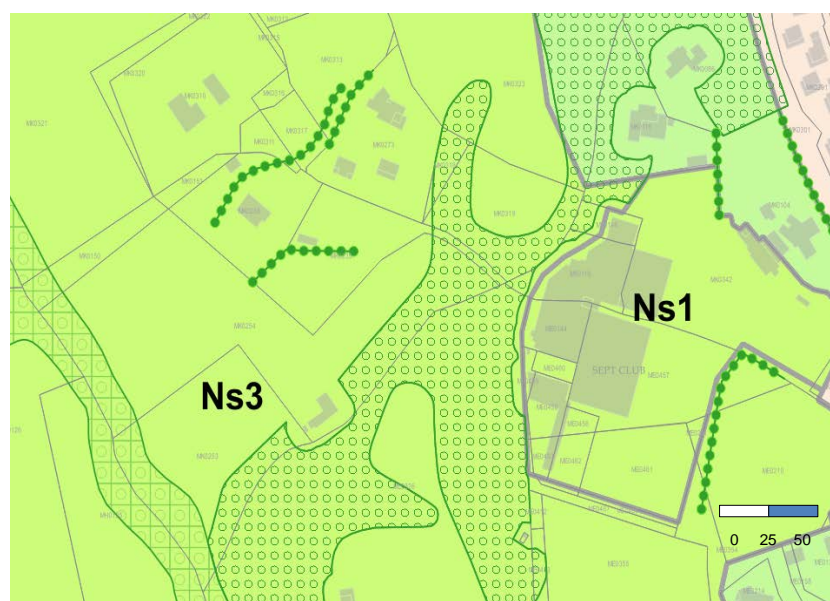
Zonages A et N

3.2 STECAL Set Club



source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France



(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant



après

3.3 Passage zone A en zone UD - La Duranne

(Planche A vue n°62)

En cohérence avec l'orientation 1.2.2 du PADD permettant « une meilleure répartition géographique de l'offre scolaire en matière scolaire notamment en lien avec les extensions de l'urbanisation », le PLU a inscrit l'emplacement réservé n°141 pour équipement scolaire à proximité du quartier de la Duranne.

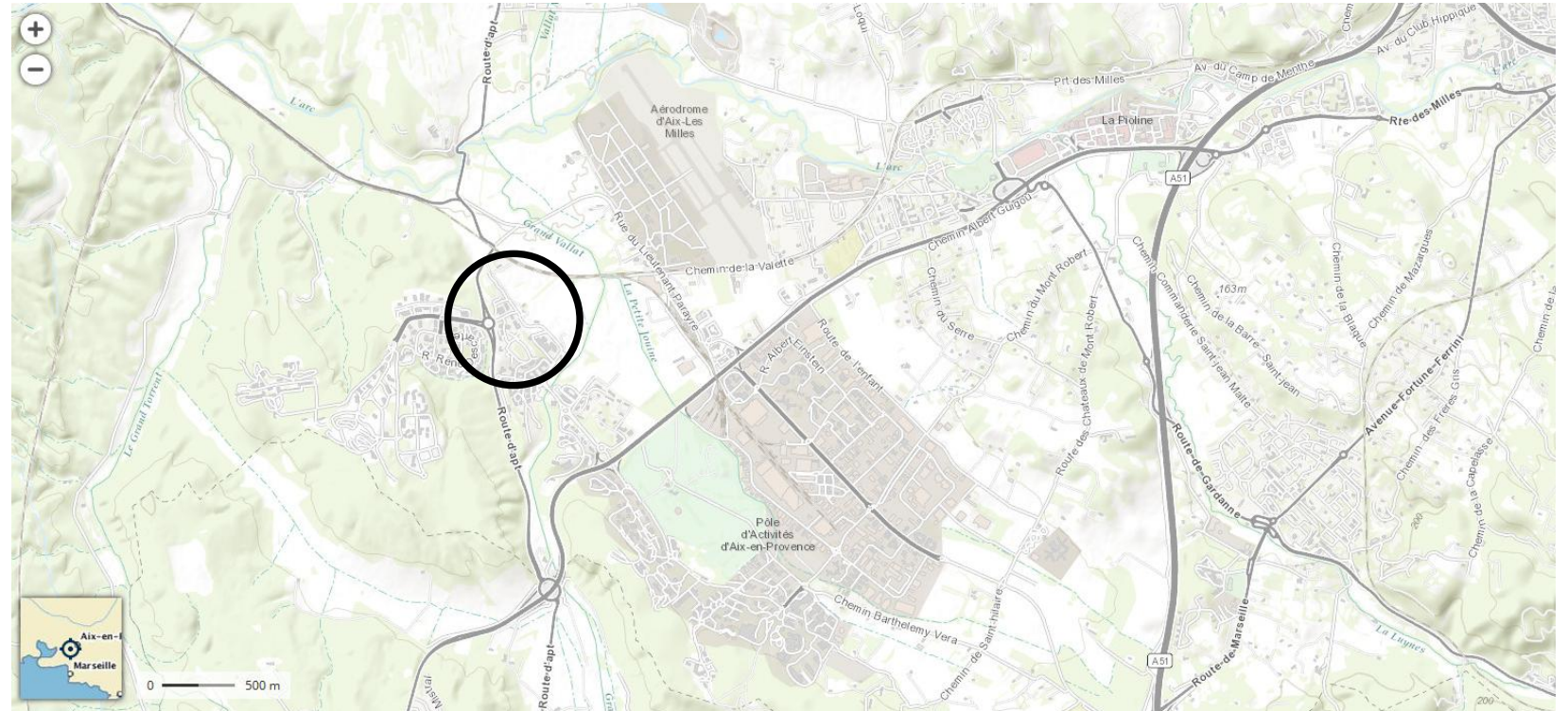
Le projet correspond à la création d'une deuxième école au bas de la Duranne qui compte aujourd'hui près de 5000 habitants. Le projet permettra d'accueillir une école primaire constituée de classes de maternelle et de classes en élémentaire ainsi que de zones périscolaire pour l'élémentaire et la maternelle, de restauration et des espaces extérieurs.

Afin de maîtriser au mieux l'accompagnement de ce projet, il semble plus adéquat d'encadrer la réalisation de l'école par des règles à vocation urbaine plutôt qu'à travers celle de la zone agricole.

Ces prescriptions réglementaires relèvent de la présente procédure de révision allégée tandis que le reste des évolutions concernant l'emplacement réservé se feront dans le cadre d'une procédure de modification, conformément au code de l'urbanisme.

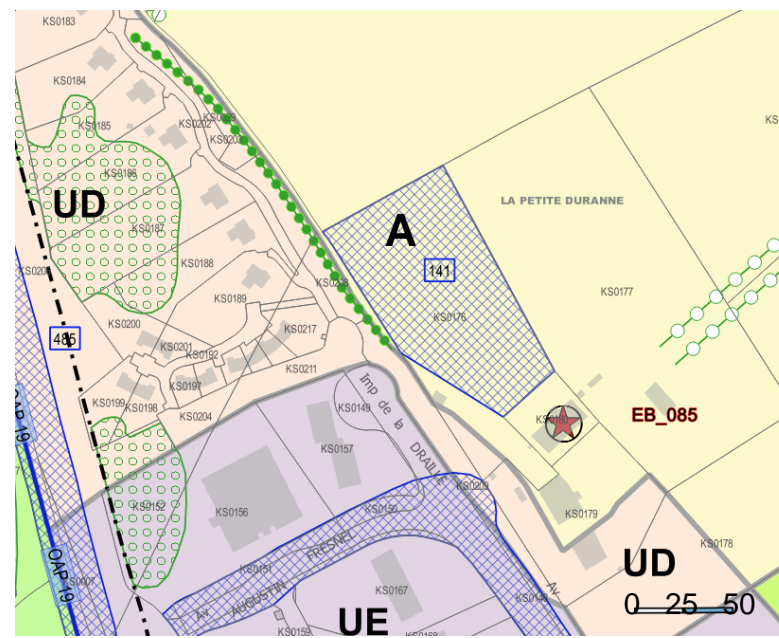
3 Zonages A et N

3.3 Passage zone A en zone UD à la Duranne



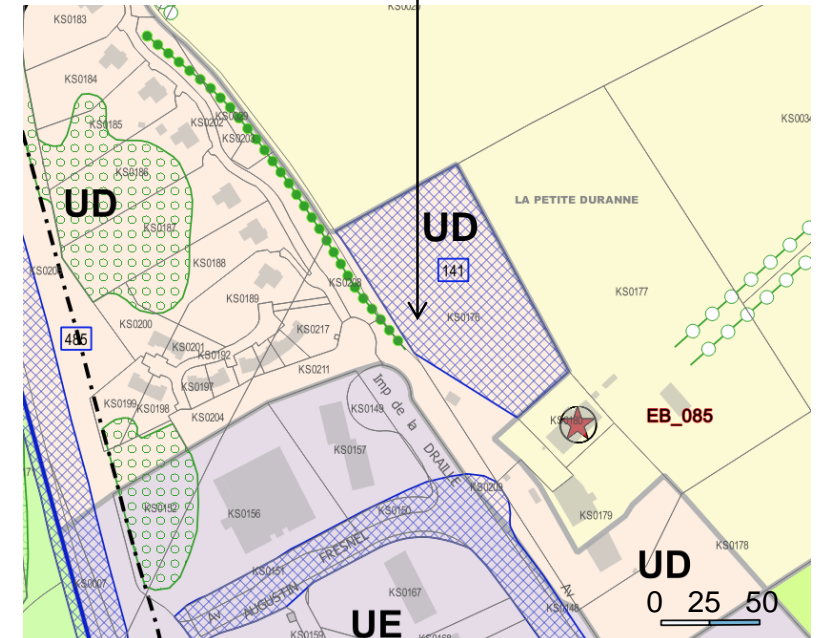
source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France



(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant



après

3.4. Passage secteur Ap en zone UR - Puyricard

(Planche A vues n°14 & n°19)

L'orientation 1.1.3 du PADD définit de "contenir le développement urbain en définissant des limites à l'urbanisation et en recomposant les secteurs de franges" en "traitant qualitativement les franges des espaces urbanisés, interfaces ville-campagne, en définissant des coupures d'urbanisation entre les entités urbanisées et en exploitant les espaces fonciers résiduels".

Le quartier de Maliverny est un quartier d'habitat diffus au cœur de la zone agricole homogène du plateau de Puyricard. Il s'est développé, essentiellement au sud du chemin de Maliverny, à partir d'un hameau agricole traditionnel et de la bastide dénommée le "Castellet".

Dans son développement relativement récent, l'habitat diffus du quartier de Maliverny est venu confronter le nord-ouest du village de Puyricard.

Ce secteur du village de Puyricard fait l'objet d'un projet urbain qui a défini une zone d'urbanisation future en continuité du développement ouest du village. Un des enjeux de ce futur quartier est de traiter la frange urbaine nord-ouest du village de Puyricard en définissant des limites claires.

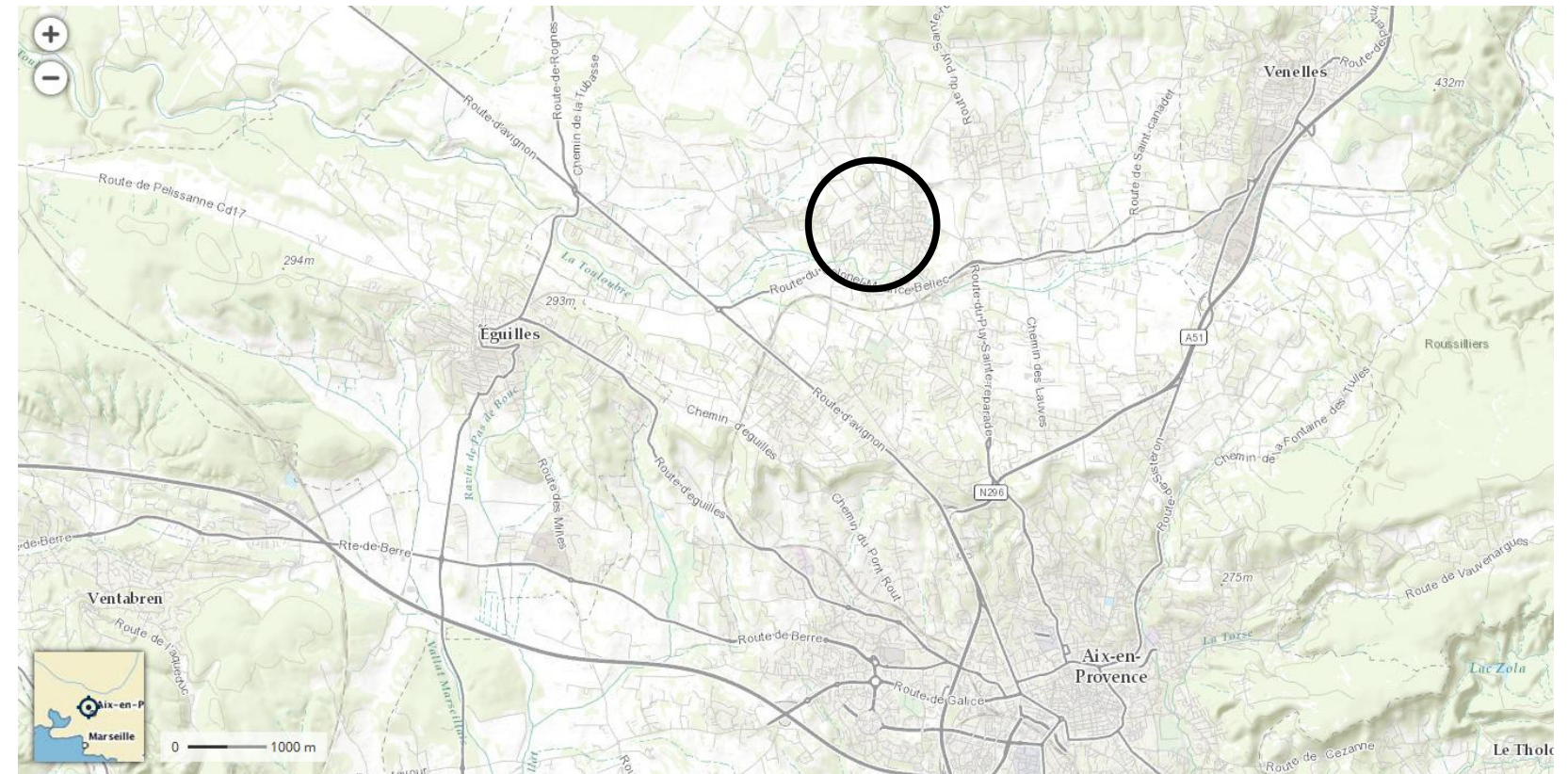
Or, la future limite à l'urbanisation telle qu'elle a été définie entre la zone UE de l'activité artisanale au sud et la zone UR du quartier de Maliverny, créera une dent creuse sur la partie ouest du terrain situé entre le chemin de Maliverny, la zone UR et l'ancienne route de Rognes.

De par sa configuration, la partie ouest de cet espace résiduel ne participe pas de la grande zone agricole homogène du plateau de Puyricard; de plus, il est

3

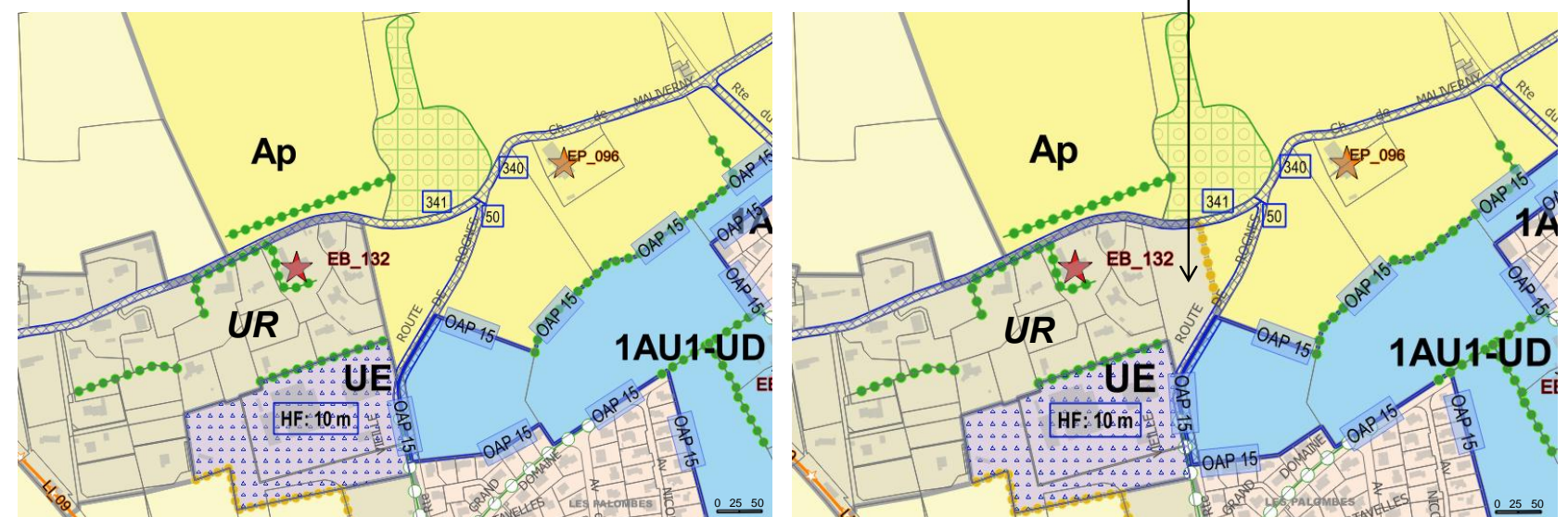
Zonages A et N

3.4 Passage secteur Ap en zone UR à Puyricard



source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France



(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant



après

visuellement coupé de cette grande entité par le boisement au nord du chemin de Maliverny.

La partie ouest de ce terrain deviendra un espace confiné entre deux zones urbaines qui ne présentera pas les caractéristiques d'une limite claire permettant de consolider la greffe urbaine.

En contrepartie, la partie Est de ce terrain, présente des caractéristiques différentes. Elle est à proximité immédiate d'espaces agricoles appartenant à la bastide de Bourgogne qui a su conserver ses caractéristiques originelles, ainsi que du "château" des Gavelles qui est l'ancienne ferme de la dite bastide. Cela, contrairement à la bastide du Castellet située à l'ouest du terrain, qui a été gagnée par la périurbanisation.

La partie Est du terrain est donc en contact visuel direct avec ces espaces agricoles et patrimoniaux.

En conséquence de quoi, afin d'assurer une greffe urbaine en continuité des espaces déjà urbanisés du quartier de Maliverny avec l'urbanisation future, il est proposé que la zone UR soit étendue vers l'est en s'appuyant :

- au nord sur le chemin de Maliverny.
- au sud-est sur la limite de la zone d'urbanisation future (1AU1-UD).
- au nord-est sur la limite des espaces qui appartiennent visuellement aux zones agricoles de la bastide de Bourgogne et du "château" des Gavelles.

Une servitude de plantation à réaliser serait inscrite à l'Est de la zone UR étendue, pour asseoir la nouvelle limite.

4. Dérogation Loi Barnier – Plan d'Aillane

L'orientation 2.2.2 du PADD consiste à « développer des projets urbains en lien avec les pôles d'échanges », et notamment « autour du futur pôle d'échange de Plan d'Aillane :

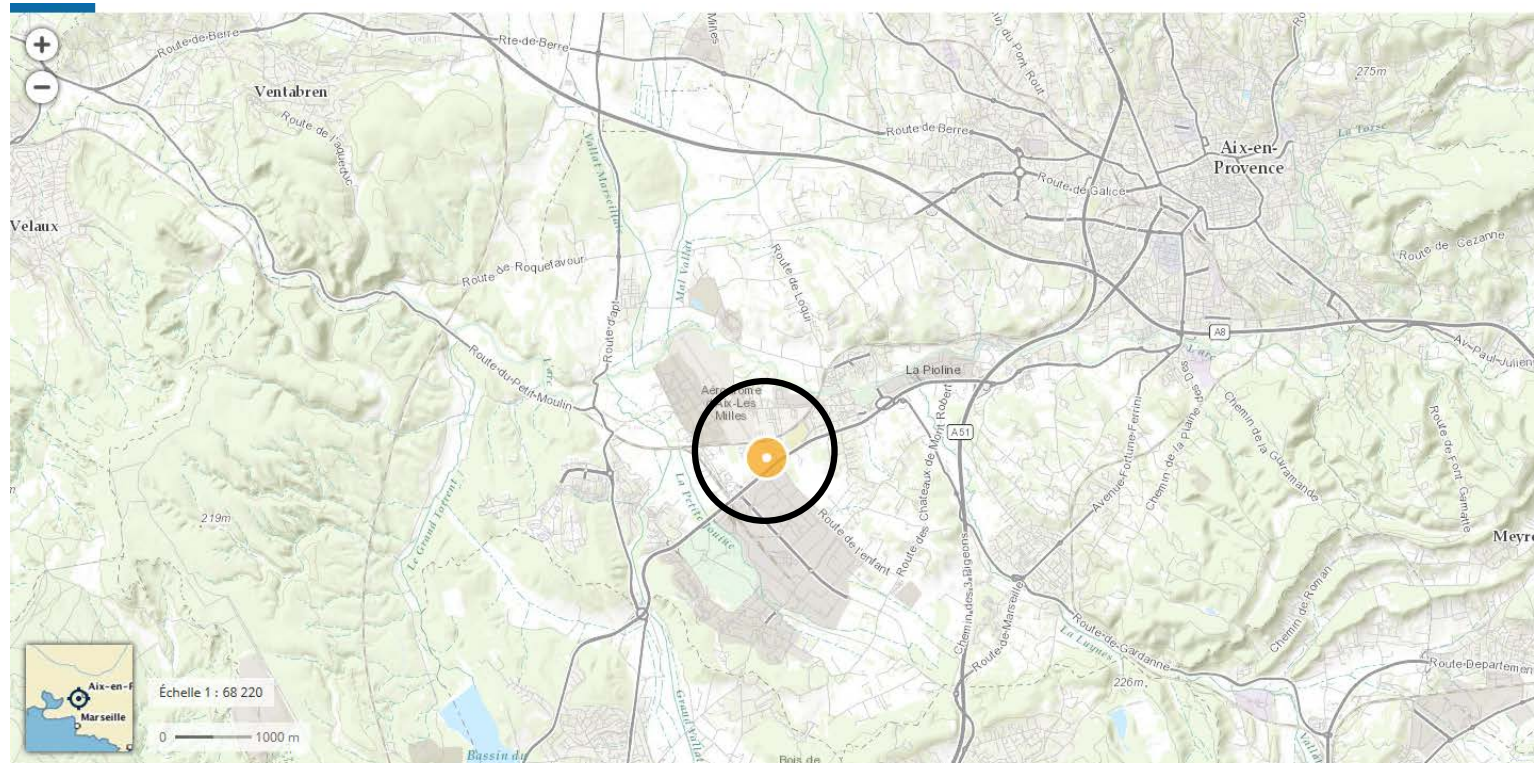
- > Aménager un pôle d'échange, pièce maîtresse de l'armature TC, du grand secteur sud.
- > Relier ce pôle aux entités urbaines par les TC et modes actifs.
- > Permettre l'implantation d'un « centre de vie » et d'un nouveau quartier d'activités. »

En effet, le site de Plan d'Aillane, situé au Sud-Ouest d'Aix-en-Provence, entre la RD9 et la ligne de chemin de fer Aix-Rognac, est un secteur à enjeu fort pour le développement de la ville. L'OAP n°11 du PLU souligne que ce site est amené à jouer un rôle central dans l'amélioration de la desserte en transport en commun du secteur sud de la commune, et notamment du pôle d'activités d'Aix-en-Provence. Ouvert en 2014, le pôle d'échange est pour le moment desservi par les bus et intégrera à terme une halte ferroviaire lors de la réouverture de la ligne ferrée Aix-Rognac. Ce projet s'accompagnera également de la création d'un centre de vie pouvant accueillir des équipements et des activités économiques.

Ce site est limitrophe à la RD9 qui est une route classée à grande circulation concernée par la marge de recul de la loi Barnier (article L111- 6 du code de l'urbanisme) et le long de laquelle, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

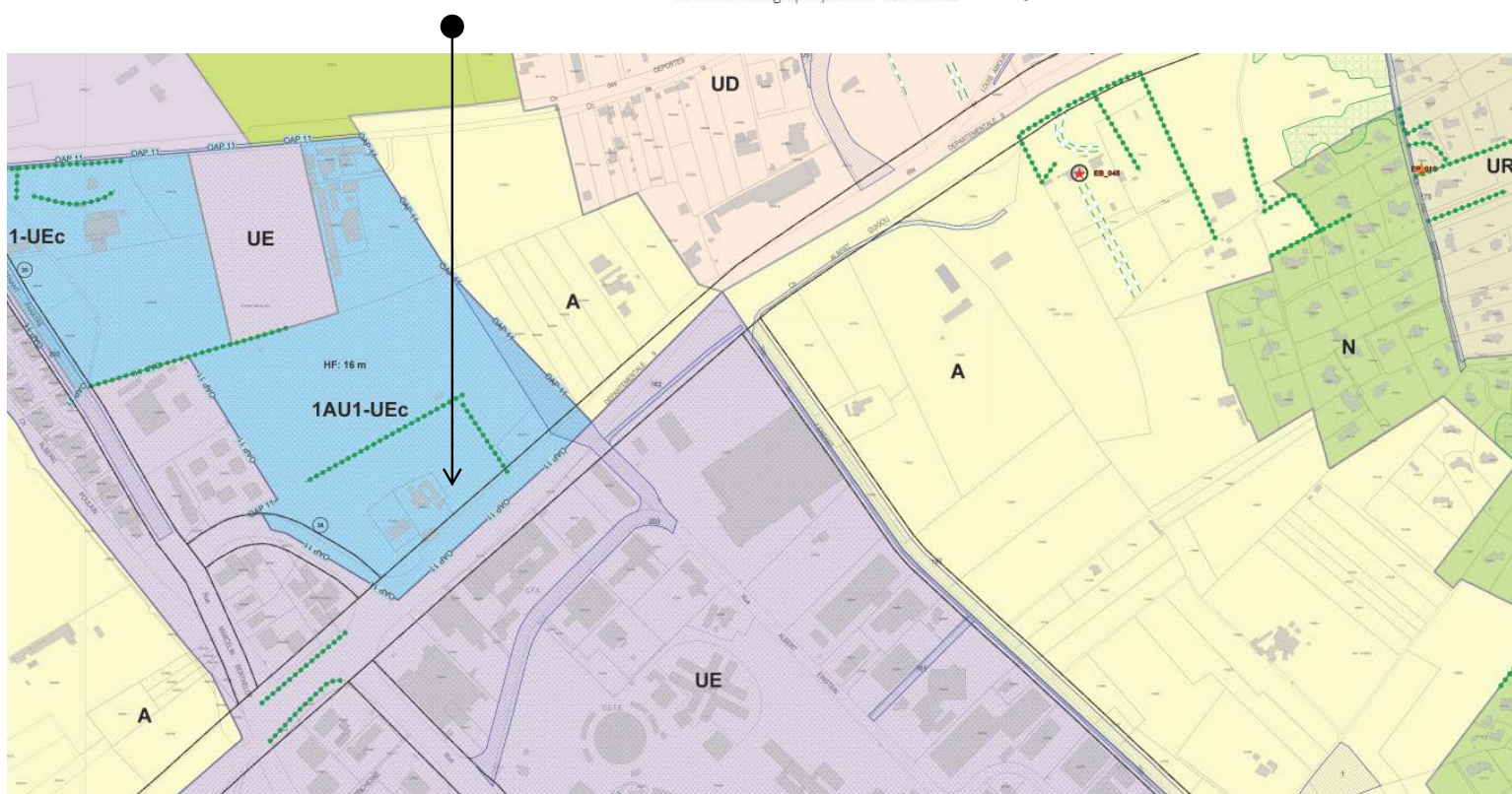
Compte tenu du parti d'aménagement en cours d'élaboration sur le site de Plan d'Aillane, il s'avère nécessaire de compléter le rapport de présentation du PLU par une étude permettant de déroger à l'application de la loi Barnier sur le site de Plan d'Aillane sur la base d'éléments de contexte et de préconisations d'aménagement prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

4 Dérogation Loi Barnier Plan d'Aillane



source: extrait de la cartographie GEOPORTAIL-2016

Données cartographiques : © Esri France



(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

