



**Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE**

RAPPORT DE PRESENTATION  
PARTIE 1





## **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.

Dans la mesure où cette révision ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il convenait de prescrire une procédure de révision dite allégée sur la base de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Les modalités de la concertation préalable de cette révision allégée n°1 du PLU consistait en :

- La mise à disposition d'un registre de concertation destiné à recueillir toutes les observations du public et d'un dossier des études en cours, qui a été complété au fur et à mesure de l'évolution de ces études (maj 1 le 28 avril 2017), au Service Accueil du PLU, rez-de-chaussée, 12 rue Pierre et Marie Curie
- La mise à disposition d'une adresse électronique [concertation-revision-plu@mairie-aixenprovence.fr](mailto:concertation-revision-plu@mairie-aixenprovence.fr) sur le site Internet de la ville, destinée à recueillir toutes les observations du public

Le bilan de cette concertation a été présenté au conseil municipal du 20 juillet 2017 et le projet de révision allégée n°1 a été arrêté en cette même séance du conseil municipal.

**La présente révision allégée n°1 porte sur :**

- **La réduction d'une protection du patrimoine bâti**
- **La protection de la trame verte**
- **La réduction des zones A et N**
- **La dérogation à la loi Barnier à Plan d'Aillane**

## SOMMAIRE

<b>1. LA REDUCTION D'UNE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI</b>	<b>5</b>
<b>1.1 MUR DE CLOTURE DE LA CITE DU LIVRE</b>	<b>5</b>
<b>1.2 ELEMENT BASTIDAIRE CHATEAU BOULE</b>	<b>6</b>
<b>2. LA PROTECTION DE LA TRAME VERTE</b>	<b>7</b>
<b>2.1 ESPACES BOISES CLASSES ET PLANTATIONS A REALISER</b>	<b>8</b>
2.1.1. TORSE - CORTESINE	8
2.1.2. PONT SUR L'ARC A LA PARADE	8
2.1.3. GOLF D'AIX MARSEILLE (POLE D'ACTIVITES D'AIX-EN- PROVENCE)	9
2.1.4. PETITE DURANNE	9
2.1.5. TORSE / ROC FLEURI	9
2.1.6. LES BORNES	10
2.1.7 POLE D'ACTIVITES D'AIX-EN-PROVENCE - (PAAP) DE PICHAURY	10
2.1.8 TRAVERSE DES DOMINICAINES	10
2.1.9 PIGONNET	11
<b>2.2 MASSES BOISEES</b>	<b>11</b>
2.2.1 QUARTIER SAINT-MITRE	11
2.2.2. QUARTIER LA SOUQUE	11
2.2.3. ROND POINT GEANT CASINO / ROUTE DE BERRE	11
2.2.4 TORSE – ROUTE DU THOLONET	12
2.2.5 BARET – TORSE	12
<b>2.3 HAIES</b>	<b>12</b>
2.3.1. CUQUES	12
2.3.2. PLAN D'AILLANE	13
2.3.3. SEXTIUS/REPUBLIQUE	14
2.3.4. SAINT JEROME	14
<b>2.4 TERRAIN A CULTIVER</b>	<b>14</b>
2.4.1. BASTIDE BEL AIR AUX PLATANES	14
2.4.2. PARC DE LA TORSE	15
<b>3. REDUCTION DES ZONES N ET A</b>	<b>16</b>
<b>3.1 STECAL TOURNON</b>	<b>16</b>
<b>3.2 STECAL SET CLUB</b>	<b>17</b>
<b>3.3 PASSAGE ZONE A EN ZONE UD - LA DURANNE</b>	<b>17</b>
<b>3.4. PASSAGE SECTEUR AP EN ZONE UR - PUYRICARD</b>	<b>18</b>
<b>4. DEROGATION LOI BARNIER – PLAN D'AILLANE</b>	<b>19</b>

# 1. La réduction d'une protection du patrimoine bâti

## 1.1 Mur de clôture de la Cité du Livre

(Liste des éléments de patrimoine bâti)

La bibliothèque Méjanes (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 construits de son territoire non protégé 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.

## **1.2 Elément bastidaire Château Boule**

(Liste des éléments de patrimoine bâti)

Une maison individuelle édiée dans les années 1970, route du Seuil, a été identifiée à tort comme un élément patrimonial de type bastide sous l'identifiant EB-024, appellation "Château Boule", comportant également "fontaine, hangar agricole, ferme".

Il est proposé de rectifier cette erreur d'identification en supprimant l'élément patrimonial EB-024 de la liste des éléments du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## 2. La protection de la 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.

Il est rappelé que l'analyse paysagère effectuée dans le PLU sur le paysage et la trame végétale a montré l'importance du végétal dans les perceptions du territoire aixois.

Le diagnostic du PLU avait identifié très finement les éléments de la trame végétale qui jouent ce rôle d'accompagnement paysager au sein de chacune des unités paysagères. Le croisement entre les enjeux liés à la perception du paysage et ceux de la trame végétale a permis de réaliser une synthèse des enjeux paysagers de la trame végétale. L'analyse des enjeux paysagers de la trame végétale a permis de faire émerger, en les cumulant, une synthèse des enjeux paysagers de la trame végétale. Cette analyse a croisé les trois clefs d'entrée retenues sur le paysage : perceptions, limites d'urbanisation et unités paysagères.

Les conclusions de cette analyse ont montré l'importance de prévoir dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables les orientations suivantes :

*« maintenir des espaces de respiration (parcs et jardins) au plus près des espaces habités, et favoriser la création de cheminements le long des principaux cours d'eau... »* (orientation 1.2.2 du PADD)

*« mettre en valeur l'ensemble des cours d'eau et aménager les sections pertinentes en espaces de promenades et loisirs (Arc, Touloubre, Luynes,...) »* (orientation 3.7)

*« 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 crêtes boisées et hauteurs des massifs naturels, coteaux et vallons agricoles »* (orientation 3.1)

*« renforcer le rôle du végétal comme élément majeur de la qualité paysagère, y compris dans les zones urbaines »* et *« Intégrer la trame végétale (masses boisées, ripisylves, haies et arbres d'alignement) comme élément structurant du projet urbain »* (orientation 3.2)

A l'issue de cette analyse, et dans le respect des orientations du PADD, les outils pertinents destinés à préserver la trame végétale selon son niveau d'intérêt ont été recherchés.

Pour les masses boisées, reliefs boisés caractéristiques du paysage aixois et les ripisylves, lorsque l'intérêt paysager et l'intérêt écologique est de niveau « très très fort » et « très fort », la protection édictée est celle des espaces boisés classés (au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'intérêt paysager et écologique est de niveau « fort » et « moyen », les éléments sont identifiés comme « éléments éco paysagers » notamment sous forme d'alignement d'arbres ou de haie, et font l'objet d'une protection au titre de l'ancien article L123-1-5-III-2° en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Dans le cadre de la présente révision allégée n°1, 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 et plantations à réaliser**

### **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 descendent 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 et des 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'emplacements réservés pour un parc public ainsi que d'espaces boisés classés à conserver ou à créer.

Hormis les espaces déjà urbanisés, le secteur possède des 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, 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 servitude 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'Espace Boisé Classé 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.

### **2.1.2. 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°296) 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.

Il est rappelé, par ailleurs, que les évolutions concernant les emplacements réservés n°106, 269 et 19 relatifs à l'aménagement de la voie de liaison relèvent d'une procédure de modification, conformément au code de l'urbanisme.

### **2.1.3. Golf d'Aix Marseille (Pôle 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 épars 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 2000m<sup>2</sup> environ et de protéger en revanche une masse boisée située à proximité plus au nord au titre des espaces boisés classés sur environ 4000 m<sup>2</sup>.

### **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'aménagement 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 Tousque.

En conséquence, afin de respecter les principes du plan masse et de faciliter la lecture des documents règlementaires, 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 règlementaires relèvent de la présente procédure de révision allégée tandis que le reste des évolutions reprenant les principes du plan masse d'origine relève d'une procédure de modification, conformément au code de l'urbanisme.

### **2.1.5. Torse / Roc Fleuri**

(Planche A vue n°39)

L'identification de la trame végétale lors de l'élaboration du PLU a pris en compte les constructions existantes dans les masses boisées ou à proximité immédiate et le principe de délimitation a consisté 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.

### **2.1.6. 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 au quartier du Pont de l'Arc, secteur qui constitue une limite à l'urbanisation du sud de l'agglomération aixoise.

Cette colline est située en zone naturelle avec la présence de boisements dont la situation très perçue a conduit à inscrire une protection de servitude d'EBC.

Elle est directement riveraine de la zone à plan de masse UPM1 qui a vocation à accueillir des établissements de santé.

Une partie de la servitude d'Espace Boisé Classé définie pour ces boisements positionnés sur la colline, s'applique par erreur sur une petite partie d'un terrain situé en plaine, qui n'est pas boisée et qui est concernée par une zone d'implantation des constructions.

Il est proposé de réduire l'emprise de la servitude d'EBC pour la faire correspondre aux limites réelles des boisements de la colline.

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

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

Le secteur d'activité de Pichaury est situé au sud du pôle d'activité d'Aix les Milles. Situé en piémont de collines, il possède des boisements résiduels au sein de la zone d'activité mais aussi sur la crête de la colline, marqueur de la limite communale classée en zone N, une servitude d'Espace Boisé Classé sur l'ensemble de la zone naturelle sans distinction de la réalité des boisements.

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 pour environ 26 ha au total.

Afin de redonner de la cohérence à l'application de la servitude en l'appliquant aux seules parties réellement boisées du site, il est donc proposé d'ajuster la servitude d'Espaces Boisés Classés à la réalité des boisements. L'ensemble reste protégé au titre du zonage naturel du PLU.

### **2.1.8 Traverse des Dominicaines**

(Planche A vue n°38)

Une servitude d'Espace Boisé Classé est inscrite au PLU à l'extrême partie nord de la Traverse des dominicaines sur la butte boisée des trois moulins.

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 paysagers et écologiques.

Il est apparu que l'emprise de cette servitude est supérieure aux boisements réellement existants sur le terrain.

Il est dès lors proposé d'ajuster cette prescription en marge, sur la partie du boisement concerné pour environ 40 m<sup>2</sup> afin de mieux prendre en compte la réalité de la végétation sur le terrain.

### **2.1.9 Pignonnet**

(Planche A vue n°46)

Une prescription d'espace boisé classé inscrite au document graphique du Plan Local d'Urbanisme sur une grande partie d'un terrain dans le quartier du Pignonnet recouvre en réalité en partie des espaces déjà artificialisés à la date de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cette incohérence en termes d'affectation réelle du sol amène à redéfinir la prescription d'espace boisé classé sur ce terrain en l'adaptant à la réalité des boisements existants sur le terrain.

## **2.2 Masses boisées**

### **2.2.1 Quartier Saint-Mitre**

(Planche A vue n°37)

Une masse boisée a été identifiée sur les planches graphique du 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. 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.

### **2.2.3. 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 relève à ce carrefour pas d'enjeux écologiques, mais plutôt d'enjeux paysager 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 de transport en commun 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.

## **2.2.4 Torse – Route du Tholonet**

(Planche A vue n°47)

Le boisement est situé en partie sur le coteau de la rivière de la Torse avec une perception sensible depuis l'avenue des écoles militaires (séquence de la route du Tholonet conduisant au versant sud de la montagne Sainte Victoire).

C'est à ce titre que Le boisement situé sur ce coteau en milieu urbain, possède une protection par un élément éco-paysager de masse boisée et de haie en limite séparative Est.

Or, la délimitation de cette masse boisée va au-delà des pentes les plus perçues ; en outre, elle couvre une partie constituée de végétation plus éparse, qui ne correspond pas aux critères d'un boisement proprement dit sur environ 250 m<sup>2</sup>.

Aussi, il est proposé d'ajuster cet élément de paysage à la réalité des boisements et de leur intérêt paysager marqué par la topographie en diminuant légèrement la prescription de masse boisée.

## **2.2.5 Baret – Torse**

(Planche A vue n°38)

Dans le quartier Baret-La Torse, une masse boisée a été inscrite au titre des éléments éco-paysagers à préserver. Or, il apparaît qu'une partie de la masse boisée recouvre des espaces artificialisés aux abords du bâti existant.

Les éléments fonctionnels présents sur le site amènent à réduire cette prescription de masse boisée autour du bâti existant et sur l'emprise des voies pour environ 845 m<sup>2</sup>, afin de correspondre à la réalité des boisements à préserver.

## **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.

### 2.3.2. Plan d'Aillane

(Planche A vue n°62 et 63)

Le lieu-dit de Plan d'Aillane est un secteur d'enjeu principalement lié à l'aménagement d'un pôle d'échange ainsi qu'au développement des liaisons de transports en commun et des modes actifs. Plan d'Aillane est un secteur stratégique de part sa position centrale dans le grand secteur sud de la commune, faisant l'objet d'un développement économique et urbain, ainsi qu'avec sa proximité avec des infrastructures structurantes.

L'orientation 2.2.2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit autour du futur pôle d'échange de Plan d'Aillane "l'aménagement d'un pôle d'échange, pièce maîtresse de l'armature TC du grand secteur sud (...) et permettre l'implantation d'un centre de vie et d'un nouveau quartier d'activité".

Les terrains sont inscrits au PLU dans une zone d'urbanisation future (1AU1-UEc) avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Or, au PLU, il est identifié sur ces terrains, des éléments éco-paysagers de haie de différentes nature (planche A), et en particulier au centre une haie de résineux principalement des cyprès et au nord une haie de peuplier. Ces haies ont été identifiées parce qu'elles témoignent d'un paysage agricole de plaine bocager et de la fonction de ce type de haie. Aujourd'hui, le site 1AU de Plan d'Aillane est un secteur qui, s'il est partiellement artificialisé, présente encore des cultures, du maraichage, des friches, dans un milieu de plaine ouvert.

Une "étude floristique et habitats faunistique" a été conduite pour analyser l'impact de la réalisation du projet Plan d'Aillane et ses alentours sur l'environnement. **Cette étude a mis en évidence le peu d'intérêt écologique du secteur** en raison de l'anthropisation de la zone, des ruptures écologiques importantes et des nuisances. Les enjeux sont faibles en raison de la pauvreté de l'aire d'étude en matière de biodiversité dans sa globalité.

**Les haies qui sont en cœur de la zone, perdent leur fonctionnalité liée à leur milieu d'origine agricole.** De plus, le traitement paysager défini par l'OAP prévoit un axe principal de composition issu de la perception de la Sainte Victoire depuis la RD65.

Les haies de cœur de zone étaient fortement perceptibles dans leur milieu d'origine, (notamment depuis la RD9 et la RD65) en raison du caractère agricole ouvert et de la platitude du terrain. Or, en inscrivant un projet d'urbanisation, ces perceptions en sont profondément modifiées. Leur fonction paysagère ne sera plus pertinente.

En conséquence, il est proposé que ces deux haies, qui n'assureront plus d'intérêt paysager et qui de surcroît n'ont pas un intérêt écologique, soient supprimées.

Les quatre autres haies présentes dans ce même secteur qui jouaient auparavant le rôle de haie bocagère dans un contexte agricole ne présentent plus non plus cette fonction en se situant dans un secteur à urbaniser.

Il est proposé de supprimer ces protections de haie qui ne présentent qu'un faible intérêt écologique et fonctionnel, tout en instaurant des prescriptions de haies à planter en interface avec les espaces agricoles situés en périphérie du secteur à urbaniser.

En effet, l'instauration d'un espace planté d'une largeur minimale de 5 mètres qui jouera le rôle de protection physique en cas d'utilisation de produits phytosanitaires sur les champs cultivés qui se situent à proximité d'espaces ou d'établissements recevant du public sera plus pertinente que la préservation des haies existantes. L'implantation d'une nouvelle haie sur cet espace tampon permettrait d'accompagner la protection recherchée.

Il est donc proposé de supprimer les six éléments éco-paysagers de haie situés dans le secteur 1AU-UEc de Plan d'Aillane et d'inscrire une prescription de « plantation à créer », à l'Est du secteur 1AU1-UEc, sur toute l'interface avec les espaces agricoles.

### **2.3.3. Sextius/République**

(Planche A vue n°38 et 47)

Dans le quartier du Bd Sextius/Bd République, une haie traversant deux propriétés été identifiée au Plan Local d'Urbanisme au titre des éléments éco-paysagers à préserver. Il est cependant constaté que celle-ci ne correspond pas à la réalité des boisements existants et recouvre en partie du bâti.

Il apparaît pertinent de se conformer à la réalité du terrain et de supprimer la prescription de haie sur ces terrains bâtis.

### **2.3.4. Saint Jérôme**

(Planche A vue n°47)

Dans le quartier Saint-Jérôme, des boisements situés dans une copropriété ont été identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre des éléments éco-paysagers de haie à préserver. Or, il apparaît que la prescription de masse boisée est plus adéquate pour la protection de ces boisements que la prescription de haie qui est une prescription linéaire.

Il est donc proposé de se conformer à la réalité du terrain en supprimant la prescription graphique de haie traversant la copropriété en son milieu et en la remplaçant par une protection de masse boisée sur les boisements réellement existants situés en bordure Est de la copropriété, le long de l'Avenue de Craponne, représentant environ 756 m<sup>2</sup> et préservant la végétation de cœur d'îlot.

## **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.

### **2.4.2. 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.

## 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

#### Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) A3 (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, outil le plus adapté pour encadrer l'évolution de ce site.

Ce STECAL A3 de moins de 3 hectares permet de localiser précisément l'implantation du projet sur la partie la plus appropriée du site au 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 et une bonne insertion paysagère.

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.

Ce STECAL permettrait uniquement une extension future de l'activité hébergement hôtelier limitée à 300 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher. La hauteur des bâtiments ne pourrait dépasser 8,50 mètres afin de s'insérer dans les gabarits existants. Ces conditions visent également à réduire la consommation d'espace en limitant la surface de plancher du projet et en localisant son implantation sur un site déjà artificialisé.

## **3.2 STECAL Set Club**

### **Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ns 3.1** (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 une évolution maîtrisée de ce site dont l'encadrement le plus adapté relève de la création d'un 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 300 m<sup>2</sup> 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 d'une surface limitée de 600 m<sup>2</sup> intitulé Ns 3.1, situé au cœur du golf.

Ces conditions visent, d'une part, à assurer une bonne insertion du projet dans le site en imposant une hauteur maximale limitée, et d'autre part, à réduire la consommation d'espace, en limitant la surface de plancher à 300 m<sup>2</sup>, le projet n'engendrerait qu'une consommation potentielle de 150 m<sup>2</sup> sur deux niveaux.

Le STECAL limité à 600 m<sup>2</sup> de superficie permet, quant à lui, de localiser précisément l'implantation du projet sur un site déjà anthropisé et artificialisé dont les enjeux paysagers sont relativement faibles.

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.

Par ailleurs, la destination de la surface de plancher autorisée est précisée afin de bien encadrer l'usage d'une future construction dans le cadre des activités sportives de plein air du golf.

## **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 relève d'une procédure de modification, conformément au code de l'urbanisme.

### 3.4. Passage secteur Ap en zone UR - Puyricard

(Planche A vues n°14 & n°19)

L'orientation 1.1.3 du PADD prévoit de « *contenir le développement urbain en définissant des limites à l'urbanisation et en recomposant les secteurs de franges* » notamment 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 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 traiter la frange de cette 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 L.111-6 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.



**Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE**

RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 2 :  
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015  
Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 octobre 2018



## Sommaire

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>23</b>
<b>PRESENTATION GENERALE &amp; RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>24</b>
<b>ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE REVISION .....</b>	<b>26</b>
<b>APPROCHE PAR LE ZONAGE ET REGLEMENT .....</b>	<b>26</b>
<b>PATRIMOINE BATI.....</b>	<b>27</b>
<b>TRAME VERTE.....</b>	<b>28</b>
<b>REDUCTION DES ZONES N ET A.....</b>	<b>32</b>
<b>DEROGATION LOI BARNIER – PLAN D’AILLANE.....</b>	<b>41</b>
<b>EVALUATION DU RISQUE D’INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000.....</b>	<b>44</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>45</b>
<b>METHODE GENERALE.....</b>	<b>45</b>
<b>PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>45</b>
<b>SITES DU RESEAU NATURA 2000 AUX ENVIRONS DU PROJET.....</b>	<b>46</b>
<b>ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE REVISION SUR LES SITES NATURA 2000 .....</b>	<b>48</b>
<b>CONCLUSION SUR L’EFFET NOTABLE OU NON DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU AU TITRE DE NATURA 2000 .....</b>	<b>48</b>

## Introduction

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 présente révision allégée n°1 porte sur :**

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

L'analyse des incidences de la mise en œuvre de cette révision allégée est réalisée dans le cadre de l'article R.104-9 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion [...] de leur révision [...].* » Le présent document porte donc sur la mise à jour de l'analyse des incidences environnementales du PLU.

# PRESENTATION GENERALE & RESUME NON TECHNIQUE

La révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aix-en-Provence porte sur les points suivants du règlement et des documents graphiques du règlement :

- réduction d'éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- protection et ajustement de la trame végétale identifiée par des éléments éco-paysagers au titre de l'article L.151-23 (masses boisées, alignement d'arbres, haies) ou des espaces boisés classés ou encore des terrains à cultiver
- réduction de zones A et N
- dérogation à la loi Barnier à Plan d'Aillane

### **1. Résumé des principales raisons pour lesquelles la réduction d'une protection du patrimoine bâti a été retenue**

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. 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. De même, le retrait de la liste des éléments de patrimoine bâti de l'EB-024 « Château Boule », identifié à tort comme élément bastidaire est de nature à corriger une erreur matérielle.

### **2. Résumé des principales raisons pour lesquelles la protection et ajustement de la trame verte a été retenue**

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 ».

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 (masses boisées, terrains à cultiver). Par ailleurs, trois masses boisées et deux prescriptions de terrain à cultiver sont également adaptées.

Ces évolutions concernant la trame verte correspondent à des ajustements de la trame végétale à la réalité du terrain et ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et/ou espèces ayant entraîné la désignation des sites Natura 2000 concernés sur le territoire de la commune d'Aix en Provence.

L'évolution la plus notable concerne le retrait de la servitude d'Espaces Boisés Classés du secteur de la colline de Pichaury pour environ 26 ha. Cette évolution n'a pas d'incidence sur les fonctionnalités écologiques et/ou les espèces qu'abrite ce secteur. L'objectif est d'ajuster la servitude d'Espaces Boisés Classés à la réalité des boisements. L'ensemble reste protégé au titre du zonage naturel (et donc inconstructible) du PLU.

### **3. Résumé des principales raisons pour lesquelles, la réduction des zones agricoles (A) et naturelles (N) a été retenue**

Le projet de révision a estimé que 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 les orientations du PADD.

Les 4 secteurs faisant l'objet d'une modification de zonage sont situés hors de tous sites Natura 2000. De plus, les évolutions envisagées proposent soit une très faible artificialisation des sols (300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur le STECAL A3 et 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur le STECAL Ns3-1), soit une artificialisation en continuité de l'existant et sur des superficies réduites (1,8 ha sur la Duranne et 0,7 ha sur Puyricard). Le rapport de présentation de la révision montre que si d'un point de vue zonage la réduction représentait environ 5 ha, l'artificialisation réelle des sols potentiellement permise concerne seulement 2,5 ha environ.

### **4. Résumé des principales raisons pour lesquelles la dérogation à la loi Barnier à Plan d'Aillane a été retenue**

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.

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 L.111-6 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 prévu sur le site de Plan d'Aillane, il s'est avéré 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.

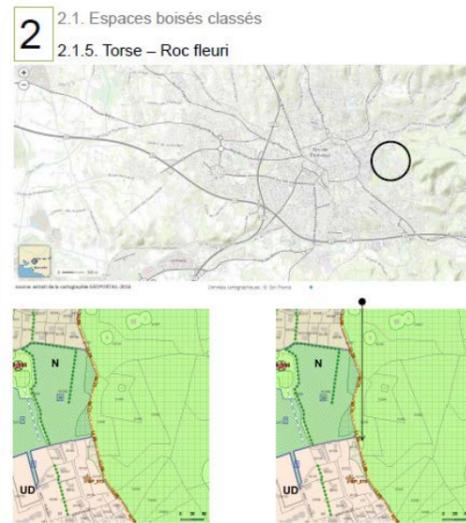
Cette étude est annexée au rapport de présentation de la révision allégée montre notamment que le parti d'aménagement, dans l'ensemble de ses composantes (la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages ainsi que la prise en compte des nuisances) permet de justifier la dérogation à la loi Barnier sur cette portion de la RD9.

Concernant Plan d'Aillane, l'étude d'impact du projet de création de la ZAC de Plan d'Aillane réalisée en Novembre 2016, et ayant valeur d'incidences Natura 2000 précise que la zone d'étude n'a pas d'interaction/influence avec les sites Natura 2000, présente une flore et un habitat pauvre et peu diversifié, et des enjeux faibles voire non significatifs sur la biodiversité.

Au final, l'analyse des incidences de la mise en œuvre du de la révision n°1 du plan sur l'environnement montre que sa mise en œuvre n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives significatives de nature à remettre en cause l'état de conservation des espèces et/ou des habitats ayant entraîné la désignation des sites Natura 2000 situés sur ou à proximité du territoire communal.

## ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE REVISION

### APPROCHE PAR LE ZONAGE ET REGLEMENT



## Patrimoine bâti

### 1. Mur de clôture de l'usine des allumettes

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.

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.

**Au vu des éléments précités, 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.**

### 2. Château Boule

Une maison individuelle édifiée dans les années 1970, route du Seuil, a été identifiée à tort comme un élément patrimonial de type bastide sous l'identifiant EB-024, appellation "Château Boule", comportant également "fontaine, hangar agricole, ferme".

**Au vu des éléments précités, le retrait de cette protection au titre du patrimoine bâti est donc de nature à corriger une erreur matérielle.**

*Une vue du « mur de clôture » situé Rue des allumettes*



## Trame Verte

La révision allégée n°1a 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.

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.

### 1. Torse Cortésine

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 boisé et qui plus est, ne participe pas des berges du ruisseau et de sa ripisylve.

**Cette redéfinition n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité et/ou l'aspect paysager de l'espace boisé concerné.**

### 2. Pont sur l'Arc à la Parade

L'ajustement du projet de voie de liaison entre la RD9 et la RD65 (cf. emplacement réservé n°269) implique une emprise légèrement différente par rapport au projet initialement envisagé, afin de mieux intégrer les contraintes topographiques et hydrauliques.

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.

**Cette redéfinition n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité et/ou l'aspect paysager de l'espace boisé concerné.**

### 3. Golf d'Aix-Marseille

Le golf d'Aix-Marseille situé au coeur 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 épars et qui pourtant sont soumis à une protection d'espaces boisés classés au PLU.

Cet espace boisé ne correspond donc que partiellement à la réalité du terrain. Aussi, il est proposé de réduire une partie de cet espace boisé classé sur une surface de 2 000 m<sup>2</sup> environ et de protéger en revanche une masse boisée située à proximité plus au nord au titre des espaces boisés classés sur environ 4 000 m<sup>2</sup>.

**Cette évolution n'est pas de nature à remettre en cause l'intégrité de l'ensemble boisé conservé, et permettra même une plus-value sur la masse boisée voisine qui n'était pas préservée jusqu'alors.**

## 4. Petite Duranne

Depuis son élaboration, le plan masse de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Parc de la Duranne portent plusieurs grands principes d'aménagement :

- 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 Tousque.

Afin de respecter les principes du plan masse de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Parc de la Duranne et de faciliter la lecture des documents réglementaires, il est proposé d'instituer deux nouvelles prescriptions graphiques au sein du PLU :

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

**Cette évolution constitue donc une plus-value sur le secteur, en facilitant son intégration paysagère et la préservation de ses masses boisées.**

### 5. Torse – Roc fleuri

L'identification de la trame végétale a défini une servitude d'espaces boisés classés sur une construction ayant fait l'objet d'une extension régulièrement autorisée avant l'approbation du PLU.

Il est proposé de mettre en cohérence l'extension de la construction avec le principe mis en oeuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU, principe consistant à laisser des espaces de respiration autour des constructions.

C'est pourquoi l'espace boisé classé est réduit sur la partie artificialisée autour du bâtiment étendu. 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.

**Cet ajustement n'est pas de nature à remettre en cause l'intégrité du peu de boisements existants autour de la construction, et permettra même une plus-value sur la masse boisée voisine qui n'était pas préservée jusqu'alors.**

### 6. Les Bornes

Une partie de la servitude d'Espace Boisé Classé définie pour ces boisements positionnés sur la colline, s'applique par erreur sur une petite partie d'un terrain situé en plaine, qui n'est pas boisée et qui est concernée par une zone d'implantation des constructions.

Il est proposé de réduire l'emprise de la servitude d'EBC pour la faire correspondre aux limites réelles des boisements de la colline.

**Cette redéfinition n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité et/ou l'aspect paysager de l'espace boisé concerné.**

### 7. Pôle d'activités d'Aix en Provence – (PAAP) de Pichaury

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 pour environ 26 hectares au total.

Afin de redonner de la cohérence à l'application de la servitude en l'appliquant aux seules parties réellement boisées du site, il est donc proposé d'ajuster la servitude d'Espaces Boisés Classés à la réalité des boisements. L'ensemble reste protégé au titre du zonage naturel du PLU.

**Cet ajustement n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité et/ou l'aspect paysager de l'espace boisé concerné.**

### 8. Traverse des dominicaines

L'emprise d'un Espace Boisé Classé situé Traverse des Dominicaines est supérieure aux boisements réellement existants sur le terrain.

Il est dès lors proposé d'ajuster cette prescription en marge, sur la partie du boisement concerné pour environ 40 m<sup>2</sup> afin de mieux prendre en compte la réalité de la végétation sur le terrain. Cette très légère réduction sera compensée par l'inscription d'une prescription d'Espace Boisé Classé équivalente plus au sud sur une partie de terrain réellement boisée.

**Cet ajustement n'est pas de nature à remettre en cause l'intégrité du peu de boisements existants, et permettra même une plus-value sur la masse boisée au sud qui n'était pas préservée jusqu'alors.**

### 9. Quartier Pigonnet

Une prescription d'Espace Boisé Classé a été inscrite au document graphique du PLU sur une grande partie du terrain dans le quartier du Pigonnet.

En réalité, elle recouvre partiellement des boisements aux qualités réelles mais aussi des espaces déjà artificialisés à la date de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme. Cela est révélateur de l'incohérence partielle entre l'affectation réelle du sol et la prescription d'espace boisé classé.

Cela amène à redéfinir la prescription d'espace boisé classé sur ce terrain en l'adaptant plus justement à la réalité des boisements existants remarquables du terrain.

**Cet ajustement n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité et/ou l'aspect paysager de l'espace boisé concerné.**

### 10. Quartier Saint-Mitre

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 ses 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, et n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité et/ou l'aspect paysager de l'espace boisé concerné.**

### 11. Quartier La Souque

Dans le quartier dit de la Souque, en bordure ouest du Jas de Bouffan, il est proposé de modifier le périmètre d'une 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'entraînant pas de réduction significative de sa superficie, il n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité et/ou l'aspect paysager de l'espace boisé concerné.**

### 12. Rond Point Géant Casino/Route de Berre

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

Au niveau de ce carrefour, le classement en masse boisée des arbres existants ne relèvent pas d'enjeux écologiques mais d'enjeux paysager 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.

La réduction du périmètre de cette masse boisée constitue donc 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.

**La réduction du périmètre constitue donc une incidence paysagère locale, compensée par la plus-value environnementale (réduction des émissions sonores et de polluants atmosphériques) que constituera la réalisation de la future ligne BHNS.**

### 13. Torse – Route du Tholonet

Le boisement situé en partie sur le coteau de la rivière de la Torse possède une protection par un élément éco-paysager de masse boisée et de haie en limite séparative Est. Or, la délimitation de cette masse boisée va au-delà des pentes les plus perçues ; en outre, elle couvre une partie constituée de végétation plus éparsée, qui ne correspond pas aux critères d'un boisement proprement dit sur environ 250 m<sup>2</sup>.

Aussi, il est proposé d'ajuster cet élément de paysage à la réalité des boisements et de leur intérêt paysager marqué par la topographie en diminuant légèrement la prescription de masse boisée.

**Cet ajustement n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité et/ou l'aspect paysager de la masse boisée concernée, et constitue même une plus-value paysagère sur le secteur.**

### 14. Baret - Torse

Dans le quartier Baret-La Torse, une masse boisée a été inscrite au titre des éléments éco-paysagers à préserver. Or, il apparaît qu'une partie de la masse boisée recouvre en partie des voies publiques et privées, ainsi que des espaces artificialisés aux abords immédiats du bâti existant.

Les éléments fonctionnels présents sur le site amènent à réduire cette prescription de masse boisée autour du bâti existant et sur l'emprise des voies pour environ 845 m<sup>2</sup>, afin de correspondre à la réalité des boisements à préserver.

**Cet ajustement n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité et/ou l'aspect paysager de la masse boisée concernée, et constitue même une plus-value paysagère sur le secteur.**

### 15. Cuques

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

**Cet ajustement n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité et/ou l'aspect paysager de la haie concernée.**

### 16. Plan d'Aillane

Le lieu-dit de Plan d'Aillane est un secteur d'enjeu principalement lié à l'aménagement d'un pôle d'échange ainsi qu'au développement des liaisons de transports en commun et des modes actifs. Plan d'Aillane est un secteur stratégique de part sa position centrale dans le grand secteur sud de la commune, faisant l'objet d'un développement économique et urbain, ainsi qu'avec sa proximité avec des infrastructures structurantes.

L'orientation 2.2.2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit autour du futur pôle d'échange de Plan d'Aillane "l'aménagement d'un pôle d'échange, pièce maîtresse de l'armature TC du grand secteur sud (...) et permettre l'implantation d'un centre de vie et d'un nouveau quartier d'activité".

Les terrains sont inscrits au PLU dans une zone d'urbanisation future (1AU1-UEc) avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Or, au PLU, il est identifié sur ces terrains, des éléments éco-paysagers de haie de différentes nature (planche A), et en particulier au centre une haie de résineux principalement des cyprès et au nord une haie de peuplier. Ces haies ont été identifiées parce qu'elles témoignent d'un paysage agricole de plaine bocager et de la fonction de ce type de haie. Aujourd'hui, le site 1AU de Plan d'Aillane est un secteur qui, s'il est partiellement artificialisé, présente encore des cultures, du maraichage, des friches, dans un milieu de plaine ouvert.

Une "étude floristique et habitats faunistique" a été conduite pour analyser l'impact de la réalisation du projet Plan d'Aillane et ses alentours sur l'environnement. **Cette étude a mis en évidence le peu d'intérêt écologique du secteur** en raison de l'anthropisation de la zone, des ruptures écologiques importantes et des nuisances. Les enjeux sont faibles en raison de la pauvreté de l'aire d'étude en matière de biodiversité dans sa globalité.

**Les haies qui sont en cœur de la zone, perdent leur fonctionnalité liée à leur milieu d'origine agricole.** De plus, le traitement paysager défini par l'OAP prévoit un axe principal de composition issu de la perception de la Sainte Victoire depuis la RD65.

Les haies de cœur de zone étaient fortement perceptibles dans leur milieu d'origine, (notamment depuis la RD9 et la RD65) en raison du caractère agricole ouvert et de la platitude du terrain. Or, en inscrivant un projet d'urbanisation, ces perceptions en sont profondément modifiées. Leur fonction paysagère ne sera plus pertinente.

En conséquence, il est proposé que ces deux haies, qui n'assureront plus d'intérêt paysager et qui de surcroît n'ont pas un intérêt écologique, soient supprimées.

Les quatre autres haies présentes dans ce même secteur qui jouaient auparavant le rôle de haie bocagère dans un contexte agricole ne présentent plus non plus cette fonction en se situant dans un secteur à urbaniser.

Il est proposé de supprimer ces protections de haie qui ne présentent qu'un faible intérêt écologique et fonctionnel, tout en instaurant des prescriptions de haies à planter en interface avec les espaces agricoles situés en périphérie du secteur à urbaniser.

En effet, l'instauration d'un espace planté d'une largeur minimale de 5 mètres jouera le rôle de protection physique en cas d'utilisation de produits phytosanitaires sur les champs cultivés qui se situent à proximité d'espaces ou d'établissements recevant du public sera plus pertinente que la préservation des haies existantes. L'implantation d'une nouvelle haie sur cet espace tampon permettrait d'accompagner la protection recherchée.

Il est donc proposé supprimant les six éléments éco-paysagers de haie situés dans le secteur 1AU-UEc de Plan d'Aillane et d'inscrire une prescription de « plantation à créer », à l'Est du secteur 1AU1-UEc, sur toute l'interface avec les espaces agricoles.

**Cet ajustement n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité écologique et l'aspect paysager du secteur. La compensation proposée permettant de mieux gérer l'interface entre espaces agricoles et urbains.**

### 17. Sextius / République

Dans le quartier du Bd Sextius/Bd République, une haie traversant deux propriétés été identifiée au Plan Local d'Urbanisme au titre des éléments éco-paysagers à préserver. Il est cependant constaté que celle-ci ne correspond pas à la réalité des boisements existants et recouvre en partie du bâti.

Il apparaît pertinent de se conformer à la réalité du terrain et de supprimer la prescription de haie sur ces terrains bâtis.

**Cet ajustement n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité et/ou l'aspect paysager de la haie concernée.**

### 18. Saint Jérôme

Dans le quartier Saint-Jérôme, des boisements situés dans une copropriété ont été identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre des éléments éco-paysagers de haie à préserver. Or, il apparaît que la prescription de masse boisée est plus adéquate pour la protection de ces boisements que la prescription de haie en raison de la réalité des boisements sur le terrain qui sont regroupés.

Il est donc proposé de se conformer à la réalité du terrain en supprimant la prescription graphique de haie traversant la copropriété en son milieu (représentant environ 80 mètres linéaire) en la remplaçant par une protection de masse boisée sur les boisements réellement existants situés Avenue de Craponne, représentant environ 756 m<sup>2</sup> et préservant la végétation de cœur d'îlot.

**Cet ajustement n'est pas de nature à affecter la fonctionnalité et/ou l'aspect paysager de la haie concernée et constitue même une plus-value paysagère sur le secteur.**

### 19. Bastide Bel Air

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. Toutefois, la zone présente des capacités résidentielles liées à la zone UD dans laquelle elle s'inscrit.

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.

**Cette évolution constitue une plus-value environnementale sur un secteur inscrit en tant que monument historique et ses abords, avec une protection supplémentaire sur des éléments qui n'étaient pas préservés jusqu'alors.**

## 20. Parc de la Torse

L'identification de la trame végétale faite dans le cadre de l'élaboration du PLU a conduit à intégrer les parcs publics dans les éléments à préserver.

Dans le cas du parc de la Torse, celui-ci participe aux continuités écologiques des principaux cours d'eau de la commune, par la protection de leurs berges en zonage N. De plus, 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'espaces boisés classés longeant la rivière.

**Cette évolution constitue une plus-value environnementale sur une séquence paysagère identitaire du parc de la Torse et de ses abords, avec une protection supplémentaire sur des éléments qui n'étaient pas préservés jusqu'alors.**

BILAN TRAME VEGETALE REVISION ALLEGEE n°1	
<b>Espaces Boisés Classés (EBC)</b>	EBC_PLU approuvé : 2629 ha
Petite Duranne	+6996 m <sup>2</sup>
Golf d'Aix Marseille	+2072 m <sup>2</sup>
PAAP de Pichaury	-278 455 m <sup>2</sup>
Pont sur l'Arc à la Parade	-4051 m <sup>2</sup>
Les Bornes	-2219 m <sup>2</sup>
La Torse Cortésine	-1323 m <sup>2</sup>
Torse Roc Fleuri	-534 m <sup>2</sup>
Pignonnet/Coirard	- 803 m <sup>2</sup>
Traverse des Dominicaines	-38 m <sup>2</sup>
Total_EBC_	2601ha (-1%)
<b>Masses boisées (MB)</b>	MB_PLU approuvé : 1141 ha
Saint Jérôme	+756 m <sup>2</sup>
Baret/La Torse/Lavoir	- 845 m <sup>2</sup>
Rond point Géant Casino / Route de Berre	-591 m <sup>2</sup>
Quartier Saint Mitre	- 503 m <sup>2</sup>
Torse / Route du Tholonet	-229 m <sup>2</sup>
Quartier de la Souque	-13 m <sup>2</sup>
Total_MB_	1141 ha (0,00%)
<b>Haies (H)</b>	H_PLU approuvé : 518 km
Plan D'Aillane	-913 ml
République Sextius/Thibault	-101 ml
Saint Jérôme	-79 ml
Cuques	-26 ml
Total_H_	517 km (-0,15%)
<b>Terrain à Cultiver (TAC)</b>	PLU approuvé : 102476 m <sup>2</sup>
Bastide Bel Air aux platanes	+1945 m <sup>2</sup>
Parc de la Torse	+2457 m <sup>2</sup>
Total_TAC_	106878 m <sup>2</sup> (+4%)
<b>Plantation à Réaliser en Surface (PAR-S)</b>	PLU approuvé : 16638 m <sup>2</sup>
Petite Duranne	+1728 m <sup>2</sup>
Total_PAR-S_	18366 m <sup>2</sup> (+10%)
<b>Plantation à Réaliser en Linéaire (PAR-L)</b>	PL_PLU approuvé : 3941 ml
Plan D'Aillane	+386 ml
Route de Rognes – Chemin de Maliverny	+ 84 ml
Total_PAR-L_	4411 m <sup>2</sup> (+12%)

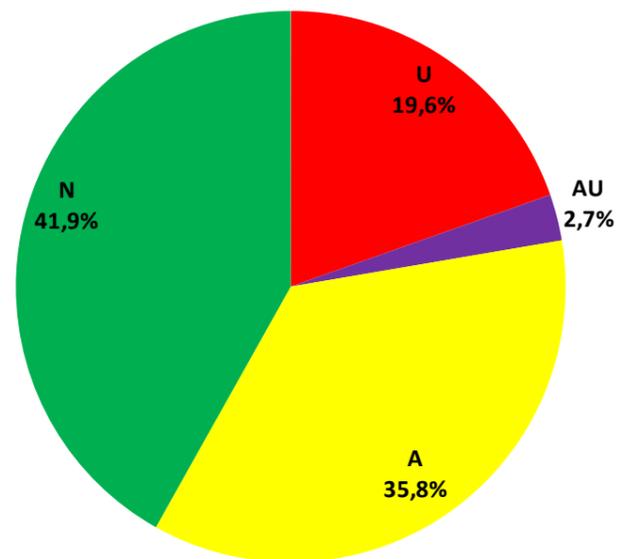
## Réduction des zones N et A

### Evolution globale du zonage du PLU

Le tableau ci-dessous présente la modification de la répartition des superficies de catégories de zonage suite à la mise en œuvre de la révision.

	Superficie PLU (ha)	% POS	Delta PLU approuvé vers projet de révision du PLU (ha)	% relatif	Superficie projet de révision du PLU (ha)	% PLU
<b>U</b>	3 656	19,6%	5	0,14%	3 661	19,6%
<b>AU</b>	506	2,7%	0	0,00%	506	2,7%
<b>A</b>	6 689	35,8%	-5	-0,07%	6 684	35,8%
<b>N</b>	7 813	41,9%	0	0,00%	7 813	41,9%
<b>Artificialisables (U+AU)</b>						
	4 162	22,3%	5	0,12%	4 167	22,3%
<b>Agro-naturelles (A+N)</b>						
	14 502	77,7%	-5	-0,03%	14 497	77,7%

Répartition règlementaire du PLU révisé (ha)



Avec le changement de vocation de seulement 5 hectares de zones agricoles vers des zones urbaines, la répartition des grands ensembles règlementaires du zonage n'est donc pas modifiée. Par conséquent, la consommation d'espaces permise par le règlement n'est pas non plus modifiée de façon significative.

L'occupation règlementaire du sol reste majoritairement agricole et naturelle, avec plus de ¾ du territoire communal zoné en A (Agricole) ou en N (Naturel). L'économie générale du projet de PLU est donc largement conservée.

### Analyse des incidences des secteurs faisant l'objet d'une réduction

Chaque secteur faisant l'objet d'une réduction a fait l'objet d'une analyse des incidences, qui reprend à chaque fois la même organisation.

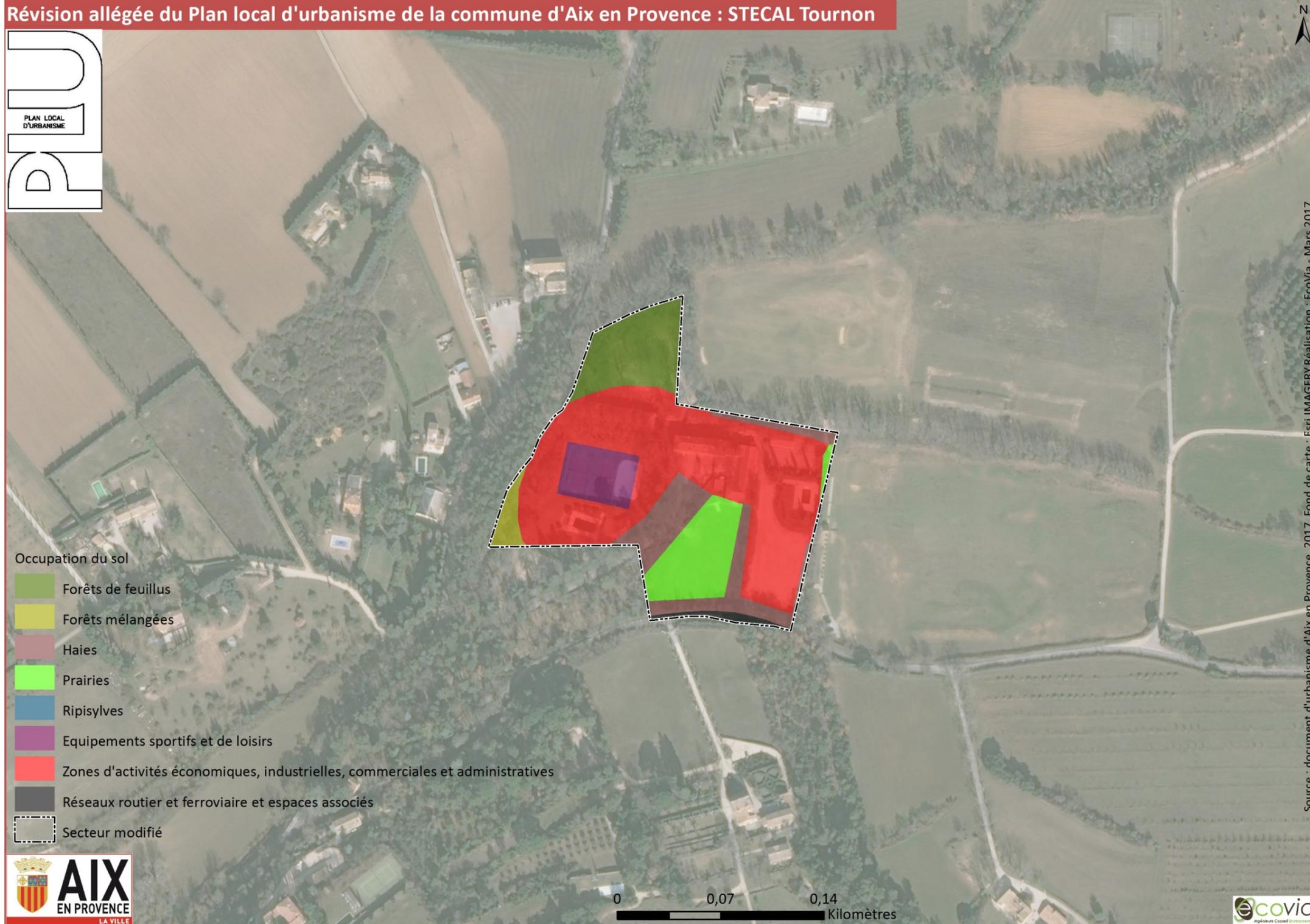
L'analyse des incidences est présentée sous la forme d'un tableau matriciel, présentant les incidences négatives, positives et les mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation associées à chaque thématique environnementale, au regard de cette réduction, et donc de ses droits à « construire ».

L'analyse matricielle est complétée par une carte fine de l'occupation des sols sur les secteurs « consommables » du secteur concerné, avec une représentation graphique en camembert, ainsi qu'une vue sur le secteur concerné.

**1. STECAL Tournon**

STECAL en zone agricole				
Principaux aménagements	Synthèse des incidences par thématique	Détails des incidences négatives	Détails des incidences positives	Mesures d'évitement (E)/ réduction (R)/compensation (C)
Possibilité de construction de 300 m <sup>2</sup> au sein du STECAL A3 situés en zone agricole.	<b>Biodiversité et fonctionnalités écologiques</b>		Le projet concerne l'extension d'un site existant. Les fonctionnalités écologiques du site ne seront pas significativement modifiées	
	<b>Milieux agricoles</b>		Aucun milieu agricole ne sera artificialisé	
	<b>Paysages</b>		Les bâtiments, dont la hauteur ne dépassera pas les 8,5 m, 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	
	<b>Eau et assainissement</b>	- Consommation en eau supplémentaire du fait de l'urbanisation de la zone et augmentation des besoins en capacité de traitement des eaux usées, néanmoins très faible vu la surface des zones (300 m <sup>2</sup> )		E : S'assurer de l'adéquation entre besoins en réseaux d'eau potable et d'assainissement et présence ou possibilité de réseaux sur la zone
	<b>Déchets</b>	- Production supplémentaire de déchets, néanmoins très faible vu la surface des zones (300 m <sup>2</sup> )		
	<b>Prévention des risques</b>	- La zone A3 est concernée par un risque d'inondation et par un risque incendie feux de forêt		R : Des équipements pour la rétention et l'infiltration des eaux de pluie ayant ruisselées sur les surfaces imperméabilisées devront être mis en place R : les obligations liées au débroussaillage seront respectées
	<b>Energie</b>	- Augmentation de la consommation d'énergie, néanmoins très faible vu la surface des zones (300 m <sup>2</sup> )		R : Les nouveaux aménagements devraient être réalisés dans un souci de performance énergétique
	<b>Qualité de l'air et bruit</b>		Faible exposition aux nuisances sonores et pollutions	
	<b>Ressources minérales</b>	- Consommation de granulats pour les nouvelles constructions, néanmoins très faible vu la surface des zones (300 m <sup>2</sup> )		E : Privilégier l'utilisation de matériaux issus du recyclage ou la réutilisation de matériaux de la déconstruction
	<b>Ressource espace</b>	- 300 m <sup>2</sup> de construction		Sur un milieu déjà considéré comme artificialisé
<b>Cohérence développement/ transport en commun</b>			Pas d'augmentation sensible de la circulation engendrée par l'urbanisation dans le STECAL A3, vu la faible surface de l'aménagement	

Révision allégée du Plan local d'urbanisme de la commune d'Aix en Provence : STECAL Tournon



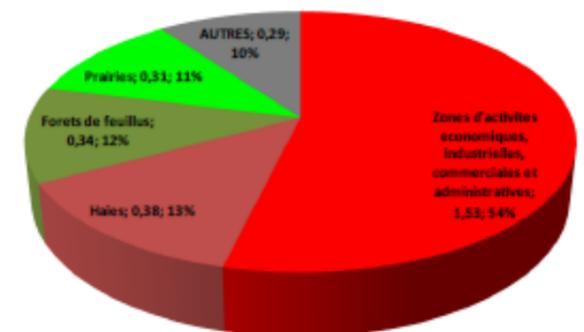
Source : document d'urbanisme d'Aix en Provence, 2017. Fond de carte : Esri IMAGERY. Réalisation : EcoVia - Mars 2017.



Une vue sur le STECAL A3

- Superficie totale : 2,8 ha
- Consommation potentielle de terres agricoles ou naturelles : 0 ha, car seulement 300 m<sup>2</sup> autorisés en extension de l'hôtel existant, donc déjà situé sur un sol artificialisé

Répartition en ha de l'occupation du sol sur le STECAL A3



**2. STECAL Set Club**

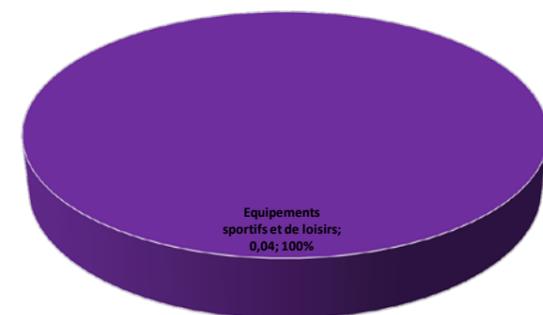
<b>STECAL en zone artificialisée (équipements sportifs et de loisirs)</b>				
<b>Principaux aménagements</b>	<b>Synthèse des incidences par thématique</b>	<b>Détails des incidences négatives</b>	<b>Détails des incidences positives</b>	<b>Mesures d'évitement (E)/ réduction (R)/compensation (C)</b>
Possibilité de construction de 300 m <sup>2</sup> au sein du STECAL Ns 3-1 situé en zone artificialisée.	<b>Biodiversité et fonctionnalités écologiques</b>		Le projet concerne une possibilité de construction limitée sur un site de loisir existant. Les fonctionnalités écologiques du site ne seront pas significativement modifiées	
	<b>Milieux agricoles</b>		Aucun milieu agricole ne sera artificialisé	
	<b>Paysages</b>		Les bâtiments, dont la hauteur ne dépassera pas les 7 m, s'intégreront au site existant afin de préserver la qualité paysagère du site, sa composition architecturale originelle en s'y intégrant pleinement. Par ailleurs, s'agissant d'un site anthropisé, les enjeux paysagers sont relativement faibles.	
	<b>Eau et assainissement</b>	- Consommation en eau supplémentaire du fait de l'urbanisation de la zone et augmentation des besoins en capacité de traitement des eaux usées, néanmoins très faible vu la surface des zones (300 m <sup>2</sup> )		E : S'assurer de l'adéquation entre besoins en réseaux d'eau potable et d'assainissement et présence ou possibilité de réseaux sur la zone
	<b>Déchets</b>	- Production supplémentaire de déchets, néanmoins très faible vu la surface des zones (300 m <sup>2</sup> )		
	<b>Prévention des risques</b>		Le secteur d'implantation de la future construction se situe en dehors des espaces potentiellement inondables.	
	<b>Energie</b>	- Augmentation de la consommation d'énergie, néanmoins très faible vu la surface des zones (300 m <sup>2</sup> )		R : Les nouveaux aménagements devraient être réalisés dans un souci de performance énergétique
	<b>Qualité de l'air et bruit</b>		Faible exposition aux nuisances sonores et pollutions	
	<b>Ressources minérales</b>	- Consommation de granulats pour les nouvelles constructions, néanmoins très faible vu la surface des zones (300 m <sup>2</sup> )		E : Privilégier l'utilisation de matériaux issus du recyclage ou la réutilisation de matériaux de la déconstruction
	<b>Ressource espace</b>	- 300 m <sup>2</sup> de construction		Sur un milieu déjà considéré comme artificialisé
<b>Cohérence développement/ transport en commun</b>			Pas d'augmentation sensible de la circulation engendrée par l'urbanisation dans le STECAL Ns3.1, vu la faible surface de l'aménagement	



**Une vue sur le secteur « STEAL Set Club »**

- Superficie totale du STEAL Ns3-1 : 600 m<sup>2</sup>
- Consommation potentielle de terres agricoles ou naturelles : 0 m<sup>2</sup> (soit 0 % du secteur) car extension sur un sol considéré comme un équipement sportif et de loisirs, soit d'ores et déjà artificialisé

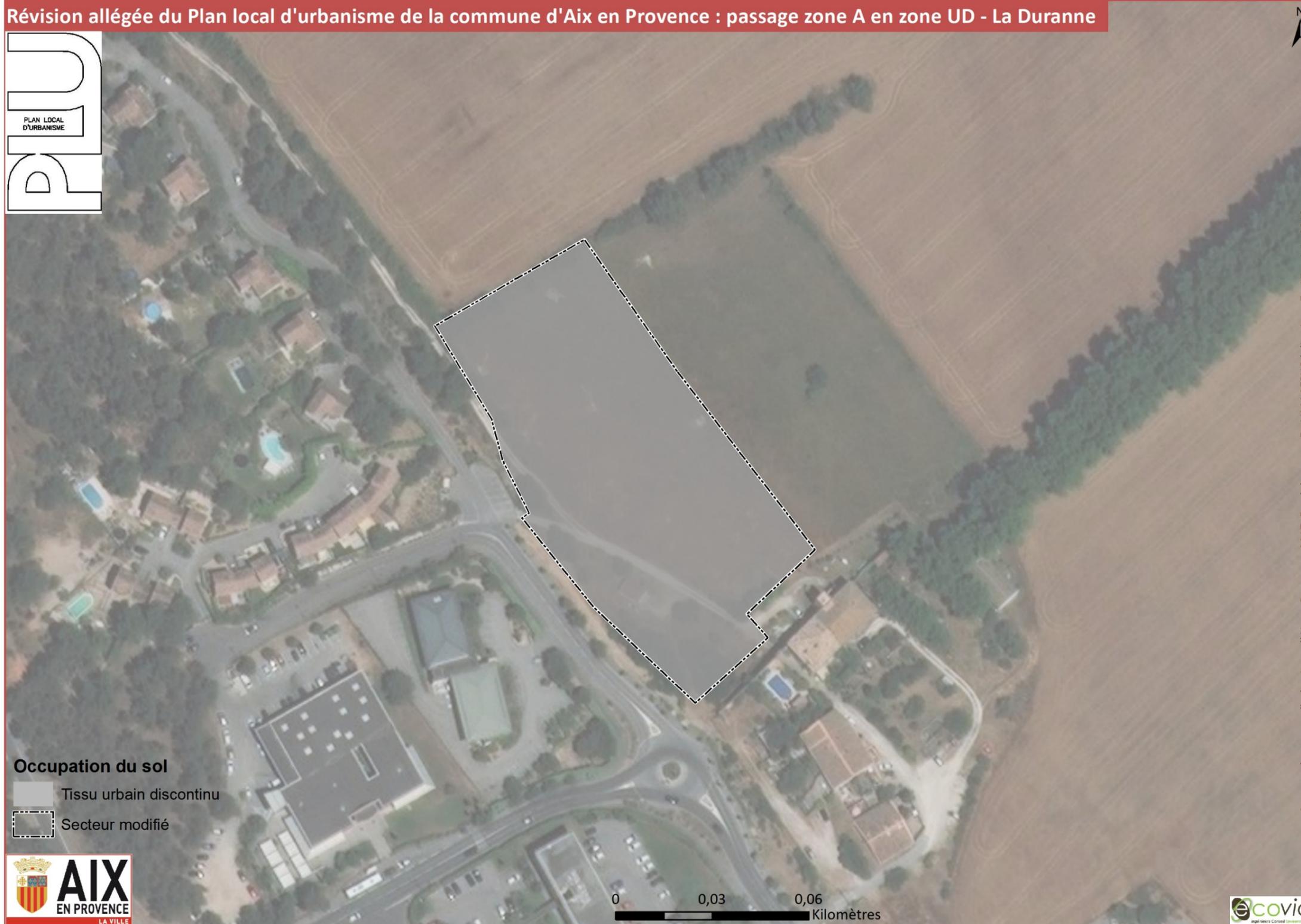
Répartition de l'occupation du sol sur le STEAL Ns3.1



## 3. La Duranne

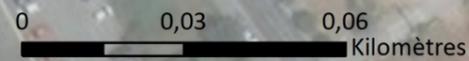
Passage Zone A en Zone UD				
Principaux aménagements	Synthèse des incidences par thématique	Détails des incidences négatives	Détails des incidences positives	Mesures d'évitement (E)/ réduction (R)/compensation (C)
Passage Zone A en Zone UD, en cohérence avec l'emplacement réservé n°141 pour équipement scolaire à proximité du quartier de la Duranne.	<b>Biodiversité et fonctionnalités écologiques</b>		Le projet concerne la modification du zonage d'un secteur sur lequel un emplacement réservé pour un équipement scolaire était d'ores et déjà prévu dans le cadre du PLU. La révision n'entraîne donc pas de modification significative des incidences programmées et anticipées par le PLU et son évaluation environnementale	
	<b>Milieux agricoles</b>	La mise en œuvre du projet a entraîné l'artificialisation de 0,6 ha de prairies	Plus aucun milieu agricole ne sera artificialisé	
	<b>Paysages</b>		Il s'agit d'une modification cohérente avec l'occupation du sol actuelle et en continuité avec l'existant, ce qui n'engendrera que peu d'incidences sur l'aspect paysager du secteur	E : S'assurer de la bonne intégration paysagère du projet
	<b>Eau et assainissement</b>	- Consommation en eau supplémentaire du fait de l'urbanisation de la zone et augmentation des besoins en capacité de traitement des eaux usées, néanmoins très faible vu la surface des zones (moins de 1 ha)		E : S'assurer de l'adéquation entre besoins en réseaux d'eau potable et d'assainissement et présence ou possibilité de réseaux sur la zone
	<b>Déchets</b>	- Production supplémentaire de déchets, néanmoins très faible vu la surface des zones (moins de 1 ha)		
	<b>Prévention des risques</b>	- Le secteur est concerné par un risque d'inondation		R : Des équipements pour la rétention et l'infiltration des eaux de pluie ayant ruisselées sur les surfaces imperméabilisées devront être mis en place
	<b>Energie</b>	- Augmentation de la consommation d'énergie, néanmoins très faible vu la surface des zones (moins de 1 ha)		R : Les nouveaux aménagements devraient être réalisés dans un souci de performance énergétique
	<b>Qualité de l'air et bruit</b>		Faible exposition aux nuisances sonores et pollutions	
	<b>Ressources minérales</b>	- Consommation de granulats pour les nouvelles constructions, néanmoins très faible vu la surface des zones (moins de 1 ha)		E : Privilégier l'utilisation de matériaux issus du recyclage ou la réutilisation de matériaux de la déconstruction
	<b>Ressource espace</b>	- Consommation (d'ores et déjà réalisée) de 0,6 ha de terres agricoles		Plus de consommation à venir
<b>Cohérence développement/ transport en commun</b>			Le secteur est situé à proximité du quartier en développement de la Duranne, ce qui permettra une meilleure cohérence globale à l'échelle communale concernant les trajets domicile/école	

Révision allégée du Plan local d'urbanisme de la commune d'Aix en Provence : passage zone A en zone UD - La Duranne



Occupation du sol

- Tissu urbain discontinu
- Secteur modifié



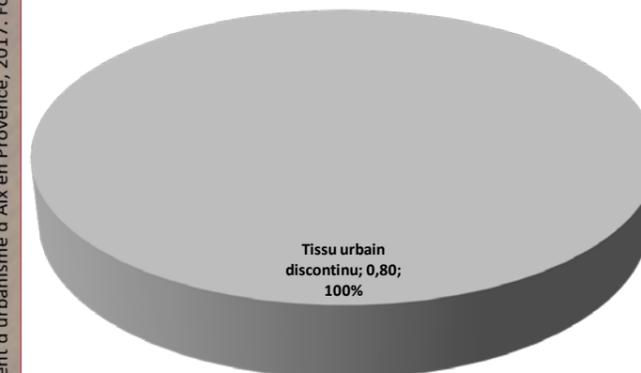
Source : document d'urbanisme d'Aix en Provence, 2017. Fond de carte : Esri IMAGERY, Réalisation : EcoVia - Juin 2018.



Une vue sur le secteur « La Duranne »

- Superficie totale : 0,8 ha
- Consommation potentielle de terres agricoles ou naturelles : 0 ha (le projet d'équipement scolaire est d'ores et déjà réalisé et a entraîné la consommation de 0,6 ha de prairies)

Répartition en ha de l'occupation du sol sur le secteur "La Duranne"



## 4. Puyricard

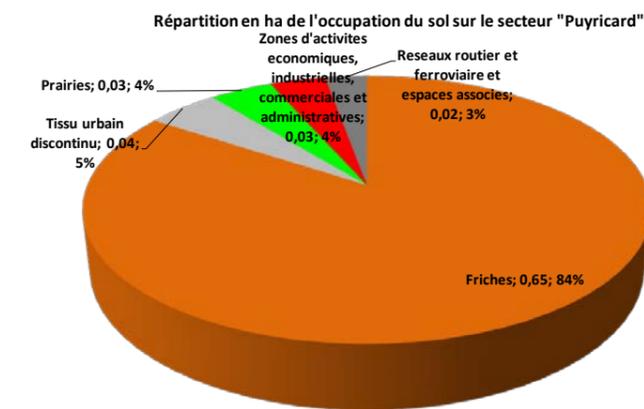
Passage Secteur Ap en zone UR				
Principaux aménagements	Synthèse des incidences par thématique	Détails des incidences négatives	Détails des incidences positives	Mesures d'évitement (E)/ réduction (R)/compensation (C)
Passage d'un secteur Ap vers un secteur UR, pour une zone d'urbanisation future en continuité du développement ouest du village.	<b>Biodiversité et fonctionnalités écologiques</b>		L'extension autorisée est en continuité avec l'existant et préserve les éléments de trame verte située à proximité. Les fonctionnalités écologiques du site ne seront pas significativement modifiées	
	<b>Milieux agricoles</b>	- Consommation de 0,7 ha de terres agricoles (friches)		
	<b>Paysages</b>		Un des enjeux du futur quartier est de traiter la frange nord-ouest du village de Puyricard, en définissant des limites claires, ce qui constitue une plus-value paysagère	
	<b>Eau et assainissement</b>	- Consommation en eau supplémentaire du fait de l'urbanisation de la zone et augmentation des besoins en capacité de traitement des eaux usées, néanmoins très faible vu la surface des zones (0,8 ha)		E : S'assurer de l'adéquation entre besoins en réseaux d'eau potable et d'assainissement et présence ou possibilité de réseaux sur la zone
	<b>Déchets</b>	- Production supplémentaire de déchets, néanmoins très faible vu la surface des zones (0,8 ha)		
	<b>Prévention des risques</b>		La zone n'est concernée par aucune risque significatif	
	<b>Energie</b>	- Augmentation de la consommation d'énergie, néanmoins très faible vu la surface des zones (0,8 ha)		R : Les nouveaux aménagements devraient être réalisés dans un souci de performance énergétique
	<b>Qualité de l'air et bruit</b>		Faible exposition aux nuisances sonores et pollutions	
	<b>Ressources minérales</b>	- Consommation de granulats pour les nouvelles constructions, néanmoins très faible vu la surface des zones (0,8 ha)		E : Privilégier l'utilisation de matériaux issus du recyclage ou la réutilisation de matériaux de la déconstruction
	<b>Ressource espace</b>	- Consommation potentielle de 0,7 ha de terres agricoles et/ou naturelles		Sur un milieu déjà considéré comme artificialisé
<b>Cohérence développement/ transport en commun</b>			Pas d'augmentation sensible de la circulation engendrée par l'urbanisation sur ce secteur, vu la faible surface de l'aménagement	

Révision allégée du Plan local d'urbanisme de la commune d'Aix en Provence : passage secteur Ap en zone UR - Puyricard



Une vue sur le secteur « Puyricard »

- Superficie totale : 0,8 ha
- Consommation potentielle de terres agricoles ou naturelles : 0,69 ha de terres agricoles (soit 88% du secteur)



## Dérogation Loi Barnier – Plan d'Aillane

### Présentation du projet

Depuis plusieurs années, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (intégrée depuis 2016 à la Métropole Aix Marseille Provence) et la Ville d'Aix travaillent conjointement à la mise en oeuvre d'un projet communautaire sur le secteur Plan d'Aillane, secteur constituant avec le pôle d'échanges multimodal, un des points d'articulation des transports en commun à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit par ailleurs d'une des rares poches de foncier disponible permettant le développement d'activités économiques.

L'aménagement du secteur de Plan d'Aillane est envisagé sous forme de zone d'activités économiques (ZAC). Le projet, d'une superficie de 33 ha environ, permettra la mise en oeuvre d'environ 97 000 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Une Étude d'Impact du projet de création de la ZAC de Plan d'Aillane sur la commune d'Aix-en-Provence a été réalisée en Novembre 2016. Cette étude a pour objectifs d'évaluer, après caractérisation de l'environnement du site et de ses abords, les impacts du projet sur son environnement et de présenter les mesures envisagées pour sup-primer, réduire ou limiter ces impacts. Elle intègre également les éléments requis à l'article R.414-18 du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation appropriée des incidences d'un projet au titre de Natura 2000.

Cette étude d'impact, menée conjointement à la définition du projet, a permis la mise place d'une démarche environnementale aboutissant à une conception de l'urbanisme plus respectueuse des thématiques environnementales :

- gestion de l'eau,
- préservation de la biodiversité et des paysages,
- gestion des déchets,
- promotion des déplacements doux et préservation des énergies et du climat,
- prise en compte des enjeux humains.

### Aire d'étude

Dans le cadre de l'étude d'impact, la zone d'étude retenue pour caractériser l'état initial correspondant à une bande de 300 mètres autour du périmètre de projet. Le périmètre de projet correspond quant à lui au périmètre de la future ZAC de Plan d'Aillane.

### Enjeux issus de l'état initial de l'environnement

L'état initial du site et de son environnement vise à établir un état « zéro » permettant d'évaluer les enjeux environnementaux, soit le niveau de sensibilité et/ou de contraintes d'un compartiment écologique et/ou d'une thématique environnementale vis-à-vis du projet d'aménagement.

Suite à l'état initial de l'environnement, il apparaît que les enjeux environnementaux dans le cadre du projet de création de ZAC sont :

- la préservation de la qualité des masses d'eaux souterraines attenantes (FORT) ;
- l'écoulement potentielle des eaux pluviales (FORT);
- la préservation des paysages (FORT);
- Le risqué d'inondation (MOYEN);
- La préservation de la qualité des masses d'eau superficielles attenantes (MOYEN);
- La préservation de la qualité piscicole (MOYEN);
- Les espaces agricoles (MOYEN);
- L'ambiance sonore (MOYEN).

### Analyse des incidences et mesures d'évitement, réduction, compensation

Le projet d'aménagement d'une zone d'activités peut avoir des effets sur son environnement. Ceux-ci peuvent être :

- directs, c'est-à-dire en lien direct avec le projet,
- indirects, c'est-à-dire induits par le projet (effets en chaîne),
- positifs, lorsque la situation actuelle est améliorée,
- négatifs, lorsque la situation actuelle est dégradée,
- temporaires, lorsque l'effet des impacts est limité dans le temps,
- permanents, lorsque leur effet est durable.

Les impacts peuvent être observés en phase chantier et en phase exploitation à court, moyen et long termes. Le tableau ci-après synthétise les impacts prévisibles du projet de la ZAC de Plan d'Aillane sur les enjeux environnementaux qualifiés de forts et moyens, en phase chantier et après aménagement. Y sont présentés :

- les impacts bruts, c'est-à-dire, sans prise en compte des mesures d'évitement et/ou de réduction prévues dans le cadre du projet,
- les impacts résiduels après mise en oeuvre des mesures d'évitement et/ou de réduction.

Lorsque l'impact résiduel n'est pas faible ou nul, il est nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires. L'étude d'impact propose de nombreuses mesures d'évitement et de réduction, ainsi que des mesures de compensations le cas échéant.

Le tableau suivant résumé les principales conclusions de l'étude d'impact:

ENJEUX	Incidences en phase travaux	Incidences au termes des travaux	Mesures d'Evitement Réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation
La préservation de la qualité des masses d'eaux souterraines attenantes (FORT) ;	Oui	Oui	Oui	Pas d'impact résiduel	Non
L'écoulement potentielle des eaux pluviales (FORT);	Oui	Oui	Oui	Pas d'impact résiduel	Non
La préservation des paysages (FORT);	Oui	Oui	Oui	Pas d'impact résiduel	Non
Le risque d'inondation (MOYEN);	Non	Non	Non	Pas d'impact résiduel	Non
La préservation de la	Oui	Oui	Oui	Pas	Non

ENJEUX	Incidences en phase travaux	Incidences au termes des travaux	Mesures d'Evitement Réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation
qualité des masses d'eau superficielles attenantes (MOYEN);				d'impact résiduel	
La préservation de la qualité piscicole (MOYEN);	Oui	Non	Oui	Pas d'impact résiduel	Non
Les espaces agricoles (MOYEN);	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
L'ambiance sonore (MOYEN).	Oui	Non	Oui	Pas d'impact résiduel	Non

Le seul enjeu comportant des impacts résiduels et devant faire l'objet de mesures compensatoires est l'enjeu de consommation des terres agricoles. Ainsi, l'étude d'impact stipule que :

- dans le cadre du projet des mesures compensatoires sont prévues en fa-veur des exploitants valorisant le site (indemnisation financière). Celles-ci seront appliquées dès la phase travaux;
- afin de réduire l'impact sur les terres agricoles, l'ouverture à l'urbanisation des terrains en zone A sera condition-née à la commercialisation des lots du secteur oust;
- par ailleurs, l'impact du projet sur la consommation de terres agricoles a été pris en compte lors de l'élaboration du PLU de la Ville d'Aix en Pro-vence approuvé en 2016. Dans ce cadre, des mesures de réduction ont été mises en oeuvre (augmentation de la superficie communale classée en zone A de +4,6%).

Ainsi, la mise en oeuvre des mesures d'évitement, réduction et compensation définies par l'étude d'impact permet de garantir un projet de ZAC ne générant pas d'incidences négatives significatives sur l'environnement (à l'exception de l'enjeu "préservation des terres agricoles" qui fait l'objet de mesures de compensation spécifiques).

#### Contraintes liées à la Loi Barnier

La RD9 et la RD59 étant classées en voirie à grande circulation, elles sont concernées par le classement Loi Barnier (article L 111-6 du Code de l'Urbanisme Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation).

Le site de Plan d'Aillane, le long de la RD9, devant accueillir une zone d'activités, est soumis à l'application de cette loi. Une demande de dérogation au titre de la loi Barnier a donc été sollicitée pour réduire l'inconstructibilité de la bande des 75 mètres à une bande de 35 mètres.

L'urbanisation du secteur de plan d'Aillane est engagée depuis plus de 30 ans avec un positionnement économique et circulaire stratégique, portée par les politiques publiques. L'ensemble des documents d'urbanisme et de planification urbaine (notamment le Scot de la Communauté du Pays d'Aix) sont en phase avec le projet présenté. Cette opération d'aménagement va se traduire par la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée - ZAC, véritable garantie de la cohérence du projet d'ensemble, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site.

Les problématiques sécuritaires ont été intégrées dès les premières études et ont permis d'orienter les choix en termes de programmation et de fonctionnement circulaire sur le secteur. Le projet permet notamment de dissocier les flux (transports en communs, modes doux, véhicules légers), de sécuriser le point de cisaillement accidentogène au niveau de l'échangeur n°2 / ch. de l'Enfant, de requalifier les chemins et enfin sécuriser et supprimer le passage à niveau existant sur la voie ferrée.

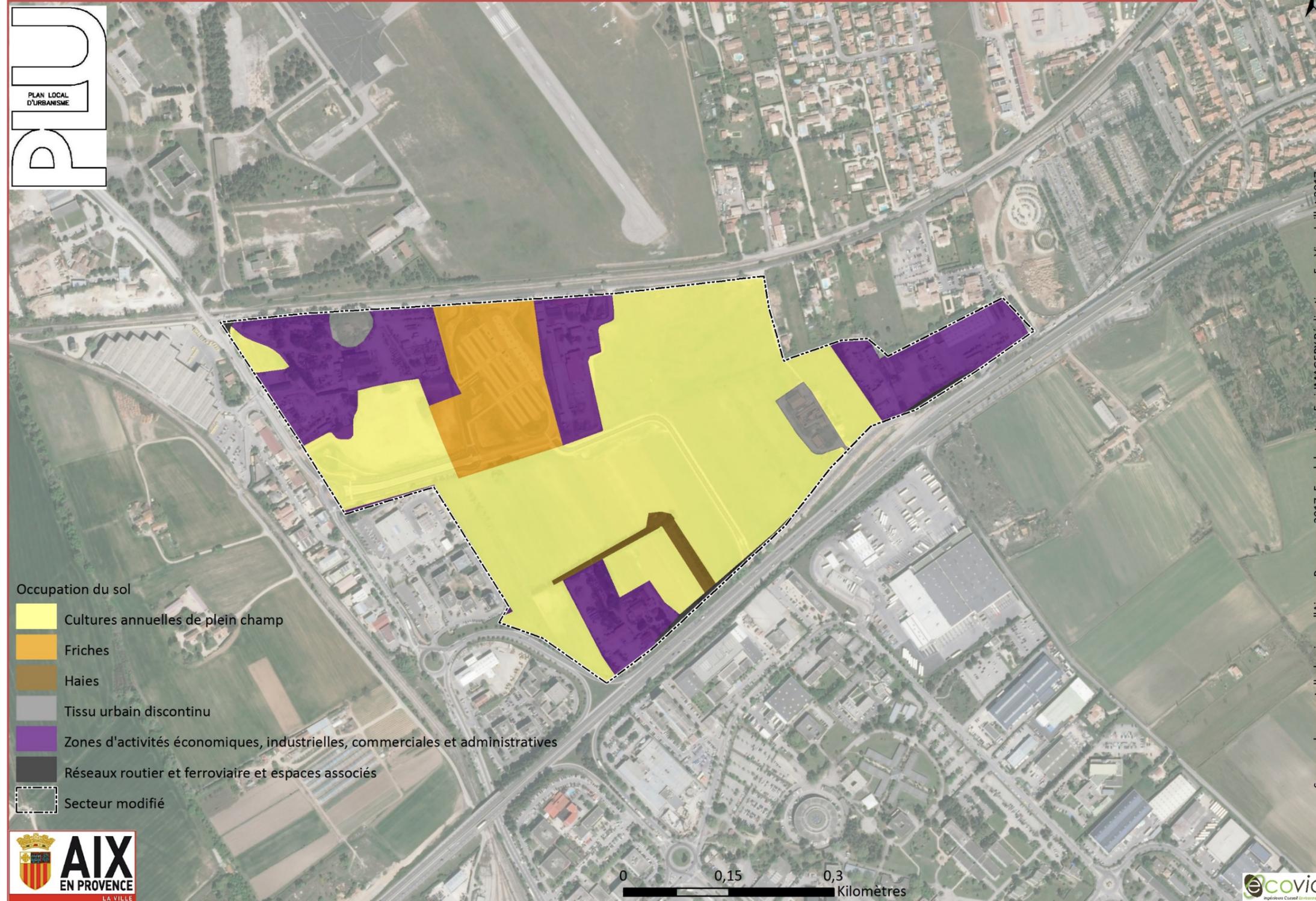
Les nuisances ont été intégrées dans la programmation qui ne prévoit aucun logement ou zone dédiée à l'habitat. Le secteur est soumis à la fois au Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome et aux nuisances de la RD9. La création d'un front bâti le long de la RD permettra de protéger les futurs espaces publics et de vie des nuisances induites par cette voie. Par ailleurs l'ensemble des bâtiments intégreront ces problématiques de bruit dans les choix constructifs et l'isolation en particulier. Le projet devrait avoir un effet positif sur les niveaux de bruits en coeur de zone.

La structuration urbaine de ce secteur permet de venir compléter l'urbanisation le long de la RD9 tout en respectant les alignements existants sur les autres secteurs. En effet, depuis la Pioline jusqu'aux Milles, les zones urbanisées viennent globalement s'aligner à 35 mètres de l'axe de la RD – marge de recul inscrite au document graphique du PLU. Le projet d'aménagement propose de créer un front bâti à cette distance afin de respecter les alignements existants et s'intégrer au mieux dans les tissus actuels – notamment au sud en vis-à-vis du secteur d'aménagement.

La qualité architecturale et paysagère du projet sera soignée et suivie dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. Les hauteurs, façades, choix des matériaux... feront l'objet d'une attention particulière et d'une cohérence d'ensemble aujourd'hui inexistante. Les qualités paysagères se résumant à ce jour à la présence de haies bocagères et de vue lointaines sur les plateaux seront préservées ou reconstituées. La façade de la RD9 sera largement végétalisée et les haies bocagères reconstituées en coeur d'opération pour qualifier le cadre de vie. Les bâtiments commerciaux le long de la RD seront surmontés de 2 étages de locaux dédiés aux bureaux, proposant ainsi une verticalité maîtrisée (hauteur max = 16m) et une animation de la façade le long de la RD.

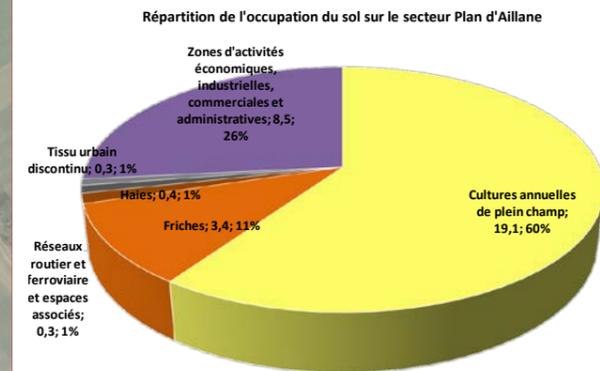
Ainsi, au vu du respect de l'ensemble des thématiques des articles L. 111-6, L111-7, L 111-8, L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme, associé à une étude d'impact permettant de conclure à l'absence d'incidences significatives négatives sur l'environnement, le projet semble pouvoir s'affranchir du recul de 75 mètres imposé par l'amendement Dupont à la Loi Barnier et ainsi s'aligner sur les marges de recul de 35 mètres définies au PLU et en applications sur les secteurs urbanisés attenants.

Révision allégée du Plan local d'urbanisme de la commune d'Aix en Provence : création d'une zone d'activité - ZAC Plan d'Aillane



Une vue sur le secteur « Plan d'Aillane »

- Superficie totale : 32,5 ha
- Consommation potentielle de terres agricoles ou naturelles : 19,4 ha de terres agricoles (soit 60 % du secteur)



## Evaluation du risque d'incidences au titre de Natura 2000



## Introduction

Ce présent chapitre fait suite au projet de révision allégée n°1 du PLU et consiste à évaluer le risque d'incidence que pourrait présenter le projet de révision du PLU sur les enjeux Natura 2000 des sites présents sur le territoire communal mais aussi à sa proximité, ceci conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme qui soumet les procédures d'évolution des documents de planification dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 à une **évaluation du risque d'incidence au titre de Natura 2000**. Celle-ci permettra de déterminer la nécessité d'approfondir ou non l'évaluation des incidences pour chacun des sites Natura 2000 concernés.

Il convient de préciser que cette **évaluation du risque d'incidences** se base sur des données issues de la bibliographie et qu'aucune expertise naturaliste de terrain (au sens d'inventaires complets en saison optimale), n'a été réalisée in-situ. En effet, cette étape de PLU ne nécessite pas ce type de prospections poussées.

## Méthode générale

### **Rappel de la démarche d'évaluation des incidences Natura 2000**

D'après l'art. **L 414-4 du code de l'environnement (modifié par la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 69)**, lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après "**Evaluation des incidences Natura 2000**" :

**1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;**

**2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;**

**3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.**

D'après l'**article R.414-23** de ce même code, cette évaluation est proportionnée à l'importance de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

**I.- Le dossier comprend dans tous les cas :**

**1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;**

**2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.**

**II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître d'ouvrage, le pétitionnaire ou l'organisateur, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.**

**III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.**

**IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :**

**1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier l'approbation du document de planification, ou la réalisation du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, dans les conditions prévues aux VII et VIII de ;**

**2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues au III ci-dessus ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;**

**3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation, pour les programmes, projets et interventions, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire bénéficiaire, pour les manifestations, par l'organisateur bénéficiaire.**

**Ce dossier vise une évaluation du risque et répond donc à l'alinéa I de l'article R.414-23 du code de l'environnement.**

## Présentation du projet

Cette étude porte sur le projet de révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme de la ville d'Aix en Provence.

## Sites du réseau Natura 2000 aux environs du projet

Les sites d'intérêt communautaire au titre de Natura 2000 relèvent de deux directives européennes, la directive européenne « Habitats, Faune, Flore » qui régit les Sites d'importance communautaire (SIC) ou les Zones spéciales de conservation (ZSC) et la directive européenne « Oiseaux » qui régit les Zones de protection spéciale (ZPS) :

**NATURA 2000 // Site d'Intérêt Communautaire (SIC) :** Créé en application de la directive européenne 92/43/CEE aussi appelée directive « Habitats-Faune-Flore » ou plus simplement directive « Habitats ». Les habitats naturels et les espèces inscrits à cette directive permettent la désignation d'un SIC. **Après validation, le SIC deviendra une Zone Spéciale de Conservation (ZSC)** et sera intégrée au réseau européen Natura 2000. Ce réseau de sites qui s'étend sur toute l'Europe vise une politique cohérente de préservation des espèces et des habitats naturels listés comme d'intérêt communautaire.

**NATURA 2000 // Zone de Protection Spéciale (ZPS) :** Créée en application de la directive européenne de 1979 abrogée par la suite par la directive européenne 2009/147/CE aussi appelée directive « Oiseaux ». La présence d'oiseaux listés en annexe I de cette directive permet la désignation en ZPS. Les ZPS font partie, avec les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), du réseau européen Natura 2000. Ce réseau de sites qui s'étend sur toute l'Europe vise une politique cohérente de préservation des espèces et des habitats naturels listés comme d'intérêt communautaire.

Au regard des différentes caractéristiques des sites Natura 2000 présents aux environs du projet et de la nature du projet (taille, type de milieux concernés, distance aux sites Natura 2000), les sites Natura 2000 potentiellement concernés par une incidence sont au nombre de 4. Ces zonages figurent dans le tableau suivant. En gras, les zonages présents pour partie sur le territoire communal.

ZONES DE PROTECTION REPERTORIEES DANS UN RAYON DE 5 KM AUTOUR D'AIX EN PROVENCE		
Type de zonage	Code du zonage	Nom de la zone
<b>Natura 2000</b> <b>Directive « Oiseaux »</b> <b>Zone de Protection Spéciale</b>	<b>FR9312009</b>	<b>Plateau de l'Arbois</b>
	FR9310069	Garrigues de Lançon et Chaines alentour
	FR9310067	Montagne Sainte Victoire
<b>Natura 2000</b> <b>Directive « Habitats »</b> <b>Zone Spéciale de Conservation</b>	<b>FR9301605</b>	<b>Montagne Sainte-Victoire, forêt de Peyrolles, montagne des ubacs et montagne d'Artigues</b>

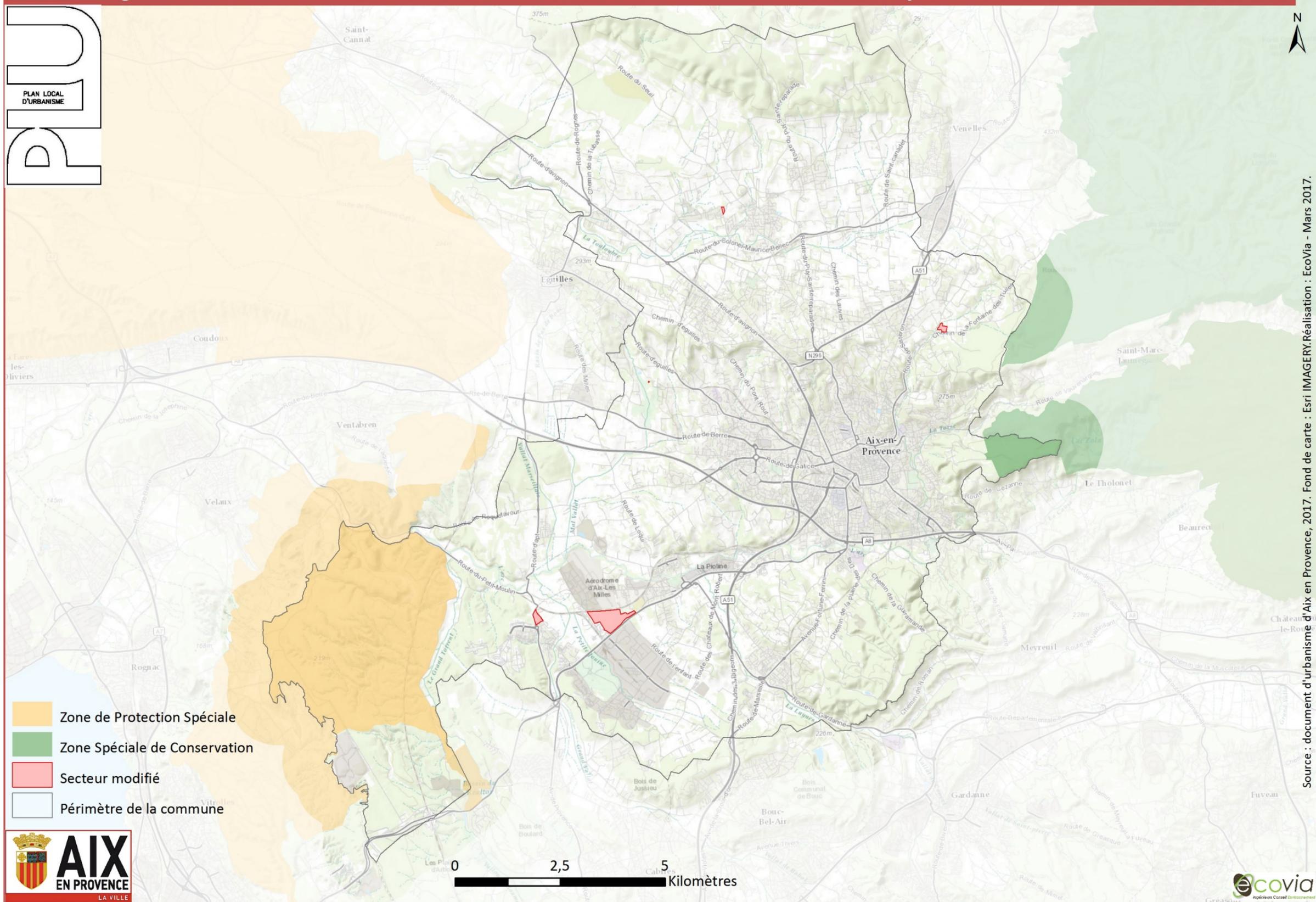
Le tableau suivant présente une description succincte de ces quatre sites.

SITES NATURA 2000 POTENTIELLEMENT CONCERNES PAR LE PROJET			
Type	Libellé et numéro de site	Commentaires	Surface totale
ZPS	FR9310069 <b>Garrigues de Lançon et Chaines alentour</b>	Localisé entre la vallée de la Durance et l'Etang de Berre, le site proposé constitue un vaste secteur où alternent reliefs calcaires et petites plaines agricoles. Le site présente divers types d'habitats naturels : garrigues, boisements de feuillus ou de résineux, parcelles agricoles (vignobles, cultures maraîchères et céréalières), falaises et barres rocheuses. La diversité d'oiseaux est en grande partie liée à l'étendue des milieux ouverts et à leur complémentarité écologique : la zone est ainsi utilisée par de grands rapaces comme territoire de reproduction et d'alimentation. Elle est également riche en espèces d'oiseaux caractéristiques des milieux ouverts méditerranéens (Fauvettes, Oedicnème criard, Pipit rousseline...). Le site présente un intérêt d'ordre national à international pour la conservation de l'Aigle de Bonelli (4 couples potentiellement présents, sur 25 couples nichant en France). Espèces dont la nidification reste à confirmer : Bondrée apivore, Pic noir, Bruant ortolan, Traquet oreillard, Fauvette orphée. <b>Cette ZPS se situe à moins de 1 km de la commune de l'ouest de la commune d'Aix en Provence.</b>	27 471 ha

SITES NATURA 2000 POTENTIELLEMENT CONCERNES PAR LE PROJET			
Type	Libellé et numéro de site	Commentaires	Surface totale
ZPS	FR9312009 <b>Plateau de l'Arbois</b>	Cette ZPS recouvre une partie d'un plateau calcaire au relief tourmenté, dominé par une végétation de type méditerranéen mais présentant une diversité remarquable de milieux : garrigue, maquis, taillis de chênes verts, pelouse à brachypode, zones cultivées (oliveraies, vignes, cultures céréalières extensives), falaises, cours d'eau, ripisylve, roselières et réservoir d'eau douce. Mosaïque d'habitats permettant la coexistence d'une avifaune aquatique et d'une avifaune méditerranéenne xérophile. Ce site est d'importance majeure pour la conservation de l'Aigle de Bonelli avec 1 couple. Il accueille également une importante densité de Grand-duc d'Europe et la nidification du Faucon pèlerin est probable. C'est également un site d'importance internationale grâce au réservoir du Réaltor pour l'hivernage des oiseaux d'eau, et plus particulièrement pour la Fuligule morillon. <b>Environ 40% de cette ZPS se situe sur la commune d'Aix en Provence et occupe ainsi un peu moins de 9% du territoire communal.</b>	4 292 ha
ZPS	FR9310067 Montagne Sainte Victoire	Massif calcaire dominé par la garrigue basse, avec reforestation en chêne pubescent sur la face nord-est et maintien suite aux incendies récurrents des espaces ouverts sur la face sud-ouest. Existence de pelouses sommitales importantes pour les oiseaux. De par la beauté de ses paysages, la Sainte Victoire est un haut lieu provençal, de réputation internationale. C'est également un territoire présentant une forte richesse biologique. Divers types de milieux sont représentés : falaises et barres rocheuses, éboulis, crêtes dénudées, forêts de feuillus et de conifères, garrigues, petites plaines agricoles, plan d'eau. La mosaïque créée par ces différents milieux offre des conditions très propices à l'avifaune méditerranéenne. Le site est ainsi fréquenté par près de 150 espèces d'oiseaux dont une vingtaine d'espèces présentent un intérêt communautaire. Il accueille notamment plusieurs espèces de grands rapaces, telles que l'Aigle de Bonelli (1 couple nicheur) et l'Aigle royal (1 couple nicheur, le seul couple des Bouches-du-Rhône), nichant dans les falaises et prospectant les vastes espaces alentour en quête de proies. Les secteurs très ouverts, notamment les pelouses sommitales et les flancs rocheux, accueillent diverses espèces patrimoniales de passereaux, pouvant par endroits atteindre de fortes densités : Bruant ortolan, Pipit rousseline, Alouette lulu, Traquet oreillard, Monticole bleu, Monticole de roche, etc. Certaines espèces montagnardes fréquentent le site uniquement en hiver : Tichodrome échelette, Crave à bec rouge, Accenteur alpin. Espèce nichant hors périmètre mais fréquentant le site pour s'alimenter : Faucon pèlerin. Le Coucou geai était autrefois commun sur le site, mais a aujourd'hui disparu. <b>Cette ZPS se situe à moins de 2 km de la commune de l'est de la commune d'Aix en Provence.</b>	
SIC	FR9301605 <b>Montagne Sainte-Victoire, forêt de Peyrolles, montagne des ubacs et montagne d'Artigues</b>	Il s'agit d'un massif calcaire supra-jurassique dressé sur un socle constitué par le plateau du Cengle. L'adret présente une succession d'escarpements rocheux alors que l'ubac, moins abrupt, se creuse de vallons profonds. La montagne de la Sainte-Victoire est une limite biogéographique avec en adret une végétation mésoméditerranéenne (groupements de falaises et d'éboulis) et en ubac des groupements euroméditerranéens (landes à Genêt de Lobel). La flore, d'affinité orophile, présente des éléments rares pour la France. Les zones karstiques, les milieux ouverts et les vieilles forêts constituent un complexe d'habitats favorables aux chiroptères. Un vaste territoire forestier continu permet la prise en compte d'une entité fonctionnelle du plus grand intérêt. L'Arenaria provincialis y a été observé pour la dernière fois dans les années 1970. Cette plante n'a pas été retrouvée depuis, malgré des prospections ciblées en 2004 (inventaires DOCOB). Toutefois la présence sur le site de cette espèce endémique provençale reste fortement probable du fait de sa discrétion, de son caractère sporadique et du caractère escarpé de son habitat (éboulis), rendant sa prospection difficile. La montagne Sainte-Victoire a fortement pâti de l'incendie de 1989. Elle subit actuellement une forte déprise agricole et pastorale (risque de fermeture des milieux ouverts) et fait l'objet d'une forte pression touristique. <b>Seule une partie de ce site Natura 2000 se situe sur la commune d'Aix en Provence, au niveau du massif des Baumettes, à l'est du centre-ville.</b>	32 759 ha

La carte page suivante localise ces différents sites aux abords de la commune, avec les secteurs où une modification du zonage est envisagée ou, dans le cas du secteur de Plan d'Aillane, une dérogation à la loi Barnier est envisagée.

Révision allégée du Plan local d'urbanisme de la commune d'Aix en Provence : secteurs faisant l'objet de modification & réseau Natura 2000



## Analyse des incidences du projet de révision sur les sites Natura 2000

Les 4 secteurs faisant l'objet d'une modification de zonage sont situés hors de tous sites Natura 2000, et sont situés à plus d'un kilomètre de chacun des 4 sites pouvant être concernés par le territoire communal. De plus, les modifications autorisées permettent soit une très faible artificialisation (300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur le STECAL A3 et 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur le STECAL Ns3-1), soit une artificialisation en continuité de l'existant et sur des superficies réduites (1,8 ha sur la Duranne et 0,7 ha sur Puyricard).

Enfin, il est précisé que les projets d'aménagements prévus par la révision allégée du PLU n'engendreront :

- aucun rejet dans le milieu aquatique significatif ;
- Aucune piste de chantier et/ou de circulation significative ;
- Aucune rupture de corridors écologiques significative ;
- Aucune émission de poussières et/ou vibrations significative ;
- Aucune pollution significative ;
- Aucune perturbation d'espèces significative en-dehors de la zone d'implantation ;
- Aucune nuisance sonore significative.

Les modifications du zonage prévues par la révision allégée ne sont donc pas susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et/ou espèces ayant entraîné la désignation des sites Natura 2000 concernés sur le territoire de la commune d'Aix en Provence.

Les modifications concernant le patrimoine et la trame verte correspondant à des ajustements peu significatifs, ils ne sont pas non plus susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et/ou espèces ayant entraîné la désignation des sites Natura 2000 concernés sur le territoire de la commune d'Aix en Provence.

Concernant la dérogation Loi Barnier – Plan d'Aillane, une Étude d'Impact du projet de création de la ZAC de Plan d'Aillane sur la commune d'Aix-en-Provence a été réalisée en Novembre 2016. Cette étude a pour objectif d'évaluer, après caractérisation de l'environnement du site et de ses abords, les impacts du projet sur son environnement et de présenter les mesures envisagées pour supprimer, réduire ou limiter ces impacts. Elle intègre également les éléments requis à l'article R.414-18 du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation appropriée des incidences d'un projet au titre de Natura 2000.

A ce sujet, l'étude d'impact ayant valeur d'incidences Natura 2000 précise que la zone d'étude :

- n'a pas d'interaction/influence avec les sites Natura 2000, situés à plus de 3 km,
- présente une flore et un habitat pauvre et peu diversifié,
- présente des enjeux faibles voire non significatifs sur la biodiversité.

L'étude d'impact conclut que la mise en œuvre de la ZAC de Plan d'Aillane n'aura pas d'incidence significative sur les sites Natura 2000 concernés sur le territoire communal.

## Conclusion sur l'effet notable ou non des incidences du projet de PLU au titre de Natura 2000

En l'état actuel du projet, la mise en œuvre de la révision allégée n°1 du PLU d'Aix en Provence n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives significatives de nature à remettre en cause l'état de conservation des espèces et/ou des habitats ayant entraîné la désignation des sites Natura 2000 situés sur ou à proximité du territoire communal.



**Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE**

## ANNEXE 1 DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Extraits de la planche A des documents graphiques du règlement « avant-après » révision allégée



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015  
Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 octobre 2018



Patrimoine Bâti	Liste des éléments de patrimoine bâti	Rapport : § 1.1
-----------------	---------------------------------------	-----------------

# 1

## SUPPRESSION DE LA LISTE DU PATRIMOINE BATI DU MUR DE CLOTURE DES ABORDS DE L'ANCIENNE USINE DES ALLUMETTES

### Cité du Livre

La liste des éléments de patrimoine bâti sera corrigée à la ligne de l'identifiant EP\_0108 par la suppression de « mur de clôture » situé aux abords de l'ancienne usine des Allumettes. L'élément patrimonial EP\_0108 ne porterait désormais uniquement sur l'usine des allumettes.

#### EXTRAIT DE LA LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI - AVANT

IDENTIFIANT CARTOGRAPHIQUE	APPELLATION	DENOMINATION	PRECISION SUR	DENOMINATION ADRESSE	CADASTRE	SIECLE	PLANCHE A -VUE
EP_108	CITÉ DU LIVRE - BIBLIOTHÈQUE MÉJANES	usine d'allumettes	mur de clôture	8, Rue des Allumettes	CN0184	19e siècle	46



#### EXTRAIT DE LA LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI – APRES

IDENTIFIANT CARTOGRAPHIQUE	APPELLATION	DENOMINATION	PRECISION SUR	DENOMINATION ADRESSE	CADASTRE	SIECLE	PLANCHE A -VUE
EP_108	CITÉ DU LIVRE - BIBLIOTHÈQUE MÉJANES	usine d'allumettes		8, Rue des Allumettes	CN0184	19e siècle	46

Patrimoine Bâti
Liste des éléments de patrimoine bâti
Rapport : § 1.2

# 1

## SUPPRESSION D'UN ELEMENT PATRIMONIAL BATI

### Château Boule

L'identifiant EB\_024 « CHATEAU BOULE / CASTEL BOULE » sera supprimé de la liste des éléments de patrimoine bâti et de la planche A – Vue n°2.



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



avant



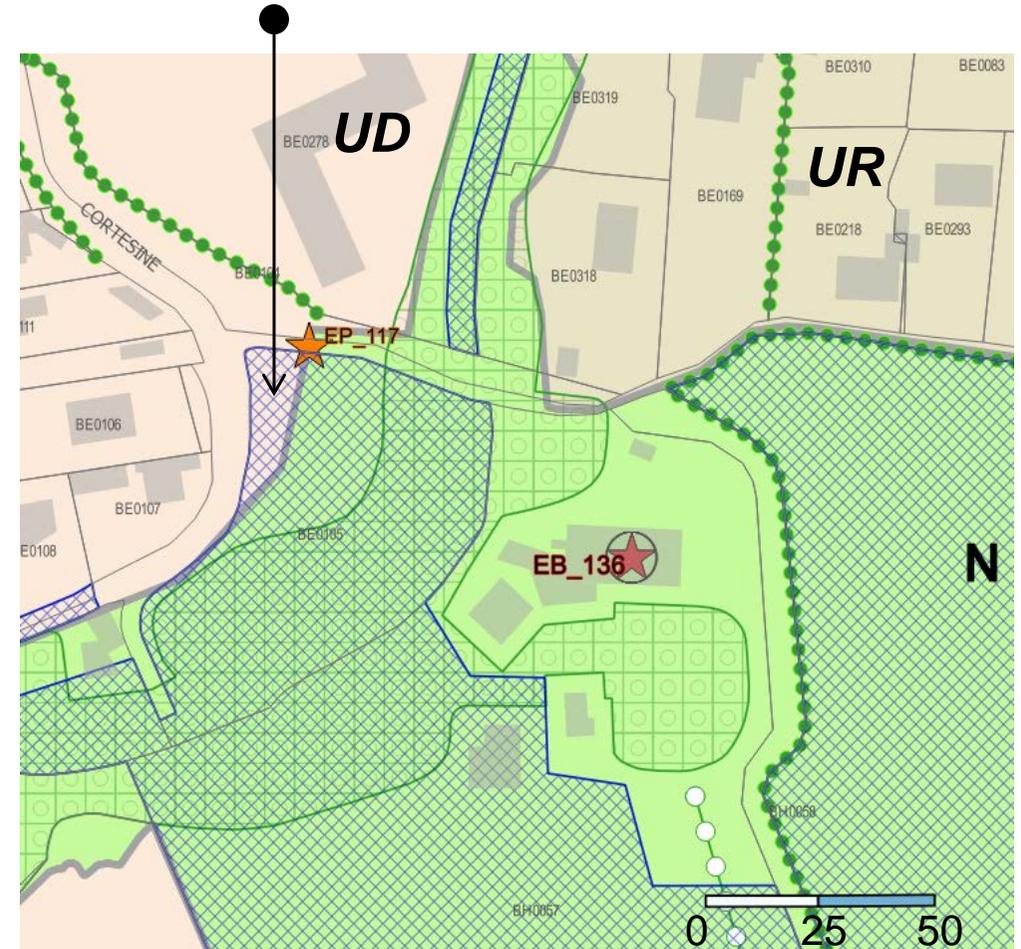
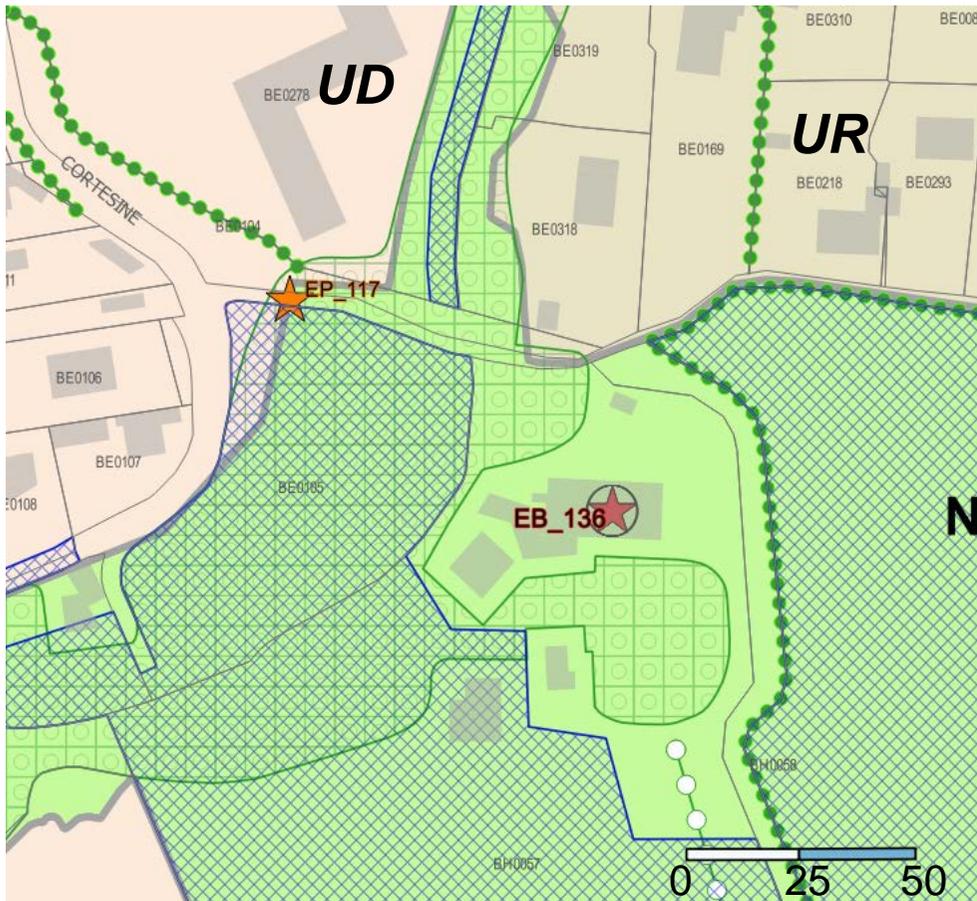
après

Trame verte
Planche A vue 38
Rapport : § 2.1.1

# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION ESPACE BOISE CLASSE

### La Torse – Cortésine



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

avant



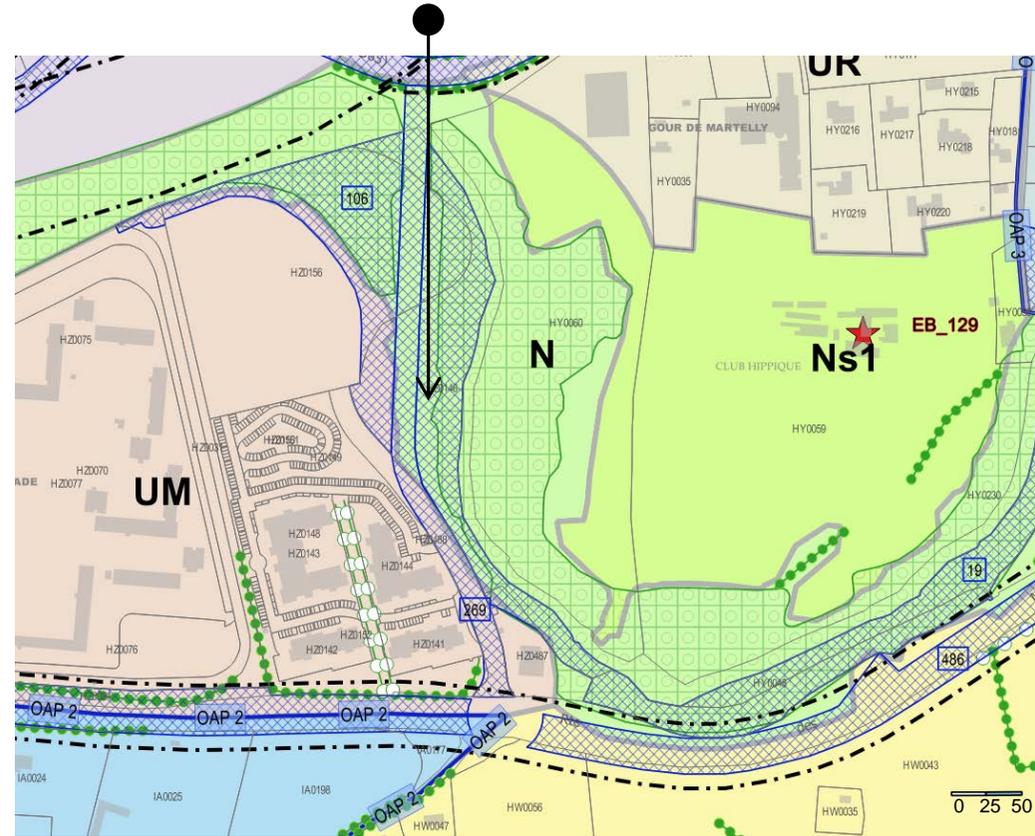
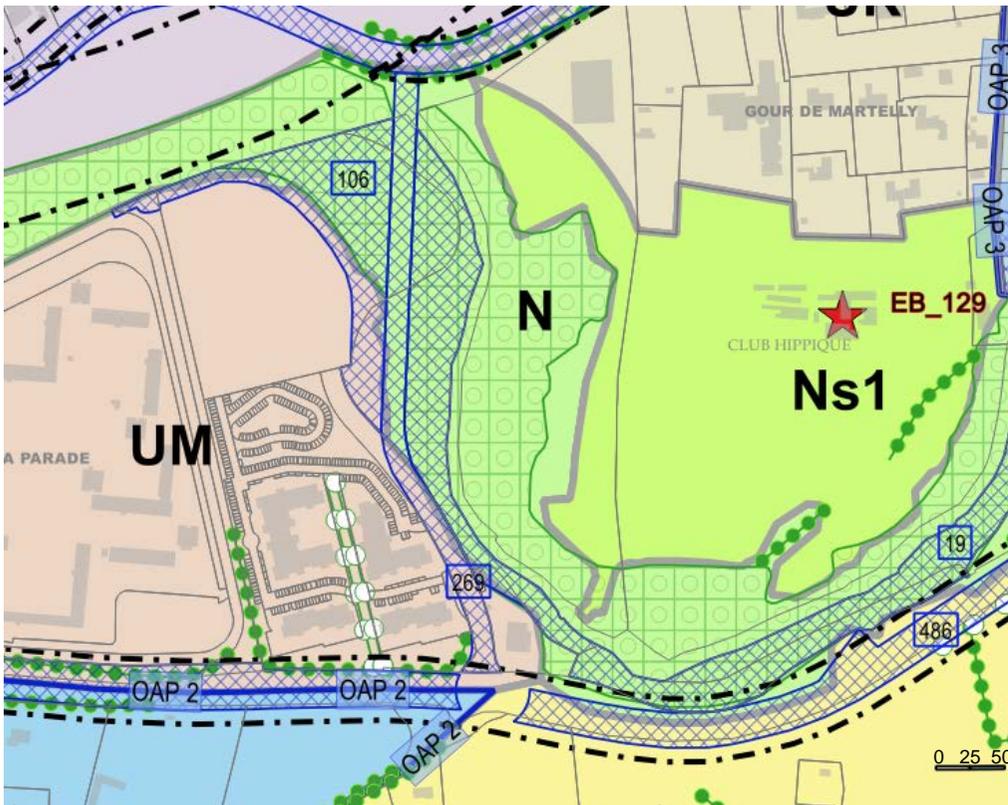
après

Trame verte
Planche A vue 56
Rapport : § 2.1.2

# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION ESPACE BOISE CLASSE

### Pont sur l'Arc à la Parade



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

avant

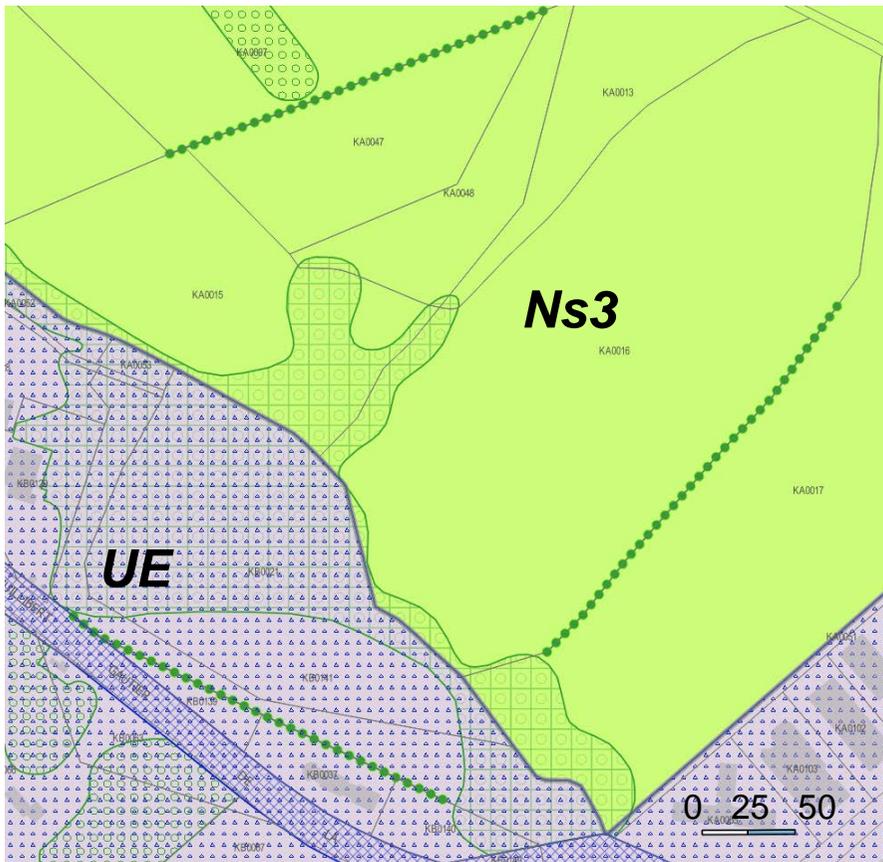


après

Trame verte
Planche A vue 72
Rapport : § 2.1.3

# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION ESPACE BOISE CLASSE Golf d'Aix Marseille (Pôle d'activités d'Aix-en-Provence)

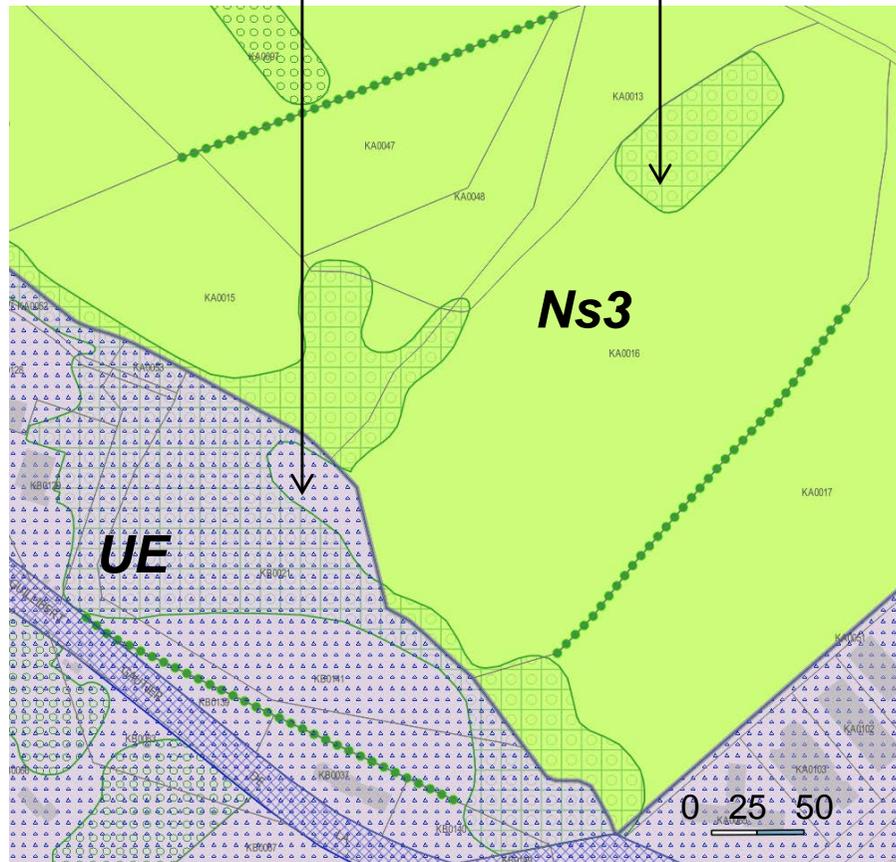


(source: extrait de la cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant



55



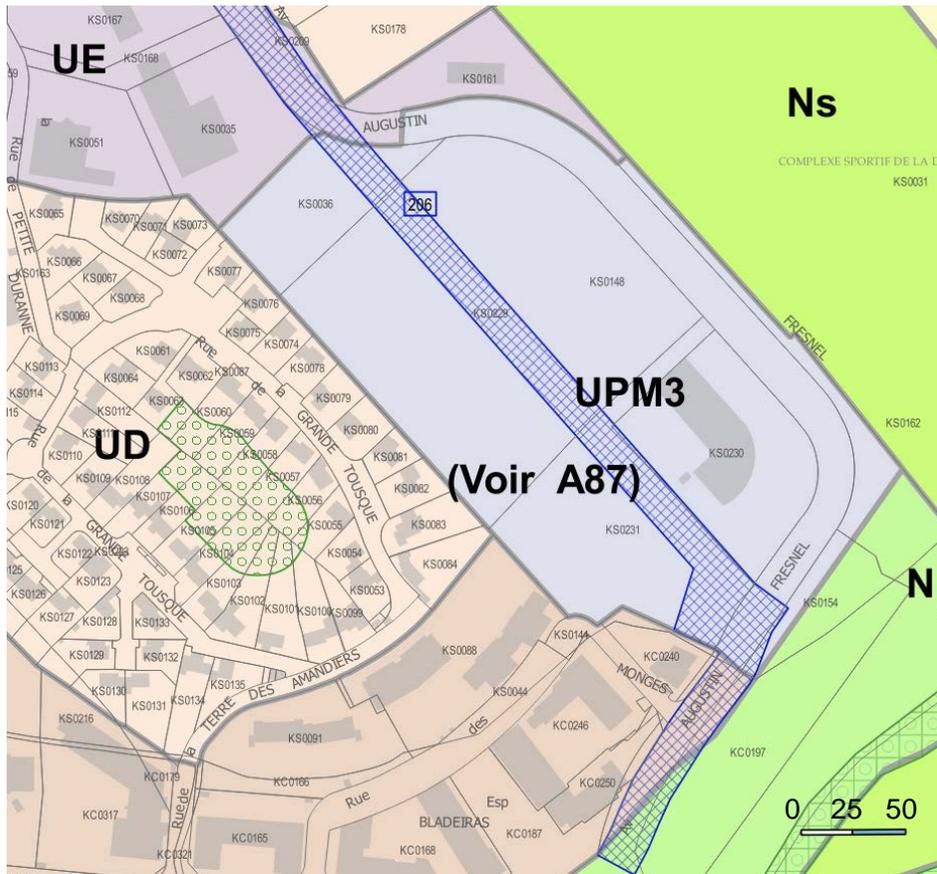
après

Trame verte
Planche A vue 62
Rapport : § 2.1.4

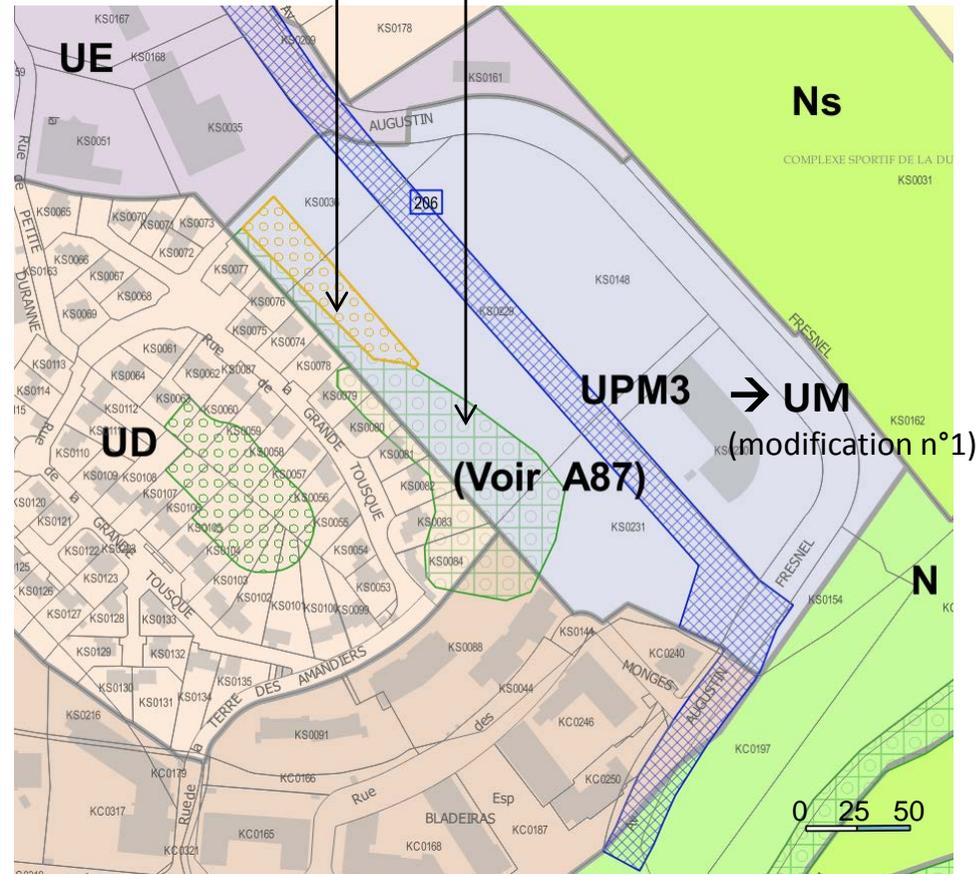
# 2

## TRANSCRIPTION DE LA PRESCRIPTION ESPACE BOISE CLASSE et PLANTATIONS A REALISER

### Petite Duranne



avant



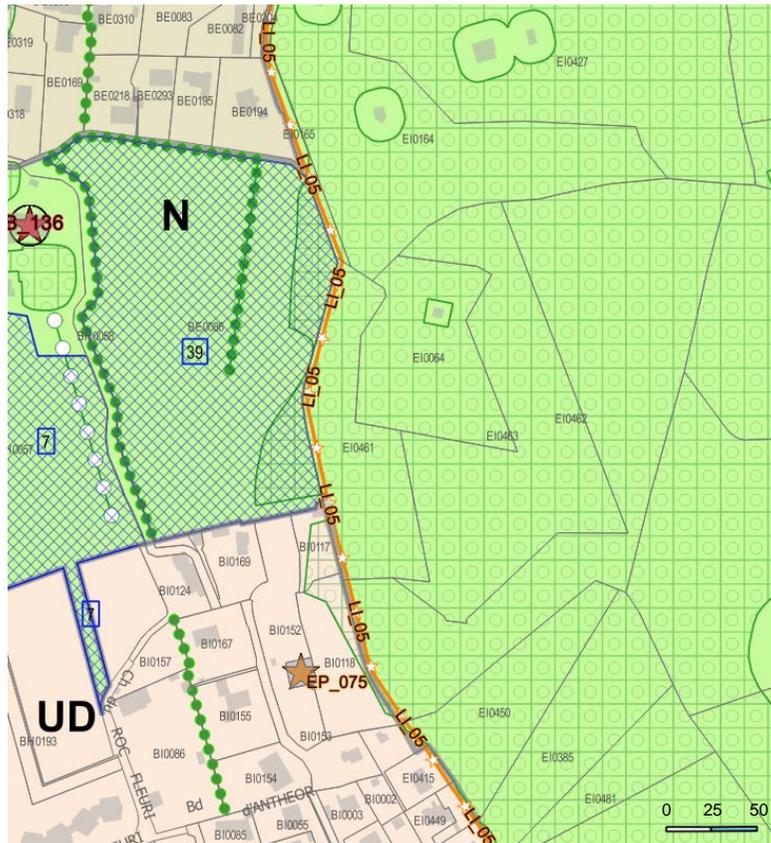
après

Trame verte
Planche A vue 39
Rapport : § 2.1.5

# 2

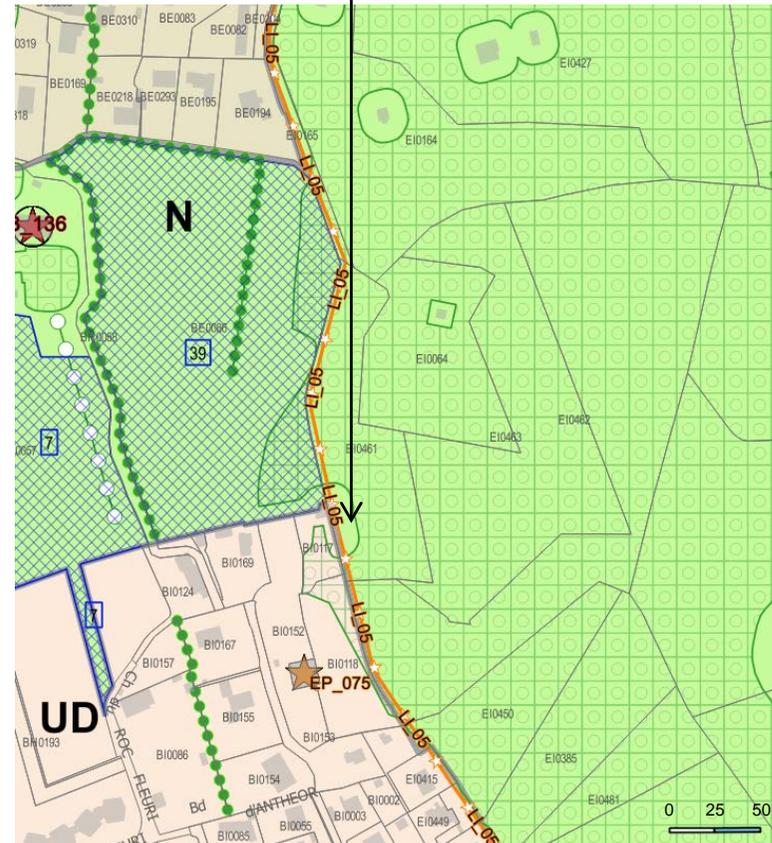
## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION ESPACE BOISE CLASSE

### Torse – Roc Fleuri



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

avant



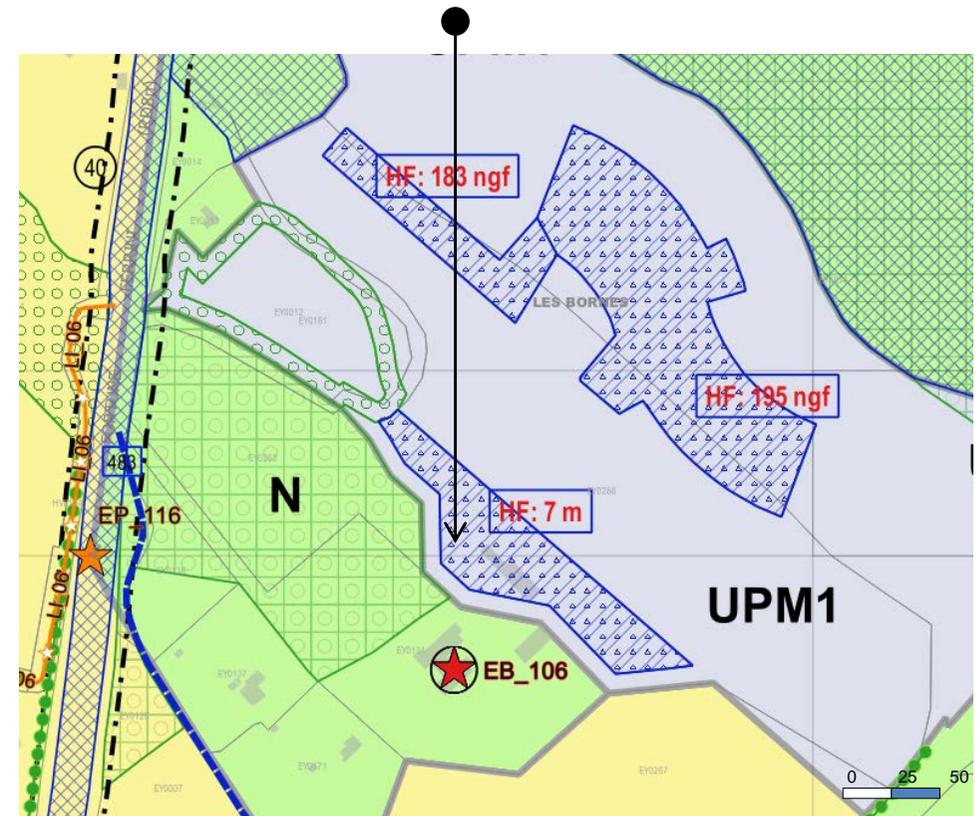
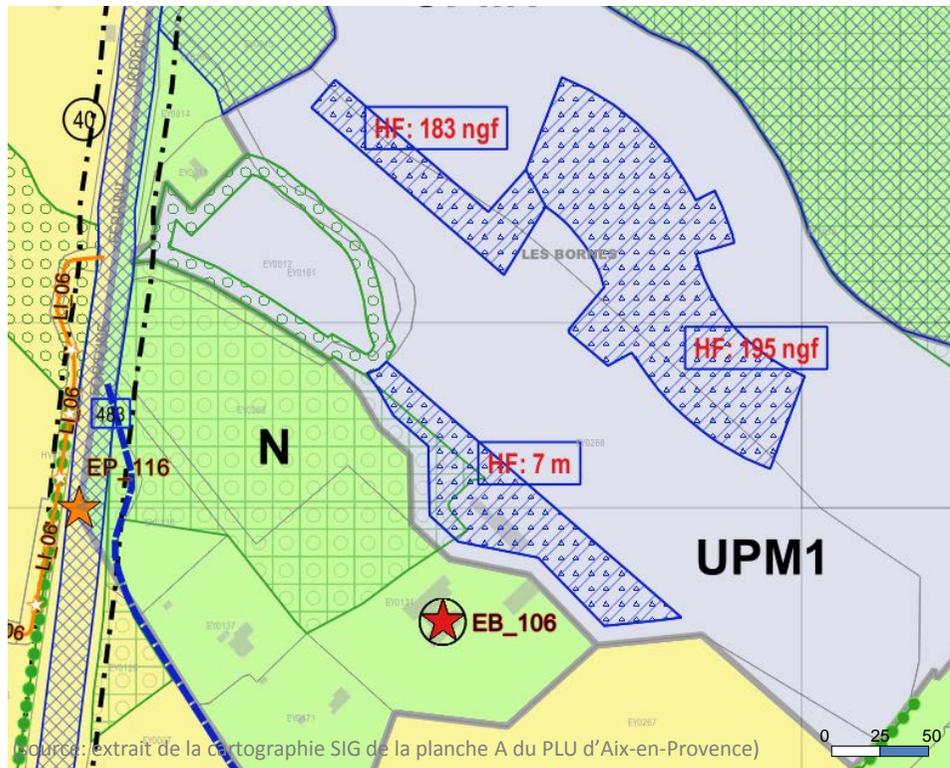
après

Trame verte
Planche A vue 56 et 65
Rapport : § 2.1.6

# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION ESPACE BOISE CLASSE

### Les Bornes



avant



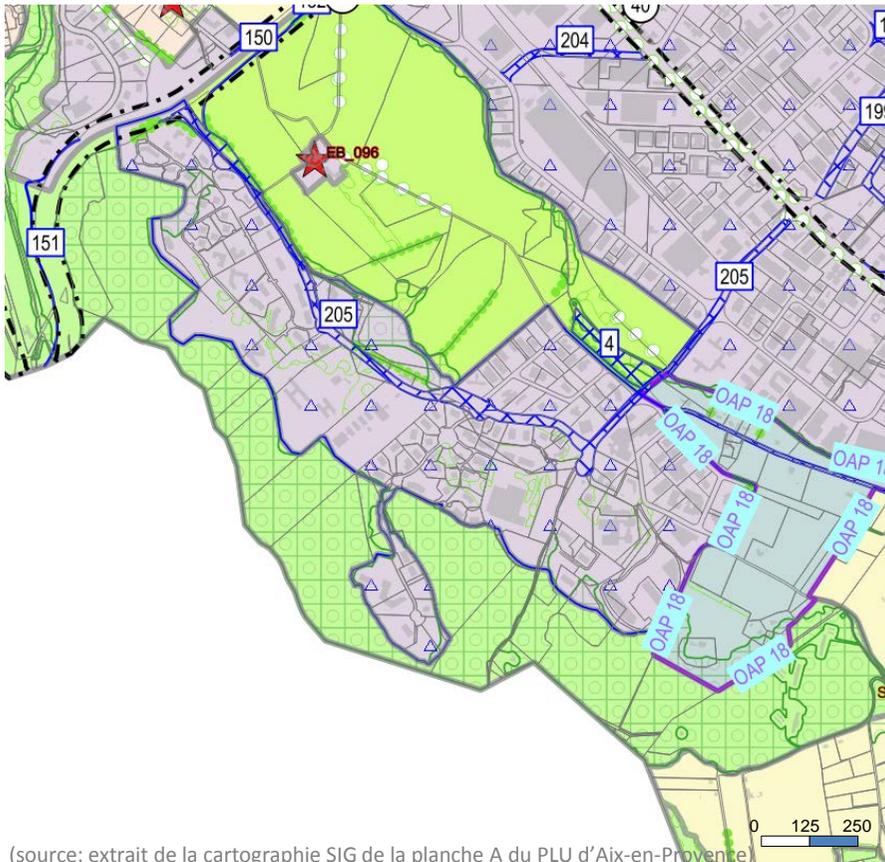
après

Trame verte  
Planche A vue 70-71-72-79  
Rapport : § 2.1.7

# 2

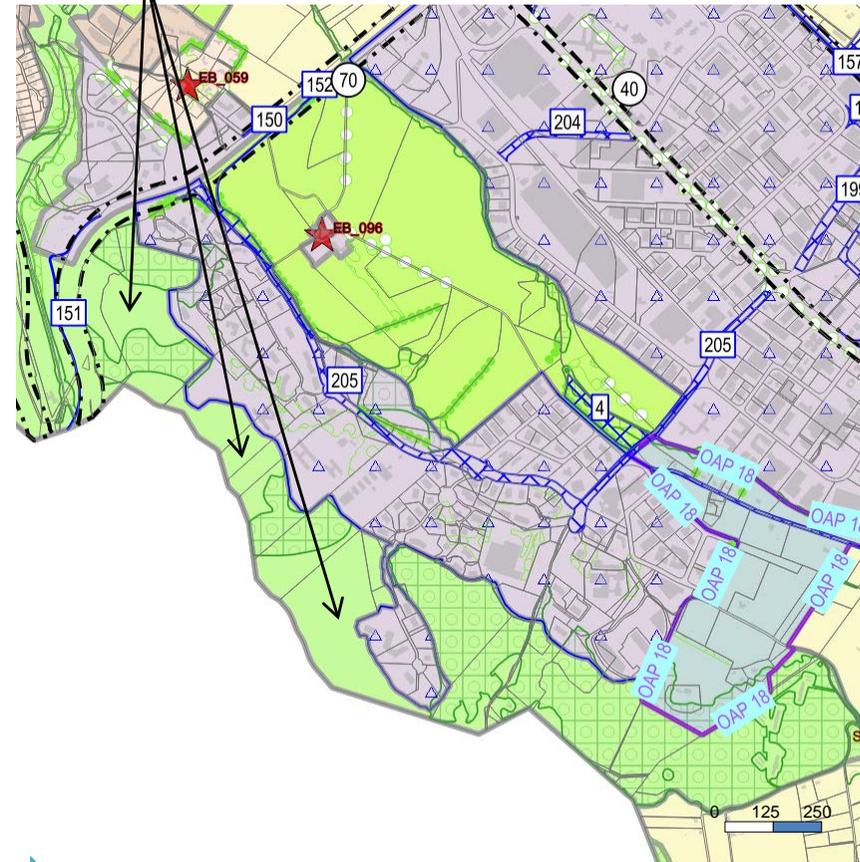
## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION ESPACE BOISE CLASSE

### PAAP de Pichaury



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

avant



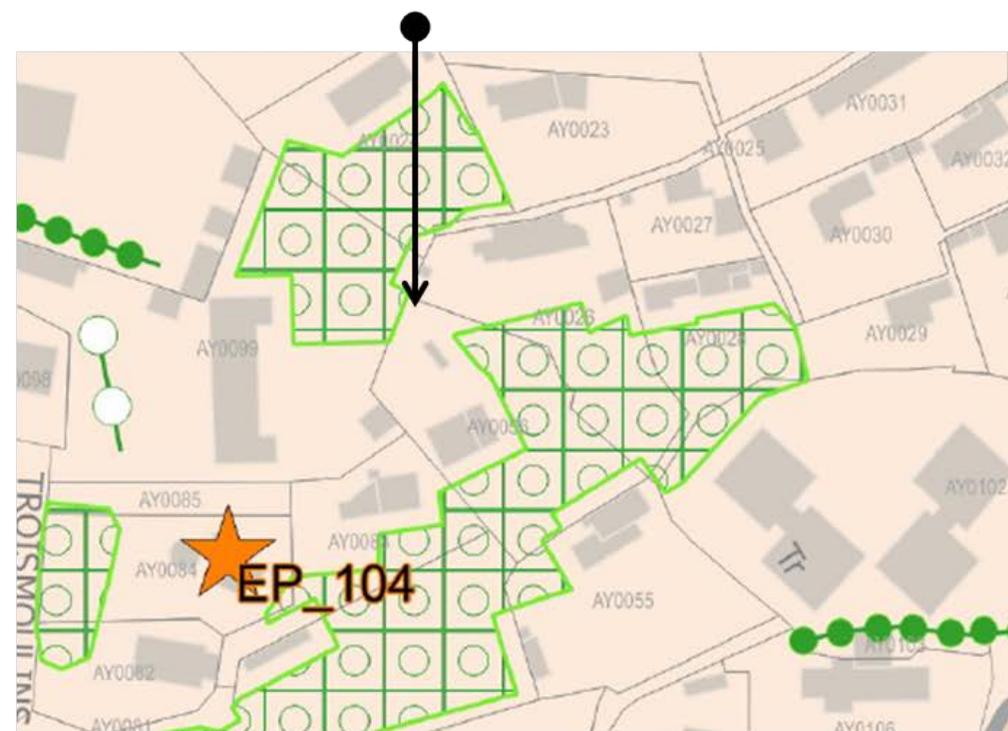
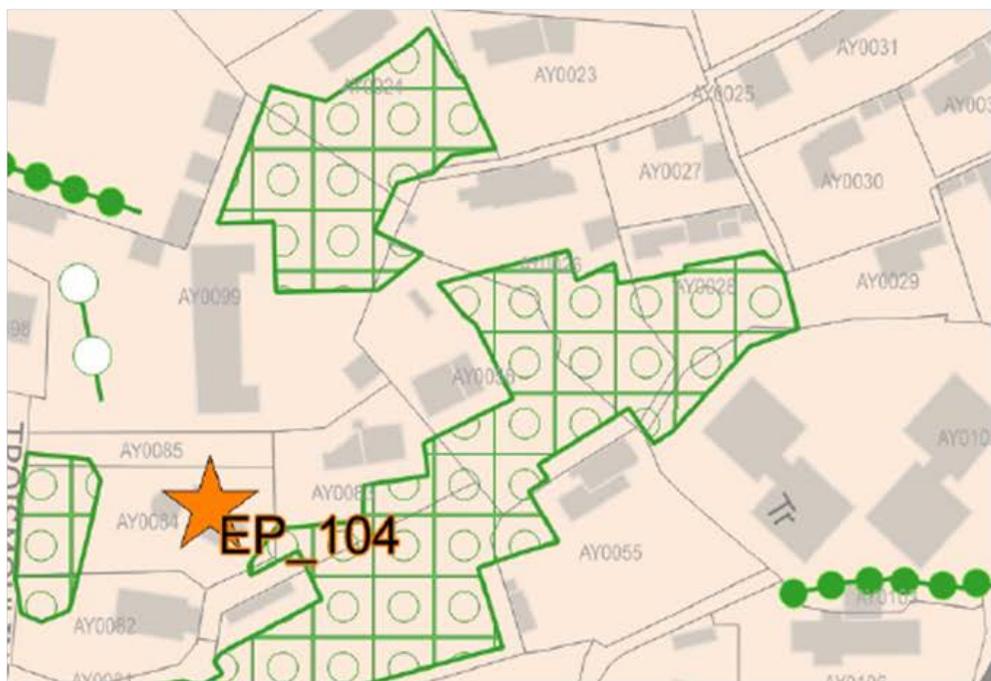
après

Trame verte
Planche A vue 38
Rapport : § 2.1.8

# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION ESPACE BOISE CLASSE

### Traverse des Dominicaines



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

avant



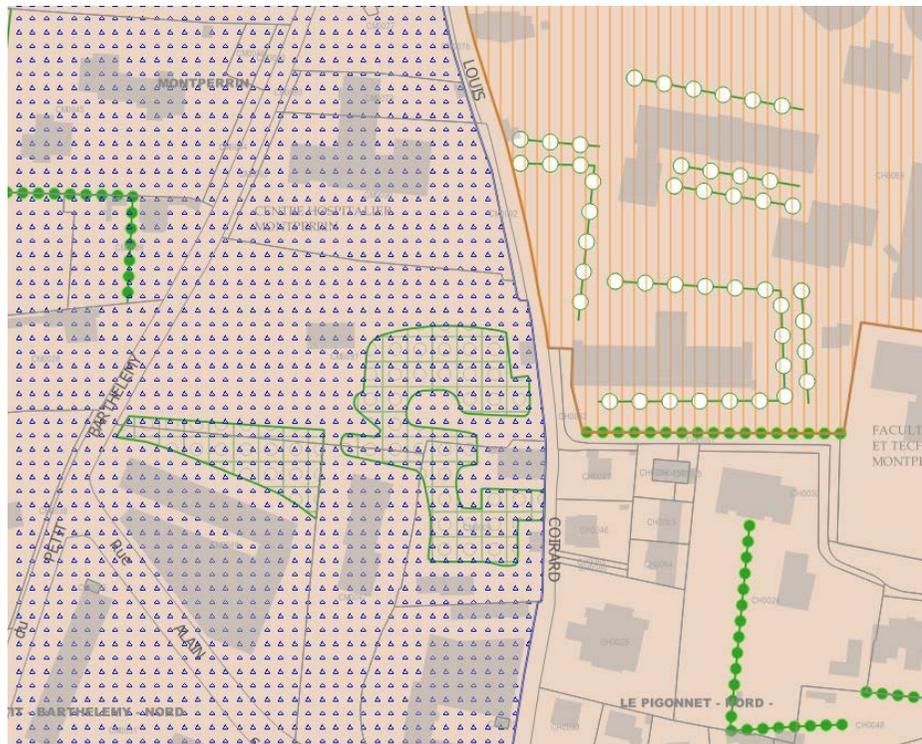
après

Trame verte
Planche A vue 46
Rapport : § 2.1.9

# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION ESPACE BOISE CLASSE

### Avenue Coirard



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



avant



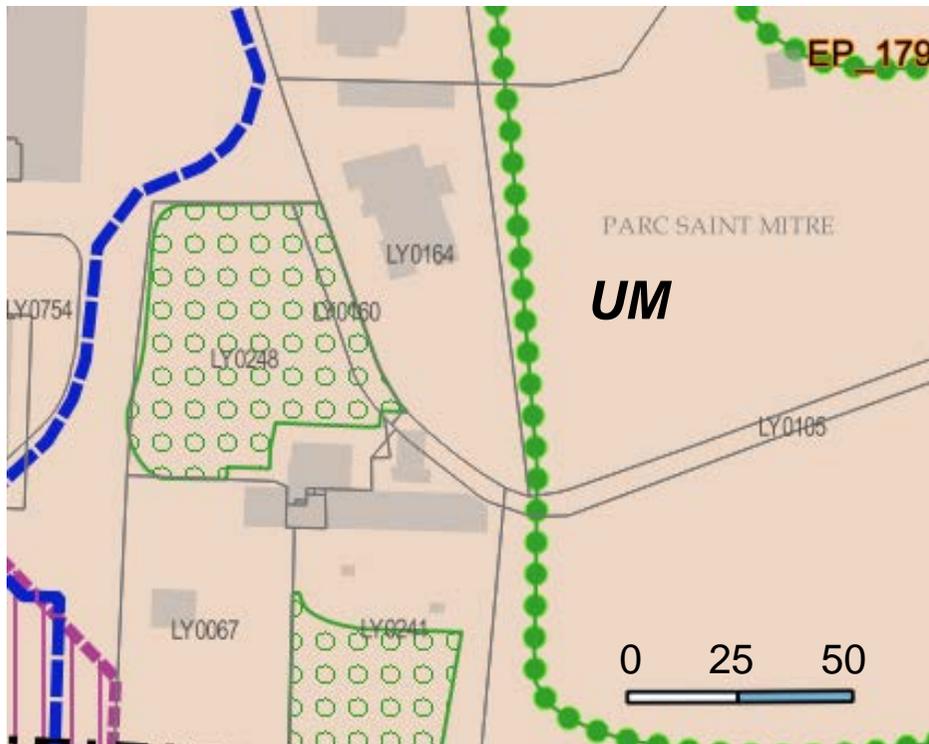
après

Trame verte
Planche A vue 37
Rapport : § 2.2.1

# 2

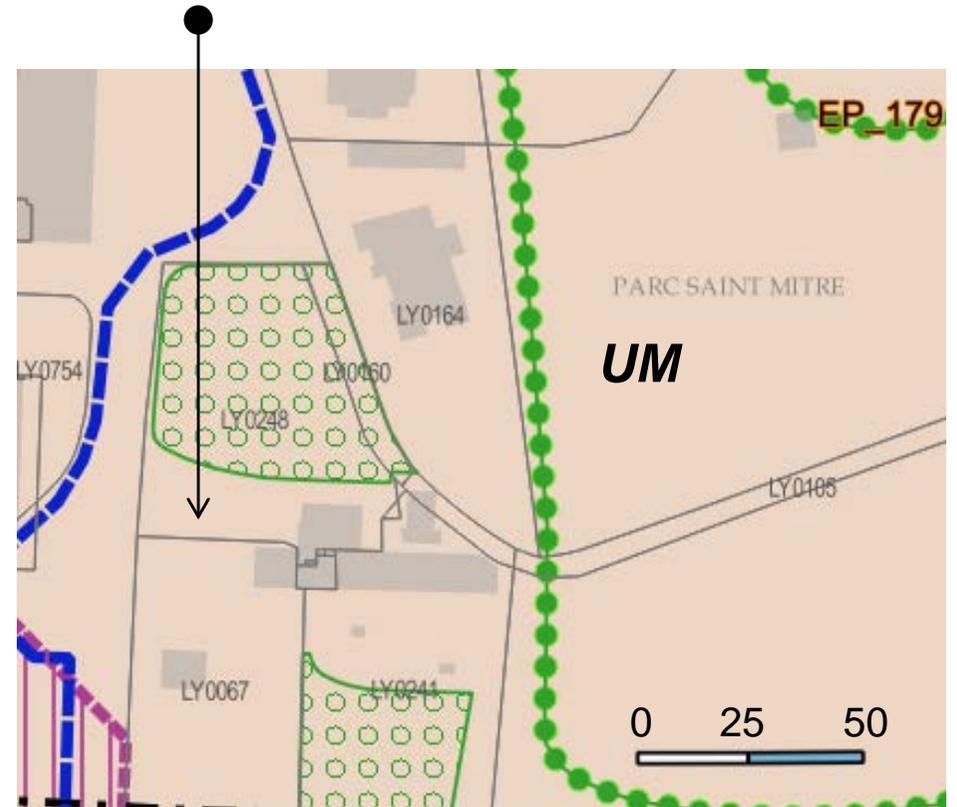
## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION MASSES BOISEES

### Quartier Saint-Mitre



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

avant



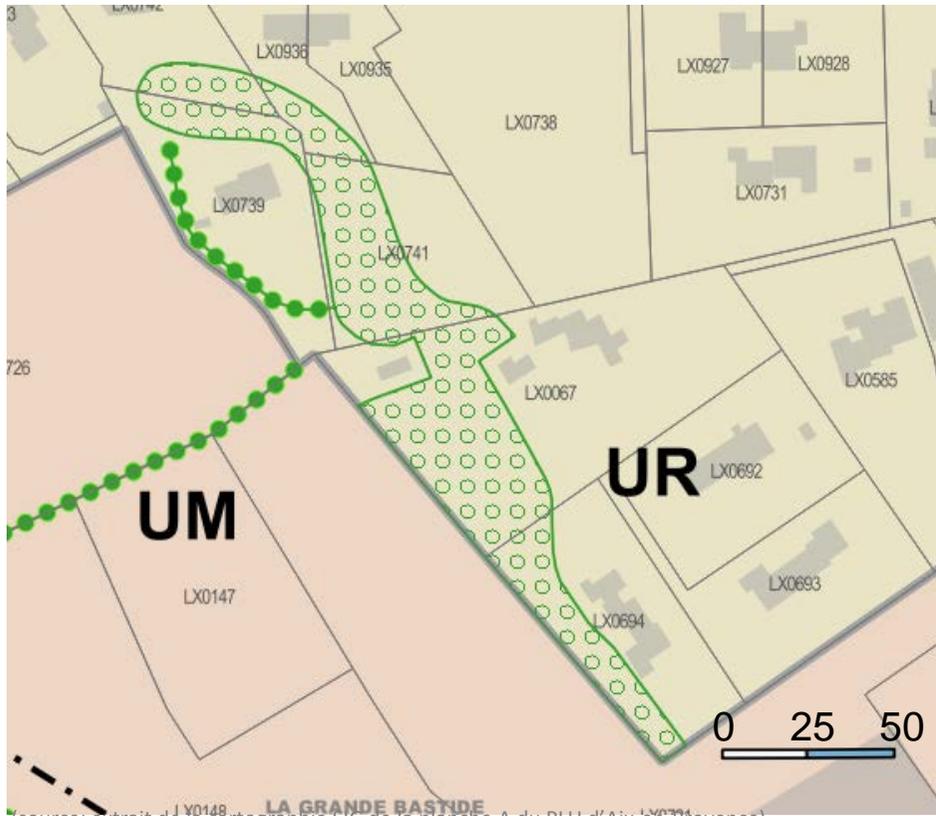
après

Trame verte
Planche A vue 36
Rapport : § 2.2.2

# 2

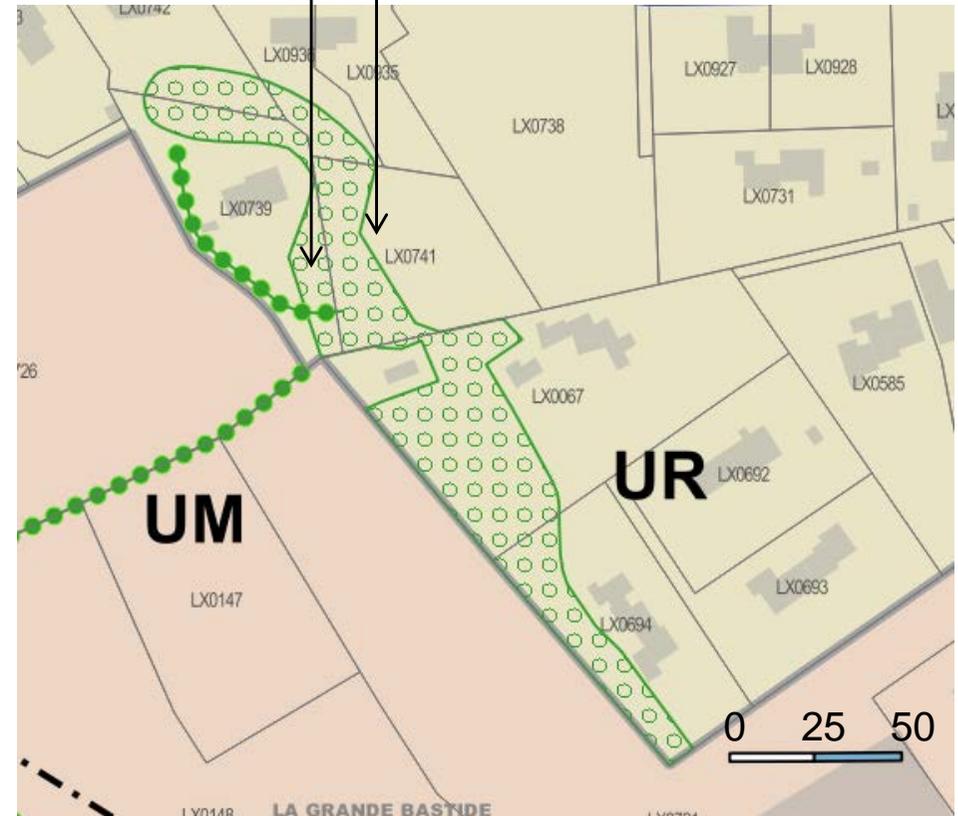
## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION MASSES BOISEES

### Quartier de la Souque



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

avant



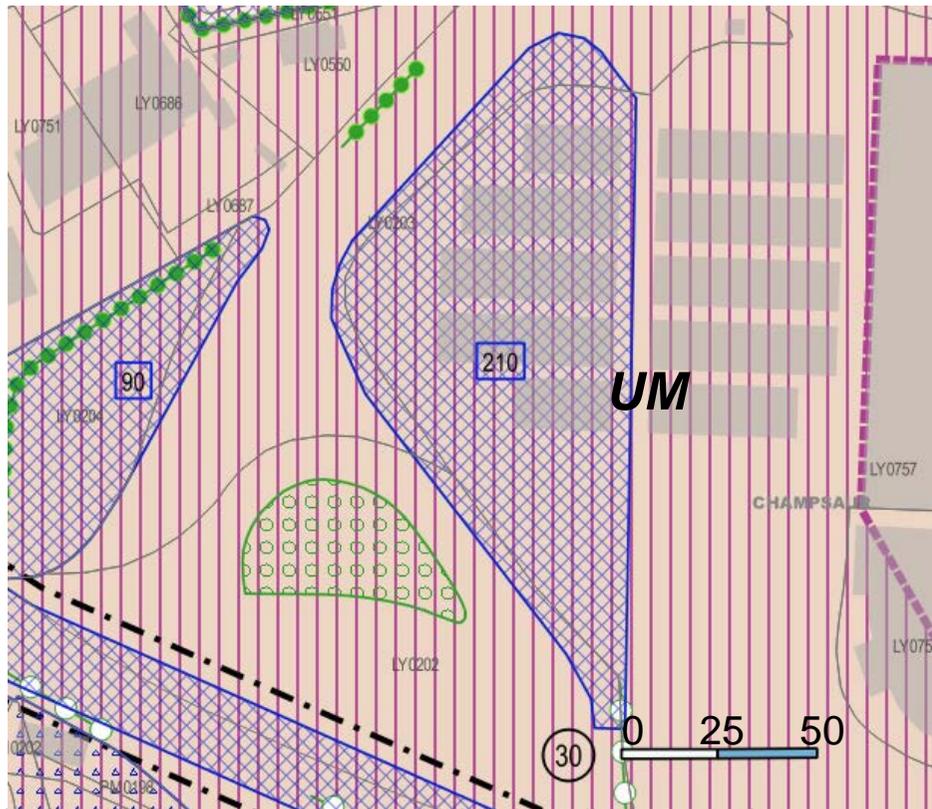
après

Trame verte
Planche A vue 36
Rapport : § 2.2.3

# 2

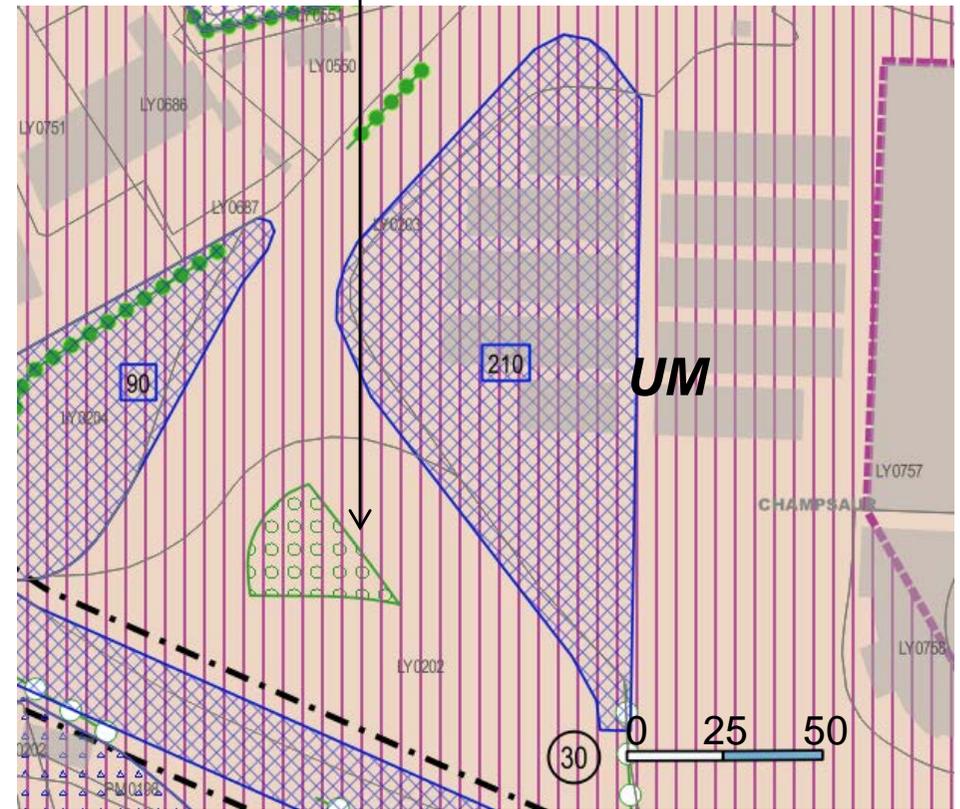
## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION MASSES BOISEES

### Rond Point Géant casino / Route de Berre



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

avant



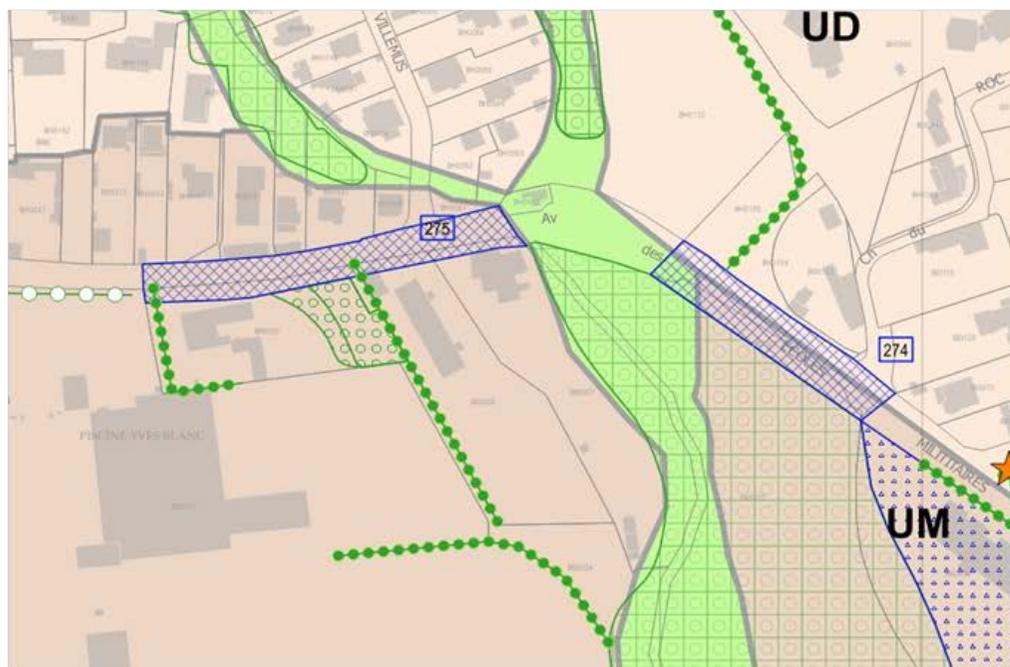
après

Trame verte
Planche A vue 47
Rapport : § 2.2.4

# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION MASSES BOISEES

### Torse / Route du Tholonet



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



avant



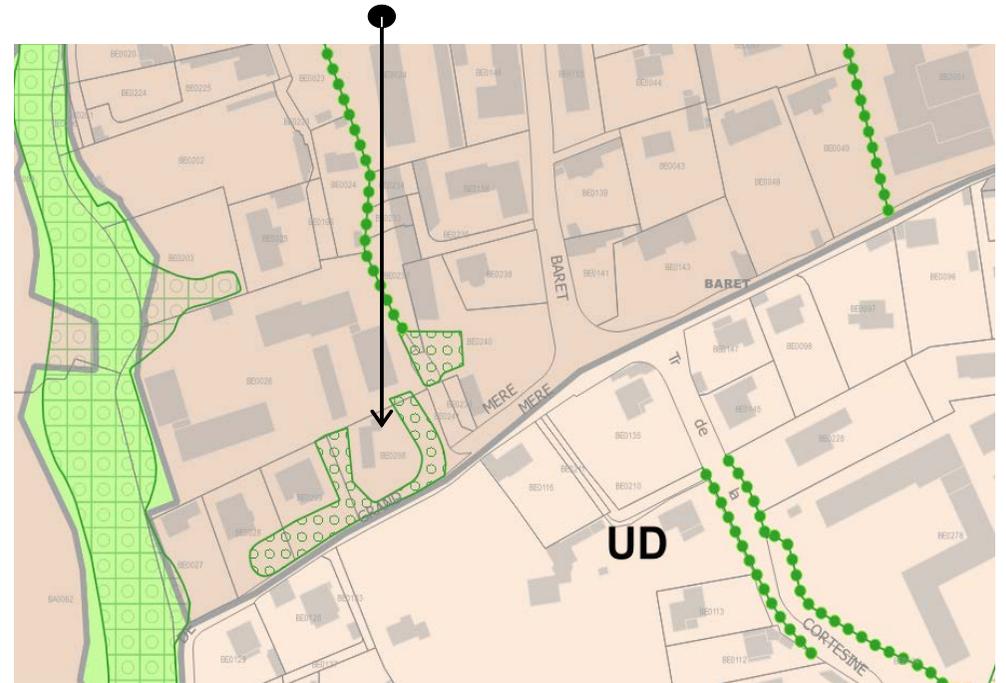
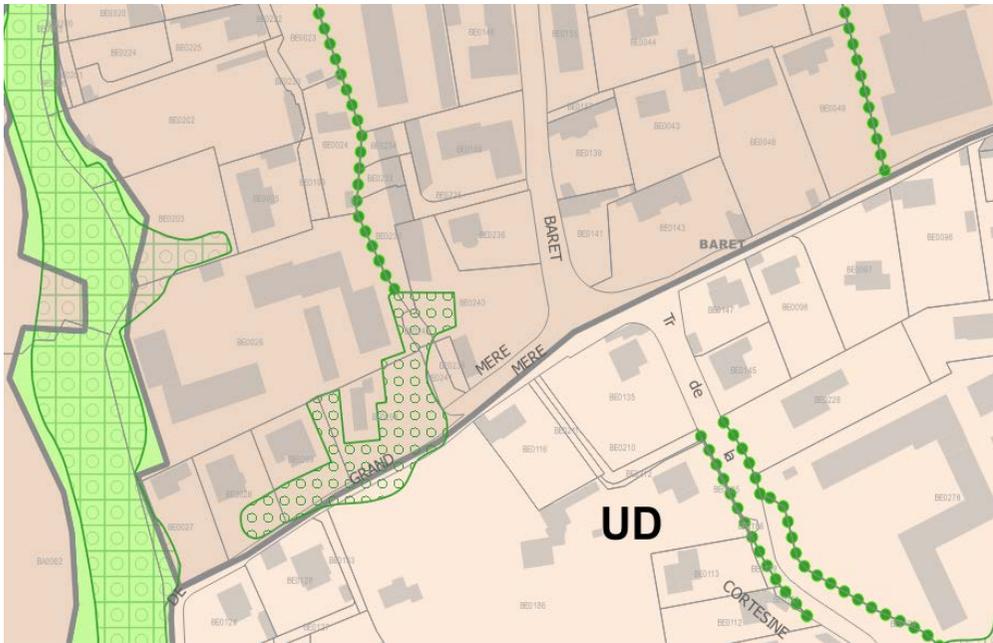
après

Trame verte
Planche A vue 38
Rapport : § 2.2.5

# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION MASSES BOISEES

### Traverse du Lavoir de Grand-mère



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

avant



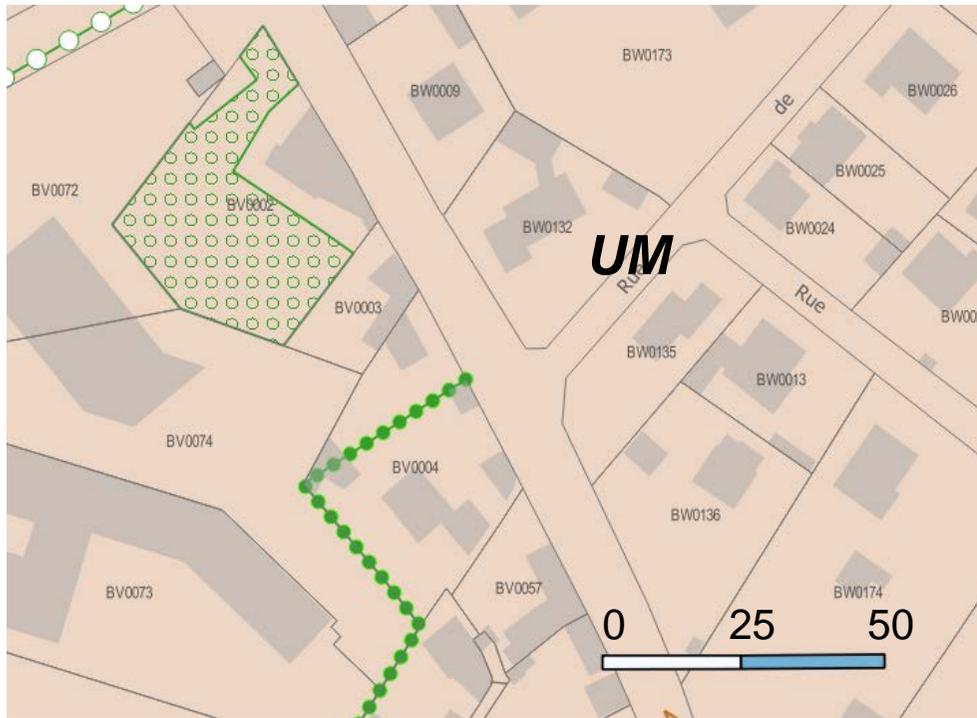
après

Trame verte
Planche A vue 47
Rapport : § 2.3.1

# 2

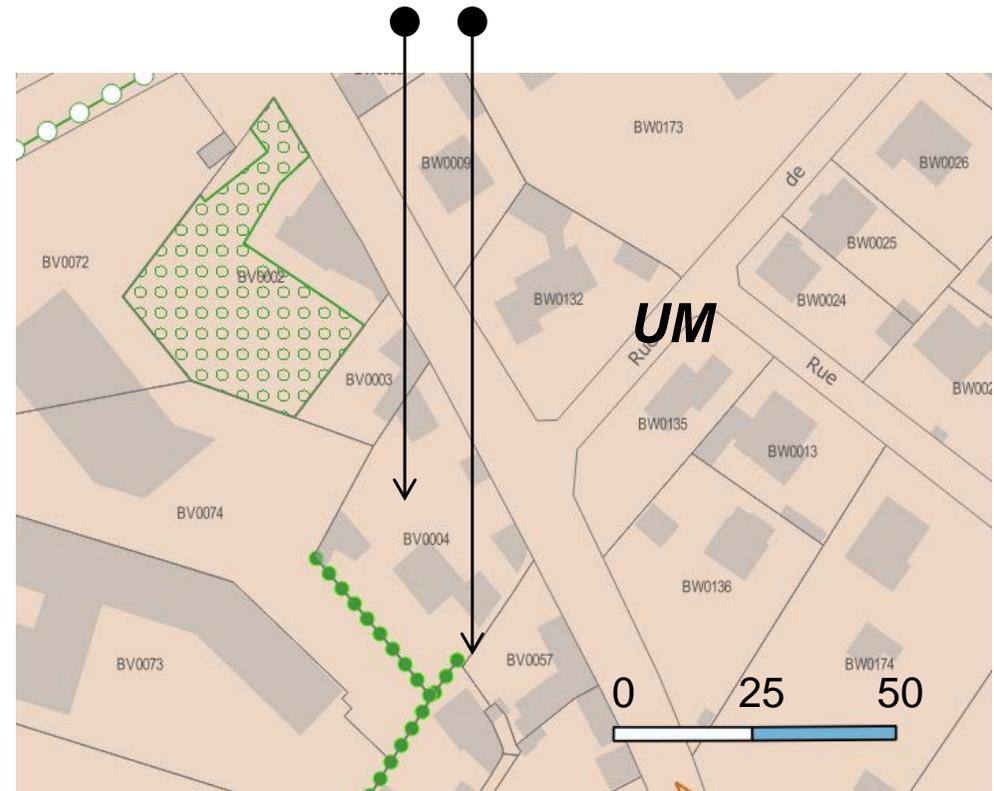
## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION HAIES

### Cuques



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

avant



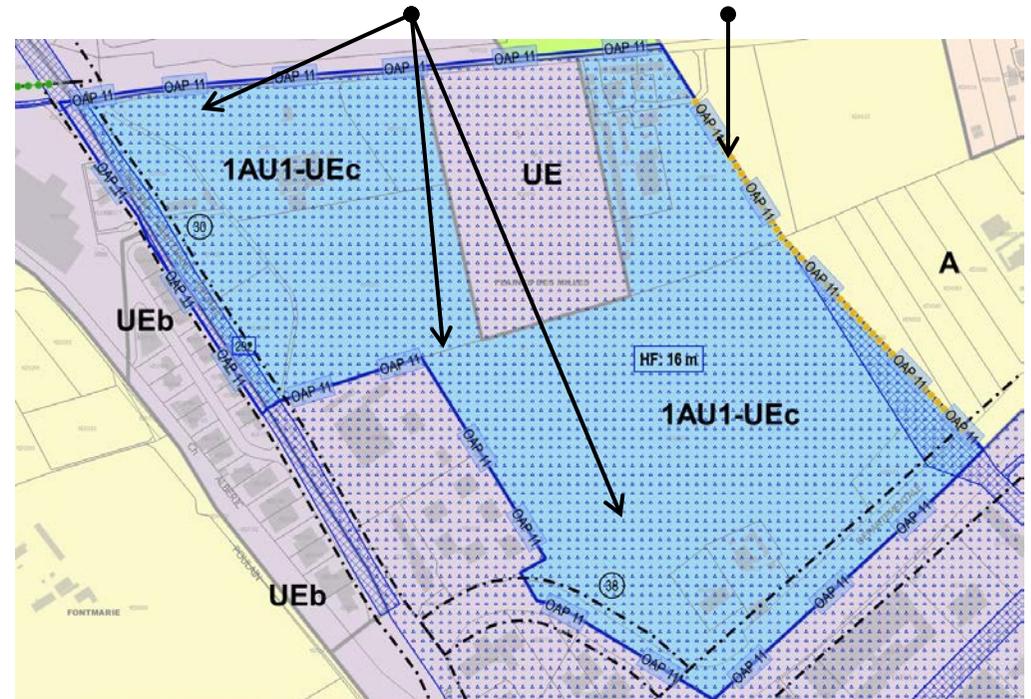
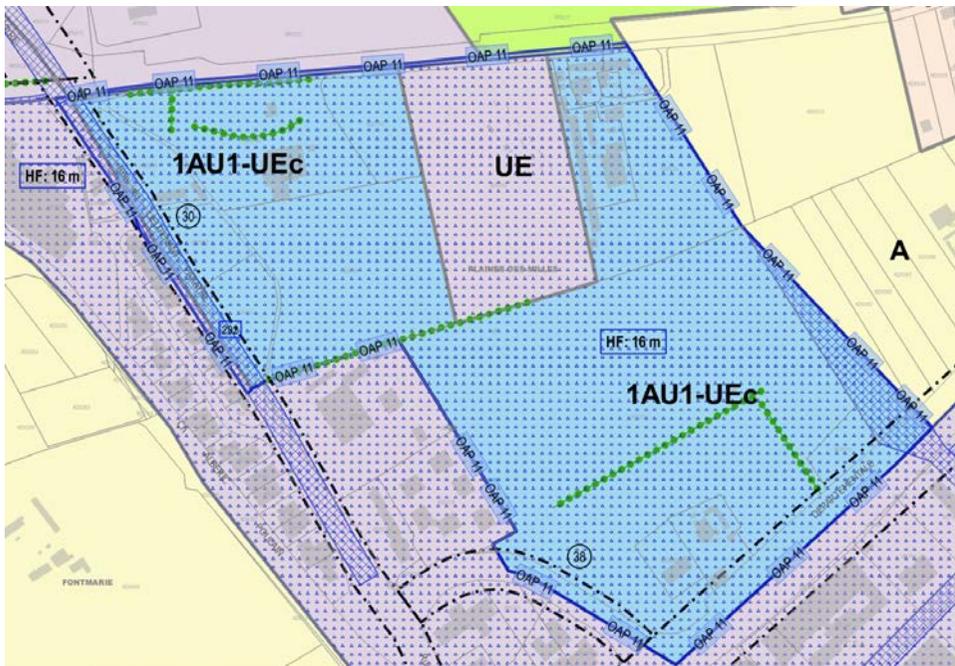
après

Trame verte
Planche A vue 62 et 63
Rapport : § 2.3.2

# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION HAIES

### Plan d'Aillane



cartographie SIG de la planche A du PLU d'Aix-en-Provence)

avant



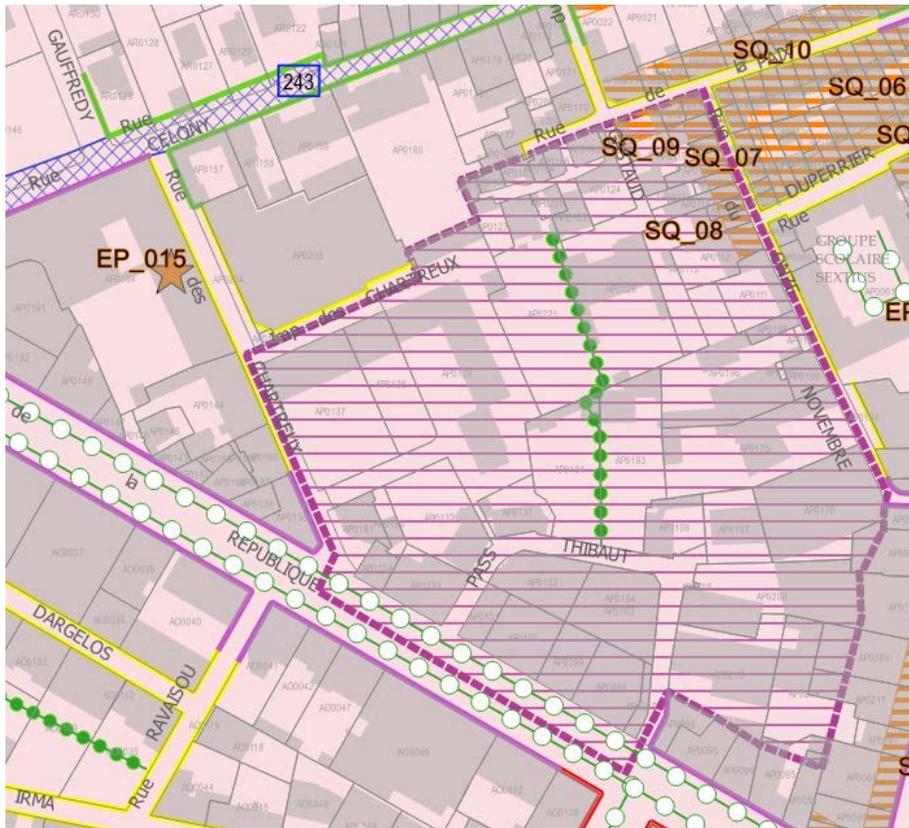
après

Trame verte
Planche A vue 38 et 47
Rapport : § 2.3.3

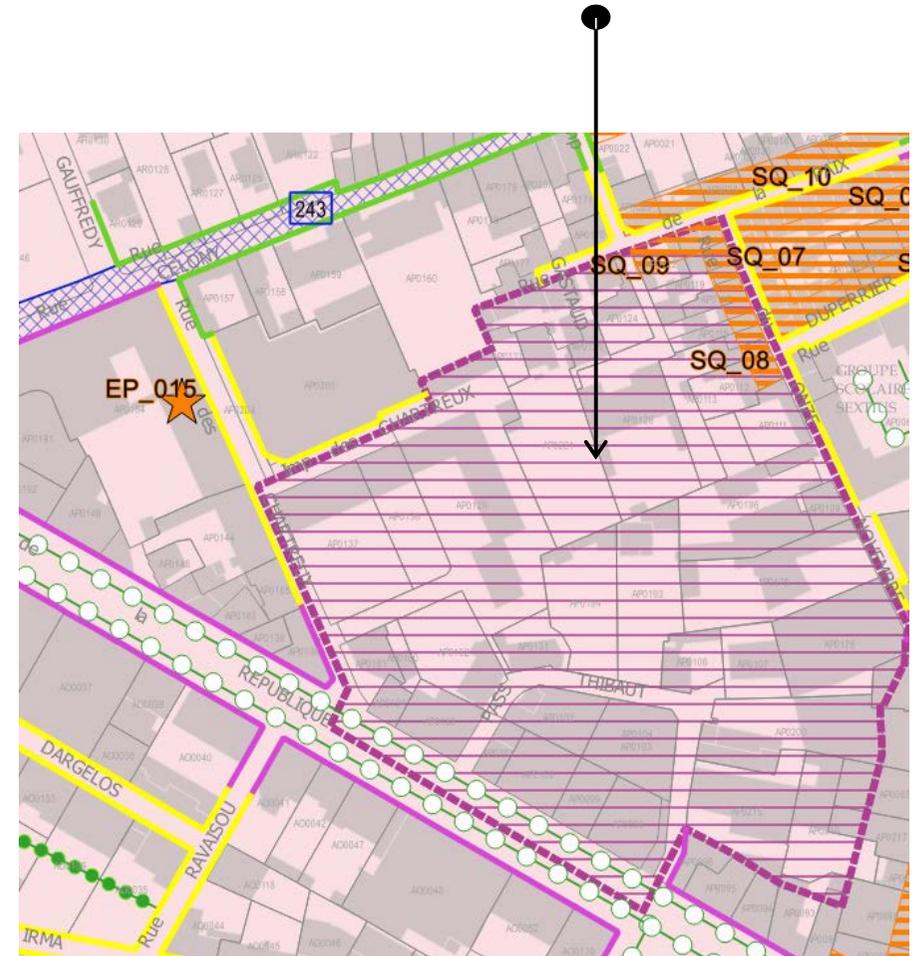
# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION HAIES

### Passage Thibaut



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



avant



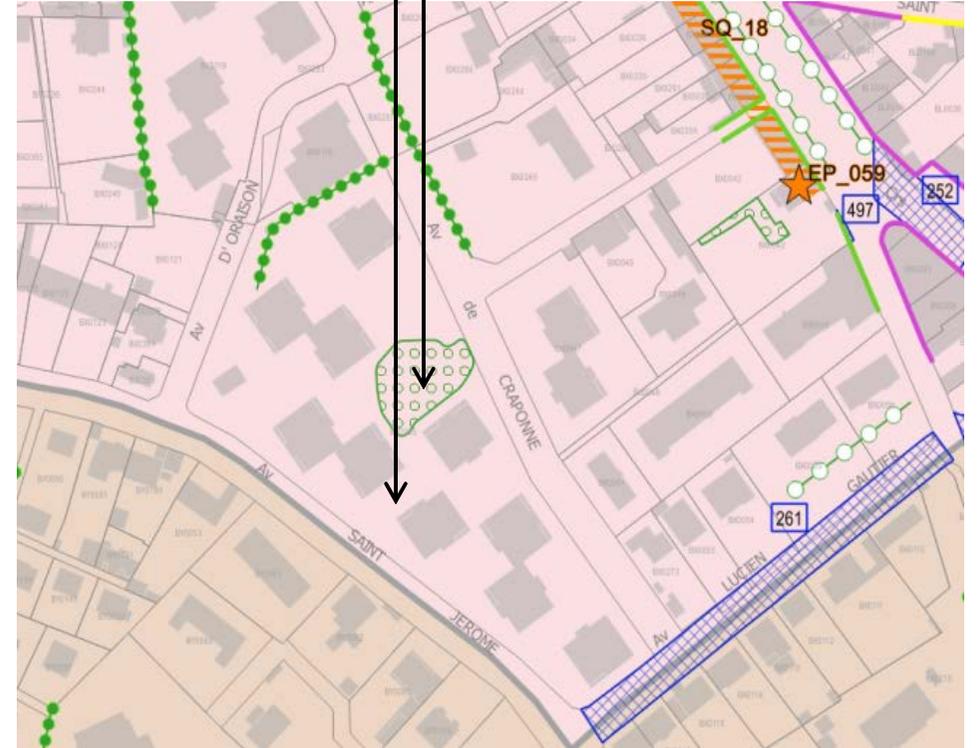
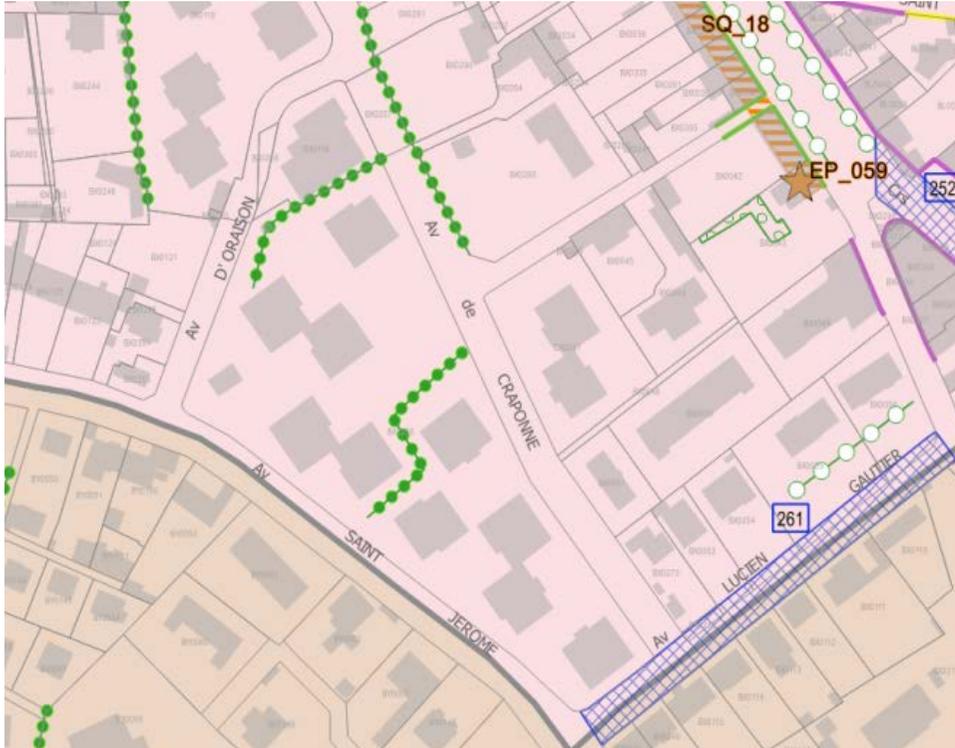
après

Trame verte
Planche A vue 47
Rapport : § 2.3.4

# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION HAIES

### Résidence Sainte-Victoire



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

avant



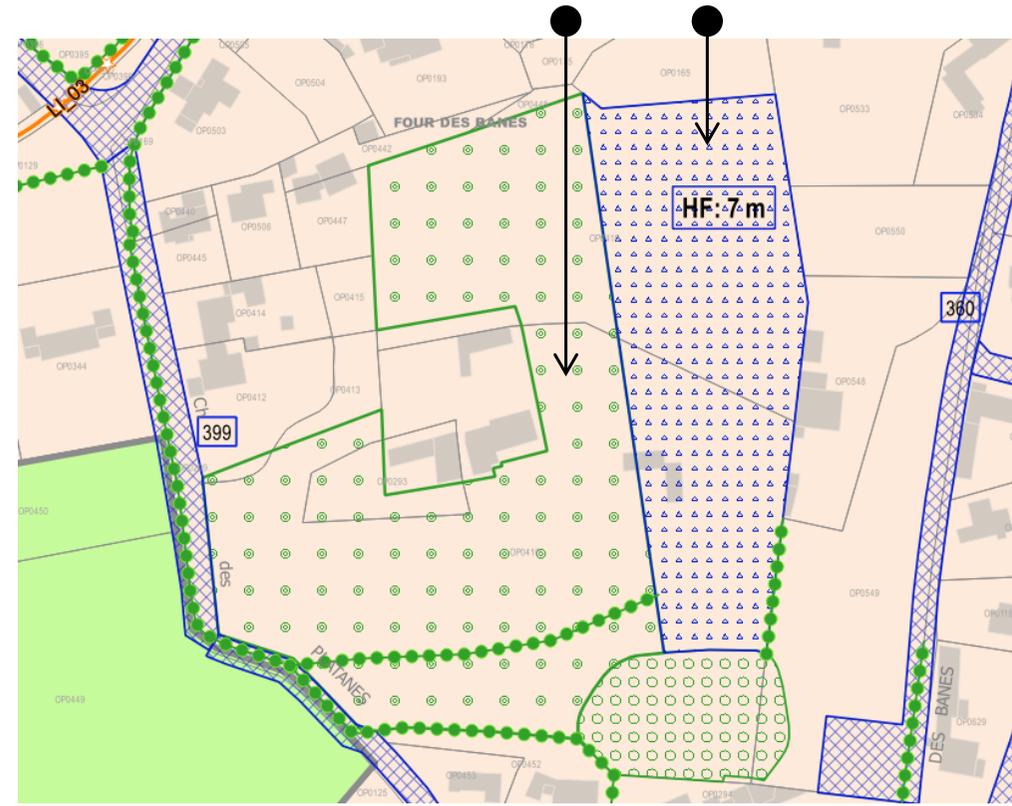
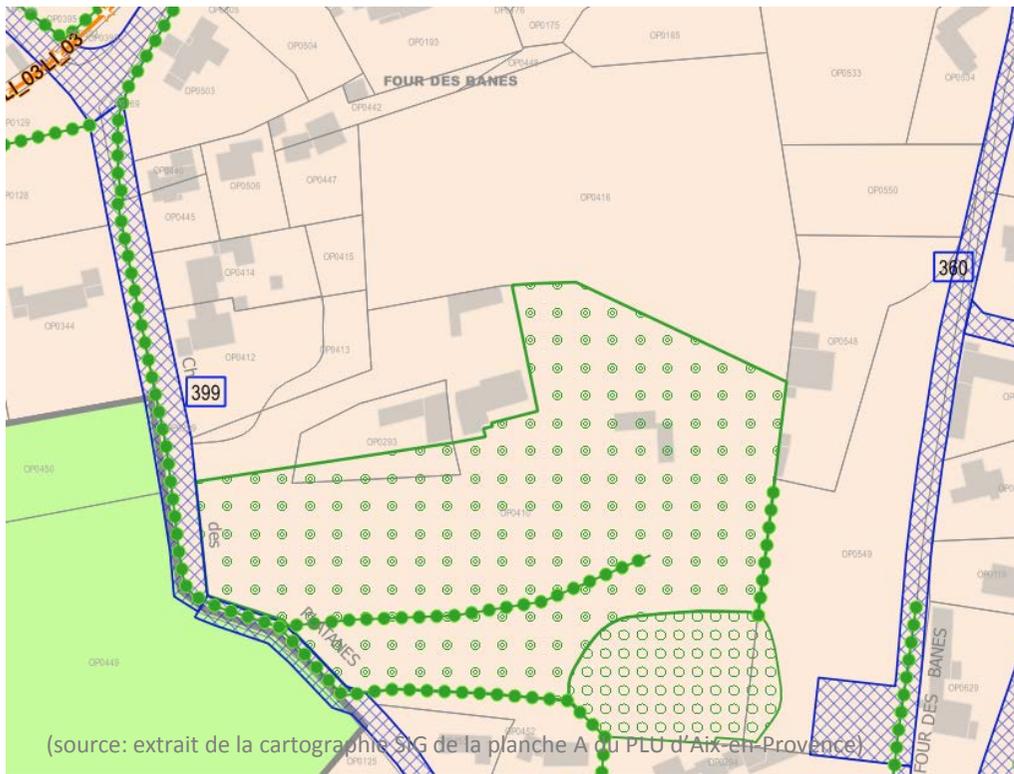
après

Trame verte
Planche A vue 26
Rapport : § 2.4.1

# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION TERRAIN A CULTIVER

### Bastide Bel Air aux Platanes



avant



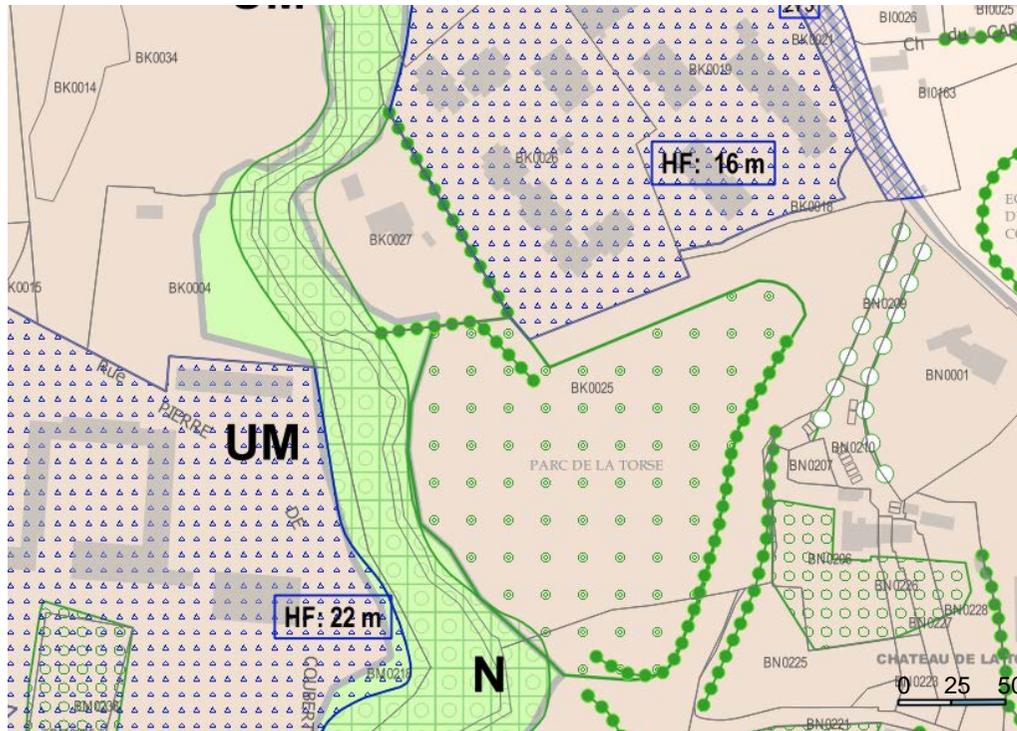
après

Trame verte
Planche A vue 48
Rapport : § 2.4.2

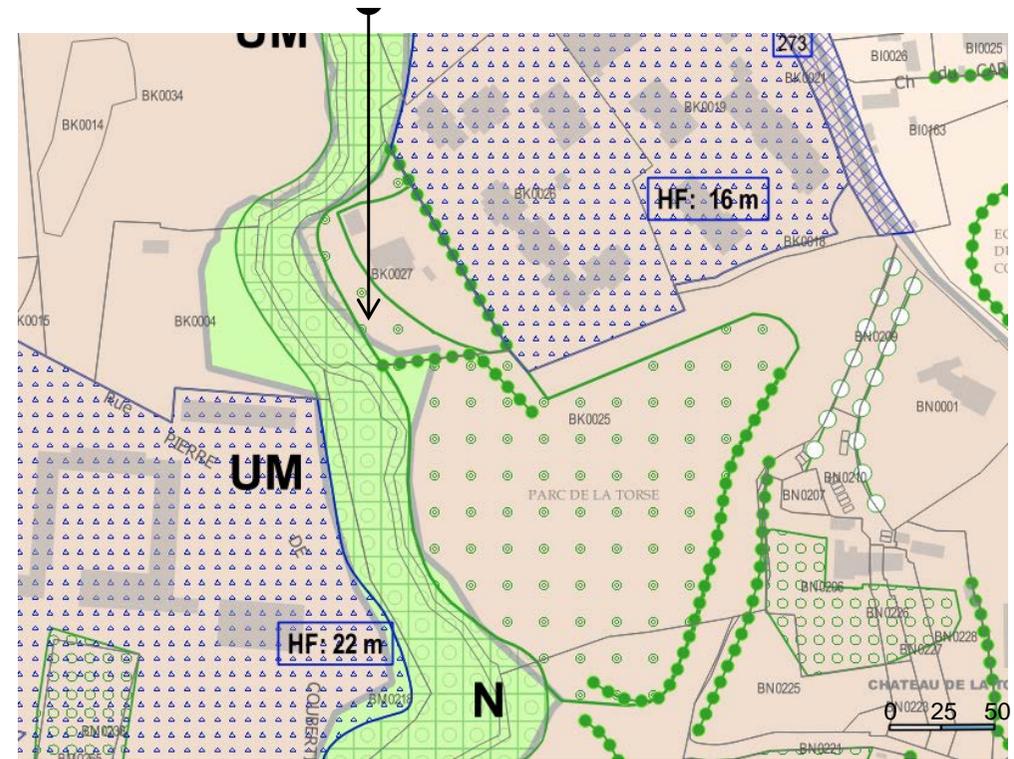
# 2

## ADAPTATION DE LA PRESCRIPTION TERRAIN A CULTIVER

### Parc de la Torse



avant



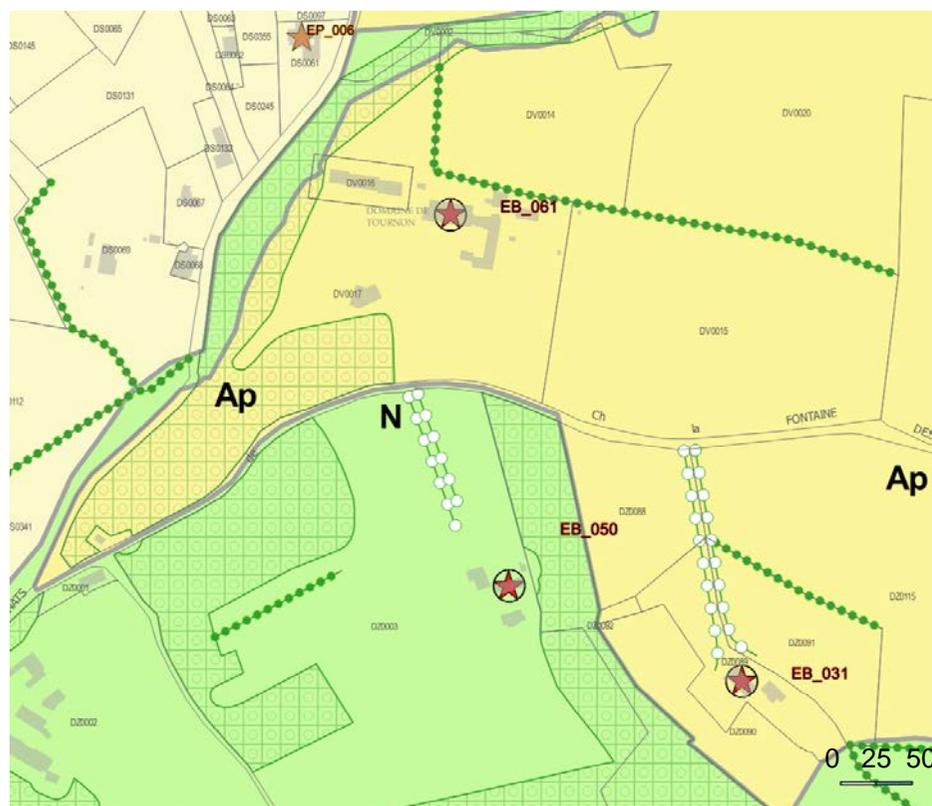
après

Réduction des zones Net A  
Planche A vue 27  
Rapport : § 3.1

3

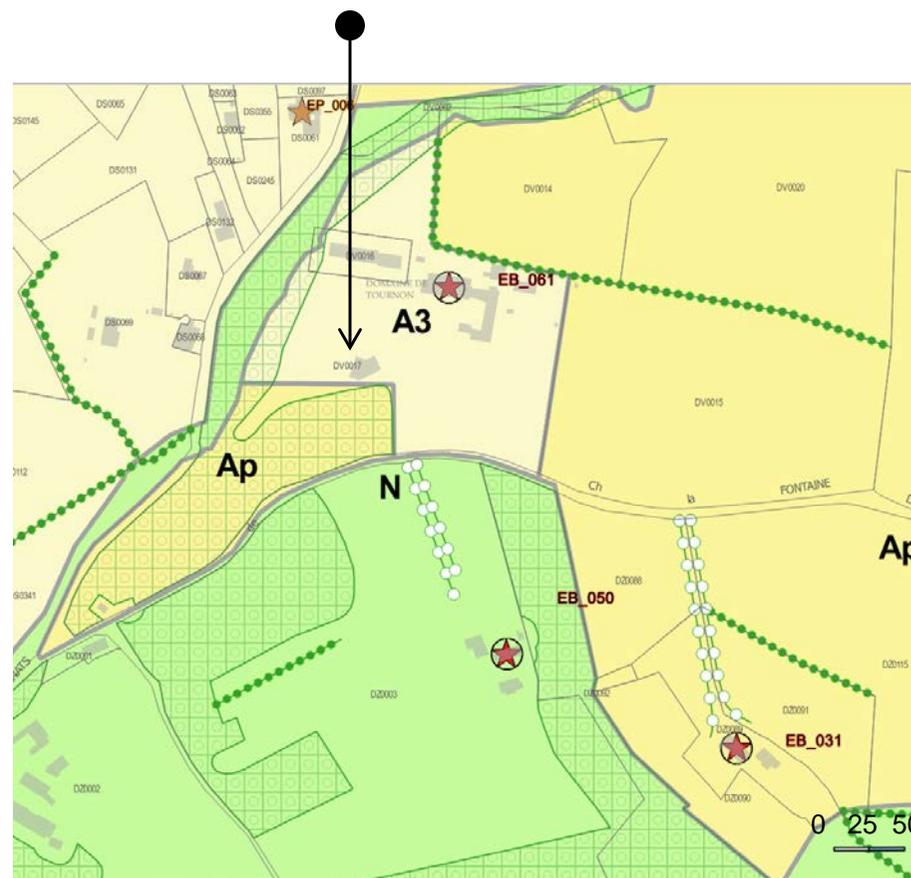
# CREATION D'UN STECAL

## STECAL Tournon



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

avant



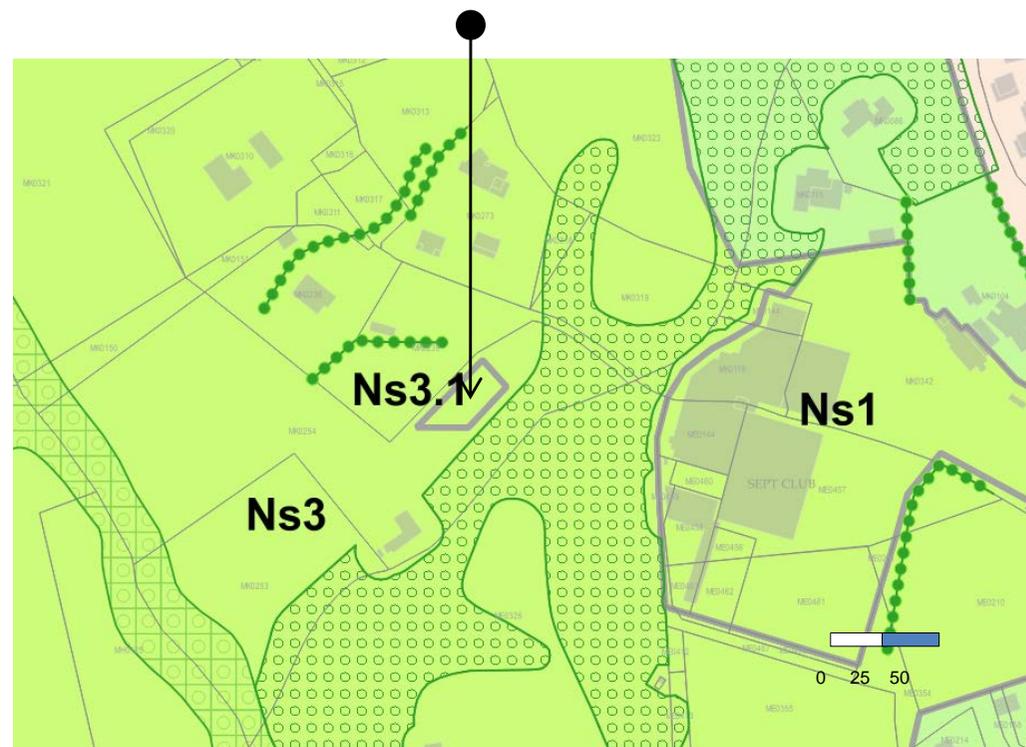
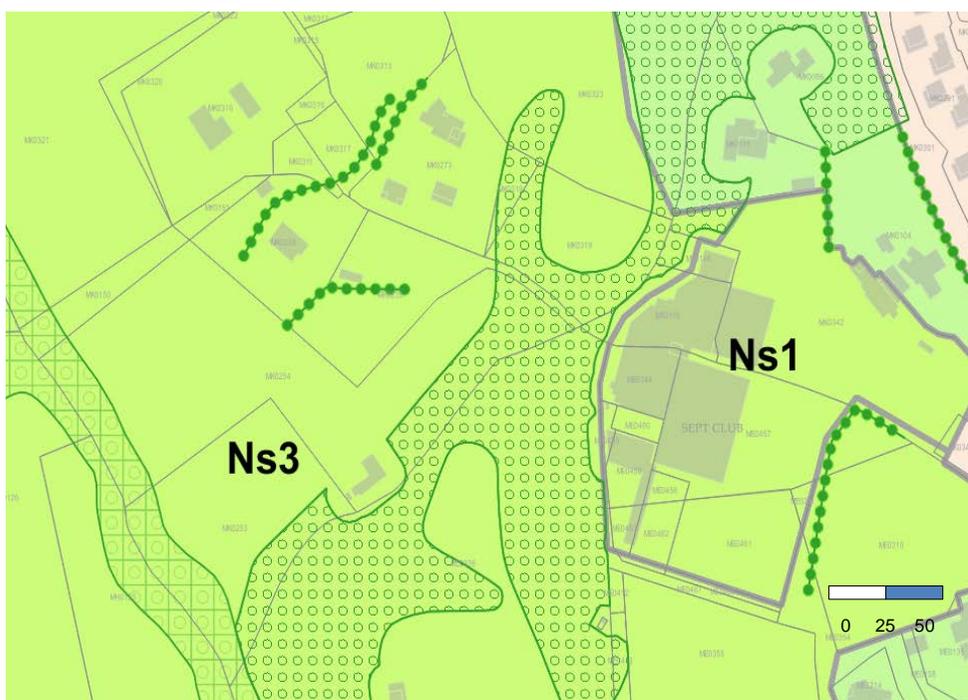
après

Réduction des zones Net A  
Planche A vue 29  
Rapport : § 3.2

# 3

## CREATION D'UN STECAL

### STECAL Set Club



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

avant



après

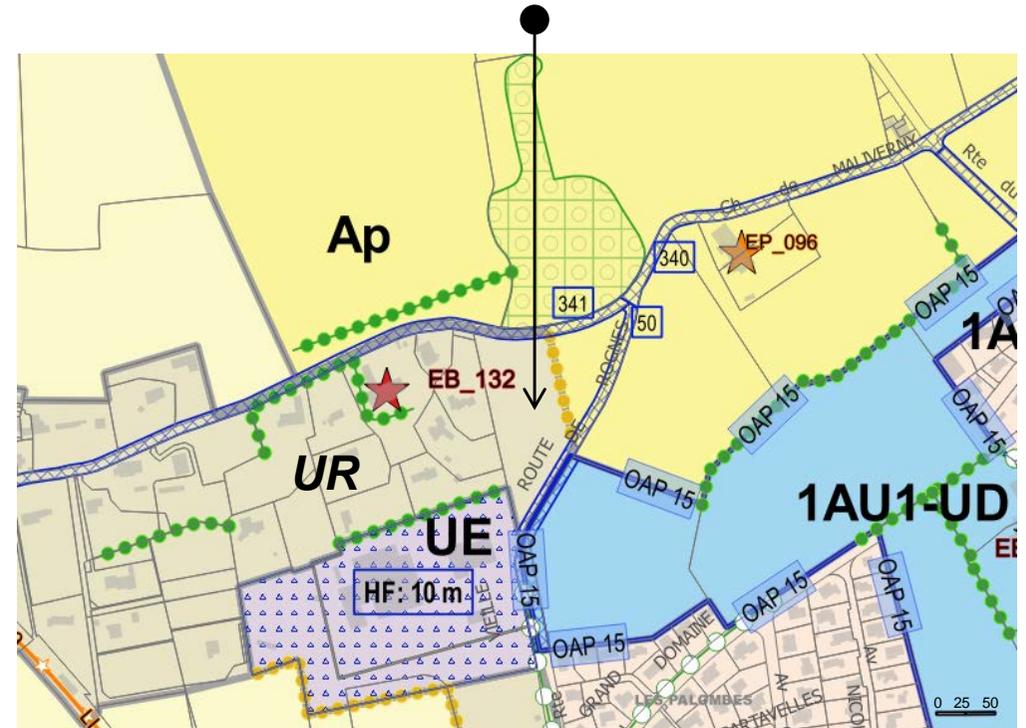
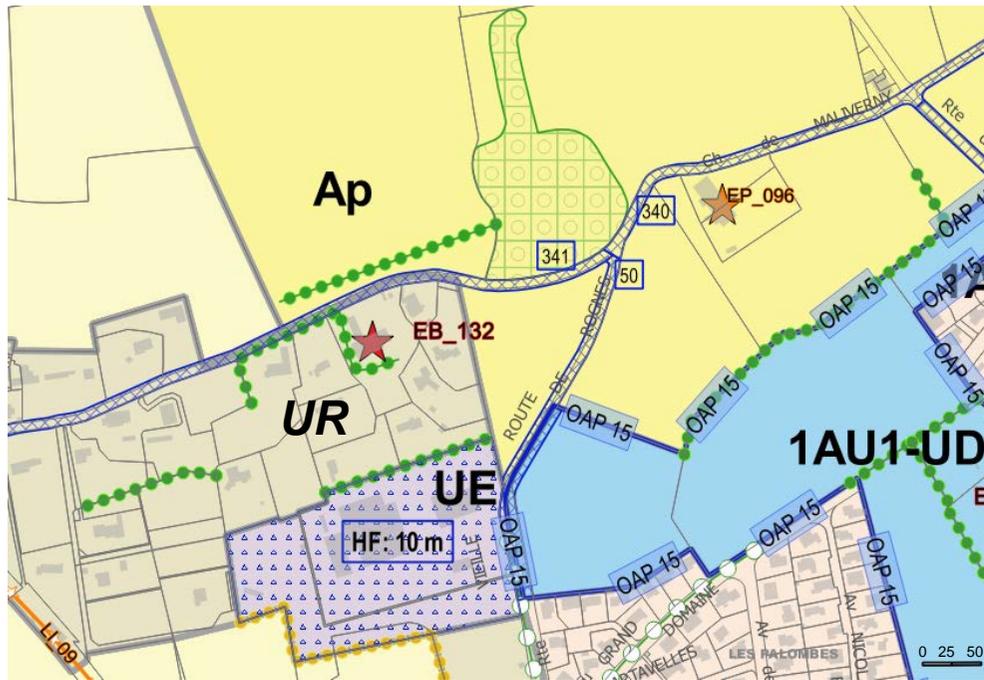


Réduction des zones Net A
Planche A vue 14 et 19
Rapport : § 3.4

# 3

## PASSAGE SECTEUR Ap en ZONE UR

### Puyricard



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

avant



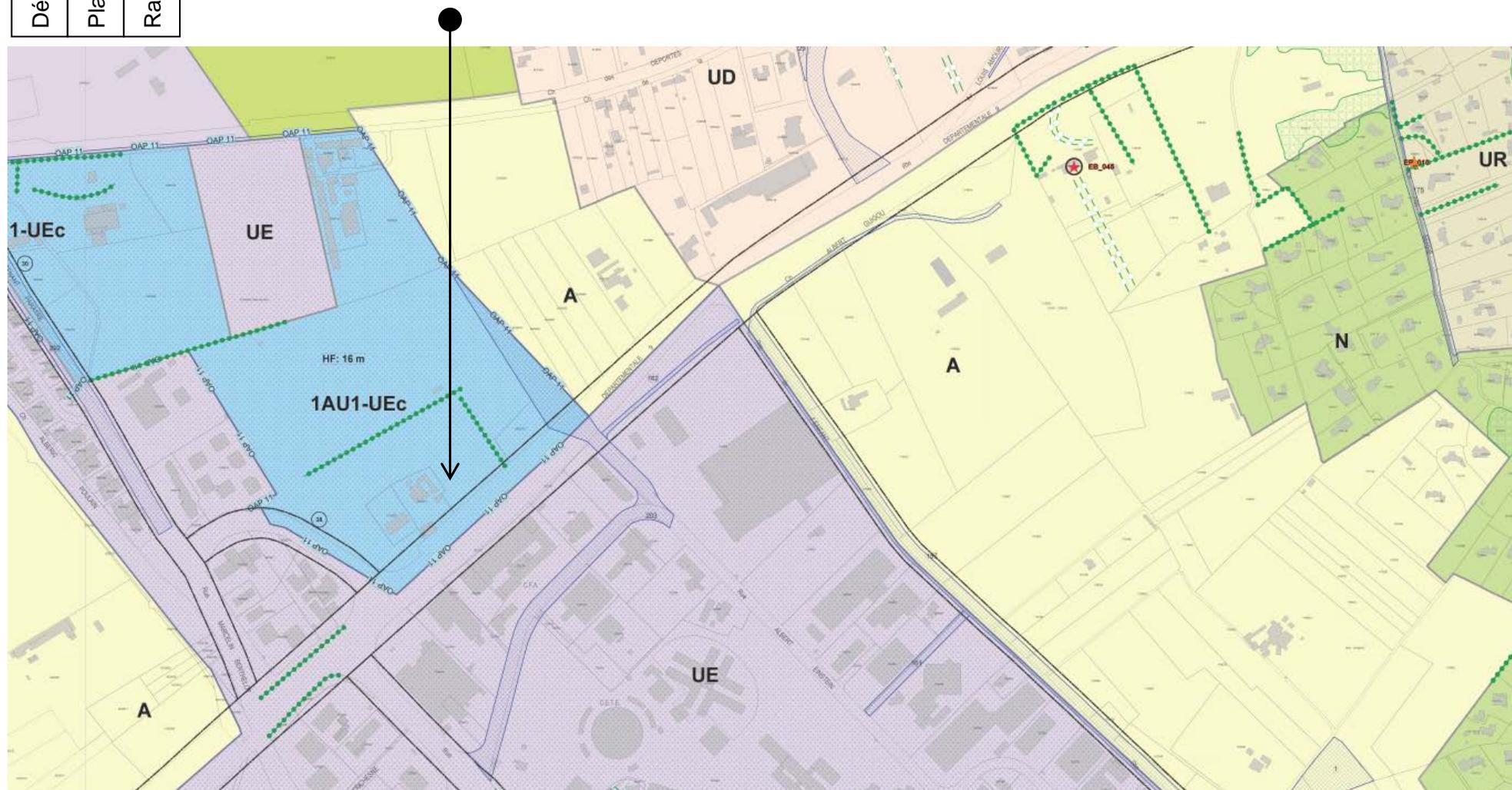
après

Dérogation Loi Barnier
Planche A vue 62 et 63
Rapport : § 4

# 4

## DEROGATION LOI BARNIER

### Plan d'Aillane



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





**Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE**

## ANNEXE 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Etude de dérogation à la loi Barnier – Plan d'Aillane



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015  
Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 octobre 2018





**Mairie d'Aix-en-Provence**  
Place de l'Hôtel de ville,  
13100 Aix-en-Provence

## **ETUDE DE DEROGATION A LA LOI BARNIER**

### **Etudes préalables à l'aménagement du quartier**

### **Plan d'Aillane à Aix-en-Provence (13)**



**SPLA Pays d'Aix Territoires**  
2 rue Lapierre  
13100 Aix-en-Provence



**CITTA - Architectes et paysagistes associés**  
27 boulevard Moncada  
13 015 Marseille  
T 04.91.62.07.61 / F 04.9162.43.49



## **SOMMAIRE**

<b>Préambule - Justification de la présente demande de dérogation</b>	<b>5</b>
<b>A - Constat de l'état initial</b>	<b>7</b>
Contexte territorial	
Présentation du site	
Données règlementaires du PLU	
<b>B - Les principales intentions d'aménagement</b>	<b>30</b>
Les principes d'aménagement retenus	
La prise en compte des nuisances	
La prise en compte de la sécurité routière	
La prise en compte de la qualité architecturale	
La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages	

## **PREAMBULE : JUSTIFICATION DE LA PRÉSENTE DEMANDE DE DÉROGATION**

La loi Barnier (articles L. 111-6, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9 et L. 111-10 du Code de l'Urbanisme) stipule :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 » (article L. 111-6 du code de l'Urbanisme).*

*« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public » (article L 111-7 du code de l'Urbanisme).*

*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (article L 111-8 du Code de l'Urbanisme).*

La constructibilité de ces espaces est ainsi subordonnée à trois conditions cumulatives :

1. l'existence d'un PLU, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces;
2. l'existence de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation au regard d'un certain nombre de critères (nuisance bruit, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages...);
3. la justification et la motivation de ces règles au regard de ces mêmes critères.

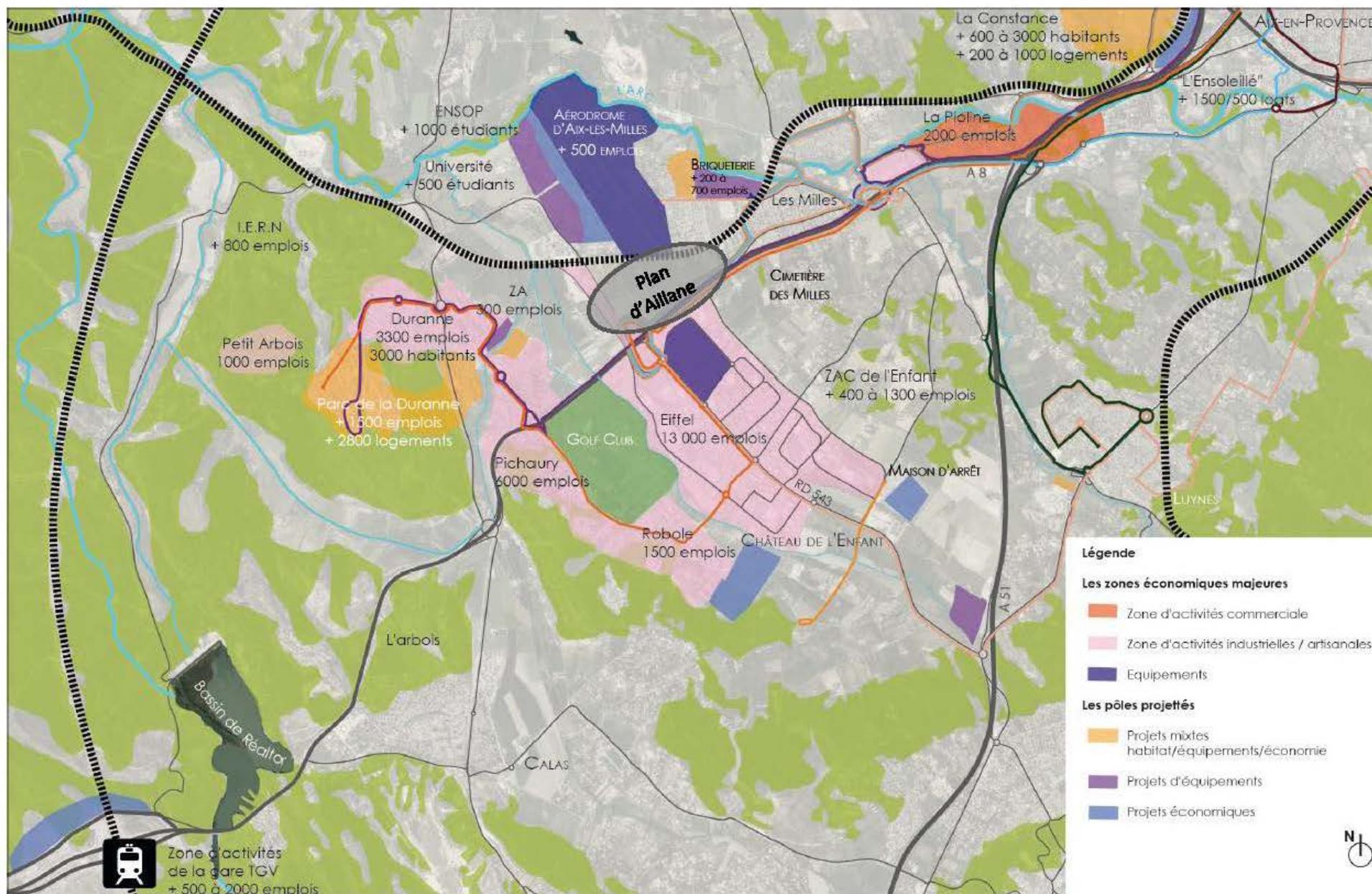
L'étude est une pièce spécifique du PLU (article R. 123-1 du code de l'urbanisme) qui trouve une traduction dans le règlement graphique et écrit et dans les orientations d'aménagement.

La présente demande a pour but l'obtention d'une dérogation à la loi Barnier.

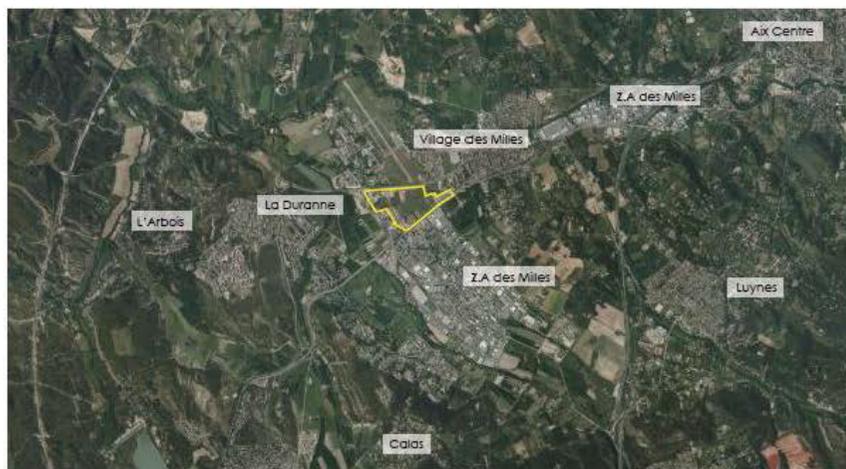
Le site de Plan d'Aillane, situé au Sud-Ouest d'Aix-en-Provence et devant accueillir une zone d'activités mixte est en effet limitrophe à la RD9, disposant du statut de « voie à grande circulation », associé à un recul des constructions de 75m par rapport à l'axe de la voie.

Afin de lever la règle d'inconstructibilité, la présente étude expose les éléments de contexte et les préconisations d'aménagement prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'urbanisme, la qualité des paysages et de l'architecture.

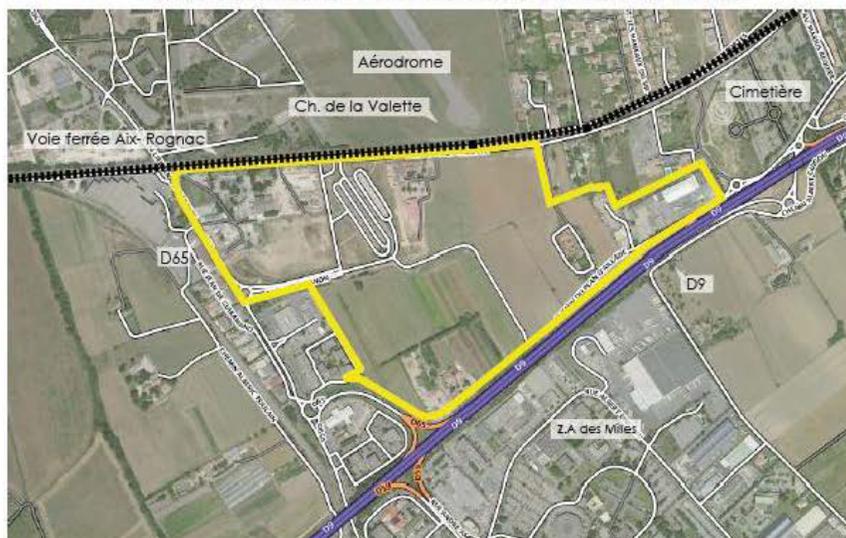
Inscription de la zone d'étude au sein du bassin d'activités d'Aix-en-Provence



## **A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL** **CONTEXTE TERRITORIAL**



Situation de la zone d'étude au sein de la ville d'Aix en Provence



Situation de la zone d'étude- Périmètre rapproché

Le secteur d'étude se situe en entrée de ville, au sud-ouest de la commune d'Aix en Provence et au nord de la RD9. Cette voie classée à grande circulation joue un rôle essentiel pour l'économie du département des Bouches-du-Rhône. Elle permet en effet la jonction entre l'A51 et l'A7, assure une fonction d'échange entre les commune d'Aix en Provence et Vitrolles et plus largement entre les bassins d'emploi du Pays d'Aix et du grand secteur de l'Etang-de-Berre. Elle est aussi la seule voie desservant la gare TGV d'Aix en Provence, avant de relier l'aéroport Marseille Provence situé sur la commune de Marignane. Elle dessert en outre le pôle d'activités d'Aix-en-Provence, auquel elle procure une réelle visibilité puisqu'elle absorbe un trafic moyen journalier de 40 000 véhicules/jour. Premier pôle économique départemental, le secteur des Milles et ses 30 000 emplois est l'épicentre de plusieurs zones d'activités et/ou résidentielles d'importance (Pôle d'activités d'Aix-en-Provence, Les Milles Village, Pioline, Aérodrome des Milles, Pôle de la Duranne).

La position stratégique de Plan d'Aillane, terrain de 38,5ha en bordure de la RD9, à proximité de la RD543 reliant l'A8 à l'A7 (24 000 véhicules/jours) et de la RD 59 permettant une liaison vers l'A51, a encouragé la CPA, aujourd'hui relayée par la Métropole, à créer une zone d'activités permettant de renforcer le dynamisme des Milles. Cette volonté a entraîné la création d'une ZAD en 1993 afin de permettre à la collectivité d'Aix-en-Provence d'acquiescer les terrains pour une opération publique. En 2003, le projet d'aménagement de la zone est déclaré d'intérêt communautaire : le site de Plan d'Aillane constitue en effet une des rares poches de foncier encore disponibles pour le développement de l'activité économique, mais aussi une véritable rotule d'articulation d'infrastructures structurantes pour l'agglomération.

La commune d'Aix-en-Provence a repris la direction de l'aménagement de ce secteur en 2015.

Corroborant le rôle décisif que la zone est appelée à jouer, un arrêté préfectoral datant du 23 juin 2008 instaure, de manière exceptionnelle, une deuxième ZAD. Il réaffirme son rôle incontournable en matière de structuration des systèmes de déplacement, mais aussi le fait que celui-ci constitue une des dernières opportunités d'extension du pôle d'activités à l'Ouest. De plus, le nouveau pôle d'échanges ouvert en 2014 a fait de la zone un maillon essentiel de la réorganisation des échanges territoriaux qui devrait être complété par l'ouverture, à terme, d'une halte TER Aix-Rognac. Ce site a vocation à devenir le support d'une nouvelle centralité rassemblant surfaces commerciales, bureaux et équipements publics.

Une étude urbaine conduite en 2008-2009 a, par la suite, permis de définir un schéma directeur d'aménagement du site sur le long terme. Le programme, porté par un projet urbain, conçoit un quartier abritant des typologies spécifiques d'activités économiques (tertiaires, services aux entreprises, centres d'affaires...). Guidé par une exigence de densité, il offre un environnement urbain de qualité, notamment grâce au rôle prépondérant accordé aux espaces dédiés aux modes doux, au soin apporté au traitement paysager et à sa bonne accessibilité.

Entre 2014 et 2016, la CPA puis la ville ont chargé la SPLA Pays d'Aix Territoires de conduire les études préalables à l'aménagement du quartier. En 2014, un diagnostic approfondi a été entrepris qui a permis de redéfinir avec précision les spécificités du territoire et les besoins en matière économique. Cette étude a été doublée d'une étude de circulation, permettant d'anticiper les potentiels impacts de l'urbanisation de la zone ainsi que d'études sur la biodiversité. Ces réflexions ont amené à un schéma d'aménagement traduit dans l'OAP du PLU adopté en juillet 2015. Une procédure de concertation du public, ainsi que la mise en œuvre d'une étude d'impact, ont été engagées en vue de la création d'une ZAC.

## **A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL** **PRESENTATION DU SITE**



*Vue depuis la RD9 sur les activités existantes peu qualifiantes*



*Des plantations arborées créent un filtre visuel depuis la RD9 occultant parfois complètement la vue*



*Fenêtre visuelle sur l'activité agricole en premier plan et l'aérodrome en second plan*

## **A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL** **PRESENTATION DU SITE**

Aujourd'hui, le secteur est le reflet d'une zone en déprise agricole, globalement assez dégradée.

La zone d'étude regroupe quelques activités économiques, ainsi que le nouveau pôle de transport multimodal qui fait du secteur un maillon essentiel des échanges territoriaux.

La position stratégique de Plan d'Aillane, qui représente une superficie de 38,5 ha, a été identifiée dans le cadre du PLU parmi les sites pouvant faire l'objet d'une extension de l'urbanisation.

En terme architectural, le bâti présent sur le secteur ne présente pas de qualités architecturales intrinsèques. Il alterne entrepôts caractéristiques des zones d'activités, fermes et installations agricoles, bâtis d'activités et immeubles de bureaux, et quelques maisons individuelles.

Cette hétérogénéité des fonctions et des formes bâties, souffre d'une absence de cohérence (pas d'alignements, ni de structuration).

En règle générale, les bâtiments des deux côtés de la RD 9 sont implantés avec un recul de 35m par rapport à la voie.

## A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL PRESENTATION DU SITE



*Chemin de la Valette – Vue vers le village des Milles*



*RD65/Rue du Lieutenant Parayre – Vue vers la Duranne*



*RD9 – Vue vers Vitrolles*



*Accessibilité du site de projet*

## **A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL** **PRESENTATION DU SITE**

En terme de desserte, le secteur est très favorisé.

Deux autoroutes ,qui desservent Aix-en-Provence , se situent à proximité :

- l'autoroute A8, nommée « La Provençale », se situe à 4 km au Nord du secteur ; en provenance d'Avignon et Nîmes, elle permet de rallier Toulon et Nice ;
- l'autoroute A51, à 3 km à l'Est, permet de rejoindre Marseille.

Plusieurs voies départementales sont présentes :

- en limite Sud du projet, la RD9 assure la liaison entre les autoroutes A7 et A51 et dessert, depuis Aix-en-Provence, la zone d'activités de l'Arbois, la gare TGV d'Aix-en-Provence, Vitrolles et l'aéroport Aix Marseille Provence.
- la RD65 forme la limite Ouest du site. Elle permet de rejoindre la RD543 et dessert la Duranne et l'aérodrome des Milles,
- la RD543 qui relie l'A8 à l'A7 et qui voit passer environ 24 000 véhicules par jour
- la RD59, qui traverse le pôle d'activités d'Aix-en-Provence, et offre une liaison entre la RD9 et l'autoroute A51 ;

Le terrain d'étude est traversé sur son flanc Sud par le chemin de l'Enfant, une 1 x 2 voies qui dessert la voie d'accès réservée aux bus pour accéder au pôle d'échanges situé au Nord et les activités situées plus à l'Ouest.

Deux échangeurs sur la RD9 facilitent l'accès au secteur, tant par l'Est que par l'Ouest

En termes de trafic routier, les pôles économiques d'importance et limitrophes au site de Plan d'Aillane, comme le pôle d'activités d'Aix en Provence, génèrent un trafic quotidien très important qui se traduit par une accessibilité très difficile aux heures de pointe.

Ainsi, la zone d'étude dispose d'une très bonne desserte sur le plan routier et sur le plan des transports en commun, desserte qui devrait être renforcée à terme par la mise en service d'une halte ferroviaire au Nord de l'emprise, mais d'une accessibilité actuellement très difficile aux heures de pointe.

## **A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL** **PRESENTATION DU SITE**



*Vue depuis la RD9 en direction de Vitrolles*



*Vue au Sud du secteur de projet*



*Vue depuis la RD65 en direction du pôle d'échanges multimodal*



*Vue depuis l'échangeur Ouest de la RD9*



*Vue depuis le chemin de la Valette*

## **A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL** **PRESENTATION DU SITE**



Vue sur la Sainte Victoire depuis Plan d'Aillane

En terme d'urbanisme et de paysages :

→ **En terme d'urbanisme**, le site de projet est marqué par une organisation du territoire qui fonctionne essentiellement par articulation directe d'îlots urbanisés avec les voies périphériques (installations agricoles, habitations et activités diverses) et qui a vu l'inscription brutale du pôle d'échange multimodal et de ses infrastructures traversantes sur les vastes espaces issus de l'agriculture.

→ **En terme de paysage**, sur ce territoire à la topographie plane, le pôle d'activités, l'aérodrome, la ligne ferroviaire et la RD9 forment des lignes de force et des points de repère du paysage local, en complément des haies qui marquaient la trame agricole à l'intérieur du site.

Situé au cœur de la plaine alluviale de l'Arc, le site offre des perspectives lointaines sur des plateaux calcaires et collines boisées.

Globalement, le contexte paysager est aujourd'hui relativement dégradé.

Vues depuis le secteur de projet

Le site étant plat, les perceptions visuelles sont rapidement bloquées par les infrastructures omniprésentes dans le secteur.

Toutefois, une dizaine de kilomètres à l'Est, la Sainte-Victoire attire le regard et domine le paysage lointain.

Vues sur le secteur de projet

L'accès Ouest à Plan d'Aillane, depuis la rue du Lieutenant Parayre ou RD65, définit un axe de composition majeur Est-Ouest, orienté vers la Sainte-Victoire.

Le secteur de projet n'est perceptible que par des vues rasantes depuis la RD9, la RD65 et le chemin de la Valette.

## A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL PRESENTATION DU SITE

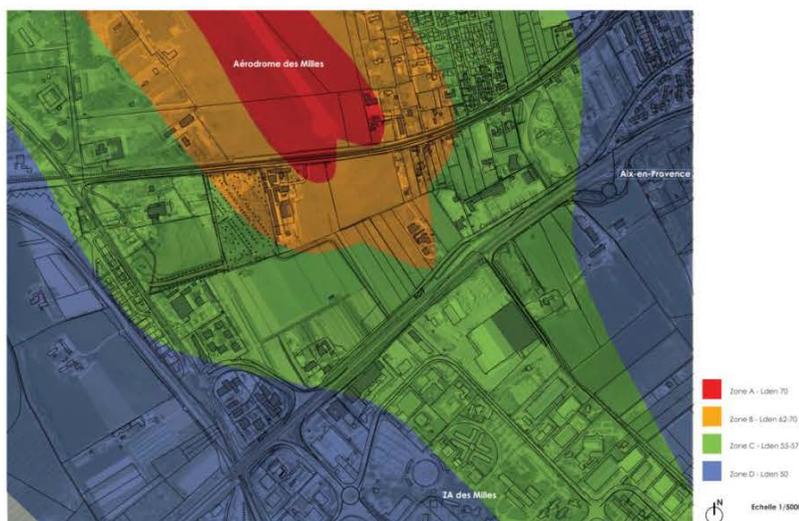
### Les nuisances sonores

Les nuisances sonores relevées sont essentiellement liées :

- à l'aérodrome des Milles
- à la RD9.

- L'aérodrome des Milles

Dans le cadre de la législation en vigueur, des cartes de bruit ont été établies et un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPEB) a été mis en place.



Plan d'exposition aux bruits

Le plan d'exposition au bruit réglemente l'autorisation des constructions en fonction de quatre zones :

- Zone A (zone rouge)
- Zone B (zone orange)
- Zone C (zone verte)
- Zone D (zone bleue)

Ces zones permettent de distinguer les constructions autorisées, leur nature, leur capacité d'accueil en volume, surface et hauteur.

L'article L.112-10 du code de l'urbanisme dispose que :

*« Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.*

A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 ;

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ».

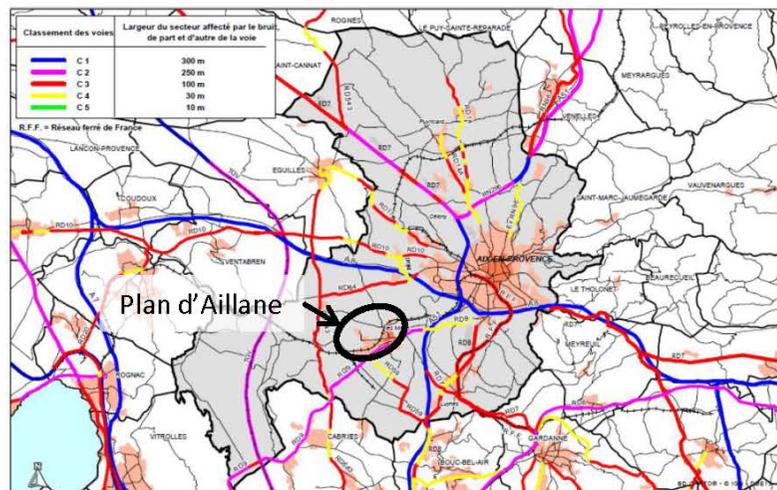
Le secteur de Plan d'Aillane est soumis aux contraintes des zones A, B et C.

## A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL

### PRESENTATION DU SITE

- La RD9

Classée en voie bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral, la RD9 représente une source importante de nuisances sonores.



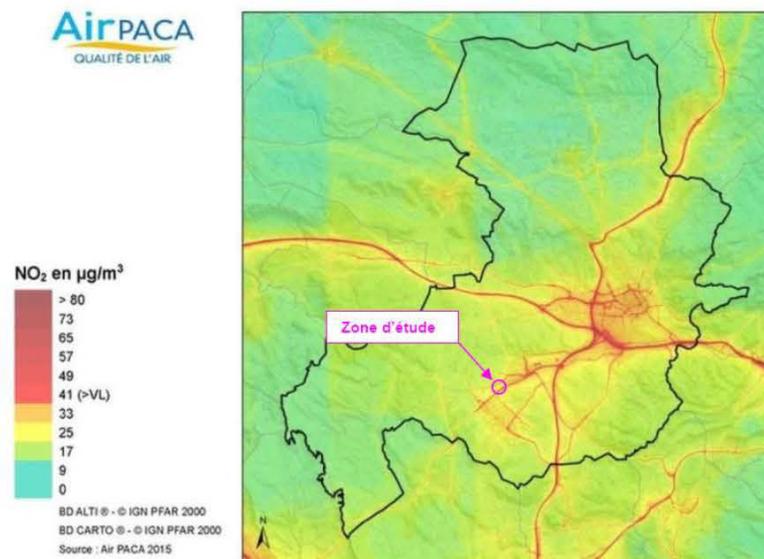
Rapport de présentation PLU d'Aix-en-Provence Tome II

La RD9, au droit du secteur de Plan d'Aillane, est classée en secteur C2.

- La qualité de l'air

La qualité de l'air au niveau de la zone d'étude est fortement influencée par le trafic routier supporté par la RD9, mais également par l'ensemble du réseau routier du centre des Bouches du Rhône.

En fonction des conditions météorologiques, la qualité de l'air évolue entre bonne et médiocre, avec des pics de fortes pollutions pouvant durer sur plusieurs jours. Les enjeux liés à la préservation et à l'amélioration de la qualité de l'air sont considérés comme forts.



Qualité de l'aire au droit de la zone d'étude en 2014

## A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL DONNEES REGLEMENTAIRES SUR LE PLU - PADD

### Valoriser les grands espaces naturels

-  Préservier les réservoirs de biodiversité aquatique et terrestre
-  Principal corridor écologique à maintenir ou restaurer

### Maintenir le potentiel agricole

### Maîtriser le développement urbain

#### Conforter les centralités de proximité

-  Sauvegarder le secteur historique
-  Intensifier la cœur de la ville
-  Conforter les centralités de proximité (cœurs de quartiers, noyaux villageois, hameaux...)

#### Freiner la consommation de l'espace

-  Optimiser le tissu urbain
-  Intensifier la ville autour des principaux axes urbains et des centralités de proximité
-  Maîtriser l'évolution des zones d'habitat diffus au regard du rattachage des équipements et des réseaux

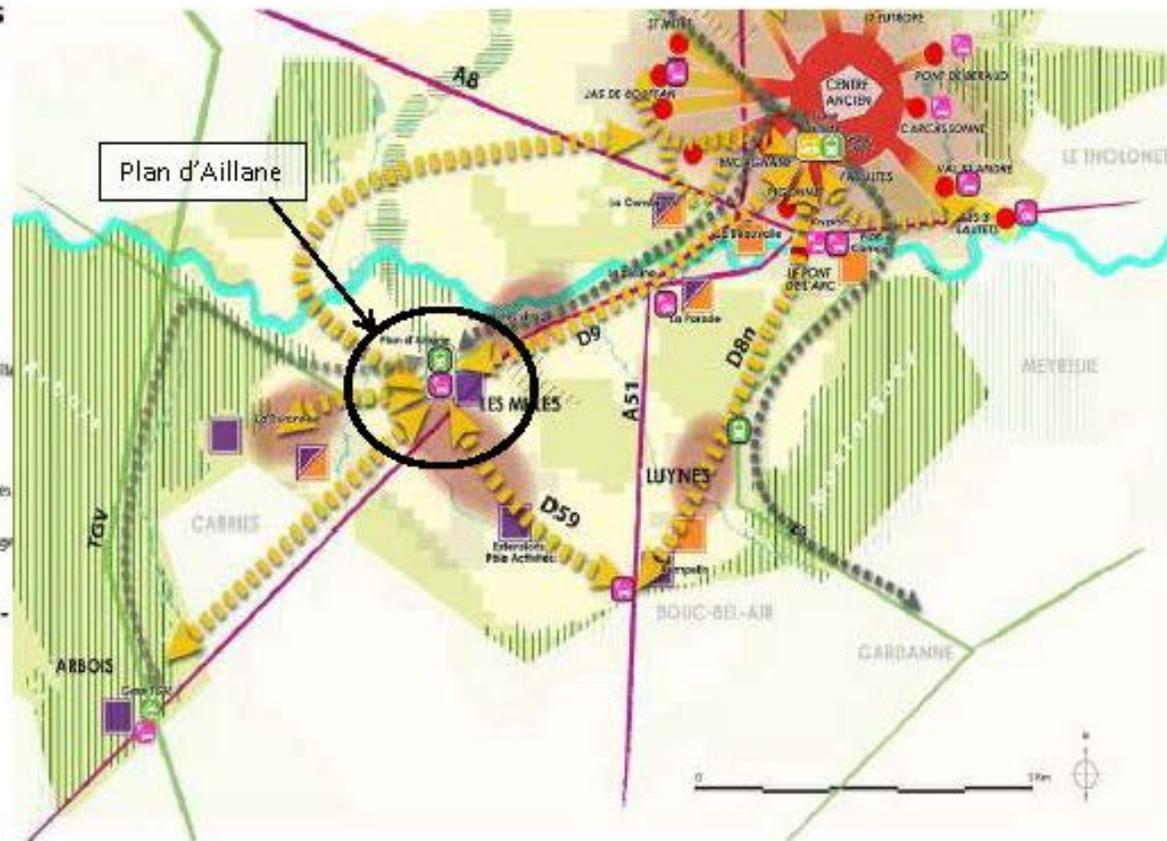
#### Développer des urbanisations complémentaires en cohérence avec les transports

-  Principaux projets de développement économique
-  Principaux projets de développement de l'habitat

### Organiser les déplacements

#### Poursuivre la politique au service des territoires et des habitants

-  Les projets de développement des transports en commun
-  Les projets de développement des transports ferroviaires
-  Les gares existantes et projets de lignes ferroviaires
-  Les parkings relais existants et projets



Carte du PADD – PLU d'Aix-en-Provence

## **A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL** **DONNEES REGLEMENTAIRES SUR LE PLU - PADD**

A travers son Programme d'Aménagement et du Développement Durable (PADD), la commune d'Aix-en-Provence affirme son ambition pour son développement futur autour de quatre grandes orientations :

- *« Conforter une ville de proximité à taille humaine, au service de ses habitants, soucieuse de son cadre de vie, organisée autour du centre urbain et de ses villages.*
- *Développer le rayonnement d'Aix-en-Provence à l'échelle de l'agglomération, nationale et internationale, dans un contexte d'évolution métropolitaine.*
- *Préserver le patrimoine naturel, agricole et urbain, un héritage garant de l'identité d'Aix-en-Provence.*
- *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, pour un développement responsable et économe ».*

Plus précisément, concernant les extensions à l'urbanisation, l'orientation 1.3.1 a pour objectif de « compléter les besoins de la ville en matière de développement par des extensions du centre urbains », à savoir notamment :

- *« S'appuyer sur les éléments forts du paysage en recherchant des axes de composition urbaine dans une logique d'adaptation au site, ainsi qu'en apportant une attention particulière au traitement des franges et interfaces » ;*
- *« Intégrer des espaces collectifs ouverts dans la composition urbaine afin de favoriser le lien social » ;*
- *« Assurer une bonne accessibilité multimodale en favorisant les modes actifs et les transports en commun (...) » ;*

Ces orientations sont poursuivies par le projet de Plan d'Aillane.

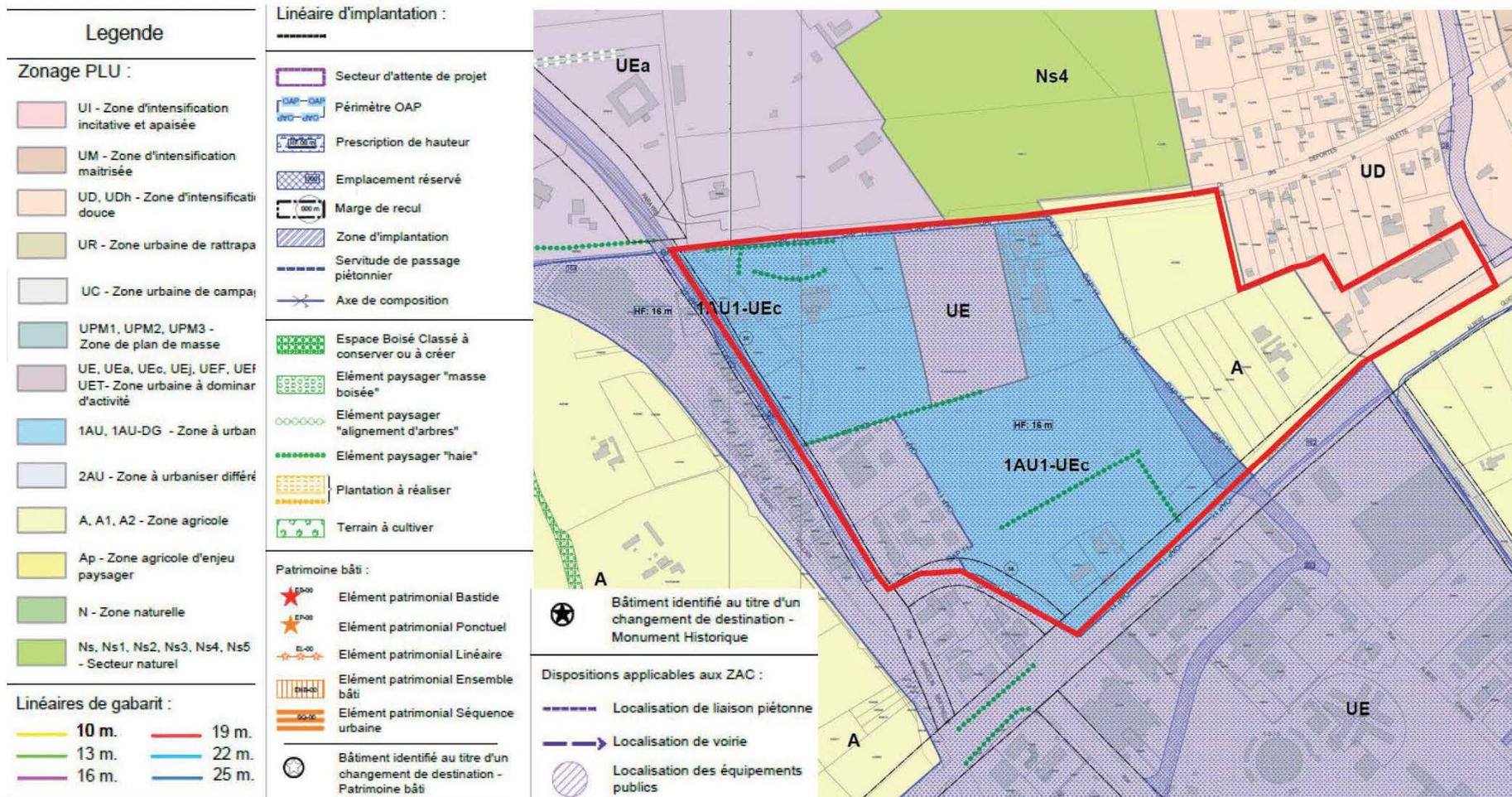
Directement en lien avec Plan d'Aillane, l'orientation 2.2.2 a pour objectif de « développer des projets urbains en lien avec les pôles d'échanges ». A travers cette orientation, la commune souhaite :

- Que le pôle d'échanges de Plan d'Aillane soit une 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.

## A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL

### DONNEES REGLEMENTAIRES SUR LE PLU - Plan de zonage

Extrait du plan de zonage du PLU de la ville d'Aix-en-Provence



PLU d'Aix-en-Provence approuvé en Juillet 2015

## A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL

### **DONNEES REGLEMENTAIRES SUR LE PLU - Règlement**

Le secteur de projet se situe au Nord de la RD9.

Sa partie Ouest est identifiée au PLU en zone à vocation dominante économique (secteur 1AU1-UEc et zone UE), sa partie Est en zone à vocation mixte (zone UD) et sa partie médiane, étant classée en zone A, participe de la coupure d'urbanisation.

#### **Zonage du PLU :**

- Zone 1AU1-UEc

« La zone 1AU est destinée à une urbanisation future en continuité des pôles urbains existants. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Elle est localisée principalement en périphérie du centre urbain et des villages ou des zones d'activités.

[...] Elle comprend des secteurs : 1AU1-UD, 1AU1-UM, 1AU1-UE, 1AU1-UEc, 1AU2-UD, 1AU2-UM, 1AU2-UE.

[...] En secteur 1AU1-UEc, toute opération d'aménagement d'ensemble doit avoir une taille significative afin de ne pas compromettre l'aménagement global de ces secteurs. »

L'aménagement d'une ZAC à vocation tertiaire et commerciale sur le secteur de Plan d'Aillane à proximité du « Pôle d'Activités » existant rentre dans le champ d'application du secteur 1AU1-UEc.

- Zone UE

« La zone urbaine UE est une zone mixte à dominante d'activités économiques. Elle a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités en permettant la densification du tissu urbain existant. Elle est localisée au sein de l'ensemble des espaces urbains du territoire communal, et accueille plusieurs pôles d'activités dans le secteur sud de la commune.

Elle comprend un secteur UEa, destiné à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux activités aéronautiques et de sécurité civile, un secteur UEc pouvant accueillir toutes activités commerciales, et un secteur UEj destiné à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif liés à la fonction pénitentiaire situé dans le sud de la commune ».

Le secteur UEc est celui qui s'applique à Plan d'Aillane par le biais du secteur 1AU1-UEc.

- Zone A

« La zone agricole a pour vocation de protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. »

Il n'est pas prévu d'aménagement sur la zone A du secteur de ZAC.

- Zone UD

« La zone urbaine UD concerne les secteurs essentiellement composés d'un tissu urbain pavillonnaire. Elle a pour objectif de maintenir cette forme urbaine dans les proportions existantes afin de ne pas altérer les qualités paysagères de la zone, tout en permettant d'évoluer raisonnablement en concordance avec les capacités de desserte. Il s'agit d'une zone urbaine mixte. Elle est localisée principalement à la périphérie du centre urbain et des villages ou dans les espaces urbains de sensibilité paysagère. »

Le secteur de la ZAC, concerné par le zonage UD, consiste en la requalification paysagère le long de la RD9 (effet vitrine). A ce titre, le projet est compatible avec le zonage UD du PLU d'Aix-en-Provence.

#### **Prescriptions graphiques :**

- **Élément paysager « haie » :**

Le PLU inscrit plusieurs trames de haies à préserver.

Selon le règlement du PLU - Article 4-1-2 Dispositions applicables aux haies : « *Pour les haies bordant les infrastructures routières ou ferroviaires, en cas d'aménagement d'intérêt public nécessitant la suppression d'une partie de la haie, la reconstitution de la haie doit être mise en œuvre dans les mêmes proportions* ».

L'analyse du bureau d'études faune-flore ECOTONIA montre qu'il n'y a pas d'enjeu par rapport aux haies existantes. L'alignement de peupliers blancs face à la voie ferrée présentent quelques fonctionnalités cavernicoles et mériteraient d'être conservés.

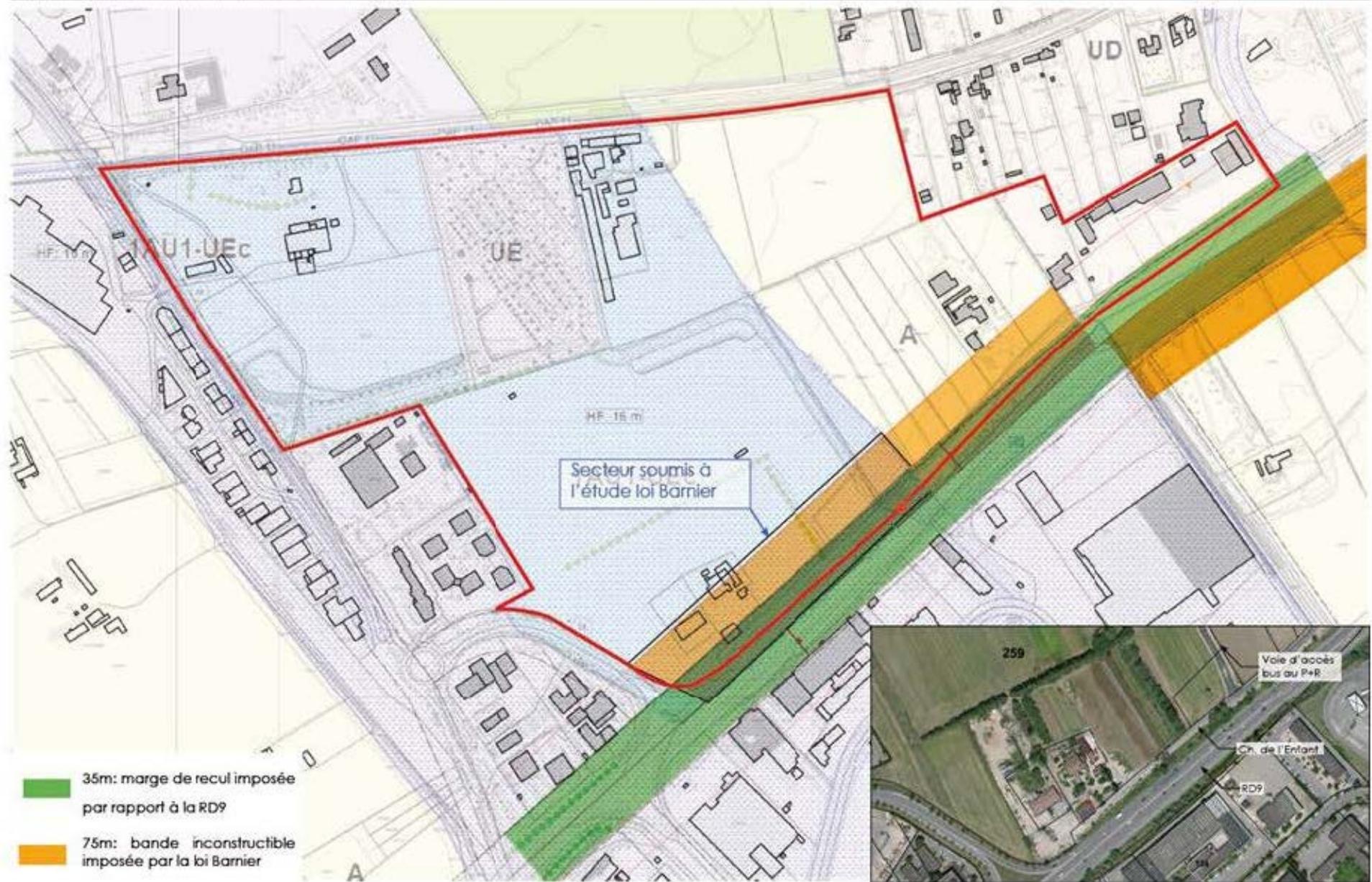
- **Emplacements réservés :**

Le secteur de projet intercepte les emplacements réservés suivants :

- N°292 « Aménagement de la rue André Parayre (RD65) » au profit du Département,
- N°203 « Aménagement TC rue Albert Einstein et franchissement de la RD9 »,
- N°29 « Aménagement hydraulique, rétention des eaux pluviales, liés au contournement des Milles ».

Le projet d'aménagement de Plan d'Aillane accompagne la réalisation des emplacements réservés.

Superposition des marges de recul et de la bande inconstructible



## A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL

### **DONNEES REGLEMENTAIRES SUR LE PLU - Bande inconstructible et marge de recul**



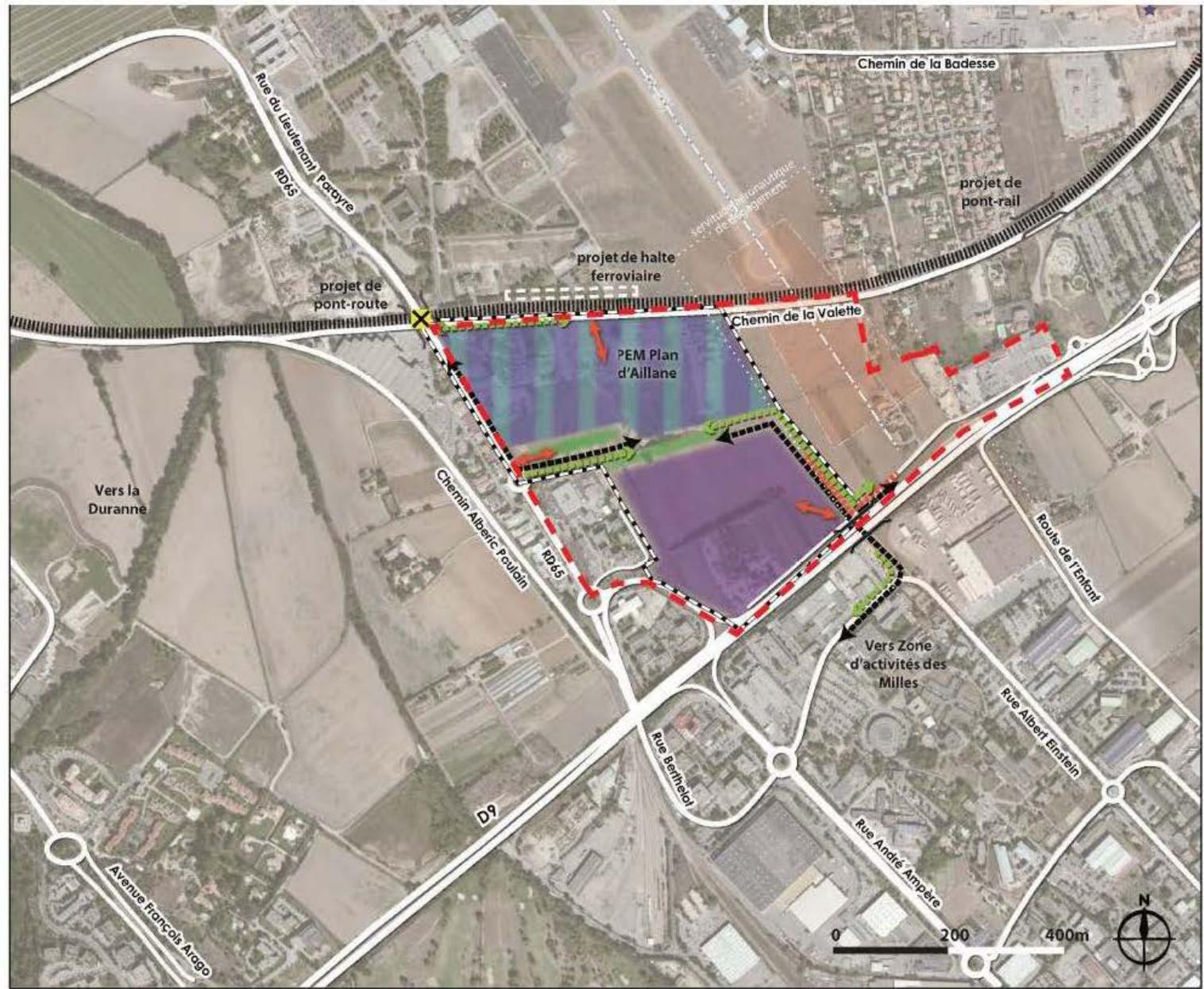
L'application des marges de recul de la loi Barnier au territoire d'Aix en Provence montre que les abords de la RD9 qui ne sont pas urbanisés sont concernés par une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Au droit du secteur de Plan d'Aillane, la marge de recul concerne toute la partie située le long de la RD9, sauf la partie Est qui est urbanisée,

D'autre part, le règlement graphique du PLU impose une marge de recul de 35m de part et d'autre de l'axe de la voie pour la RD9.

AP du secteur de Plan d'Aillane- PLU d'Aix en Provence

-  Périmètre d'OAP
-  Périmètre de Sous-Secteur
- PAYSAGE / PATRIMOINE**
-  Éléments remarquables du site
-  Relief
-  Cours d'eau et sa ripisylve
-  Paysage de campagne
-  Continuité écologique à préserver (trame verte et bleue)
-  Trame végétale à valoriser (Massifs Boisés, haies...)
-  Traitement végétal et paysager
-  Alignement d'arbres existant
-  Alignement d'arbres à créer
-  Perspectives visuelles à préserver
-  Aménagement de sentiers sur berges
- COMPOSITION URBAINE**
-  Dominante habitat
-  Dominante économique
-  Dominante agricole
-  Dominante naturelle
-  Dominante équipement public
-  Dominante transport/services de proximité
-  Axe de composition/perception
-  Perception d'entrée de ville ou zone
-  Alignement de façade
- EQUIPEMENT (positionnement de principe)**
-  Espace public à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer
-  Réfection à créer
-  Parking P+R
-  Parking
- ACCESSIBILITE / DEPLACEMENT**
-  Voie existante principale
-  Voie existante secondaire
-  Voie ferrée
-  Principe d'accès primaire à créer
-  Principe d'accès secondaire à créer
-  Voie à créer - Tracé de principe
-  Voie à aménager
-  Ligne de TC projetée ou à créer
-  Liaison douce à créer ou renforcer
-  Franchissement à créer
-  Suppression de passage à niveau



## **A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL**

### **DONNEES REGLEMENTAIRES SUR LE PLU - OAP N°11**

Approbation du PLU d'Aix-en-Provence  
Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs

#### **Secteur n°11 : Plan d'Aillane**

##### **Le site**

Le lieu-dit du Plan d'Aillane est localisé au sud-ouest de la commune, au cœur du grand secteur sud. Cet espace urbanisé s'étend :

- au sud est jusqu'à l'A51 (lieudit 3 pigeons)
- au nord ouest jusqu'au Petit Arbois
- au sud ouest jusqu'à la limite communale à la Duranne
- au nord est jusqu'au village des Milles

Il est limité au nord par le chemin de la Valette, longeant la voie ferrée Aix-Rognac, et par l'aérodrome d'Aix – les Milles (ancienne Base aérienne 114). La base militaire des Milles a fermé au début des années 2000, et l'Etat a décidé en 2005 de ne pas décentraliser l'aérodrome d'Aix-Les Milles afin de l'associer à celui de Marseille Provence pour constituer un système aéroportuaire participant à l'aménagement du territoire (l'aérodrome Marseille Provence étant dédié au trafic commercial et celui d'Aix-Les Milles à l'aviation générale, c'est à dire de l'aviation d'affaires et de loisir).

Le site est également bordé au sud par la RD9, axe de développement économique du bassin d'Aix, au-delà de laquelle s'étend le pôle d'activités d'Aix-les Milles, et qui constitue une coupure majeure avec deux franchissements, l'un rue du Lieutenant Parayre, et l'autre plus éloigné à l'est (passage sous RD9 au niveau du cimetière).

La limite ouest est matérialisée par la rue du Lieutenant Parayre (RD65) qui rejoint au nord-est la RD543 (St Pons, Eguilles ; et Roquefavour/ la Fare/ Salon) et au sud la RD9 et le pôle d'activités. Une petite zone artisanale est implantée entre la RD65 et le débranchement de la voie ferrée vers le sud (gare de marchandise, délocalisée du centre d'Aix en 1979).

Le **voisinage de l'aérodrome** impacte le site au travers:

- du **Plan d'Exposition au Bruit** (servitude d'utilité publique) qui détermine 3 secteurs (A,B,C), dans lesquels les habitations sont interdites, sauf exception (habitat agricole possible en B et C). Les constructions à usage industriel ou commercial sont admises si elles n'entraînent pas l'implantation de population permanente.
- des **servitudes aéronautiques**, qui se décomposent en deux catégories :
  - o les **servitudes radioélectriques**.
  - o les **servitudes de dégagement** qui définissent des zones à l'intérieur desquelles la hauteur des constructions ou d'obstacles de toute nature est réglementée, son enveloppe est définie par des côtes NGF.

Cet espace est occupé par diverses activités (restaurant, casse auto, dépôts de matériaux et matériels BTP.....), et est encore exploité pour des activités agricoles de maraichage sur des terres alluvionnaires de bonne qualité agronomique.

Le site concerné représente 18 Ha et y est programmé un pôle d'échanges multi modal pour les transports en commun, dans un premier temps, bus et cars, puis à plus long terme avec le train lorsque la ligne Aix Rognac pourra être ouverte au trafic voyageur.

##### **Les principaux enjeux**

La position centrale de Plan d'Aillane dans le grand secteur sud, conjuguée à la présence au sud de la RD 9 et au nord de la voie ferrée Aix-Rognac confèrent au Plan d'Aillane une vocation de centralité de ce grand secteur. Ainsi il conviendra de :

##### **• Aménager un pôle d'échanges, pièce maitresse de l'armature TC du grand secteur sud**

Le site de Plan d'Aillane est le siège de l'armature TC pour la desserte du vaste espace urbanisé constitué par le pôle d'activité des Milles à la Duranne. Il doit donc :

- Etre le support du développement de l'offre en transports collectifs pour le pôle d'activité et quartier de la Duranne,
- Absorber une partie du trafic de la gare routière d'Aix-centre.

Réservé dans un premier temps aux transports routiers, ce pôle d'échanges doit évoluer à terme vers un pôle multimodal intégrant le ferré et s'intégrer au futur réseau ferré métropolitain.

##### **• Développer les liaisons TC et modes actifs avec les différentes parties du secteur les Milles Duranne :**

Deux liaisons principales sont à prévoir:

- **vers l'ouest en direction de la Duranne et du Technopôle** (via la RD65, rejoignant la RD543 par le giratoire à créer en lien avec la déviation de St Pons).

Le cheminement « modes actifs » rejoint la promenade du Gand Vallat en direction de la Duranne.

- **vers le sud (Pôle d'activités)**

- Pour les TC, par un franchissement sous la RD9, raccordé à la rue Albert Einstein.
- Pour les modes actifs, le long du chemin de l'Enfant / rue du Plan longeant la RD9 au Nord et rejoignant le chemin Albert Guigou par le passage existant sous la RD9.

- **Créer un centre de vie et accueillir des équipements** en synergie avec la dominante activité du grand secteur sud.

##### **• Accueillir en complément des activités économiques**

Les aménagements à réaliser pour accéder au pôle d'échanges (rue Lieutenant Parayre, passage sous la RD9 vers la rue Albert Einstein, etc.) sont prioritairement dédiés aux TC.

##### **Les principes d'aménagement**

###### **Composition urbaine**

Une grande esplanade orientée nord-ouest / sud-est en bordure est du site, accueille les principaux équipements et services en lien avec le Pôle d'échanges.

Il s'agit des équipements et emprises en lien avec la fonction logistique (dépôt de bus...), des équipements publics, des éléments d'animation et de service, ainsi qu'une offre d'espaces d'activités tertiaires.

Les axes de vue vers la Sainte Victoire seront pris en compte dans la composition des espaces publics.

###### **Paysage**

En l'absence de relief, ce secteur plan ne présente pas de qualités paysagères intrinsèques, contrairement à l'aérodrome, végétalisé en partie ouest et structuré par un ensemble de plantations d'alignement et masses.

## **A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL** **DONNEES REGLEMENTAIRES DU PLU - OAP N°11**

Approbation du PLU d'Aix-en-Provence  
Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs

L'accès ouest au Plan d'Aillane, depuis la rue du Lieutenant Parayre définit un axe de composition majeur est-ouest, orienté vers la Sainte Victoire. Il fera l'objet d'un traitement paysager particulier (emprise large, mail planté).

La compensation de l'imperméabilisation sera prioritairement effectuée par des aménagements paysagers divers (bassins de rétention paysagés, noues, etc.)

### **Equipements publics**

#### **Trame viaire**

Celle-ci s'appuie sur les voies créées dans le cadre de l'aménagement du pôle d'échanges, ce maillage est complété par des accès modes actifs aménagés sur les mêmes principes avec en plus une liaison vers la Duranne par la jonction avec la promenade du grand Vallat.

#### **Pôle d'échange**

Le pôle d'échange s'implante sur le site avec ses accès nord, ouest et est. La desserte du pôle d'échanges sera complétée ultérieurement par un accès vers le Pôle d'activités au sud franchissant la RD9.

#### **Halte Ferroviaire**

L'aménagement de la future halte ferroviaire sera majoritairement réalisé dans les emprises ferroviaires actuelles et sur le foncier acquis par la Communauté du Pays d'Aix pour la réalisation du pôle dont l'ouverture est intervenue mi-2014.

Les aménagements à réaliser en complément du pôle d'échange routier, concernent la deuxième voie ferroviaire, les quais, et l'ouvrage de franchissement des voies pour les piétons.



Source : claudie Chazelle  
Figure 27 : plan masse de aménagements paysagers

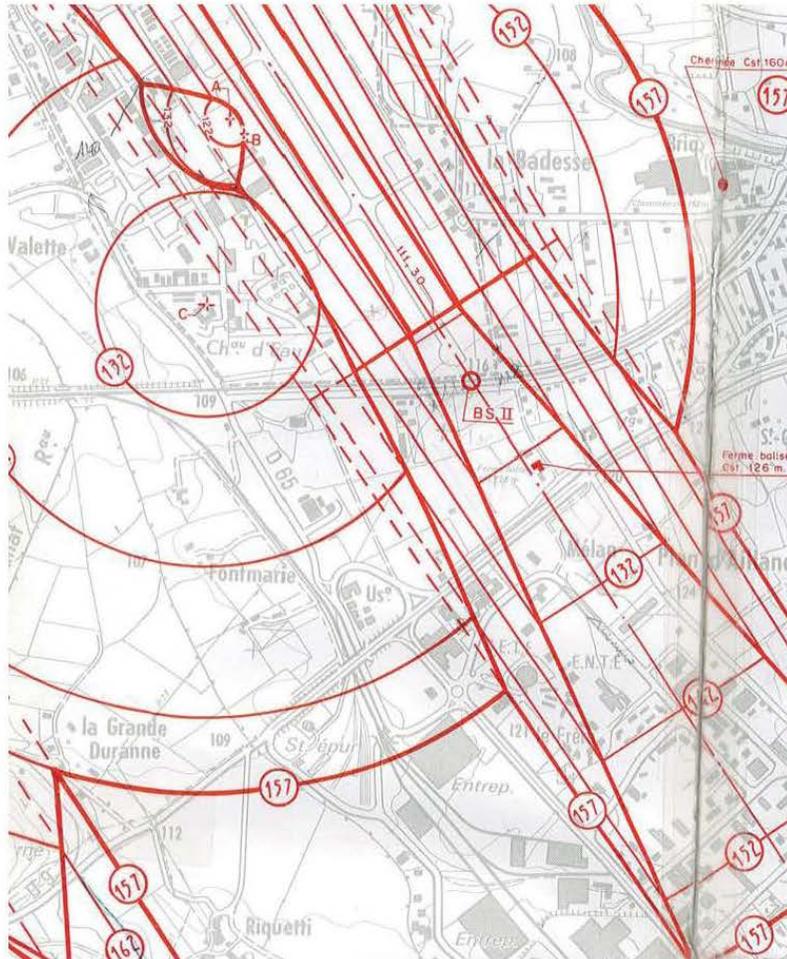
### **Vocations**

A l'intérieur du secteur d'urbanisation qui représente environ 18 hectares, deux espaces principaux sont à aménager :

- La partie nord accueillera en priorité le pôle d'échange et notamment la future halte ferroviaire, le centre de vie, des équipements publics.
- La partie sud d'une superficie de 9 ha, cette zone a vocation à accueillir des activités économiques diversifiées.

## A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL

### DONNEES REGLEMENTAIRES SUR LE PLU – Les servitudes



Servitudes de hauteur en MNGF par rapport au cône d'envol de l'aérodrome des Milles



Servitudes aéronautiques : plan d'exposition au bruit



Synthèse des hauteurs autorisées des constructions

## **A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL** **DONNEES REGLEMENTAIRES SUR LE PLU – Les servitudes**

### **Les servitudes aéroportuaires**

Le site de Plan d'Aillane est soumis à des contraintes importantes liées à sa proximité avec l'aérodrome des Milles au nord de la voie ferrée.

Des servitudes aéronautiques de dégagement sont définies et imposent des hauteurs maximales de sécurité pour les constructions pouvant être érigées dans l'axe de la piste de décollage/atterrissage. D'après l'arrêté du 7 juin 2007, la hauteur des constructions est donc limitée par un plan de forme conique s'élevant selon un angle de 2,5%.

Le site est aussi soumis au Plan d'Exposition aux Bruits (PEB).

## A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL

### DONNEES REGLEMENTAIRES SUR LE PLU – Les servitudes



Cf. PLU approuvé

## **A. CONSTAT DE L'ETAT INITIAL** **DONNEES REGLEMENTAIRES SUR LE PLU – Les servitudes**

### **Les autres servitudes inscrites au PLU**

Le site est soumis a plusieurs autres servitudes :

- Servitude PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles
- Servitudes « irrigation » (A2) : Dispositif d'irrigation – Servitudes pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation
- Servitude T1 : zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer (limite Nord et Ouest du site)
- Servitude PT3 : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (limite Sud et Est du site).

Plan Masse du projet retenu - Echelle 1/5000e

**1 - ACTIVITES COMMERCIALES ET TERTIAIRE**

Superficie : 7.5 ha  
SdP en RdC : 24 000m<sup>2</sup>  
Bureaux 2niv : Bat= 7 850 m<sup>2</sup>

**2 - CENTRE DE FORMATION**

Superficie : 2 ha  
SdP en R+2 : 15 000 m<sup>2</sup>

**3 - ACTIVITES DIVERSES**

Superficie : 3.5 ha  
SdP RdC et R+1 : 14 250 m<sup>2</sup>

**4 - BUREAUX ESPLANADE**

Superficie esplanade : 4 ha  
SdP R+1 : 10 300 m<sup>2</sup>  
SdP R+3 : 13 000 m<sup>2</sup>

**5 - COMMERCES - SERVICES**

SdP RdC : 3 500 m<sup>2</sup>

**6 - PARKING SILO**

S totales R+2 : 2 600 m<sup>2</sup>

**7 - REQUALIFICATION LE LONG DE LA RD9 - effet vitrine prolongé**

Nota : le projet intègre les conditions techniques, environnementales, aéroportuaires et autres servitudes.

- Tertiaire
- Services et commerces
- Activités et activités commerciales
- CFA - équipements publics
- Parkings silo
- Halte ferroviaire
- Bus en site propre
- Passage supérieur sur voie ferrée
- Passages intérieurs sous RD9 et voie ferrée

Echelle 1/5000



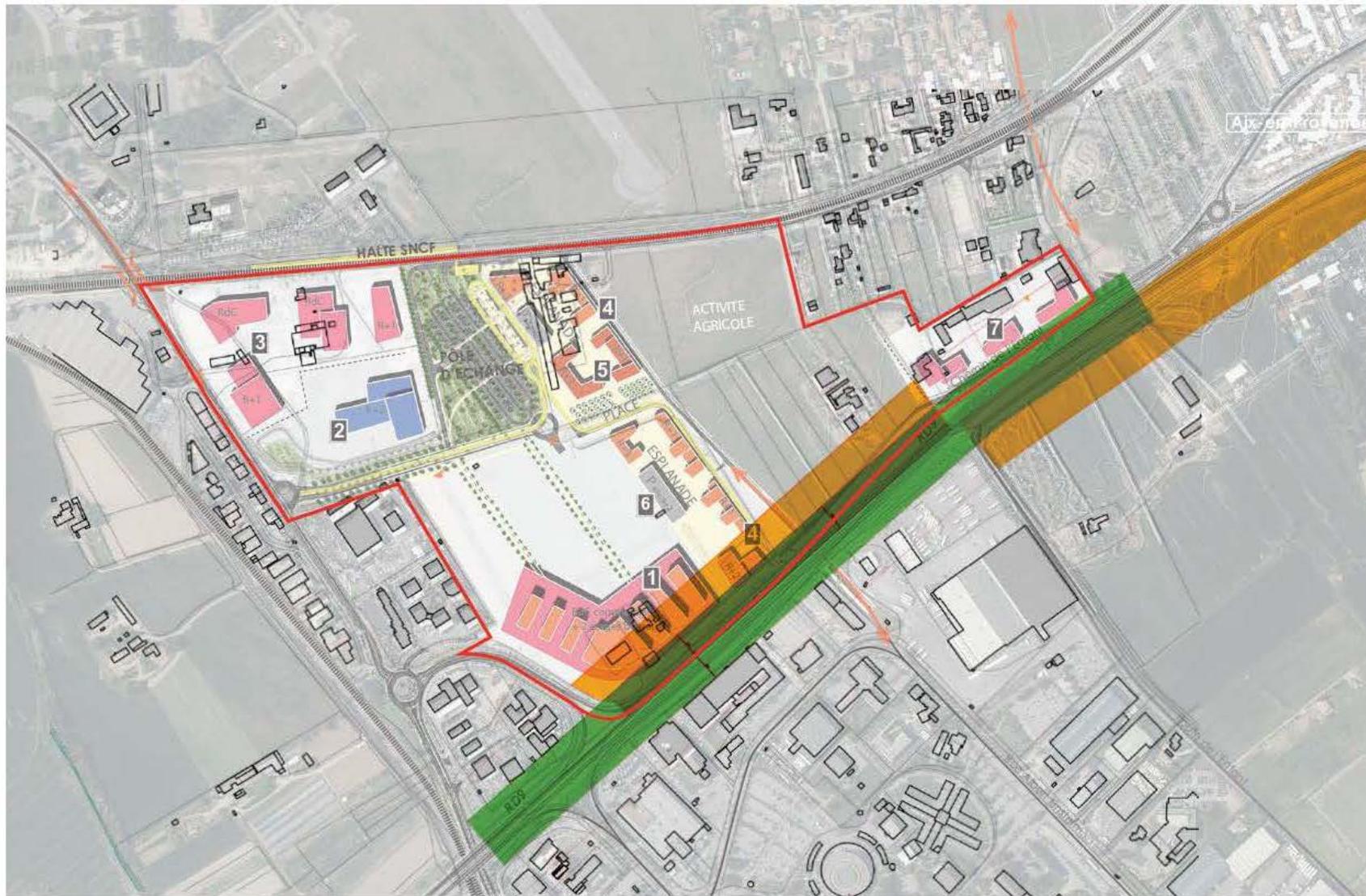
## **B. LES PRINCIPALES INTENTIONS D'AMENAGEMENT** **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS**

Comme présenté dans l'état initial du site, le secteur a vocation à accueillir des activités économiques et est soumis à une orientation d'aménagement et de programmation.

Les intentions d'aménagement ont plusieurs objectifs :

- permettre l'implantation d'activités variées dans ce secteur attractif, notamment afin de combler les besoins de services de proximité et de centre de vie au sein de la zone d'activités d'Aix-en-Provence. Ce déficit de centralité, de lieu d'échanges et de services doit être comblé pour que les personnes travaillant sur la zone d'activités ne soit plus obligées de se rendre au centre commercial de la Pioline,
- préconiser des règles architecturales pour créer une zone qualitative,
- instaurer des préconisations urbaines et paysagères (notamment via les règles de gabarit et les obligations de plantation) pour limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions depuis la RD9 et les espaces environnants (espace agricole, constructions voisines...),
- sécuriser les déplacements doux sur le chemin de l'Enfant et au sein du pôle d'activités,
- préserver la zone agricole (A), entre autres dans l'objectif de préserver une coupure d'urbanisation,
- préserver l'axe de vue vers la montagne Sainte-Victoire.

## **B. LES PRINCIPALES INTENTIONS D'AMENAGEMENT** **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS**



Superposition des marges de recul imposées au PLU et par la loi Barnier sur le projet

## **B. LES PRINCIPALES INTENTIONS D'AMENAGEMENT** **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS**

Ainsi, en cohérence avec les enjeux et les principes d'aménagement de l'OAP n°11, le projet propose :

- des activités commerciales au droit de l'échangeur, le long de la RD9, profitant de l'effet vitrine de cet espace et permettant de délocaliser les activités commerciales consommatrices d'espace aux entrées de ville d'Aix-en-Provence pour permettre une recomposition urbaine,
- un ensemble d'activités tertiaires pour mettre à profit la présence du pôle multimodal (parking relais, halte ferroviaire à venir),
- des activités artisanales au nord-ouest de la zone,
- le CFA, pour lequel des besoins ont été identifiés et un déménagement du Jas de Bouffan acté,
- le maintien de la zone agricole,
- de nouveaux maillages et continuités en transports en commun et cheminements doux : création de voies bus/pistes cyclables en site propre et création d'un passage inférieur réservé aux transports en commun sous la RD9 en continuité avec le pôle d'activités d'Aix-en-Provence,
- le traitement de l'ensemble des accès et des voiries du projet, se basant sur les récents aménagements de voirie effectués dans le cadre de la création du pôle d'échanges,
- une implantation des constructions préservant le cône de vue vers la montagne Sainte-Victoire.

Les grandes lignes fixées par l'OAP sont ainsi respectées en terme d'enjeux, de principes d'aménagement et de vocations.

## **B. LES PRINCIPALES INTENTIONS D'AMENAGEMENT**

### **LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES**

#### **Protection des riverains contre le bruit**

Limiter et lutter contre les nuisances sonores sur son territoire est un des enjeux majeurs de la commune d'Aix-en-Provence.

Le site de Plan d'Aillane est touché par des nuisances sonores liées à la RD9 et l'aérodrome limitrophes. Les servitudes liées à ces infrastructures contraignent fortement l'urbanisation du site.

Ces nuisances sont des éléments essentiels dans le choix de la programmation du projet. Le choix de limiter l'urbanisation à des activités artisanales, commerciales et de bureau, en y interdisant l'habitat, répond à cette contrainte.

L'isolation des bâtiments, de bureau notamment, prendra en compte les nuisances sonores du site (RD9, classée en secteur C2 et l'aérodrome des Milles associé à un PEB).

La création d'un nouveau « front bâti » va permettre de limiter la propagation sonore en coeur de zone. Le volume commercial sera en outre implanté en front.

L'organisation du projet permet ainsi de limiter les nuisances sonores en intérieur d'opération.

L'ambiance sonore ne sera pas modifiée de manière significative par rapport à l'état actuel, le site se localisant déjà dans une ambiance sonore élevée de type zone péri-urbaine. De plus, le projet de ZAC n'a pas vocation d'installer des établissements bruyants.

#### **L'air**

Les dépôts de substances toxiques ou dangereuses à l'air libre seront interdits, afin d'éviter leur épanchement accidentel.

Le trafic supporté par les voiries internes de la zone sera sans commune mesure avec le trafic supporté par la RD9,

Les émissions gazeuses liées à ce trafic seront négligeables.

#### **L'eau**

Les prescriptions du PLU seront mises en oeuvre.

Ainsi :

Le secteur d'étude est classé en zone 3 « Secteur Jouine, Ouest et Pinchinats » dans le zonage des eaux pluviales de la ville d'Aix en Provence.

Pour cette zone, la compensation minimum de l'imperméabilisation est à hauteur de 1200 m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé et le débit de fuite maximum de 10 l/s/ha.

Les principes développés viseront à favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur site. Pour cela, la topographie générale à faible pente sera utilisée pour réduire les vitesses d'écoulement au travers de surfaces enherbées, de noues, de fossés latéraux, etc.

Les pentes douces associées à un traitement paysager seront privilégiées.

Une différenciation des ouvrages de rétention privés et publics sera effectuée.

Une préférence sera donnée aux parkings silos pour éviter l'étalement du stationnement en surface et préserver la nappe souterraine peu profonde.

## **B. LES PRINCIPALES INTENTIONS D'AMENAGEMENT** **LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE ROUTIERE**

Le site se caractérise par :

- une très bonne desserte générale avec deux échangeurs le long d'un axe structurant. Cet atout est traité dans le projet de manière à limiter les effets de congestion et anticiper les possibles itinéraires de shunte que pourraient générer l'aménagement,
- une localisation centrale à l'échelle du bassin de vie et d'activité qui est un atout pour le développement des transports en commun et modes doux.

Par ailleurs, une étude de circulation comparative a permis de cerner les impacts potentiels de la programmation du site. Il en ressort que :

- Une zone dédiée au tertiaire impliquerait sur le trafic un impact très fort le matin et significatif le soir,
- Un projet mixte (tertiaire/commerces/services) aurait des conséquences sur le trafic significatives le matin et très fortes le soir,
- Un projet mixte (tertiaires/commerces/services/activités) générerait pour sa part un trafic modéré le matin et significatif le soir.

Il sera donc à privilégier un projet mixte mêlant tertiaire, commerces, services et activités.

### **Véhicules légers**

L'échangeur n°3 de la RD9 (échangeur situé à l'Ouest du site) permettant l'accès aux Milles étant déjà saturé, le projet propose de le dédier à l'accès aux activités artisanales, ne concentrant que peu d'emplois, et commerciales, ces dernières répondant à des horaires décalés de celles générées par les zones d'emploi.

Les zones de bureau sont concentrées pour leur part à l'Est. Ainsi, l'échangeur situé à l'Est de la zone d'étude est presque uniquement dédié à la desserte de ces dernières, évitant par là tout risque de saturation.

Aucune connexion entre les deux espaces n'est proposée: la zone de bureau est maillée par une boucle basée sur un sens unique est-ouest le long du chemin de l'Enfant et une sortie à l'est du chemin de la Valette. Néanmoins, le bouclage propose un accès au parking silo situé au sud-est du pôle d'échange. Il permettra par ailleurs de sécuriser le «cisaillement» accidentogène existant entre l'échangeur et le chemin de l'enfant.

Seul le Pôle multimodal est accessible depuis les deux échangeurs.

### **Transports en commun**

Depuis le 7 juillet 2014, le pôle d'échanges multimodal de Plan d'Aillane est desservi par plusieurs lignes permettant aux voyageurs de relier la gare routière d'Aix, la gare Aix-TGV, l'aéroport, la Duranne ou encore Plan de Campagne (4 lignes du réseau urbain d'Aix en bus et 4 lignes du réseau du Pays d'Aix).

Cette plateforme de transports au Sud du territoire est préconisée par le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Pays d'Aix pour donner l'avantage aux transports en commun sur le « tout voiture ». Elle permet en effet des connexions entre les différents réseaux de transports en commun. Les automobilistes et les cyclistes peuvent s'y garer pour passer au transport en commun.

Les bus ont accès à tous les espaces de la zone en double sens, à l'exception du Chemin de la Valette, et bénéficient de voies en site propre sur l'ensemble du secteur, sauf sur la RD65/Rue du Lieutenant Parayre.

La Ville d'Aix-en-Provence va accompagner le développement du projet urbain par le renforcement de l'armature TC.

En particulier, la création d'un passage sous la RD9 réservé aux TC et aux modes doux permettra une liaison plus aisée et plus rapide vers le pôle d'activité d'Aix en Provence, en s'affranchissant d'un parcours empruntant les échangeurs.

### **Chemins doux**

Le chemin de la Valette présentant une emprise très contrainte, le projet propose d'y créer un sens unique pour permettre la création d'une sur-largeur dédiée aux cycles et piétons. Elle permettra de relier le centre-ville des Milles à l'est ainsi que la zone d'activités au sud, par le biais d'une esplanade et d'un passage sous la voie ferrée.

### *Préconisations*

Afin d'assurer fluidité et sécurité, le projet proposera :

- Une signalisation routière efficace, en particulier depuis la RD9, afin de faciliter l'orientation des usagers et visiteurs vers les différents secteurs : pôle d'échanges de transports, zones commerciales, bureaux, activités. Ainsi, l'échangeur Ouest de la RD9 (Echangeur n°3) sera dédié aux activités artisanales et commerciales. L'échangeur Est sera orienté vers la desserte des bureaux.
- Une distinction claire, et si possible une dissociation, des usages et des parcours au niveau des voies et cheminement entre transports en commun, véhicules légers et modes doux.
- Un aménagement de voirie visant à réduire les vitesses,
- Une signalétique adaptée annonçant de façon visible l'affectation de chaque parcelle,
- Un traitement paysager fort qui délimitera et permettra l'identification des différents espaces.

Conformément au PLU, le stationnement des véhicules sera traité en dehors des voies publiques, à savoir sur les emplacements prévus à cet effet à l'intérieur de chaque programme de construction ou d'aménagement envisagés.

## **B. LES PRINCIPALES INTENTIONS D'AMENAGEMENT** **LA QUALITE ARCHITECTURALE**

Les espaces publics et le paysage vont permettre de structurer l'organisation du nouveau quartier.

Le positionnement des bâtiments et les alignements détermineront des lignes de forces, une lecture et une perception des voies et des entreprises, et des transitions paysagères entre le quartier et son environnement Afin de limiter les impacts visuels des aménagements et des bâtiments depuis la RD9, plusieurs préconisations sont imposées.

### **Harmonie des couleurs**

La palette chromatique des bâtiments doit participer activement à la qualité du secteur. Cette coloration concernera la totalité des bâtis et constituera un apport graphique volontaire au paysage.

Les couleurs utilisées concerneront aussi bien les façades que les toitures.

La gamme chromatique sera peu contrastée pour éviter les phénomènes de fragmentation graphiques.

Les teintes moyennes ou sombres seront privilégiées pour la couleur des façades et des menuiseries. Les couleurs seront mates et sans effet de brillance.

Les enseignes seront intégrées au mur de clôture à l'entrée de la parcelle de manière discrète ou à la façade en se limitant à la dénomination sociale ou commerciale de l'entreprise sans encadrement ni couleur vive. Les enseignes seront interdites sur la toiture. Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

### **Les formes**

Les formes bâties simples seront privilégiées. Les décrochés, retraits sur parties de bâtiments et retours sont proscrits. Pour les activités artisanales, les fonctions de production et les fonctions administratives et d'accueil du public seront distinguées par des volumes différents identifiés et identifiables. Ces volumes seront raccrochés physiquement au volume principal et conserveront des formes simples.

Le traitement qualitatif de chacun des volumes pourra être différent afin de marquer leur identité propre tout en respectant les préconisations ci-avant.

L'accroche de l'esplanade urbaine le long de la RD9 permettra d'identifier le pôle de vie du quartier.

Les façades seront par ailleurs alignées selon un principe de recul à 35m créant une continuité bâtie avec les constructions situées à l'est et à l'ouest de la zone de projet.

Les zones de stationnement des activités commerciales et artisanales seront reléguées à

l'arrière des fronts bâtis pour préserver la qualité du front urbain le long de la RD9. Sur l'esplanade urbaine, le stationnement sera exclusivement aménagé sous forme de parkings silo qui constitueront des repères visuels tout en offrant une véritable qualité de vie au coeur du quartier et de son pôle de vie.

### **Les matériaux**

Les matériaux utilisés seront aussi sobres que possible.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction sera limité en vue de maintenir une cohérence et une simplicité de l'écriture architecturale.

### **Les toitures**

La pente de toiture devra être comprise entre 0 et 35% en fonction du matériau utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite devra être comprise entre 25 et 35 %.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures,...). Ils seront de couleur sombre et non réfléchissants.

### **Les hauteurs**

La hauteur est limitée à 16m pour s'insérer harmonieusement avec l'environnement bâti. Les bâtiments tertiaires seront limités à un R+3.

### **Les clôtures**

Les clôtures seront évitées sur l'esplanade pour conforter le caractère urbain. Elles pourront être envisagées au sein des zones artisanales et commerciales, sans pour autant dépasser 2m et en étant doublées d'une plantation d'arbres à haute tige d'essences locales.

Toutes les limites séparatives entre lots seront plantées d'une haie mixte composée de 5 essences différentes minimum, dont 3 persistantes.

### **Espaces libre dans la marge de recul**

L'espace en interface entre la clôture sur rue et la construction devra participer à la qualité de la présentation de l'espace public. Il devra faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement soigné.

## **B. LES PRINCIPALES INTENTIONS D'AMENAGEMENT** **LA QUALITE ARCHITECTURALE**

### **Règles de gabarit**

Les règles de gabarit seront conformes aux prescriptions du PLU.

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique

Les constructions seront implantées le long des linéaires de gabarit figurant au documents graphiques du règlement.

En l'absence de linéaires de gabarit, les constructions seront implantées en recul de l'alignement existant ou futur des voies d'une distance au moins égale à 4 mètres.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

Lorsque la construction n'est pas implantée en retrait, elles seront implantées contre les limites séparatives.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre tout point des constructions sur une même unité foncière sera au moins égale à 5 mètres.

- Emprise au sol

L'emprise des constructions ne pourra pas dépasser 60% de la surface des terrains.

- Hauteur

Les prescriptions graphiques de hauteur HF seront celles indiquées sur les documents graphiques du PLU.

### **Stationnement**

Le stationnement des véhicules (aires de stationnement, zones de manœuvre, nombre de places, stationnement en surface ou stationnement en ouvrage,...) seront conformes aux prescriptions du PLU. Il sera en particulier imposé, pour les constructions à destination de bureaux, 50% des places à réaliser en sous-sol ou intégrées dans le volume d'une construction.

## **B. LES PRINCIPALES INTENTIONS D'AMENAGEMENT** **LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES**

### **Qualité de l'urbanisme**

Le projet cherche à valoriser l'effet vitrine offert par la RD9 à travers la mise en place d'un front urbain qualitatif, respectant un retrait de 35m par rapport à la RD9 jusqu'à la Pioline, et dans l'idée de faire disparaître le caractère mité et périurbain du secteur. La mixité programmatique proposée par le projet garantira des écritures architecturales variées, au profit de l'animation urbaine.

Le projet s'organise autour d'une esplanade urbaine piétonne de 4ha reliant la RD9 à la voie ferrée au nord. Celle-ci sera animée par des activités tertiaires, services et commerces de proximité associés en R+1 à R+3.

Une trame douce de cheminements piétons, cycles et voies bus est également mise en place, avec notamment une connexion en transport en commun sous la RD9 pour relier la zone d'activités d'Aix-en-Provence existantes (Cf. § Prise en compte de la sécurité routière).

Un traitement paysager fort délimitera et permettra l'identification des différents espaces.

Les espaces publics seront largement plantés.

La séquence visible depuis la RD9 sera traitée avec une bande plantée entre les bâtis et la RD9.

Par ailleurs, les zones de stockage devront obligatoirement être intégrées aux volumes bâtis et ne pas être visibles depuis la RD9. En outre, la mise en place de parkings silos en R+2 permettra de limiter la présence de la voiture en surface.

La limite entre l'esplanade urbaine et la zone agricole sera gérée par une nouvelle voie qui sera accompagnée d'un alignement d'arbres de haute tige pour structurer la voie, créer un filtre végétal avec la zone agricole tout en conservant une ouverture visuelle sur ces espaces.

### **Qualité des paysages**

Depuis la RD9, plusieurs fenêtres paysagères seront proposées à travers le traitement paysager de la marge de recul de 35m : ces fenêtres proposeront notamment l'identification de l'esplanade urbaine et des vues sur la partie agricole qui offre un horizon lointain avec l'aérodrome en second plan.

Le projet préservera ainsi des cônes de vue sur la montagne Sainte-Victoire, sur la campagne aixoise et les massifs boisés de la barre Saint Jean au Nord.

Par ailleurs, plusieurs trames de haies sont inscrites dans le PLU. Lors de l'élaboration des plans d'aménagement, celles-ci seront préservées autant que possible (aire de stationnement, bordure de voie existante ou futur espaces paysagers).

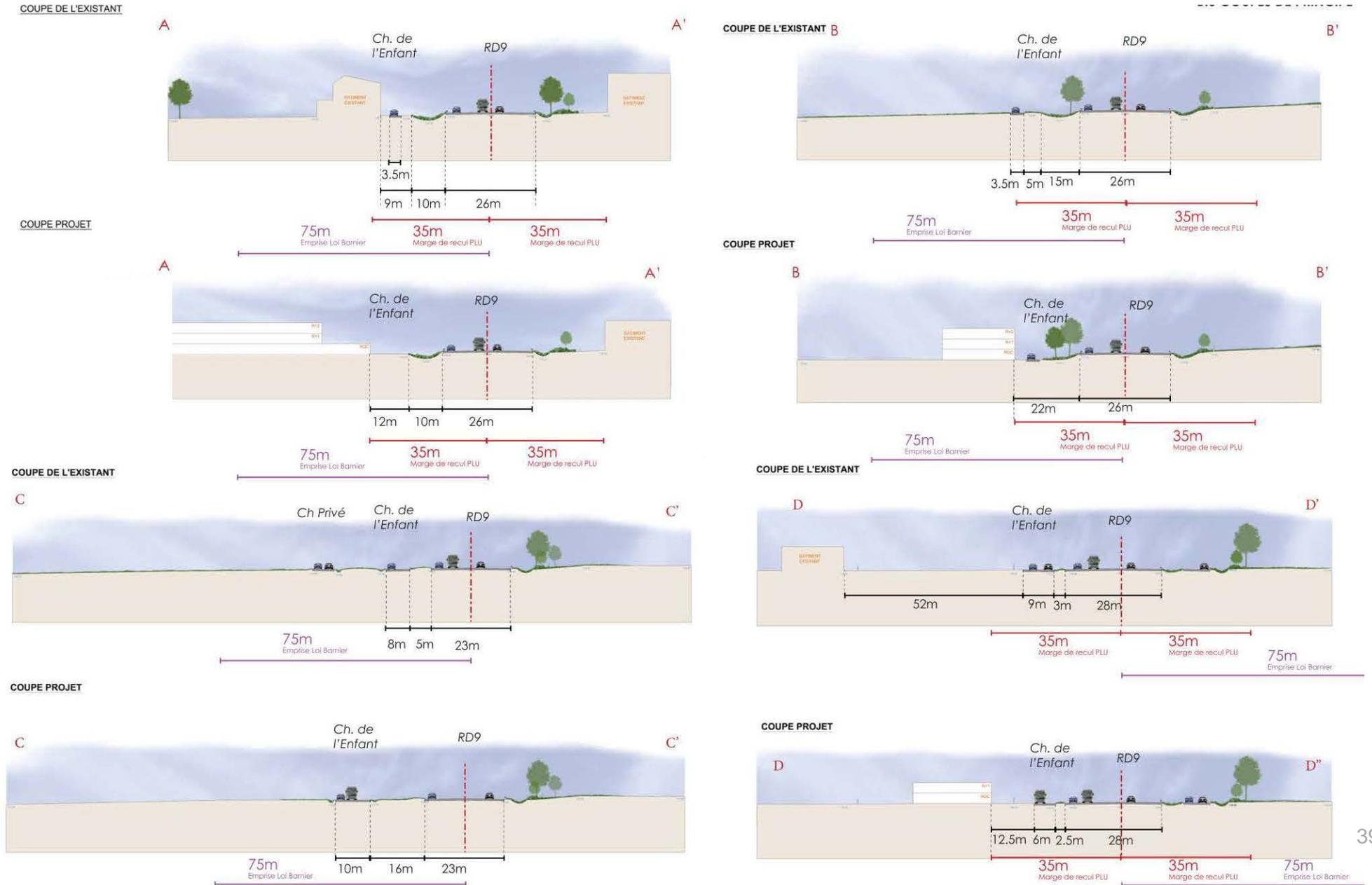
En cas de suppression de ces haies pour la réalisation du projet, celles-ci seront reconstitués dans des caractéristiques similaires à l'existant. En phase chantier, elles seront protégées de sorte que les impacts soient minime.

Enfin, la préservation de la zone agricole permettra de rythmer le paysage.

Report des coupes- Echelle 1/5000e



## B. LES PRINCIPALES INTENTIONS D'AMENAGEMENT COUPES DE PRINCIPE (1/4000<sup>e</sup>)



## **B. LES PRINCIPALES INTENTIONS D'AMENAGEMENT** **Justification de ces prescriptions**

Ces prescriptions relatives aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale ainsi qu'à la qualité de l'urbanisme et des paysages permettent d'assurer la qualité de l'urbanisation au regard de ces critères.