



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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

(Extrait OAP n°6 - La Constance)



Sommaire

Secteur n°1 : Arbois - Gare TGV	3
Secteur n°2 : Barida	6
Secteur n°3 : La Beauvalle	9
Secteur n°4 : La Calade.....	11
Secteur n°5 : Célony Est	14
Secteur n°6 : La Constance	16
Secteur n°7 : L'Enfant – Trois Pigeons	19
Secteur n°8 : Luynes – Bon Rencontre	21
Secteur n°9 : Luynes sud Rempelin nord – Rempelin/Plein Soleil – Luynes - Trois Pigeons	23
Secteur n°10 : Maruège	27
Secteur n°11 : Plan d'Aillane	29
Secteur n°12 : Les Platanes	32
Secteur n°13 : Pont de l'Arc– Félicité	34
Secteur n°14 : Pont de l'Arc – Viaduc	37
Secteur n°15 : Puyricard – Palombes	40
Secteur n°16 : Puyricard – Rostolane	42
Secteur n°17 : Sainte Anne – Bouenhoure	44
Secteur n°18 : Saint Hilaire	46
Secteur n°19 : Le Tourillon	48
Secteur n°20 : Beaufort – Fusains – Chesneraie – Desserte viaire	50

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 très visibles, 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, Montaignet au sud-est, l'Étoile au Sud, l'Arbois à l'Ouest, la barre de Célony au Nord, cet espace tutoie la ville actuelle et ses extensions contemporaines. Ce secteur représente environ 100 hectares.

Le cœur du secteur est peu perçu et peu accessible. Les relations viaires sont 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 du 20 juin 1996 (durée 14 ans). Une ZAC a depuis été créée en 2015.

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 des liaisons interquartiers

nord-sud, des liaisons entre les quartiers ouest de la ville et les pôles d'activités au Sud-Ouest, mais également d'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 bastidaux, piémonts sud et ouest boisés, le talweg)

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 (porte de Valcros et porte des Aubépines) et une bretelle vers l'ouest ouvrant le quartier vers l'échangeur de la route de Galice. Une bande de protection contre les nuisances sera ménagée et sera traitée de façon paysagère (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 principalement sous les bâtiments sera privilégié, cela permettra 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.

Le parti d'aménagement est de ne construire que sur le plateau en conservant le vallon (y compris la partie au nord du chemin de Valcros) et les coteaux boisés dans leur état naturel. Des interventions légères en feront un grand parc. Les deux plateaux seront reliés par des circulations douces (chemins et passerelles). Un chemin de ronde situé à la rupture de pente arrête l'urbanisation et offre une vue dominante sur le parc en creux tout le long des bords des plateaux.

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.

De plus, principe simple et très efficace des villes de fondations, la base de la composition urbaine est une grille orientée très précisément vers le sommet de la montagne Sainte-Victoire.

Ce tissu orienté va dicter la dimension des espaces extérieurs (jardins, cours) et la protection de leur intimité : les constructions s'ouvrent largement vers le Sud et sont plus fermées vers le Nord. On ne fait pas ombre chez son voisin et chacun s'ouvrant dans la même direction, on minimise ou on évite les vis-à-vis.

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 dans le talweg et sur les coteaux boisés.

La mise en valeur du talweg 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.

Le site de la Constance, par l'importance de ses bastides, la qualité des paysages et des sites cézanniens, fait partie du patrimoine aixois. Des points de vue cézanniens seront valorisés à travers un parcours réunissant les lieux des différentes productions de Cézanne. La ballade à ciel ouvert sera à l'échelle du site. Depuis la porte de Valcros, elle rejoindra la crête de la colline, révélant à la fois la vue sur le pigeonnier et la Sainte Victoire. Par ailleurs, les mises en scène de ces points de vue permettront de s'asseoir, de regarder. Ils se veulent « lieux repères ».

Les vues lointaines notamment celles qui sont orientées vers la montagne Sainte-Victoire et le Pilon du Roy 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).

Le travail de transformation du site se fera en accompagnement des usages existants actuels notamment sportifs : le stade Reynier et la pratique équestre. La pratique sportive sera confortée par un ajout de programmes sportifs et ludiques le long de l'escalier du parc (skate parc, aire de jeux, piste de danse, etc.)

Ces équipements accompagneront la topographie singulière du site, mettant en valeur le grand paysage. Ils aideront par leur positionnement à mettre en place des habitus dans la Constance, pour en faire un quartier habité dès le départ. Au-delà d'une simple programmation d'usages, les espaces publics habités seront une expression du projet d'ensemble et une mise en scène des situations, pour un quartier habité, traversé et approprié.

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'Étoile). 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.

Chaque espace public doit avoir son identité et c'est leur complémentarité et les rapports que le bâti entretient avec eux qui feront l'urbanité du projet. L'espace public est donc l'élément premier, fondateur de la ville. Il est aussi le plus permanent dans le temps, mais ses usages évoluent comme on peut l'observer dans toutes les villes. Il doit donc être très identifiable dans son tracé et riche de potentialités d'usage.

Les voies de desserte interne et notamment le boulevard qui participe à la composition entre la ville et le parc n'ont pas de trafic de transit et des vitesses imitées. Elles sont mixtes vélo autos et reçoivent du stationnement latéral.

Les cours ainsi que les venelles sont en zone de rencontre (mixte auto-vélos-piétons avec priorité à ceux-ci), les voitures peuvent y accéder momentanément, mais ne peuvent pas y stationner. Les parkings situés sous les immeubles sont accessibles par les boulevards.

Le tracé du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) est en majorité en site propre sauf sur le chemin de Valcros et au sud du boulevard du Belvédère qui sont très peu circulés. Toute construction devra être située à moins de 500 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 transports en commun (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 ferroviaire devra être évalué en lien avec les études d'ouverture aux voyageurs de la ligne Aix Rognac.

La hiérarchie des voies est donnée par leur largeur, leur continuité et leur usage. Les principes adoptés ici sont les suivants :

- La circulation traversante est strictement limitée au boulevard qui relie le pont sur l'autoroute A8 avec le carrefour aménagé et le chemin des Aubépines et concentre les flux interquartiers.
- Le chemin de Valcros dessert la campagne à l'Ouest mais la vitesse est limitée. Il est détourné afin de sanctuariser la partie centrale.

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, maison de quartier, salle polyvalente ...), mais aussi porteurs 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 réalisation.

Programmation/ Conditions d'urbanisation.

Le programme prévisionnel de construction est le suivant :

- environ 3500 logements (dont 25% de logements sociaux)
- de l'ordre de 5000 m² de commerces
- de l'ordre de 70 000m² d'activités

LA CONSTANCE

- Périimètre d'OAP
- Périimètre de Sous-Secteur
- PAYSAGE / PATRIMOINE**
- Éléments remarquables du site
- Points de vue cézanniens à valoriser
- 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 ou d'intérêt collectif
- Dominante transport/services de proximité
- Axe de composition/perception
- Perception d'entrée de ville ou zone
- Alignement de façade
- EQUIPEMENT (positionnement de principe)**
- Espace public à créer
- Espace vert à conserver ou à créer
- 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

