

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE PVAP ENTREMONT SAINT DONAT ANNEXE 1 - DIAGNOSTIC



PVAP arrêté le 30/06/2025

DIAGNOSTIC-BILAN
DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET DE LA ZPPAUP
ET DÉTERMINATION DU MEILLEUR OUTIL DE GESTION

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

Table des matières

I / CONTEXTE, ÉTAT DES LIEUX ET INVENTAIRE PATRIMONIAL

A - Le contexte réglementaire	6
• LA ZPPAUP ET POS (LES PROJETS D'URBANISME AVANT ZPPAUP LES ZONES RÉGLEMENTAIRES DU POS)	6
• DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	6
• DOCUMENTS D'URBANISME À VENIR	13
• SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	17
• Loi-LCAP	20
B - Le patrimoine en présence	21
• CONSTITUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE	21
• L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI : TYPES ET VALEURS PATRIMONIALES	29
• L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE PAYSAGER ET NON-BÂTI : ÉTAT DES LIEUX, TYPES ET VALEURS PATRIMONIALES	46
C - Contenu de la ZPPAUP	62
• LE PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP, FONDEMENT ET JUSTIFICATION DANS LE DOSSIER RÉGLEMENTAIRE	62
• REMARQUES SUR LE PÉRIMÈTRE RETENU	65
• COMPOSITION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	65
• CONCLUSIONS SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	69
• COMPOSITION DU PLAN RÉGLEMENTAIRE	70
• CONCLUSIONS SUR LE PLAN RÉGLEMENTAIRE	70
• CONSTITUTION DU RÉGLEMENT	71
• CONCLUSIONS SUR LE RÉGLEMENT	74
• CONCLUSION GÉNÉRALE, UN DOSSIER RÉGLEMENTAIRE À ÉLABORER À NOUVEAU	74

II / BILAN ET PERTINENCE DE L'OUTIL AU REGARD DE L'ÉTAT DU TERRITOIRE

A - Applicabilité de l'outil ZPPAUP

- **UN PLAN ET DES RÈGLES DIFFICILES À APPLIQUER** 76
- **ÉVOLUTION DU TERRITOIRE DEPUIS L'APPROBATION DE LA ZPPAUP, ÉTAT DU PATRIMOINE, BILAN DE L'OUTIL** 78
- **DENSIFICATION AUTOUR D'UNE BASTIDE PRÉSENTE SUR LE CADASTRE NAPOLÉONNIEN, L'EXEMPLE DE CASSAGNE** 82
- **CRÉATION D'UN LOTISSEMENT NOUVEAU SUR LES PARCELLES AGRICOLES D'UN DOMAINE VOISIN, L'EXEMPLE DE PONTIER.** 84
- **PATRIMOINES SUBSISTANTS À PRÉSERVER** 100

B - Enjeux / orientations projets 104

- **ENJEUX TERRITOIRE** 104
- **ENJEUX À L'ÉCHELLE DE L'ÉLÉMENT PATRIMONIAL** 106

D - Scénarii d'évolution du contexte réglementaire du secteur d'étude 107

- **CONSÉQUENCES SUPPOSÉES D'UNE SUPPRESSION DU SPR** 107
- **NÉCESSITÉ DE MISE EN PLACE D'UN PVAP ?** 109
- **TRANSPOSITIONS POSSIBLES OU NON EN PVAP** 109
- **PERTINENCE DU PÉRIMÈTRE** 118

CONCLUSION

Préambule

La ZPPAUP est créée par arrêté ministériel en 1998. 'Cette ZPPAUP avait pour objet de protéger une partie des territoires emblématiques en lien avec les paysages cézanniens dont la protection est apparue nécessaire.' Ce SPR-ZPPAUP couvre un territoire anciennement agricole qui présente de nombreux intérêts patrimoniaux, à savoir : être l'ancienne campagne aixoise des bastides (XVIIe-XIXe siècles) qui s'illustre à travers le château de la Mignarde (MH) et le château de la Gaude (MH) établis dans et en limite du SPR, le territoire d'exploration artistique de Cézanne, le site archéologique de l'oppidum d'Entrepoint (MH), la vallée des Pinchinats (site inscrit).

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2, a remplacé les ZPPAUP par les AVAP et a laissé à la disposition des communes un délai de 5 ans pour assurer la révision des ZPPAUP existantes.

La ville d'Aix-en-Provence n'a cependant pas engagé la procédure d'élaboration d'une AVAP dans les délais impartis par la loi. En conséquence, suite à la promulgation de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) le 7 juillet 2016, la ZPPAUP a été transformée en Site Patrimonial Remarquable et son règlement a été maintenu en vigueur dans l'attente de l'élaboration d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

Le postulat de la mission est donc de transformer cette ZPPAUP en PVAP. Néanmoins, plusieurs questions sont soulevées par cette transformation :

- Possibilité de reconduire le périmètre du SPR dans son tracé actuel ?
- Possibilité d'adapter la ZPPAUP aux objectifs des SPR et PVAP redéfinis par la loi LCAP ?
- Possibilités d'actualiser et d'adapter les documents réglementaires de la ZPPAUP selon les termes de la loi CAP et notamment selon la légende réglementaire fixée par arrêté ministériel du 10 Octobre 2018.

Ces questions supposent de faire un état des lieux-inventaire du territoire (patrimoine, évolution, urbanisation, altérations, etc.), un bilan des objectifs et enjeux de protection, un bilan sur l'efficacité de la ZPPAUP et du futur PVAP pour y répondre, un bilan sur les documents réglementaires composant la ZPPAUP (règlement, plan, justifications).

Ce travail est restitué dans le présent livrable et doit permettre de valider l'engagement vers la réalisation d'un PVAP ou d'un nouveau SPR + PVAP.

Est entendu que, au vu de son ancienneté et des nouvelles dispositions de la loi LCAP, aucune des pièces composant la ZPPAUP ne pourra être reconduite, tout ou en partie et que l'ensemble des pièces composant le PVAP sera à produire : rapport de présentation, plan réglementaire, règlement.

I / CONTEXTE, ÉTAT DES LIEUX ET INVENTAIRE PATRIMONIAL

A - Le contexte réglementaire

• LA ZPPAUP ET POS (LES PROJETS D'URBANISME AVANT ZPPAUP LES ZONES RÉGLEMENTAIRES DU POS)

La ZPPAUP est approuvée en 1998. Elle couvre un secteur de 4km² au nord-est de la commune d'Aix-en-Provence. Sa création est motivée par la recherche d'un développement approprié à la qualité paysagère de ce territoire et en réaction l'urbanisation péri-urbaine galopante de la ville d'Aix.

Le développement urbain postérieur à la ZPPAUP a été accompagné par un POS approuvé initialement en 1984.

Les zones grisées de la servitude ont été reportées la plupart du temps en secteur N (naturel et agricole).

Les zones blanches ont été reportées pour la plupart en zonage UD1.

La campagne parsemée de bastides depuis le XIX^{ème} s'est vue attribuer un zonage urbain favorable aux extensions urbaines dite "réduites", sur le principe d'un pastillage parsemé au coeur de zones N plus favorables à un maintien de la qualité paysagère du site.

Le zonage du POS 2009 dans la servitude de ZPPAUP



Extrait POS 2009 - source Commune Aix en Provence -

• DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Le PLU de la Commune d'Aix-en-Provence, actuellement en révision, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2015. La dernière modification simplifiée est en date du 20 octobre 2022.

Dans ce document, plusieurs pièces graphiques et écrites prennent en compte la question patrimoniale et propose un traitement spécifique de certains éléments.

La prise en compte du SPR dans le zonage du PLU :

* Secteur 1 - la cuvette St Donat-les Lauves

Il est constitué d'une dominante de prés, chemins ruraux sans clôture et quelques fermes isolées, bâtis regroupés en retrait du paysage retranscrit en **zonage AP (jaune)**, correspondant à "une zone agricole qui a pour vocation de protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique et notamment destinée à veiller de surcroît à la sauvegarde des paysages caractéristiques de la campagne aixoise".

Ce choix de retranscription semble cohérent avec la volonté de protéger le "coeur rural" du SPR. Très peu de constructions sont intervenues dans le secteur coeur protégé après approbation de la ZPPAUP.

Les zones blanches interstitielles pouvant accueillir des constructions futures restent soumises à un zonage **Ap (jaune foncé)** qui prévoit de façon très limitée :

- "Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments existants".
- "Les constructions à destination d'habitation et leur extension à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, qu'elles ne dépassent pas 250 m² de surface de plancher et qu'elles soient implantées sous forme de regroupement avec les bâtiments d'exploitation".
- "Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages".
- "L'adaptation et la réfection des constructions et installations existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dont la destination n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière et sans qu'elles n'emportent changement de destination".
- Ce sont ces "bandes blanches" qui reçoivent aujourd'hui le développement urbain le plus important en secteur 1 ZPPAUP influencé notamment par les exigences du PLU et de la ZPPAUP.

* Secteur 2 - Site archéologique Entremont et son socle - chemin de la Marguerite

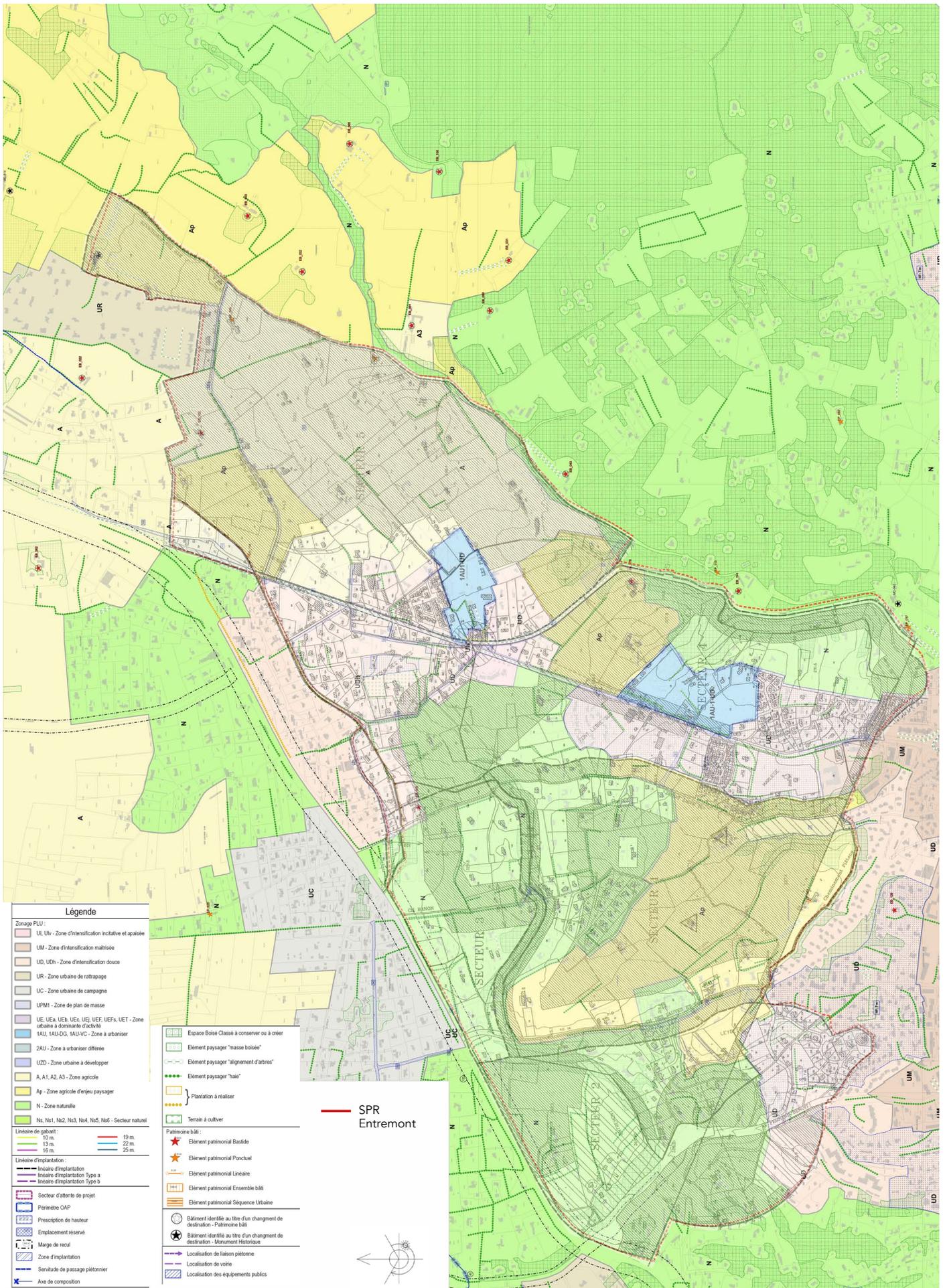
Rayonnement d'un lieu historique d'intérêt public majeur (oppidum) retranscrit dans un **zonage N (vert)** pour le secteur de l'oppidum et un zonage UD et AP au sud du site.

La zone naturelle "a pour vocation de protéger et de mettre en valeur les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique".

Le zonage N du secteur 2 est un site où certaines constructions sont pré-existantes à l'approbation de la ZPPAUP. De la même façon que le secteur Ap, le zonage N assure une constructibilité très limitée dans un site dont la qualité paysagère et historique est un enjeu majeur de protection.

Le secteur le plus éloigné de l'oppidum, compris dans cette logique d'abord en limite sud de la ZPPAUP est compris dans une **zone UD** (orangée) : "La zone urbaine UD concerne les secteurs essentiellement composés d'un tissu urbain pavillonnaire. A vocation mixte, elle a pour objectif de permettre une évolution mesurée de cette forme urbaine en concordance avec les capacités de desserte sans créer de rupture avec la volumétrie générale du bâti environnant ni altérer les qualités paysagères de la zone ni celles des espaces agricoles ou naturels avoisinants. Elle est localisée principalement à la périphérie du centre urbain et des villages ou dans les espaces urbains de sensibilité paysagère".

Le zonage du PLU actuel dans la servitude de ZPPAUP



SPR Entremont St Donat et Zonage PLU en vigueur Commune Aix en Provence

* Secteur 3 - "Micro-site" chemin de Banon

Situé au nord de la zone 1 "coeur", le site de Banon est quasi intégralement situé en zone N à l'exception d'une pointe nord-est très limitée comprise dans le secteur UDh (Bastide des Arades, chemin de Saint-Donat / EB_008).

Le secteur **UDh** est un secteur "qui se différencie en termes de gabarit des constructions afin de maîtriser leur perception visuelle dans des espaces urbains de sensibilité paysagère" permettant ainsi de maintenir un velum plus bas (hauteur maximale à l'égout des constructions 7 mètres).

*Secteur 4 - Site urbain Demi couronne Ouest des Platanes et ancienne Route des Alpes - Axe nord-Sud

La coulée verte centrale du site est matérialisée au PLU de part et d'autre de l'ancienne Route des Alpes par un zonage N et Ap.

Le zonage N du PLU se retrouve en bordure sud-est du zonage de la ZPPAUP et se prolonge largement à l'est, correspondant au site du vallon des pinchinats.

De part et d'autres de cette "coulée verte" se déploient des zonages urbains **UD, UDh, UI**.

Cette dernière, au coeur du hameau des platanes, coupé en deux par le zonage ZPPAUP de part et d'autre de la voie, correspond à une "zone urbaine d'intensification qui a pour vocation de favoriser le renouvellement urbain le long des axes structurants en prolongeant le tissu continu, tout en conservant des espaces de respiration en coeur d'îlot. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Elle comprend un secteur **Uiv** qui a pour vocation de favoriser une évolution urbaine respectueuse des formes urbaines historiques caractéristiques des villages et des hameaux".

Il est à noter qu'il existe un secteur **1AU1-UD** : "zone à urbaniser dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble* et des équipements desservant cette opération d'ensemble. Lors de son urbanisation, le règlement de la zone applicable est celui de la zone U indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU. Elle est accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation".

L'**OAP** du secteur 4 est la suivante :

- Secteur 10 : Maruège / "Au regard de la qualité des sites et paysages de l'ensemble des secteurs nord et est de la ville et des éléments topographiques – situation dominante-, le premier enjeu d'une urbanisation sur ces terrains est celui de son insertion paysagère et du respect des sites environnants (recul par rapport aux voies, maîtrise des gabarits, protection de la trame végétale)".

*Secteur 5 - Campagne des Pinchinats

A l'est de l'ancienne Route des Alpes se prolonge le zonage **UD** du hameau des Platanes, au plus près de la voie.

Une **OAP** spécifique est identifiée en zonage 1AU1-UD au sud du hameau des Platanes.

- Secteur 12 : Les Platanes / "La diversification des équipements publics, calibrés aux besoins propres des habitants, la diffusion et la mise en relation de tous les éléments de la centralité, la prise en compte et le respect des sites et paysages dans la définition du projet urbain des Platanes qui, dans des limites à l'urbanisation cohérentes, pourrait recevoir une offre renouvelée et diversifiée de logements bénéficiant des équipements et services de proximité, constituent les principaux enjeux urbains du secteur des Platanes".

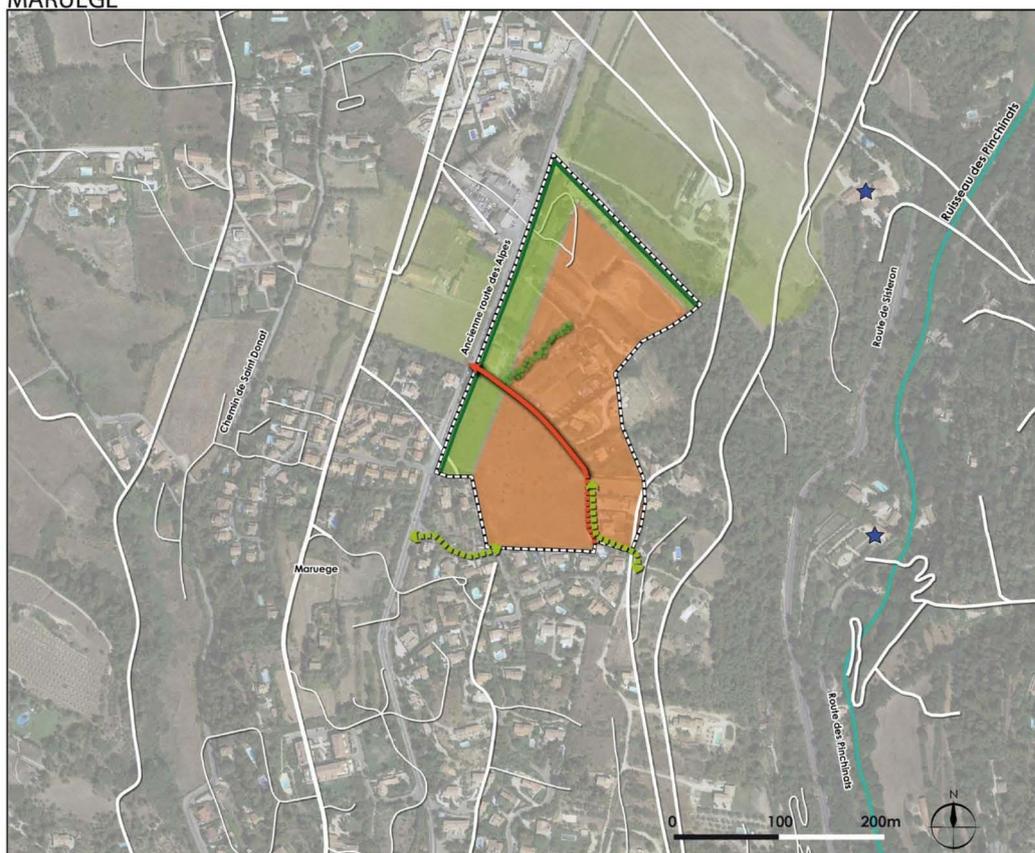
La zone grisée de la ZPPAUP correspond majoritairement à un zonage **A et Ap**.

A la marge un zonage UR, au nord du chemin Pierre Pascal, pré-existant à la ZPPAUP, est aujourd'hui "une zone urbaine qui a pour vocation d'accueillir un complément d'urbanisation en concordance avec le renforcement des réseaux et voiries. Elle favorise la mixité urbaine à dominante d'habitat.

Les OAP du PLU en secteur ZPPAUP

MARUEGE

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

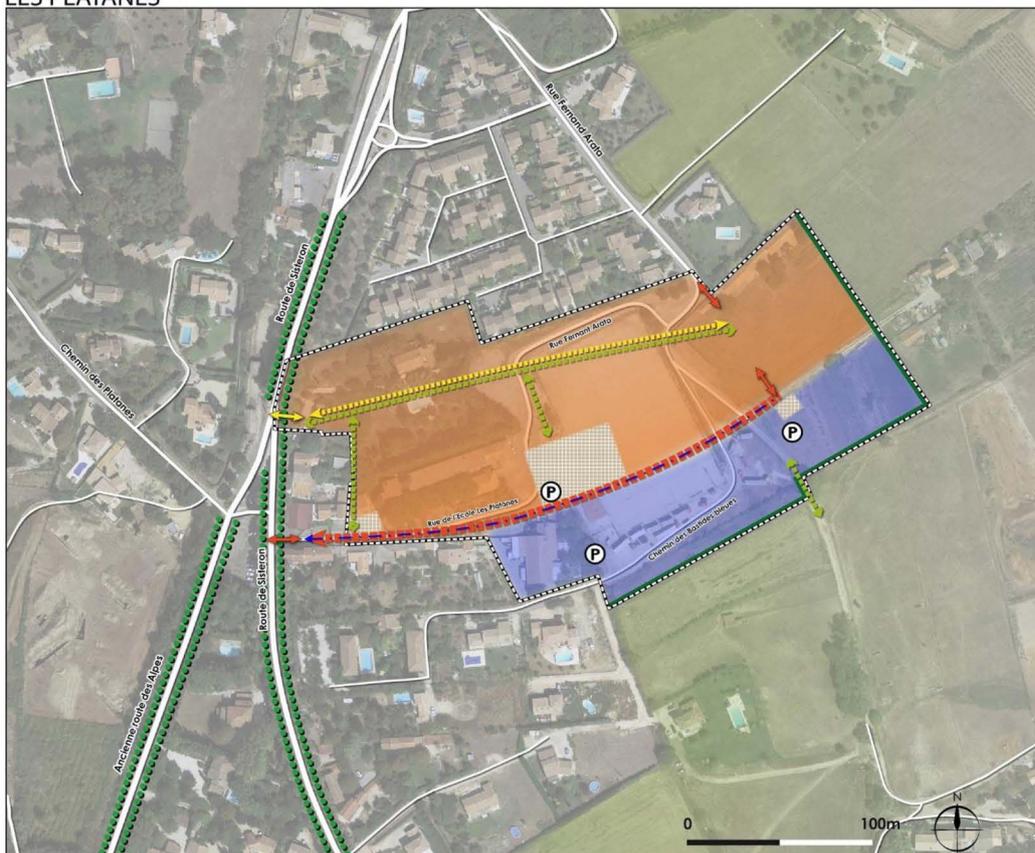


Extrait OAP de secteurs PLU Aix en Provence - Secteur 10 Maruège

Les OAP du PLU en secteur ZPPAUP

LES PLATANES

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



Extrait OAP de secteurs PLU Aix en Provence - Secteur 12 - Les Platanes

Le zonage, nécessairement plus général du PLU, tient compte des enjeux et orientations des secteurs réglementaires de la ZPPAUP sans pour autant respecter leurs limites (la même zone N couvre à la fois le secteur 3 et le secteur 1 de la ZPPAUP par exemple).

Le repérage bâti patrimonial du PLU :

Le PLU actuel dispose d'une liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'art L.151-19 du code de l'urbanisme en annexe du règlement.

"Parmi les 950 éléments patrimoniaux bâtis recensés dans le cadre du pré-inventaire du patrimoine, seuls les éléments présentant un intérêt patrimonial majeur ont été retenus pour faire l'objet d'une préservation dans le cadre du PLU, ce qui représente près de 380 éléments patrimoniaux".

Les autres éléments de patrimoine bâti ont été intégrés dans une liste annexée à l'Etat Initial de l'Environnement, afin de signaler leur intérêt patrimonial ou architectural dans l'hypothèse où des travaux seraient envisagés sur ces éléments.

Plusieurs catégories sont représentées dans l'emprise du SPR. La définition des éléments et des critères sont posés dans le rapport de présentation du PLU.

*** Élément patrimonial Bastide - Élément bastidaire**

Les éléments bastidaires de par leur importance dans la constitution du territoire communal, de son organisation, de son historique et de son paysage en sont un des emblèmes patrimoniaux.

Les bastides d'intérêt patrimonial présentent l'ensemble des éléments emblématiques des domaines bastidaires du XVI et XVII^e siècles, qui sont :

- la bastide et ses dépendances telles que les corps de ferme, chapelle, pigeonnier, écuries, communs, serres, jardin d'hiver, terrasses, escaliers, etc, ...)
- les éléments de cheminement (entrée monumentale, allées, tèse, ...)
- les aménagements paysagers (espaces de jardin à la française, parterre, fontaines, statuaire, bassins, réserves d'eau, canaux, système hydraulique)
- les espaces cultivés ou boisés (verger, potager, cultures, bois)
- les éléments qui participent des perceptions plus lointaines des domaines bastidaires tels que les espaces agricoles ou naturels.

*** Élément patrimonial Ponctuel**

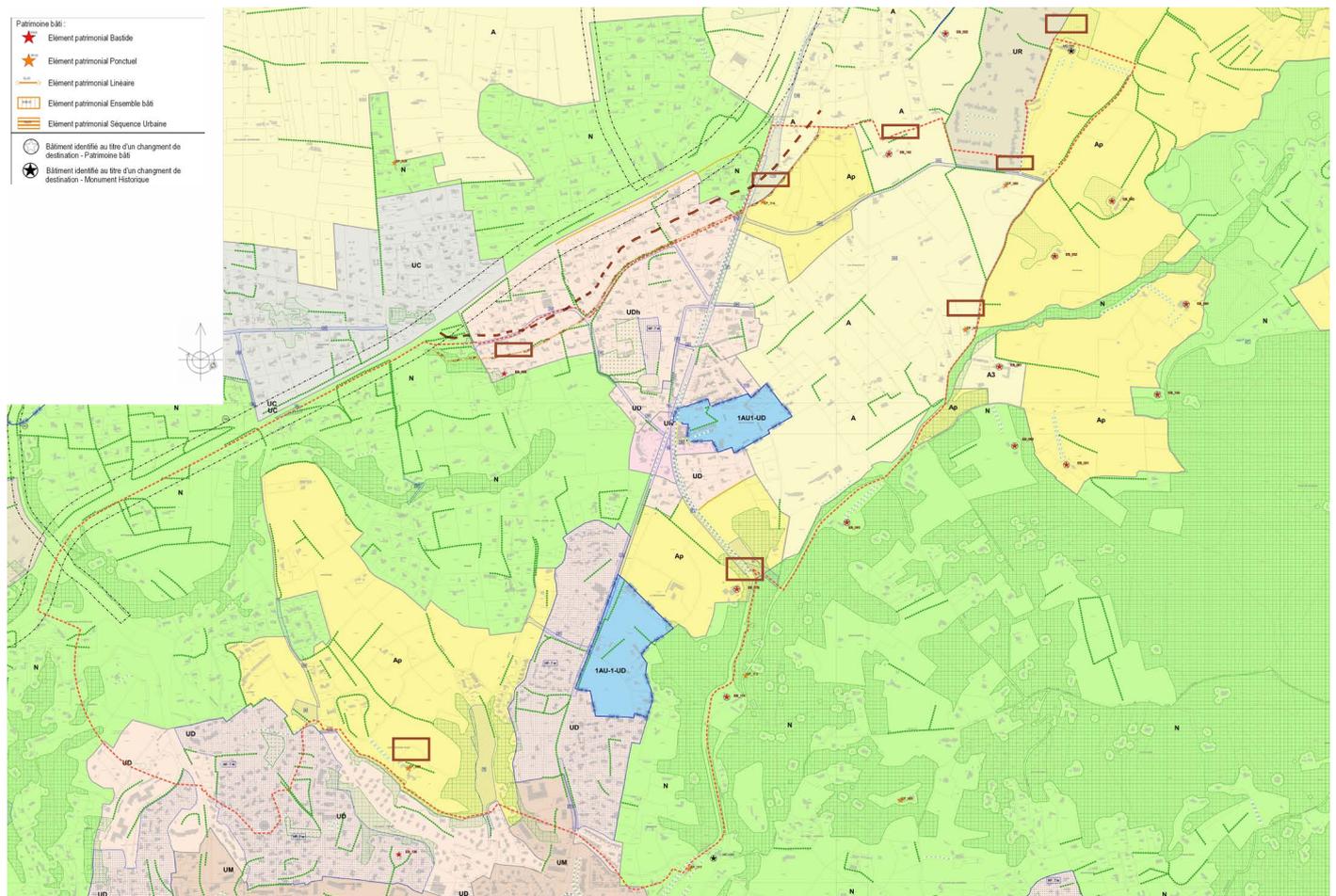
"Le patrimoine bâti est également constitué d'éléments ponctuels qu'il soit à usage domestique ou à usage religieux pouvant inclure des compositions végétales constitutives d'un type d'occupation ou d'ensemble bâtis.

*** Élément patrimonial Linéaire**

Ils sont composés "d'ouvrages tels que canaux, voies ferrées, ... présentant un intérêt historique, culturel, architectural ou fonctionnel, ainsi qu'un intérêt mémoriel du tracé."

Un immeuble MH dans l'emprise du SPR est repéré comme un bâtiment identifié au titre d'un changement de destination - Monument historique.

Le repérage patrimonial bâti



SPR Entremont St Donat et Zonage PLU en vigueur Commune Aix-en-Provence

Les éléments repérés sont les suivants :

EB_008 : Bastide des Arcades - Bastide - chapelle-portail et croix - 2140 chemin de St Donat

EB_078 : La Seguirane - Bastide - Portail, maison, mur de soutènement, chapelle, dépendance - 1649 Ancienne Route des Alpes - mentionné sur la Liste des bâtiments identifiés au titre d'un changement de destination.

EB_102 : La Cheylane - Bastide - chapelle, portail, bassin - 463 chemin Pierre Pascalis - mentionné sur la Liste des bâtiments identifiés au titre d'un changement de destination.

EP_006 : Chapelle Sainte Anne des Pinchinats (Statue/Croix) - 2601 Rte des Pinchinats - 19ème siècle

EP_085 : Ferme - chemin Pierre Pasalis 18ème siècle

EP_089 : Domaine de Mazenod, château de Banon, jardins du cloître - ferme - puits, fontaine, verger, conciergerie, pigeonier à pied - Chemin des Plâtrières/Lou Camin di Faveloun - 17ème/18ème/20ème siècle

EP_114 : Ancien Aqueduc de Calèche - aqueduc - Chemin Pierre de Pascalis/chemin de la Rose - 19ème siècle

LI_03 : Aqueduc Chemin de la Rose

LI_07 : Aqueduc Chemin de la Rose - Chemin St Donat

MC_066 : Château de la Mignarde - Rte des Pinchinats

Au titre des dispositions particulières du PLU, les éléments du patrimoine bâti repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme qui relèvent de plusieurs typologies, "font l'objet d'une distinction dans les prescriptions réglementaires, les documents graphiques du règlement et les listes en annexe du règlement".

De manière générale, les prescriptions réglementaires spécifiques ont pour objet d'assurer que les travaux sur les constructions existantes ou constructions neuves ne "portent pas atteinte à la qualité de l'élément bâti ou ensemble bâti notamment en regard de son intérêt historique, culturel ou architectural"

Cette protection intéressante se limite cependant à quelques sites uniquement dans l'emprise du SPR laissant de côté de nombreuses bastides et ensemble bastidaires remarquables dans le site d'étude.

La ZPPAUP ne prenant pas le relais sur le repérage des immeubles dans son emprise, une grande partie du patrimoine bâti ne dispose pas de règles spécifiques en lien avec leur type et leur qualité architecturale.

• DOCUMENTS D'URBANISME À VENIR

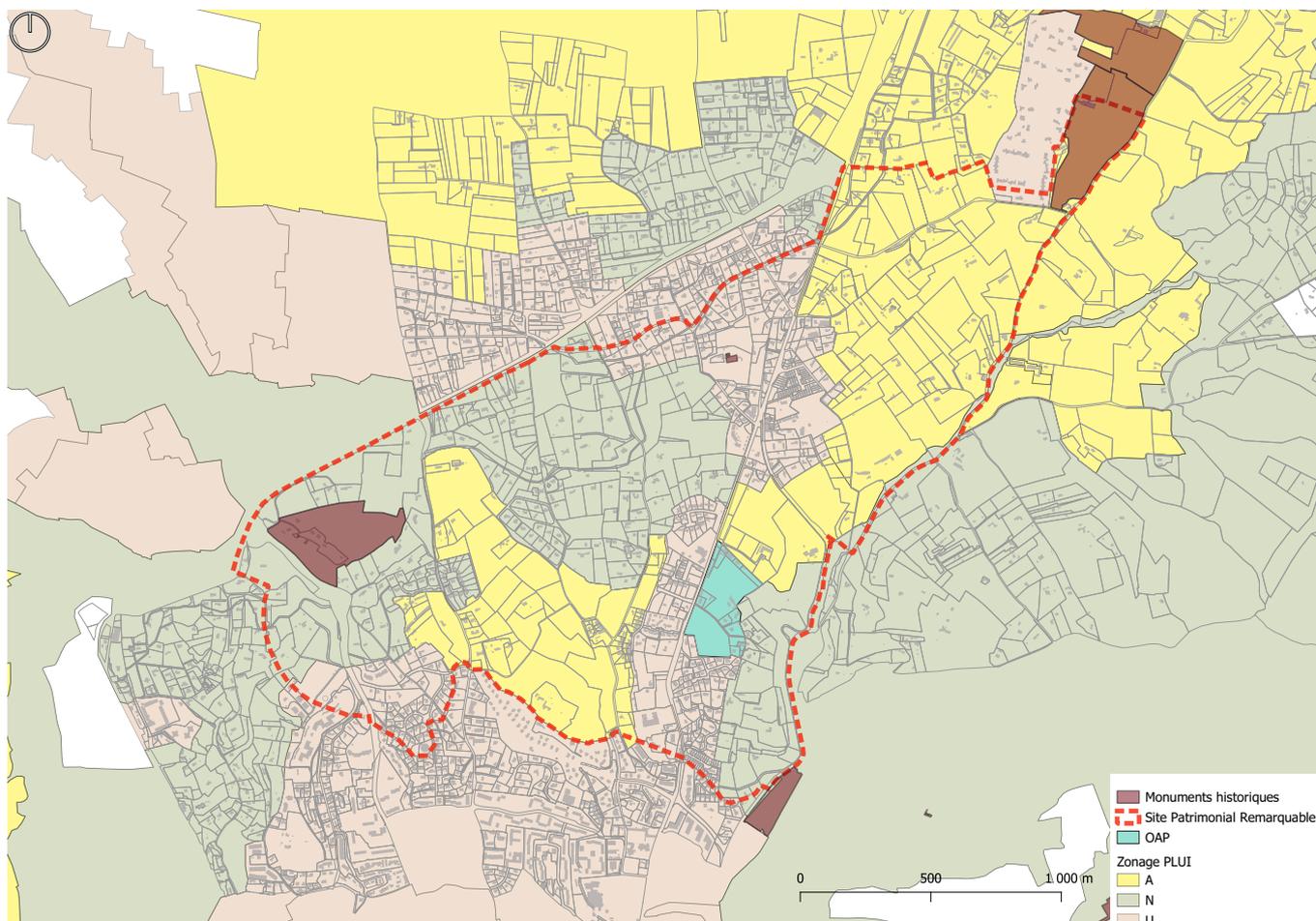
Le PLUI à l'échelle du Pays d'Aix est actuellement en cours d'élaboration. Le projet a été arrêté par délibération du Conseil Métropolitain le 16 mars 2023.

Le projet de zonage du PLUI correspond au PLU en vigueur.

La seule différence relevée est l'absence de zonage OAP sur le secteur des Platanes.

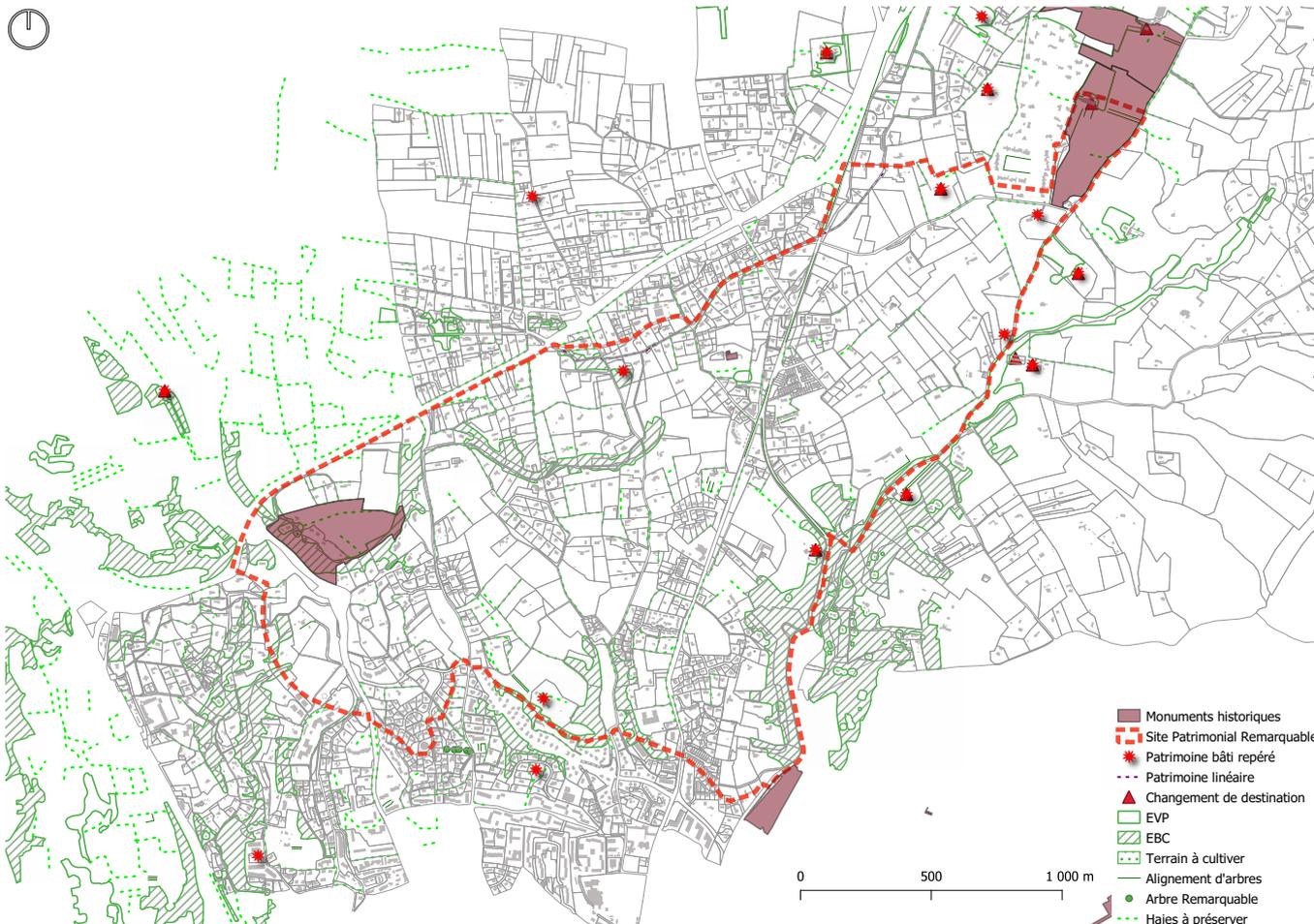
Une certaine continuité semble être envisagée pour maintenir les objectifs de protection de certains sites et conforter les enjeux de valorisation.

Le projet arrêté de PLUI



Projet Zonage PLUI arrêté 16 mars 2023 - source Métropole Aix-Marseille-Provence

Le repérage patrimonial du PLUI



Projet PLUI arrêté 16 mars 2023 - Repérage patrimonial - source Métropole Aix-Marseille-Provence

Le repérage bâti patrimonial du PLUI

La liste des éléments patrimoniaux repérés dans le PLU a été portée au PLUI, sans modification ou ajout.

Code 1 : Repérage PLUI / **Code 2** : Repérage PLU

B-736 (Bastide et Domaine remarquable) - EB_008 : Bastide des Arcades - Bastide - chapelle-portail et croix - 2140 chemin de St Donat

B-667 (Bastide et Domaine remarquable) - EB_078 : La Seguirane - Bastide - Portail, maison, mur de soutènement, chapelle, dépendance - 1649 Ancienne Route des Alpes - mentionné sur la Liste des bâtiments identifiés au titre d'un changement de destination.

B-643 (Bastide et Domaine remarquable) - EB_102 : La Cheylane - Bastide - chapelle, portail, bassin - 463 chemin Pierre Pascalis - mentionné sur la Liste des bâtiments identifiés au titre d'un changement de destination.

P-440 (Elément ponctuel) - EP_006 : Chapelle Sainte Anne des Pinchinats (Statue/Croix) - 2601 Rte des Pinchinats - 19ème siècle

P-517 (Elément ponctuel) - EP_085 : Ferme - chemin Pierre Pascalis 18ème siècle

P-520 (Elément ponctuel) - EP_089 : Domaine de Mazenod, château de Banon, jardins du cloître - ferme - puits, fontaine, verger, conciergerie, pigeonnier à pied - Chemin des Plâtrières/Lou Camin di Faveloun - 17ème/18ème/20ème siècle

L-38 (Elément patrimonial linéaire) - LI_03 : Aqueduc Chemin de la Rose / **LI_07** : Aqueduc Chemin de la Rose - Chemin St Donat / **EP_114** : Ancien Aqueduc de Calèche - aqueduc - Chemin Pierre de Pascalis/chemin de la Rose - 19ème siècle

Changement de destination

003 - MC_066 : Château de la Mignarde - Rte des Pinchinats

085 - B-643 (Bastide et Domaine remarquable) - EB_102 : La Cheylane - Bastide - chapelle, portail, bassin - 463 chemin Pierre Pascalis

067 - B-667 (Bastide et Domaine remarquable) - EB_078 : La Seguirane - Bastide - Portail, maison, mur de soutènement, chapelle, dépendance - 1649 Ancienne Route des Alpes.

Le repérage du PLUI est complété d'une fiche par élément.

Elle présente :

- L'identifiant PLUI
- L'élément patrimonial repéré et sa typologie (dans le cadre du repérage : bâti ponctuel / bastide/ élément linéaire..).
- Les informations du site (adresse/cadastre)
- Pour certaines, une description sommaire du monument et les critères de préservation (Architectural, Paysager, Historique)
- Le règlement applicable
- Des prescriptions spécifiques (non complétées pour l'instant).
- Des illustrations (photos, cartes postales anciennes, illustrations, plans..).

D'un point de vue réglementaire, les dispositions relatives au paysage (éléments éco-paysagers) et au

Exemple de fiche article L.151-19 code de l'urbanisme PLUI

METROPOLE AMP - PLUI PAYS D'AIX - REGLEMENT - VOLET PATRIMONIAL		
Identifiant PLUI : B736	AIX-EN-PROVENCE	Appellation : Bastide des Arcades
Elément patrimonial : Bastide Typologie : BASTIDE ET DOMAINE REMARQUABLE		Dénomination complémentaires et précisions : fontaines ; dépendance ; jardin ; pigeonnier
Localisation : 2140 chemin de Saint Donat		Cadastre Parcelles n°: ON0402 ; ON0364
Siècle : 18e siècle	Critère de préservation : Paysager : OUI - Historique : NON - Culturel : - Architectural :	
Description :		Règlement applicable : Article L.151.19 du Code de l'Urbanisme Article du PLUI
		Prescriptions spécifiques :



Projet PLUI arrêté 16 mars 2023 - source Métropole Aix-Marseille-Provence

Exemple de fiche article L.151-19 code de l'urbanisme PLUI

METROPOLE AMP - PLUI PAYS D'AIX - REGLEMENT - VOLET PATRIMONIAL		
Identifiant PLUI : L38	AIX-EN-PROVENCE	Appellation : Aqüeduc de Calèche
Elément patrimonial : Canal Typologie : LINEAIRE		Dénomination complémentaires et précisions : aqüeduc
Localisation : RN96 ; chemin de la Rose		Cadastre Parcelles n°: ON0088 ; OP0438 ; OP0434 etc
Siècle : 19e siècle	Critère de préservation : Paysager : OUI - Historique : OUI - Culturel : - Architectural :	
Description : L'ancien canal du Verdon a été construit de 1866 à 1875, date de son arrivée à Aix-en-Provence. La prise d'eau est au barrage du village de Quinson. L'aqüeduc est en pierre et mesure 1116 mètres pour une hauteur maximale de 9 mètres. L'aqüeduc comporte 146 arches en plein cintre de 6 mètres d'ouverture. Il a été construit par l'ingénieur des Ponts et Chaussées, M. Bricka.		Règlement applicable : Article L.151.19 du Code de l'Urbanisme Article du PLUI Prescriptions spécifiques :



Projet PLUI arrêté 16 mars 2023 - source Métropole Aix-Marseille-Provence

patrimoine bâti sont rassemblés dans les dispositions communes à toutes les zones. Elles s'appliquent aux éléments identifiés au plan graphique.

Chaque catégorie est définie pour permettre d'identifier les critères d'intérêt architectural, historique ou paysager retenus et les objectifs qui en découlent.

Des règles spécifiques sont énoncées pour chaque typologie.

Le repérage du bâti patrimonial reste limité dans les documents d'urbanisme.

La ZPPAUP ne prend pas le relais efficacement sur cette question, ne proposant pas de repérage bâti spécifique.

Un grand nombre de bastides et bastidons identifiés dans le cadre de cette étude notamment ne figure pas parmi le repérage "Bastide et Domaine remarquable".

Il est important que le projet de PVAP complète ce volet lacunaire de la ZPPAUP et cet inventaire partiel dans le cadre du PLUI.

Les règlements du PLU et du projet de PLUI appuient a priori les exigences patrimoniales de la ZPPAUP.

Une analyse des dispositions de ces deux règlements a été mise en perspective avec le règlement de la ZPPAUP pour identifier les manques ou les besoins à conforter dans le projet de PVAP.

• 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 nécessite 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) ponctuée de bastides avec leurs parcs et maillée 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 Pichinats, le site couvrant la rive gauche, jusqu'à inclure, en limite Sud, le parc du pavillon Lenfant.

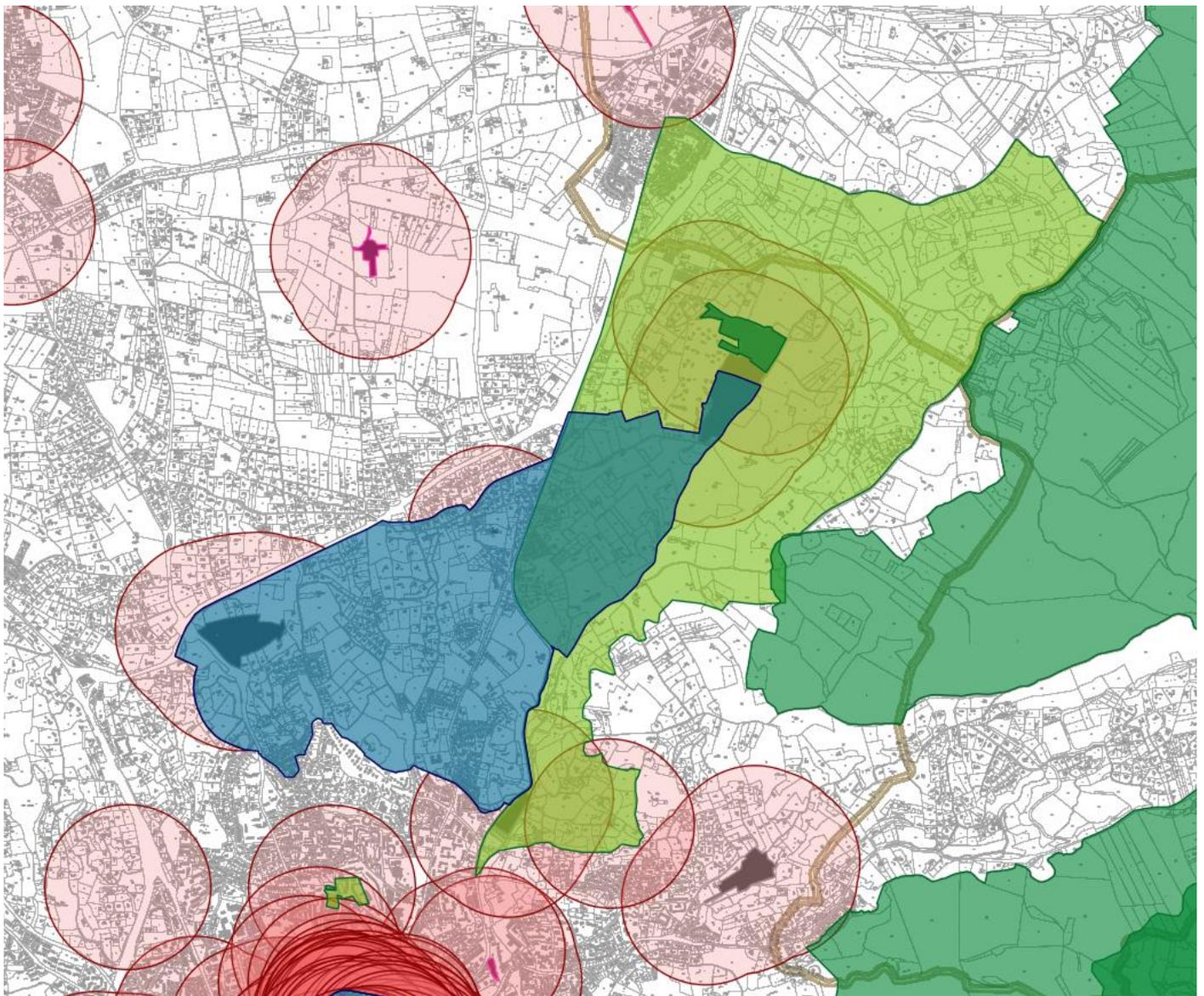
Le site classé du château de la Gaude est exemplaire des bastides provençales. Les fonctions d'agrément et de production sont préservées et composent un ensemble exceptionnel associant un jardin de propreté autour du labyrinthe de buis taillé, des salles de fraîcheur, des eaux jaillissantes et dormantes,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

Les servitudes d'utilité publique



Légende

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
Antoine

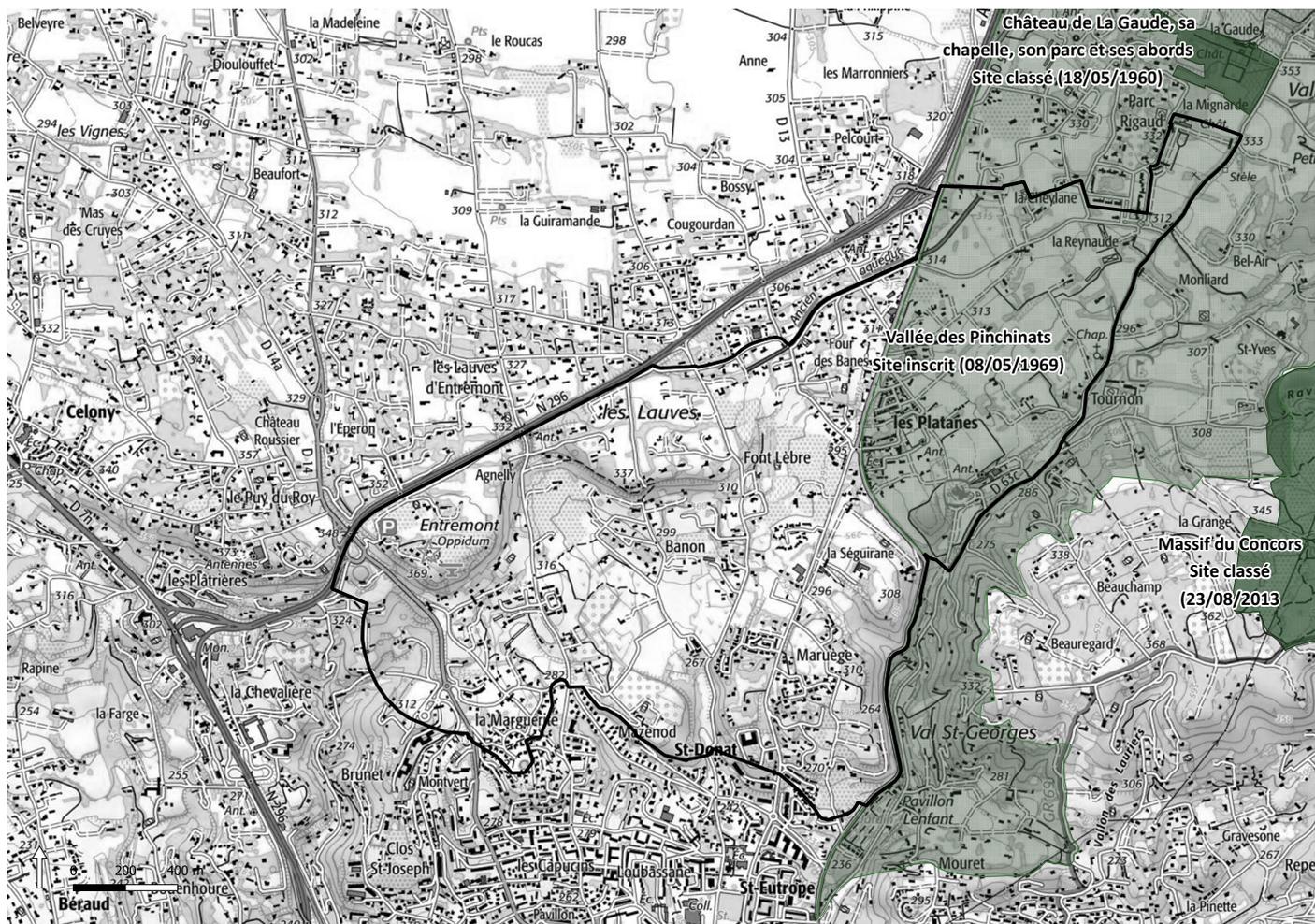
Sites patrimoniaux
remarquables (AC4) -
Bouches-du-Rhône - 13

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

Sites classés -
Provence-Alpes-Côte-d'Az
ur

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

Les sites inscrits et classés dans et aux abords du périmètre du SPR



Les sites protégés © IGN- géoportail

-  SPR- Entremont- Pinchinats
-  Site inscrit
-  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)

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.

• **Loi-LCAP**

La mise en application de loi LCAP 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 16 octobre 2018.

B - Le patrimoine en présence

• CONSTITUTION HISTORIQUE 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. Un carnet graphique, joint à cet écrit, détaille chaque étape de développement. 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 XVIe siècle aux portes de la ville dans son enceinte.
- L'âge d'or de la campagne habitée aixoise du XVIIe et XVIIIe siècles.
- Le lent déclin agricole face à l'ère industrielle du XIXe au milieu du XXe siècle.
- La mutation de la campagne au profit de l'urbanisation, milieu du XXe 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 XVIe 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 XVe dans ses remparts. Sous l'effet des épisodes militaires de la fin du XIVe siècle, de nombreuses localités autour d'Aix sont abandonnées. L'habitat permanent est en ruine jusqu'au XVe 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 accense 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. Les 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 inervant 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.



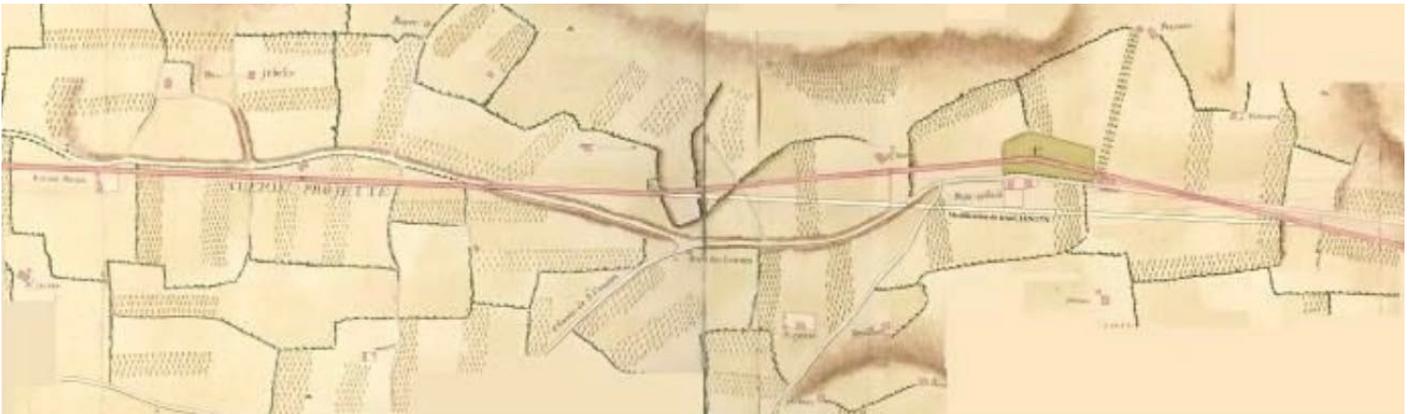
2- L'Âge d'or de la campagne habitée aixoise du XVIIe et XVIIIe siècles

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 XIXe 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.

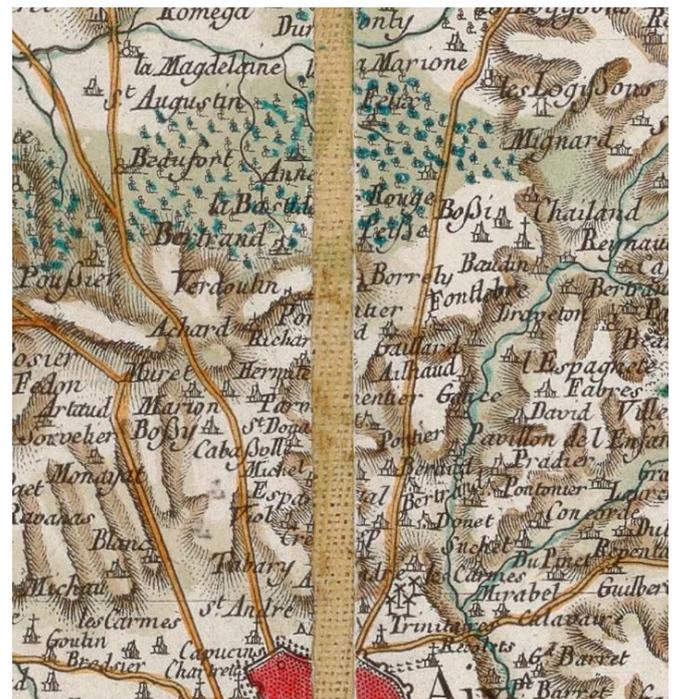
Les prémisses sont perceptibles sur le plan de terroir d'Aix (1696) qui ne recense alors qu'une demeure nommée Reynaud le long de la vallée des Pinchinats. Ce site sera le premier à être investi par les grandes propriétés aixoises de part son relief et l'hydrographie avantageux. Dans un deuxième temps 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 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 selon 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 XVIIIe s. par Antoine Laugier.

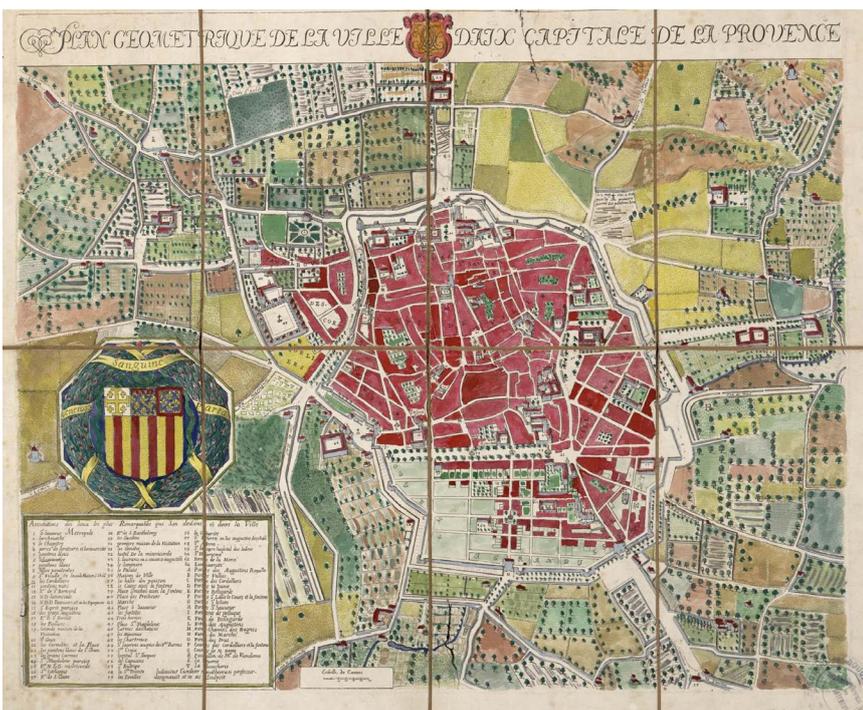
Ce secteur présente aussi une ferme ou auberge, une chapelle et deux moulins au sud du Pavillon Lenfant. D'après la comparaison avec le plan de cadastre de 1829, le nombre de propriétés nommées sur la carte Cassini est multiplié par 2 en 50 ans. L'habitat est toujours dispersé, cette augmentation résulte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

- Un paysage jardiné

Signe incontestable de réussite, tout provençal, même modeste, possède une résidence aux 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 XVIIe siècle, le territoire autour de la ville est composé d'une campagne jardinée. Au XVIIIe 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 époque, ce véritable projet social et de paysage.



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



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



Mosaïque de cultures plus diversifiées, 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.

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

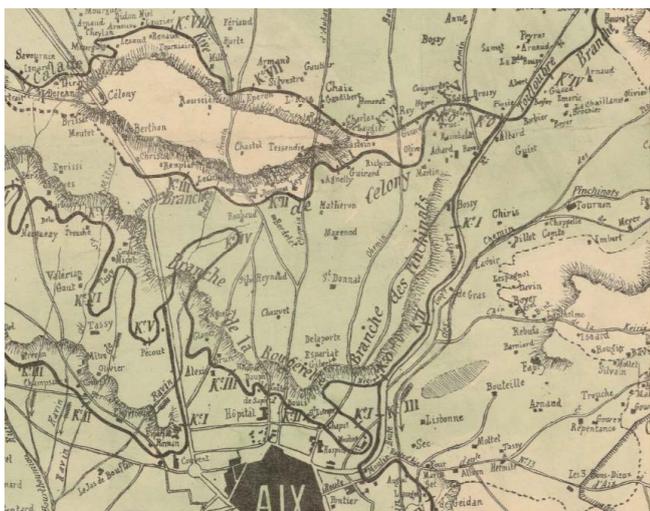
3- Le lent déclin agricole du XIXe au milieu du XXe siècle,

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 XIXe 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 bourgeoisie aixoises 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» ou 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, quelques fois 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. Cézanne, 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 XIXe, 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 XIXe 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 des bastidons dûe à l'enrichissement d'un exploitant d'un mas. Le pittoresque prend de l'ampleur, les terrasses et les jardins à la française sont transformés, les perspectives abandonnées.

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

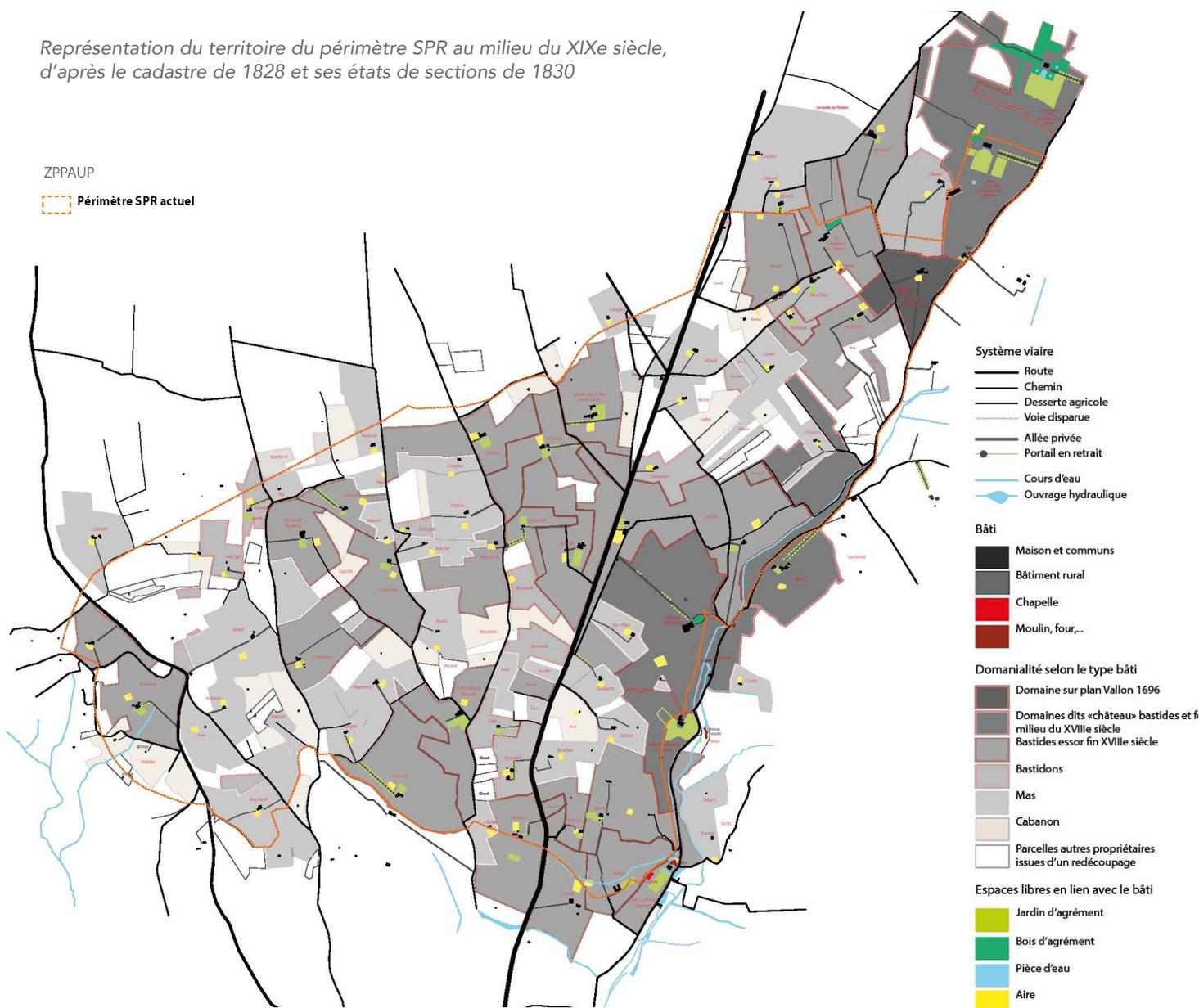
Les prises de vue anciennes montrent une campagne entretenue et jardinée. On note la grande imbrication des cultures dans des motifs d'agro-foresterie associant cultures annuelles, rangs de vignes et rangs de fruitiers. Des vergers d'amandiers, oliviers et figuiers dominent la trame horticole.

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 désaffection 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 XVIIIe 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 marqué par une activité artisanale voire industrielle profitant des eaux claires de la Torse. Il semble que ces activités sont présentes dès le XVe 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 « paroïrs ».

Le patrimoine de cette période est constitué d'ouvrages hydrauliques le long de la Torse 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.

Représentation du territoire du périmètre SPR au milieu du XIXe siècle, d'après le cadastre de 1828 et ses états de sections de 1830



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

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

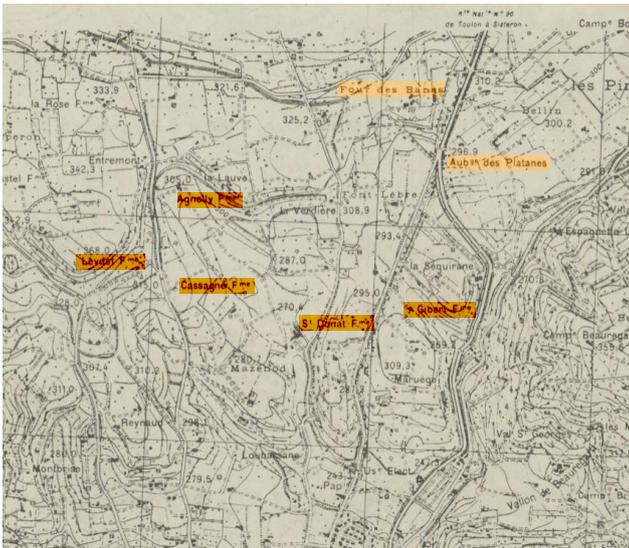
- Début d'une forte croissance démographique 1948 à 1975

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 ferme 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.

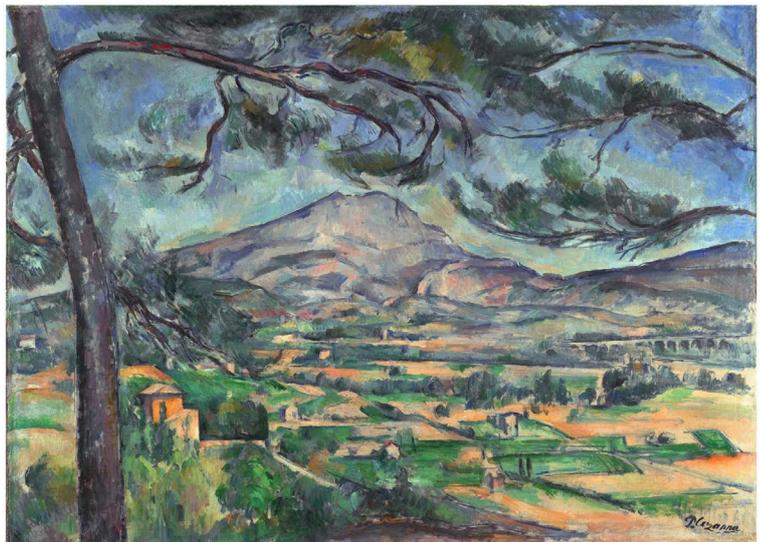
- Une matrice agricole encore dynamique

L'agriculture a subi de fortes crises en Provence à la fin du XIXe siècle avec le Phylloxéra notamment. Les vignes sont en recul par rapport au XIXe 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

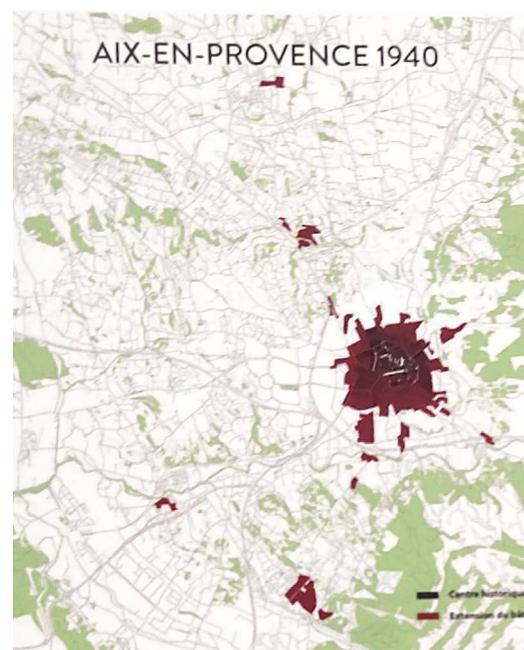
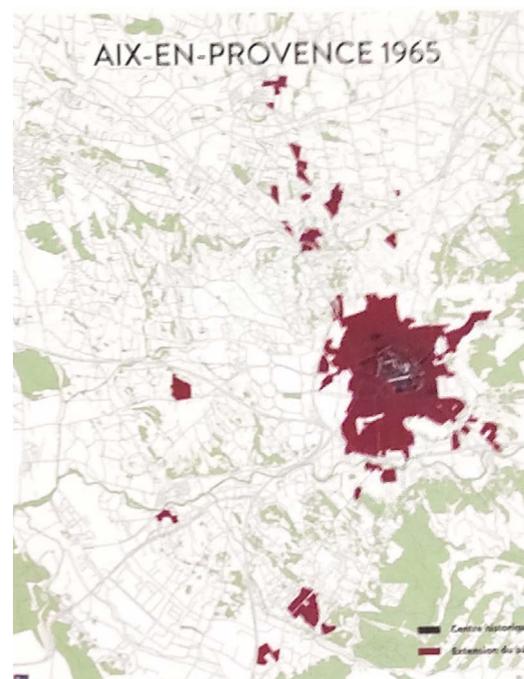
Le report sur la photographie aérienne de 1950-1960 du bâti représenté sur le cadastre napoléonien avec ses espaces libres proches (notamment aires et jardins) permet de voir comment le « motif » bastidaire a perduré.

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 empreinte 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 culturales (cours d'agrément, aires de stationnements...); mais beaucoup ont déjà disparu en cette première moitié du XXème 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.



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

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 coeur 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 perdition

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"

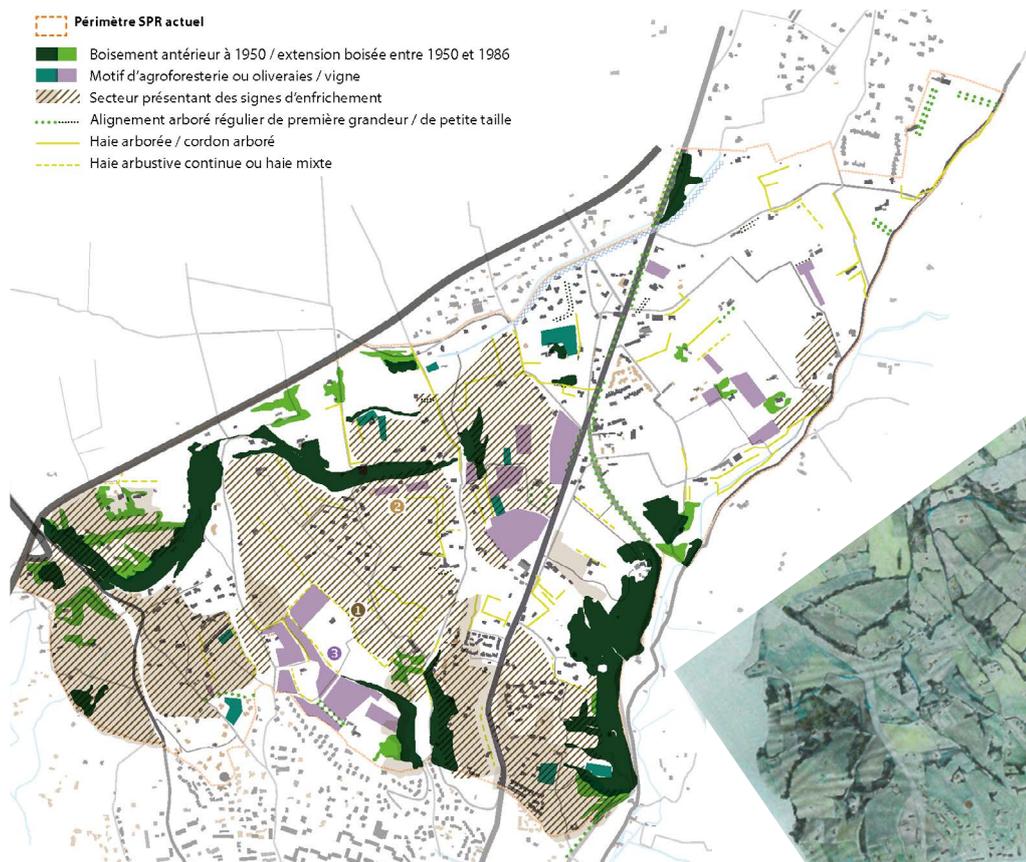
L'avenue de la première division française libre est construite : elle s'affranchit de la topographie et transgresse le schéma viaire rayonnant historique. L'arrivée de l'A51 au Nord dans les années 80 intensifie la coupure entre Puyricard et Entremont. L'avenue Fernand Benoît, aux dimensions routières 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 ?

• L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI : TYPES ET VALEURS PATRIMONIALES

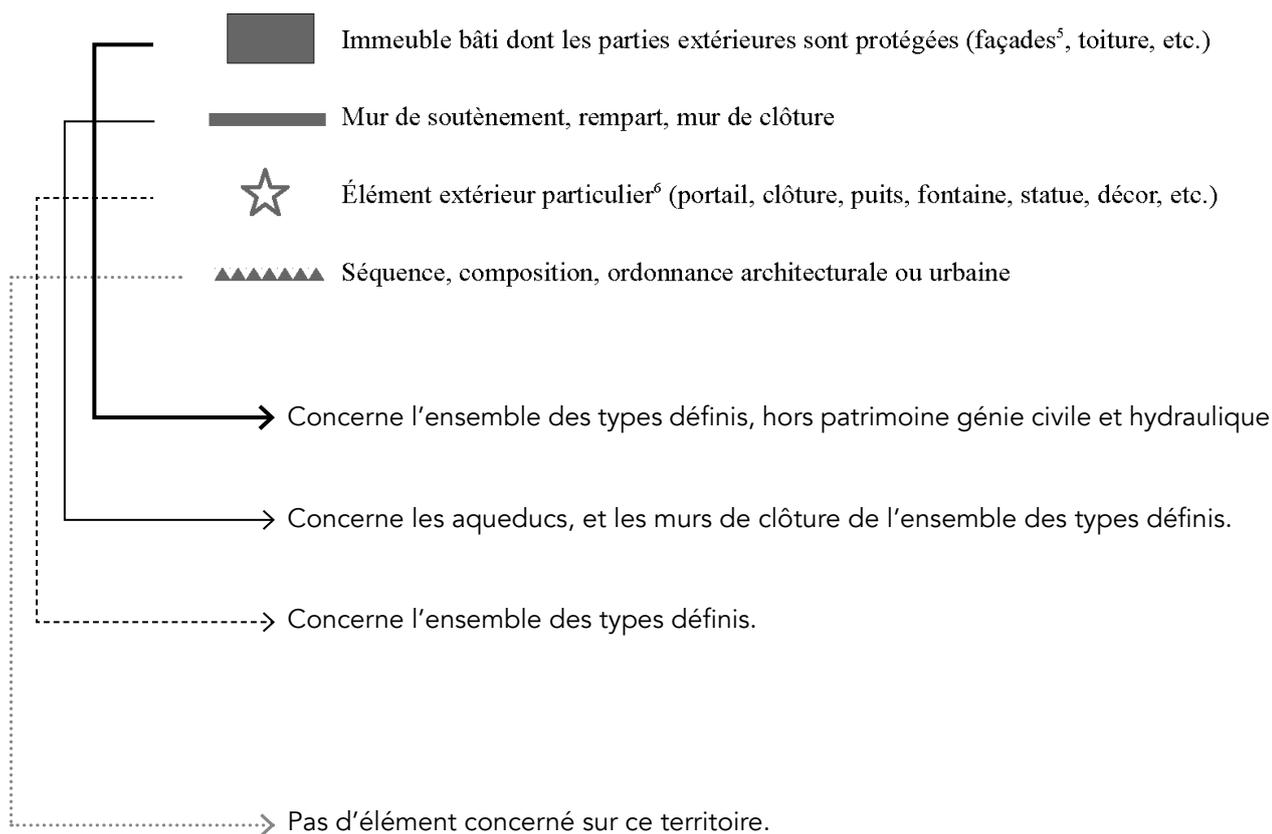
L'inventaire du patrimoine bâti révèle une typologie assez compacte autour de la thématique de la campagne habitée. Nous avons vu qu'elle était composée d'habitat dispersé, de bastides, de fermes, d'ouvrages permettant d'irriguer le terroir et d'alimenter Aix en eau. Quelques activités artisanales sont présentes notamment le long de la Torse. Un corpus réduit d'architecture religieuse ponctue le site.

Un carnet A3 graphique dresse un inventaire, non exhaustif, des différents types avec une première proposition d'évaluation patrimoniale.

Le patrimoine bâti, présentant un intérêt patrimonial, le plus représenté sur ce périmètre, est un corpus dense de mas et de bastides qu'il convient de décrire plus précisément afin de faire émerger ses motifs. Ces derniers nous permettront, dans la deuxième tranche, d'évaluer ce corpus au regard de critères précis selon des valeurs patrimoniales définies et des dénaturations qu'il a subi.

Au regard de l'application d'un PVAP, nous pouvons orienter le repérage selon la légende nationale des immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur, selon les catégories suivantes :

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



Type 01 : Patrimoine génie civil et ouvrages hydrauliques

— Mur de soutènement, rempart, mur de clôture, aqueduc, ...



☆ élément extérieur particulier, écluse, ...

Depuis l'époque romaine un réseau d'aqueducs captait l'eau des sources et ruisseaux pour alimenter la cité avec des problématiques d'irrégularité saisonnières. Au XVIe siècle l'eau doit répondre à deux nouveaux usages : alimenter les moulins et les arrosants. Le XVIIIe siècle cherche des moyens d'approvisionnement supplémentaires et construit de nouveaux aqueducs. Ce n'est qu'au XIXe siècle que la Provence est enfin largement irriguée avec la construction du canal du Verdon depuis la Durance.

- Les infrastructures du XVIIIe siècle

La source des Pinchinats, en est une résurgence de l'**aqueduc** romain empruntant le vallon. Toutefois, il semble que les seuls vestiges que l'on trouve encore soient ceux du XVIIIe siècle. La source, nommée dès le XIIe siècle, est donnée au Chapitre avec concession des eaux pour y établir des **moulins**. La carte de Cassini de 1779 ne présente pourtant que deux moulins au sud du Pavillon Lenfant. Sur le plan Napoléonien, on peut distinguer un réseau hydraulique maîtrisé plus important : canaux, pièces d'eau et écluses sont reliés à des moulins. Un **lavoir**, aux dimensions exceptionnelles, est dessiné sur le plan de 1828. Cependant sa localisation actuelle, sur une parcelle privée, ne permet pas d'en vérifier la conservation.

L'ensemble des infrastructures du vallon est d'intérêt patrimonial pour sa valeur historique témoignant de la maîtrise de l'alimentation en eau de la cité d'Aix-en-Provence.

- Les infrastructures du XIXe siècle

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 des Roses, 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 confère une grande singularité au chemin de la Rose.

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.

Les critères d'évaluation et inventaire (cf carnet graphique)

- État général de conservation
- Implantation géographique particulière
- Valeur technique de l'ouvrage
- Qualité de la construction
- Critères de dénaturation : perte de la valeur d'ensemble, restauration inappropriée...

On dénombre deux aqueducs d'intérêt majeur, le tracé du canal de dérivation. Un lavoir du XVIIIe siècle semble être encore présent à proximité du périmètre du SPR. Ce patrimoine mérite un intérêt patrimonial majeur pour son témoignage historique et mémoriel de la maîtrise fine des éléments par les Hommes.

Type 02 : Patrimoine d'activités artisanales et industrielles



Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées



Mur de soutènement, rempart, mur de clôture



élément extérieur particulier

- Moulins / Ateliers

D'abord occupée par des **moulins à farine**, la vallée des Pinchinats évoluera au XVe siècle* en fonction de l'essor de l'élevage des moutons. Les moulins se transformeront en ateliers à apprêter la laine, les **paroirs**. L'eau pure du vallon se prête parfaitement à cet usage. (*D'après l'étude "au fil de l'eau, au fil du temps. Aix-en-Provence, Les Pinchinats"). Ils ont tous été transformés depuis en habitat.

Un moulin à vent apparaît sur la carte de Cassini au sud du hameau des Logissons. Il est encore visible de nos jours.

- Fours

Deux occurrences sont relevées dans le périmètre sans autres précisions sur leur usage initial. Ils sont encore présents de nos jours mais réhabilités à usage d'habitat.

- Auberge

La carte de Cassini en 1779, montre la présence d'une ferme ou **auberge Bossy** que l'on retrouve en bordure de voie, à l'Ouest, sur le cadastre Napoléonien. Elle est encore présente aujourd'hui mais ne se distingue pas franchement depuis la route, cachée derrière de hauts murs.

Les critères d'évaluation et inventaire (cf carnet graphique)

- Valeur historique
- Valeur d'usage
- Valeur technique, bâtiment outil
- État général de conservation
- Qualité de la construction

On relève un corpus de moulins assez important le long de la torse, hors secteur SPR. Deux anciens fours ont été absorbés dans des habitations privées sans plus de renseignement sur leur état. L'auberge proche des Platanes, présente dès Cassini puis sur le plan Napoléonien mérite un intérêt pour sa valeur historique mais semble avoir connue une large extension et réhabilitation depuis.



Type 03 : Architecture religieuse et commémorative



Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées



Mur de soutènement, rempart, mur de clôture



élément extérieur particulier, monuments commémoratifs, oratoires, croix,...

- Les édifices monumentaux

Le patrimoine religieux est peu représenté sur ce secteur hormis par des éléments ponctuels et la présence de l'**église paroissiale** Sainte-Anne datant du XIXe siècle. Cet édifice comporte des décors intérieurs, une croix de jubilé de 1851, et une statue de Vierge à l'enfant. En marge du périmètre, on trouve aussi l'ancien prieuré de l'Archevêché attenant au Pavillon Lenfant

L'ancienne chapelle paroissiale, désacralisée, fait partie d'une propriété privée réhabilitée.

Le cadastre Napoléonien nous renseigne sur l'existence d'une **chapelle sur le domaine de la Chaylanne**, aujourd'hui disparue. Motif récurrent de la bastide, il s'agit le plus souvent d'un bâtiment distinct. Peu de chapelles contemporaines de la construction de la bastide subsistent d'après Nerte Fustier-Dautier : "(...) beaucoup ont été édifiées à la fin du XIXe siècle, à la faveur d'une recrudescence de religiosité. Les anciennes chapelles sont alors détruites, déplacées de l'intérieur vers l'extérieur (...).

Une autre chapelle Sainte-Anne est notée en 1779, hors SPR, au Nord de La Gaude.

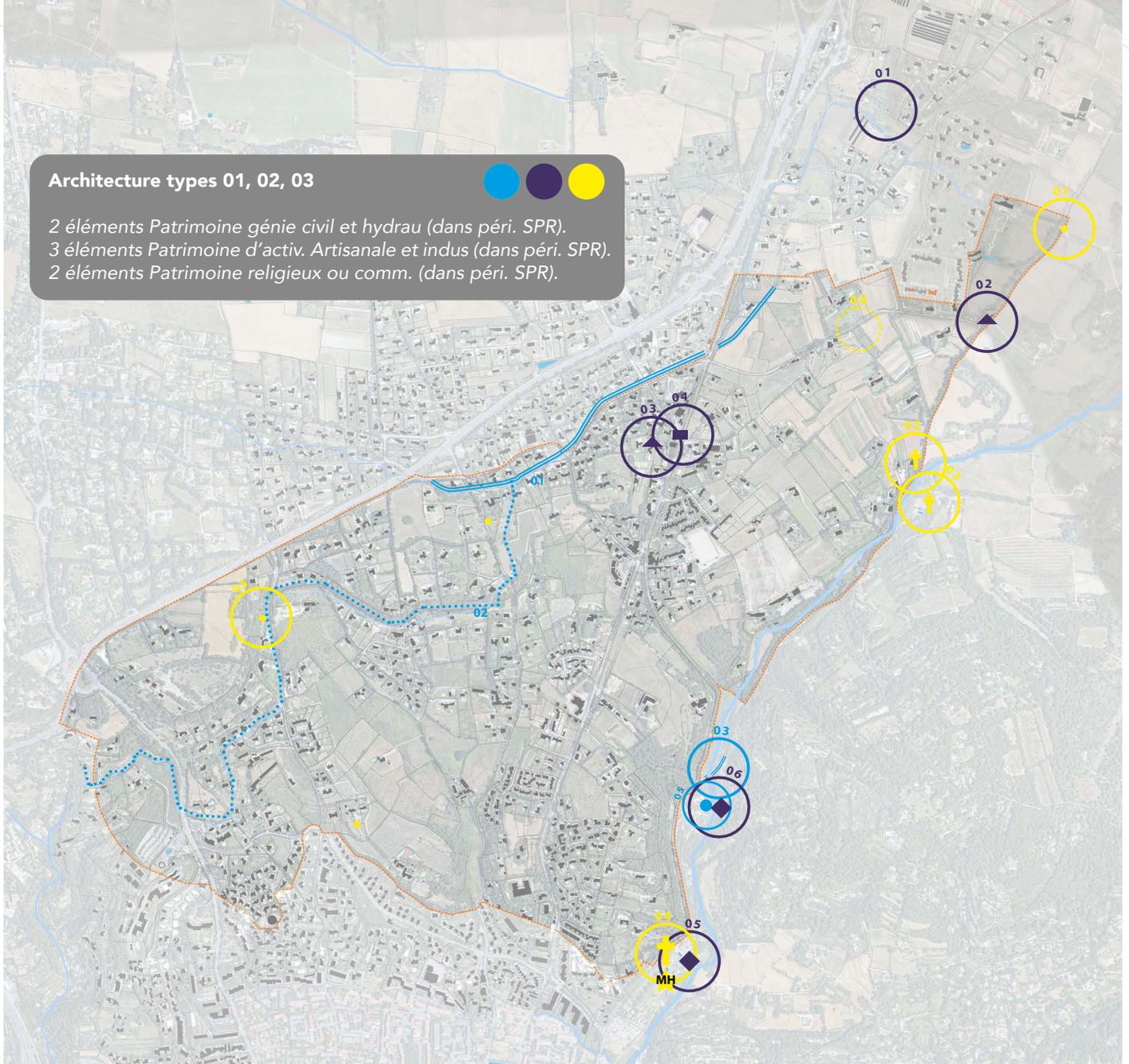
- Les éléments ponctuels

Les **oratoires** construits entre le XIX et le XXe siècles sont de petits édifices situés au croisement de chemins ou en bordure de champs. Un oratoire est un lieu consacré à la prière personnelle ou, comme édifice indépendant, un petit monument voué au culte d'un saint ou d'une sainte représenté par une statuette ou parfois tout simplement par une simple plaque à son image ou une croix. Il en existe quelques exemples sur le périmètre du SPR.

Les critères d'évaluation et inventaire (cf carnet graphique)

- État général de conservation
- Implantation géographique particulière
- Qualité de la construction

Comme l'indique le repérage sur carte de l'inventaire, ce corpus est assez réduit sur le périmètre. L'étude plus précise des bastides pourra peut-être compléter l'inventaire avec la présence de chapelle intérieure au bâti. Il n'en demeure pas moins important d'un point de vue patrimonial.



Architecture types 01, 02, 03

2 éléments Patrimoine génie civil et hydrau (dans péri. SPR).
 3 éléments Patrimoine d'activ. Artisanale et indus (dans péri. SPR).
 2 éléments Patrimoine religieux ou comm. (dans péri. SPR).

> Renvoi au carnet graphique A3 «Patrimoine en présence»: planches 06 à 10 (définition des types selon des documents historiques, cartes d'inventaire et reportage photographique).

<u>Patrimoine architecture religieuse et commémorative</u>		<u>Transposition légende PVAP</u>	
+	Église et lieu de culte	■	Et / ou ☆
○	Oratoire	☆	
<u>Patrimoine génie civil et ouvrages hydrauliques</u>			
===	Aqueduc	■	
●	Lavoir	☆	
.....	Canal, écluse	☆	
<u>Patrimoine d'activités artisanales et industrielles</u>			
◆	Ancien moulin	■	Et / ou ☆
■	Auberge	■	Et / ou ☆
▲	Ancien four	■	Et / ou ☆

Type 04 : Architecture civile



Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées



Mur de soutènement, rempart, mur de clôture



élément extérieur particulier

Formes urbaines

Sur le périmètre de SPR, les formes urbaines relevées sont de 4 types :

- L'habitat dispersé de la campagne habitée aixoise

On trouve des structures isolées historiques du XVIIe et XVIIIe siècles : Les domaines bastidaires sont toutefois démembrés à la Révolution Française. Aujourd'hui la lecture du complexe, **bastide-jardin d'agrément** et le **mas-exploitation agricole**, est brouillée. L'architecture civile à caractère noble se distinguera donc de l'architecture civile à caractère rural pour l'étude par type.

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.

- Le dit "hameau" des Platanes, point d'urbanité

Son histoire commence par l'implantation d'une ferme le long de la route des Alpes près du Four des Banès. Puis, ce cœur est déporté plus au sud lorsque la voie de Sisteron est créée au XIXe siècle. Il se consolide au milieu du XXe 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 maison individuelle du XXe siècle

Au cours des années 60, sur ce périmètre, on assiste aux débuts d'une densification continue de l'habitat jusqu'à nos jours. Plusieurs types d'aménagement sont observés :

- La déprise agricole permet un redécoupage parcellaire. Elles sont desservies depuis la voie principale, la maison individuelle se place au centre de son terrain sans rapport avec une composition.
- Organisation en lotissement d'habitat individuel pavillonnaire : création d'un réseau viaire propre au site. Il s'agit souvent d'un ancien domaine entièrement réaménagé, en préservant une parcelle (plus ou moins grande) pour la bastide ou le mas. L'organisation spatiale initiale disparaît.
- Organisation en lotissement d'habitat individuel groupé : en bande notamment (Rigaud, Platanes,...).

- L'habitat collectif

Il est aux portes du périmètre depuis les années 50 avec les grands ensembles. Il commence à se développer au niveau des Platanes.

Les formes urbaines présentant un intérêt patrimonial sont issues de la période du XVIIe siècle jusqu'au XIXe siècle. L'habitat dispersé est à préserver dans ses motifs architecturaux et paysagers. 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.

Catégories d'intérêt patrimonial dans le type architecture civile

L'inventaire du bâti (architecture civile), présentant un intérêt patrimonial, peut être organisé selon deux catégories. Celles-ci répondent, toutes deux, à la forme urbaine de la campagne habitée vu précédemment. Ce motif, né aux XVII^e et XVIII^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**.

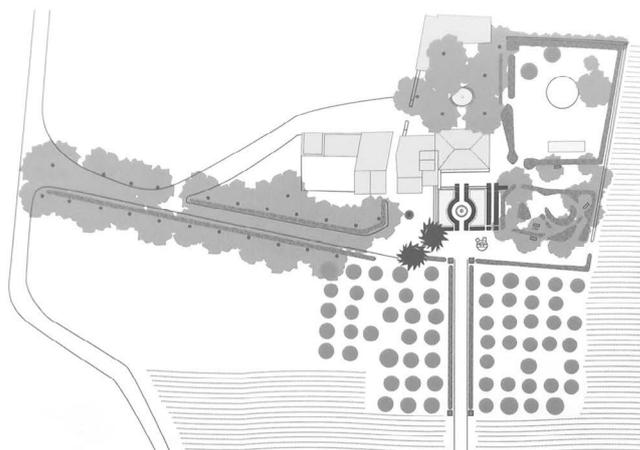
Ces modèles vont perdurer jusqu'au milieu du XX^e siècle, puis subir des dénaturations importantes dues au démembrement des domaines sous la pression foncière aixoise, et au mitage des zones cultivées par le pavillonnaire. La déprise agricole est déjà bien avancée au milieu du XX^e siècle et impose un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

Nous distinguons deux types d'architecture selon leur caractère architectural et leur relation à leur milieu.

• L'architecture civile à caractère noble et bourgeois

- - **Grande demeure, château, pavillon** : lieux essentiellement de villégiature pour les notables aixois accompagnés d'un jardin d'agrément.
- - **Bastide** : lieu à la fois de villégiature avec la notion de terre de rapport.
- - **Bastidon** : un mas enrichi qui se pare des attributs bourgeois ou un pavillon modeste de villégiature.

Type 04 a - Architecture à caractère noble et bourgeois



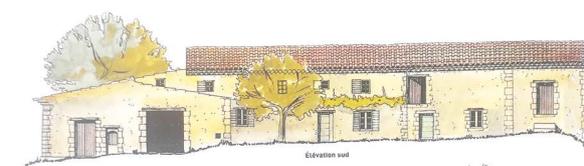
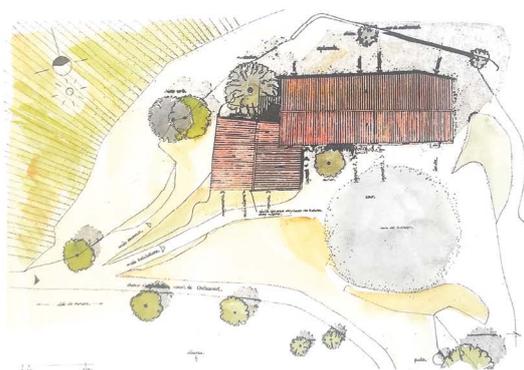
Sources : *Bastides et jardins de Provence*, Nerte Fustier-Dautier, éd. Parenthèses, 2013.

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

• L'architecture civile à caractère rural et agricole

- - **Mas / ferme provençale** : 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.
- - **Cabanon** : un embryon d'une exploitation agricole sans habitat sédentaire.

Type 04 b - Architecture 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 Châteauevert.

Les critères d'évaluation principaux 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. L'iconographie, présentée dans le carnet graphique, 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 en 2^e tranche permettra d'étoffer un corpus du XIX^e et début XX^e siècles en continuité des motifs de l'architecture noble et rurale de la campagne aixoise.

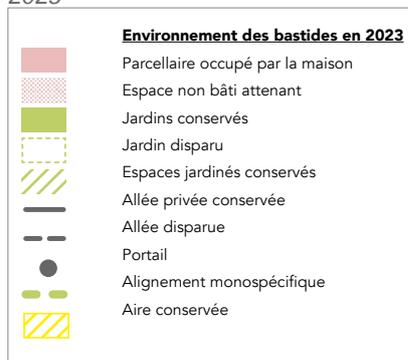


Exemple de la Chaillanne sur la carte de Cassini, le cadastre de 1828, la vue satellite google de 2023.
 > Voir carte valeur d'ancienneté carnet graphique A3 planche 15.

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 XIX^e 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 15ha. 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'étendue du domaine de 1830 est conservée dans ses dimensions et dans ses motifs généraux.

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

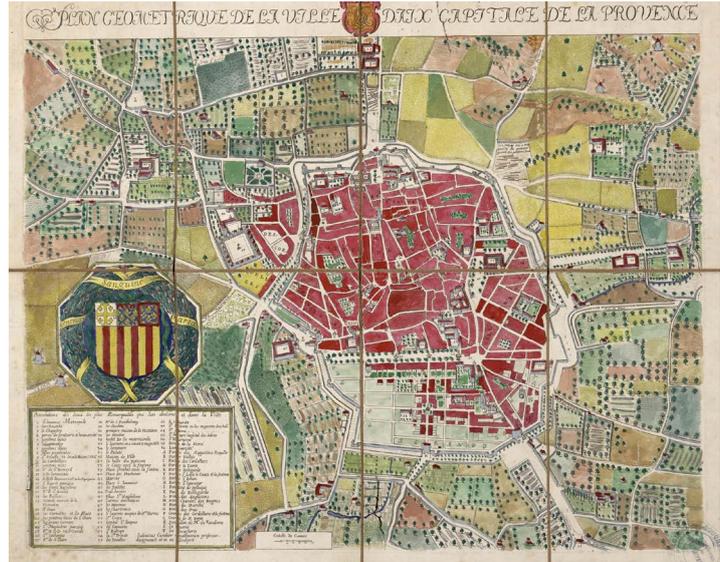
Elle est définie plus loin par type au regard des motifs inhérents à ces édifices.

- 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 "Bastides et jardins de Provence", 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.

Type 04a : Architecture civile à caractère noble et bourgeois



- Grandes demeures, châteaux, pavillons

Les grandes demeures à l'allure forte, flanquées ou cantonnées de tours parsèment déjà la campagne alentours. Elles ont un fonctionnement quasi indentique aux bastides et font écho au temps féodal. Les pavillons, nouveau type du XVIIe 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.

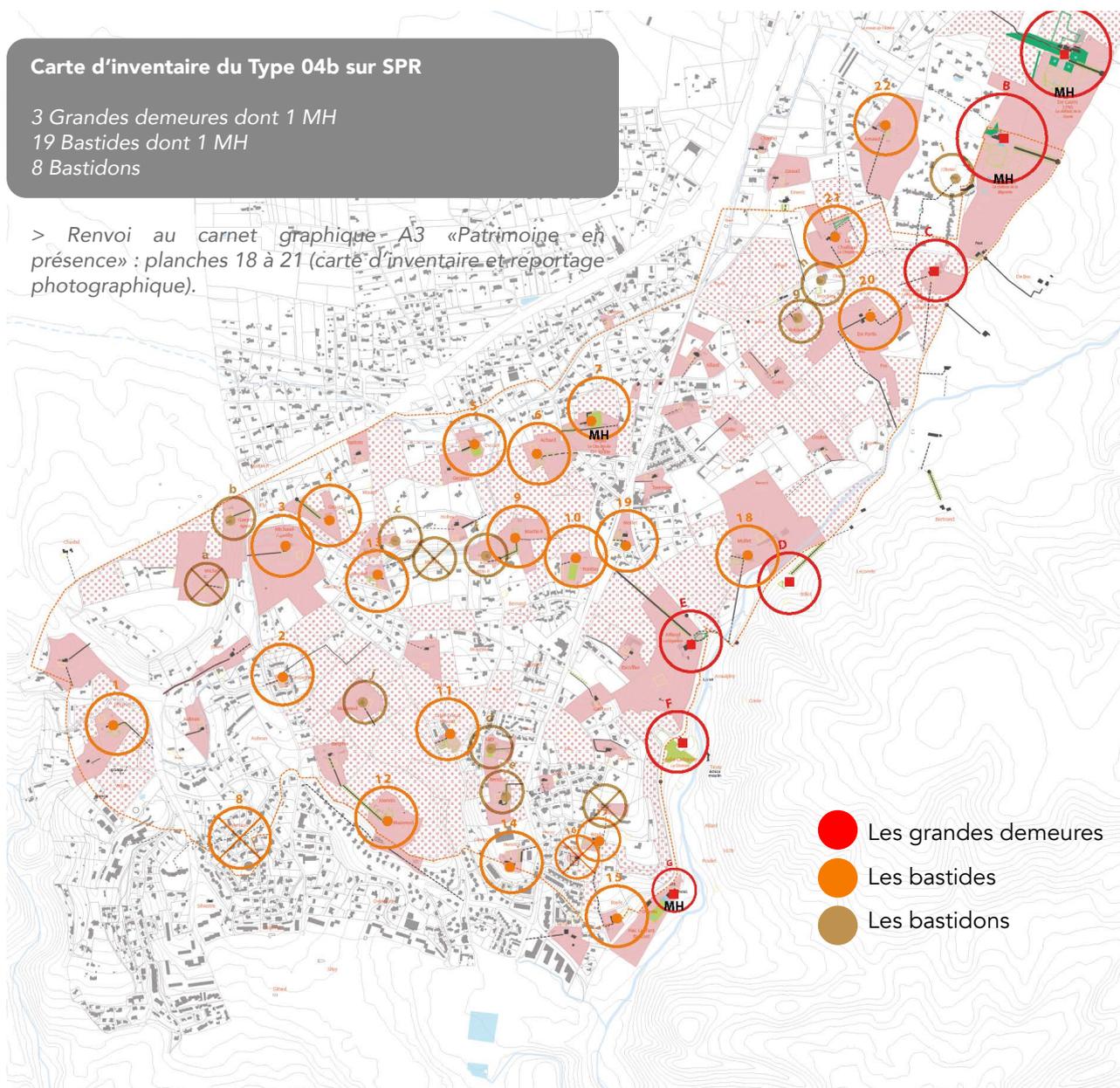
- Bastidons

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.

Carte d'inventaire du Type 04b sur SPR

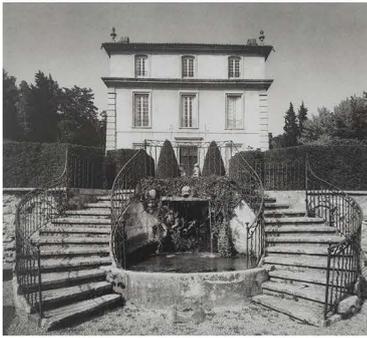
3 Grandes demeures dont 1 MH
19 Bastides dont 1 MH
8 Bastidons

> Renvoi au carnet graphique A3 «Patrimoine en présence» : planches 18 à 21 (carte d'inventaire et reportage photographique).

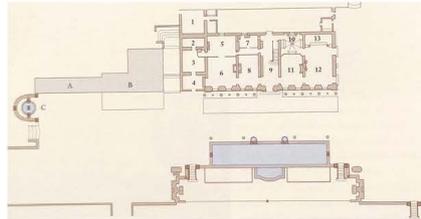
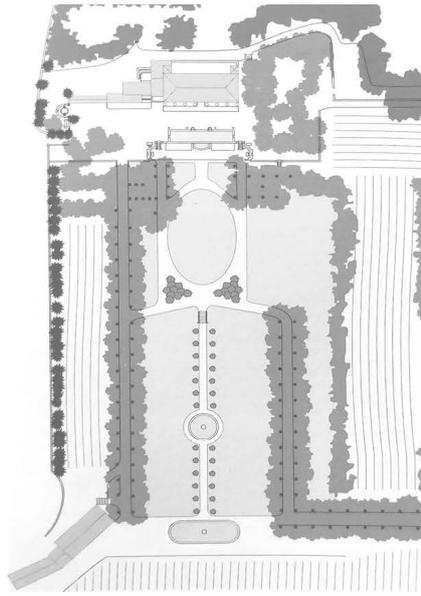


Définition du type 04a : Château, maison forte, pavillon, bastide, bastidon

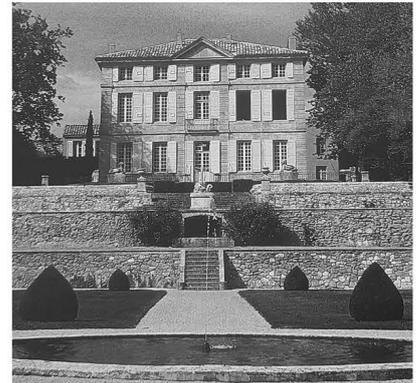
● Pavillon Lenfant



● Bastide de la Mignarde, dit "château"



● Bastide La Gaude



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
- Entouré de jardins d'agrément, bois, thèse... Au delà, les terres de rapport.
- Limites végétales avec l'espace agricole : haies de cyprès, d'épineux, de murs.

Les motifs constitutifs

- Paysage

L'entrée monumentale

- Seuil caladé ou non, droit, ou en belle envolée courbe.
- Entrées marquées par une composition bâtie et un portail en fer forgé.
- Une allée latérale reliant la voie à la bastide, bordée d'un alignement de mono spécifiques.

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 inscrit dans un cercle peut compléter ce dispositif

- Verger : un ensemble composé et soigné satisfaisant les besoins du ménage et le plaisir des yeux.
- Tèse : élément du jardin provençal dont il reste un exemple à La Gaude.
- Allée offrant de l'ombre pour les promenades, arbres et arbustes en allée, en bosquets ou en salles vertes.
- Bois d'agrément composé de chênes verts et de pins d'Alep.
- Statues, vases, fontaines, bassins, fabriques...
- Nécessité d'une réserve d'eau ou d'une source
 - 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, couverture de tuile canale, les tuiles vernissées sont parfois employées sur les autres édifices (chapelle, pigeonnier...).

Matérialité :

- tuiles canales, 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 (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 de composition du domaine, préservation des espaces libres.
- 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 l'usage, de la destination du type.
- Matérialité inadaptée.

Type 04b : Architecture civile à caractère rural



- 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 XIX^e siècle, il tend à devenir un lieu de résidence secondaire, une "maison des champs" pour profiter du dimanche.

Son volume élémentaire orienté plein sud, parallélépipède 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

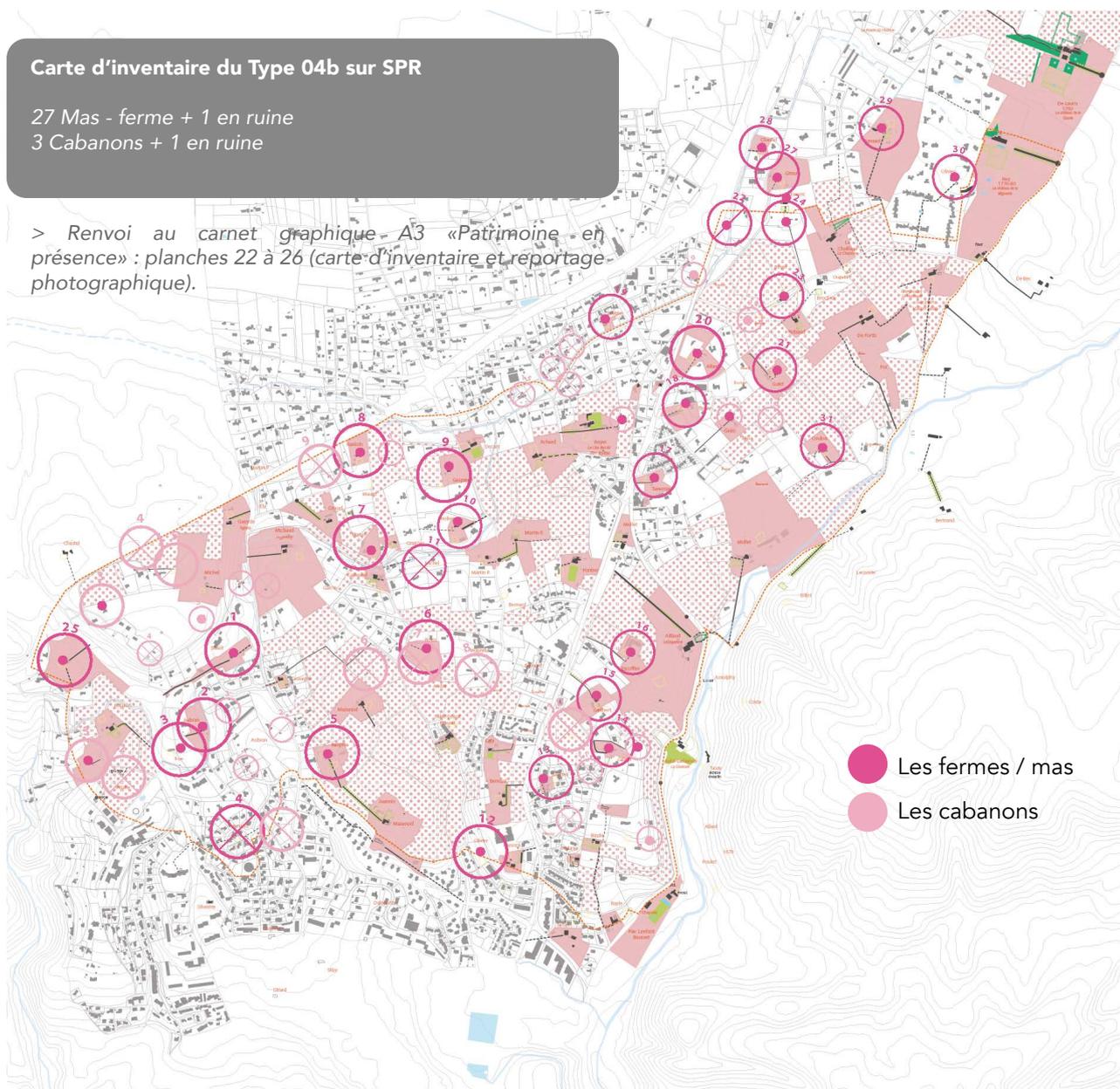
Au contraire de la bastide qui s'élève dans le paysage et se distingue par la composition de ses espaces intérieurs, cet édifice se fait plus modeste : il est conçu comme un bâtiment outil autour d'un noyau primaire abritant le foyer et les Hommes.

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.

Carte d'inventaire du Type 04b sur SPR

27 Mas - ferme + 1 en ruine
3 Cabanons + 1 en ruine

> Renvoi au carnet graphique A3 « Patrimoine en présence » : planches 22 à 26 (carte d'inventaire et reportage photographique).



Définition du type 04b : ferme, mas et cabanon

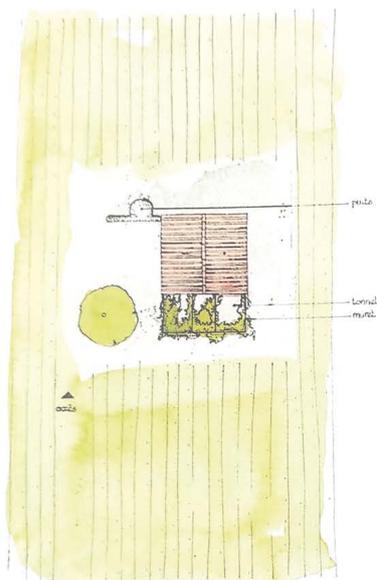
Ferme, mas

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



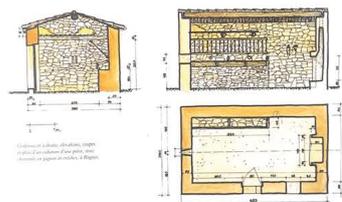
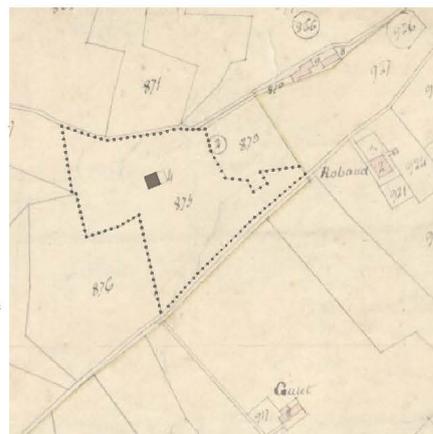
Cabanon

- Exemple à Rognes



Cabanon élémentaire

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



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 des vacants, une aire de battage, puis des espaces de culture.

Les motifs constitutifs

- Paysage

Une allée de desserte

- accès latéral au mas, peut être bordée de haies.
- le tracé est secondaire au domaine bastidaire, et peut comporter un portail plus modeste.

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

- 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

- 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 rdc.
- 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 en bâtière, 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 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 canales, Les sols sont mallonnés.

Motifs architecturaux :

- Génoises à 2 ou 3 rangs, 1 seule pour les cabanons.
- 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 composition du domaine, préservation des espaces libres.
- 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.

SYNTHÈSE

Patrimoine architectural inventaire du corpus

(dans périmètre SPR)

Architecture types 01, 02, 03



2 éléments Patrimoine génie civil et hydrau.
3 éléments Patrimoine d'activ. artisanale et indus.
4 éléments Patrimoine religieux ou comm.

Architecture civile type 04b

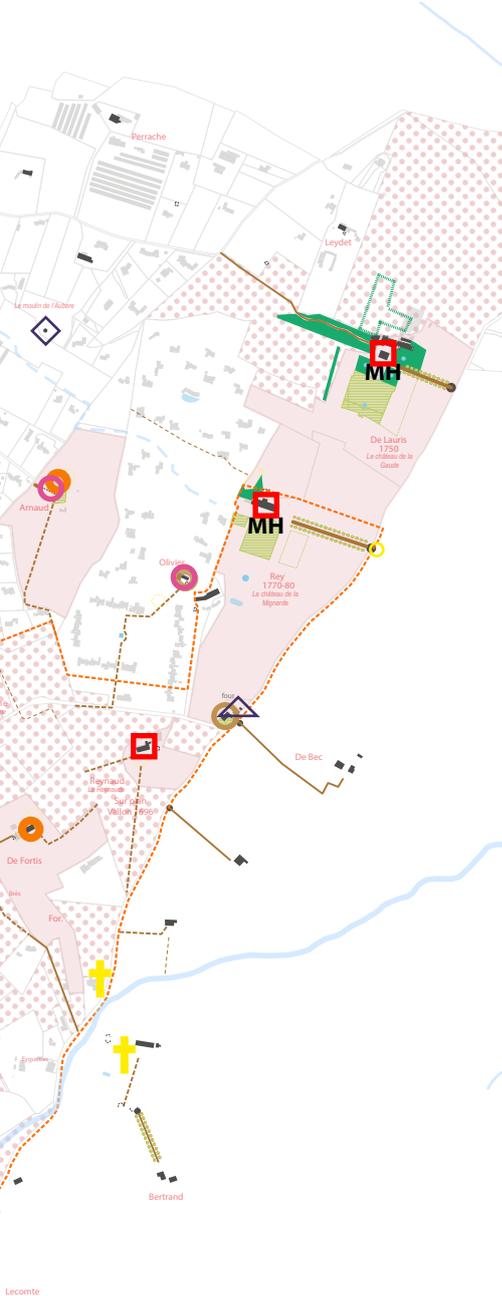


3 Grandes demeures dont 1 MH (dans péri. SPR)
19 Bastides dont 1 MH
8 Bastidons

Architecture civile type 04b



28 Mas
4 Cabanons



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 et 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. 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. Une première évaluation patrimoniale est proposée dans le cahier graphique d'inventaire, mais sera précisée dans un deuxième temps selon la grille des critères définis plus haut. La frustration est grande lors du premier inventaire terrain, puisqu'il est difficile de voir, depuis l'espace public, l'état de ces architectures. Nous nous sommes donc remis aux vues aériennes proposées par google earth pro pour cette première étape.

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.

• **L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE PAYSAGER ET NON-BÂTI : ÉTAT DES LIEUX, TYPES ET VALEURS PATRIMONIALES**

L'inventaire du patrimoine non-bâti

Les motifs paysagers qui font la qualité et l'identité patrimoniale du SPR d'Entremont et relèvent de la légende des Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine sont les suivants :

Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)



- Coteaux boisés d'Entremont et de Banon

Les coteaux d'Entremont 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 XIX^e et début XX^e 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.



Coteaux d'Entremont depuis le chemin de Mazenod



Entremont

Banon



Coteaux de Banon depuis le chemin des Lauves

- Coteaux boisés de Saint Donat

Ces coteaux boisés constituent un motif «signal». Ils ont un caractère dominant moins marqués 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 XIX^e 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.



- Coteaux boisés et agricoles des Pinchinats

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 XIX^e et début XX^e 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.



Espace boisé classé



- Cf. PLUi

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'enrichissement : parcelles agricoles colonisées par les pruneliers, 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.

Parc ou jardin de pleine terre



- 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 XIX^e s., 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 XIX^e s., remplacés par un jardin anglais. Les statues du parc XVIII^e 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).



- Parc et jardins de bastide de Mazenod ?

Le parc qui se déploie autour du bâti de Mazenod (allée arborée, bassin, haies taillées...) semble d'origine récente, composé ou non selon une structure ancienne documentée ?



- Parc et jardins de bastide de Bel Air

Le parc qui se déploie autour de la bastide de Bel Air semble avoir fait l'objet de remaniements en lien avec la recomposition des accès et le redécoupage du foncier et du bâti. On lit toutefois encore clairement, sur les vues aériennes, l'allée d'accès latérale, les parterres de buis taillés autour d'un bassin circulaire. La grande allée Sud est conservée, de même que la perspective vers le bosquet Sud. En revanche, le bois et la tèse, jadis situés à l'Ouest de la bastide, ont a priori été malmenés par l'urbanisation récente (d'après Bastides et Jardins de Provence, N. Dautier, 1995).



- Autres parcs et jardins de bastide / bastidon présentant des structures jardinées lisibles

Anciennes propriétés Bayle / Robaud (Sud) / Giraud / Decrat / Pontier / Brochier / Robaud (Nord) / Aillaud (La Séguiranne) / Laty / Bayle : des arbres de première grandeur émergent des abords jardinés de la bastide accompagnés de haies au tracé géométrique, associés à des structures maçonnées pouvant être héritées de structures historiques : terrasses à balustres, bassins... D'autres éléments anciens non visibles peuvent persister dans ces espaces.

- Autres parcs et jardins présentant des traces modestes de structures jardinées anciennes

Beaucoup de jardins associés au bâti ancien présentent des arbres de première grandeur matures (platanes, marronniers, cèdres...), plus rarement des structures évoquant des bassins, des jardins réguliers semblant être des récréations... Des éléments anciens non visibles peuvent persister dans ces espaces.

Espace libre à dominante végétale



- Ancien «secteur cœur» de Saint Donat ?

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.



- Ancien «secteur cœur» des Pinchinats

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 de 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)...



- Ecrin de l'oppidum d'Entremont

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.





- Alignements de platanes routiers :
ancienne route des Alpes / RD96

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.



La séquence au Nord de l'Ancienne route des Alpes est brève mais constituée de beaux sujets.

- Autres alignements arborés routiers : rue Filippi et avenue Benoit

Les alignements de micocouliers de la rue Raymond Filippi et de l'avenue Fernand Benoit sont composés de jeunes arbres (environ 30 ans). Les voies correspondantes sont des voies récentes (ouvertes autour des années 1980-90). Ces arbres constituent néanmoins des ensembles complets et qualitatifs.

Ripisylves

- Le ruisseau des Pinchinats est souligné par une ripisylve dont les essences feuillues caractéristiques (saules, peupliers, aulnes, noisetiers...) apportent des ambiances fraîches, en complément du caractère ombragé du vallon encaissé.

- Plus modestes, les écoulements temporaires des talwegs des Lauves et Banon sont néanmoins également soulignés par ces mêmes essences, même si c'est de manière moins continue. Avec l'enfrichement des prairies qui rehaussaient le tracé des ripisylves, leur mise en valeur est moins marquée.



- Alignements arborés (à renouveler) dans les parcs des bastides / allées

Les alignements constituent les éléments les plus visibles des parcs de bastides et soulignent les allées, parfois la composition des jardins (mails...). Certains sont anciens (Mignarde, Séguiranne), d'autres plus récents, issus ou non de restitution documentée (Mignarde Sud, Mazenod). Mais la plupart du temps, les grands arbres (platanes, marronniers, tilleuls, cèdres la plupart du temps) sont présents sous forme de petits ensembles, alignés ou non, aux abords du bâti ancien, fermes et bastides dont ils constituent des motifs «marqueurs».

- Haies de chênes pubescents, cordons arborés des bords de chemins

De très beaux cordons (pseudo-alignements spontanés) de chênes blancs accompagnent la plupart des chemins du site, et notamment ceux qui composent la trame rayonnante historique :

- chemin des Lauves ;
- chemin de Banon Nord ;
- chemin de Saint Donat ;
- chemin des Platanes ;
- chemin des Pinchinats ;
- chemin de la Rose.



- Chemin ruraux, petit calibre et accotement naturel (pleine terre, végétation spontanée)

L'ensemble des chemins composant la trame historique rayonnante (Les Lauves, Banon Nord et Sud, Saint Donat, Platanes, Pinchinats), mais également le chemin de Mazenod, le chemin de la Rose et le chemin Pierre Pascal ont 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.



Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte rocher, etc.)



En l'absence d'espaces publics anciennement aménagés, il est difficile d'identifier des arbres remarquables en dehors des alignements identifiés par ailleurs. Des sujets isolés sont susceptibles d'exister dans les parcelles privées, notamment aux abords du bâti ancien.

Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale (pavés, calades, etc.)



- "Hameau des Platanes"

Le point d'urbanité des Platanes est une entité urbaine récente. Ses espaces publics ne présentent pas d'intérêt particulier, autres que fonctionnel (agrément, loisir, ombrage...).

- Entrées de fermes et domaines bastidaires

Certaines entrées de domaines sont soulignées par des seuils caladés ou pavés. Ces ensembles présentent un intérêt dans le jalonnement des séquences paysagères des chemins anciens. Toutefois, l'effet de surprise est localement brouillé («noyé») par la mise en place systématique de ce vocabulaire bastidaire dans des références plus ou moins heureuses au sein du tissu résidentiel récent cossu ...

Cours d'eau ou étendue aquatique



- 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.

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

Les fossés et cours d'eau intermittents 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...).



Point d'eau ou source



> non identifiée

Passage d'eau souterrain



> Mines d'eau des bastides / section enterrée d'aqueduc - non identifiées

Espace vert à créer ou à requalifier



- Le corridor naturel et agricole de Mazenod - Banon - Saint Donat

Il constitue un secteur à grand potentiel paysager et récréatif en limite de la ville dense. Sa situation au contact des coteaux d'Entremont et Banon ouvre le champ des possibles en matière de mise en réseau et d'interconnexion des espaces verts. Un projet de maintien de l'ouverture des paysages (prairies et vergers peu denses...) pourrait s'accompagner d'une mise à disposition de certaines parcelles au public (prairies ludiques, vergers partagés, jardins familiaux?..).

Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier



- Les stationnements autour de l'école des Platanes

Ils sont très minéraux et pourraient avantageusement être plantés (arbres d'ombrages et lisières champêtres).

- Le bouldrome des Platanes

C'est un espace très ouvert sur la route de Sisteron, très passante. Des motifs végétaux écrans pourraient en améliorer le confort, sans pour autant perdre l'effet «place de village» recherché.



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



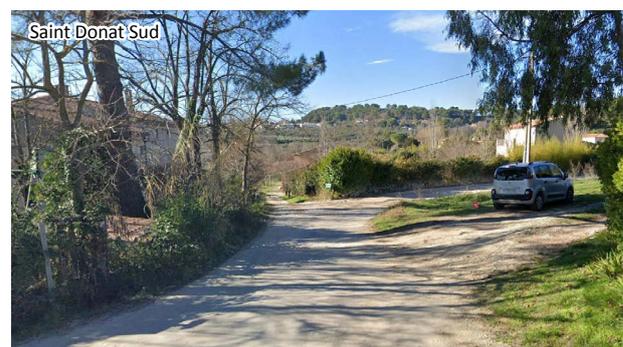
- Le belvédère de la Marguerite* sur la ville et Gardanne n'a pas conservé son caractère champêtre et l'accessibilité s'est réduite (chemin privé). Ce site, connecté au centre ville via le «Terrain des peintres», constitue une étape vers le site d'Entremont.
- Le belvédère de Maruège* sur la ville et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



- Le Belvédère d'Entremont à voir
- Les vues depuis le chemin de Banon Sud vers la cuvette de Mazonod - 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).
- Les vues depuis le chemin des Lauves aux abords de la bastide de Cassagne vers l'Etoile et aux abords de la campagne Crespi portent sur le secteur Nord de la cuvette de Mazonod - Saint-Donat, le coteau boisé de Banon et, au-delà vers l'Est, jusqu'à la Montagne Sainte Victoire.



- Les vues depuis le chemin de Saint-Donat Nord portent largement vers les pinèdes de la Keyrié, à la faveur de l'ouverture en premier plan de quelques prairies vestigiales.
- Les vues depuis le chemin de Saint-Donat Sud portent vers le coteau d'Entremont (la lecture des arrière-plans est brouillée par la présence de grands bâtiments clairs implantés sur les hauts de coteaux). L'enfrichement et la fermeture des abords du chemin limitent ces perceptions à de rares fenêtres.



- Les vues depuis l'ancienne route des Alpes (secteur Maruège) portent vers la ville et Gardanne. Elles sont rendues étroites et furtives par la fermeture des paysages des abords.
- Les vues vers les Arcades depuis le chemin de Pascalis sont emblématiques du secteur et renvoient à l'iconographie Cézannienne.



- Les vues ouvertes vers la Sainte Victoire depuis le chemin de Pascalis offrent un point de vue atypique dans les paysages par ailleurs fermés du SPR.

* ces deux belvédères sont repérés sur le plan de la ZPPAUP et contribuent à en définir les limites côté Sud. Il existe d'autres vues panoramiques intéressantes depuis le chemin de la Marguerite (notamment depuis le terrain des peintres - hors site) et celui de Maruège (notamment depuis l'amanderiaie).



Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer ◆◆◆◆◆

- 1. La liaison chemin de la Maguerite - Entremont est à qualifier (intégration par rapport à l'avenue F. Benoit).
- 2. La liaison Entremont - ancien canal - chemin de Banon est en partie à créer.
- 3. La liaison chemin de Saint Donat - Ancienne route des Alpes est à créer.
- 4. La liaison ancienne route des Alpes - belvédère de Maruège- route de Sisteron est à préserver dans ses qualités champêtres.
- La trame de chemins existants est à améliorer dans son confort d'usage pour les modes doux (accessibilité, sens uniques, voie verte... ?).



Conclusion de l'état des lieux au regard de ce qui a été relevé en 1998 ?

...



Plan paysager du site en 1998, dans le rapport de la ZPPAU.

Les types de patrimoine paysager, évaluation de l'intérêt

Type 01 : Le patrimoine paysager culturel cézannien

- La représentation de la campagne aixoise fin XIXe

Paul Cézanne (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 pieds. 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). Cézanne, 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 Cézanne. 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, Cézanne 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 Cézanne y a peints. La vue de la montagne depuis ce site est spectaculaire.

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

Les œuvres de Cézanne 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 XIXème siècle-début XXème siècle avec le développement du maraîchage et l'accès à la propriété privée.

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

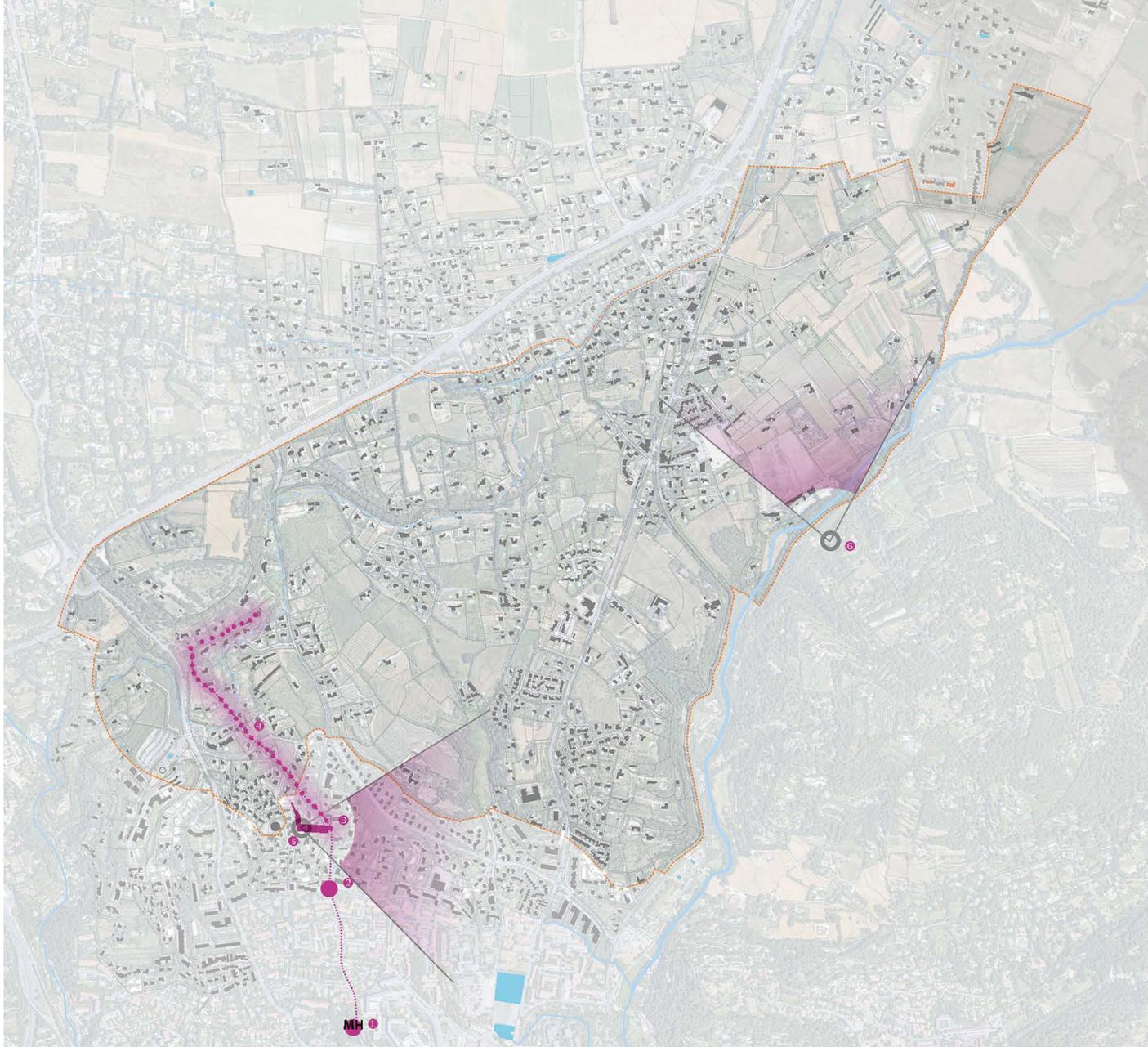
Néanmoins, les composantes architecturales de ces grands domaines sont bien représentées : bassin, allées d'arbres, terrasses. Concernant le bâti, on notera comme principales récurrences : l'horizontalité et la simplicité des formes, la couleur des corps bâtis qui est celle de la terre et le rouge des 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 Cézanne pour ses oeuvres :

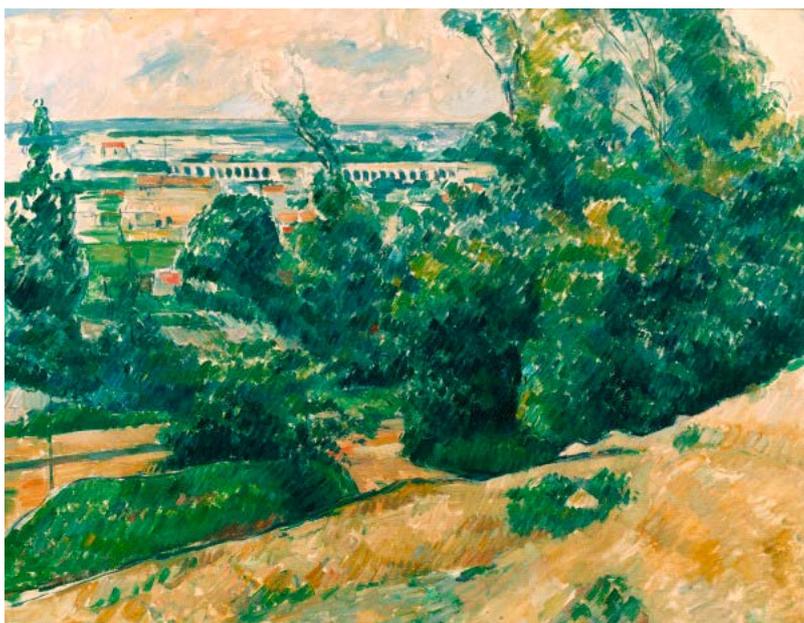
- L'un sur la montagne Sainte-Victoire avec au premier plan la représentation d'une partie du périmètre du SPR. Ce lieu porte la mémoire d'une série de peintures et de dessins d'un peintre à son aboutissement artistique.

- 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 Cézanne 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.



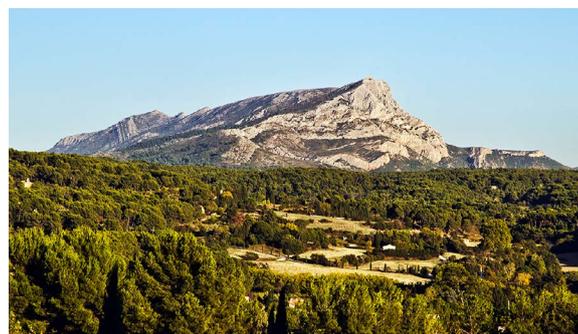
> Renvoi au carnet graphique A3 : planches 34 à 35.



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



À droite :
Paul Cézanne, Mont Sainte-Victoire, 1902-04, huile sur toile.
Point de vue actuel depuis le terrain des peintres.



Type 02 : Le patrimoine Grand Paysage

- 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 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 ;

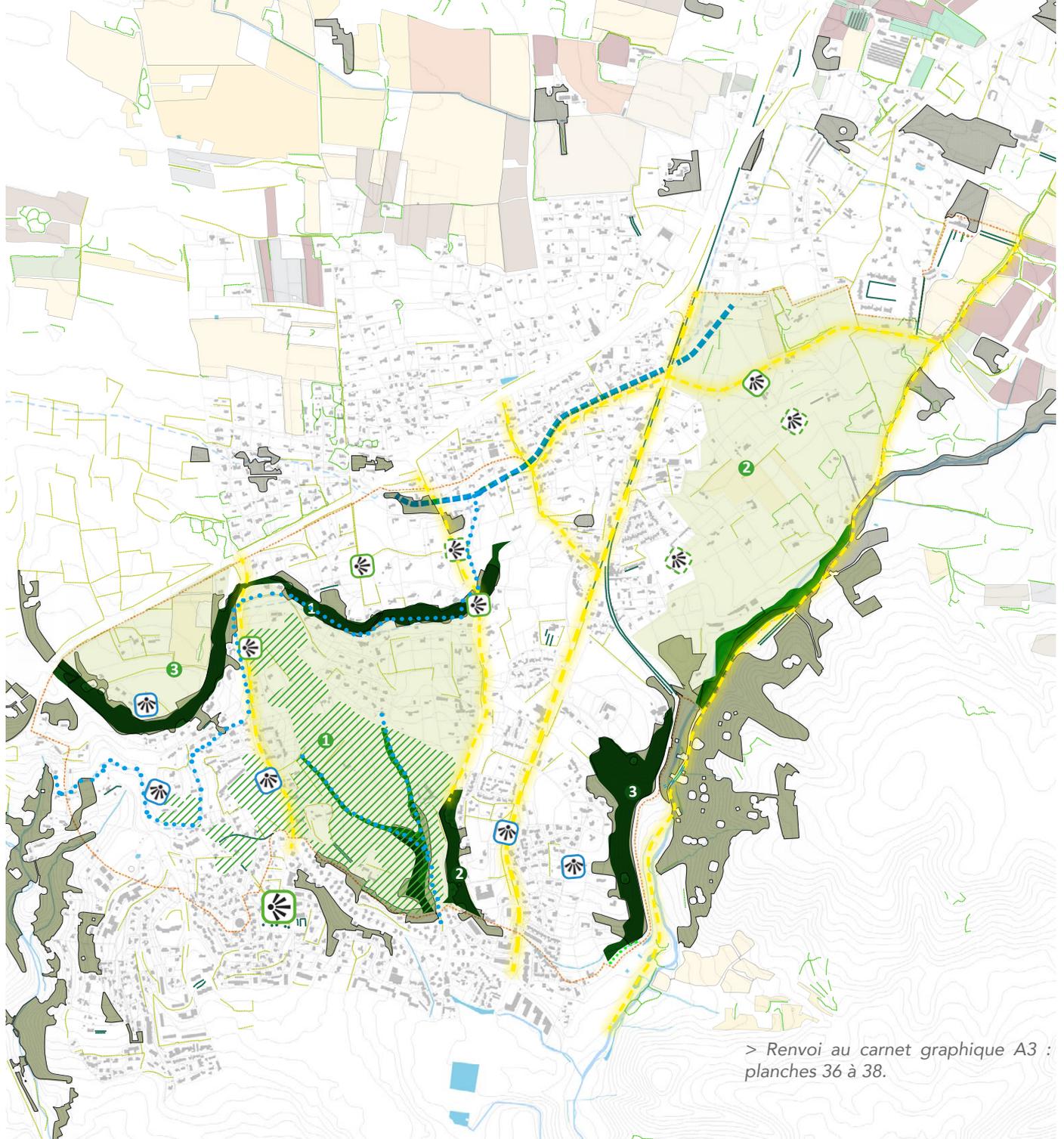
- la zone intermédiaire des Platanes. Le relief sans être très marqué présente des orientations diverses, qui, ajoutées au caractère urbanisé du secteur, limitent les vues lointaines.

Type 03 : Le patrimoine paysager de référence : la campagne habitée

Les motifs patrimoniaux identitaires qui ont motivé la protection correspondent aux caractéristiques de la campagne aixoise habitée. Ce 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...



> Renvoi au carnet graphique A3 :
planches 36 à 38.

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

Cours d'eau ou étendue aquatique

- Ruisseau des Pinchinats
- Aqueduc de Calèche
- Fossés et cours d'eau intermittents du secteur Banon - Saint-Donat
- Corridor naturel et agricole de Mazonod - Banon - Saint Donat
- Chemin - séquence paysagère qualitative

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



> Renvoi au carnet graphique A3 :
planche 39.

Patrimoine environnement des bastides

- Parcelle occupée par la maison et les vacants
- Espace non bâti adjacent

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 modestes 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

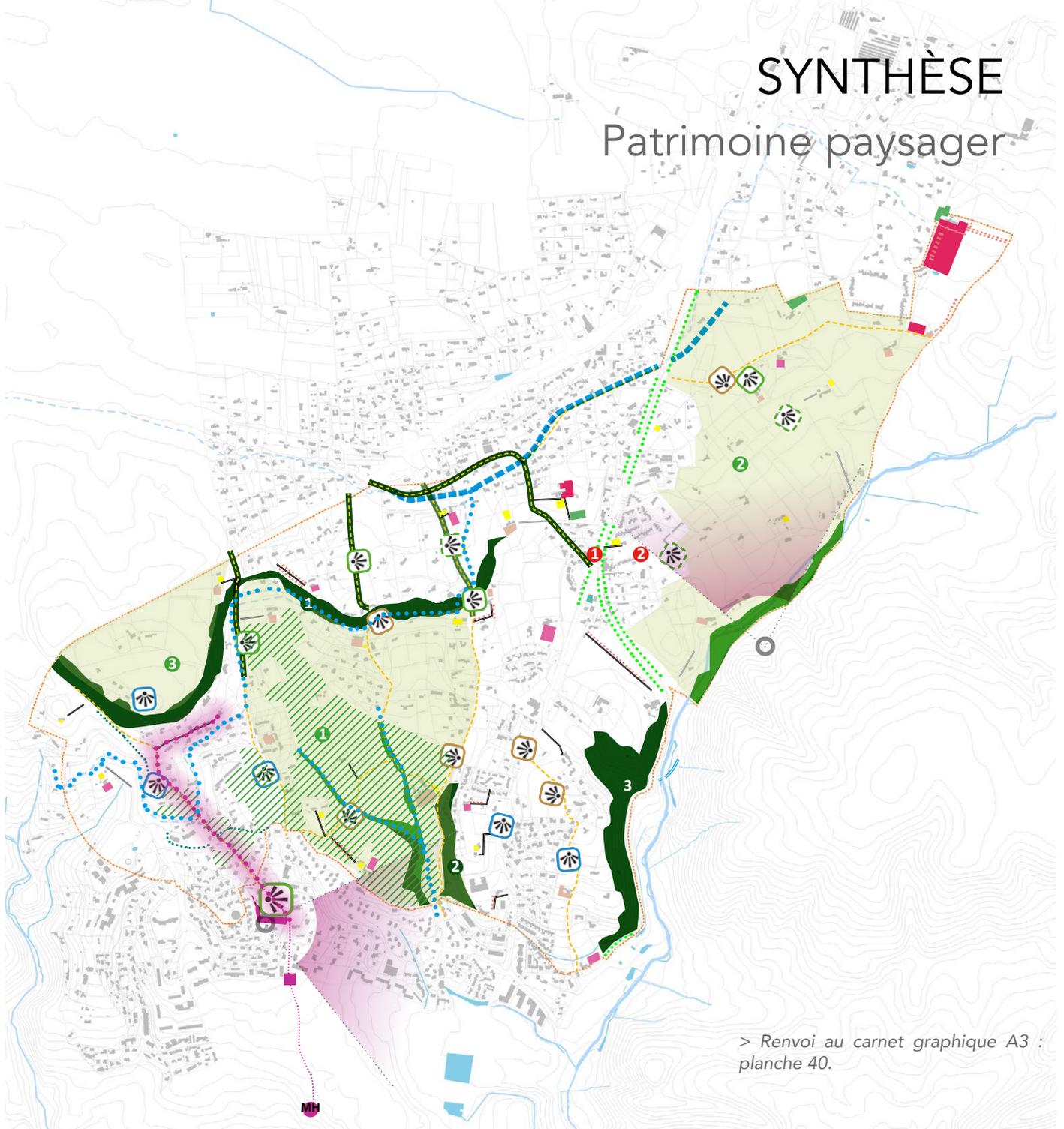
Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur



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

SYNTHÈSE

Patrimoine paysager



> Renvoi au carnet graphique A3 :
planche 40.

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

Cours d'eau ou étendue aquatique

- Ruisseau des Pinchinats
- Aqueduc de Calèche
- 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** Ancien secteur cœur de Saint-Donat
- 2** Ancien secteur cœur des Pinchinats
- 3** Écrin de l'oppidum d'Entremont

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 rural, petit calibre et accotement naturel

Espace vert à créer ou à requalifier

- Corridor naturel et agricole de Mazenod - Banon - Saint Donat

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'Etoile
- 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

C - Contenu de la ZPPAUP

Le dossier réglementaire de la ZPPAUP d'Entremont est composé :

- d'un rapport de présentation de 32 pages
- d'un cahier de recommandation de 32 pages
- d'un règlement de 16 pages
- d'un plan de zonage au 1-5000

• LE PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP, FONDEMENT ET JUSTIFICATION DANS LE DOSSIER RÉGLEMENTAIRE

1. La justification du périmètre dans le rapport de présentation

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.

2. 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) :

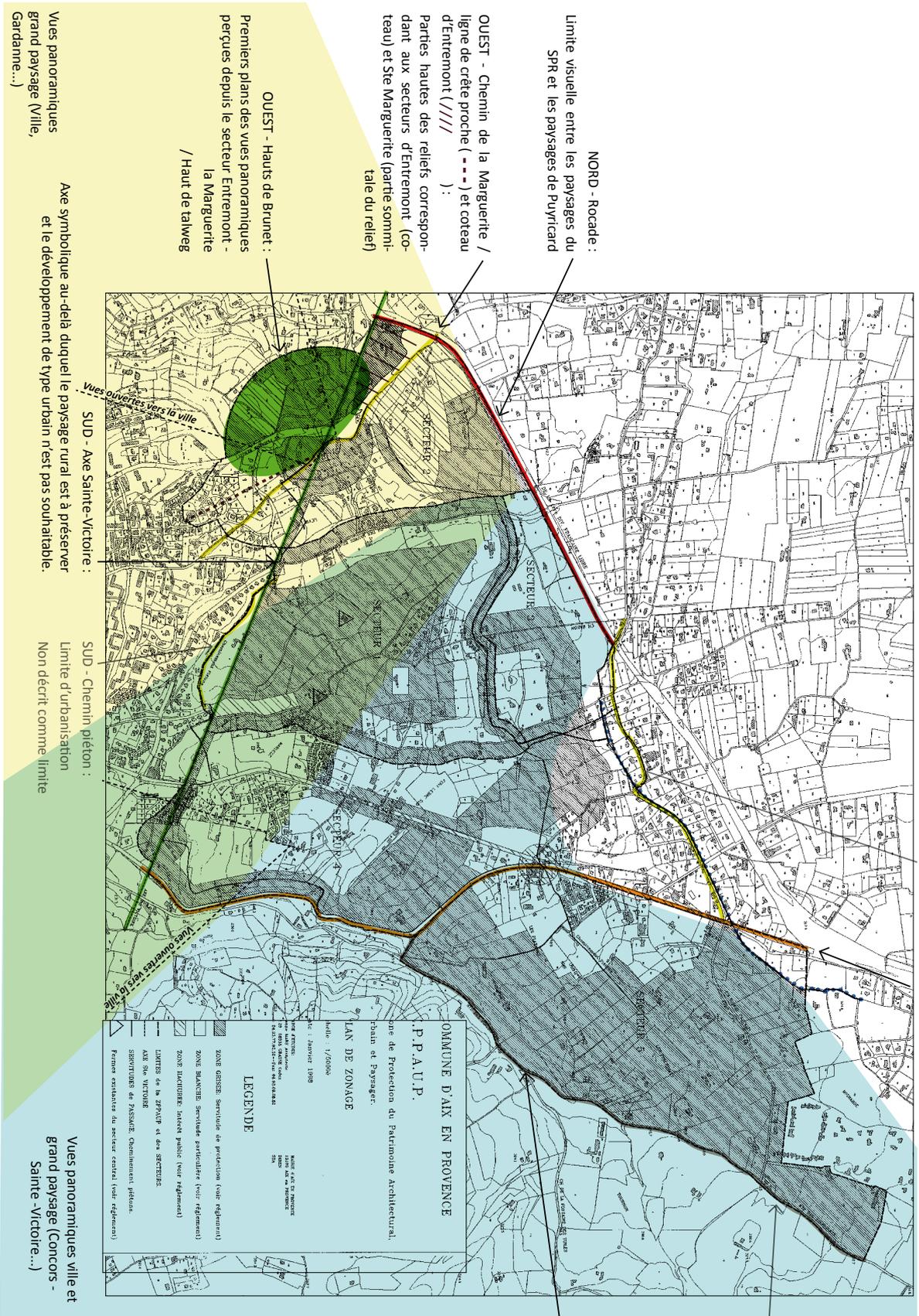
- Au sud : 'la frontière du centre ville, définie par les constructions agglomérées existantes (développement urbain étranger aux logiques d'établissement rural) symboliquement appelée 'Axe Sainte-Victoire'.
- A l'ouest : il est fondé sur des entités paysagères (relief - crête, flanc) et des vues remarquables
- 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 ND et EBC 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.

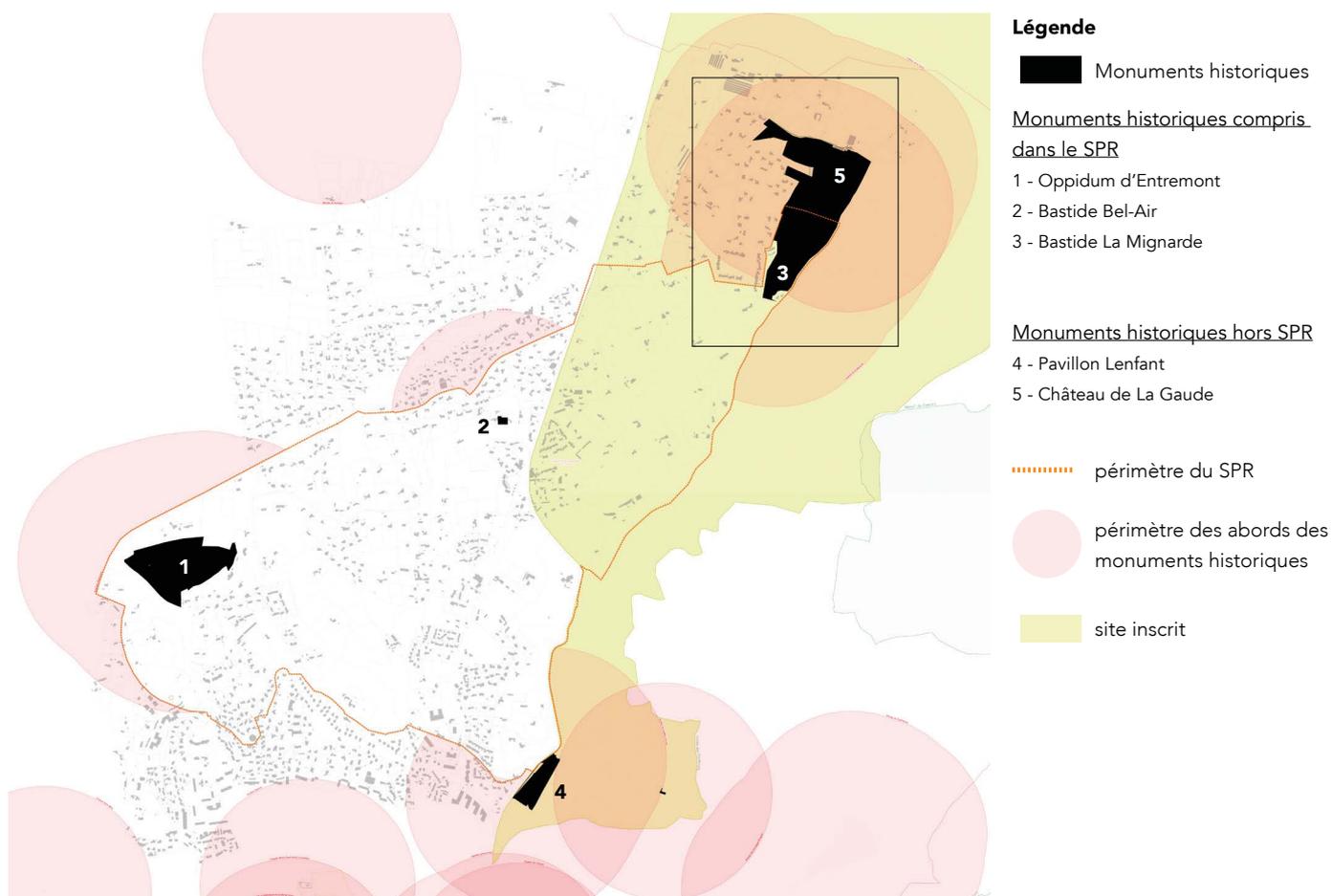
3. Fondement du périmètre

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

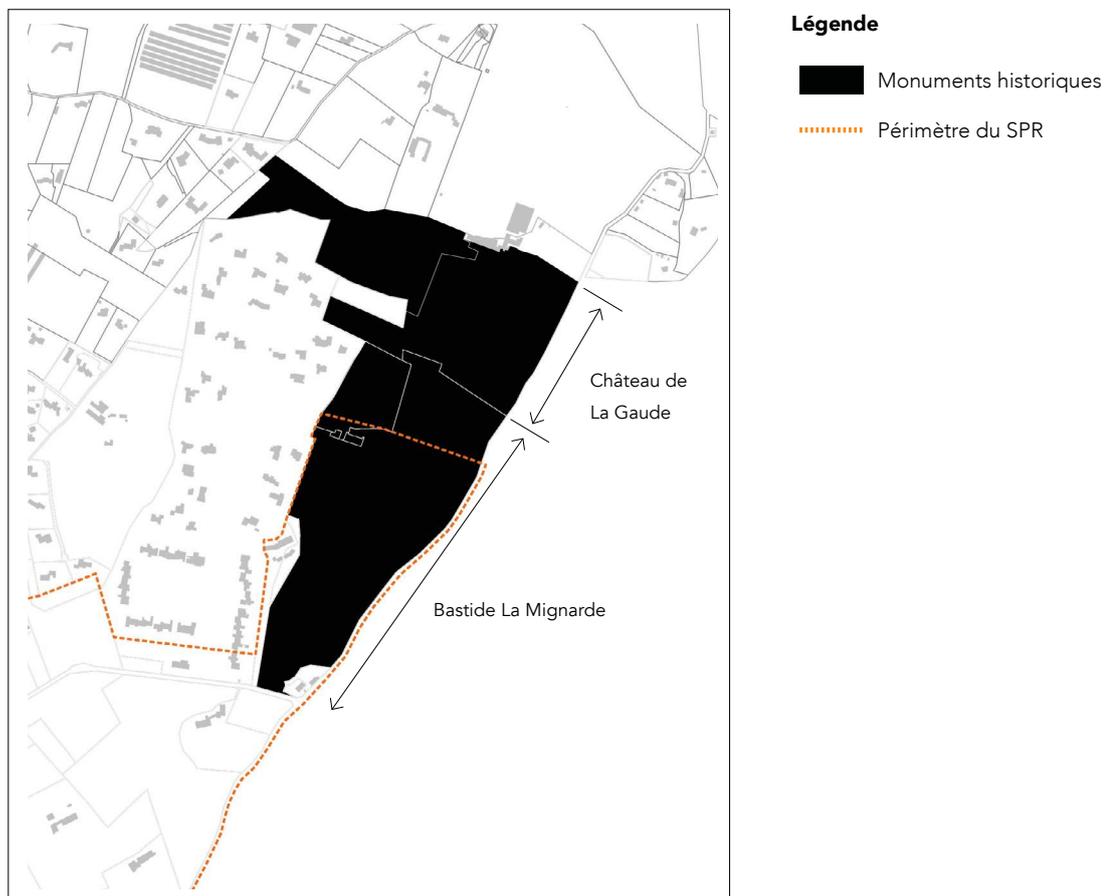
Les limites du SPR, logique d'entité du ou des paysages en 1998



Les monuments historiques dans et aux abords du périmètre du SPR



Bastide de la Mignarde, Château de la Gaude et périmètre du SPR



• REMARQUES SUR LE PÉRIMÈTRE RETENU

Le site Patrimonial Remarquable couvre un site particulièrement représentatif de la campagne aixoise des XVIIIème et XIXème 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 (secteur n°5) 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.

En revanche, le périmètre exclut :

- le domaine du Pavillon Lenfant (MH) qu'il longe au sud
- une partie du site inscrit des Pinchinats qu'il longe à l'est.
- curieusement, il n'intègre pas au nord le château de la Gaude dont la propriété est attenante à celle de La Mignarde, alors qu'ils forment ensemble une entité patrimoniale cohérente.

L'explication, dans le rapport de présentation, du périmètre retenu n'est pas assez précise au regard des choix singuliers de ses limites et de son tracé. La justification et le fondement du périmètre sont peu développés dans les chapitres du rapport de présentation qui leurs sont dédiés. La lecture de l'ensemble du document permet de les préciser : l'emblématique Sainte-Victoire, le territoire des peintres (fait culturel cézannien), la campagne cézannienne. On s'étonne cependant qu'ils ne soient pas, même en partie, fondés sur le patrimoine bastidaire des XVIIème-XVIIIème siècles qui revêt pourtant une importance historique, patrimoniale et architecturale pour le territoire aixois et pour ce territoire en particulier. On s'interroge sur le fait que le SPR n'intègre qu'une partie de ce corpus pourtant particulièrement dense et représentatif dans l'aire d'étude, sans s'intéresser par ailleurs à l'étendue de ces domaines.

• COMPOSITION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation est structuré en quatre chapitres. Le premier fait état du contexte et argumente sur les besoins de l'outil, les deux suivants livrent une analyse paysagère et artistique à la fois factuelle (analyse des structures) et sensible du territoire. Ils se terminent par un bilan sur l'appréciation par le public, à travers la concertation, de ces considérations et donc de l'acceptation de l'outil. Le dernier chapitre est une conclusion et une explication de la traduction réglementaire des enjeux et objectifs retenus.

- chapitre I - le contexte de l'étude, introduction et situation, contexte réglementaire
- chapitre II - approche paysagère, les relations du site avec l'extérieur, la trame paysagère interne
- chapitre III - structure foncière, trames et concertation
- chapitre IV - conclusion de la description du paysage à sa réglementation

La structure du rapport de présentation répond aux attendus de ce type de document : justifier le périmètre de l'outil, justifier le besoin de l'outils, justifier et expliquer les règles élaborées.

A la lecture de cette structure on note l'absence d'appréhension du bâti en tant que tel.

La notion de patrimoine n'est pas non plus abordée.

Dans le détail du contenu du rapport de présentation, sont expliqués :

- les arguments justifiant la volonté de préserver ce territoire
- les objectifs de protection
- les principales caractéristiques à préserver
- les dénaturations et enjeux
- la définition du périmètre
- l'explication de la règle

1. Les arguments justifiants la volonté de préserver ce territoire

'Campagne remarquable' préservée de l'urbanisation, composée de :

- vues 'd'intérêt public majeur'
- la présence constante de Sainte-Victoire et par résonance celle de l'oeuvre de Paul Cézanne.
- plus encore, l'analyse semble indiquer que ce territoire est la réalité transcendée par de nombreux peintres (Talcoat, Picasso, Masson), car une partie de leur production peut être vue comme une traduction sensible de la structure du site (lignes de forces internes)

2. les objectifs

'Garantir la pérennité de ce paysage' face aux enjeux d'urbanisation en palliant aux manques de considération du POS pour ses qualités d'une part et les réalités de ses fonctionnements agricoles d'autre part.

Objectifs prioritaires :

- 1 - protéger l'ossature du paysage (nature, trame, vues, infrastructures, etc.)
- 2 - maîtriser une constructibilité liée à la protection
- 3 - cadrer avec la réalité humaine et économique

3. les dénaturations et enjeux

Face aux dénaturations et aux enjeux relevés, les questions posées conduisant à la nécessité de mettre en oeuvre cet outil de gestion sont de l'ordre du développement économique, de l'enclavement, de l'enrichissement du territoire et de la protection de l'environnement. Des questions connexes, mais qui ne relèvent pas à proprement dit des prérogatives de l'outil de gestion PVAP.

4. les principales caractéristiques à préserver

'Campagne remarquable' composée de :

- Fermes, bastides, hameau des Platanes
- Champs, cultures, chemins, canaux d'irrigation, vallons ou coteaux boisés'

Parmi les composantes identifiées (motifs)

- les jeux de relief et lignes (accès, implantation)
- les jeux de vues et de lumière (ouverture, fermeture)
- les jeux de matière et de couleur (matériaux, vocabulaire)
- le patrimoine de l'eau (voir infrastructures)

La structure du territoire par l'infrastructure héritée :

- voies rayonnantes depuis Aix, très peu transversales sur le site dont il faut préserver la hiérarchie et la fonction paysagère
- Sentiers
- Eaux pluviales - irrigations (fossés, canaux, etc.)
- Grandes unités foncières

5. L'explication de la règle

Ce chapitre explique par le biais de l'analyse sensible du territoire et des enjeux de préservation, la délimitation des zones réglementaires qui composent le plan. Ces zones occupent différemment des sites (3) découpés en ou plusieurs secteurs (5) définis selon des caractéristiques paysagères, architecturales et culturelles.

Site 1 - le coeur rural entre les chemins de Saint-Donat et des Lauves

Entre deux transversales (St Donat et les Lauves) - secteur en cuvette à caractère rural : grandes parcelles, grandes fermes, grandes bastides, grands domaines agricoles en déclin, chemins agricoles.

Enjeux :

- exposé aux vues dominantes
- gestion dépendant de l'économie agricole déclinante
- soumis à la pression immobilière d'Aix

'C'est le lieu le plus fragile qui doit rester le fondement même de la protection'

* Secteur 1 - la cuvette Saint Donat-les Lauves à dominante de protection

Dominante de prés, chemins ruraux sans clôture et quelques fermes isolées, bâti regroupé en retrait du paysage.

Secteur réglementé selon 3 principes :

- 1) une large protection centrale 'nombriil' ZPPAUP (zone grise plan de zonage)
- 2) une protection épaisse de 60 mètres périphérique (zone grise plan de zonage)
- 3) des espaces interstitiels constituant une réserve d'implantation des constructions futures (zone blanches)

Le secteur I.1 présente un intérêt intrinsèque (paysage rural) et constitue le premier plan des vues depuis l'oppidum (secteur 2).

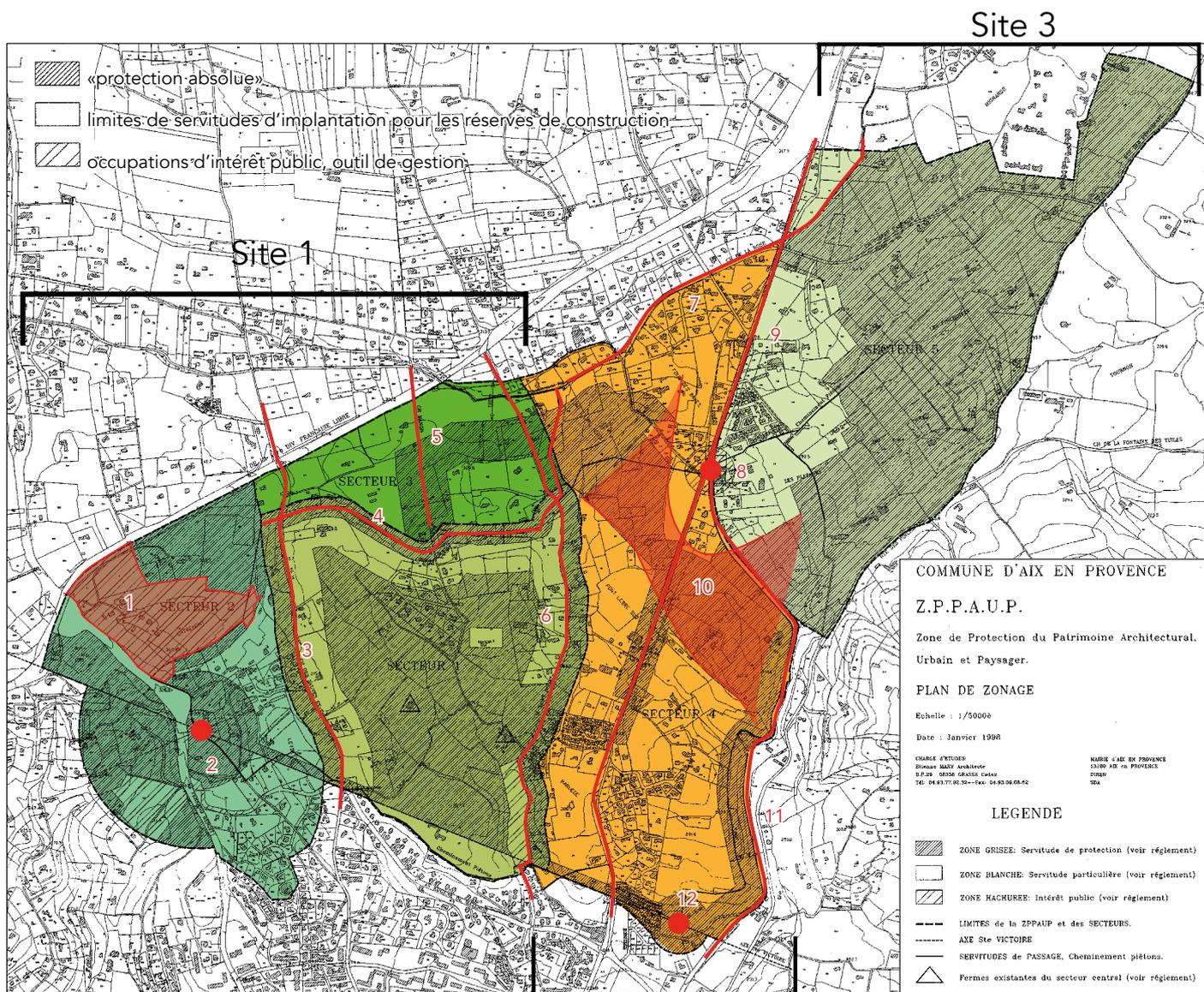
* Secteur 2 - Entremont - chemin de la Marguerite à dominante de protection

Rayonnement d'un lieu historique d'intérêt public majeur (oppidum)

- 1) une protection large autour du point dominant belvédère (zone grise plan de zonage) :
 - dans un rayon de 180 mètres sur 270° - vues sur le secteur 1 et Sainte-Victoire
 - dans un rayon de 360 mètres sur 90° - jusqu'en limite de la ZPPAUP - vues sur Vitrolles-Gardanne
- 2) le site archéologique d'Entremont

Le secteur I.2 présente un intérêt intrinsèque déjà reconnu et protégé au titre des MH (l'oppidum). En point culminant, la protection des vues remarquables sur le site (secteur 2 lui-même, secteur 1) et sur le grand paysage. Ici la ZPPAUP raisonne en terme d'abord de MH.

Les secteurs de la ZPPAUP



Site 2

Site 1 : un coeur rural entre les chemins de Saint-Donat et des Lauves
Secteur en cuvette caractérisé par la présence de grandes fermes et bastides entourées de parcelles agricoles, perçu en vues dominantes depuis les périphéries.

Secteur I : Saint-Donat - Les Lauves

Secteur II : Marguerite - Entremont

Vocation : «rayonnement d'un site historique d'intérêt public majeur»

Secteur III : Chemin de Banon - Nord

Vocation : «intérêt paysager d'accompagnement»

Site 2 : Axe Nord-Sud Ancienne route des Alpes - RD96 Nord

Secteur IV : Axe Nord-Sud

Site 3 : Les Pinchinats

Secteur V : Les Pinchinats

Composante paysagère utilisée dans la définition des sites et/ou secteurs :

1. Oppidum d'Entremont - monument classé et abords immédiats
2. Site belvédère de la Marguerite
3. Chemin des Lauves
4. Canal d'irrigation
5. Chemin de Banon - Nord
6. Chemin de Saint-Donat
7. Arcades de l'aqueduc
8. Hameau des Platanes
9. Axe Nord-Sud RD96 Nord et ancienne Route de s Alpes
10. Coupure d'urbanisation / coulée verte
11. RD96 Sud
12. Site belvédère de Maruèze

* Secteur 3 - Banon - particulier et remarquable

Composé de deux grandes propriétés d'intérêt et un lotissement sans intérêt.

Le chemin de Banon est une composante structurante de ce secteur.

- 1) Protégé d'une large protection centrale de part et d'autre des chemins structurants (Banon et St Donnat).

Le secteur I.3 présente un intérêt paysager et historique intrinsèque.

Site 2 - Axe Nord-Sud Ancienne route des Alpes - RD96 Nord

* Secteur 4 - Axe Nord-Sud

Ce site a perdu son caractère rural et évolue vers un caractère urbain.

Composé d'un axe structurant (ancienne route des Alpes) duquel se développe une forme urbaine constituée : le hameau des Platanes. Cet axe est traversé par une importante coupure verte : aqueduc et allées de platanes.

Paysage à structurer suivant sa mutation urbaine.

- 1) Une protection de part et d'autre de l'anc. Route des Alpes qui s'étend vers l'est et l'ouest en larges zones
- 2) Protection ponctuelle le long de la RN et autour du point remarquable de Marègue (belvédère sur la ville) - Rayon 90 mètres
- 3) Zone hachurée - restructuration / densification
- 4) Zone blanche pour un 'développement harmonieux' d'activités, commerces, logements, équipements.

L'intérêt de ce secteur n'est identifié que comme permettant un développement urbain. Bien qu'abandonnée au profit de la nationale 296, l'ancienne voie royale, par son profil, donne effectivement le sentiment de pouvoir devenir un axe de développement urbain ou péri-urbain et le 'hameau' des platanes est depuis le XVIIIe siècle un point d'urbanité.

Site 3 - Les Pinchinats

Caractère rural.

Zone protégée en dehors du hameau des platanes.

Le secteur III présente un intérêt historique et paysager intrinsèque (l'activité agricole s'y étant maintenue), ce secteur offre l'image d'Épinal de la Provence Cézanienne. Elle accompagne par ailleurs les remarquables bastides et château de la Mignarde et de la Gaude.

• CONCLUSIONS SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le territoire d'étude est considéré dans l'outil ZPPAUP uniquement par l'entrée paysagère et artistique. Ces caractéristiques restent d'actualité mais doivent être affinées et complétées. L'intérêt historique et patrimonial du secteur, bien que perceptible dans l'analyse, n'est pas développé et la structure historique à l'origine du paysage, objet de protection de l'outil, (domaines, bastides, mas) n'est pas analysée. Les nombreuses bastides et châteaux protégés au titre des monuments historiques dans ou à proximité immédiate du périmètre ne sont jamais cités. Les éléments relevés (aqueduc, murs, ferme, hameau, etc.) et leurs valeurs patrimoniales ne sont ni exhaustivement, ni clairement exposés et hiérarchisés. De fait, la protection se fonde uniquement sur les vues remarquables, sur la qualité du paysage et ses grandes lignes structurantes (relief, voies structurantes, cours d'eau). Ce fondement est insuffisant.

Les objectifs doivent être reformulés et actualisés pour que les outils PLUi et PVAP puissent y répondre. Comme vu précédemment, l'objectif 1 de protection du paysage doit être précisé par les enjeux liés aux patrimoines qui en sont à l'origine (domaines). L'objectif 2 de maîtrise de la constructibilité doit être reformulé au regard des prérogatives de l'outil ZPPAUP ou PVAP. L'intention, louable, exprimée est de définir le cadre

d'une urbanisation nouvelle de qualité, dont la forme (implantation, densité, volumétrie) serait compatible avec le caractère historique de cette 'campagne remarquable'.

Il convient de réévaluer la pertinence de l'objectif 3 au regard des évolutions des réalités humaines et économiques convoquées, sur ces 30 dernières années : déprise agricole se traduisant par un enrichissement des terrains restés non bâtis.

Le découpage en secteurs réglementaires paraît cohérent du point de vue de cette analyse bien qu'elle ne soit pas évidente à la lecture des quatre premiers chapitres du rapport de présentation. On note par ailleurs que le 'hameau' des platanes est à cheval sur deux secteurs.

• COMPOSITION DU PLAN RÉGLEMENTAIRE

Le plan réglementaire est composé essentiellement de 3 légendes surfaciques définies selon la qualité paysagère de certains secteurs et selon les lignes de paysage, de relief et de co-visibilité. Une logique de répartition du foncier entre les zones est également introduite :

- la légende grise '*garantie une protection absolue*'
- La légende hachurée - intention de faire avec l'existant (restructuration, densification) - 'repère les occupations d'intérêt public' qui ne ne sont pas réglementées.
- la légende blanche des zones constructibles sous conditions : 'servitudes d'implantation pour les réserves de constructions'

Ces protections surfaciques prennent trois formes différentes selon le motif de protection :

- le zonage, sur un secteur d'intérêt
- le linéaire, le long de voies structurantes (selon des bandes d'éloignement de 120 mètres, 150 mètres)
- le cercle, selon des cônes de vues remarquables

Elles sont complétées d'une légende linéaire indiquant une marge de recul des constructions et d'une légende ponctuelle repérant deux fermes dans le coeur.

Les 2/3 du territoire sont protégés par la zone grise.

Sur l'ensemble de l'aire de la ZPPAUP 1/9 du territoire est support potentiel de constructions neuves.

Ces dernières sont réglementées en termes de hauteur et de gabarit.

• CONCLUSIONS SUR LE PLAN RÉGLEMENTAIRE

Le plan réglementaire de la ZPPAUP est composé de secteurs et de zones réglementaires qui proposent une préservation du patrimoine par une réglementation de la constructibilité des parcelles. Les patrimoines ne sont pas identifiés et de fait réglementés et protégés : les constructions anciennes, les portails monumentaux, les alignements d'arbres et arbres remarquables, etc.

• CONSTITUTION DU RÉGLEMENT

Le règlement est structuré selon deux grandes parties : les prescriptions générales et les prescriptions particulières par secteur. Plusieurs articles font référence au cahier de recommandations joint au dossier.

Dans les prescriptions générales on trouve entre autre les articles :

Servitudes de passage

Servitudes de vue

Servitudes sur les zones blanches

Règlement ZPPAUP		Observations / commentaires	Pertinence 2023
Servitudes de passage		Prérogatives PVAP - légende graphique : passage ou liaison piétonne à maintenir à créer	OUI - certains chemins présentent un caractère singulier en termes d'usage (voie partagée, mobilité douce).
Servitudes de vue		Prérogatives PVAP - légende graphique : point de vue perspective à préserver et à mettre en valeur	OUI
Servitudes sur les zones blanches			
Règle d'implantation	Aménagement des terrains possible sur 1/3. Les 2/3 autres de la parcelle doivent rester libres de constructions.	Hors prérogative PVAP dans cette forme d'écriture réglementaire MAIS peut être traduit graphiquement avec la légende graphique : Limite imposée d'implantation des constructions / Limite maximale d'implantation	A priori oui, voir si définition possible
Hauteur des constructions	Pour la partie sud Hauteur maximum à l'égout : 7,50 mètres 2 niveaux d'élévation + combles	POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : Prérogative PVAP - peut être traduit graphiquement avec la légende graphique : Hauteur imposée de façade / Hauteur maximale de façade	OUI
	Pour la partie nord Hauteur maximum à l'égout : 6,00 mètres 2 niveaux d'élévation + combles	POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES : Hors prérogatives PVAP	OUI
Gabarit	Géométrie compacte, proportion 1,5 (Longueur/largeur)	Prérogatives PVAP - règle d'aspect	OUI
Règle de constructibilité	En termes de constructibilité, la surface de la parcelle est ramenée aux 1/3 pouvant être aménagés et la surface constructible est définie par un COS différent pour chaque secteur.	Hors prérogatives PVAP, obsolète d'un point de vue réglementaire	A priori oui

Secteur 1 - protection du paysage agricole de la cuvette de Saint-Donat

Règlement ZPPAUP		Observations / commentaires	Pertinence 2023
1.1 - La zone grisée 			
Marges de recul :	entre 60 m et 30 m selon la voie, largeur de voie comprise	Hors prérogatives PVAP	
Sont autorisées :	• Extension et surélévation (50 cm, 20% SHOB)	Hors prérogatives PVAP - droit à construire	
	• Les constructions liées à l'exploitation agricole hors servitude de recul	Hors prérogatives PVAP - destination des constructions	OUI MAIS A REVOIR - Peut avoir une pertinence au regard du domaine Mazenod et pour limiter la constructibilité des terrains et orienter le site vers le développement d'activités d'intérêt public (parc, centre d'interprétation, etc.).
	• Les constructions agglomérées aux fermes existantes du site repérées sur le plan de zonage dans un rayon limité à 60 mètres.	Hors prérogatives PVAP NEANMOINS - règles d'accompagnement PVAP à envisager : limite d'implantation des constructions dans les domaines préservés	OUI
	• Des clôtures basses (règles d'aspect précisées)	Prérogatives PVAP	OUI
	• La reconstruction de bâtiments sinistrés	Prérogatives PVAP pour les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées	OUI
Sont interdits :	• Les autres types de construction	Hors prérogatives PVAP - destination des constructions	OUI MAIS A REVOIR
	• Les nouveaux accès	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect à prévoir si création possible	OUI
	• Les terrassements	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect à prévoir si création possible	OUI
	• Les clôtures opaques même végétalisées	Prérogatives PVAP	OUI

Règlement ZPPAUP		Observations / commentaires	Pertinence 2023
1.2 - La zone blanche			
Constructibilité	Zone constructible hors emprise de la voie	Hors prérogatives PVAP	
COS	0,50 pour la partie sud 0,25 pour la partie nord	Hors prérogatives PVAP, obsolète d'un point de vue réglementaire	N'a pas de réelle efficacité n'étant pas couplé avec une règle sur les divisions foncières.
Hauteur des constructions	Pour la partie sud Hauteur maximum à l'égout : 7,50m 2 niveaux d'élévation + combles	POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : Prérogative PVAP - peut être traduit graphiquement avec la légende graphique : Hauteur imposée de façade / Hauteur maximale de façade	OUI
	Pour la partie nord Hauteur maximum à l'égout : 6,00 m 2 niveaux d'élévation + combles	POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES : Hors prérogatives PVAP	OUI
1.3 - La zone hachurée 			
Site d'intérêt public	Sans servitude particulière, soumis à l'avis de l'ABF - localisation : le pré de la ferme Saint-Donat	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect éventuelle à réfléchir Emplacement réservés ?	A vérifier

Secteur 2 - protection du site archéologique d'Entremont

Règlement ZPPAUP		Observations / commentaires	Pertinence 2023
2.1 - La zone grisée 			
Marges de recul :	Périmètre de recul (180m-360m) selon des points	Hors prérogatives PVAP NÉANMOINS la légende réglementaire Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur peut intervenir dans une certaine limite	A vérifier
	Marge de recul vis-à-vis d'une voie	Hors prérogatives PVAP	A vérifier
Sont autorisées :	• Extension et surélévation (50 cm, 20% SHOB)	Hors prérogatives PVAP - droit à construire	A vérifier
	• Des clôtures basses (règles d'aspects précisées)	Prérogatives PVAP	OUI
	• La reconstruction de bâtiments sinistrés	Prérogatives PVAP pour les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées	OUI
Sont interdits :	• Les autres types de construction	Hors prérogatives PVAP - destination des constructions	OUI MAIS A REVOIR
	• Les nouveaux accès	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect à prévoir si création possible	OUI
	• Les terrassements hors voie publique	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect à prévoir si création possible	OUI
	• Les clôtures opaques même végétalisées	Prérogatives PVAP	OUI
2.2 - La zone blanche			
Constructibilité	Zone constructible hors emprise de la voie	Hors prérogatives PVAP	A vérifier
COS	0,50 pour la partie sud 0,25 pour la partie nord	Hors prérogatives PVAP, obsolète d'un point de vue réglementaire	N'a pas de réelle efficacité n'étant pas couplé avec une règle sur les divisions foncières.
Hauteur des constructions	Hauteur maximum à l'égout : 6,00 mètres 1 niveau d'élévation + combles	POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : Prérogative PVAP - peut être traduit graphiquement avec la légende graphique : Hauteur imposée de façade / Hauteur maximale de façade	OUI
		POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES : Hors prérogatives PVAP	OUI
2.3 - La zone hachurée 			
Site d'intérêt public	Sans servitude particulière, soumis à l'avis de l'ABF - localisation :	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect éventuelle à réfléchir Emplacement réservés ?	A priori OUI - A vérifier
	Les propriétés d'Entremont (servitude MH)		
	La propriété communale Hauts de Brunet		
	Le barreau à créer entre la ZAC de la Marguerite et les Hauts de Brunet		

Secteur 3 - protection du plateau 'micro site du chemin de Banon'

Règlement ZPPAUP		Observations / commentaires	Pertinence 2023
3.1 - La zone grisée 			
Marges de recul :	entre 60 m et 150 m selon la voie, largeur de voie comprise	Hors prérogatives PVAP	A vérifier
	Marge de protection centrale	Hors prérogatives PVAP - a interroger dans le cadre de la conception de l'outil (hachure à la parcelle) selon patrimoine identifié	A vérifier
Sont autorisées :	• Extension et surélévation (50 cm, 20% SHOB)	Hors prérogatives PVAP - droit à construire	
	• Des clôtures basses (règles d'aspect précisées)	Prérogatives PVAP	OUI
	• La reconstruction de bâtiments sinistrés	Prérogatives PVAP pour les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées	OUI
Sont interdits :	• Les autres types de construction	Hors prérogatives PVAP - destination des constructions	OUI MAIS A REVOIR
	• Les nouveaux accès	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect à prévoir si création possible	OUI
	• Les terrassements	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect à prévoir si création possible	OUI
	• Les clôtures opaques même végétalisées	Prérogatives PVAP	OUI
3.2 - La zone blanche			
Constructibilité	Zone constructible hors emprise de la voie	Hors prérogatives PVAP	A vérifier
COS	0,25	Hors prérogatives PVAP, obsolète d'un point de vue réglementaire	N'a pas de réelle efficacité n'étant pas couplé avec une règle sur les divisions foncières.
Hauteur des constructions	Hauteur maximum à l'égout : 7,50 mètres 2 niveaux d'élévation + combles Nota - cas particulier de la rocade (activité de services liées à la circulation)	POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : Prérrogative PVAP - peut être traduit graphiquement avec la légende graphique : Hauteur imposée de façade / Hauteur maximale de façade	OUI
		POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES : Hors prérogatives PVAP	OUI
3.3 - La zone hachurée 			
	Sans		

Secteur 4 - protection de la périphérie ouest du hameau des platanes - belvédère Maruège sur ville

Règlement ZPPAUP		Observations / commentaires	Pertinence 2023
4.1 - La zone grisée 			
Marges de recul :	entre 300 mètres et 60 mètres	Hors prérogatives PVAP	A vérifier
Sont autorisées :	• Extension et surélévation (50 cm, 20% SHOB)	Hors prérogatives PVAP - droit à construire	
	• Des clôtures basses (règles d'aspect précisées)	Prérogatives PVAP	OUI
	• La reconstruction de bâtiments sinistrés	Prérogatives PVAP pour les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées	OUI
Sont interdits :	• Les autres types de construction	Hors prérogatives PVAP - destination des constructions	OUI MAIS A REVOIR
	• Les nouveaux accès	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect à prévoir si création possible	OUI
	• Les terrassements	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect à prévoir si création possible	OUI
	• Les clôtures opaques même végétalisées	Prérogatives PVAP	OUI
4.2 - La zone blanche			
Constructibilité	Zone constructible hors emprise de la voie	Hors prérogatives PVAP	A vérifier
COS	0,50	Hors prérogatives PVAP, obsolète d'un point de vue réglementaire	N'a pas de réelle efficacité n'étant pas couplé avec une règle sur les divisions foncières.
Hauteur des constructions	Hauteur maximum à l'égout : 7,50 mètres 2 niveaux d'élévation + combles Nota - cas particulier de la rocade (activité de services liées à la circulation)	POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : Prérrogative PVAP - peut être traduit graphiquement avec la légende graphique : Hauteur imposée de façade / Hauteur maximale de façade	OUI
		POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES : Hors prérogatives PVAP	OUI
4.3 - La zone hachurée 			
Site d'intérêt public de développement du hameau des platanes	Diamètre de développement de 150 mètres autour du carrefour	Hors prérogative PVAP - à traiter dans un sous-secteur ou OAP (question de densité et d'urbanité différente)	OUI
	L'axe routier de l'ancienne route des Alpes	NEANMOINS - règles d'accompagnement PVAP à envisager : limite d'implantation des constructions	OUI

Secteur 5 - protection de la campagne des Pinchinats

Règlement ZPPAUP		Observations / commentaires	Pertinence 2023
5.1 - La zone grisée 			
Marges de recul :	Sans		
Sont autorisées :	• Extension et surélévation (50 cm, 20% SHOB)	Hors prérogatives PVAP - droit à construire	
	• Les constructions liées à l'exploitation agricole hors servitude de recul	Hors prérogatives PVAP - destination des constructions NÉANMOINS, traduction graphique (espace non bâti protégé) pouvant être envisagée.	OUI car exploitation existantes / à nuancer selon activité de La Mignarde
	• Les constructions agglomérées aux fermes existantes du site repérées sur le plan de zonage dans un rayon limité à 60 mètres.	Hors prérogatives PVAP NEANMOINS - règles d'accompagnement PVAP à envisager : limite d'implantation des constructions	A vérifier
	• Des clôtures basses (règles d'aspect précisées)	Prérogatives PVAP	OUI
	• La reconstruction de bâtiments sinistrés	Prérogatives PVAP pour les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées	OUI
Sont interdits :	• Les autres types de construction	Hors prérogatives PVAP - destination des constructions	OUI MAIS A REVOIR
	• Les nouveaux accès	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect à prévoir si création possible	OUI
	• Les terrassements	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect à prévoir si création possible	OUI
	• Les clôtures opaques même végétalisées	Prérogatives PVAP	OUI
5.2 - La zone blanche			
Constructibilité	Zone constructible hors emprise de la voie	Hors prérogatives PVAP	A vérifier
COS	0,25	Hors prérogatives PVAP, obsolète d'un point de vue réglementaire	N'a pas de réelle efficacité n'étant pas couplé avec une règle sur les divisions foncières.
Hauteur des constructions	Pour la partie nord Hauteur maximum à l'égout : 6,00 m 1 niveau d'élévation + combles	POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : Prérogative PVAP - peut être traduit graphiquement avec la légende graphique : Hauteur imposée de façade / Hauteur maximale de façade	OUI
		POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES : Hors prérogatives PVAP	OUI
5.3 - La zone hachurée 			
Site d'intérêt public de développement du hameau des platanes	soumis à l'avis de l'ABF - localisation. : le pré de la ferme Saint-Donat	Hors prérogatives PVAP mais règle d'aspect éventuelle à réfléchir Emplacement réservés ? NEANMOINS - règles d'accompagnement PVAP à envisager : limite d'implantation des constructions	A vérifier, il semble que cette partie du règlement soit liée à la réalisation d'un lotissement en cour lors de l'élaboration du document.
	COS - 0,50 Pour la partie nord Hauteur maximum à l'égout : 7,50 mètres 2 niveaux d'élévation + combles		

• CONCLUSIONS SUR LE RÉGLEMENT

Dans sa rédaction, le règlement est presque uniquement composé d'articles régissant la destination des constructions et le droit à construire. Selon les motivations de leur rédaction (protection d'une vue, chemin, ferme, préservation d'espace libre, de paysages ouverts, marge de recul, etc.) certains articles peuvent être traduits par des outils réglementaires (principalement graphiques) du PVAP. D'autres, encore pertinents au regard de territoire et/ou du projet politique de la ville, peuvent être traduits dans le PLU ou le PLUi.

De nombreux secteurs répètent les mêmes articles, posant la question de leur utilité.

En revanche, les articles relatifs à préservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et non-bâti et, au traitement et à la qualité architecturale des constructions nouvelles sont inexistantes, tout comme ceux intéressant l'aspect des constructions nouvelles.

• CONCLUSION GÉNÉRALE, UN DOSSIER RÉGLEMENTAIRE À ÉLABORER À NOUVEAU

Le plan réglementaire et le règlement de la ZPPAUP sont à élaborer à nouveau, de fait, le rapport de présentation est également à reprendre en très grande partie.

II / BILAN ET PERTINENCE DE L'OUTIL AU REGARD DE L'ÉTAT DU TERRITOIRE

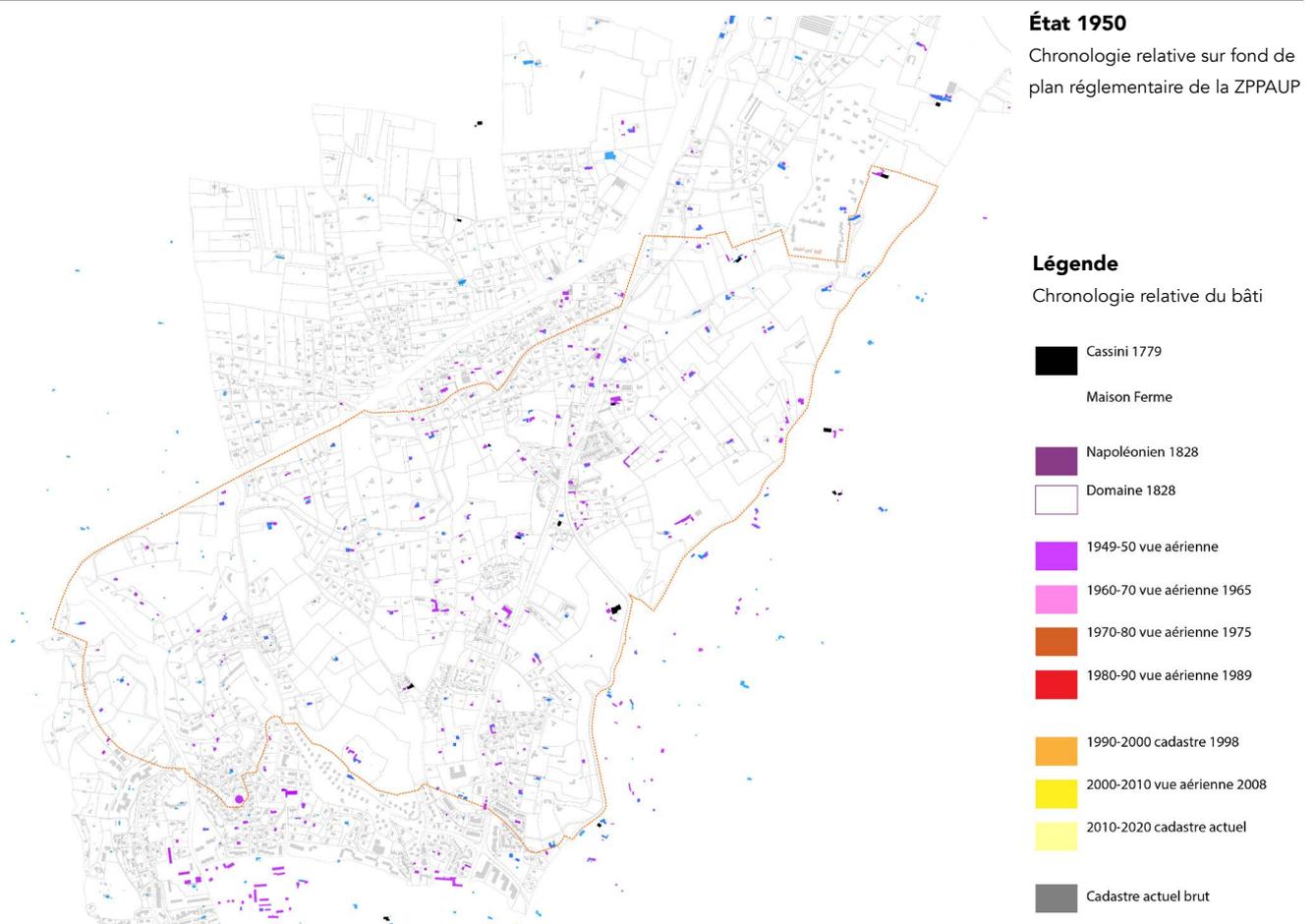
A - Applicabilité de l'outil ZPPAUP

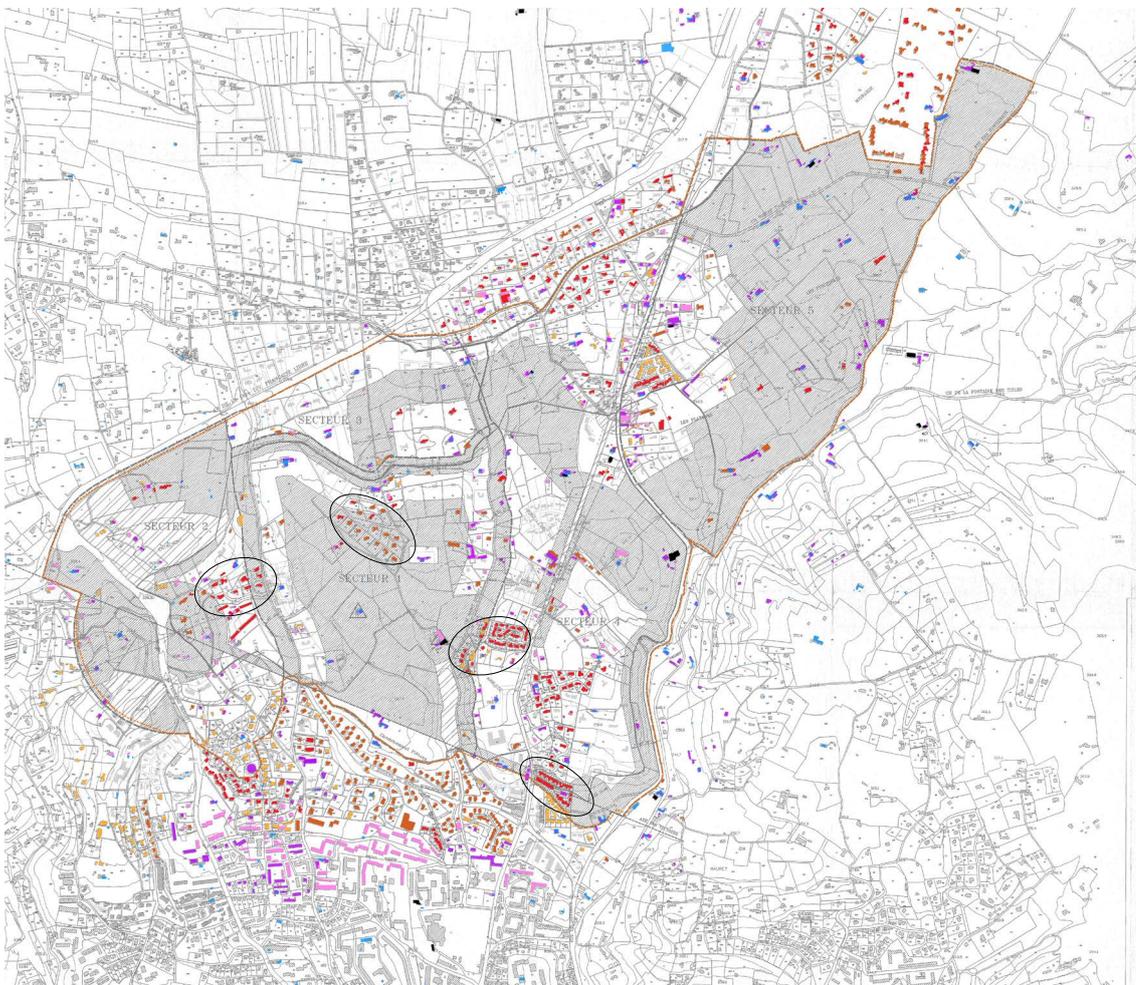
• UN PLAN ET DES RÈGLES DIFFICILES À APPLIQUER

Lorsque la ZPPAUP est élaborée, le territoire qu'elle couvre est déjà investi par des formes d'urbanisation nouvelles, étrangères aux logiques historiques d'occupation : lotissements plus ou moins denses, maisons isolées. Pour rappel, c'est à partir des années 60 que, sur l'aire d'étude, on assiste au développement de pavillonnaires sur le secteur Marguerite (au sud) et de lotissements sur les domaines des mas Boissy et Allard (au nord). Ces derniers seront bâtis dans les décennies 70-90, tout comme les lotissements sur le domaine du mas Carbonel (au coeur de l'aire d'étude), du mas Boyer-Bel-Air (au nord) et du mas Aubran (au sud). Trois de ces lotissements s'accrochent le long de l'ancienne route des Alpes, qui par ailleurs, voit s'implanter un terrain de sport et un garage automobile et se développer le hameau des Platanes (construction d'un lotissement et de l'école). Le hachurage du plan réglementaire de la ZPPAUP ne tient pas compte de cet état, il en résulte que des secteurs à protéger (non constructibles) comprennent des lotissements en cour de création ou des constructions nouvelles. Cet état perturbe la lecture et l'application du règlement. Elle rend fragile la protection des zones grisées inconstructibles. De fait, certains lotissements compris dans ces zones ont eu l'autorisation de se densifier après l'approbation de la ZPPAUP. Cette remarque concerne essentiellement une partie du secteur 1, dans les autres secteurs, les zones nouvellement et densément bâties sont laissées en blanc dans le plan réglementaire (zones constructibles sous conditions).

Evolution bâtie du territoire au regard de la ZPPAUP

ÉTAT DU TERRITOIRE ANTÉRIEUR AU PHÉNOMÈNE DE DENSIFICATION



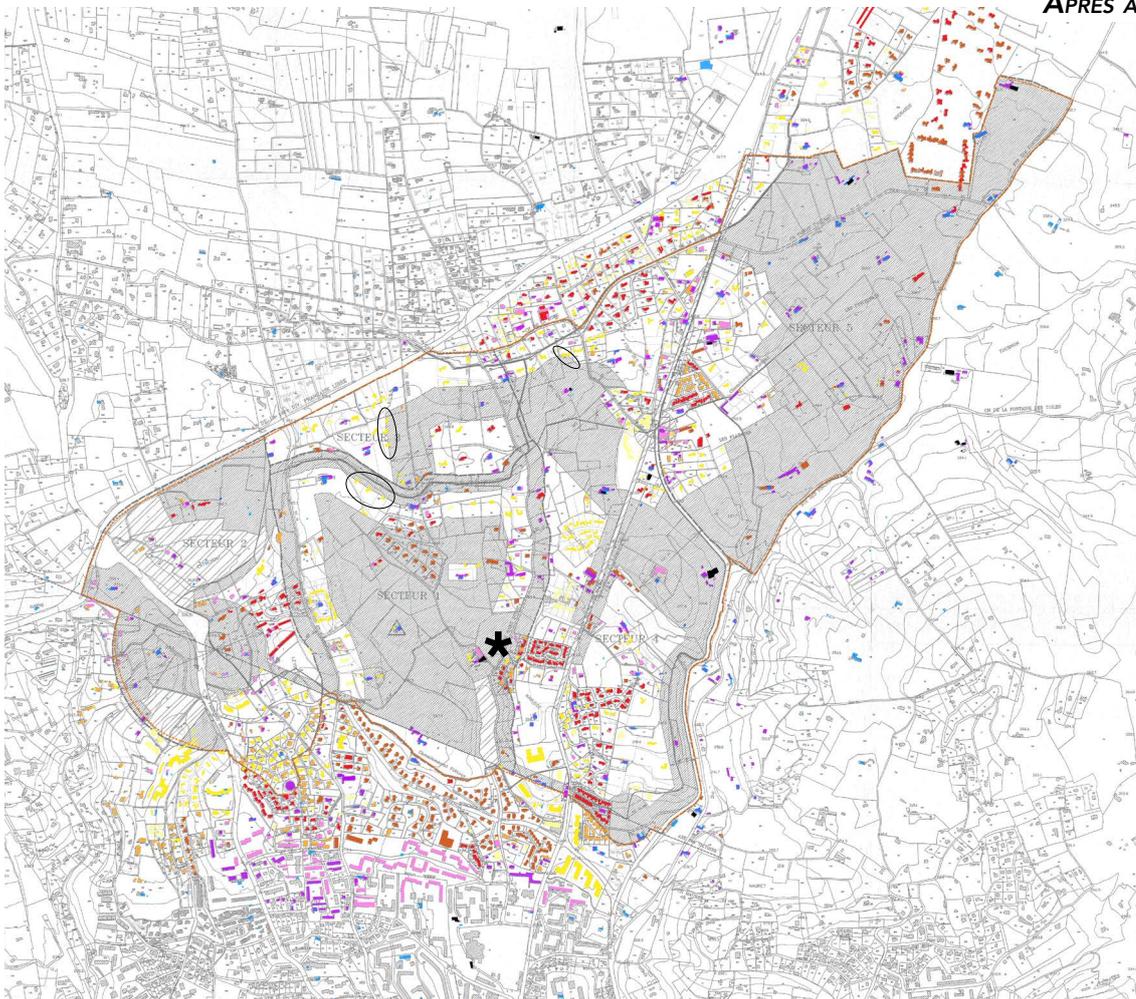


État 1990 - 2000
Chronologie relative sur
fond de plan réglementaire
de la ZPPAUP

○ constructions
existantes à la
création de la
ZPPAUP à cheval sur
la zone blanche et la
zone grisée

APPROBATION ZPPAUP 1998

APRÈS APPROBATION ZPPAUP



État 2010 - 2020
Chronologie relative sur
fond de plan réglementaire
de la ZPPAUP

* lotissements den-
sifiés à cheval sur
la zone blanche et
la zone grisée

○ constructions ré-
centes à cheval sur
la zone blanche et
la zone grisée

Depuis l'approbation de la ZPPAUP, les zones grisées protégées (2/3 du territoire) ont globalement été respectées et n'ont pas été bâties. On observe cependant que des constructions récentes sont à cheval sur deux zones réglementaires, dont la zone grisée a priori inconstructible. On explique cette situation par le fait que le hachurage du plan réglementaire ne tient pas compte des tracés parcellaires, certaines parcelles sont concernées par deux hachures (blanche et grise), l'une constructible et pas l'autre. Cette situation a visiblement créée des difficultés d'application du règlement.

Constructions postérieures à l'approbation de la ZPPAUP en zones protégées



• ÉVOLUTION DU TERRITOIRE DEPUIS L'APPROBATION DE LA ZPPAUP, ÉTAT DU PATRIMOINE, BILAN DE L'OUTIL

1. Évolutions et dénaturations du territoire, conséquences du PLU et 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 épaissements non contrôlés. La présence viticole se maintient néanmoins, de même que le caractère agricole des petites entités dans le secteur Mazonod - Saint-Donat et

dans le secteur des Pinchinats, avec l'apparition de structures maraîchères.

2000 - 2020 > Inefficacité de l'outil réglementaire pour un patrimoine qu'il n'a pas considéré : les domaines bastidaires

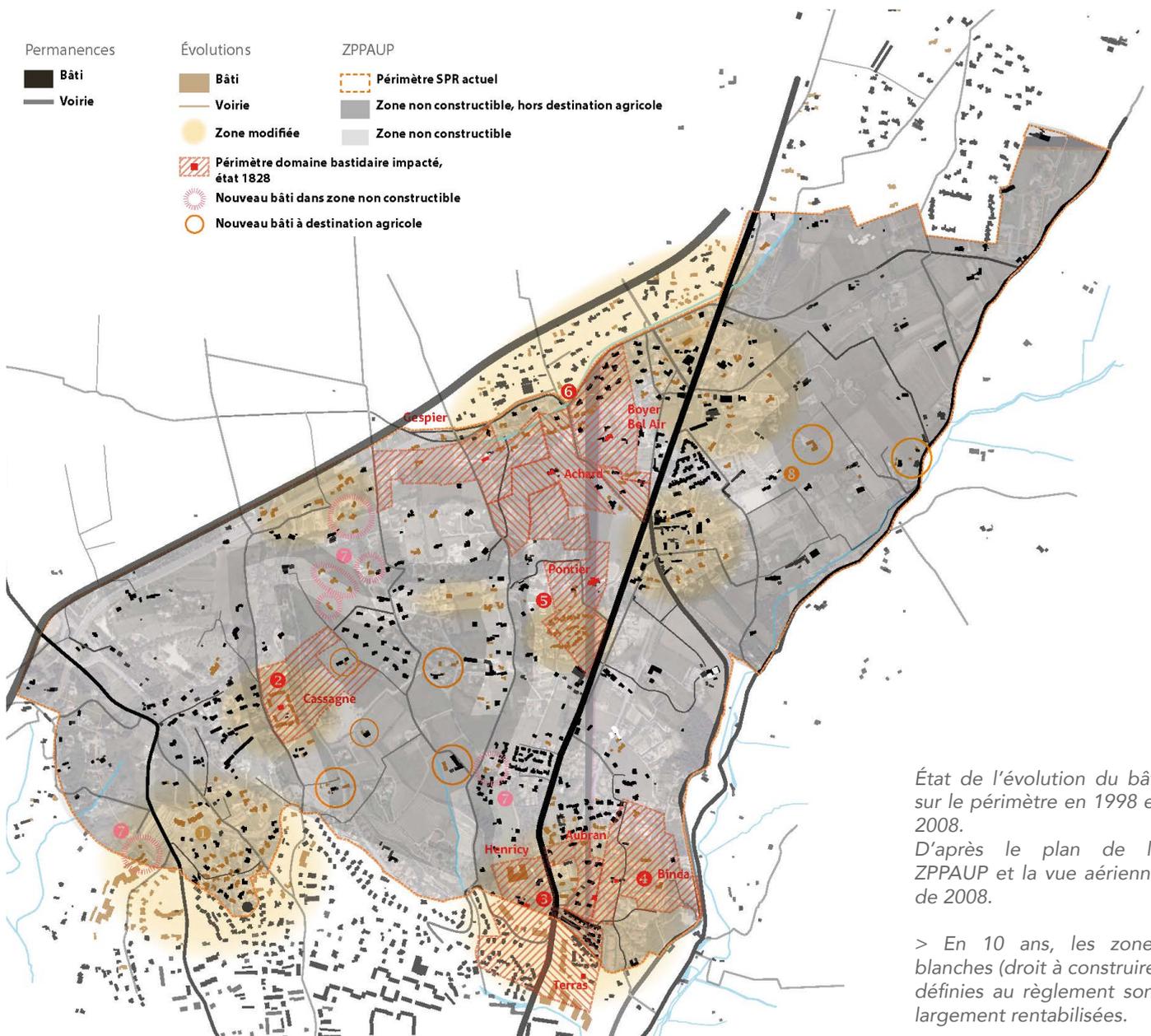
Reprise de la rentabilisation foncière sur les zones blanches définies par la ZPPAUP

Des domaines bastidaires sont modifiés au cours de cette période. Les zones blanches n'ayant 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.

On constate une perte de lisibilité et une altération de cette structure historique anthropique et bâtie.

Les domaines nobles et ruraux n'ont pas été recensés et protégés par la ZPPAUP; son périmètre, comme ses zones graphiques réglementaires (plan) les traversent. L'absence d'analyse, de recensement et de considérations réglementaires dans la ZPPAUP a conduit à diverses détériorations :

- Division et construction d'une partie des domaines,
- Disparition des éléments constitutifs des motifs (portail monumental, allées, jardins d'agrément, etc.)
- Aménagement inapproprié des espaces libres à proximité immédiate des bastides
- Altérations irréversibles des espaces bâtis et non-bâtis principaux
- Implantation des constructions nouvelles incohérente au regard des implantations anciennes.





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'habitat collectif.



Vue aérienne de la bastide Cassagne en 1998 et son état actuel. Elle a perdu une grande part de sa valeur...et donc de son intérêt patrimonial.

sens implantation des constructions

allées d'arbres ferme Beau soleil

construction nouvelle

ferme Beau soleil

anc. rte des Alpes

Pour illustrer ces constats, nous avons retenu deux cas d'exemples de densification après approbation du document pour illustrer ce propos :

- En secteur 1 : Densification autour d'une bastide présente sur le cadastre napoléonien, **l'exemple de Cassagne.**
- En secteur 4 : Création d'un lotissement nouveau sur les parcelles agricoles d'un domaine voisin, **l'exemple de Pontier.**

Pour identifier les effets des règlements croisés de la ZPPAUP et du PLU, plusieurs critères sont retenus :

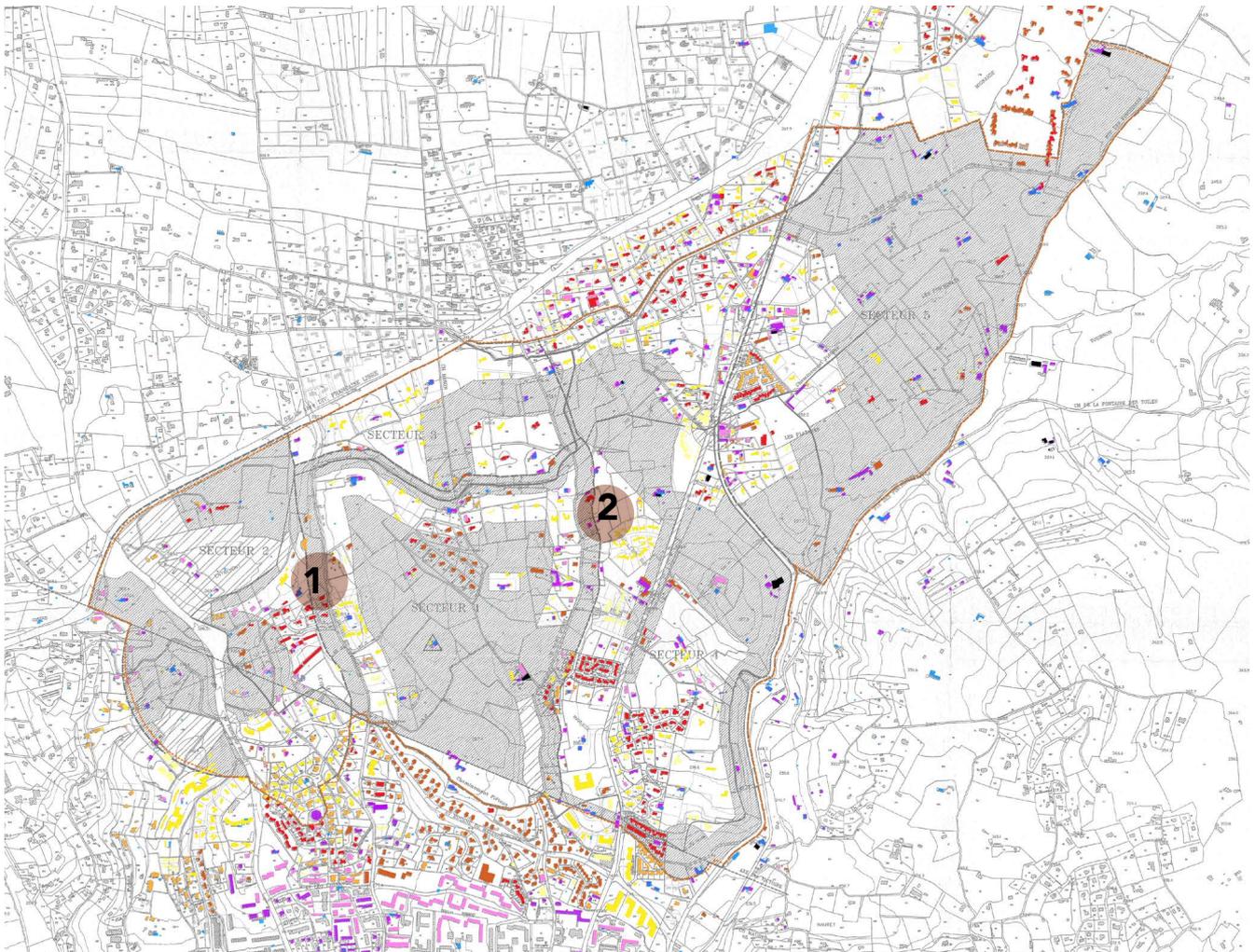
- Période création/implantation
- Parcellaire initial au moment de la ZPPAUP
- Zonage concerné et secteur ZPPAUP
- Règles ZPPAUP
- Zonage et Règles PLU adossés
- Forme urbaine proposée par le projet
- Relation à l'élément patrimonial

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 D'UNE BASTIDE PRÉSENTE SUR LE CADASTRE NAPOLÉONNIEN, L'EXEMPLE DE CASSAGNE

* **Zonage concerné et secteur ZPPAUP** : Secteur 1 - Zone blanche (bande de 90 m à l'est du chemin des Lauves) / Partie nord.

* **Parcellaire initial au moment de la ZPPAUP** : Le parcellaire initial du domaine de la bastide est coupé en deux par le zonage de la ZPPAUP. Ce dernier génère à ce moment un "découpage artificiel" de la parcelle sur lequel s'appuiera le découpage du lotissement.

Au moment de la création de l'outil, des signes d'enfrichement apparaissent dans ce secteur en limite du chemin des Lauves

* Règles ZPPAUP :

Les prescriptions générales de la ZPPAUP s'appliquent et sont à coupler avec la zone blanche du secteur 1.

Dans ce zonage, les constructions nouvelles sont rendues possible par le règlement.

Pour mémoire :

* Zone constructible (il n'est pas précisé de destination des constructions comme en zone grisée).

* Aménagement possible des terrains sur 1/3 (constructions/parking...), les autres 2/3 doivent rester libres (espace naturel à conserver) (1/3 de la parcelle initiale ou 1/3 de la parcelle en zone blanche ?)

* COS : 0.25 (Calcul sur la parcelle globale ou sur la parcelle découpée ?)

* Hauteur : 6 mètres à l'égout Hauteur qui correspond

* Gabarits : Proportion 1.5 (Longueur/Largeur). Bâti respectant les proportions indiquées. Possibilité probable de s'implanter en mitoyen dans le règlement de lotissement (regroupement de plusieurs corps de bâti).

* Zonage et Règles Document d'urbanisme en vigueur :

Zonage du POS en 2009 (concordance probable avec la construction du lotissement) : UD1

Zonage actuel : Zonage Ap - Nouvelles constructions à usage d'habitation non autorisées.

* 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 coeur 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 "coeur 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 reclusurée 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, si ils ont existé un jour.

Dans les faits, la parcelle fait office de rond point pour le lotissement dont les parkings et accès privatifs 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.

Adresse : 340 chemin des Lauves

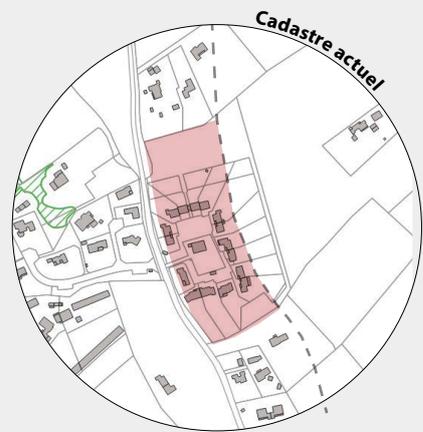
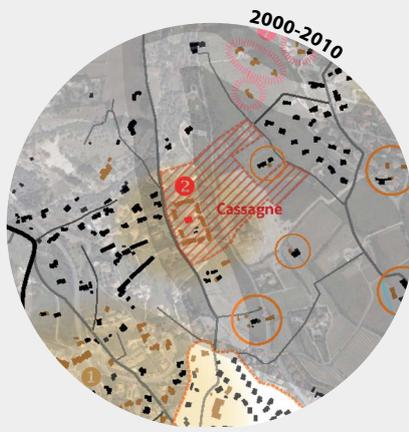
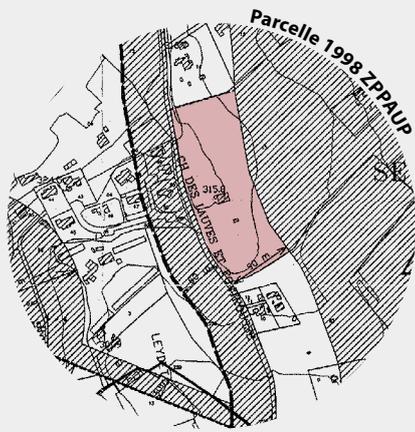
Date de Création : Entre 2000 et 2010

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

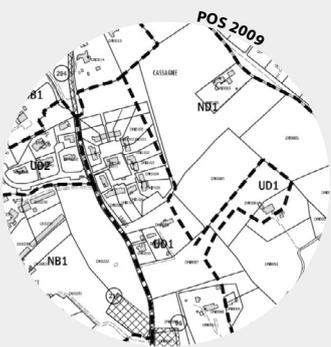
Accès : un accès unique sur le chemin des Lauves

Relation avec le tissu environnant : Lotissement clos. Liaison modes doux maintenus avec l'espace avec la parcelle plus large (cheminement)

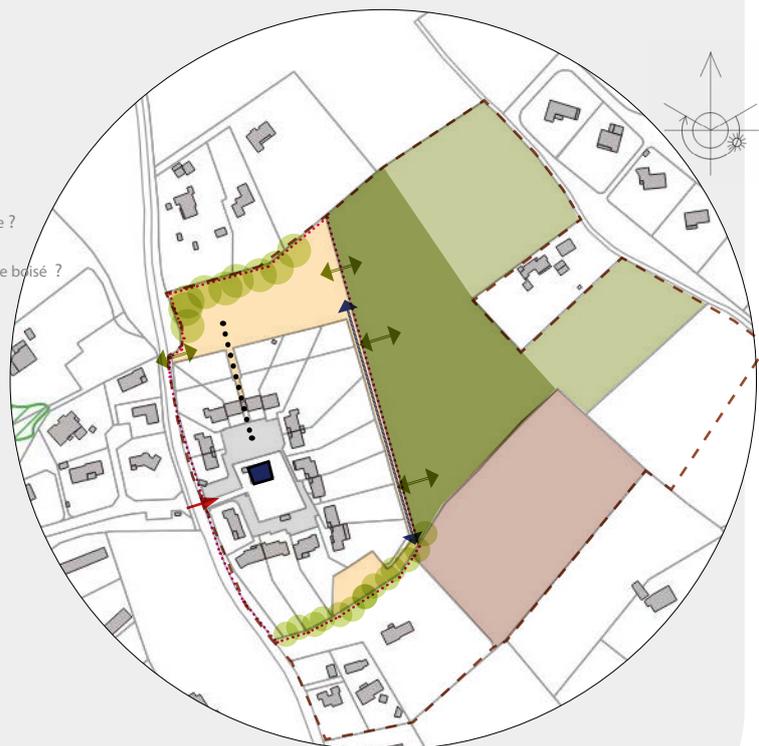
Insertion paysagère : Positionnement de la bastide initiale en hauteur par rapport au chemin des Lauves, déploiement des maisons attenantes en léger contrebas, en étoile autour de la bastide.



- Portion en zone blanche ZPPAUP
- Périmètre bastidaire impacté état 1828
- Limite zone grisée ZPPAUP



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



• **CRÉATION D'UN LOTISSEMENT NOUVEAU SUR LES PARCELLES AGRICOLES D'UN DOMAINE VOISIN, L'EXEMPLE DE PONTIER.**

* **Zonage concerné et secteur ZPPAUP :** Secteur 4 - Zone blanche pour le lotissement (Au-delà de la bande de 90 mètres de part et d'autre de la route des Alpes) et zone grisée pour la bastide.

* **Parcellaire initial au moment de la ZPPAUP :** La bastide Pontier est située dans la zone grisée. Son bâti et son environnement proche sont protégés de toute nouvelle construction aux abords.

Au moment de la création de l'outil, des signes d'enrichissement apparaissent sur le périmètre initial de la bastide.

On note sur la photo aérienne de 1995 à 2000, des parcelles encore cultivées, notamment celle où prendra place le lotissement.

* **Règles ZPPAUP :**

Les prescriptions générales de la ZPPAUP s'appliquent et sont à coupler avec la zone blanche du secteur 4.

Dans ce zonage, les constructions nouvelles sont rendues possible par le règlement.

Pour mémoire :

* Zone constructible (il n'est pas précisé de destination des constructions comme en zone grisée).

* Aménagement possible des terrains sur 1/3 (constructions/parking...), les autres 2/3 doivent rester libres (espace naturel à conserver) [Quelle parcelle initiale considérée?](#)

* COS : 0.5 ([Calcul sur la parcelle globale ou sur la parcelle découpée ?](#))

* Hauteur : 7,5 mètres maximum à l'égout [Hauteur qui correspond](#)

* Gabarits : Proportion 1.5 (Longueur/Largeur). Bâti respectant les proportions indiquées. Mitoyenneté possible dans le règlement de lotissement ([regroupement de plusieurs corps de bâti](#)).

* **Zonage et Règles Document d'urbanisme en vigueur :**

Zonage du POS en 2009 (concordance probable avec la construction du lotissement) : UD1 pour le secteur qui a été lotie. La bastide elle, en zone grisée de la ZPPAUP, a reçu un zonage ND1

Zonage actuel du lotissement : UD - Zonage de la bastide et son jardin : N

* **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 (faitage 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.

A l'intérieur de ce lotissement clos, chaque parcelle privative est à nouveau cloturée.

* **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).



parcelles cultivées en 1998

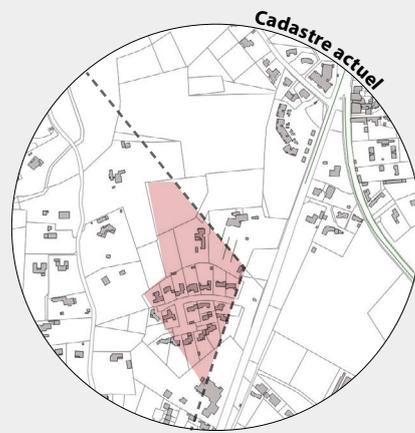
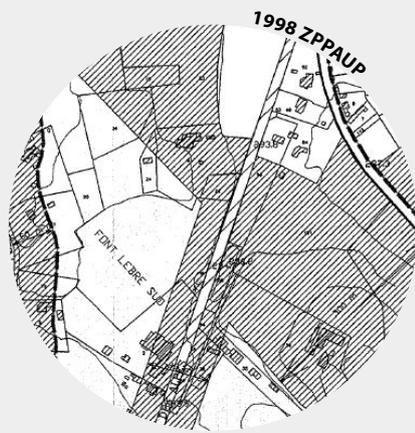
Adresse : 1165 Ancienne Route des Alpes

Date de Création : Entre 2000 et 2010

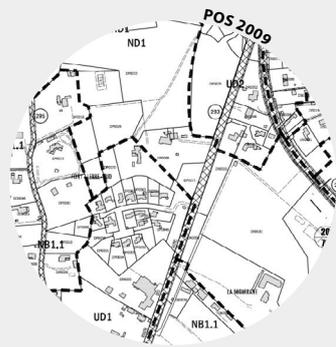
Type de découpage : Lotissement - voiries communes privées et parcelles privées

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

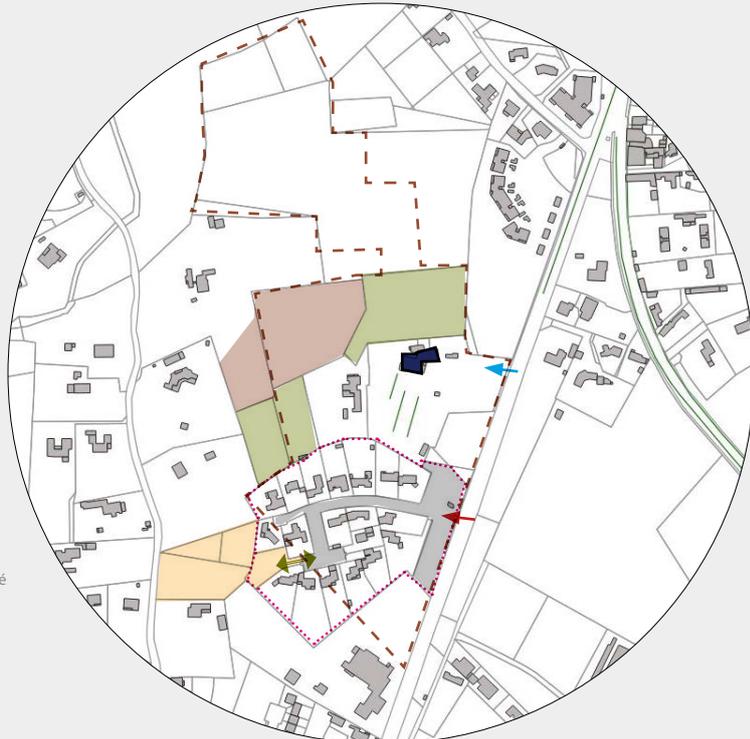
Relation avec le tissu environnant : Lotissement clos. Liaison modes doux avec l'espace naturel à confirmer.



- Portion en zone blanche ZPPAUP
- Périmètre bastidaire impacté état 1828
- - - - Limite zone grisée ZPPAUP



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



2010 - 2023 > Objectif de préservation et règlement désuets pour un territoire transformé, des enjeux à reconsidérer

- Campagne jardinée d'ornement ou campagne en friche

Le constat de banalisation des paysages se poursuit jusqu'aujourd'hui. La progression de la friche, la régression de l'agriculture, l'érosion des motifs identitaires (oliveraies, vignes, haies) se généralisent. À l'image des grands domaines, Mazenod développe un environnement basé sur une nouvelle activité économique où 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.

- 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.

- Aménagements et constructions nouveaux, entre pastiche et collage

De la rentabilisation des zones à construire définies à la ZPPAUP et de l'interprétation de certains articles du règlement a 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.

- Aspects 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 accentue 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.



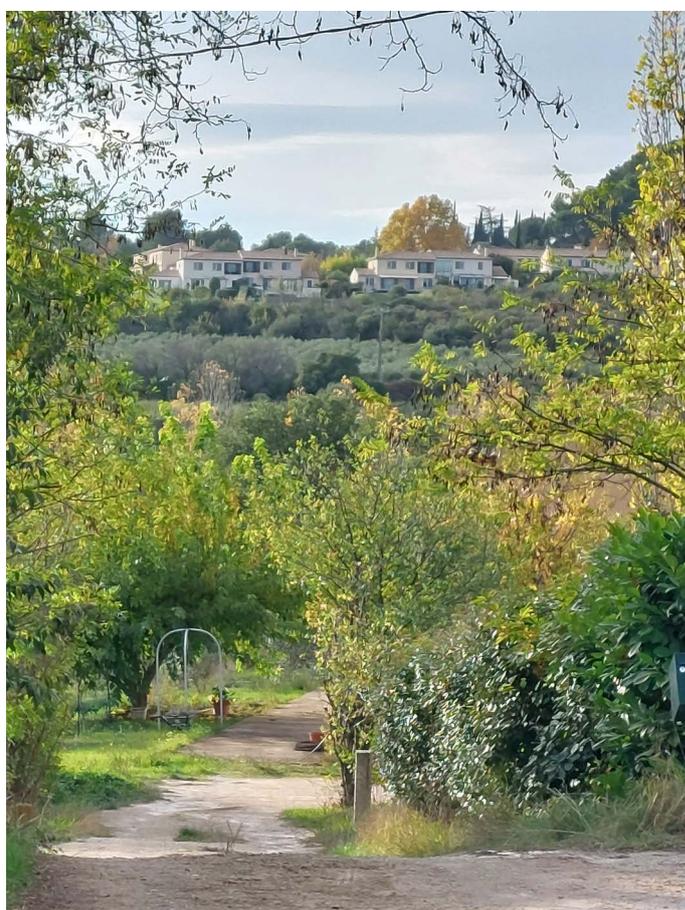
«Les Platanes» vue google street de l'entrée du «domaine».



«Beau soleil»



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



«Cassagne» et le secteur coeur



- Etat et devenir de l'ancienne route des Alpes et la route de Sisteron

L'axe de l'ancienne Route des Alpes, prolongée 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 leur tracé historique du 19ème siècle.

La route de Sisteron 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 des voies, leurs profils ont peu évolué, les alignements de platanes se maintiennent globalement, même s'ils perdent de leur continuité.

Concernant plus spécifiquement l'ancienne route des Alpes plusieurs séquences se succèdent avec des vides et des pleins aux effets contrastés en bordure de la voie.

Au nord, des alignements d'arbres et la topographie du site (en contrebas à l'est permet 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 dessertes 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 projet du 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 ou N, U dont la pertinence au regard de la forme produite est potentiellement à questionner. Elle génère des espaces 'délaissés' 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 ses objectifs. La bonne intégration paysagère des constructions nouvelles qui sont parfois en surplomb de la chaussée et leur mise en valeur ne sont pas assurées. 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.

PARTIE OUEST ANCIENNE ROUTE DES ALPES

1



2



3



4



5



6



7



8



9



Zonage U PLUI

Zonage U PLUI

Nord Route de Sisteron - Un tissu qui se distend progressivement en provenance des Platanes en direction au nord de l'Aqueduc
 Un traitement en bordure de voie assez inégal avec une multiplicité de langages à harmoniser (type de clôtures/traitement des entrées /gabarit et dispositions des constructions..).
 Un alignement de platanes accompagne et structure la voie avec quelques interruptions (station essence, magasins de pneus...). Un petit accotement au nord met à distance les clôtures des maisons en bordure de voie.

Séquence Entrée nord du hameau des Platanes :
 Zonage U : un secteur qui se densifie avec un langage urbain qui s'installe (petit collectif/commerces/parking...).

Séquence Entrée sud du hameau des Platanes :
 Zonage U / Continuité urbaine cohérente. Densification potentiellement risquée sur l'emprise de la bastide Mollet

Secteur Pontier Zonage N et protection zone grisée SPR
 Aucune perception depuis la voie

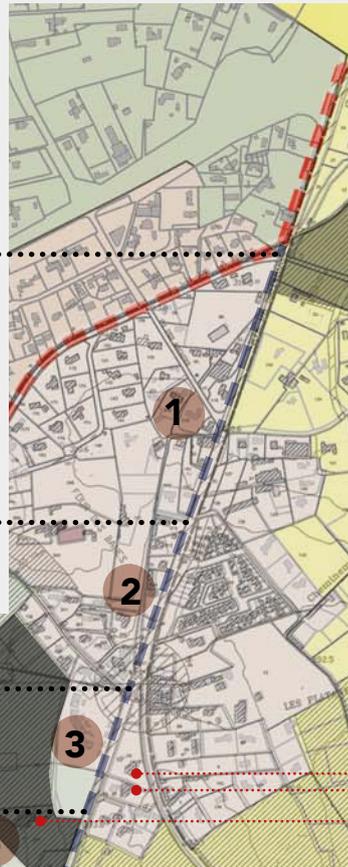
Entrée lotissement Campagne les Platanes : «Mise en scène» de l'entrée du lotissement / recul très important, largeur de voirie (conséquence recul zonage grisé SPR à questionner ?)

Ancienne carrosserie : Devenir de cet immeuble - densification front de voie à envisager ? Terrains au nord constructibles

Lotissement ancien dense pré-existant SPR - écran végétal et construction proche de la voie. Réemploi entrée ancien domaine ?

Large zonage U en bordure de voie sans protection spécifique dans lequel se situent plusieurs bastides en deuxième rideau avec des accès depuis la route.
 Une zone grisée en bordure sud, en limite du SPR sur l'emprise de la bastide Henrycy.
 Une transition nette sans progression entre le petit collectif dense et les abords enrichis des bastides. Pas de percée visuelle vers les terrains agricoles à l'arrière.

Sud aqueduc



Mollet
 Pontier

Lotissement Beausoleil - Langage voie urbaine et pertinence clôture de faubourg sur la voie à questionner, stationnements non utilisés et inutilisables en bordure de voie.

Mise en valeur des parcelles libres en zone grisée à envisager (intérêt du recul si parcelle non paysagée?). Zonage U sur l'ensemble du site.

Laty
 Bernard

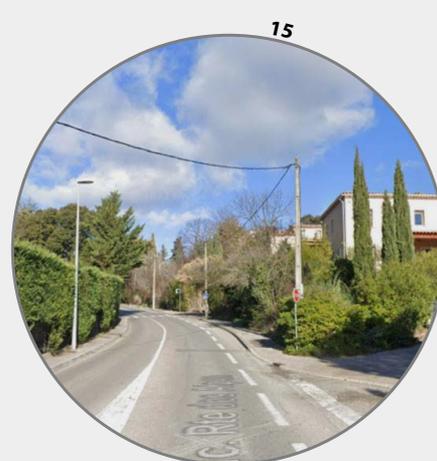
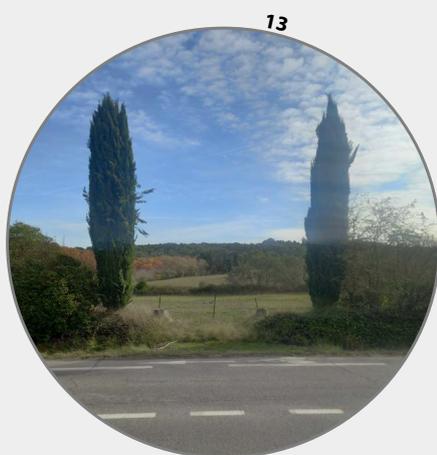
Henrycy

Voie étudiée



Zonage grisé SPR actuel : protection renforcée

PARTIE EST ANCIENNE ROUTE DES ALPES



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

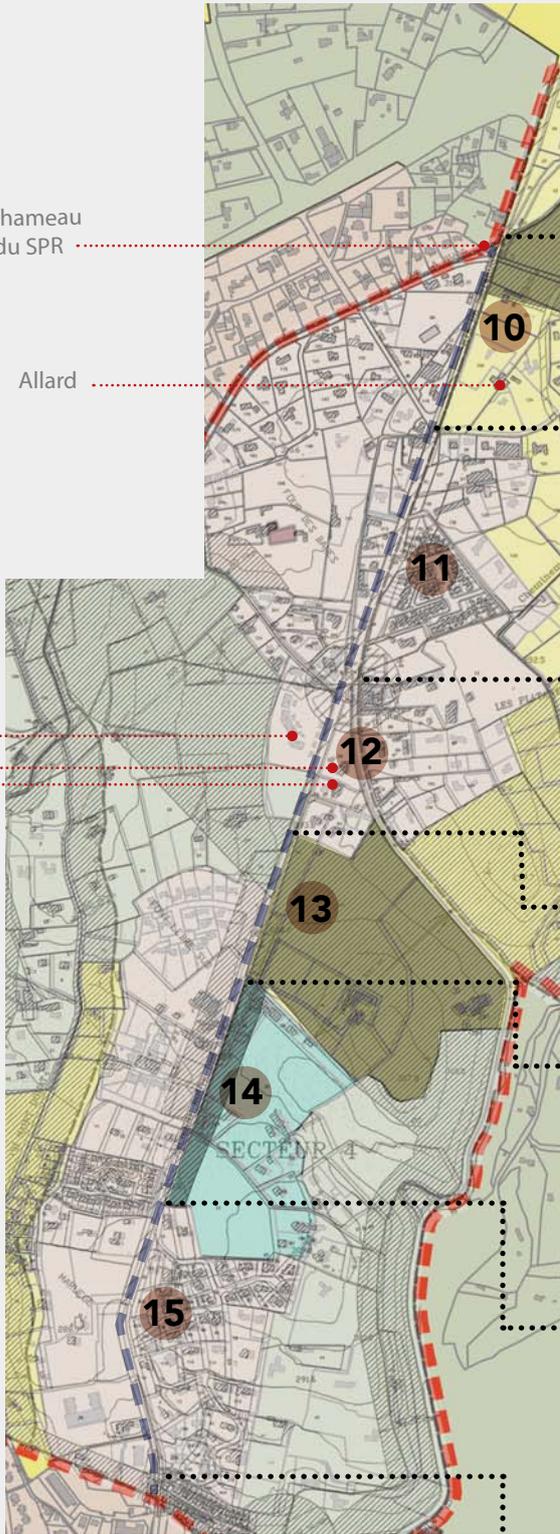


entrée du hameau
et entrée du SPR

Allard

entrée du
hameau

Mollet



Sud aqueduc

Un alignement de platanes remarquables au pied d'un talus bas masque un large secteur agricole et des parcelles libres aux alentours du site d'Allard et des fermes voisines, légèrement en surplomb de la voie.

Ce secteur est entièrement en zonage A et il est aujourd'hui accompagné d'une protection zone grisée du SPR pour la partie centrale.

L'alignement au nord laisse ensuite place à un alignement de pins. Le secteur suivant se situe en contrebas de la voie, le centre névralgique se situe au sud de la zone A du PLUI. Le traitement de son entrée serait à améliorer pour réduire l'impact de ses abords sur le linéaire de la voie et éviter des creux trop importants dans les différentes séquences. Dans le quartier des Platanes, les constructions en deuxième rideau émergent très faiblement de la voie. Le secteur est en zonage U du PLUI.

La patte d'oie qui sépare la Rte de Sisteron et l'ancienne Route des Alpes s'articule autour de l'hyper centre du hameau, secteur dense et urbain ainsi que par l'amorce de la voie vers le sud. Sur ce nœud urbain se situe notamment l'ancien domaine Mollet. L'emplacement stratégique de ces bastides et leurs jardins doit être identifié pour assurer leur préservation et conserver la respiration nécessaire autour de cet ensemble.

Un zonage A renforcé par une zone grisée au SPR qui assure la protection d'un secteur ouvert paysager en bordure de voie. Aujourd'hui non cultivé, il est bordé par une haie assez transparente et donne à voir un secteur vallonné en deuxième plan. Cette ouverture sur le paysage est à conserver et à mettre en valeur.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP au PLU qui est reprise dans le PLUI à venir. Le principe d'un recul «vert» tel que le formalise la bande grisée du SPR est envisagé.

Il est aujourd'hui marqué par un ensemble de bâti peu qualitatif en recul, sans cohérence d'implantation et sans liaison travaillée avec la voie. Un écran végétal, probablement d'anciens sujets de haies champêtres, masque une partie du terrain à aménager aujourd'hui en friche.

Le dernier tronçon sud-est est occupé par un tissu pavillonnaire dont quelques maisons sont disposées le long de la voie. Il est positionné en hauteur et masqué par une continuité de haies et de murs de soutènement plus ou moins hauts en bordure de voie. Son impact est limité en vue proche. La végétation en bordure de voie s'éclaircit au fur et à mesure que l'on se rapproche des limites du SPR. L'ensemble est en zonage U du PLUI.

Voie étudiée

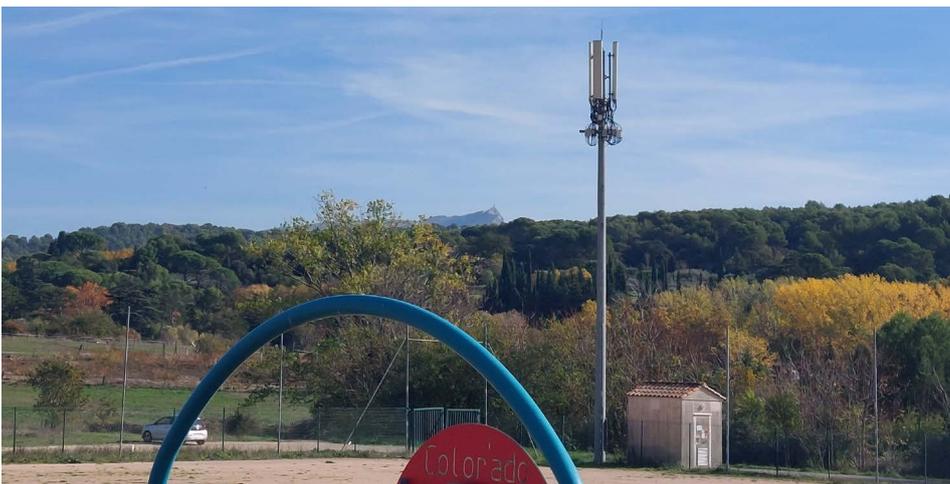
Zonage grisé SPR actuel : protection renforcée

2. L'impact sur les paysages patrimoniaux

- Les dynamiques à l'oeuvre sur les paysages patrimoniaux de la ZPPAUP sont les suivantes :
 - Urbanisation des «zones blanches» et, dans une moindre mesure, des «zones grises».
 - 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 dynamiques à l'oeuvre sur les vues patrimoniales
 - 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 aménagement et installations divers



- Les dynamiques à l'oeuvre sur les voies historiques

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



- Les dynamiques à l'oeuvre sur le patrimoine de l'eau

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 carcan de clôtures de maisons individuelles.

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



3. L'impact sur le patrimoine architectural et sur les domaines bastidaires

On relève deux types de dénaturations qui affectent le patrimoine architectural en général et les domaines agricoles et bastidaires :

- les dénaturations sur le motif domaine
- les dénaturations à proprement parler sur le bâti

Les domaines

Plusieurs dénaturations affectant le 'motif domaine', ont été relevées :

- la modification ou la dénaturation de la mise en scène de l'édifice principal du domaine dans le paysage qui peut comprendre :
 - la construction 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 voir le changement de destination des espaces non bâtis à proximité immédiate de l'édifice principal (vu précédemment - phénomène de résidentialisation)

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.

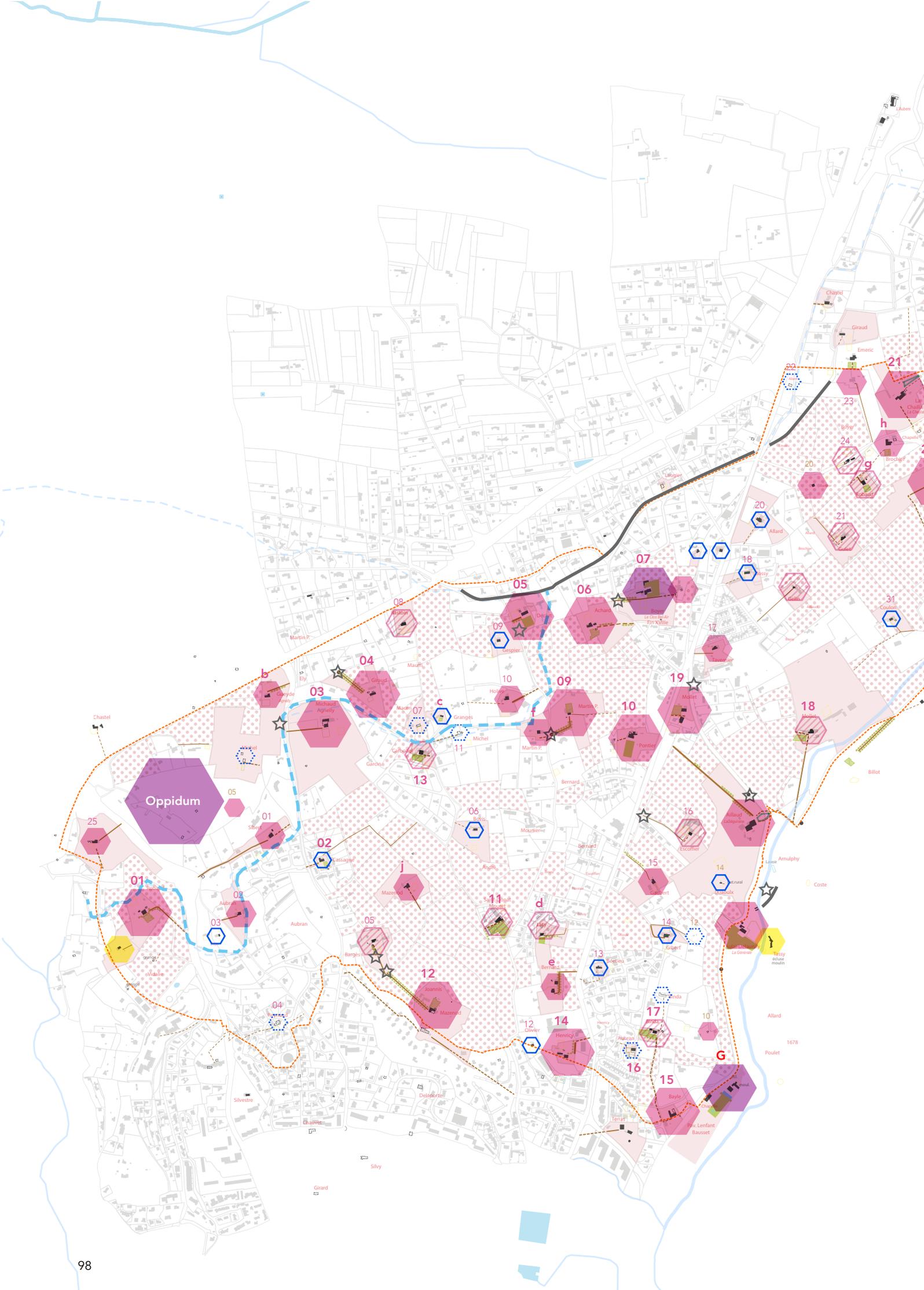
Les espaces bâtis

Sur l'aire d'étude, l'implantation du patrimoine bâti au sein de son domaine (à l'écart des voies) et l'enfrichement ou la résidentialisation des domaines, rendent difficile l'appréciation de son intérêt patrimonial et le relevé des dénaturations qui l'affectent. Néanmoins, fait pour être vu de loin, car mis en scène dans leur paysage, trois types de modification ayant un impact certains sur l'intérêt patrimonial de ces constructions ont été identifiés :

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

Ces dénaturations doivent être appréciées selon leur réversibilité possible et leur prépondérance sur les dispositions historiques de l'édifice ou domaine.





Oppidum

SYNTHÈSE

Patrimoine architectural Évaluation du corpus



Architecture types 01, 02, 03

Patrimoine génie civil et hydrau. > 2 d'intérêt patrimonial
 Patrimoine d'activ. artisanale et indus. > 1 d'intérêt patrimonial
 Patrimoine religieux ou comm. > 2 d'intérêt patrimonial

Patrimoine architecture civile dans le périmètre SPR
 Architecture noble > 16 d'intérêt patrimonial
 Architecture rurale > 17 d'intérêt patrimonial
 + 12 d'intérêt à préciser

Éléments particuliers : une dizaine recensée (non exhaustif)

Immeubles protégés au titre des MH

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 protégées.

Bastides ou demeures d'intérêt

Mas ou cabanons d'intérêt

Évaluation à préciser

Autres types d'intérêt patrimonial

Élément extérieur particulier

Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

Bâti dénaturé

Bâti disparu

Patrimoine motif domanial

Parcellaire occupé par la maison et les vacants à conserver

Espace non bâti attendant à préserver

Jardins conservés

Jardin disparu

Espaces jardinés conservés

Allée privée conservée

Allée disparue

Portail

Alignement monospécifique

Aire conservée

• PATRIMOINES SUBSISTANTS À PRÉSERVER

1 . L'évaluation des derniers motifs paysagers identitaires préservés

- Persistance de certains motifs :
 - bastides et allées arborées perceptibles depuis l'espace public ;
 - petites oliveraies ou amanderaies, parfois à l'abandon ;
 - trame viaire rayonnante et ses ourlets de chênes blancs. Le statut « rural » de ces voies se maintient, de même que le confinement des grandes masses arborées sur les coteaux originellement boisés ;
 - coteaux boisés d'Entremont, Saint Donat et les Pinchinats, repères dans le grand paysage et sa découverte;
 - vues panoramiques des secteurs d'Entremont et de Maruège, des secteurs Banon-Saint-Donat et des Pinchinats et vues ponctuelles sur Sainte-Victoire ;
 - arcades de l'aqueduc traversant les paysages encore ouverts du secteur des Pinchinats.
- Deux espaces encore cultivés ont en partie perdu la qualité et la lisibilité de leurs motifs identitaires, mais restent néanmoins des espaces remarquables :
 - le secteur Mazonod - Saint Donat s'est réduit à la seule entité de Mazonod et ses oliveraies : les vues portant sur le petit bassin visuel - écran ne montrent plus que friches et nappes résidentielles. Pour autant, cette respiration verte aux abords de la ville dense compose une respiration rare et bienvenue ;
 - le plus vaste secteur des Pinchinats montre des signes d'enfrichement et de résidentialisation, ainsi que la perte des motifs arboricoles identitaires, pour autant, y persiste une certaine ouverture des paysages sur le plateau et l'ambiance fraîche du vallon reste une constante de l'identité et de la qualité des paysages du SPR.

L'intérêt majeur du site, à la fois intrinsèque et dans le potentiel d'appropriation des paysages par un large public en dehors des seuls résidents, réside dans le réseau viaire rayonnant et sa trame arborée d'accompagnement.

Dans un contexte de fermeture généralisée des paysages, le caractère boisé des coteaux ne constitue pas un signal remarquable, mais plus un état banalisé de la trame végétale. Pour autant, ces boisements de coteaux, plus massifs et plus denses que les friches, plus visibles car implantés sur des versants pentus, se distinguent encore nettement des bosquets plus modestes et hétérogènes issus des friches agricoles récentes.

Les ripisylves, comme les boisements « originels » des coteaux, constituent des motifs boisés à part dont la qualité tient aux lignes de force des écoulements naturels qu'ils soulignent et aux ambiances fraîches liées à la spécificité de la palette végétale.

Les motifs arboricoles (oliveraies, amanderaies, fruitiers isolés ou groupés en limites de parcelles) constituent un patrimoine identitaire très érodé, mais encore lisible, et dont la préservation revêt un intérêt certain.

Les vues remarquables préservées.

2 . L'évaluation des motifs nobles et ruraux encore en place (domaines)

Pour diverses raisons, qui sont en premier lieu historiques, les domaines ont très rarement conservé toute leur étendue, cependant les éléments constitutifs (entrée monumentale, jardin d'agrément, allées de desserte, bâti, etc.) des 67 propriétés recensées ont généralement été préservés. De fait, la lecture de ces entités patrimoniales est toujours possible, la cartographie de recensement élaborée au cours de la présente mission rend compte de la densité de ce patrimoine sur l'aire d'étude.

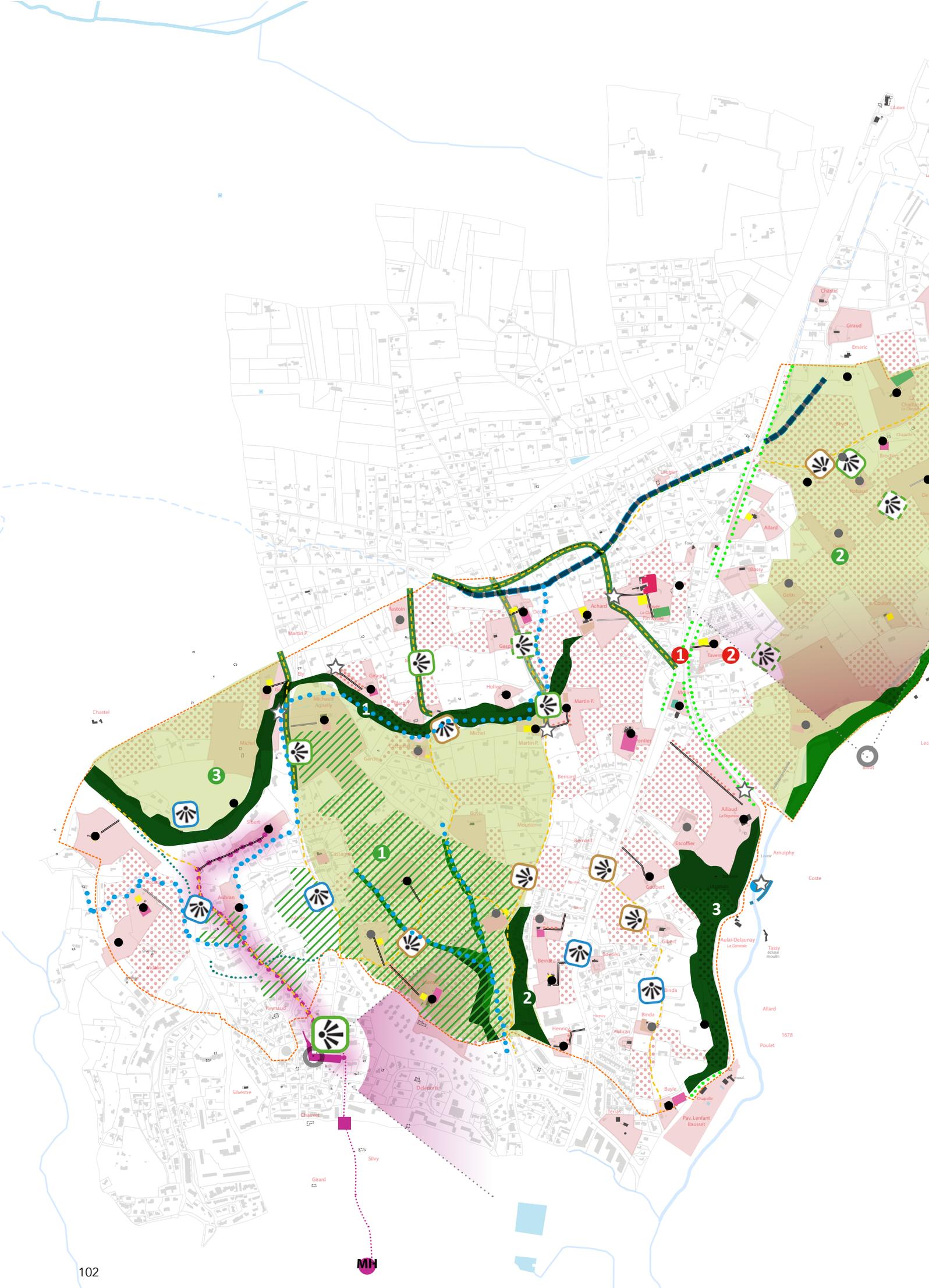
Conclusion

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 règle 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.

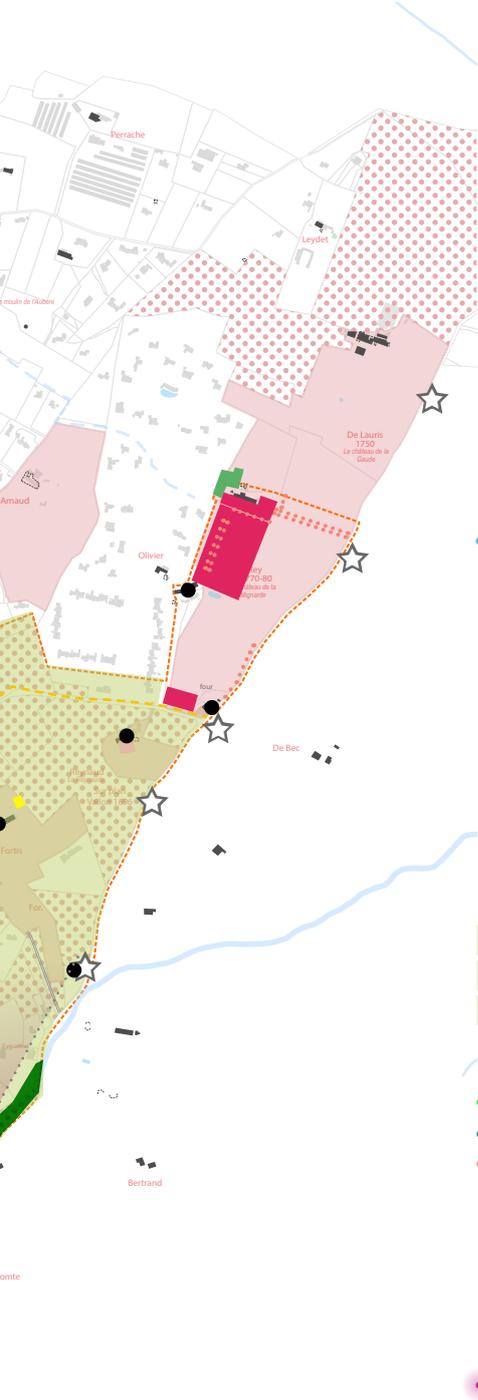
Par ailleurs, le hameau des Platanes qui pouvait peut-être se développer plus densément (continuité bâtie, constructions plus élevées) pour former un vrai point d'urbanité n'a pas pu mieux se structurer. Son statut de hameau s'affirme seulement à travers quelques équipements (écoles) et commerces autour 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.



SYNTHÈSE

Patrimoine architectural & paysager



- 1** Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)
- 2** Coteaux boisés d'Entremont et de Banon
- 3** 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
- Aqueduc de Calèche

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

- 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'Etoile
- 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

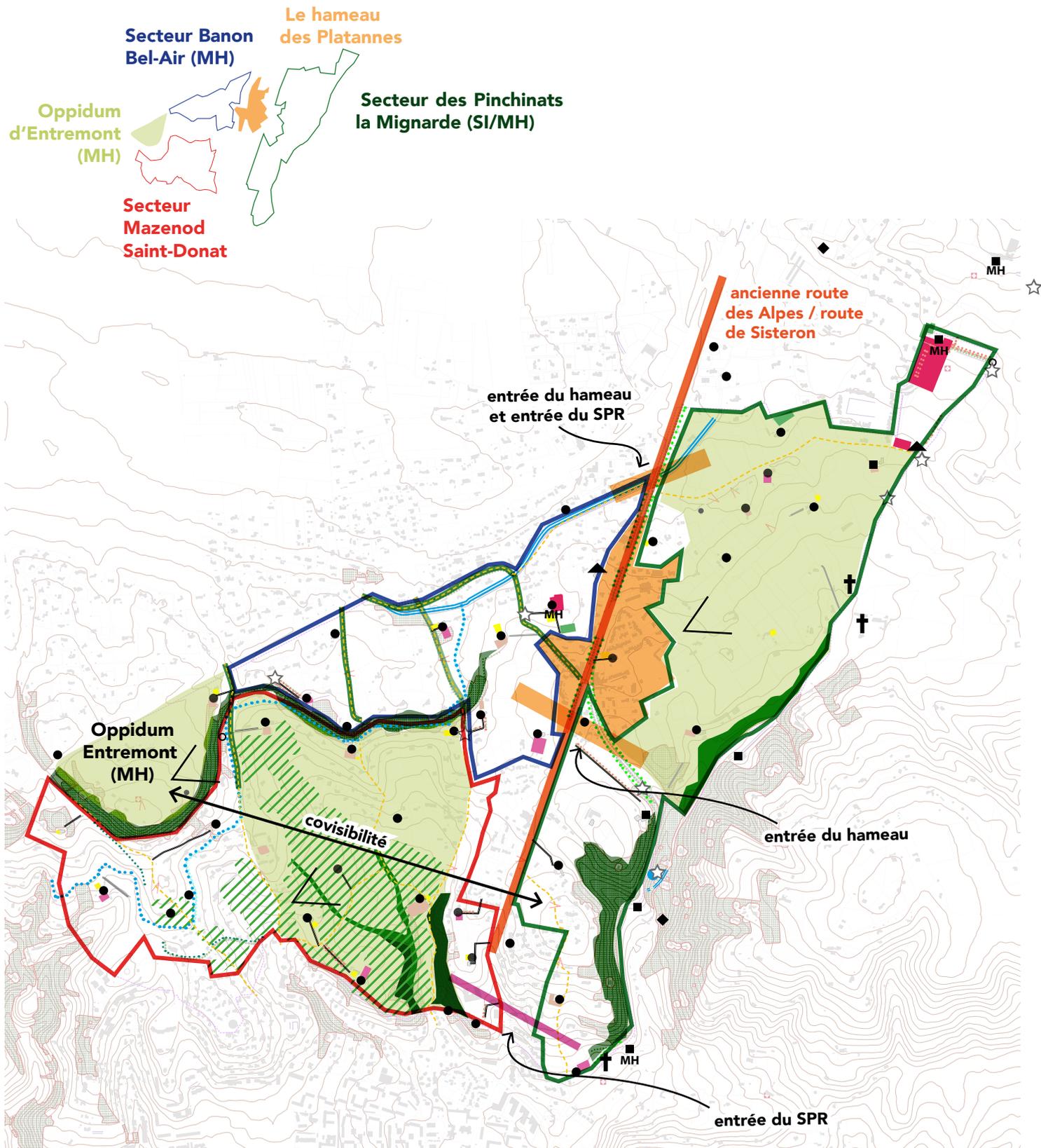
- Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis à conserver, à restaurer et à mettre en valeur**
- Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture, etc.)
- Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
- Élément extérieur particulier (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)

- Patrimoine motif domanial**
- Parcellaire occupé par la maison et les vacants à conserver
- Espace non bâti attachant à préserver

- Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction**
- Immeuble bâti ou non bâti à requalifier

• ENJEUX TERRITOIRE

A ce stade de l'analyse du territoire, de la ZPPAUP existante et des PLU et PLUi, cinq secteurs et un axe structurant peuvent être identifiés comme entités composantes de l'aire d'étude. Elles se définissent par leurs caractéristiques intrinsèques, leurs enjeux propres de développement et de mise en valeur et leurs enjeux à l'échelle du territoire.



Le secteur Mazenod-Saint-Donat, secteur à enjeux patrimoniaux et urbains

Le secteur Mazenod - Saint Donat concentre à la fois des vestiges de motifs de la campagne habitée encore préservés et visibles depuis le domaine public, et à proximité immédiate de l'oppidum MH, du terrain des peintres et du centre-ville d'Aix-en-Provence. Altéré sur ses franges, il peut néanmoins, s'il est protégé et mis en valeur, être représentatif de ce qu'était la campagne aixoise tout en proposant un espace de promenade aux Aixois. Néanmoins, sa situation au porte des quartiers péri-urbains d'Aix, sa physionomie (en cuvette), sa périphérie dégradée par plusieurs lotissements denses qui l'encerclent et l'enfrichement des terrains non bâtis qui le composent, tendent à le marginaliser et pladeraient en faveur de son abandon à l'urbanisation. Ce territoire est donc un secteur à reconquérir et un secteur de projet.

L'ancienne route des Alpes, séquence de traversée du Site Patrimoine Remarquable ou axe de développement urbain ?

Axe majeur traversant le site, la destination et le traitement de l'ancienne route des Alpes doivent être définis (point d'entrée du site) : est-ce un axe de développement urbain ou un axe donnant à voir les motifs patrimoniaux du site ? Selon la réponse apportée à cette question le développement urbain et le profil de cet axe trouveront des traductions réglementaires différentes dans les documents d'urbanisme. L'analyse devra être développée dans la phase 2 de cette mission en prenant en compte les enjeux de chaque séquence de la voie :

- Assurer une transition qualitative entre le centre ville urbain dense et le territoire d'étude.
- Questionner la mise à distance du bâti en zonage 1AU et U au sud du hameau des Platanes (vues lointaines, front bâti sur la route...).
- Traiter les limites d'espaces ouverts (alternance de respiration à conforter depuis la voie ou espaces intimes créant des creux paysagers en vues lointaines).
- Harmoniser le type de traitement des abords sur la voie.
- Formaliser une certaine densité urbaine à matérialiser sous une forme de resserrement autour du hameau des Platanes.
- Prolonger le cordon vert d'alignement d'arbres pour cadrer des séquences plus distendues.

Le hameau des Platanes, point d'urbanité

Entre les croisements de l'ancienne route des Alpes avec la route de Sisteron puis avec la rue Fernand Arata qui marquent ses entrées, le hameau des Platanes peut développer une densité et des formes urbaines différentes du reste du territoire afin qu'il s'affirme comme point d'urbanité, sa destination historique. Cette orientation interroge le traitement des entrées, des espaces publics et des franges du hameau pour marquer ses limites et ses caractéristiques propres et permettent de l'identifier parmi les autres motifs d'établissement humains sur le site. A l'arrière du hameau, à proximité immédiate, un paysage ouvert et des vues sur Sainte-Victoire rappellent les oeuvres des peintres, elles sont à valoriser.

Le secteur des Pinchinats, l'image d'Epinal cézannienne

Le secteur des Pinchinats est un espace remarquable par la préservation de son paysage rural, la densité de ses domaines bastidaires et ruraux et propose l'image d'Epinal des paysages cézanniens. Il forme un ensemble cohérent présentant un intérêt intrinsèque et un intérêt au regard des monuments historiques à proximité (bastides et châteaux). C'est un secteur à préserver.

Le secteur Banon

Le secteur Banon, malgré sa résidentialisation et la fermeture de ses paysages, conserve les éléments évocateurs de la campagne habitée préservée dans le secteur Mazenod et le secteur des Pinchinats. La qualité des voies, notamment, qui ont conservé leur caractère champêtre (profil, murs en pierres, portails monumentaux, chênes remarquables) et qui desservent encore des domaines bastidaires et ruraux dont celui de la bastide Bel Air (MH) doit faire l'objet d'une attention particulière.

L'Oppidum

Monument historique dominant l'ensemble du site, à l'échelle du territoire la question du rayonnement culturel de ce site sur l'aire d'étude est à considérer. Sa mise en évidence dans le site est le principal enjeu à travers les différentes vues qui portent sur lui depuis le site (covisibilité), du fléchage et l'aménagement de son accès, de la préservation de ses abords immédiats.

• ENJEUX À L'ÉCHELLE DE L'ÉLÉMENT PATRIMONIAL

La préservation de ce territoire, l'un des derniers sites sur la commune d'Aix-en-Provence et à proximité immédiate du centre ville, comprenant des paysages de domaines nobles et ruraux et des ambiances cézanniennes encore lisibles, impliquent :

- la préservation des domaines avec l'ensemble des éléments composant leur motif
- la préservation du patrimoine de l'eau et notamment de l'aqueduc
- la préservation des arbres et séquences arborées ou naturelles remarquables
- la préservation des vues remarquables.

D - Scénarii d'évolution du contexte réglementaire du secteur d'étude

Ce chapitre explore plusieurs scénarii d'évolution du contexte réglementaire du secteur d'étude avant de conclure sur le ou les outils les plus adaptés.

• CONSÉQUENCES SUPPOSÉES D'UNE SUPPRESSION DU SPR

La suppression du SPR, perte de l'identification d'un secteur d'intérêt patrimonial

Par les limites de son périmètre un Site Patrimonial Remarquable définit un territoire présentant un intérêt patrimonial intrinsèque. Servitude d'utilité publique, il inscrit durablement cette reconnaissance dans les projets de développement urbain des communes. Il leur impose de composer 'avec' les éléments constitutifs de l'identité du site.

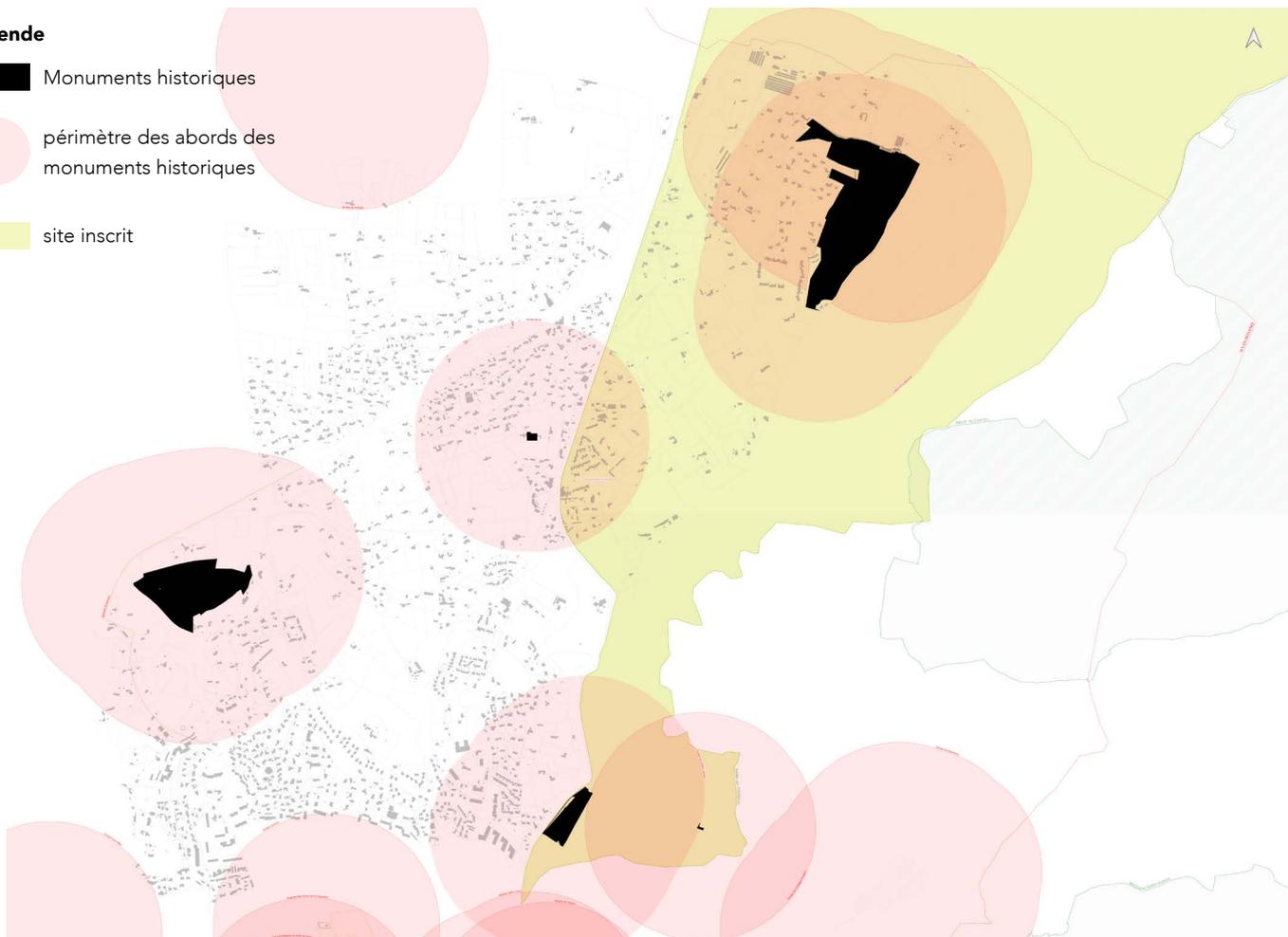
Suppression du SPR et rétablissement des servitudes d'utilité publique, un territoire appelé à être couvert de vastes PDA

La disparition du SPR entrainera automatiquement le rétablissement des rayons de protection des abords des monuments historiques et du site inscrit qui couvrent une grande partie de l'aire d'étude.

Rayons de protection des monuments historiques sans SPR

Légende

-  Monuments historiques
-  périmètre des abords des monuments historiques
-  site inscrit

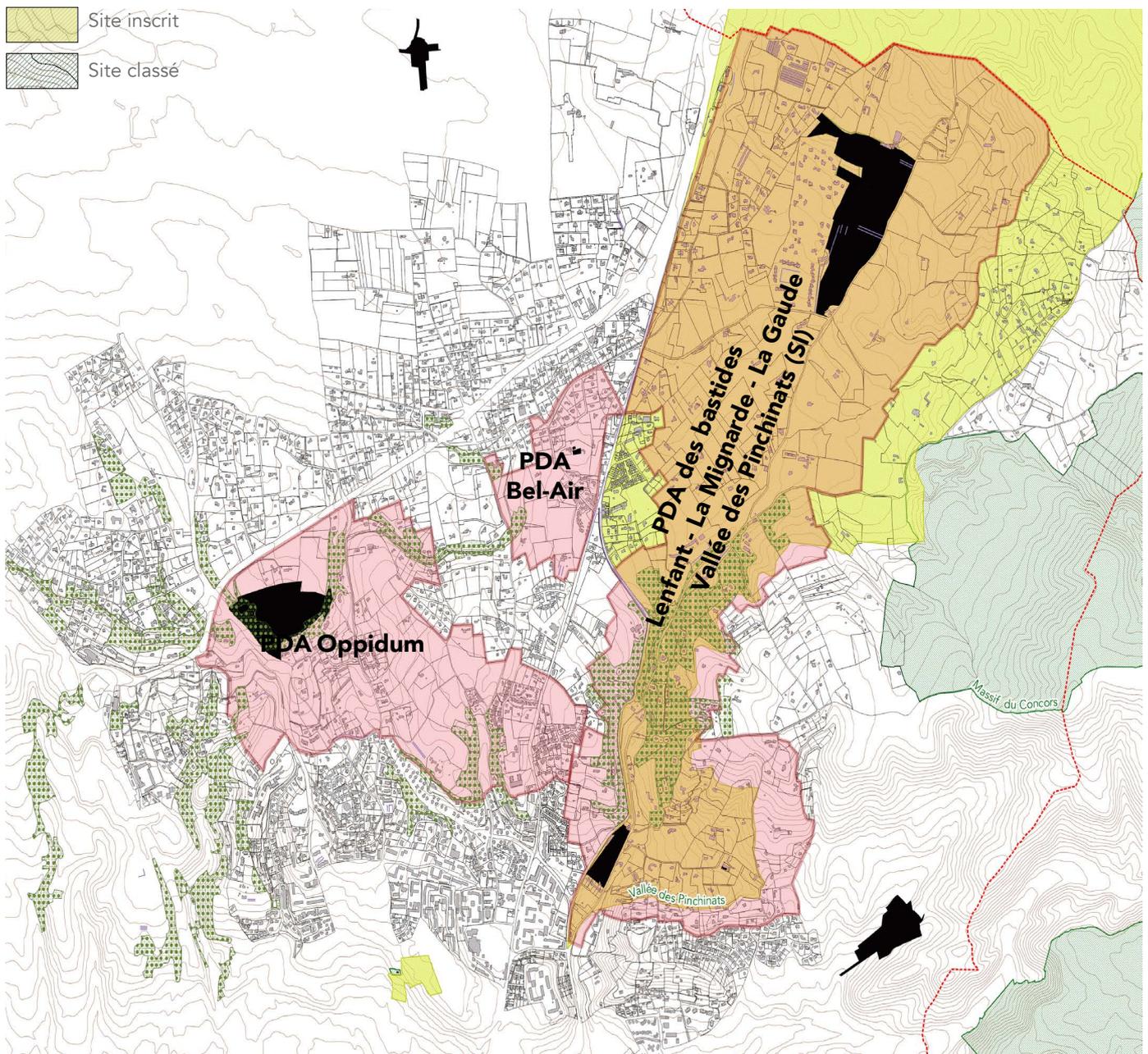


L'élaboration d'éventuels périmètres délimités des abords reposera la question de ce qui fait l'intérêt de ce territoire au regard des monuments historiques. Rappelons que cinq des six monuments historiques dans ou à proximité immédiate de l'aire d'étude sont des bastides. Au-delà de la qualité paysagère de leurs abords, leurs structurations historiques et l'existence d'un corpus similaire à ces MH et à proximité d'eux contribueront à la définition des PDA. En ce sens, les hypothèses de PDA formulées pourraient conduire à la création :

- d'un PDA pour l'oppidum d'Entremont
- d'un grand PDA regroupant les bastides MH et couvrant la vallée des Pinchinats (site inscrit) et les territoires préservés où l'on a recensé d'autres domaines.

Ces hypothèses sont à affiner dans leurs limites, mais l'on peut constater qu'une grande partie du territoire d'étude serait probablement couverte par ces servitudes d'utilité publique sans pour autant pouvoir considérer tous les domaines d'intérêt. Si les PDA étaient plus restreints autour des MH, notamment autour du Pavillon Lenfant, cela impliquerait de ne pas considérer la vallée des Pinchinats, entité historique et patrimoniale cohérente.

Pour mémoire, PDA et site inscrit, servitudes dépourvues de règlement, ne permettent pas de concevoir et de partager des objectifs de préservation. L'avis de l'architecte des bâtiments de France est délivré sur ces secteurs selon son appréciation.



Le document d'urbanisme comme garant de la préservation du patrimoine du territoire d'étude ?

Comme le montre cette analyse, l'absence de ZPPAUP ou de PVAP conduira à des altérations irrémédiables et in fine à la disparition des domaines.

En outre, les documents d'urbanisme, et a fortiori les documents intercommunaux, ne sont pas équipés pour recenser, évaluer, réglementer et donc protéger finement, à l'échelle de la parcelle, les constructions existantes et de fait les patrimoines bâtis et non bâtis. Ils ne sont, par essence, pas conçus pour.

Suppression du SPR, application du PLUi appréciation de l'incidence sur le patrimoine inventorié sur des secteurs choisis

La disparition du SPR implique que seul le document d'urbanisme soit garant de la préservation des patrimoines du site à travers les règles relatives aux constructions nouvelles propres à chaque zone réglementaire, les fiches recensant les éléments patrimoniaux dont la portée réglementaire est faible, les éléments graphiques du plan réglementaire (arbres protégés, etc.). Rappelons que le PLU et PLUi ont cherché à appuyer par leurs zonages N et A les secteurs réglementaires de la ZPPAUP et que le patrimoine végétal et paysager (arbres isolés, alignements d'arbres, espaces libres à dominante végétale) par des légendes ponctuelles, linéaires ou surfaciques dont des EBC. Néanmoins, d'une part, ces dispositions ne sont pas suffisantes à préserver la qualité patrimoniale du secteur, d'autre part, dans les zones U, le risque de dénaturations des domaines est majeur.

• **NECESSITÉ DE MISE EN PLACE D'UN PVAP ?**

Si l'on s'arrête aux considérations développées en 1998 dans la ZPPAUP, cet outil ou sa correspondance contemporaine PVAP n'est pas l'outil adéquat pour la protection de ce territoire.

En revanche, si l'on considère ce qui fait la structure du paysage visé par la protection de la ZPPAUP, c'est à dire les emblématiques domaines nobles ou ruraux d'Aix-en-Provence, fait historique, social, culturel et artistique autant que paysager et architectural, alors l'outil PVAP pourrait répondre à un besoin de protection et de mise en valeur. Ce besoin peut par ailleurs se justifier au regard :

- de la densité de ce patrimoine sur le territoire d'étude,
- des limites constatées du PLU sur sa préservation (dans les zones non protégées de la ZPPAUP ou par les seules règles limitant la constructibilité - zone N, zone A)
- de l'étendue des servitudes d'intérêt public (abords de monuments historiques et site inscrit) si le SPR disparaissait.

• **TRANSPPOSITIONS POSSIBLES OU NON EN PVAP**

Au regard de l'analyse préalable produite dans cette phase de la mission, il est possible de proposer une esquisse de ce que pourrait être le plan réglementaire du futur PVAP, selon la légende nationale. L'étude sur la limite et le contenu des domaines permet de proposer une attribution réglementaire sur l'espace bâti et l'espace non-bâti.

Sur la forme, le présent document explique dans ses différentes parties d'analyse en quoi il n'est pas possible de réutiliser ou de retranscrire les documents réglementaires de l'ancienne ZPPAUP pour un outil PVAP.

Le fondement de l'outil, le diagnostic donc le rapport de présentation et la justification du périmètre sont à compléter.

Le plan réglementaire est conçu en secteurs et en zones réglementaires. Il convient d'observer que la logique de zonage de la ZPPAUP ne peut pas être transcrite par l'outil PVAP, car ce dernier est élaboré à l'échelle de la parcelle. Plusieurs hachures peuvent réglementer une seule parcelle. Le niveau de détail réglementaire est donc plus fin dans le PVAP que ce qui est mis en oeuvre dans la ZPPAUP. Dans le cas où la ZPPAUP serait transformée en PVAP, l'analyse, le rapport de présentation et la règle devront donc nécessairement être entièrement revus et complétés pour répondre à cette logique réglementaire.

Compte-tenu des caractéristiques du patrimoine à préserver, l'outil PVAP à concevoir devra s'adapter.

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

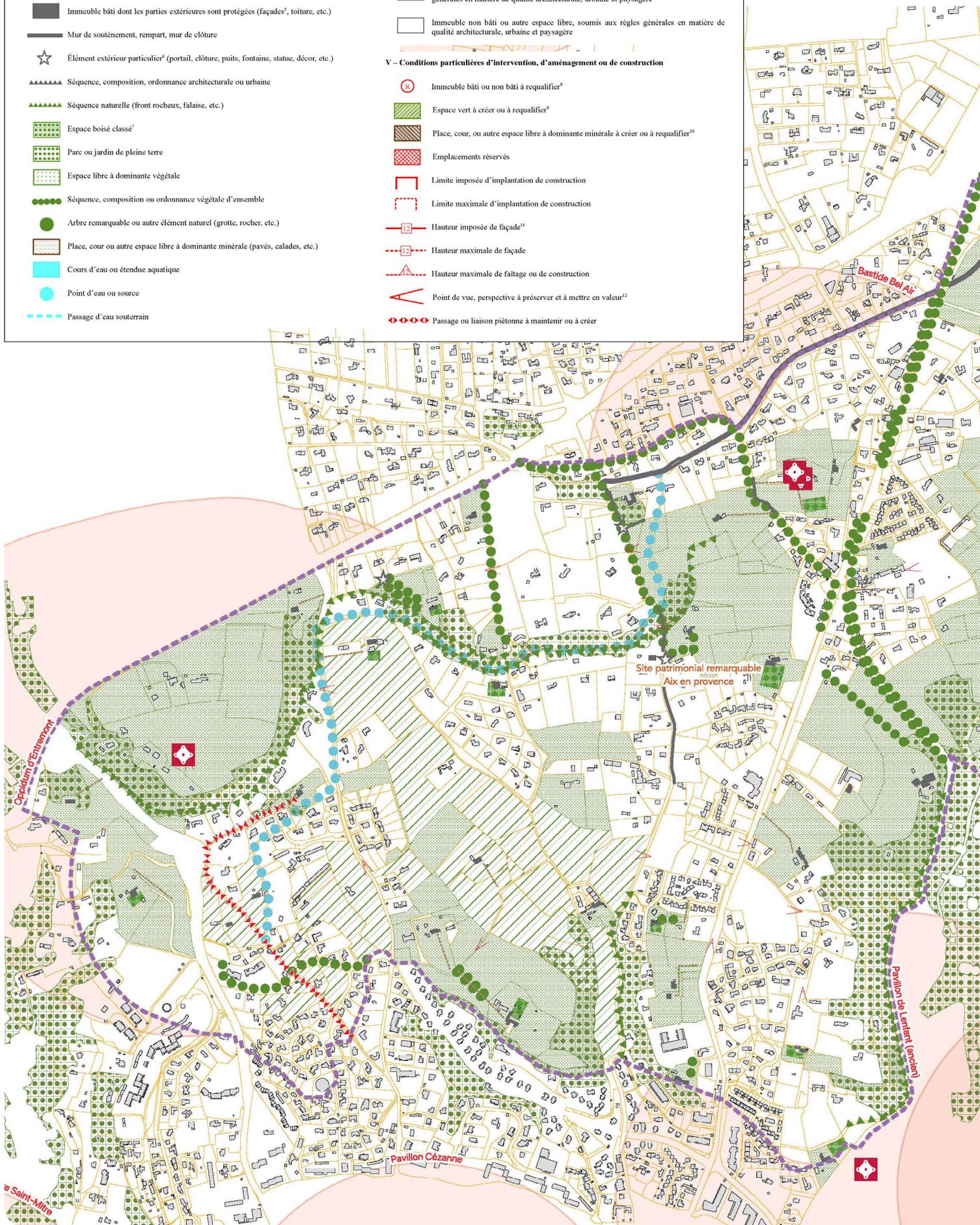
-  Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades¹, toiture, etc.)
-  Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
-  Élément extérieur particulier² (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)
-  Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
-  Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)
-  Espace boisé classé³
-  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

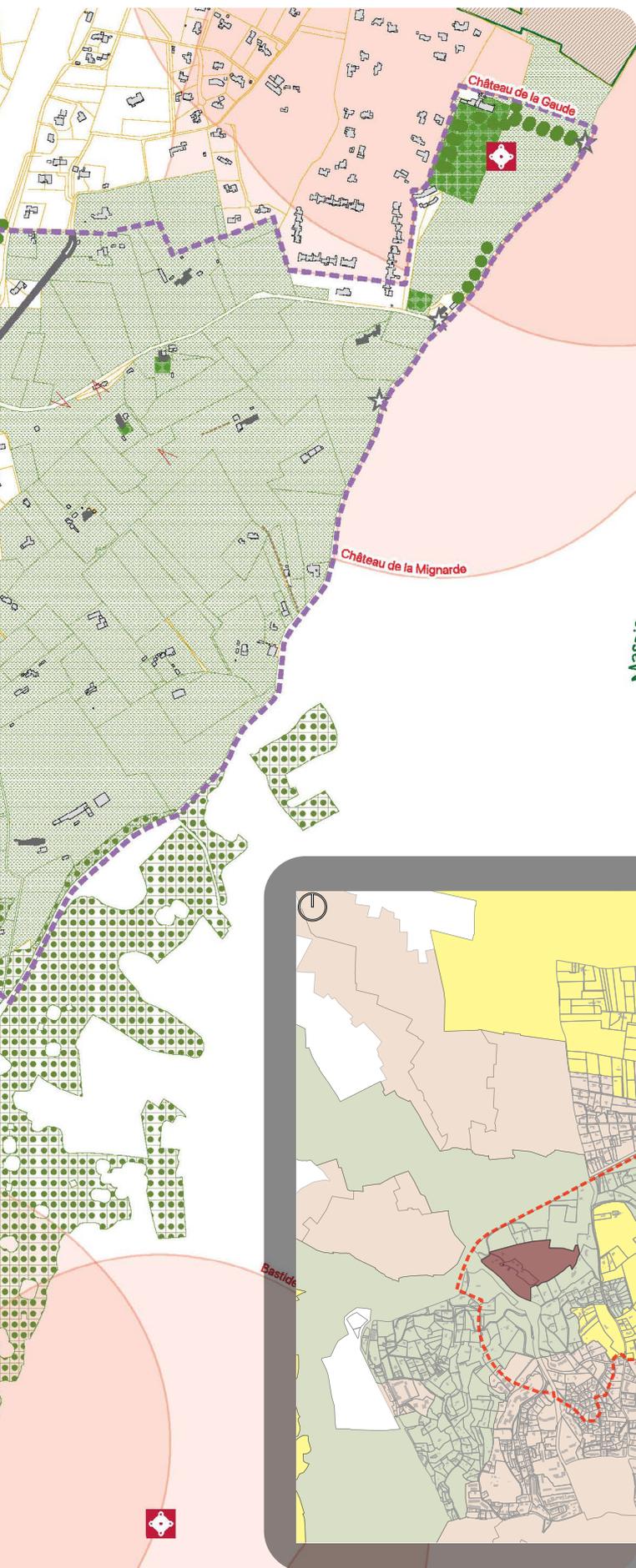
IV – Immeubles non protégés

-  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

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

-  Immeuble bâti ou non bâti à requalifier⁴
-  Espace vert à créer ou à requalifier⁵
-  Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier⁶
-  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 faîtage ou de construction
-  Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur¹²
-  Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer



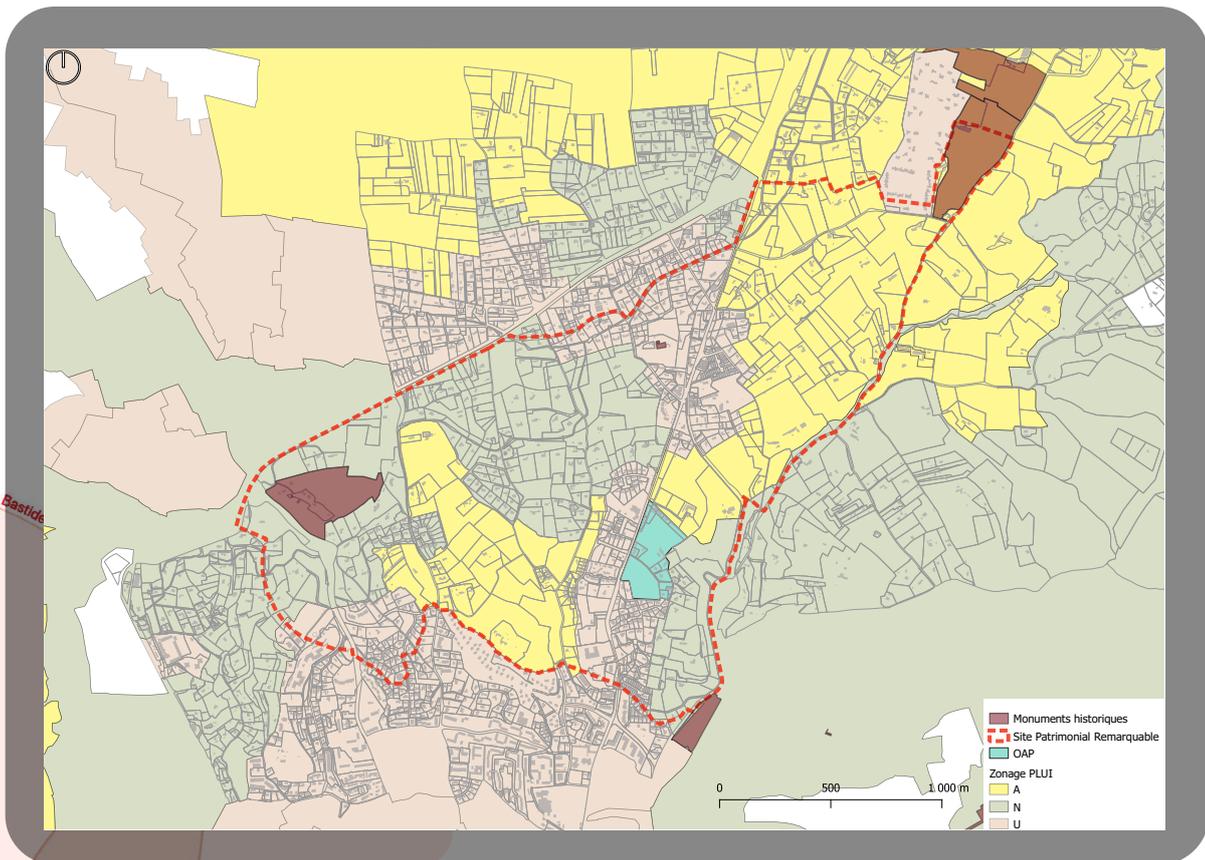


Zonage PLU :	
	UI, Uiv - Zone d'intensification incitative et apaisée
	UM - Zone d'intensification maîtrisée
	UD, UDh - Zone d'intensification douce
	UR - Zone urbaine de rattrapage
	UC - Zone urbaine de campagne
	UPM1 - Zone de plan de masse
	UE, UEa, UEb, UEc, UEj, UEF, UEFs, UET - Zone urbaine à dominante d'activité
	1AU, 1AU-DG, 1AU-VC - Zone à urbaniser
	2AU - Zone à urbaniser différée
	UZD - Zone urbaine à développer
	A, A1, A2, A3 - Zone agricole
	Ap - Zone agricole d'enjeu paysager
	N - Zone naturelle
	Ns, Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Ns5, Ns6 - Secteur naturel

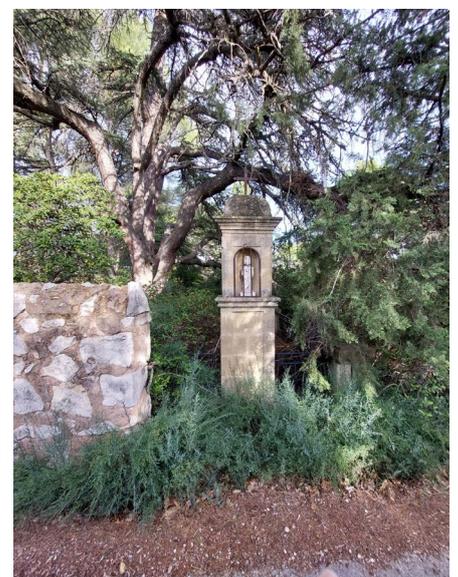
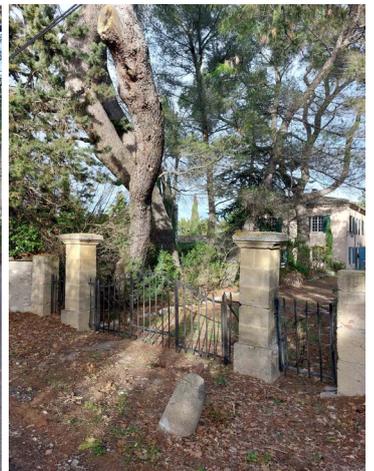
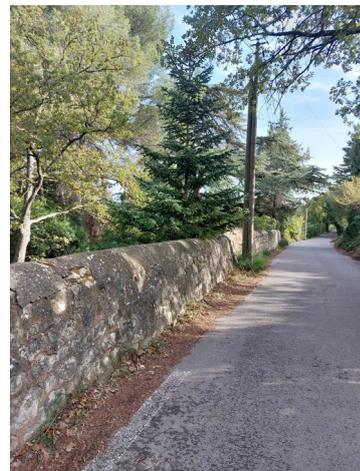
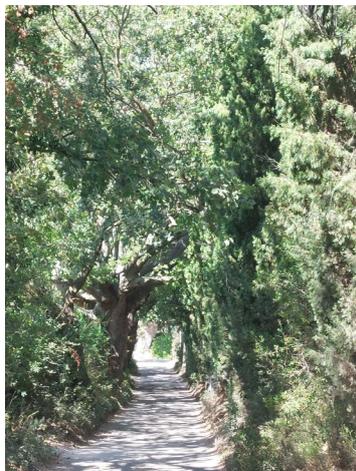
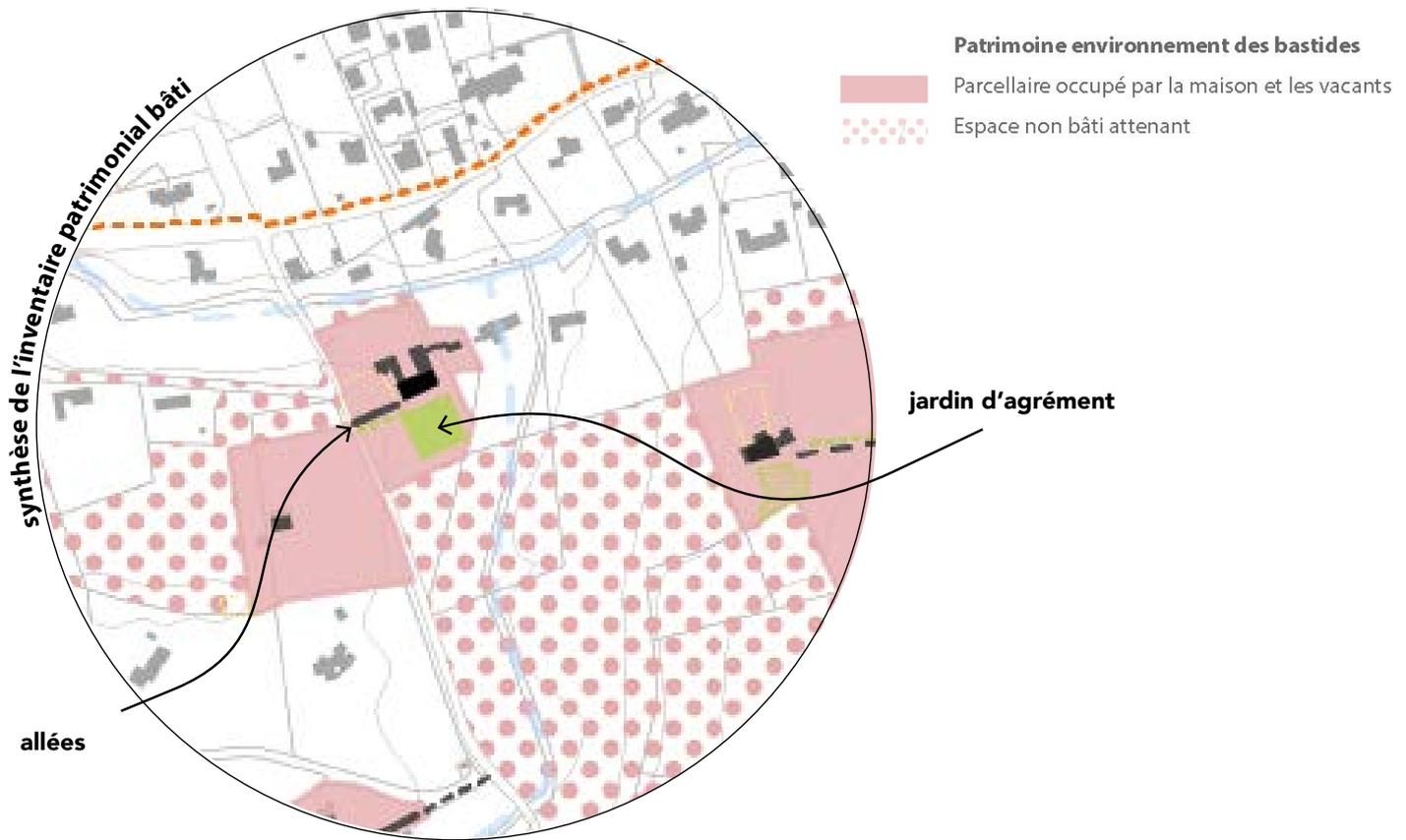
Patrimoine bâti :	
	Élément patrimonial Bastide
	Élément patrimonial Ponctuel
	Élément patrimonial Linéaire
	Élément patrimonial Ensemble bâti
	Élément patrimonial Séquence Urbaine
	Bâtiment identifié au titre d'un changement de destination - Patrimoine bâti
	Bâtiment identifié au titre d'un changement de destination - Monument Historique
	Localisation de liaison piétonne
	Localisation de voirie
	Localisation des équipements publics

Linéaire de gabarit :	
	10 m.
	13 m.
	16 m.
	19 m.
	22 m.
	25 m.

Linéaire d'implantation :	
	linéaire d'implantation
	linéaire d'implantation Type a
	linéaire d'implantation Type b
	Secteur d'attente de projet
	Périmètre OAP
	Prescription de hauteur
	Emplacement réservé
	Marge de recul
	Zone d'implantation
	Servitude de passage piétonnier
	Axe de composition



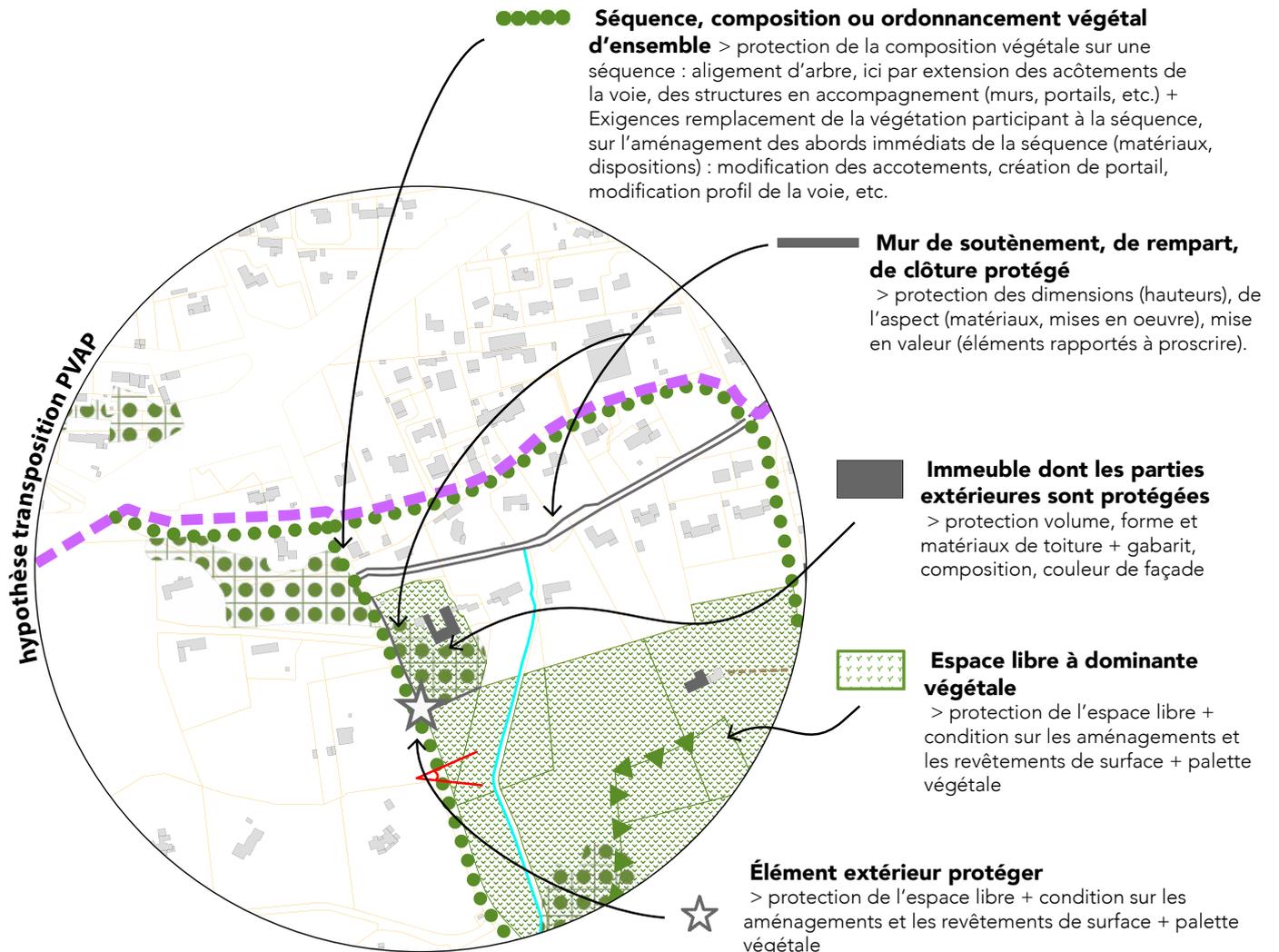
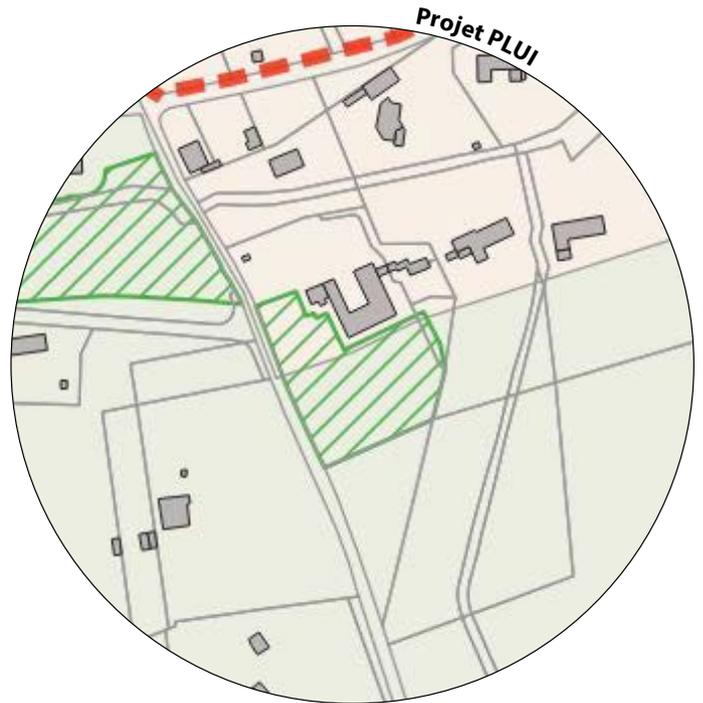
SECTEUR BANON - Domaine Gespier et bastides des Arcades - qualité patrimoniale



SECTEUR BANON - Domaine Gespier et bastides des Arcades - PLUi vs PVAP



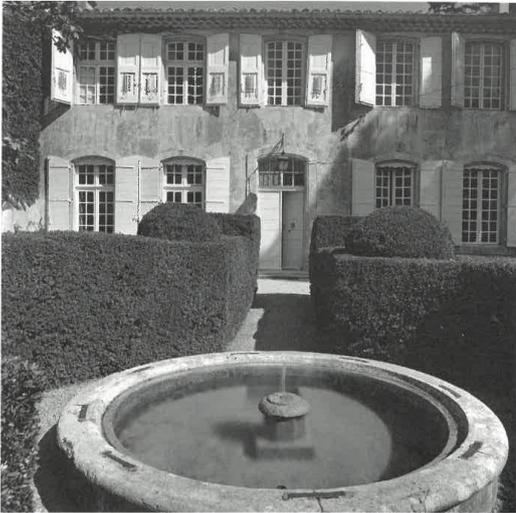
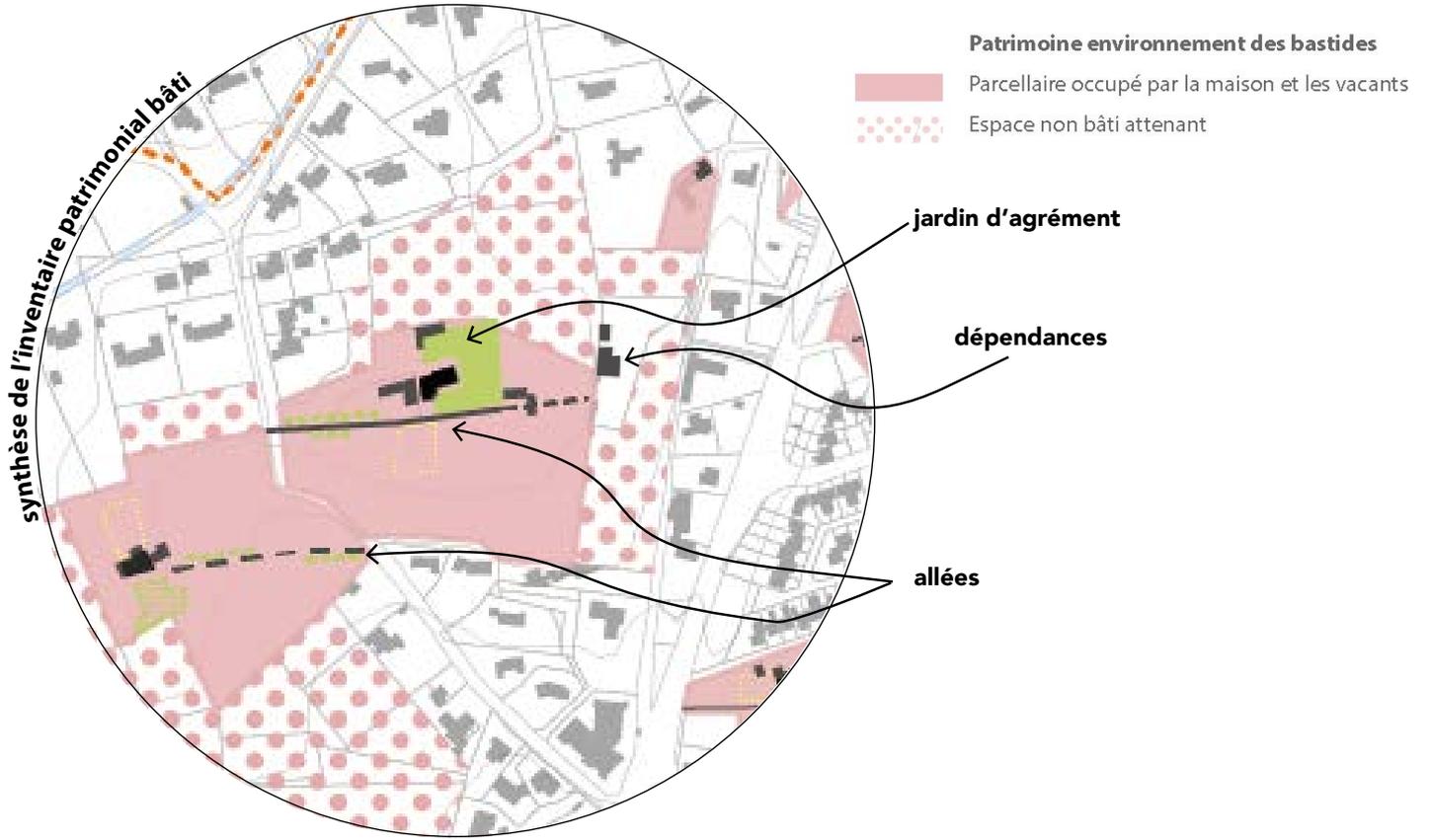
- Zone U
- Zone N
- EBC



▲▲▲▲▲ Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

■ Cours d'eau ou étendue aquatique

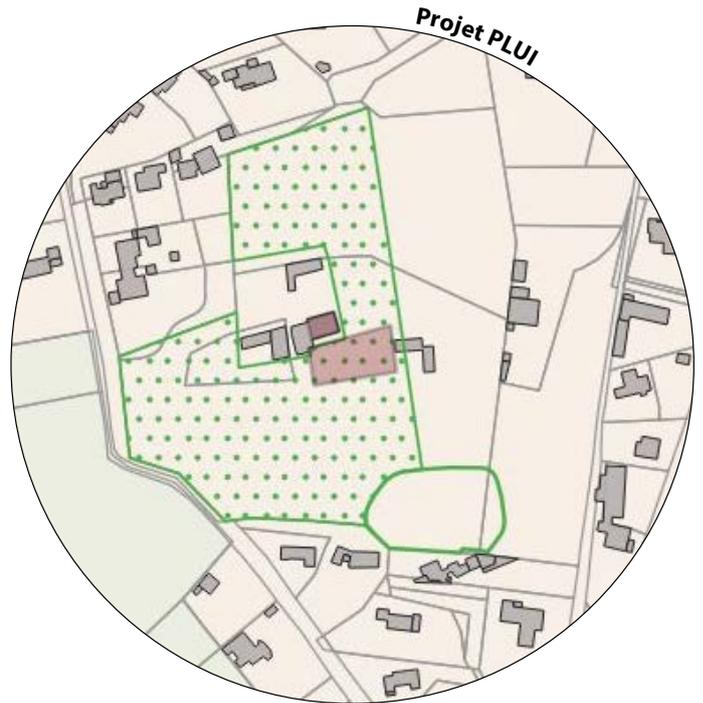
SECTEUR BANON - Bastide Bel Air (MH) - qualité patrimoniale



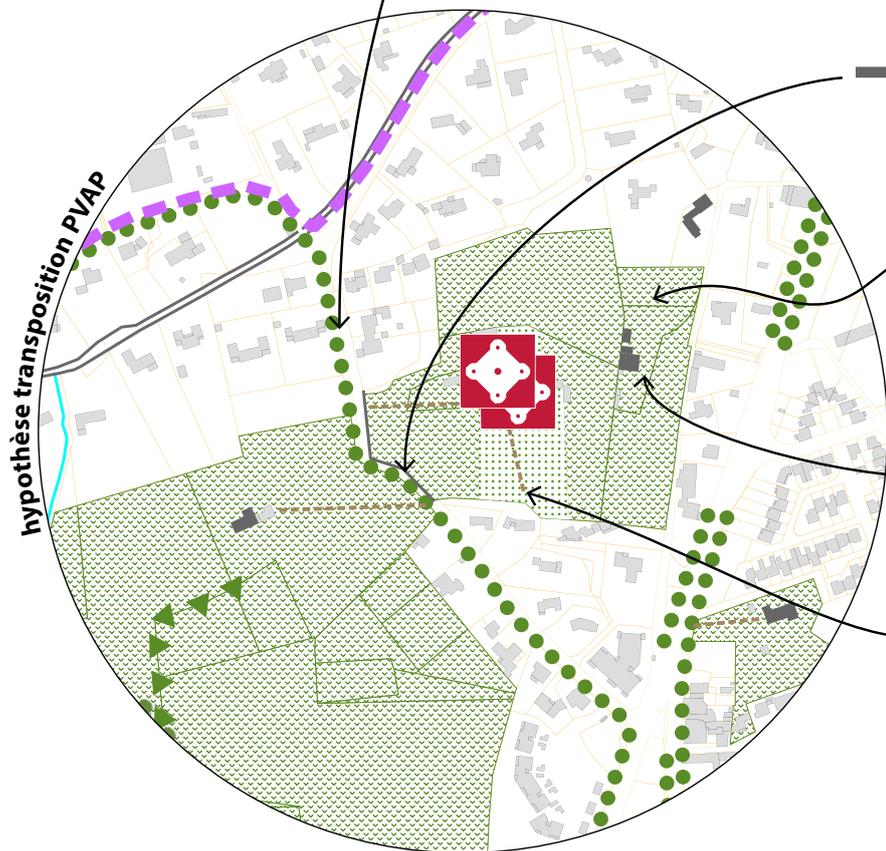
SECTEUR BANON - Bastide Bel Air (MH) - PLUi vs PVAP



- Zone U
- Zone N
- EVP



●●●●● Séquence, composition ou ordonnancement végétal d'ensemble > protection de la composition végétale sur une séquence : alignement d'arbre, ici par extension des accotements de la voie, des structures en accompagnement (murs, portails, etc.) + Exigences remplacement de la végétation participant à la séquence, sur l'aménagement des abords immédiats de la séquence (matériaux, dispositions) : modification des accotements, création de portail, modification profil de la voie, etc.



Mur de soutènement, de rempart, de clôture protégé
 > protection des dimensions (hauteurs), de l'aspect (matériaux, mises en oeuvre), mise en valeur (éléments rapportés à proscrire).

Espace libre à dominante végétale
 > protection de l'espace libre + condition sur les aménagements et les revêtements de surface + palette végétale

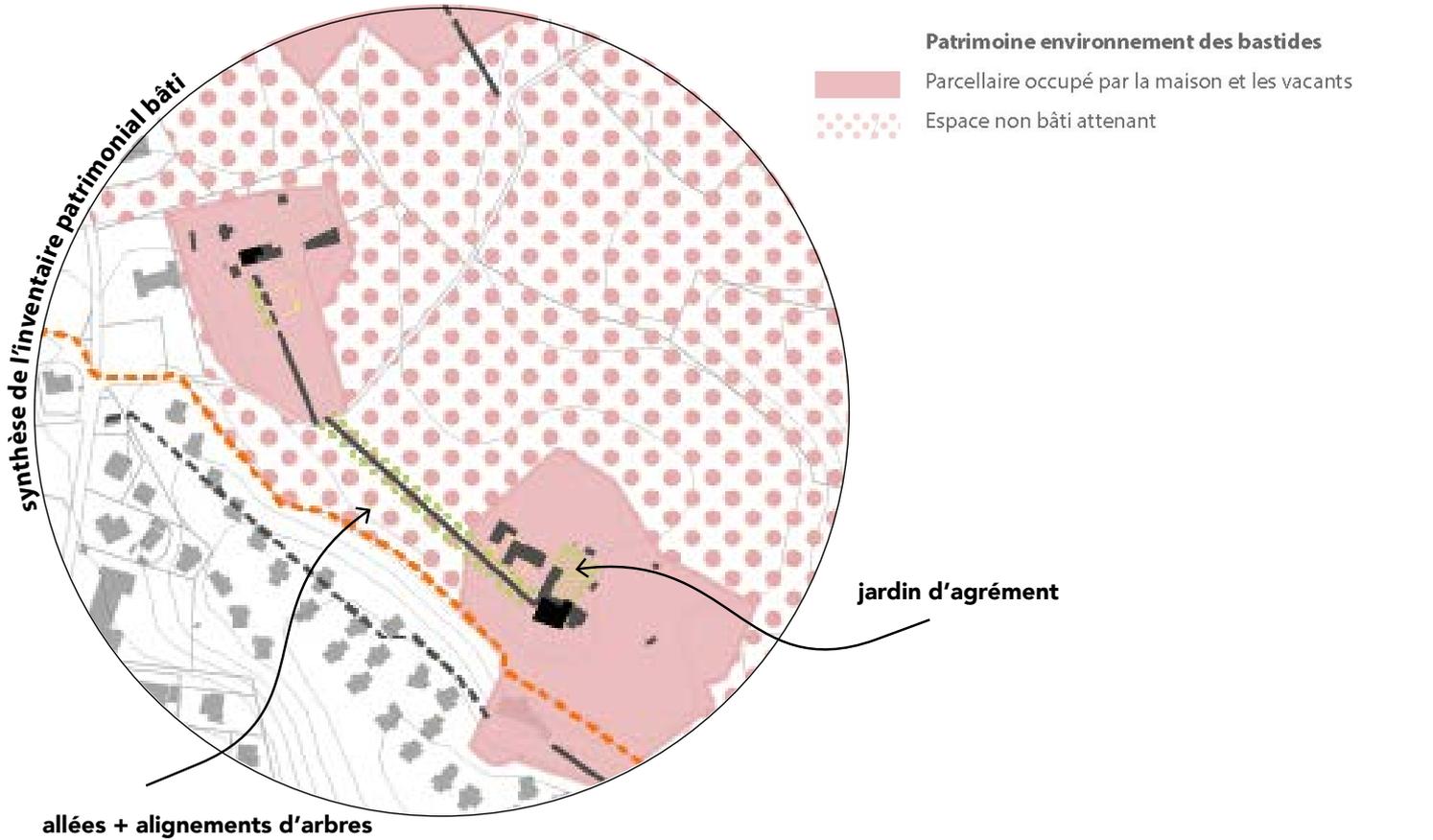
Immeuble dont les parties extérieures sont protégées
 > protection volume, forme et matériaux de toiture + gabarit, composition, couleur de façade

Parc ou jardin de pleine terre
 > protection de la destination et des éléments de composition des jardins : terrasse, murs, puits, statue, bassin, etc.

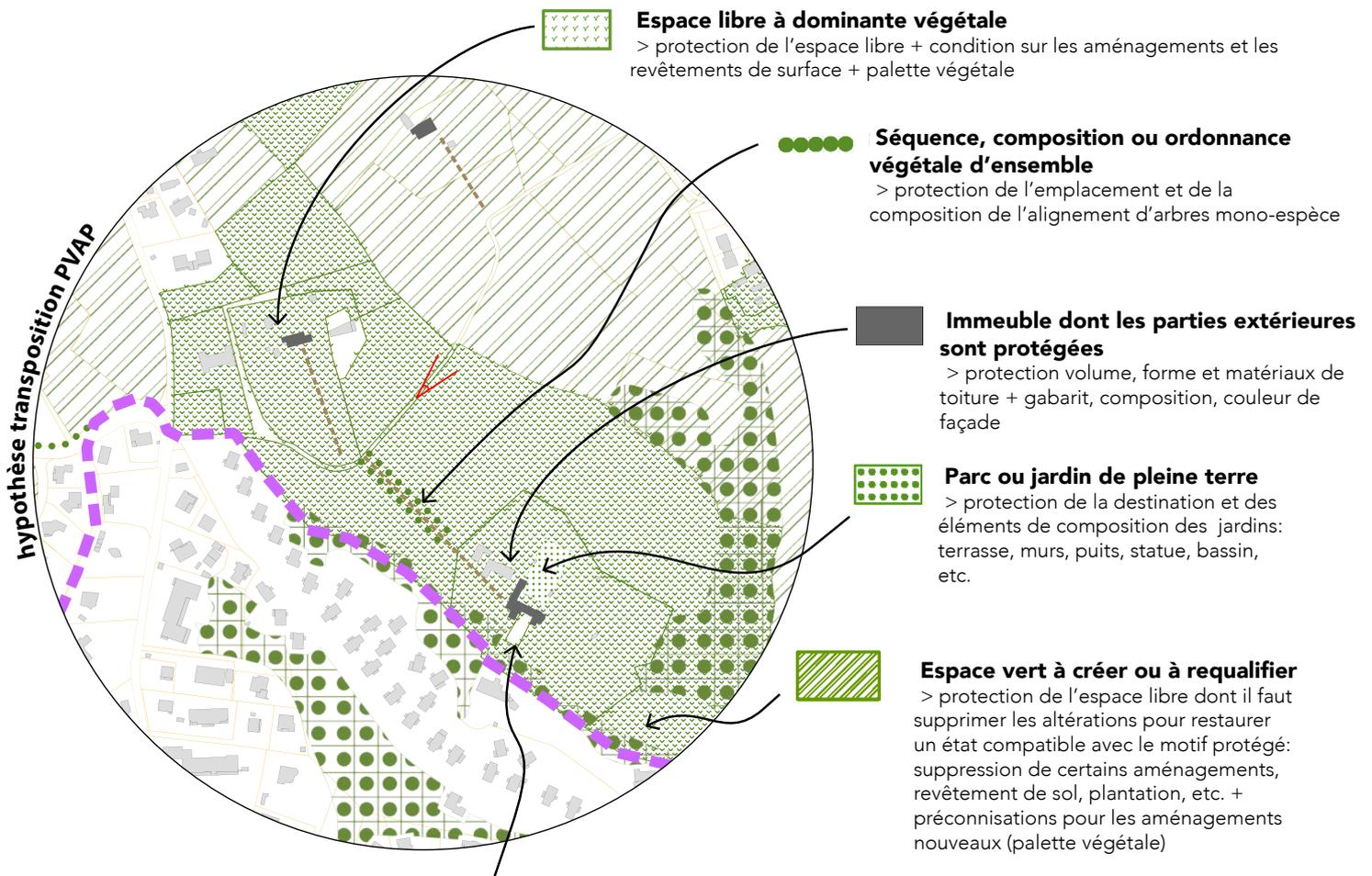
▲▲▲▲▲ Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

■ Cours d'eau ou étendue aquatique

SECTEUR MAZENOD



allées + alignements d'arbres



Espace libre à dominante végétale

> protection de l'espace libre + condition sur les aménagements et les revêtements de surface + palette végétale



Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

> protection de l'emplacement et de la composition de l'alignement d'arbres mono-espèce



Immeuble dont les parties extérieures sont protégées

> protection volume, forme et matériaux de toiture + gabarit, composition, couleur de façade



Parc ou jardin de pleine terre

> protection de la destination et des éléments de composition des jardins: terrasse, murs, puits, statue, bassin, etc.



Espace vert à créer ou à requalifier

> protection de l'espace libre dont il faut supprimer les altérations pour restaurer un état compatible avec le motif protégé: suppression de certains aménagements, revêtement de sol, plantation, etc. + préconisations pour les aménagements nouveaux (palette végétale)

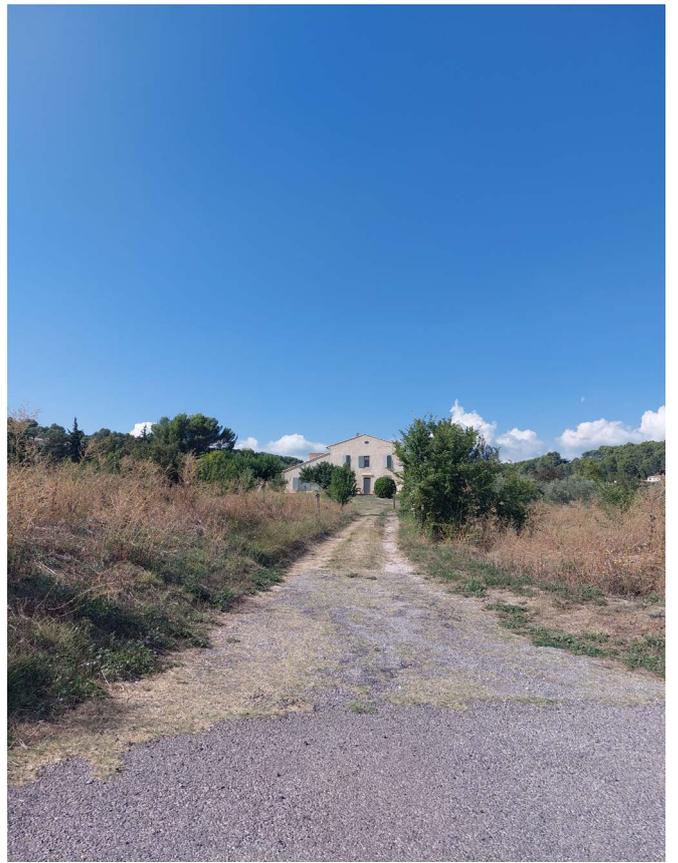


Espace libre à dominante minérale

> protection de l'espace libre dont il faut supprimer les altérations pour restaurer un état compatible avec le motif protégé : suppression de certains aménagements, revêtement de sol, plantation, etc. + préconisations pour les aménagements nouveaux.

Espace boisé classé⁷

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



• PERTINENCE DU PÉRIMÈTRE

1. Tracé du périmètre, potentielles erreurs matérielles

Du point de vue de son tracé, le périmètre génère une difficulté de lecture et d'instruction en traversant en de nombreux endroits des parcelles (1,2,3) et/ou des entités cohérentes (domaines historiques), pour certaines soumises à d'autres régimes de protection (la bastide de la Mignarde et son parc, classés MH, le site inscrit de la vallées des Pinchats).

2. Contenu du périmètre

Le périmètre conserve ses caractéristiques d'espace peu densément urbanisé et présentant des petites enclaves agricoles (en déprise...), desservi par des chemins ruraux composant une trame de qualité.

Il forme un espace de transition avec :

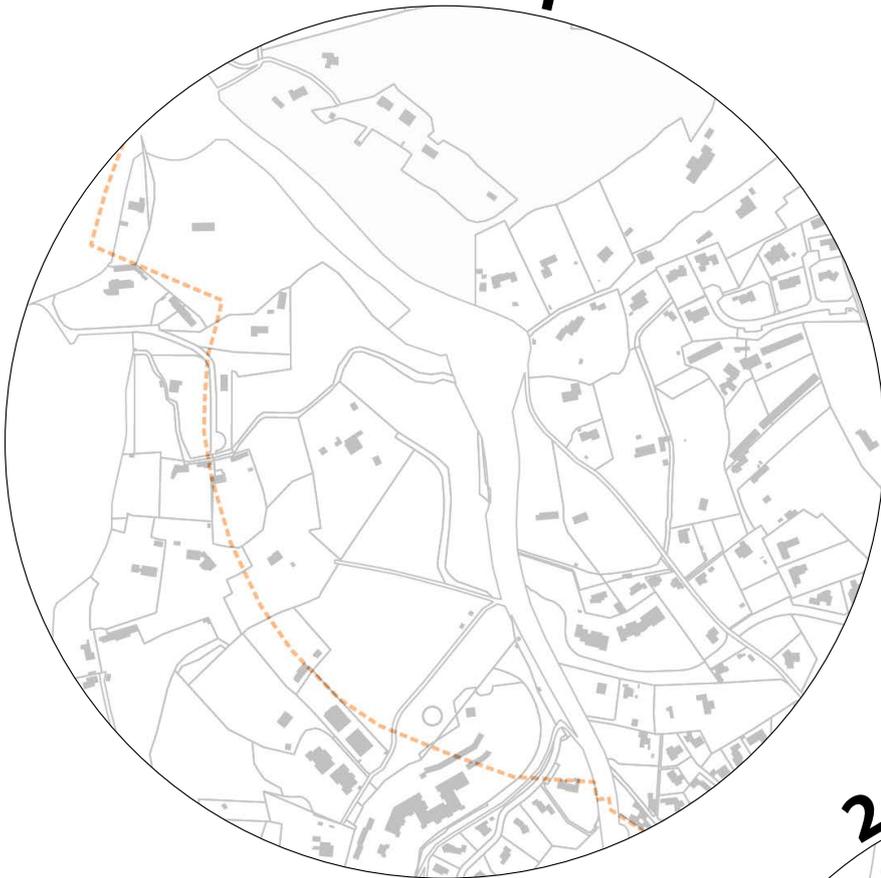
- la ville dense et les ensembles collectifs au Sud ;
- les secteurs résidentiels denses, en nappes continues vers l'Ouest et le Nord ;
- la campagne habitée et cultivée, soumise à une moindre pression urbaine (?) vers le Nord-Ouest ;
- les coteaux boisés protégés par des EBC au contact avec le Grand Site du Concors Sainte Victoire.

En ce sens, même avec une singularité, des motifs patrimoniaux et une qualité paysagère globale affaiblie, le périmètre conserve des caractéristiques propres et son tracé une certaine pertinence.

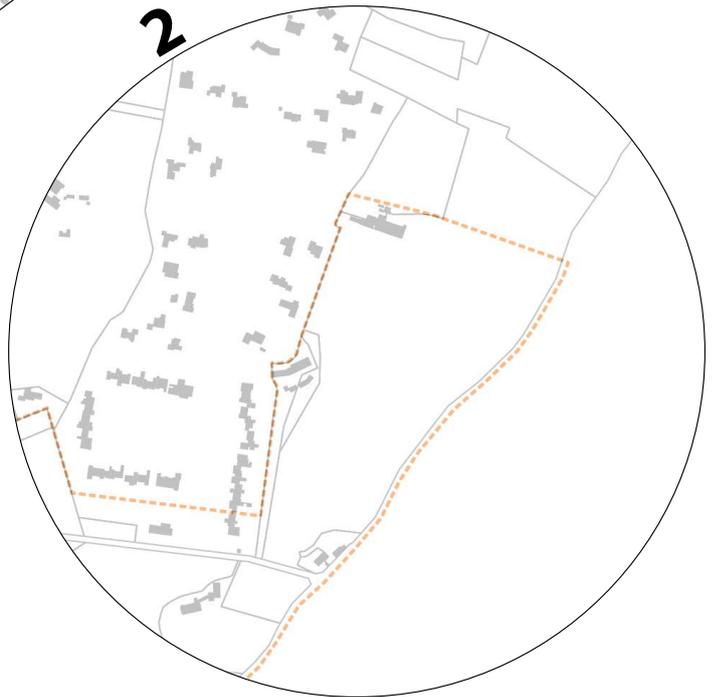
Le tracé du périmètre du SPR et parcellaires



1



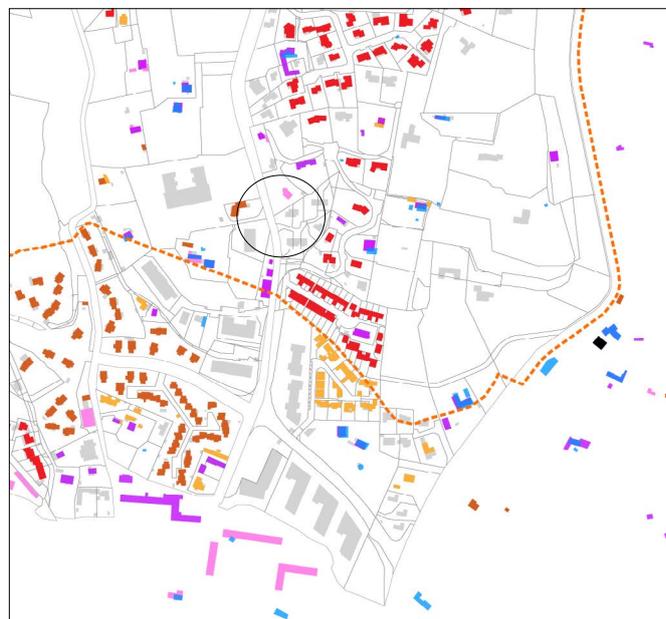
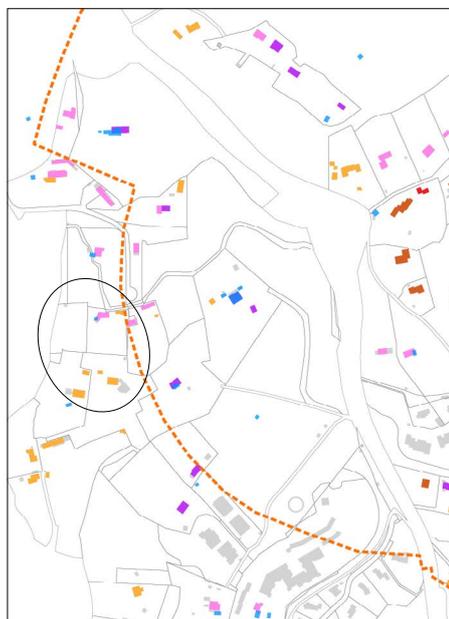
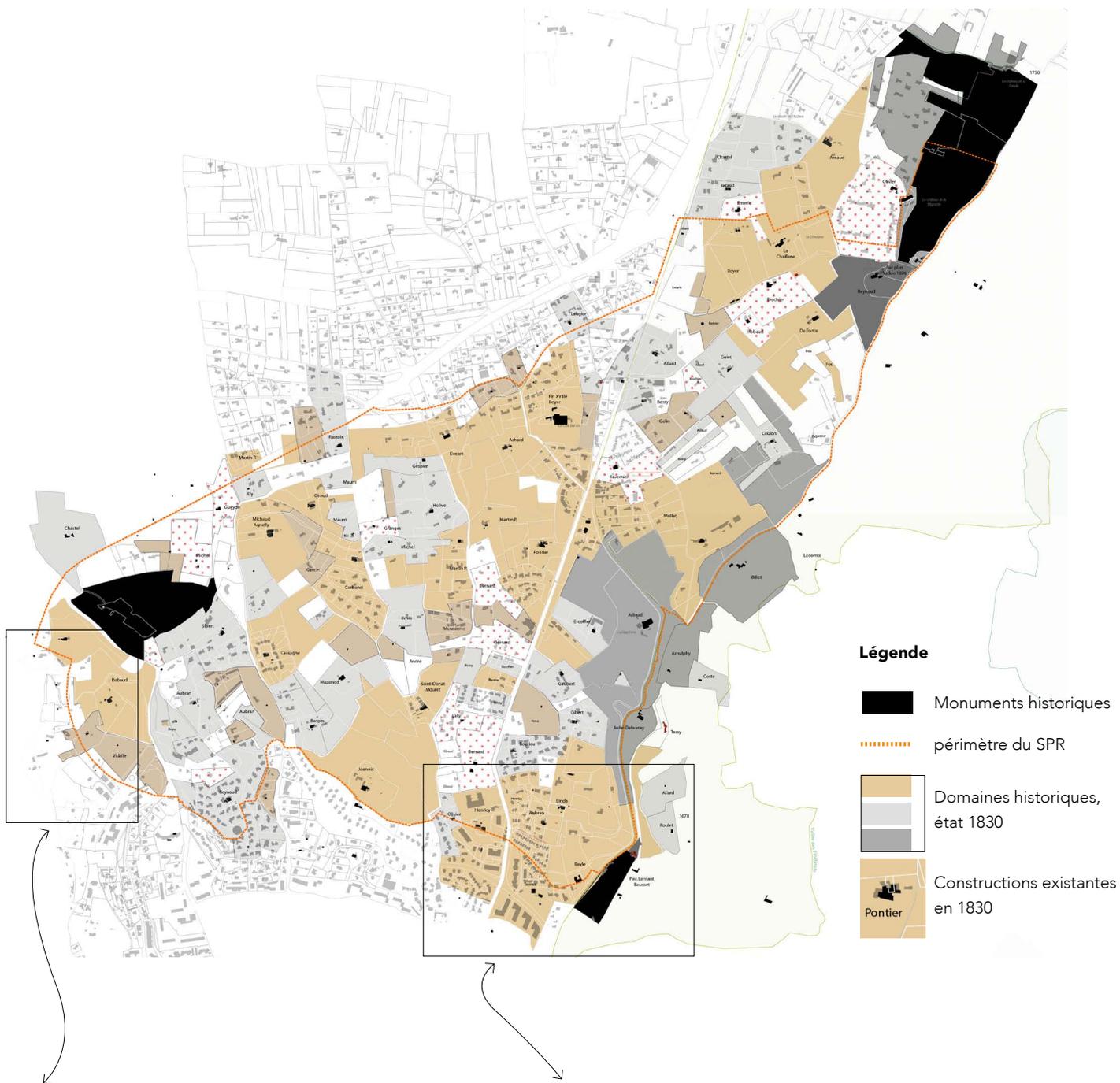
2



3



La pertinence du périmètre au regard des domaines historiques

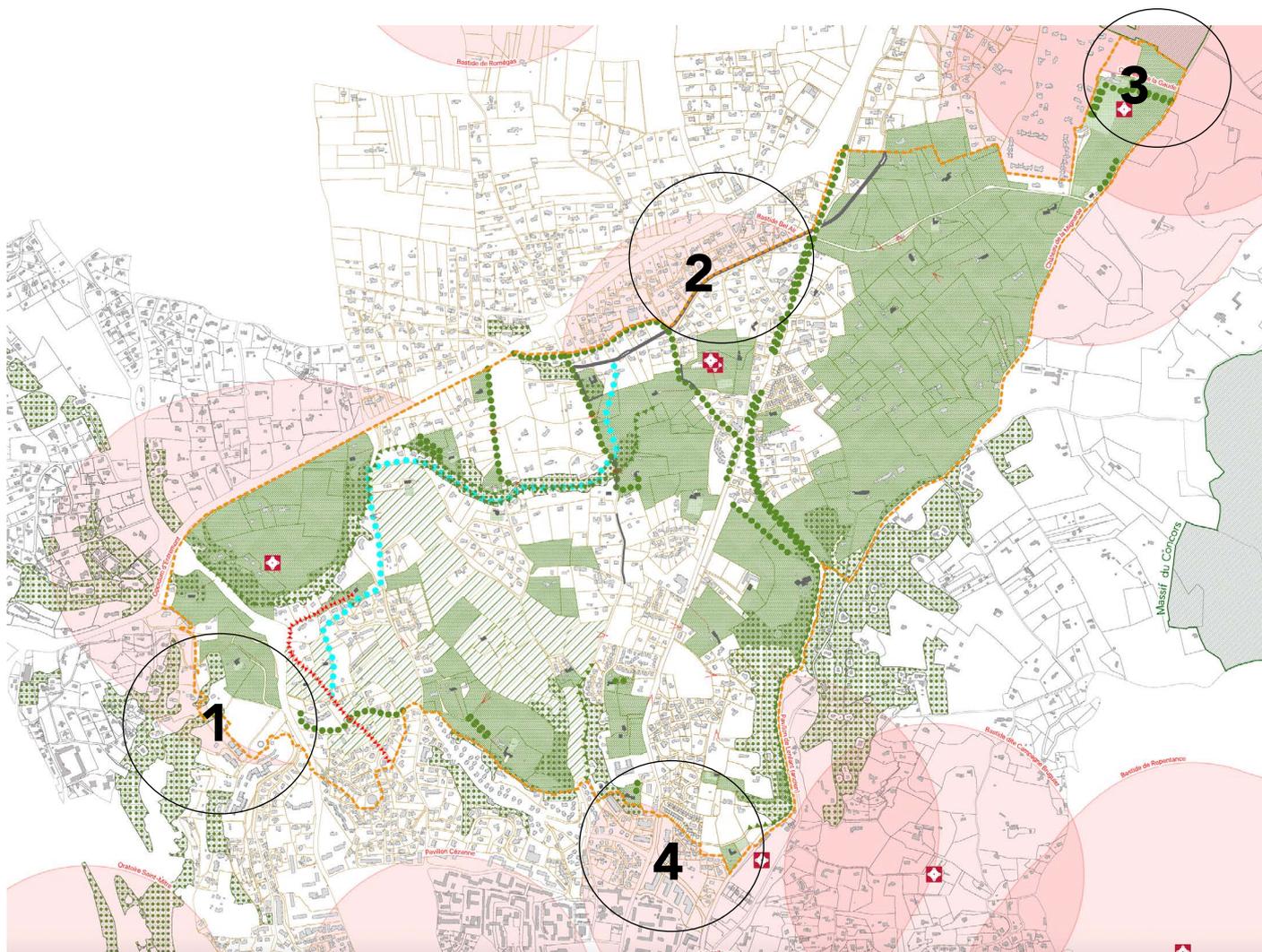


État 1990 - 2000

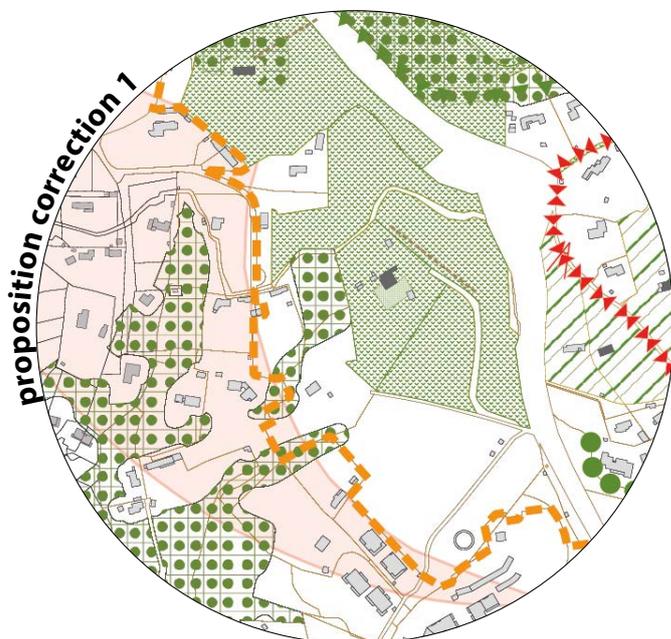
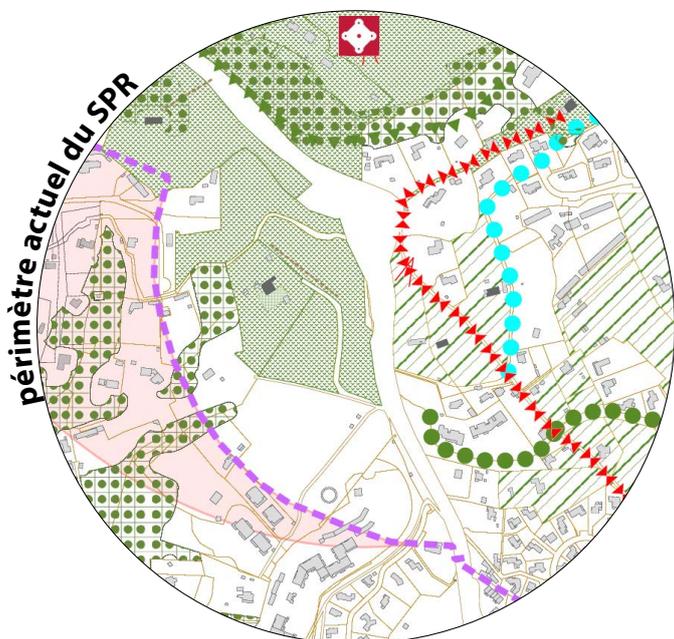
Chronologie relative sur fond de plan réglementaire de la ZPPAUP

- Cassini 1779
- Maison Ferme
- Napoléonien 1828
- Domaine 1828
- 1949-50 vue aérienne
- 1960-70 vue aérienne 1965
- 1970-80 vue aérienne 1975
- 1980-90 vue aérienne 1989
- 1990-2000 cadastre 1998

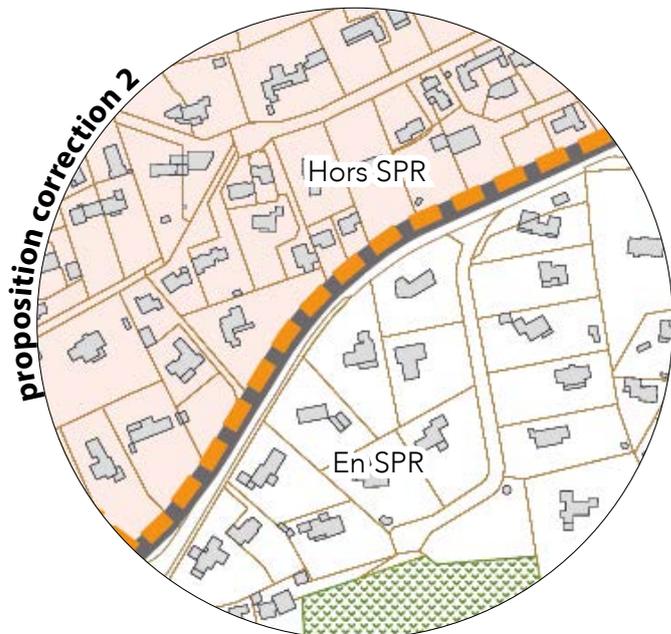
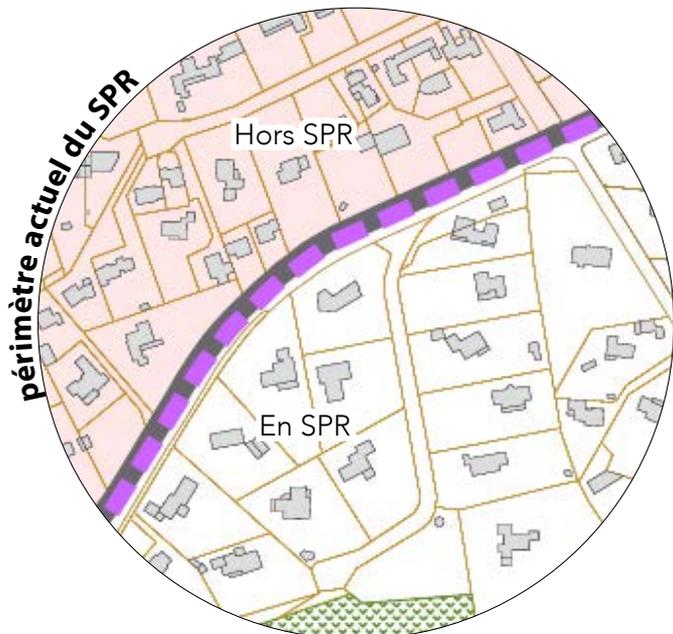
Proposition de correction des erreurs matérielles du périmètre actuel du SPR



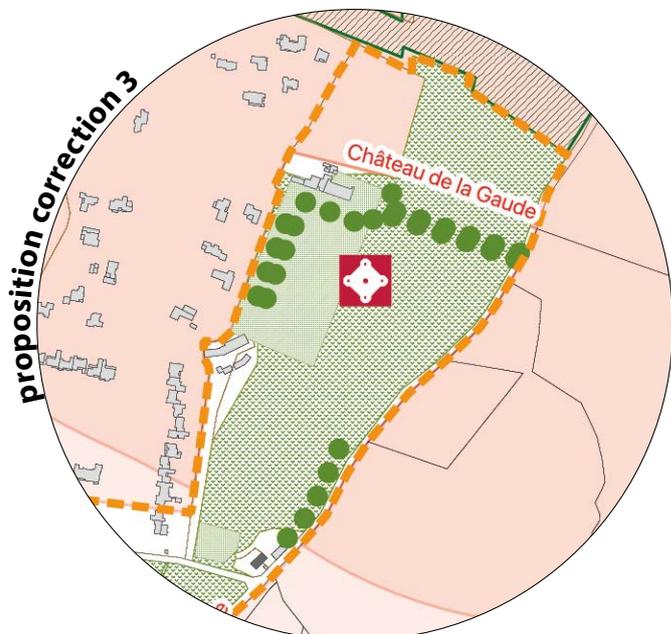
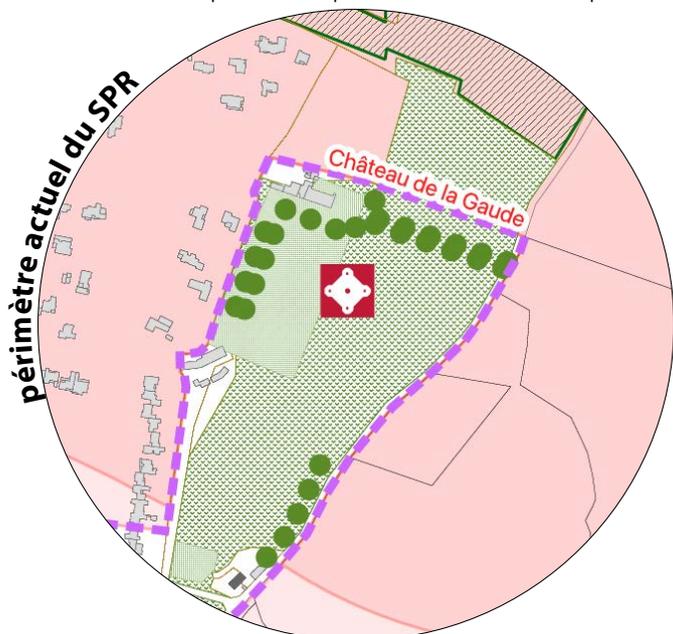
1 . Faire correspondre le périmètre aux limites parcellaires



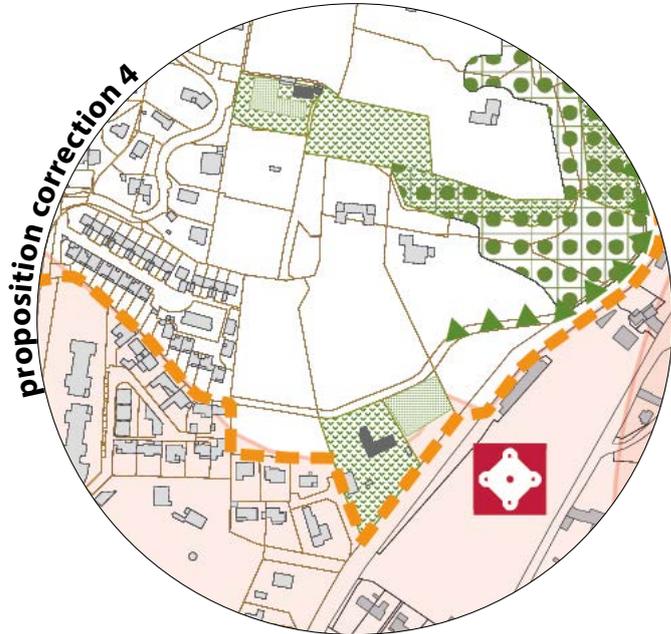
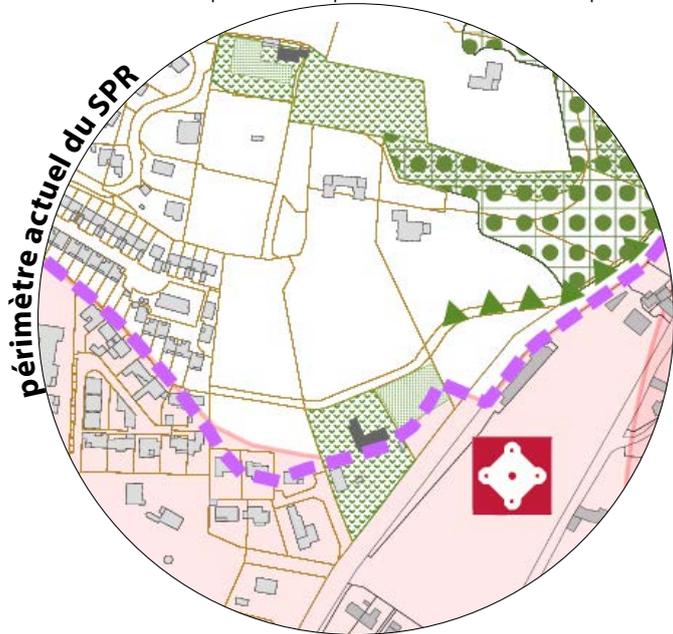
2. Intégrer l'ensemble de l'aqueduc dans le périmètre



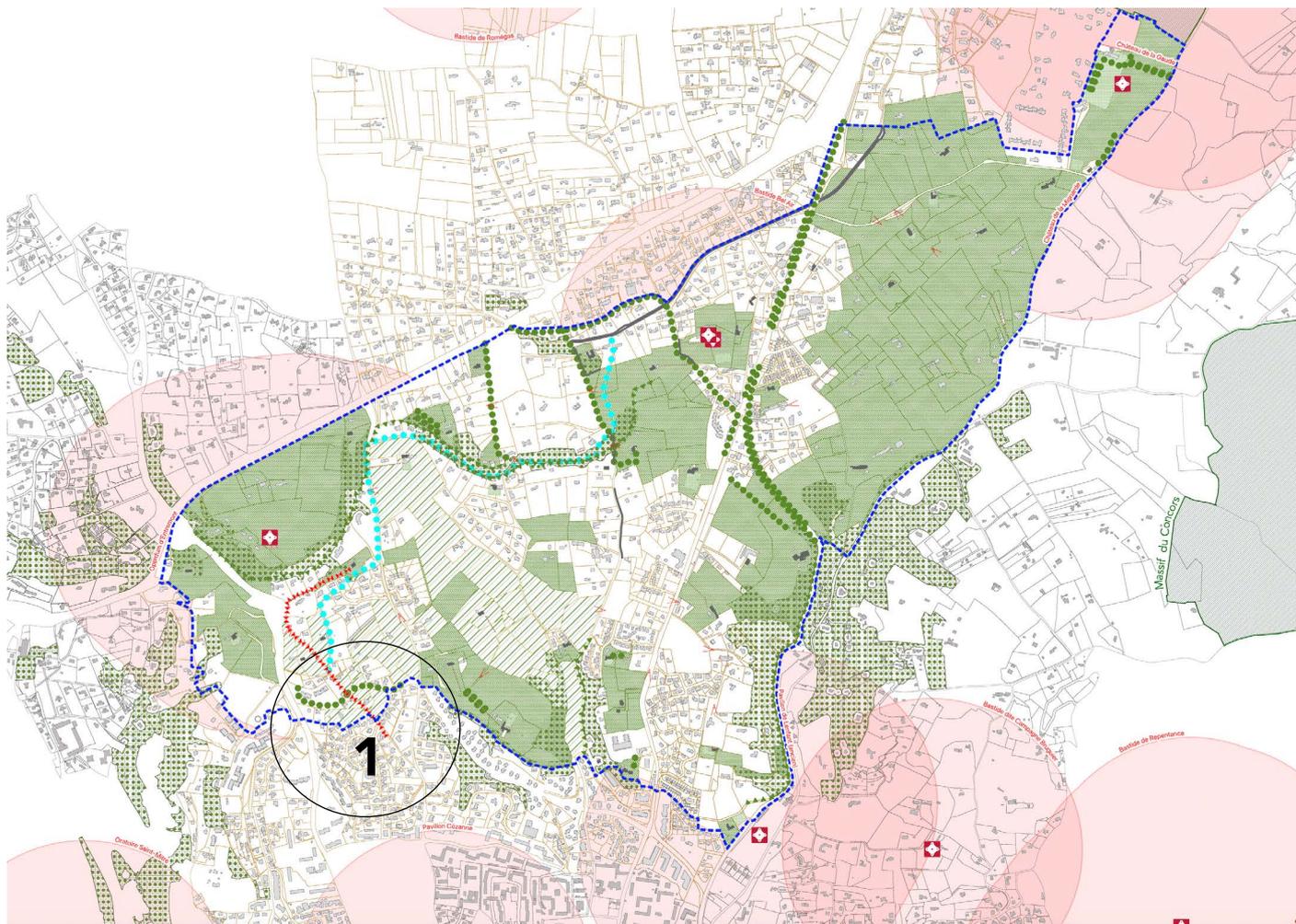
3. Faire correspondre le périmètre aux limites parcellaires



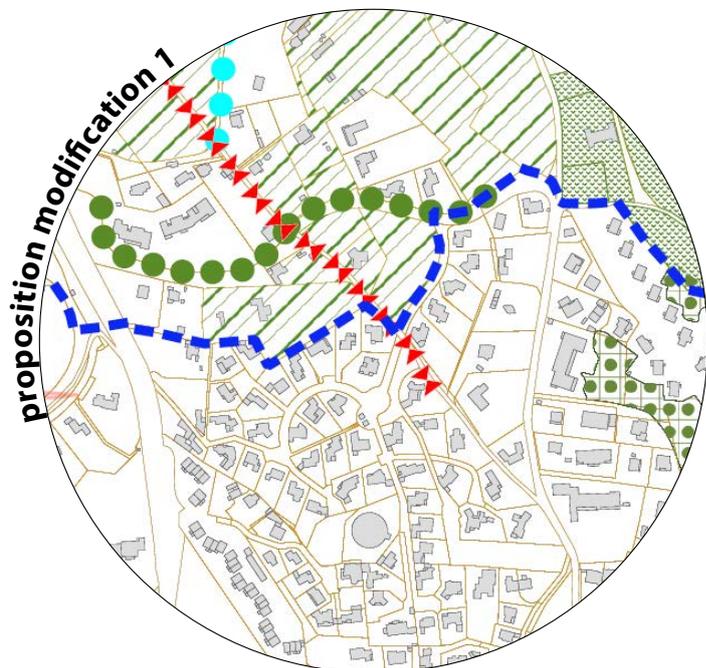
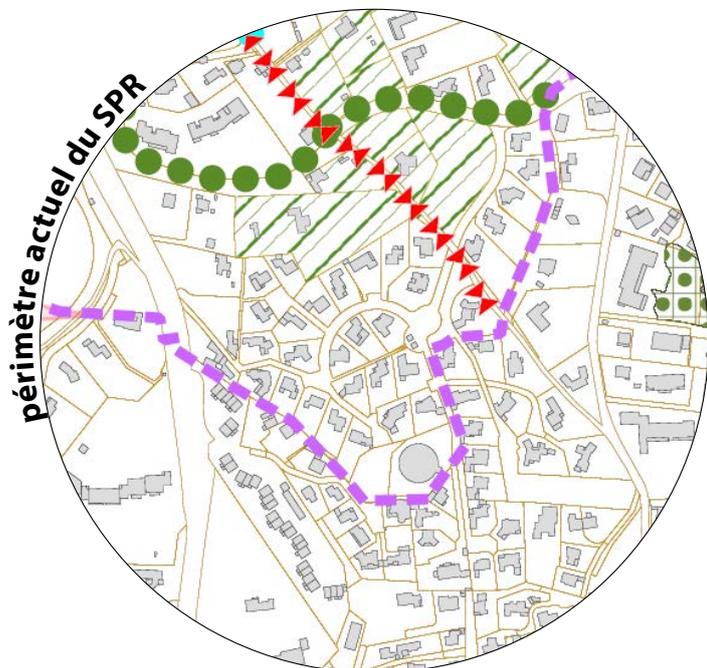
4. Faire correspondre le périmètre aux limites parcellaires



Proposition de modifications du périmètre actuel du SPR



Exclure le lotissement sur la colline La Marguerite



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 XVIIème-XVIIIème-XIXème 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.

Le périmètre du SPR, dont on peut questionner l'étendue sur l'est et le nord-est (domaines Mignarde - La Gaude, vallée des Pinchinats), est cohérent. Son tracé doit, à la marge, être revu pour correspondre aux découpages parcellaires, notamment au sud.

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 soutenu 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.

Les essais de transposition de l'outil PVAP sur des secteurs choisis semblent concluant pour la considération du grand paysage (vues), la gestion des espaces libres et des constructions existantes d'intérêt patrimonial, la caractérisation des espaces publics et des voies et l'aspect des constructions nouvelles. Une écriture conjointe avec le PLUi sera nécessaire concernant les règles de constructibilité.