

---

# COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE

## Zone d'Aménagement Concerté de la Constance

### Rapport de présentation



## SOMMAIRE :

- Chapitre 1. Avant propos.
- Chapitre 2. Actes et décisions antérieures au titre de la procédure.
- Chapitre 3. Objet et justification de l'opération  
en particulier au regard des besoins économiques et d'habitat.
- Chapitre 4. Etat initial du site et son environnement,  
données socio-économiques.
- Chapitre 5. Le projet d'aménagement.  
raisons pour lesquelles le concept a été retenu,  
cohérence avec les études liées au PLU.
- Chapitre 6. Le programme prévisionnel des constructions.

# Chapitre 1. AVANT PROPOS

L'avancée sur les réflexions liées à l'élaboration du PLAN LOCAL d'URBANISME, et la nécessité pour la Ville d'Aix-en-Provence de créer des fonciers pour les activités économiques et l'habitat, font apparaître l'opportunité d'envisager la création d'une ZONE d'AMENAGEMENT CONCERTÉ, sur le site de La Constance.

La création d'une ZAC, nécessite la constitution d'un dossier normalisé, qui comprend :

- a. Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b. Un plan de situation;
- c. Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d. L'étude d'impact définie à l'article R.122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R.122- 2 et R.122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

## Chapitre 2. ACTES ET DECISIONS ANTERIEURES AU TITRE DE LA PROCEDURE

Les sites de La Constance/ Valcros/ Camp de Manthe, depuis de nombreuses années font l'objet de réflexions quant à leur devenir. On peut en particulier citer ici :

- ADOPTION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE (ZAD) DE VALCROS/CAMP DE MANTHE. Délibération du conseil municipal du 14 mars 1996 et arrêté préfectoral du 20 juin 1996, et 3 novembre 1997.
- SCHEMA DE FAISABILITE OPERATIONNELLE de la Direction de la Planification urbaine, Michel CHIAPERRO urbaniste et Etudes AUPA 2004/2005.
- ACQUISITION DU DOMAINE DE LA CONSTANCE par ERILIA et SACOGIVA le 26 avril 2007. Lieu-dit « Valcros, Pas de Goule » pour 14.5 hectares et Lieu-dit « Camp de Manthe » pour 2.2 hectares.
- REVISION DU POS EN PLU engagée en 2001, relancée en 2008.
- Premier débat sur les orientations du PADD au Conseil Municipal du 9 décembre 2009.
- MODIFICATION DU POS secteur dit de « l'Ensoleillée », approuvée au conseil municipal du 9 décembre 2009, incluant la recomposition de l'entrée de ville Sud A-51 et création d'une voie depuis la RD 65 desservant La Constance avec passage inférieur sous la voie ferrée.
- PREEMPTION DE LA VILLE d'Aix-en-Provence pour l'achat de la propriété MILLION/LOU DEVEN en octobre 2009.
- ETUDES PREALABLES AU PLU d'Aix-en-Provence, PLATEAU DE LA CONSTANCE, par l'agence d'urbanisme du Pays d'Aix (AUPA) août 2010.
- DOSSIER DE DEMANDE DE PRINCIPE (DDP) ASF/VINCI pour le complément d'échanges entre les autoroutes A.8 et A.51. 8 juillet 2011.
- ETUDE DE FAISABILITE du secteur de La Constance SPLA Pays d'Aix territoires. Mai 2012.
- DELIBERATION du Conseil Municipal du 19 novembre 2012 confiant à la SPLA Pays d'Aix territoires l'élaboration du dossier de création de la future ZAC de La Constance.
- ELABORATION du PLU, 2° débat sur les Orientations du PADD, au Conseil Municipal du 18 mars 2013.
- ZAC de La Constance. DOSSIER DE CREATION, DEFINITION DES OBJECTIFS D'URBANISME ET DES MODALITES DE CONCERTATION. Délibération du conseil municipal du 18 mars 2013.
- REUNIONS PUBLIQUES DE CONCERTATION 6 juin 2013, 10 juillet 2013, 8 octobre 2013, 6 novembre 2013, 5 décembre 2013, 5 décembre 2014.
- \* PLU - BILAN DE LA CONCERTATION - Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Délibération du Conseil Municipal du 30 juillet 2014.
- \* AMENAGEMENT et IMPLANTATION d'un PÔLE NUMÉRIQUE et d'une Salle de Musique Actuelle sur le site de Valcros - La Constance Délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2014 sur la mise en compatibilité du POS pour réaliser l'opération d'aménagement d'intérêt général d'un pôle numérique sur le site de Valcros-Constance.

## Chapitre 3. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

en particulier au regard des besoins économiques et d'habitat.

## Ch.3.1 Généralités :

Dès 1996, le rapport adopté au Conseil Municipal pour la création de la ZAD de Valcros/Camp de Manthe le 14 mars, avait indiqué l'objet d'aménagement du site :

*« Aujourd'hui, alors que la procédure de révision du POS des quartiers Sud se poursuit, les études tendent à définir le secteur Valcros- Camp de Manthe comme un site stratégique, véritable territoire d'enjeux dans la construction du projet urbain de la Ville.*

*En effet ce territoire positionné sur l'axe Sud-Ouest du développement de la Ville, aux confins immédiats de la zone agglomérée, a été clairement identifié comme un site apte à compléter le réseau de voirie par l'installation de transversales et contribuer à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.*

*Enfin, par la qualité de ses sites, ce secteur pourrait compléter l'offre d'espaces verts et accueillir des équipements collectifs nécessaires à l'ensemble des quartiers Ouest.*

*En sus des éléments précédents, la structure foncière, extrême favorable de ce secteur (grandes unités) et les pressions qui s'y exercent, justifient la demande de création d'une ZAD sur ce secteur de 105 hectares environ, classé aujourd'hui pour une partie en zone NB2 et pour partie agricole »*

### **Extrait délibération n° 96.0257 du 14 mars 1996.**

Le droit de préemption institué par la ZAD, confirmé par arrêté Préfectoral du 20 juin 1996, modifié le 3 novembre 1997,

a été utilisé par la collectivité pour acquérir les propriétés LESCALLE et GUIEN, mitoyennes de la propriété MILON constituant ainsi une unité foncière de 15.4 hectares.

Par la suite, la délibération du 25 juillet 2001, a décidé la révision générale du POS pour le transformer en PLU.

Dans ce cadre, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu en Conseil Municipal, une première fois le 9 décembre 2009, puis une deuxième fois le 18 mars 2013.

Le PADD débattu le 18 mars 2013 s'articule autour des 4 orientations stratégiques suivantes :

- *Conforter une ville de proximité à taille humaine, au service de ses habitants, soucieuse de son urbanité, 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 prestigieux garant de l'identité aixoise et promouvoir la qualité durable du cadre de vie.*
- *Réduire la consommation d'espace.*

A la même séance du conseil municipal, le 18 mars 2013, il a été décidé d'élaborer le dossier de création de la ZAC de La Constance, avec définition des objectifs d'urbanisme et les modalités de la concertation, le rapport du CM précise, entre autre :

*«Le secteur de La Constance, situé entre l'autoroute A.8, la voie ferrée Aix/Rognac et le vallon de Valcros, d'une superficie d'environ 100 hectares, a été identifié depuis fort longtemps comme lieu d'accueil d'une future extension de la Ville dans les quartiers Ouest.*

*Les objectifs de ce projet d'opération s'inscrivent dans la volonté de créer un quartier exemplaire sur le plan environnemental (déplacements en modes doux, transports en commun ...) optimisant la consommation de l'espace et recherchant un parti d'urbanisme économe en énergie.*

*Il doit répondre de manière significative à la demande de logements du point de vue quantitatif tout en assurant la mixité sociale et apporter des solutions pour le logement étudiant.»*

*«... La ZAC doit aussi permettre d'apporter à la ville un complément pour ses équipements notamment en dégagant un espace d'activités (bureaux ...) pour apporter une réponse au déficit d'emplois sur les quartiers Ouest .*

*L'étude d'impact qui va être élaborée pour le dossier de création identifiera les éléments de diversité biologique, de patrimoine qu'il conviendra de préserver ou intégrer.*

*Elle préconisera les mesures à prendre pour réduire les nuisances (pollution : air, sonores) sur lesquelles la ville n'a pas de prise directe (Autoroute A.8 ...)...»*

*extraits de la Délibération du 18 mars 2013.*

*Le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal le 30 juillet 2014 comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques du secteur de La Constance, issues des études préalables en vue de la création de la ZAC.*

## Chap. 3.2 HABITAT :

Dans le cadre des réflexions et concertations liées à la préparation du dossier de création de ZAC et en particulier lors de la réunion publique n°4, le 6 novembre 2013, il a été discuté de la nécessité pour Aix-en-Provence de réaliser un nombre significatif (15 000 environ) de logements neufs de tous types, dans les 15 à 20 prochaines années.

Cela pour répondre aux besoins actuels, et prévisibles à court terme, de la population, voir étude du PLH.

Une étude fine de l'AUPA a montré qu'une partie de ces constructions neuves pouvait se réaliser en RENOUELEMENT URBAIN, «bâtir la ville dans la ville» dans le cadre du futur PLU, mais cette capacité est limitée (à Aix-en-Provence, il y a peu de grandes unités foncières mobilisables, les prix sont élevés, le respect du cadre ancien réduit les possibilités, les recours bloquent des opérations ...)

L'étude AUPA a montré, en collationnant un grand nombre de cas précis, que le nombre de 7 000 logements réalisables en renouvellement urbain dans les 15 à 20 ans, ne pourrait pas être dépassé.

Les opérations nouvelles du type de La Constance sont donc un complément indispensable.

D'autant plus qu'une partie significative des demandeurs de logements ne travaille pas intra-muros, mais dans les grandes zones d'activités de La Pioline, les Milles, la Duranne, l'Arbois, l'Etang de Berre.

Pour eux, Habiter à La Constance réduira les parcours domicile/travail et évitera les engorgements inutiles du centre ville.

Egalement, il faut prendre en compte les aspirations à un habitat plus proche de la nature, à forte valeur écologique et développement durable, souvent difficile à construire sur les fonciers compacts du cœur de ville.

## Chap. 3.3 PROGRAMMES TERTIAIRES :

Au plan économique,  
le projet d'aménagement de La Constance a un rôle important à jouer, à plusieurs titres :

### a. AFFIRMER LES MIXITES

aujourd'hui, les nouveaux quartiers offrent une mixité entre l'habitat et les programmes tertiaires.  
Cela évite les ghettos, réduit les déplacements inutiles, sécurise les espaces publics , améliore la vie sociale...

### b. EQUILIBRER le JAS de BOUFFAN

les quartiers Ouest d'Aix-en-Provence ont connu un développement essentiellement résidentiel.  
Encagnane et le Jas de Bouffan comportent principalement des logements et une gamme très complète de services et équipements, mais il y a un déficit en termes d'emplois.  
Le site de La Constance, qui a été labélisé «French Tech\*» par le secrétariat d'Etat chargé du numérique le 12 novembre 2014, permettra un ré-équilibre en offrant des emplois dans le secteur du e-commerce à proximité immédiate de ces quartiers résidentiels.

### c. REpondre à des BESOINS ECONOMIQUES CIBLES

aujourd'hui, les entreprises existantes, en développement ou à créer, trouvent difficilement du foncier correspondant à leurs attentes.

A La Constance, il sera possible de faire du « sur mesure » par exemple pour les acteurs des nouvelles technologies du numériques. En créant des unités foncières qui permettent une synergie entre sociétés et un partage de services (restauration, centre de ressources, espaces de détente ...) en quelque sorte un « esprit campus »

Le terrain y est favorable en proximité immédiate du centre-ville, mais avec la campagne aixoise proche.

### d. AMPLIFIER UN MOUVEMENT

avec la réalisation de l'Ensoleillée, un pôle d'emplois à été créé ; avec les infrastructures de desserte.

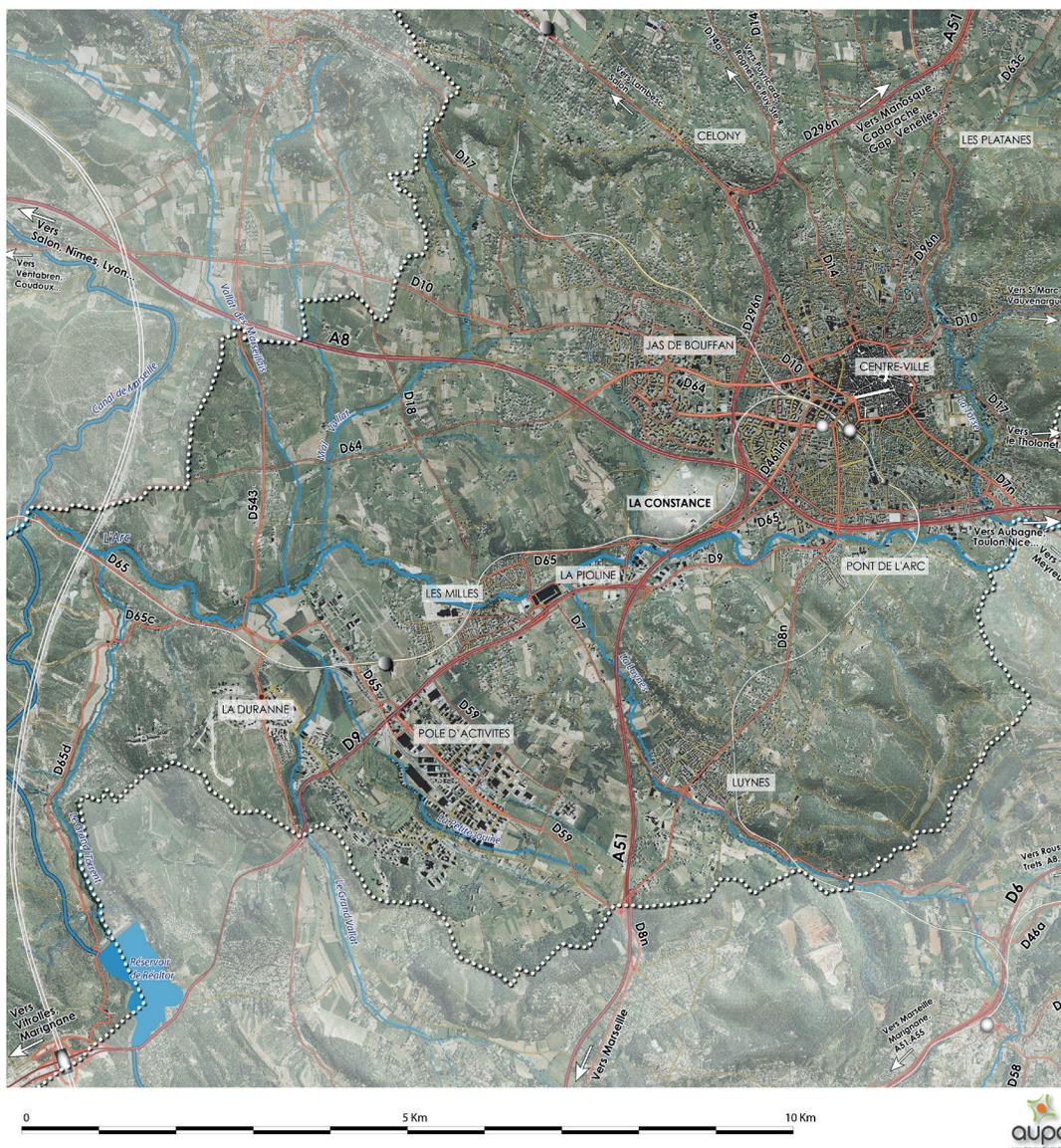
Ce mouvement pourra être amplifié et ainsi trouver sa cohérence.

(voir étude «entrée de ville Sud A.51)

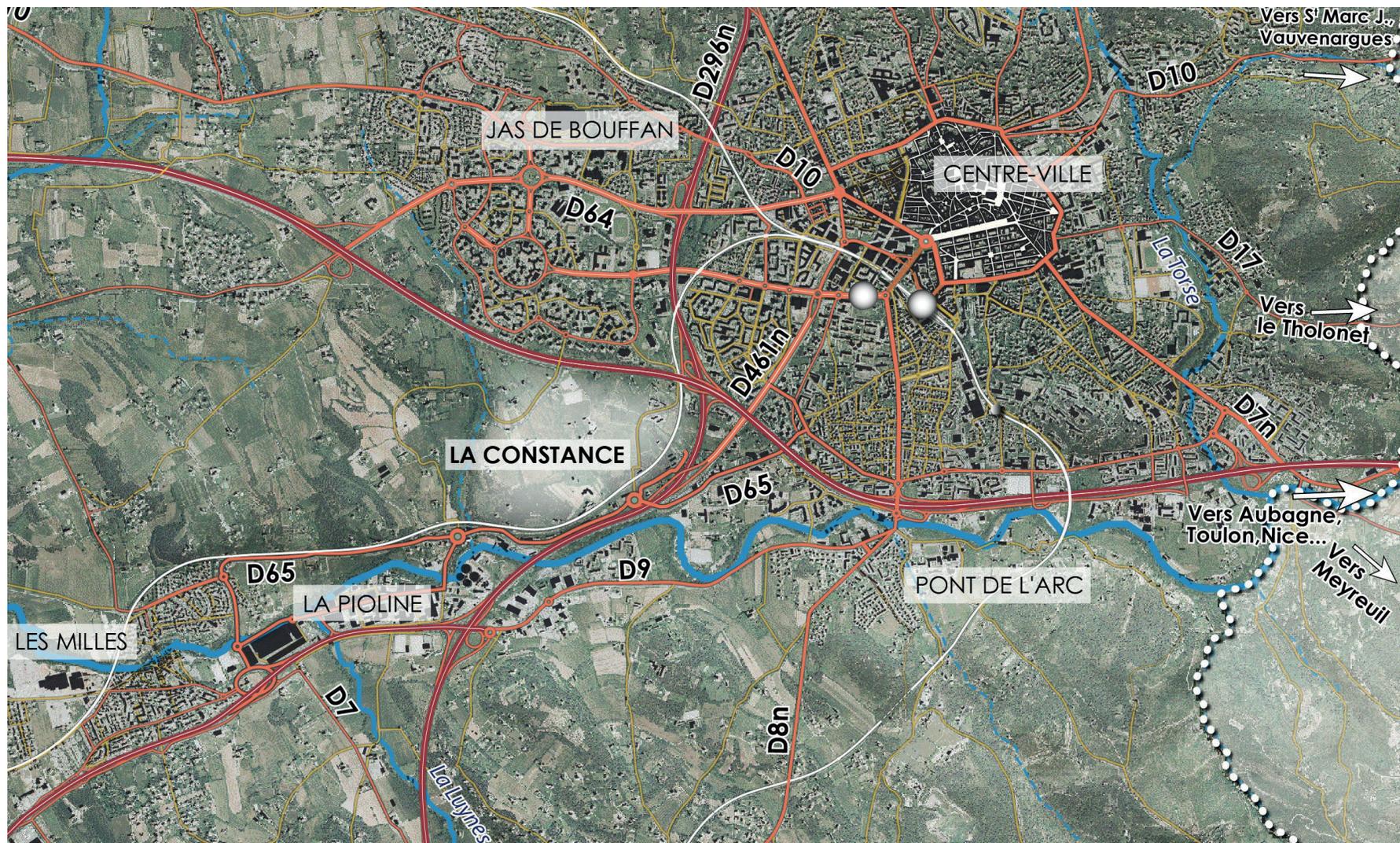
*\* Le secrétariat d'Etat chargé du Numérique a décerné le mercredi 12 novembre 2014 le label « French Tech » au territoire Aix-Marseille pour son projet de métropole numérique du Sud destiné à fédérer acteurs privés et publics autour de neuf porteurs de projets d'accélérateurs et l'ensemble de l'écosystème. Le label « French Tech » a pour objectif de fédérer toutes celles et ceux qui créent la dynamique digitale de la France. L'initiative « French Tech » s'adresse aux métropoles dotées d'un écosystème riche et créatif et d'entrepreneurs prêts à s'investir localement et à former une « équipe de France » des porteurs du plus fort potentiel de croissance et d'attractivité internationale.*

## **Chapitre 4. ETAT INITIAL DU SITE** et de son environnement, données socio-économiques.

## Chap. 4.1 LE CONTEXTE :



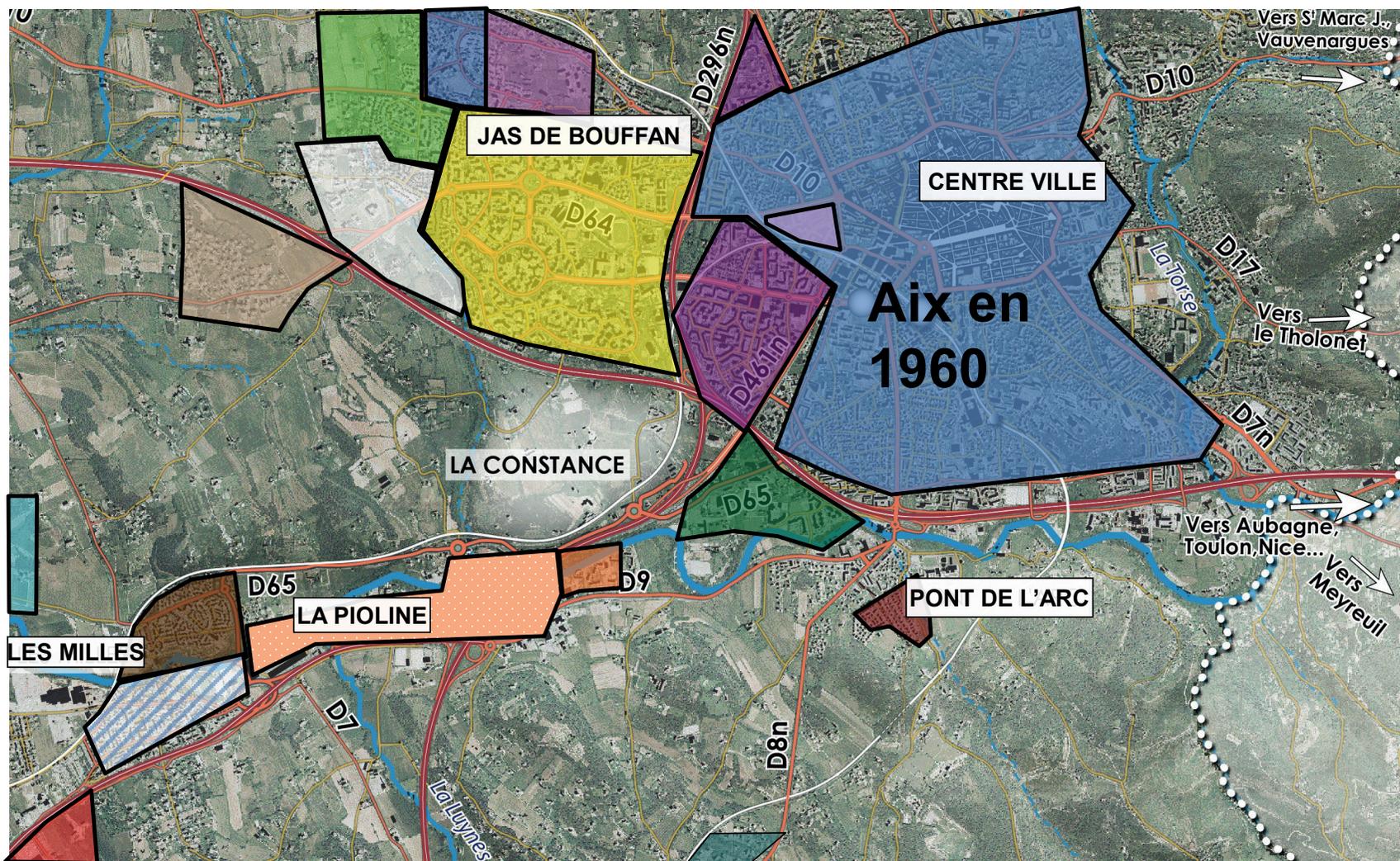
Le site d'une centaine d'hectares du plateau de La Constance est proche du centre-ville d'Aix-en-Provence.  
Le territoire de La Constance est au Sud-Ouest du cœur de ville.  
C'est la direction des grands pôles économiques d'Aix-en-Provence :  
La PIOLINE, les MILLES, la DURANNE, l'ARBOIS ... (et sa gare TGV).



Les routes structurantes :RD.65 et RD.9 sont dans cette direction Sud-Ouest.

## COHERENCE DU DEVELOPPEMENT URBAIN D'AIX-EN-PROVENCE

- ❑ **En 1960, Aix compte 65.000 habitants**, contre à peine 28.000 en 1900. L'attrait du Sud, le développement de l'étang de Berre et de Cadarache, l'arrivée des rapatriés, l'attractivité croissante de la ville, alors en passe d'être desservie par l'autoroute, vont provoquer la mutation d'Aix et son passage de ville moyenne à grande ville.
- ❑ **En 1970, le cap des 100.000 habitants est franchi.**
- ❑ **En 2000, Aix-en-Provence compte 135.000 habitants et 143.000 aujourd'hui.**
- ❑ Désormais, **Aix doit proposer plus de 900 logements nouveaux par an** pour répondre à la stricte demande locale. Si elle est souhaitable, la densification du bâti existant ne peut répondre à elle seule à ce défi. La Ville doit donc s'étendre et elle ne peut principalement le faire qu'à l'Ouest et au Sud Ouest ainsi que, dans une moindre mesure au Nord, à proximité des grands axes de transports et de ses zones d'activités, dans le souci cependant de la préservation de son environnement et de sa qualité de vie.



1960/1970	1970/1980	1980/1990	1990/2000	2000/2010
Aix 1960	Jas de Bouffan	Saint-Jean de Luynes	Sextius Mirabeau / Sextius Europe	Ravanas
Les Milles 1960	La Parade	Montclar / Valcros	La Duranne	La Guiramande
Encagnane	ZI Les Milles	Les 2 Ormes	La Beauvalle	
La Pioline	La Molière	Brédasque	La Thumine	



Il y a aussi la voie ferrée dite « de Rognac ».

Les développements urbains d'Aix-en-Provence depuis les années 1960 se sont fait principalement dans cette direction.

Le site de La Constance est mitoyen de grandes opérations urbaines.

Le JAS de BOUFFAN au Nord,

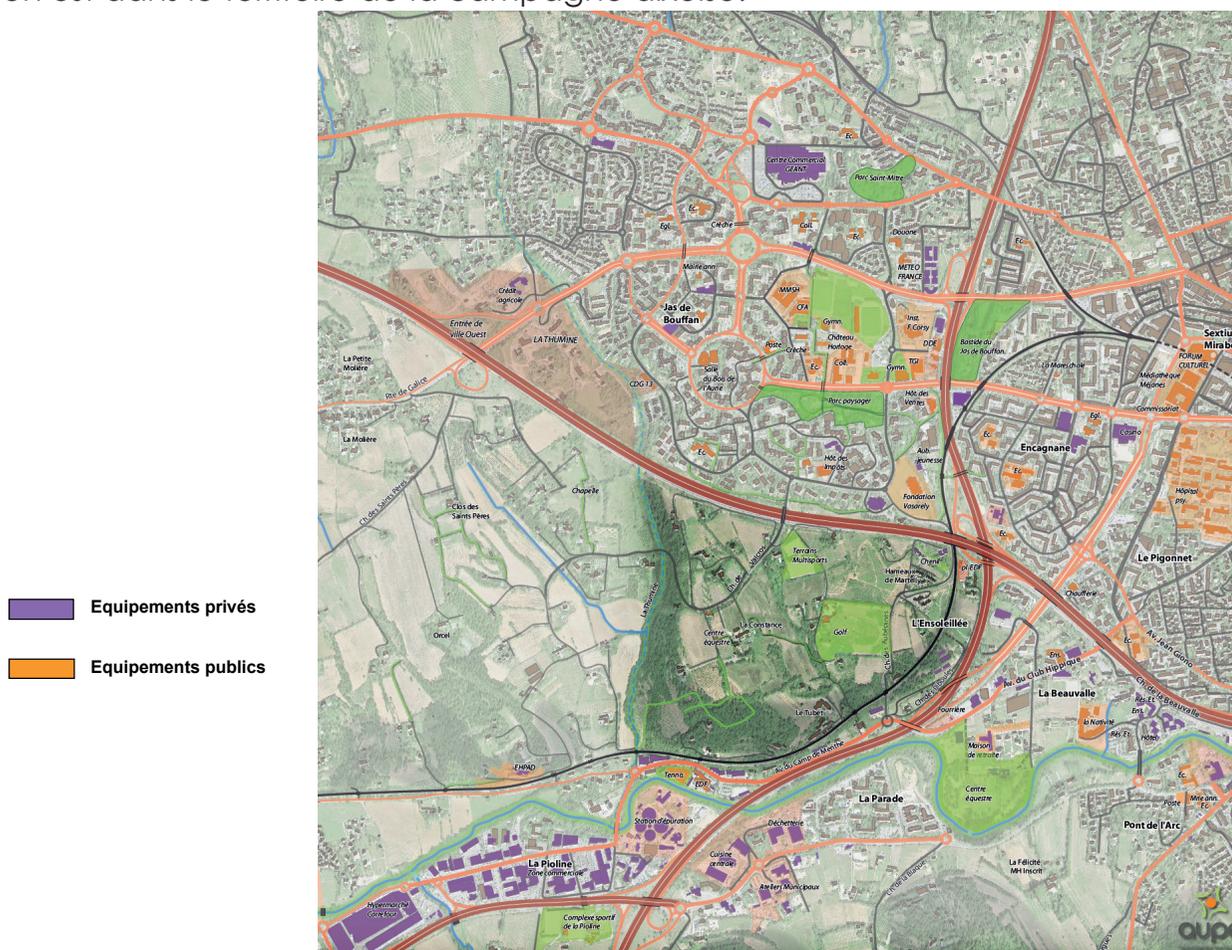
ENCAGNANE au Nord-Est,

l'ENSOLEILLÉE à l'Est,

la PIOLINE au Sud.

Seul le côté Ouest, grâce au vallon de la Thumine et à son boisement marque une limite nette de la ville.

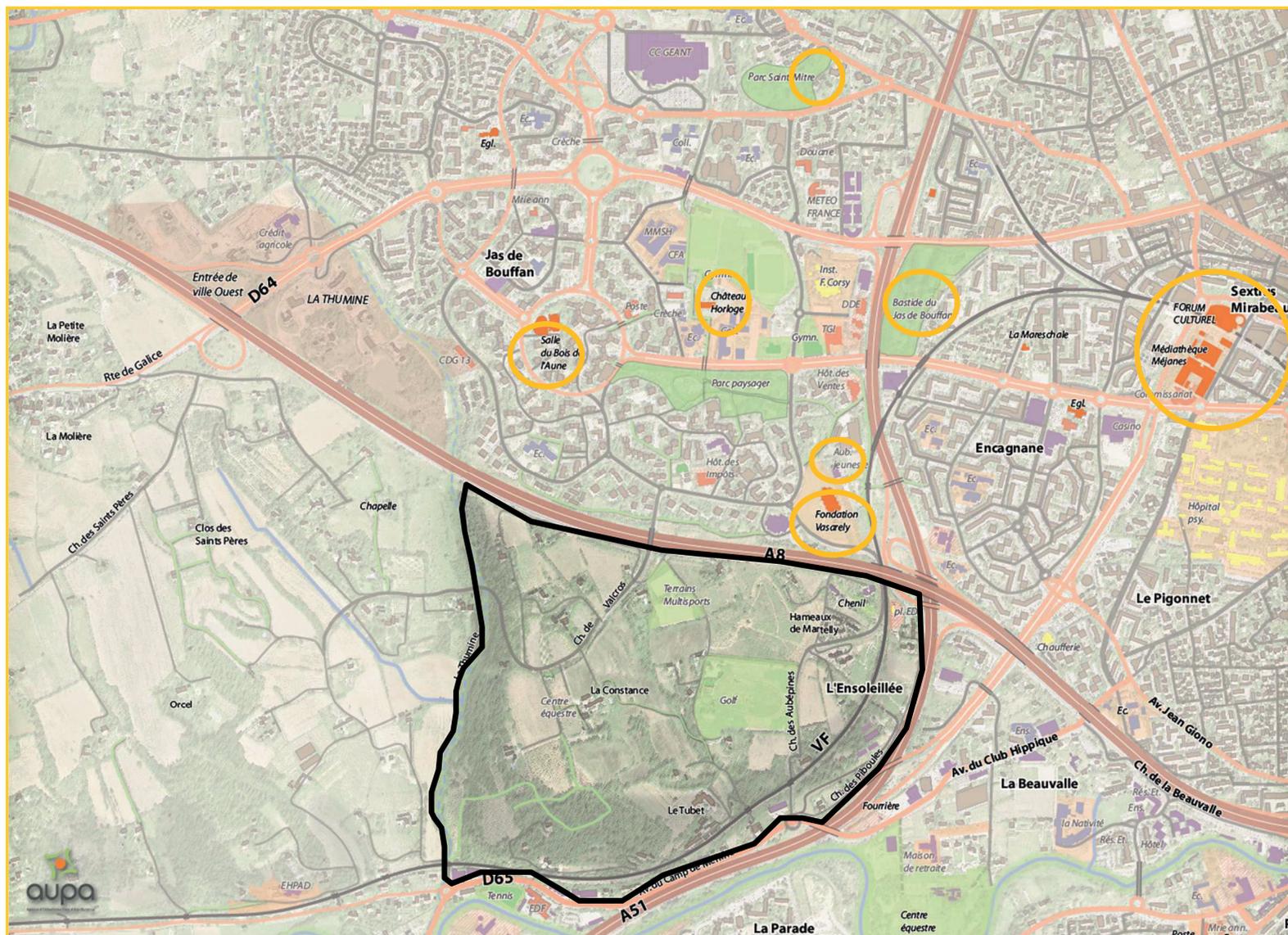
Au-delà, vers le couchant, on est dans le territoire de la campagne aixoise.







## Principaux équipements culturels et de proximité





## Chap.4.2 LE SITE LUI-MEME :

Le site du plateau de La Constance a des aspects multiples :

- **Un ancien territoire agricole**, aujourd'hui en déprise quasi-totale (il reste des Oliviers à la Bastide de Bellevue, quelques Vignes à Valrose, un champ à la Bastide Vieille ...) Ces espaces encore en culture représentent moins de 5% de la surface du plateau, les anciennes terres agricoles, aujourd'hui en friches non gérées sont fragiles et accueillent des décharges sauvages, vandalismes divers...
- **Un vallon central**, lieu d'écoulement hydraulique, avec comme corollaire une végétation arborée dense. L'étude faune/flore, bien que n'ayant pas mis en évidence des espèces et essences protégées a montré l'intérêt de ce vallon au plan naturel.
- **De belles perspectives**, vers la Montagne Sainte Victoire, à l'Est et vers la Chaîne de l'Etoile et le Pilon du Roy au Sud. Bien que l'activité de Paul Cézanne sur ce territoire soit mal identifiée, on peut qualifier le paysage de « Cézannien » et dans un concept d'aménagement préserver des perspectives et réparer divers dégâts (lignes à haute tension qui pourrait être enfouie, site de Martelly repris en compte ...)
- **Un écrin boisé** sur les versants du plateau, du côté Sud et du côté Ouest, avec des forêts (EBC) principalement de Pins. Ces boisements, souvent sur des terrains à forte pente constituent des limites naturelles intéressantes. Mais, ces boisements, peu ou pas entretenus, sont fragiles (arbres abattus par le vent, non renouvelés, risque d'incendie dû au débroussaillage partiel, manque d'accessibilité et de règles de gestion ...)
- **Un site encadré** par de grandes infrastructures (Autoroute A.8, A.51, voie ferrée de Rognac). Cela donne une identité au lieu, et matérialise des seuils. Un peu comme des « portes » qui accueillent le visiteur dans un endroit qui a son caractère propre.
- **Un patrimoine** de quelques bastides, de maisons souvent de belle qualité et surtout de parcs et jardins autour de ces lieux de vie. Le territoire est ponctué d'éléments patrimoniaux inventoriés ou simplement modestes.
- **De grandes unités foncières** appartenant à la collectivité, (15.4 hectares) à des opérateurs semi-public comme La Constance (Sacogiva et Erilia, 17.8 hectares) ou des terrains comme le club de golf (6.7 hectares) qui pourraient faire l'objet de mutation.

## □ Le domaine de la Constance

Presque au milieu du plateau, il y a une bastide et des terres.

C'est la Constance. Elle donne son nom à l'opération.

Elle pourrait être un élément fondamental, du projet d'aménagement. Donner le ton. Ne bâtir qu'au nord de la propriété

et

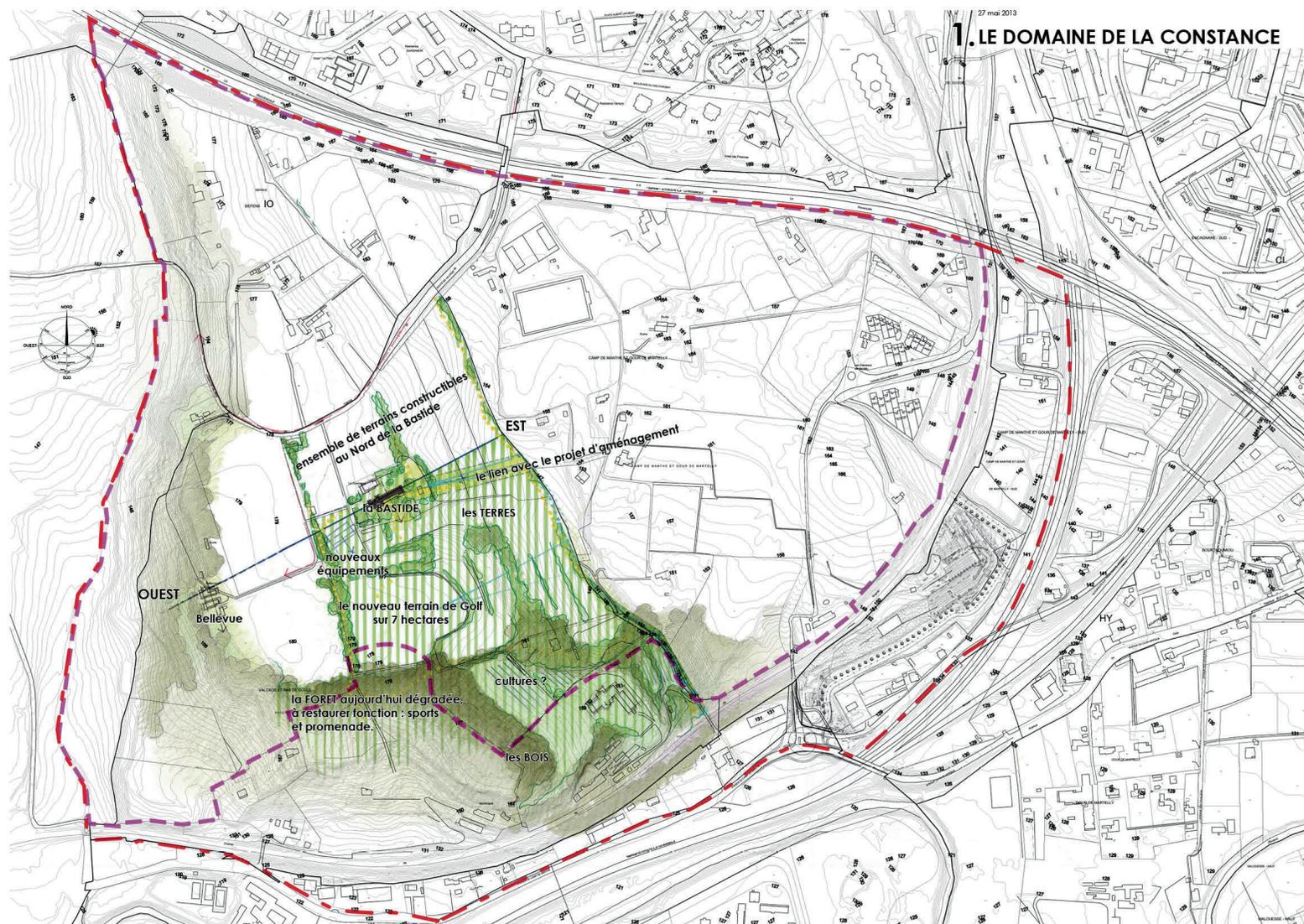
Dédier tout le sud au paysage ;

à des usages récréatifs et sportifs

- chevaux,
- golf,
- promenade,
- forêt, etc.

La démarche pionnière installe un mode de vie proche de la nature.

Un cœur vert pour le futur projet.

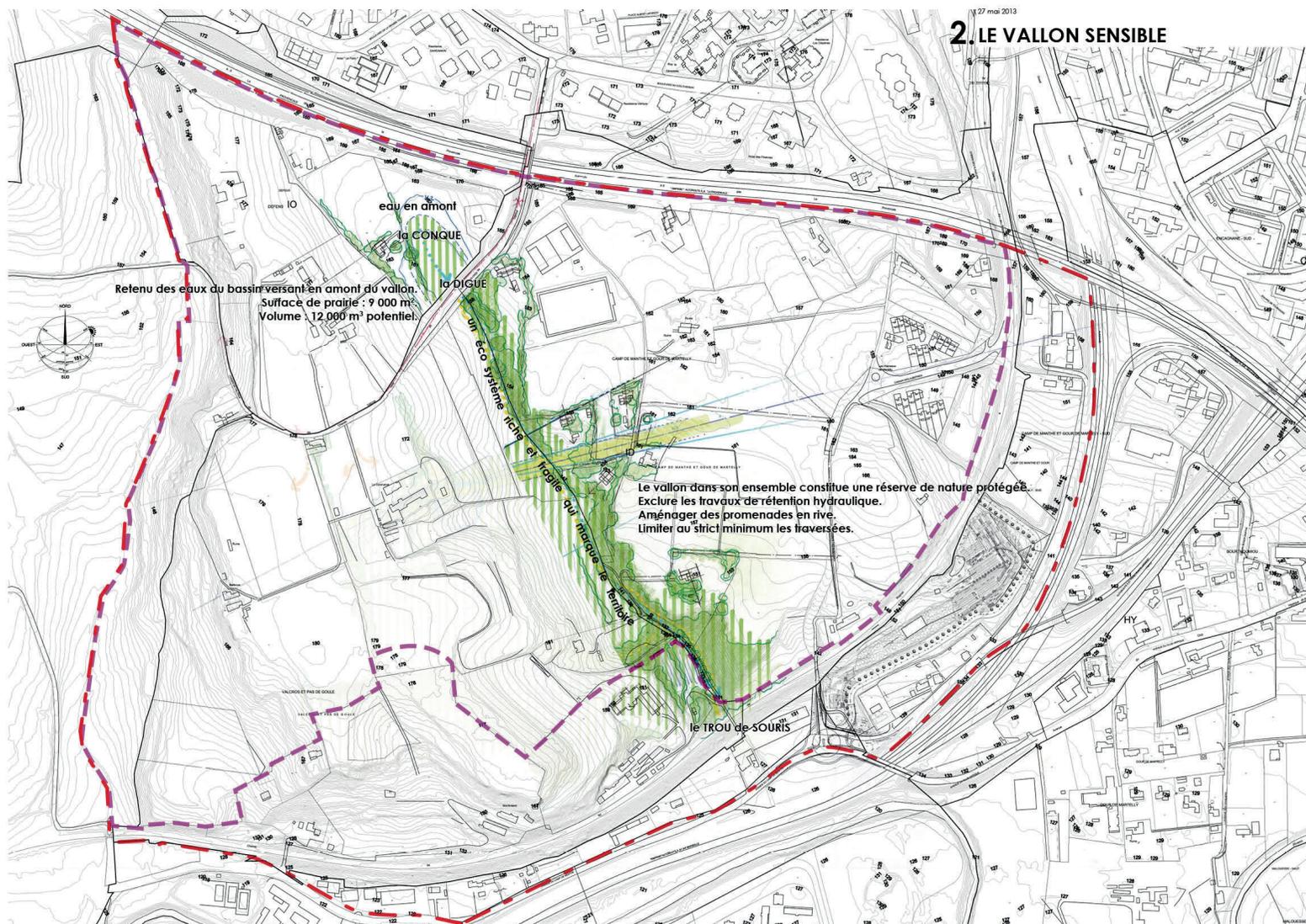


## ➤ La bastide de la Constance, une centralité

## □ Le vallon sensible

Sur un écoulement d'eau, les arbres ont pris place. C'est un milieu riche, pour la flore et pour la faune. C'est un espace fragile, qui doit rester paisible pour que les fleurs et les oiseaux y soient bien. Tout aménagement ne pourra se faire qu'avec une extrême prudence. La rétention hydraulique venant de plus haut, devra se faire en amont.

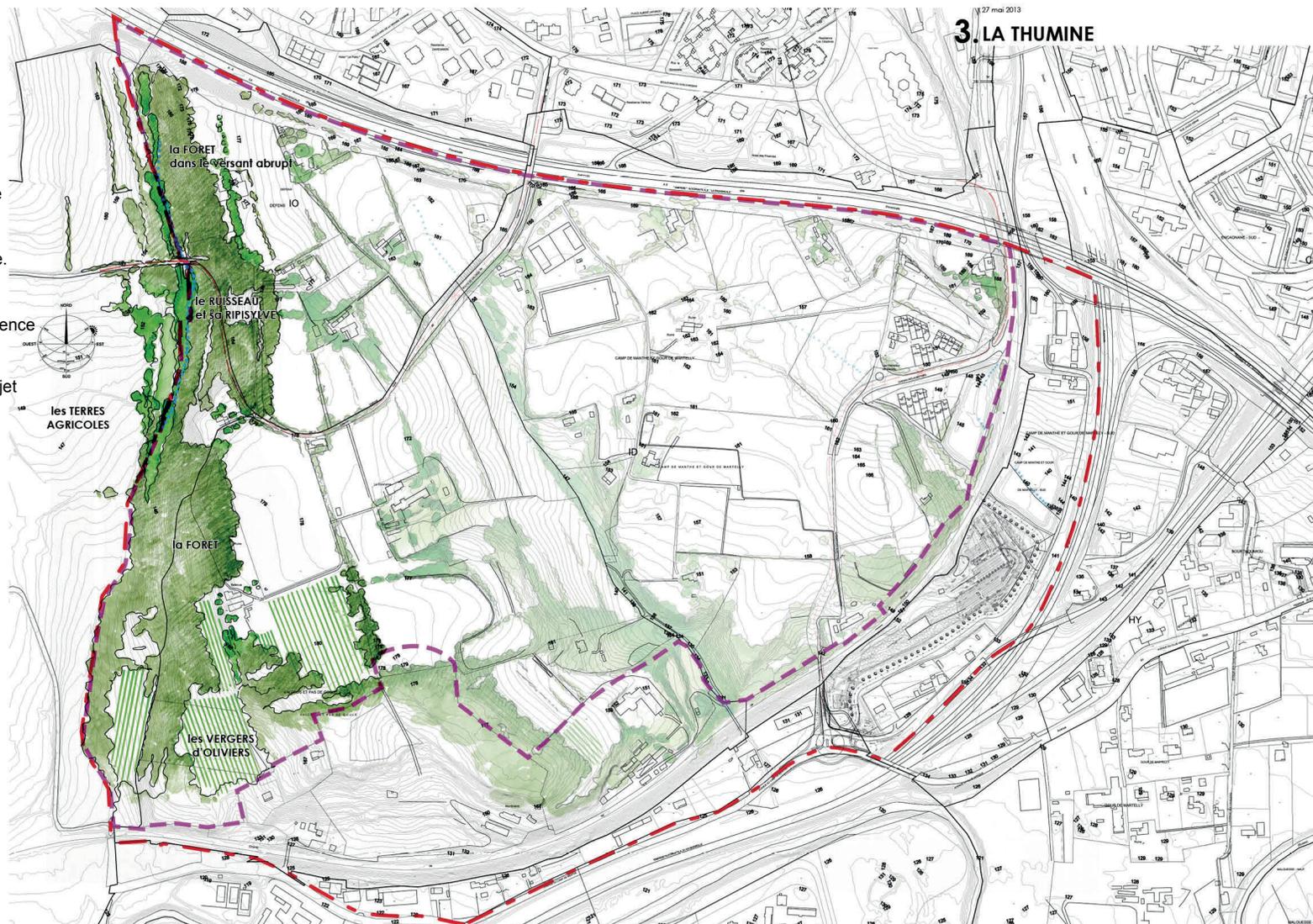
Vallon sensible, et précieux.



## ➤ Prise en compte des sensibilités naturelles et paysagères

## □ La Thumine

Du côté Ouest,  
le plateau s'arrête.  
Net.  
Forte pente.  
Boisée, dense et, au pied de cette  
chute de terrain, il y a le ruisseau  
de la Thumine et sa ripisylve.  
Au-delà c'est la campagne aixoise.  
Magnifique,  
préservée et protégée,  
territoire géré avec une vraie présence  
agricole,  
et de belles propriétés.  
Une frontière naturelle pour le projet  
d'aménagement de la Constance.



### 3. LA THUMINE

➤ **Préservation de la ripisylve de la Thumine, des continuums écologiques et d'espaces verts**

## □ Lou Deven

C'est une ancienne maison de campagne, aujourd'hui très dégradée mais, c'est surtout un site remarquable. Point haut du territoire. vue superbe vers le Sud, sur la chaîne de l'Etoile et le Pilon du Roy.

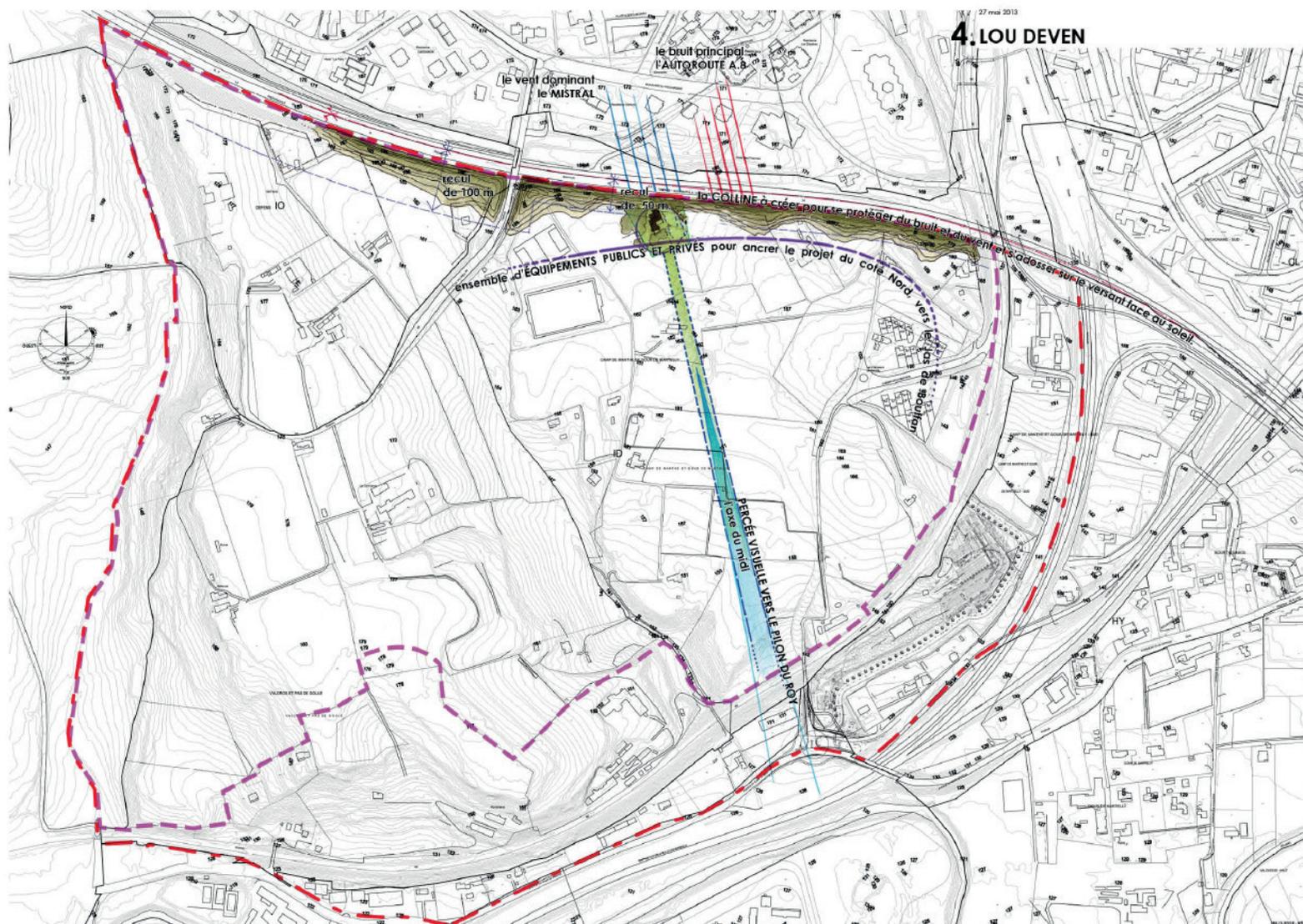
Une localisation exceptionnelle, pour un projet de qualité. Au Nord, il y a l'autoroute A8 et ses nuisances.

La zone *non-aedificandi* donne envie de créer une butte. La plus haute possible. Utilisant les terres de déblais de l'opération.

Cela évitera leur transport. (développement durable...)

On pourra s'adosser à la butte : À l'abri du mistral et au calme sur l'ensemble du site. Lou Deven donne les lignes de compositions majeures.

Le lieu pourra devenir un pôle actif, fondateur de l'aménagement.



➤ Prise en compte de divers enjeux environnementaux et paysagers

## □ Sainte Victoire

La montagne Sainte Victoire est un élément fort du paysage aixois.

Tout particulièrement ici, où le site en plateau offre des vues magnifiques, vers l'Est.

L'axe symbolique de la Sainte Victoire

sera une base conceptuelle du projet.

Une protection tutélaire.

On a envie d'imaginer un espace libre,

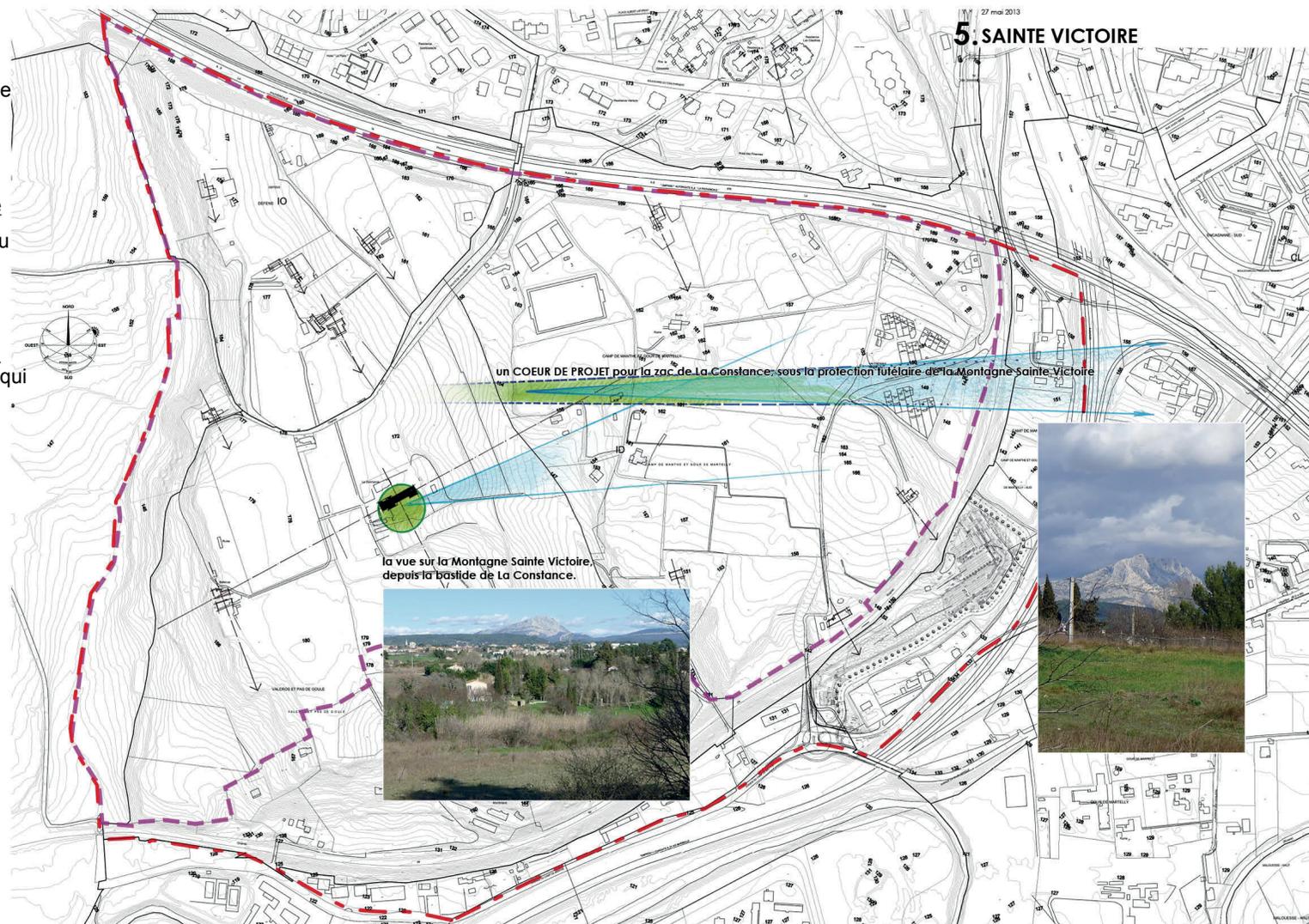
au cœur du projet,

orienté vers la Sainte Victoire.

Une sorte de « central park » qui fédère les habitants,

les activités.

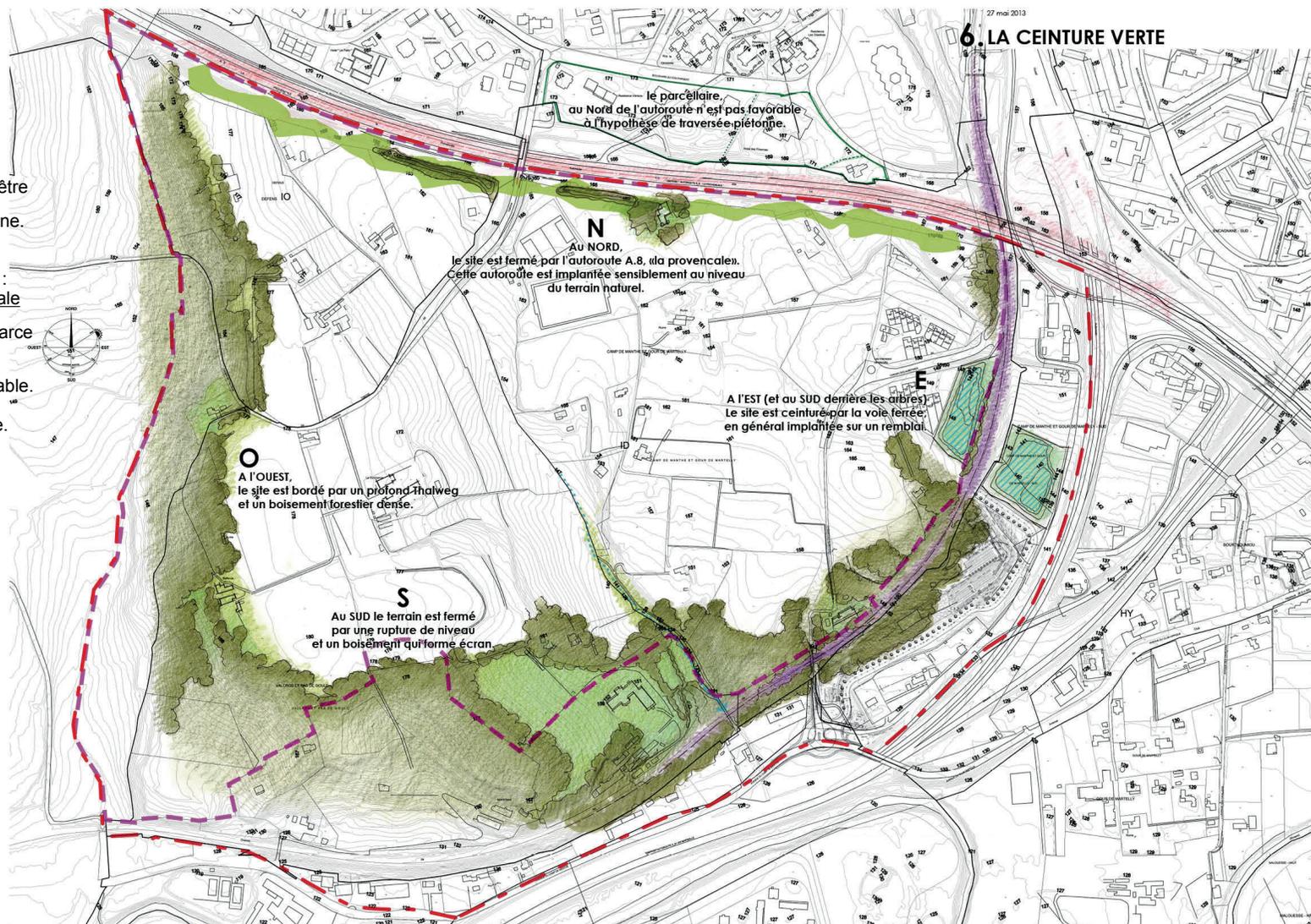
Un lieu d'énergie partagée.



➤ **Maintien des cônes de vue et des perspectives paysagères**

## La ceinture verte

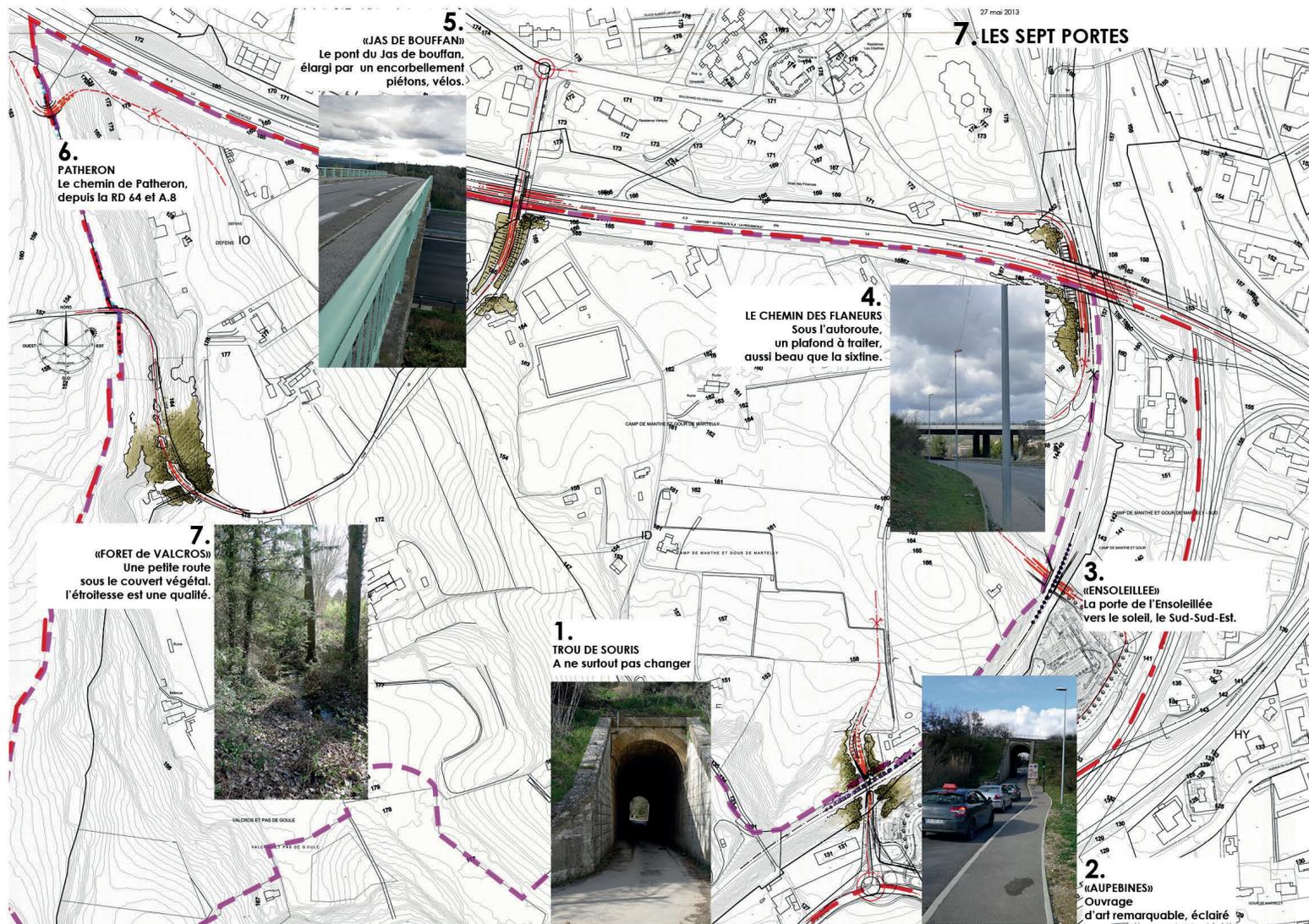
Le plateau de la Constance est entouré de forêts, souvent peu entretenues, mais bien réelles. Même au Nord, la butte pare-bruit, va se boiser. Ces masses d'arbres sont peut-être un inconvénient pour la greffe urbaine, mais, c'est aussi un atout. Cela confèrera un caractère fort : enclos protégé, en harmonie totale avec la nature. Créer l'envie de venir vivre ici, parce que c'est agréable. Une aire de développement durable. Vraie, visible. La forêt pourra redevenir vivante. Entretien. Le concept développe une riche intérieurité.



➤ **Prise en compte des éléments encadrant la Constance et préservation d'une ceinture verte**

## Les sept portes

Le site a son identité.  
On y entre par des  
« portes ».  
Cinq existent,  
deux sont à créer.  
Chaque porte doit avoir son  
caractère.  
Un intérêt architectural et  
paysager.  
C'est comme le seuil d'une  
maison.  
Symbole de l'accueil.  
Traitées avec soin.  
Très éclairées le soir.  
Commodes.  
Propices à développer un  
sentiment  
de sécurité.



## ➤ Les entrées de la Constance







## Chapitre 4.3 PATRIMOINE :

La réunion publique n°2 du 10 juillet 2013, tenue dans le cadre de la concertation, a plus particulièrement porté sur le patrimoine. On peut rappeler ici, quelques éléments forts de cette présentation.

## LE PATRIMOINE UNE PRIORITE D'AMENAGEMENT

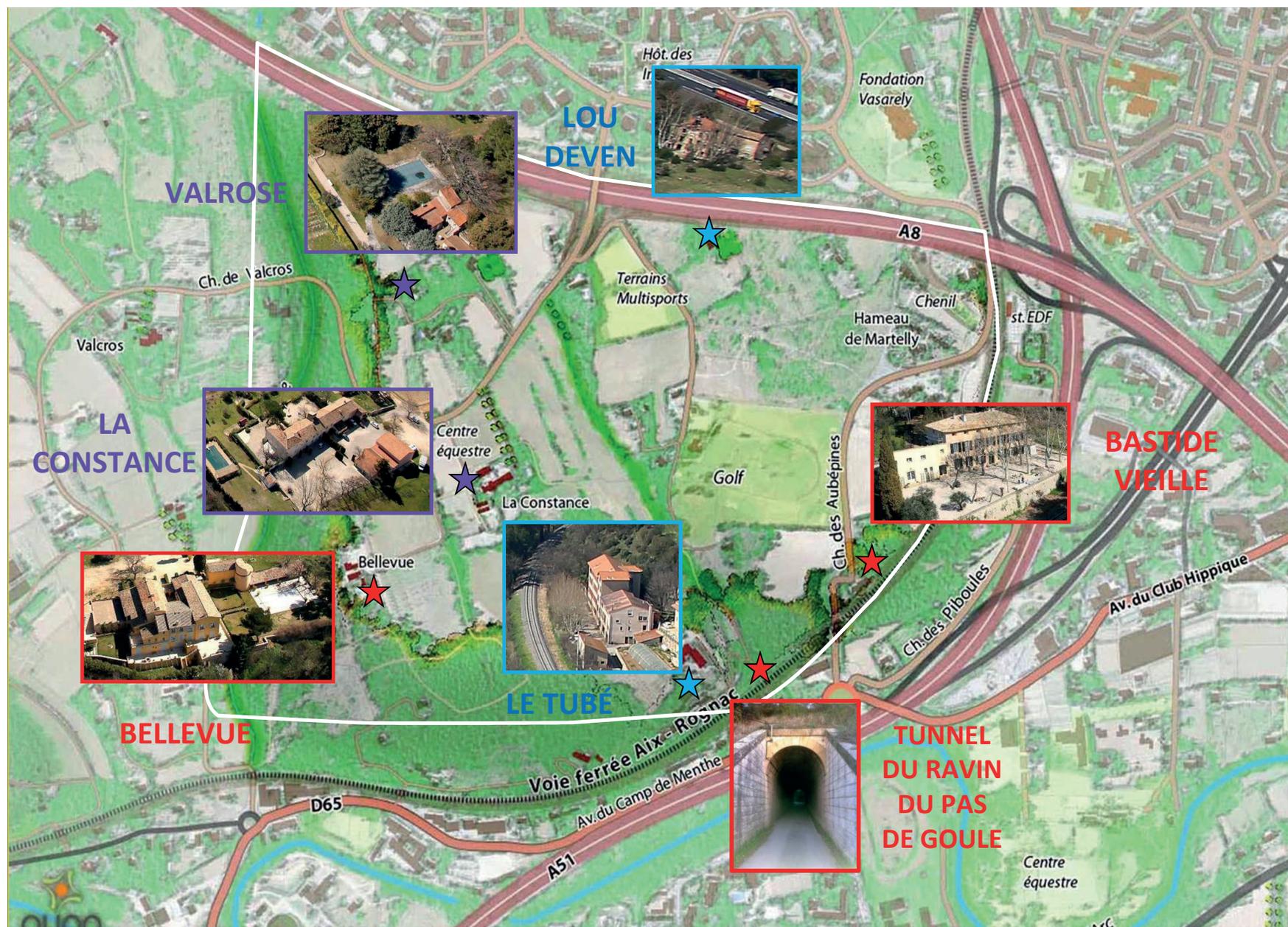
- La Ville d'Aix-en-Provence développe une forte **politique de sauvegarde et de valorisation du bâti remarquable** sur l'ensemble de la commune, politique renforcée au cours des dernières années.
- Elle pose un regard qualitatif sur les projets d'aménagement, de modification ou d'adaptation du bâti, d'aménagement et d'usage de l'espace public. Attendue depuis des décennies, la mise en œuvre du **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre-ancien (PSMV)** en est l'un des symboles forts les plus récents.



## LE PATRIMOINE DE LA CONSTANCE

### CONTEXTE GENERAL ET ELEMENTS PRINCIPAUX

- Le périmètre opérationnel de La Constance-Valcros ne possède **aucun monument historique**. Il est en revanche à proximité du Château de La Pioline, de la Bastide du Jas de Bouffan ou de la Fondation Vasarely classés au titre des monuments historiques.
- Sur le plateau de Valcros, le périmètre opérationnel de La Constance a retenu l'attention de plusieurs historiens de l'art et experts reconnus de l'architecture régionale et des paysages. Nerte Dautier, René Borricand ont ainsi dans leurs ouvrages de référence sur les châteaux et bastides du Pays d'Aix remarqué **deux domaines caractéristiques du 18<sup>ème</sup> siècle aixois : Bellevue et Bastide Vieille**.
- La Direction des Musées et du Patrimoine culturel de la Ville d'Aix-en-Provence a, pour sa part, effectué un inventaire du patrimoine non protégé existant sur le plateau de Valcros, dans le périmètre d'étude de la ZAC de La Constance. Elle y a recensé deux sites majeurs et leurs bastides du 18<sup>ème</sup> siècle, **Bellevue et Bastide Vieille**, parfaitement restaurées, un **Tunnel ferroviaire remarquable au titre du génie civil**, réalisé lors du percement de la voie des Alpes, mais aussi deux bastides du 18<sup>ème</sup> profondément remaniées par la suite ( **Val Rose et La Constance**) et enfin deux bâtisses de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle (**Le Tubé et Lou Deven**, en partie ruinée).
- Si le plateau ne recèle pas un intérêt patrimonial exceptionnel, il est dans les mémoires pour les perspectives et l'inspiration qu'y a trouvées Paul Cézanne, peignant le Pigeonnier de Bellevue, La Bastide Vieille ou Sainte-Victoire. **Le patrimoine ne se conçoit pas uniquement comme un monument à sauvegarder des altérations du temps, mais comme un cadre de vie familiale, sociale, économique, sociétale à faire vivre dans toute son actualité et sans le fossiliser.**



## 3 constructions et sites majeurs

□ **La Bastide Bellevue** date du 18<sup>ème</sup> siècle. Située sur un point haut et boisé du périmètre, la maison de maître, remaniée mais en parfait état général de conservation, est au cœur d'un vaste domaine qui accueille **d'autres éléments patrimoniaux** : colombier peint par Cézanne, puits, portail, pierre de moulinage, fontaine, cave voûtée et ferme. Sur la propriété de Bellevue, Paul Cézanne a peint huit tableaux entre 1880 et 1890, dont un intitulé *La Sainte-Victoire vue de Bellevue*, 1882-1885, Metropolitan Museum. Bellevue avait été acquise par Rose Conil, sœur de Cézanne. Le peintre se rendit régulièrement sur le domaine et y peignit en compagnie de Renoir.

□ **La Bastide Vieille** date sans doute de la fin du 16<sup>ème</sup> siècle. La bastide telle qu'elle existe aujourd'hui, récemment **labellisée par la Fondation du Patrimoine** date du 18<sup>ème</sup> siècle. Elle est de belle qualité architecturale et caractéristique des proportions et de l'ordonnancement des bastides du 18<sup>ème</sup> en Pays d'Aix. Son intérêt historique est renforcé par sa présence avérée sur trois tableaux peints par Cézanne, dont *La Montagne Sainte-Victoire au grand pin*, 1886-1887, Philips collection, Washington. Bellevue et Bastide Vieille ont fait l'objet récemment par leurs propriétaires d'importants travaux de restauration.

□ Un autre élément de patrimoine, plus inattendu, est considéré au regard des critères du Thésaurus MERIMEE comme digne d'un véritable intérêt patrimonial du génie civil : le court **tunnel ferroviaire du Ravin du Pas de Goule** Ainsi que tout le linéaire de la voie ferrée Aix-Rognac. Il est contemporain de l'ouverture du tracé de chemin de fer Rognac-Aix (1856) qui borde le secteur au sud

## 2 constructions et sites intéressants

□ Deux autres bastides, datant du 18<sup>ème</sup> siècle, sont présentes sur le site de la Constance. Elles ont pour noms :

### La Constance et Val Rose.



Les remaniements successifs intervenus sur les bâtiments et leurs terres atténuent l'intérêt patrimonial de ces deux bastides qui restent cependant, avec leur environnement paysager immédiat, des éléments contribuant à façonner et à organiser le paysage du plateau de Valcros La Constance.

□ Enfin, deux grandes maisons construites postérieurement, vers la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, ont été répertoriées. L'une,

**Le Tubet-Bastide Dupérier**, est située à cheval sur

périmètre au sens opérationnel, l'autre **Lou Deven**, ancienne propriété (1884) de la belle-famille du peintre Joseph Milon est en partie ruinée.

L'analyse paysagère a insisté sur l'intérêt naturel majeur des deux emplacements caractérisés par des points de vue dominants de part et d'autre du plateau.

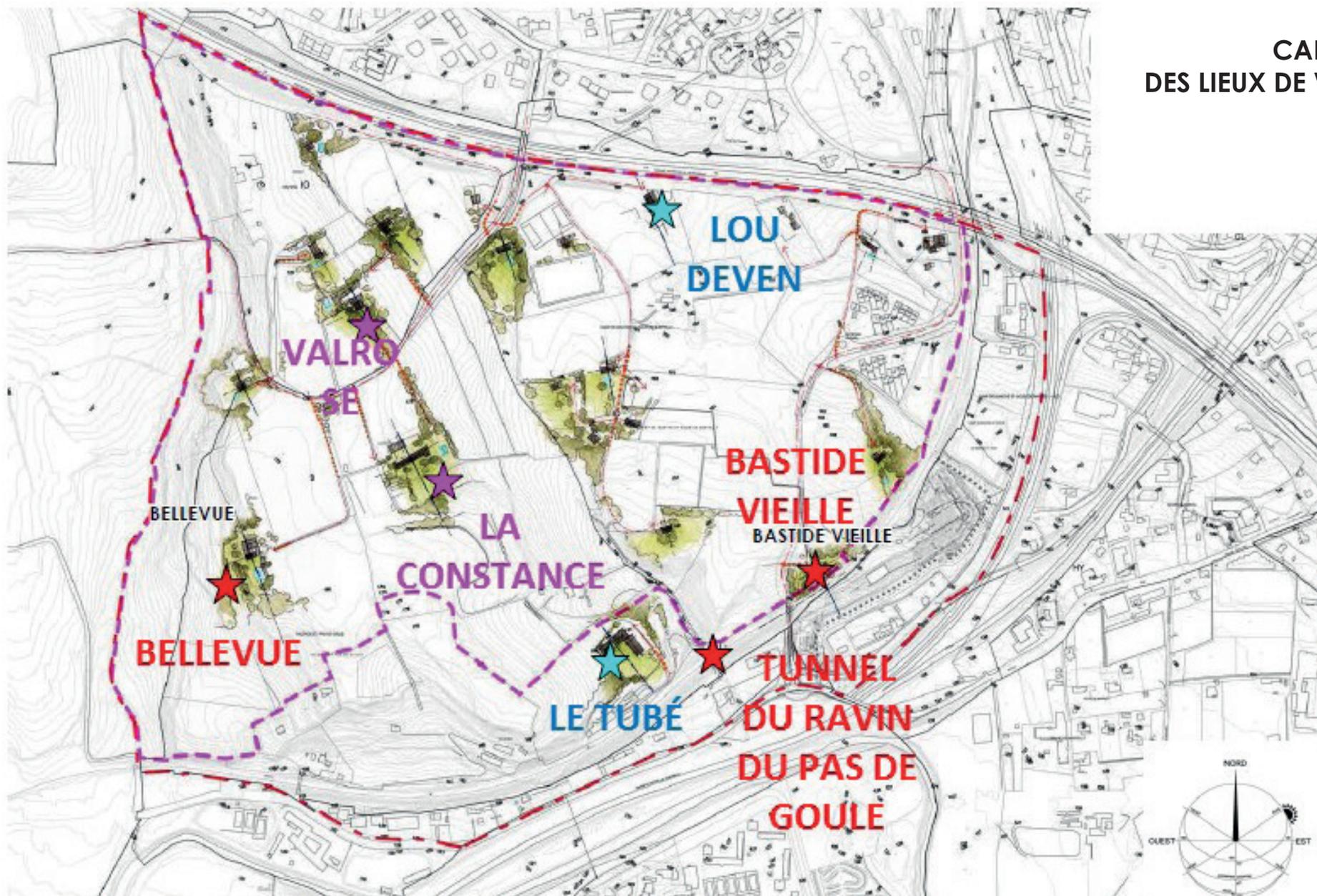


## 2 maisons de la fin 19<sup>ème</sup>

## LIEUX DE VIE LIES AU FONCIER

- ❑ Les éléments constituant la mémoire des siècles passés sont essentiels. Mais, il y a également, **QUELQUES LIEUX OU LES GENS VIVENT**.  
Le secteur de la Constance n'est pas un désert, Vivre, avec un certain art, dans un lieu, lui confère une valeur, amplifiée, année après année. Avec un « dedans » (la maison) mais aussi un « dehors » (la terrasse et les jardins), car nous sommes dans le Midi, et les lieux de vie sont autant intérieurs qu'extérieurs.
- ❑ **Ces lieux de vie sont un patrimoine**, même si les constructions sont parfois récentes. Chacun de ces espaces est porteur d'un potentiel humain et naturel.
- ❑ Ces ensembles habités, **maisons + jardins**, ont fait l'objet d'un recensement et le plan ci-après montre ceux qui, à notre avis, présentent un intérêt et méritent une attention particulière, pour l'harmonie future du quartier.

## CARTE DES LIEUX DE VIE



## LE PATRIMOINE VEGETAL



❑ Le patrimoine, ce n'est pas seulement les demeures historiques, et les lieux de vie. Parmi ses autres composantes, il y a **LES ARBRES.**

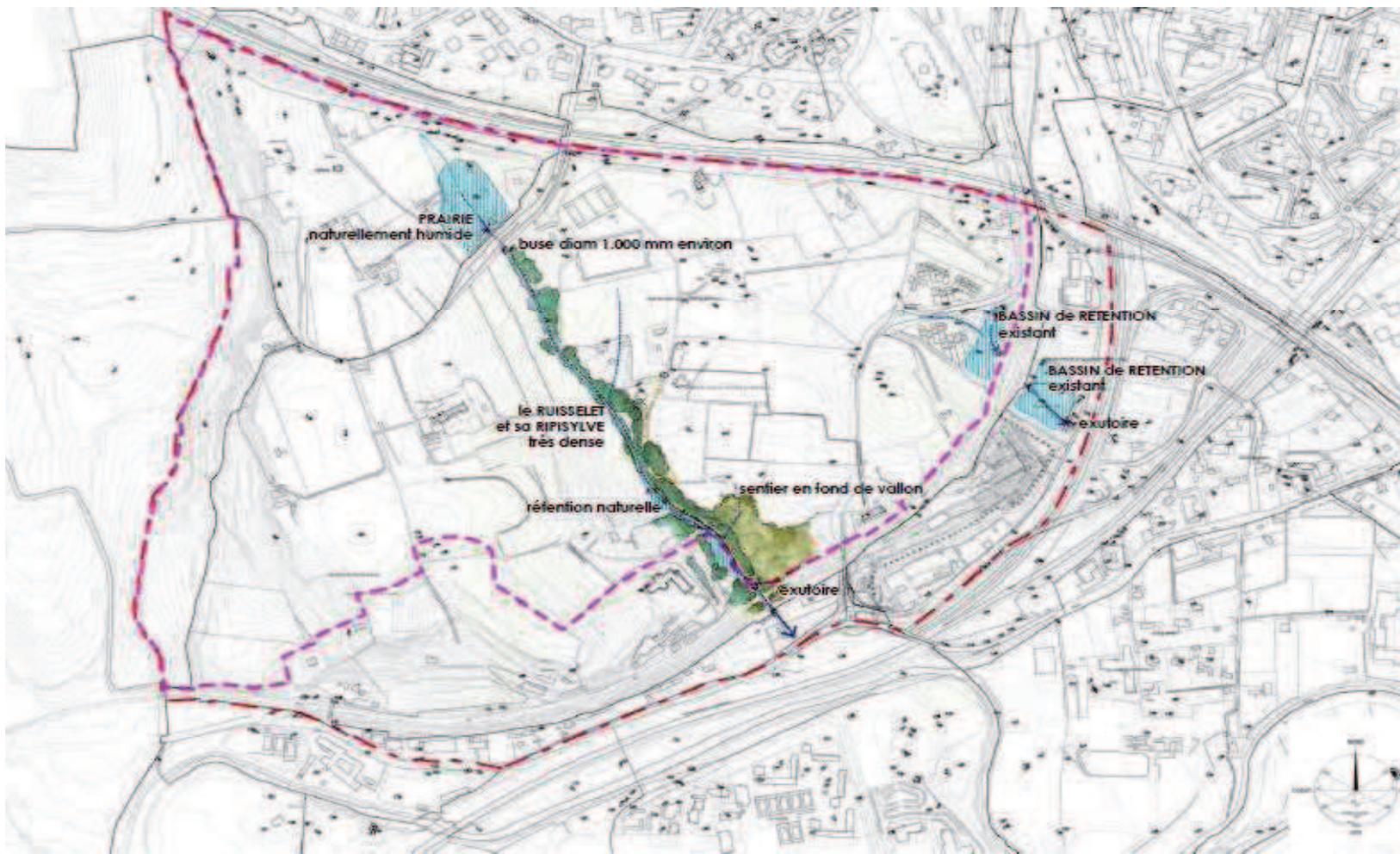
Ils se sont développés, au fil des ans, ils ponctuent les paysages. Ils racontent l'histoire des lieux, les usages passés. Les arbres accueillent aussi les oiseaux, la vie.

## CARTE DES MASSES VEGETALES



## LES CHEMINS DE L'EAU

**L'EAU** est un élément très lié aux arbres. C'est aussi une composante du patrimoine. Dans la campagne aixoise, la création d'un domaine a toujours été accompagnée d'une étude du système hydraulique.



## Chapitre 5. LE PROJET d'AMENAGEMENT

Raisons pour lesquelles le concept a été retenu.

Cohérence avec les études liées au PLU.

## Chap. 5.1 PREAMBULE :

Le chapitre 4 du présent rapport de présentation, a évoqué l'état initial du site, avec identification des particularismes du territoire : atouts, faiblesses.

Ces éléments ont été traduits de manière graphique sur une carte faisant ainsi apparaître des « pages blanches ».

Ce sont des espaces, plutôt disponibles pour concevoir les aménagements urbains et développer les futures constructions.

## Chap. 5.2 LE CONCEPT :



Le projet d'aménagement proposé pour le site du plateau de La Constance s'appuie sur quelques idées fortes :

### **A. TRAVAILLER AVEC LE MILIEU NATUREL,**

ne jamais aller contre les données naturelles, mais, au contraire, trouver une qualité d'aménagement dans l'harmonie avec les éléments.

#### **- La terre,**

le végétal, protection et mise en valeur, puis gestion de l'écrin forestier, de la ripisylve du vallon central, des parcs entourant les maisons et bastides ...

exclure les terrassements excessifs, réutiliser sur site la terre végétale, créer une « colline », en bordure de l'autoroute A.8 avec les déblais de fondation et parkings en sous-sol, évitant ainsi les transports de matériaux vers des décharges ...

#### **- L'air,**

la vue, le site se présente sous la forme d'un plateau, avec des vues dégagées vers les lointains.

La Montagne Sainte Victoire au Levant, la Montagne de l'Etoile et le Pilon du Roy au midi.

Le concept ménage les vues.

Ce ne sont pas de simples zones non-aédificandi, mais des espaces libres utiles au projet : des prairies en cœur d'opération, aménagées, accessibles, ... des respirations.

#### **- L'eau,** les écoulements naturels, les zones humides.

Le relief est creusé dans le milieu du plateau, d'un petit thalweg du Nord au Sud.

Egalement, vers l'Est, du côté des hameaux Martelly, le terrain a la forme d'une conque.

Ne pas ignorer ces données topographiques et aménager très délicatement les écoulements naturels, pour prendre en compte le projet urbain, avec un principe de retenue de l'eau, toujours, le plus en amont possible, d'infiltrer l'eau propre, d'être cohérent avec les études faune/flore, d'exclure les ouvrages bétonnés et clôturés qui sont à la fois anti-naturels et inappropriés à la cohabitation avec les humains.

Le plateau, dans son ensemble est à regarder comme une maison, un lieu à vivre, où les données « FENG-SHUI » se prennent en compte (avec le bon sens paysan du midi).

#### **- Vers le Nord,**

le Mistral, le froid (et le bruit de l'autoroute A.8) on s'adosse, on s'appuie au terrain, un sentiment de protection.

### - Vers l'Est,

la ville d'Aix, les échanges, on puise l'énergie.

La chance veut que de ce côté, il y aussi la ressource électrique du Poste Central d'Aix, avec une réserve de puissance pour La Constance.

### - Vers le Sud,

le bord du plateau, le grand horizon, ... c'est l'ouverture, le soleil ... le bien être des terrasses, la vie en plein air, notre façon de vivre.

### - Vers l'Ouest,

le soleil couchant, c'est la limite de la ville.

La forêt du vallon de la Thumine est une limite nette.

Au-delà, c'est la campagne aixoise, vivante, magnifique.

## **B. RESPECTER LE PATRIMOINE**

aujourd'hui, le plateau de La Constance n'est pas désert.

Depuis bien des années des gens ont vécu ici. Ils ont aménagé leurs domaines.

Le bâti et en même temps les espaces extérieurs. cette matière humaine, paysagère et architecturale, mérite le respect.

Le projet urbain, tout comme il compose avec la nature, cohabite avec des propriétés qui restent en place.

Maisons, jardins, pour continuer à être bien et pour respecter les mémoires.

Mais ce patrimoine est aussi composé d'éléments modestes :

un bel arbre, un portail, un mur ... ne rien gaspiller.

Dans la méthode d'élaboration du projet urbain précis (dossier de réalisation de la ZAC) il y aura des lignes fortes, qui parfois se déformeront pour respecter un élément.

Dans cette méthode douce, il faudra mettre en place une échelle des valeurs.

Tout élément de patrimoine devra être diagnostiqué, analysé, avec son potentiel d'utilisation ....

Le respect ne doit pas être confondu avec la conservation sans avenir de n'importe quoi.

Ce travail sur le patrimoine vise un objectif de conservation, mais aussi doit dégager une forme de bien-être, pour des résidents actuels du plateau qui souhaiteront rester et pour des nouveaux venus qui bénéficieront de racines.

### **C. CREER POUR CHAQUE LIEU**

la proposition d'aménagement n'est pas l'application sur l'ensemble du territoire d'une même forme urbaine.

Bien au contraire, chaque lieu va appeler un concept.

Ainsi on pourra se repérer, toujours savoir où l'on est, d'après le contexte.

Cette diversité n'est pas le désordre.

L'organisation répond à une logique d'ensemble, basée sur les percées visuelles, les déplacements, la notion de centralité et de périphérie, etc ... Cette adaptation du projet urbain à chaque lieu va s'exprimer pour la programmation, la densité, l'emprise au sol, la hauteur, la typologie architecturale, le rapport à la nature, les espaces verts.

Le thème développé sera l'unité dans la diversité.

### **D. OPTIMISER LES INFRASTRUCTURES**

il est inutile de créer trop de routes, de réseaux ... faire ce qu'il faut, au bon moment, mais pas plus.

Toujours se méfier du principe Shaddock qui nous guette « pourquoi faire simple, quand on peut faire compliqué »

Pour optimiser les infrastructures, il va falloir clarifier des idéologies :

quelle place pour les transports en communs ?, quels véhicules pour l'avenir ? quelle énergie distribuer ?

La collectivité a clairement affirmé un objectif de quartier à DEVELOPPEMENT DURABLE, cela doit guider les choix pour les infrastructures.

Au plan viaire une voie majeure prolonge le boulevard de l'Ensoleillée, après son passage sous la voie ferrée pour réunir le chemin des Aubépines au chemin de Valcros, plus tard cet axe se prolongera vers l'échangeur Aix-Ouest.

## **Chap. 5.3 PROPOSITION :**

Nous n'en sommes qu'à un dossier de création de ZAC.

Tous les détails du projet urbain viendront plus tard,  
ici, simplement,  
les principes fondateurs sont dessinés :

- Les axes essentiels.
- La centralité.
- Le développement phasé dans le temps, qui pourrait couvrir une quinzaine d'années (délai semblable au PLU).
- Le programme général.

Lignes fortes :

- Un axe central de forme urbaine autour d'un parc,  
avec desserte transports en commun en site propre, relié au centre-ville par les deux passages de l'autoroute A.8.
- Le logement en coeur de quartier,  
éloigné de l'autoroute A.8 avec des hauteurs graduées de R+2 à R+5.
- Des activités dans du bâti R+2/R+3 au Nord du site,  
protégées des nuisances phoniques par un merlon paysager.
- Un épannelage qui affirme la gradation des hauteurs,  
moindres vers le Sud et l'Ouest (ne pas dépasser la taille des masses végétales).
- Respect des unités de paysage,  
des vues lointaines et corridors écologiques mis en évidence par les études environnementales.

## ELEMENTS STRUCTURANTS D'UNE REFLEXION D'AMENAGEMENT

Souvent, le projet urbain  
s'appuie  
sur la définition de grandes  
infrastructures  
ou sur une composition  
magistrale.

Ici,  
à Aix en Provence,  
sur le territoire de la Constance,  
l'approche sera plus délicate.  
Le concept viendra du terrain.

Les premiers éléments,  
sont présentés ici.  
Priorité à la nature.

Au mode de vie.

Aux gens.

Aucune gloire dans les  
infrastructures.

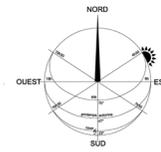
De simples outils,  
commodes,  
au moindre coût.

Une idée du développement  
durable.

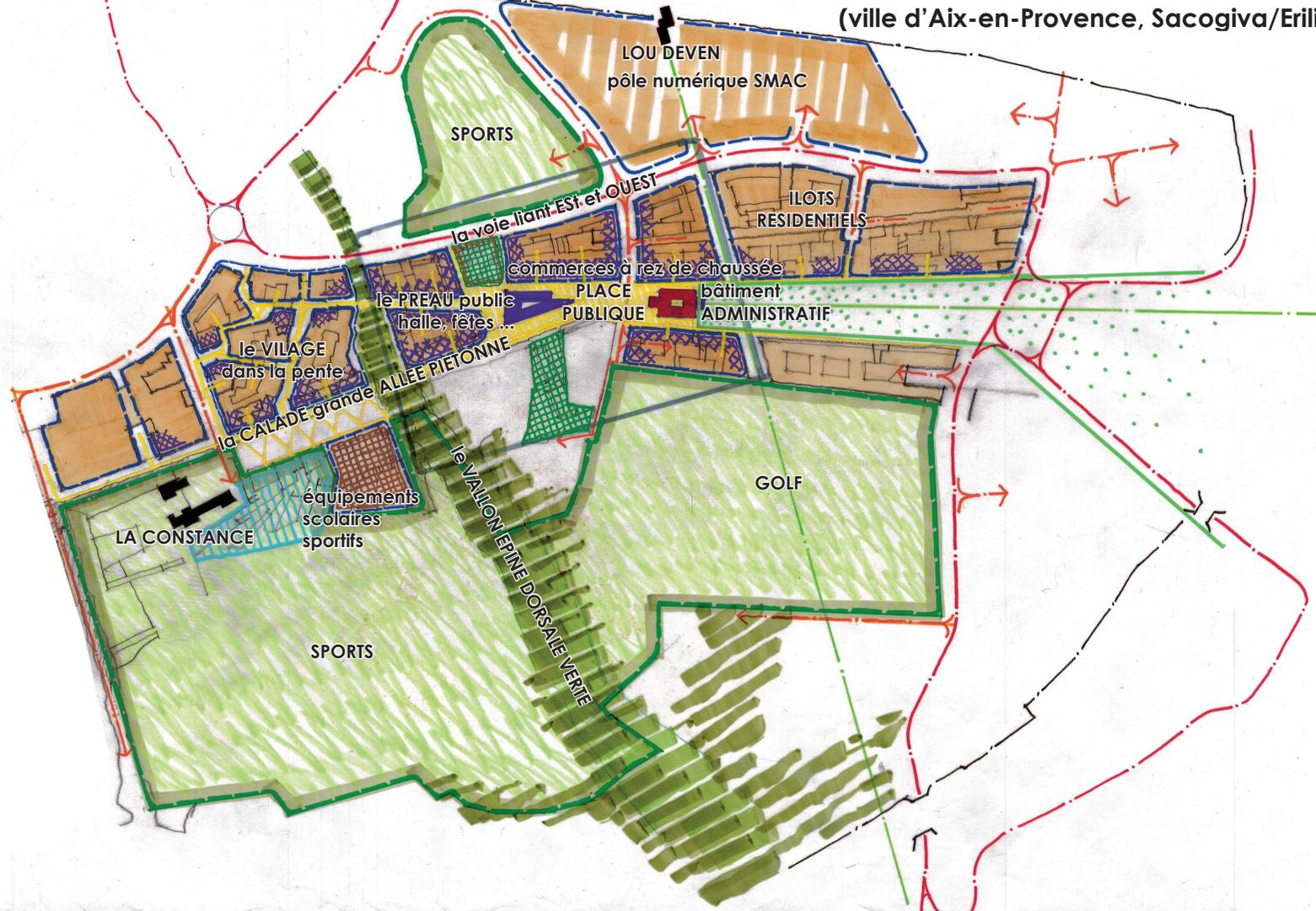
Un quartier pour être bien,  
tout simplement

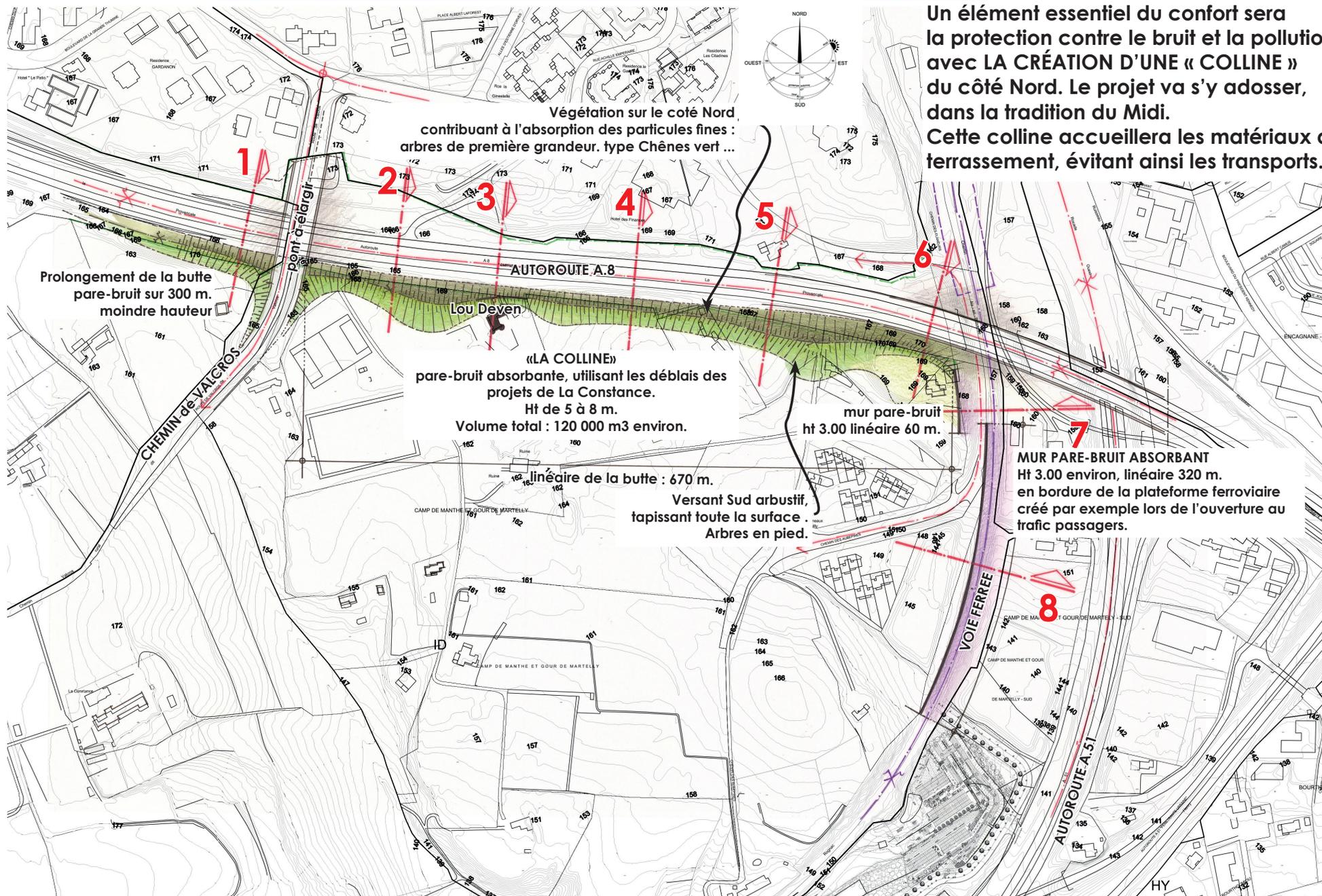


Pour cadrer les actions jusqu'à la réalisation finale il y a des LIGNES FORTES. Ces lignes sont ancrées sur le grand paysage, les montagnes tutélaires de la Sainte Victoire et de l'Etoile. Ces lignes fortes vont aussi, organiser les parcours ... notamment entre l'Est et l'Ouest du plateau.



Et puis IL Y A LE TEMPS,  
les chantiers ne vont pas débuter  
de partout à la fois.  
Le quartier commence à germer dans un  
lieu fondateur, à forte sociabilité,  
sur des fonciers maîtrisés  
(ville d'Aix-en-Provence, Sacogiva/Erilia).

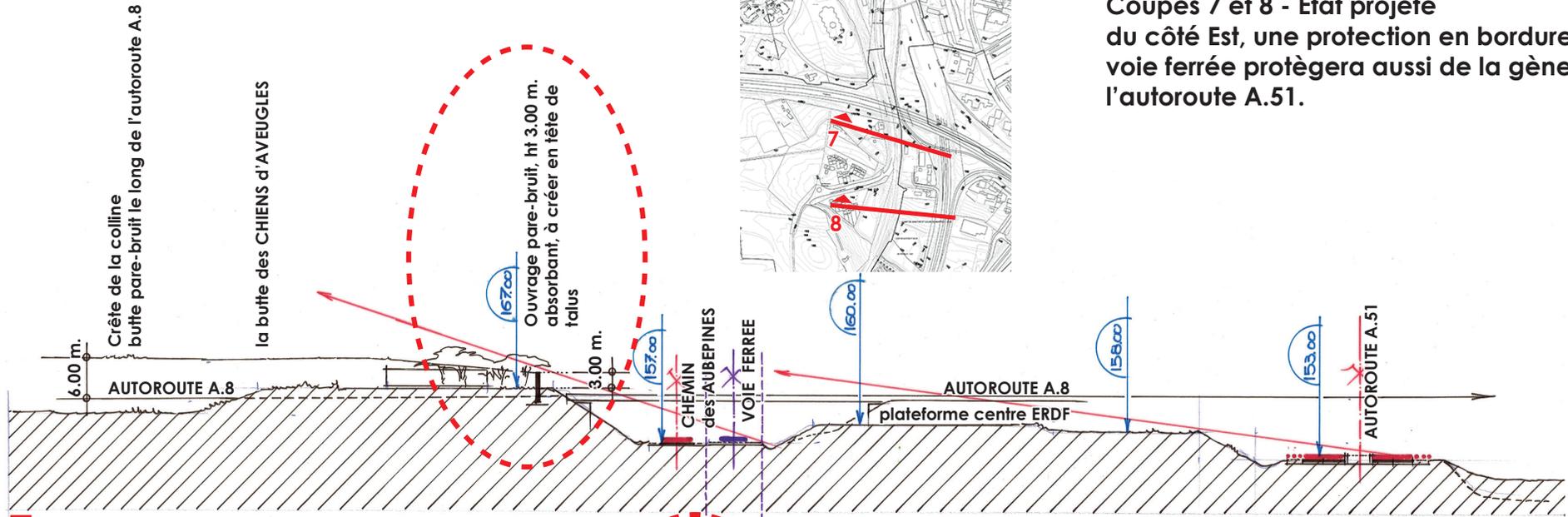




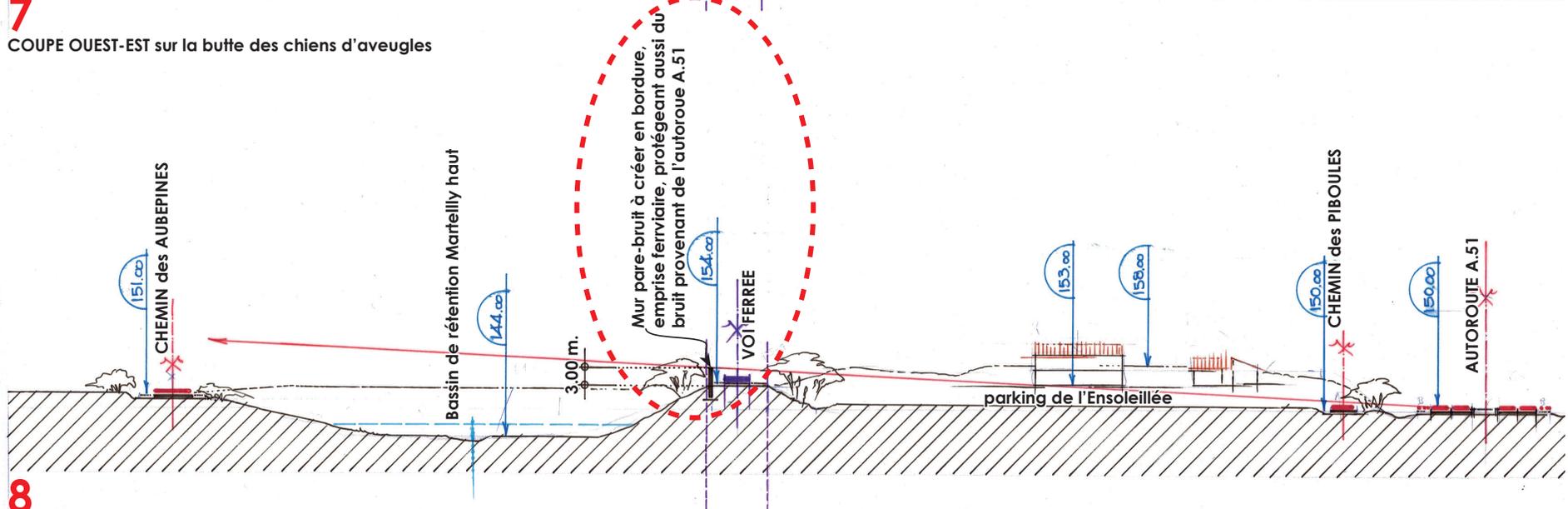
Un élément essentiel du confort sera la protection contre le bruit et la pollution, avec LA CRÉATION D'UNE « COLLINE » du côté Nord. Le projet va s'y adosser, dans la tradition du Midi. Cette colline accueillera les matériaux de terrassement, évitant ainsi les transports.



Coupes 7 et 8 - Etat projeté  
du côté Est, une protection en bordure de la  
voie ferrée protégera aussi de la gêne due à  
l'autoroute A.51.

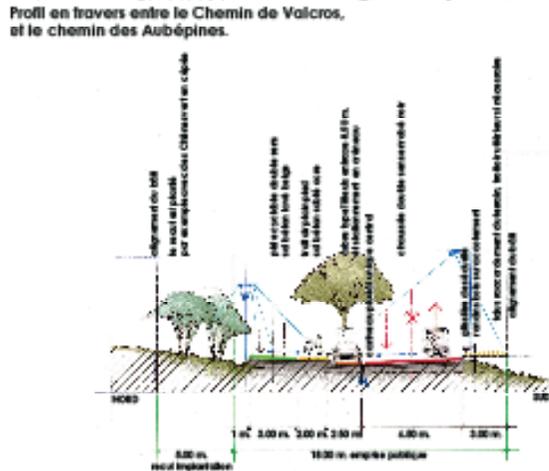
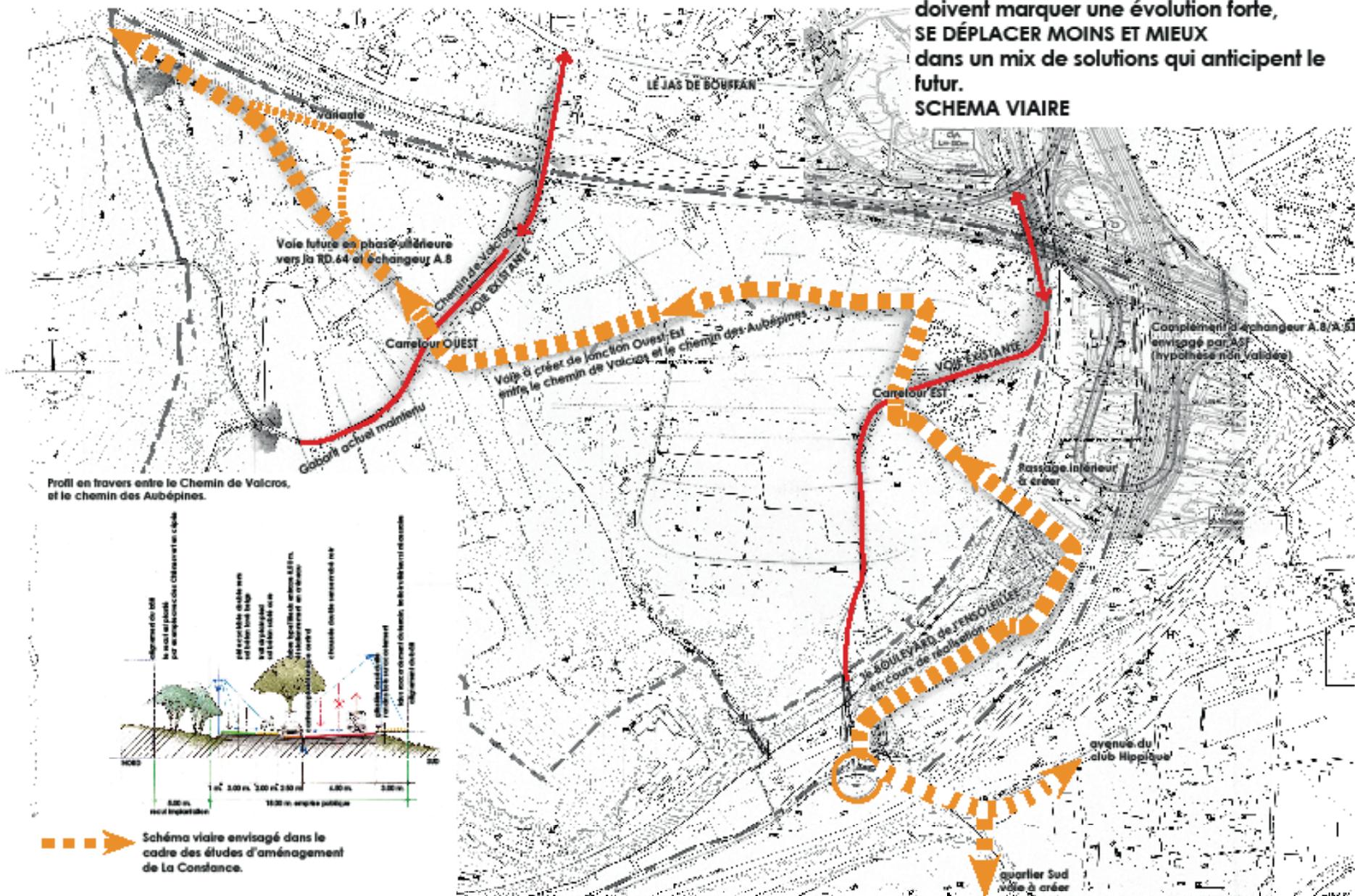


7  
COUPE OUEST-EST sur la butte des chiens d'aveugles



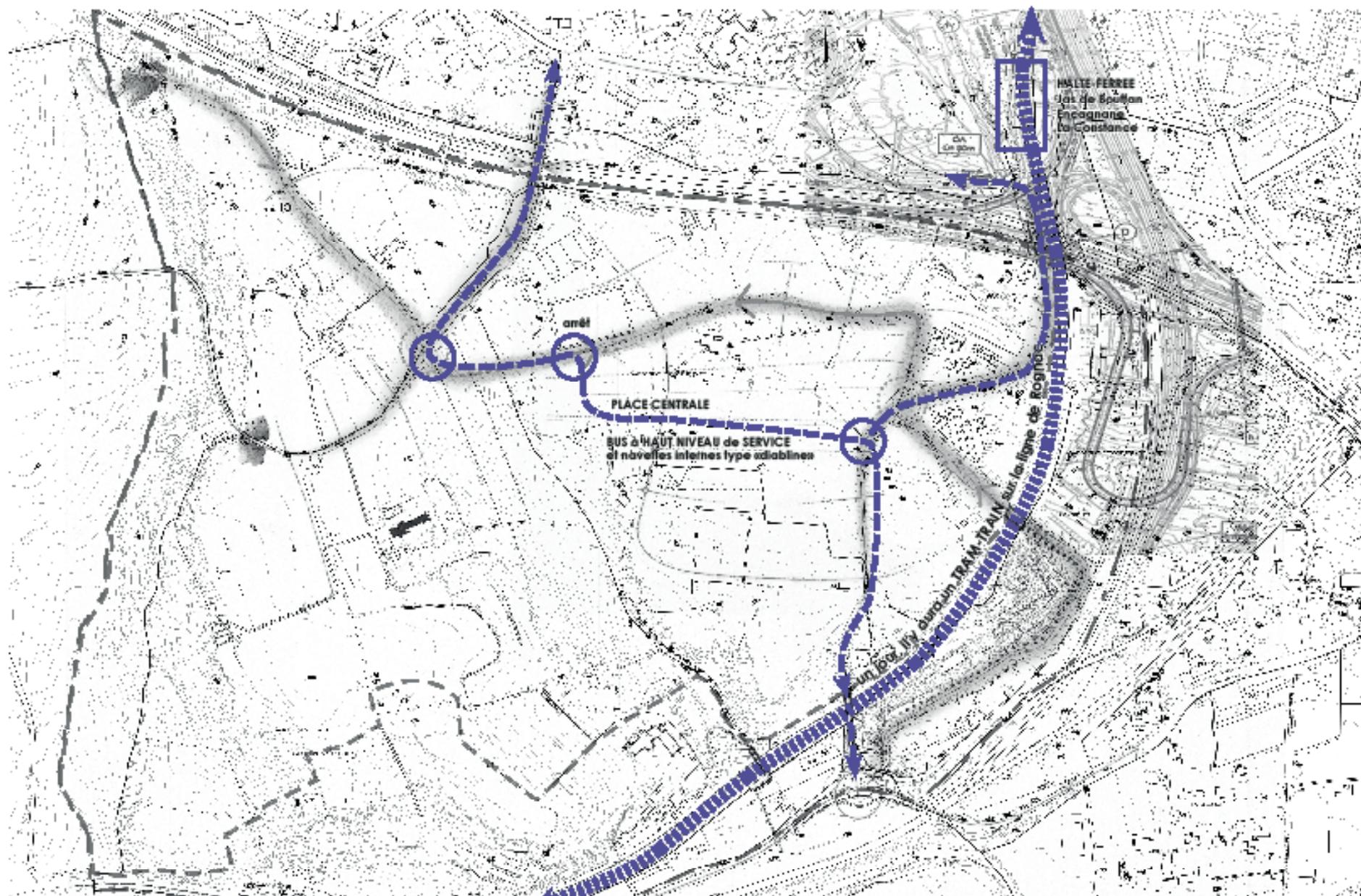
8  
COUPE OUEST-EST sur le bassin de rétention Martelly haut

Les modes de déplacement à la Constance doivent marquer une évolution forte, SE DÉPLACER MOINS ET MIEUX dans un mix de solutions qui anticipent le futur.  
**SCHEMA VIAIRE**

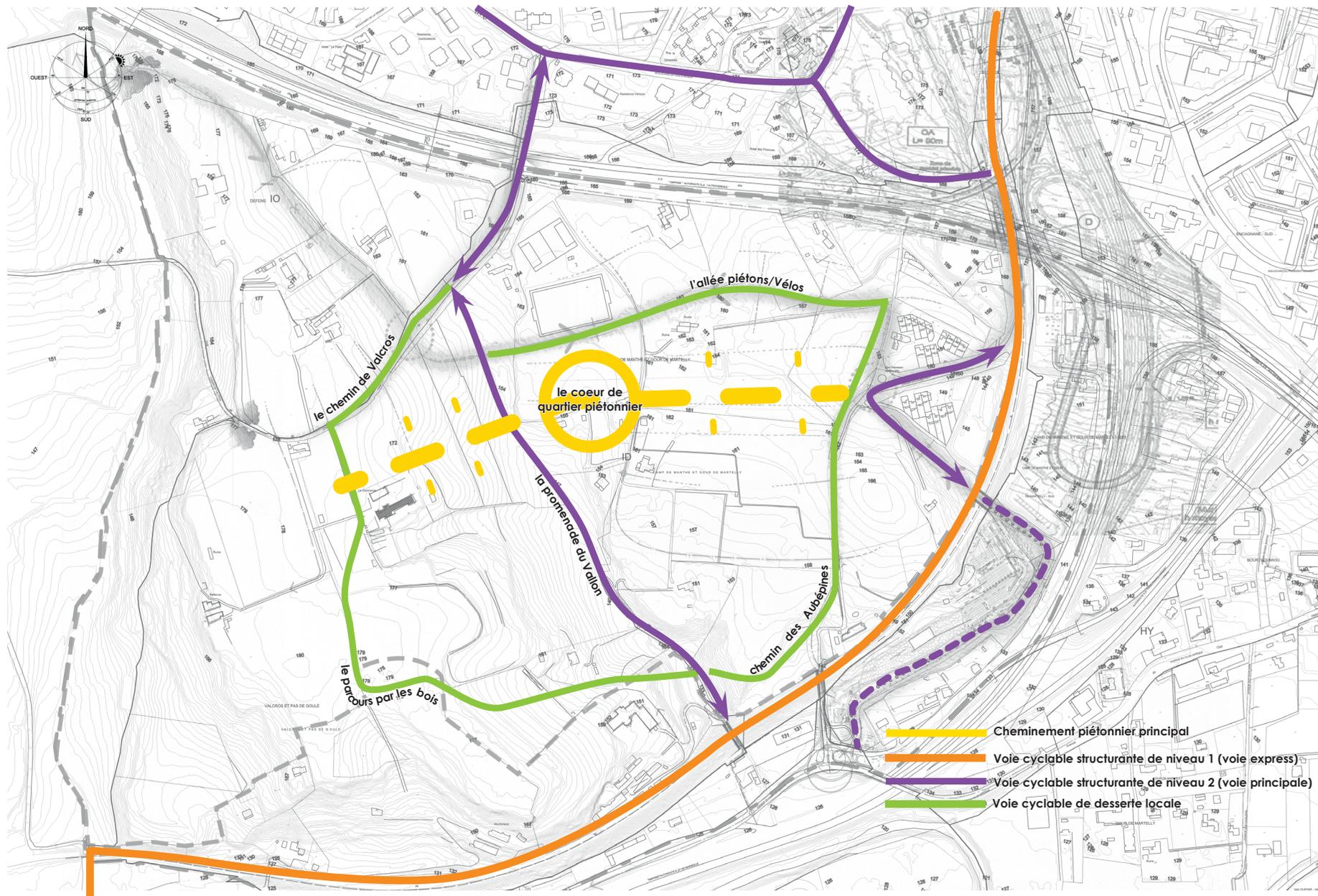


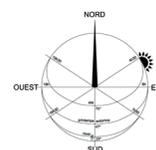
➡ Schéma viaire envisagé dans le cadre des études d'aménagement de La Constance.

## LES TRANSPORTS EN COMMUN



## LES MODES DOUX DE DEPLACEMENT





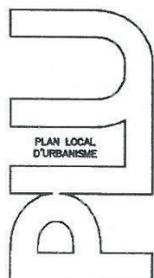
Un lieu pour atteindre un équilibre et installer une image, illustration d'UN MODE DE VIE, proche de la nature, qui sera la base des commercialisations. Donner envie de venir vivre à la Constance. Quartier exemplaire de développement durable.



## Chap. 5.4 RAISONS pour lesquelles le PROJET A ETE RETENU au regard de l'INSERTION dans l'ENVIRONNEMENT :

- Préservation de la quasi totalité du bâti existant et des jardins, en particuliers des arbres présentant un intérêt patrimonial.
- Préservation des masses arborées, paysages et vues lointaines sur la Montagne Sainte Victoire et le Pilon du Roy.
- Préservation de corridors écologiques et protections ponctuelles pour préserver les quelques pieds d'une essence protégée en bordure du chemin des Aubépines.
- Prise en compte des nuisances sonores en reculant le logement à plusieurs centaines de mètres de l'autoroute A.8 en fonction des données de l'étude acoustique, et protection phonique par merlon paysager de la zone d'activités tertiaires.
- Favorise la rentabilité et l'utilisation des transports en commun en densifiant autour d'une ligne de TC en site propre, type BHNS.
- Au titre du développement durable, projet dense en partie centrale, autour d'un parc central, constituant un poumon vert.
- Projet urbain qui optimise la pertinence d'un réseau de chaleur.

«Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Constance  
figurant au projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de la commune d'Aix en Provence du 30 juillet 2014 »



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

Direction générale adjointe des services Urbanisme et Grands Projets Urbains  
Direction de la Planification Urbaine

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS



Arrêt du Projet de Plan Local d'Urbanisme – 30 juillet 2014

## «Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Constance figurant au projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de la commune d'Aix en Provence du 30 juillet 2014 »

Arrêt du Projet de PLU d'Aix en Provence  
Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs

### Secteur n°6 : La Constance

#### Le site

Le site de la Constance constitue le rebord oriental du plateau de Valcros, au contact direct de la ville et de son développement urbain récent dont il n'est séparé que par des « barrières » et « coupures » créées par l'homme (A8, A51, voie ferrée). Prolongement naturel du quartier et du site du Jas de Bouffan au Nord, coupé par l'A8, le « plateau » traversé par un vallon nord/sud en son milieu, offre dans sa partie sud – en surplomb de l'A51 – des rebords boisés extrêmement perçus, notamment depuis l'A51.

A l'ouest, le rebord du plateau et le ruisseau de la Thumine créent une rupture topographique nette. Ponctué de bastides remarquables, bénéficiant d'un tour d'horizon parfait sur les principaux massifs du grand paysage – Sainte Victoire à l'Est, Montaiguët au sud Est, l'Etoile au Sud, l'Arbois à l'Ouest, la barre de Célonny au Nord, cet espace tutoie la ville actuelle et ses extensions contemporaines. Ce secteur représente environ 70 hectares.

Le cœur du secteur est peu perçu et peu accessible. Les relations viaires sont en effet actuellement assurées par le Chemin de Valcros qui franchit l'A8 depuis l'Ave de la Thumine pour se diriger ensuite vers l'ouest, et le Chemin des Aubépines, qui franchit l'A8, puis la voie ferrée vers le sud (RD65, Ave du Camp de Menthe), avec des caractéristiques faibles en partie sud.

Il a été identifié de longue date pour une urbanisation future, une ZAD (Zone d'Aménagement Différée) avait en effet été créée par arrêté préfectoral en

#### Les principaux enjeux

En complément du renouvellement urbain dont le processus long et aléatoire ne peut permettre d'assurer à lui seul l'offre pour le développement urbain, le PLU d'Aix a identifié plusieurs sites, dont celui de Constance-Valcros, à proximité et en lien direct avec les pôles urbains existants, afin d'être en mesure de répondre aux différents besoins, en particulier liés à l'habitat, par un accroissement de l'offre de logements. Sur ce secteur, où la maîtrise publique est importante (résultats de la politique foncière issue de la ZAD), la ville a les moyens d'agir pour un développement équilibré de l'habitat, notamment en matière de mixité sociale et de diversification de l'offre.

Par sa localisation géographique, en continuité de la ville, ce secteur présente le potentiel pour répondre également au critère de maîtrise et de limitation des déplacements, avec des possibilités de liaisons adaptées au développement des TC (relations avec les quartiers ouest et sud, la Pioline, les Milles, Pôle d'activités).

Toutefois l'urbanisation de ce site est conditionnée à la réalisation d'ouvrages qui s'annoncent importants pour adapter les conditions de desserte aux besoins.

La création d'un nouveau quartier à la Constance ambitionne de répondre aux enjeux suivants :

- Dans la partie nord, créer un pôle numérique intégrant une salle de Musiques Actuelles permettant d'offrir des emplois à proximité des quartiers ouest de la Ville, déficitaires en la matière.
- Garantir une offre diversifiée de logements.
- Intégrer ce nouveau quartier dans l'armature urbaine aixoise et particulièrement dans celle des quartiers ouest et sud, cette intégration devra porter sur l'offre d'équipements, notamment d'infrastructures que l'aménagement du quartier sera en mesure de créer – liaison inter-quartiers nord sud, liaison entre les quartiers ouest de la ville et les pôles d'activités au sud ouest, mais

également en équipements de superstructure de proximité et attractifs à l'échelle de la ville afin de faire participer ce quartier à la vie de la ville et de tous ses habitants.

- Maîtriser les nuisances (bruit, pollutions) induites par les infrastructures actuelles (A8, A51).
- Inscrire ce nouveau quartier dans des limites (notamment à l'ouest) claires et lisibles et sauvegarder les éléments patrimoniaux du site (espaces bastidaires, piémont sud et ouest boisés ....)

#### Les principes d'aménagement

##### Composition urbaine

La partie nord, le long de l'autoroute A8, comportera au moins deux accès primaires reliant le secteur au quartier du Jas de Bouffan. Une bande de protection contre les nuisances sera ménagée et sera traitée paysagèrement (merlons végétalisés, espaces plantés.....).

Au-delà, les constructions à implanter seront préférentiellement à usage d'activités dans une profondeur permettant d'absorber le bruit et les nuisances et protéger les zones à vocation principale d'habitat du cœur du secteur.

Un maillage urbain lisible sera mis en place afin de connecter le quartier aux axes structurants, en prévoyant les espaces nécessaires à la circulation des TC et modes doux.

L'enfouissement des parkings sera privilégié, cela permettrait à la fois la densité et le verdissement des îlots, ainsi qu'un traitement qualitatif des espaces publics.

Les constructions devraient être « fédérées » par des prescriptions communes de gabarits et de contact avec l'espace public avec des typologies variées à rechercher pour assurer une mixité et une évolutivité dans le temps de l'usage des locaux.

##### Paysage

L'inscription du secteur de la Constance dans le grand paysage aixois passe en premier lieu par la préservation de la large ceinture verte constituée du rebord boisé de Valcros, dominant la RD65 et la voie ferrée au sud-est, et le vallon de la Thumine à l'ouest.

Un écrin supplémentaire sera constitué au sein du quartier avec la localisation d'espaces verts et de loisirs (golf mais aussi jardins familiaux) dans les parties bocagères au sud.

La mise en valeur du thalweg existant revêt un intérêt particulier en termes écologiques (axe de biodiversité et d'infiltration des eaux pluviales) et de structuration du quartier en matérialisant un axe principal de liaisons douces articulant les parties est et ouest du site.

Les vues lointaines guideront le tracé des voies et l'orientation des espaces publics ; les éléments patrimoniaux (bastides) et la trame végétale serviront de support à l'organisation de la vie de quartier (cheminements, équipements publics de proximité).

Les éléments de protection acoustique, murs ou merlon de l'A8 seront absorbants et végétalisés, leur hauteur résultera du calcul acoustique et du projet paysagé. Ils permettront une réutilisation sur site d'une partie des déblais issus de l'aménagement de la zone.

##### Le maillage viaire

###### Maillage interne

Ce maillage urbain fort et hiérarchisé s'appuiera sur des axes de composition correspondant aux vues sur le grand paysage (vers l'Est la vue sur la montagne Sainte Victoire et vers le sud sur la Chaîne de l'Etoile).

## «Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Constance figurant au projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de la commune d'Aix en Provence du 30 juillet 2014 »

Arrêt du Projet de PLU d'Aix en Provence  
Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs

L'alignement des façades contiendra les espaces publics et la présence de commerces et services en rez-de-chaussée contribuera à son animation.

Le quartier sera irrigué par des voies piétons-cycles, assurant également le lien avec les quartiers proches, notamment en partie sud, sur le tracé de la ligne électrique HT destinée à être enfouie, en direction de la Pioline.

Toute construction devra être située à moins de 400 mètres à pied d'un arrêt de bus.

### **Maillage inter-quartiers**

Les principaux accès se situent en partie nord, en lien avec le Jas de Bouffan, et à l'Est à travers le nouveau franchissement de la voie ferrée en direction du secteur de l'Ensoleillée, récemment aménagé, et de la petite route des Milles. Le franchissement sud actuel de la voie ferrée (chemin des Aubépines) sera affecté aux TC.

Enfin, la faisabilité d'une voie d'accès directement reliée à l'échangeur ouest de l'A8 est pressentie pour parfaire l'accessibilité du site.

Le principe d'une halte ferrée devra être évalué en lien avec les études d'ouverture aux voyageurs de la ligne Aix Rognac.

### **Les équipements publics**

Il s'agit de ceux imposés par les conditions de constructibilité, (voiries, réseaux....) et nécessaires à la vie des futurs habitants (petite enfance, écoles, sports.....) mais aussi porteur d'une attractivité suffisante pour faire participer ce nouveau quartier à la vie de la ville. Une salle de musique actuelle est en cours de programmation.

### **Programmation/ Conditions d'urbanisation.**

L'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation des conditions de desserte externe (franchissement des autoroutes, de la voie ferrée, accès et desserte TC performante, ....) et à un concours d'urbanisme qui permettra de préciser son parti d'aménagement.

«Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Constance figurant au projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de la commune d'Aix en Provence du 30 juillet 2014 »

## LA CONSTANCE

- Périimètre d'OAP
- Périimètre 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 (posiionnement de principe)**
- Espace public à créer
- Espace vert à conserver ou à créer
- Rétention 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



## Chapitre 6. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS.

## CONCLUSION

**\* Un périmètre proposé pour la ZAC de 98 hectares environ, avec environ 60% de ce territoire traité en ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS COMMUNS.**

**\* Un programme (à 15 ans environ, par cohérence avec le PLU) :**

- 240 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, logements, soit 3 600 logements environ.**
- 5 000 m<sup>2</sup> de commerces et services.**
- 70 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires.**

**Des équipements publics de superstructure induits par l'opération : groupe scolaire, crèche, équipements sportifs et de loisir, maison de quartier.**

**Un équipement public à rayonnement à l'échelle intercommunale : la SMAC.**

**Une réserve foncière pour des équipements publics à rayonnement communal ou intercommunal (enseignement supérieur lié au pôle numérique par exemple).**

Ce programme prévisionnel appelle quelques commentaires :

- Toutes les constructions respectent les critères de « développement durable ». C'est dans l'air du temps, mais, ici, cela est une méthode de cohérence avec le site, riche d'éléments naturels, de mémoire, de potentiel bioclimatique, d'aptitude aux nouveaux modes de déplacement.
- Le programme des constructions est accompagné, dès les premières opérations, par des aménagements d'espaces publics qualitatifs qui donneront du sens au quartier.
- Le programme, à toutes les phases, affirme une totale MIXITE. Aussi bien dans les logements, que les activités. C'est un critère pour créer un quartier vivant.
- Le programme tient compte au maximum des situations existantes. Il est conçu pour pouvoir évoluer, sans remettre en cause les principes fondateurs.
- Ce programme est basé sur une étude de l'épannelage en fonction du site. Il ne dépasse jamais les quatre niveaux sur le rez de chaussée.  
Une gradation est prévue du cœur, vers la périphérie.  
Les espaces sensibles sont pris en compte avec un épannelage doux.
- Le programme sera développé en plusieurs phases, sur une période de 10 à 15 ans environ variable suivant la demande, le marché immobilier, le foncier, la disponibilité des équipements ...) à chaque étape, le plan d'ensemble est conçu pour offrir des conditions de vie optimum.  
En limitant la gêne des chantiers futurs, en offrant des lieux de vie bien finis, à chaque étape.  
Les études de déplacement ont été menées pour s'assurer qu'à chaque étape, les infrastructures sont suffisantes par rapport à la population accueillie (voir étude Horizon Conseil).

- Le « programme prévisionnel des constructions » sera accompagné, dans le dossier de réalisation, d'un «programme paysagé». L'un ne va pas sans l'autre.  
Ce programme paysagé travaillera avec le temps, avec des « pré-boisements » par exemple, en programmant des plantations d'arbres, dès l'origine, qui commenceront leur développement en attendant les aménagements futurs.  
Le système hydraulique, défini dans ses principes au dossier de création, sera un élément du paysage.  
Cela est bien dans la tradition des Domaines du Pays d'Aix.
- Le programme est élaboré pour créer un quartier équilibré.  
C'est aussi un programme de complément au contexte.  
En particulier avec le quartier du Jas de Bouffan qui présente une disponibilité en équipements, mais un déficit en offre d'emplois .