

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Service Territorial Est

Marseille, le

12 AVR. 2019

Le Directeur Départemental

à

Métropole Aix - Marseille Provence
Monsieur Domnin Rauscher
Directeur Général des services

Références : 2019/CZ

Affaire suivie par : Coraline ZAKARIAN

Tél : 04 42 95 88 30

courriel : coraline.zakarian@bouches-du-rhone.gouv.fr

Objet : Révision allégée n°2 du Plan Local d'urbanisme d'Aix-en-Provence

PJ : Annexe 1 - Avis de l'architecte Conseil de l'État – DDTM 13

Annexe 2 - Avis du paysagiste Conseil de l'État – DDTM 13

Copie : Mairie d'Aix-en-Provence

Par courrier en date du 17 mai 2018 et conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, la ville d'Aix-en-Provence a notifié son projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à Monsieur le Préfet.

L'objet de la présente procédure d'évolution du PLU (approuvé en 2015) porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de la Constance localisée dans le secteur Sud-Ouest d'Aix-en-Provence. Le choix de baser l'essentiel du développement urbain d'Aix en Provence sur ce secteur, connecté au centre-ville et en interface avec le secteur des Milles a été débattu puis acté par l'Etat lors de l'élaboration du PLU en 2015.

La ville a fait le choix, en 2016, d'organiser un concours international d'urbanisme, remporté par l'agence Christian Devillers/ Serres et Fernandez. Depuis, **la ZAC de la Constance a été identifiée dans le DIRE Etat SCOT Métropolitain comme un secteur d'enjeu métropolitain**, pour accueillir de l'habitat, de l'activité et des équipements.

Le contenu de la procédure de révision allégée n°2, porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation du secteur Valcros-Constance
- l'ajustement de façon ponctuelle de prescription de la trame végétale
- la dérogation à l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres par rapport à l'Autoroute A8 (loi Barnier)
- l'adaptation du risque inondation en cohérence avec le projet d'ouverture à l'urbanisation

du secteur Valcros-Constance.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Valcros-Constance

La consommation foncière et la compensation agricole

Le secteur de la Constance constitue une extension urbaine vers l'Ouest de la ville, identifié dans le PADD du PLU « *comme une opportunité en continuité avec le centre-ville* ». Le secteur est composé d'éléments paysagers importants, massifs boisés, champs et chemin de desserte étroites (photographies p 25 du RP).

La ville développe son projet d'urbanisation sur environ 48 ha au sein de la zone 2 AU de 75 ha du PLU. Le reste est reclassé en zone N naturelle.

Cette consommation d'espace doit s'inscrire dans une démarche de limitation de l'imperméabilisation des sols tel que l'évoque le Plan Biodiversité (Décembre 2018) ainsi que le SDAGE.

Environ 3 à 7 ha sont ou ont été cultivés depuis moins de 3 ans selon le diagnostic de la chambre d'agriculture joint au dossier d'évaluation environnementale. Cette étude conclut hâtivement à la non soumission à compensation agricole alors que cela relève de la décision de la CDPENAF. Il nous apparaît que le projet de ZAC étant soumis à étude d'impact devra faire l'objet d'une étude préalable conformément à l'article *Art. D. 112-1-18* du code rural. Cette étude de vra être jointe au dossier de réalisation de ZAC afin d'être présentée en CDPENAF et définir la compensation agricole collective s'il y a lieu.

Un taux de mixité sociale insuffisant

La ville d'Aix en Provence comporte 20,21 % de logements sociaux (01/01/2018) au lieu des 25 % exigés par la loi SRU. A l'échelle du Pays d'Aix le taux de logements sociaux est de 15,65 % seulement. Or, sur ce nouveau quartier de 3600 logements, il est prévu un taux de seulement 25 % de logements sociaux.

Ce taux permet tout juste de maintenir la commune à son taux actuel de 20 % ce qui la classe comme commune « déficitaire » soumise au prélèvement financier annuel par l'État. Il ne permet en aucun cas de s'inscrire dans une dynamique de rattrapage pour tendre vers les 25 % de logements sociaux en 2025 exigés par la loi. Au regard de l'importance de la ville d'Aix-en-Provence au sein du bassin de vie du Pays d'Aix soumis à de fortes tensions pour l'accès au logement, cette opération devrait contribuer beaucoup plus fortement à la production de logements sociaux. Un taux minimum de 30 % devrait être appliqué.

De plus, il convient de souligner que le règlement prévoit de soumettre à obligation de mixité sociale de 25 % uniquement les programmes de plus de 2000 m² de surface de plancher.

La desserte en transports collectifs insuffisamment justifiée

L'urbanisation de ce nouveau quartier doit s'accompagner du développement de la desserte en transports collectifs pour relever le défi de la réduction des déplacements motorisés générateurs de nuisances. Cela d'autant plus que sa situation actuelle, enclavée entre deux autoroutes et une voie ferrée, soumis à une congestion routière quotidienne.

Il apparaît dans votre rapport de présentation, vos intentions de mettre en œuvre des transports collectifs, à savoir :

- la création d'un itinéraire en TCSP qui traversera le quartier d'Est en Ouest,
- la création d'une liaison en transports collectifs qui « pourrait » être en site propre le long de l'A8,
- la mise en œuvre d'une desserte locale depuis la gare routière en antenne du BHNS dit « Aixpress ».

Le dossier ne mentionne pas de façon claire la qualité de la desserte en transport en commun notamment si la connexion de ce nouveau quartier de la Constance avec le centre-ville d'Aix se fera sans rupture de charge au niveau de la jonction à Jas de Bouffan.

De même l'évaluation environnementale ne porte pas de façon suffisante une analyse de l'impact de cette nouvelle urbanisation (10 000 personnes environ) sur la circulation dans les quartiers adjacents. Sauf erreur, aucune étude de trafic sur un périmètre dépassant le secteur Valcros-Constance n'est jointe au dossier.

Enfin, les choix opérés pour le dimensionnement du nombre de places de stationnement sur le quartier ne sont pas étayés et justifiés au regard de l'orientation forte prise de favoriser les TC et de limiter les déplacements individuels motorisés. Je note de plus que le nombre de places de stationnement n'est pas plafonné ou modulé au regard de l'existence et de la proximité d'une alternative efficace en TC.

Pour rappel - les projets autoroutiers à proximité immédiate de ce quartier ne seront pas sans incidence sur ce dernier en termes de nuisances, qualité de l'air notamment. Il s'agit des bretelles autoroutières :

- A51 (Gap) ↑→ A8 (Lyon) dont les travaux sont en cours avec une mise en service programmée pour le 1^{er} trimestre 2020,
- A8 (Lyon) → A51 (Gap) pour laquelle les réflexions de définition sont en cours.

La prescription de la trame végétale et les formes urbaines

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Valcros – Constance va engendrer un nouveau quartier d'Aix-en-Provence. Ce site dans le relief offre une vue sur le massif de la Sainte Victoire, il y a donc un double enjeu, celui de s'inscrire dans le grand paysage et celui de générer un paysage domestique à l'échelle de ce nouveau quartier, dans le respect des éléments paysagers et patrimoniaux présents sur le site.

En effet, le patrimoine paysagé est identifié comme patrimoine pictural Cézannien, le projet répond d'ailleurs au travers de cônes de vue à la mise en scène de ce grand paysage.

Au regard de ces éléments, l'application littérale du plan du quartier Mazarin (XVII^{ème} siècle) sur

ce site, interroge sur la prise en compte du socle géographique sur lequel s'installe le projet.

Le rapport de présentation (p. 61) développe et explicite les formes urbaines qui seront réalisées au sein de la ZAC, la retranscription dans le zonage se traduit par 3 sous secteurs : 1AU-Vca (Constance Est), 1AU-Vcb (Constance Ouest) et 1AU-VCc

le secteur 1AU-VCa : vocation mixte, dominante habitat, accueillera des formes urbaines continues sur l'alignement des voies allant jusqu'à 6 niveaux construits, à l'intérieur de l'îlot des formes urbaines discontinues sur 4 niveaux

le secteur 1AU-VCb : vocation mixte, dominante habitat, accueillera des îlots ouverts sur les espaces naturels et boisés environnants, les formes urbaines en discontinue n'excéderont pas 4 niveaux

le secteur 1AU-VCc : vocation mixte, dominante d'activités et d'équipements publics ou privés, situé le long de l'A8

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sera certainement réalisé pour autant seul le règlement du PLU est opposable.

Concernant, les mesures d'évitement/ réduction/ compensation (ERC), le rapport de présentation évoque que l'ouverture à l'urbanisation de la Constance n'aura aucune incidence négative sur l'environnement. Cette posture semble inadaptée. Puisque tout aménagement produit des effets, la question est plutôt qu'est-il mis en place afin de réduire l'impact de l'aménagement, voire dans un dernier temps, pour compenser l'impact de l'aménagement ?

La dérogation à la loi Barnier (construction dans la bande des 100 mètres)

La dérogation à l'interdiction de construire dans la bande de 100 mètres par rapport à l'A8 constitue un risque important d'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique. Si une dérogation a été accordée sur une partie de l'A8, pour la réalisation de la salle des musiques actuelles (SMAC), équipement qui expose du public temporairement et sur des durées limitées, elle ne peut être renouvelée concernant l'implantation d'équipements accueillant un public sensible comme cela semble être prévu (écoles et une crèche, dont celle localisée Boulevard Paul Cézanne).

L'implantation d'un bâtiment tertiaire, le long de l'A8, permet de former une barrière acoustique, mais il ne constitue pas une barrière concernant les polluants atmosphériques, dont les études montrent des dépassements de valeurs guides et de valeurs limites.

L'ARS dans son avis pointe l'impossibilité de déroger à la loi Barnier compte tenu du risque sanitaire et requiert le déplacement des équipements scolaires et des habitations en dehors des zones les plus exposées.

Adaptation au risque inondation

Le site de La Constance est soumis à un risque d'inondation par ruissellement traduit réglementairement dans l'actuel PLU par un principe d'inconstructibilité.

La présente révision vise à faire évoluer la planche graphique CRI du PLU caractérisant les zones

inondables, pour intégrer l'évolution des zones inondables à la faveur d'aménagements hydrauliques réalisés dans le cadre de la ZAC de la Constance.

La DDTM a été destinataire de l'étude hydraulique qui a permis d'intégrer l'impact des aménagements hydrauliques sur la cartographie de la zone inondable.

Cependant, la DDTM rappelle le principe d'une évolution des dispositions de prévention après réalisation des aménagements hydrauliques. Aussi, est-il nécessaire de reprendre la rédaction du règlement sur ce point qui permet en l'état cette évolution sur la base d'aménagements « programmés » et non exclusivement « réalisés ».

Le projet urbain donne une place à l'eau également dans les modalités de gestion du pluvial. En particulier, les eaux de pluies correspondant aux surfaces imperméabilisées des espaces publics sont gérés en surface par un système de noues et de bassins. Cette réponse permet d'éviter de saturer les réseaux de collecte et de multiplier les bassins de rétention enterrés dont il est difficile d'assurer la bonne fonctionnalité. Cependant, ce parti-pris est affiché seulement sur les espaces non bâtis alors qu'il pourrait aussi être décliné sur les lots bâtis au regard du foncier important de l'opération permettant une gestion de l'eau à ciel ouvert.

Les enseignements de l'Atelier des territoires à travers lequel la DDTM, la DREAL et l'Agence de l'eau ont accompagné en 2018 le territoire et notamment la ville d'Aix-en-Provence sur le quartier des facultés, sont de nature à renforcer la résilience de ce futur quartier face à la question de la saturation du réseau pluvial tel que prévu aujourd'hui classiquement dans le projet sur la partie bâtie.

Le présent courrier reprend et précise les positions exprimées par les représentants de l'Etat à la réunion d'examen conjoint du 27 mars 2019. A ce titre, il doit être annexé au procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et joint au dossier d'enquête publique conformément à l'article R 153-12 du code de l'urbanisme.

Le Directeur Adjoint
des Territoires et de la Mer 13
Délégué à la Mer et au Littoral


Alain OFCARD



**Direction départementale des Territoires et de la Mer
Service Urbanisme**

AVIS DE L'ARCHITECTE CONSEIL DE L'ETAT

Annexe 1

Ouverture à l'urbanisation de la ZAC de la Constance

1 - ZAC de la Constance :

La ZAC de la Constance est un projet porté par la ville d'Aix-en-Provence intégrant l'urbanisation une centaine d'hectares, dans la continuité immédiate de la structure urbaine au sud-ouest. Il s'agit d'un secteur enclavé entre l'A51 et l'A8, avec une topographie importante, ouvrant vers le grand paysage de la Sainte Victoire à l'est et la Chaîne de l'Etoile au Sud. Constitué de deux plateaux séparés par un talweg et bordés à l'ouest et au sud par des boisements importants, il est implanté sur le rebord oriental du plateau de Valcros .

Le projet comprend des logements et des services :

- 1/ création d'équipements, écoles, crèches, équipement sportif, salle de musiques actuelles (70 000 m²)
- 2/ réalisation d'un quartier répondant à la procédure ZAC - 3 600 logements (240 000 m² de SDP), 5000 m² de commerces et services

2- Rappel objectifs de la révision allégé 2 du PLU :

- l'ouverture à l'urbanisation du secteur Valcros-Constance,
- l'ajustement de façon ponctuelle de prescriptions de protection de la trame végétale,
- la dérogation à l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres par rapport à l'Autoroute A8 (loi Barnier),
- l'adaptation du risque inondation en cohérence avec le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Valcros-Constance.

3- Avis sur le projet concernant la composition et les formes urbaines:

Contexte :

Les paysages des quartiers Ouest d'Aix-en-Provence sont principalement constitués par une série de collines et de plateaux entaillés par des ravins et des ripisylves (orienté Nord et Sud). Cette fragmentation crée plusieurs micro-paysages, marqués historiquement par l'agriculture et le patrimoine bastidaire. » « A l'Ouest, le rebord du plateau et le vallon de la Thumine créent une rupture topographique nette composée d'un épais boisement. Il constitue une frontière naturelle franche avec les secteurs agricoles situés plus à l'ouest. Au centre du secteur se dessine dans la topographie du site un talweg. Ce vallon constitue un lieu d'écoulement hydraulique naturel privilégié. Il est caractérisé par une végétation arborée et herbacée. A l'est un deuxième plateau s'élève enclavé entre l'autoroute A8 et A51. »

Les principes urbains développés:

- Ne construire que sur les plateaux,
- Maintien du vallon et des coteaux boisés
- Dégager des vues sur le grand paysage et la Sainte Victoire
- Border les plateaux d'un « chemin de ronde » offrant la vue sur le vallon naturel et le paysage lointain de la Sainte Victoire à l'est et la Chaîne de l'Etoile au Sud.
- Reprise de la trame du centre-ville historique (tracés du quartier Mazarin du XVIIème siècle) et de ses espaces publics, proposant des constructions à l'alignement et un tissu parcellaire, avec une architecture orientée Est-Ouest.

Le développement de ces principes urbains interroge :

- Description de l'urbanisation du plateau Est

Le projet ne s'appuie pas sur cet aspect identitaire du lieu pourtant bien décrit dans le texte de présentation de la révision du PLU : se pose la question de la pertinence de l'échelle urbaine mise en place qui s'affranchit de celle du territoire « géographique » :

- Description de l'urbanisation du plateau Ouest

Les principes annoncés ne sont par ailleurs pas mis en œuvre sur le plateau ouest qui présente une organisation très hétérogène. Sur ce secteur particulièrement, le projet ne valorise pas les spécificités du site : une orientation nord-ouest/sud-est forte, lisible dans les tracés parcellaires, l'arborescence, les vergers, les courbes topographiques, le talweg au centre, le cours d'eau la Thumine et sa ripisylve...

- Interrogations sur la composition urbaine :

Si les principes urbains déclinant cours, voies, venelles, îlots, parcellaires, bâtis continus ou non, alignements, peuvent être pertinents, se pose la question de la pertinence de l'échelle urbaine mise en place qui s'affranchit là aussi de celle du territoire « géographique » :

Ainsi le cours de la Victoire large de 40 m, et le cours de Bellevue large de 25 m, longs de plus de 350 m et mis en continuité avec le plateau ouest par le biais d'une passerelle de 250 m de long au-dessus du talweg , ouvrent une perspective visuelle magistrale est/ouest.

Ce faisant le projet fait fi des qualités actuelles du site où alternent des cheminements tantôt en plateau, tantôt sinueux et en pente, dans des perspectives tantôt ouvertes sur le grand paysage, tantôt refermées sur des espaces boisés, tantôt en crête, tantôt au bas du talweg, la topographie diversifiée crée des lieux qui vont être effacés par l'ampleur et la rigidité de la composition urbaine proposée .

- **La reprise du tracé parcellaire de la ville-centre a peu de sens dans un territoire isolé (même s'il est proche du centre) à la géographie bousculée, à la topographie variée, aux espaces naturels pittoresques plateaux, vallon, talweg...), au rapport au grand paysage ouvert sur la Sainte Victoire alternant avec des espaces naturels boisés intimistes...**
- **Proposer de faire de l'alignement, du parcellaire et des places est pertinent mais ne suffit pas pour faire un centre-ville dense et harmonieux**
- **Quelle pertinence y a-t-il à reproduire un cours aux proportions du cours Mirabeau et ce à proximité du premier ?**
- **Quelle pertinence à y a-t-il à « survoler » le talweg avec une longue passerelle, unifiant le site dans de longues perspectives, au-delà de sa topographie, plutôt qu'à privilégier des séquences variées ?**
- **Le mode de composition urbaine du plateau ouest n'est cohérent ni avec celui du plateau est, ni avec la structure du territoire fortement marquée N/O –**

S/E. Force est de constater que le plateau ouest échappe aux principes développés. Par ailleurs il se constitue avec beaucoup de voies en cul de sacs, en boucles, des dispositions pas forcément compatibles avec la notion de quartier de ville. **Se pose la question de la pertinence de l'urbanisation de ce plateau qui a bien mal à trouver une place structurée entre le vallon à l'est et les terres cultivées à l'ouest.**

4- Avis sur le règlement :

Rapport de présentation :

Pas d'observation fondamentale sur les enjeux repérés et l'analyse de site :

- ENJEU d'insertion de l'urbanisation dans l'environnement : Valoriser le patrimoine naturel du site en préservant le fond du vallon central et en urbanisant les deux plateaux.
- ENJEU d'insertion de l'urbanisation dans l'environnement : Insérer le projet urbain dans la trame verte existante
- ENJEU d'insertion de l'urbanisation dans le paysage : Valoriser et exploiter les points de vue vers la Sainte-Victoire et le massif de l'Etoile
- ENJEU d'insertion de l'urbanisation dans le paysage : Mettre en scène et animer les points de vue cézanniens et les vues vers la Sainte-Victoire
- ENJEU d'insertion de l'urbanisation dans le paysage : Mettre en valeur l'identité du site par le patrimoine bâti.

L'identification des enjeux est pertinente. **La problématique réside dans la réponse du projet urbain, architectural et paysager**

« La transition ville-nature est radicale et la nature est préservée, car elle est entourée d'un espace public d'où on la regarde. Elle n'est plus résiduelle, elle est au cœur du quartier ».

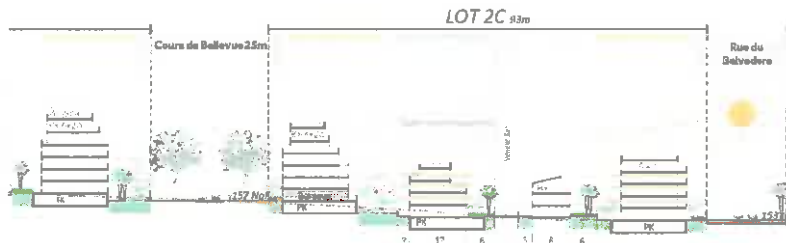
- Encourager la corrélation entre paysage bâti et paysage naturel : mettre en valeur les continuités végétales au sein des espaces urbanisés, en soignant les transitions entre espaces privés et grand paysage serait plus pertinent que de revendiquer la rupture entre nature et urbanisation, par le chemin de ronde du plateau Est. **En pays aixois la nature et son socle géographique sont une partie structurante du paysage urbain construit. Ils ne se côtoient pas, ils font corps.**

P.53 - 1.2. Orientations issues des enjeux de mise en valeur de l'environnement
« Respecter l'image d'Aix, les espaces publics hiérarchisés, les lieux d'appropriation diversifiés, l'épannelage varié et la mixité des formes urbaines ; le secteur de la Constance doit être un nouveau quartier à l'identité aixoise reprenant les éléments urbains qui font le succès du centre-ville aixois actuel. »

- L'identité aixoise ne peut se faire par simple transposition ou par copier-coller. **Transposer le cours Mirabeau pour en faire un cours de la Victoire n'a pas de sens,** d'autant plus que la topographie du site est en pente, et que le cours restera à plat, donc en balcon certes ouvrant sur un paysage majestueux (qui se cognera quand même à des façades à R+5). On est là dans un système de mise en scène qui fait fi du socle géographique !
Le quartier de la Constance ne sera jamais un quartier baroque sauf à être pastiche. D'ailleurs les typologies, tailles des opérations, volumétries mises en place ne peuvent se comparer avec la vieille ville de Mazarin.

En revanche le quartier pourrait être exemplaire des problématiques de notre vie contemporaine (défi et changement climatique, et qualité de vie et cadre de vie, avec une architecture contemporaine en pierre)

- Dans une topographie en pente, implanter les maisons individuelles en cœur d'îlot n'est pas un gage de convivialité ni d'intimité, ni du bon usage de l'orientation, les plus grands bâtiments situés en aval couperont la vue et le soleil, et les bâtiments à R+5 en bordure ouest des îlots porteront fortement ombrage sur les cœurs d'îlot de hauteur plus basse.



« Se préserver du bruit et définir une stratégie pertinente au regard de la proximité de l'autoroute tout en garantissant une continuité urbaine sont également des enjeux de taille pour le nouveau secteur. »

- Les deux autoroutes A8 et A51 ont été classées par arrêté préfectoral au classement sonore des voies bruyantes dans la catégorie 1, catégorie la plus bruyante. Le site de la Constance est limitrophe des autoroutes A8 au nord. Elle est donc soumise à un recul des constructions de 100 m par rapport à l'axe de la voie. Cette interdiction a été levée au nord de la voie, ainsi qu'au niveau de la zone 1AU (SMAC). Le projet de révision du PLU permettrait une demande d'une dérogation à la loi Barnier au profit de la construction de bâtiments d'activité, d'équipements scolaires en bordure des autoroutes A8 et A51 pose question (bruit, pollution,)
- Il n'est pas souhaitable de lever la règle d'inconstructibilité imposée par la loi Barnier dans la zone nord du site au droit de l'A8, qu'il s'agisse de bruit ou de pollution ces deux nuisances sont trop importantes au regard de l'installation de bureaux et d'équipements collectifs dont un campus universitaire et peut-être des équipements solaires avec une population sensible.

Formes urbaines :

Développer différentes formes d'habitats de type collectif, intermédiaire et des maisons individuelles est une évidence dans un projet de cette envergure.

Hauteurs allant de R+3+2 attiques, R+3+attique, R+2+attique, à R+1.

La forme urbaine portée par le projet est constituée de collectif en bordure d'îlot et de logements individuels en bande ou d'intermédiaire en cœur d'îlot. Ce dispositif systématique a le défaut d'être systématique sur le plateau Est et n'est pas une réponse favorable dans un territoire en pente. Malgré ce qui semble proposé il ne privilégie pas l'intimité des maisons et de leurs jardins par rapport aux collectifs qui les entourent, ni leurs vues potentielles sur le paysage (qui seraient favorisées si les maisons étaient implantées différemment), ni leur éclaircissement.

Privilégier une implantation bâtie avec une insertion qualitative dans la pente

Volumétries avec attiques :

- attention à la rédaction dans le PLU . L'attique engendre rapidement le problème de la « maison sur le toit » qui n'est ni une forme traditionnelle aixoise, ni une forme contemporaine.

Façades :

- Privilégier la pierre calcaire de Provence ou l'enduit taloché fin couleur claire comme matériaux unitaire participe à l'harmonisation des constructions sur le site

Toiture :

- Si les couvertures en tuiles sont autorisées, elles doivent être réglementées (pentes, type de tuiles, couleurs..)

Proscrire les couvertures à 4 pans sur des ensembles collectifs monolithiques, et sur les attiques, comme elles apparaissent sur la perspective d'ambiance du projet de la Constance. Ce type de toiture accentue l'échelle d'un bâtiment collectif et l'isole de son voisin, ce qui rentre en contradiction avec la notion de continuité urbaine, ou de façade urbaine continue.

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches du Rhône
Service Urbanisme

Annexe 2
AVIS DU PAYSAGISTE CONSEIL DE L'ETAT

OBJET : Les enjeux paysagers dans le cadre de la création de la ZAC - Avis sur les documents.

Ouverture à l'urbanisation d'environ 100 ha sur un site de haute valeur paysagère à l'Ouest d'Aix-en-Provence dans le cadre d'une procédure de ZAC. Le projet comprend des logements (3 600 logements) et 5000 m² de commerces et services. Il comprend également la création d'équipements, écoles, crèches, équipement sportif, salle de musiques actuelles (70 000 m²). L'ambition du projet est de s'inscrire dans une démarche durable d'écoquartier.

Deux échelles d'enjeux paysagers doivent être abordés : celle du territoire et celle du site proprement dit.

1/ Le site dans le territoire (tel qu'il est perçu depuis les alentours)



Atouts

- figure de proue d'un système collinaire Est-Ouest à vocation agricole ponctué de bastides
- horizon des quartiers et coupure verte.
- limite de la vallée de l'Arc et accompagnement des entrées de ville Ouest depuis l'A8 et l'A51.
- coteau boisé à l'ouest et au sud du site de La Constance et ligne de crête préservée
- patrimoine des bastides en belvédères nichées dans les arbres
- espaces ouverts existants (prairies, vignes, vergers) qui permettent un recul et favorise une lecture des paysages en plans successifs.

Contraintes

- un site « à urbaniser » enclavé (autoroutes et échangeurs, voie SNCF)
- un site en promontoire qui doit pouvoir se densifier tout préservant son caractère « naturel » et préserver les perceptions depuis les alentours

Enjeux

- des co-visibilités à prendre en compte depuis le versant Sud de l'Arc, le secteur Ouest du vallon de Thumine et depuis tous les reliefs en surplomb (points de vue à identifier)



COMMENTAIRES SUR LES DOCUMENTS FOURNIS :

Aucun document ne représente cette échelle de perception depuis les alentours, même si ces objectifs sont énoncés : c'est à partir d'une étude paysagère élargie, et du repérage des cônes de perception du site vu depuis les alentours, que pourra s'organiser la ZAC.

Si des documents cartographiques (plans) accompagnent l'étude d'impact, le PADD, et l'Atlas des paysages, des coupes larges, modélisations et photos depuis les points stratégiques alentours permettrait de comprendre les relations entre les quartiers alentours et le site et de mesurer l'impact du projet dans les tissus urbains aixois.

De ce point de vue, les orientations d'aménagements n'apportent pas de justifications paysagères autres que des préoccupations internes. Elles semblent être la résultante de contraintes : celles de la préservation des bastides et des points de vue poussée par l'association Paul Cézanne, des contraintes hydrauliques et de la contrainte « bruit » de l'A8 au Nord.

Cette étude paysagère élargie aurait le mérite de convaincre les détracteurs sur les objectifs qualitatifs du projet en matière d'insertion paysagère de ce nouveau quartier et de garantir la préservation voire la valorisation du site.

Une modélisation large du site serait un outil parfait pour donner à voir le projet dans un contexte élargi. L'échelle de ce nouveau quartier (presque 100 ha) nous semble mériter des outils de communication à la hauteur de ses ambitions.

2/ Le site de la Constance

Atouts

- vues panoramiques qui permettent de comprendre la ville et ses extensions successives, ainsi que les reliefs qui encadrent la cuvette d'Aix en particulier la Sainte Victoire et les monts de l'Étoile.
- chapelets de bastides et leurs parcs en belvédères (sites et points de vue Cézanniens)

- route de Valcros à la dimension de chemin de campagne
- patrimoine arboré très présent qui structure la colline et souligne les reliefs
- vallonnements qui offrent des paysages intimistes campagnards en relation avec le ciel
- proximité du futur quartier avec le Jas de Bouffan au Nord et les transports en communs projetés.

Contraintes

- des accès peu nombreux et contraints (passages sous la ligne SNCF).
- les grosses infrastructures routières qui isolent le site et génèrent du bruit (A8 et A51).
- le ruissellement lié aux reliefs, spécialement dans le talweg au cœur du site. Contraintes hydrauliques que le projet risque d'amplifier au regard de l'imperméabilisation des sols.

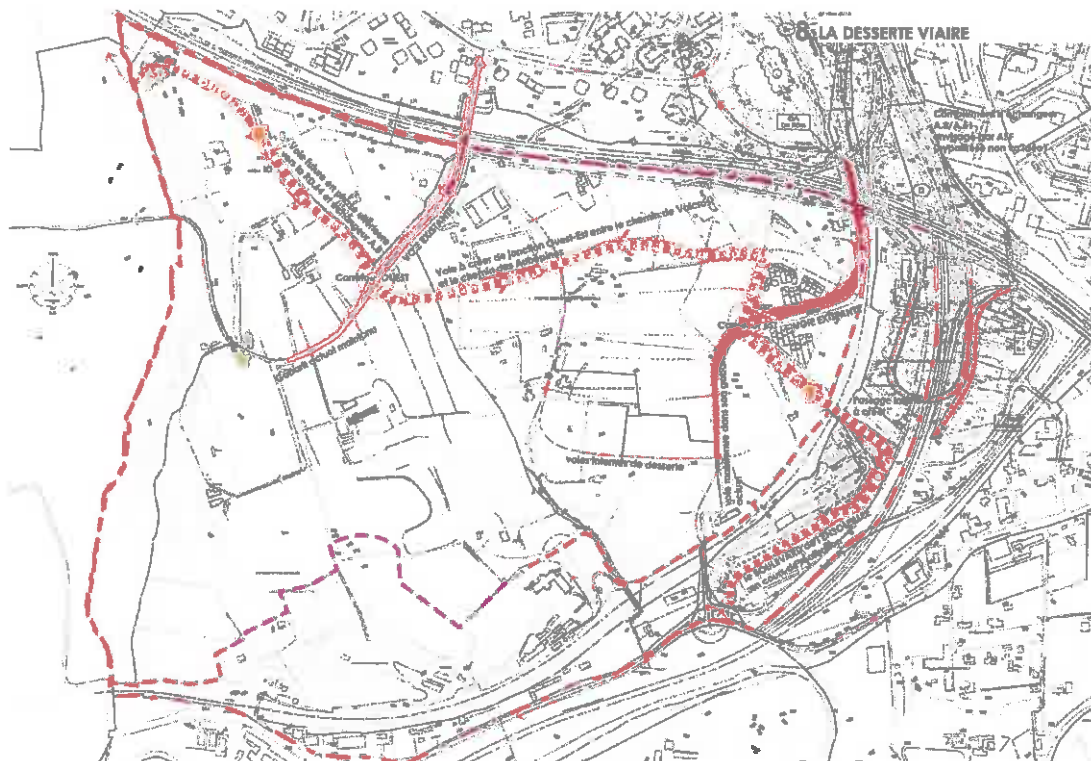
Ce que dit l'OAP

- l'OAP donne les règles de composition selon 2 axes visuels Est-Ouest cadrés sur la Sainte Victoire : toutefois ces axes ne correspondent pas aux éléments préexistants (trame parcellaire et arborée, relief)
- Le périmètre constructible a été réduit pour donner toute sa place au talweg central et préserver la bastide Bellevue. Cette intention « louable » a forcément une incidence sur la densité et l'épannelage bâti.
- l'OAP ne parle pas :
 - de la ligne haute tension à l'Est ni de la station électrique à proximité.
 - du point haut en limite Nord-est (chenil) et ayant une vue directe sur la Fondation Vasarely.
 - de la ligne de crête boisée Ouest à préserver (incidence sur l'épannelage bâti)
 - des co-visibilités à intégrer au projet (avec points de vue identifiés)
 - des reculs à créer le long des lisières boisées.
 - de l'incontournable précision « au plus près du terrain naturel ».
 - de la nécessaire prise en compte des arbres existants avec repérage précis des sujets.

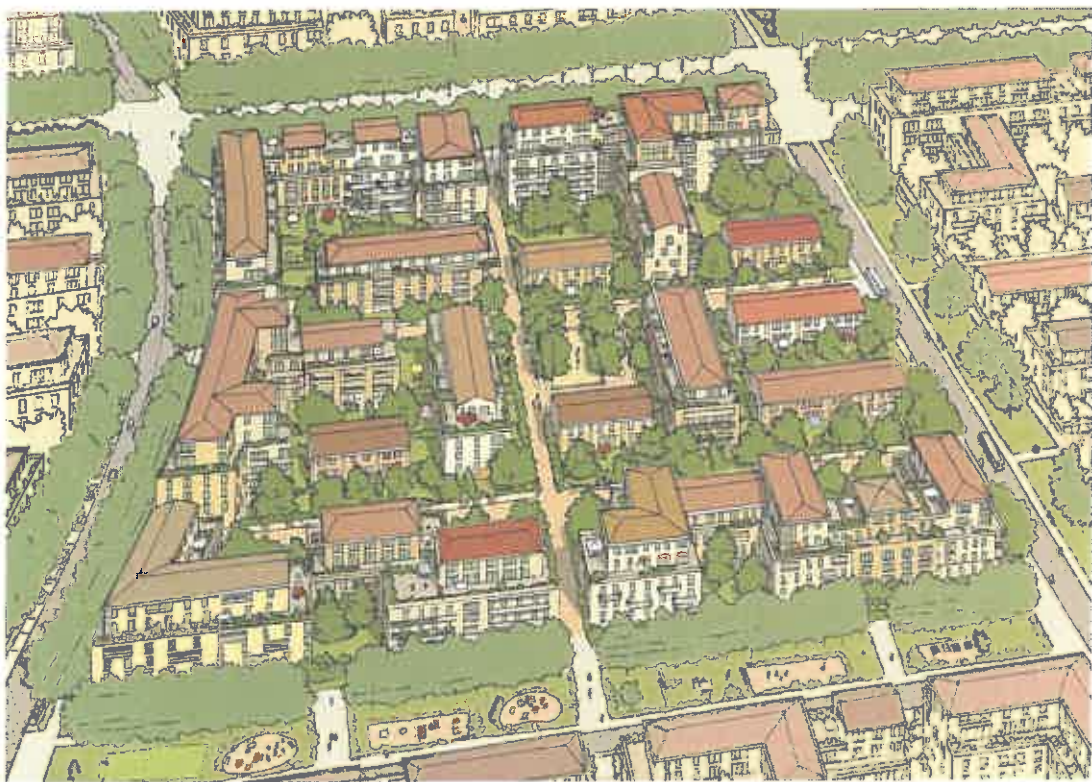
Le projet retenu (Équipe Devillers architectes)

Le projet décline les préconisations de l'OAP et remplit toutes les surfaces « constructibles ».

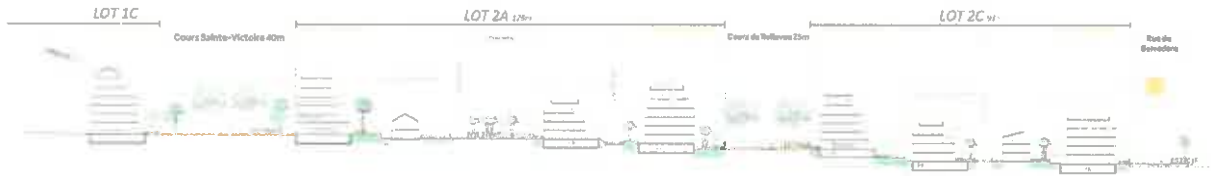
Pour « faire densité » le parti-pris du projet est de reconduire littéralement un bout du quartier Mazarin et le cours Mirabeau (qui devient Cours Sainte Victoire, d'une largeur de 40 m), comme un morceau de ville XVIIème plaqué sur la colline > Or le terrain n'est résolument pas plat ... comme en témoigne la carte ci-dessous où figurent les courbes de niveaux.



La maille orthogonale, très adaptée au terrain plat, impliquera ici forcément des terrassements conséquents : les raccords avec le terrain naturel en particulier aux abords des bastides ainsi que la conservation du riche patrimoine arboré existant risquent d'être compliqués



La perspective sur le secteur Est pose question : que reste-t-il de la poésie du lieu ? qu'est-ce qui fait EcoQuartier dans cet environnement très minéral ?



Un tissu urbain orienté

COUPE NORD-SUD DU PROJET (SECTEUR EST)

Cette coupe mériterait d'être élargie pour comprendre son rapport au site : Quartier du Jas de Bouffan et A8 au Nord (à gauche), vallée de l'Arc au Sud (droite). L'implantation d'un bâti pavillonnaire (Lot 2A) est surprenante. La coupe est difficile à mettre en relation avec la perspective ci-dessous (toitures, ville dense avec des vues fermées en cœur d'îlots). Le terrain naturel n'est pas représenté.

On peut également constater que le relief du secteur Ouest est en pente et orientée NO-SE qui tendrait à suggérer un étagement du projet dans la pente et des formes urbaines spécifiques. Or les mêmes principes d'îlots et de maille orthogonale sont pourtant adoptés. Pourquoi ne pas composer avec le site ? **Où est l'ambition du PADD : Faire émerger un projet d'ensemble innovant et cohérent ?**

Le projet paysager prévoit tout un réseau de cœurs d'îlots verts, des cours plantés et venelles, un chemin de ronde mettant en valeur les points de vue cézanniens et une série de programmation dans le parc en creux du projet, la création de bassins de rétention intégrés au réseau des fossés et noues: tout cela est fort bien mais renvoie à une échelle qui n'est pas celle du site, plutôt celle de reconquête de friche en milieu urbain type l'Eco-Quartier du Trapèze à Boulogne.

La création d'une longue passerelle qui enjambe le parc en creux : ne peut-on pas prévoir une descente douce vers le parc depuis les quartiers Est et Ouest pour rendre les cheminements plus fluides ?

Le site bénéficie d'un « paysage existant » qu'il conviendrait simplement de mettre en valeur.

Les espaces ouverts existants tirent leur beauté de la maille lâche du parcellaire, comme une invitation à la mixité et la flexibilité des usages.

Interrogation sur la programmation

Installer des programmes de commerces et activités en rez-de-chaussée pour animer l'espace public est bien.

Ne peut-on imaginer d'autres programmes, hors Jardins familiaux, qui porteraient de l'innovation et feraient écho à la vocation agricole première du site ?

Centre équestre et golf existants : sont-ils intégrés au projet ?

Équipements scolaires, sportifs, et maison de quartier : où ?

L'implantation des bâtiments tertiaires le long de l'A8 : quelle façade urbaine Nord cherche-t-on à construire ? Aucune justification des implantations dans le dossier. La demande de dérogation vis-à-vis de la loi Barnier (recul de 100 m en entrée de ville imposé) à 50 m mérite d'être argumentée.

PRÉCONISATIONS D'APRÈS LES DOCUMENTS FOURNIS

- Adapter les plateformes constructibles au plus près du terrain naturel (modélisation) afin qu'elles épousent le site. Travailler en finesse tous les raccordements au terrain naturel et voiries existantes.
- Préciser les volumétries afin qu'elles préservent les crêtes boisées (hauteur absolue et non hauteur « à l'égout » en dessous des crêtes boisées) et les vues depuis les alentours.
- Espaces de vie extérieurs protégées du vent : multiplier les loggias et terrasses qui participent au « plaisir d'habiter ».
- Cinquième façade : favoriser les toitures jardins pour l'infiltration de l'eau
- Simplifier les aménagements paysagers publics pour retrouver l'esprit du lieu et les continuités d'usages.
- Compléter la programmation en favorisant l'innovation. Adaptation au changement climatique, éviter les îlots de chaleur, penser aux mobilités alternatives, espace de co-voiturage, bornes électriques, ...
- Intégrer les pratiques existantes (équitation, golf).
- Localiser les équipements (scolaires, maison de quartier, sportifs ...) aux nœuds de la composition.
- Repérer tous les arbres remarquables et structures paysagères afin de les intégrer aux cahiers des charges des lots (protections en phase chantier) et prévoir des pénalités dissuasives en cas de mort des sujets.
- Établir des règles pour mettre à distance les lisières boisées.
- Travailler avec soin les abords des bastides
- Préciser le traitement de la frange Nord et le principe d'implantation des bâtiments tertiaires : la création du merlon du SMAC en cours de réalisation (Ricciotti, architecte) tendrait à prolonger le principe sur toute cette frange Nord (dispositif acoustique préconisé par l'étude d'impact : mur anti-bruit de 6m ou merlon paysager)

Les projets en cours et à venir au Nord du site :

1. Le SMAC (Scène des musiques actuelles) Rudy Ricciotti architecte
2. Le projet Campus Voyage Privé TANGRAM architecte
Siège social VPG, restaurant d'entreprise et crèche
3. La bretelle d'accès Nord (1ère bretelle A8 > A51) à venir également 2ème bretelle A51>A8
4. La passerelle Valcros
5. La nouvelle ligne de transport en commun au Nord

