

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE PVAP ENTREMONT SAINT DONAT RAPPORT DE PRESENTATION



PVAP arrêté le 30/06/2025

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE AIX-EN-PROVENCE

PVAP ENTREMONT SAINT DONAT



Paul Cézanne, Aqueduc du canal de Verdon au Nord d'Aix, 1883, huile sur toile.

Soutenu par



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ève CHAILLAN, architecte du Patrimoine
SKALA, architectes urbanistes
ALEP, paysagistes



00- Préambule

00.01 - Contexte réglementaire.....	8
00.02 - Nécessité de réviser l'outil.....	11
00.03 - Justifications du périmètre du SPR.....	14

01- Diagnostic & inventaire

01.01- Constitution historique du territoire

01.01.01 - Géographie & morphologie.....	18
01.01.02 - Évolution du territoire.....	24

01.02- Synthèse des patrimoines

01.02.01- Les patrimoines structurants du grand paysage.....	36
01.02.02- Le patrimoine de la campagne habitée aixoise.....	43
01.02.03 - Le patrimoine paysager culturel cézannien.....	54
01.02.04 - Critères d'évaluation du patrimoine en présence.....	56
01.02.05 - Synthèse des patrimoines.....	58

01.03- Inventaire du domaine privé

01.03.01 - Méthodologie.....	60
01.03.02 - Typologie des espaces.....	62
01.03.03 - Caractérisation des parcelles A, B, C.....	64
01.03.04 - Typologie du bâti.....	85
01.03.05 - Caractérisation des types bâtis.....	88
01.03.06 - Conclusion quantitative & qualitative.....	100

01.04 - Conclusions sur les principaux enjeux de mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable

01.04.01 - Les dénaturations entraînant des pertes patrimoniales.....	106
01.04.02 - L'état et le devenir de secteurs en cours d'urbanisation.....	110
01.04.03 - Les dispositions des constructions et aménagements récents empêchant leur bonne insertion dans le paysage de la campagne habitée.....	114

02-Orientations, transcriptions réglementaires et justifications des prescriptions du PVAP

02.01 - Notions socles, orientations et objectifs du PVAP

02.01.01 - Les notions socles du règlement.....	123
02.01.02 - Les orientations transversales.....	124
02.01.03 - Les objectifs du PVAP et traductions réglementaires.....	126

02.02 - Transcriptions réglementaires et justifications des prescriptions du PVAP

02.02.01 - Les principes d'attribution réglementaire retenus.....	132
02.02.02 - Synthèse par légende réglementaire.....	138
02.02.03 - Bilan quantitatif du plan réglementaire.....	147
02.02.04 - Précisions sur le règlement écrit.....	149

Conclusion

00- Préambule

00.01 - Contexte réglementaire

Servitudes d'utilité publique

→ Les sites inscrits et classés

Les sites classés et inscrits sont des espaces naturels ou bâtis de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessitent d'être conservés.

Un seul site protégé intersecte le périmètre du SPR : le site inscrit de la vallée des Pinchinats. Deux sites classés sont présents sur ses marges : le château de la Gaude et le massif du Concors.

Le site inscrit de la vallée des Pinchinats est protégé depuis le 8 mai 1969. Le rapport de proposition d'inscription mentionne à l'époque une «vallée verdoyante, château d'eau de la ville d'Aix où figurent de splendides résidences, La Mignarde et La Gaude en particulier». La protection vise à contrer la dynamique d'urbanisation anarchique de ce secteur. Elle constitue à l'époque, avec les protections en vigueur dans le massif de la Sainte Victoire, les outils de protection de la campagne aixoise.

Le site est représentatif du paysage de campagne identitaire du pays d'Aix, composé d'une matrice naturelle et agricole (alternant parcelles cultivées, pinèdes et bosquets de chênes verts et blancs), ponctué de bastides avec leurs parcs et maillé par les structures arborées linéaires des ripisylves et des alignements arborés (routiers ou des bastides). Sur cette structure traditionnelle des paysages s'est greffée une urbanisation diffuse ou en petits lotissements aux abords du hameau des Platanes et côté Aix-en-Provence, au Sud-Est. Ce site recoupe la partie Nord-Est du SPR au-delà de la RD96 - route de Sisteron. Vers le Sud, le SPR et le site inscrit «se partagent» les rives du ruisseau des Pinchinats, le site couvrant la rive gauche, jusqu'à inclure, en limite Sud, le parc du pavillon Lenfant.

Le site classé du château de la Gaude est exemplaire des bastides provençales. Les fonctions d'agrément et de production sont préservées et composent un ensemble exceptionnel associant un jardin de propreté autour du labyrinthe de buis taillé, des salles de fraîcheur, des eaux jaillissantes et dormantes, une tèse, une pinède, des terres cultivées.

Ce site jouxte le SPR immédiatement au Nord, mais en est exclu, alors qu'il constitue un motif caractéristique de la «campagne aixoise» que le SPR entend préserver. Inversement, le site du parc et du château de la Mignarde (partiellement classé monument historique) est inclus dans le SPR.

→ Les monuments historiques

- Vestiges de l'oppidum celto-ligure d'Entremont - 1946/04/04 (inscrit MH) ; 1947/06/03 : (inscrit MH) ; 1980/01/28 : classé MH - Parcelles contenant les vestiges de l'oppidum (cad. DM 21, 16 à 18 (anciennement C 3400, 3406 à 3408, 3411, 3412)) : inscription par arrêté du 4 avril 1946 - Parcelles contenant les vestiges de l'oppidum (cad. DM 21, 16 à 18 (anciennement C 3398, 3401 à 3405, 3381, 3382, 3409, 3410, 3413, 3414, 3421, 3421bis, 3423)) : inscription par arrêté du 3 juin 1947 ; Parcelles (cad. DM 19, 20) : classement par arrêté du 28 janvier 1980.
- Bastide, dénommée aussi château de la Mignarde - 1995:10:12 classé MH - Bastide, ainsi que l'orangerie, la serre, le parc en totalité comprenant les murs de clôture, les terrasses, les murs de soutènement, les statues, les portails, les bassins, les fontaines et le système hydraulique.
- Bastide Bel-Air - 1980/09/25 : inscrit MH ; 1980/09/25 : classé MH - Les façades et les toitures du bâtiment principal ainsi que le jardin à la française avec ses éléments de décor sculptés (cad. OP 167) : inscription par arrêté du 25 septembre 1980 - Le salon et la salle-à-manger avec leur décor de papier peint et leurs cheminées au rez-de-chaussée (cad. OP 167) : classement par arrêté du 25 septembre 1980.

Ces monuments historiques existent tous avant la création de la ZPPAUP. On note cependant que la protection des deux bastides (Bel-Air et La Mignarde) est récente (respectivement 1980 et 1995), peut-être contemporaine aux préoccupations de préservation qui conduiront à la commande de l'étude de la ZPPAUP. Aux limites immédiates du SPR de cette ZPPAUP, on rappellera la présence de deux autres bastides protégées au titre des monuments historiques :

- Le Pavillon Lenfant - Portail d'entrée ; pavillon lui-même ; façades et toitures de l'orangerie du 19s ; jardin avec ses terrasses, ses pièces d'eau, ses fontaines et ses statues, ainsi que le mur de clôture (cad. EA 159) : classement par arrêté du 9 juillet 1984.
- Le château de la Gaude : L'ensemble des façades et toitures du château ; la chapelle ; la terrasse avec ses motifs décoratifs ; le parc à la française, y compris les fontaines, les bassins et tous les éléments sculptés qui le décorent (cad. D 669, 670, 672 à 674, 677 à 687, 687p, 688 à 693) : classement par arrêté du 11 septembre 1963.

Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) - Bouches-du-Rhône - 13

- Périmètres MH (intér)
 - Périmètres MH
- En date du : 2021-04-27
Propriétaire : DRAC
Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Immeubles classés ou inscrits - Bouches-du-Rhône - 13

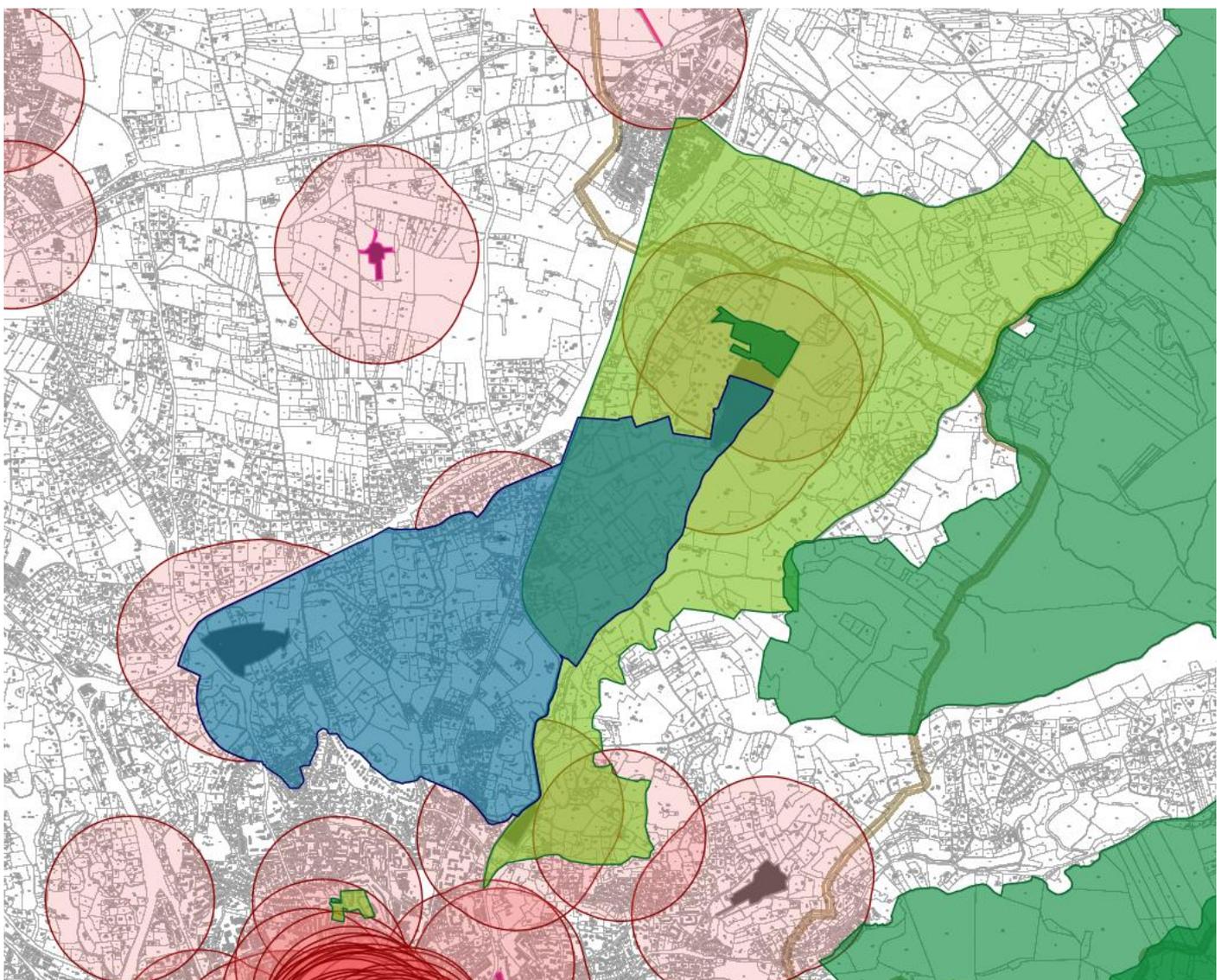
- Classé
 - Partiellement classé
 - Partiellement classé-
 - Inscrit
 - Partiellement inscrit
 - En instance de classe
 - Par défaut
- En date du : 2020-10-08
Propriétaire : LA BARBERA

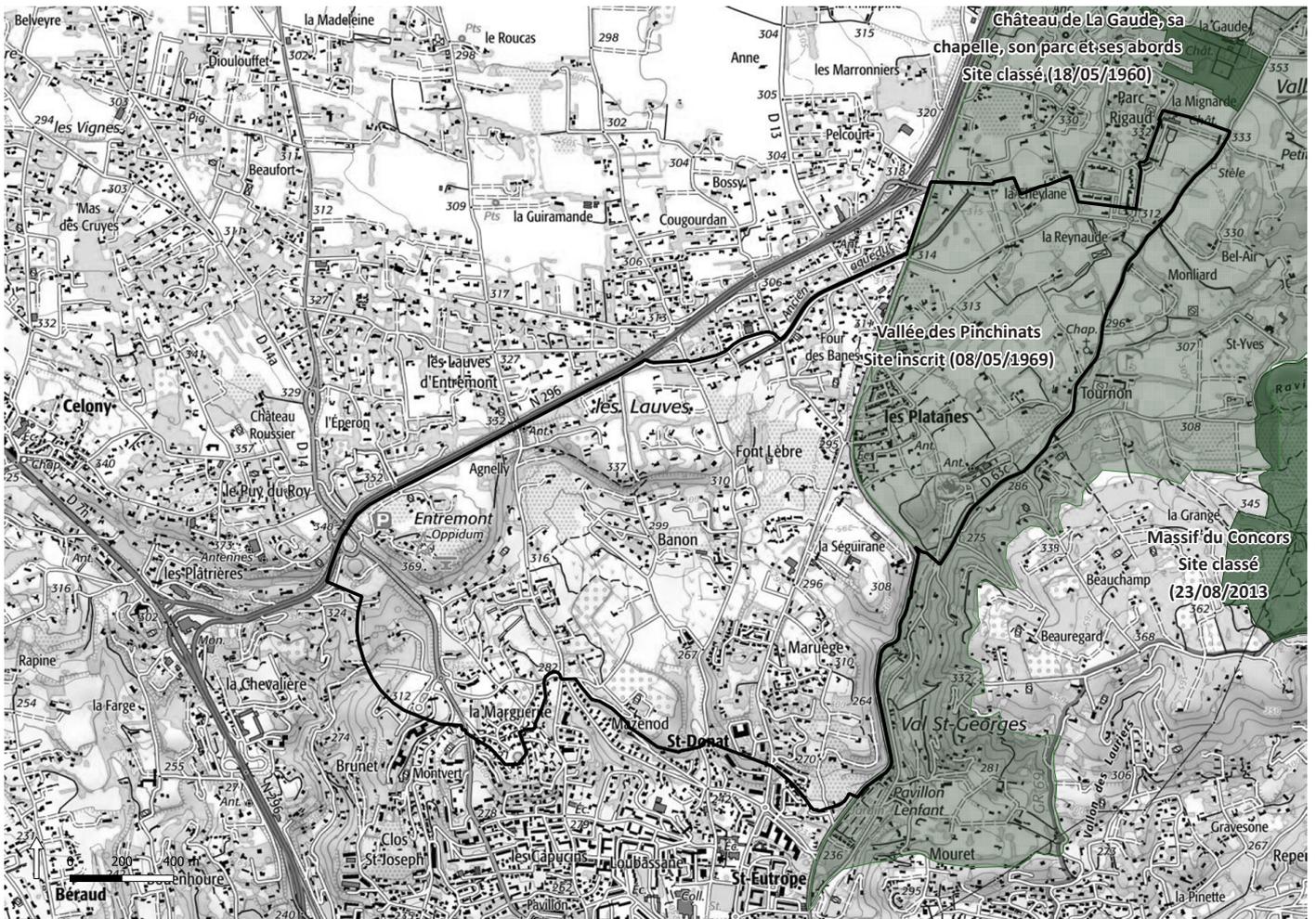
Sites patrimoniaux remarquables (AC4) - Bouches-du-Rhône - 13

- Sites patrimoniaux remarquables (SPR)
- En date du : 2023-05-18
Propriétaire : DRAC
Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Sites classés - Provence-Alpes-Côte-d'Azur

- Classé
 - Inscrit
- En date du : 2023-03-08
Propriétaire : DRAC
Provence-Alpes-Côte-d'Azur





Les sites protégés © IGN- géoportail

- Site inscrit
- SPR- Entremont- Pinchinats
- Site classé

Le site inscrit de la vallée des Pinchinats.



Une mosaïque agricole préservée vers l'amont (hors périmètre SPR)



Une mosaïque agricole préservée vers l'amont (hors périmètre SPR)



La présence sensible des grands domaines bastidaires le long de la route des Pinchinats (secteur Mignarde)



La présence sensible des grands domaines bastidaires et de leurs fermes le long de la route des Pinchinats (secteur Mignarde)

00.02 - Nécessité de réviser l'outil

→ Composition du dossier de la ZPPAUP

La ZPPAUP existante est composée d'un rapport de présentation, d'un plan réglementaire, et d'un règlement écrit structurés de la façon suivante :

Rapport de présentation :

- 4 chapitres avec une approche essentiellement paysagère
- 3 objectifs :
 - 1 - protéger l'ossature du paysage
 - 2 - maîtriser une constructibilité liée à la protection
 - 3 - cadrer avec la réalité humaine et économique

Plan réglementaire :

- 3 sites
- 5 secteurs
- 3 hachures réglementaires de zonage
- 2 fermes repérées à protéger

Règlement :

- **Prescriptions générales**
- **Prescriptions particulières** pour les 5 secteurs réglementaires et les 3 hachures soit **14 'sous-secteurs'** réglementaires
- **articles :**
 - * constructibilité
 - * marges de recul
 - * COS
 - * hauteur des constructions
 - * aspects : clôture, terrassement, accès

→ Premiers constats

La ZPPAUP est ...

... obsolète dans sa forme au regard de la loi L-CAP;

... obsolète dans son contenu au regard des objectifs formulés;

... incomplète dans son inventaire - 3 édifices protégés / 97 inventoriés dans le PVAP

... incomplète et hors prérogatives dans son contenu réglementaire - à titre d'exemple les règles relatives au COS ne relèvent pas des prérogatives du PVAP.

→ Bilan qualitatif de la ZPPAUP

Concernant la préservation des patrimoines caractérisant l'aire d'étude, la conclusion qui peut être faite rend compte d'un paradoxe : la ZPPAUP a permis de freiner la déprise agricole et surtout de contenir l'extension galopante de l'aire urbaine aixoise. L'outil a donc préservé en partie les secteurs et les motifs des espaces bâtis et non-bâtis patrimoniaux (bastides, mas et leur domaine, chemins à caractère rural, vues remarquables, etc.). Notons que seules 3 des 67 propriétés recensées au cadastre napoléonien ont disparu. Néanmoins, faute de repérage et de règles de préservation du patrimoine bâti et non bâti, d'une part, et de règles d'accompagnement sur l'aspect architectural des constructions et des aménagements nouveaux, d'autre part, on note une détérioration des paysages et motifs patrimoniaux. **Le bilan de l'outil ZPPAUP n'est donc que partiellement positif.**

En dehors de l'objectif de maîtrise de la constructibilité portée par la ZPPAUP que l'on peut estimer atteint malgré quelques écueils, on peut regretter que les règles d'urbanisation des zones 'blanches', finalement peu définies (pas de règle sur la division parcellaire, pas de règle d'aspect des constructions), n'ont pas produit d'autres formes d'urbanisation et d'implantation que celles alors engagées : le lotissement et la maison isolée. Le principe d'implantation donné dans les prescriptions générales n'a pas suffi à composer un urbanisme cohérent avec les typologies préexistantes sur le territoire (orientation nord-sud). La division parcellaire (non réglementée) y est probablement pour beaucoup dans cet échec, alors que l'on pouvait constater dès les années 80 l'impact des lotissements denses (division en nombreuses petites parcelles). En revanche, les règles de hauteurs et de gabarit ont permis de maintenir un vélum de constructions bas, limitant leur impact visuel.

Par ailleurs, le hameau des Platanes qui pouvait peut-être se développer plus densément (continuité bâtie, constructions plus élevées) pour former un vrai point d'urbanité n'a pas pu mieux se structurer. Son statut de hameau s'affirme seulement à travers quelques équipements (écoles) et commerces autour d'espaces publics nouveaux en bordure de la RD96. Enfin l'ancienne route des Alpes n'ayant pas fait l'objet d'une attention particulière, sa vocation reste floue : futur axe structurant à densifier ? Voie pénétrant le territoire, pouvant donner à voir ses motifs patrimoniaux ?

Concernant la vocation agricole du secteur, la ZPPAUP a peut-être ralenti sur le secteur 1 la déprise de cette activité en supprimant toute tentation spéculative. Elle n'a cependant pas pu contrer la mutation économique et structurelle du secteur et donc la disparition des exploitations sur le site (fermes repérées au plan). Les parcelles anciennement cultivées, 'non constructibles' s'enrichissent. Sans repreneur, si l'ambition est d'en conserver la destination et les caractéristiques, il semble que seul le pouvoir politique pourrait porter une action en ce sens.

➔ Obsolescences de la ZPPAUP, application de la Loi-L-CAP

La mise en application de loi L-CAP du 7 juillet 2016 induit la transformation des ZPPAUP en Sites Patrimoniaux Remarquables dont elle revoit et précise les prérogatives : Les sites patrimoniaux remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ». L'outil de gestion ZPPAUP disparaît au profit des PVAP qui sont associés à une légende réglementaire nationale définie par le décret du 10 octobre 2018. Cette légende réglementaire rend de fait obsolète la ZPPAUP.

Légende du plan réglementaire de la ZPPAUP

LEGENDE	
	ZONE GRISEE: Servitude de protection (voir règlement)
	ZONE BLANCHE: Servitude particulière (voir règlement)
	ZONE HACHUREE: Intérêt public (voir règlement)
	LIMITES de la ZPPAUP et des SECTEURS.
	AXE Ste VICTOIRE
	SERVITUDES de PASSAGE, Cheminement piétons.
	Fermes existantes du secteur central (voir règlement)

Légende du plan réglementaire du PVAP

III - Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur		V - Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction	
	Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture, etc.)		Immeuble bâti ou non bâti à requalifier ⁴
	Mur de soutènement, rempart, mur de clôture		Espace vert à créer ou à requalifier ⁶
	Élément extérieur particulier ⁵ (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)		Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier ⁴
	Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine		Emplacements réservés
	Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)		Limite imposée d'implantation de construction
	Espace boisé classé ⁷		Limite maximale d'implantation de construction
	Parc ou jardin de pleine terre		Hauteur imposée de façade ¹¹
	Espace libre à dominante végétale		Hauteur maximale de façade
	Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble		Hauteur maximale de faitage ou de construction
	Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc.)		Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur ¹¹
	Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale (pavés, calades, etc.)		Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer
	Cours d'eau ou étendue aquatique		
	Point d'eau ou source		
	Passage d'eau souterrain		
IV - Immeubles non protégés			
	Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démolit ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère		
	Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère		

→ Composition du dossier réglementaire du PVAP

Comme pour la ZPPAUP, le dossier réglementaire du PVAP se compose de documents non opposables aux tiers et de documents opposables tel que précisé ci-dessous :

DOSSIER RÉGLEMENTAIRE

Le Rapport de Présentation

- I / Synthèse des diagnostics
- II / Bilan de l'inventaire et fiches types ← **Fait référence à**
- III / Objectifs du SPR, l'accompagnement du projet urbain du PLUi
- IV / Principes d'attributions et traductions réglementaires proposées

Document non opposable aux tiers, non prescriptifs

Le Règlement

- I / Le règlement écrit
- II / Le règlement graphique
- III / Les annexes du règlement du PVAP
 - Liste des immeubles bâtis et non bâtis à requalifier
 - Liste des points de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur

Documents opposables aux tiers, prescriptifs

Le rapport de présentation synthétise, justifie et explique les règles écrites et graphiques. Le diagnostic faisant le bilan de la ZPPAUP sera versé en annexe du rapport de présentation. **Les règles sont induites et précisent les termes de la légende réglementaire.**

→ Précision sur la légende réglementaire nationale définie par décret du 10 octobre 2018

- la légende et ses symboles **ne peuvent pas être modifiés**, ils peuvent éventuellement être indicés.
- la légende est organisée de façon **binaire** entre les **espaces existants à protéger A** donc à valeur patrimoniale et **les espaces existants non protégés B** donc sans valeur patrimoniale.
- la légende comprend un volet 'conditions particulières d'intervention' **C** qui se superpose aux prescriptions sur les espaces existants, les constructions et aménagements nouveaux.
- la légende proposée comprend des **symboles surfaciques** (espaces) et des **symboles ponctuels ou linéaires** (objets).

1/3

MODÈLE DE LÉGENDE DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

I – Limites

I – 1 – Limites administratives

- Limite de département
- - - - - Limite d'intercommunalité
- Limite de commune

I – 2 – Limites du site patrimonial remarquable et du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

- ===== Limite de site patrimonial remarquable
- ===== Limite de PVAP à l'intérieur du site patrimonial remarquable¹
- Limite de zone ou de secteur à orientations d'aménagement et de programmation²

II – Immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques³

- Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques⁴

1. Le cas échéant, notamment lorsqu'il y a plusieurs PVAP ou PSMI.
2. Prévoir l'identification de chaque zone ou secteur à l'intérieur de cette limite avec renvoi aux pièces écrites.
3. La liste des servitudes d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme prévoyant.
4. Marque déposée auprès de l'Institut national de la propriété industrielle (INPI) sous le numéro 439557.

2/3

A **III – Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur**

- Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades⁵, toiture, etc.)
- Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
- Élément extérieur particulier⁶ (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)
- Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- Séquence naturelle (front rocheux, falaises, etc.)
- Espace boisé classé⁷
- Parc ou jardin de pleine terre
- Espace libre à dominante végétale
- Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble
- Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc.)
- Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale (pavés, calades, etc.)
- Cours d'eau ou étendue aquatique
- Point d'eau ou source
- Passage d'eau souterrain

B **IV – Immeubles non protégés**

- Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démolé ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère
- Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

5. Cette protection comprend également le second œuvre, notamment les menuiseries et les ferronneries.
6. Il est possible de prévoir un numéro renvoyant à une liste figurant dans les pièces écrites du règlement.
7. Cette protection relève du code de l'urbanisme (article L. 153-1).

3/3

C **V – Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction**

- Immeuble bâti ou non bâti à requalifier⁸
- Espace vert à créer ou à requalifier⁹
- Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier¹⁰
- Emplacements réservés
- Limite imposée d'implantation de construction
- Limite maximale d'implantation de construction
- Hauteur imposée de façade¹¹
- Hauteur maximale de façade
- Hauteur maximale de faitage ou de construction
- Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur¹²
- Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

8. Cette requalification doit permettre la mise en valeur du patrimoine bâti ou des espaces naturels ou urbains. Elle peut notamment porter sur des dimensions, équipements ou servitudes.
9. Espace vert non protégé, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine.
10. Les pièces écrites du règlement peuvent préciser « jardin de pleine terre » ou « espace à dominante végétale ».
11. Place, cour ou espace libre à dominante minérale non protégé, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine.
12. Une marge doit être prévue dans les pièces écrites du règlement afin de fixer une hauteur minimale et maximale (exemple : « + ou - 1 m »).
Il est possible de prévoir un numéro renvoyant à une liste figurant dans les pièces écrites du règlement.

00.03 - Justifications du périmètre du SPR

Le périmètre de la ZPPAUP, fondement et justification dans le dossier réglementaire

Le secteur retenu comprend un paysage de qualité, mal considéré et mal protégé par le document d'urbanisme alors en vigueur. Il est soumis à des pressions immobilières et déjà, bien que faiblement, est dégradé par des constructions nouvelles. Ce territoire constitue l'écrin paysager de nombreux monuments historiques. Ces derniers génèrent des rayons de protection inadaptés à la réalité du territoire. La conception du périmètre du SPR est en partie liée à ces constats. Il est pensé pour «réunir les rayons de protection de ces monuments en une seule entité cohérente» doté d'un règlement. L'approche est ici semblable à la logique d'un PDA (périmètre d'élimité des abords).

→ La justification du tracé du périmètre dans le rapport de présentation

Le tracé du périmètre suit une logique d'entité du (ou des) paysage(s) :

- Au sud : 'la frontière du centre ville, définie par les constructions agglomérées existantes (développement urbain étranger aux logiques d'établissement rural) symboliquement appelée 'Axe Sainte-Victoire'.
- A l'ouest : il est fondé sur des entités paysagères (relief - crête, flanc) et des vues remarquables
- Au nord : il s'arrête sur une infrastructure (rocade)
- A l'est : il s'arrête sur la RD et la RN 96, selon les lignes de rupture du relief et les protections de la zone ND et des espaces boisés classés du POS.
Le périmètre inclut les vues définies dans l'analyse comme 'd'intérêt public majeur', son tracé est par endroit généré par ces cônes de vue.

→ Fondement du périmètre

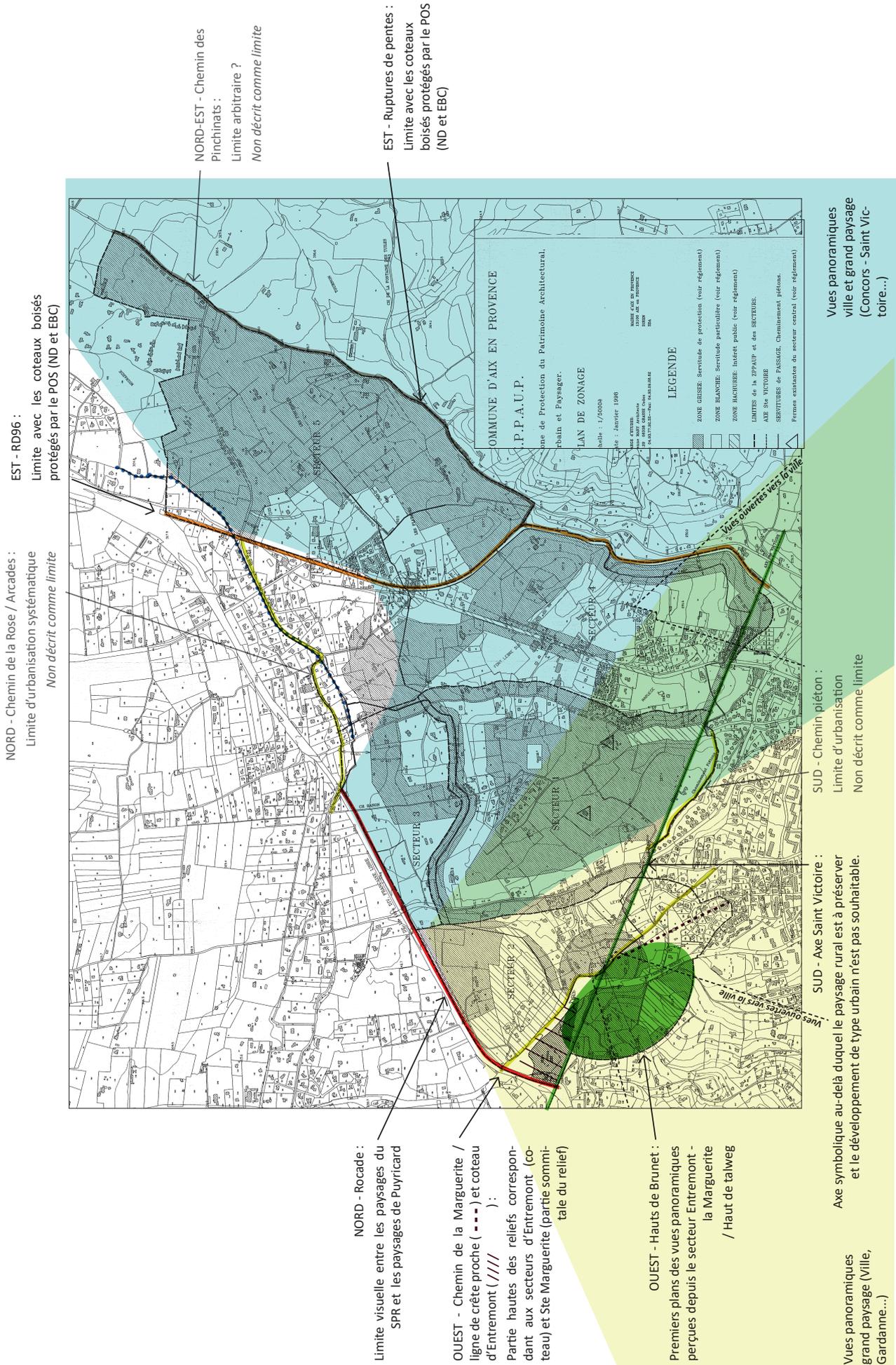
Dans la dernière partie du rapport de présentation, on trouve, entre autres, le fondement de la protection. Il est basé sur un secteur : le 'secteur cœur', bordé de deux voies nord-sud, dans un relief en cuvette, sur lequel les vues sont plongeantes.

→ Remarques sur le périmètre retenu

Ce secteur semble particulièrement représentatif de l'image d'Épinal de la campagne aixoise des 18^e et 19^e siècles : grandes parcelles, grands domaines agricoles, grandes fermes, grandes bastides et chemins agricoles. Dans les faits, hormis sur l'aspect géographique, le secteur nord-est correspond aussi à cette description.

Les patrimoines protégés inclus dans le périmètre sont :

- l'oppidum d'Entremont (MH) et une partie de ses abords au sud-ouest,
- la bâtisse Bel-Air (MH),
- une partie du domaine de la bastide de La Mignarde (MH) et une partie du site inscrit des Pinchinats au nord.



01- Diagnostic & inventaire

01.01- Constitution historique du territoire

01.01.01 - Géographie et morphologie

1- Les composantes paysagères

Géologie

Le socle géologique est constitué des calcaires lacustres du plateau de Puyricard à l'Ouest. Ce calcaire tendre a notamment servi à la construction de l'oppidum d'Entremont, la fabrication de ses enduits et de la statuaire. Le plateau couvre une couche de sables siliceux qui affleurent au revers du plateau dans les falaises du secteur de Banon. Cette couche peu résistante a facilement été creusée pour permettre le passage du canal du Verdon. Calcaires, argiles sableuses et colluvions alternent sur le reste du site.

Topographie

Le relief du site est marqué par la présence du revers Sud du plateau de Puyricard qui se déploie autour de 300 mètres d'altitude. Celui-ci se réhausse au niveau d'Entremont qui est le point culminant du site avec 369mètres. Ce point haut du coteau d'Entremont est prolongé vers l'Est par le coteau de Banon (337mètres) puis s'abaisse jusqu'à rejoindre le niveau du plateau de Puyricard à l'aval de l'aqueduc de Calèche autour de 300mètres. Tout le secteur situé au Nord-Est du site correspond à l'articulation douce entre le plateau de Puyricard et le vallon des Pinchinats en une zone relativement plane. Ces secteurs sont concernés par des vues panoramiques, notamment vers le signal de la montagne Sainte-Victoire.

Dans le secteur Sud, le vallon des Pinchinats forme une entaille assez profonde au pied des reliefs Ouest de la Keyrié, silhouette boisée qui répond au coteau d'Entremont. Ailleurs, à l'exception du vallon de Saint-Donat aux coteaux redressés, les reliefs sont mollement vallonnés, avec de nombreux ressauts et dépressions (correspondant à des écoulements temporaires) qui engendrent une certaine animation des paysages. Depuis les hauteurs secondaires, des vues lointaines se déploient (Marguerite, Maruège...), mais ailleurs dans ce secteur, le fonctionnement visuel est plus fermé.

Hydrographie et couvert végétal

On note la présence atypique d'une branche du canal du Verdon, abandonnée en 1965, qui, avec l'aqueduc de Calèche et les vestiges du canalet creusé (dimension 1x1mètre environ - souvent interrompu au niveau des propriétés privées) est néanmoins présent dans les paysages : arcades monumentales au Nord et discrets segments de «coulée verte» arborée vers l'Ouest.

La végétation naturelle est composée majoritairement de pins d'Alep, plus ou moins mélangés avec des chênes pubescents ou verts. Quelques formations végétales plus ouvertes sont présentes et correspondent aux zones de friches à différents stades d'évolution (friche arbustive puis forêt ouverte de feuillus).



Une friche agricole dans le secteur de Mazenod - Saint-Donat laissant encore deviner la trame originelle d'une amanderaie abandonnée.

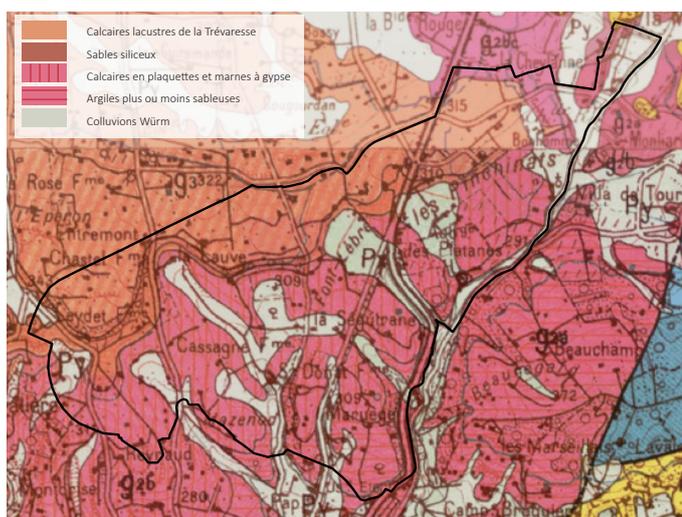


Vue dominante vers le coteau boisé de Banon et au-delà la Sainte Victoire, depuis le chemin des Lauves, au Nord du Site.

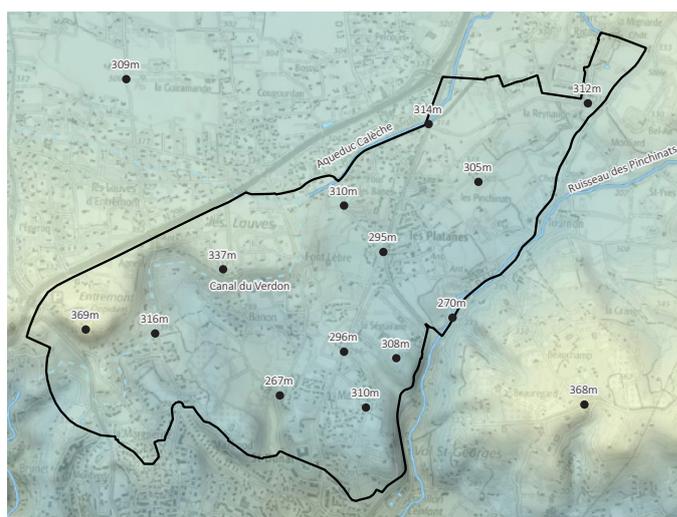
La présence agricole est discrète. Selon le Registre Parcellaire Graphique de 2021, les oliveraies, même les plus grandes, relèvent du domaine privé d'agrément, de même que les dernières petites vignes. Les quelques parcelles appartenant encore à des exploitations agricoles se situent principalement sur les marges du site, notamment dans le secteur des Pinchinats. Le terroir de l'AOC Coteaux d'Aix se situe à l'extérieur du site vers le Nord.

Occupation du territoire

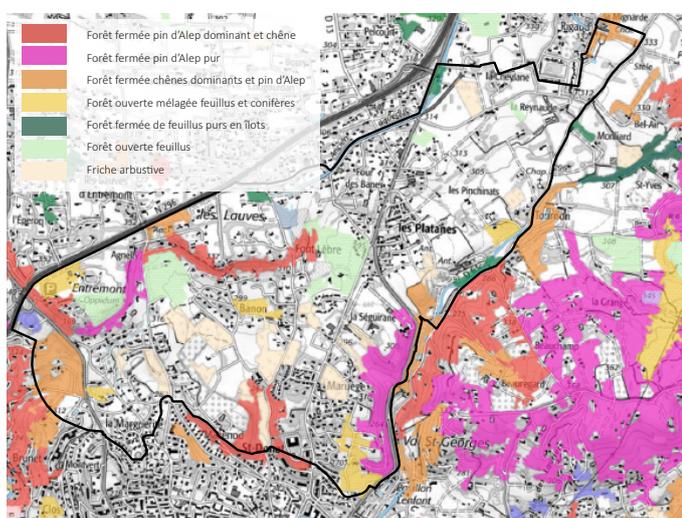
La répartition des infrastructures et du bâti révèle une large occupation du site héritée de la trame viaire historique rayonnante et du maillage de la campagne par les fermes et bastides. Du point de vue des paysages, il est important de noter la moindre densité du tissu résidentiel dans le périmètre du SPR par rapport aux autres secteurs proches ainsi que le puissant rôle «frontière» de la RN296. Les images résidentielles dérivées des motifs bastidaires (pastiche et réinterprétations, mais également transformation de domaines historiques) composent une trame bâtie hybride et souvent confuse.



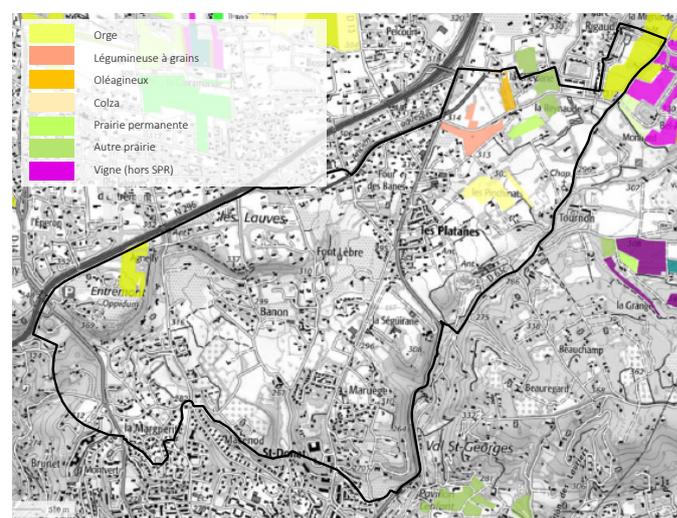
Géologie © BRGM -IGN - Géoportail



Relief et hydrographie © BRGM -IGN - Géoportail



Trame végétale naturelle © BRGM -IGN - Géoportail



Parcellaire agricole (2021) © BRGM -IGN - Géoportail



Une exploitation agricole maraîchère dans le secteur des Pinchinats - la Reynaude.



Le vallon encaissé des Pinchinats dans un environnement boisé et frais.



Les arcades de l'aqueduc de Calèche révélées par le socle régulier du plateau agricole ouvert.

2- Les structures et unités paysagères - d'après le PLU d'Aix-en-Provence

L'étude paysagère du PLU de la ville d'Aix-en-Provence définit les grandes structures qui permettent de comprendre l'agencement des paysages aixois. Dans le périmètre du SPR, ils sont déterminants pour comprendre l'organisation des paysages :

-  – le plateau de Puyricard (au Nord) ;
-  – la barre boisée de Célony (cuesta soclant le massif de la Trévaresse et délimitant le plateau de Puyricard vers le Sud) ;
-  – le piémont agricole des Pinchinats ;
-  – l'avancée occidentale du massif du Concors - Sainte-Victoire avec le relief de la Keyrié ;
-  – les coteaux urbanisés qualifiés de «ville à la campagne» ;
-  – la tâche urbaine des Platanes.

Cela aboutit au découpage en plusieurs unités paysagères qui désignent clairement le SPR comme un secteur de transition, à la charnière entre quatre entités :

1D- L'ubac de la barre de Célony : la campagne habitée

«Le plateau s'exhausse régulièrement et s'accroît en partie Sud jusqu'à son rebord. Son exposition générale vers le Nord en fait une sorte d'ubac où l'agriculture traditionnelle, marquée par un parcellaire de petite à moyenne taille et un réseau de haies important, est largement concurrencée par l'habitat pavillonnaire.» - extrait du PLU d'Aix-en-Provence.

2B- L'Adret de la Barre de Célony

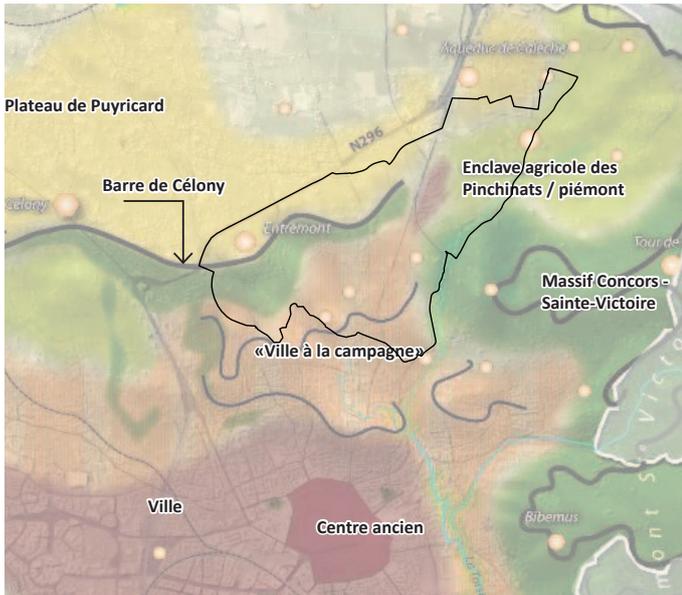
«C'est la limite visuelle Nord du bassin aixois, marqué en ligne de crête par des boisements marquant la rupture de pente et structurant la transition avec le plateau de Puyricard. Au dessous, les pentes bien exposées à l'abri du Mistral ont été un lieu privilégié pour le développement d'une urbanisation diffuse, la plupart du temps sous forme d'habitat individuel. Le maintien d'une partie de la trame agricole et naturelle originelle a permis de conserver une ambiance de campagne relativement préservée.» - extrait du PLU d'Aix-en-Provence.

2A- La cuvette aixoise

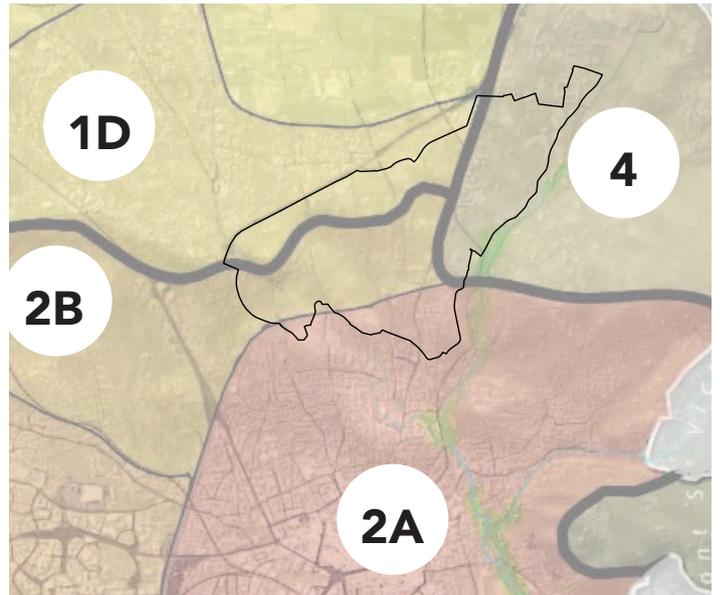
«Implantée sur un adret dominant l'Arc, le centre ancien marque sa présence par sa compacité, son homogénéité de toits rouges et les clochers qui les dominent (Cathédrale, Saint Jean de Malte...). La Ville, par ses différentes extensions, occupe aujourd'hui une grande partie de cette cuvette bordée au Sud par l'Arc, à l'Ouest par l'autoroute A51 et au Nord par les contreforts de la Barre de Célony.» - extrait du PLU d'Aix-en-Provence.

4- Le vallon des Pinchinats

«Le rebord du plateau de Puyricard se creuse à l'Est au contact du massif de la Sainte Victoire en une succession de vallons et de petits bassins. Quartiers résidentiels d'Aix-en-Provence dès le 12e siècle, les vallons des Pinchinats et de Repentance composent un paysage remarquable. Les limites visuelles sont relativement claires à l'Est et au Sud avec les contreforts boisés du massif du Concors (la Keyrié), elles peuvent être bornées à l'Ouest par la Route des Alpes et au Nord par une série de petites lignes de crêtes qui suivent plus ou moins la limite communale entre Aix-en-Provence et Venelles. En continuité du plateau de Puyricard, ce secteur se différencie par sa topographie marquée par une série de vallons humides qui cloisonnent des micro paysages d'une grande qualité. Dans cette topographie mouvementée alternent ripisylves de fond de vallons, terroirs cultivés et pentes boisées des collines. Situé aux portes de la ville, ce territoire a été un lieu privilégié pour l'implantation de bastides remarquables comme la Mignarde ou la Gaude. Relativement protégé du mitage résidentiel, les quelques opérations d'urbanisme du passé (Fontaines des Tuiles, Parc Rigaud...) ont peu affecté la qualité de l'ensemble.» - extrait du PLU d'Aix-en-Provence.



Extrait de la carte des structures paysagères du PLU d'Aix-en-Provence.



Extrait de la carte des unités paysagères du PLU d'Aix-en-Provence.



Extrait de la ZPPAUP d'Entremont - état du paysage en 1998.

3- La morphologie et les constantes du fonctionnement visuel

→ Les deux grands éléments structurants du secteur sont :

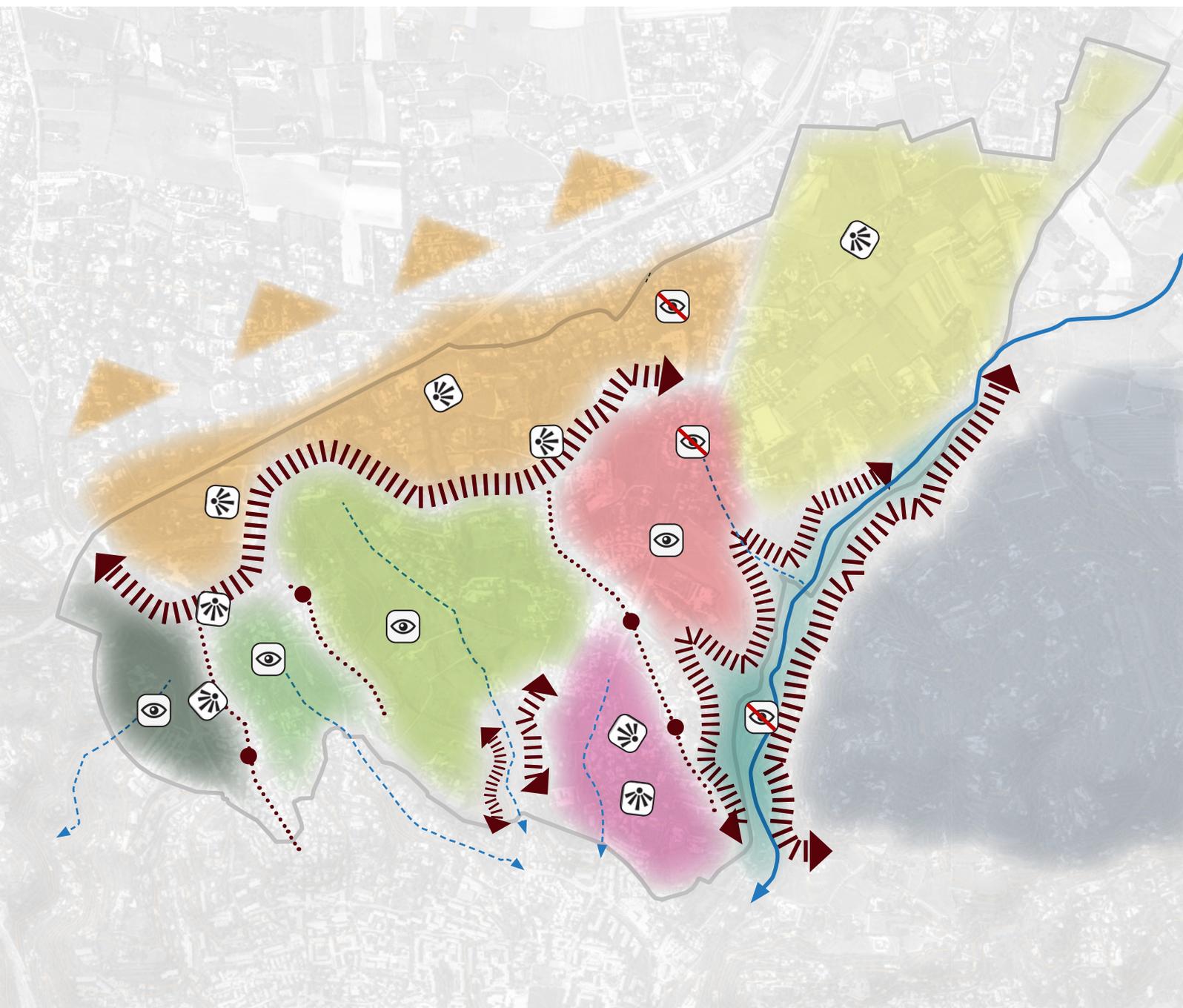
- **Le coteau d'Entremont - Banon - Saint-Donat** qui appartient à la grande barre de Célony : le caractère redressé et boisé de cette cuesta offre l'une des lignes de force les plus prégnantes des paysages de l'immédiate périphérie aixoise.
 - > Les espaces situés au Nord de ce relief appartiennent au plateau des Pinchinats, un espace à dominante agricole plus au Nord. Pourtant, en raison du caractère fermé des paysages résidentiels arborés du Sud du plateau, les vues dominantes sont rares ;
- **le vallon encaissé des Pinchinats** : adossé, dans sa partie Sud, au relief de la Keyrié, le vallon s'encaisse dans des coteaux abrupts et boisés qui constituent une limite naturelle forte pour le site et un espace visuellement refermé. Au-delà vers l'Est, le relief boisé (Keyrié) constitue un espace complètement distinct des paysages du SPR dont on devine la continuité avec les espaces sauvages du Concors et de la montagne Sainte-Victoire.
 - > Dans sa partie Nord, le ruisseau affleure dans un relief aux formes souples et aplanies et où le fonctionnement visuel est ouvert.

→ Entre ces deux composantes majeures, des éléments secondaires définissent de petits sous-ensembles dont les caractéristiques de fonctionnement visuel les distinguent :

- **Le vallon de Brunet** : boisé, en contrebas immédiat du coteau d'Entremont, il constitue une entité à part, peu accessible, valant surtout pour le premier plan qu'il constitue pour les vues depuis le chemin de la Marguerite et Entremont. ;
- **La cuvette de Marguerite - Mazenod** : cette petite entité en creux se caractérise par son fonctionnement visuel refermé à l'échelle du bassin et plus ouvert depuis les hauts de coteaux. Elle a été largement gagnée par l'urbanisation ; les parcelles non bâties sont essentiellement des friches. Pourtant le rôle paysager de seuil de ville est prépondérant et la qualité de cet espace est sensible à ce titre ;
- **La cuvette de Mazenod - Saint-Donat** : cette entité forme un bassin visuel dominé par les hauts de coteaux très visibles (d'où la sensibilité de l'urbanisation de ces coteaux) : Banon, Lauves, Saint-Donat ;
- **La colline de Maruège** : cette butte constitue à la fois un repère visuel et un site localement panoramique (vers la ville et les reliefs du Sud-Est). Néanmoins en raison de la fermeture des premiers plans (friche, urbanisation), les vues dominantes sont rares et de plus en plus étroites ;
- **La zone intermédiaire des Platanes** : le relief sans être très marqué présente des orientations diverses, qui, ajoutées au caractère urbanisé du secteur, limitent les vues lointaines.

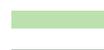


Extrait vue satellite, Google Earth Pro, 2025.



Les grandes entités morphologiques fond © IGN - géoportail

 SPR - Entremont - Pinchinats

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Coteau principal |  | Plateau de Puyricard |
|  | Coteau secondaire |  | Vallon ouvert des Pinchinats |
|  | Ligne de crête définissant un bassin visuel |  | Vallon fermé des Pinchinats |
|  | Point de basculement d'un bassin visuel à un autre |  | Colline de la Keyrié |
|  | Orientation principale des vues panoramiques |  | Zone de transition entre plateau et coteaux |
|  | Vues «intérieures» / bassin visuel large ou fermé |  | Colline de Maruège |
|  | Cour d'eau permanent |  | Bassin de Mazenod - Saint-Donat |
|  | Fond de talweg, écoulement temporaire |  | Bassin de Marguerite - Les Lauves |
| | | | Vallon de Brunet |

01.01.02 - Évolution du territoire

Ce site périurbain, à fort caractère agricole tout au long de son évolution, se situe au Nord d'Aix-en-Provence, et s'inscrit donc dans la logique d'évolution de cette ville. Il est organisé selon plusieurs grandes périodes :

- Les fondements et le développement d'une campagne organisée et cultivée de l'antiquité à la fin du 16^e siècle aux portes de la ville dans son enceinte.
- L'âge d'or de la campagne habitée aixoise du 17^e & 18^e siècles.
- Le lent déclin agricole face à l'ère industrielle du 19^e au milieu du 20^e siècle.
- La mutation de la campagne au profit de l'urbanisation, milieu du 20^e siècle à 1998.
- Protéger un site agricole délaissé de la pression foncière depuis l'instauration de la ZPPAUP en 1998.

1- Le fondement et le développement d'une campagne organisée et cultivée de l'antiquité à la fin du 16^e siècle aux portes de la ville dans son enceinte.

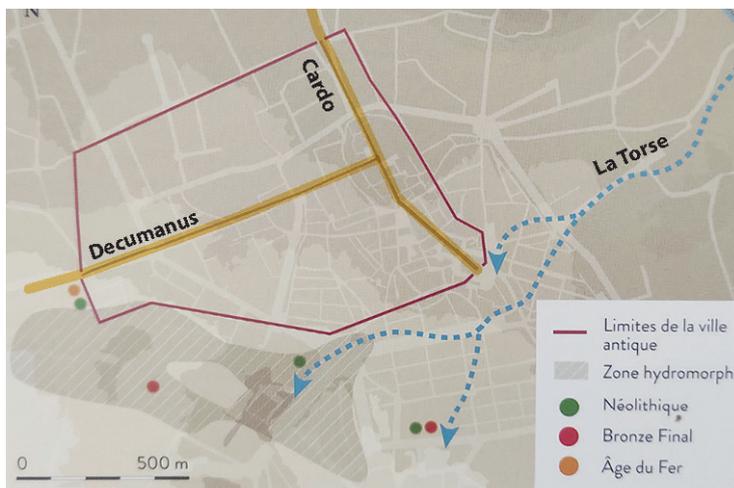
En préambule, on peut rappeler l'histoire en accélérée de l'urbanisation du territoire : de l'oppidum, cité "indigène", à la fondation d'une cité romaine riche et prospère en contre-bas, puis la superposition d'une ville médiévale qui se densifie jusqu'au 15^e siècle dans ses remparts. Sous l'effet des épisodes militaires de la fin du 14^e siècle, de nombreuses localités autour d'Aix sont abandonnées. L'habitat permanent est en ruine jusqu'au 15^e siècle. Dans l'ouvrage retraçant "l'Histoire d'Aix-en-Provence", de Noël Coulet et Florian Mazel paru en 2020, on peut ainsi lire : "Dans le terroir d'Aix l'espace cultivé régresse. Entre 1400 et 1405 le chapitre acense des terres et des vignes (...) jugées plus dommageables qu'utiles et abandonnées depuis trente ans(...). La reconstruction agricole commence dès le retour à la paix". Il en résulte :

- Des cités prospères dans des enceintes fermées d'où rayonnent deux voies structurantes :
 - à l'Ouest, Depuis la porte Nord de Saint-Sauveur, actuelle avenue P. Solari, cet axe n'est autre que le prolongement du *Cardo Maximus* de la cité antique.
 - à l'Est, depuis la porte Bellegarde, le Vallon des Pinchinats, voie structurante vers les Alpes aux forts enjeux hydrauliques pour la Cité.
- Une campagne non habitée à proximité de la cité où se développent des motifs paysagers variés. La vignes gagnent cependant du terrain à l'instar des vergers d'oliviers.

Ce qui perdure du patrimoine de cette période est incarné d'abord par l'Oppidum. Mais c'est également la morphologie de ce paysage lié à la polyculture, les motifs qui le composent et les chemins innervant et formant les limites Est et Ouest de ce site. La campagne est étroitement liée à la ville où résident les exploitants. Les Hommes et leurs travaux se concentrent, non plus autour des villages ou hameaux, mais à proximité de la ville. Le centre de l'exploitation, la bastide, est un habitat relais où l'on séjourne temporairement.



1. Proposition de restitution de l'habitat d'Entremont par J-C Golvin, dans le livre Histoire d'Aix-en-Provence, Noël Coulet et Florian Mazel, Presse Universitaire de Rennes, 2020.
2. Représentation des structures de la ville antique, dans le même ouvrage.



2- L'âge d'or de la campagne habitée aixoise du 17e et 18e siècles

Cette période est sans doute la plus emblématique et faste pour le développement de ce territoire. On assiste au basculement d'une campagne cultivée à une campagne habitée qui perdurera jusque dans les peintures cézaniennes du 19e siècle. Aix-en-Provence est la capitale de la Provence sous l'Ancien Régime et accueille une forte concentration de population noble et fortunée. Très cultivée, jeune et entreprenante, cette haute société met à son service des artistes qui s'épanouissent dans l'élaboration des hôtels particuliers urbains et des bastides et pavillons dans le péri-urbain. La bastide est un placement au rendement sûr et une marque d'appartenance à une caste privilégiée. Fait social, ce phénomène marque durablement le foncier, oriente l'agriculture et revêt un caractère mémoriel sur un Art de vivre emprunt de la pensée des Lumières.

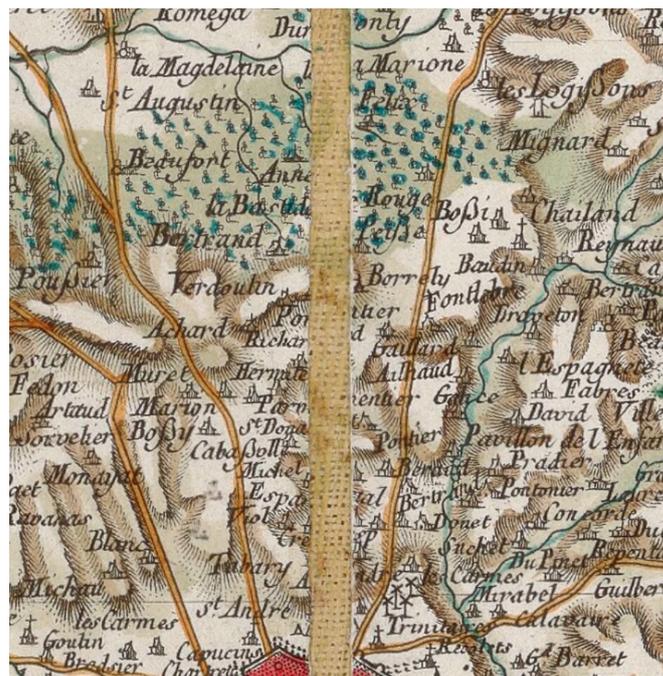
Les prémisses sont perceptibles sur le plan de terroir d'Aix (1696) qui ne recense alors qu'une demeure nommée Reynaud le long de la vallée des Pinchinats. Ce site sera le premier à être investi par les grandes propriétés aixoises de part son relief et l'hydrographie avantageux. Dans un deuxième temps l'ensemble du périmètre du SPR est couvert de propriétés comme l'atteste la carte de Cassini (1779).

→ Un système viaire qui se modernise

La trame viaire est toujours organisée selon les tracés Nord-Sud rayonnant depuis les portes Nord d'Aix-en-Provence. On note toutefois la construction d'une voie au tracé régulier, l'actuelle route des Alpes, de 1775 à 1784, venant créer le long un découpage parcellaire résiduel. Ce projet vient répondre à la modernisation du réseau vers Pertuis, le vallon des Pinchinats étant sinueux et en mauvais état.



Construction d'une nouvelle voie de 1775 à 1784. Projet porté sur le plan de la section Aix-Venelles qui correspond au devis du 29 octobre 1774 de l'ingénieur en chef Vallon, AD B-d-R. : C 484 et 485.



Extrait plan Vallon de 1696, dans l'ouvrage de Nerte Fustier-Dautier, Bastides et jardins de Provence, Ed. Parenthèses, 2013. Extrait carte Cassini, 1779, gallica.fr.

→ Un habitat dispersé

La multiplication des bastides est représentée sur la carte Cassini (1779). On dénombre pas moins de 32 propriétés réparties sur tout le secteur. Des chemins Sud/Nord les desservent sans doute au gré de la topographie. Une hypothèse de rapprochement des noms figurants sur la carte Cassini et le plan de cadastre Napoléonien (1829) nous permet de repérer des propriétés connues. Tandis que d'autres sont plus documentées, telles que : Le Pavillon Lenfant 1678 par Simon Lenfant, La Gaude 1750 par Charles-Albert Pisani, La Mignarde 1770 par Sauveur Mignard, Bel Air fin 18e siècle par Antoine Laugier.

Ce secteur présente aussi une ferme ou auberge, deux fours, une chapelle et deux moulins au sud du Pavillon Lenfant. D'après la comparaison avec le plan de cadastre de 1829, le nombre de propriétés nommées sur la carte Cassini est multiplié par 2 en 50 ans. L'habitat est toujours dispersé, cette augmentation résulte sans doute du démembrement des domaines bastidaires à la Révolution Française à la fin du 18e siècle.

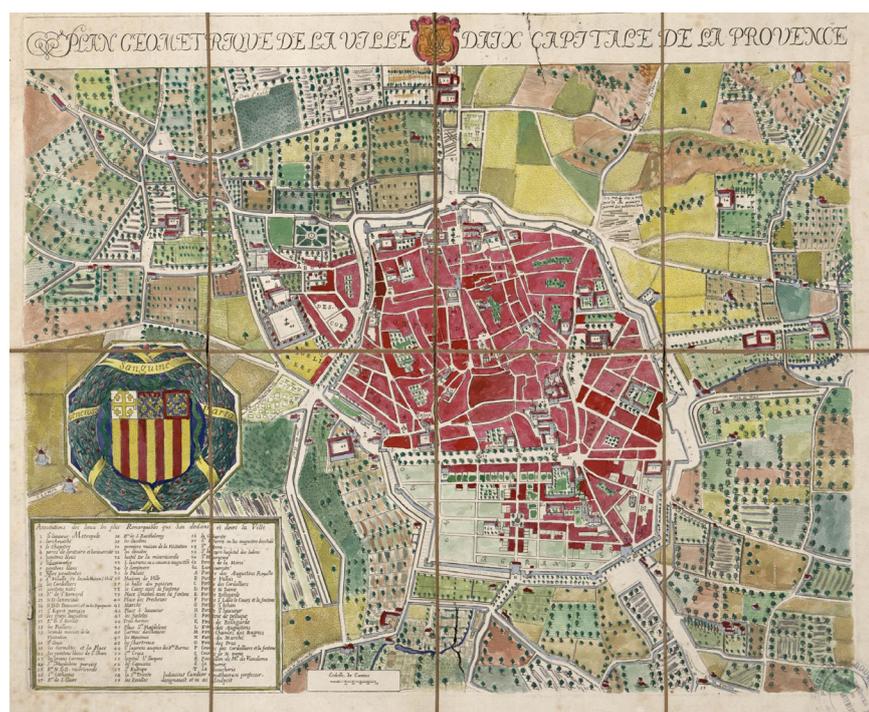
→ Un paysage jardiné

Signe incontestable de réussite, tout provençal, même modeste, possède une résidence au champs. Ce signe d'ascension sociale est un refuge lors des étés caniculaires ou lors des épidémies. Cette résidence incarne également la montée culturelle autour du retour à la nature : développement des grands traités d'Architecture sur l'Art de bâtir à la campagne, des ouvrages sur la botanique, l'agriculture... Les liens entre métayers et l'administrateur du domaine en sont facilités. Ils perdurent donc même après la Révolution Française.

À la fin du 17e siècle, le territoire autour de la ville est composé d'une campagne jardinée. Au 18e siècle, la situation reste à peu près la même, avec une mosaïque de cultures variées présentes dans le secteur Nord - Nord-Est.

Le domaine a une économie autarcique et répond à tous les besoins de la communauté grâce à une grande diversité de cultures. On note par ailleurs la présence structurante d'alignements d'arbres, simples ou doubles, notamment en bordure de chemins. Certaines cartes historiques relèvent la présence de vignes au Nord du secteur. De plus, l'enjeu hydraulique devient primordial pour irriguer les réservoirs des jardins d'agrément et les arrosants : de lourds travaux sont entrepris pour reconstruire des aqueducs dont on retrouve la trace de nos jours dans la vallée des Pinchinats.

Le patrimoine de cette période est largement représenté sur ce périmètre. Il est tout d'abord constitué du patrimoine bâti avec un large corpus de bastides et de mas, dont il faudra évaluer la valeur. Les motifs du domaine bastidaire, le parcellaire de la polyculture, les chemins agricoles sont également de forts témoignages qui nous permettent de lire cette épopée, ce véritable projet social et de paysage.



Plan géométrique de la ville d'Aix Capitale de la Provence, 1680, AD13.fr



Les parcelles associant cultures et rangs d'arbres sont les plus répandues.



On note la présence de maraîchage aux abords immédiats de la ville.



Mosaïque de cultures plus diversifiée, avec la présence d'une plus grande proportion de champs ouverts associés à d'autres motifs (agroforesterie, vignes ?...).



Alignement d'arbres le long d'un chemin.

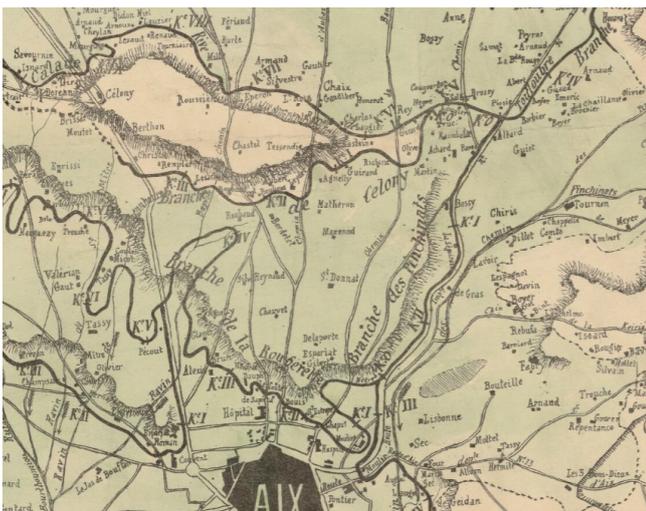
3- Le lent déclin agricole du 19e au milieu du 20e siècle

Les états de sections du cadastre Napoléonien distinguent les bâtiments d'habitation et vacants, des bâtiments ruraux. Nous proposons toutefois de préciser la lecture par type selon les motifs relevés (cf typologie). Nous pouvons alors dénombrer : 8 grandes demeures, 22 bastides, 10 bastidons, 27 mas, 20 cabanons autonomes sur des terres agricoles.

À partir du 19e siècle, Aix-en-Provence perd de sa superbe face au développement du port de Marseille : le phénomène de la bastide se stabilise. La noblesse et la bourgeoisie aixoise connaissent un repli face aux évolutions du monde, mais ancrent à jamais un lien fort entre ville et campagne dans sa culture.

Aix-en-Provence, ancienne capitale de la Provence, réduite à une bourgade semi-rurale liée aux métiers de la terre, est reléguée au rang de simple sous-préfecture par l'Empire. De la nostalgie du prestige perdu émane la création en 1829 de la nouvelle Académie «des sciences, agriculture, arts et belles lettres» où la tradition est un recours face à l'imposante modernité de Marseille. Elle condamne l'exode rural et la ville corruptrice pour mieux célébrer «l'ordre éternel des champs». Le paysan provençal s'adapte, s'essaie aux nouvelles cultures, tout en gardant une place, quelquefois peu rentable mais sûre, pour l'agriculture traditionnelle. La maison suit le même processus : elle se transforme ou s'agrandit par adjonctions mais son noyau reste immuable.

Le canal du Verdon incarne le désir d'ériger la Provence et la valeur terrienne face à l'ère industrielle. L'eau arrive en abondance sur les terroirs. L'aqueduc Calèche est construit à partir de 1871. Cezanne, témoin de son temps, le peindra et s'établira à la fin de sa vie à proximité du chemin de la Marguerite. Il saisit alors l'harmonie de la campagne aixoise à l'aube de la déprise agricole. Au 19e, on note de nombreux essais de cultures nouvelles (maraîchères), dues à l'irrigation par le canal du Verdon et le chemin de fer. Il faut également noter le début de la mécanisation qui transforme durablement les pratiques viticoles (inutilité des aires de battage notamment) : en 1854, la première machine à battre, puis en 1881, la première moissonneuse.



Extrait plan du Canal du Verdon, plan de territoire de la commune d'Aix, de Tournadre, 18XX, gallica.fr

Aqueduc de Calèche, Claude Gondran (extrait prise de vue 1860-1913), cote PHO.GON.(3), Bibl. Méjanes.fr.

→ Un système viaire organisé selon la vie agricole et traversant Nord/Sud

La trame viaire est composée de nombreux chemins Nord/Sud, les chemins transversaux sont en impasse : Le chemin de Saint Donat, le chemin de Banon, le chemin des Lauves, le chemin de Sainte Marguerite, la route de Puyricard.

Grande modification du réseau à cette époque, on note la création de la route nationale 96 (visible sur la carte d'état major levée en 1870 et révisée en 1898). La voie dessert la section sud du Vallon, regroupant des activités importantes (liées à la laine notamment) et rejoint la route vers Pertuis. Nous pouvons également rappeler l'implantation de la voie ferrée au Nord, non visible sur la carte mais qui facilite les échanges avec Pertuis dans le dernier quart du 19e siècle.

→ Un site agricole et de villégiature en mutation

Les domaines bastidaires sont dissociés suite à la Révolution Française. L'autonomie des mas est acquise et le rôle de maison de villégiature perdure. On assiste aussi à l'apparition de bastidons, embourgeoisement d'un mas ou création d'une bastide plus modeste, suite à l'enrichissement d'une famille. Le pittoresque prend de l'ampleur, les terrasses et les jardins à la française sont transformés, les perspectives abandonnées. Un nouveau phénomène apparaît également à la fin du 19e siècle, les campagnes : maisons bourgeoises de villégiature prolongées d'un jardin et totalement détachées d'un rapport agricole.

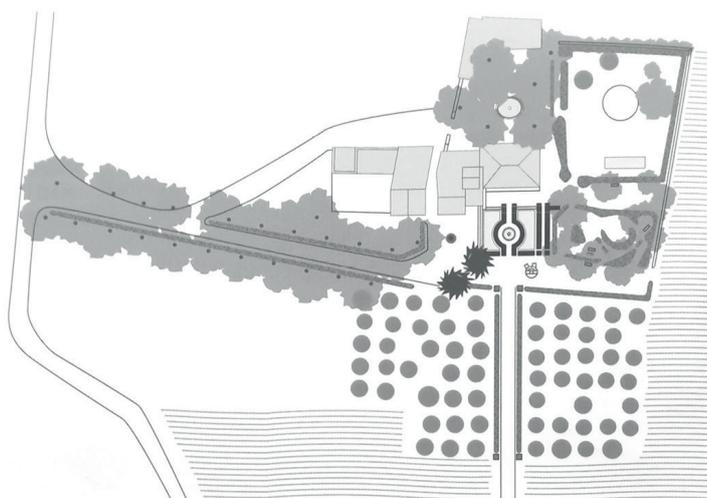
→ Un paysage de polyculture à l'aube de l'industrialisation. Perte de vitesse de l'agriculture ?

Les prises de vue anciennes montrent une campagne entretenue et jardinée. On note la grande imbrication des cultures dans des motifs d'agro-foresterie associant cultures annuelles, rangs de vignes et rangs de fruitiers. Des vergers d'amandiers, oliviers et figuiers dominent la trame horticole.

La vallée des Pinchinats, d'abord traversée par l'aqueduc romain de la Traconnade, a ensuite continué à être alimentée en eau grâce aux vestiges de ce dernier, après la désaffectation de l'ouvrage. D'autres canaux et aqueducs ont capté et conduit les eaux des Pinchinats vers Aix, ce sont les vestiges de l'aqueduc 18e siècle.

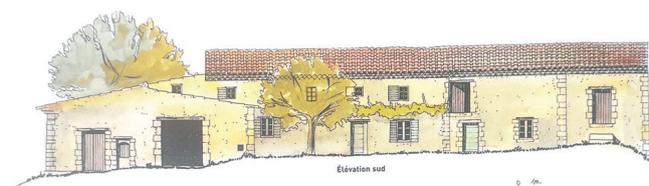
Le cadastre Napoléonien renseigne la présence d'écluses et pièces d'eau, de plusieurs moulins et d'un lavoir. La vallée est donc très active et marquée par une activité artisanale voire industrielle profitant des eaux claires de la Torse. Il semble que ces activités sont présentes dès le 15e siècle avec des moulins à farine, puis avec l'essor de l'élevage des moutons, les moulins se transformeront en atelier à apprêter la laine, les « paroirs ».

Le patrimoine de cette période est constitué d'ouvrages hydrauliques le long de la Torse (hors SPR) et de l'aqueduc Calèche, monument paysage marquant le Nord du périmètre. On note également la chapelle Saint-Anne et les oratoires érigés à cette époque ainsi qu'un corpus de maisons bourgeoises.



Sources : Bastides et jardins de Provence, Nerte Fustier-Dautier, éd. Parenthèses, 2013.

Relevé plan bastide Bel Air en 1976, plan et élévation façade principale.



Sources : Maisons rurales et vie paysanne en Provence, Jean-Luc Massot, éd. Actes Sud, 2004.

Relevé d'une ferme du domaine de Jaumresse à Châteauevert.

4- La mutation de la campagne au profit de l'urbanisation, milieu du 20e siècle à 1998

1950 - 1970 > Période de prise de conscience du patrimoine paysager et archéologique face à la forte expansion d'Aix-en-Provence.

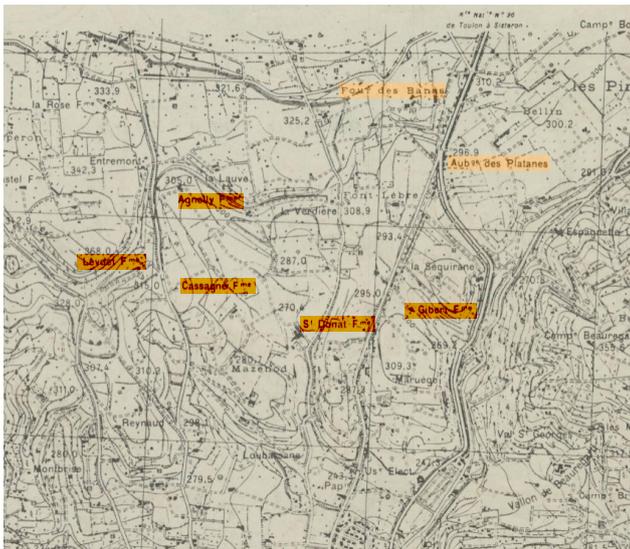
→ Début d'une forte croissance démographique 1948 à 1975

Après guerre, on assiste à une forte expansion urbaine avec les grands ensembles au Nord de la ville, aux portes sud du secteur SPR. Cependant l'habitat dispersé reste le type unique présent : 4 occurrences de fermes sont notées à la carte de 1950. Les mas et bastides ont subi des extensions depuis 1830, mais le réseau reste assez similaire. Le point d'urbanité des Platanes accueille une école. Le site de l'oppidum est récupéré à l'armée pour effectuer des fouilles archéologiques.

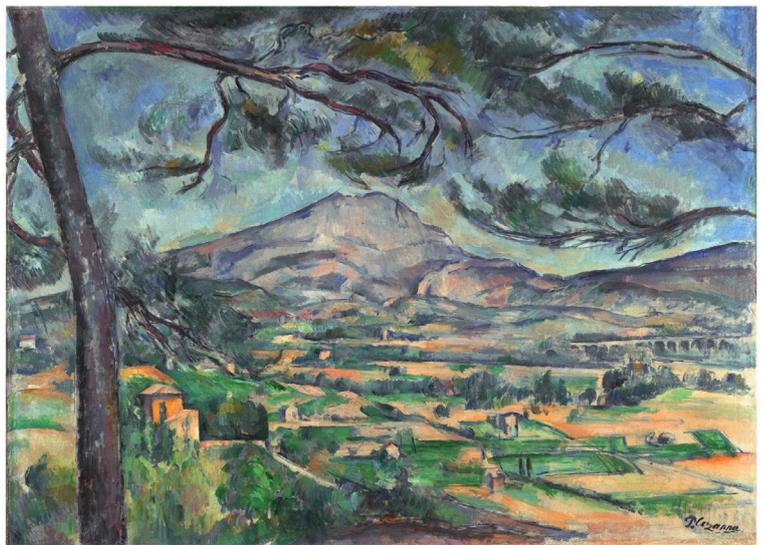
→ Une matrice agricole encore dynamique

L'agriculture a subi de fortes crises en Provence à la fin du 19e siècle avec le Phylloxéra notamment. Les vignes sont en recul par rapport au 19e siècle, mais encore bien implantées sur le secteur. Les vues aériennes permettent de distinguer des cultures annuelles (céréales), des prairies (dominantes), des oliveraies et autres motifs d'agroforesterie y compris mêlant de la vigne.

Les entités naturelles sont cantonnées aux espaces qui ne peuvent pas être facilement mis en valeur par l'agriculture (sur les coteaux les plus pentus des secteurs d'Entremont et Mazenod-Saint Donat et aux abords des cours d'eau dans le vallon des Pinchinats).



Plan topographique du secteur d'Aix par l'armée allemande, 1936, Berkeley library, Californie, digital collections. En orange sont surlignées les fermes.



La Montagne Sainte-Victoire au grand pin (vue du Tubet), vers 1887, huile sur toile, 66x90cm (Courtauld Institute of Art Gallery, Londres). Un paysage hérité de la grande époque aixoise.

→ Focus sur les espaces libres autour du bâti antérieur à 1830

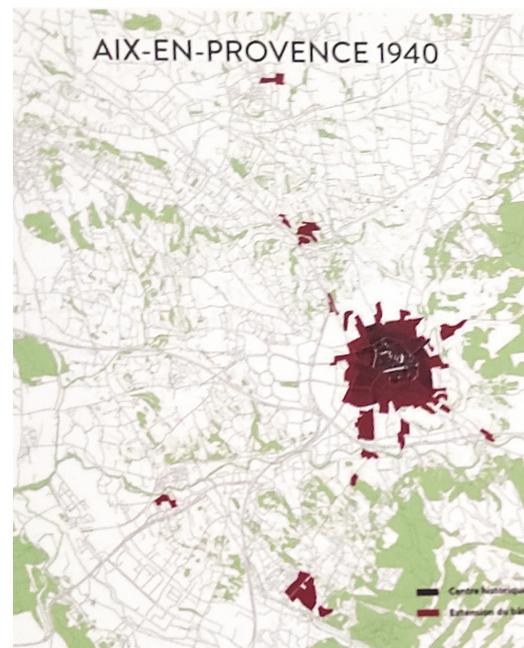
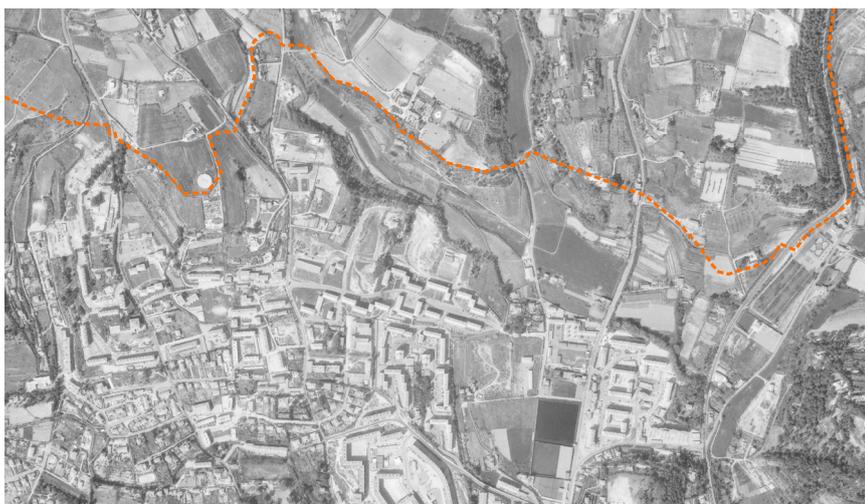
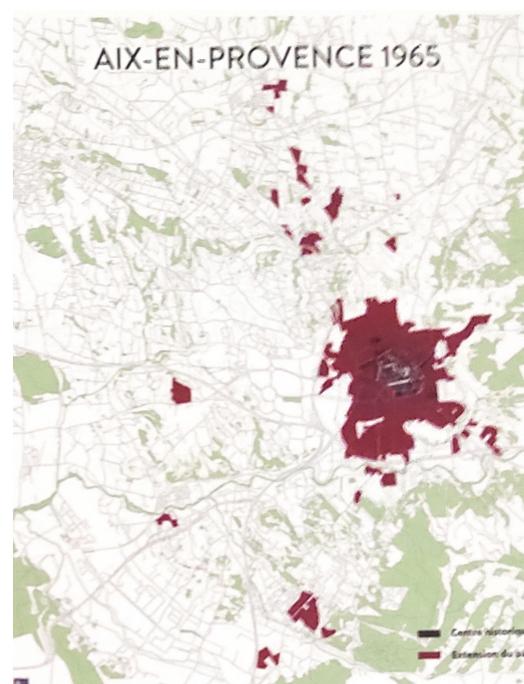
Le report sur la photographie aérienne de 1950-1960 du bâti représenté sur le cadastre napoléonien avec ses espaces libres proches (notamment aires et jardins) permet de voir comment le « motif » bastidaire a perduré.

Ce motif comprend, en effet, non seulement le bâti (bastide, bastidon, ferme...), mais également les motifs d'accompagnement : allée d'accès (plantée ou non), les jardins (d'agrément ou potager, indistinctement identifiés), les bois d'agrément...

L'interprétation de la photographie aérienne a ses limites : il est difficile de caractériser la pérennité des jardins et des bois d'agrément car la palette végétale a pu s'appauvrir. Le repérage des éléments s'appuie sur la pérennité d'une emprise distinguable dans son environnement cultivé, boisé ou agricole et comprend un certain niveau d'imprécision.

On lit néanmoins une certaine continuité dans la structuration de l'espace autour du bâti ancien. Certaines aires ont trouvé de nouveaux usages avec l'évolution des techniques culturelles (cours d'agrément, aires de stationnements...) ; mais beaucoup ont déjà disparu en cette première moitié du 20e siècle. On note globalement une régression d'environ 25% de la présence des divers motifs.

Une voie rapide est créée au Nord du Site dans les années 60 et marque une coupure nette dans le paysage, tandis que le Site des Pinchinats est créé en 1969. La mutation est en cours, entre urbanisation et protection du paysage aixois. Le développement disparate du pavillonnaire sur les délaissés agricoles commence tout juste.



Ci-dessus : Vue aérienne de 1969, remonter le temps.fr : L'avenue nouvelle coupe le système viaire rayonnant. Les grands ensembles d'après-guerre sont aux portes du périmètre Sud.

À droite : Évolution de la tache urbaine de 1940 à 1965, AUPA, Agence d'urbanisme du pays d'Aix.

1970 - 1998 > Dénaturation de la campagne aixoise dûe au développement du pavillonnaire.

→ Début du mitage des domaines.

Les vues aériennes historiques nous renseignent sur l'implantation du pavillonnaire de l'époque. Il apporte la nouvelle forme urbaine du lotissement sur ce territoire à l'habitat dispersé. D'anciennes parcelles agricoles sont détachées des domaines bastidaires ou des mas et réaménagées, comme sur le domaine Carbonel au cœur du périmètre. La logique d'aménagement est dictée par la rentabilisation foncière et se coupe totalement des principes et motifs du territoire. Le parc Rigaud, au Nord du périmètre par exemple, implante des maisons en bande sur des parcelles fusionnées des anciens domaines Olivier et La Gaude. Le terroir n'est plus lisible, la bastide existante est noyée dans cette masse et banalisée tel un pavillon le long d'une voie de desserte.

→ Un paysage jardiné en perte

L'agriculture reste significativement présente dans le secteur, mais des signes d'enfrichement sont visibles (parcelles agricoles abandonnées) dans les secteurs limitrophes de la ville dense : Sainte Marguerite et Maruège. Le canal du Verdon est désaffecté depuis 1969. Les motifs du paysage se dilatent ou disparaissent : le réseau de haies perd de sa densité, les boisements s'épaississent. Les motifs agricoles traditionnels (vignes et oliveraies) sont moins présents. En fait, les parcelles plantées d'oliviers semblent avoir été préférentiellement urbanisées.

→ Système viaire "barrière"

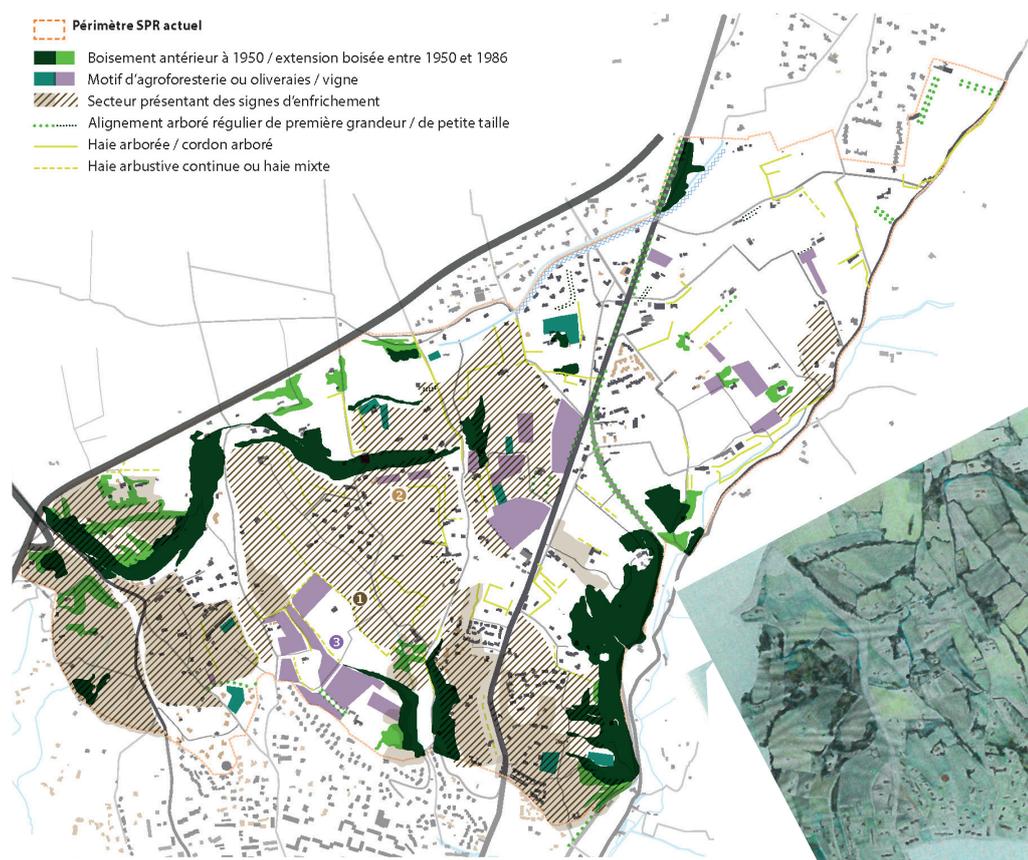
L'avenue de la première division française libre est construite : elle s'affranchit de la topographie et transgresse le schéma viaire rayonnant historique. L'arrivée de l'A51 au Nord dans les années 80 intensifie la coupure entre Puyricard et Entremont. L'avenue Fernand Benoît, aux dimensions routières confortables et à la géométrie lissée, vient transformer le chemin de Sainte Marguerite aux abords d'Entremont.

→ Focus sur les espaces libres autour du bâti antérieur à 1830

L'érosion des motifs d'accompagnement du bâti s'accélère : depuis les années 1950 ce sont près de la moitié des motifs d'accompagnement du bâti qui ont disparu ou ont été modifiés. Par rapport à la composition originelle et la présence de ces motifs identitaires, les paysages ont perdu plus de 50% des motifs d'accompagnement du bâti ancien. Dès la mise en place de la première ZPPAUP, on peut donc parler de présence résiduelle de ces motifs paysagers patrimoniaux.

Aix-en-Provence connaît une nouvelle dynamique avec une économie urbaine impulsée par la démocratisation de l'automobile. On assiste en 1992 à la première destruction d'une bastide (Reynaud) au profit de l'implantation de maisons individuelles desservies en impasse. Le plan de la ZPPAUP renseigne la présence de 2 fermes en activité et dessine un paysage agricole exploité à préserver. Cette vision semble quelque peu fantasmée au regard de la déprise agricole notée sur les vues aériennes de l'époque. Les dénaturations sur le patrimoine sont déjà bien engagées lors de l'instauration de la ZPPAUP en 1998 :

- Banalisation du paysage et perte des motifs des domaines.
- Déprise agricole et mitage du parcellaire agricole au profit de l'urbanisation "hors-sol".
- Dénaturation du patrimoine bâti, les bastides et mas subissent des modifications dans leurs morphologies, leurs matérialités et leurs environnements propres.



Comparaison de la structure paysagère relevée d'après les vues aériennes avec la représentation de la trame paysagère du rapport de présentation ZPPAUP 1998.

> Un paysage agricole fantasmé ?

5- Protéger un territoire agricole délaissé de la pression foncière depuis l'instauration de la ZPPAUP

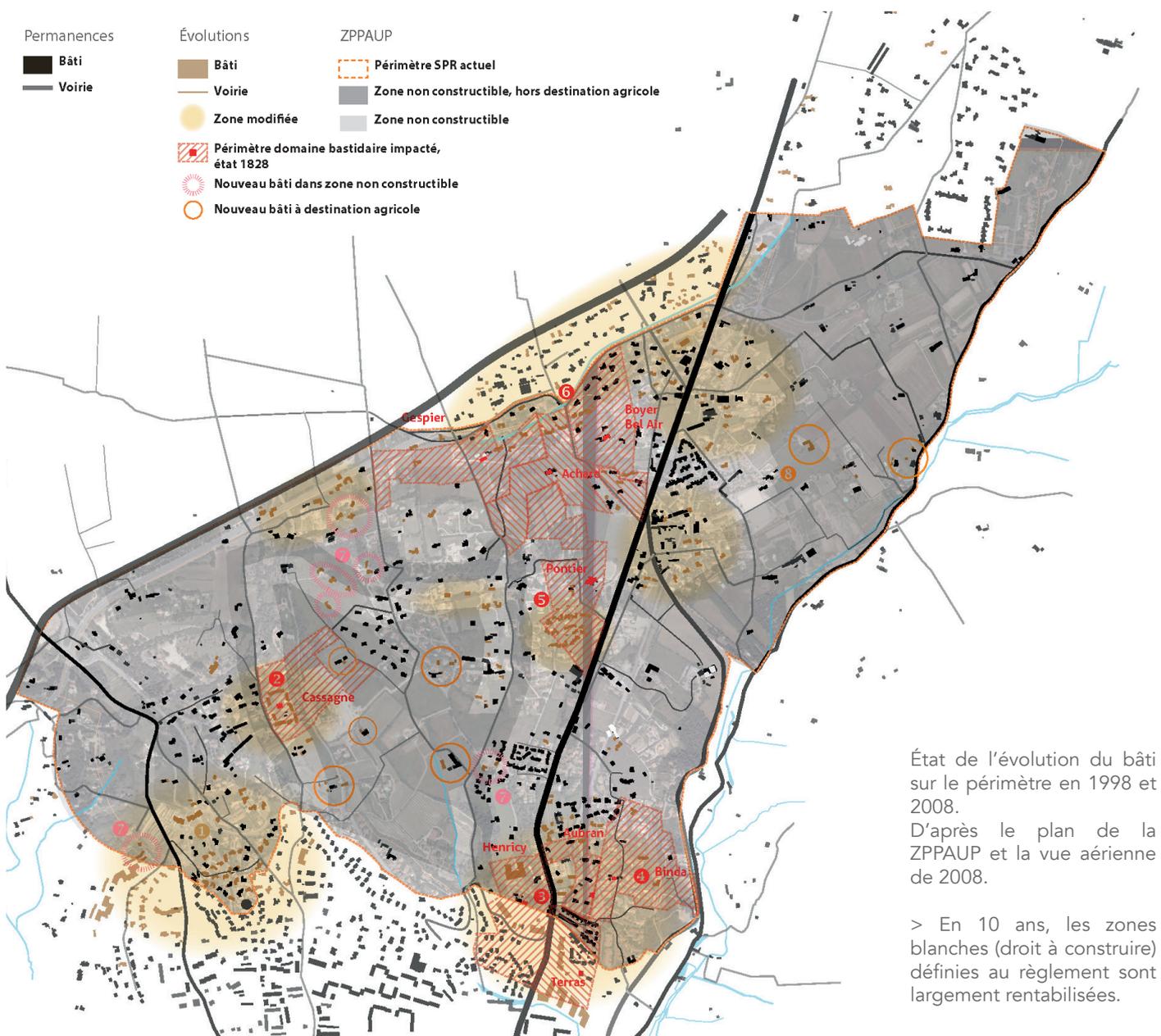
2000 - 2010 > Limite d'un outil réglementaire face à la déprise agricole.

→ Un paysage résidentialisé

On assiste à la régression de l'agriculture et l'enfrichement quasi généralisé malgré l'intention de protection, avec l'extension des zones boisées dans les secteurs les plus difficilement valorisables (coteaux...) ainsi qu'aux abords du bâti. On ne peut que constater l'érosion des motifs agricoles identitaires au profit de motifs jardinés résidentiels : les oliveraies deviennent des motifs décoratifs liés au bâti. On devine l'apparition et la multiplication de motifs résidentiels : haies de conifères (cyprés et autres) notamment. Le réseau de haies s'affaiblit avec des pertes de continuité, des épaisissements non contrôlés. La présence viticole se maintient néanmoins, de même que le caractère agricole des petites entités dans le secteur Mazenod - Saint-Donat et dans le secteur des Pinchinats, avec l'apparition de structures maraîchères.

→ Reprise de la rentabilisation foncière sur les zones constructibles définies par la ZPPAUP

De nombreux domaines bastidaires sont modifiés au cours de cette période et perdent leurs valeurs patrimoniales. En effet les zones blanches n'ont pas été définies selon les périmètres des propriétés. Il en résulte un mitage non raisonné au sens du paysage et du patrimoine, et une densification incongrue autour des bastides comme à Cassagne.



→ Une campagne jardinée en friche ou d'ornement

Le constat de banalisation des paysages se poursuit jusqu'à aujourd'hui. La progression de la friche, la régression de l'agriculture, l'érosion des motifs identitaires (oliveraies, vignes, haies) se généralisent, hors "secteurs cœurs" où l'on remarque néanmoins des signes d'enrichissement ponctuels. À l'image des grands domaines, Mazenod développe un environnement basé sur une nouvelle activité économique ou l'agriculture revêt un enjeu de conservation d'une identité patrimoniale.



Des parcelles de vignes situées entre le chemin Saint-Donat et l'Ancienne route des Alpes.

→ Un réseau viaire participant à la qualité du site

La trame viaire rayonnante et le statut «rural» de ces voies se maintiennent, de même que le confinement des grandes masses arborées sur les coteaux originellement boisés. La RD96 conserve son tracé historique. Elle est ponctuellement élargie dans sa partie en aval, ce qui modifie son rapport au paysage du vallon et induit un vocabulaire propre (enrochements, fossés...). Dans la partie amont, comme l'ancienne route des Alpes, les tracés évoluent peu, les alignements de platanes se maintiennent globalement, même s'ils perdent de leur continuité. Là encore, les aménagements des accotements (trottoirs, stationnements, arrêts de bus...) et abords contribuent à faire évoluer la physionomie routière.

→ De nouvelles formes urbaines, entre pastiche et collage

La rentabilisation des zones à construire définies à la ZPPAUP amène une urbanisation en noyaux denses, reprenant maladroitement les motifs des domaines bastidaires. Ces confusions dénaturent l'environnement bâti des bastides et des mas et brouillent les valeurs historique et architecturale de ce patrimoine. On observe également un développement du point d'urbanité des platanes pour répondre aux besoins des habitants nombreux dans ce secteur : les équipements et quelques commerces sont renforcés par l'implantation de petits collectifs aux abords de l'ancienne route des Alpes.



Vue aérienne de 2008 du lotissement «Les Platanes» et vue google street de l'entrée du «domaine».

➔ Focus sur les espaces libres autour du bâti antérieur à 1830

L'érosion des motifs d'accompagnement du bâti se stabilise, mais ne s'interrompt pas complètement avec la protection du secteur par la ZPPAUP qui ne s'appuyait pas, dans sa justification, sur un inventaire précis de ces motifs.

Les éléments qui persistent ont été pour la plupart largement modifiés : lorsque l'emprise des aires de battage est encore lisible, on y voit souvent des arbres. De la même manière, la valeur des espaces jardinés qui perdurent n'est pas avérée et les allées, plantées ou non, qui subsistent en partie ont souvent perdu le raccordement d'origine à la voie publique, cette zone de contact historique est déterminante dans la lecture de la présence du bâti ancien dans la campagne aixoise (portail et accompagnement végétal d'arbres corniers, de haies monospécifiques ou d'alignements arborés).

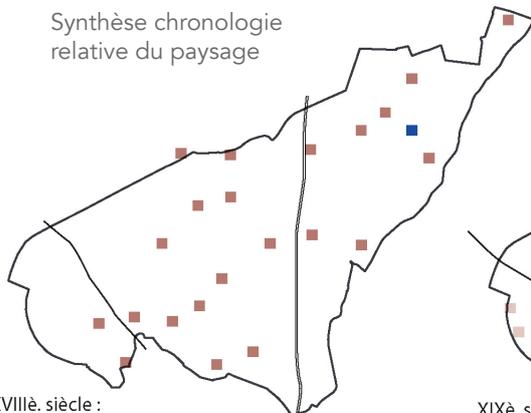
Si l'analyse diachronique de ces motifs est très délicate, en lien avec l'impossibilité d'identifier précisément la nature des végétaux, la tendance à l'érosion voire à la disparition complète des motifs est évidente.

On note par ailleurs des dynamiques «inverses» qui brouillent les pistes, avec des créations de jardins aux abords du bâti ancien, mais on peut supposer parfois, à certains décalages, qu'il s'agit de recompositions et créations d'espaces extérieurs.

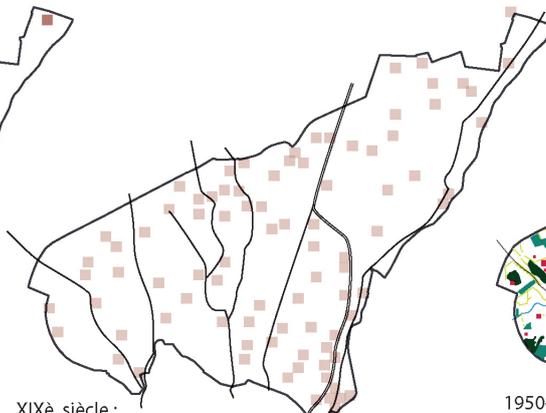


Comparaison de l'état d'une ferme contemporaine sur la vue aérienne de 2008, avec l'état google earth 2023 : elle passe d'une exploitation agricole unifamiliale à un type à usage collectif.

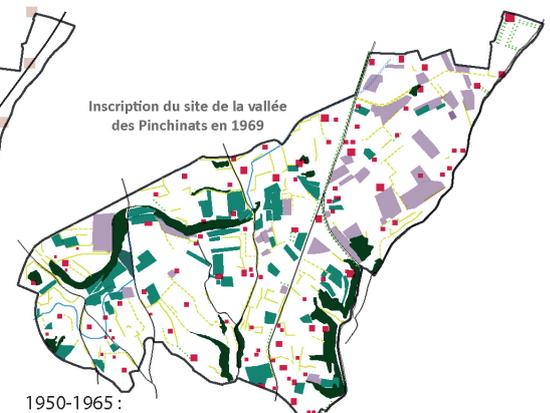
Synthèse chronologie relative du paysage



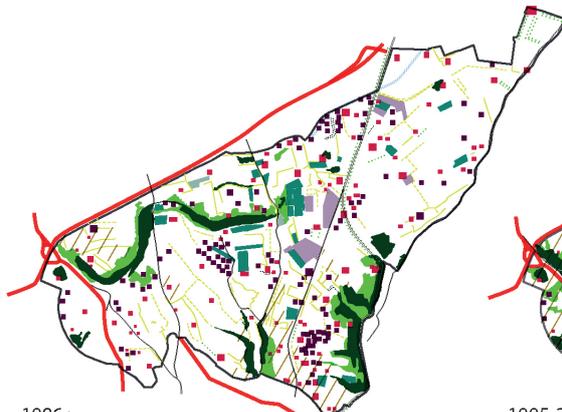
XVIII^e. siècle :
Les fondements de la campagne habitée, le premier maillage de fermes et bastides et l'ébauche de la trame viaire rayonnante.



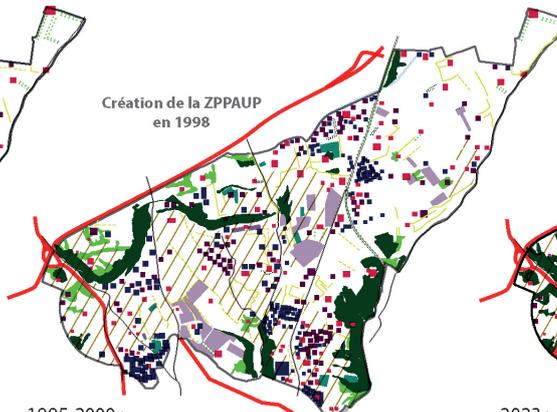
XIX^e. siècle :
La campagne habitée de Cézanne, ses fermes et sa desserte rayonnante, la polyculture périurbaine dominée par la vigne.



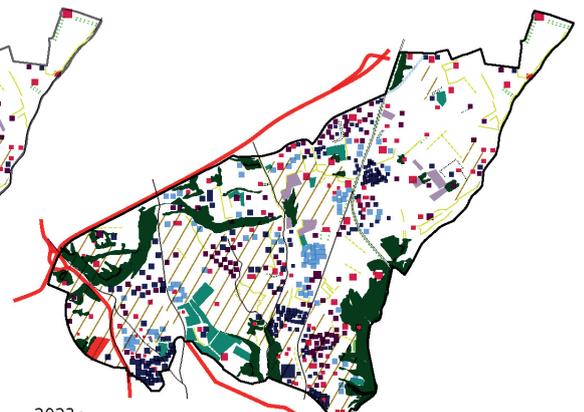
1950-1965 :
La campagne habitée et irriguée, proche de l'apogée de la mise en valeur des paysages agricoles (fin XIX^e - début XX^e), avant les grands bouleversements de la 2^e moitié du XX^e siècle. Des paysages hérités de l'époque Cézannienne.



1986 :
Le début des atteintes à la trame paysagère de référence : les grandes infrastructures, la pression urbaine croissante.



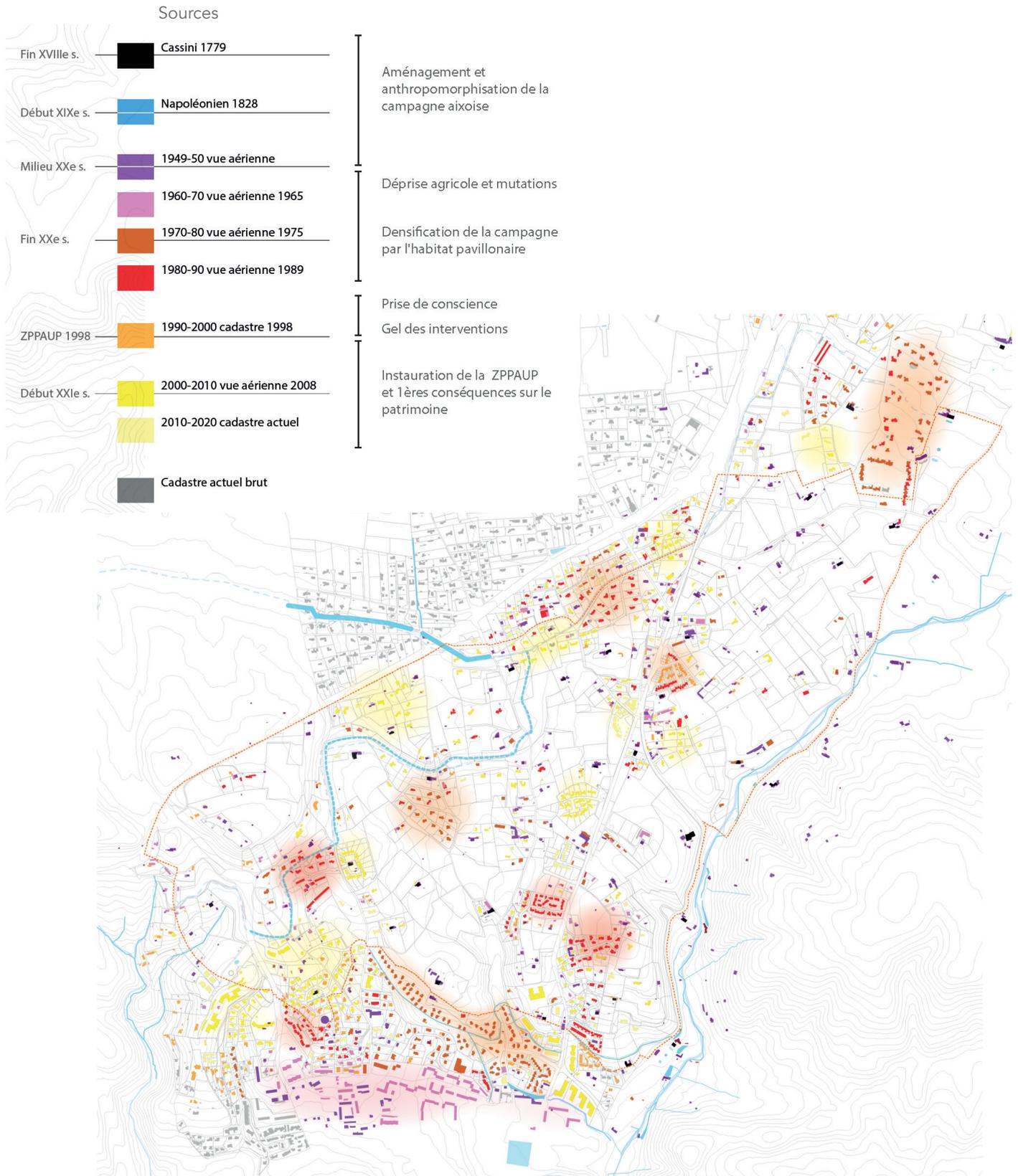
1995-2000 :
Création de la ZPPAUP en 1998
Le confinement de l'agriculture vestigiale à quelques enclaves, la transformation de la campagne habitée en aire résidentielle banalisée.



2023 :
La généralisation des motifs résidentiels et la disparition de l'agriculture en dehors du domaine Mazenod et des Pinchinats.

Sauver la campagne aixoise n'est pas l'affaire uniquement d'un règlement. Le phénomène des bastides est une forme originale du terroir agricole, sa pérennité est remise en cause par la pression de l'urbanisation. Se poser la question de ce patrimoine revient à se poser celle de la gestion des zones agricoles et de leur devenir aux abords des agglomérations. Cette campagne, lentement établie par une économie agricole du passé et un équilibre social révolu, doit trouver une nouvelle formule pour préexister ou muter vers de nouveaux paradigmes.

Synthèse chronologie relative du bâti.



01.02- Synthèse des patrimoines

L'instauration de la ZPPAUP a permis de freiner le phénomène de pertes patrimoniales dues à la déprise agricole et la pression foncière. On relève aujourd'hui, dans cet écrin, de nombreux témoignages d'un patrimoine préservé que l'on peut organiser selon trois thématiques :

- Les patrimoines structurants du Grand Paysage.
- Les patrimoines de la campagne aixoise habitée.
- Le patrimoine culturel peint par Cézanne.

01.02.01- Les patrimoines structurants du grand paysage

A- Les éléments majeurs constitutifs du paysage

1 → Les deux séquences naturelles majeures du secteur sont :

||||| • Les coteaux d'Entremont-Banon

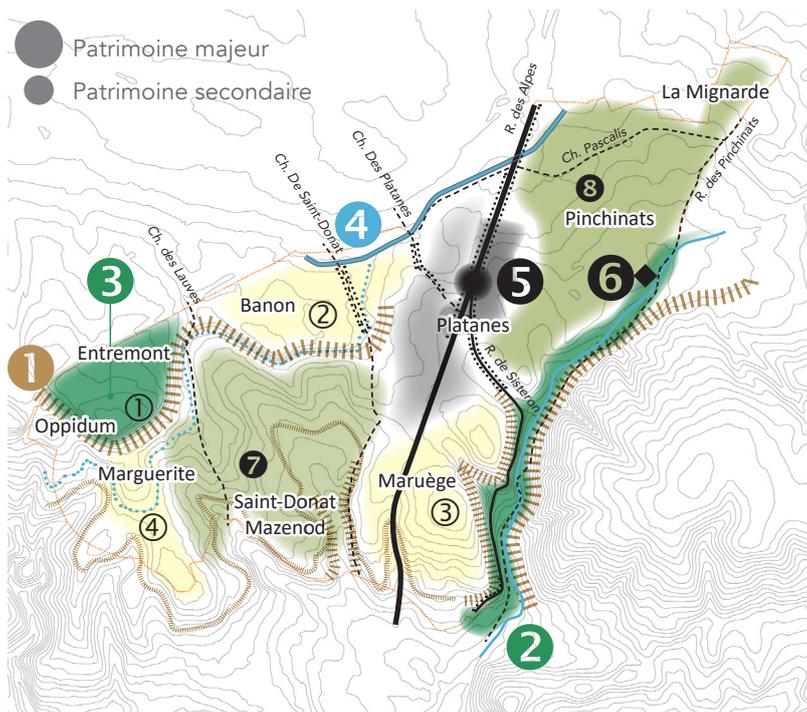
- Ils constituent un motif «signal». Ils dominent le bassin de Saint Donat et sont repérables en vues lointaines dans le grand paysage. Ils ont pu être moins boisés fin 19e et début 20e siècles lorsqu'ils étaient encore intégrés à des parcours d'élevage et/ou cultivés en petites parcelles étroites (oliveraies notamment), mais ont toujours présenté des séquences boisées sur les secteurs les plus accidentés.
- Les coteaux de Banon appartiennent à la même cuesta que les coteaux d'Entremont qu'ils prolongent vers l'Est. Ils dominent la séquence Nord du chemin des Lauves.



2 • Le vallon encaissé des Pinchinats

- Ruisseau des Pinchinats : La présence d'eau permanente est une caractéristique identitaire forte du vallon des Pinchinats dont les Aixois ont de tout temps recherché la fraîcheur.
- |||||** - Ces coteaux boisés contribuent largement à l'appréhension du caractère singulier et frais du vallon des Pinchinats qui a perdu son caractère agricole, mais a su conserver un caractère non urbanisé prédominant. Ils ont pu être moins boisés fin 19e et début 20e lorsqu'ils étaient encore intégrés à des parcours d'élevage et/ou cultivés en petites parcelles étroites (oliveraies notamment) mais ont toujours présenté des séquences boisées sur les secteurs les plus accidentés. Ils accompagnent qualitativement la séquence-seuil d'entrée de ville par la RD96, route de Sisteron.
- - Tous les espaces boisés du secteur ne présentent pas la même valeur patrimoniale. Certains boisements, historiquement peu mis en valeur par l'agriculture, ont toujours structuré la lecture des paysages, la répartition nature / agriculture : ce sont les coteaux les plus pentus et les fonds de vallons inondables et/ou trop humides. D'autres, les plus nombreux dans le secteur, sont issus de l'abandon des cultures et des dynamiques d'enfrichement : parcelles agricoles colonisées par les prunelliers, peupliers, pins d'Alep..., anciennes haies non entretenues et épaissies, fonds de parcelles nouvellement bâties. Cette deuxième catégorie ne présente pas un enjeu patrimonial du même ordre : non clôturés, ces espaces jouent un rôle important de refuge et de corridor écologique, mais ils sont sans rapport avec l'identité des paysages patrimoniaux traditionnels dont ils contribuent à faire perdre la lisibilité. Les espaces boisés classés du secteur protègent les boisements de la première catégorie.
- - La route de Sisteron et la route des Pinchinats.

Schéma du patrimoine structurant le Grand Paysage



Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

- 1** Coteaux boisés d'Entremont et de Banon
- 2** Coteaux boisés de Saint-Donat
- 3** Coteaux boisés et agricoles des Pinchinats

Espace libre à dominante végétale

- 1** Écrin de l'oppidum d'Entremont
- 2** Ancien «secteur cœur de Saint-Donat»
- 3** Ancien «secteur cœur des Pinchinats»

Cours d'eau ou étendue aquatique

- Ruisseau des Pinchinats
- Fossés et cours d'eau intermittents du secteur Banon - Saint-Donat

Corridor naturel et agricole de Mazonod - Banon - Saint Donat

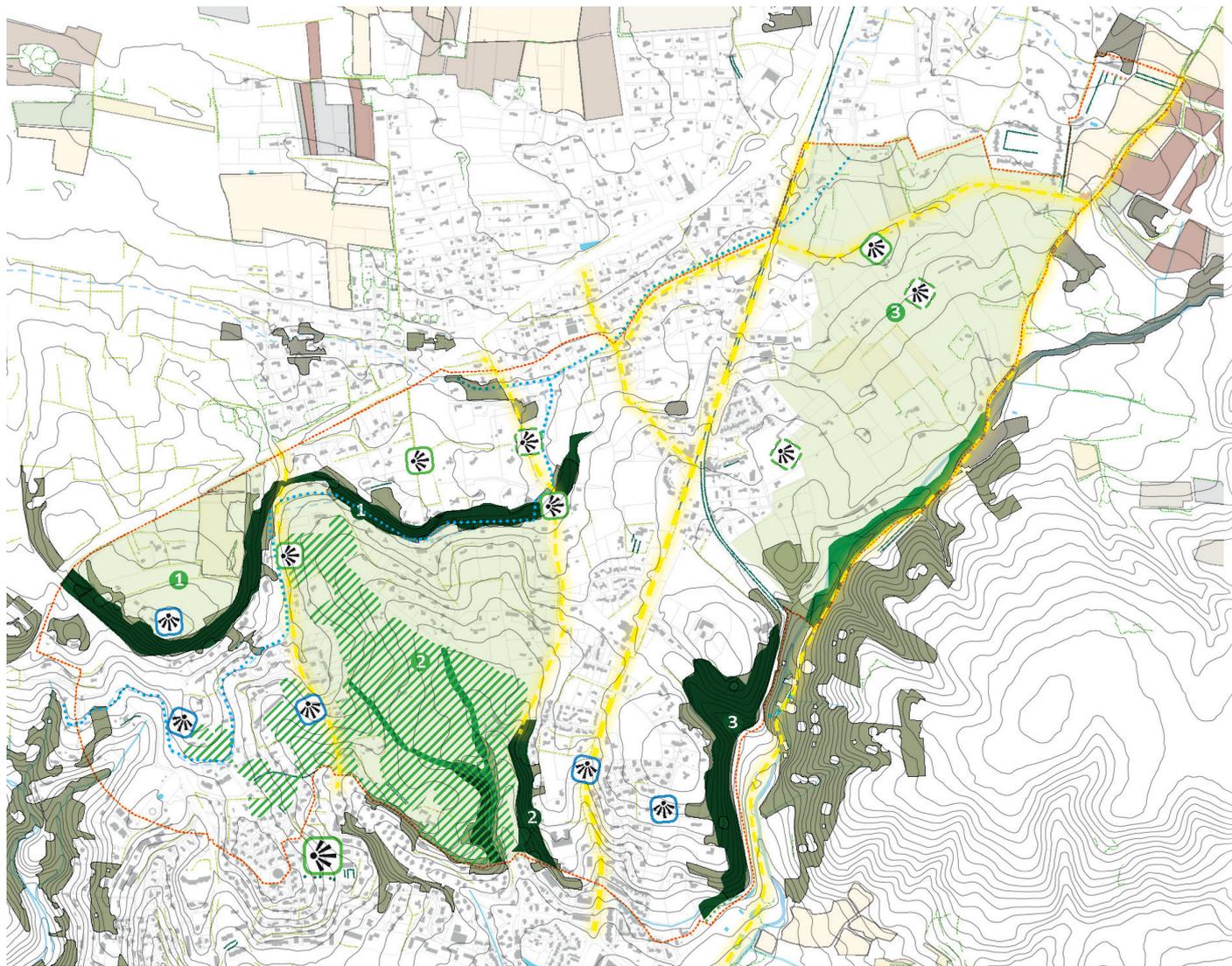
Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur

- Vue panoramique vers la ville et/ou Gardanne / l'Etoile
- Vue panoramique vers la Montagne Sainte Victoire / la Keyrié

Inventaire initial patrimoine paysager PLU

- EBC
- EVP
- Alignement d'arbres
- Haies
- Arbre remarquable
- Cours d'eau ou fossé

Inventaire du patrimoine Grand Paysage





3 → L'écrin de l'oppidum

Les parcelles ouvertes aux abords des vestiges archéologiques de l'oppidum (prairie, amanderaie), avec leurs cordons de chênes blancs soulignant les limites parcellaires, composent un écrin intéressant pour le site. Sa situation en belvédère offre des vues remarquables sur le Grand paysage.



4 → Le patrimoine hydraulique : L'aqueduc , le canal de dérivation

Seules les infrastructures du 19e siècle nous sont parvenues dans le périmètre du SPR.

• L'aqueduc Calèche

L'aqueduc de Calèche est une branche du canal du Verdon, en service de 1878 à 1969. Aujourd'hui, la valeur de signal des arcades demeure importante dans le secteur des Pinchinats parce que perçues dans un contexte de paysages ouverts. Le long du chemin de la Rose, avec le boisement des paysages et le tissu résidentiel qui a en partie englobé l'aqueduc, l'ampleur du monument est moins largement perçue, même si les arcades confèrent une grande singularité au chemin de la Rose.

••• Les fossés et cours d'eau intermittents du secteur Banon - Saint-Donat

Ils présentent l'intérêt de générer une trame verte caractéristique (ripisylves éventuellement accompagnées de prairies humides) et de contribuer à la lisibilité des paysages et de leur structuration en fonction des composantes naturelles (secteurs inondables non bâtis...). Le canal de dérivation qui se prolonge plus au sud et l'aqueduc ne sont plus en usage, mais témoignent de l'ingénierie hydraulique nécessaire à l'alimentation d'une campagne aixoise axée sur la polyculture avant son déclin.



5 → Le point d'urbanité des Platanes le long de la route des Alpes, les grands alignements d'arbres

• Le point d'urbanité

Son histoire commence par l'implantation d'une ferme le long de la route des Alpes près du Four des Banes. Puis, ce cœur est déporté plus au sud lorsque la voie de Sisteron est créée au 19^e siècle. Il se consolide au milieu du 20^e siècle avec l'implantation d'équipements publics et de commerces de proximité. Les constructions ont pignon sur rue, le long de la voie. On ne peut pas parler, au sens du motif urbain, d'un réel hameau. C'est dans les années 80 que le quartier fermé des Platanes, et le développement du pavillonnaire le long de l'aqueduc calèche accélèrent le développement de ce point d'urbanité.

• La route des Alpes et la route de Sisteron et leurs alignements d'arbres

Les vieux platanes le long de la RD96 se présentent sous la forme de séquences plus ou moins continues, en vis à vis ou sur un seul côté de la voie. Côté Nord, de grands linéaires ont disparu depuis la fin des années 1980, mais ces alignements continuent de marquer la séquence et composent toujours un bel ensemble qui témoigne de l'ancienneté de cet axe de transit.



6 → L'église Sainte-Anne qui émerge dans le secteur des Pinchinats

◆ Le patrimoine religieux est peu représenté sur ce secteur hormis par des éléments ponctuels (les oratoires), une chapelle privée du 19^e siècle à la Ségurane et la présence de l'église paroissiale Sainte-Anne datant du 19^e siècle. Cet édifice comporte des décors intérieurs, une croix de jubilé de 1851, et une statue de Vierge à l'enfant.



B- Les éléments secondaires participant à la structuration du paysage

7 → Secteur des Pinchinats / La Mignarde

- Le dernier secteur où subsiste une activité agricole, notamment maraîchère, ou assimilée (pâturages du centre équestre) présente néanmoins des signes d'affaiblissement de son identité. Certaines parcelles sont en friche. Les parcelles bâties génèrent la fermeture des paysages (haies horticoles - thuyas - ou fonds de parcelles boisés). Les secteurs limitrophes du SPR, vers le Nord et le Nord-Est montrent une image préservée de la composition identitaire : alternance de vignes, d'oliveraies et de prairies, bosquets, ripisylve du ruisseau des Pinchinats, bâti (y compris cabanons)...

Champs en contre-bas du chemin Pascalis



L'église Saint-Anne vue depuis le cœur jardiné



- • Les chemins à caractère rural : La route des Pinchinats - Le chemin Pascalis

L'ensemble des chemins et route du secteur conserve un caractère bucolique avec des accotements où se développent une végétation spontanée. La route des Pinchinats constitue l'accès historique aux grandes demeures dont les portails monumentaux ponctuent encore le linéaire. Le Chemin Pascalis a un caractère plus routier mais traverse des paysages agricoles ouverts et offre des vues lointaines sur des bastides et le Mont Sainte-Victoire.

Les paysages ouverts et les vues lointaines vers la Sainte-Victoire ch. Pascalis



Le chemin Pascalis



- Parc et jardins de bastide de la Mignarde

Le parc de la Mignarde présente des structures jardinées très lisibles en photo aérienne : alignements d'arbres, trame régulière de chemins découpant des formes géométriques dans les jardins, topiaires et parterres, bassins... Aux abords du château, en lien avec l'essor agricole du domaine au 19e siècle, plusieurs fermes ont été aménagées dont on identifie depuis l'espace public les portails, alignements de platanes (y compris le long des chemins Pierre Pascalis et des Pinchinats) et bâtiments anciens. Les jardins à la française ont été supprimés au milieu du XIXe siècle, et remplacés par un jardin anglais. Les statues du parc 18e siècle ont en revanche été conservées. On identifie la présence de structures régulières (alignements, haies...) et de bassins (d'après Bastides et Jardins de Provence, N. Dautier, 1995).

Route des Pinchinats - le platanes le long de la propriété de la Mignarde



Double alignement d'platanes menant à la ferme et au château



8 → Les cuvettes de Mazenod - Saint-Donat - Marguerite

- La cuvette Mazenod - Marguerite a été largement gagnée par l'urbanisation; les parcelles non bâties sont essentiellement des friches.

Encore cultivé au moment de la création de la ZPPAUP en 1998, mais déjà ponctuellement gagné par la friche, ce secteur est aujourd'hui presque complètement inculte. La friche gagne : les paysages se referment, les haies et alignements de bords de chemin fusionnent avec la friche arbustive qui progresse et se densifie. La trame des chemins ruraux et quelques alignements d'accompagnement restent lisibles. La faible densité bâtie de l'espace central et quelques fruitiers (amandiers notamment) émergeant des broussailles sont les quelques «vestiges» de ce «secteur cœur» qui a clairement perdu son identité agricole.

- Ces coteaux boisés constituent un motif «signal». Ils ont un caractère dominant moins marqué que les coteaux d'Entremont et Banon, même s'ils marquent les paysages de la «cuvette» de Mazenod-Saint-Donat. Ils sont représentés comme boisés dès le 19e siècle (carte d'État Major vers 1866). Ils constituent actuellement un élément marqueur de «seuil» entre la ville dense et les secteurs résidentiels, le long de la séquence Sud du chemin de Saint Donat.



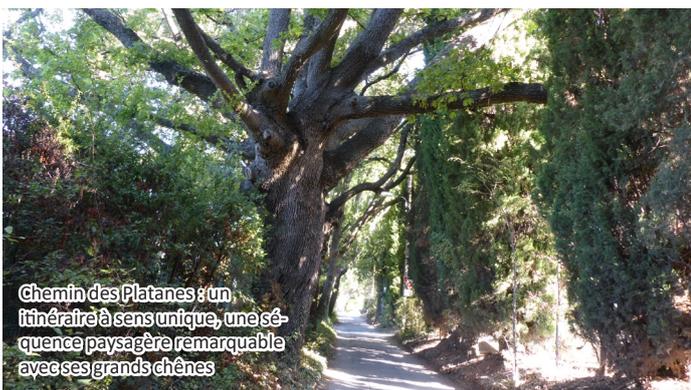
Coteau de Saint Donat - Est
depuis le chemin de Saint Donat



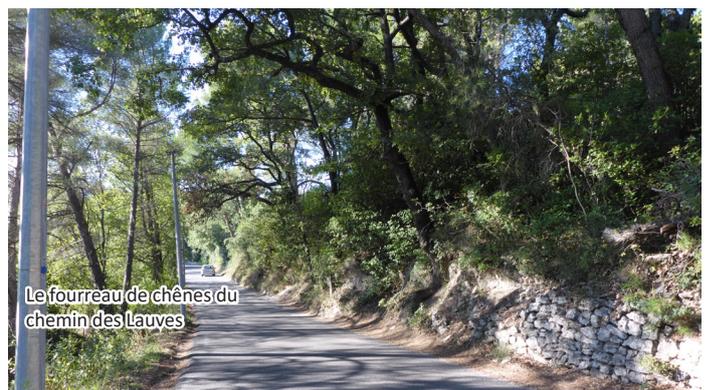
Coteau de Saint Donat - Est depuis le chemin Mazenod

- Les chemins à caractère rural : Le chemin Saint-Donat - des Lauves - des Platanes - de Banon - Mazenod

L'ensemble des chemins composant la trame historique rayonnante, a conservé un calibre étroit et des accotements naturels, parfois soutenus par des murets en pierre, où se développe une végétation spontanée souvent armée de très beaux chênes blancs, mais pas systématiquement. L'ensemble de cette trame constitue l'un des motifs patrimoniaux identitaires les plus visibles et les mieux préservés du secteur.



Chemin des Platanes : un itinéraire à sens unique, une séquence paysagère remarquable avec ses grands chênes



Le fourreau de chênes du chemin des Lauves



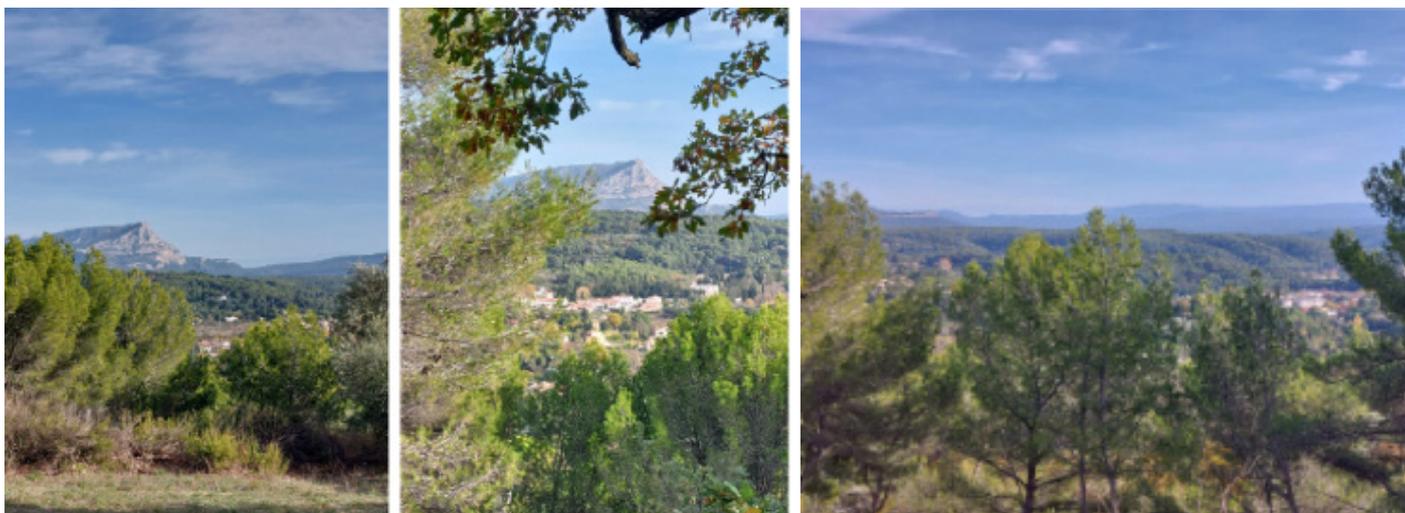
Le chemin de Banon, en fond de talweg est bordé de peupliers et de saules



Mazenod : un chemin emprunté pour la promenade

→ Les buttes et plateaux offrant des vues sur le Grand Paysage et la ville

①



②

- L'oppidum, secteur en promontoire, permet des vues emblématiques sur le Grand Paysage : Sainte-Victoire, Massif de la Sainte-Baume et la ville d'Aix.
- Les vues depuis le chemin de Banon Sud vers la cuvette de Mazenod - Saint-Donat consistent en quelques fenêtres ponctuelles en lien avec le boisement des rives du chemin et des parcelles adjacentes, notamment depuis le tronçon piéton. Les vues depuis le chemin de Banon Nord portent jusqu'à la Sainte Victoire, avec des premiers plans champêtres très qualitatifs (prairies et cordons de chênes blancs de belle venue).



③

- Les vues depuis le chemin des Lauves aux abords de la bastide de Cassagne vers l'Étoile et aux abords de la campagne Crespi portent sur le secteur Nord de la cuvette de Mazenod - Saint-Donat, le coteau boisé de Banon et, au-delà vers l'Est, jusqu'à la Montagne Sainte Victoire.

④

- Le belvédère de Maruège sur la ville et la chaîne de l'Etoile s'est en grande partie refermé, avec l'enrichissement des bords de chemins et le boisement des parcelles des premiers et seconds plans, mais quelques ouvertures persistent notamment des vues sur l'Oppidum.
- Le belvédère de la Marguerite sur la ville et Gardanne n'a pas conservé son caractère champêtre et l'accessibilité s'est réduite (chemin privé). Ce site, connecté au centre ville via le «Terrain des peintres», constitue une étape vers le site d'Entremont et donne à admirer la vue cézannienne vers Sainte-Victoire.



01.02.02- Le patrimoine de la campagne habitée aixoise

Outre ces composantes majeures du Grand Paysage, cette campagne est le fruit d'un aménagement savant du territoire, issu notamment des aménagements hydrauliques de l'antiquité qui ont permis d'irriguer les cultures. Suite aux périodes troubles de l'histoire, la campagne est réinvestie et organisée par les nobles de la ville d'Aix aux 17^e et 18^e siècles, réinterrogeant la place de l'Homme dans la Nature. La ZPPAUP est passée à côté de cet enjeu primordial, en concentrant son attention sur l'aspect agricole, sans distinguer la genèse de cette organisation complexe du territoire et ses limites.

Ce paysage est composé en domaines comportant en son centre une maison de villégiature noble, la bastide et son jardin, et une exploitation agricole, régie par un mas, permettant d'alimenter le besoin du ménage et d'apporter un revenu. Il en résulte un espace jardiné, ouvert, et très hiérarchisé autour des bastides dispersées dans le paysage vallonné.

On trouve, encore aujourd'hui, des structures isolées historiques des 17^e et 18^e siècles : Les domaines bastidaires sont toutefois démembrés à la Révolution Française. Actuellement la lecture du complexe, bastide-jardin d'agrément et le mas-exploitation agricole, est brouillée. L'architecture civile à caractère noble se distingue donc de l'architecture civile à caractère rural pour l'étude par type.

Notre approche historique a permis de faire émerger l'existence de ces domaines grâce aux ressources du cadastre Napoléonien : Nous avons regroupé les parcelles selon les noms des propriétaires et avons fait émerger l'étendu des domaines au début du 19^e siècle. Ils sont encore très présents et révèlent encore une certaine complétude de la campagne aixoise du 18^e siècle.

Puis, nous avons identifié l'étendu des parcelles contenant les bastides historiques (rose foncé), et avons souligné l'étendu des espaces non bâtis attenants (hachure rose). Cette lecture comparative montre clairement l'empreinte des anciens domaines dans le paysage et l'importance de leur préservation pour conserver une lecture cohérente de cette campagne habitée.

domaines depuis 1850

- > Démembrement des domaines.
- > Distinction caractère noble et rural, agrément et exploitation.

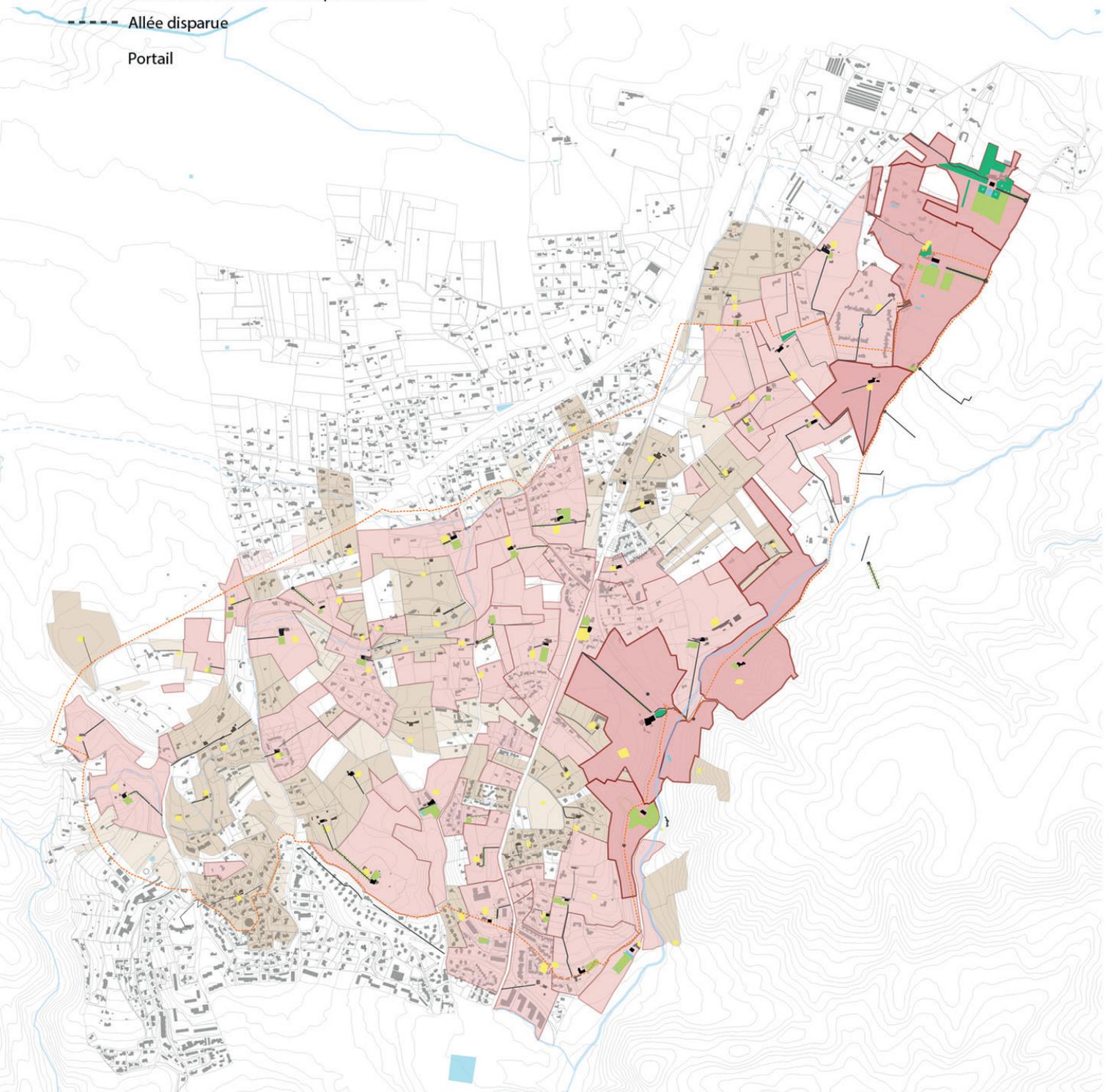
Espace non bâti d'après 1828

- Bois d'agrément conservé
- Bois d'agrément disparu
- Jardin composé
- Espace jardiné conservé
- Espace jardiné perdu
- Alignement d'arbres actuel
- Allée conservée dans les dispositions 1828
- Allée disparue
- Portail

1830

Etat domaines 1828

- Périmètre domaines bastidaires 1828
- Périmètre mas 1828
- Périmètre parcelles agricoles + cabanon 1828
- Périmètre parcelles agricoles autres

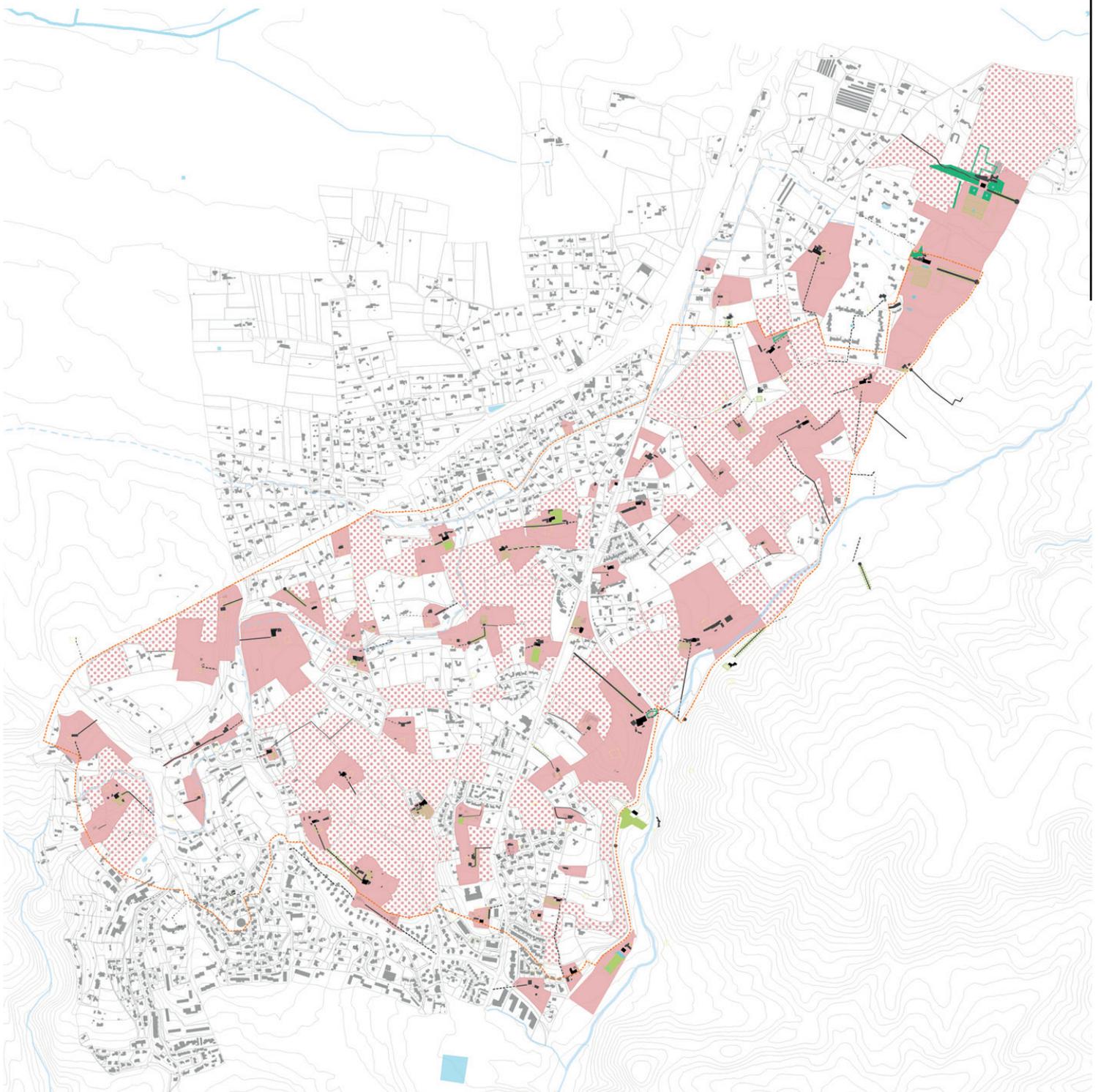


- > Pas de hiérarchisation des domaines.
- > Enbourgeoisement du mas.
- > Désorganisation et mitage par le pavillonnaire.

2023

Etat domaines 2023

- Parcellaire occupé par la maison et les vacants
- Espace non bâti attenant



→ Définitions

Il convient de définir la valeur générale de ce territoire et de préciser les éléments de langage employés pour caractériser le type de paysage que l'on souhaite préserver et le caractère patrimonial des édifices que l'on souhaite voir perdurer.

Le Site Patrimonial Remarquable du SPR d'Entremont à la particularité d'être un territoire de campagne habitée composé de paysages anthropiques ruraux (qui comprennent des constructions remarquables à l'architecture savante) en symbiose avec le grand paysage (Sainte-Victoire), des séquences naturelles et des vues pittoresques. Par opposition aux espaces ou paysages ruraux, un espace ou paysage urbain est composé d'un tissu bâti continu dense et d'espaces urbains formant un ensemble complexe, agencé, dessiné et composé pour organiser les flux, les équipements et services nécessaires à son fonctionnement et à la vie de ses habitants.

- Caractère rural du Site Patrimonial Remarquable :

Un espace ou paysage rural est un paysage ouvert composé de champs non clôturés où il y a peu d'arbres. L'espace public se résume à la trame viaire qui est principalement composée de voies longues et étroites au profil simple bordées d'accotements naturels accueillant une végétation pseudo-spontanée, le mobilier urbain est inexistant. Les constructions ou ouvrages sont simples, emploient des matériaux locaux, peu transformés, mis en œuvre selon des techniques traditionnelles n'exigeant pas ou peu de technicité. Dans l'ensemble ce sont des « constructions-outils » qui répondent à des besoins précis, nécessaires à l'exploitation du territoire (agricole, pastorale). Elles ne relèvent pas de compositions savantes, mais d'une connaissance acquise empiriquement. Le décor se limite aux détails de mise en œuvre (maçonnerie : appareillage, calepinage, jonction mur-toiture : génoises, ouvertures : linteaux, plate-bande clavée), aux finitions (enduits) et éléments de second-œuvre (menuiseries). En comparaison aux espaces ou paysages urbains, dans les paysages ruraux, l'intervention de l'homme paraît être quasi-inexistante.

- Caractère patrimonial :

Sont considérés comme ayant un caractère patrimonial toutes les constructions anciennes. Est considérée comme construction ancienne toute construction antérieure à 1950 mettant en œuvre des matériaux traditionnels (maçonnerie traditionnelle, couverture traditionnelle, etc.) : les immeubles bâtis ou non bâtis, les éléments, les ouvrages, les dispositions ou compositions anciennes héritées de la formation historique du territoire et notamment de sa structuration aux 17^e-18^e-19^e siècles en domaines constitutifs de la campagne habitée et présentant par ailleurs un intérêt pittoresque, culturel, ethnologique, archéologique, typologique, architectural, esthétique ou artistique.

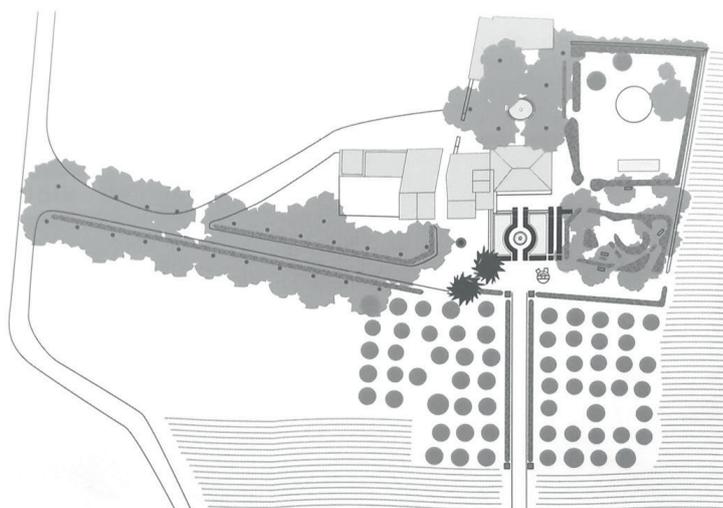
A- Le patrimoine bâti

L'inventaire du bâti, à caractère patrimonial, se compose essentiellement d'architectures civiles et ponctuellement de patrimoines religieux (oratoires) et artisanal (auberge, fours). Le corpus peut être organisé selon deux catégories: architecture noble et bourgeoise, et architecture à caractère rural.

Celles-ci répondent, toutes deux, à la forme urbaine de la campagne habitée vu précédemment. Ce motif, né aux 17^e et 18^e siècles, a subi une modification majeure à la Révolution française. En effet après 1789, les domaines, regroupant à la fois une maison de maître et une exploitation agricole gérée par un mas, se scindent. Il en résulte des domaines bastidaires de villégiature et des domaines d'exploitation agricole.

Ces modèles vont perdurer jusqu'au milieu du 20^e siècle avec l'introduction des Campagnes, puis subir des dénaturations importantes dues au démembrement des domaines sous la pression foncière aixoise (à partir de la deuxième moitié du 20^e siècle), et au mitage des zones cultivées par le pavillonnaire. La déprise agricole est déjà bien avancée au milieu du 20^e siècle et impose un changement de paradigme pour les domaines agricoles.

→ L'architecture civile à caractère noble et bourgeois



Sources : *Bastides et jardins de Provence*, Nerte Fustier-Dautier, éd. Parenthèses, 2013.

Relevé plan bastide Bel Air en 1976, plan et élévation façade principale.

• Grandes demeures, châteaux, pavillons

Les grandes demeures à l'allure forte, flanquées ou cantonnées de tours parsèment déjà la campagne alentour. Elles ont un fonctionnement quasi identique aux bastides et font écho au temps féodal. Les pavillons, nouveau type du 17^e siècle, sont des résidences conçues à proximité de la ville, exclusivement pour le plaisir et sans rendement. Les temps de prospérité et de paix ont rendu possible cet espace de villégiature hors des murs de la cité. Parfois intégrés à un domaine, ils sont toutefois réservés à la chasse, à l'amour et à la réception. Le Pavillon Lenfant, à la frontière du SPR, est un exemple exceptionnel dans ses dimensions, cependant la plupart de ces édifices ont disparu, sacrifiés au développement urbain car trop exigus pour être utiles.

• Bastides

La bastide est défini par N. Fustier-Dautier dans son ouvrage "Bastides et jardins de Provence" comme : "l'ensemble constitué par le domaine et ses bâtiments est d'abord un ensemble rural et même agricole dans lequel s'insère un complexe habitation-jardin de plaisance."

Le domaine bastidaire est économiquement rentable et répond à un usage de villégiature pour son propriétaire.

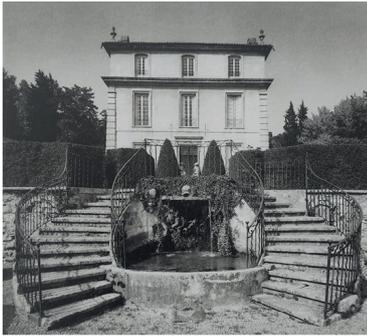
• Bastidons

Ce terme est choisi pour définir l'évolution du mas après l'enrichissement du propriétaire après la Révolution française. Le type du mas se pare des attributs de la maison de maître pour former un édifice hybride ordonnancé, accompagné d'un environnement composé et monumentalisé.

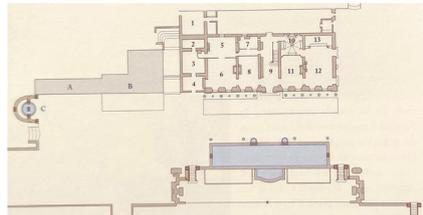
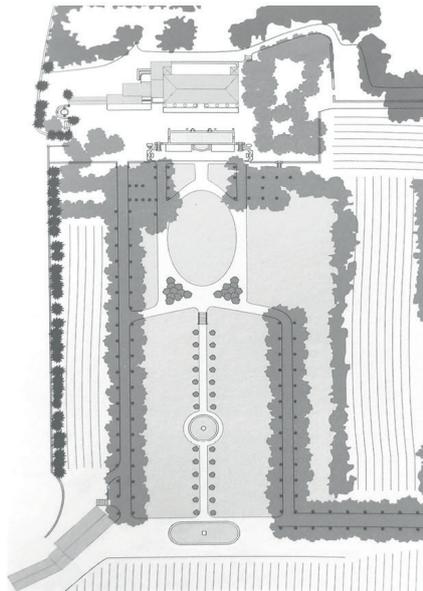
• Campagnes

Une maison bourgeoise des 19^e-20^e siècles accompagnée d'un jardin d'agrément, lieu de villégiature des notables aixois, sans lien avec une exploitation agricole.

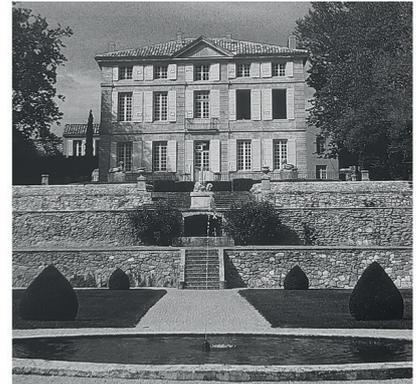
▼ Pavillon Lenfant



▼ Bastide de la Mignarde, dit "château"

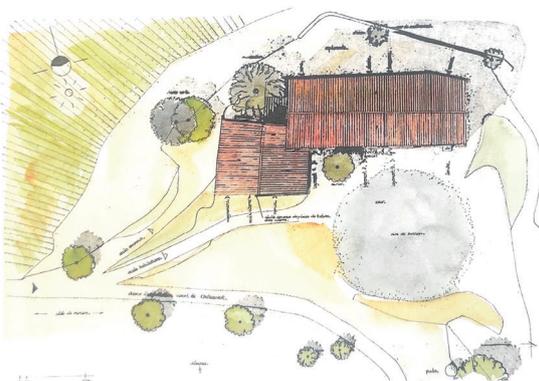


▼ Bastide La Gaude



Illustrations : Nerte Fustier-Dautier, Bastides et jardins de Provence, Collection : Architectures. 18,5 x 26,5 cm, 304 p., nombreux plans, dessins et photographies en noir et en couleur, 2013.

➔ **L'architecture civile à caractère rural et agricole**



Sources : *Maisons rurales et vie paysanne en Provence*, Jean-Luc Massot, éd. Actes Sud, 2004.

Relevé d'une ferme du domaine de Jaumarsse à Châteauneuf.

Illustrations : Jean-Luc Massot, *Maisons rurales et vie paysanne en Provence*, éditions Actes Sud, 2004.

• Les cabanons

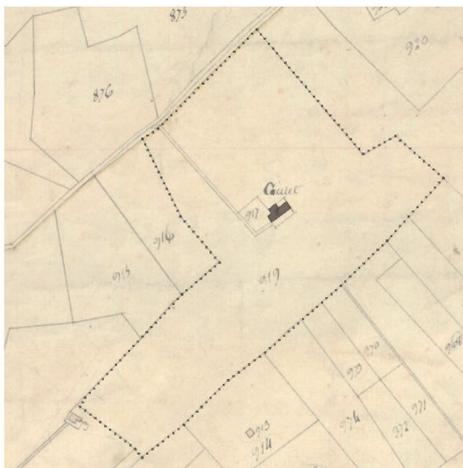
Embryons d'une vie agricole sur des terres cultivées, il est nécessaire au paysan, obligé de parcourir des distances longues depuis son habitat. Il répond à des usages de stockage de matériel et offre un abri aux Hommes et aux bêtes. À proximité immédiate des villes, il reste modeste dans ses dimensions et sert de remise pour les outils. À partir du 19e siècle, il tend à devenir un lieu de résidence secondaire, une "maison des champs" pour profiter du dimanche. Son volume élémentaire orienté plein sud, parallélogramme couvert en bâtière, rappelle la forme et la matérialité du mas dans des dimensions réduites et sans adjonction. Dans le périmètre du SPR, il est généralement implanté au centre des parcelles agricoles. La plupart des édifices relevés en 1830, ont disparu.

• Les fermes / mas

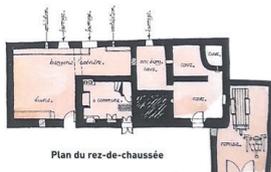
Lieu regroupant l'habitat familial et des espaces liés à l'activité agricole. L'architecture, rustique et rationnelle, est tournée vers l'exploitation agricole et des ressources. Au contraire de la bastide qui s'élève dans le paysage et se distingue par la composition de ses espaces intérieurs, cet édifice se fait plus modeste : il est conçu comme un bâtiment outil autour d'un noyau primaire abritant le foyer et les Hommes. Lors de l'édification d'un mas, l'acte de construire est hiérarchisé de l'extérieur vers l'intérieur : les mesures sont adaptées au terrain, puis aux dimensions extérieures du gabarit, et enfin aux murs maîtres. Ce volume orienté au Sud, forme identique au cabanon, est composé d'un niveau en rez-de-cour, et d'un niveau de comble. La salle commune affectée à la vie de l'Homme est réduite à l'essentiel. Le reste des surfaces est dévolue aux bêtes et outillage.

▼ Ferme, mas

- Plan 1828 : Route de Sisteron
- Dessins : exemple à Cucuron



Elevation sud



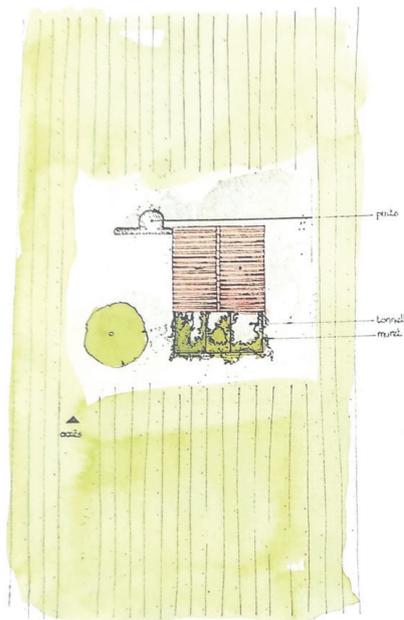
Plan du rez-de-chaussée



Plan du 1er étage

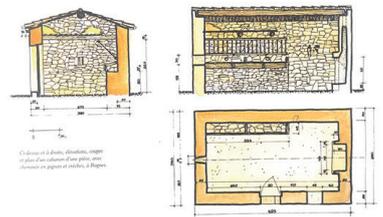
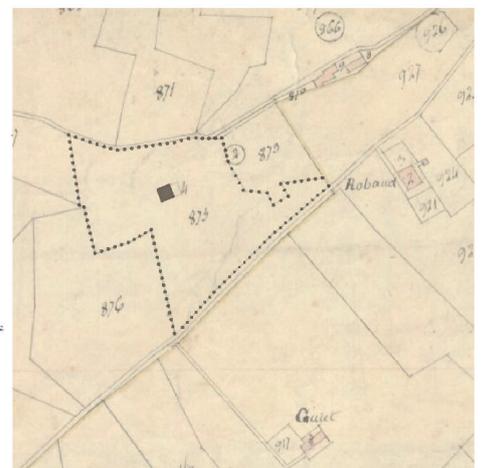
▼ Cabanon

- Exemple à Rognes



▼ Cabanon élémentaire

- Plan 1828 : Chemin Pierre Pascal
- Dessins : exemple à Rognes



Cabanon et à droite, élévation, coupe et plan de cabanon d'exemple, avec dimensions en mètres, à Rognes.



Illustrations : Jean-Luc Massot, Maisons rurales et vie paysanne en Provence, éditions Actes Sud, 2004.

B- La composition des domaines

Ce bâti prend place dans un paysage vallonné au caractère jardiné. Il est composé par une trame de haies, non systématique, quelques boisements et de beaux alignements mono-spécifiques continus. Cependant, la lecture de ce paysage historique est biaisée. Les anciennes exploitations revêtent aujourd'hui un caractère ornemental suite à la déprise agricole. Les macro-motifs du domaine bastidaire sont banalisés par le morcellement du paysage jardiné du pavillonnaire et le pastiche des organisations en lotissement.

→ Définition du domaine

Motif structurant de la campagne habitée aixoise des 17^e et 18^e siècles peinte par Cezanne, qui perdure jusqu'au début du 20^e siècle. Aux 17^e et 18^e siècles, le domaine est le fruit d'une classe sociale enrichie. Il comprend une villégiature champêtre (bastide, bastidons ou mas) et une entreprise agricole qui produit un revenu substantiel voir une économie autarcique. En plus de la maison de maître, le domaine comprend donc des terres, des constructions annexes (remise agricole, logement des employés, etc.). Dans le Site Patrimonial Remarquable, ce qu'il reste des domaines aujourd'hui peut être découpé en plusieurs parcelles avec une ou plusieurs parcelles non bâties parfois encore cultivées et la parcelle comprenant une construction de maître. Les limites des domaines sont peu ou pas marquées.

Illustrations de la composition des domaines bastidaires, Nerte Fustier-Dautier, Bastides et jardins de Provence, Collection : Architectures. 18,5 x 26,5 cm, 304 p., nombreux plans, dessins et photographies en noir et en couleur, 2013.

Le cœur du domaine, la bastide et son jardin

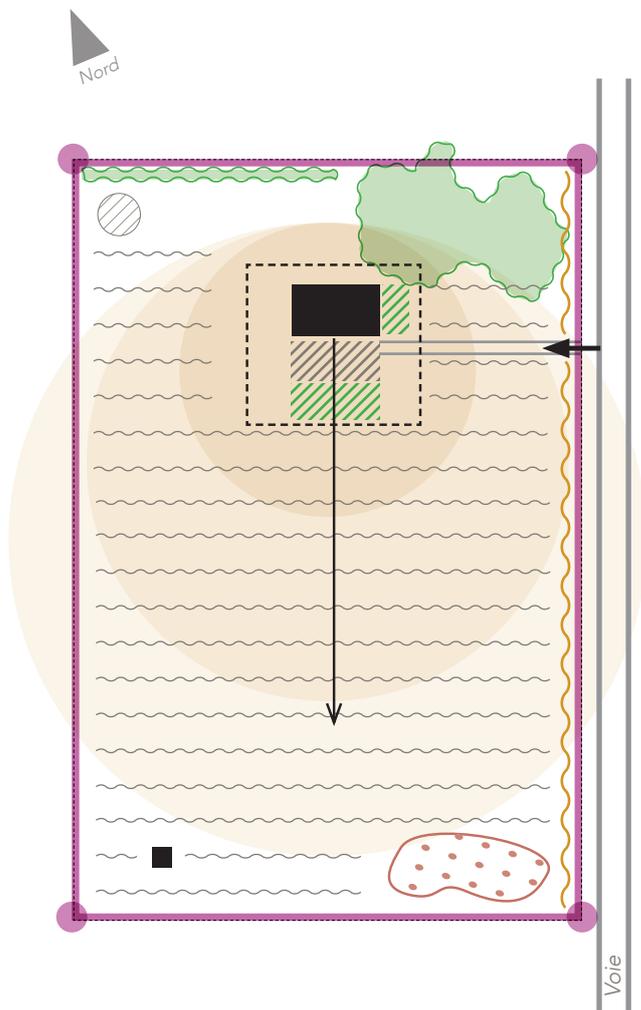


Implantation en promontoire



Espace ouvert, limites parcelaires peu marquées





Hiérarchisation des espaces

-  • Des espaces ouverts, des limites parcelaires peu marquées qui répondent à une nécessité de délimitation de la propriété et non de fermeture.
- Des clôtures basses (minérales et végétales), fossés, alignements d'arbres fruitiers ou vignes...
-  - Un bornage marqué et une continuité des limites sur le pourtour du domaine.
- Éventuellement un linéaire plus marqué cohérent le long des voies publiques.
-  • Une gradation claire de la nature maîtrisée vers la campagne agricole.
-  • Un cœur maîtrisé et jardiné proche de l'habitation. Variantes selon mas et bastide.
-  • Vers de vastes étendues cultivées. Des motifs agricoles de polyculture
-  • Des boisements ponctuels selon la géographie.
-  • Des haies hautes pour couper les vents dominants.
-  • Des terres non-arables.
-  • Un cabanon peut s'ajouter au cœur de la parcelle.
-  • Une aire de battage à l'abri des vents peut compléter le dispositif ou se trouver à proximité du bâti.

Environnement proche du bâti

-  • Une habitation au centre de la composition avec une façade maîtresse orientée au Sud. Les constructions peuvent être :
 - une maison de maître de villégiature (bastide)
 - un mas, cœur de l'exploitation agricole.
 - des dépendances.
- Un espace libre à dominante végétale, jardinée ou exploitée,
 -  - Un espace domestique «intime» plus ou moins délimité comprenant les constructions et :
 -  - Un espace extérieur minéral qui prolonge l'espace habité et aire de battage.
 -  - Un espace extérieur jardiné, pour les besoins du ménage et/ou l'agrément.
- Un accès depuis une voie par une allée latérale à la maison. La mise en scène de l'accès peut être plus recherchée selon les variantes du mas et bastide.

Les motifs patrimoniaux identitaires, qui correspondent aux caractéristiques de la campagne aixoise habitée, sont :

- les ponctuations de bastides et de fermes isolées avec leurs motifs végétaux d'accompagnement : allées arborées, parcs, portails imposants, rapport avec le grand paysage agricole ;
- le système viaire rayonnant, ourlé de cordons de chênes pubescents ;
- le parcellaire agricole, cloisonné par des haies à dominante de chênes, alternant champs cultivés, prairies, vignes et vergers ;
- les coteaux abrupts boisés.

L'ensemble renvoie une image de campagne avenante, à la fois champêtre et jardinée. Le fonctionnement visuel y est varié alternant les vues panoramiques ouvertes portant jusqu'à la Sainte Victoire ou au Pilon du Roy, les vues fermées dans l'axe des chemins, ou les vues ouvertes à l'échelle de petits bassins visuels cultivés ou vers la ville d'Aix-en-Provence...

Patrimoine environnement des bastides

- Parcellaire occupé par la maison et les vacants
- Espace non bâti attenant

Parc ou jardin de pleine terre

- Parc et jardin de bastide signalé sur le CN documenté et préservé*
- Parc et jardin de bastide signalé sur le CN - structures anciennes encore lisibles*
- Parc et jardin de bastide / bastidon / ferme signalé sur le CN présentant des signes modeste d'un état jardiné ancien (arbres de première grandeur...)*
- Bois d'agrément signalé sur le CN ou autre document ancien
- Traces d'une ancienne aire signalée sur le CN (emprise)
- Allée historique signalée sur le CN tracé complet / partiellement déviée

Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

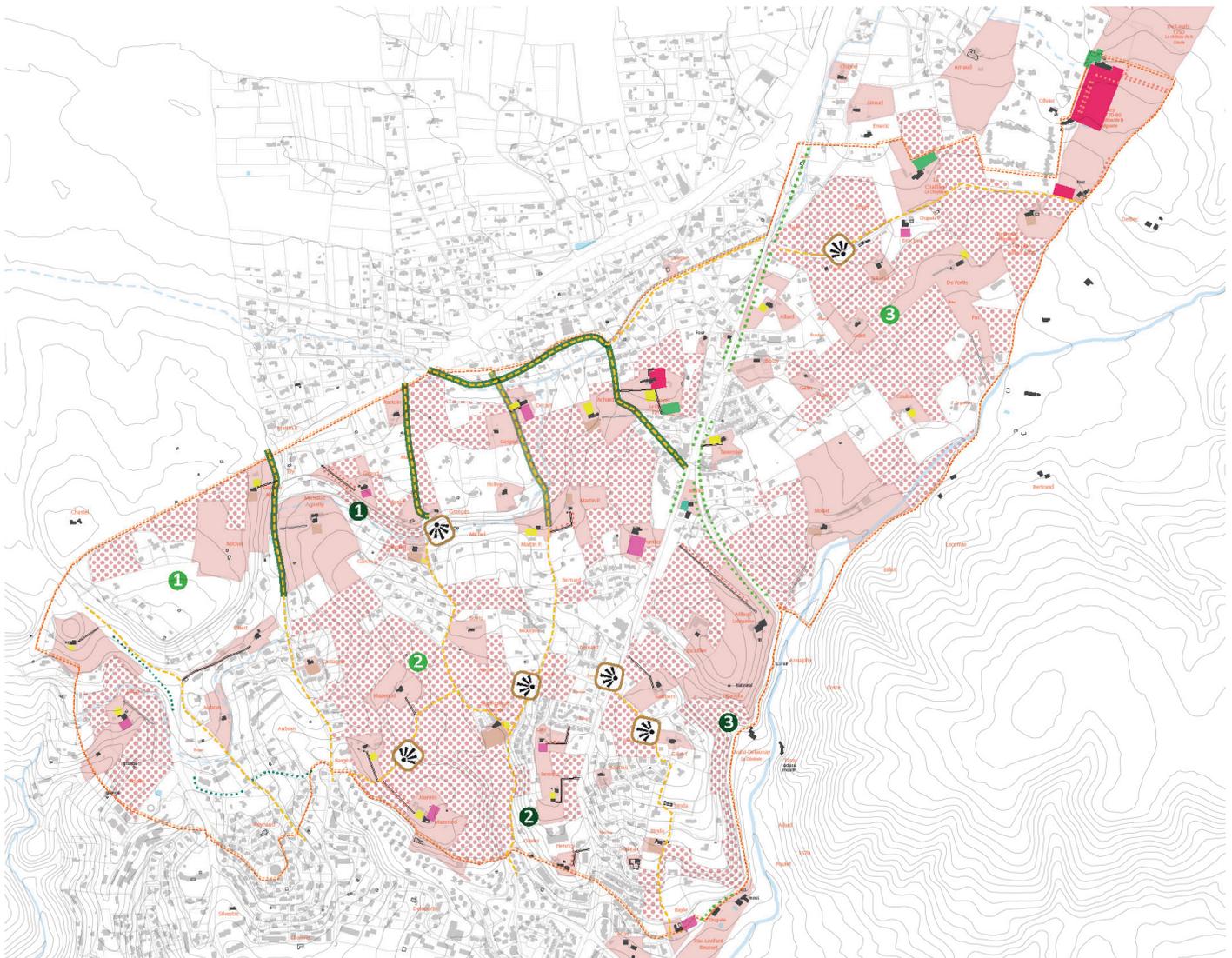
- Alignements de platanes routiers : ancienne route des Alpes / RD96
- Autres alignements arborés routiers
- Alignements arborés monospécifiques dans les parcs et jardins anciens*
- Haie de chênes pubescents, cordons arborés des bords de chemins
- Chemin ruraux, petit calibre et accotement naturel

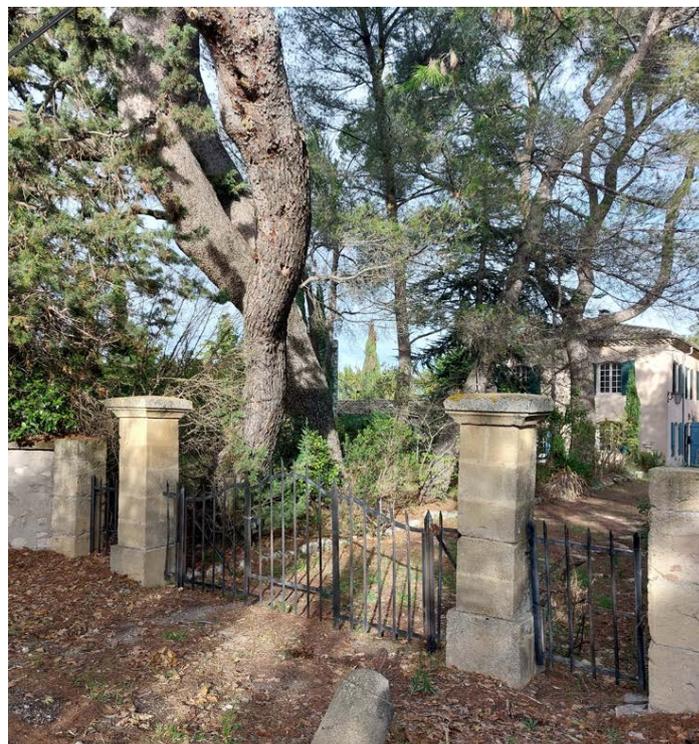
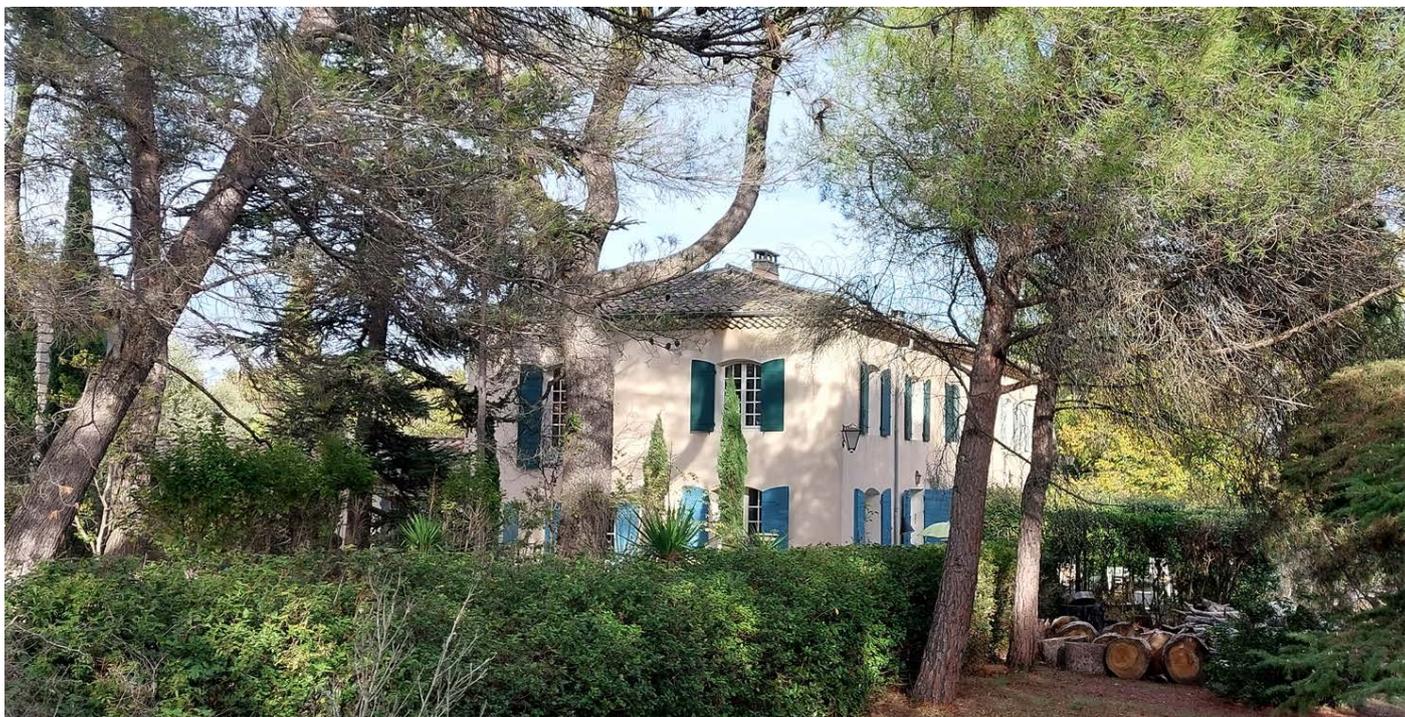
Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur



- Vue largement ouverte sur un bassin visuel rapproché : cuvette de Mazenod Saint Donat / Entremont / les Arcades

Inventaire du patrimoine de la campagne aixoise habitée





01.02.03 - Le patrimoine paysager culturel cézannien

→ La représentation de la campagne aixoise fin 19e

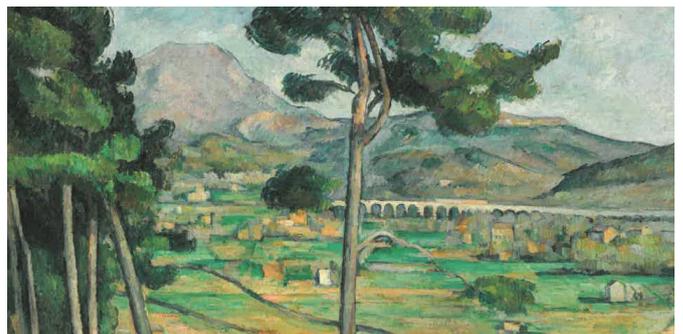
Paul Cezanne (1839-1906) est un peintre impressionniste qui a fait de la Provence et des environs d'Aix sa source d'inspiration favorite. Homme de son temps et grand marcheur, il sillonne les environs d'Aix-en-Provence à pied. En 1883, il saisit le nouvel aqueduc Calèche dans son environnement, sans doute depuis la colline Keyrié. À la manière de Poussin, il s'inscrit dans la tradition du paysage classique, représentant un paysage ordonnancé, harmonieux, dans une conception «à la fois humaniste et cosmologique de la nature» (L.Lempereur, GeoArt, Le Monde Juin-Août 2023).

Cezanne, au sommet de son Art dans ces dernières toiles, échantillonna chaque ton, variation de l'harmonie de la campagne aixoise. En 1901, il achète un terrain sur la colline des Lauves pour y établir son atelier, à deux pas du canal du Verdon. L'atelier est situé le long du Chemin des Lauves, aujourd'hui l'Avenue Paul Cezanne. L'artiste y a travaillé jusqu'à sa mort en 1906, en créant ses derniers chefs-d'œuvre y compris les tableaux du Mont Sainte-Victoire (bien que d'habitude il peignait ceux-ci en plein air).

Ce «testament» pictural regroupe 11 huiles et plusieurs aquarelles du profil de ce mont spectaculaire. Quand l'atelier fut construit, le Mont Sainte-Victoire y était visible. De nos jours, des arbres et des constructions ont bloqué la vue. Toutefois, Cezanne a préféré la vue du mont depuis un site, à un kilomètre au nord de l'atelier. La ville a créé un espace public, le "Terrain des Peintres", composé autour d'une placette : dix panneaux des copies de tableaux du Mont Sainte-Victoire que Cezanne y a peints. La vue de la montagne depuis ce site est spectaculaire. Il est localisé, hors secteur, à la limite sud-ouest du périmètre du SPR.



Extrait de La Montagne Sainte-Victoire, 1892-1895, Huile sur toile - P. Cezanne



Extrait de La Montagne Sainte-Victoire vue de Bellevue, 1882-1885, Huile sur t Cezanne

→ Les motifs anthropiques : Habitat diffus, hameau, mas et cabanons

Les œuvres de Cezanne représentent les composantes bâties de la Provence aixoise : habitat diffus en plaine, bastides, hameaux. Les constructions sont rarement le sujet de la composition, mais elles permettent de mettre en valeur la grandiosité des éléments de paysage dans l'opposition culture-nature et dans les rapports d'échelle. Les œuvres, même les moins réalistes, apportent une connaissance sur ce territoire. Ainsi, le découpage en parcelles cultivées, ponctuées de cabanons et de mas est parfaitement lisible dans les paysages cézanniens tout comme les infrastructures (aqueduc, chemin) qui les desservent. Elles témoignent ainsi de l'évolution de la campagne provençale au 19e siècle-début 20e siècle avec le développement du maraîchage et l'accès à la propriété privée.

→ Les motifs architecturaux : La Bastide, le château, la villégiature

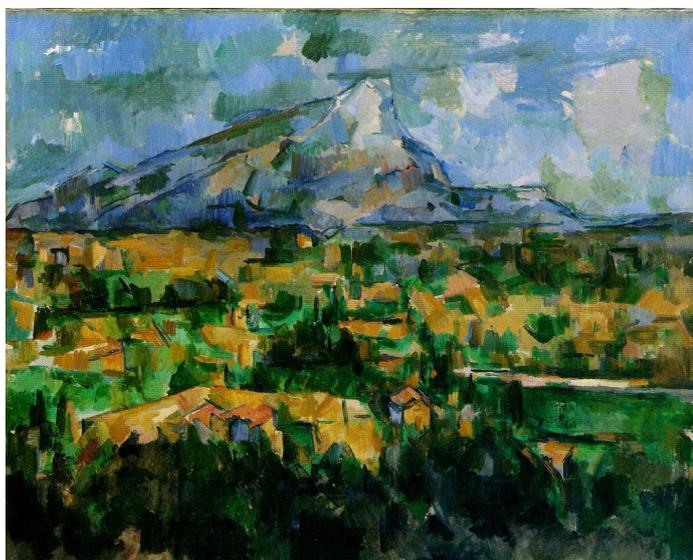
Néanmoins, les composantes architecturales de ces grands domaines sont bien représentées : bassin, allées d'arbres, terrasses. Concernant le bâti, on notera comme principales récurrences : l'horizontalité et la simplicité des formes, la couleur des corps bâtis qui est celle de la terre et le rouge des toitures, en fort contraste avec le ciel. L'inventaire et l'évaluation patrimoniale de ce corpus montre une diversité d'objets à préserver. Tout d'abord les deux points de vue choisis par Cezanne pour ses œuvres :

- L'un sur la montagne Sainte-Victoire avec, au premier plan, la représentation d'une partie du périmètre SPR. Ce lieu porte la mémoire d'une série de peintures et de dessins d'un peintre à son aboutissement artistique.
- L'autre est un point de vue extérieur au périmètre qui représente l'aqueduc Calèche, peinture d'un aménagement majeur du paysage par son contemporain.

D'autres part, le chemin de la Marguerite était parcouru par Cezanne depuis son atelier. Ce chemin offre des points de vue sur le Grand Paysage qui mérite d'être valorisés. La démarche de la municipalité pour mettre en valeur le terrain des peintres pourrait gagner en qualité et s'étirer dans la conservation de ce chemin à caractère rural.



Paul Cezanne, Aqueduc du canal de Verdon au Nord d'Aix, 1883, huile sur toile.



Point de vue actuel depuis le terrain des peintres.

Paul Cezanne, Mont Sainte-Victoire, 1902-04, huile sur toile.

01.02.04 - Critères d'évaluation du patrimoine en présence

Selon les valeurs définies par Aloïs Riegel ("Le culte moderne des monuments", 1903)

• Valeur d'ancienneté

La carte de Cassini et les états de section du cadastre de 1828 permettent de faire des rapprochements entre les propriétaires et les édifices présentés. Notre analyse offre une vision simplifiée des édifices présents en 1779 et ceux qui apparaissent après, jusqu'en 1830. Cependant, il faut considérer la longue période entre 1830 et 1949 qui n'offre pas de support documentaire suffisant pour la lecture historique. L'inventaire plus précis réalisé en deuxième tranche permet d'étoffer un corpus du 19e et début 20e siècle en continuité des motifs de l'architecture noble et rurale de la campagne aixoise.

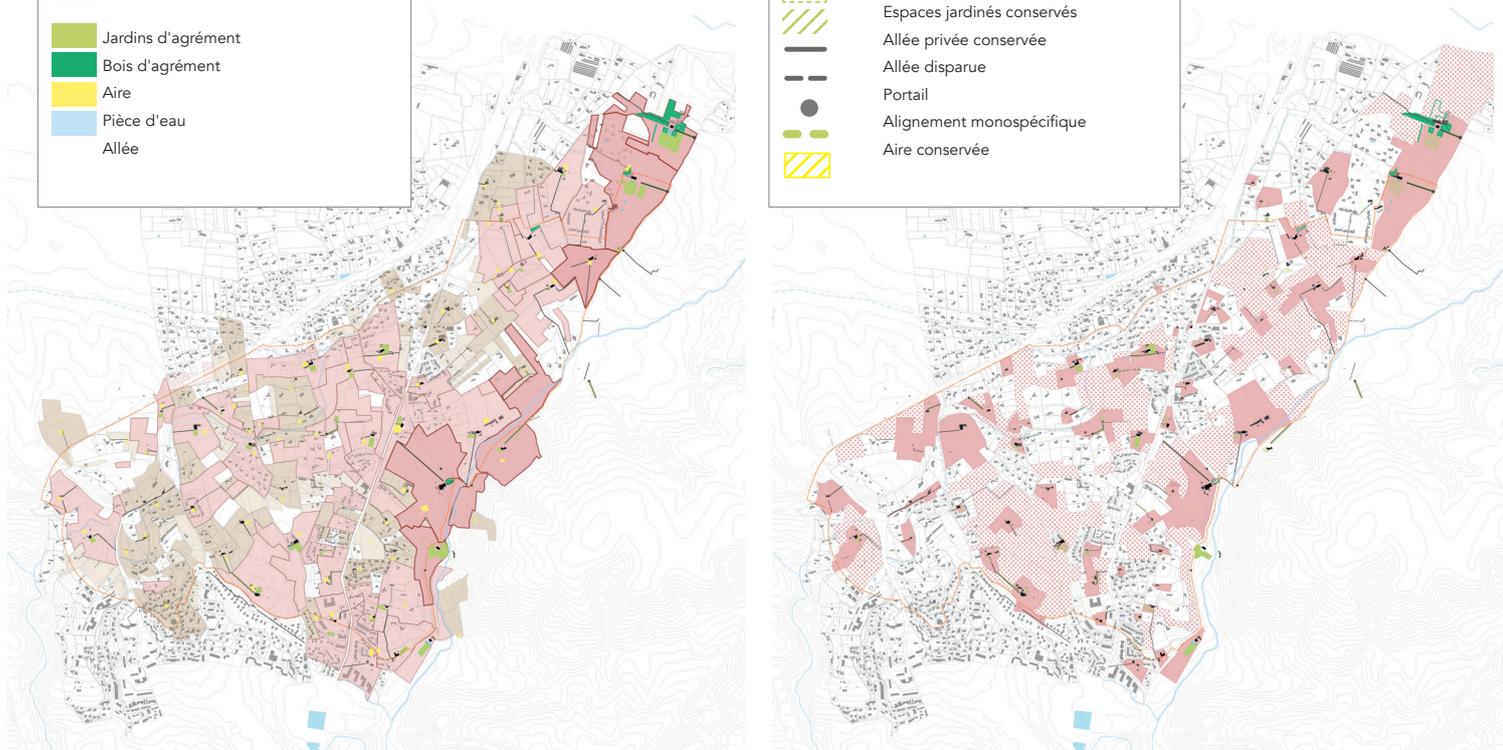
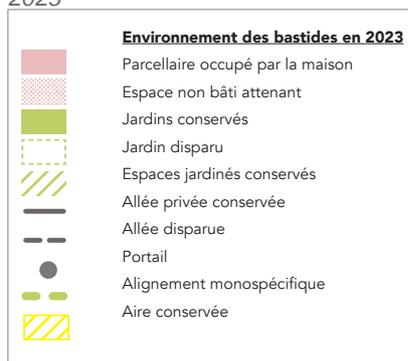


Exemple de la Chaillanne sur la carte de Cassini, le cadastre de 1828, la vue satellite google de 2023.
 > Voir carte valeur d'ancienneté carnet graphique A3 planche 15.

1830



2023



• Valeur paysagère et d'ensemble

Le paysan, devenu après la Révolution propriétaire de sa terre, transforme les cabanons saisonniers en habitation permanente. Au 19e siècle, on assiste à un éclatement communal dû à l'essor industriel et urbain, et à l'extension industrielle de la culture maraîchère. La population se réduit à 12.6% de la population en Provence. Les propriétés deviennent de petites exploitations familiales de 5 à 15 hectares. Les techniques modernes bouleversent les structures traditionnelles de l'agriculture avec l'irrigation systématique et l'implantation de résidences secondaires. La comparaison de l'état des domaines selon les propriétaires en 1830 et l'état actuel des parcelles non bâties

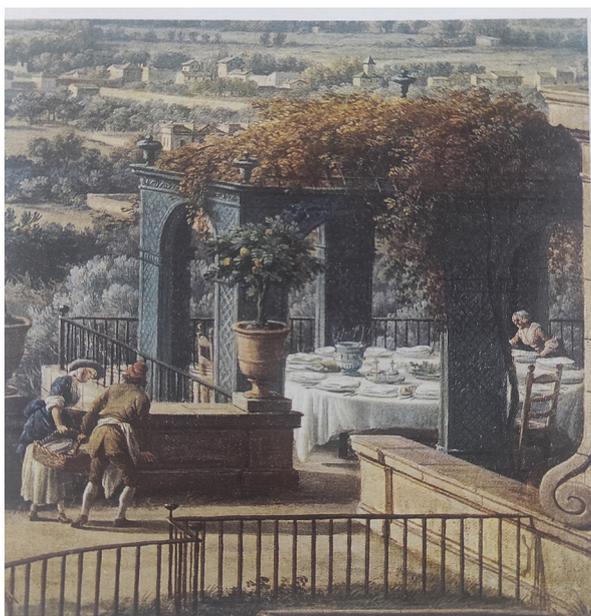
autour des bastides et mas répertoriés permet d'évaluer l'intérêt patrimonial selon la valeur d'ensemble. Ce critère permet de vérifier si l'étendu du domaine de 1830 est conservé dans ses dimensions et dans ses motifs généraux.

- Valeur architecturale (valeurs historique, d'Art et utilitaire)

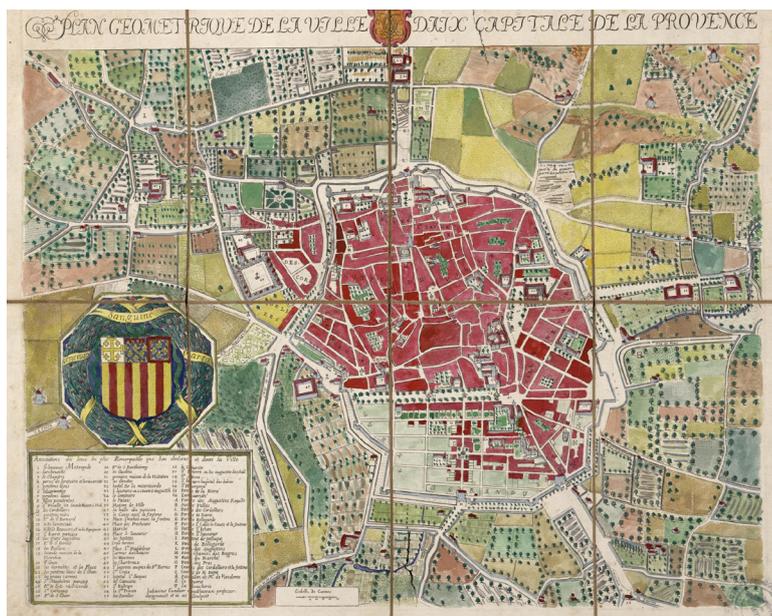
Elle est définie plus loin par type au regard des motifs inhérents à ces édifices.

- Valeur d'Art relative (valeur mémorielle et documentaire)

Aix-en-Provence est une ville fondée sur une société agro-urbaine véhiculant une connaissance fine du terroir, un modèle agraire sophistiqué hautement lié à une harmonie sociale. Quoi de plus actuel, au regard de nos expériences contemporaines ? Ce paysage revêt alors une valeur documentaire, mémorielle et sociale d'un âge d'or perdu. Il témoigne aussi d'une valeur intellectuelle, une expérience tournée vers l'avenir, et le retour de l'Homme à la Nature.



Détail d'une peinture de Joseph Vernet, *Le port de Toulon, vue du Mont Faron*, 1756, présenté dans l'ouvrage de N. Fustier-Dautier, ed. Parenthèse.



Plan géométrique de la ville d'Aix capitale De La Provence, Par Louis Cundier, 1680, AD13.fr. Ce document illustre parfaitement le lien tenu entre ville et campagne.



Photographie extraite de "*Bastides et jardins de Provence*", La Gaude, Archétype de l'architecture bastidaire, Nerte Fustier-Dautier, ed. Parenthèse, 2013.

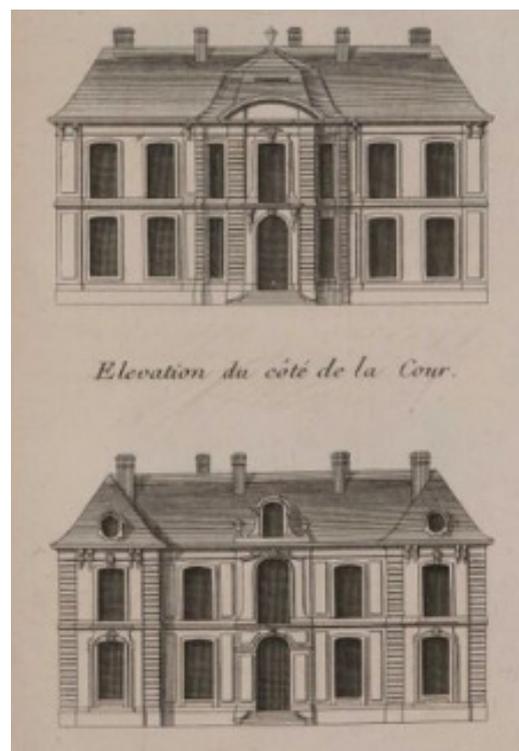


Illustration de "*L'Art de bâtir des maisons de campagne*", Charles-étienne Briseux, 1743.

01.02.05 - Synthèse des patrimoines

Carte réalisée en première tranche de l'étude





- 1** Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)
Coteaux boisés d'Entremont et de Banon
- 2** Coteaux boisés de Saint-Donat
- 3** Coteaux boisés et agricoles des Pinchinats
- Cours d'eau ou étendue aquatique**
Ruisseau des Pinchinats
Fossés et cours d'eau intermittents du secteur Banon - Saint-Donat
- Parc ou jardin de pleine terre**
Parc et jardin de bastide signalé sur le CN documenté et préservé
Parc et jardin de bastide signalé sur le CN - structures anciennes encore lisibles
Parc et jardin de bastide / bastidon / ferme signalé sur le CN présentant des signes modeste d'un état jardiné ancien (arbres de première grandeur...)
Bois d'agrément signalé sur le CN ou autre document ancien
Traces d'une ancienne aire signalée sur le CN (emprise)
Allée historique signalée sur le CN tracé complet / partiellement déviée
- Espace libre à dominante végétale**
1 Écrin de l'oppidum d'Entremont
2 Ancien «secteur cœur de Saint-Donat»
3 Ancien «secteur cœur des Pinchinats»
- Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble**
Alignements de platanes routiers : ancienne route des Alpes / RD96
Autres alignements arborés routiers
Alignements arborés monospécifiques dans les parcs et jardins anciens
Ripisilve
Haie de chênes pubescents, cordons arborés des bords de chemins
Chemin ruraux, petit calibre et accotement naturel
- Espace vert à créer ou à requalifier**
Corridor naturel et agricole de Mazenod - Banon - Saint Donat
Chemin et terrain des peintres, points de vue peintures cézanniennes.
- Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier**
1 Le boulodrome des Platanes
2 Les stationnements autour de l'école des Platanes
- Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur**
Vue panoramique vers la ville et/ou Gardanne / l'Étoile
Vue panoramique vers la Montagne Sainte Victoire / la Keyrié
Vue largement ouverte sur un bassin visuel rapproché : cuvette de Mazenod Saint Donat / Entremont / les Arcades
- Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis à conserver, à restaurer et à mettre en valeur**
● Immeuble bâti dont les parties extérieures sont à protéger (façades, toiture, etc.)
— Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
☆ Élément extérieur particulier (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)
- Patrimoine motif domanial**
Parcellaire occupé par la maison et les vacants à conserver
Espace non bâti attenant à préserver
- Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction**
Ⓜ Immeuble bâti ou non bâti à requalifier

01.03- Inventaire du domaine privé

01.03.01 - Méthodologie

→ Ressources et données historiques, iconographiques et géographiques.

La méthode d'analyse employée pour ce territoire a débuté selon deux échelles : une approche architecturale, et une autre paysagère. Très vite nous avons pu identifier les liens ténus entre le bâti et son environnement sur ce territoire, une campagne jardinée, hiérarchisée et organisée autour d'une propriété à caractère noble. Nous avons donc réorienté nos recherches selon l'étendue et la composition de ces domaines.

La recherche en archives nous a permis de travailler sur plusieurs iconographies anciennes et de créer un report relatif ou plus précis (à partir du 19^e siècle) des bastides et de la composition de domaines créés aux 17^e-18^e siècles. C'est en observant la morphologie du territoire au début du 19^e siècle et celle de 1950 que nous avons pu établir un comparatif de l'étendu de ces domaines, et observer la démocratisation de la maison de villégiature sous la forme de campagnes depuis la deuxième moitié du 19^e siècle.

• Les bastides et leurs domaines :

- Le plan Vallon de 1696 relate d'une première bastide le long de la vallée des Pinchinats.
- La carte de Cassini de 1779 figure déjà une trentaine d'entités nommées dont la position est reportée (report relatif) sur le cadastre actuel en considérant les appellations de 1828.
- Les cadastres Napoléoniens de 1828 et les états de section ont révélé précisément l'emprise des édifices au début du 19^e siècle et les motifs bastidaires encore en place (allées, jardins, pièces d'eau...).
- Les vues aériennes de 1949 et 1950 montrent, plus d'une centaine d'années plus tard, le peu de modifications qu'ont connu les domaines. Nous avons donc fixé à cette date la notion de 'construction ancienne'.
- Les ressources suivantes, principalement les vues aériennes et satellites, permettent d'identifier les extensions, démolitions ou dénaturations subies par ces édifices, ainsi que les constructions nouvelles ('récentes').

En complément :

- Les ouvrages de Luc Massot et Nerte Fustier-Dautier sont venus compléter la compréhension de la composition des domaines bastidaires et des typologies bâties.

L'ensemble de ces ressources a permis de dresser une carte chronologique du bâti depuis Cassini (1779) afin de répertorier les édifices les plus anciens et d'orienter l'inventaire. Plusieurs journées de terrain ont été nécessaires pour évaluer sur place l'état des constructions et de leurs environnements. Nous avons toutefois été confrontés régulièrement à la fermeture des accès ou des vues depuis le domaine public. L'utilisation de Google Earth Pro, en vue 3d, a complété notre connaissance de ces propriétés.

• La campagne jardinée :

- Les cadastres Napoléoniens de 1828 et les états de section permettent une lecture fine du territoire, tant dans la composition des domaines que l'affectation des parcelles. Les motifs des domaines sont également retranscrits (allée, aire de battage, ...). On lit alors bien les divisions des domaines initiaux et le morcellement des parcelles agricoles suite à la Révolution Française et la division entre la bastide et le mas. La lecture des registres a également révélé le type de culture sur le secteur.
- Les œuvres de Cézanne nous renseignent précisément sur la morphologie du paysage et ses motifs caractéristiques: une œuvre figure l'aqueduc et la campagne alentours (1883), et l'œuvre 'Mont Sainte-Victoire' (1902-04) donne à voir en premier plan le secteur sud du SPR.
- Le plan topographique du secteur d'Aix par l'armée allemande de 1936 et les vues aériennes de 1949, 1950, offrent une image précise de l'état de cette campagne où 5 fermes sont dénombrées au cœur de Saint-Donat et à Maruège.
- Les vues aériennes plus récentes de 1969, 75, 86, 89, et la carte IGN permettent de lire les importantes transformations du paysage et l'implantation des lotissements venant miter les anciens domaines bastidaires. Les vues satellites plus récentes montrent explicitement les conséquences de la ZPPAUP sur ce secteur.

En complément :

- Le plan géométrique de la ville d'Aix capitale de la Provence par Louis Cundier de 1680 , et le plan de 1741, illustrent parfaitement la campagne habitée et jardinée à proximité du centre urbain. D'autres sources, comme des photographies de Claude Gondran (1860-1913) permettent d'apprécier la polyculture toujours présente à la fin du 19e siècle.
- Les plans pour la construction de la route des Alpes de 1775-84, la carte routière et agronomique du département de Bonnet en 1864, le plan du canal du Verdon de Tournadre, et la carte d'état Major de 1866, montrent la modernisation du réseau et l'innervation du territoire.
- L'importation des couches Lidar a permis de compléter la connaissance du territoire : présence de mur de soutènement, structure paysagère ancienne, etc ...

→ Visites

Trois journées de visite ont été organisées entre octobre et novembre 2024 : seuls 8 propriétaires ont répondu aux sollicitations de la ville. Malgré les difficultés d'accès (soumis à autorisation d'accès aux propriétés privées), ce corpus d'édifices s'est avéré représentatif de la typologie du bâti établie en amont.



Localisation des propriétés visitées



1 Campagne Mistral



2 Mas Boyer



3 Bastidon La Sauvagine



4 Mas Gespier



5 Bastidon Holive



6 Bastidon Pontier



7 Bastidon Mazenod



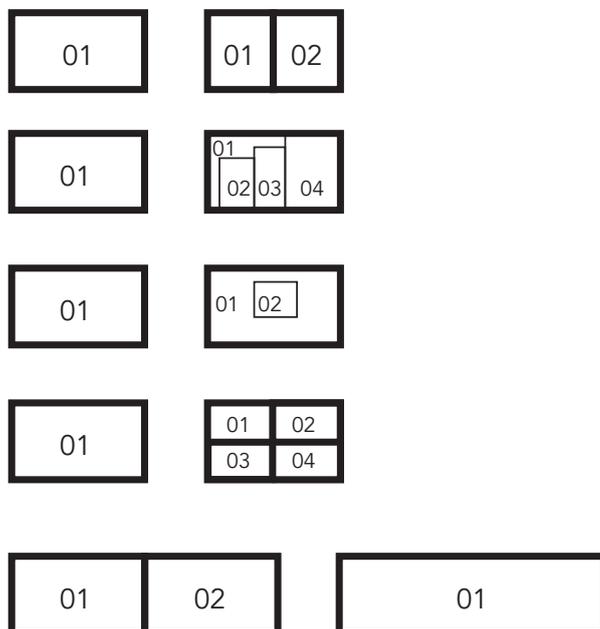
8 Bastide La Séguirane

01.03.02 - Typologie des espaces

→ Évolutions des domaines et état actuel

Bien qu'ils nous soient parvenus, les domaines historiques ont évolué au cours des derniers siècles. Ils ont été soumis notamment à :

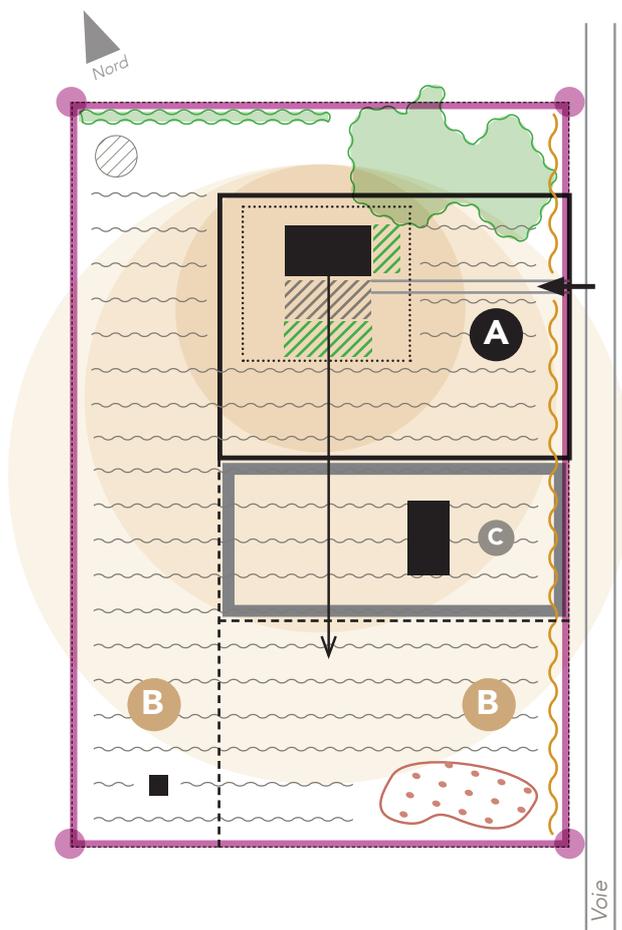
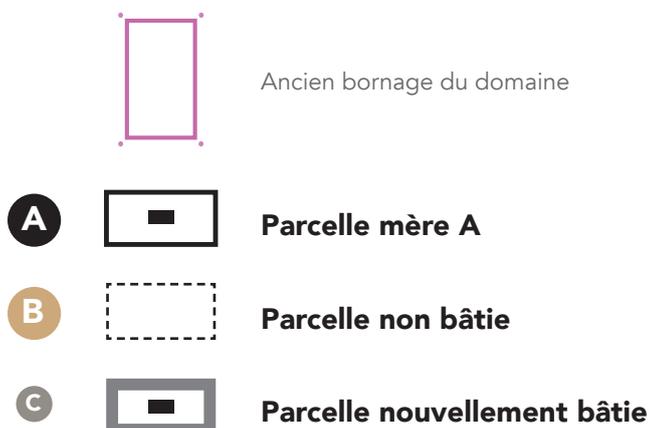
- Des divisions
 - Découpage simple en deux propriétés.
 - Démembrement : division de la pleine propriété en nue-propriété et Usufruit (cas de donation et succession).
 - Création d'une enclave, d'une parcelle isolée.
 - Création d'un lotissement : découpage de fractions régulières, pouvant être irriguées par une voie, avec l'objectif d'une affectation à un nouveau preneur.
- Fusion, remembrement
 - Regroupement de plusieurs parcelles en une nouvelle.



→ Catégorisation des espaces actuels

Nous avons catégorisé les espaces qui nous sont parvenus en fonction du découpage parcellaire actuel selon :

- Des parcelles qui contiennent la bâti ancien (<1950), Les parcelles dites «mères» A
- Des parcelles non bâties exploitées, Les parcelles non bâties B
- Des parcelles nouvellement construites, les parcelles C



→ Définition et composition de la typologie parcellaire

A- Parcelle mère bâtie **Variante Aa - Bastide** **Variante Ab - Mas** **pouvant être composée de :**

 a- Une habitation au centre de la composition avec une façade maîtresse orientée au Sud.

Les constructions anciennes (datant d'avant 1950) peuvent être :

- une maison de maître de villégiature (bastide)

- un mas, cœur de l'exploitation agricole.

- des dépendances.

b- Un espace libre à dominante végétale, jardiné ou exploité.

 > Un espace domestique "intime" plus ou moins délimité comprenant les constructions et :

 - Un espace extérieur minéral qui prolonge l'espace habité et aire de battage.

 - Un espace extérieur jardiné, pour les besoins du ménage et/ou l'agrément.

 > Un espace d'exploitation agricole

 > Des terres non arables.

 > Des boisements d'agrément.

 c- Un accès depuis une voie par une allée latérale à la maison.

La mise en scène de l'accès peut être plus recherchée selon les variantes du mas et bastide.

B- Parcelles annexes exploitées et non bâties pouvant être composées de :

 d- Un espace d'exploitation agricole :

 > Terres non arables

 > Des boisements

 e- Un cabanon peut s'ajouter au cœur de la parcelle.

 f- Une aire de battage à l'abri des vents peut compléter le dispositif.

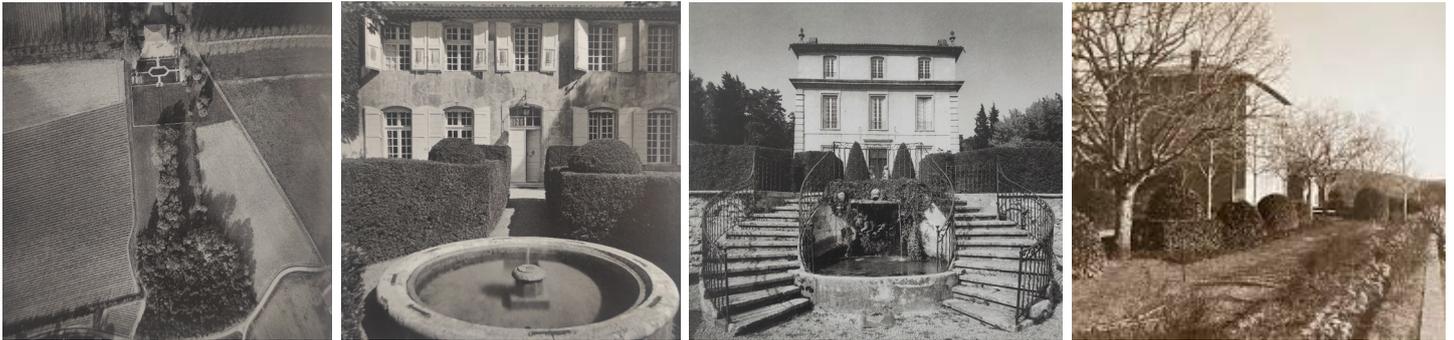
C- Parcelles nouvellement bâties

Issues de l'évolution des domaines, comportant une construction bâtie après 1950.

Planche illustrative

Illustrations : Nerte Fustier-Dautier, Bastides et jardins de Provence, Collection : Architectures. 18,5 × 26,5 cm, 304 p., nombreux plans, dessins et photographies en noir et en couleur, 2013.

Une construction au coeur, orientée au sud, générant un axe de composition



Espace et aménagements de la terrasse, contemplation sur le Grand Paysage et le domaine



Entrée monumentalisée

Allée latérale menant à l'espace domestique

Oratoire



Puits, communs, chapelle

Potager et dépendances

Quinconce

Tèse

Chapelle, bassin



Jardin ordonnancé

Espace domestique jardinée et terre exploitée



Caractéristiques

→ Une habitation au centre de la composition avec une façade maîtresse

L'habitation est composée de :

■ _ Construction principale

■ _ Constructions annexes

- Pigeonnier

- Mas du métayer

- Chapelle

- Vacants nécessaires à l'exploitation, granges, bergeries, etc.

- Communs, dépendances

- Jardins d'hiver, serres...

Position du bâti sur la parcelle

_ au cœur de la parcelle.

_ génère souvent un axe de symétrie.

_ en surplomb du paysage.

_ orienté Sud-Est.

Position du bâti sur la parcelle

_ au nord de la construction principale.

_ ou à distance de part et d'autre.

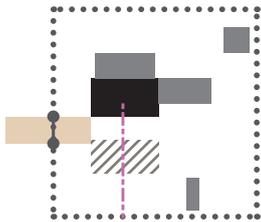
_ parfois accolé sur le pignon de la construction principale en conservant un caractère secondaire dans sa morphologie.

→ Un espace libre à dominante végétale, jardiné ou exploité

Caractéristiques générales :

- Principe général de gradation de la nature maîtrisée par l'homme savant vers la campagne exploitée et organisée.

- Des espaces ouverts simplement délimités par des éléments bas (végétal, mouvement de terrain ou maçonneries)



a- Un espace domestique "intime" délimité

- par une grille, un portail secondaire ou un seuil donnant accès à l'espace domestique depuis l'allée de desserte dont les limites sont marquées par la végétation ou des maçonneries.

Il comprend :



> Un espace extérieur minéral qui prolonge l'espace habité au pied de la façade maîtresse abrité des vents dominants par le bâti.



- un espace de présentation à dominante minérale : cour, terrasse, calade, et ses structures d'aménagement, balustrade, cryptoportique ...



- pouvant être planté d'arbres de hautes tiges latéralement.



- une vue panoramique sur le paysage naturel, agrémentée d'aménagements de contemplation : banc, treille, tonnelle, gloriette...



> Un espace extérieur jardiné, pour les besoins du ménage et/ou l'agrément.



- Le jardin d'agrément à proximité directe de la construction principale : jardin de propreté pouvant être composé.



- structures d'aménagement (murs, restanques, emmarchements...)



- strate végétale plutôt basse (buis, 17° et 18° siècles), parfois arborée (19°s.) quinconce monospécifique.



- bassin d'agrément dans la composition, réserve d'eau, fontaine, puits.



- un verger, potager (en contre-bas ou à l'écart), besoins, plaisir et curiosité.

- En retrait de l'espace de présentation pour répondre aux besoins du ménage

- Latéral au jardin d'agrément pour les potagers de curiosité.

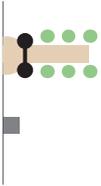


- > un bois, bois d'agrément : à l'arrière ou à côté de l'habitation (hors bois d'agrément Séguirane).
- > autres espaces de loisirs : tèse, labyrinthe, allée de promenade, etc..

b- Un espace d'exploitation agricole dont terres arables

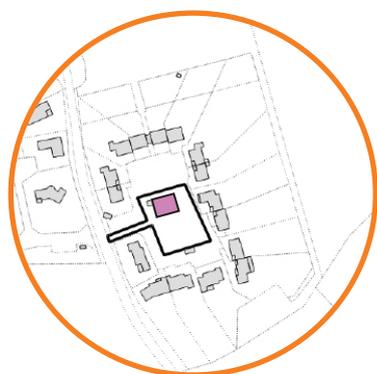
-  > Des terres de culture pérenne
-  > Des terres non arables
-  > Une aire de battage
-  > Un cabanon

c- Un accès depuis une voie par une allée latérale à la maison.

-  > accès depuis l'espace public :
- 
 - par un portail monumental avec un "parvis" minéral
 - allée latérale à la façade principale de l'habitation :
 - pouvant être bordée d'alignements monospécifiques.
 - Chemin au caractère agricole : terre battue.
- > La limite avec l'espace public peut être scénographiée :
 - Alignement de fruitiers, arbres d'apparat,...
 - Un oratoire le long de la voie.

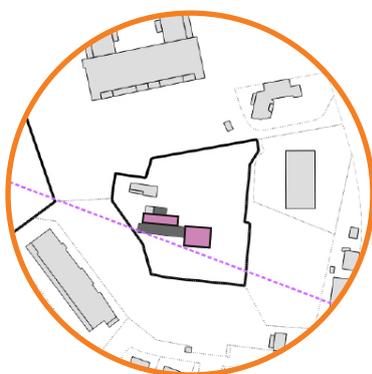
Dénaturations

-  Parcelle mère actuelle
-  Bastide ou bastidon



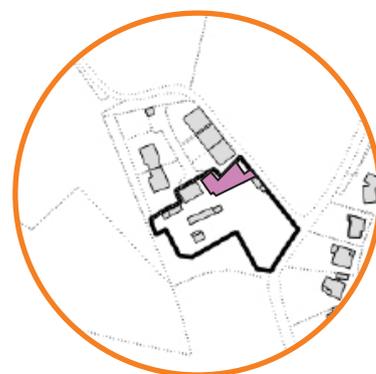
Bastide Cassagne
Cas d'enclavement

Création d'un lotissement réduisant l'espace libre de la bastide à son espace domestique.



Bastide Henrycy
Cas de décomposition

Divisions successives des espaces libres de la bastide. Perte totale du caractère agricole du domaine et de la hiérarchie du bâti, du paysage ouvert.

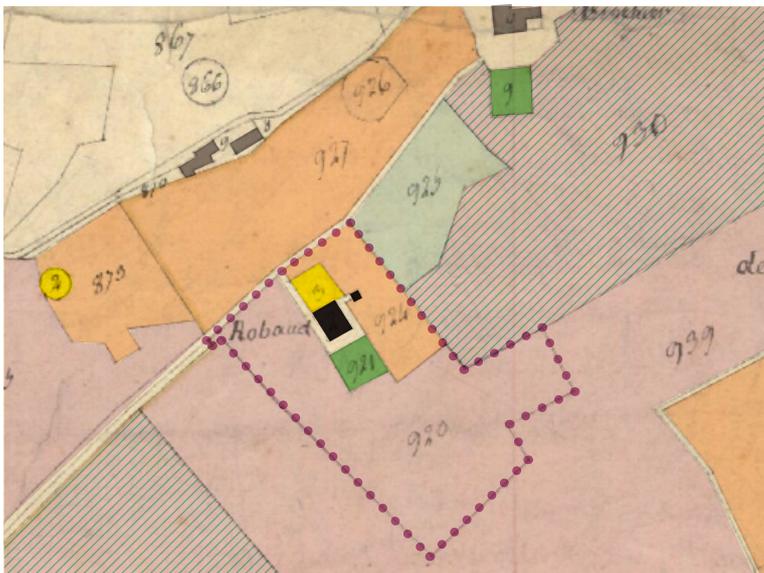


Bastidon Saint-Donat Mouret
Cas de division

Division du domaine et création d'un lotissement au Nord. Création d'une voie pénétrant au Nord s'affranchissant des motifs de la bastide

Domaine type autour d'un bastidon

"La Sauvagine"



Extrait du cadastre début 19^e s. (AD13), une maison avec un jardin d'agrément axé sur la façade principale au Sud, on note une aire de battage au Nord ainsi qu'une petite dépendance à l'Est.



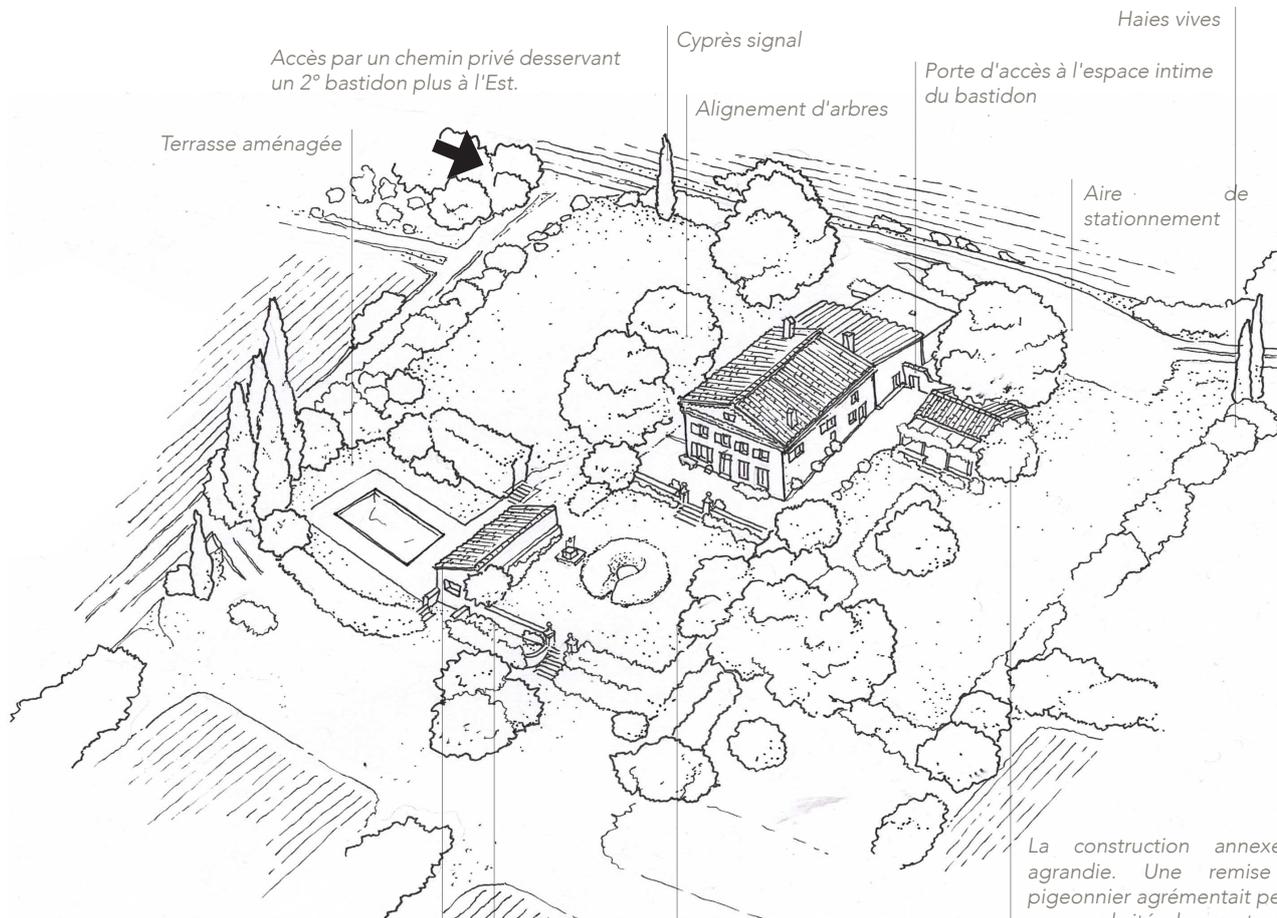
Vue aérienne de 1949, geoportail.com

L'accès était encore situé à l'Ouest.

- Maison et vacants
- Aire de battage
- Jardin d'agrément
- Vignes
- Oliviers
- ▨ Vignes/oliviers
- Terres
- Pâture
- Limite propriété domaine

Analyse du domaine au regard des principes de composition schématique

- Espace intime
- Bâti principal
- Vacants, dépendances, communs, ...
- oratoire
- Puits, bassins, fontaines, citernes, ...
- Portail
- Muret, soutènement, ...
- Allée
- Espace carrossable, stationnement
- Courbe de niveau
- ▨ Fossé, talus
- Haie haute
- ◇◇◇◇ Haie basse
- Alignement monospécifique
- ▨ Jardin d'agrément
- ▨ Verger, potager
- ▨ Autres espaces de loisir
- ▨ Terrasse, espace à dominante minérale
- Arbre de haute tige
- Arbre signal, "cornier"
- Arbre fruitier
- ▨ Treille



La construction annexe a été agrandie. Une remise ou un pigeonnier agrémentait peut être un verger abrité des vents dominants par le bastidon.

Ancienne porcherie aménagée en local technique et cuisine d'été.
La terrasse aménagée en piscine, accueillait peut être un potager.

Mur de soutènement

Jardin d'agrément composé et clos
Parterre engazonné, buis taillé

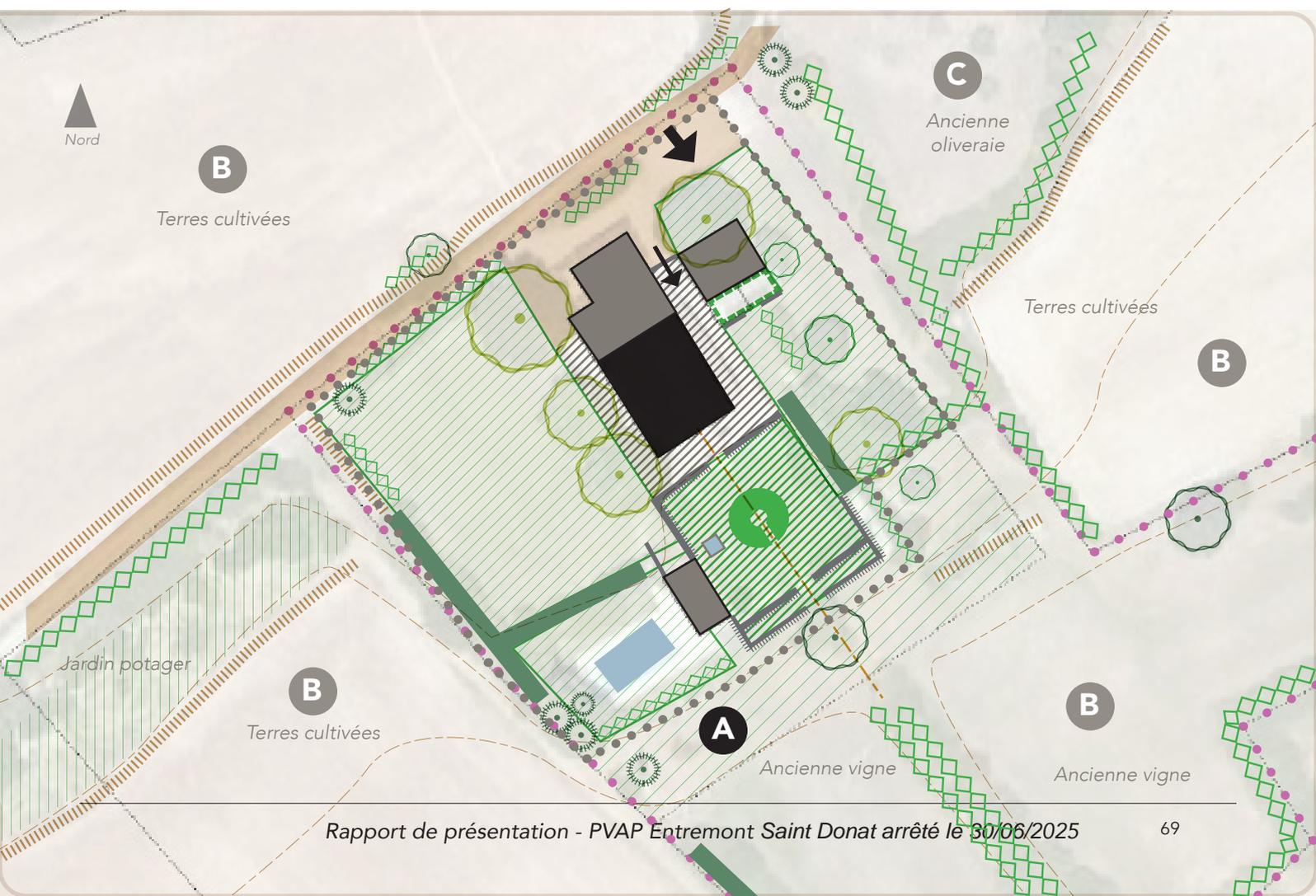


Planche illustrative

Illustrations : Jean-Luc Massot, Maisons rurales et vie paysanne en Provence, éditions Actes Sud, 2004. Photographies actuelles, et vue Google earth.

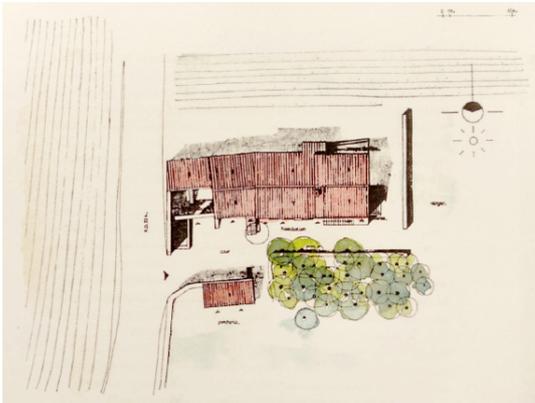
Mas au cœur de l'espace agricole



L'espace minéral prolongement de l'habitation au sud avec son puits



Implantation du mas et traitement des limites



Ancienne aire et bassin agricole en promontoire



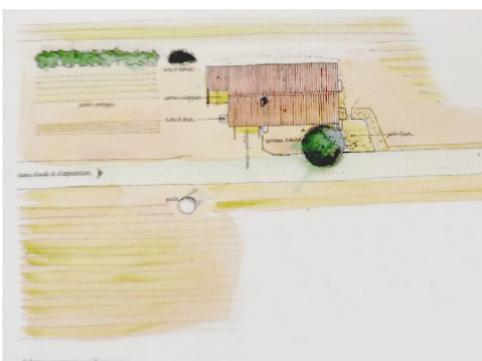
Hangar adossé au mas desservi par un chemin



Mas transformé en bastidon : un espace de présentation clos vient remplacer l'espace minéral à usage agricole. Il est composé selon l'axe de la porte avec des arbres de part et d'autre. Une fontaine agrémente la terrasse. Un portail modeste clos la perspective de l'allée.



Un mas (avec son bassin agricole et sa cuve) ainsi que son allée de desserte.

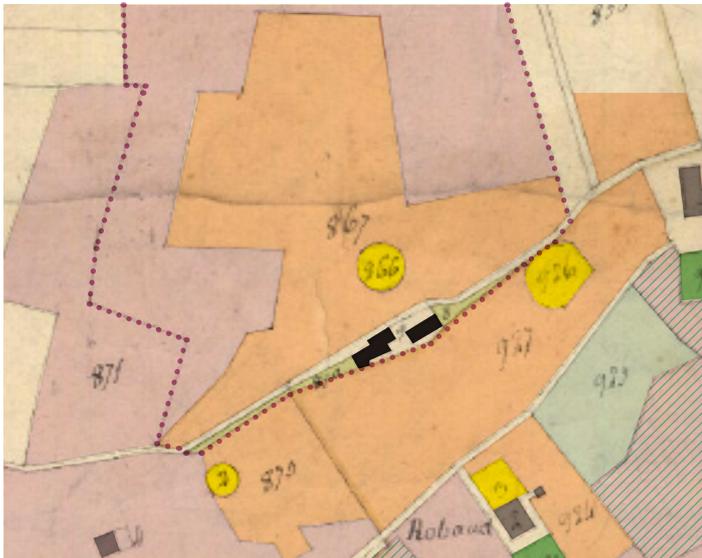


L'entrée initiale du mas a pris un registre noble avec la pose d'un portail monumental restauré. L'espace domestique a été préservé provenant d'une campagne de la rue Jérôme et d'un parvis pavé ainsi qu'un alignement d'oliviers. Une autre voie de desserte a été créée au Nord.



Domaine agricole type autour d'un mas

"Ferme Boyer"



Extrait du cadastre début 19^e s. (AD13), des pâtures le long du chemin et deux corps de bâtiments distincts. Des terres et vignes situées au Nord appartiennent au mas.

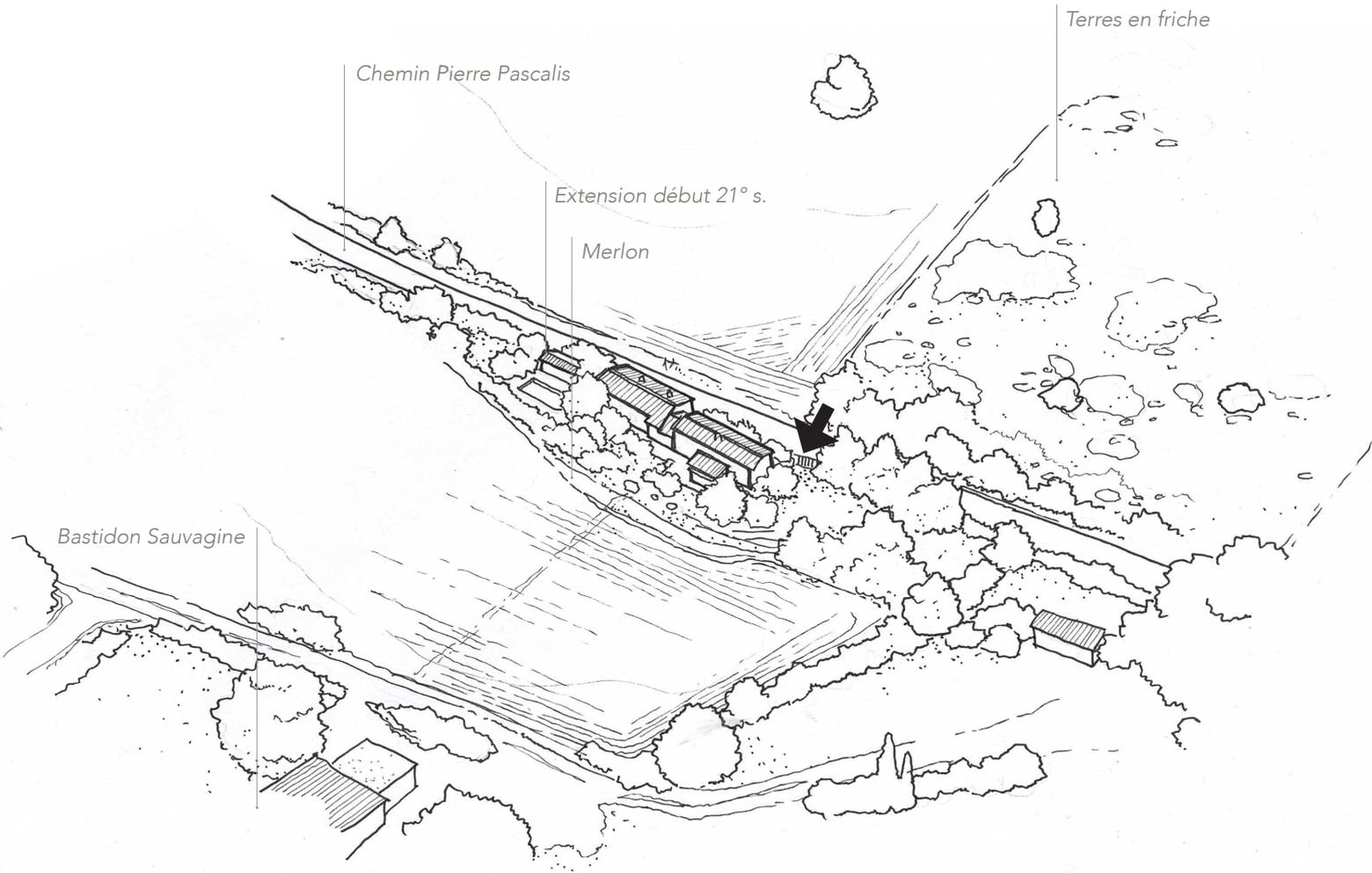


Vue aérienne de 1949, geoportail.com

- Maison et vacants
- Aire de battage
- Jardin d'agrément
- Vignes
- Oliviers
- Vignes/oliviers
- Terres
- Pâturage
- Limite propriété domaine

Analyse du domaine au regard des principes de composition schématique

- Espace intime
- Bâti principal
- Vacants, dépendances, communs, ...
- oratoire
- Puits, bassins, fontaines, citernes, ...
- Portail
- Muret, soutènement, ...
- Allée
- Espace carrossable, stationnement
- Courbe de niveau
- ▤ Fossé, talus
- Haie haute
- ◊ Haie basse
- Alignement monospécifique
- ▤ Verger, potager
- ▤ Autres espaces de loisir
- ▤ Terrasse, espace à dominante minérale
- Arbre de haute tige
- Arbre signal, "cornier"
- Arbre fruitier



Caractéristiques

→ Une construction au centre de la composition avec une façade maîtresse

L'habitation est composée de :

 _ Construction principale
habitation : Salle commune au rdc, un étage de greniers et de chambrées.

 _ Constructions annexes
- Dépendances nécessaires à l'exploitation et production, granges, remises, caves, bassins, etc.
- Dépendances nécessaires aux animaux; bergeries, porcherie, etc.

Position du bâti sur la parcelle

_ au cœur de la parcelle.

_ orienté Sud-Est.

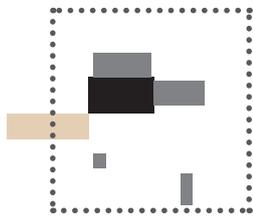
Position du bâti sur la parcelle

_ au nord de la construction principale.

_ de part et d'autre de la construction principale selon une croissance linéaire.

_ Parfois à distance (cochonnier par exemple).

→ Un espace libre à dominante végétale, jardiné ou exploité



Caractéristiques générales :

- Pas de ségrégation des espaces : un aménagement extérieur modeste qui peut accueillir tous les usages liés à la vie et l'exploitation.

- Des espaces ouverts simplement délimités par des éléments bas. L'environnement végétal est judicieusement choisi suivant l'usage : abri du mistral, ombrage, vertus médicinales.

a- Un espace domestique légèrement délimité

- par un seuil donnant accès à l'espace domestique depuis l'allée de desserte. Les limites sont marquées par la végétation ou des maçonneries basses.

Il comprend :

 > Un espace extérieur minéral qui prolonge l'habitat au pied de la façade maîtresse abrité des vents dominants par le bâti et ombragé.

 - un espace à dominante minérale à l'usage de l'exploitation : cour, terrasse, terre battue, gravier, calade, dallage, pouvant être délimité par des structures basses.

 - pouvant être planté d'arbres de hautes tiges permettant d'apporter de l'ombrage (platane, orme, mûrier, parfois tilleul ou marronnier).

 - Une treille d'ombrage garnie de grimpantes (vigne vierge, glycine), du mobilier en pierre massive.

 - Un puits, fontaine, abreuvoir...

 > Un espace extérieur jardiné, pour les besoins du ménage.

 - Un verger, potager pour les besoins du ménage à proximité de l'habitation qui peut être clos.

 - Des pâtures.

- à proximité des vacants liés à l'élevage ou le long des chemins.

- et ses structures d'aménagement, et de délimitations...

 - Des clôtures basses servant de délimitations.



 - Aménagements hydrauliques (puits, rigoles, canaux, bassins,...).

b- Un espace d'exploitation agricole dont terres arables



> Des terres de culture pérenne



> Des terres non arables et séquences naturelles.



> Une aire de battage à proximité des constructions ou plus excentrée dans les terres agricoles à l'abri des vents.



> Un cabanon

→ Un accès depuis une voie par une allée parallèle à la maison.



> accès depuis l'espace public :

- par un portail modeste ou un simple seuil



- allée latérale à la façade principale de l'habitation :

- pouvant être bordée d'alignements monospécifiques ou d'une haie de protection.

- chemin au caractère agricole : terre battue.

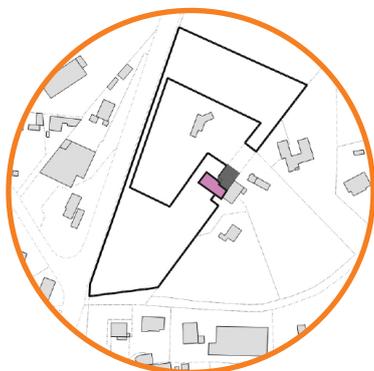
> La limite avec l'espace public peut être modestement marquée : quelques rangs de vignes, fruitiers, fossé, haies...

- Un oratoire peut se trouver le long de la voie.

 Mas ou campagne

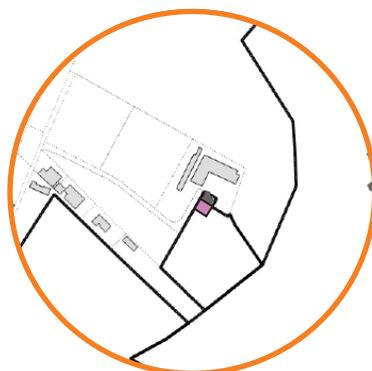
 Parcelle mère actuelle

Dénaturations



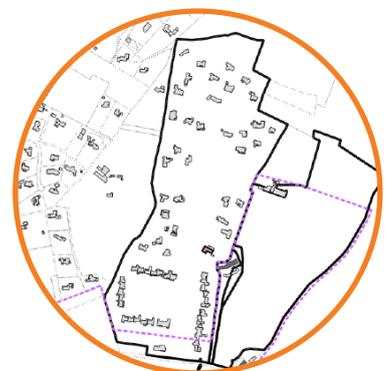
Mas Allard - Camp. Mistral
Cas de démembrement

Division à la succession. Vente et découpage de lots sans hiérarchie, éclatant en étoile la forme du domaine. Démultiplication des accès.



Mas-bastidon Escoffier
Cas de division

Une parcelle mère réduite, lotissement le long de son accès avec perte du caractère agricole de ses abords, constructions trop proches et hors gabarit.



Mas Olivier Nord
Cas de remembrement

Fusion des parcelles et création d'un lotissement s'affranchissant des trames historiques.

B. Parcelle annexe non bâtie à dominante végétale, B

Schéma de composition

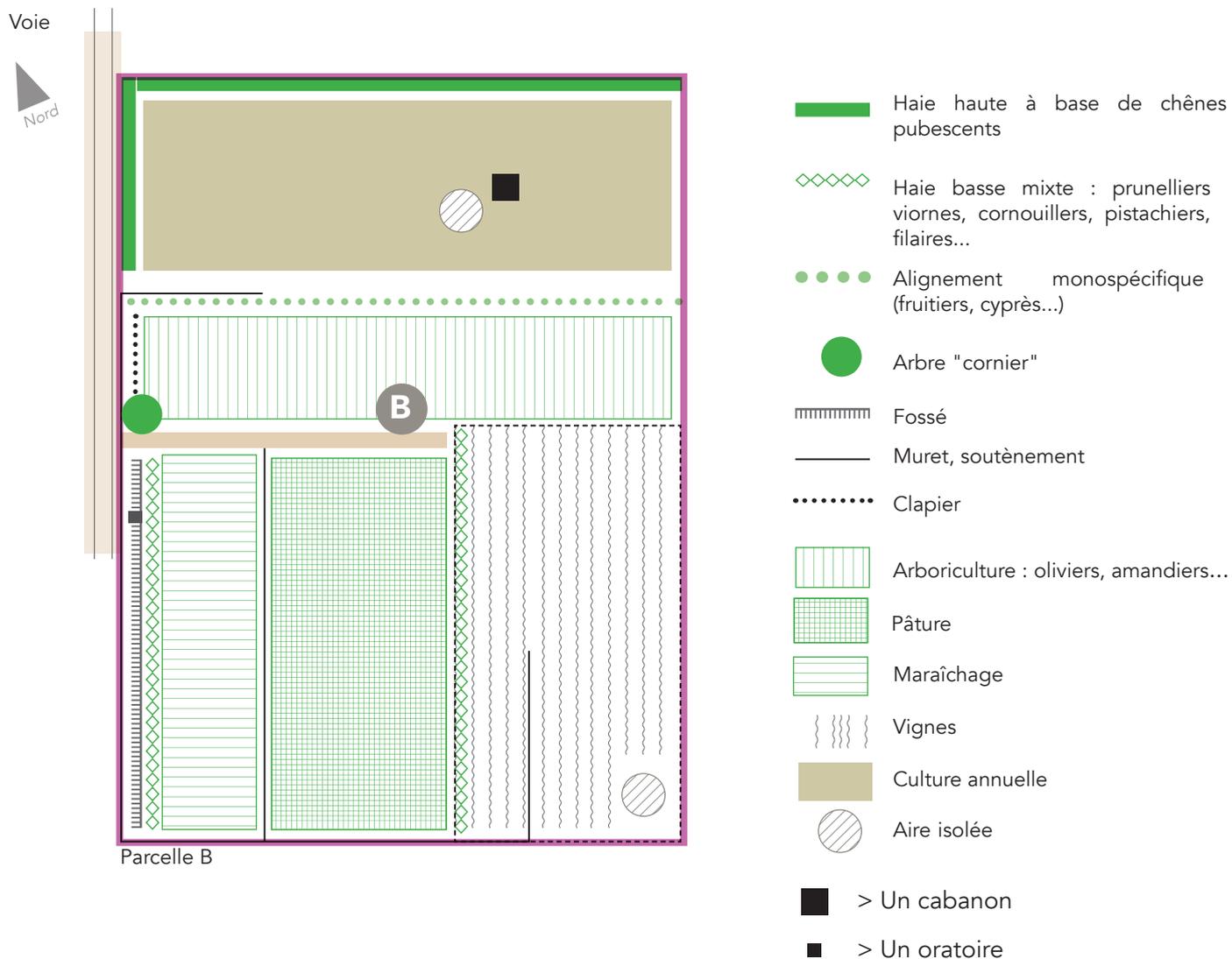


Planche illustrative

Illustrations : Plan Cundier, AD13 ; photographies anciennes P.Gondran, AD13; peinture présentant l'aqueduc Calèche de P.Cezanne; vues actuelles du secteur.

Les cultures ont évolué sur le site en fonction des besoins des populations locales, des enjeux commerciaux, des possibilités d'irrigation (à partir du XIXe s.) : les motifs agricoles patrimoniaux dominants se sont succédés avec néanmoins des constantes dans cette palette agricole (oliviers et vignes).



Vigne, un motif identitaire aujourd'hui résiduel



Oliveraie, un motif agricole traditionnel intégré à la palette résidentielle des jardins



Les grandes parcelles labourées du plateau des Pinchinats : une persistance qualitative



Lanières maraîchères, un motif identitaire en cours d'érosion



Friche dans le vallon de Saint-Donat, un motif agricole dégradé qui se déploie



Cordon de chênes matures le long du chemin des Platanes



Alignement en bordure du chemin Pinchinats en bordure de la Mignarde



Clapier et cordon de chênes en bordure d'une vaste prairie



Mur de soutènement en bordure du chemin des Platanes



Caractéristiques

→ Mise en culture

Aux différentes époques de la mise en place des paysages habités traditionnels de la campagne aixoise, du 17^e au 19^e siècles, le territoire est entièrement exploité pour l'agriculture : les zones boisées sont cantonnées aux espaces d'agrément des abords du bâti résidentiel. Même les coteaux les plus pentus sont exploités. La présence arborée, maîtrisée, se matérialise dans les haies, naturelles ou plantées, ainsi que dans les motifs agricoles d'arboriculture (petits arbres).

La caractéristique principale commune des parcelles non bâties du secteur est donc leur mise en valeur agricole systématique et la présence marginale des grands arbres et autres motifs naturalistes.

→ Ordonnement et ouverture visuelle

Les cultures dominantes ont varié au fil du temps : d'un équilibre entre maraîchages, céréales, vignes, oliviers et autres fruitiers méditerranéens, on aboutit, au 19^e siècle, à une simplification des paysages où dominent très largement la vigne et l'olivier. Globalement, l'agencement des plantations en rangs réguliers, sur des parcelles de relativement grandes dimensions peu cloisonnées, caractérise les paysages.

L'ordonnement et l'ouverture visuelle des espaces agricoles traditionnels sont longtemps restés des constantes paysagères.

→ Types de cultures

En dépit des variations de leurs proportions dans le temps, la vigne et l'olivier en premier lieu, mais également les céréales, les prairies et les maraîchages, sont toujours présents sur le territoire. On note ponctuellement des témoignages ou des traces encore visibles de la présence de cultures d'amandiers et de figuiers.

→ Motifs arborés d'accompagnement des espaces agricoles :

- Les arbres ponctuels :

En entrée de parcelle, les arbres "corniers" signalent un accès ou un carrefour. Ce sont des arbres isolés ou des petits groupes de 2 ou 3 sujets. Les essences récurrentes sont notamment les cyprès, les noyers, les chênes pubescents, les mûriers blancs.

- Les haies :

– Les haies naturelles s'établissent spontanément en limite de parcelles ou pour en créer des subdivisions. Elles sont composées d'essences locales spontanées.

– Lorsque les emprises le permettent, les haies sont épaisses et les chênes pubescents en constituent l'armature ; ils sont accompagnés de chênes verts, pins d'Alep, filaires, pistachiers, viornes, etc.

– Lorsque les emprises sont plus contraintes, les haies basses dominent et associent divers arbustes locaux, caduques (aubépines, prunelliers églantiers, cornouillers...) et persistants (pistachiers, filaires, romarins, cistes, viornes, arbousiers...).

– Les haies de cyprès sont souvent liées aux cultures maraîchères. Ces haies brisent les assauts du Mistral. Elles sont implantées, quand cela est possible, perpendiculairement au vent dominant. Elles sont peu représentées sur le territoire d'étude.

– Les cordons de fruitiers sont également des motifs caractéristiques des limites de parcelles agricoles : noyers, amandiers, figuiers, mûriers blancs...

- Les formations naturelles : Rares dans les espaces agricoles traditionnels valorisés au maximum, ces formations spontanées correspondent aux espaces non valorisables : les zones inondables et les rives des cours d'eau (ripisylves à base de peupliers, frênes, saules...), les bosquets de pins et de chênes verts des sols maigres des coteaux...

→ Motifs construits ponctuels :

Au cœur de l'espace agricole, hormis les cabanons, peuvent être identifiés des puits, aires, ponceaux, bornes, fossés/canaux bâtis, bories, restes d'aqueducs, mines d'eau, apiers, bassins... autant d'éléments très discrets qui contribuent à la valeur des paysages agricoles traditionnels.

→ Traitement des limites

- Les murs de clôture ont une fonction de délimitation, ils sont la plupart du temps à hauteur d'assise. Parfois ils peuvent atteindre 1,50 mètres. Ils sont parfois remplacés par des clapiers.
- Les murs de soutènement sont destinés à agrandir une aire, simplifier l'accès aux différents niveaux d'un mas ou tenir les terrains à l'amont d'un chemin.
- Le long de la voie d'accès un muret peut être construit pour marquer timidement l'entrée de la propriété.
- Il n'y a pas de coupure volontaire entre l'habitat et la zone de culture. Seuls les potagers peuvent être entièrement clos pour empêcher les animaux d'y accéder. Ces derniers se situent généralement aux abords immédiats du bâti.
- Les murs de restanque modifient le paysage pour rentabiliser l'espace agricole disponible.
- Les limites de propriété font l'objet d'un bornage ou sont marquées par d'autres signes (chemins, fossés, haies, cordons d'arbres fruitiers, clapiers...).

Dénaturations



Chemin de Mazonod
Enfrichement généralisé

Les secteurs en déprise voient une végétation de friche post-culturale se développer pour aboutir progressivement à un taillis arboré contribuant à la fermeture des vues et à la perte de l'identité agricole.



Chemin de Maruège
Banalisation et perte de diversité agricole

Certains motifs paysagers tendent à disparaître du territoire, réduisant la palette des motifs agricoles. C'est notamment le cas des amanderaies de Maruège vouées à l'urbanisation.



Belvédère de Maruège
Morcellement

L'urbanisation contribue à la fragmentation des espaces agricoles résiduels et donc, indirectement, à l'abandon des cultures et à la fermeture des vues.



Chemin des Lauves

Érosion du patrimoine de pierre sèche

Le maintien des murs de soutènement, murs de clôtures et restanques en pierre locale demande un entretien régulier (notamment en contexte de modification des abords : élargissement de chemins...) qui n'est que rarement réalisé.



Chemin de la Marguerite

Végétation exogène

Les essences allochtones banalisantes se multiplient, y compris dans les espaces non bâtis (pyracanthas, bambous, thuyas...).



Chemin de Banon

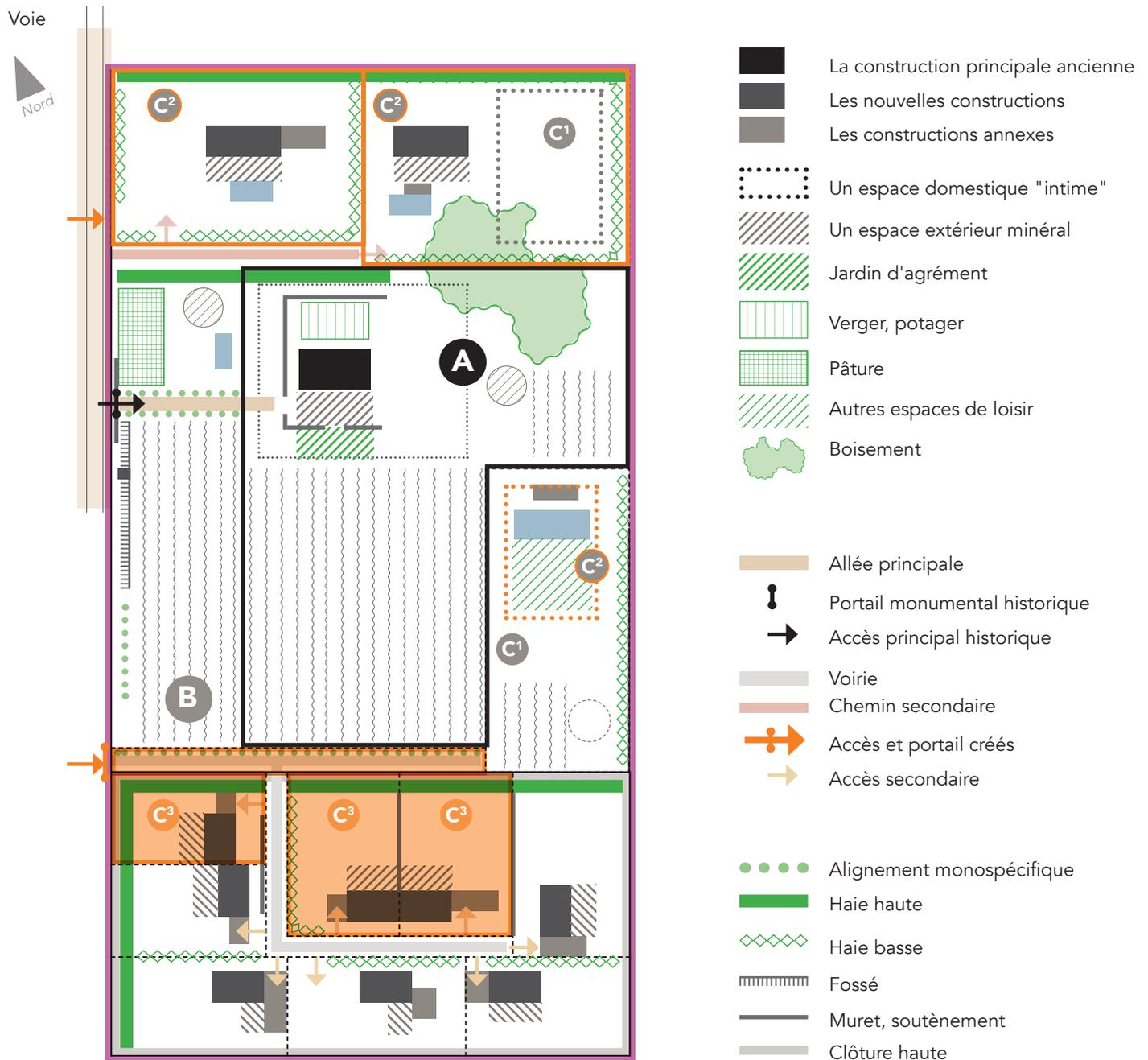
Traitement de limites dénaturant

Les enrochements, murs en parpaings tendent à remplacer les murs en pierre. D'autres dispositifs peu qualitatifs se multiplient en limite de parcelle (treillis soudés...).

Autres dénaturations : Épaississement des motifs naturalistes, élargissement des anciens chemins ruraux qui perdent leur caractère intime, entretien inadapté des cordons arborés équiennes dont le renouvellement n'est pas anticipé, imperméabilisation des sols au pied des arbres favorisant leur dépérissement, installation de mobilier urbain décalé au cœur de l'espace agricole...

C. Parcelle nouvellement bâtie, C

Schéma de composition suite aux évolutions de domaines



Ancien domaine

Parcelle A, parcelle bâtie comportant la construction ancienne

Parcelle B, parcelle non bâtie, ancienne terre agricole encore exploitée ou non

Parcelles C, parcelles nouvellement bâties, contiguës à A, de 3 types :

C¹, parcelle ou partie de parcelle contribuant à A ayant conservé son caractère rural.

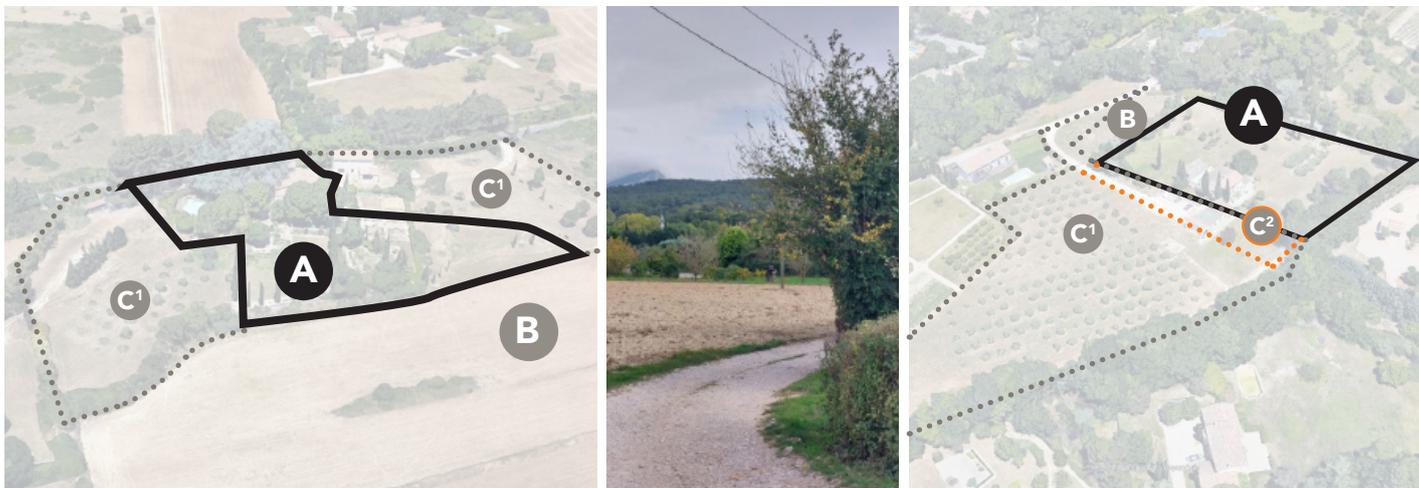
C², parcelle ou partie de parcelle, ayant perdu son caractère rural.

C³, parcelle à dénaturation profonde irrémédiable.

Planche illustrative

Illustrations : Photographies actuelles, et vues Google earth.

C¹ Parcelles nouvellement bâties C¹, contiguës et contribuant à A, ayant conservé leur caractère rural.



C² Parcelles nouvellement bâties C², contiguës à A, ayant perdu leur caractère rural.



C³ Parcelles nouvellement bâties C³, contiguës à A, à dénaturations profondes et irrémédiables.



Dénaturations

01- Atteintes structurelles

a- Proximité de nouvelles constructions à caractère pavillonnaire avec le bâti ancien.

b- Réduction des espaces à hautes valeurs patrimoniales : réduction des parcelles A avec la création de parcelles C dans l'espace domestique des mas ou bastides.

c- Démembrement, perte de lecture du rayonnement des domaines, avec la gradation du domaine bastidaire, bastidon, mas, et leurs terres agricoles.

d- Trop grande proximité du bâti nouvellement créé avec la parcelle A dénaturant ses abords et sa position centrale dans le paysage.

e- Urbanisation et déprise agricole : Disparition et raréfaction de parcelles B attenantes à A. Perte du caractère agricole : résidentialisation, implantation d'activités qui réduisent inévitablement les espaces libres à dominante végétale.

f- Morcellement du paysage dû à la densification : création de parcelles aux surfaces trop réduites qui entraînent une démultiplication des motifs résidentiels (portails, clôtures, voie en enrobé...).



Bastide Giraud

Les abords de la bastide sont lotis de petites parcelles avec de grandes villas qui laissent peu de place aux espaces libres.



Bastide Bel Air

Les constructions nouvelles sur A prennent une envergure supérieure à la bastide déjà bordée de pavillons morcelant les abords du domaine.



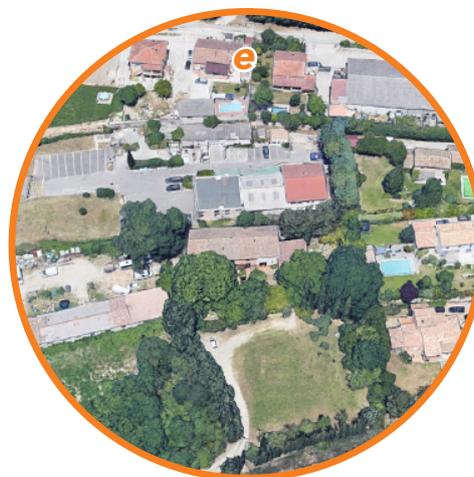
Mas Gibert (Maruège)

Démultiplication des accès, clôtures, dûe au démembrement de la parcelle et la division du bâti historique.



Bastidon Cassagne

Les parcelles C créent un clos autour de la parcelle mère et la coupe entièrement du paysage agricole.



Mas Bossy

Le mas est enclavé entre des activités et des petits pavillons.

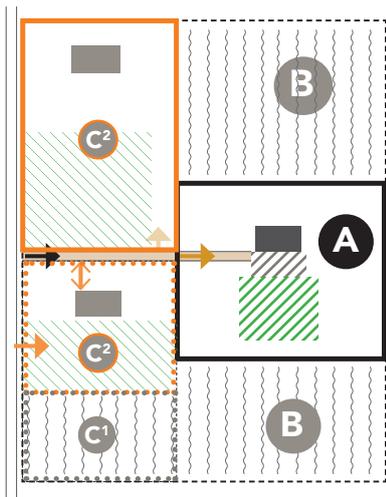


Bastide Saint-Donat

Les nouvelles constructions sont implantées au Nord de la bastide dans un registre de lotissement dense.

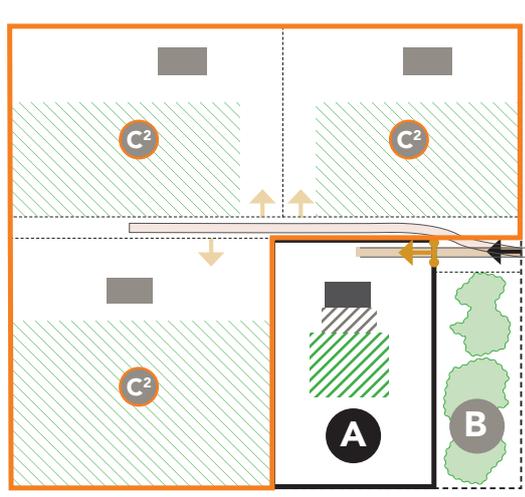
Les types de découpage parcellaire et implantation des nouvelles constructions

1. Cas du détachement de parcelles sans création d'un accès ou avec prolongement de l'allée existante.



Cas Mas Gelin

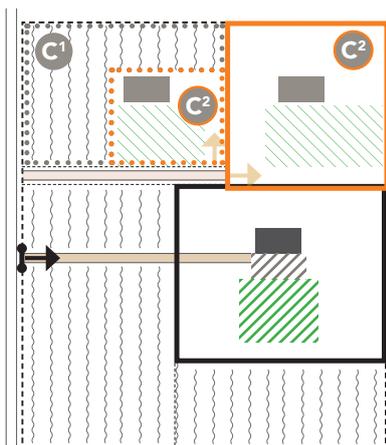
- Démultiplication des accès sur la voie publique
- Proximité du bâti avec l'allée monumentale.



Cas Mas Holive

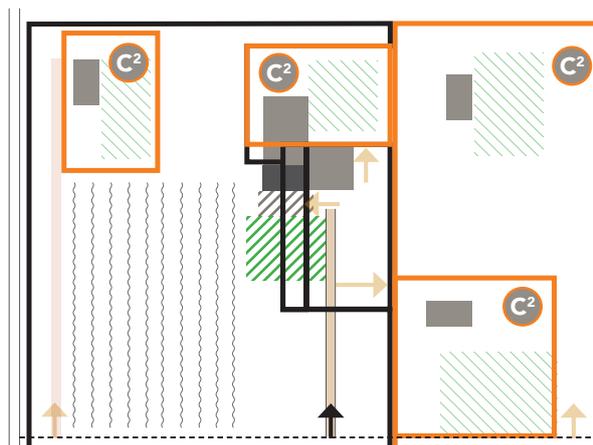
- Lotissement des abords du mas dans un registre résidentiel péri-urbain avec perte de hiérarchie des surfaces de parcelle.

2. Cas du détachement d'une parcelle et création d'une voie simple.



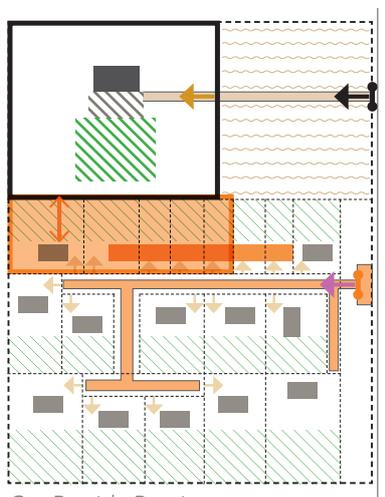
Cas Mas Gesprier

3. Cas du démembrement.



Cas Campagne Mistral

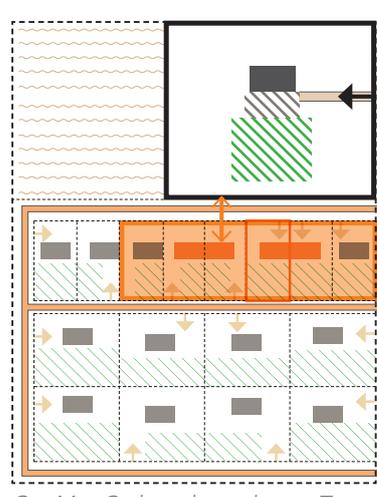
4. Cas du lotissement avec création d'une voie en impasse complexe



Cas Bastide Pontier

- Morcellement dénaturant les motifs généraux de la campagne habitée
- Création d'un système viarie complexe et à caractère urbain.
- Implantation du bâti en mitoyen groupé.

5. Cas du lotissement avec création d'un système viarie relié à l'existant



Cas Mas Carbonel et auberge Tavernier

02- Atteintes aux motifs de la campagne habitée

a- Implantation sur la parcelle dénaturant un de ses motifs (allée, axe de composition, jardins...). Position dénaturante dans l'axe de composition face à la façade principale du bâti d'intérêt patrimonial.

b- Traitement des voies, chemins et accès créés hors du corpus rural ou imitant un domaine bastidaire.

- Traitement des limites fermant la perception du paysage de campagne.

- Corpus inapproprié au caractère rural des constructions annexes et locaux techniques :

sur espace public : exemples des boîtes aux lettres, portails, locaux techniques transformateurs, poubelles...)

sur les limites séparatives : matériaux, hauteurs, pare-vue

- Traitement des sols des espaces à dominante minérale (aire de stationnement, circulaire...)

- Palette végétale non appropriée (motifs banalisants, végétation exogène...).



Bastide Martin

Les abords de la bastide sont largement modifiés et ne correspondent pas aux motifs et compositions usuels (économie d'espace, ombrage...)



Mas Guiet

Les abords du mas, malgré l'intégrité de la parcelle ancienne, sont divisés à l'usage de plusieurs propriétés.



Bastidon Carbonel

Démultiplication des accès, clôtures dûe au démembrement de la parcelle et la division du bâti historique.



Environs du mas Bargès

Les motifs agricoles sont dénaturés par des essences exogènes et l'aspect de la construction.



Secteur des Pinchinats

Une ferme, nouvellement construite, encore en 2007, a changé de destination et s'éloigne du caractère agricole (parking, aspect de la construction).



Mas Coulon

Les nouvelles constructions sont implantées à l'Ouest du mas. Un ensemble de haies clôture l'ensemble.

01.03.04 - Typologie du bâti

Nous avons organisé l'architecture civile selon deux types :

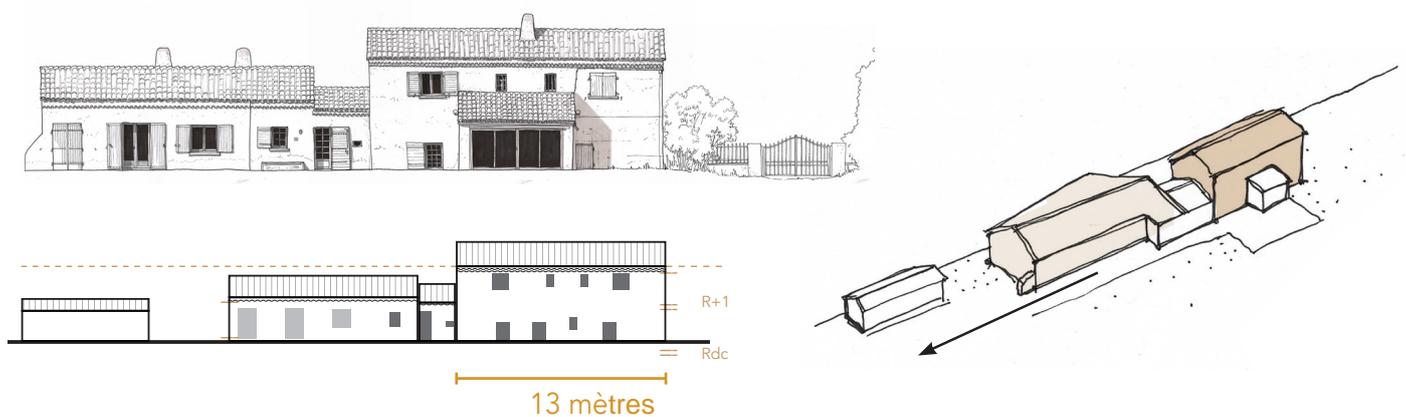
- Le patrimoine bâti à caractère agricole
- Le patrimoine bâti à caractère noble ou bourgeois

→ Le patrimoine bâti à caractère agricole (m) (b)

Les fermes / mas (m) (ma)

Un mas type

Construction linéaire étendue en conservant la prédominance du gabarit de la construction principale. Les nouveaux volumes sont plus bas et se distinguent du mas. On note également des jonctions récentes et des ajouts de volumes au Sud qui respectent la hiérarchie des gabarits. «m» mas avant 1828, «ma» masse après 1828.



Les bastidons / fermes (b)

Un bastidon au caractère agricole

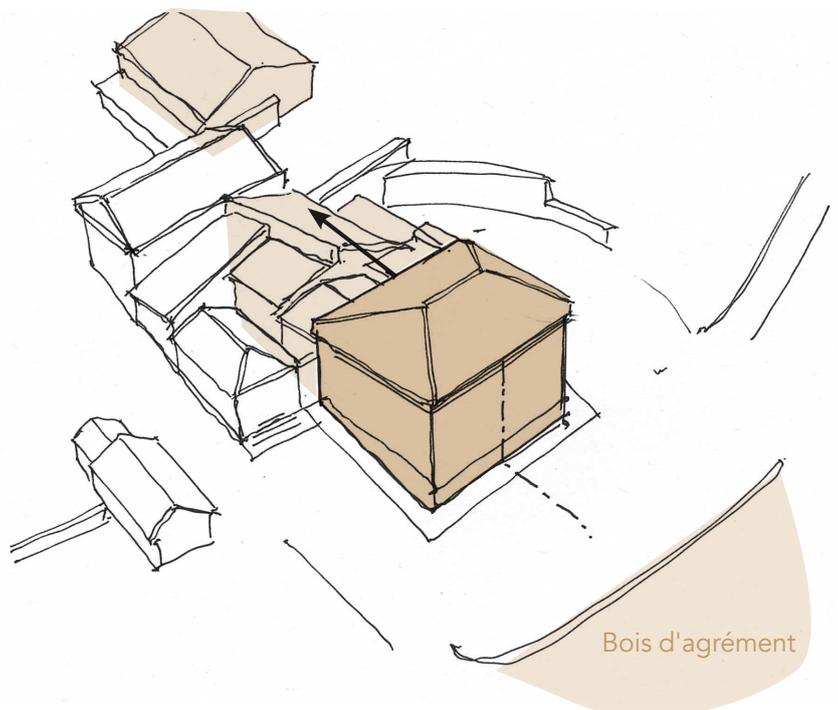
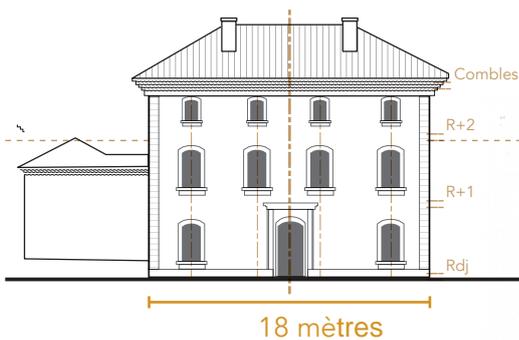
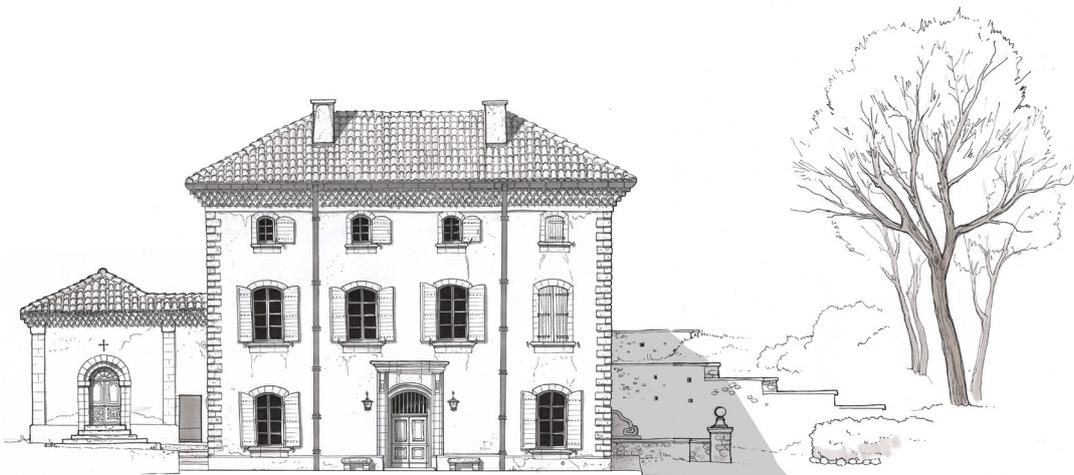
Une maison complétée de dépendances au Nord et à l'Ouest en conservant la prédominance du gabarit de la construction principale. La façade Sud de l'habitation est ordonnancée. Le rez de cour présente une modénature travaillée (encadrement des baies, porte en pierre de taille).



Les bastides à caractère noble ou bourgeois (B+) (B)

Une bastide type (B+)

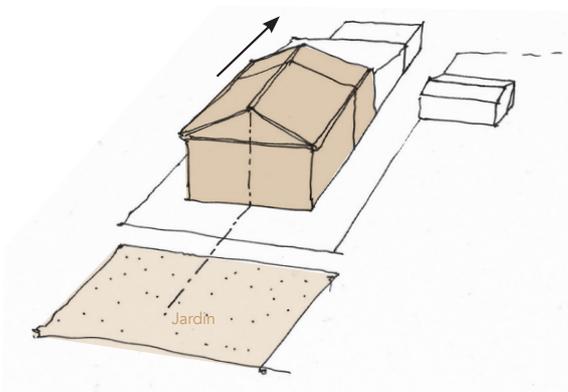
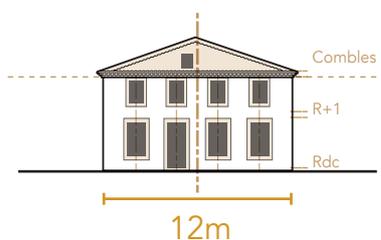
Extension limitée par le gabarit de la construction principale et seulement au Nord, les autres façades étant percées de baies et ordonnancées. Au-delà, des extensions peuvent venir se greffer aux dépendances implantées derrière la construction et venir de part et d'autre si elles présentent un intérêt dans la composition (chapelle) de l'espace de présentation de la bastide.



Les bastidons / campagnes à caractère noble ou bourgeois (B) (camp)

Un bastidon au caractère bourgeois (B)

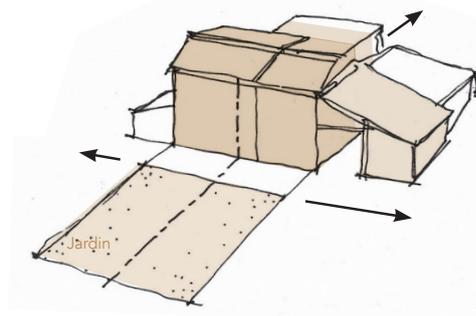
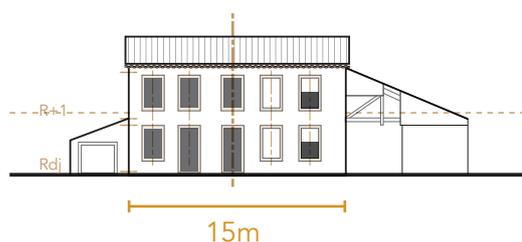
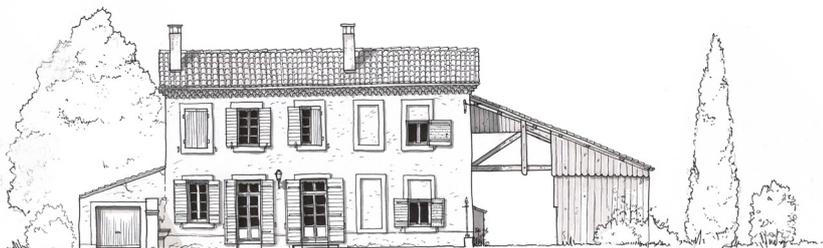
Une maison bourgeoise avec des dépendances au Nord s'inscrivant dans le gabarit de la construction principale. Trois façades sont percées de baies. Un jardin d'agrément complète le dispositif.



Un mas transformé en campagne bourgeoise (camp)

Évolution du mas en créant une nouvelle forme bâtie ordonnancée, l'extension de l'habitat ne se distingue donc pas, et ajout d'un jardin d'agrément clos.

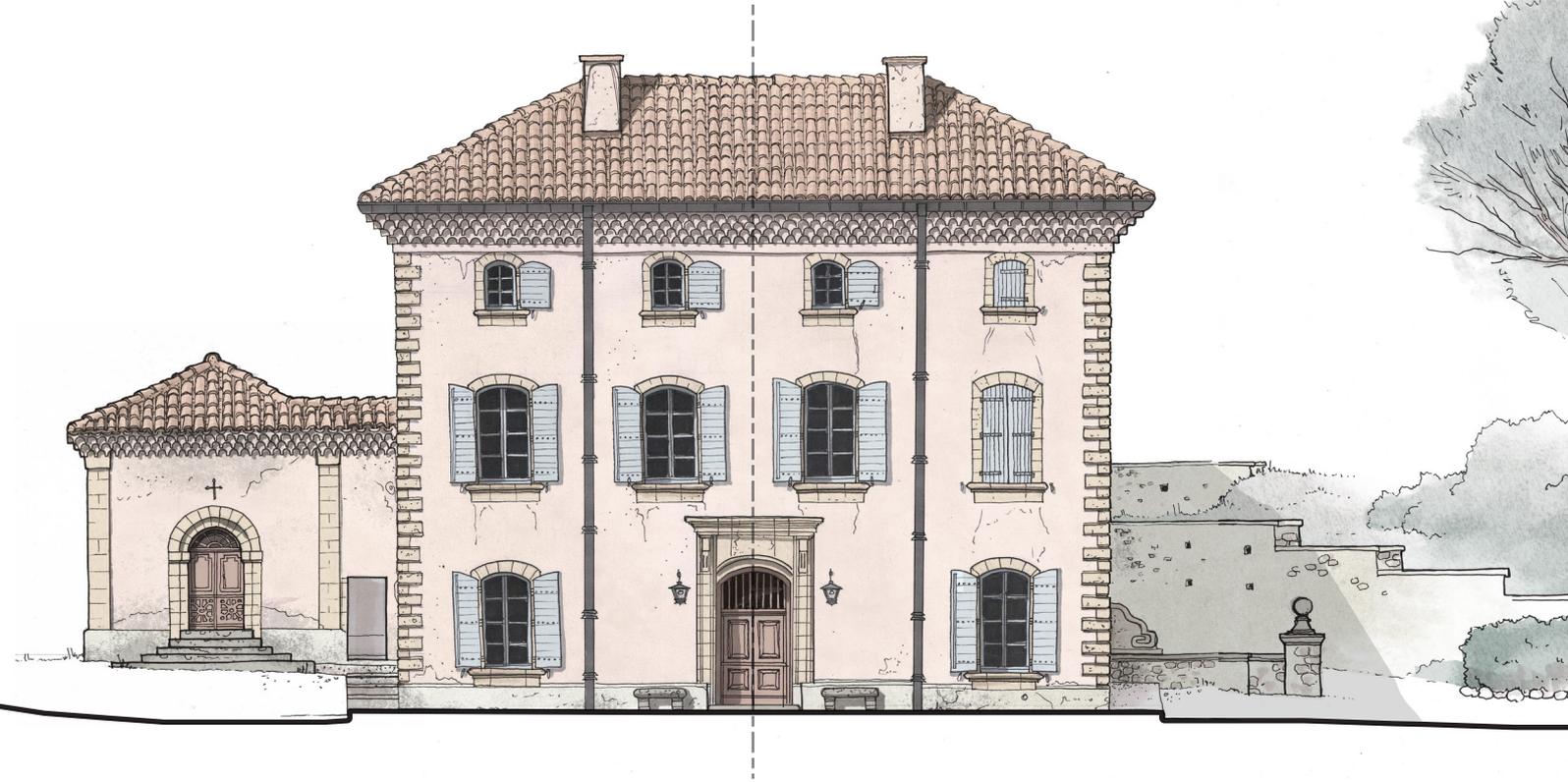
Les adjonctions (garage, hangars, granges au Nord) sont contraintes par les hauteurs de toiture de la construction principale et s'inscrivent dans l'épaisseur du bâti initial.



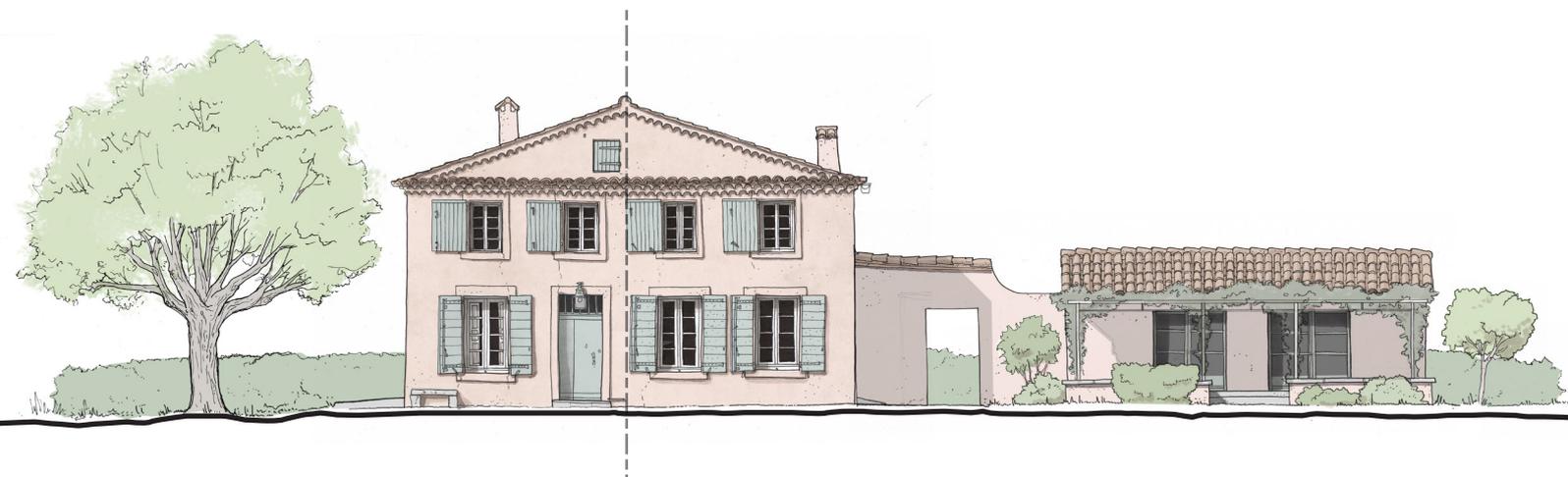
01.03.05 - Caractérisation des types bâtis

A. Le patrimoine bâti à caractère noble ou bourgeois

ⓑ+ Bastide La Séguirane *Une bastide type*



ⓑ Bastidon La Sauvagine *Un bastidon à caractère bourgeois*



Implantation du bâti

- Position centrale dans le domaine et dominante, orientation Sud, Sud/Est.
- Implantation fondée sur un critère esthétique : vue dégagée et être vu
- Entourée de jardins d'agrément, bois, thèse... Au delà, les terres de rapport.
- Limites végétales avec l'espace agricole : haies de cyprès, d'épineux.
- Des murs et murets.

Les motifs constitutifs

• Paysage

L'entrée monumentale

- Un portail
- Une allée latérale reliant la voie à la bastide, bordée d'un alignement monospécifique.

Jardin d'agrément : jeu d'ombre et d'eau

- Terrasse sablée bordée d'une balustrade de pierre.
- Parterre, jardin de propreté : composition de buis et de balustrades basses et de pièces d'eau. Un labyrinthe peut compléter ce dispositif
- Verger, potager, tèse, allées de promenade, bosquets ou salles vertes, bois d'agrément, statues, vases, fontaines, bassins, fabriques...

• Bâti

La maison de maître, gabarit général :

- Gabarit massé et trapu, à un ou deux niveaux + combles, à double orientation.
- Ordonnement des élévations selon 2 à 3 travées, de part et d'autre d'une travée forte marquant l'entrée, point focal des perspectives. Elle est souvent couronnée par un fronton. Le principe de symétrie est essentiel. Un élégant degré peut mener à la porte magnifiée par un décor, surmonté d'un balcon.
- Toiture en général à 4 pans, ou 2 formant pignon au Sud, couverture de tuiles canales, les tuiles vernissées sont parfois employées sur les autres édifices (chapelle, pigeonnier...).

Matérialité :

- tuiles canal, enduit à la chaux coloré, pierre de taille ou moellons bruts enduits, menuiseries à petits bois, contrevents pleins et massifs. La pierre de taille est employée pour la modénature (corniches, chaînes d'angle, bandeau, chambranle des baies). Elle atténue une rusticité affirmée par ailleurs sur les communs.

Motifs architecturaux :

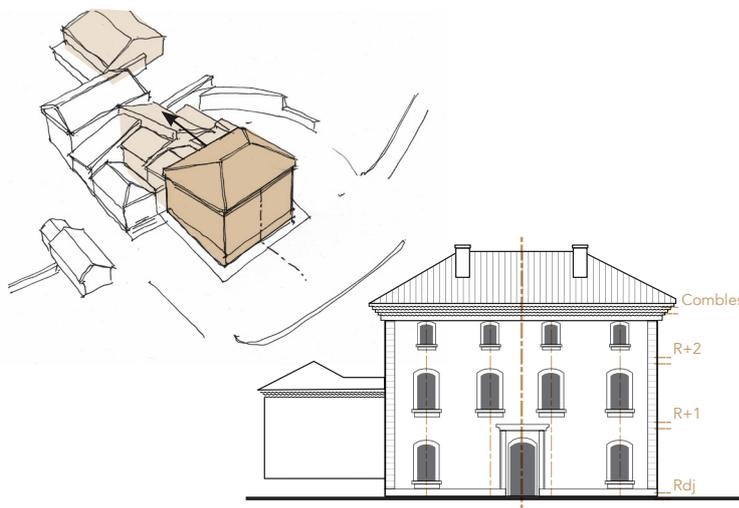
- génoises, oculi sur les combles, entablement et fronton à l'axe, bandeaux marquant les niveaux, cadran solaire...

Les espaces intérieurs :

- Le rez-de-jardin comporte les pièces de réception, tandis que l'étage est réservé aux appartements privés. Un vestibule, l'escalier monumental, des boudoirs, une salle à manger, des décors et du mobilier soignés participent au faste de la demeure.

Les communs, vacants :

- Cour, ferme, édifices à l'esthétique plus rustique (les élévations crépies, génoises).
- Le pigeonnier.
- La chapelle intégrée à la bastide ou extériorisée.



Les critères d'évaluation

- Valeur historique : date de construction, étendue du domaine.
- Valeur architecturale : volume et gabarit, ordonnancement des élévations, matériaux, vacants, communs.
- Valeur paysagère : motifs composition des espaces jardinés du domaine, préservation des espaces libres à dominante végétale, anciennement agricole.
- Valeur mémorielle : référence à des modèles, savoir-faire, représentation d'un art de vivre.

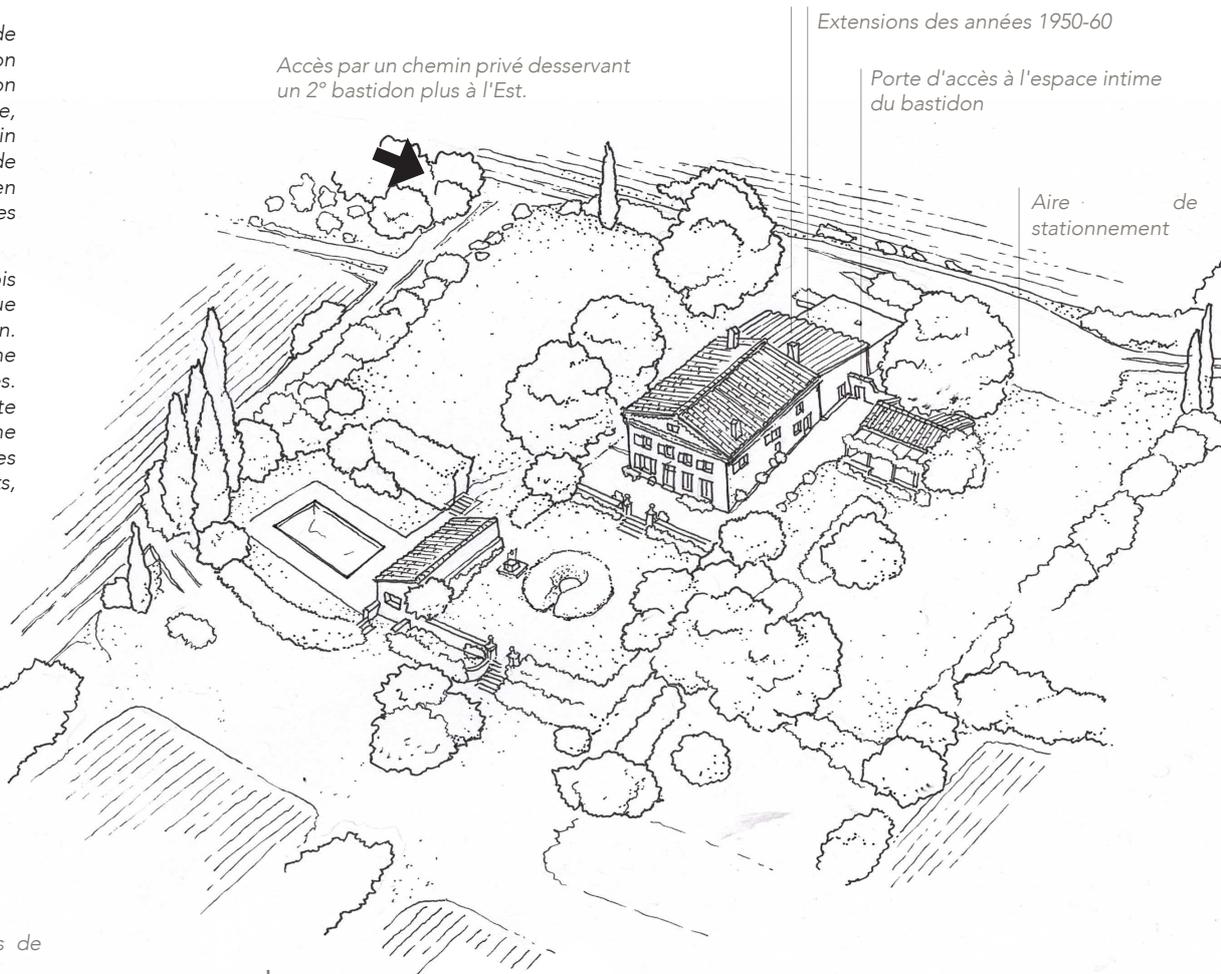
Les critères de dénaturation

- Perte du gabarit initial : extension du bâti accolée, non ordonnancée, démesurée.
- Perte de la lecture de la composition paysagère d'ensemble historique.
- Perte de l'usage, de la destination du type.
- Matérialité inadaptée.

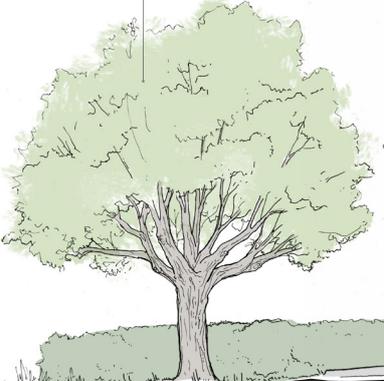
Implantation et gabarit

Ce bastidon est implanté de façon remarquable dans son environnement. Il a une situation dominante sur le paysage, en promontoire. Son jardin d'agrément, clos de murets de pierre, s'étage depuis la terrasse en belvédère jusqu'aux terres arables en contrebas.

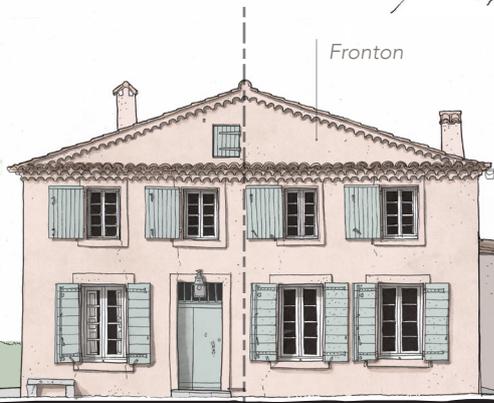
Son gabarit humble est toutefois magnifié par sa génoise continue formant un fronton sur son pignon. Seule la façade Nord a permis une accroche pour des dépendances. Le caractère massé de cette construction a été préservé : une partie noble au Sud, des espaces annexes au Nord (logements, domestiques, dépendances.)



Alignement d'arbres de haute tige



Fronton



Dépendance réhabilitée

Treille d'ombrage

Terrasse



Composition et matériaux

La façade principale est composée de 4 travées ordonnancées dont l'une comporte la porte. Le faitage marque un axe de symétrie qui se prolonge dans le jardin. Les grandes baies du rez-de-terrasse s'ouvrent sur les espaces de réception, tandis que les ouvertures plus petites de l'étage apportent de la lumière aux chambrées.



- Bastidon initial
- Parties disparues ou modifiées
- Évolution du mas milieu/fin 19e s.
- Extension 20e s. + au Nord



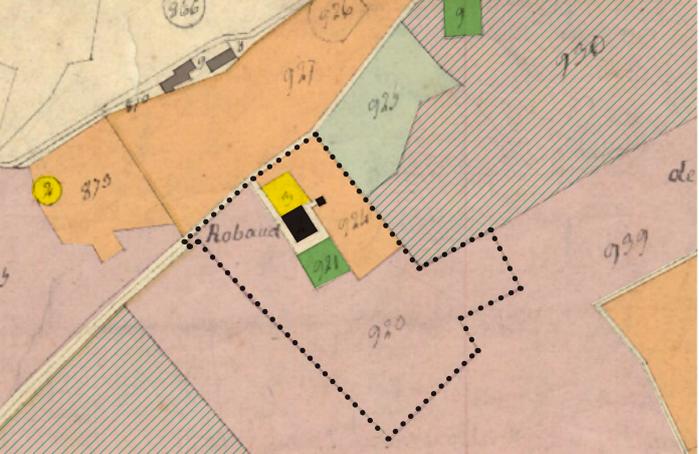
Les menuiseries à grands carreaux présentent des volets intérieurs et des contre-vents à double lames peints.



Le traitement des enduits différencie le bastidon de ses extensions.



Les appuis de fenêtres de l'étage présentent des carreaux vernissés.



Extrait du cadastre début 19e s. (AD13), une maison avec un jardin d'agrément axé sur la façade principale au Sud, on note une aire de battage au Nord ainsi qu'une petite dépendance à l'Est.



- Maison et vacants
- Vignes
- Terres
- Aire de battage
- Oliviers
- Pâture
- Limite propriété
- Jardin d'agrément
- Vignes/oliviers

Visibilité dans le paysage

L'ensemble est très visible depuis le chemin en contrebas. La situation en promontoire et le jardin étagé participent à la bonne perception du bastidon depuis les alentours. Le jardin comporte des massifs bas dans l'axe et des haies vives et arbres plus haut de part et d'autre, ce qui accentue la mise en scène cadrée du bastidon.

Depuis la terrasse du bastidon, la vue est remarquable, notamment sur la chapelle Sainte-Anne et la montagne Sainte-Victoire.

Espace intime et limites

Ce bastidon illustre parfaitement la gradation du paysage maîtrisé de la campagne habitée aixoise vers la nature. Depuis la terrasse, le jardin d'agrément offre une vue sur un parterre à la végétation taillée et maîtrisée, puis vers le potager, et enfin les espaces de culture. En fond de scène, les collines boisées sont surmontées d'une vue de la montagne Sainte-Victoire.

Évolutions et dénaturations

Le bastidon a conservé son caractère authentique en réinvestissant les dépendances existantes. Seules les extensions au Nord dénotent dans les gabarits et les matériaux employés. Leur impact est toutefois limité, puisqu'ils s'inscrivent à l'arrière-plan de la composition sur une hauteur limitée.



Un puits est positionné dans le jardin de propreté proche du buis taillé.



Espace engravillonné délimité par un soutènement orné d'un portail ouvré vers le jardin



L'ancienne porcherie a été réutilisée comme dépendance pour la piscine.



Deux extensions du milieu du 20e s. au Nord du bastidon en lieu et place de l'ancienne aire de battage.



Le chemin d'accès est bordé de haies et de cyprès qui signalent la présence du bastidon sans le dévoiler.



Des arbres sont alignés à l'Ouest le long d'un parterre. Un escalier rejoint une terrasse aménagée d'une piscine en contre-bas.



Implantation et gabarit

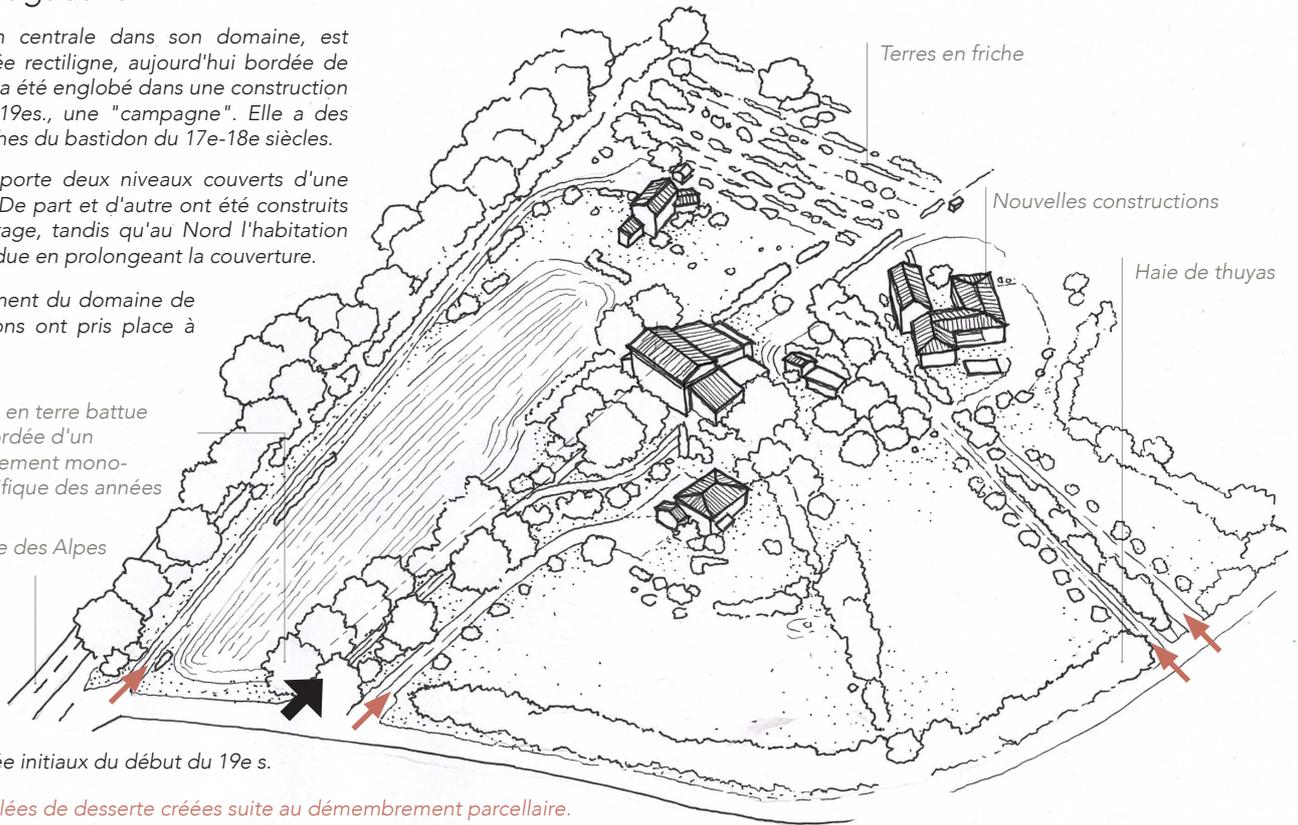
Le bâti, en position centrale dans son domaine, est desservi par une allée rectiligne, aujourd'hui bordée de cyprès. Le mas initial a été englobé dans une construction plus importante du 19^es., une "campagne". Elle a des caractéristiques proches du bastidon du 17^e-18^e siècles.

La construction comporte deux niveaux couverts d'une toiture à deux pans. De part et d'autre ont été construits un hangar et un garage, tandis qu'au Nord l'habitation s'est largement étendue en prolongeant la couverture.

Suite au démembrement du domaine de nouvelles constructions ont pris place à proximité.

Allée en terre battue et bordée d'un alignement mono-spécifique des années 1960.

Route des Alpes



Haie vive formant clôture

Mur de la fontaine fermant la vue sur le garage

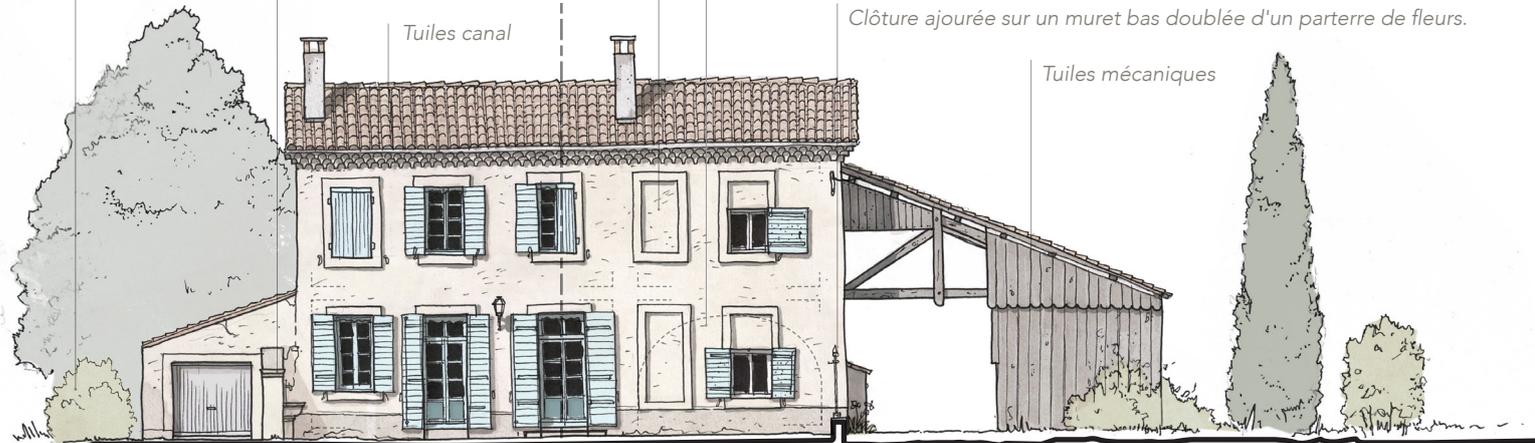
Travée aveugle

Salle voûtée en berceau avec son escalier d'origine.

Clôture ajourée sur un muret bas doublée d'un parterre de fleurs.

Tuiles canal

Tuiles mécaniques



Composition et matériaux

La façade principale orientée au Sud est composée selon 5 travées sur deux niveaux. Un axe de symétrie se prolonge dans la composition du jardin et s'aligne au chemin d'accès. La toiture à 2 pans présente une génoise continue marquant des frontons sur les pignons.



La composition de la façade principale est organisée en travées régulières en intégrant les ouvertures du mas initial.



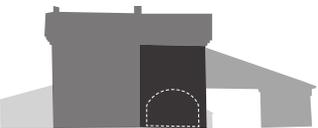
Les menuiseries à grands carreaux comportent toutes des contre-vents à double lames.



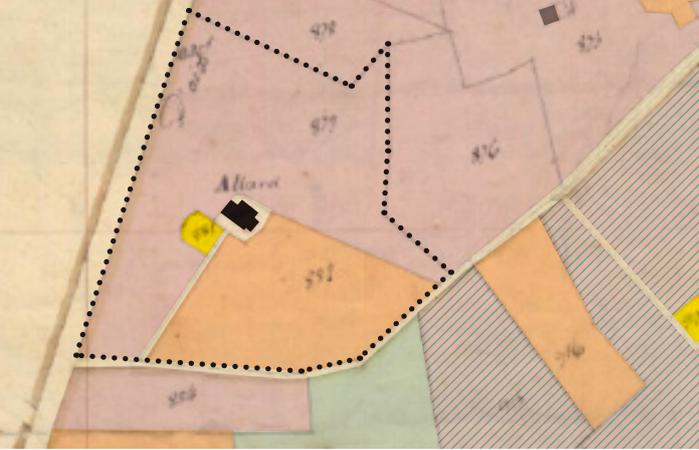
Les baies sont marquées par un léger encadrement. Une travée aveugle permet d'intégrer l'ancien mas à la composition.



La génoise comporte trois rangs. Elle est continue sur toutes les façades.



- Mas initial
- Création de la campagne fin 19^e s.
- Extensions 20^e s.



Extrait du cadastre début 19e s. (AD13), une maison avec des extensions au Nord et à l'Est, une allée axée sur la façade principale et une aire de battage (en jaune).

- Maison et vacants
- Aire de battage
- Jardin d'agrément
- Vignes
- Oliviers
- Vignes/oliviers
- Terres
- Pâturage
- Limites propr.

Espace intime et limites

L'exploitation agricole était encore en activité à la fin du 19e siècle. L'habitat a pris un caractère bourgeois et la création d'un jardin d'agrément clos a marqué un changement dans les caractéristiques des espaces libres.



Jardin de propreté du 19e s. allée axée sur la porte.



Le chemin initial est déporté vers le hangar.



Une clôture ajourée comporte un portail axé et un portillon latéral à la maison.



Une fontaine en applique d'un muret clos la terrasse et cache le volume du garage.

Visibilité dans le paysage

L'ensemble est peu visible depuis le chemin, le quinconce d'arbres de haute tige et haies laissent entrevoir la façade principale de la campagne. À l'Ouest, une haie haute de cyprès protège la construction des vents dominants. À l'Est les parcelles ont été bâties et comportent des haies séparatives.

Évolutions et dénaturations

Les constructions au Nord font partie de l'exploitation et devaient avoir un usage agricole (granges,...). Aujourd'hui elles sont transformées en habitat et ont subi des modifications et ajouts (véranda, escaliers,...) dénaturant leur caractère agricole.



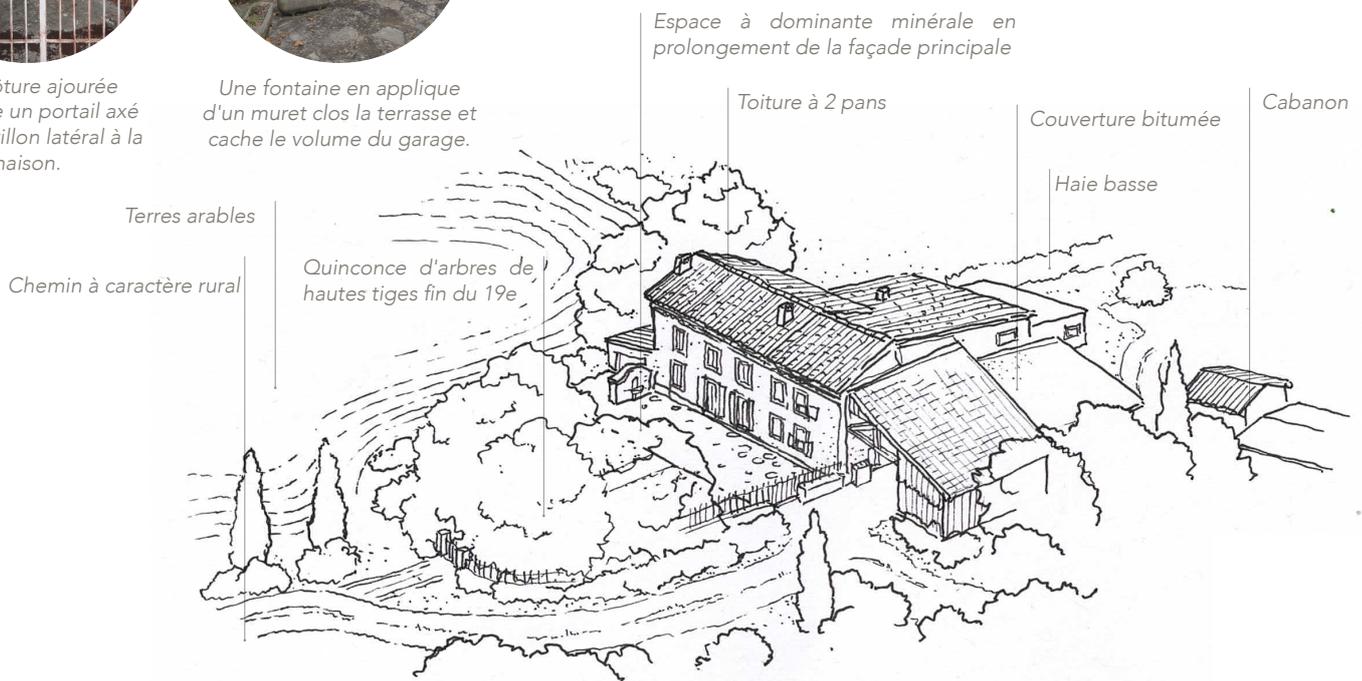
Au nord, les modifications des dépendances ont créé de nouveaux volumes dont les matériaux dénotent avec l'existant.



Un hangar s'adosse à l'Est de la campagne. Il est occupé par divers abris de jardin et clôtures suite au démantèlement de la propriété.



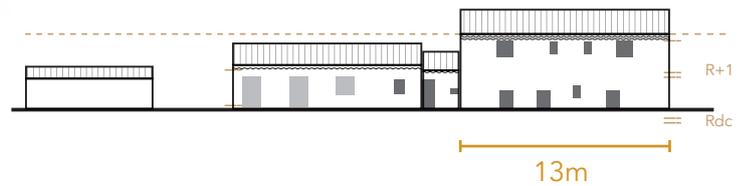
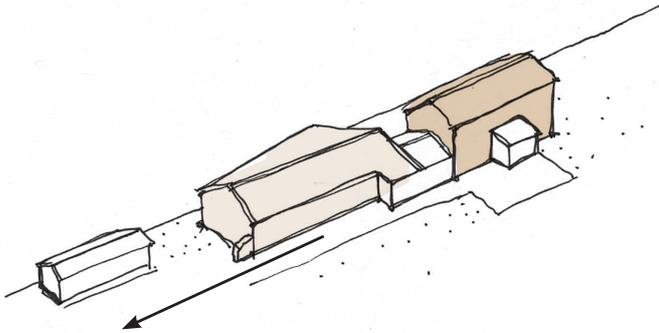
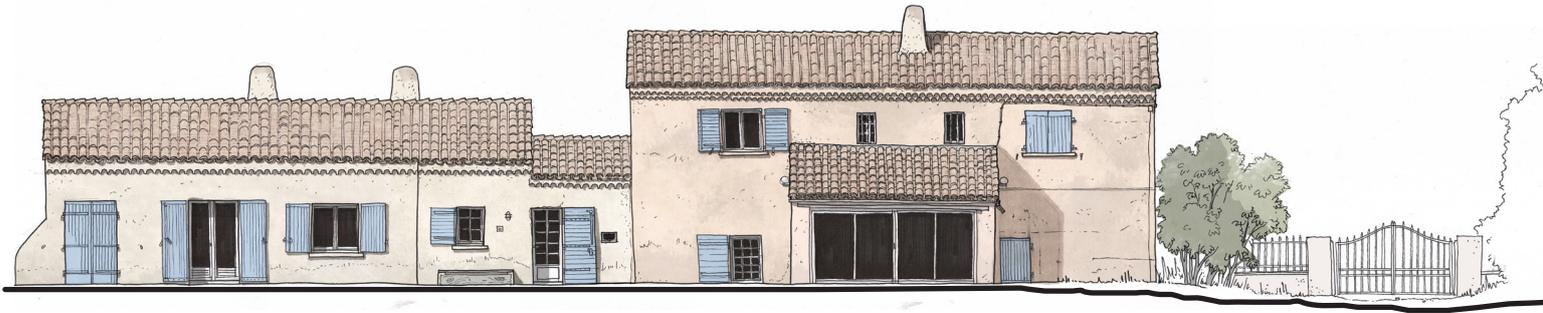
Les différents pans de toitures des hangars et le pignon avec son retour de génoise partiel.



B. Le patrimoine bâti à caractère agricole

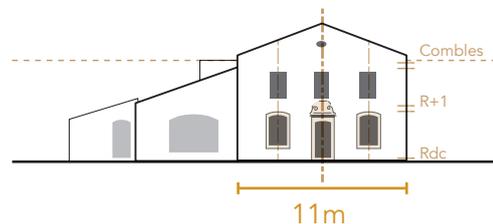
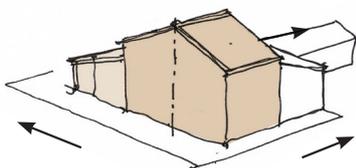
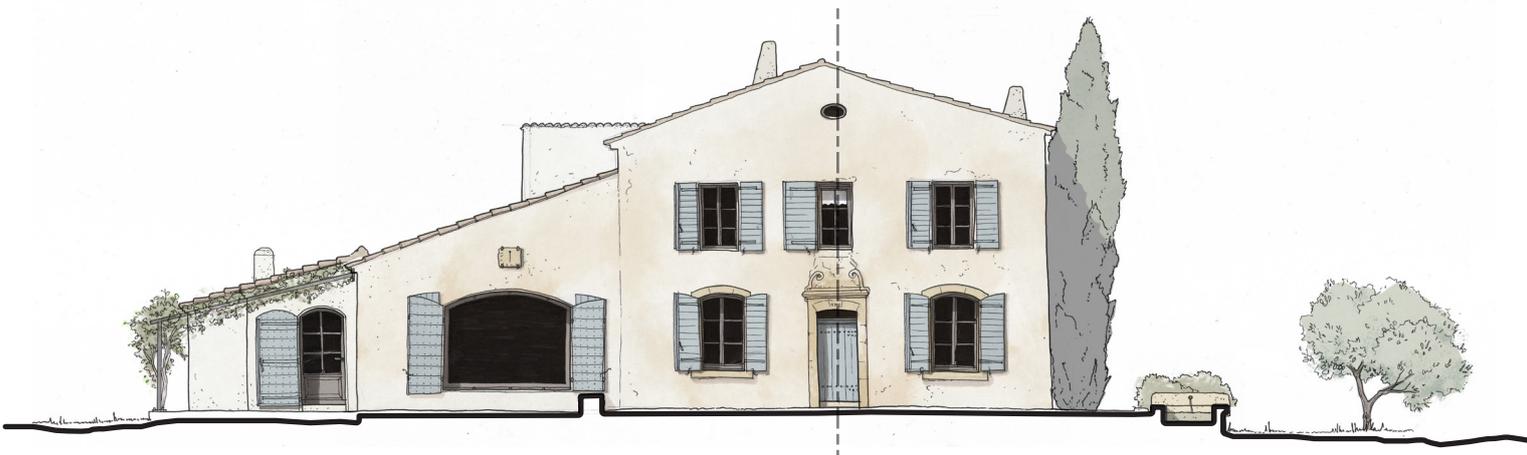
(m) Mas / Boyer

Un mas et ses évolutions du 20^e siècle



(b) Mas / Bastidon Mazonod

Un bastidon au caractère agricole du 18^e siècle



Implantation du bâti

- Implantation fondée sur un critère rationnel (proximité d'une source, affleurement rocheux stable,...).
- Orientation Sud, Sud/Est, les autres façades pas ou très peu percées.
- À proximité ou accolés au bâti principal, des vacants.

Les motifs constitutifs

• Paysage

Une allée de desserte latérale avec un aménagement paysager modeste végétal (arbre "cornier", pseudo-alignement,...) et/ou minéral (murer, clapier,...).

Terrasse au sud, prolongement de l'espace de vie de la salle commune du Rez-de-cour :

- Un terrain ensablé, délimité par des murets bas.
- Une treille, barres de fer scellées à la maçonnerie, supportant des plantes grimpantes. Des arbres peuvent être plantés devant la façade sud pour apporter de l'ombre.
- Un puits à proximité directe de l'habitat.
- Une aire de battage.
- Un bassin destiné à l'irrigation.

• Bâti

Gabarit général :

- Gabarit massé et trapu, à un ou deux niveaux + combles, mono-orienté.
- Horizontalité des lignes générales (faîtage, génoises,...).
- Architecture évolutive, le corps principal gardant l'ascendant visuel : déploiement linéaire, ou en partie fermé.
- Pas d'ordonnement particulier des élévations, pas de symétrie.
- Rapport décroissant des volumes, de la taille des percements depuis le rez-de-cour.
- Particularité aixoise : façade sud pignon, ordonnancement sur un axe.
- Rapport de proportion rationalisé de l'ensemble de l'architecture, dimension humaine (hauteur d'un homme, 5 pieds, environ 1.65 mètres).
- Toiture à deux pans, inclinaison prononcée (30 à 42°).

Matérialité :

- Pierre locale : Moellons bruts crépis d'un enduit à la chaux coloré. La pierre de taille est employée pour le linteau ou le chambranle de la porte. La pierre de taille normalisée (quéron) sert à édifier des cloisons porteuses.
- Bois : Menuiseries peintes à petits bois, contrevents (à double lames croisées cloutées) peints. La charpente est simple, de refend à refend et supporte les chevrons sur 3 à 5 mètres de portée. Les planchers sont en bois, selon un complexe poutres et solives, quartons, rondins, voliges, ou encore poutre et lambourde (principe plus noble).
- Argile : Couverture de tuiles canal. Les sols sont mallonnés.

Motifs architecturaux :

- Génoises à 2 ou 3 rangs, 1 seul pour le bâti d'accompagnement et cabanon.
- Un pigeonnier en partie haute de la construction, les pigeonniers de plain-pied étant réservés aux architectures nobles et bourgeoises.

Les espaces intérieurs :

- Il n'y a pas de spécialisation des espaces hors habitat.
- Le rez-de-terrasse comporte la pièce commune qui commande l'étage et les chambres par un escalier intérieur + un comble ventilé naturellement par une baie au sud.

Les critères d'évaluation

- Valeur historique : date de construction, étendue du domaine.
- Valeur architecturale : volume et gabarit, matériaux.
- Valeur paysagère : motifs de composition du domaine, préservation des espaces libres à dominantes végétales anciennement agricoles.
- Valeur d'usage

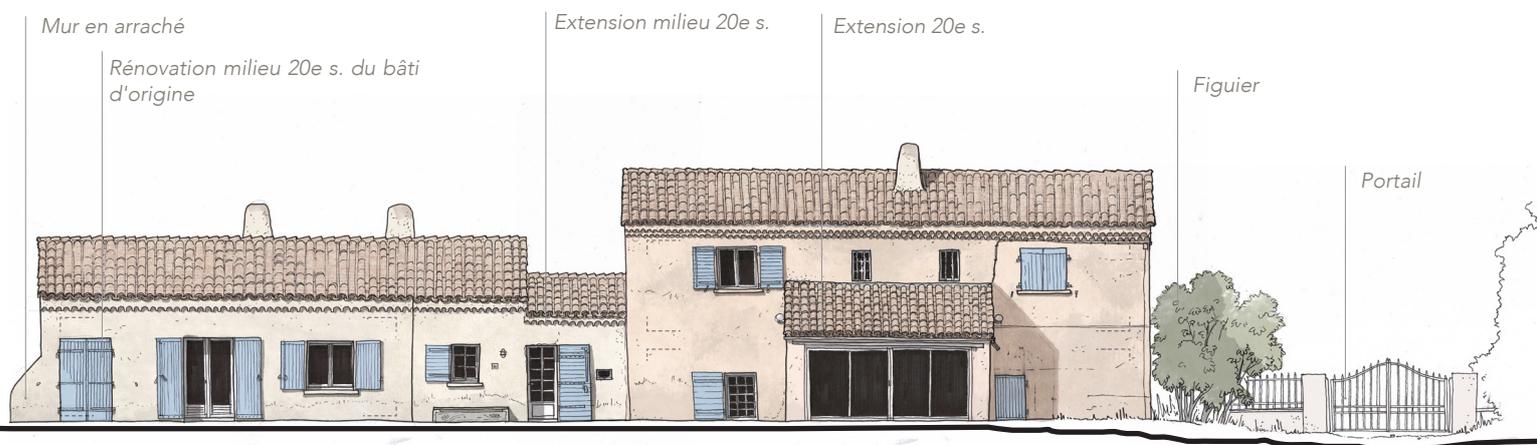
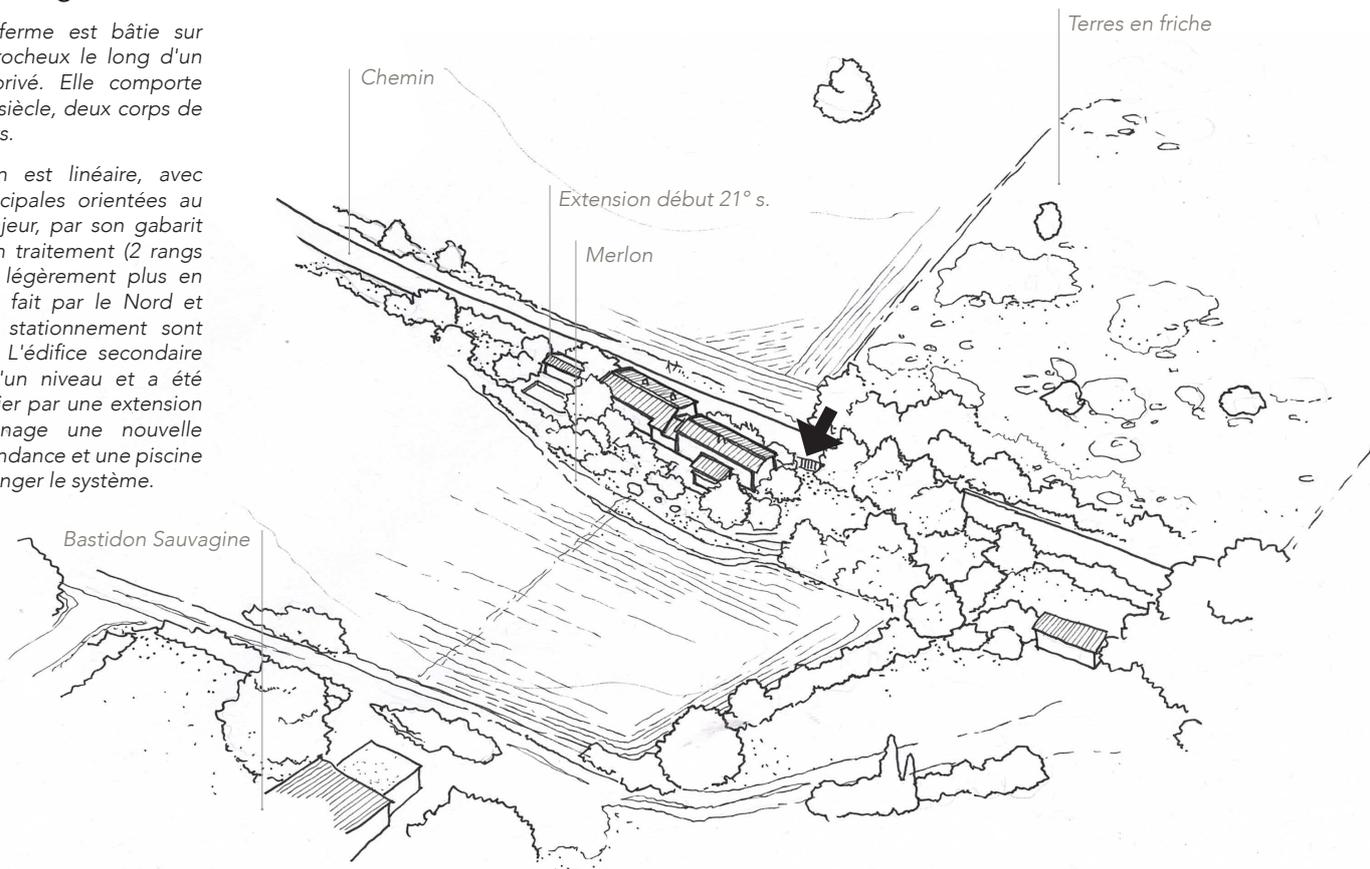
Les critères de dénaturation

- Extension du bâti : au sud, démesurée, ...
- Perte de la lecture de la composition paysagère d'ensemble historique.
- Perte de l'usage, de la destination du type.
- Matérialité inadaptée.
- Perte du caractère rustique : percement des façades à outrance ou démesuré.

Implantation et gabarit

Cette ancienne ferme est bâtie sur un affleurement rocheux le long d'un ancien chemin privé. Elle comporte au début du 19^e siècle, deux corps de bâtiments distincts.

Leur implantation est linéaire, avec des façades principales orientées au Sud. L'édifice majeur, par son gabarit (2 niveaux) et son traitement (2 rangs de génoise), est légèrement plus en avant. L'accès se fait par le Nord et des espaces de stationnement sont ménagés à l'Est. L'édifice secondaire ne comporte qu'un niveau et a été rattaché au premier par une extension récente qui ménage une nouvelle entrée. Une dépendance et une piscine sont venues prolonger le système.



Composition et matériaux

La composition répond à des objectifs rationnels de l'exploitation agricole. Les percements sont peu nombreux, réduits et disposés de façon irrégulière en élévation.

La réhabilitation récente a créé de nouveaux percements correspondant aux dimensions standardisées du 20^e siècle. Les matériaux sont peu nombreux et rustiques : tuiles canal, maçonneries de pierre épaisse enduites, menuiseries et volets de bois peints.



- Mas initial
- Parties disparues ou modifiées
- Évolution du mas milieu/fin 19^e s.
- Extension 20^e s.



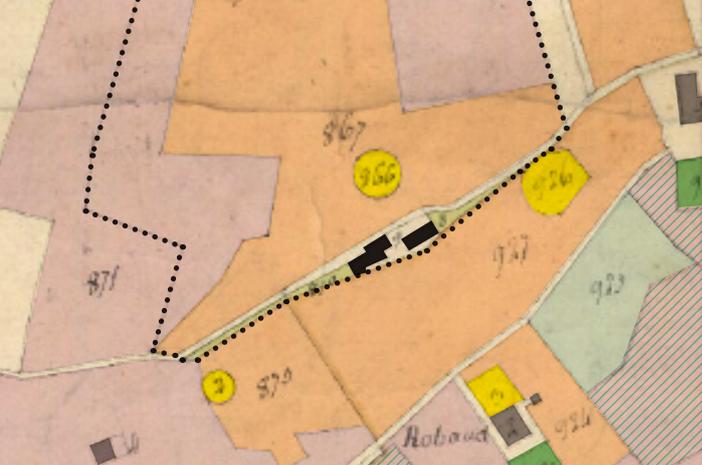
Conservation des baies d'origine et des volets. Ils sont peints en contraste de l'enduit.



Double rang de génoise sur l'édifice principal, un seul sur le bâti secondaire. Les couvertures à deux pans sont garnies de tuiles canal.



Des souches de cheminée émergent des couvertures en tuiles canal.



Extrait du cadastre début 19e s. (AD13), des pâtures le long du chemin et deux corps de bâtiments distincts. Des terres et vignes situées au Nord appartiennent au mas.

- Maison et vacants
- Aire de battage
- Jardin d'agrément
- Vignes
- Oliviers
- Vignes/oliviers
- Terres
- Pâture
- Limite propriété

Espace intime et limites

Au Nord, la limite avec la route est assurée par un muret surmonté d'une clôture ajourée. La végétation accompagne ce dispositif. Au Sud, une large bande plantée de fruitiers et un talus assurent la limite avec le champ et offrent un ombrage à la terrasse. Les anciennes pâtures encore délimitées par des haies, sont aménagées (stationnement, piscine,...).



Le mas est construit sur un affleurement rocheux



Des arbres fruitiers et un potager marquent la limite Sud avec les terres arables.



Depuis la route, un muret accompagné de haies marque la limite avec l'espace public.



La terrasse carrelée offre un traitement uniforme et relie l'ensemble des constructions au Sud.

Anciennes pâtures cernées de haies vives

Visibilité dans le paysage

L'ensemble est bien visible depuis le chemin de Pascalis, ancienne desserte privée et depuis le chemin privé au Sud des terres arables. La construction principale émerge de son écrin végétal privé.

Évolutions et dénaturations

Des rénovations et extensions sont venues compléter l'habitation dans le respect des gabarits et de la composition d'ensemble. Le bâti de plain-pied semble avoir été privilégié et a été plus ouvert sur le Sud. Le volume initial, présentant des redents au 19e s., a été simplifié et uniformisé. L'espace à dominante minérale a perdu son caractère rural au profit d'une terrasse carrelée et de l'implantation d'une véranda.



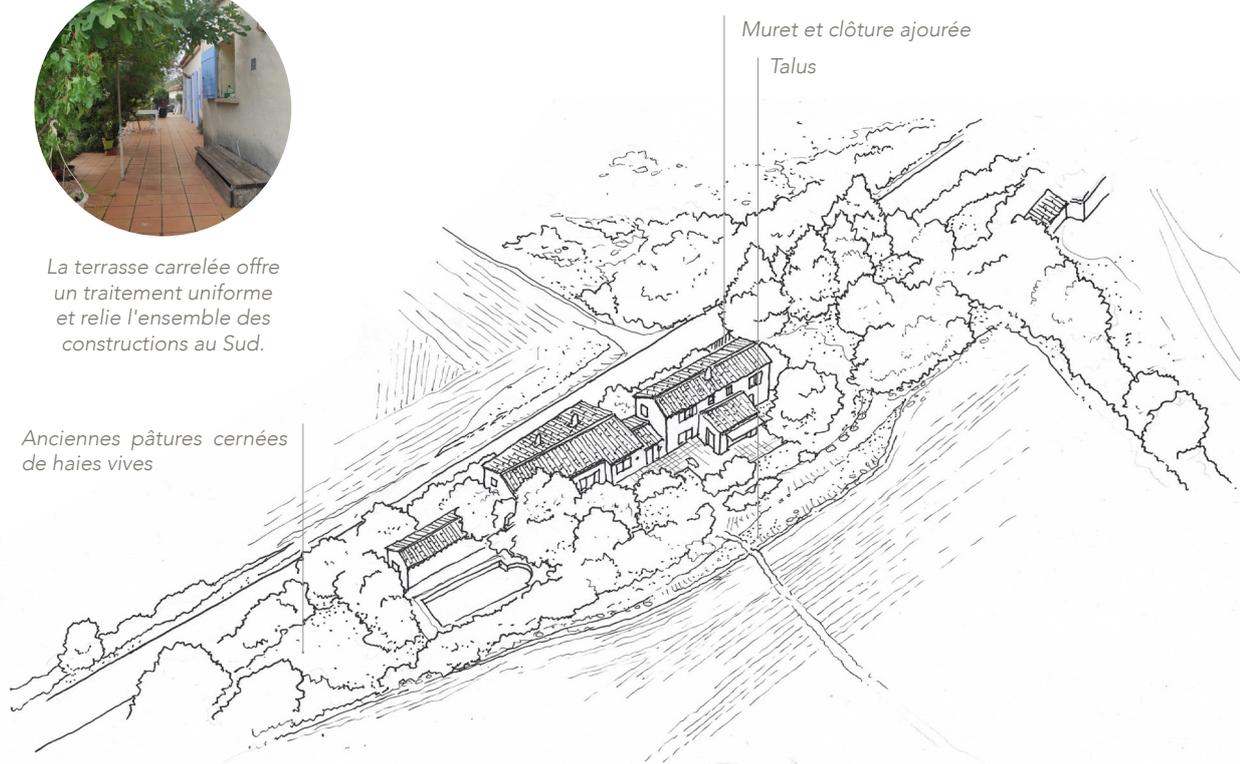
Création d'une extension maçonnée au Sud du mas, avec de larges baies vitrées en aluminium.



Création de nouvelles menuiseries et volets, lors d'une campagne de rénovation au milieu/fin 20e s.

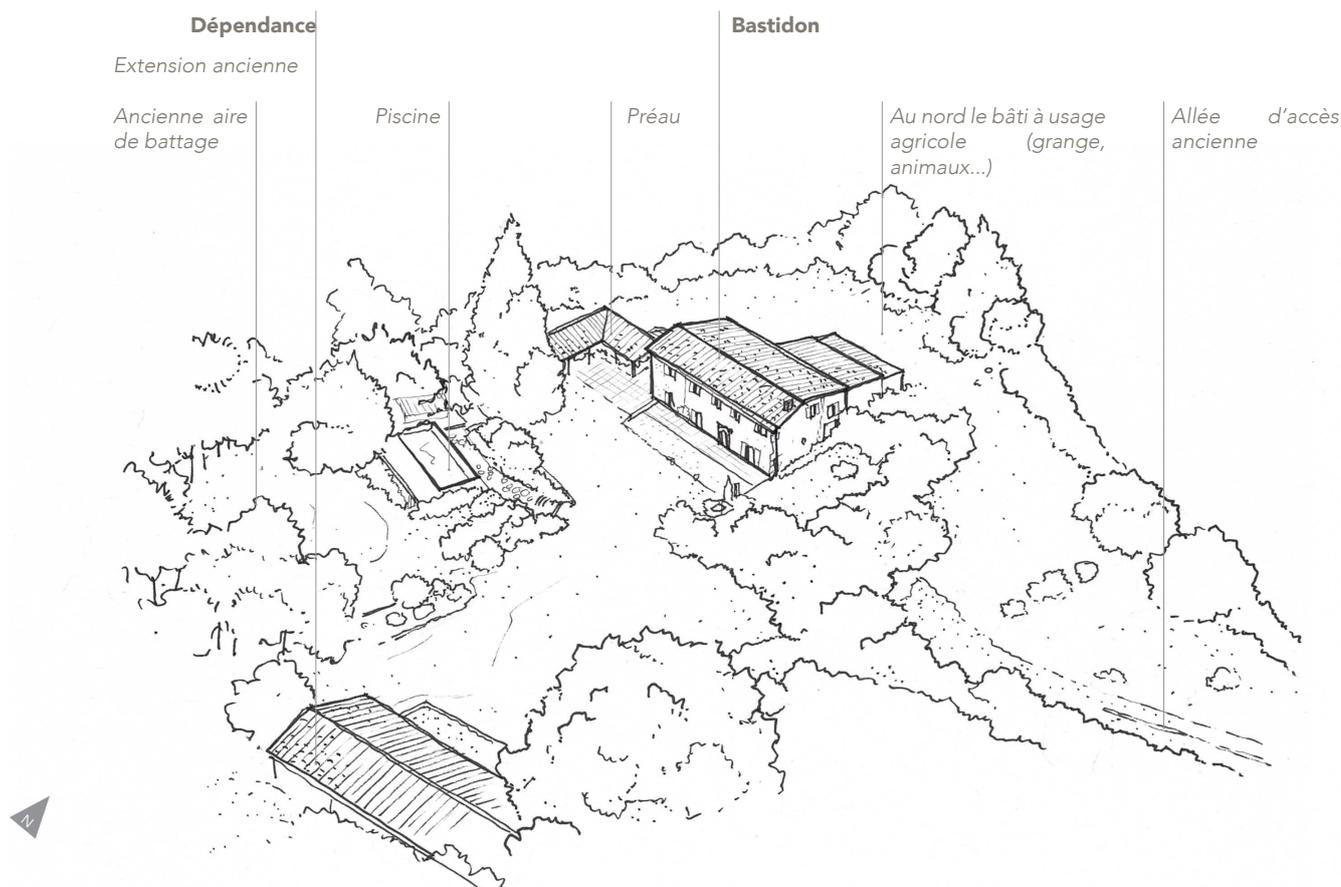


Arrachement de mur attestant d'une construction plus étendue.



Évolution du mas en bastidon, "Le Bastidon Holive"

Implantation et gabarit



Chaines d'angle en pierre de taille



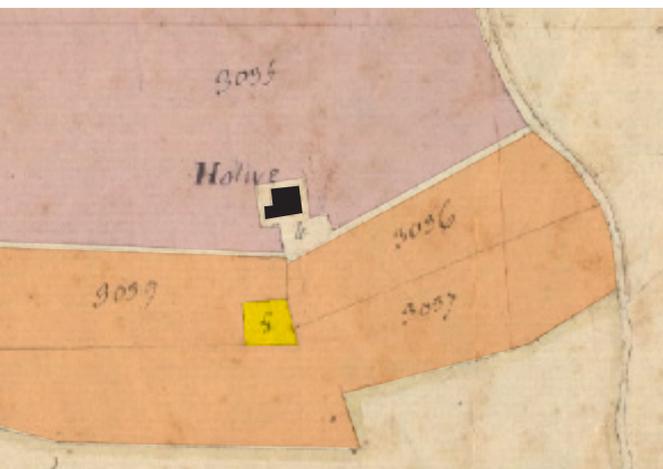
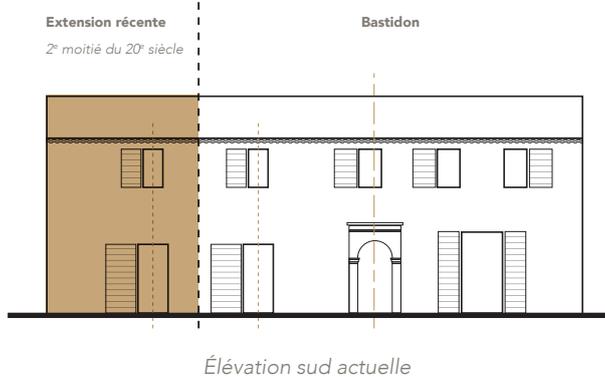
Contrevents à double lame



Baie ancienne au Nord

- Maison et vacants
- Vignes
- Terres
- Aire de battage
- Oliviers
- Pâture

Composition et matériaux



Extrait du plan de cadastre Napoléonien, 1828, AD13



Façade principale sud du bastidon et schéma de la composition de son élévation

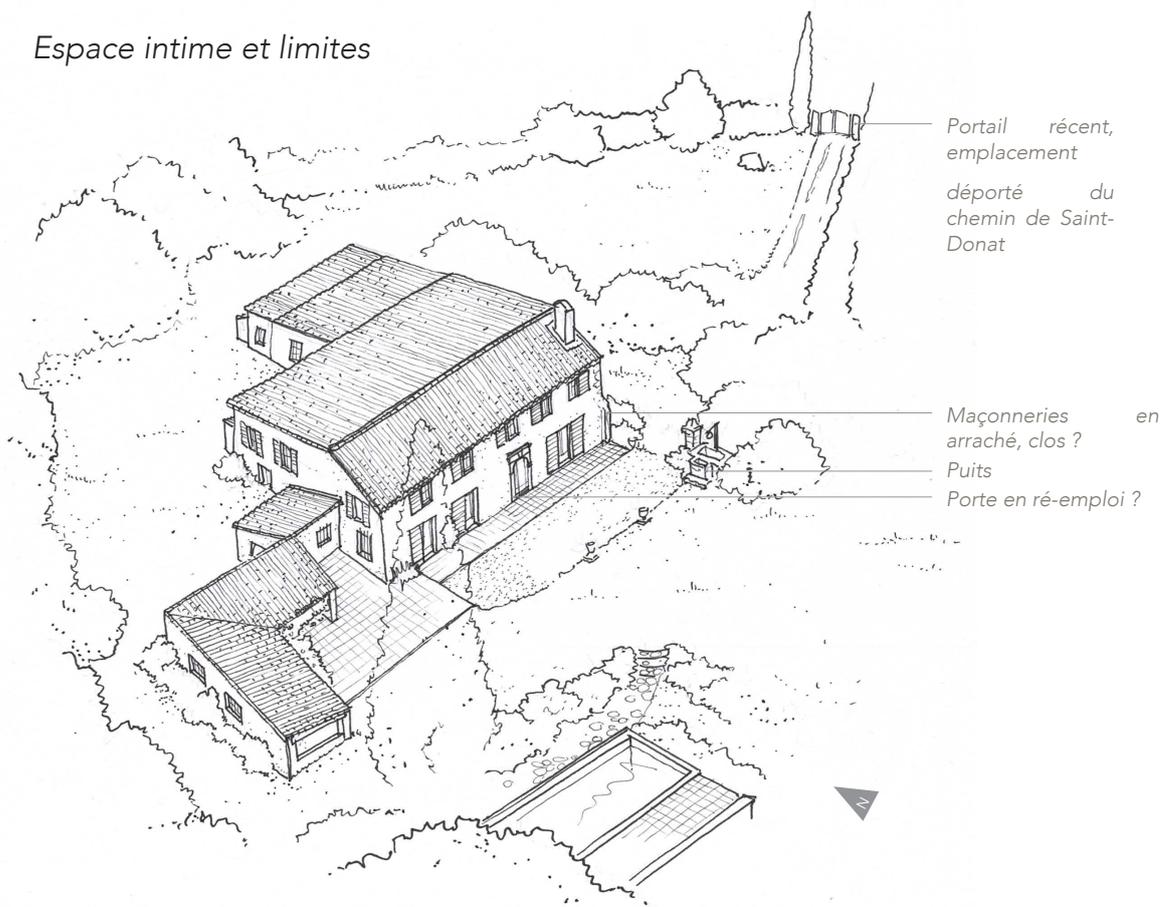


Baie en pierre de taille de la porte du bastidon.

Le mas initial connaît un embourgeoisement de sa façade principale et de ses abords (baie, jardin, portail).

Photographie contemporaine de l'extension du bastidon.

Espace intime et limites



Terre-plein en contre-haut, bassin agricole transformé en piscine



Traces de l'ancienne aire de battage



Allée ancienne

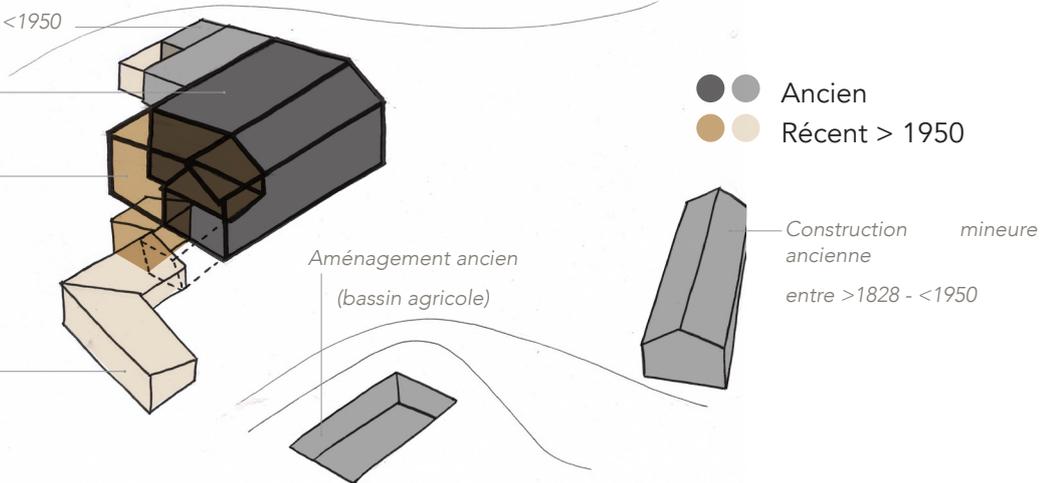
Évolutions et dénaturations

Construction mineure ancienne entre >1828 - <1950

Construction majeure ancienne <1828

Construction majeure récente >1950

Construction mineure récente >1950



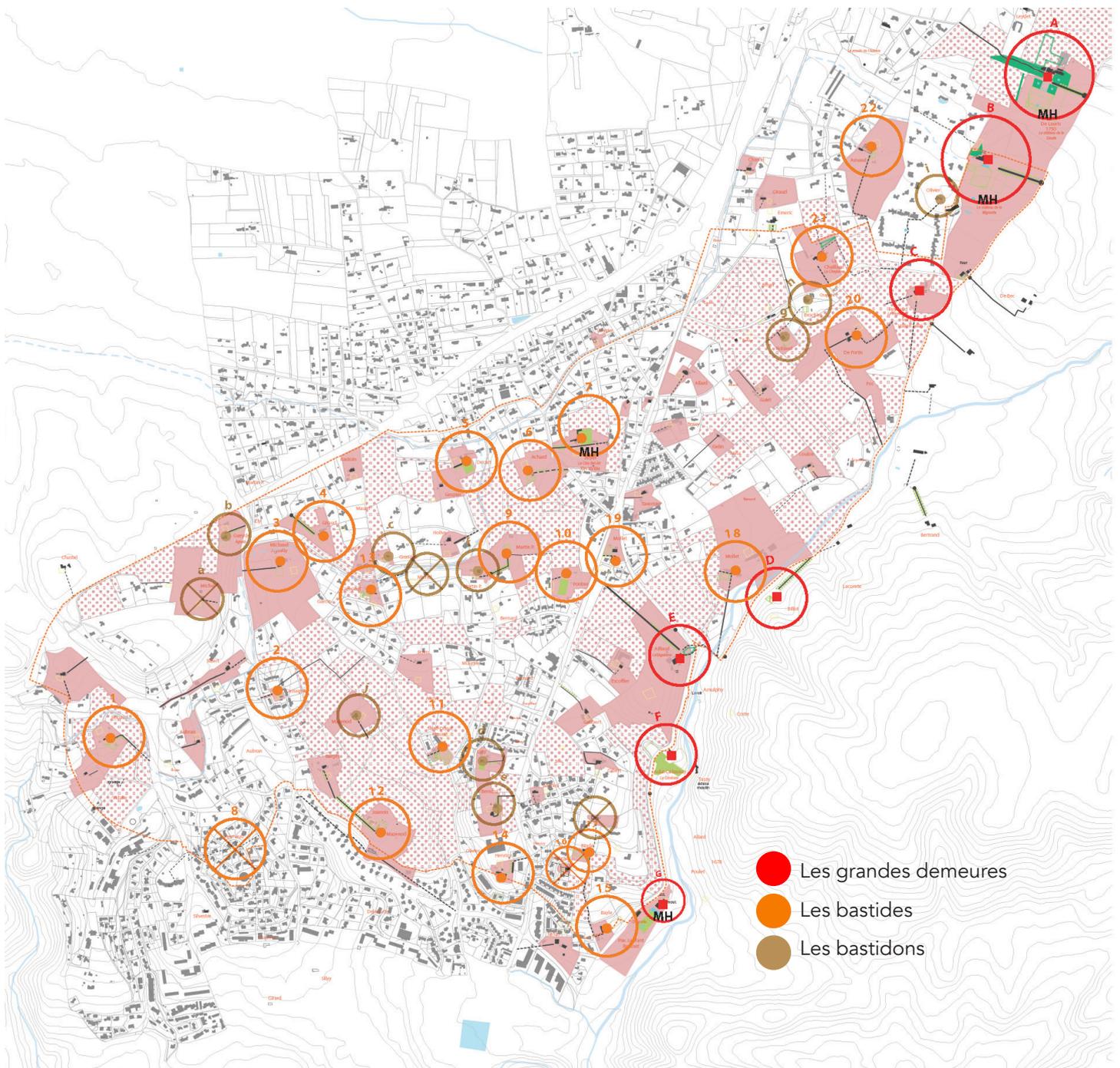
01.03.06 - Conclusion quantitative & qualitative

Inventaire phase 01

L'inventaire et l'évaluation patrimoniale de l'architecture civile à caractère noble ou rural montre un corpus dense sur le périmètre du SPR. Certains édifices font déjà figure de modèles dans les ouvrages de référence sur les bastides ou ont des protections au titre des monuments historiques. Bon nombre d'autres édifices, plus modestes sans doute, méritent une attention particulière et présentent un intérêt patrimonial. Il faut noter que la plupart de ces architectures nous sont parvenues, seules trois ont été perdues (Michel, Reynaud, Michel).

Toutefois, ces édifices ont subi de nombreuses dénaturations, tant dans leur environnement que dans leur architecture. La frustration est grande lors du premier inventaire terrain, puisqu'il est difficile de voir, depuis l'espace public, l'état de ces édifices. Nous nous en sommes donc remis aux vues aériennes en volume issues de google earth pro.

Les cabanons quant à eux sont faiblement représentés sur le périmètre et témoignent toutefois du passé agricole de ce terroir. La prise de conscience de ce, dit "petit", patrimoine vernaculaire a déjà eu lieu puisque certains cabanons sont restaurés. Les autres sont généralement en état de ruine où ont évolué pour devenir de véritables mas ou habitations bourgeoises.



Au cours de la première phase d'inventaire, nous avons pu répertorier :

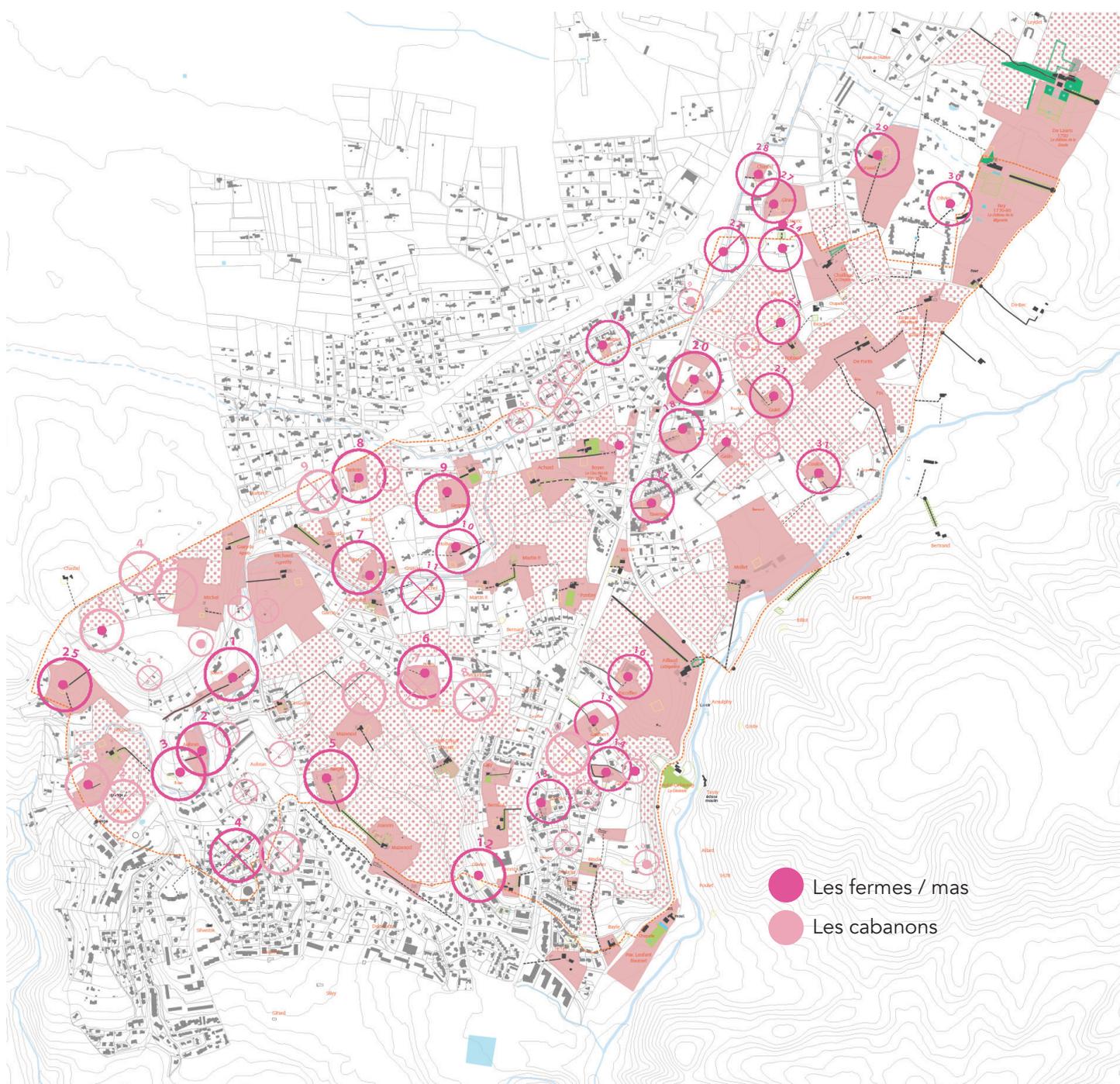
➔ **Les architectures civiles à caractère noble ou bourgeois : 30 occurrences**

- 3 grande demeures, châteaux dont un classé Monument Historique (La Mignarde).
- 19 bastides dont une classée MH (Bel Air)
- 8 bastidons

➔ **Les architectures civiles à caractère agricole : 30 occurrences**

- 27 mas + 1 en ruine.
- 3 cabanons + 1 en ruine

➔ **Les parcelles comprenant les édifices à caractère patrimonial et les parcelles non bâties attenantes à caractère agricole.**



Inventaire phase 02

La méthodologie employée en deuxième phase a permis d'affiner l'évaluation, et de qualifier plus précisément les édifices selon la typologie instaurée suite aux visites. Il en résulte un corpus fourni de 97 édifices à caractère patrimonial et environ 240 hectares de parcelles d'intérêt patrimonial.

Architecture d'intérêt patrimonial

■ → Architecture d'activité artisanale (four, auberge, grange,...), religieuse (Sainte-Anne) 05

■ → Architecture civile à caractère agricole

36 occurrences

■ → Architecture civile à caractères noble et bourgeois

54 occurrences

(m) Mas 15

(B+) Bastide 14

(ma) Mas > 2° moitié du 19e s. 13

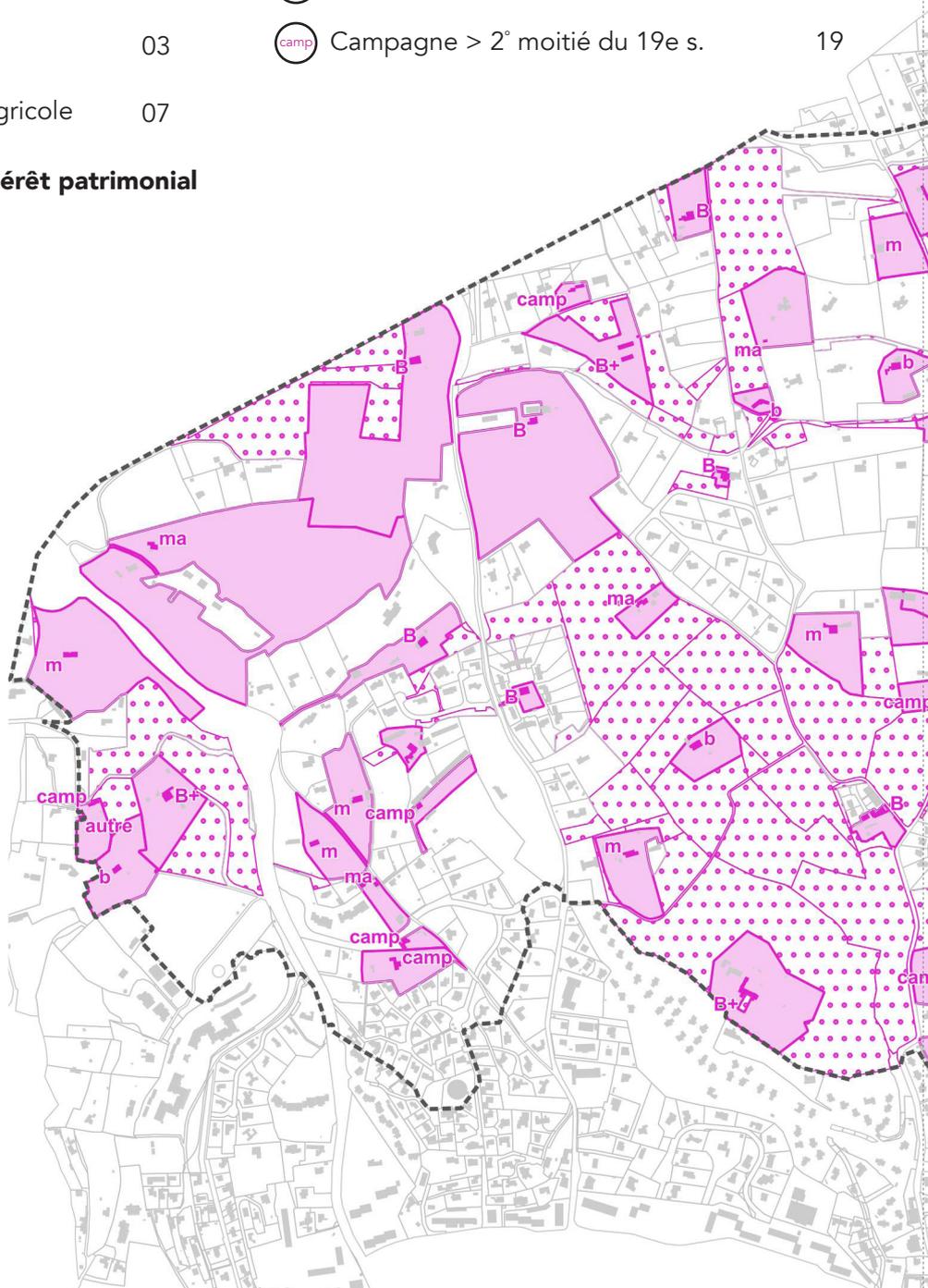
(B) Bastidon au caractère bourgeois 21

(c) Cabanon 03

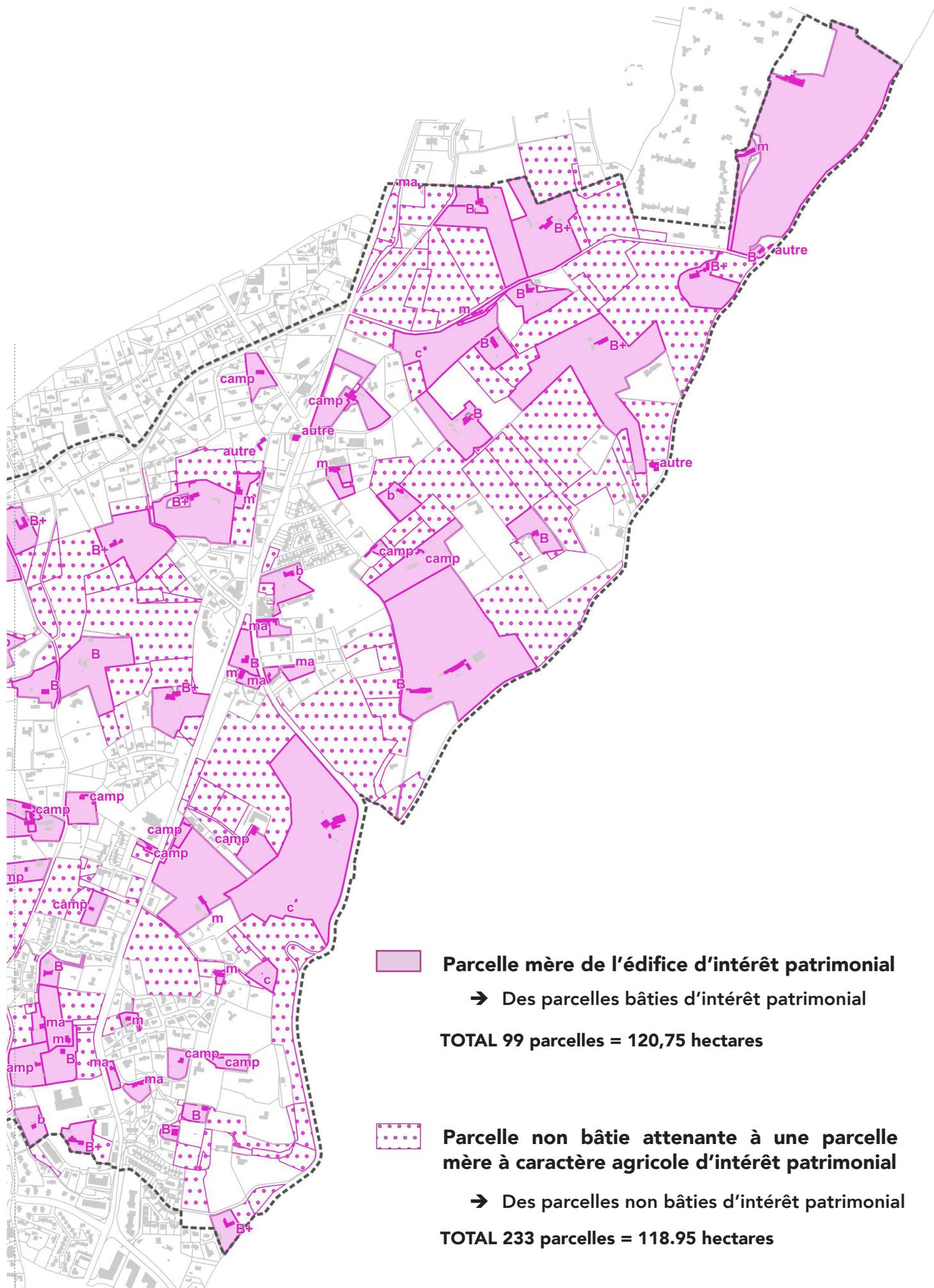
(camp) Campagne > 2° moitié du 19e s. 19

(b) Bastidon au caractère agricole 07

TOTAL 97 entités d'intérêt patrimonial



----- Périmètre SPR



Évaluation du corpus phase 02

→ L'évaluation des 97 édifices d'intérêt patrimonial dont 92 architectures domestiques

On note la représentation majoritaire des architectures nobles et bourgeoises (54 entités), ce qui témoigne de la continuité de l'Art de vivre répandu aux 17^e et 18^e siècles, et de l'enrichissement progressif de ce secteur. Seules trois bastides notées au cadastre napoléonien ont disparu, ce patrimoine a donc été bien préservé. On note que la répartition spatiale des bastides (14 entités) est organisée selon le patrimoine structurant du paysage (implantation en promontoire, position centrale,...). Ces architectures prennent donc une valeur de signal dans le Grand Paysage dont les vues doivent être préservées, et l'impact des autres types d'architecture minimisé.

Les campagnes (19 entités) marquent le prolongement de ce désir de villégiature, qui se démocratise au cours du 19^e siècle. Elles se localisent principalement sur les buttes (Marguerite, Maruège) et le long de la route des Alpes.

A contrario, la présence des architectures à caractère agricole (15 mas) s'est estompée au profit d'un embourgeoisement du territoire et des édifices (21 bastidons). Seuls trois cabanons nous sont parvenus alors qu'ils étaient très présents sur l'ensemble du territoire au début du 19^e siècle. La Révolution Française a eu pour conséquence de réorganiser et diviser le domaine bastidaire initial.

On note toutefois qu'entre 1828 et 1949, de nouvelles exploitations agricoles voient le jour (13 entités inventoriées), à proximité directe des mas plus anciens (dans un rayon de 100 à 200 mètres). Cette présence montre que la déprise agricole n'a débuté que plus tardivement.

Ces édifices sont à protéger et valoriser. Ils ont subi des évolutions, modifications et des dénaturations détaillées plus haut par type. L'objectif du nouvel outil est bien de répondre à la diversité de ces enjeux.

→ L'évaluation des 240 hectares d'intérêt patrimonial

Le périmètre du SPR est composé d'une surface d'environ 395 hectares qui s'avère être plus que pertinente au regard de l'inventaire qui révèle 240 hectares d'espaces d'intérêt patrimonial, soit plus de 60% du territoire. Les deux types d'espaces représentent chacun environ 120 hectares.

On note pourtant une différence importante entre eux au niveau quantitatif : 99 parcelles bâties d'un édifice d'intérêt patrimonial, contre 233 parcelles non bâties à caractère agricole d'intérêt patrimonial. Les parcelles bâties préservent donc pour la plupart des dimensions généreuses, tandis que les parcelles agricoles sont plus largement subdivisées.

Il faut toutefois rappeler que la parcelle bâtie dite «mère» n'est pas une parcelle historique. En effet, la parcelle ne comprenait initialement que l'espace intime du bâti (principal et ses vacants) et la cour. Le jardin, les aires, les pièces d'eau avaient leurs propres fiscalités et donc des divisions foncières différentes. De nos jours, les parcelles cultivées ont été repoussées à distance des habitations, au profit de l'aménagement d'espaces de loisirs et d'agrément. Les espaces cultivés à proximité des bastides sont souvent des plantations d'ornement correspondant aux motifs paysagers vu précédemment. Le périmètre de la propriété a donc été élargi sans pour autant correspondre aux limites du domaine bastidaire initial. D'autre part, pour éviter les intrusions et indiscretions, ces nouveaux contours sont bâtis et fermés, brouillant la lecture de ce paysage organisé et ouvert.

La lecture des domaines est l'enjeu principal de préservation de cette campagne habitée peinte par Cézanne. Un certain nombre de dénaturations a été identifié lors de notre diagnostic :

Les dénaturations des parcelles bâties d'intérêt patrimonial sont de 2 ordres :

- Des atteintes structurelles du tissu :
 - Trop forte proximité des nouvelles constructions entre elles, sous forme de lotissements pavillonnaires, qui s'oppose aux bâtis dispersés dans le paysage.
 - Le mitage et la réduction des espaces libres jardinés,
 - Les démembrements parcellaires qui provoquent un morcellement du paysage : création de parcelles aux surfaces trop réduites entraînant une démultiplication des motifs résidentiels (portails, clôtures, voie en enrobé...).
 - une urbanisation couplée à la déprise agricole qui provoquent une raréfaction de parcelles à caractère agricole.
- Des atteintes aux motifs de la campagne habitée.

- Des implantations bâties non adaptées sur les parcelles dénaturant un de ses motifs (allée, axe de composition, jardins...).
- Traitement des voies, chemins et accès créés hors du corpus rural ou imitant un domaine bastidaire.

Les périmètres élargis des parcelles bâties a permis de préserver la complétude des espaces jardinés et d'éviter le mitage généralisé des domaines. L'enjeu principal est bien de conserver une dominante végétale de ces parcelles «mères» pour ne pas rompre irrémédiablement avec leur environnement proche et le lien étroit avec les parcelles non bâties attenantes qui constituent les fragments des domaines bastidaires initiaux.

Les dénaturations des parcelles non bâties à caractère agricole d'intérêt patrimonial sont :

- L'enfrichement généralisé dû à la déprise agricole contribuant à la fermeture des vues et à la perte de l'identité agricole.
- La fragmentation progressive des espaces agricoles au profit de l'urbanisation : perte des vues suite à l'enfrichement, et perte de l'unicité du paysage jardiné.
- La banalisation et la perte de diversité : certains motifs paysagers tendent à disparaître, réduisant la palette des motifs agricoles. Les essences allochtones banalisantes se multiplient (pyracanthas, bambous, thuyas...).
- La perte du patrimoine pierre sèche qui s'érode et disparaît face au manque d'entretien, l'élargissement des chemins.
- Le traitement inadapté des limites et l'aménagement des parcelles non bâties : avec des enrochements, murs en parpaings tendent à remplacer les murs en pierre. D'autres dispositifs peu qualitatifs se multiplient en limite de parcelle (treillis soudés...).
- Autres dénaturations : Épaississement des motifs naturalistes, élargissement des anciens chemins ruraux qui perdent leur caractère intime, entretien inadapté des cordons arborés équiennes dont le renouvellement n'est pas anticipé, imperméabilisation des sols au pied des arbres favorisant leur dépérissement, installation de mobilier urbain décalé au cœur de l'espace agricole...

Les pertes patrimoniales de cette campagne habitée, issue des 17e et 18e siècles, résident principalement dans la fermeture progressive du paysage et la perte des motifs des domaines bastidaires.

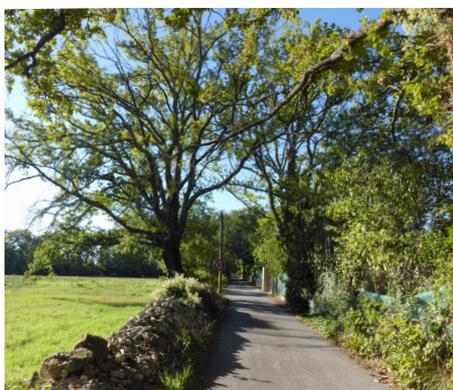
01.04 - Conclusions sur les principaux enjeux de mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable

A l'échelle du Site Patrimonial Remarquable, trois enjeux sont à relever en conclusion du diagnostic :

- les dénaturations entraînant des pertes patrimoniales.
- l'état et le devenir de secteurs en cours d'urbanisation : le hameau des Platanes, les abords de l'ancienne route des Alpes, le secteur Maruège.
- les dispositions des constructions et aménagements empêchant leur bonne insertion dans le paysage de la campagne habitée.

01.04.01 - Les dénaturations entraînant des pertes patrimoniales

- La fermeture du paysage, perte des motifs paysagers



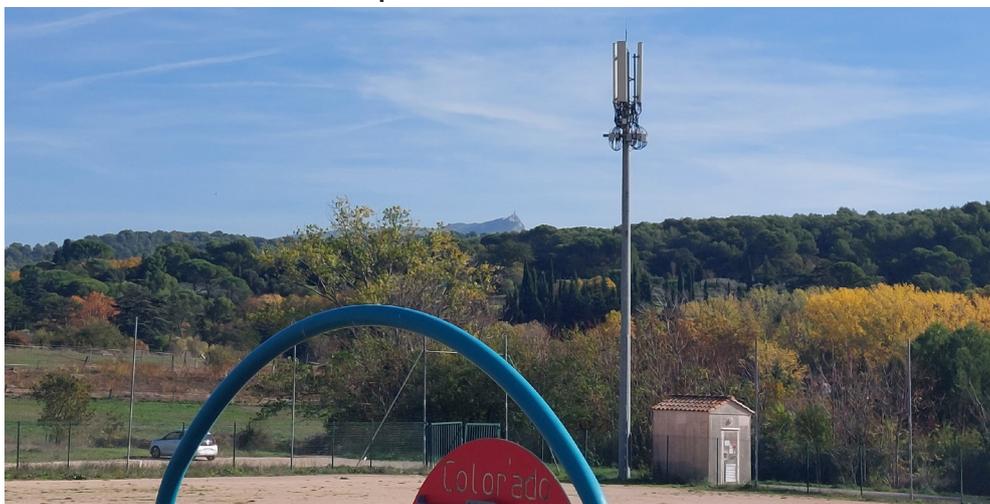
*les clôtures

*les structures végétales (enrichissement)

Les dynamiques à l'oeuvre sur les paysages patrimoniaux de la ZPPAUP sont les suivantes :

- Urbanisation, abandon de l'agriculture hors plateau des Pinchinats.
- Enrichissement généralisé dans les secteurs agricoles délaissés et les zones urbanisées (2/3 de parcelles laissées «naturelles»).
- Fermeture des paysages et notamment des vues depuis les chemins.

- Les vues emblématiques, fermeture, défaut de mise en valeur



*les aménagements, équipements, constructions

* les clôtures

*les structures végétales (enrichissement)

Les vues se ferment (les panoramas se font plus rares), en raison des dynamiques de boisement et de cloisonnement par le bâti récent et ses motifs annexes (haies monospécifiques, clôtures opaques...). Elles sont parasitées par des aménagements et installations divers

→ Les voies historiques de la campagne habitée



- *entretien des murs anciens à caractère patrimonial
- * conservation des séquences végétales remarquables
- * maintien / restitution des accotements naturels et perméables
- *qualité des murs de soutènement, des clôtures et aménagements annexes (locaux poubelles)

Si les caractéristiques agricoles s'estompent, le caractère rural des chemins est globalement préservé. La trame des chemins historiques rayonnants (profil, calibre, végétation d'accompagnement) a été conservée. Une vigilance doit néanmoins être conservée.

→ Défaut de mise en valeur des éléments patrimoniaux bâtis



- *qualité des aménagements adossés au patrimoine
- * qualité des interventions architecturales et en restauration du patrimoine bâti (enduit, éléments de second-oeuvre, etc.)

L'aqueduc et les parcelles qui lui sont mitoyennes au nord n'étant pas entièrement inclus dans le périmètre, la présentation et la mise en valeur de ce dernier est très variable. Demeuré intact et ondulant dans les terres encore cultivées à l'est de l'ancienne route des Alpes, il offre dans ce secteur un des motifs picturaux cézanniens. A l'ouest en revanche, il est pris dans un carquant de clôtures de maisons individuelles.

Quant au canal, il n'est pas lisible et en partie obstrué.

→ L'altération du motif de domaine

Comme précisé précédemment concernant le 'motif domaine', il faut relever les dénaturations suivantes :

– la modification ou la dénaturation de la mise en scène de l'édifice principal du domaine dans le paysage qui peut comprendre :

- la constructions dans les abords immédiats de l'édifice principal (vu précédemment : notion d'éloignement/d'isolement à préserver)
- la destruction des éléments composant le motif (alignement d'arbres, suppression du portail, aménagements : allées, bassin, structures d'agrément, etc.)
- l'aménagement, voire le changement de destination des espaces non bâtis à proximité immédiate de l'édifice principal (vu précédemment - phénomène de résidentialisation)

• Érosion des motifs d'accompagnement des espaces libres en accompagnement du bâti

La valeur des espaces jardinés qui perdurent n'est pas avérée et les allées, plantées ou non, qui subsistent en partie ont souvent perdu le raccordement d'origine à la voie publique, cette zone de contact historique est déterminante dans la lecture de la présence du bâti ancien dans la campagne aixoise (portail et accompagnement végétal d'arbres corniers, de haies monospécifiques ou d'alignements arborés). Si l'analyse diachronique de ces motifs est très délicate, en lien avec l'impossibilité d'identifier précisément la nature des végétaux, la tendance à l'érosion voire à la disparition complète des motifs est évidente. On note par ailleurs des dynamiques « inverses » qui brouillent les pistes, avec des créations de jardins aux abords du bâti ancien, mais on peut supposer parfois, à certains décalages, qu'il s'agit de recompositions et créations d'espaces extérieurs.

• Les espaces bâtis

Faits pour être vus de loin, car mis en scène dans leur paysage, trois types de modification du bâti ancien ont un impact sur le motif domaine dans lequel ils s'inscrivent :

- modification du volume (extension, surélévation de la construction)
- modification de la toiture (volume, matériaux de couverture)
- modification de façade (couleur, composition)

Pour être considérées comme des dénaturations, ces modifications doivent être appréciées selon leur réversibilité possible et leur prépondérance sur les dispositions historiques de l'édifice ou domaine.



Comparaison de l'état d'une ferme sur la vue aérienne de 2008, avec l'état google earth 2023 : elle passe d'une exploitation agricole unifamiliale à un type d'usage collectif.



Comparaison de l'état du mas Granges sur photographies aériennes 1949, 1966, avec l'état google earth 2023

01.04.02 - L'état et le devenir de secteurs en cours d'urbanisation

→ L'ancienne route des Alpes - Route de Sisteron et ses abords

Cet axe est le point d'entrée principal du SPR et traverse tout son territoire. Sa présentation est un enjeu majeur de mise en valeur du SPR. Or, son profil et ses abords immédiats reçoivent des traitements hétérogènes voir peu qualitatifs (profil, mobilier urbain, retrait d'alignement, traitement paysager des marges de recul, intégration des constructions, des soutènements et des clôtures, etc.)

L'axe de l'ancienne Route des Alpes, prolongé par la route de Sisteron, est aujourd'hui un secteur qui propose des séquences très contrastées.

L'ancienne route des Alpes et la route de Sisteron ont conservé leurs tracés historiques du 19^e siècle.

Au nord, des alignements d'arbres et la topographie du site en contrebas à l'est, permettent d'uniformiser les abords plutôt denses et disparates de la route.

Au sud, la sensation de couloir végétal prédomine, mais sans qualité paysagère spécifique. Le traitement des abords des sites ouverts (friches et écran végétal sans cohérence : haies bocagères dégradées, ronces, clôtures endommagées, végétation invasive...) empêche la mise en valeur de ces respirations et bouche la vue vers ces emprises à dominante paysagère. On perçoit peu la "campagne habitée" des bastides avec un traitement opaque des espaces agricoles et naturels des domaines ou des parcelles ouvertes à l'ouest de la voie.

A l'est de la voie, la topographie est plus prononcée. Elle présente soit un traitement en creux des abords directs de la voie, soit une position en surplomb des secteurs pavillonnaires au sud de l'ancienne route des Alpes.

Les aménagements des accotements (trottoirs, stationnements, arrêts de bus...) et la création d'accès de desserte aux nouveaux lotissements ou constructions contribuent à faire évoluer le profil rural de ces voies sans qu'il y ait de réflexion d'ensemble. Cet état de fait crée un traitement hétérogène, peu qualitatif, souvent inadapté au caractère patrimonial du site et aux usages (interruption d'aménagements piétons, piste cyclable). Les abords des secteurs bâtis sont également en question.

Les formes de clôtures proposées ne sont pas toujours adaptées à la typologie bâtie qu'elles accompagnent ou à la végétation qu'elles soulignent (sous échelle, opacité avec écran plastique peu qualitatifs, type de clôture inadapté, traitement des murs de soutènement (couleur/matière..).

Comme dans le PLU, dans le futur PLUi, la voie est bordée de différents zonages réglementaires qui envisagent le maintien de secteurs ouverts à dominante naturelle ou agricole et de secteurs de développement urbain.

La ZPPAUP actuelle propose un couloir de protection en zone grisée dans la partie centrale de la route des Alpes (marge de recul) en complément des zonages A, N, ou U dont la pertinence au regard de la forme produite est potentiellement à questionner. Elle génère des espaces 'délaisés' en bord de voie. A l'échelle du site, cette marge de recul n'est pas inintéressante, d'une part, pour créer une continuité paysagère et écologique de chaque côté de cet axe, d'autre part, pour isoler le hameau des platanes et marquer un seuil d'entrée dans ce dernier. Néanmoins, combinés à la topographie accidentée des accotements de la voie - remaniés à sa création pour obtenir une voie rectiligne au dénivelé constant - les traitements de cette marge de recul ne répondent pas à ces objectifs. La bonne intégration paysagère des constructions nouvelles, qui sont parfois en surplomb de la chaussée, n'est pas assurée. Cette marge de recul et la destination des espaces qu'elle génère interrogent sur son épaisseur, son tracé selon la topographie et les règles d'implantation des constructions et d'aspect des abords.



L'ancienne route des Alpes traitements variés et incohérents de ses accotements



→ Le secteur des Platanes (hameau)

Comme indiqué dans le diagnostic, ce lieu-dit n'est pas un hameau, mais tend à le devenir. C'est une formation issue de plusieurs facteurs morphologique et économique qui ont créé un 'point d'urbanité' c'est à dire une certaine densité d'activités diverses au croisement de l'ancienne route des Alpes et de la route de Sisteron : implantation de quelques constructions en mitoyenneté et en alignement de la voie, présence de quelques commerces et équipements publics (école, stade). Ce caractère de hameau s'affirme timidement et s'intègre mal à la structure historique des domaines :

- du point de vue des aménagements de l'espace public et de la constitution d'un tissu cohérent
- du point de vue du traitement des activités commerciales : enseignes, abords, etc.
- au niveau des franges en termes d'insertion paysagère des parcelles nouvellement bâties ou aménagées



→ Le secteur de Maruège

Le secteur de Maruège a fortement évolué ces dernières décennies avec la création de plusieurs lotissements à l'est et à l'ouest de l'ancienne route des Alpes. Des espaces encore non urbanisés sont compris au sein de ce secteur et font toujours l'objet du projet urbain à l'œuvre depuis plusieurs décennies sur ce secteur. Ils comprennent une ancienne amanderaie ❶ et un mas au sein d'espaces anciennement cultivés ❷ séparés par un chemin en terre. Le site offre par ailleurs une vue sur l'Oppidum d'Entremont (MH) ❸. La réalisation du projet d'urbanisation sur ce site est particulièrement sensible. Elle doit être encadrée à l'aune de l'ensemble du diagnostic produit et des enjeux soulevés par les cas existants.



01.04.03 - Les dispositions des constructions et aménagements récents empêchant leur bonne insertion dans le paysage de la campagne habitée

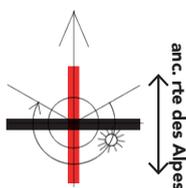
→ S'inscrire dans la campagne habitée - sens d'implantation des constructions nouvelles, distance des constructions entre elles, répétitivité d'un module, composition d'un plan masse

«Beau soleil»



De la rentabilisation des zones à construire définies à la ZPPAUP et de l'interprétation de certains articles du règlement ont découlé une urbanisation regroupée (maisons jumelées) voir 'dense' (petites parcelles, échelles ou étendues des opérations) comparativement aux installations bâties historiques sur le territoire. Si le gabarit qui en découle est proche de celui des constructions agricoles, leur implantation et souvent leur composition de façade sont étrangères aux dispositions anciennes. Il en résulte des ensembles 'à la manière de' incongrus qui dénaturent l'environnement bâti des bastides et des mas et brouillent les valeurs historique et architecturale de ce patrimoine. La confusion est plus lisible encore lorsque sont repris maladroitement les motifs des domaines bastidaires : portails monumentaux, alignements d'arbres, etc.

sens implantation des constructions



anc. r'te des Alpes

allées d'arbres ferme Beau soleil



- Entité subsistante et lisible du domaine
- Mas Beausoleil
- ➡ Entrée mas
- ↔ Espace ouvert, absence de clôture
- haie libre horticole (basse)
- tentative dissimulation clôture par haie basse
- ➡ Entrée lotissement



anc. r'te des Alpes

Comme évoqué précédemment, à l'échelle d'une opération globale cet enjeu est directement lié à la perte de lisibilité des domaines et à l'altération de cette structure historique anthropique et bâtie. Les domaines nobles et ruraux n'ont pas été recensés et protégés par la ZPPAUP, on constate de fait :

- Division et construction d'une partie des domaines,
- Aménagement inapproprié des espaces libres à proximité immédiate des bastides
- Altérations irréversibles des espaces bâtis et non-bâti principaux dont disparition d'éléments remarquables
- Implantation des constructions nouvelles incohérente au regard des implantations anciennes.

Ces constats sont dressés à partir de l'analyse des cas précis dans le SPR dont deux cas sont rappelés ici à titre d'illustration :

- En secteur 1 : Densification autour de la bastide de Cassagne présente sur le cadastre napoléonien
- En secteur 2 : Création d'un lotissement nouveau sur les parcelles agricoles du domaine Pontier.

État 2010 - 2020 APRÈS APPROBATION ZPPAUP

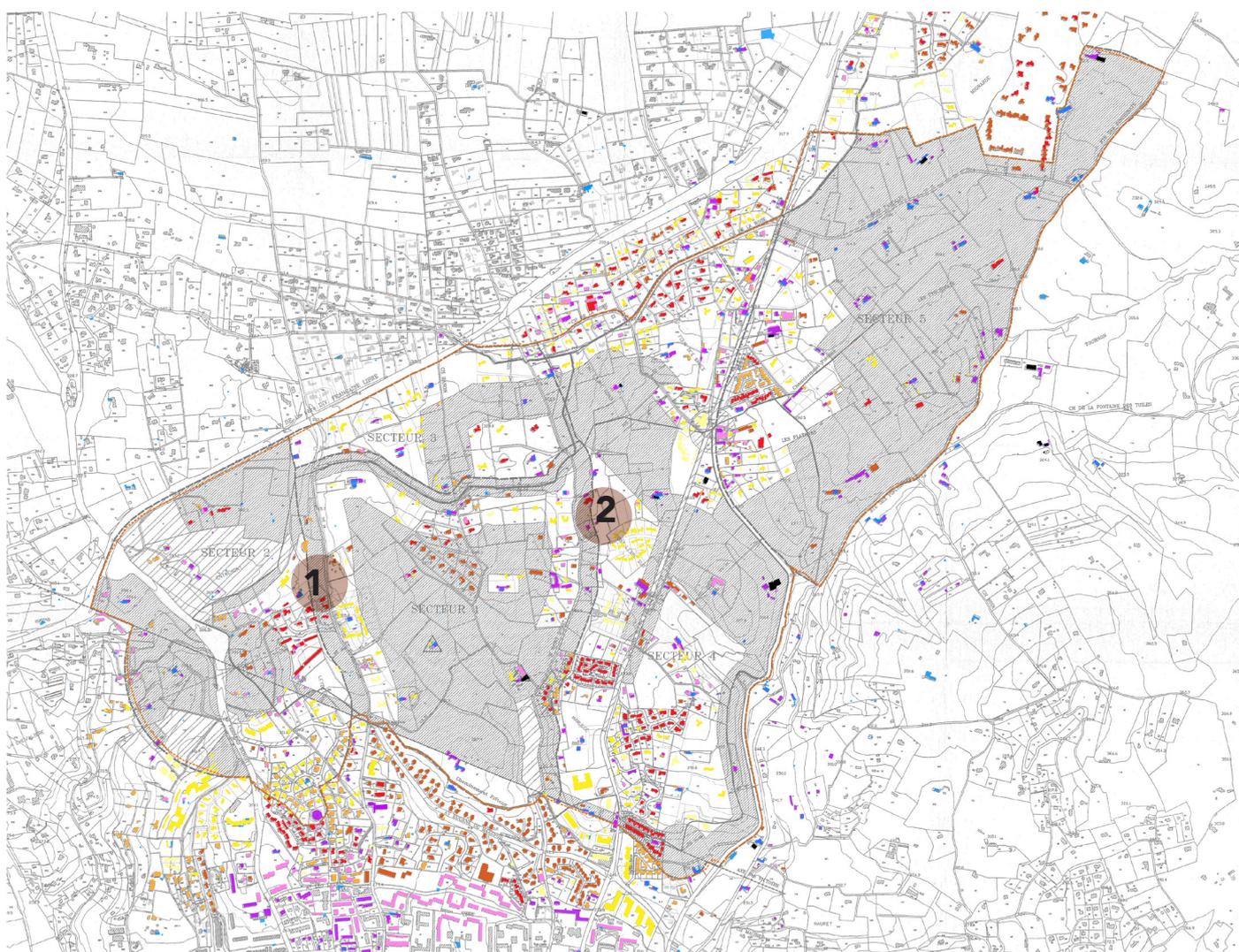
Chronologie relative sur fond de plan réglementaire de la ZPPAUP

1

Développement Bastide de Cassagne

2

Nouveau lotissement voisin Domaine Pontier



Densification autour de la bastide Cassagne présente sur le cadastre napoléonien



1

Adresse : 340 chemin des Lauves

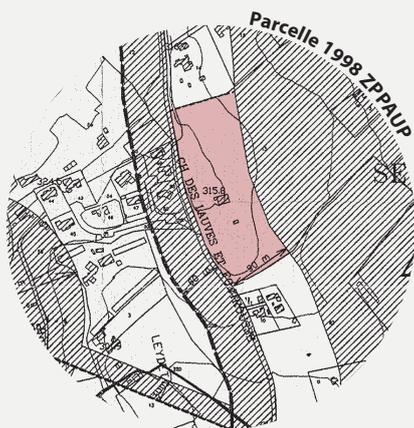
Date de Création : Entre 2000 et 2010

Type de découpage : Lotissement - voiries communes privées et parcelles privées

Accès : un accès unique sur le chemin des Lauves

Relation avec le tissu environnant : Lotissement clos. Liaison modes doux maintenus (cheminement)

Insertion paysagère : Positionnement de la bastide initiale en hauteur par rapport au chemin des Lauves, déploiement des maisons attenantes en léger contrebas, en étoile autour de la bastide.



	Espace ouvert commun / accessible ? - prairie ?		Emprise initiale domaine - report sommaire
	Espace ouvert commun / accessible ? - espace boisé ?		Emprise projet lotissement ?
	Parcelle cultivée		Passage possible espace ouvert
	Espace ouvert / statut ? - prairie		Cheminement - accès jardins
	Voiries internes lotissement		Lien avec chemin des Lauves et lotissement
			Entrée lotissement
			Bastide Cassagne



• Forme urbaine proposée par le projet :

Déploiement des parcelles en étoile autour de la bastide principale.

Les bâtiments sont implantés en priorité le long de la voie avec un retrait non fixe (varie en fonction de la forme de la parcelle). Une orientation et un sens de faitage certainement imposés par parcelle. Les orientations sont donc multiples (nord/sud - est/ouest) et les jardins s'organisent autour de cette disposition.

Cette disposition du bâti évoque un cœur d'îlot central, un patio.

• Relation à l'élément patrimonial :

Le lotissement et la bastide ancienne sont situés légèrement en hauteur par rapport à la rue. Un effet de rampe en enrobé accueille les visiteurs à l'entrée du lotissement/résidence.

Le "cœur d'îlot créé est occupé par la bastide ancienne. Son jardin sud (en partie) et son aire de battage ont été maintenus dans son emprise.

Son allée/accès existe toujours sur le cadastre mais sur place il est mutualisé et la bastide a été restructurée sur une emprise plus réduite. Les éléments de clôture extérieure (piliers/portails) et d'ornement d'allée (plantations d'alignement par ex) ont entièrement disparu s'ils ont existé un jour.

Dans les faits, la parcelle fait office de rond-point pour le lotissement dont les parkings et accès privés se déploient tout autour.

Le zonage et les règles d'implantation n'ont pas permis de protéger le domaine bastidaire. Une redistribution des espaces libres et un regroupement des constructions au nord de la bastide aurait permis, par exemple, de conserver une certaine respiration autour du bâti tout en permettant un accès et un partage des espaces verts naturels.

Création d'un lotissement nouveau sur les parcelles agricoles du domaine Pontier



2

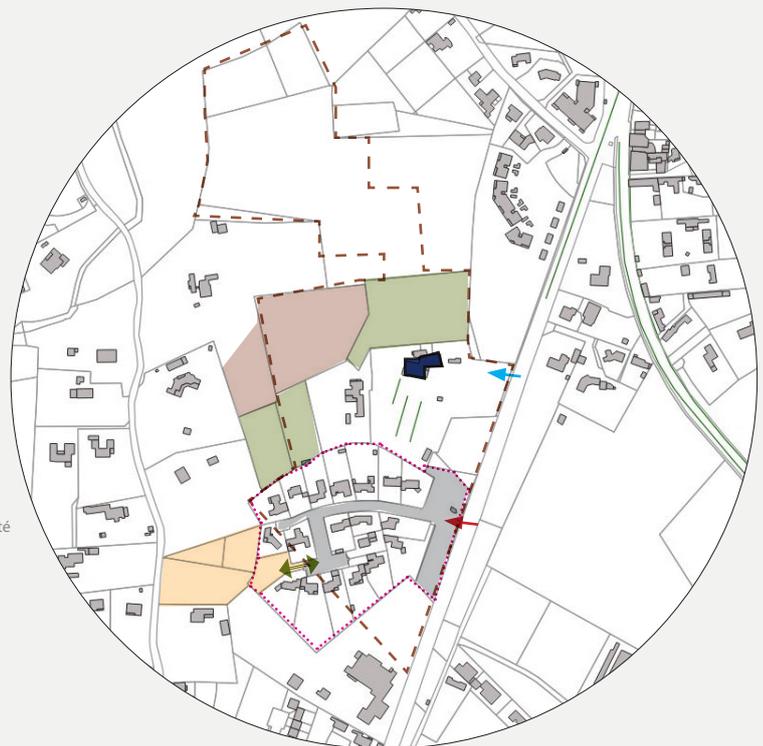
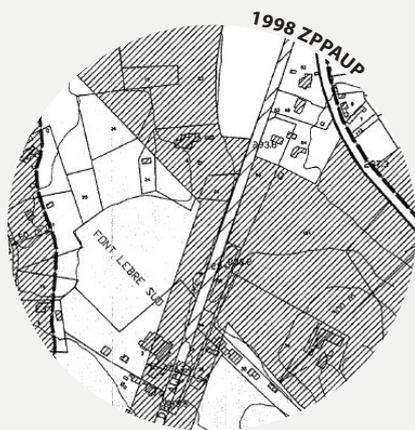
Adresse : 1165 Ancienne Route des Alpes

Date de Création : Entre 2000 et 2010

Type de découpage : Lotissement - voiries communes privées et parcelles privées

Accès : un accès unique sur la route en retrait et un accès indépendant pour la bastide.

Relation avec le tissu environnant : Lotissement clos. Liaison modes doux avec l'espace naturel à confirmer.



- | | |
|--|--|
| — Emprise initiale domaine - report sommaire | ■ Voiries internes lotissement / entrée / talus planté |
| ■ Parcelle cultivée | ■ Espace ouvert commun / accessible ? - prairie ? |
| ■ Espace ouvert privé bastide et maison | ⋯ Emprise projet lotissement ? |
| ■ Bastide Pontier | ↔ Passage possible espace ouvert ? |
| ➡ Entrée bastide et maison à l'est | ➡ Entrée lotissement |

• Forme urbaine proposée par le projet :

Le lotissement prend place au sud de la bastide sur les parcelles agricoles qui lui sont initialement rattachées. Il propose un fonctionnement en vase clos avec des voies et une entrée largement dimensionnées, un plan en "raquette" et un accès unique sur la voie.

L'orientation des maisons est homogène (faîtage est/ouest).

Leur implantation sur la parcelle est aléatoire, ne permettant parfois pas de dégager de vrais espaces de vie au sud et dépendant du découpage parcellaire maximisant les espaces privés et réduisant au minimum les espaces communs.

À l'intérieur de ce lotissement clos, chaque parcelle privative est à nouveau clôturée.

• Relation à l'élément patrimonial :

Le lotissement étant positionné au sud de la bastide, sur une parcelle à l'écart de son périmètre "intime". Il n'impacte pas directement son environnement proche.

Son jardin, son allée et l'accès avec piliers et portail sur voie ont été préservés. La bastide ne fait pas partie du fonctionnement du lotissement. Son emprise a été réduite et son jardin clos dans un espace plus étroit que son ensemble d'origine. Une maison au nord du lotissement et à l'est de la bastide a été construite, elle utilise le même accès que la bastide.

Le zonage grisé a largement contribué à éloigner le nouveau lotissement du bâti ancien et à préserver l'ensemble bastidaire dans sa plus simple expression (La maison de maître / l'entrée monumentale/le jardin d'agrément).

➔ **S'inscrire dans la campagne habitée - Aspect et couleur des constructions nouvelles, une homogénéité qui fait masse**

Le traitement uniforme et les tons des couleurs employés pour les constructions nouvelles dans un même lotissement accentuent encore la mauvaise intégration de ces ensembles au paysage et aux motifs historiques. Cet état les rend particulièrement visibles, y compris dans des vues éloignées.

Un règlement pouvant imposer un traitement différencié des couleurs des façades d'une même opération et une palette de couleur doit être étudié.

«Beau soleil» vue depuis l'Oppidum d'Entremont (MH)



«Cassagne» et le secteur cœur





Extrait de La Montagne Sainte-Victoire, 1892-1895, Huile sur toile - P. Cezanne



Huile sur toile - P. Cezanne

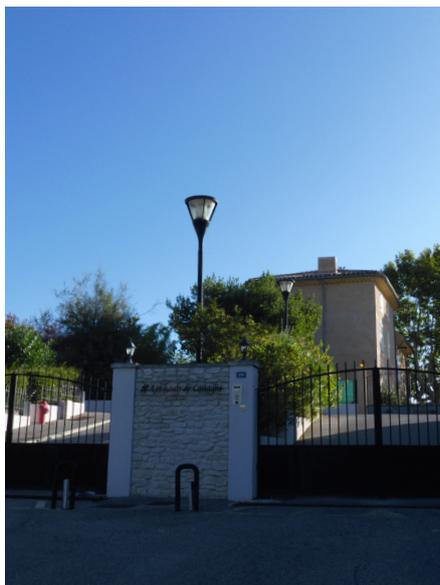
➔ **S'inscrire dans la campagne habitée avec un vocabulaire approprié**

Campagne résidentialisée, l'emploi d'un vocabulaire inapproprié

Que ce soit dans les aménagements nouveaux des propriétés anciennes ou ceux créés pour les constructions nouvelles, on constate l'emploi de compositions et d'un vocabulaire résidentiel ou péri-urbain inapproprié: revêtement sol bitume, luminaire fonte, mur bahut, clôture opaque, végétation de clôture taillée, espèces végétales inadaptées (palmier, bambou, etc.), local déchets en bord de voie, murs de soutènement enduits, etc.



«Les Platanes» vue google street de l'entrée du «domaine».



02-

Orientations, transcriptions réglementaires
et justifications des prescriptions du PVAP

02.01 - Notions socles, orientations et objectifs du PVAP

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable d'Entremont-Saint-Donat est adossé à deux orientations transversales et deux objectifs. Ils sont issus du diagnostic du territoire restitué de façon synthétique en première partie de ce document et aux politiques territoriales nationales, métropolitaines et municipales.

02.01.01 - Les notions socles du règlement

Parmi les notions sur lesquelles s'appuie le règlement deux d'entre elles sont particulièrement importantes pour atteindre les objectifs du PVAP précisés dans les paragraphes suivants. Ces notions sont proposées à l'issue du diagnostic préalablement présenté dans ce document. Elles résument les caractéristiques historiques, paysagères et patrimoniales du SPR qui font son intérêt. L'ensemble des dispositions réglementaires écrites fait référence à ces deux notions.

→ NOTION 1 : Caractère patrimonial

Dans le présent règlement sont considérés comme ayant un caractère patrimonial : les immeubles bâtis ou non bâtis, les éléments, les ouvrages, les dispositions ou compositions anciennes héritées de la formation historique du territoire et notamment de sa structuration aux 17e-18e-19e siècles en domaines constitutifs de la campagne habitée et présentant par ailleurs un intérêt pittoresque, culturel, ethnologique, archéologique, typologique, architectural, esthétique ou artistique.

→ NOTION 2 : Caractère rural du Site Patrimonial Remarquable

Un espace ou paysage rural est un paysage ouvert composé de champs non clôturés où il y a peu d'arbres. L'espace public se résume à la trame viaire qui est principalement composée de voies longues et étroites au profil simple bordées d'accotements naturels accueillant une végétation pseudo-spontanée, le mobilier urbain est inexistant. Les constructions ou ouvrages sont simples, emploient des matériaux locaux, peu transformés, mis en œuvre selon des techniques traditionnelles n'exigeant pas ou peu de technicité. Dans l'ensemble ce sont des 'constructions-outils' qui répondent à des besoins précis, nécessaires à l'exploitation du territoire (agricole, pastorale). Elles ne relèvent pas de compositions savantes, mais d'une connaissance acquise empiriquement. Le décor se limite aux détails de mises en œuvre (maçonnerie : appareillage, calepinage, jonction mur-toiture : génoises, ouvertures : linteaux, plate-bande, clavage), aux finitions (enduits) et éléments de second-œuvre (menuiseries). En comparaison aux espaces ou paysages urbains, dans les paysages ruraux, l'intervention de l'homme paraît être quasi-inexistante. Le Site Patrimonial Remarquable du SPR d'Entremont a la particularité d'être un territoire de campagne habitée composé de paysages anthropiques ruraux (qui comprennent constructions remarquables à l'architecture savante) en symbiose avec le grand paysage (Sainte-Victoire), des séquences naturelles et de vues pittoresques. Par opposition aux espaces ou paysages ruraux, un espace ou paysage urbain est composé d'un tissu bâti continu dense et d'espaces urbains formant un ensemble complexe, agencé, dessiné et composé pour organiser les flux, les équipements et services nécessaires à son fonctionnement et à la vie de ses habitants.

02.01.02 - Les orientations transversales

ORIENTATION TRANSVERSALE 1 : Connaître, préserver et valoriser le patrimoine du SPR sans figer le territoire

Le Site Patrimonial Remarquable d'Entremont-Saint-Donat a la particularité de concerner un territoire de campagne habitée constitué principalement aux 17e-18e-19e siècles, probablement sur des fondements plus anciens, aux pieds de la Montagne Sainte-Victoire. Le site est également singulier par la présence d'entités patrimoniales structurantes (oppidum MH, axes départementaux, aqueduc, etc.) et par sa topographie, génératrices d'entités paysagères variées et de vues intérieures aux secteurs ou de points de vue remarquables. La densité de patrimoines sur ce territoire est forte, elle le maille entièrement, mais pour l'essentiel elle n'est pas constituée de patrimoine bâti. Le patrimoine protégé par le PVAP est plus complexe, il concerne un paysage anthropique (qui comprend des constructions remarquables) en symbiose avec le grand paysage. Outre son intérêt historique et sa qualité paysagère, cet ensemble patrimonial a une dimension culturelle et artistique puisqu'il témoigne du contexte et des motifs dans lesquels le peintre Paul Cézanne a évolué et qu'il a peint.

La préservation et la mise en valeur de ces patrimoines est donc un enjeu majeur pour la commune d'Aix-en-Provence, dont la campagne habitée a, par ailleurs, disparu avec les mutations sociales et économiques de son territoire et le développement urbain qui les a accompagnées. Pour autant, le PVAP proposé n'a pas pour objectif de figer le tableau carte postale. D'abord parce que la carte postale n'est pas préservée partout. Le territoire comprend aussi des espaces récemment et profondément modifiés selon des logiques étrangères aux logiques historiques de sa constitution. Ensuite, parce qu'il est préférable de donner un cadre de lecture de ce territoire et de ses qualités pour permettre aux constructions existantes et aux projets à venir de s'y inscrire et d'y contribuer.

Le travail de compréhension de la structure historique du territoire, de définition des motifs patrimoniaux bâtis et non bâtis le composant et de localisation de ces patrimoines ont permis de :

→ **S'adapter aux secteurs et à la nature des différents patrimoines (site archéologique, structure paysagère, composition, ouvrage linéaire remarquable, etc.)**

→ **Préciser les objectifs de préservation et les conditions d'intervention ou d'aménagement sur le patrimoine protégé en fonction de ses caractéristiques pour :**

- hiérarchiser les exigences en termes de restauration et de restitution ;
- définir les conditions de modification et d'évolution répondant à des besoins d'usage ou de confort (modification d'ouverture, extension, amélioration thermique, bassin de nage, stationnement, etc.).

→ **Définir des types d'intervention pour les constructions existantes en fonction de leur intérêt ou des enjeux de mise en valeur de patrimoines qui les intéressent.**

→ **Établir les conditions permettant aux constructions nouvelles de participer au récit historique du territoire :**

- en définissant des postures et des principes d'insertion paysagère;
- en tenant compte des caractéristiques des secteurs urbanisés du SPR (hameau des Platanes, Maruège);
- en rappelant les principes d'implantation historiques et en analysant les implantations récentes incohérentes à proscrire;
- en rappelant les caractéristiques architecturales et constructives du territoire pour permettre la création d'une architecture contemporaine circonstanciée.

Traduction réglementaire dans le PVAP

Compte-tenu de leur caractère transversal, ces enjeux sont traduits réglementairement dans le PVAP :

- à travers le plan graphique, les choix d'attribution réglementaire et la création de secteurs;
- dans la structure des dispositions particulières du règlement écrit avec des articles ou des paragraphes dédiés aux constructions nouvelles, aux immeubles bâtis non protégés et aux immeubles bâtis protégés.
- dans l'écriture des règles des dispositions générales et particulières qui introduit une exigence hiérarchisée entre les types d'immeubles bâtis et non bâtis existants protégés ou non et les constructions ou aménagements projetés. Les premiers appelant des conditions précises en termes de préservation, de restauration, de possibilité de modification et les seconds s'intéressant principalement à des conditions d'intégration paysagère.

ORIENTATION TRANSVERSALE 2 : considérer les enjeux environnementaux liés aux changements climatiques et au développement durable

La prise en considération des enjeux de développement durable, des enjeux climatiques et énergétiques, de pénurie de matériaux est au cœur des politiques nationales, métropolitaines et municipales. Dans le PVAP proposé, les questions que ces enjeux suscitent à l'échelle du territoire du SPR sont abordées :

- de façon transversale aux deux objectifs du PVAP,
 - à l'échelle des espaces non bâtis et des espaces bâtis,
 - et en fonction de leur intérêt patrimonial.
- Préserver les dispositions existantes du territoire :
 - en encourageant la préservation et la restitution d'espaces libres de pleine terre et d'espaces libres perméables
 - en préservant les continuités écologiques et les dispositions favorables à leur maintien ou à leur renouvellement (sol perméable, de pleine terre, végétation locale, etc.)
 - en protégeant le caractère, les principes de composition et les motifs patrimoniaux paysagers du territoire plutôt que des éléments ou ensembles recensés, ce qui permet également de répondre à des problématiques phytosanitaires (renouvellement du patrimoine arboré, diversification des essences).
 - en proposant une palette végétale de variétés locales ou adaptées au climat local
 - en exigeant une réflexion sur l'insertion des constructions nouvelles dans leur contexte (implantation en fonction de la topographie, du cheminement de l'eau, masse boisée, orientation, etc.)
 - S'engager dans une démarche de sobriété pour réduire l'impact carbone des constructions (économie de matière, économie de moyens) :
 - en prônant le maintien des constructions existantes quelle que soit leur qualité patrimoniale
 - en encourageant la production d'architecture durable, réutilisable
 - en encourageant l'emploi de matériaux recyclés, recyclables, locaux, traditionnels, biosourcés selon des mises en œuvre moins gourmandes en ressources pour les constructions existantes et nouvelles.
 - Définir les possibilités d'adaptation et d'amélioration thermique des constructions existantes :
 - en rappelant les qualités thermiques intrinsèques du bâti ancien (inertie et qualité hygrométriques des maçonneries)
 - en encourageant l'emploi de dispositifs architecturaux améliorant le confort d'hiver et le confort d'été (protection solaire : volets intérieurs, contrevents, store à lame, etc)
 - en définissant les possibilités d'intervention en termes de rénovation énergétique sur les édifices protégés et les édifices non protégés.
 - Préciser les possibilités d'intégration des équipements de production d'énergies renouvelables y compris sur les édifices protégés.

Traduction réglementaire dans le PVAP

Compte-tenu de leur caractère transversal, ces enjeux sont traduits réglementairement dans le PVAP :

- à travers le plan graphique et les choix d'attribution réglementaire;
- dans les dispositions générales du règlement écrit à travers les dispositions réglementaires de la légende graphique du PVAP;
- dans les dispositions particulières et notamment dans [l'article 1.1 Types et appréciation des opérations autorisées](#) et dans [l'article 6 Qualité et au traitement environnemental de l'architecture](#);
- à travers la palette végétale en annexe 6 du règlement écrit.

02.01.03 - Les objectifs du PVAP et traductions réglementaires

→ OBJECTIF 1 - Répondre aux enjeux de préservation et de mise en valeur des patrimoines

Préserver et mettre en valeur le patrimoine de la campagne aixoise habitée

Bâti d'intérêt patrimonial (mas, bastides, communs)
Élément patrimonial (portail monumental, puits, bassin, etc.)
Mur de clôture, mur de restanque
Système d'entrée, allées plantées
Jardin d'agrément (plantation d'ornement, élément de composition type bordure de cheminement, rocaille, fontaine, etc.)
Terrains cultivés
Aire de battage ou cour



Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR

> **L'AQUEDUC**
 > **LE CANAL ET AUTRES CANAUX D'IRRIGATION**
 > **LES AXES PRINCIPAUX ET LEURS GRANDS ALIGNEMENTS D'ARBRES DE BORD DE VOIES**
 > **L'OPPIDUM D'ENTREMONT**
 > **LE HAMEAU DES PLATANES**



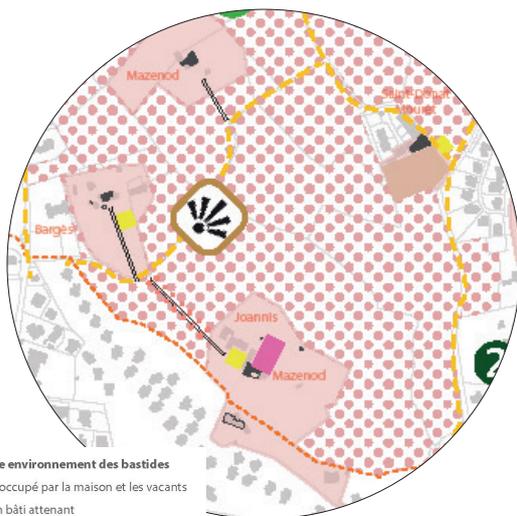
Proposer un projet culturel de mise en valeur du patrimoine dans le SPR

> **PATRIMOINE CULTUREL CÉZANNIEN**
 > **RECONQUÊTE DE LA CAMPAGNE MAZENOD-SAINT-DONAT EN FRICHE**



Traduction réglementaire - Légende nationale PVAP

Domaine MAZENOD



- Patrimoine environnement des bastides**
- Parcelle occupée par la maison et les vacants
 - Espace non bâti attenant
- Parc ou jardin de pleine terre**
- Parc et jardin de bastide signalé sur le CN documenté et préservé*
 - Parc et jardin de bastide signalé sur le CN - structures anciennes encore lisibles*
 - Parc et jardin de bastide / bastidon / ferme signalé sur le CN présentant des signes modeste d'un état jardiné ancien (arbres de première grandeur...)*
 - Bois d'agrément signalé sur le CN ou autre document ancien
 - Traces d'une ancienne aire signalée sur le CN (emprise)
 - Allée historique signalée sur le CN tracé complet / partiellement déviée



→ Concernant le patrimoine de la campagne habitée

- pour les espaces libres et les immeubles bâtis des domaines :
 - à travers le plan graphique et les choix d'attribution réglementaire des espaces libres non bâtis et des immeubles bâtis (voir chapitre suivant) ( ou  et )
 - dans les dispositions générales du règlement écrit à travers les dispositions réglementaires de la légende graphique du PVAP passant notamment par un travail de définition précis des espaces et de leurs enjeux.
 - complétées par les dispositions particulières sur le volet espaces bâtis (*chapitre I - Qualité urbaine, environnementale et paysagère des immeubles ou parties d'immeuble bâtis*) et espaces non bâtis (*chapitre II - Traitement environnemental et paysager des immeubles non bâtis, des espaces libres et des abords des constructions*) qui précisent les modalités d'intervention en restauration/ restitution et la qualité attendue de ces interventions, notamment :
 - * pour les **immeubles bâtis protégés** à travers les articles dédiés : *1.4 Dispositions applicables aux interventions en restauration des espaces bâtis protégés* et *4.1 Modification partielle ou ponctuelle de toiture des constructions existantes*. Dans les articles suivants à travers des paragraphes dédiés : *3.1 Ravalement de façade et autre maçonnerie en élévation des constructions existantes*, *3.4.1 Menuiserie*, *3.4.2 Volet extérieur*, *3.4.3 Ferronnerie*.
 - * pour les **immeubles non bâtis protégés** à travers les articles dédiés : *2. Seuils et aménagements au contact des façades*, *3 Aménagements des immeubles non bâtis et des espaces libres*, *4. Traitement des sols*, *5. Traitement des allées et des chemins des espaces libres privés*, *6. Traitement des clôtures, des limites et autres aménagements associés*, *7. Plantation*, *8. Traitement des aires de stationnement*. Dans les articles 3, 4, 8 les conditions d'aménagement par thématique sont précisées par type d'espace protégé (espace libre à dominante végétale, parc et jardin de pleine terre).
- pour les éléments et ouvrages à caractère patrimonial (murs, portails, puits, etc.)
 - ils sont protégés à travers le plan graphique pour ceux qui ont pu être repérés. Les éléments extérieurs protégés sont des éléments ponctuels (☆) numérotés sur le plan et listés en annexe du règlement écrit.
 - ils sont également protégés par la légende surfacique dès lors qu'ils sont compris dans un espace libre protégé tel que défini dans les dispositions générales du règlement écrit ( ou ).

→ Concernant les patrimoines structurants

- l'Oppidum d'Entremont et le Hameau des Platanes font l'objet d'un secteur réglementaire () permettant d'adapter certains articles du règlement écrit à leurs caractéristiques propres.
 - Le secteur de l'Oppidum () offre les conditions de réalisation d'un projet de mise en valeur ou d'accessibilité du public en introduisant les conditions réglementaires nécessaires à sa mise en oeuvre vis-à-vis des espaces libres à dominantes végétales dans *l'article 7-3.6.2 des conditions générales*.
 - Le secteur du Hameau des Platanes () introduit entre autres des règles différentes d'implantation et de gabarits des constructions nouvelles permettant d'affirmer le caractère de hameau du secteur (*article 2 - Insertion, volumétrie, gabarit et hauteur de constructions*).
- l'objectif de mise en valeur et de restauration du caractère paysager des axes principaux structurants (ancienne route des Alpes et anciennes route de Sisteron) est traité par l'intermédiaire du plan graphique : protection des alignements d'arbres () , demande de requalification paysagère des abords par attribution graphique () , demande ponctuelle de requalification d'aménagements existants (Ⓜ voir objectif 2). Dans le règlement écrit, un article au traitement des voies précises les attendus en termes d'aménagement et de présentation (profil, mobilier, etc.).

→ Concernant le patrimoine culturel

- les points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur () sont repérés au plan graphique et numérotés. Ce numéro renvoie à un tableau en annexe du règlement écrit qui précise l'objet de la vue et les plans qui la composent. Dans les dispositions générales, le règlement écrit définit les conditions de préservation de ces vues (*article 7-5.4*). Certains articles des dispositions particulières sont, par ailleurs, soumis à des conditions garantissant la préservation et la mise en valeur de ces vues, notamment ceux relatifs à l'implantation, au gabarit et à l'aspect des constructions nouvelles ou existantes (*article 2* chapitre I).

— Mur de soutènement, rempart, mur de clôture



Élément extérieur particulier⁶

Annexe

N° porté au plan réglementaire	Type d'élément
1	PORTAIL
2	PUITS



Point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur

Annexe

N° de la vue	NOM de la vue	OBJET de la vue	PHOTO de la vue
1	SAINTE-VICTOIRE	Vue ouverte depuis le chemin X vers la montagne Sainte-Victoire, comprenant un premier plan agricole, la vallée boisée des Pinchinats et le clocher de la chapelle Sainte-Anne en second plan.	

➔ OBJECTIF 2 - Répondre aux enjeux de composition du territoire et d'intégration paysagère des constructions existantes et nouvelles pour la mise en valeur des patrimoines :

Considérer les secteurs de développement urbain existants

- > LE HAMEAU DES PLATANES
- > LE SECTEUR MARUÈGE
- > LES ABORDS DES AXES PRINCIPAUX



Inviter à produire des formes d'installation et une architecture référencée cohérentes avec les héritages du SPR selon ses différents secteurs à enjeux

- > GABARITS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES
- > IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES
- > ASPECTS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES
- > ASPECTS DES ESPACES LIBRES PRIVÉS CRÉÉS
- > ASPECTS DES ESPACES LIBRES PUBLICS CRÉÉS

conditionnés par



PVAP

Gommer, améliorer les aménagements et constructions dénaturants

- > ASPECTS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES
- > ASPECTS DES ESPACES LIBRES PRIVÉS EXISTANTS
- > ASPECTS DES ESPACES LIBRES PUBLICS EXISTANTS



conditionnés par



PROJET DE REQUALIFICATION



Immeuble bâti ou non bâti à requalifier⁶



Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur¹²



→ Concernant les secteurs de développement urbain

- création du secteur réglementaire de Maruège au plan réglementaire () assorti dans le règlement écrit de dispositions générales et particulières précisant les conditions d'implantation, de gabarit des constructions nouvelles au [chapitre I - Qualité urbaine, environnementale et paysagère des immeubles ou parties d'immeuble bâtis](#) à [l'article 2 - Insertion, volumétrie, gabarit et hauteur de constructions](#) et d'aménagement des espaces libres afin d'accompagner les politiques de développement urbain à l'oeuvre en garantissant la préservation du patrimoine listé (amanderaie, cheminements historiques, restanques et autres ouvrages, anciens, etc.) à [l'article 1 Insertion environnementale et paysagère des aménagements](#) du [chapitre II - Traitement environnemental et paysager des immeubles non bâtis, des espaces libres et des abords des constructions](#).

→ Concernant les constructions et aménagements nouveaux dans le SPR

- dans le règlement écrit, sont précisées dans les dispositions générales la nature des immeubles non bâtis soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère (non protégés ) et leur importance au regard des espaces protégés du SPR.
- L'ensemble des dispositions particulières les concernant encourage à produire des constructions durables, respectueuses de leur environnement paysager et patrimonial et des architectures étudiées pour le SPR notamment à [l'article 1.1 Types et appréciation des opérations autorisées](#), aux articles dédiés : [article 2 Insertion, volumétrie, gabarit et hauteur des constructions nouvelles, des extensions et des surélévations](#), [article 3.3 Composition et matériaux de façade des constructions nouvelles, des extensions et des surélévations](#), [article 4.2 Composition et matériaux de toiture des constructions nouvelles, des extensions et des surélévations et des modifications globales](#) et sous forme de paragraphes dédiés dans les [articles 3.4 à 3.8 et 6 Qualité et traitement environnemental de l'architecture](#) du [chapitre I - Qualité urbaine, environnementale et paysagère des immeubles ou parties d'immeuble bâtis](#).
- Le traitement de ces espaces libres doit garantir une parfaite insertion paysagère des constructions et aménagements nouveaux dès lors qu'ils sont en limite d'un espace bâti ou non bâti protégé ou compris dans un point de vue à préserver (). Ces conditions sont notamment rappelées aux [articles 1 Insertion environnementale et paysagère des aménagements](#) [3.3 Bassin de nage, piscine et ouvrage associé](#), [4. Traitement des sols](#), [5. Traitement des allées et des chemins des espaces libres privés](#), [6. Traitement des clôtures, des limites et autres aménagements associés](#), [7. Plantation](#), [8. Traitement des aires de stationnement](#) du [chapitre II - Traitement environnemental et paysager des immeubles non bâtis, des espaces libres et des abords des constructions](#)
- L'ensemble de ces considérations dans les règlements écrits et graphiques et la rédaction même du règlement écrit permettent, par ailleurs, de ne pas soumettre des espaces sans intérêt et ne présentant d'enjeux aux mêmes règles d'insertion paysagère, de traitements ou d'aspects des espaces bâtis ou non bâtis.

→ Concernant les espaces libres et les constructions existantes non protégés à améliorer

- au plan réglementaire sont repérés précisément par une légende surfacique (■ ou ■) lorsqu'il s'agit de traitement de sol et par une légende ponctuelle (Ⓡ) lorsqu'il s'agit de construction ou d'aménagement, les espaces libres ou les immeubles existants qui portent préjudice à la mise en valeur du SPR et de ses patrimoines ou à une continuité environnementale. Concernant les aménagements existants l'injonction d'amélioration de leur intégration paysagères est rappelée dans chaque paragraphe correspondant des articles du chapitre II des dispositions particulières. Concernant les constructions existantes cet objectif est plus particulièrement traduit à travers les [articles 1. 3 Dispositions applicables aux modifications sur les immeubles bâtis existants](#), [3.8 Couleurs et teintes](#) des dispositions particulières.
- concernant les immeubles bâtis soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère (non protégés ■) adossé aux orientations visant à réutiliser les constructions existantes plutôt que de les détruire, il est proposé dans le cadre du règlement écrit de considérer les possibilités d'évolution globale des constructions existantes et donc de modification de leur gabarit et de leur aspect architectural selon les mêmes conditions que les constructions nouvelles. Les [articles 1.1 Types et appréciation des opérations autorisées](#), [1. 3 Dispositions applicables aux modifications sur les immeubles bâtis existants](#), [6.1.2 Réduction de l'impact carbone](#) des dispositions particulières traduisent réglementairement cet objectif.

→ Concernant les espaces libres relevant du domaine public ou des constructions et installations liées à des services publics

- dans le règlement écrit l'[article 9 Statut réglementaire des voies des dispositions générales](#) (elles sont l'essentiel des espaces libres publics) précise les conditions d'intervention pour garantir un aspect compatible avec le caractère rural du SPR tout en proposant un projet d'aménagement cohérent les hiérarchisant selon leur type.
- en raison de leur caractère et de leur programme particulier, le règlement écrit prévoit dans un paragraphe de l'article [6. Traitement des clôtures, des limites et autres aménagements associés](#) la possibilité d'adaptation des règles de gabarit, de hauteur et de clôtures pour les constructions et installations liées à des services publics.

→ Concernant l'interface entre le domaine public et le domaine privé (accès, clôture)

- dans le règlement écrit, les articles [1. Insertion environnementale et paysagère des aménagements](#) et [6. Traitement des clôtures, des limites et autres aménagements associés](#) du chapitre II des dispositions particulières relatifs à l'insertion des constructions au contexte paysager et patrimonial et aux clôtures sont rédigés de sorte à assurer une relation de qualité entre espace libre et espace public, avec une écriture discrète, un choix de matériaux cohérent et un accompagnement végétal qualitatif et approprié. La règle prévoit les adaptations nécessaires pour le secteur du hameau des Platanes.
- par ailleurs, dans chaque article des dispositions particulières, le traitement et l'aspect des aménagements et des constructions sont soumises à la mise en valeur des points de vue et perspectives à préserver (◀).

02.02 - Transcriptions réglementaires et justifications des prescriptions du PVAP

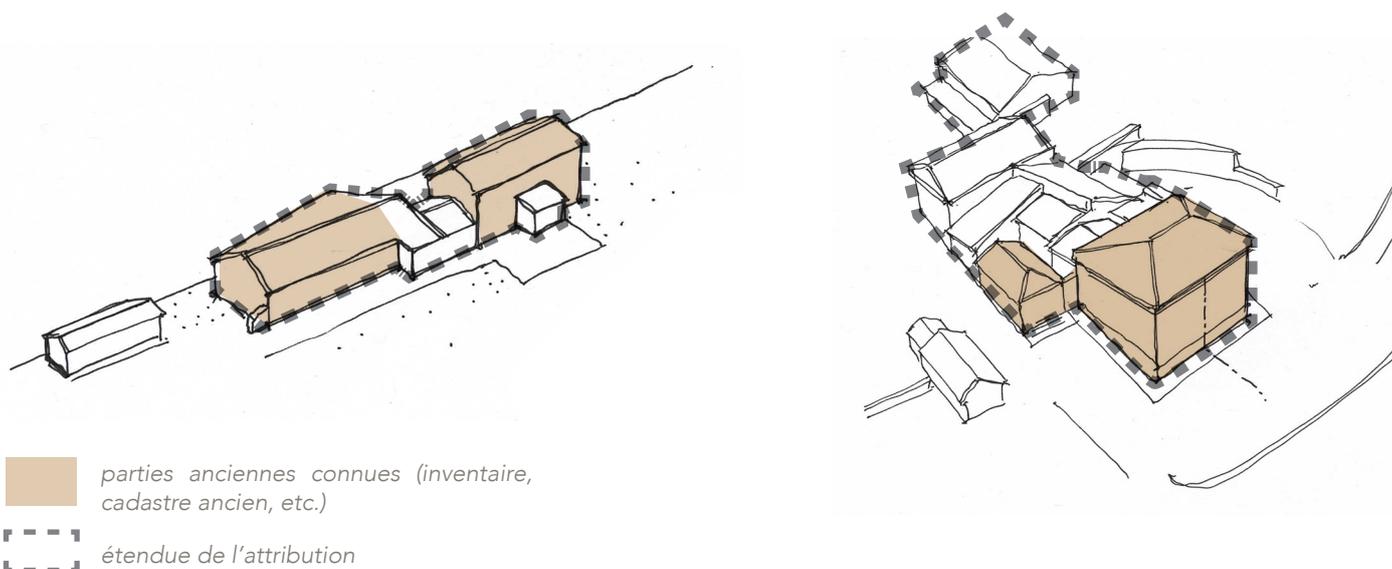
02.02.01 - Les principes d'attribution réglementaire retenus

Les attributions sont faites, d'une part, en fonction du diagnostic patrimonial et de l'inventaire en fonction des objectifs définis pour le PVAP, et d'autre part, au regard des dispositions de la légende réglementaire fixée par arrêté d'octobre 2018.

→ Concernant les immeubles bâtis

L'ensemble des constructions inventoriées a été protégé comme témoin de la constitution historique du territoire, comme élément essentiel dans la composition du paysage. Ce sont principalement des constructions liées à un domaine historique constitutif de la campagne aixoise des 17e-18e-19e siècles peinte par Cezanne (immeuble bâti ou élément). Il s'agit aussi de patrimoine religieux (chapelle) ou artisanal (four).

L'attribution concerne les constructions anciennes et leurs extensions.



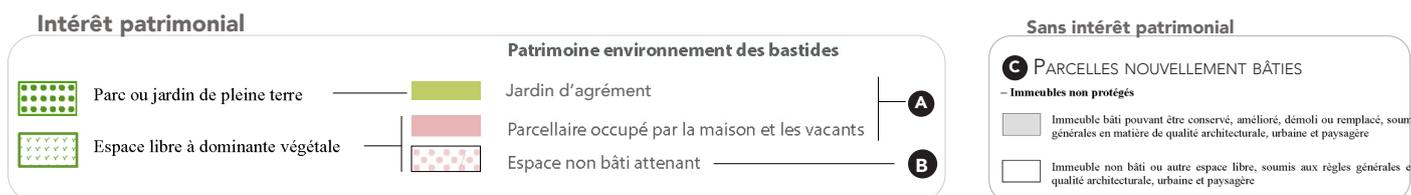
→ Concernant les espaces libres et les immeubles bâtis

L'attribution de ces espaces est conduite par les principes suivants :

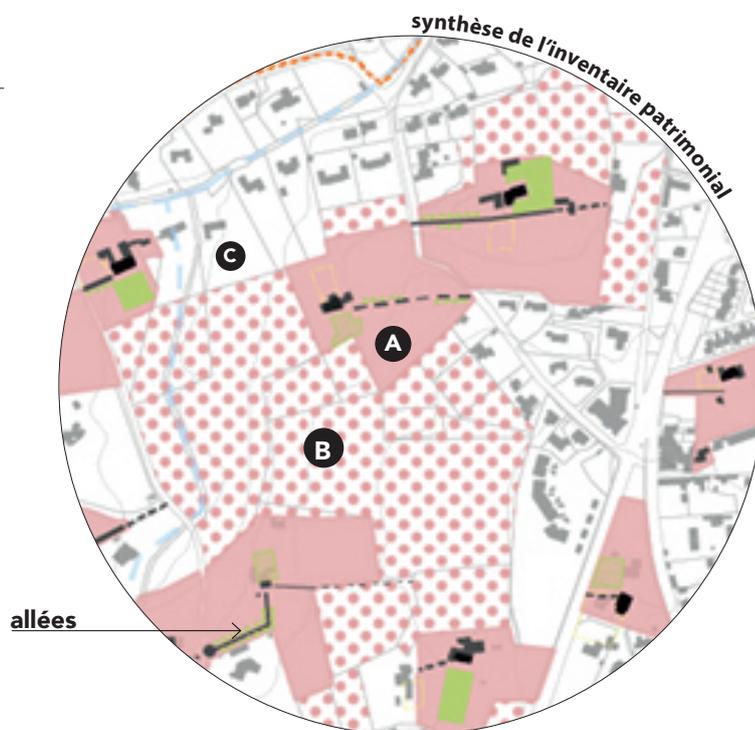
- L'intérêt patrimonial de la parcelle ou de l'espace libre
- Les caractéristiques de ces espaces qu'il est nécessaire de préserver pour en garantir la qualité patrimoniale
- Les enjeux de mise en valeur des espaces libres présentant un intérêt patrimonial des domaines historiques ou des patrimoines structurants.

La protection des espaces non bâtis est soumise à trois critères :

1. l'appartenance à un domaine historique constitutif de la campagne aixoise des 17e-18e-19e siècles peinte par Cezanne, selon les conditions précisées dans le tableau ci-dessous. Ainsi toutes les parcelles héritées d'un domaine sont protégées c'est-à-dire la parcelle **A** ou parcelle mère accueillant le mas, la bastide ou le bastidon et les parcelles libres de constructions attenantes (parcelles **B**). L'ensemble est considéré comme l'état subsistant d'un domaine.
2. la participation de cet espace à un patrimoine structurant du SPR.
3. les espaces libres des parcelles nouvellement bâties (parcelle **C**) peuvent être partiellement protégés s'ils sont compris au sein d'espaces protégés et qu'ils ne présentent pas de dénaturations profondes, voire irrémédiables.



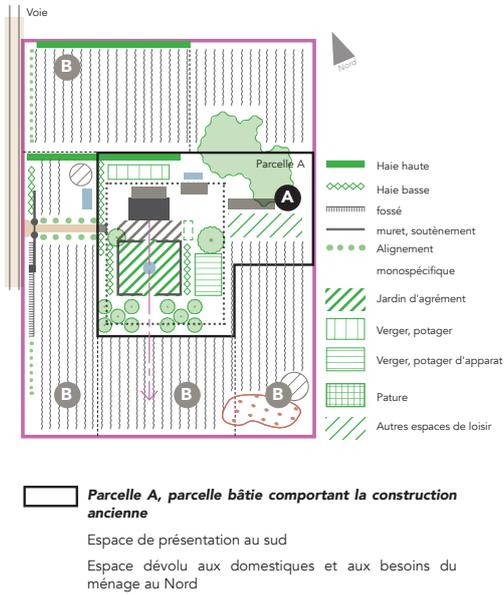
TYPES	TRANSCRIPTION GRAPHIQUE
A PARCELLE MÈRE	
JARDIN D'AGRÉMENT	
B PARCELLE ATTENANTE NON BÂTIE	
C LES PARCELLES DU DOMAINE NOUVELLEMENT BÂTIES PARTICIPANT À LA MISE EN VALEUR DU DOMAINE*	
Travail d'attribution non plus à la parcelle mais à l'échelle de l'espace selon sa qualité.	C1 C2 C3



A PARCELLE MÈRE - bastides et bastidons

Parcelle comprenant la **construction principale historique**, parfois un **jardin d'agrément**. Parcelle mise en scène dans le paysage.

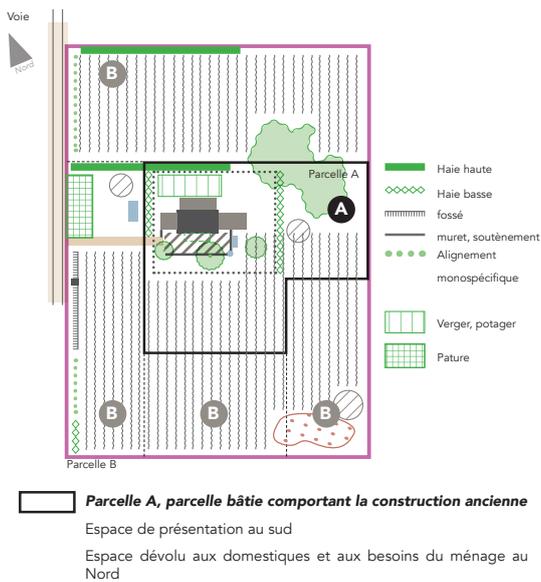
Schéma de composition



A PARCELLE MÈRE - bastidons et mas

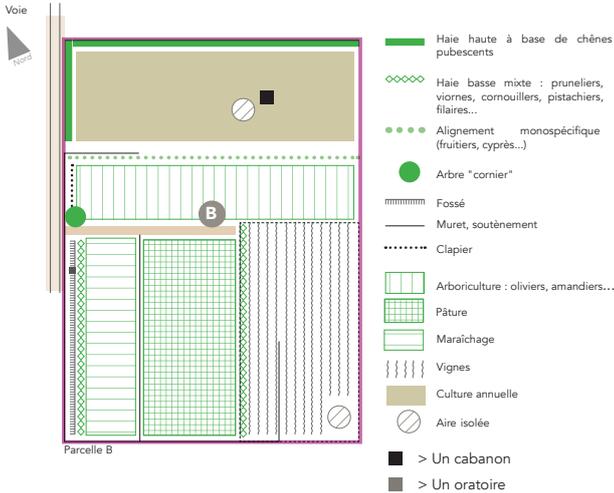
Parcelle comprenant la **construction principale historique**, parfois un **jardin d'agrément**. Parcelle mise en scène dans le paysage.

Schéma de composition



B PARCELLE ATTENANTE ET CONTIGÜË NON BÂTIE

Parcelle non bâtie **contiguë à la parcelle mère** ou attenante à une parcelle du même type. Parcelle constitutive de la structure historique, du **caractère agricole du territoire** et in fine du **paysage cézannien**, parcelle contribuant également à la **mise en valeur des parcelles mères**.



C PARCELLES NOUVELLEMENT BÂTIES

Parcelles comprenant une construction nouvelle mais ayant conservé **leur caractère rural**.

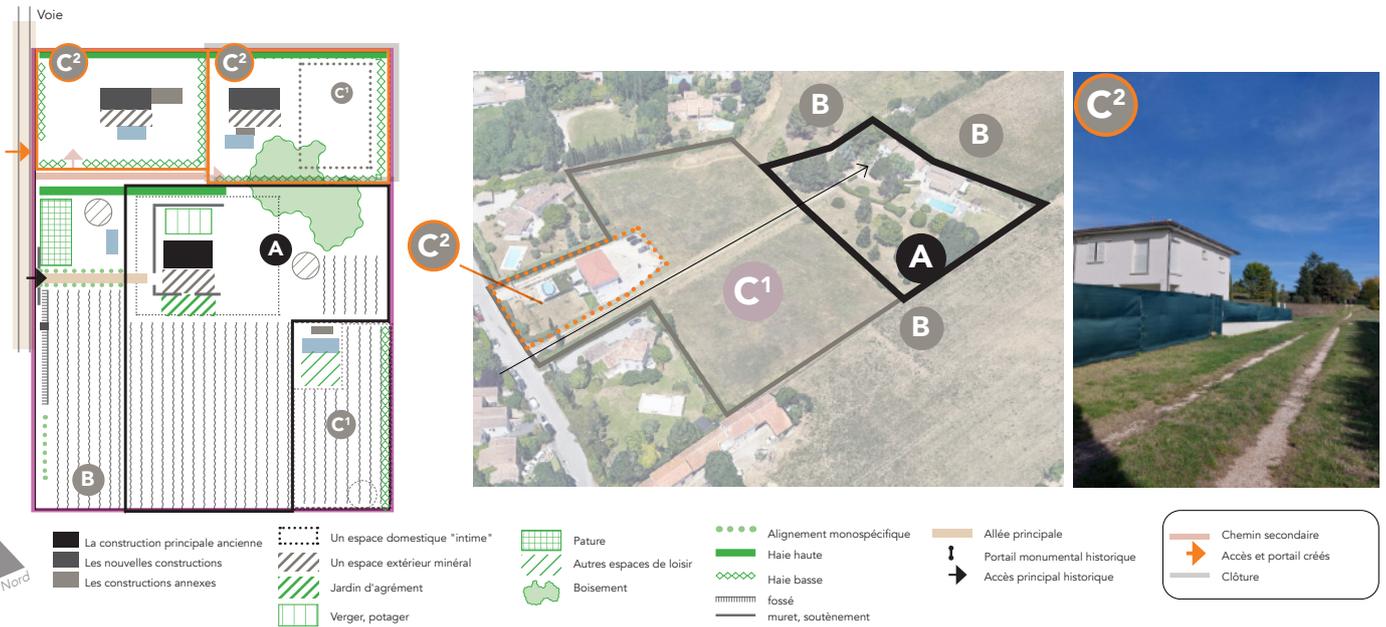
Schéma de composition



C PARCELLES NOUVELLEMENT BÂTIES

C² Parcelles comprenant une construction nouvelle avec un espace libre dénaturant associé

Schéma de composition



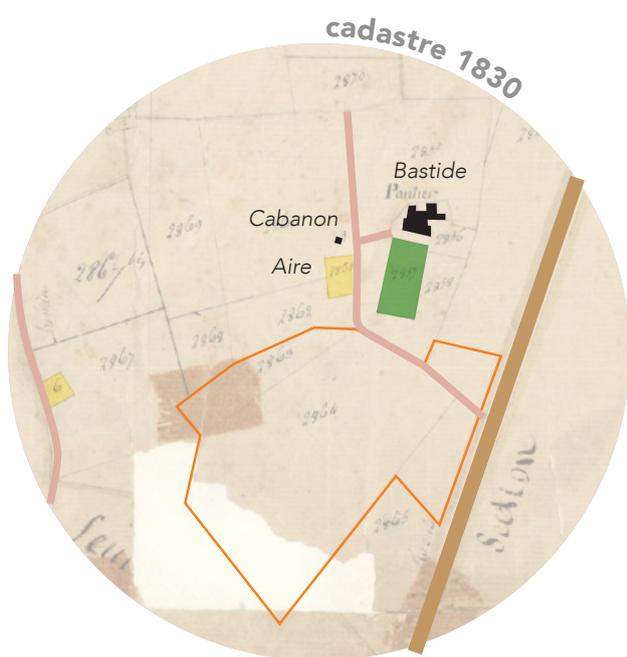
C PARCELLES NOUVELLEMENT BÂTIES

C³ Parcelles nouvellement bâties C3, **profondément et irrémédiablement dénaturées.**

Schéma de composition



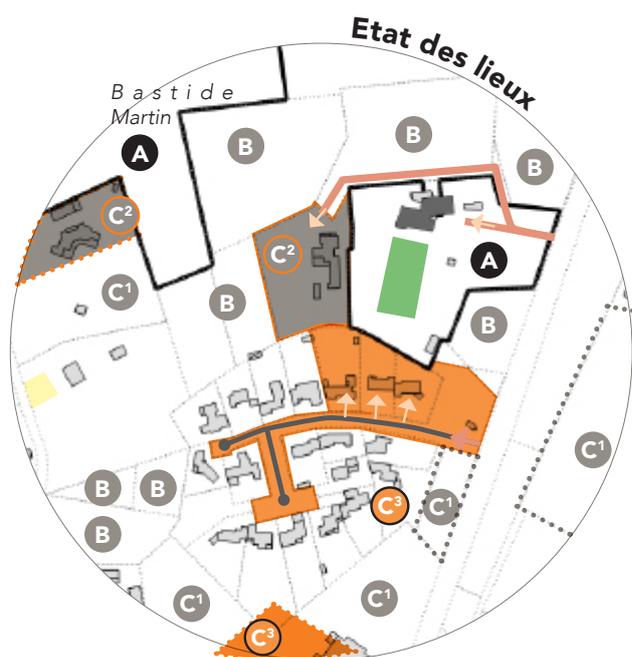
Exemple d'application des principes d'attribution



Cas Bastide Pontier

Découpage parcellaire des anciennes parcelles agricoles de la Bastide.

= Lotissement dénaturant.



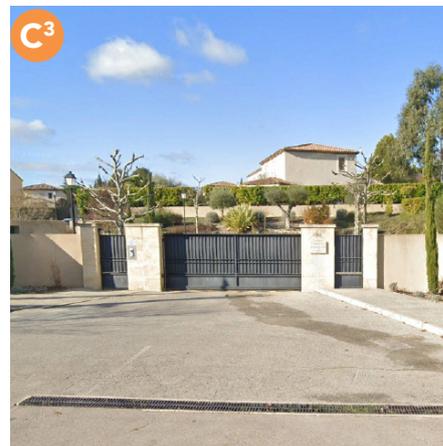
PARCELLE A Mère :

+ Préservation de la bastide et de son espace domestique.

- Création d'un nouvel accès monumental depuis la route des Alpes.

PARCELLES contigües et à proximité :

- Lotissement : Création d'un accès monumental sur la route des Alpes; L'allée a un caractère urbain (trottoir, mobiliers...) et est complexe ; Le découpage parcellaire induit un morcellement du paysage ; fermeture du paysage : clôtures hautes et opaques.



02.02.02 - Synthèse par légende réglementaire

III - Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Légende réglementaire	 Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	<p>Les immeubles des domaines historiques des 17e-18e-19e siècles de la campagne aixoise peinte par Cézanne, quel que soit la typologie à laquelle ils appartiennent.</p> <p>Les immeubles antérieurs à 1950 s'inscrivant dans les logiques historiques rurales et agricoles du territoire.</p> <p>Les immeubles anciens relevant du patrimoine structurant du territoire : chapelle, four, auberge, etc.</p>
Critères d'attribution	<p>Intérêt patrimonial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ancienneté, • Contribution historique à la constitution du territoire et du paysage • Caractère pittoresque <p>Intérêt architectural des façades et des toitures</p> <p>Intérêt paysager (disposition du bâti dans le domaine, gabarit, composition en plusieurs volumes)</p>
Enjeux, Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les édifices témoignant de la formation historique 17e-18e-19e siècle de la campagne aixoise peinte par Cézanne. • Eviter la disparition d'éléments remarquables pour conserver la valeur historique, architecturale, artistique de l'immeuble.
Principes réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et mettre en valeur leurs façades et leurs toitures de façon à préserver leurs qualités intrinsèques et leur intérêt pour le paysage. • Leur démolition, leur altération et leur surélévation sont interdites. • La modification de leurs façades et toitures est soumise à condition.
Référence aux orientations du PVAP	Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée.

Légende réglementaire	 Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	<ul style="list-style-type: none"> • Murs de clôture • Murs de soutènement d'espaces libres, • Aqueduc de Calèche
Critères d'attribution	<p>Intérêt patrimonial, paysager et culturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ancienneté, • Participation à la qualité des espaces non bâtis, à la mise en valeur des immeubles bâtis des domaines dans le paysage et à la création de vues panoramiques dans le domaine. • Pour l'Aqueduc, élément structurant du territoire et du paysage, motif peint par Cézanne. <p>Intérêt architectural des murs et de leurs ouvrages de second œuvre.</p>
Enjeux, Objectifs	Préserver, mettre en valeur et améliorer la présentation de ces ouvrages
Prescriptions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et mettre en valeur leurs qualités intrinsèques et leur intérêt pour le paysage • Améliorer la présentation de ces ouvrages, • Leur démolition et leur altération sont interdites
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée • Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR

Légende réglementaire	 Élément extérieur particulier
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	<p>Éléments extérieurs rattachés à un immeuble non bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Éléments d'ornementation d'espaces libres tels que portails monumentaux, oratoires, etc. • Éléments nécessaires aux exploitations agricoles : puits, bassins, abreuvoirs, etc.
Critères d'attribution	<p>Intérêt patrimonial ou archéologique d'éléments extérieurs isolés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ancienneté, • Typologie, • Témoignage d'une organisation historique liée à un usage <p>Intérêt architectural, esthétique ou artistique intrinsèque.</p>
Enjeux, Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Éviter la disparition d'éléments remarquables ou typologiques pour conserver les qualités intrinsèques de l'espace libre dans lequel l'élément s'insère • Mettre en valeur les manifestations sur le domaine public des domaines historiques et du passé agricole du territoire
Prescriptions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et mettre en valeur leurs qualités intrinsèques et leur intérêt pour l'espace libre ou la façade dans lequel il s'insère • Améliorer la présentation de ces ouvrages, • Leur démolition, leur déplacement et leur altération sont interdites • Leur modification est soumise à condition
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée • Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR

Légende réglementaire	 Parc ou jardin de pleine terre
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Ils concernent des parcs* ou jardins* d'agrément* qui composent l'espace domestique aux abords immédiats de la construction principale d'un domaine.
Critères d'attribution	<p>Intérêt patrimonial, historique</p> <ul style="list-style-type: none"> Intérêt historique et paysager : motif paysager entrant dans la composition historiques des domaines <p>Intérêt paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> Aménagements formant une composition pensée à l'échelle du territoire avec les autres espaces libres du domaine pour mettre en valeur et inscrire la construction principale dans le paysage, amplifier l'étendue de la propriété (vues depuis le domaine vers le grand paysage, limite peu marquée), et pour accentuer la capacité de parfaite maîtrise de l'homme sur les espaces libres. <p>Intérêt intrinsèque</p> <p>Qualité des compositions végétales et des ouvrages qui les accompagnent (murs, fontaines, emmarchements, sols, etc.) en raison de leur ancienneté, leur mise en oeuvre ou les matériaux employés.</p> <p>Intérêt environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace pouvant comprendre une végétation arborée mature générant de l'ombrage et des continuités écologiques
Enjeux, Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Préserver la composition et la vocation (espace d'agrément, offrant des vues sur le domaine et le grand paysage, mettant en valeur la construction principale du domaine) Préserver leur qualité d'espace libre de pleine terre et la perméabilité des sols Préserver leur caractère végétalisé
Prescriptions réglementaires	<p>Les caractéristiques, principes de composition (organisation, composition végétale, etc.) et éléments de ces espaces doivent être conservés et restaurés (eaux décoratives, murs, fabriques de jardins, éléments décoratifs, etc.). Le renouvellement du patrimoine végétal notamment arboré doit être assuré.</p> <p>Les vues panoramiques, les vues extérieures ou les perspectives artificielles existantes doivent être maintenues.</p> <p>La qualité d'espace libre de pleine terre et la perméabilité des sols doivent être préservées.</p> <p>Leurs aménagements et leurs modifications sont soumis à condition</p>
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée

Rappelons que cet espace peut être composé :

- d'un espace extérieur minéral au pied de la façade principale de l'habitation duquel on a une vue panoramique et une vue extérieure sur le domaine et le grand paysage ou à l'arrière de l'habitation entre cette dernière et des communs sous formes de cours caladée ou d'aire de battage.
- d'un espace extérieur jardiné pour l'agrément (jardin d'agrément) devant la construction principale ou parfois également sur l'un de ses côtés. La composition de cet espace libre est axée sur la façade principale (travée centrale ou porte d'entrée) et peut être symétrique. Cette composition peut mettre en scène l'une des vues sur le domaine et le grand paysage. Lorsqu'il n'y a pas d'élément de paysage lointain à mettre en scène, le jardin d'agrément compose une perspective artificielle.
- d'un verger-potager pour les besoins du ménage placé sur le côté,
- d'un bois d'agrément à l'arrière ou sur le côté de l'habitation,
- d'autres aménagements historiques de promenades (tèse, etc.).

Ils sont caractérisés par :

- la construction d'un paysage ordonnancé,
- des éléments de structure, d'architecture et des plantations, organisés pour que les vues panoramiques et extérieures soient permises (structures basses, murets, balustrades). Quand cela est possible, l'ensemble s'appuie sur le relief pour accentuer ces vues (terrassements, terrasses, restanques).
- des limites (structures, limites des différents espaces, clôtures des parcelles) pas ou peu matérialisées pour établir une continuité visuelle jusqu'au grand paysage.

Légende réglementaire		Espace libre à dominante végétale
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	<p>Ils concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces libres de l'Oppidum d'Entremont (MH) • Les espaces libres non bâtis des domaines attenants ou en continuité des domaines (parcelles A et B hors parcs et jardins de pleine terre) • Les espaces libres nouvellement bâtis (parcelles C) compris au sein d'espaces libres protégés et ne présentant pas de dénaturations. 	
Critères d'attribution	<p>Intérêt patrimonial, historique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt archéologique et caractère remarquable de l'Oppidum d'Entremont • Intérêt historique : lecture de la structure historique du territoire composé de domaines agricoles. <p>Intérêt paysager</p> <p>Concernant l'Oppidum d'Entremont, ensemble émergent constituant un point de repère.</p> <p>Concernant les domaines ces espaces forment une composition pensée à l'échelle du territoire avec les autres espaces libres* du domaine* pour mettre en valeur* et inscrire la construction principale dans le paysage, amplifier l'étendue de la propriété (vues depuis le domaine vers le grand paysage, limite peu marquée), et pour accentuer la capacité de parfaite maîtrise de l'homme sur les espaces libres.</p> <p>Intérêt environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> • continuités écologiques, îlot de fraîcheur aux abords du bâti. 	
Enjeux, Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver ces espaces libres^o dans leur vocation et dans leur traitement, • Les maintenir et les mettre en valeur 	
Prescriptions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> • Leur qualité d'espace libre^o à dominante végétale doit être préservée. • Les espaces de pleine terre^o et la perméabilité des sols doivent être maintenus. • Les caractéristiques, principes de composition et éléments de ces espaces doivent être conservés et restaurés. • Les vues panoramiques^o, les vues extérieures^o ou les perspectives artificielles^o existantes doivent être maintenues. • Les aménagements nouveaux sont soumis à condition 	
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée • Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR 	

Rappelons que les espaces libres à dominante végétale sont caractérisés par :

- Leurs grandes étendues où la recherche d'exploitation agricole est maximale excluant la présence de grands arbres et autres motifs naturalistes ;
- Une ou plusieurs cultures basses et ordonnancées (rangs réguliers), ou prairies pouvant être structurées sur plusieurs niveaux de terrasse (restanque) ;
- Des limites peu ou pas marquées que ce soit au sein de l'espace cultivé, avec le domaine public ou avec les propriétés voisines ;
- Ponctuellement, une haie plantée (cyprés, chênes, etc.) perpendiculairement au vent dominant pour protéger une culture maraîchère ou une construction ou autre motif naturaliste (arbre de haute tige isolé) ;
- Des espaces de transition aux abords des parcs et jardins de pleine terre et des constructions historiques comprenant des aménagements domestiques.
- Au cœur de l'espace cultivé on peut trouver divers aménagements : remise agricole de jardin, puits, aires, ponceaux, bornes, fossés/canaux bâtis, bories, restes d'aqueducs, mines d'eau, apiers, etc.

Légende réglementaire		Espace boisé classé (Articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme).
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Végétation naturelle des coteaux boisés de l'oppidum d'Entremont (MH), de la vallée des Pinchinats,	
Critères d'attribution	Valeur écologique et paysagère intrinsèque et d'ensemble <ul style="list-style-type: none"> • Biodiversité • Continuité végétale 	
Enjeux, Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Sanctuariser ces espaces de biodiversité et préserver le caractère naturel, marqueur du rôle environnemental du fleuve 	
Prescriptions réglementaires	Le classement en Espace Boisé Classé impose la protection de la nature boisée du sol.	
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR (entité paysagère) 	

Légende réglementaire		Séquences naturelles
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Ils concernent : <ul style="list-style-type: none"> • Les coteaux boisés et ripisylves qui structurent naturellement le territoire du Site Patrimonial Remarquable (SPR) • Les coteaux boisés dominant les « cuvettes » qu'ils délimitent et constituent un motif repérable dans les vues lointaines sur ce territoire 	
Critères d'attribution	Intérêt paysager Motif formant des seuils entre la ville dense et le SPR, entre les différents secteurs du SPR Motif entrant dans la composition des points de vue et perspectives protégés. Intérêt environnemental Continuités écologiques, réservoirs de biodiversité.	
Enjeux, Objectifs	Préserver ces séquences avec leur caractère homogène et continu Le caractère naturaliste de la palette végétale doit être préservé.	
Prescriptions réglementaires	Ces séquences doivent être conservées et rester libres de constructions.	
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR 	

Légende réglementaire	 Séquence, composition ou ordonnancement végétal d'ensemble
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	<p>Les compositions et ordonnances végétales d'ensemble qui structurent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alignements mono-spécifiques d'arbres de haute tige bordant les voies principales 19e, 20e siècles. • Alignements mono-spécifiques d'arbres bordant les allées historiques des domaines • Cordons arborés pseudo-spontanés pouvant comprendre des arbres de hautes tiges en bord de chemin, éventuellement sélectionnés et taillés. • Haies agricoles monospécifiques ou haies champêtres à base de chênes pubescents
Critères d'attribution	<p>Intérêt patrimonial et historique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancienneté - Sujets remarquables <p>Intérêt paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caractérisent et hiérarchisent les voies qu'ils bordent - Motif historique de la composition paysagère des domaines - Motif qualitatif emblématique de l'identité rurale du SPR <p>Intérêt environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> - Continuités écologiques - Protection des cultures maraichères
Enjeux, Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Le symbole graphique utilisé représente un principe d'alignement d'arbres et non la localisation individuelle des arbres à conserver. C'est la composition végétale d'ensemble et son rôle dans la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural qui sont protégés.
Prescriptions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> • Les compositions végétales doivent être conservées, protégées, complétées et renouvelées selon leur configuration actuelle. • Conserver les conditions d'apparition et de maintien de la séquence
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée • Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR

Légende réglementaire	 Arbre remarquable ou autre élément naturel
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	<ul style="list-style-type: none"> • Arbres protégés pour leurs dimensions importantes, leur port équilibré éventuellement leur essence particulière.
Critères d'attribution	<p>Intérêt urbain et paysager</p> <p>Intérêt botanique (essence, âge, dimensions, port)</p>
Enjeux, Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Conservation et protection de l'arbre
Prescriptions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> • Ces arbres doivent être conservés et protégés.
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée

IV - Immeubles non protégés

Légende réglementaire		Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Immeubles récents (de la deuxième moitié du 20 ^e siècle.) à contemporains.	
Critères d'attribution	Constructions récentes étrangères aux logiques historiques de structuration du territoire. Elles n'ont pas d'intérêt patrimonial mais peuvent présenter un enjeu de mise en valeur* des espaces protégés bâtis et non bâtis* et notamment d'insertion paysagère.	
Enjeux, Objectifs	L'objectif concernant ces immeubles est d'améliorer leur présentation s'ils sont conservés pour réduire leur impact sur le paysage et d'adapter leur insertion paysagère et leur aspect architectural s'ils sont reconstruits. Leur maintien et leur rénovation partielle ou globale sont encouragées pour privilégier une intervention plus sobre qu'une démolition-reconstruction. Importance de la qualité des extensions éventuelles et de l'évolution des constructions principales (insertion paysagère, rapport des volumes entre eux, cohérence des accès, etc.)	
Prescriptions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> • Ces immeubles peuvent être démolis • Ils peuvent être modifiés en façades et en toiture, surélevés ou faire l'objet d'une extension sous condition. 	
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> • Gommer, améliorer les aménagements et constructions dénaturants. 	

Légende réglementaire		Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	<p>Les immeubles non bâtis ou espaces libres faisant l'objet de cette légende peuvent être des espaces publics ou des espaces privés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces publics concernés sont l'ensemble des voies, chemins et croisements. • Les espaces privés concernés sont des espaces libres exclus des logiques historiques de structuration à caractère agricole ou rural du territoire. Ils ne présentent plus d'intérêt patrimonial mais peuvent présenter un enjeu de mise en valeur* des espaces protégés. 	
Critères d'attribution	<p>Immeubles non bâtis privés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espace ne présentant pas de qualité patrimoniale et/ou compris dans un contexte lui-même sans intérêt. 	
Enjeux, Objectifs	<p>Immeubles non bâtis publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les éléments patrimoniaux qui les composent et améliorer leur qualité de présentation, afin qu'ils contribuent à la mise en valeur du patrimoine bâti, urbain et paysager. <p>Immeubles non bâtis privés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer leur qualité de présentation et la perméabilité de leur sol, maîtriser l'impact paysager de leurs aménagements. Maîtriser la qualité de traitement des limites. 	
Prescriptions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> • Espaces publics non aedificandi • Espaces privés constructibles, aménageables et imperméabilisables sous condition . 	
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> • Inviter à produire des formes d'installation et une architecture référencée et cohérente avec les héritages du SPR 	

V - Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

Légende réglementaire		Immeuble bâti ou non bâti à requalifier
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	<p>Sur les espaces bâtis cette prescription concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> des modifications de façade (revêtement), <p>Sur les espaces non bâtis elle concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> la requalification de voies secondaires et d'aménagement visibles depuis l'espace public et qui ne sont pas adaptés aux caractéristiques du SPR (mobilier trop dessiné faisant référence aux espaces urbains ou péri-urbains profil de voie ou revêtement routier). L'intégration paysagère d'aménagements existants dans les espaces protégés (cour de tennis, piscine, etc.) 	
Critères	Ouvrages, aménagements ou autres dispositions des espaces bâtis ou non bâtis existants qui contreviennent à la mise en valeur des immeubles bâtis ou non bâtis protégés ou, d'un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur.	
Enjeux, Objectifs	Donner une indication précise de mise en valeur.	
Prescriptions réglementaires	Traduction prescriptive en liste annexe du règlement. Prescription localisée à la parcelle et à partie de l'immeuble concerné.	
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> Gommer, améliorer les aménagements et constructions dénaturants. 	

Légende réglementaire		Espace vert à créer ou à requalifier
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	<ul style="list-style-type: none"> espaces libres au sein ou en limite d'un espace protégé qui ont perdu leur caractère rural ou agricole leurs aménagements contreviennent à la mise en valeur des immeubles bâtis ou non bâtis protégés ou de point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur . Ils dégradent localement des qualités environnementales et continuités écologiques des espaces libres. 	
Critères d'attribution	Espaces dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine et la restauration de continuités écologiques.	
Enjeux, Objectifs	Mettre en valeur le patrimoine bordant l'espace concerné et/ou restituer et renforcer les continuités végétales.	
Prescriptions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> conserver ou restaurer le traitement végétal, le caractère perméable et de pleine terre des espaces libres Modifier les traitements de sol et aménagements existants portant atteinte aux espaces bâtis et non bâtis protégés s'inscrire en continuité paysagère et écologique avec les espaces protégés attenants 	
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> Gommer, améliorer les aménagements et constructions dénaturants. 	

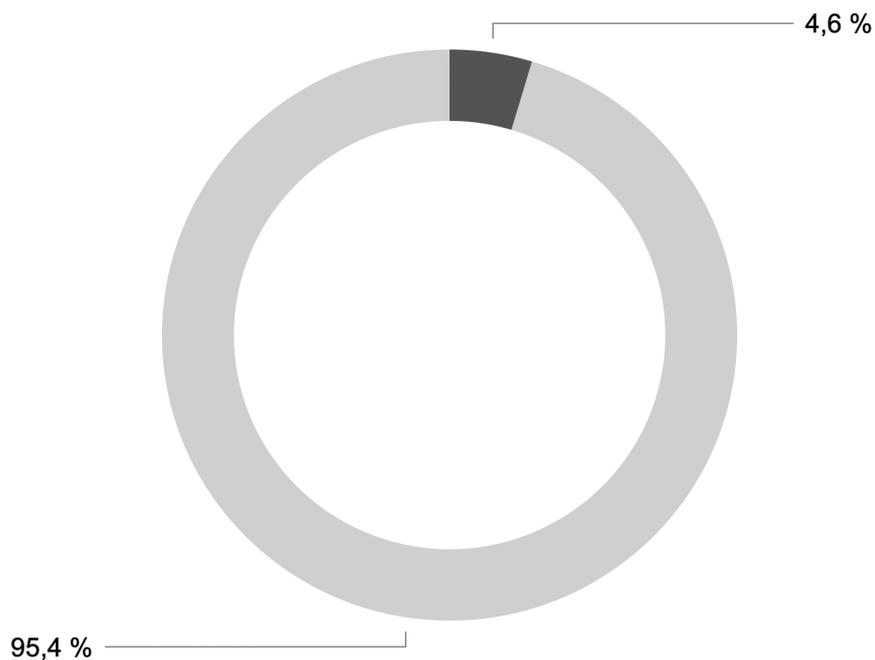
Légende réglementaire		Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples		<ul style="list-style-type: none"> espaces libres imperméabilisés (stationnement, aire de manoeuvre) au sein ou en limite d'un espace protégé qui ont perdu leur caractère rural ou agricole leurs aménagements contreviennent à la mise en valeur* des immeubles bâtis ou non bâtis protégés ou de points de vue ou perspectives à préserver et à mettre en valeur .
Critères d'attribution		<ul style="list-style-type: none"> Espaces dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine bâti ou urbain, et la qualité du cadre de vie
Enjeux, Objectifs		<ul style="list-style-type: none"> Mettre en valeur le patrimoine bordant l'espace concerné par la requalification de ce dernier
Prescriptions réglementaires		<ul style="list-style-type: none"> Modifier les traitements de sol et aménagements existants portant atteinte aux espaces bâtis et non bâtis protégés Les interventions doivent conserver ou restaurer le traitement minéral, le caractère perméable et de pleine terre des espaces libres concernés.
Référence aux orientations du PVAP		<ul style="list-style-type: none"> Gommer, améliorer les aménagements et constructions dénaturants.

Légende réglementaire		Point de vue et perspectives
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples		Points de vue et perspectives offrant une représentation pittoresque de la campagne aixoise des 17e-18e-19e siècles peinte par Cézanne
Critères d'attribution		Vues dont les motifs les composants sont comparables à ceux entrant dans la composition des tableaux de Cézanne. Ces vues portent sur un ou des édifices anciens (bastides, mas, église, aqueduc, etc.), sur le grand paysage, notamment la montagne Sainte-Victoire, et sur le relief d'Entremont (Monument Historique)
Enjeux, Objectifs		Préserver les vues, ne pas leur porter atteinte et les mettre en valeur en veillant : <ul style="list-style-type: none"> à l'intégration paysagère des constructions existantes ou futures entrant de leur cadrage À la suppression des pollutions visuelles (antennes, mobilier urbain ou sportif, végétation envahissante, etc.)
Prescriptions réglementaires		<p>Pour préserver la vue :</p> <ul style="list-style-type: none"> Toute construction nouvelle ou modification du bâti existant, qui pourrait, par sa hauteur de toiture, sa saillie ou l'émergence d'édicules techniques, porter atteinte à la vue, est interdite Toute installation d'équipement, de mobilier ou autres aménagements privés ou publics de nature à dénaturer, encombrer ou entraver la vue est interdite. <p>Pour mettre en valeur la vue :</p> <ul style="list-style-type: none"> La suppression des altérations et pollutions visuelles
Référence aux orientations du PVAP		<ul style="list-style-type: none"> Proposer une mise en valeur du patrimoine culturel associé aux patrimoines du SPR

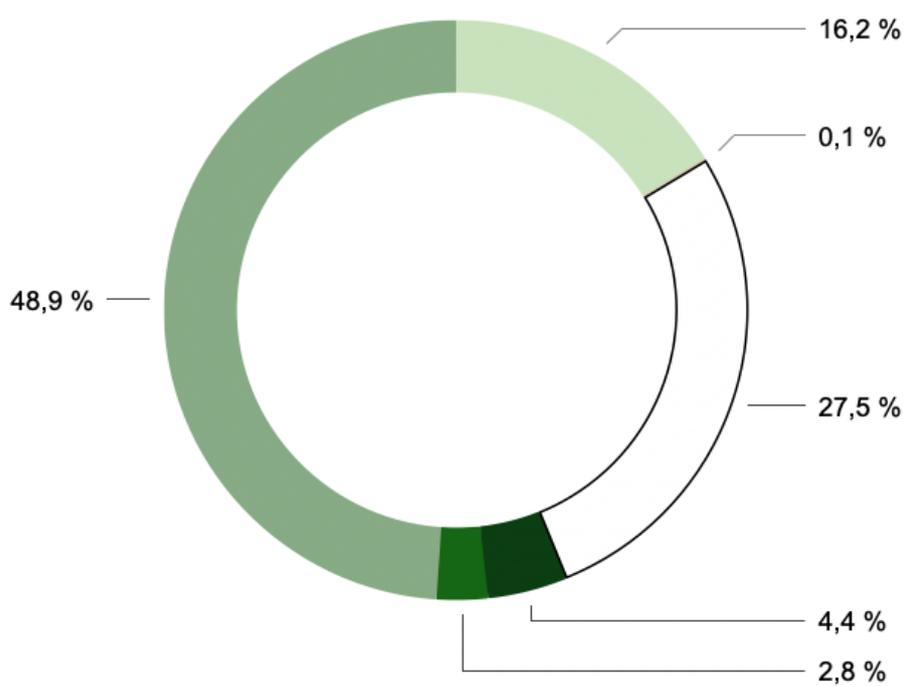
Légende réglementaire		Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Cheminement piéton, anciens chemins ruraux reliant des entités patrimoniales structurantes du territoire : <ul style="list-style-type: none"> • Du terrain des peintres (hors SPR) à l'Oppidum d'Entremont (MH) 	
Critères d'attribution	Liaison exclusivement piétonne reliant deux points d'intérêt patrimonial	
Enjeux, Objectifs	Mettre en valeur le territoire et relier des entités patrimoniales majeures à travers des parcours piétons thématiques Conserver le libre passage des piétons Restituer un caractère rural à ces cheminements	
Prescriptions réglementaires	Le caractère rural du cheminement doit être conservé ou restitué (sol perméable, sans trottoir, accotements naturels, végétation pseudo-naturelle). La largeur du cheminement doit être conservée. Tout dispositif entravant le libre cheminement des piétons doit être supprimé. Des aménagements permettant de mettre en valeur le cheminement tels que des bancs ou indications, cartel, etc..., sont possibles s'ils sont limités au strict nécessaire et si le dessin de ces aménagements est simple et s'intègre dans le caractère rural* du Site Patrimonial Remarquable. La création de dispositif entravant le libre cheminement est interdite.	
Référence aux orientations du PVAP	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer une mise en valeur du patrimoine culturel associé aux patrimoines du SPR 	

02.02.03 - Bilan quantitatif du plan réglementaire

- 97 ensembles bâtis inventoriés au diagnostic (soit 130 entités sur 2682 immeubles bâtis) sont protégés au plan réglementaire du PVAP, soit 4,6% des espaces bâtis.
- Concernant les espaces libres, 56,1% du territoire est protégé dont 48,9% d'espaces libres à dominante végétale, 2,8% de parcs et jardins de pleine terre (29 entités) et 4,4% d'EBC (reconduit du document d'urbanisme en vigueur). Cette répartition rend compte de la spécificité du SPR d'entremont-Saint-Donat qui concerne un territoire rural.
- 30 éléments extérieurs particuliers, 104 arbres remarquables et plusieurs centaines de mètres linéaires de murs, de séquences naturelles et de séquences d'ordonnement végétale complètent ces protections surfaciques.
- 41 points de vue et perspective à préserver et à mettre en valeur sont également portés au plan réglementaire sur l'ensemble du territoire.
- Un peu plus de 16% des espaces libres font l'objet d'une demande de requalification, ils sont accompagnés de 38 demandes de requalification d'immeubles bâtis ou non bâtis au sein d'espaces libres protégés ou non.



● Immeuble bâti protégé ● Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démolé ou remplacé soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère



● Espaces libres à dominante végétale à créer ou à requalifier ● Espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier
 ○ Immeubles non bâtis soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère ● EBC
 ● Parcs et jardins de pleine terre ● Espaces libres à dominante végétale

02.02.04 - Précisions sur le règlement écrit

La structure du règlement écrit

Le règlement du PVAP est structuré en deux chapitres : un chapitre de dispositions générales et un chapitre de dispositions particulières.

Le premier précise les dispositions par légende réglementaire. Il fait ainsi le lien avec le plan réglementaire.

Le second précise pour les espaces bâtis et pour les espaces non bâtis, par thématique, les interventions admises et la qualité de leur traitement exigée. Ces thématiques sont structurées selon un premier chapitre relatif aux immeubles bâtis et un second chapitre relatif aux immeubles non bâtis et autres espaces libres. Au sein des articles, sont précisées les règles applicables aux immeubles protégés et celles applicables aux immeubles non protégés ou aux constructions ou aménagements nouveaux.

Au sujet des immeubles bâtis et des constructions nouvelles

→ Constructions nouvelles, interventions sur l'existant, immeubles existants protégés ou non : définir les types d'action et hiérarchiser les attendus, intégrer les enjeux de développement durable

Dans l'[article 1 Dispositions relatives aux immeubles bâtis existants et aux constructions nouvelles](#) des dispositions particulières des immeubles bâtis, le règlement écrit considère les principales actions possibles en matière de construction nouvelle ou d'intervention sur les immeubles bâtis existants non protégés et protégés à travers trois sous articles. Cet article permet :

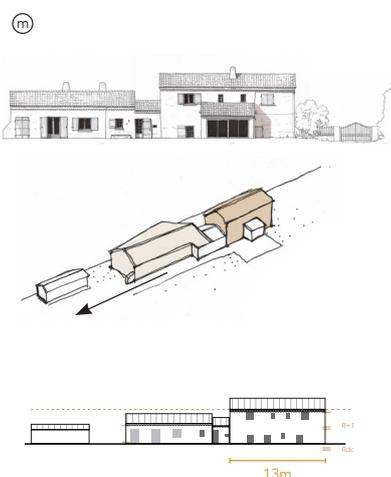
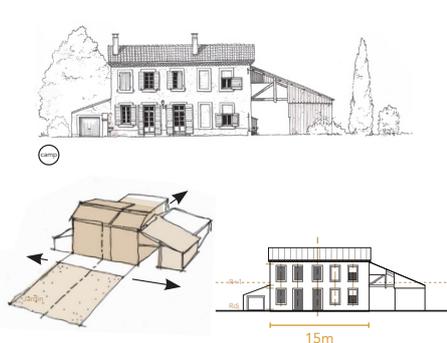
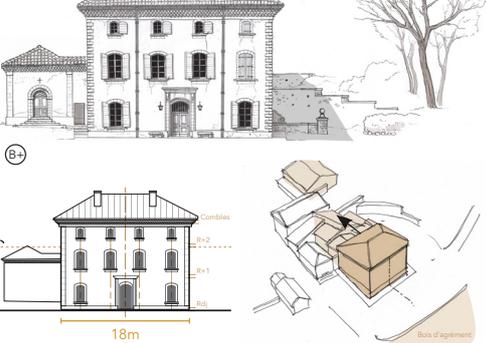
- d'inscrire les orientations et objectifs du PVAP en matière de développement durable, d'insertion paysagère et de qualité architecturale circonstanciée.
- de préciser la nature particulière des extensions et des surélévations qui sont des constructions nouvelles d'un édifice existant, devant donc trouver une réponse architecturale en fonction de ces derniers;
- de ne pas soumettre à des règles de restauration les immeubles bâtis existants non protégés mais de définir des attendus en termes de qualité architecturale et de développement durable en distinguant les modifications partielles et ponctuelles, des modifications globales sur ces constructions ([article 1.3 dispositions applicables aux modifications sur les immeubles bâtis existants](#));
- de hiérarchiser les exigences en établissant précisément les attendus en terme de restauration pour les immeubles bâtis protégés. Il rappelle notamment les postures à adopter en fonction de l'état de l'édifice protégé (pour les parties anciennes conservées, manquantes ou dénaturées) et pour les parties récentes les conditions de leurs évolutions ([article 1.4 Dispositions applicables aux interventions en restauration des espaces bâtis protégés](#)). Ces postures sont proposées au regard des articles de la Charte de Venise. Outre la préservation et la mise en valeur du patrimoine, elles permettent de préciser l'application de l'[article 6 Qualité et traitement environnemental de l'architecture](#) du règlement du PVAP.

→ Indices portés sur les immeubles bâtis protégés : adapter les exigences en termes de restauration sur les constructions anciennes

Parmi les constructions sur les domaines, l'inventaire met en évidence plusieurs typologies plus ou moins anciennes, développant une architecture plus ou moins savante (plus ou moins noble) : les châteaux, les bastides, les bastidons, les mas, les campagnes. Étant donné que la légende réglementaire ne dispose que d'un outil de protection (aplats gris foncé), le plan réglementaire ne peut faire état de ces différentes typologies. Pour répondre aux objectifs du PVAP, le présent projet réglementaire propose des indices associés aux immeubles bâtis protégés (définis à l'[article 7.3.1 des dispositions générales](#)), indiqués au plan réglementaire qui permettent d'introduire dans le règlement écrit des conditions aux modifications et des exigences en termes de restauration. À titre d'exemples, concernant les immeubles bâtis protégés indicés b ou B, les interventions en restauration doivent rétablir un état historique avéré, ou encore, l'[article 1.3 Dispositions applicables aux extensions des constructions existantes](#) des dispositions particulières précise par type d'indice les implantations des extensions pouvant être admises.

Trois niveaux d'indice ont ainsi été établis :

- Les immeubles protégés portant **l'indice B** correspondent aux habitats nobles d'un domaine agricole (bastide et château) dites bastides. Ils sont caractérisés par leur envergure, leur volumétrie massée, leur architecture composée, leur toiture complexe à croupes et noues. Une à plusieurs façades présentent une composition savante hiérarchisée (étagement, symétrie) et des modénatures ou décors. Les matériaux employés sont nobles : pierre de taille, enduits avec façon et/ou décor.
- Les immeubles protégés portant **l'indice b** correspondent aux parties anoblies des parties habitées d'un domaine agricole. Ils sont caractérisés par leur architecture composée sur une ou plusieurs façades selon une composition en travées pouvant être hiérarchisée (étagement, symétrie) et des modénatures ou décors. Les matériaux employés sont nobles : pierre de taille, enduits avec façon et/ou décor.
- Les immeubles protégés portant **l'indice m** correspondent à l'habitat rural (mas) 'un domaine qui historiquement abrite les hommes, les bêtes et les récoltes. Ils sont caractérisés par l'adjonction de plusieurs volumes simples sur un même axe (est-ouest), une absence de composition de façade (seule la partie servant historiquement d'habitation peut présenter une organisation en travées), une toiture simple à un ou deux pans sur chacun des volumes qui la compose, l'emploi de matériaux traditionnels et locaux : enduits à la chaux à pierres vues ou talochés, quelques façons d'enduit.

Les fermes / mas	Les bastidons / campagnes à caractère rural ou bourgeois	Les bastides / bastidons à caractère noble et bourgeois
<p>Un mas type Construction linéaire étendue en conservant la prédominance du gabarit de la construction principale. Les nouveaux volumes sont plus bas et se distinguent du mas. On note également des jonctions récentes et des ajouts de volumes au Sud qui respectent la hiérarchie des gabarits.</p>	<p>Un mas transformé en campagne bourgeoise Évolution du mas en créant une nouvelle forme bâtie ordonnancée, l'extension de l'habitat ne se distingue donc pas. Les adjonctions (garage, hangars, granges au Nord) sont contraintes par les hauteurs de toiture de la construction principale et s'inscrivent dans l'épaisseur du bâti initial.</p>	<p>Une bastide type Extension limitée par le gabarit de la construction principale et seulement au Nord, les autres façades étant percées de baies et ordonnancées. Au delà, des extensions peuvent venir se greffer aux dépendances implantées derrière la construction et venir de part et d'autre si elles présentent un intérêt dans la composition (chapelle) de l'espace de présentation de la bastide.</p>
		
<p>Un bastidon au caractère agricole Une maison complétée de dépendances au Nord et à l'Ouest en conservant la prédominance du gabarit de la construction principale. La façade Sud de l'habitation est ordonnancée. Le rez de cour présente une modénature travaillée (encadrement des baies, porte en pierre de taille).</p>	<p>Un bastidon au caractère bourgeois Une maison bourgeoise avec des dépendances au Nord s'inscrivant dans le gabarit de la construction principale. Trois façades sont percées de baies. Un jardin d'agrément complète le dispositif.</p>	
<p>Inventaire</p> <p>(m) (ma)</p>	<p>(b) (camp)</p>	<p>(B+) (B)</p>
<p>Indices réglementaires</p> <p>l'indice m</p>	<p>l'indice b</p>	<p>l'indice B</p>

➔ Rendre compte de l'hétérogénéité des immeubles bâtis protégés : adapter les conditions d'intervention et de modification

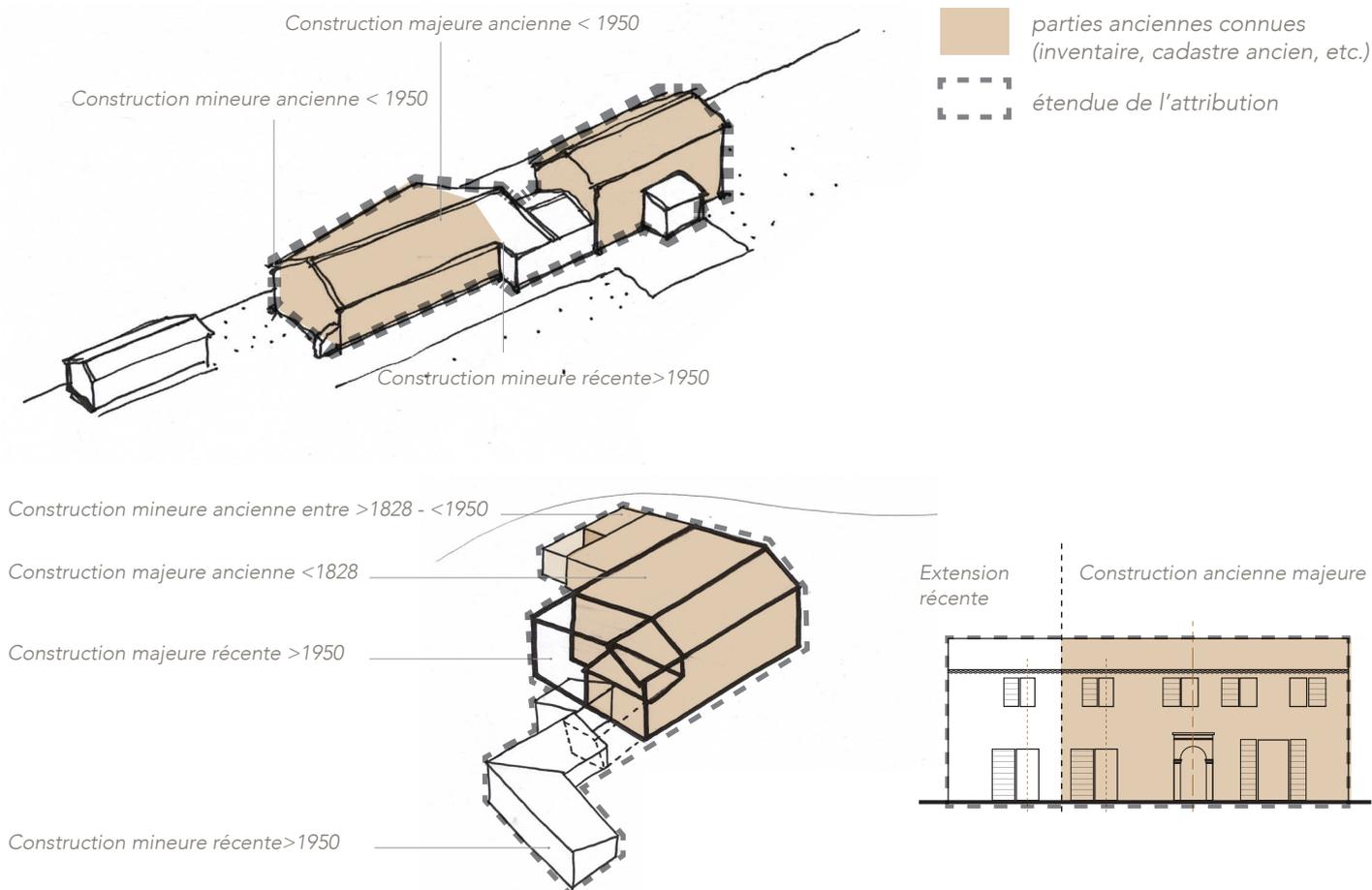
Pour répondre aux objectifs du PVAP, étant donné :

- d'une part, que l'attribution réglementaire s'étend aux constructions anciennes et à leurs extensions,
- et que d'autre part, les immeubles protégés sont des édifices composés de plusieurs volumes qui ont un intérêt architectural et patrimonial inégal (construction majeure, construction mineure, construction ancienne, construction récente) tel que précisé ci-dessous,

le présent projet réglementaire propose dans son règlement écrit des conditions d'intervention et de modification différentes en fonction des caractéristiques des constructions des immeubles bâtis protégés. Ces caractéristiques sont définies dans l'[article 7.3 Immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées](#) des dispositions générales du règlement. À titre d'exemple, les toitures des constructions récentes des immeubles bâtis protégés peuvent être modifiées sous conditions mais pas celles des constructions anciennes qui doivent être restaurées.

- Ils comprennent une ou des constructions majeures anciennes et des constructions mineures. Les constructions majeures conduisent l'organisation des constructions mineures.
- Les constructions mineures peuvent être anciennes ou plus récentes que les constructions majeures, elles peuvent être adossées à la construction majeure ou s'en écarter de quelques mètres.
- Les constructions mineures ou récentes peuvent être placées à l'arrière de la construction majeure et ne pas être lisibles avec la ou les façades principales de la construction majeure. Dans ce cas, elles présentent un enjeu d'insertion et de composition d'ensemble.
- Les constructions mineures ou récentes peuvent aussi être placées à côté de la construction majeure et être lisible avec sa façade principale. Dans ce cas, elles présentent un enjeu architectural.
- Les constructions mineures placées devant la façade principale de la construction majeure doivent être considérées comme des dénaturations.

On entend par constructions récentes toutes constructions postérieures à 1950.



Au sujet des espaces libres

→ Maintien des dispositions environnementales existantes

Quelle que soit l'attribution réglementaire de l'espace libre, le règlement écrit dans ses dispositions générales exige le maintien d'espaces libres de pleine terre et de leur caractère végétal. Cette exigence est soumise à des conditions différentes selon les attributions réglementaires. Elle est confortée par les [articles 4 traitement de sol, 5 traitement des allées et chemins des espaces libres privés et 8 traitement des aires de stationnement](#) du chapitre II des dispositions particulières qui imposent des revêtements perméables y compris pour les sols minéraux.

Les arbres de haute tige et les motifs végétaux caractéristiques du SPR existants qu'ils soient dans un espace protégé ou non ou qu'ils aient un caractère patrimonial ou non doivent être conservés ([article 7 Plantation, chapitre II des dispositions générales](#)). Cette disposition réglementaire répond au double objectif de prise en compte des enjeux environnementaux et d'intégration paysagère des aménagements et constructions nouvelles dans leur contexte patrimonial. Elle est adossée à une palette végétale en annexe 6 de règlement qui doit garantir la plantation d'espèces locales ou méditerranéennes adaptées et non invasives. Placée en annexe du règlement, cette palette peut par ailleurs être amenée à évoluer simplement dans le dossier du PVAP en fonction des changements climatiques.

→ Exigence en terme d'insertion environnementale et paysagère

Plusieurs articles des dispositions particulières du règlement imposent l'intégration environnementale et paysagère des constructions et des aménagement nouveaux : [article 2.1 Insertion des constructions au contexte paysager et patrimonial](#), [article 2.2 Adaptation au terrain naturel](#) du chapitre I, [article 1 Insertion environnemental et paysagère des aménagements](#). Dans ces articles, il est exigé que leur implantation soit conduite par les composantes de leur terrain d'assiette : topographie, hydrographie, ensoleillement, motifs végétaux d'importance caractéristiques du SPR, etc., qu'elle soit attentive aux dispositions à caractère patrimonial (motif végétal, modelé de terrain, éléments, etc.) et accompagnée d'un traitement paysager.

→ Les composantes sensibles des espaces libres

Les allées historiques, les clôtures et les limites, les plantations sont trois composantes particulièrement sensibles du SPR car elles sont directement induites de la formation historique en domaines agricoles de ce territoire, du caractère rural et des paysages anthropiques d'intérêt patrimonial dont il hérite. Ces trois composantes participent à l'élaboration d'un paysage construit depuis le domaine vers le grand paysage, depuis le jardin maîtrisé vers la nature en passant par la culture ordonnancée. Tout étant mis en oeuvre pour que depuis la terrasse de la maison de maître (bastide, bastidon), le domaine semble infini. L'absence de limites et de clôtures et de cheminement maqués est donc un sujet majeur pour la préservation de ce paysage. Quelle que soit la protection de l'espace libre, ces trois composantes font l'objet d'articles dédiés et détaillés ([articles 5 et 6](#) du chapitre II des dispositions particulières du règlement) proposant des solutions d'intégration de système de clôture et de traitements adéquats des limites et des chemins. Ces règles sont cependant adaptées selon les secteurs réglementaires.

Au sujet des espaces libres protégés

La définition précise de la nature et des motifs qui composent les espaces libres protégés dans les dispositions générales du règlement :

→ préserver des motifs paysagers patrimoniaux et non un état existant appelé à évoluer

À travers son écriture, le règlement écrit préserve les motifs et principes de composition des immeubles non bâtis protégés ([7-3.5 Parcs et jardins de pleine terre et 7-3.6 - Espace libre à dominante végétale](#)) et non un état existant de sorte que ce dernier puisse évoluer selon ces principes en cas de d'incidences climatiques ou phytosanitaires sur les espèces végétales notamment. La palette végétale en annexe 6 du règlement qui s'adosse aux dispositions générales et particulières répond au même principe : lister des essences végétales locales ou méditerranéennes adaptables aux changements climatiques à ce jour envisageables et compatibles avec les motifs paysagers du SPR.

→ préciser ce qui relève de la protection

Qu'ils soient repérés ou non sur le plan réglementaire, dès lors qu'ils se trouvent dans un espace libre protégé, l'ensemble des ouvrages (mur, terrasse, modelé de terrain), des éléments bâtis (fabriques de jardin, puits, etc.), des motifs paysagers, des plantations sont protégés dans les sous articles [7-3.5 Parcs et jardins de pleine terre et 7-3.6 - Espace libre à dominante végétale](#) des dispositions générales.



< Aménagement paysager d'un parking, sol perméable



< Chemin privé en terre, accotements naturels



< Clôture ou limite en piquets bois et grillage mouton ou fils électriques



< Limites entre différents espaces libres de différentes propriétés marquées par la végétation et/ou un aménagement du relief.



< Mur de pierres sèches faisant limite entre deux espaces libres d'une même propriété



< Différents traitements de sol perméables, de droite à gauche : gravier sur terre, calade rustique sur terre sans joint ciment, cailloutis sur terre

Conclusion

Berceau de l'installation humaine sur la commune d'Aix-en-Provence (oppidum d'Entremont), le territoire couvert par le Site Patrimonial Remarquable présente une densité de patrimoines qui justifie la création d'un outil de gestion dédié. Il est l'un des derniers bastions sur la commune d'Aix-en-Provence où la campagne habitée des bastides et des mas 17e-18e-19e siècles est relativement bien préservée, celle-là même qui compose les premiers plans des 'Sainte-Victoire' peintes par Cézanne. Il faut par ailleurs noter que sans Site Patrimonial Remarquable des servitudes d'utilité publique s'étendraient largement sur le territoire d'étude compte-tenu du site inscrit qui en couvre une partie (environ 50%) et de la présence en nombre de Monuments Historiques dans ou à proximité immédiate du SPR. Servitudes dépourvues d'outil de gestion qui ne permettraient donc pas de répondre aux enjeux de préservation et d'évolution du territoire repérés par la présente étude.

Bien que son bilan soit mitigé, la ZPPAUP a contribué à préserver ces patrimoines en les protégeant des spéculations foncières. Desservie par le contexte de développement urbain dans lequel elle a été élaborée, soutenue par le POS de 2009, elle est confortée depuis 2015 par le PLU et le sera par le futur PLUi. Néanmoins, contrairement au PVAP, ces documents d'urbanisme ne permettent pas de répondre à l'ensemble des enjeux de préservation et de mise en valeur des patrimoines identifiés.

En raison de l'évolution du contexte régalién (Loi LCAP), réglementaire et du territoire lui-même, le dossier réglementaire de la ZPPAUP ne peut être reconduit en l'état. L'étude met par ailleurs en évidence des lacunes importantes, notamment de fondement des enjeux de préservation, de repérage des patrimoines et de formalisation du plan réglementaire et du règlement.

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine a pris en considération les grandes composantes patrimoniales du SPR qu'il peut préserver au moyen des outils graphiques réglementaires adossés à un règlement écrit précis notamment sur la définition de chaque espace. Un travail de recensement et d'appréciation patrimoniale des motifs subsistants des domaines agricoles de cette campagne est garant de la préservation du paysage anthropique remarquable issu de cette structure historique. Loin de ne s'intéresser qu'au volet de protection et de mise en valeur, le PVAP intègre des enjeux environnementaux et de développement durable à l'échelle du territoire et des espaces bâtis et non bâtis existants ou à venir, à caractère patrimonial ou non. Il considère et accompagne également les politiques de développement urbain à l'œuvre localement dans le SPR.