Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du lundi 15 décembre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 176 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Christian DENANS - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Agnès PEYRONNET - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Paul SABATINO - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Julie ARIAS représentée par René-Francis CARPENTIER - Mireille BENEDETTI représentée par Amapola VENTRON - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Lourdes MOUNIEN - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Yves MESNARD - Doudja BOUKRINE représentée par Guy TEISSIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER

Signé le 15 décembre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Pascal CHAUVIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Michel AMIEL - Robert DAGORNE représenté par Jean-Jacques COULOMB - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphanie BRAISE - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Michel ILLAC représenté par Paul SABATINO - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Marcel TOUATI - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Gisèle LELOUIS représentée par Cédric DUDIEUZERE - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Marie MICHAUD représentée par Laure ROVERA - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Férouz MOKHTARI représenté par Roland CAZZOLA - Pascal MONTECOT représenté par David YTIER - Yves MORAINE représenté par Catherine PILA - Patrick PAPPALARDO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Jocelyne POMMIER représentée par Eléonore BEZ - Véronique PRADEL représentée par Sophie ARRIGHI - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Franck SANTOS représenté par Anne REYBAUD - Jean-Pierre SERRUS représenté par Michel ROUX - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Kayané BIANCO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Mireille BALLETTI - Nicolas BAZZUCCHI - Corinne BIRGIN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Emilie CANNONE - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Alexandre DORIOL - Sébastien JIBRAYEL - Éric LE DISSES - Jessie LINTON - Remi MARCENGO - Caroline MAURIN - Marc PENA - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Françoise TERME - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Sébastien BARLES représenté à 15h11 par Dona RICHARD - Aicha SIF représenté 15H19 par Jean-Marc SIGNES - Eric CASADO représenté à 15h44 par Patrick GRIMALDI - Jean-Marc COPPOLA représenté à 15h45 par Agnès FRESCHEL - Ferouz MOKHTARI représenté à 16h05 par Roland CAZZOLA - Claude FERCHAT représenté à 16h05 par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nicole JOULIA représentée à 16h34 par Claudie MORA - Gérard AZIBI représenté à 16h34 par Daniel AMAR.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Stéphane RAVIER à 15h30 - Véronique MIQUELLY à 15h35 - Didier PARAKIAN à 15h36 - Monique FARKAS à 15h38 - GRECH Sophie à 15h38 - Arnaud KELLER à 15h45 - Lourdes MOUNIEN à 15h45 - Samia GHALI à 15h57 - Kayané BIANCO à 16h00 - Stéphanie BRAISE à 16h00 - Françis TAULAN à 16h00 - Frédéric GUELLE à 16h00 - Serge PEROTTINO à 16h00 - Claudie HUBERT à 16h02 - Lionel DE CALA à 16h02 - Bernard DEFLESSELLES à 16h03 - Christian NERVI à 1h04 - Bernard MARANDAT à 16h05 - René RAIMONDI à 16h05 - Emmanuelle CHARAFE à 16h08 - Gaby CHARROUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h10 - Chantal GARCIA à 16h15 - Catherine VESTIEU à 16h15 - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON à 16h15 - Sabine BERNASCONI à 16h15 - Marion BAREILLE à 16H15 - Pascale MORBELLI à 16h27 - Yves MESNARD à 16h30 - Patrick PIN à 16h30 - Olivia FORTIN à 16h36 - Jacques BOUDON à 16h43 - Jean-Louis VINCENT à 16H43 - Jean-Christophe GRUVEL à 16h43.

Signé le 15 décembre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-014-19124/25/CM

■ Approbation du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat sur la commune d'Aix-en-Provence

145460

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu, notamment les outils de gestion des Sites Patrimoniaux Remarquables.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) d'Entremont Saint Donat à Aix-en-Provence a été créée par arrêté préfectoral du 7 août 1998.

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a désormais institué les Sites Patrimoniaux Remarquables en lieu et place des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager et a créé un nouvel outil de gestion patrimoniale, le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), amené à se substituer aux ZPPAUP.

La ZPPAUP d'Entremont Saint-Donat était donc appelée à évoluer vers de nouveaux outils de gestion.

Un diagnostic-bilan de ce Site Patrimonial Remarquable et de la ZPPAUP a été réalisé afin de pouvoir déterminer les outils de gestion les plus adaptés à la préservation et la mise en valeur de ce site.

Le bilan issu du diagnostic a montré que l'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine apporterait la réponse la plus adaptée en permettant, par un projet de protection spécifique, de mieux préserver et mettre en valeur ce site.

La Commission Locale des Sites Patrimoniaux d'Aix-en-Provence a émis un avis favorable à l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un PVAP au sein du Site Patrimonial Remarquable d'Entremont Saint-Donat en substitution à l'actuelle ZPPAUP lors de sa séance du 19 mars 2024.

Par délibération n°URBA-015-16754/24/CM du 10 octobre 2024, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une révision de la ZPPAUP d'Entremont Saint-Donat en vue d'élaborer un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine au sein du périmètre de cette ZPPAUP devenu un Site Patrimonial Remarquable.

Les objectifs de cette révision sont les suivants :

- Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée.
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du Site Patrimonial Remarquable : l'aqueduc, le canal, l'oppidum d'Entremont, le hameau des platanes, les grands alignements d'arbres de bord de voies.
- Proposer un projet de mise en valeur du patrimoine culturel cézannien et de reconquête de la campagne en friche.
- Inviter à produire des formes d'installation et une architecture référencée cohérentes avec les héritages du site selon ses différents secteurs à enjeux (gabarit des constructions neuves, aspect des constructions et des espaces libres).
- Gommer et améliorer les aménagements et constructions dénaturants.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, a estimé par décision n°CE-2024-3849 du 6 janvier 2025, que le projet de PVAP d'Entremont Saint Donat n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Signé le 15 décembre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

Les principes de traduction réglementaire du projet de PVAP d'Entremont Saint-Donat ont été présentés à la Commission Locale des Sites Patrimoniaux d'Aix-en-Provence lors de sa séance du 7 novembre 2024.

Puis, la Commission Locale des Sites Patrimoniaux d'Aix-en-Provence a émis un avis favorable au projet de PVAP au sein du Site Patrimonial Remarquable d'Entremont Saint-Donat à l'unanimité lors de sa séance du 17 mars 2025, assorti de quelques observations de pure forme relatives au règlement écrit, à savoir, la reformulation de quelques articles afin de faciliter leur compréhension, l'adaptation d'un article sur les dispositifs de production d'énergie solaire et quelques précisions sur certaines définitions du lexique.

Les observations de la Commission Locale des Sites Patrimoniaux d'Aix-en-Provence ont été prises en compte et intégrées dans le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint-Donat arrêté par délibération n°URBA-026-18230/25/CM 2025 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2025.

1 - La consultation des partenaires institutionnels sur le projet de PVAP arrêté :

Le projet de PVAP d'Entremont Saint Donat arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées.

Une réunion d'examen conjoint du projet de PVAP arrêté par les personnes publiques associées s'est déroulée le 1er juillet 2025, en application de l'article L.631-4 du Code du Patrimoine.

Lors de cette réunion, les représentants du Département des Bouches-du-Rhône ont exprimé un avis favorable sur le projet de PVAP d'Entremont Saint Donat, après avoir reçu des explications sur la portée de plusieurs prescriptions graphiques du PVAP.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Aix-Marseille-Provence a également exprimé un avis favorable en considérant que le dispositif du PVAP est un atout potentiel pour les activités commerciales et les services présents sur ce territoire rural, notamment grâce à la mise en valeur et à la désimperméabilisation des espaces publics, à la qualité architecturale des bâtiments et au ré-emploi des matériaux. Elle recommande un accompagnement des acteurs économiques concernés afin de favoriser une bonne compréhension des règles patrimoniales et architecturales du PVAP.

La Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône remarque que les *« remises agricoles de jardin »* autorisées par le PVAP dans les *« espaces libres à dominante végétale »* ne correspondent pas aux besoins professionnels de l'activité agricole et souhaite qu'il soit toujours possible d'envisager des constructions neuves liées à l'exploitation agricole dans ces espaces, comme le permettait la ZPPAUP, notamment dans le secteur 5 des Pinchinats.

La Chambre d'Agriculture constate également que, parmi les espaces identifiés en *« espaces libres à dominante végétale »* dans le PVAP, nombre de ces espaces sont aujourd'hui en friche ou sous-valorisés, notamment le secteur ouest de l'ancienne route des Alpes, et qu'il est important de mener une réflexion en considérant l'agriculture et ses besoins raisonnés comme un élément moteur de l'objectif patrimonial recherché.

Les personnes publiques associées et consultées pour examen conjoint du projet de PVAP arrêté disposaient également d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur ce PVAP arrêté.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) Provence Alpes Côte d'Azur a ainsi exprimé un avis favorable au projet de PVAP d'Entremont Saint Donat par courrier du 29 août 2025. Elle formule trois recommandations visant à :

- Valoriser les savoir-faire locaux en impliquant les artisans locaux exerçant dans la restauration du patrimoine dans les futures opérations d'aménagement qui seront envisagées dans ce site.

- Accompagner le hameau des platanes composé de commerces de proximité et d'équipements publics lors des travaux de réhabilitation qui pourraient être engagés par les artisans et les commerçants ;
- Favoriser le maintien des activités artisanales alors que le règlement du PVAP ne prévoit pas dispositif incitatif ou de cadre spécifique pour l'installation et la pérennisation d'activités artisanales ; il est constaté que cette absence pourrait limiter la diversification fonctionnelle du territoire.

En conclusion, il apparaît que les avis des personnes publiques associées sont donc favorables au projet de PVAP d'Entremont Saint Donat.

La prise en compte des avis des personnes publiques associées est traitée en annexe de la présente délibération.

2 - L'enquête publique :

Conformément aux dispositions des articles L.631-4 et D.631-9 du Code du Patrimoine, le projet de PVAP d'Entremont Saint Donat a été soumis à enquête publique.

Par décision n°E25000064/13 du 8 juillet 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille, a désigné Monsieur Philippe BOURDELON en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat, et Monsieur Roland LEGRAND en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté n°25/532/CM du 4 septembre 2025, Madame la Présidente de la Métropole a ordonné l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 25 septembre 2025 à 09h00 au mercredi 15 octobre 2025 à 17h00, soit pendant 21 jours consécutifs. 5 permanences ont été programmées au siège de l'enquête publique située à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la commune d'Aix-en-Provence – 12 rue Pierre et Marie Curie 13100 AIX-EN-PROVENCE.

Les mesures de publicité ont été effectuées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public sous format numérique et papier. Pendant la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions par voie électronique sur le registre dématérialisé accessible sur le site Internet dédié à l'enquête publique par courrier électronique, sur les registres d'enquête mis à disposition dans les lieux d'enquête ou bien encore par courrier adressé au commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique était constitué :

- D'un dossier administratif composé de pièces administratives liées à l'enquête publique ;
- Du dossier de la Zone de Protection Architectural Urbain et Paysager d'Entremont Saint Donat ;
- Du projet de PVAP d'Entremont Saint Donat arrêté par le Conseil de la Métropole Aix- Marseille-Provence du 30 juin 2025.

Au total, le commissaire enquêteur a dénombré 31 observations déposées pendant l'enquête publique, essentiellement sous format numérique, mais également par inscription sur les registres papiers.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a dressé un procès-verbal de synthèse des observations en date du 24 octobre 2025. Le mémoire en réponse de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été remis au commissaire enquêteur le 7 novembre 2025.
Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 10 novembre 2025.

Ce rapport a été mis à disposition du public, et ce pour un an, sur le site internet : https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pvap-aix, ainsi qu'à la Métropole Aix-Marseille – Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Le Quartz - route de Galice - 13090 AIX-EN-PROVENCE, au Service Urbanisme de la commune d'Aix-en-Provence - 3, rue Loubet - 13100 AIX-EN-PROVENCE et à la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

Dans son rapport et ses conclusions motivées, le commissaire enquêteur donne un avis favorable sur le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat.
Cet avis est accompagné d'une recommandation : *« Une réécriture suffisamment précise des dispositions contenues dans le règlement graphique du PVAP et particulièrement les articles 7.5.2 Espaces verts à créer ou à requalifier 7.3.6 Espaces libres à dominante végétale ».*

La prise en compte de cette recommandation est traitée en annexe de la présente délibération.

3 - Les évolutions du dossier après l'enquête publique :
Il est proposé d'apporter quelques évolutions au projet de PVAP d'Entremont Saint Donat soumis à enquête pour tenir compte des différents avis recueillis, des observations formulées à l'enquête publique ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur :

Les évolutions du dossier sur la base des résultats de l'enquête publique sont traitées en annexe de la présente délibération.

Le projet de PVAP d'Entremont Saint Donat contenant les modifications proposées après enquête publique a été soumis à l'accord de Monsieur le Préfet de la Région Provence-Alpes- Côte d'Azur à l'issue de l'enquête publique, en application des articles L.631-4 et D.631-10 du Code du Patrimoine.

Monsieur le Préfet de Région a exprimé un avis favorable au projet de PVAP d'Entremont Saint Donat modifié après enquête.

Il convient désormais d'approuver le PVAP d'Entremont Saint Donat, en application de l'article L.631-4 du Code du Patrimoine.

Le dossier soumis à approbation se compose :
- D'un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan ;
- D'un règlement écrit et un règlement graphique.

Le PVAP d'Entremont Saint-Donat est donc prêt à être approuvé dans sa version modifiée après enquête publique telle que présentée en annexe.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code du Patrimoine, et notamment ses articles L.631-4 et R.631-6 et suivants ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

- La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » ;
- Le décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables ;
- L'arrêté préfectoral du 7 août 1998 portant création de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager d'Entremont Saint Donat sur la commune d'Aix-en-Provence ;
- La délibération cadre n°URBA-032-14333/23/CM du Conseil de la Métropole du 29 juin 2023, définissant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°URBA 014-16753/24/CM du Conseil de la Métropole du 10 octobre 2024 portant actualisation de la composition de la Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables de la commune d'Aix-en-Provence ;
- La délibération n°URBA 015-16754/24/CM du Conseil de la Métropole du 10 octobre 2024 relative à l'engagement de l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat ;
- La délibération du Conseil Municipal d'Aix-en-Provence du 28 mars 2025 portant avis favorable au projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat ;
- La délibération n°URBA-026-18230/25/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2025 portant arrêt du projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat ;
- La décision n°CE-2024-3849 du 6 janvier 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de ne pas soumettre à évaluation environnementale après examen au cas par cas l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat ;
- La décision n°E25000064/13 du 8 juillet 2025 du Président du Tribunal Administratif de Marseille désignant le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat ;
- L'avis favorable de la Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables d'Aix-en-Provence du 17 mars 2025 assorti d'observations sur le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat ;
- La réunion d'examen conjoint du projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat arrêté par les personnes publiques associées et consultées du 1er juillet 2025 et leurs avis, le cas échéant, sur le projet de PVAP d'Entremont Saint Donat arrêté ;
- L'avis favorable de la Commission Régionale de l'Architecture et du Patrimoine de Provence-Alpes-Côte d'Azur du 3 juillet 2025 sur le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat arrêté ;
- L'arrêté n°25/532/CM du 4 septembre 2025 de Madame la Présidente de la Métropole portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat ;
- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur remis le 10 novembre 2025 ;
- L'accord de Monsieur le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- Le dossier de PVAP d'Entremont Saint Donat annexé prêt à être approuvé.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat soumis à enquête a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ;
- Que le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint-Donat de la commune d'Aix-en-Provence est prêt à être approuvé.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine sur le Site Patrimonial Remarquable d'Entremont Saint Donat de la commune d'Aix-en-Provence tel qu'annexé à la présente valant remplacement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager d'Entremont Saint Donat.

Article 2 :

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article D.631-11 du Code du Patrimoine et à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme :
- d'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence Le Pharo - 58 boulevard Charles Livon - 13007 Marseille et à l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence ; mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département des Bouches-du-Rhône.
- d'une publication sur le site Internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr.

Article 3 :

Le dossier de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat est consultable :
- A la Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Immeuble le Quartz Route de Galice - 13090 Aix-en-Provence.
- A la Mairie d'Aix-en-Provence – Service accueil de l'Urbanisme – 3, rue Loubet 13100 Aix-en-Provence.
Il est en outre consultable sur le site Internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de l'exercice 2025 en section d'investissement : autorisation de programme n°E210G20D01, opération d'investissement n°250131600D, « procédures patrimoniales », chapitre 20, nature 202, fonction 518.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « stratégie territoriale » et du programme « stratégie et planification du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DU.

Signé le 15 décembre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

Article 5 :

Concernant la rémunération des commissaires enquêteurs, les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de l'exercice 2025 en section de fonctionnement : Chapitre 011, nature 62268, fonction 515. Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « stratégie territoriale » et du programme « stratégie et planification du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire 3PCT.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT

Signé le 15 décembre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
PVAP ENTREMONT SAINT DONAT

Modifications après enquête publique



Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

Préambule

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a désormais institué les Sites Patrimoniaux Remarquables en lieu et place des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et a créé un nouvel outil de gestion patrimoniale, le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), amené à se substituer aux ZPPAUP.

La ZPPAUP applicable depuis sa création par arrêté préfectoral du 7 août 1998 sur la commune d'Aix-en-Provence dans le Site Patrimonial Remarquable d'Entremont Saint Donat était donc appelée à évoluer vers de nouveaux outils de gestion.

Par délibération n°URBA-015-16754/24/CM du 10 octobre 2024, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé la révision de la ZPPAUP d'Entremont Saint-Donat en vue d'élaborer un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine au sein du périmètre de cette ZPPAUP devenu un Site Patrimonial Remarquable.

Les objectifs de cette révision sont les suivants :

- Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du Site Patrimonial Remarquable : l'aqueduc, le canal, l'oppidum d'Entremont, le hameau des platanes, les grands alignements d'arbres de bord de voies
- Proposer un projet de mise en valeur du patrimoine culturel cézannien et de reconquête de la campagne en friche
- Inviter à produire des formes d'installation et une architecture référencée cohérentes avec les héritages du site selon ses différents secteurs à enjeux (gabarit des constructions neuves, aspect des constructions et des espaces libres)
- Gommer et améliorer les aménagements et constructions dénaturants

Le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine d'Entremont Saint Donat a été arrêté par délibération n°URBA-026-18230/25/CM 2025 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2025.

Par décision n°E25000064/13 du 8 juillet 2025, le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur Philippe BOURDELON en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur le projet de PVAP d'Entremont Saint Donat.

Par arrêté n°25/532/CM du 4 septembre 2025, Madame la Présidente de la Métropole a ordonné l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de PVAP d'Entremont Saint Donat – commune d'Aix-en-Provence.

Conformément à cet arrêté, l'ensemble des mesures de publicités prévues, concernant l'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté lui-même, ont été effectuées.

L'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du PVAP d'Entremont Saint Donat s'est déroulée du jeudi 25 septembre 2025 à 09h00 au mercredi 15 octobre 2025 à 17h00, soit au total 21 jours d'enquête publique.

L'enquête publique, durant laquelle des permanences du commissaire enquêteur et la mise à disposition au public du dossier de PVAP d'Entremont Saint Donat ainsi que d'un registre sont assurées, a permis à chacun de consulter le projet et d'émettre des observations.

Au total, 5 permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique établi à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la commune d'Aix-en-Provence – 12, rue Pierre et Marie Curie – 13100 Aix-en-Provence.

31 contributions ont été recueillies pendant l'enquête sous forme numérique ou inscription sur le registre papier. Toutes ont été numérisées et figurent sur le registre numérique.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

Parmi cette trentaine de contributions, plusieurs problématiques ont été abordées :

- 8 dépositions émettent des observations générales sur le projet de PVAP
- 17 contributions portent sur les prescriptions de protection du PVAP
- 12 contributions concernent les problématiques de circulation, de mobilité et de sécurité routière

Concernant les consultations du site Internet du registre numérique, il a été constaté qu'entre le 25 septembre et le 15 octobre 2025 inclus, il y a eu :

- 214 visiteurs pour 479 visites
- 755 téléchargements de documents
- 476 visualisations de documents

Lors des permanences du commissaire enquêteur, une quinzaine de personnes est venue consulter les documents et s'entretenir avec le commissaire enquêteur.

Les avis des personnes publiques associées et des commissions versées à l'enquête

La Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables d'Aix-en-Provence a émis un avis favorable à l'unanimité assorti de quelques recommandations lors de sa séance du 19 mars 2025. L'ensemble des recommandations a été pris en compte lors de l'arrêt du projet de PVAP d'Entremont Saint Donat en Conseil de Métropole du 30 juin 2025. Ces recommandations ne seront donc pas analysées dans le présent document puisqu'elles ont été intégrées avant l'enquête publique, lors de l'arrêt du PVAP.

Le Conseil municipal d'Aix-en-Provence a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 28 mars 2025.

Les personnes publiques associées ont émis leurs avis lors de la réunion d'examen conjoint du 1er juillet 2025 ou dans les 3 mois qui ont suivi cette réunion.

La Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 3 juillet 2025.

Après l'enquête publique

Le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse de l'enquête publique portant sur le projet de PVAP d'Entremont Saint Donat le 24 octobre 2025.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage, a produit ses observations au procès-verbal de synthèse dans un délai de 15 jours.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PVAP d'Entremont Saint Donat accompagné d'une recommandation :
« Une réécriture suffisamment précise des dispositions contenues dans le règlement graphique du PVAP et particulièrement les articles
7.5.2 Espaces verts à créer ou à requalifier
7.3.6 Espaces libres à dominante végétale »

A la suite de cette enquête publique, la Métropole Aix-Marseille Provence, maître d'ouvrage, souhaite apporter des modifications au dossier d'élaboration du PVAP d'Entremont Saint Donat arrêté sur la base des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

1. Propositions de modification du règlement écrit du PVAP

1.1. Dispositions générales du règlement

1.1.1. Amélioration de la forme du règlement

Quelques modifications de pure forme sont proposées en raison d'erreurs matérielles qui avaient été commises dans la rédaction de deux articles des Dispositions générales du règlement écrit du PVAP. Leur correction facilitera leur compréhension notamment sur la base de la déposition @27 qui souhaite de façon générale une meilleure compréhension du règlement écrit.

Dans **l'article 1** relatif au champ d'application territorial du PVAP, il était indiqué par erreur que la ZPPAUP d'Entremont Saint Donat avait été créée par arrêté ministériel du 7 août 1998, or il s'agissait d'un arrêté préfectoral. L'article est donc rectifié en ce sens, notamment sur la base de l'avis du conseil municipal de la commune d'Aix-en-Provence.

L'article 9 portant sur le statut réglementaire des voies fait référence aux voies comprises dans le Site patrimonial remarquable (SPR). Il est plus exact de faire référence aux voies comprises dans le PVAP puisque ce sont les dispositions réglementaires du PVAP qui s'appliquent sur ces voies.

1.1.2. Amélioration de la compréhension du règlement écrit du PVAP

Quelques prescriptions relatives à certaines légendes sont modifiées afin d'apporter des précisions sur la portée de leur champ d'application.

Article 7-3.6.1 Dispositions applicables aux espaces libres à dominante végétale

Comme l'indique l'article 7-3.6 du règlement écrit du PVAP, les espaces libres à dominante végétale « *correspondent à des espaces à caractère agricole et/ou rural sur la parcelle d'une construction historique ou sur une parcelle contigüe. Ils sont issus de la création des domaines des 17e-18e-19e siècles de la campagne aixoise peinte par Cézanne. […] Ce sont des espaces libres de pleine terre à dominante végétale, cultivés et ouverts qui n'entravent pas les vues depuis les parcs et jardins de pleine terre, ni la volonté d'amplifier l'étendue réelle de la propriété* » (Dispositions générales du règlement écrit p.18).

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont ainsi compatibles avec les caractéristiques de ces espaces. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont donc envisageables dans les conditions prévues par les dispositions générales et particulières du règlement du PVAP, ainsi que les dispositions prévues par le PLUi du Pays d'Aix en matière de constructions nécessaires à l'exploitation agricole selon les différentes zones du PLUi.

Il est proposé de clarifier cet aspect dans le règlement du PVAP afin de lever toute ambiguïté à ce sujet sur la base de l'avis de la Chambre d'Agriculture communiqué lors de la réunion d'examen conjoint du 1er juillet 2025, des contributions déposées à l'enquête, notamment les @17, @18, @19, @21 et @28 et de la recommandation émise par le commissaire enquêteur dans ses conclusions *« Une réécriture suffisamment précise des dispositions contenues dans le règlement graphique du PVAP et particulièrement les articles […] 7.3.6 Espaces libres à dominante végétale ».*

Il est ainsi proposé de préciser à l'article 7-3.6.1 applicable aux espaces libres à dominante végétale que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans les conditions prévues par les dispositions générales et particulières du règlement du PVAP.

Il est également proposé de supprimer la mention à l'article 7-3.6.1 *« tout autre aménagement est interdit »* dans la mesure où l'objectif est de soumettre les aménagements indiqués dans cet article à des dispositions qualitatives figurant dans les Dispositions particulières du règlement sans en donner une énumération exhaustive.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

PVAP arrêté soumis à enquête publique	PVAP modifié après enquête publique
Article 7-3.6.1. Dispositions applicables aux espaces libres à dominante végétale	**Article 7-3.6.1. Dispositions applicables aux espaces libres à dominante végétale**
Les caractéristiques et principes de composition de ces espaces doivent être conservés. Leur qualité d'espace libre* à dominante végétale* doit être préservée. Les espaces de pleine terre* et la perméabilité des sols doivent être maintenus. Les structures, aménagements et éléments d'architecture (terrasse*, soutènement, mur, hangar agricole* de jardin*, puits, canaux, bassin agricole*, etc.) à caractère patrimonial* qui les composent doivent être conservés, préservés et restaurés à l'identique. Les interventions portant sur ces espaces libres* doivent s'inscrire dans les caractéristiques qui les définissent, renforcer les structures historiques et paysagères existantes et supprimer les dénaturations*. Elles ne doivent pas porter atteinte aux vues protégées au plan réglementaire ou aux vues panoramiques* et vues extérieures* émanant d'un parc et jardin* de pleine terre*. Les aménagements nouveaux autorisés sur ces espaces libres* sont réglementés dans les dispositions particulières du présent règlement (bassins de nage*, les remises de jardins* ou fabriques de jardin*, les aires de stationnement, les ouvrages techniques des services publics* ou d'intérêt collectif*, etc.). Tout autre aménagement est interdit. Les extensions des constructions existantes peuvent être admises selon les dispositions particulières du présent règlement.	Les caractéristiques et principes de composition de ces espaces doivent être conservés. Leur qualité d'espace libre* à dominante végétale* doit être préservée. Les espaces de pleine terre* et la perméabilité des sols doivent être maintenus. Les structures, aménagements et éléments d'architecture (terrasse*, soutènement, mur, hangar agricole* de jardin*, puits, canaux, bassin agricole*, etc.) à caractère patrimonial* qui les composent doivent être conservés, préservés et restaurés à l'identique. Les interventions portant sur ces espaces libres* doivent s'inscrire dans les caractéristiques qui les définissent, renforcer les structures historiques et paysagères existantes et supprimer les dénaturations*. Elles ne doivent pas porter atteinte aux vues protégées au plan réglementaire ou aux vues panoramiques* et vues extérieures* émanant d'un parc et jardin* de pleine terre*. Les aménagements nouveaux autorisés sur ces espaces libres* sont réglementés dans les dispositions particulières du présent règlement (bassins de nage*, les remises de jardins* ou fabriques de jardin*, les aires de stationnement, les ouvrages techniques des services publics* ou d'intérêt collectif*, etc.). Les extensions des constructions existantes peuvent être admises selon les dispositions particulières du présent règlement. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans les conditions prévues par les dispositions générales et particulières du présent règlement.

Article 7-4.2 Immeubles non bâtis non protégés

En lien avec les dépositions à l'enquête relatives à la fréquentation, à la circulation et à la sécurité des voies et autres espaces publics, il conviendrait d'apporter une qualification plus large des espaces publics non protégés que celle proposée dans l'article 7-4.2 qui se limite à la voirie. Il est proposé d'élargir la qualification de ces espaces publics à ceux affectés à des usages publics faisant l'objet d'aménagements en lien avec leur fonctionnalité (voie, place, parc, square, aire de stationnement en surface, aire de sport en plein air, etc ….).

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

PVAP arrêté soumis à enquête publique	PVAP modifié après enquête publique
Article 7-4.2 Immeubles non bâtis non protégés	**Article 7-4.2 Immeubles non bâtis non protégés**
Les immeubles ou parties d'immeuble non bâtis faisant l'objet de cette légende peuvent être publics ou privés. Les espaces publics concernés sont l'ensemble des voies, chemins et croisements.	Les immeubles ou parties d'immeuble non bâtis faisant l'objet de cette légende peuvent être publics ou privés. Les espaces publics concernés regroupent les espaces non bâtis affectés à des usages publics et aménagés en fonction de leur vocation (voie, place, parc, square, aire de stationnement en surface, aire de sport en plein air, etc ….).

Article 7-5.2 Dispositions applicables aux espaces verts à créer ou à requalifier

Comme l'indique l'article 7-5.2 applicable aux espaces verts à créer ou à requalifier, « *cette légende impose la modification ou la création des traitements de sol et/ou aménagements de l'espace libre existant portant atteinte aux immeubles bâtis et non bâtis protégés environnants* ».

L'objectif est de « *gommer, améliorer les aménagements et constructions dénaturants* » pour « *mettre en valeur le patrimoine bordant l'espace concerné et/ou de restituer et de renforcer les continuités végétales* » (p. 145 du rapport de présentation).

Afin d'éclaircir la portée de l'article 7-5.2, il pourra être précisé que ces espaces peuvent être aménagés ou construits dans les conditions prévues par les dispositions générales et particulières du règlement du PVAP sur la base des dépositions @21 et @27 et de la recommandation émise par le commissaire enquêteur dans ses conclusions « *Une réécriture suffisamment précise des dispositions contenues dans le règlement graphique du PVAP et particulièrement les articles 7.5.2 Espace vert à créer ou à requalifier » […]* ».

PVAP arrêté soumis à enquête publique	PVAP modifié après enquête publique
Article 7-5.2 Dispositions applicables aux espaces verts à créer ou à requalifier	**Article 7-5.2 Dispositions applicables aux espaces verts à créer ou à requalifier**
Cette légende impose la modification ou la création des traitements de sol et/ou aménagements de l'espace libre* existant portant atteinte aux immeubles bâtis et non bâtis protégés environnants. La requalification* doit restituer ou créer des motifs paysagers cohérents avec les motifs historiques à caractère rural ou agricole pour s'inscrire en continuité paysagère et écologique avec les espaces protégés voisins. Les espaces verts* à créer ou à requalifier* doivent conserver leur caractère d'espace libre*. Les interventions doivent conserver ou restaurer leur traitement végétal, leur caractère perméable et de pleine terre*.	Cette légende impose la modification ou la création des traitements de sol et/ou aménagements de l'espace libre* existant portant atteinte aux immeubles bâtis et non bâtis protégés environnants. La requalification* doit restituer ou créer des motifs paysagers cohérents avec les motifs historiques à caractère rural ou agricole pour s'inscrire en continuité paysagère et écologique avec les espaces protégés voisins. Les espaces verts* à créer ou à requalifier* doivent conserver leur caractère d'espace libre*. Les interventions doivent conserver ou restaurer leur traitement végétal, leur caractère perméable et de pleine terre*. Ces espaces peuvent être aménagés ou construits dans les conditions prévues par les dispositions générales et particulières du présent règlement.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

Article 7-5.3 Dispositions applicables aux espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier

Comme la portée de l'article 7-5.2 applicable aux espaces verts à créer ou à requalifier a été éclaircie, il convient de clarifier de la même façon la portée de l'article 7-5.3 relatif aux espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier, sur la base des dépositions @21 et @27, en précisant que ces espaces peuvent être aménagés ou construits dans les conditions prévues par les dispositions générales et particulières du règlement du PVAP.

PVAP arrêté soumis à enquête publique	PVAP modifié après enquête publique
Article 7-5.3 Dispositions applicables aux espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier	**Article 7-5.3 Dispositions applicables aux espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier**
Cette légende impose la modification ou la création de traitements de sol et/ou aménagements de l'espace libre* existant portant atteinte aux immeubles bâtis et non bâtis protégés environnants ou à un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur*. La requalification* doit restituer ou créer des motifs paysagers cohérents avec les motifs historiques à caractère rural ou agricole pour s'inscrire en continuité paysagère et écologique avec les immeubles bâtis ou non bâtis protégés voisins. Les espaces à dominante minérale* à créer ou à requalifier* doivent conserver leur caractère d'espace libre*. Les interventions doivent conserver ou restaurer leur traitement minéral, leur caractère perméable et de pleine terre*.	Cette légende impose la modification ou la création de traitements de sol et/ou aménagements de l'espace libre* existant portant atteinte aux immeubles bâtis et non bâtis protégés environnants ou à un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur*. La requalification* doit restituer ou créer des motifs paysagers cohérents avec les motifs historiques à caractère rural ou agricole pour s'inscrire en continuité paysagère et écologique avec les immeubles bâtis ou non bâtis protégés voisins. Les espaces à dominante minérale* à créer ou à requalifier* doivent conserver leur caractère d'espace libre*. Les interventions doivent conserver ou restaurer leur traitement minéral, leur caractère perméable et de pleine terre*. Ces espaces peuvent être aménagés ou construits dans les conditions prévues par les dispositions générales et particulières du présent règlement.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

1.2. Dispositions particulières du règlement écrit du PVAP

Chapitre I - Article 2.2 Adaptation au terrain naturel

Afin de faciliter la compréhension de l'article 2.2, il est proposé de supprimer deux phrases qui y figuraient en doublon notamment sur la base de la déposition @27 qui souhaite une meilleure compréhension du règlement écrit.

PVAP arrêté soumis à enquête publique	PVAP modifié après enquête publique
Article 2.2 Adaptation au terrain naturel	**Article 2.2 Adaptation au terrain naturel**
Les constructions doivent s'adapter à la topographie existante du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage (alignement des constructions, parcellaire, composition végétale, allée d'arbres…), à sa situation par rapport aux voies de desserte, en limitant au maximum les mouvements de terre. Les mouvements de terre doivent être limités aux stricts besoins techniques d'implantation des constructions et de leur accès. Ils ne doivent conduire ni à une émergence de la construction dans le paysage ni à son encaissement. Les mouvements de terre doivent être limités aux stricts besoins techniques d'implantation des constructions autorisées et de leur accès. Ils ne doivent conduire ni à une émergence de la construction dans le paysage ni à son encaissement. Pour être adaptés à la topographie du terrain, les projets doivent épouser au plus près le relief existant en limitant leur impact sur le terrain naturel* et la différence d'altitude entre le terrain naturel* et le terrain aménagé. […]	Les constructions doivent s'adapter à la topographie existante du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage (alignement des constructions, parcellaire, composition végétale, allée d'arbres…), à sa situation par rapport aux voies de desserte, en limitant au maximum les mouvements de terre. Les mouvements de terre doivent être limités aux stricts besoins techniques d'implantation des constructions autorisées et de leur accès. Ils ne doivent conduire ni à une émergence de la construction dans le paysage ni à son encaissement. Pour être adaptés à la topographie du terrain, les projets doivent épouser au plus près le relief existant en limitant leur impact sur le terrain naturel* et la différence d'altitude entre le terrain naturel* et le terrain aménagé. […]

Chapitre I-Article 2.3.3 Hauteur, gabarit et volumétrie c) Dispositions applicables au secteur Maruège

La rédaction de cet article pourrait être clarifiée afin d'éviter toute confusion dans les gabarits attendus notamment sur la base de la déposition @27 qui souhaite une meilleure compréhension du règlement écrit..

PVAP arrêté soumis à enquête publique	PVAP modifié après enquête publique
Article 2.3.3 Hauteur, gabarit et volumétrie	**Article 2.3.3 Hauteur, gabarit et volumétrie**
c) Dispositions applicables au secteur Maruège […] La hauteur* de la construction nouvelle peut être supérieure d'un étage courant ou plus de la construction voisine la plus proche dès lors que la hauteur* projetée n'émerge par du vélum* formé par les constructions voisines formant un îlot ou visibles concomitamment depuis l'ancienne route des Alpes ou depuis un point de vue et perspective protégé. […]	c) Dispositions applicables au secteur Maruège […] La hauteur* de la construction nouvelle peut être supérieure à celle de la construction voisine la plus proche dès lors que la hauteur* projetée n'émerge pas du vélum* formé par les constructions voisines formant un îlot ou visibles concomitamment depuis l'ancienne route des Alpes ou depuis un point de vue et perspective protégé. […]

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

Chapitre II – Article 3.3.2. a) Dispositions applicables à la création de bassin de nage

Afin de clarifier la portée de l'article 7-5.2 Espaces verts à créer ou à requalifier, comme cela a été demandé par les dépositions @3, @21 et @27, et en concordance avec les précisions évoquées ci-dessus relatives à l'article 7-5.2, il est proposé de mentionner à l'article 3.3.2. a) que la création d'un bassin de nage est également admise dans les espaces verts à créer ou à requalifier.

PVAP arrêté soumis à enquête publique	PVAP modifié après enquête publique
Article 3.3.2. a) Dispositions applicables à la création de bassin de nage	**Article 3.3.2. a) Dispositions applicables à la création de bassin de nage**
[…] La création de bassin de nage* est admise uniquement dans les espaces libres* à dominante végétale* et dans les immeubles non bâtis soumis à l'article 7-4.2 des dispositions générales. […]	[…] La création de bassin de nage* est admise uniquement dans les espaces libres* à dominante végétale* soumis à l'article 7-3.6, dans les immeubles non bâtis soumis à l'article 7-4.2 des dispositions générales et dans les espaces verts* à créer ou à requalifier* soumis à l'article 7-5.2 des dispositions générales. […]

Chapitre II – Article 3.6 Autre aménagement

Il est proposé de mettre en cohérence la rédaction de l'article 3.6 Autre aménagement avec les modifications proposées à l'article 7-3.6.1 Dispositions applicables aux espaces libres à dominante végétale sur les aspects relatifs aux aménagements, toujours sur la base des dépositions @17, @18, @19, @21 et @28 et de la recommandation émise par le commissaire enquêteur dans ses conclusions *« Une réécriture suffisamment précise des dispositions contenues dans le règlement graphique du PVAP et particulièrement les articles* […] *7.3-6 Espaces libres à dominante végétale ».*

PVAP arrêté soumis à enquête publique	PVAP modifié après enquête publique
Article 3.6 Autre aménagement	**Article 3.6 Autre aménagement**
Dans les espaces libres protégés*, tout aménagement autre que ceux cités dans le chapitre II des dispositions particulières est interdit. Hors immeubles non bâtis protégés définis à l'article 7-4.2 des dispositions générales, tout aménagement autre que ceux cités dans le chapitre II des dispositions particulières pourront être admis selon les dispositions générales du présent règlement.	Hors immeubles non bâtis protégés définis à l'article 7-4.2 des dispositions générales, d'autres aménagements que ceux cités dans le chapitre II des dispositions particulières peuvent être admis dans les conditions prévues par les dispositions générales du présent règlement.

1.3. Annexes du règlement écrit

Annexe 1 – Lexique du règlement

En concordance avec les modifications proposées dans les Dispositions générales du règlement relatives à l'article 7-3.6.1 relatif aux espaces libres à dominante végétale, à l'article 7-4.2 relatif aux Immeubles non bâtis non protégés, à l'article 7-5.2 relatif aux espaces verts à créer ou à requalifier et à l'article 7-5.3 relatif aux espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier, il est proposé, sur la base des dépositions citées ci-avant et de la recommandation émise par le commissaire enquêteur dans ses conclusions de :

- ajouter une définition de l'espace à dominante minérale
- préciser la définition de l'espace libre en distinguant l'espaces libre public et l'espaces libre privé
- préciser la définition de l'espace libre protégé
- préciser la définition de l'espace vert

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

- modifier la terminologie « remise agricole de jardin » en « remises de jardin » ainsi que sa définition sans faire référence à une notion agricole, afin d'éviter une interprétation de ce type d'aménagement en lien avec la vocation agricole

PVAP arrêté soumis à enquête publique	PVAP modifié après enquête publique
Annexe 1 – Lexique du règlement	**Annexe 1 – Lexique du règlement**
	Espace à dominante minérale Espace non bâti dont le traitement (clôture, sol, aménagement) est majoritairement minéral (perméable ou non). Dans ces espaces, la part du végétal est moindre (plantation, couvert végétal spontané).
Espace à dominante végétale Espace non bâti dont le traitement (clôture, sol, aménagement) est majoritairement végétal et perméable. Dans ces espaces, la part du minéral est réduite au strict minimum (allées, chemins) et reste perméable.	**Espace à dominante végétale** Espace non bâti dont le traitement (clôture, sol, aménagement) est majoritairement végétal et perméable. Dans ces espaces, la part du minéral est réduite au strict minimum (allées, chemins) et reste perméable.
Espace libre ou non bâti Espace public ou privé libre de construction. Les espaces libres privés sont le support d'aménagements divers participant ou non à une composition historique, présentant ou non un caractère patrimonial* (accès, cheminement, emmarchements, mur bahut, clôture, balustrade, restanque, mur de soutènement, statue, canaux, bassin, fontaine, piscine, construction légère, etc.), ou pouvant constituer une dénaturation*.	**Espace libre public** Espace public non bâti et devant le rester à l'exception des locaux techniques des services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services ou réseaux urbains. **Espace libre privé** Espace privé libre de construction. Ces espaces sont le support d'aménagements divers participant ou non à une composition historique, présentant ou non un caractère patrimonial* (accès, cheminement, emmarchements, mur bahut, clôture, balustrade, restanque, mur de soutènement, statue, canaux, bassin, fontaine, piscine, construction légère, etc.), ou pouvant constituer une dénaturation*.
Espace libre* protégé Espace libre* privé devant demeurer libre de construction*. Dans le présent règlement, les espaces libres* protégés sont : les espaces boisés classés, les parcs* et jardins* de pleine terre*, les espaces libres* à dominante végétale*, les espaces verts à créer ou à requalifier, les espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier.	**Espace libre* protégé** Dans le présent règlement les espaces libres* protégés sont : les espaces boisés classés, les parcs* et jardins* de pleine terre* et les espaces libres* à dominante végétale*. Ces espaces sont le support d'aménagements divers participant à une composition historique, présentant un caractère patrimonial*.
Espace vert Espace libre* de construction* végétalisé, non boisé. Dans ces espaces la part du minéral est réduite au strict minimum (allées, chemins) et reste perméable.	**Espace vert** Espace libre* végétalisé, non boisé. Dans ces espaces la part du minéral est réduite au strict minimum (allées, chemins) et reste perméable.
Remise agricole de jardin Petite construction annexe servant au remisage du matériel et ponctuellement d'abris. Construction en maçonnerie comprenant un seul espace qui n'est pas supérieur à 40 m². Elle peut disposer d'un comble mais pas d'étage.	**Remise de jardin** Petite construction annexe servant au remisage du matériel et ponctuellement d'abris. Construction en maçonnerie comprenant un seul espace.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

Annexe 3 – Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier ®

Il a été constaté dans le diagnostic du PVAP que les voiries privées étaient souvent conçues selon un vocabulaire urbain ou péri-urbain très éloigné du caractère rural du site patrimonial remarquable que le PVAP cherche à préserver, à valoriser, voire restaurer. Ces voies sont très perceptibles depuis les vues remarquables dans le SPR, notamment depuis l'Oppidum d'Entremont. L'imperméabilisation des voies privées contribue également au ruissellement des eaux de pluie et au phénomène de l'emmagasinement de la chaleur. De fait, une attention particulière est portée sur ces traitements à travers la prescription ® de requalification.

Dans la version soumise à l'enquête publique, les prescriptions demandaient explicitement que les trottoirs soient supprimés. Il est proposé d'apporter une certaine souplesse afin que les profils de voie et le mobilier urbain soient modifiés pour une meilleure intégration paysagère.

Une reformulation des prescriptions de requalification des immeubles bâtis et non bâtis à requalifier figurant dans l'annexe 3 du règlement écrit du PVAP est proposée sur la base de la déposition @14 pour les parcelles DB36, DB196, DB210, DN24, DR89 et DR125/DR147/DR178/DR185:

PVAP arrêté soumis à enquête publique	PVAP modifié après enquête publique
Annexe 3 Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à ®	**Annexe 3 Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à ®**
Profil de voie et traitement de l'accès : modification des profils de voies, suppression des trottoirs, remplacement du mobilier urbain (éclairage), désimperméabilisation du sol, changement de revêtement, aménagement planté pour intégration paysagère du local poubelle, des murs de clôture.	Profil de voie et traitement de l'accès : modification des profils de voies et du mobilier urbain (éclairage), désimperméabilisation du sol, changement de revêtement, aménagement planté pour intégration paysagère du local poubelle, des murs de clôture.

Par ailleurs, pour les parcelles OP649 et OR62/146/147, il est proposé de revoir également les prescriptions relatives aux enseignes, le RLPi du Pays d'Aix ayant été approuvé depuis.

PVAP arrêté soumis à enquête publique	PVAP modifié après enquête publique
Annexe 3 Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à ®	**Annexe 3 Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à ®**
Clôture sur le domaine public, traitement du parking, enseigne et signalétique : projet d'aménagement de la clôture, de l'accès, du parking, des enseignes et de la signalétique, comprenant le changement du revêtement de sol du parking pour un revêtement perméable ton clair, la création d'un aménagement paysager du parking (plantation, plantation d'arbres), un projet de mur de clôture, (grille et portail en serrurerie) ou la suppression de ce mur pour création d'une placette. Suppression des enseignes pour création d'une seule enseigne portée sur la clôture, en bordure de voie ou sur le bâtiment selon choix d'aménagement retenu. L'enseigne doit se limiter aux parties en maçonnerie du bâtiment ou de la clôture.	Clôture sur le domaine public, traitement du parking et signalétique: projet d'aménagement de la clôture, de l'accès, du parking et de la signalétique, comprenant le changement du revêtement de sol du parking pour un revêtement perméable ton clair, la création d'un aménagement paysager du parking (plantation, plantation d'arbres), un projet de mur de clôture, (grille et portail en serrurerie) ou la suppression de ce mur pour création d'une placette.
Accès, voirie, limite de propriété, enseignes : projet d'aménagement homogène des accès, de la voirie et du revêtement de sol (perméable, ton, etc.), aménagement paysager en limite de propriété pour une meilleure intégration paysagère. Suppression des enseignes pour création d'une seule enseigne portée sur la clôture, en bordure de voie selon choix d'aménagement retenu.	Accès, voirie, limite de propriété : projet d'aménagement homogène des accès, de la voirie et du revêtement de sol (perméable, ton, etc.), aménagement paysager en limite de propriété pour une meilleure intégration paysagère.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

Annexe 4 – Liste des points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur

Suite aux investigations complémentaires effectuées sur les points de vue et perspectives à préserver à partir de l'Oppidum d'Entremont dans le cadre de la déposition R31, il est apparu pertinent de protéger une vue depuis les pentes de l'Oppidum d'Entremont sur la montagne Sainte-Victoire, avec en premier plan la végétation des pentes de l'Oppidum et en second plan les boisements des hauts de Maruège et de la vallée des Pinchinats.

Cette vue n°41 à partir Oppidum d'Entremont est ajoutée dans la liste des points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur figurant dans l'annexe 4 du règlement écrit du PVAP.

1.4. Règlement graphique du PVAP

1.4.1. Légende « Espace libre à dominante végétale »

Les espaces libres à dominante végétale *« correspondent à des espaces à caractère agricole et/ou rural sur la parcelle d'une construction historique ou sur une parcelle contigüe. Ils sont issus de la création des domaines des 17e-18e-19e siècles de la campagne aixoise peinte par Cézanne. […] Ce sont des espaces libres de pleine terre à dominante végétale, cultivés et ouverts qui n'entravent pas les vues depuis les parcs et jardins de pleine terre, ni la volonté d'amplifier l'étendue réelle de la propriété »* (Dispositions générales du règlement écrit article 7-3.6 p.18)

La légende « espace libre à dominante végétale » mérite d'être adaptée sur deux parcelles suite au dépôt de dépositions à l'enquête et à la recommandation émise par le commissaire enquêteur dans ses conclusions *« Une réécriture suffisamment précise des dispositions contenues dans le règlement graphique du PVAP et particulièrement les articles 7.5.2 Espaces verts à créer ou à requalifier, 7.3-6 Espaces libres à dominante végétale ».*

La parcelle DR55 se situe en bordure de l'ancien tracé de l'ancienne route des Alpes. Une grande partie de cette parcelle est aux abords immédiats de l'entrée historique du domaine bastidaire La Séguirane, marquée par une loge de gardien et le portail encore en place.

Ces éléments sont protégés au PVAP par :
- l'élément extérieur particulier n°7 « Portail monumental »,
- par le point de vue et perspective à préserver et à mettre en valeur n°31 « Vue depuis l'ancienne route des Alpes sur le domaine de la bastide de La Séguirane et les boisements de la vallée des Pinchinats »
- les éléments extérieurs particuliers n°17 et 18 « borne ».

Le maintien des espaces libres à dominante végétale sur une grande partie de la parcelle DR55 présente donc un véritable intérêt patrimonial. En revanche, la partie bâtie au Nord de la parcelle DR55 mériterait un traitement de requalification de ces espaces en frange par des « espaces verts à créer ou à requalifier » en cohérence avec les parcelles voisines. La légende « espace vert à créer ou à requalifier » assurerait ainsi une qualité de traitement de l'espace libre aux abords immédiats d'un domaine d'intérêt patrimonial, celui de la Séguirane.

Il est donc proposé de modifier le règlement graphique sur la base de la déposition @24 et de la recommandation émise par le commissaire enquêteur en remplaçant la légende « espace libre à dominante végétale » en partie par la légende « espace vert à créer ou à requalifier » et en partie par la légende « immeuble non bâti non protégé » sur la partie Nord de la parcelle DR55.

La parcelle DR17 se situe dans le secteur de Maruège et se trouve en covisibilité avec le site archéologique de l'Oppidum d'Entremont (monument historique). L'Oppidum est un point dominant sur le SPR et là-dite parcelle, face à lui, est également en point haut.

Les espaces libres à dominante végétale ont été identifiés sur le secteur de Maruège selon les principes d'attribution du PVAP, c'est-à-dire en continuité avec la présence d'un bâti protégé, ainsi qu'en prenant en compte la topographie, le secteur étant perçu dans le grand paysage.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

Après un repérage plus détaillé des courbes de niveau du secteur de Maruège, il est envisageable de porter la légende « espace libre à dominante végétale » principalement sur les zones à enjeux de la parcelle DR17 afin de garantir la meilleure insertion paysagère des constructions futures vis-à-vis de l'ancienne route des Alpes, vis-à-vis du secteur Maruège et des chemins qui le traversent, vis-à-vis de la covisibilité avec l'Oppidum d'Entremont et en tenant compte de la topographie de la parcelle. Les dispositions du règlement écrit applicables sur secteur de Maruège accompagnent également l'insertion paysagère des constructions futures.

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PVAP sur la base de la contribution R31et de la recommandation émise par le commissaire enquêteur en adaptant l'espace libre à dominante végétale sur la parcelle DR17 selon les critères précisés ci-dessus.

1.4.2. Légende « Espace vert à créer ou à requalifier »

La représentation graphique de la trame de la légende « espace vert à créer ou requalifier » présente une erreur de représentation sur le règlement graphique du PVAP.

Il est proposé de rectifier la trame de cette légende sur le règlement graphique conformément à la légende établie par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018 sur la base de la contribution @3 et de la recommandation émise par le commissaire enquêteur dans ses conclusions *« Une réécriture suffisamment précise des dispositions contenues dans le règlement graphique du PVAP et particulièrement les articles 7.5.2 Espaces verts à créer ou à requalifier » […] ».*

Par ailleurs, la légende « espace vert à créer ou requalifier » mérite d'être adaptée sur le secteur du Hameau des Platanes. En effet, les espaces verts à créer ou à requalifier concernent *« des espaces libres au sein ou en limite d'un immeuble non bâti protégé qui ont perdu leur caractère rural ou agricole. Leurs aménagements contreviennent à la mise en valeur des immeubles bâtis et non protégés environnants ou à un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur. Ils peuvent par ailleurs localement dégrader des qualités environnementales et continuités écologiques des espaces libres »* (p.24 du règlement écrit).

Or, les « espaces verts à créer ou à requalifier » identifiés dans le secteur du Hameau des Platanes présentent des enjeux de mise en valeur et de requalification principalement car ils sont situés en interface avec des espaces protégés qui ont conservé leur caractère rural et/ou contenant des constructions d'intérêt patrimonial et dont certains sont en limite ou dans le site inscrit de la vallée des Pinchinats.

De façon à apporter une cohérence pour l'ensemble du secteur du hameau des Platanes, il est proposé d'ajuster le règlement graphique de la façon suivante : toutes les parcelles nouvellement bâties du secteur du Hameau des Platanes qui sont en limite des espaces libres protégés sont pourvues d'une bande d'espace vert à créer ou à requalifier. Cette bande doit permettre de réaliser un aménagement paysager en continuité des espaces libres protégés de façon à mieux insérer paysagèrement les constructions nouvelles ou récentes et leurs aménagements.

Il est proposé de modifier le règlement graphique sur la base de la déposition @27 et de la recommandation émise par le commissaire enquêteur en adaptant l'espace vert à créer ou à requalifier sur le secteur du Hameau des Platanes selon les propositions précisées ci-dessus.

1.4.3. Légende « Espace boisé classé »

La représentation graphique de la légende « espace boisé classé » présente une erreur de représentation sur le règlement graphique du PVAP.

Il est proposé de rectifier la trame de cette légende sur le règlement graphique sur la base de la contribution @3 et conformément à la légende établie par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

1.4.4. Légende « Immeuble bâti ou non bâti protégé »

Le PVAP avait proposé la protection du bastidon présent sur la parcelle DS22 au titre de la légende « immeuble bâti ou non bâti protégé » indicé b sur la base de la documentation historique.

Or, d'après la déposition @11 à l'enquête, cet édifice a été entièrement réhabilité en 2016 suite à la délivrance d'un permis de construire. Cependant, d'après un permis de construire accordé récemment en vue d'une démolition/reconstruction de cet édifice, les travaux de réhabilitation du bastidon et les extensions réalisés en 2016 ont déstabilisé l'ensemble de la structure bâtie en raison d'erreurs et de malfaçons. Le péril engendré par la rénovation massive des édifices anciens, l'altération et la dénaturation du bastidon amènent donc à envisager la suppression de la protection « immeuble protégé » indicé b sur la base de la déposition @11.

1.4.5. Légende « Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer »

La déposition @16 propose d'instaurer la légende « Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer » sur une portion du chemin de Banon qui tend à se refermer par la végétation.

Il serait effectivement pertinent d'assurer la pérennité de la continuité des cheminements piétons sur le chemin de Banon en instaurant une liaison piétonne au règlement graphique du PVAP sur la portion du chemin de Banon actuellement plus difficilement accessible sur la base de la déposition @16.

1.4.6. Légende « Point de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur

Suite aux investigations complémentaires effectuées sur les points de vue et perspectives à préserver à partir de l'Oppidum d'Entremont dans le cadre de la déposition R31, il est apparu pertinent de protéger une vue depuis les pentes de l'Oppidum d'Entremont sur la montagne Sainte-Victoire, avec en premier plan la végétation des pentes de l'Oppidum et en second plan les boisements des hauts de Maruège et de la vallée des Pinchinats.

Il est proposé de porter ce point de vue et perspective à préserver et à mettre en valeur sur le règlement graphique du PVAP sous le numéro n°41.

1.5. Rapport de présentation du PVAP

En cohérence avec les modifications proposées sur le règlement graphique du PVAP de la légende « espace libre à dominante végétale » sur le secteur de Maruège sur la base de la déposition R31 qui porte sur la covisibilité entre l'Oppidum d'Entremont et le secteur de Maruège et de la légende « espace vert à créer ou à requalifier » sur le secteur du Hameau des Platanes sur la base de la déposition @27, et de la légende « passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer » sur la base de la déposition @16, il est proposé de compléter :

- Le rapport de présentation dans sa partie 01.04 – Conclusions sur les principaux enjeux de mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable et plus précisément dans le chapitre 01.04.02 L'état et le devenir de secteurs en cours d'urbanisation les paragraphes relatifs au secteur des Platanes (page 112) et le paragraphe relatif au secteur de Maruège (page 113)

- L'annexe 1 du rapport de présentation Diagnostic-Bilan de la ZPPAUP dans sa Partie B - Le patrimoine en présence afin d'apporter des précisions complémentaires sur l'inventaire du patrimoine paysager et non bâti, et plus précisément sur le point de vue à préserver à partir du Belvédère d'Entremont (page 53), sur les passages ou liaisons piétonne à maintenir ou à créer (page 54) ainsi que sur la conclusion de l'état des lieux au regard du patrimoine relevé dans le cadre de la ZPPAUP en 1998 (page 55).

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2025
Publié le 18 décembre 2025

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
PVAP ENTREMONT SAINT DONAT

RAPPORT DE PRESENTATION



PVAP approuvé le 15 décembre 2025

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
AIX-EN-PROVENCE

PVAP ENTREMONT SAINT DONAT



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

Soutenu par

MINISTÈRE
DE LA CULTURE

Liberté
Égalité
Fraternité

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

00- Préambule

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

01- Diagnostic & inventaire

01.01- Constitution historique du territoire

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

01.02- Synthèse des patrimoines

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

01.03- Inventaire du domaine privé

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

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

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

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

02.01 - Notions socles, orientations et objectifs du PVAP

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

02.02 - Transcriptions réglementaires et justifications des prescriptions du PVAP

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

Conclusion

00- Préambule

00.01 - Contexte réglementaire

Servitudes d'utilité publique

➔ Les sites inscrits et classés

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

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

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

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

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

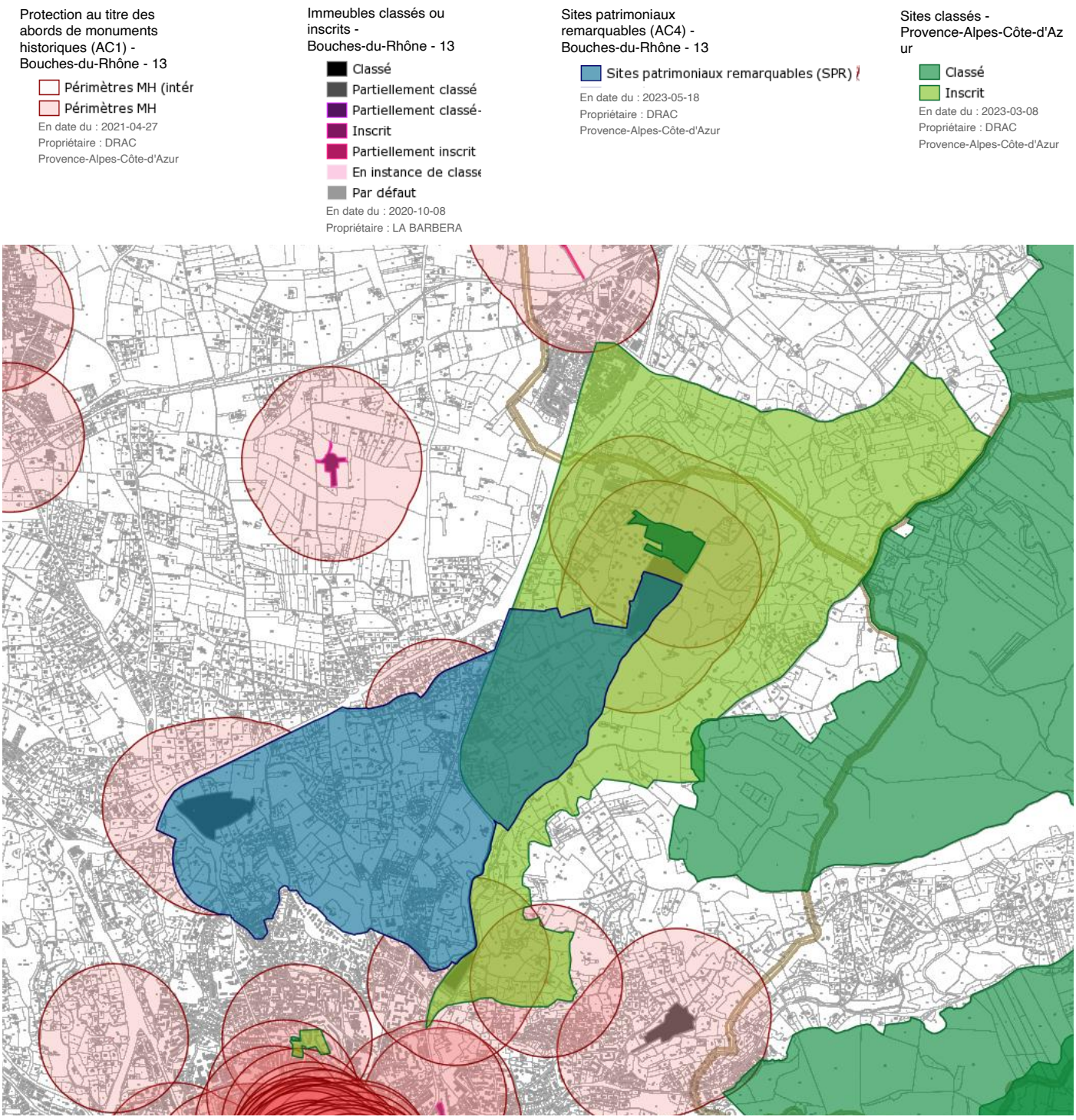
Ce site jouxte le SPR immédiatement au Nord, mais en est exclu, alors qu'il constitue un motif caractéristique de la «campagne aixoise» que le SPR entend préserver. Inversement, le site du parc et du château de la Mignarde (partiellement classé monument historique) est inclus dans le SPR.

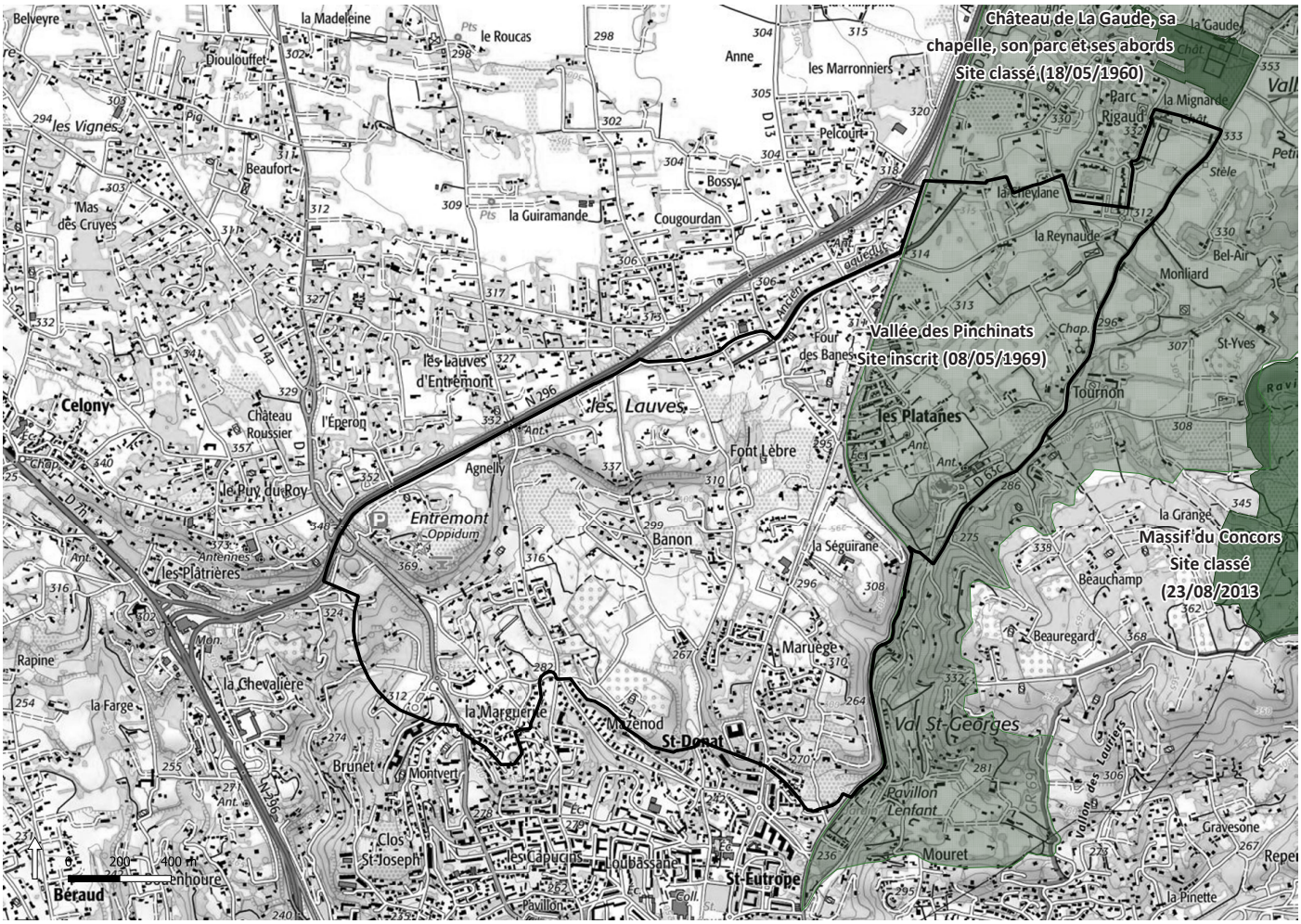
➔ Les monuments historiques

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

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

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





Les sites protégés © IGN- géoportail

Site inscrit

SPR- Entremont- Pinchinats

Site classé

Le site inscrit de la vallée des Pinchinats.



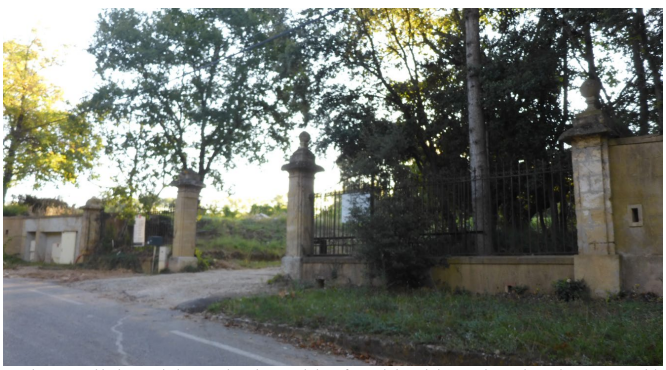
Une mosaïque agricole préservée vers l'amont (hors périmètre SPR)



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



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



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

00.02 - Nécessité de réviser l'outil

➔ Composition du dossier de la ZPPAUP

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

Rapport de présentation :

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

Plan réglementaire :

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

Règlement :

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

➔ Premiers constats

La ZPPAUP est ...

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

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

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

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

➔ Bilan qualitatif de la ZPPAUP

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

En dehors de l'objectif de maîtrise de la constructibilité portée par la ZPPAUP que l'on peut estimer atteint malgré quelques écueils, on peut regretter que les règles d'urbanisation des zones 'blanches', finalement peu définies (pas de règle sur la division parcellaire, pas de règle d'aspect des constructions), n'ont pas produit d'autres formes d'urbanisation et d'implantation que celles alors engagées : le lotissement et la maison isolée. Le principe d'implantation donné dans les prescriptions générales n'a pas suffit 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.

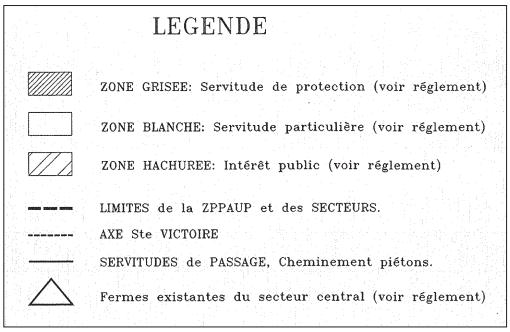
Par ailleurs, le hameau des Platanes qui pouvait peut-être se développer plus densément (continuité bâtie, constructions plus élevées) pour former un vrai point d'urbanité n'a pas pu mieux se structurer. Son statut de hameau s'affirme seulement à travers quelques équipements (écoles) et commerces autour 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'enfrichent. Sans repreneur, si l'ambition est d'en conserver la destination et les caractéristiques, il semble que seul le pouvoir politique pourrait porter une action en ce sens.

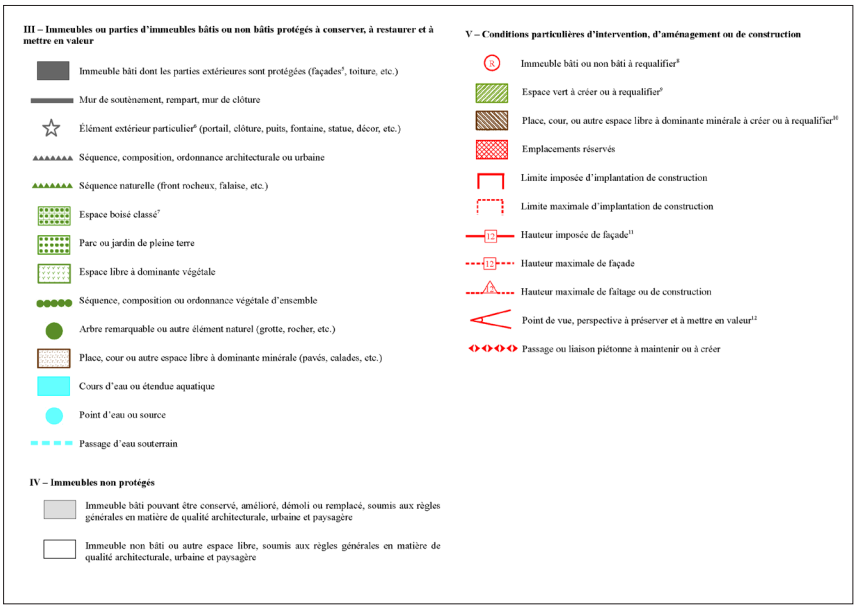
➔ Obsolescences de la ZPPAUP, application de la Loi-L-CAP

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

Légende du plan réglementaire de la ZPPAUP



Légende du plan réglementaire du PVAP



➔ Composition du dossier réglementaire du PVAP

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

DOSSIER RÉGLEMENTAIRE

Le Rapport de Présentation

I / Synthèse des diagnostics

II / Bilan de l'inventaire et fiches types

III / Objectifs du SPR, l'accompagnement du projet urbain du PLUi

IV / Principes d'attributions et tradutions réglementaires proposées

Document non opposable aux tiers, non prescriptifs

Fait référence à

Le Règlement

I / Le règlement écrit

II / Le règlement graphique

III / Les annexes du règlement du PVAP

Liste des immeubles bâtis et non bâtis à requalifer

Liste des points de vu, perspective à préserver et à mettre en valeur

Documents opposables aux tiers, prescriptifs

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

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

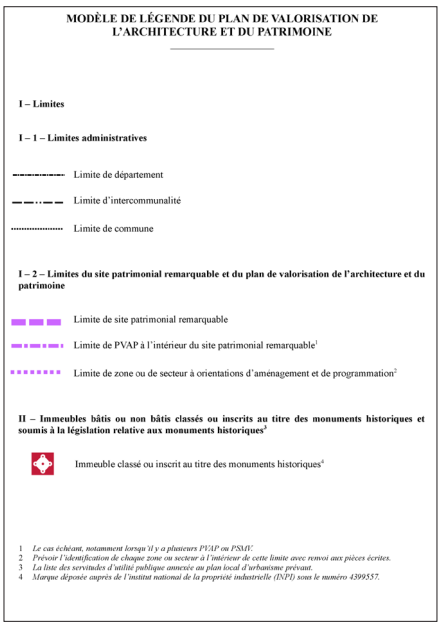
- la légende et ses symboles **ne peuvent pas être modifiés**, ils peuvent éventuellement être indicés.

- la légende est organisée de façon **binaire** entre les **espaces existants à protéger** A donc à valeur patrimoniale et **les espaces existants non protégés** donc sans valeur patrimoniale. B

- la légende comprend un volet 'conditions particulières d'intervention' C **qui se superpose** aux prescriptions sur les espaces existants, les constructions et aménagements nouveaux.

- la légende proposée comprend des **symboles surfaciques** (espaces) et des **symboles ponctuels ou linéaires** (objets).

1/3



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

I – Limites

I – 1 – Limites administratives

Limite de département

Limite d'intercommunalité

Limite de commune

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

Limite de site patrimonial remarquable

Limite de PVAP à l'intérieur du site patrimonial remarquable[1]

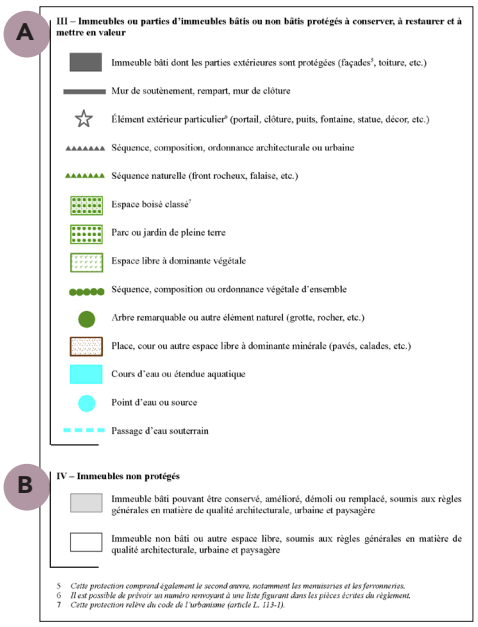
Limite de zone ou de secteur à orientations d'aménagement et de programmation[2]

II – Immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques[3]

Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques[4]

1 *Le cas échéant, notamment lorsqu'il y a plusieurs PVAP ou PSMV.*
2 *Prévoir l'identification de chaque zone ou secteur à l'intérieur de cette limite avec renvoi aux pièces écrites.*
3 *La liste des servitudes d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme prévaut.*
4 *Marque déposée auprès de l'institut national de la propriété industrielle (INPI) sous le numéro 4399557.*

2/3



A

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

Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades[5], toiture, etc.)

Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

Élément extérieur particulier[6] (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)

Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

Espace boisé classé[7]

Parc ou jardin de pleine terre

Espace libre à dominante végétale

Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

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

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

Cours d'eau ou étendue aquatique

Point d'eau ou source

Passage d'eau souterrain

B

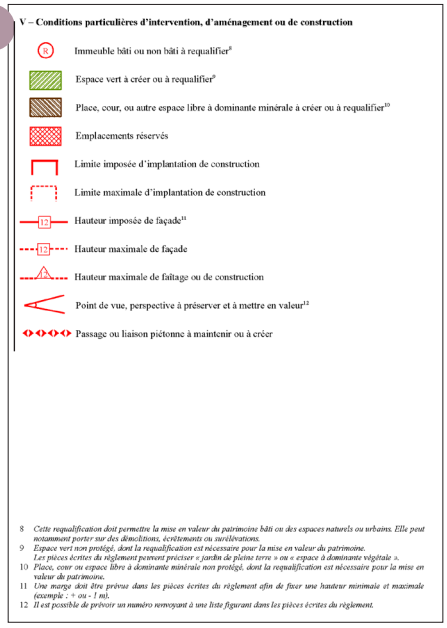
IV – Immeubles non protégés

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

Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

5 *Cette protection comprend également le second œuvre, notamment les menuiseries et les ferronneries.*
6 *Il est possible de prévoir un numéro renvoyant à une liste figurant dans les pièces écrites du règlement.*
7 *Cette protection relève du code de l'urbanisme (article L. 113-1).*

3/3



C

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

Immeuble bâti ou non bâti à requalifier[8]

Espace vert à créer ou à requalifier[9]

Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier[10]

Emplacements réservés

Limite imposée d'implantation de construction

Limite maximale d'implantation de construction

Hauteur imposée de façade[11]

Hauteur maximale de façade

Hauteur maximale de faîtage ou de construction

Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur[12]

Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

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

00.03 - Justifications du périmètre du SPR

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

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

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

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

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

➔ Fondement du périmètre

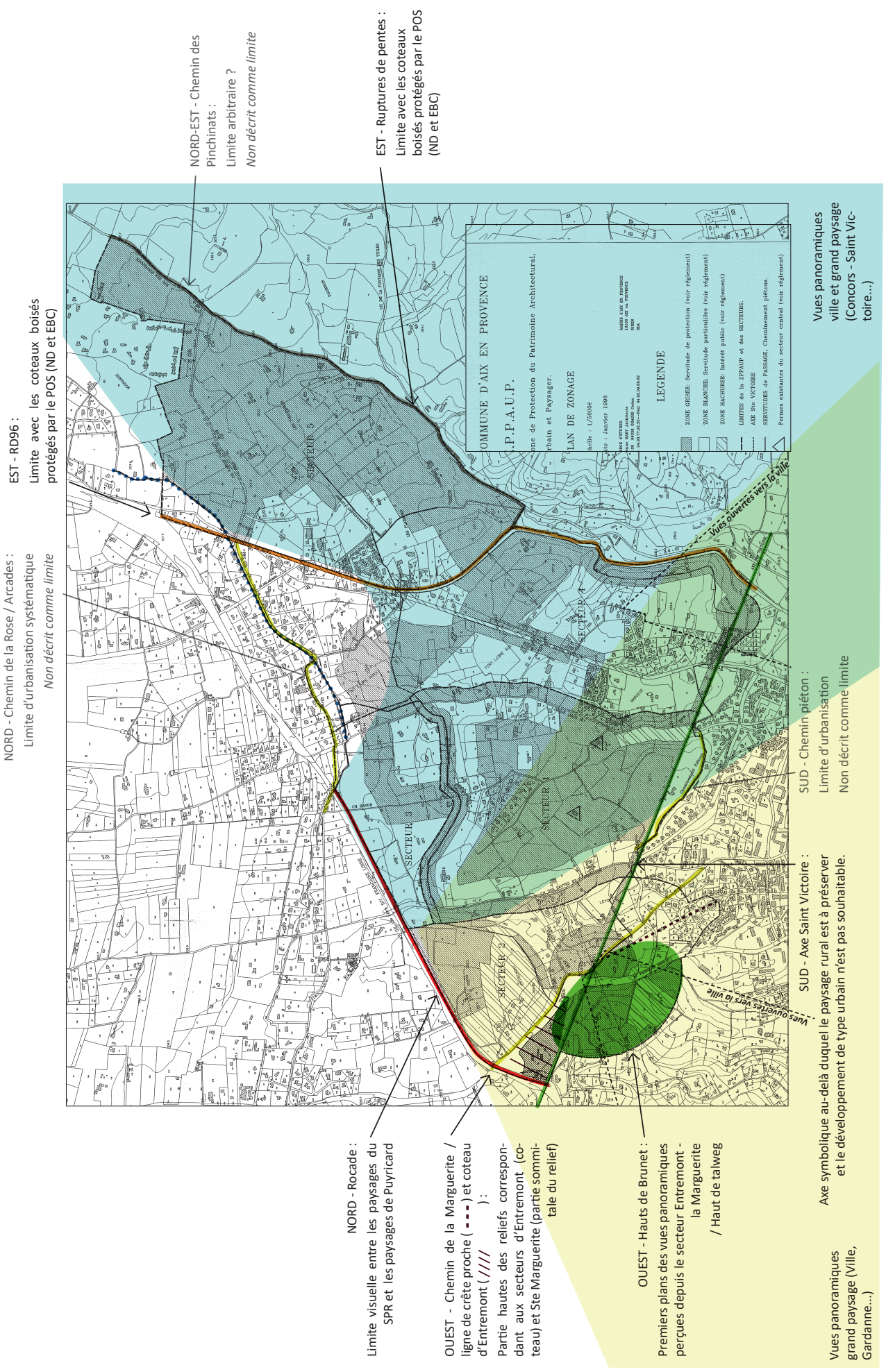
Dans la dernière partie du rapport de présentation, on trouve, entre autres, le fondement de la protection. Il est basé sur un secteur : le 'secteur cœur', bordé de deux voies nord-sud, dans un relief en cuvette, sur lequel les vues sont plongeantes.

➔ Remarques sur le périmètre retenu

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

Les patrimoines protégés inclus dans le périmètre sont :

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


NORD-EST - Chemin des Pinchinats :
Limite arbitraire ?
Non décrit comme limite
EST - Ruptures de pentes :
Limite avec les coteaux boisés protégés par le POS (ND et EBC)
NORD - Chemin de la Rose / Arcades :
Limite d'urbanisation systématique
Non décrit comme limite
EST - RD96 :
Limite avec les coteaux boisés protégés par le POS (ND et EBC)
COMMUNE D'AIX EN PROVENCE
P.P.A.U.P.
LEGENDE
SECTEUR 1
SECTEUR 2
SECTEUR 3
SECTEUR 4
SECTEUR 5
Vues ouvertes vers la ville
Vues panoramiques ville et grand paysage (Concors - Saint Victoire...)
NORD - Rocade :
Limite visuelle entre les paysages du SPR et les paysages de Puyricard
OUEST - Chemin de la Marguerite / ligne de crête proche (- - -) et coteau d'Entremont (////) :
Partie hautes des reliefs correspondant aux secteurs d'Entremont (coteau) et Ste Marguerite (partie sommitale du relief)
OUEST - Hauts de Brunet :
Premiers plans des vues panoramiques perçues depuis le secteur Entremont - la Marguerite / Haut de talweg
SUD - Axe Saint Victoire :
Axe symbolique au-delà duquel le paysage rural est à préserver et le développement de type urbain n'est pas souhaitable.
SUD - Chemin piéton :
Limite d'urbanisation
Non décrit comme limite
Vues panoramiques grand paysage (Ville, Gardanne...)

01- Diagnostic & inventaire

01.01- Constitution historique du territoire

01.01.01 - Géographie & morphologie

1- Les composantes paysagères

Géologie

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

Topographie

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

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

Hydrographie et couvert végétal

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

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



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

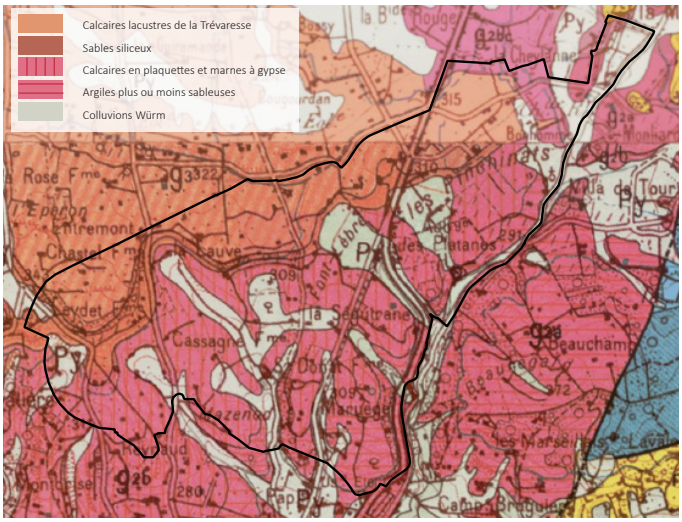


Vue dominante vers le coteau boisé de Banon et au-delà la Sainte Victoire, depuis le chemin des Lauves, au Nord du Site.

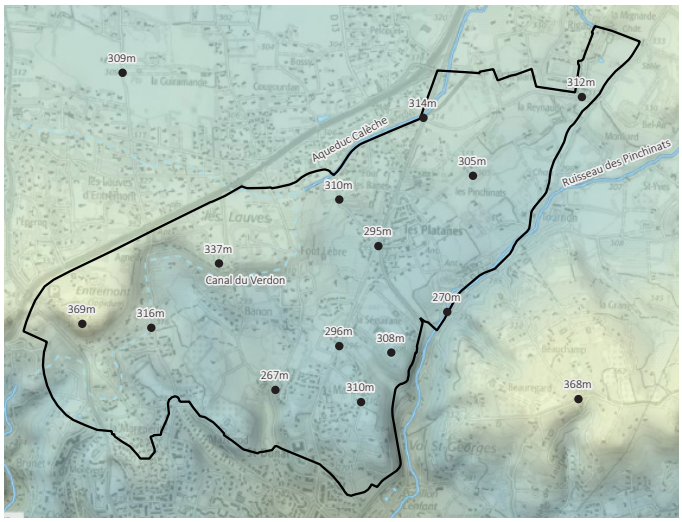
La présence agricole est discrète. Selon le Registre Parcellaire Graphique de 2021, les oliveraies, même les plus grandes, relèvent du domaine privé d'agrément, de même que les dernières petites vignes. Les quelques parcelles appartenant encore à des exploitations agricoles se situent principalement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

Occupation du territoire

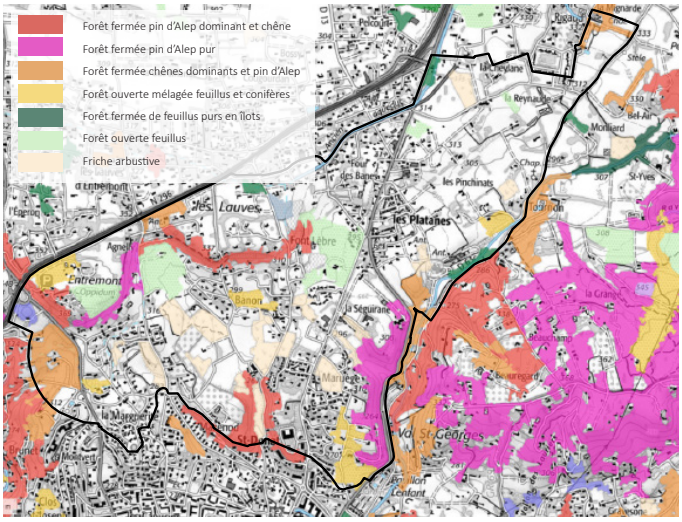
La répartition des infrastructures et du bâti révèle une large occupation du site héritée de la trame viaire historique rayonnante et du maillage de la campagne par les fermes et bastides. Du point de vue des paysages, il est important de noter la moindre densité du tissu résidentiel dans le périmètre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



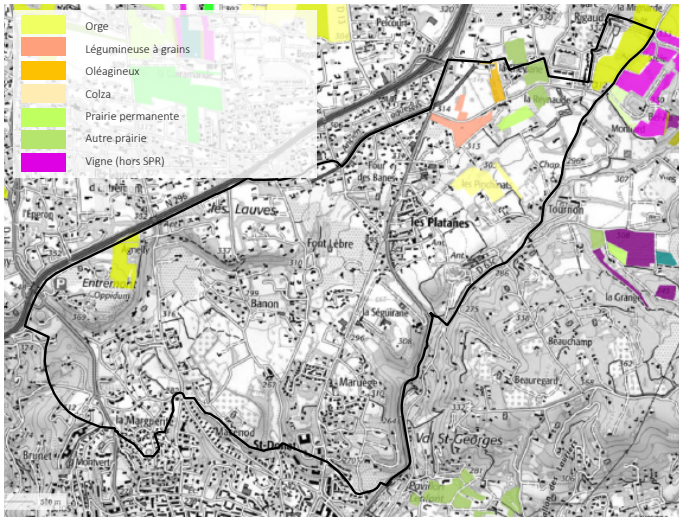
Géologie © BRGM -IGN - Géoportail



Relief et hydrographie © BRGM -IGN - Géoportail



Trame végétale naturelle © BRGM -IGN - Géoportail



Parcellaire agricole (2021) © BRGM -IGN - Géoportail



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



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



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

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

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



– le plateau de Puyricard (au Nord) ;

– la barre boisée de Célony (cuesta soclant le massif de la Trévaresse et délimitant le plateau de Puyricard vers le Sud) ;

– le piémont agricole des Pinchinats ;

– l'avancée occidentale du massif du Concors - Sainte-Victoire avec le relief de la Keyrié ;

– les coteaux urbanisés qualifiés de «ville à la campagne» ;

– la tâche urbaine des Platanes.

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

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

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

2B- L'Adret de la Barre de Célony

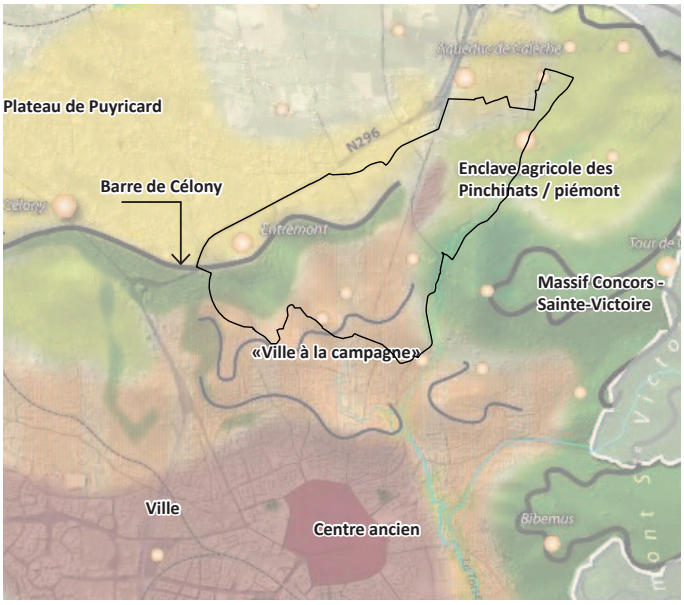
«C'est la limite visuelle Nord du bassin aixois, marqué en ligne de crête par des boisements marquant la rupture de pente et structurant la transition avec le plateau de Puyricard. Au dessous, les pentes bien exposées à l'abri du Mistral ont été un lieu privilégié pour le développement d'une urbanisation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

2A- La cuvette aixoise

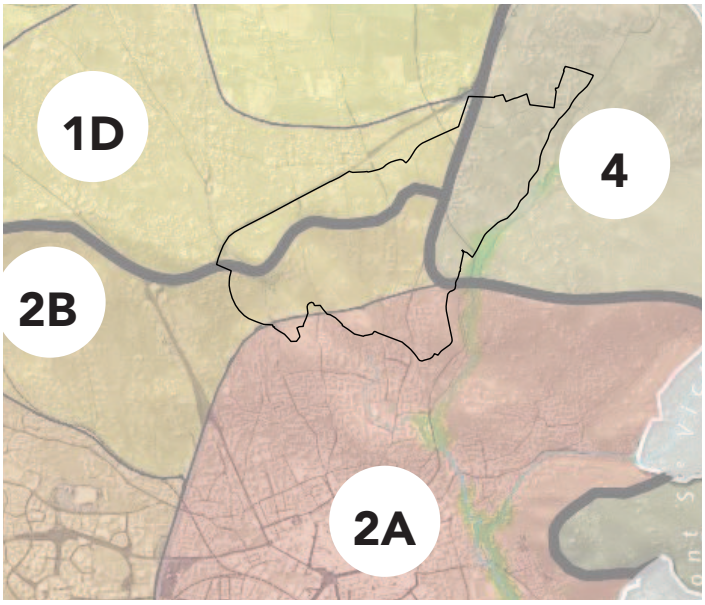
«Implantée sur un adret dominant l'Arc, le centre ancien marque sa présence par sa compacité, son homogénéité de toits rouges et les clochers qui les dominent (Cathédrale, Saint Jean de Malte…). La Ville, par ses différentes extensions, occupe aujourd'hui une grande partie de cette cuvette bordée au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

4- Le vallon des Pinchinats

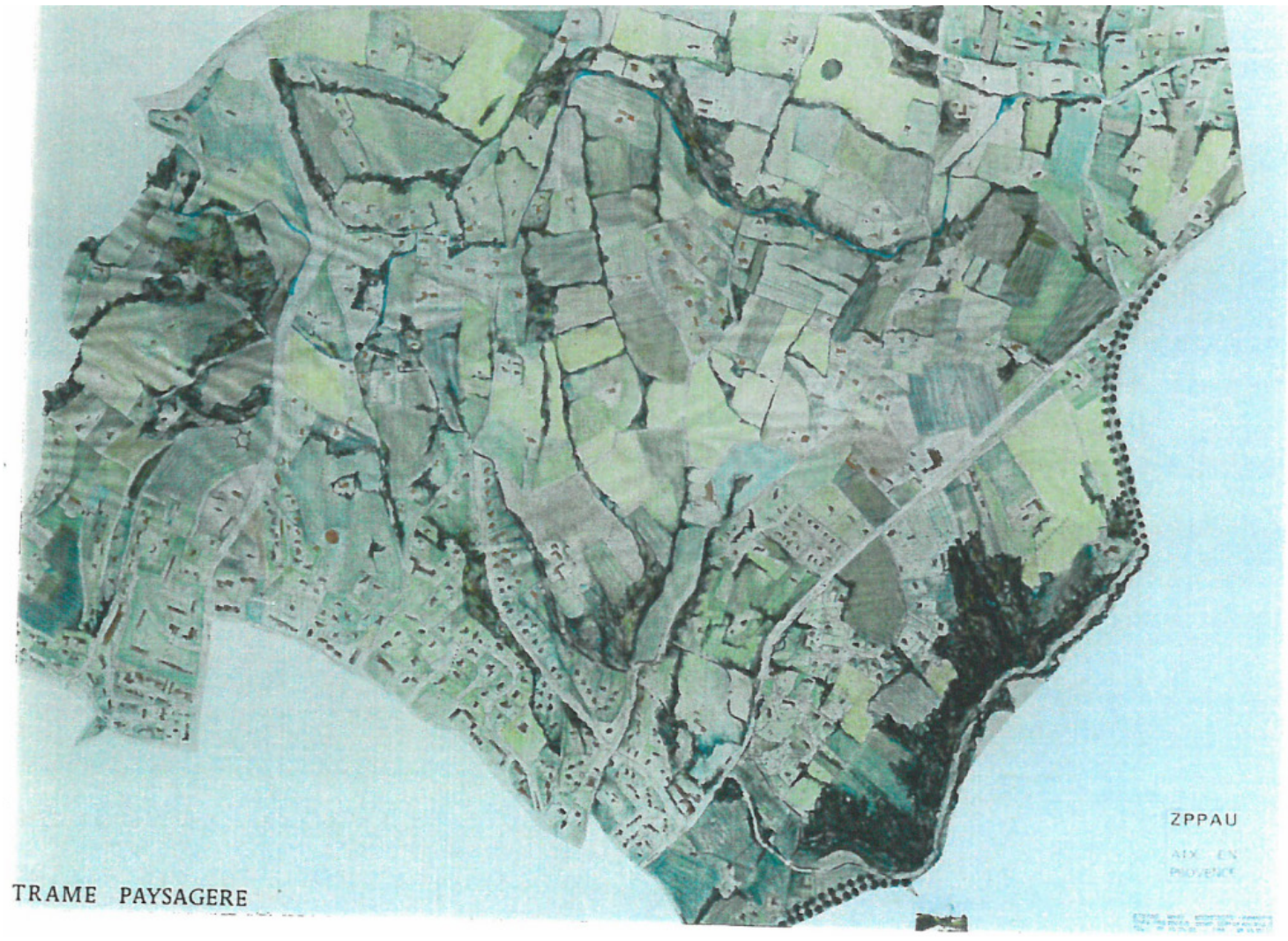
«Le rebord du plateau de Puyricard se creuse à l'Est au contact du massif de la Sainte Victoire en une succession de vallons et de petits bassins. Quartiers résidentiels d'Aix-en-Provence dès le 12e siècle, les vallons des Pinchinats et de Repentance composent un paysage remarquable. Les limites visuelles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



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



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



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

3- La morphologie et les constantes du fonctionnement visuel

➔ Les deux grands éléments structurants du secteur sont :

- **Le coteau d'Entremont - Banon - Saint-Donat** qui appartient à la grande barre de Célony : le caractère redressé et boisé de cette cuesta offre l'une des lignes de force les plus prégnantes des paysages de l'immédiate périphérie aixoise.

  > Les espaces situés au Nord de ce relief appartiennent au plateau des Pinchinats, un espace à dominante agricole plus au Nord. Pourtant, en raison du caractère fermé des paysages résidentiels arborés du Sud du plateau, les vues dominantes sont rares ;

- **le vallon encaissé des Pinchinats** : adossé, dans sa partie Sud, au relief de la Keyrié, le vallon s'encaisse dans des coteaux abrupts et boisés qui constituent une limite naturelle forte pour le site et un espace visuellement refermé. Au-delà vers l'Est, le relief boisé (Keyrié) constitue un espace complètement distinct des paysages du SPR dont on devine la continuité avec les espaces sauvages du Concors et de la montagne Sainte-Victoire.

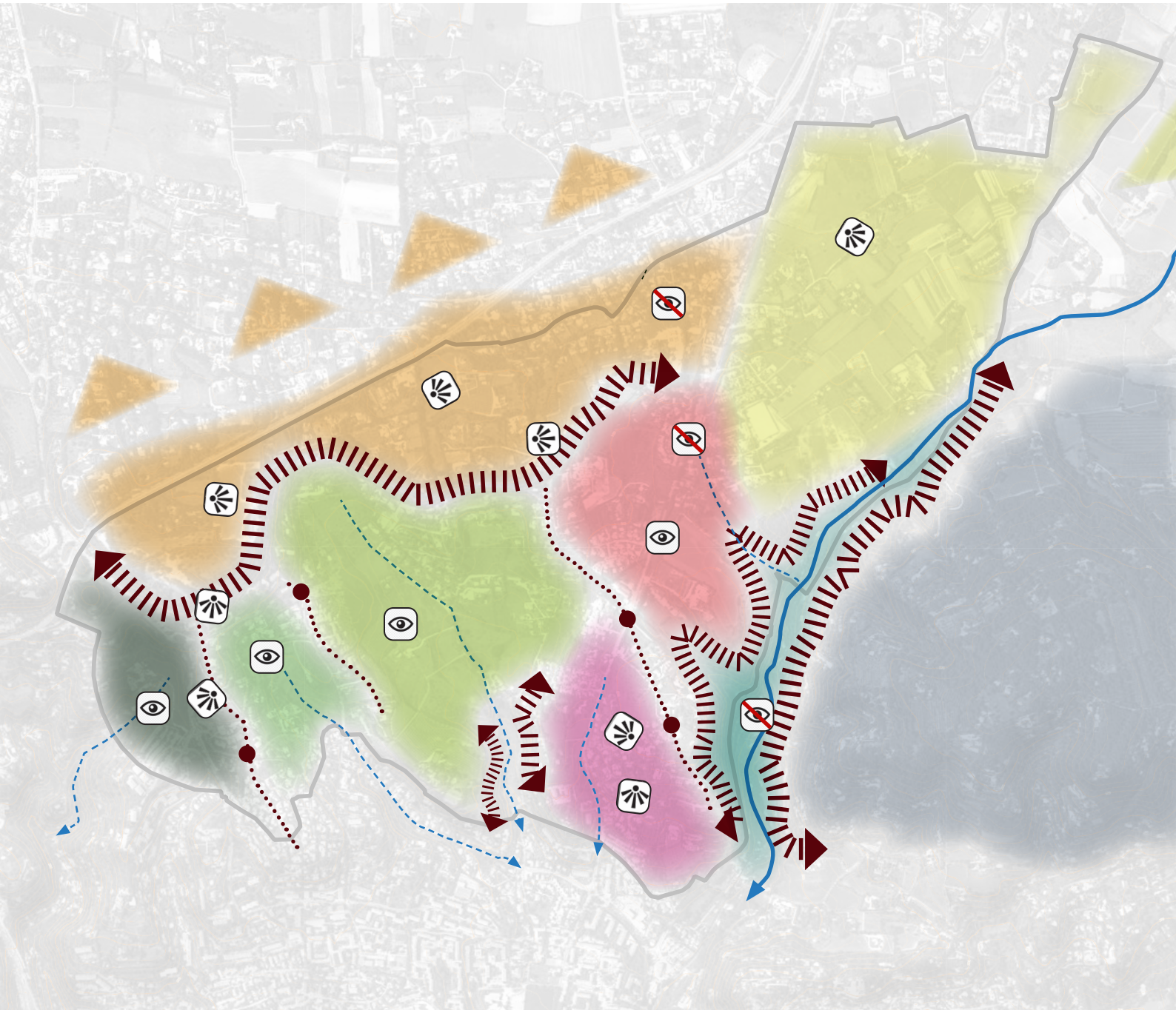
  > Dans sa partie Nord, le ruisseau affleure dans un relief aux formes souples et aplanies et où le fonctionnement visuel est ouvert.

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

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



Extrait vue satellite, Google Earth Pro, 2025.



Les grandes entités morphologiques fond © IGN - géoportail

SPR - Entremont - Pinchinats

Coteau principal
Coteau secondaire
Ligne de crête définissant un bassin visuel
Point de basculement d'un bassin visuel à un autre
Orientation principale des vues panoramiques
Vues «intérieures» / bassin visuel large ou fermé
Cour d'eau permanent
Fond de talweg, écoulement temporaire

Plateau de Puyricard
Vallon ouvert des Pinchinats
Vallon fermé des Pinchinats
Colline de la Keyrié
Zone de transition entre plateau et coteaux
Colline de Maruège
Bassin de Mazenod - Saint-Donat
Bassin de Marguerite - Les Lauves
Vallon de Brunet

01.01.02 - Évolution du territoire

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

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

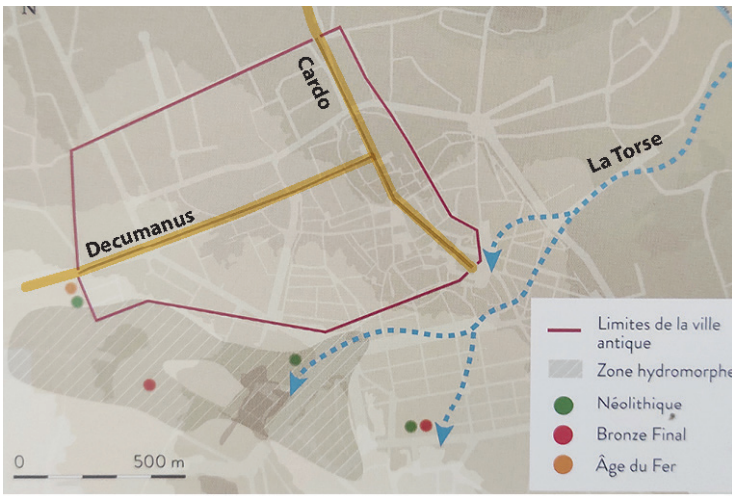
En préambule, on peut rappeler l'histoire en accélérée de l'urbanisation du territoire : de l'oppidum, cité "indigène", à la fondation d'une cité romaine riche et prospère en contre-bas, puis la superposition d'une ville médiévale qui se densifie jusqu'au 15e siècle dans ses remparts. Sous l'effet des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

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

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



1. Proposition de restitution de l'habitat d'Entremont par J-C Golvin, dans le livre Histoire d'Aix-en-Provence, Noël Coulet et Florian Mazel, Presse Universitaire de Rennes, 2020.



2. Représentation des structures de la ville antique, dans le même ouvrage.

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

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

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

➔ Un système viaire qui se modernise

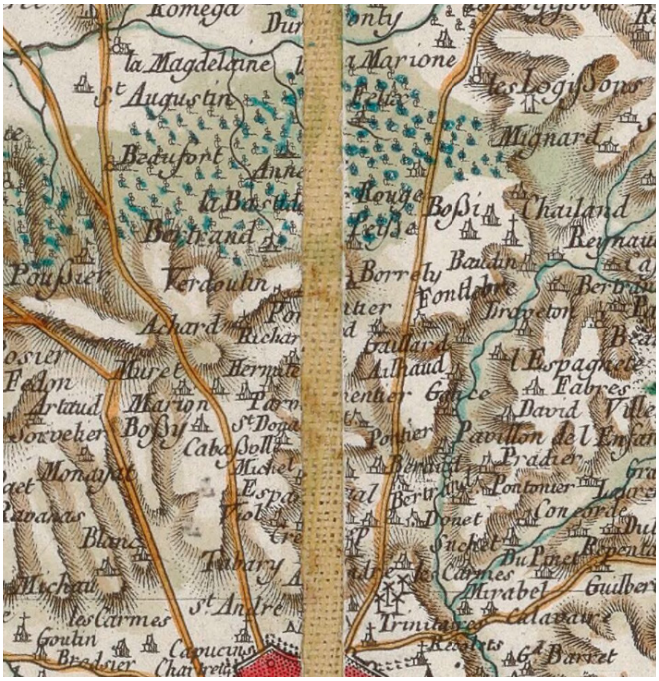
La trame viaire est toujours organisée selon les tracés Nord-Sud rayonnant depuis les portes Nord d'Aix-en-Provence. On note toutefois la construction d'une voie au tracé régulier, l'actuelle route des Alpes, de 1775 à 1784, venant créer le long un découpage parcellaire résiduel. Ce projet vient répondre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



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



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



Extrait carte Cassini, 1779, gallica.fr.

➔ Un habitat dispersé

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

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

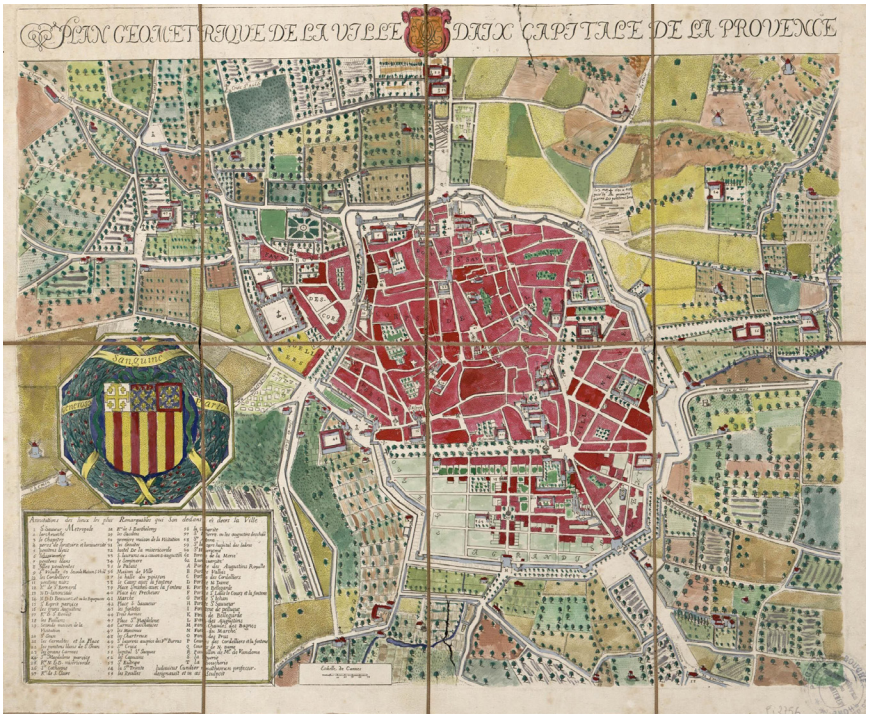
➔ Un paysage jardiné

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

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

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

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



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



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



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



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



Alignement d'arbres le long d'un chemin.

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

➔ Un site agricole et de villégiature en mutation

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

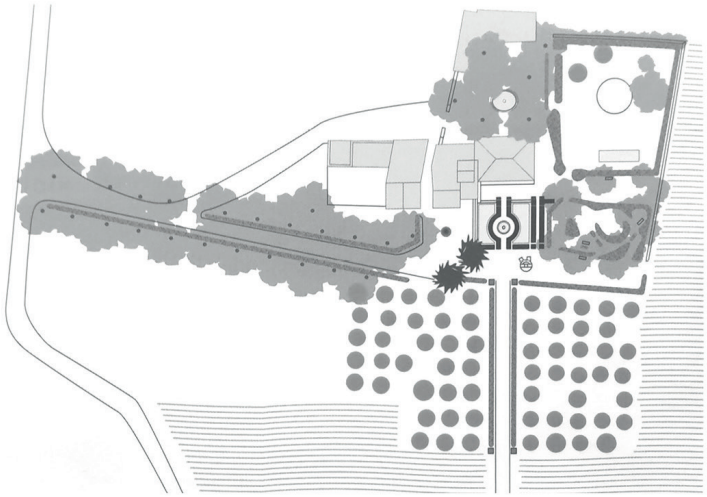
➔ Un paysage de polyculture à l'aube de l'industrialisation. Perte de vitesse de l'agriculture ?

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

La vallée des Pinchinats, d'abord traversée par l'aqueduc romain de la Traconnade, a ensuite continué à être alimentée en eau grâce aux vestiges de ce dernier, après la 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 18e siècle.

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

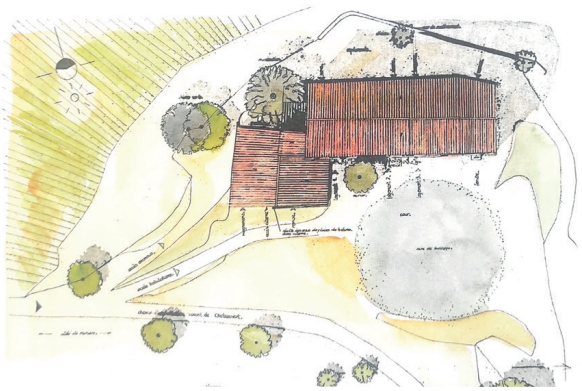
Le patrimoine de cette période est constitué d'ouvrages hydrauliques le long de la Torse (hors SPR) et de l'aqueduc Calèche, monument paysage marquant le Nord du périmètre. On note également la chapelle Sainte-Anne et les oratoires érigés à cette époque ainsi qu'un corpus de maisons bourgeoises.

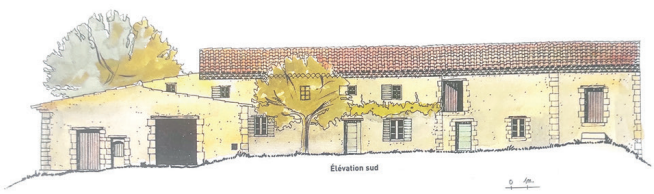




Sources : *Bastides et jardins de Provence, Nerte Fustier-Dautier, éd. Parenthèses, 2013.*

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





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

Relevé d'une ferme du domaine de Jaumaresse à Châteauvert.

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

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

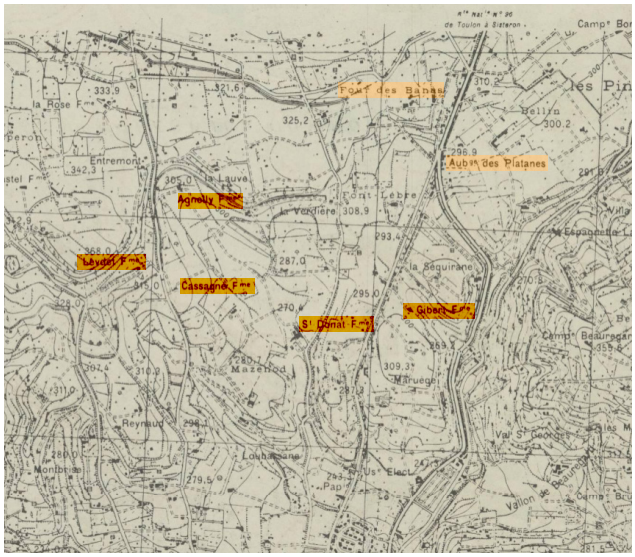
➔ Début d'une forte croissance démographique 1948 à 1975

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

➔ Une matrice agricole encore dynamique

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

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



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



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

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

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

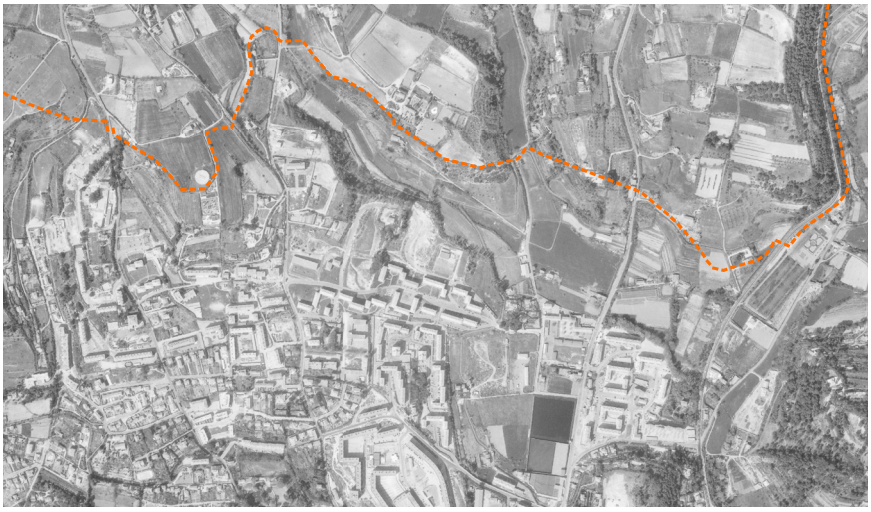
Ce motif comprend, en effet, non seulement le bâti (bastide, bastidon, ferme...), mais également les motifs d'accompagnement : allée d'accès (plantée ou non), les jardins (d'agrément ou potager, indistinctement identifiés), les bois d'agrément...

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

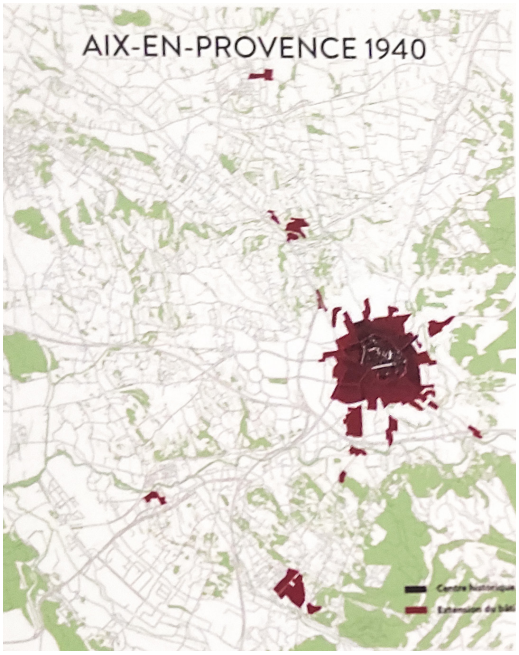
On lit néanmoins une certaine continuité dans la structuration de l'espace autour du bâti ancien. Certaines aires ont trouvé de nouveaux usages avec l'évolution des techniques culturales (cours d'agrément, aires de stationnements...) ; mais beaucoup ont déjà disparu en cette première moitié du 20e siècle.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

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









Ci-dessus : Vue aérienne de 1969, remonter le temps.fr : L'avenue nouvelle coupe le système viaire rayonnant. Les grands ensembles d'après-guerre sont aux portes du périmètre Sud.
À droite : Évolution de la tache urbaine de 1940 à 1965, AUPA, Agence d'urbanisme du pays d'Aix.

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

➔ **Début du mitage des domaines.**

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

➔ Un paysage jardiné en 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"

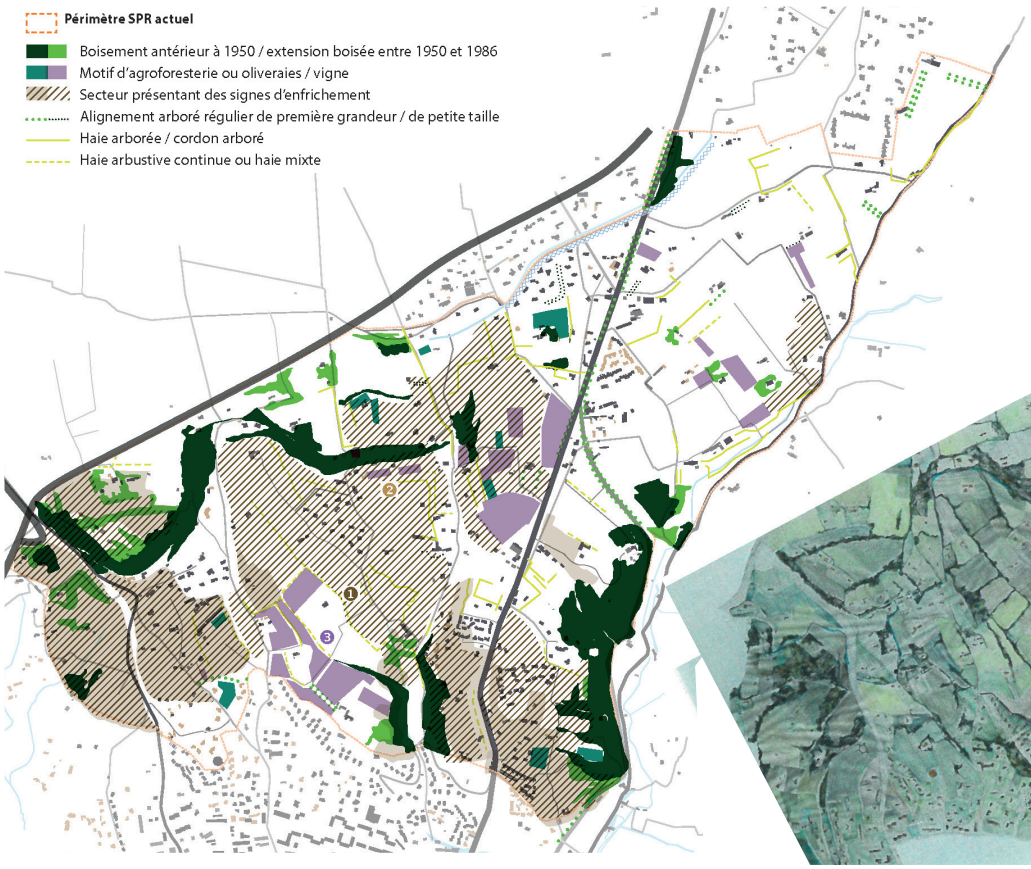
L'avenue de la première division française libre est construite : elle s'affranchit de la topographie et transgresse le schéma viaire rayonnant historique. L'arrivée de l'A51 au Nord dans les années 80 intensifie la coupure entre Puyricard et Entremont. L'avenue Fernand Benoît, aux dimensions routières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

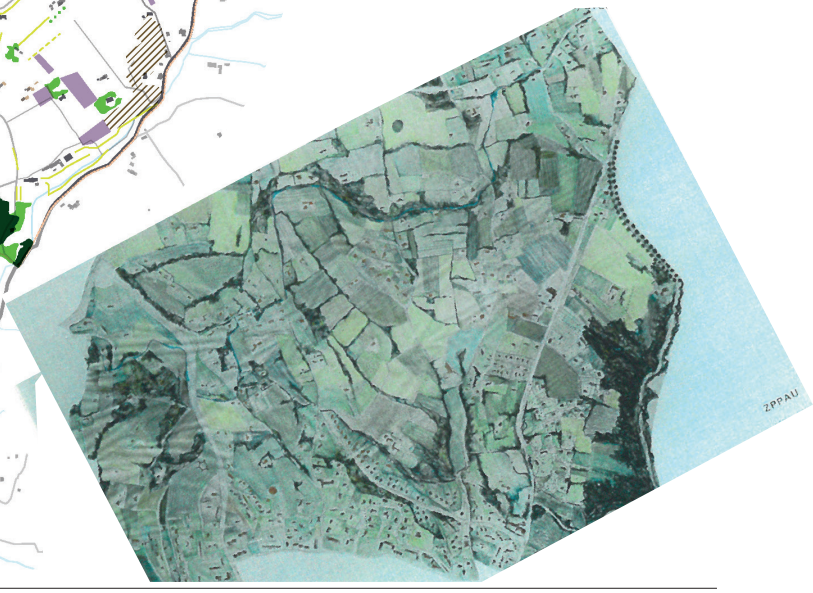
➔ Focus sur les espaces libres autour du bâti antérieur à 1830

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 ?

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

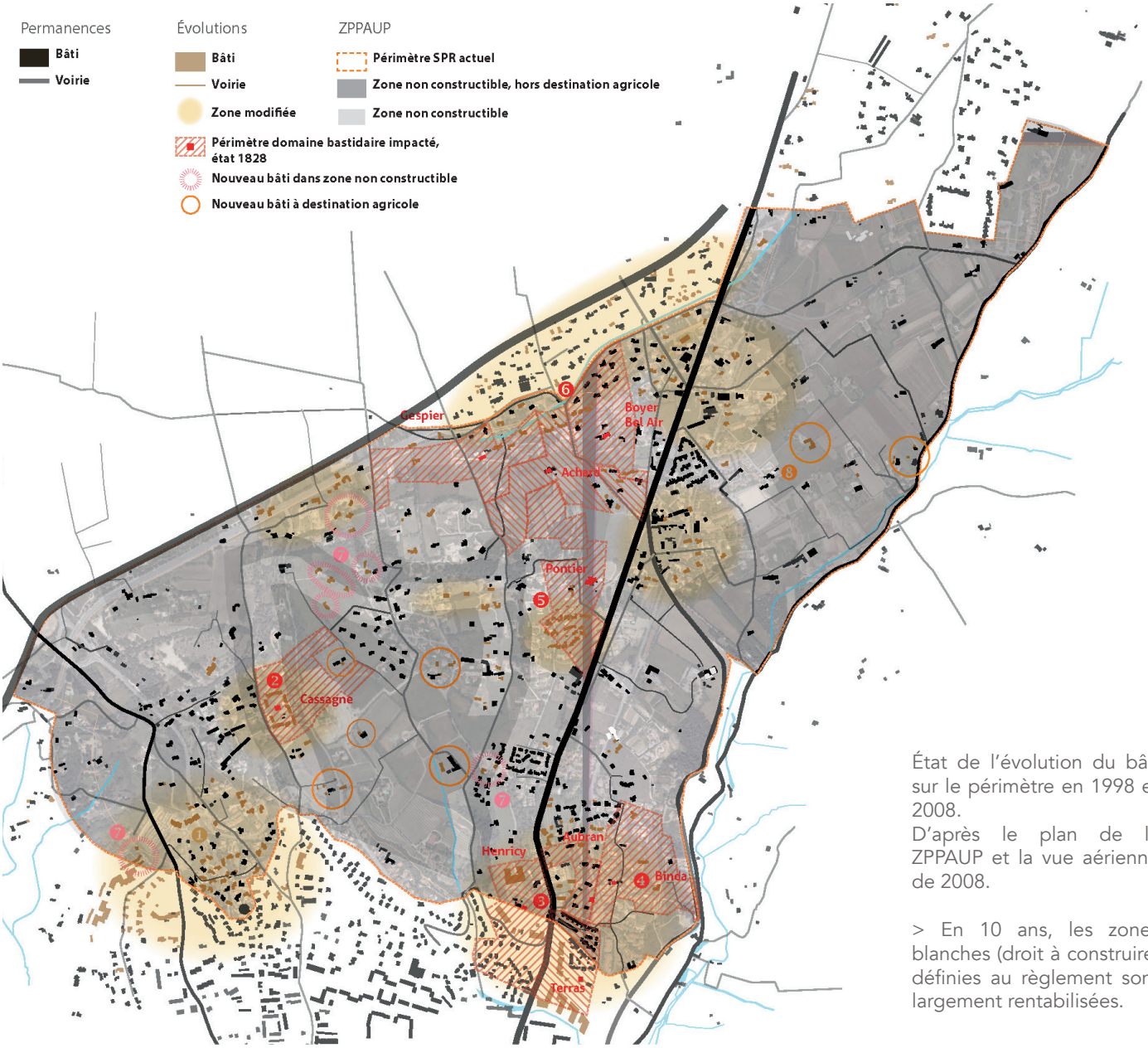
2000 - 2010 > Limite d'un outil réglementaire face à la déprise agricole.

➔ Un paysage résidentialisé

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

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

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



État de l'évolution du bâti sur le périmètre en 1998 et 2008.
D'après le plan de la ZPPAUP et la vue aérienne de 2008.

> En 10 ans, les zones blanches (droit à construire) définies au règlement sont largement rentabilisées.

➔ Une campagne jardinée en friche ou d'ornement

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



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

➔ Un réseau viaire participant à la qualité du site

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

➔ De nouvelles formes urbaines, entre pastiche et collage

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





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

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

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

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

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

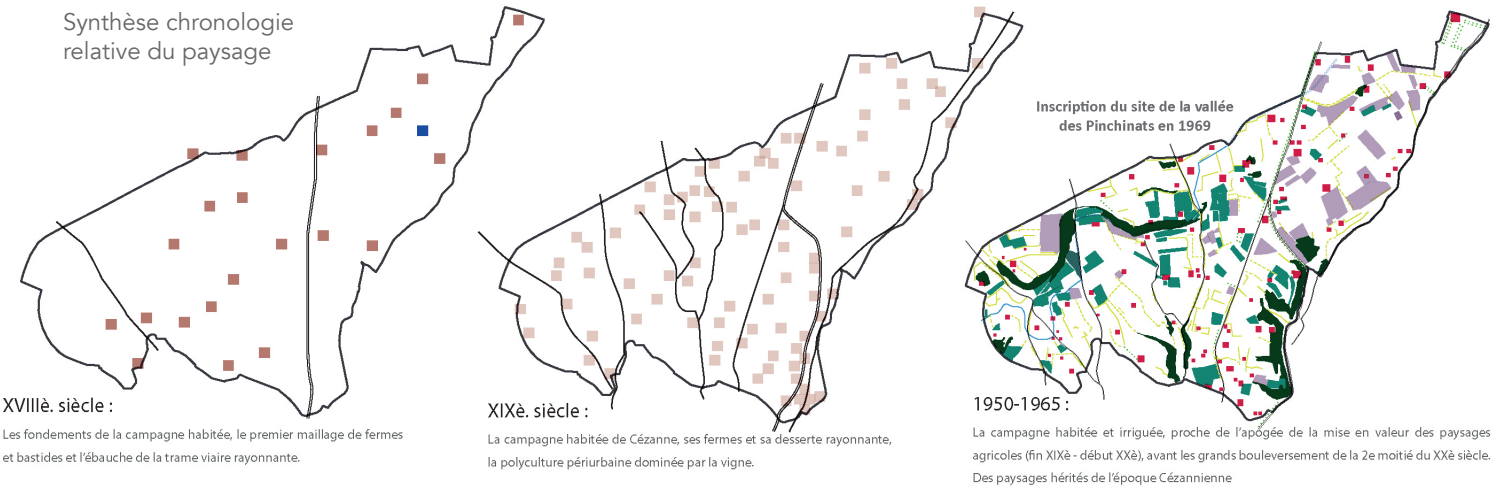
On note par ailleurs des dynamiques «inverses» qui brouillent les pistes, avec des recréations de jardins aux abords du bâti ancien, mais on peut supposer parfois, à certains décalages, qu'il s'agit de recompositions et recréations d'espaces extérieurs.





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

Synthèse chronologie relative du paysage



XVIIIè. siècle :

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

XIXè. siècle :

La campagne habitée de Cézanne, ses fermes et sa desserte rayonnante, la polyculture périurbaine dominée par la vigne.

1950-1965 :

La campagne habitée et irriguée, proche de l'apogée de la mise en valeur des paysages agricoles (fin XIXè - début XXè), avant les grands bouleversement de la 2e moitié du XXè siècle. Des paysages hérités de l'époque Cézannienne

1986 :

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

1995-2000 :

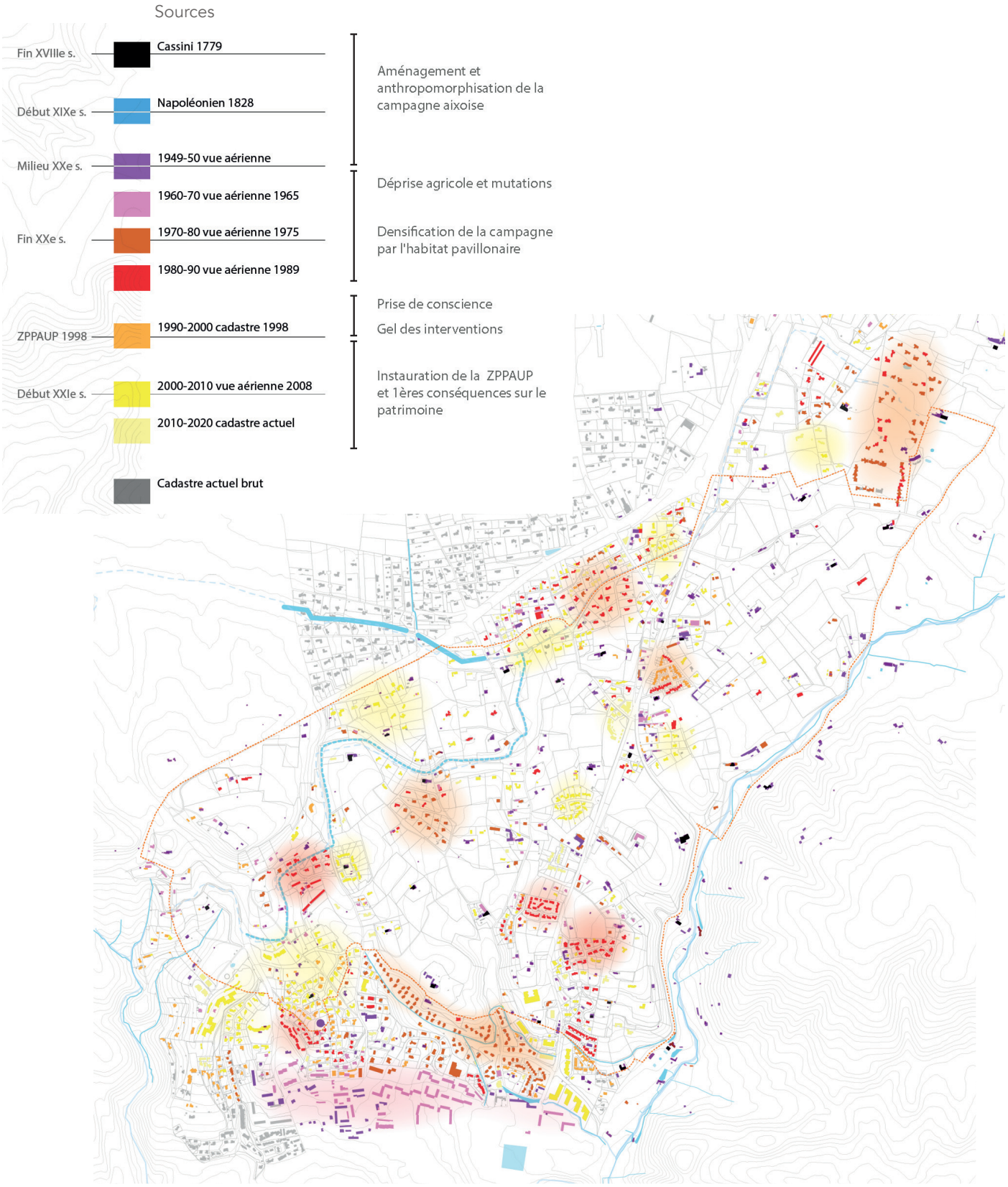
Le confinement de l'agriculture vestigiale à quelques enclaves, la transformation de la campagne habitée en aire résidentielle banalisée.

2023 :

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

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

Synthèse chronologie relative du bâti.



01.02- Synthèse des patrimoines

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

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

01.02.01- Les patrimoines structurants du grand paysage

A- Les éléments majeurs constitutifs du paysage

1 ➔ **Les deux séquences naturelles majeures du secteur sont :**

- Les coteaux d'Entremont-Banon

– Ils constituent un motif «signal». Ils dominent le bassin de Saint Donat et sont repérables en vues lointaines dans le grand paysage. Ils ont pu être moins boisés fin 19e et début 20e siècles lorsqu'ils étaient encore intégrés à des parcours d'élevage et/ou cultivés en petites parcelles étroites (oliveraies notamment), mais ont toujours présenté des séquences boisées sur les secteurs les plus accidentés.

– Les coteaux de Banon appartiennent à la même cuesta que les coteaux d'Entremont qu'ils prolongent vers l'Est. Ils dominent la séquence Nord du chemin des Lauves.



2 • Le vallon encaissé des Pinchinats

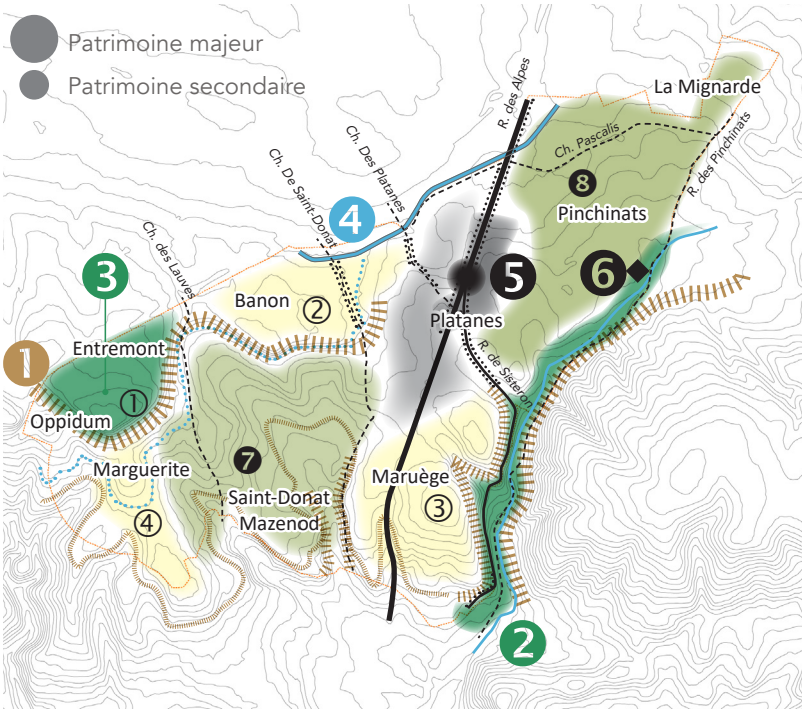
– Ruisseau des Pinchinats : La présence d'eau permanente est une caractéristique identitaire forte du vallon des Pinchinats dont les Aixois ont de tout temps recherché la fraîcheur.

– Ces coteaux boisés contribuent largement à l'appréhension du caractère singulier et frais du vallon des Pinchinats qui a perdu son caractère agricole, mais a su conserver un caractère non urbanisé prédominant. Ils ont pu être moins boisés fin 19e et début 20e lorsqu'ils étaient encore intégrés à des parcours d'élevage et/ou cultivés en petites parcelles étroites (oliveraies notamment) mais ont toujours présenté des séquences boisées sur les secteurs les plus accidentés. Ils accompagnent qualitativement la séquence-seuil d'entrée de ville par la RD96, route de Sisteron.

– Tous les espaces boisés du secteur ne présentent pas la même valeur patrimoniale. Certains boisements, historiquement peu mis en valeur par l'agriculture, ont toujours structuré la lecture des paysages, la répartition nature / agriculture : ce sont les coteaux les plus pentus et les fonds de vallons inondables et/ou trop humides. D'autres, les plus nombreux dans le secteur, sont issus de l'abandon des cultures et des dynamiques d'enfrichement : parcelles agricoles colonisées par les prunelliers, peupliers, pins d'Alep..., anciennes haies non entretenues et épaissies, fonds de parcelles nouvellement bâties. Cette deuxième catégorie ne présente pas un enjeu patrimonial du même ordre : non clôturés, ces espaces jouent un rôle important de refuge et de corridor écologique, mais ils sont sans rapport avec l'identité des paysages patrimoniaux traditionnels dont ils contribuent à faire perdre la lisibilité. Les espaces boisés classés du secteur protègent les boisements de la première catégorie.

– La route de Sisteron et la route des Pinchinats.

Schéma du patrimoine structurant le Grand Paysage



Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

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

Espace libre à dominante végétale

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

Cours d'eau ou étendue aquatique

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

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

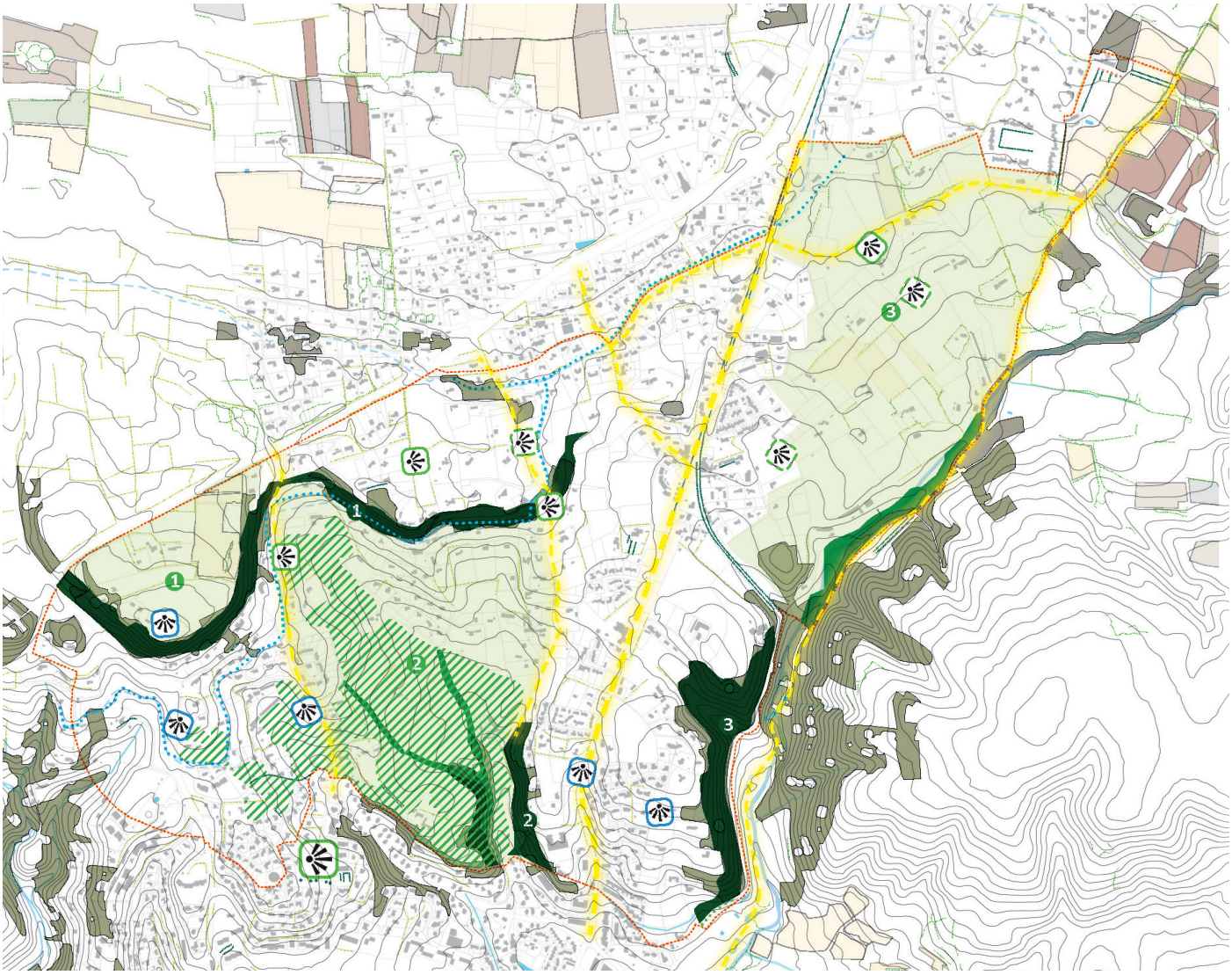
Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur

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

Inventaire initial patrimoine paysager PLU

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

Inventaire du patrimoine Grand Paysage




Route des Pinchinats


RD96 - route de Sisteron

3 ➔ L'écrin de l'oppidum

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


L'amanderaie de l'oppidum


écrin

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

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

• L'aqueduc Calèche

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

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

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




L'aqueduc de Calèche depuis le chemin Pascalis, dans un paysage ouvert

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

• Le point d'urbanité

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

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

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


Les alignements de platanes aux abords du coeur de hameau





❻ ➔ L'église Sainte-Anne qui émerge dans le secteur des Pinchinats

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


Église Sainte-Anne vue depuis la Sauvagine



B- Les éléments secondaires participant à la structuration du paysage

❼ ➔ Secteur des Pinchinats / La Mignarde

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


Champs en contre-bas du chemin Pascalis


L'église Saint-Anne vue depuis le cœur jardiné

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

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


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


Le chemin Pascalis

• Parc et jardins de bastide de la Mignarde

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


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


Double alignement d eplatanes menant à la ferme et au château

❽ ➔ Les cuvettes de Mazenod - Saint-Donat - Marguerite

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

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

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


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


Coteau de Saint Donat - Est depuis le chemin Mazenod

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

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


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

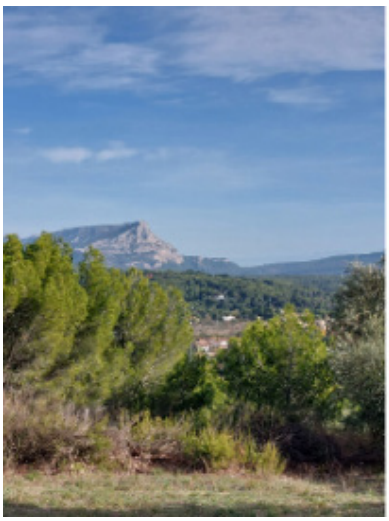

Le fourreau de chênes du chemin des Lauves


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


Mazenod : un chemin emprunté pour la promenade

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

①







② • L'oppidum, secteur en promontoire, permet des vues emblématiques sur le Grand Paysage : Sainte-Victoire, Massif de la Sainte-Baume et la ville d'Aix.

• Les vues depuis le chemin de Banon Sud vers la cuvette de Mazenod - Saint-Donat consistent en quelques fenêtres ponctuelles en lien avec le boisement des rives du chemin et des parcelles adjacentes, notamment depuis le tronçon piéton. Les vues depuis le chemin de Banon Nord portent jusqu'à la Sainte Victoire, avec des premiers plans champêtres très qualitatifs (prairies et cordons de chênes blancs de belle venue).





③ • Les vues depuis le chemin des Lauves aux abords de la bastide de Cassagne vers l'Étoile et aux abords de la campagne Crespi portent sur le secteur Nord de la cuvette de Mazenod - Saint-Donat, le coteau boisé de Banon et, au-delà vers l'Est, jusqu'à la Montagne Sainte Victoire.

④ • Le belvédère de Maruège sur la ville et la chaîne de l'Etoile s'est en grande partie refermé, avec l'enfrichement des bords de chemins et le boisement des parcelles des premiers et seconds plans, mais quelques ouvertures persistent notamment des vues sur l'Oppidum.

• Le belvédère de la Marguerite sur la ville et Gardanne n'a pas conservé son caractère champêtre et l'accessibilité s'est réduite (chemin privé). Ce site, connecté au centre ville via le «Terrain des peintres», constitue une étape vers le site d'Entremont et donne à admirer la vue cézanienne vers Sainte-Victoire.





01.02.02- Le patrimoine de la campagne habitée aixoise

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

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

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

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

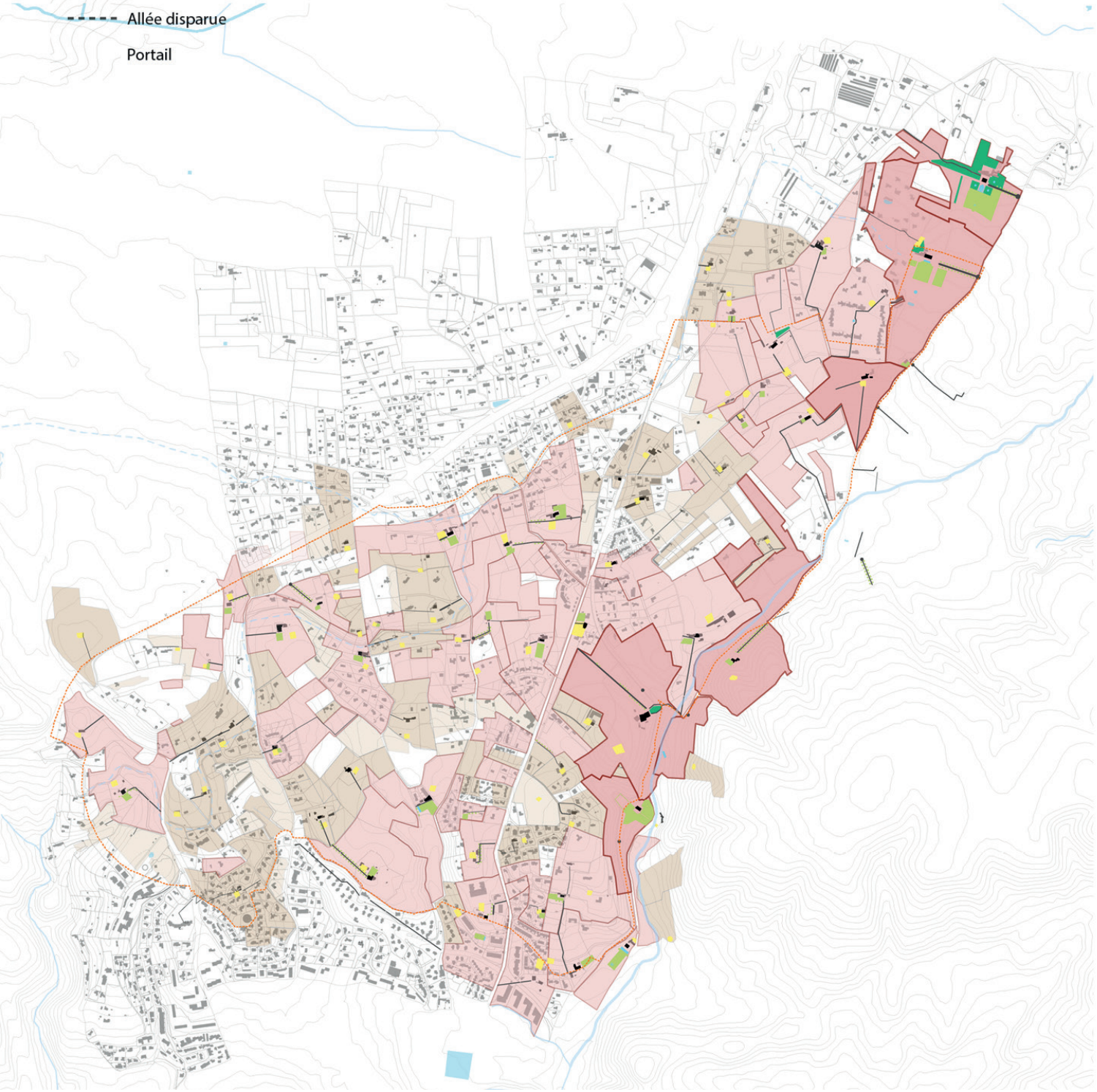
Puis, nous avons identifié l'étendu des parcelles contenant les bastides historiques (rose foncé), et avons souligné l'étendu des espaces non bâtis attenants (hachure rose). Cette lecture comparative montre clairement l'empreinte des anciens domaines dans le paysage et l'importance de leur préservation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

omaines depuis 1850

> Démembrement des domaines.

> Distinction caractère noble et rural, agrément et exploitation.

1830



> Pas de hiérarchisation des domaines.

> Enbourgeoisement du mas.

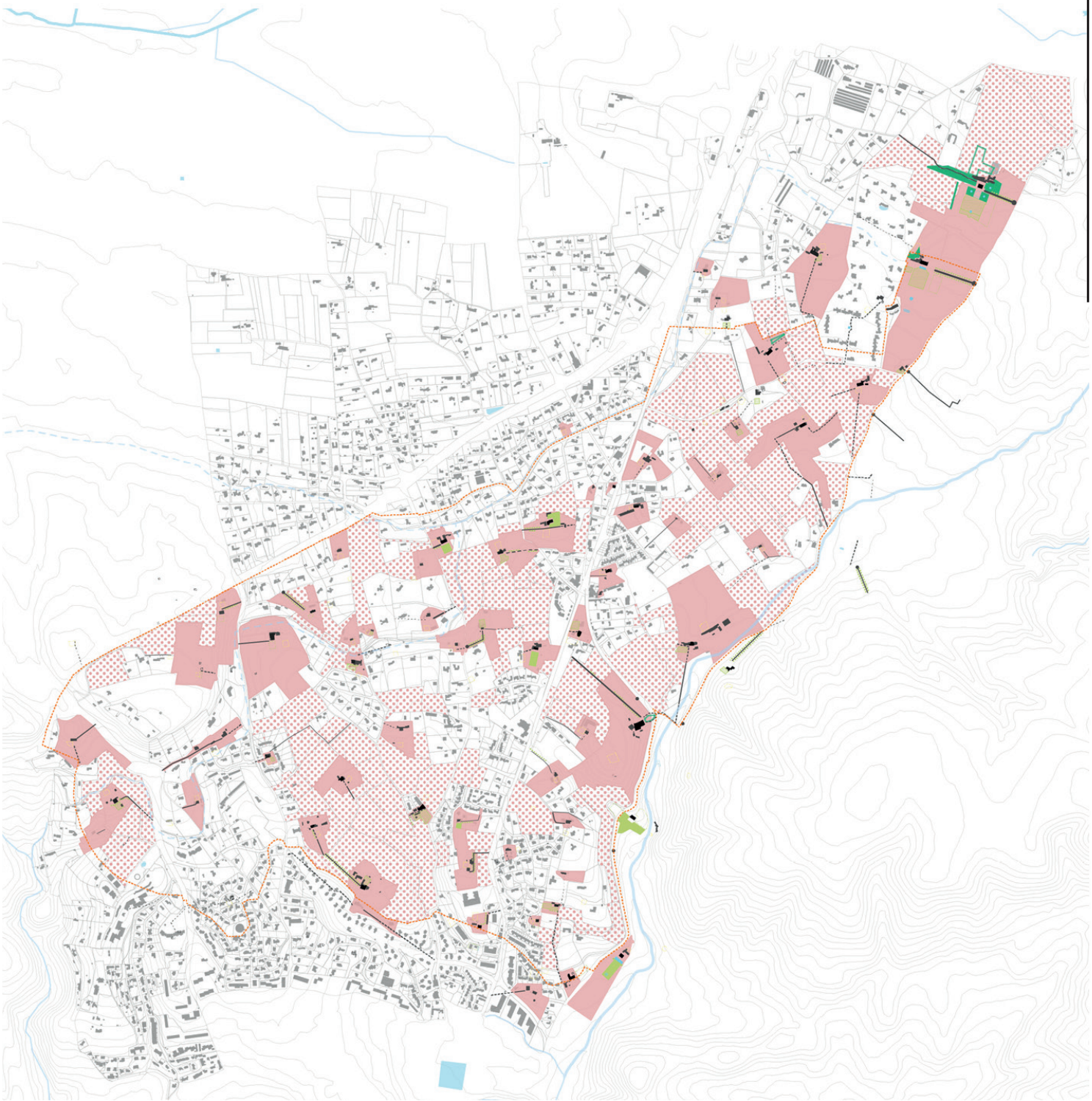
> Désorganisation et mitage par le pavillonnaire.

2023

Etat domaines 2023

Parcellaire occupé par la maison et les vacants

Espace non bâti attenant



➔ **Définitions**

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

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

• Caractère rural du Site Patrimonial Remarquable :

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

• Caractère patrimonial :

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

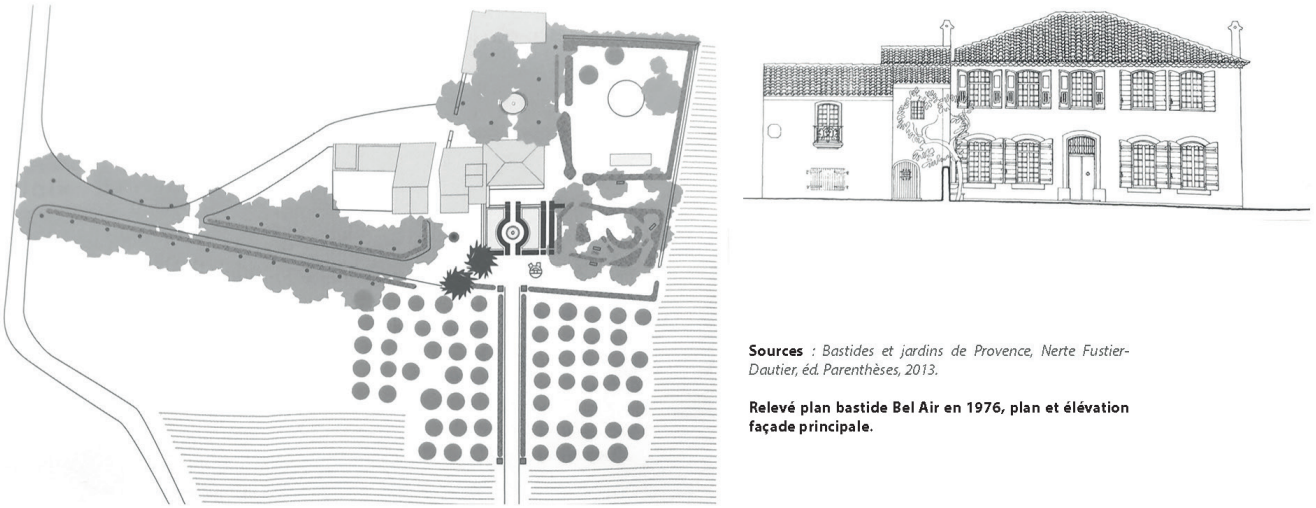
A- Le patrimoine bâti

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

Celles-ci répondent toutes deux, à la forme urbaine de la campagne habitée vu précédemment. Ce motif, né aux 17e et 18e 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 20e siècle avec l'introduction des Campagnes, puis subir des dénaturations importantes dues au démembrement des domaines sous la pression foncière aixoise (à partir de la deuxième moitié du 20e siècle), et au mitage des zones cultivées par le pavillonnaire. La déprise agricole est déjà bien avancée au milieu du 20e siècle et impose un changement de paradigme pour les domaines agricoles.

➔ **L'architecture civile à caractère noble et bourgeois**



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

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

• Grandes demeures, châteaux, pavillons

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

• Bastides

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

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

• Bastidons

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

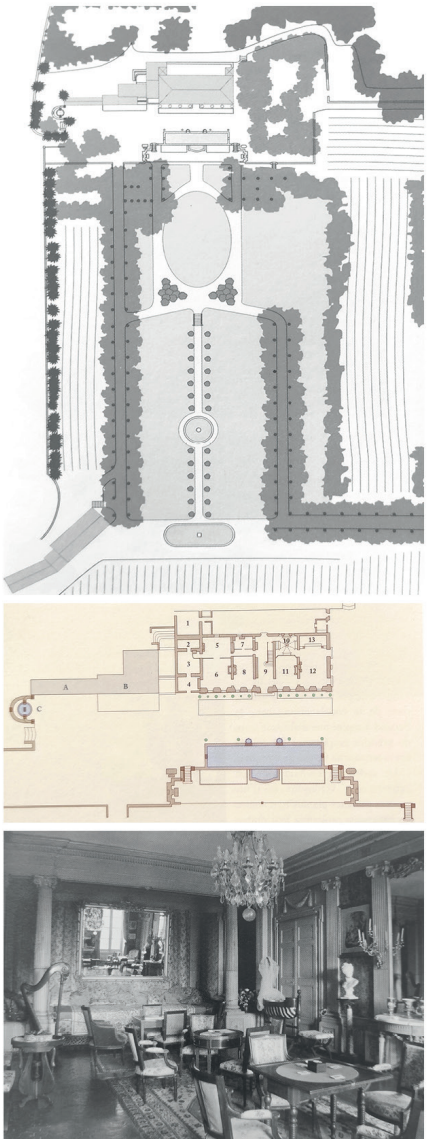
• Campagnes

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

Pavillon Lenfant



Bastide de la Mignarde, dit *"château"*

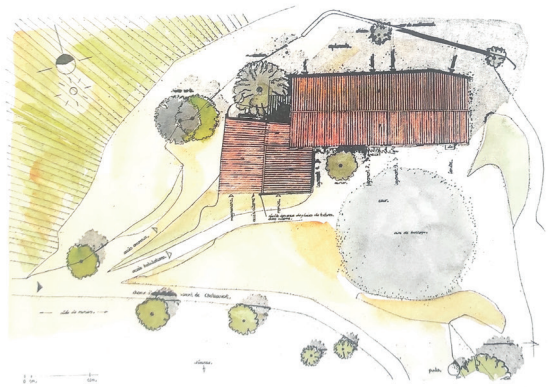


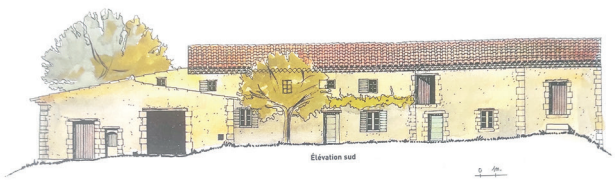
Bastide La Gaude



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

➔ L'architecture civile à caractère rural et agricole





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

Relevé d'une ferme du domaine de Jaumaresse à Châteauvert.

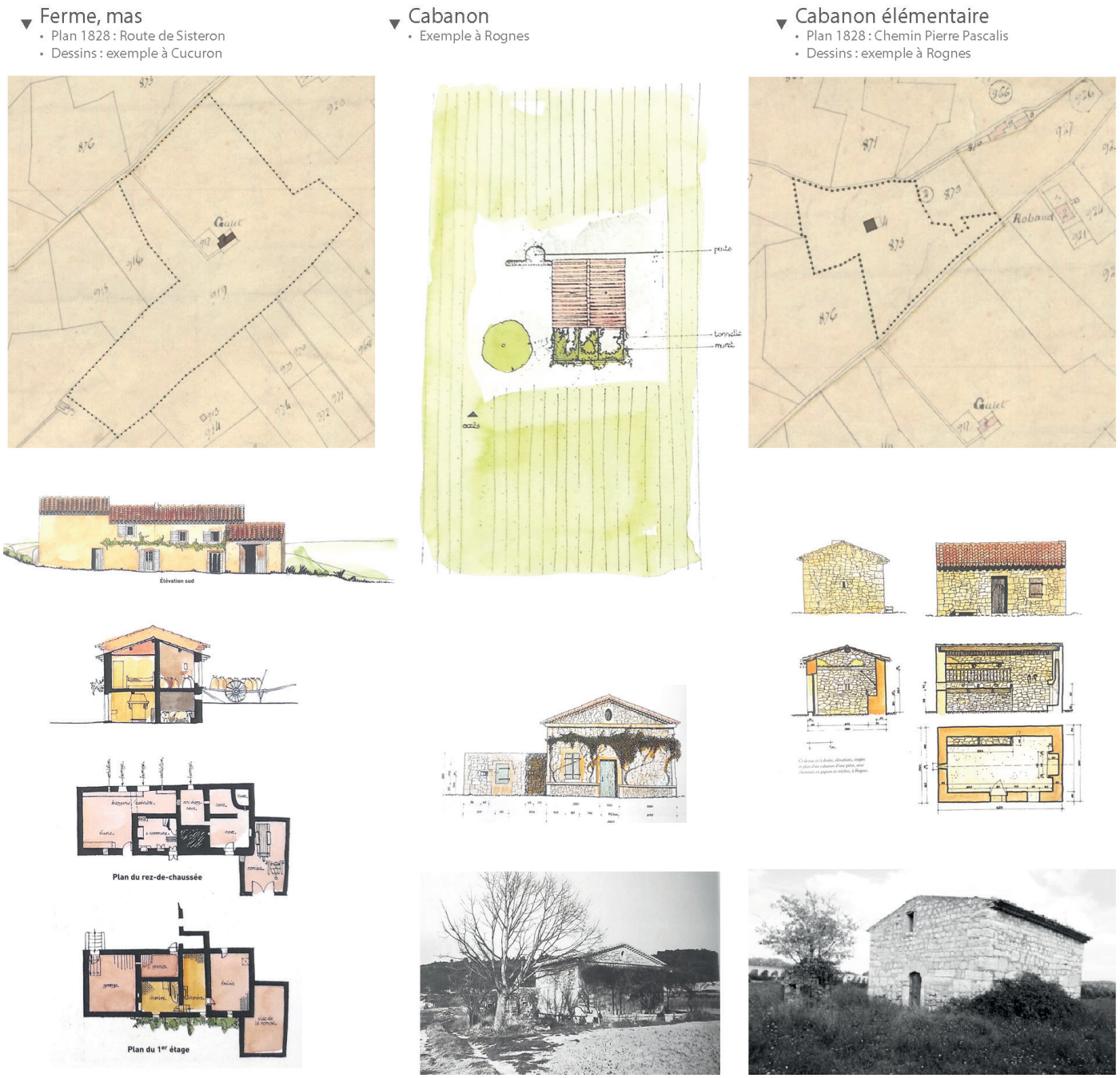
Illustrations : Jean-Luc Massot, Maisons rurales et vie paysanne en Provence, éditions Actes Sud, 2004.

• Les cabanons

Embryons d'une vie agricole sur des terres cultivées, il est nécessaire au paysan, obligé de parcourir des distances longues depuis son habitat. Il répond à des usages de stockage de matériel et offre un abri aux Hommes et aux bêtes. À proximité immédiate des villes, il reste modeste dans ses dimensions et sert de remise pour les outils. À partir du 19e siècle, il tend à devenir un lieu de résidence secondaire, une "maison des champs" pour profiter du dimanche. Son volume élémentaire orienté plein sud, 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

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



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

B- La composition des domaines

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

➔ Définition du domaine

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

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

Le cœur du domaine, la bastide et son jardin

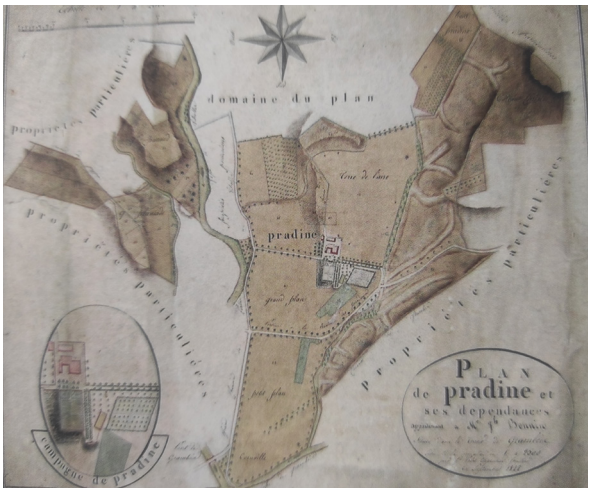


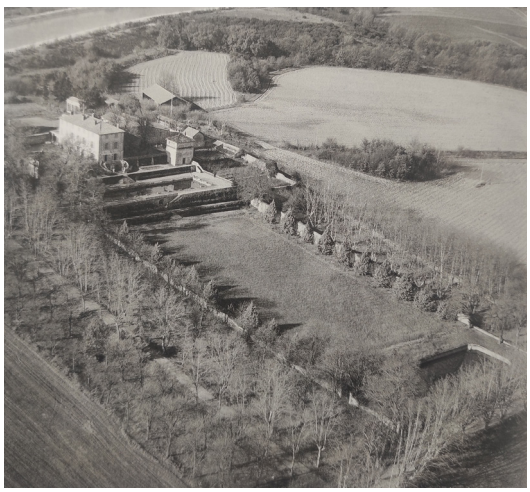
Implantation en promontoire



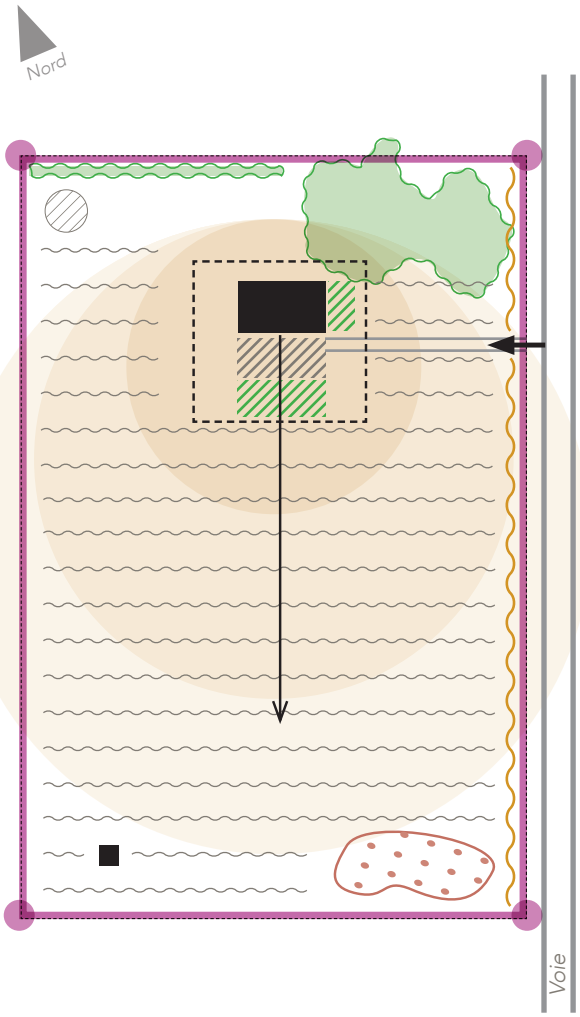
Espace ouvert, limites parcellaires peu marquées











Hiérarchisation des espaces

- Des espaces ouverts, des limites parcellaires peu marquées qui répondent à une nécessité de délimitation de la propriété et non de fermeture.

– Des clôtures basses (minérales et végétales), fossés, alignements d'arbres fruitiers ou vignes...

– Un bornage marqué et une continuité des limites sur le pourtour du domaine.

– Éventuellement un linéaire plus marqué cohérent le long des voies publiques.

- Une gradation claire de la nature maîtrisée vers la campagne agricole.
- Un cœur maîtrisé et jardiné proche de l'habitation. Variantes selon mas et bastide.
- Vers de vastes étendues cultivées. Des motifs agricoles de polyculture
- Des boisements ponctuels selon la géographie.
- Des haies hautes pour couper les vents dominants.
- Des terres non-arables.
- Un cabanon peut s'ajouter au cœur de la parcelle.
- Une aire de battage à l'abri des vents peut compléter le dispositif ou se trouver à proximité du bâti.

Environnement proche du bâti

- Une habitation au centre de la composition avec une façade maîtresse orientée au Sud. Les constructions peuvent être :

- une maison de maître de villégiature (bastide)

- un mas, cœur de l'exploitation agricole.

- des dépendances.

- Un espace libre à dominante végétale, jardinée ou exploitée,

– Un espace domestique «intime» plus ou moins délimité comprenant les constructions et :

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

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

- Un accès depuis une voie par une allée latérale à la maison. La mise en scène de l'accès peut être plus recherchée selon les variantes du mas et bastide.

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

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

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

Patrimoine environnement des bastides

Parcellaire occupé par la maison et les vacants

Espace non bâti attenant

Parc ou jardin de pleine terre

Parc et jardin de bastide signalé sur le CN documenté et préservé*

Parc et jardin de bastide signalé sur le CN - structures anciennes encore lisibles*

Parc et jardin de bastide / bastidon / ferme signalé sur le CN présentant des signes modeste d'un état jardiné ancien (arbres de première grandeur...)*

Bois d'agrément signalé sur le CN ou autre document ancien

Traces d'une ancienne aire signalée sur le CN (emprise)

Allée historique signalée sur le CN tracé complet / partiellement dévoyée

Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

Alignements de platanes routiers : ancienne route des Alpes / RD96

Autres alignements arborés routiers

Alignements arborés monospécifiques dans les parcs et jardins anciens*

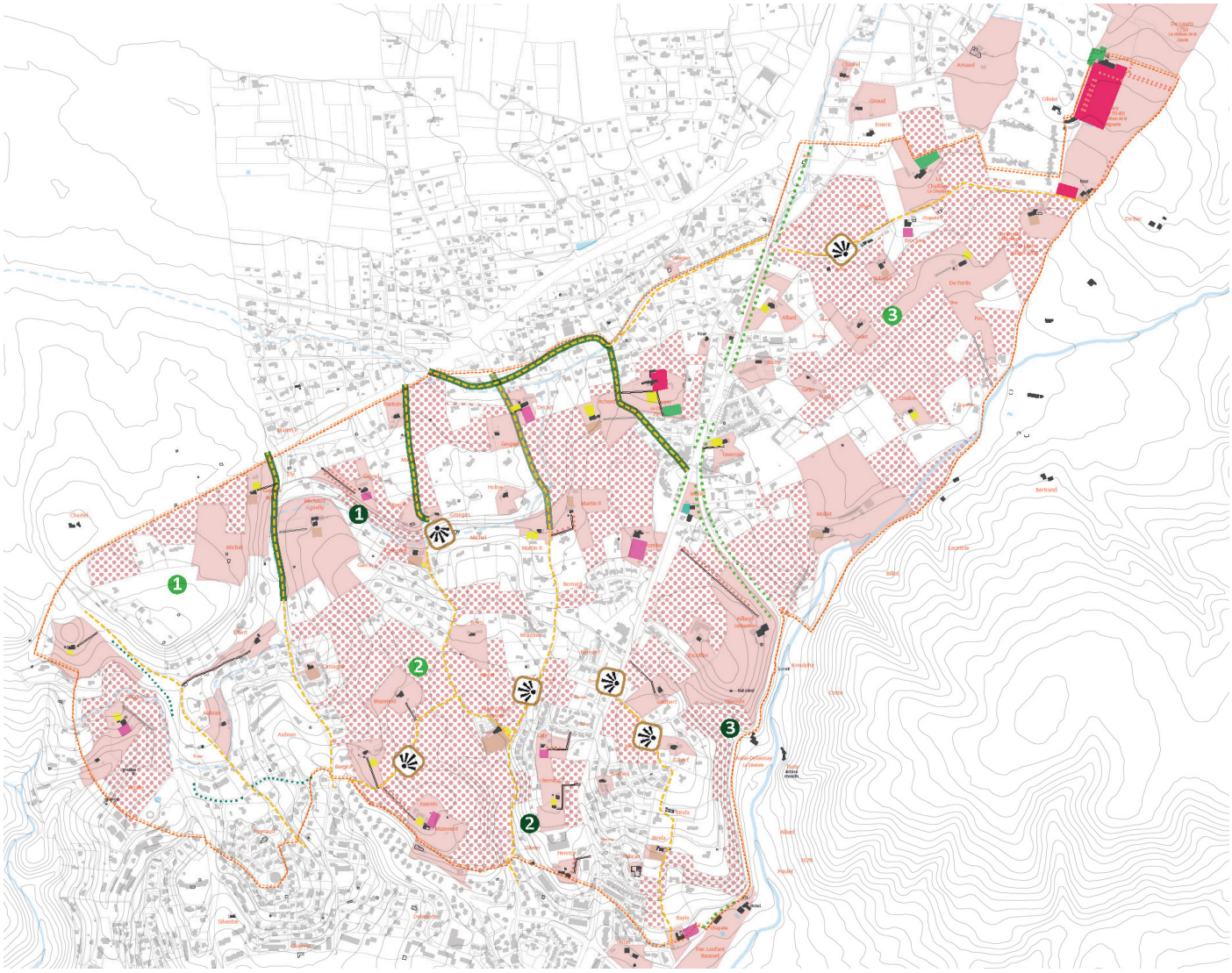
Haie de chênes pubescents, cordons arborés des bords de chemins

Chemin ruraux, petit calibre et accotement naturel

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

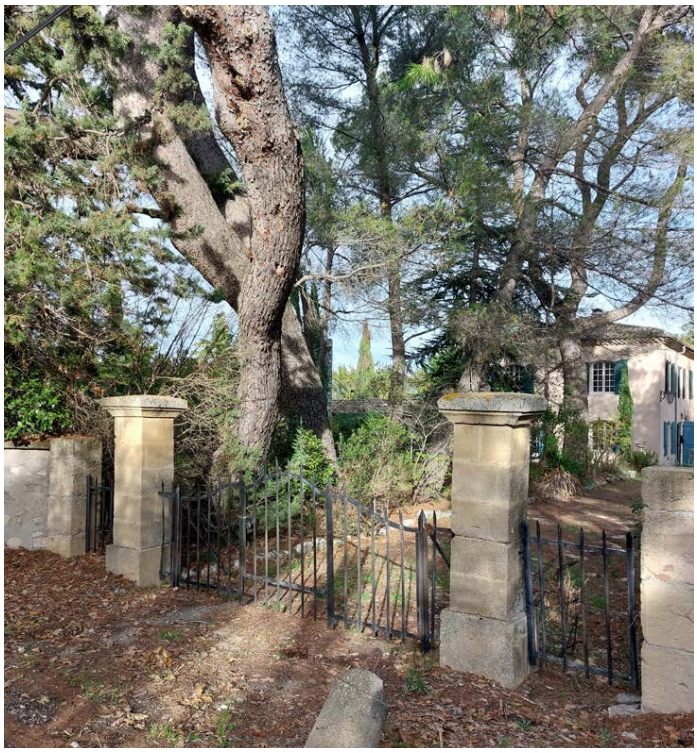
Vue largement ouverte sur un bassin visuel rapproché : cuvette de Mazenod Saint Donat / Entremont / les Arcades

Inventaire du patrimoine de la campagne aixoise habitée











01.02.03 - Le patrimoine paysager culturel cézannien

➔ La représentation de la campagne aixoise fin 19e

Paul Cezanne (1839-1906) est un peintre impressionniste qui a fait de la Provence et des environs d'Aix sa source d'inspiration favorite. Homme de son temps et grand marcheur, il sillonne les environs d'Aix-en-Provence à pied.

En 1883, il saisit le nouvel aqueduc Calèche dans son environnement, sans doute depuis la colline Keyrié. À la manière de Poussin, il s'inscrit dans la tradition du paysage classique, représentant un paysage ordonnancé, harmonieux, dans une conception «à la fois humaniste et cosmologique de la nature» (L.Lempereur, GeoArt, Le Monde Juin-Août 2023).

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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



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





Point de vue actuel depuis le terrain des peintres.

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

01.02.04 - Critères d'évaluation du patrimoine en présence

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

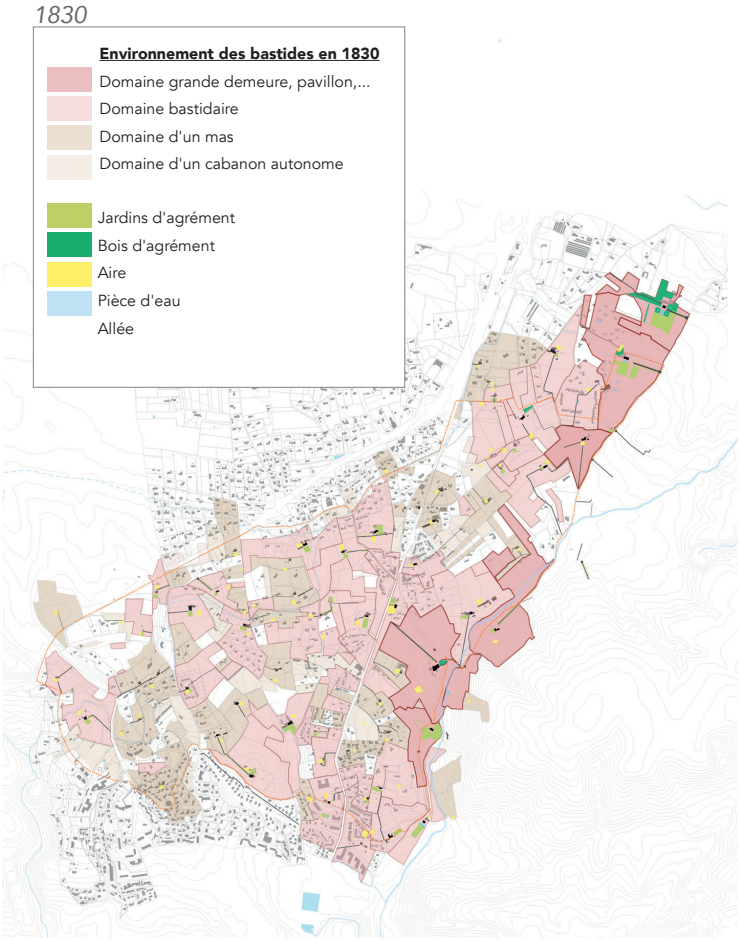
• Valeur d'ancienneté

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

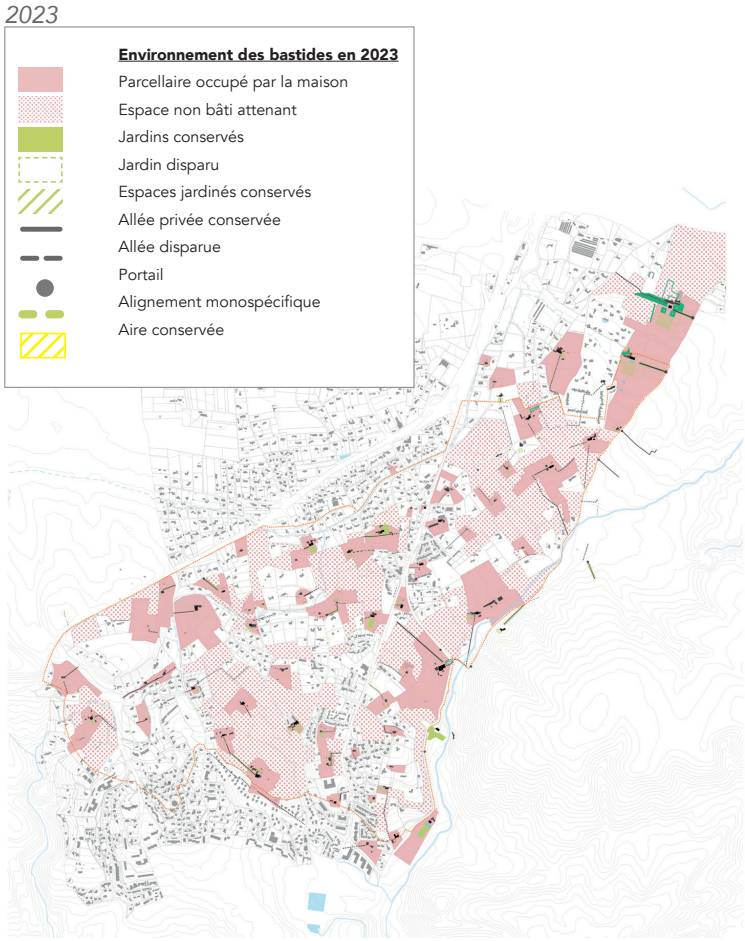


Exemple de la Chaillanne sur la carte de Cassini, le cadastre de 1828, la vue satellite google de 2023.
> Voir carte valeur d'ancienneté carnet graphique A3 planche 15.

1830



2023



• Valeur paysagère et d'ensemble

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

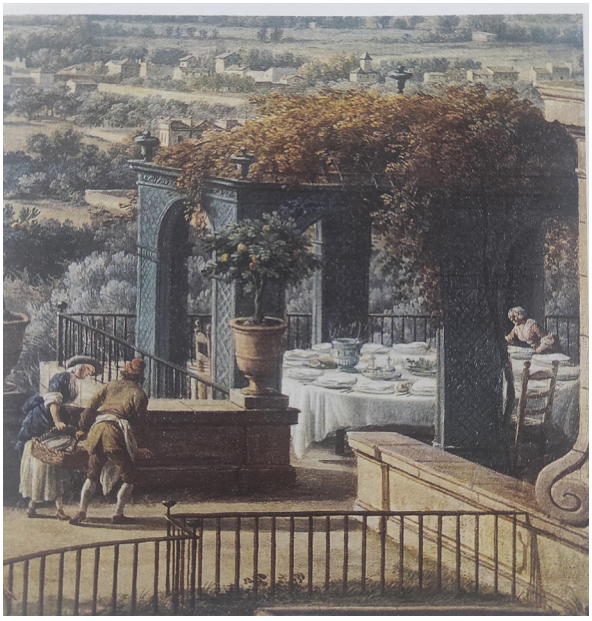
autour des bastides et mas répertoriés permet d'évaluer l'intérêt patrimonial selon la valeur d'ensemble. Ce critère permet de vérifier si l'étendu du domaine de 1830 est conservé dans ses dimensions et dans ses motifs généraux.

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

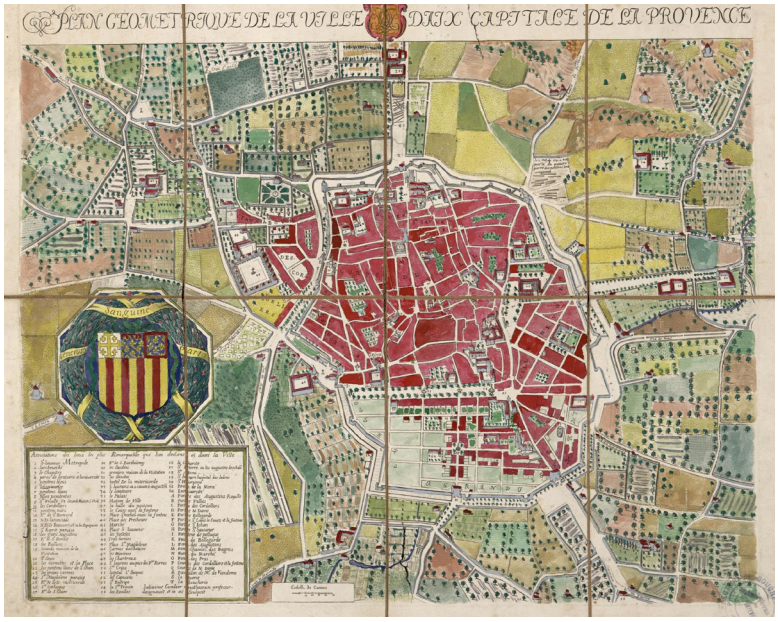
Elle est définie plus loin par type au regard des motifs inhérents à ces édifices.

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

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



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



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



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

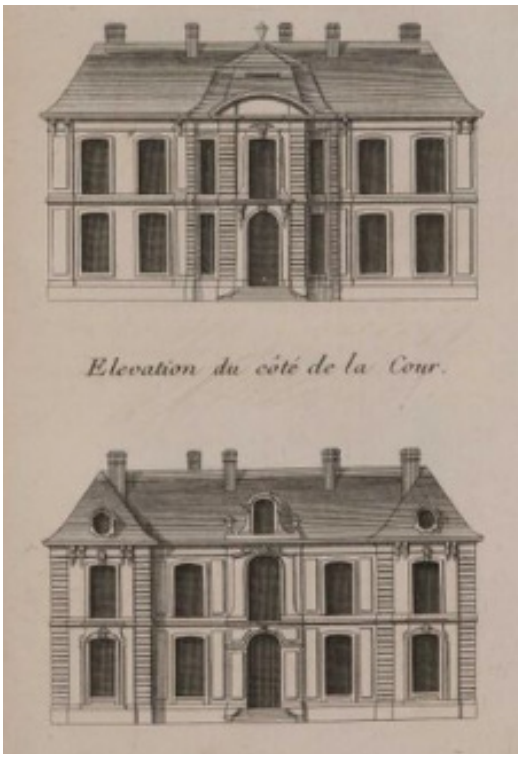
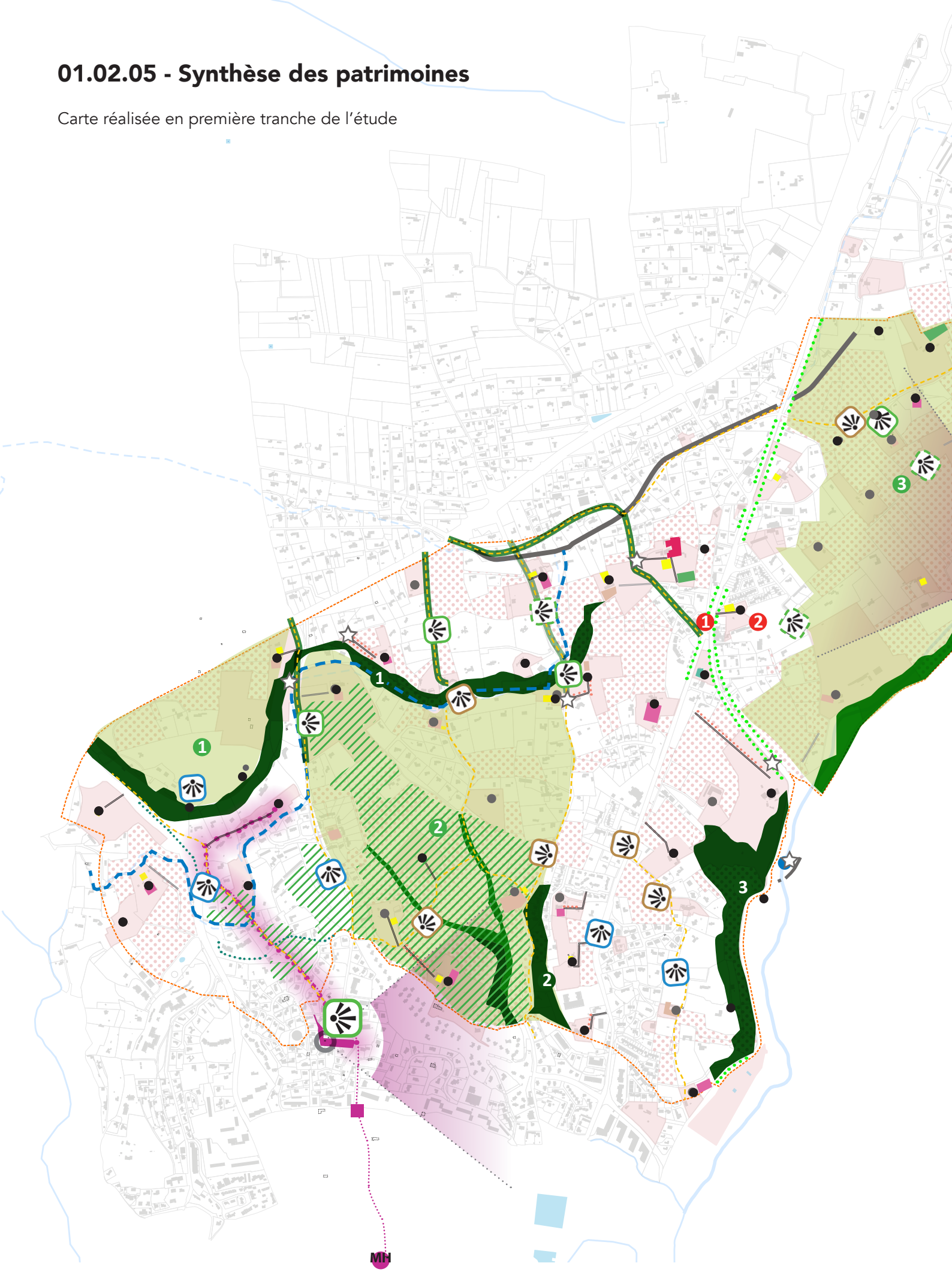
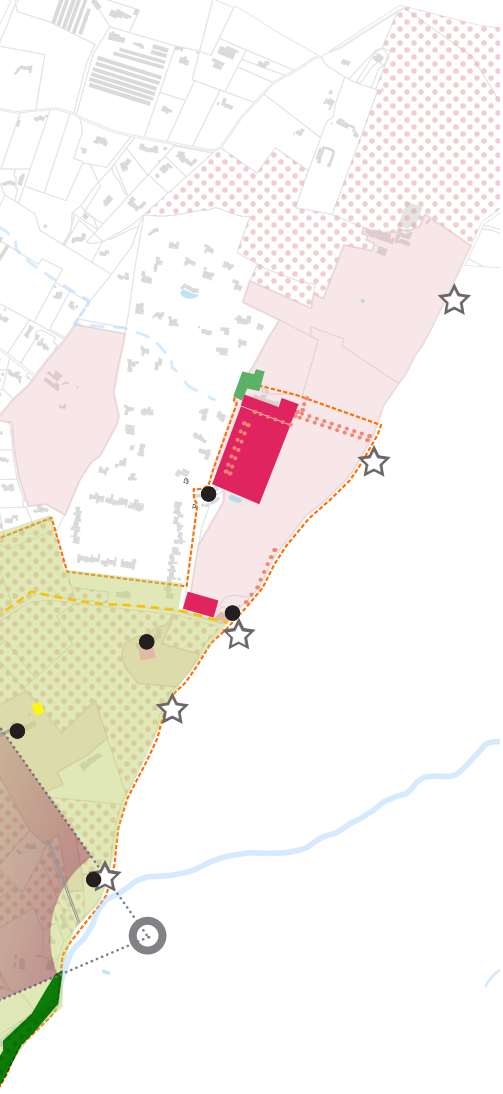


Illustration de "L'Art de bâtir des maisons de campagne", Charles-étienne Briseux,1743.

01.02.05 - Synthèse des patrimoines

Carte réalisée en première tranche de l'étude





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
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 dévoyée

Espace libre à dominante végétale
1 Écrin de l'oppidum d'Entremont
2 Ancien «secteur cœur de Saint-Donat
3 Ancien «secteur cœur des Pinchinats

Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble
Alignements de platanes routiers : ancienne route des Alpes / RD96
Autres alignements arborés routiers
Alignements arborés monospécifiques dans les parcs et jardins anciens
Ripisilve
Haie de chênes pubescents, cordons arborés des bords de chemins
Chemin ruraux, petit calibre et accotement naturel

Espace vert à créer ou à requalifier
Corridor naturel et agricole de Mazenod - Banon - Saint Donat
Chemin et terrain des peintres, points de vue peintures cézanniennes.

Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier
1 Le boulodrome des Platanes
2 Les stationnements autour de l'école des Platanes

Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur
Vue panoramique vers la ville et/ou Gardanne / l'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 à protéger (façades, toiture, etc.)
Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
Élément extérieur particulier (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)

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

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

01.03- Inventaire du domaine privé

01.03.01 - Méthodologie

➔ **Ressources et données historiques, iconographiques et géographiques.**

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

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

• Les bastides et leurs domaines :

– Le plan Vallon de 1696 relate d'une première bastide le long de la vallée des Pinchinats.

– La carte de Cassini de 1779 figure déjà une trentaine d'entités nommées dont la position est reportée (report relatif) sur le cadastre actuel en considérant les appellations de 1828.

– Les cadastres Napoléoniens de 1828 et les états de section ont révélé précisément l'emprise des édifices au début du 19e siècle et les motifs bastidaires encore en place (allées, jardins, pièces d'eau...).

– Les vues aériennes de 1949 et 1950 montrent, plus d'une centaine d'années plus tard, le peu de modifications qu'ont connu les domaines. Nous avons donc fixé à cette date la notion de 'construction ancienne'.

– Les ressources suivantes, principalement les vues aériennes et satellites, permettent d'identifier les extensions, démolitions ou dénaturations subies par ces édifices, ainsi que les constructions nouvelles ('récentes').

En complément :

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

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

• La campagne jardinée :

– Les cadastres Napoléoniens de 1828 et les états de section permettent une lecture fine du territoire, tant dans la composition des domaines que l'affectation des parcelles. Les motifs des domaines sont également retranscrits (allée, aire de battage, ...). On lit alors bien les divisions des domaines initiaux et le morcellement des parcelles agricoles suite à la Révolution Française et la division entre la bastide et le mas. La lecture des registres a également révélé le type de culture sur le secteur.

– Les œuvres de Cezanne nous renseignent précisément sur la morphologie du paysage et ses motifs caractéristiques une œuvre figure l'aqueduc et la campagne alentours (1883), et l'œuvre 'Mont Sainte-Victoire' (1902-04) donne à voir en premier plan le secteur sud du SPR.

– Le plan topographique du secteur d'Aix par l'armée allemande de 1936 et les vues aériennes de 1949, 1950, offrent une image précise de l'état de cette campagne où 5 fermes sont dénombrées au cœur de Saint-Donat et à Maruège.

– Les vues aériennes plus récentes de 1969, 75, 86, 89, et la carte IGN permettent de lire les importantes transformations du paysage et l'implantation des lotissements venant miter les anciens domaines bastidaires. Les vues satellites plus récentes montrent explicitement les conséquences de la ZPPAUP sur ce secteur.

En complément :

– Le plan géométrique de la ville d'Aix capitale de la Provence par Louis Cundier de 1680 , et le plan de 1741, illustrent parfaitement la campagne habitée et jardinée à proximité du centre urbain. D'autres sources, comme des photographies de Claude Gondran (1860-1913) permettent d'apprécier la polyculture toujours présente à la fin du 19e siècle.

– Les plans pour la construction de la route des Alpes de 1775-84, la carte routière et agronomique du département de Bonnet en 1864, le plan du canal du Verdon de Tournadre, et la carte d'état Major de 1866, montrent la modernisation du réseau et l'innervation du territoire.

– L'importation des couches Lidar a permis de compléter la connaissance du territoire : présence de mur de soutènement, structure paysagère ancienne, etc ...

➔ Visites

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



Localisation des propriétés visitées


❶ *Campagne Mistral*


❷ *Mas Boyer*


❸ *Bastidon La Sauvagine*


❹ *Mas Gespier*


❺ *Bastidon Holive*


❽ *Bastide La Séguirane*


❻ *Bastidon Pontier*


❼ *Bastidon Mazenod*

01.03.02 - Typologie des espaces

➔ Évolutions des domaines et état actuel

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

• Des divisions

– Découpage simple en deux propriétés.

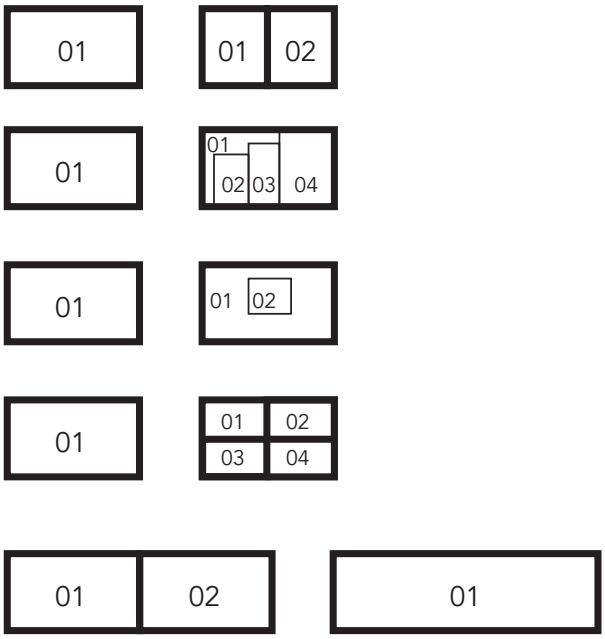
– Démembrement : division de la plein propriété en nue-propriété et Usufruit (cas de donation et succession).

– Création d'une enclave, d'une parcelle isolée.

– Création d'un lotissement : découpage de fractions régulières, pouvant être irriguées par une voie, avec l'objectif d'une affectation à un nouveau preneur.

• Fusion, remembrement

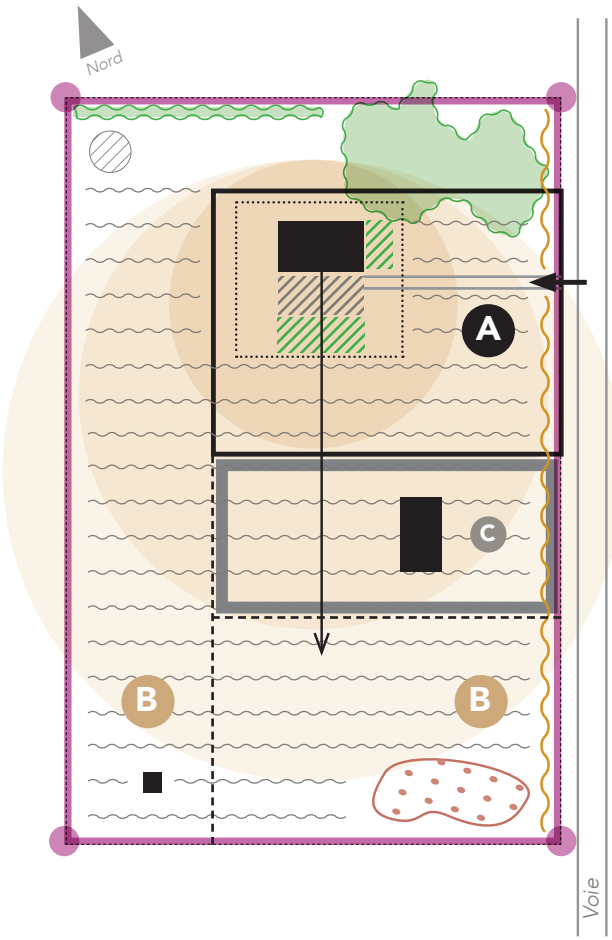
– Regroupement de plusieurs parcelles en une nouvelle.



➔ Catégorisation des espaces actuels

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

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



Ancien bornage du domaine

Parcelle mère A

Parcelle non bâtie

Parcelle nouvellement bâtie

➔ **Définition et composition de la typologie parcellaire**

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

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

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

- *une maison de maître de villégiature (bastide)*
- *un mas, cœur de l'exploitation agricole.*
- *des dépendances.*

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

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

- Un espace extérieur minéral qui prolonge l'espace habité et aire de battage.
- Un espace extérieur jardiné, pour les besoins du ménage et/ou l'agrément.

> Un espace d'exploitation agricole

> Des terres non arables.

> Des boisements d'agrément.

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

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

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

d- Un espace d'exploitation agricole :

> Terres non arables

> Des boisements

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

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

C- Parcelles nouvellement bâties

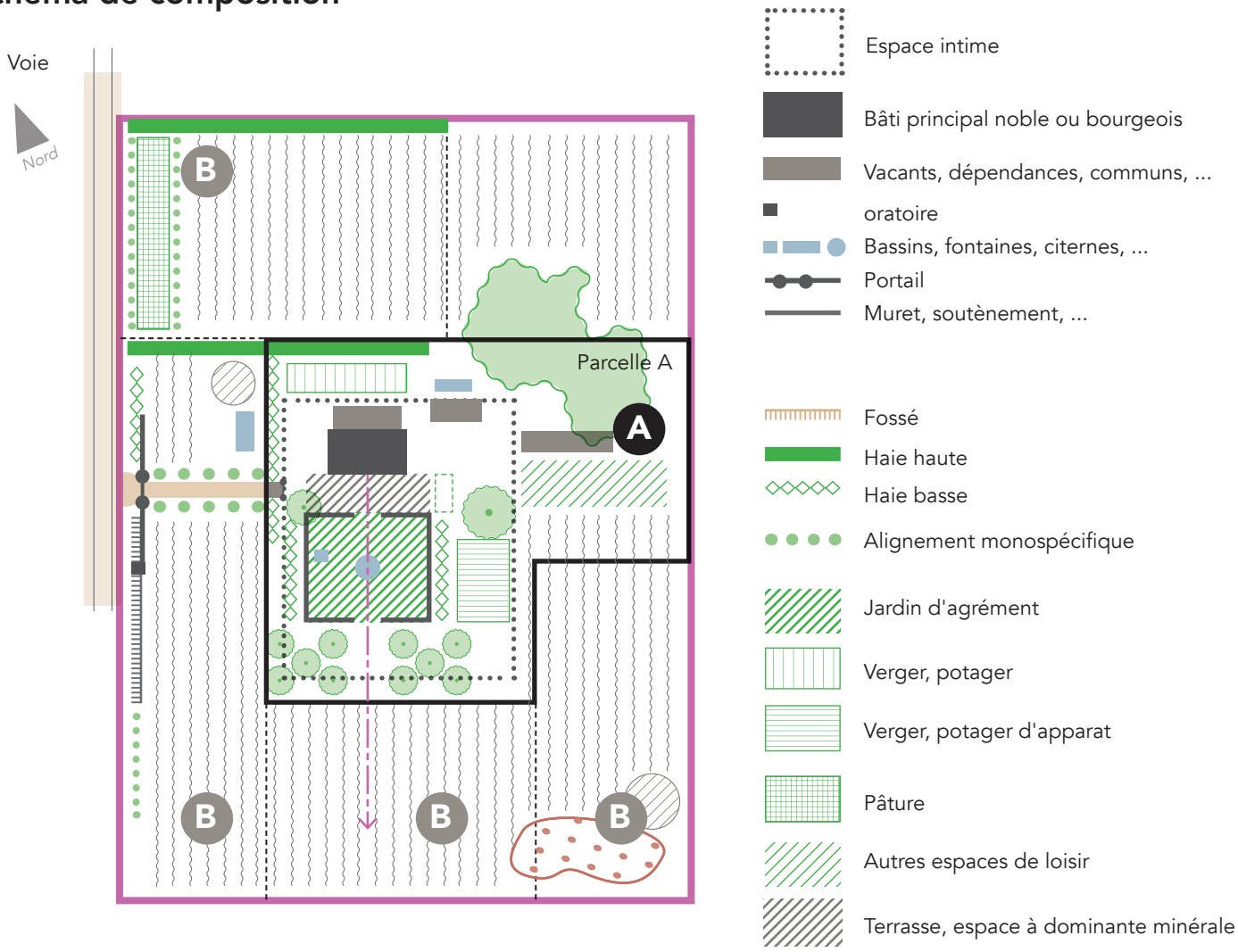
Issues de l'évolution des domaines, comportant une construction bâtie après 1950.

01.03.03 - Caractérisation des parcelles A, B, C

A. Parcelle mère bâtie à dominante végétale, A

➔ **Parcelle A variante a _ Bastide**

Schéma de composition



Ancien domaine bastidaire

Délimitations

- Sur la voie publique, linéaire d'apparat en continuité du portail monumental
- Fossé, canal, bancs de rochers, tertre, murailles, clapiers...
- Cordons d'arbres fruitiers, haies, rives, quadruple rang de vignes

Parcelle A, parcelle bâtie comportant la construction ancienne

Espace de présentation au sud

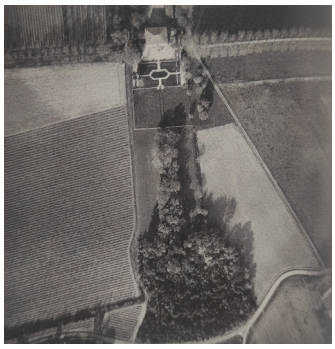
Espace dévolu aux domestiques et aux besoins du ménage au Nord

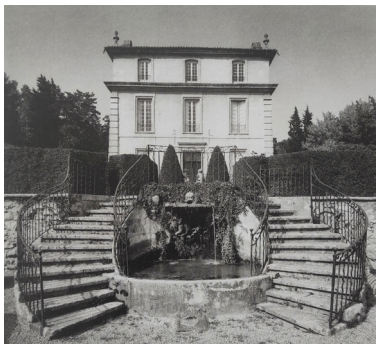
Parcelle B, parcelle non bâtie, ancienne terre agricole encore exploitée ou non

Planche illustrative

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

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






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






Entrée monumentalisée




Allée latérale menant à l'espace domestique




Oratoire



Puits, communs, chapelle



Potager et dépendances



Quinconce



Tèse



Chapelle, bassin



Jardin ordonnancé




Espace domestique jardiné et terre exploitée




Caractéristiques

➔ **Une habitation au centre de la composition avec une façade maîtresse**

L'habitation est composée de :

_ Construction principale

_ Constructions annexes

- *Pigeonnier*
- *Chapelle*
- *Communs, dépendances*
- *Jardins d'hiver, serres...*
- *Mas du métayer*
- *Vacants nécessaires à l'exploitation, granges, bergeries, etc.*

Position du bâti sur la parcelle

_ *au cœur de la parcelle.*

_ *génère souvent un axe de symétrie.*

_ *en surplomb du paysage.*

_ *orienté Sud-Est.*

Position du bâti sur la parcelle

_ *au nord de la construction principale.*

_ *ou à distance de part et d'autre.*

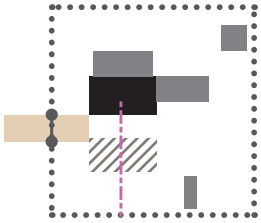
_ *parfois accolé sur le pignon de la construction principale en conservant un caractère secondaire dans sa morphologie.*

➔ **Un espace libre à dominante végétale, jardiné ou exploité**

Caractéristiques générales :

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

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



a- Un espace domestique "intime" délimité

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

Il comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> un bois, bois d'agrément : à l'arrière ou à côté de l'habitation (hors bois d'agrément Séguirane).

> autres espaces de loisirs : tèse, labyrinthe, allée de promenade, etc..

b- Un espace d'exploitation agricole dont terres arables

> Des terres de culture pérenne

> Des terres non arables

> Une aire de battage

> Un cabanon

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

> accès depuis l'espace public :

- par un portail monumental avec un "parvis"minéral
- allée latérale à la façade principale de l'habitation :
- *pouvant être bordée d'alignements monospécifiques.*
- *Chemin au caractère agricole : terre battue.*

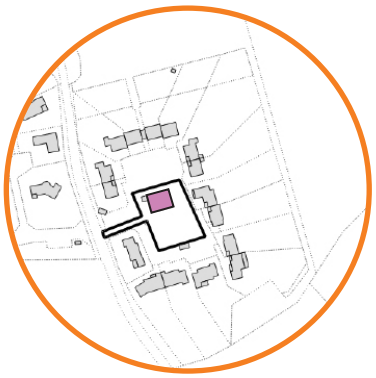
> La limite avec l'espace public peut être scénographiée :

- Alignement de fruitiers, arbres d'apparat,...
- Un oratoire le long de la voie.

Dénaturations

Parcelle mère actuelle

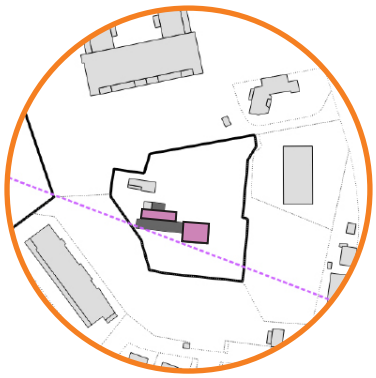
Bastide ou bastidon



Bastide Cassagne

Cas d'enclavement

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



Bastide Henricy

Cas de décomposition

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



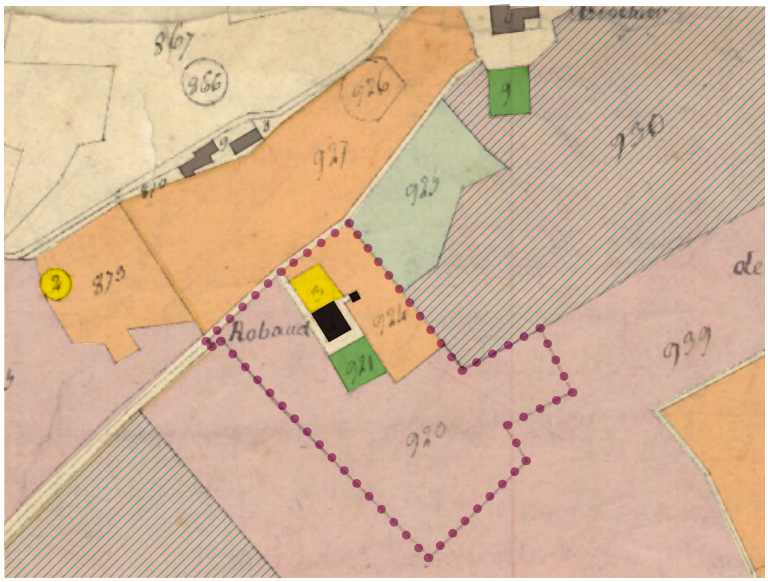
Bastidon Saint-Donat Mouret

Cas de division

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

Domaine type autour d'un bastidon

"La Sauvagine"



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



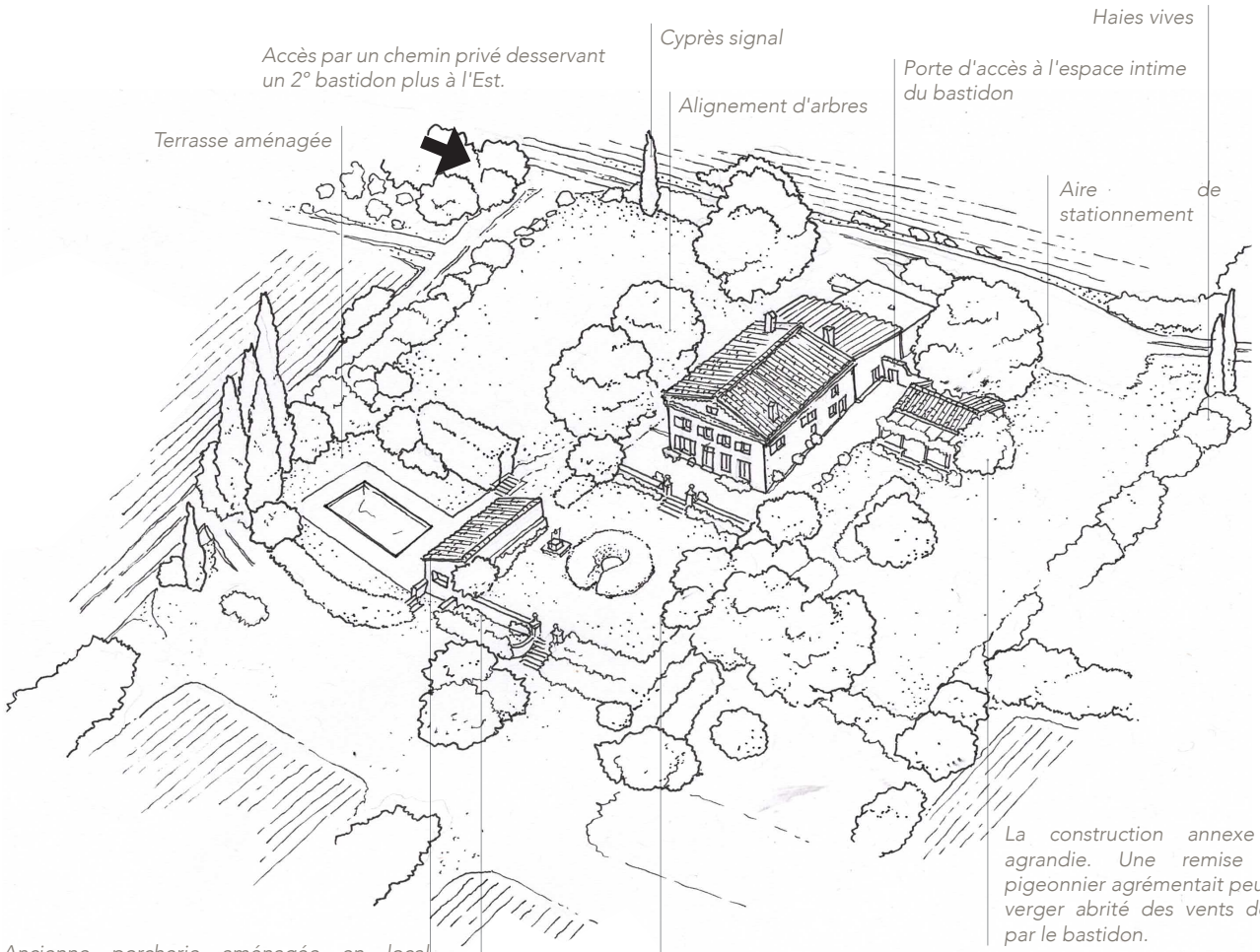
Vue aérienne de 1949, geoportail.com

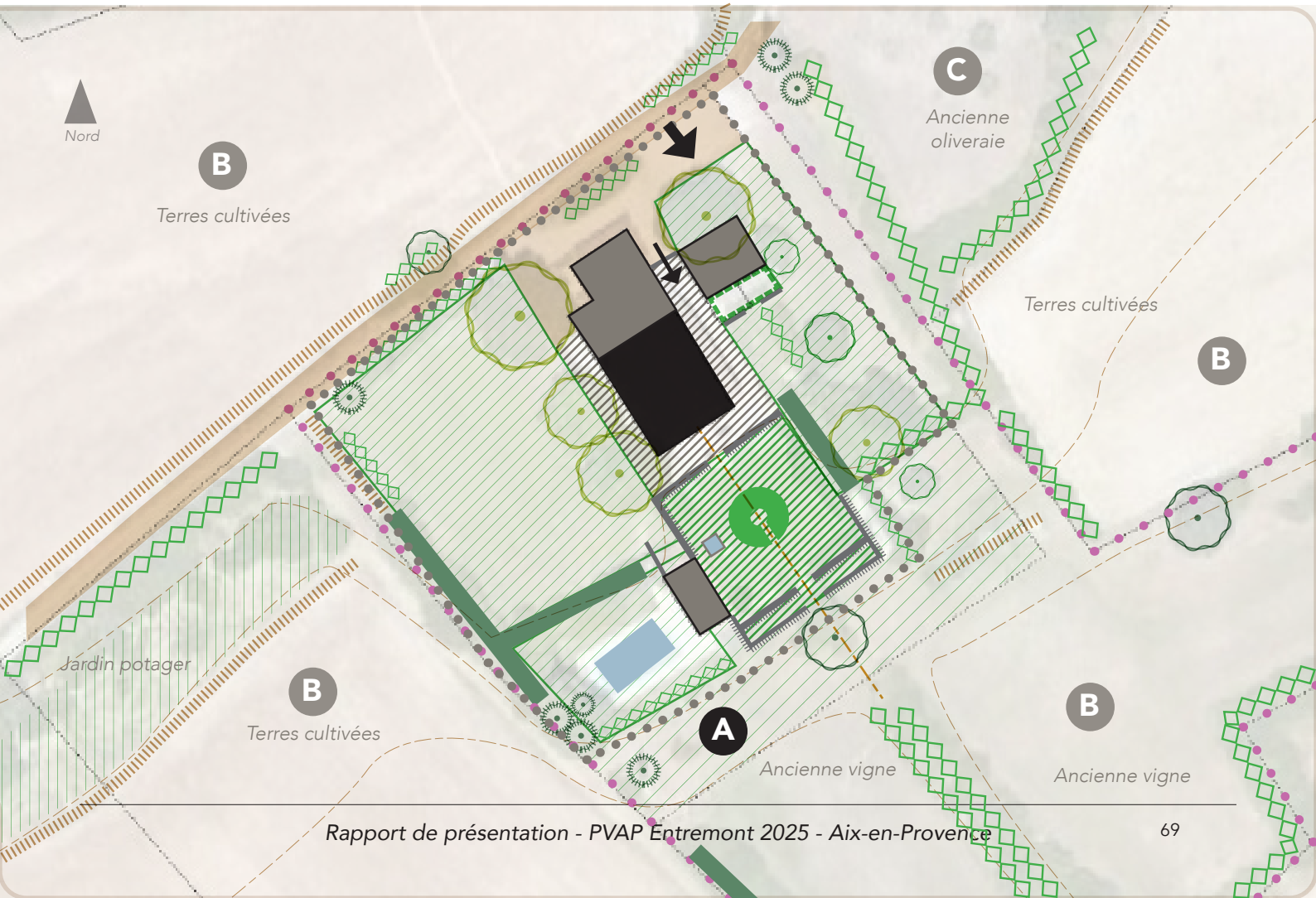
L'accès était encore situé à l'Ouest.

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

Analyse du domaine au regard des principes de composition schématique

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

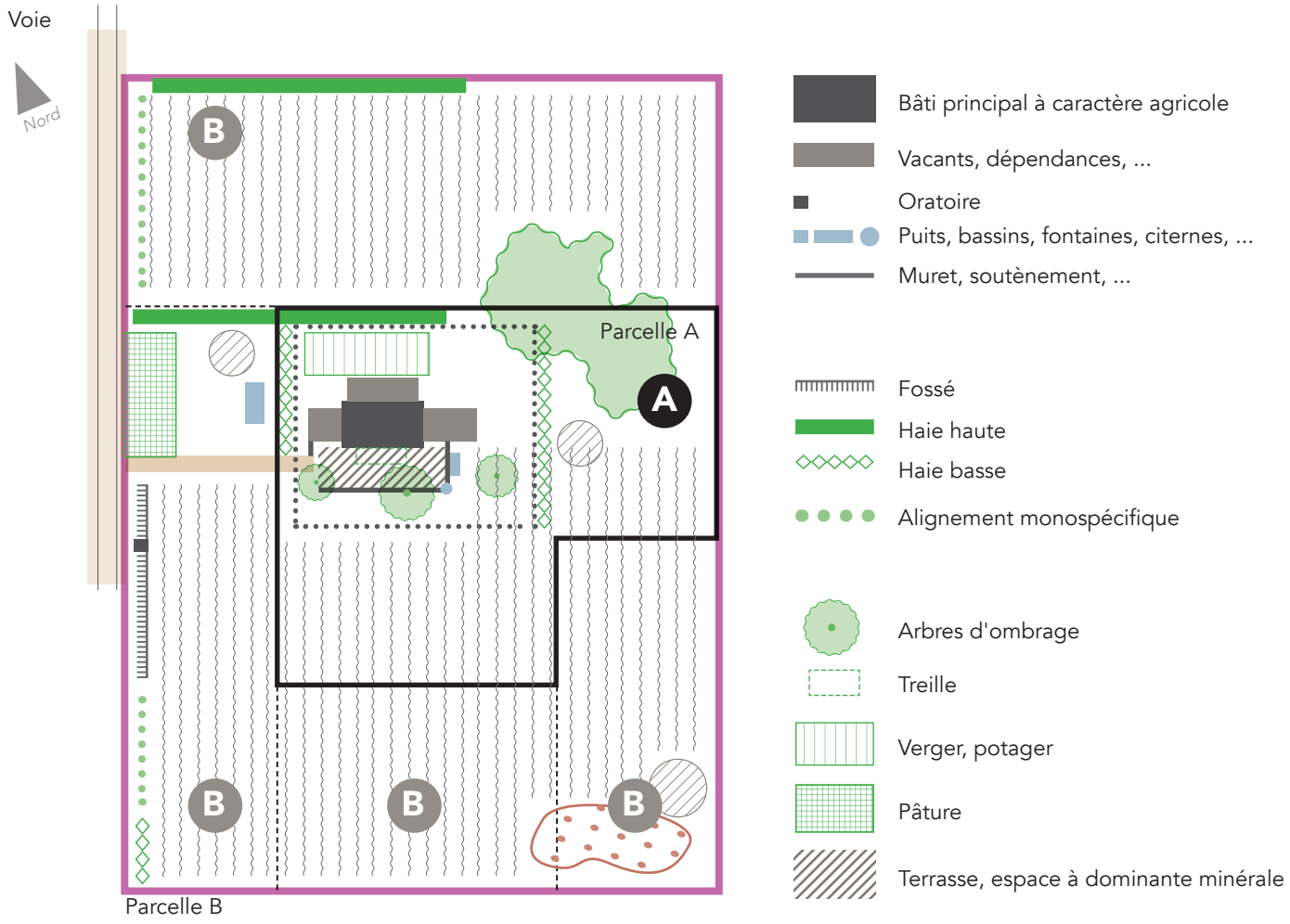

Haies vives
Cyprès signal
Accès par un chemin privé desservant un 2° bastidon plus à l'Est.
Porte d'accès à l'espace intime du bastidon
Alignement d'arbres
Terrasse aménagée
Aire de stationnement
La construction annexe a été agrandie. Une remise ou un pigeonnier agrémentait peut être un verger abrité des vents dominants par le bastidon.
Ancienne porcherie aménagée en local technique et cuisine d'été.
La terrasse aménagée en piscine, accueillait peut être un potager.
Mur de soutènement
Jardin d'agrément composé et clos
Parterre engazonné, buis taillé


Nord
B
Terres cultivées
C
Ancienne oliveraie
Terres cultivées
B
Jardin potager
B
Terres cultivées
A
Ancienne vigne
B
Ancienne vigne

A. Parcelle mère bâtie à dominante végétale, A

➔ **Parcelle A variante b _ Mas**

Schéma de composition



Ancienne exploitation d'un mas

Délimitations

- Fossé, canal, bancs de rochers, tertre, murailles, clapiers...
- Cordons d'arbres fruitiers, haies, rives, rangs de vignes

Parcelle A, parcelle bâtie comportant la construction ancienne

Espace à usage de l'exploitation au Sud

Espace dévolu aux besoins du ménage au Nord

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

Planche illustrative

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

Mas au cœur de l'espace agricole



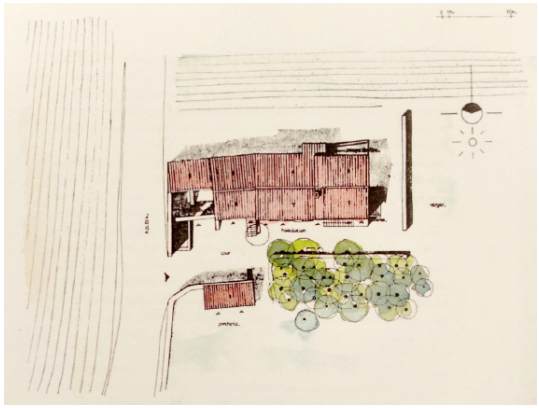
L'espace minéral prolongement de l'habitation au sud avec son puits



Mas et son espace domestique desservi par une allée latérale.



Implantation du mas et traitement des limites



Ancienne aire et bassin agricole en promontoire





Hangar adossé au mas desservi par un chemin cerné de haies.



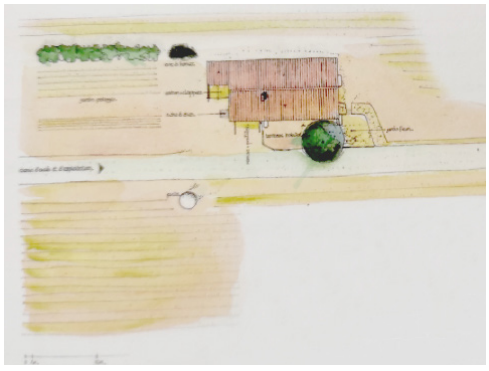
Mas transformé en bastidon : un espace de présentation clos vient remplacer l'espace minéral à usage agricole. Il est composé selon l'axe de la porte avec des arbres de part et d'autre. Une fontaine agrémente la terrasse. Un portail modeste clos la perspective de l'allée.







Un mas (avec son bassin agricole et sa cuve) restauré. L'espace domestique a été préservé ainsi que son allée de desserte.



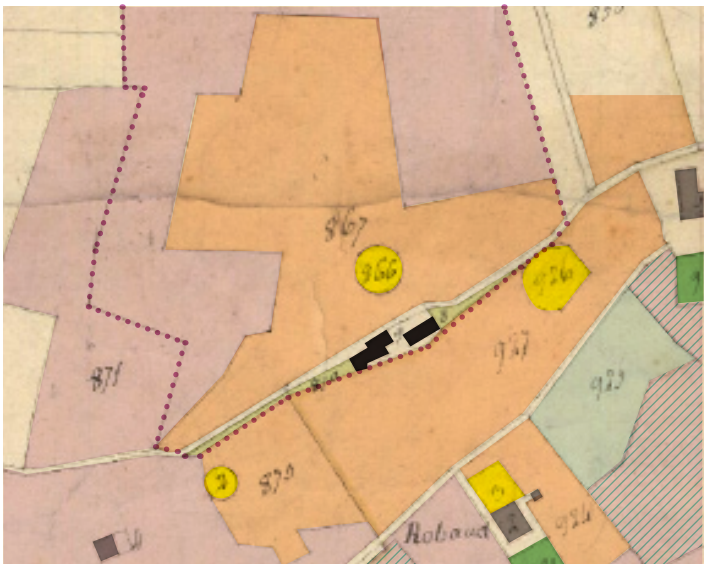
L'entrée initiale du mas a pris un registre noble avec la pose d'un portail monumental provenant d'une campagne de la rue Jérôme et d'un parvis pavé ainsi qu'un alignement d'oliviers. Une autre voie de desserte a été créée au Nord.





Domaine agricole type autour d'un mas

"Ferme Boyer"



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

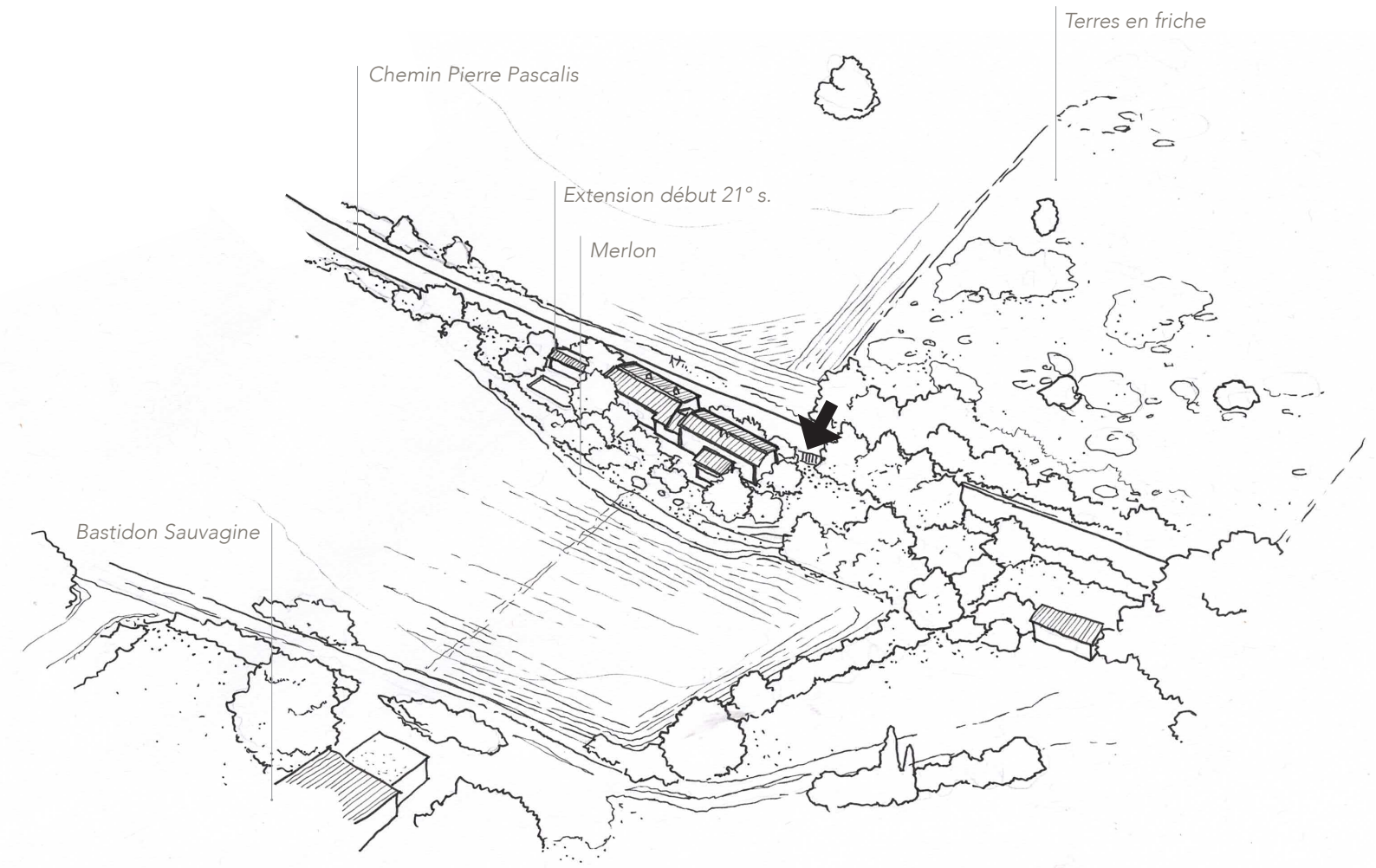


Vue aérienne de 1949, geoportail.com

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

Analyse du domaine au regard des principes de composition schématique

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


Terres en friche
Chemin Pierre Pascalis
Extension début 21° s.
Merlon
Bastidon Sauvagine



Caractéristiques

➔ **Une construction au centre de la composition avec une façade maîtresse**

L'habitation est composée de :

_ Construction principale

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

_ Constructions annexes

- Dépendances nécessaires à l'exploitation et production, granges, remises, caves, bassins, etc.

- Dépendances nécessaires aux animaux; bergeries, porcherie, etc.

Position du bâti sur la parcelle

_ au cœur de la parcelle.

_ orienté Sud-Est.

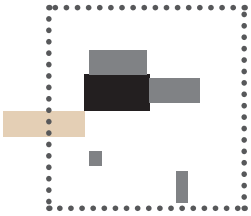
Position du bâti sur la parcelle

_ au nord de la construction principale.

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

_ Parfois à distance (cochonnier par exemple).

➔ **Un espace libre à dominante végétale, jardiné ou exploité**



Caractéristiques générales :

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

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

a- Un espace domestique légèrement délimité

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

Il comprend :

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

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

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

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

- Un puits, fontaine, abreuvoir...

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

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

- Des pâtures.

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

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

- Des clôtures basses servant de délimitations.

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

b- Un espace d'exploitation agricole dont terres arables

> Des terres de culture pérenne

> Des terres non arables et séquences naturelles.

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

> Un cabanon

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

> accès depuis l'espace public :

- par un portail modeste ou un simple seuil
- allée latérale à la façade principale de l'habitation :
- *pouvant être bordée d'alignements monospécifiques ou d'une haie de protection.*
- *chemin au caractère agricole : terre battue.*

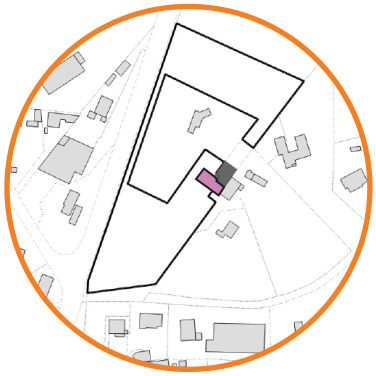
> La limite avec l'espace public peut être modestement marquée : quelques rangs de vignes, fruitiers, fossé, haies...

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

Dénaturations

Mas ou campagne

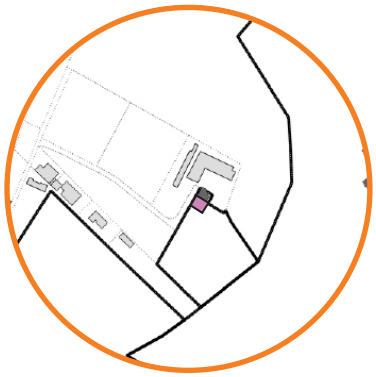
Parcelle mère actuelle



Mas Allard - Camp. Mistral

Cas de démembrement

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



Mas- bastidon Escoffier

Cas de division

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



Mas Olivier Nord

Cas de remembrement

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

B. Parcelle annexe non bâtie à dominante végétale, B

Schéma de composition

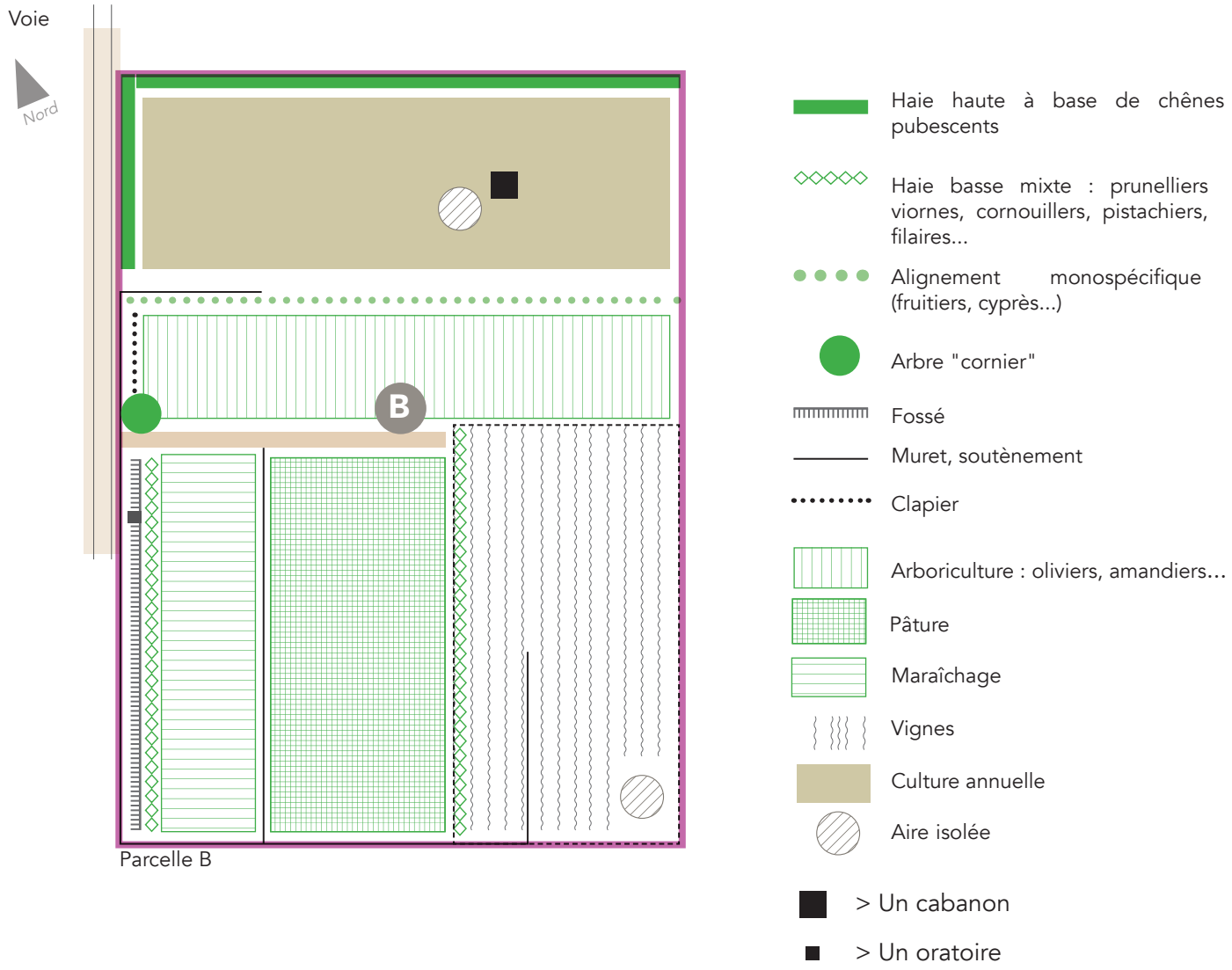


Planche illustrative

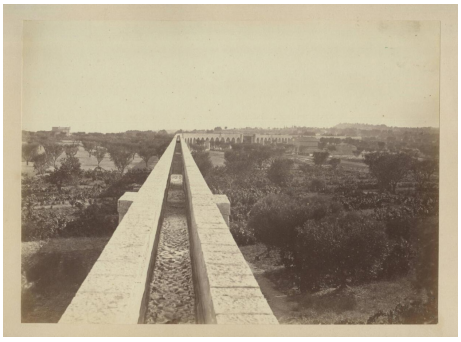
Illustrations : Plan Cundier, AD13 ; photographies anciennes P.Gondran, AD13; peinture présentant l'aqueduc Calèche de P.Cezanne; vues actuelles du secteur.

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





Vigne, un motif identitaire aujourd'hui résiduel



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



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



Lanières maraîchères, un motif identitaire en cours d'érosion



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



Cordon de chênes matures le long du chemin des Platanes



Alignement en bordure du chemin des Pinchinats en bordure de la Mignarde



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



Mur de soutènement en bordure du chemin des Platanes







Caractéristiques

➔ Mise en culture

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

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

➔ Ordonnancement et ouverture visuelle

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

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

➔ Types de cultures

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

➔ Motifs arborés d'accompagnement des espaces agricoles :

• Les arbres ponctuels :

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

• Les haies :

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

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

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

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

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

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

➔ Motifs construits ponctuels :

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

➔ Traitement des limites

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

Dénaturations



Chemin de Mazenod

Enfrichement généralisé

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



Chemin de Maruège

Banalisation et perte de diversité agricole

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



Belvédère de Maruège

Morcellement

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



Chemin des Lauves

Érosion du patrimoine de pierre sèche

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



Chemin de la Marguerite

Végétation exogène

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



Chemin de Banon

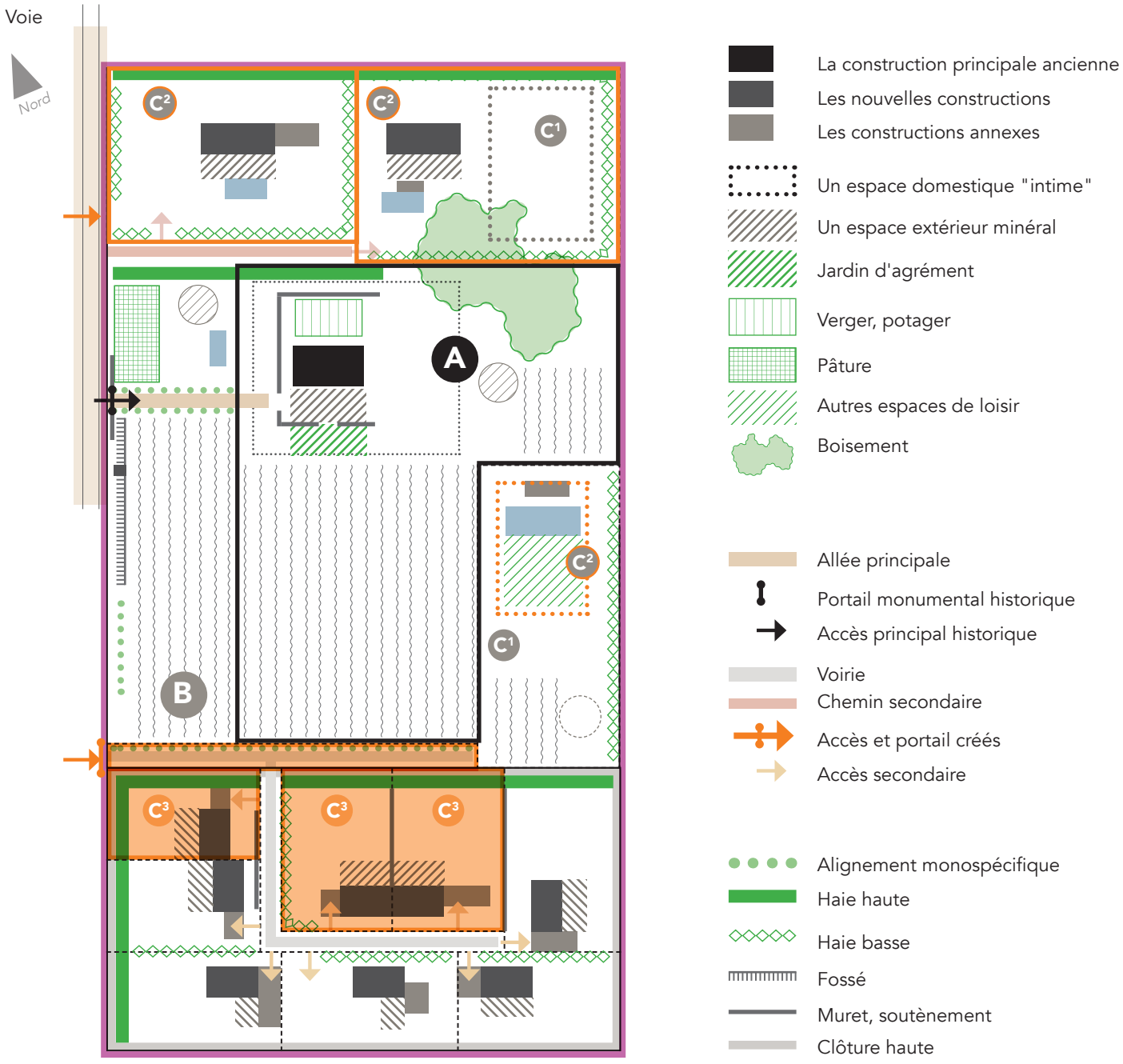
Traitement de limites dénaturant

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

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

C. Parcelle nouvellement bâtie, C

Schéma de composition suite aux évolutions de domaines



Ancien domaine

Parcelle A, parcelle bâtie comportant la construction ancienne

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

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

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

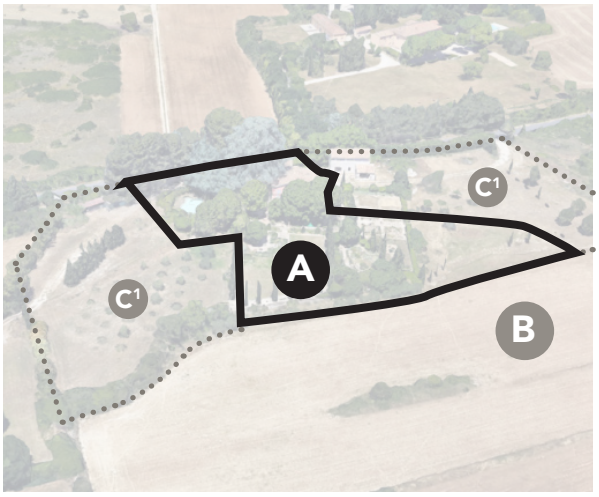
C², parcelle ou partie de parcelle, ayant perdue son caractère rural.

C³, parcelle à dénaturation profonde irrémédiable.

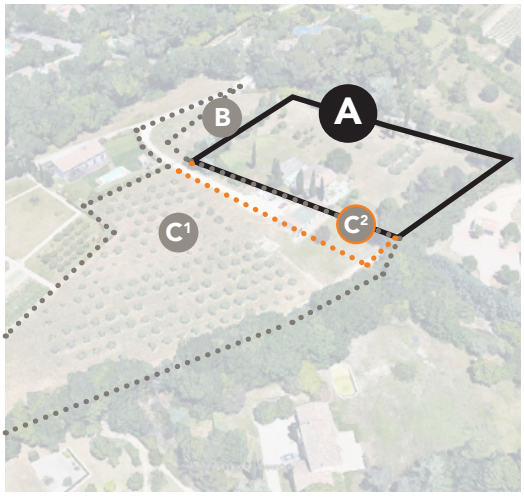
Planche illustrative

Illustrations : Photographies actuelles, et vues Google earth.

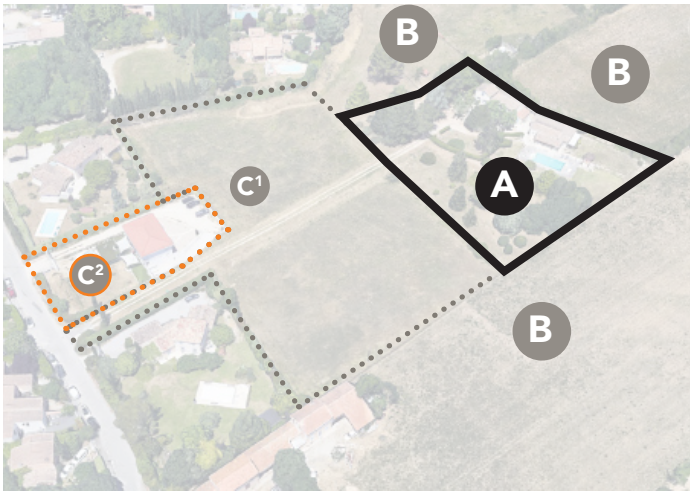
C1 *Parcelles nouvellement bâties C¹ , contiguës et contribuant à A, ayant conservé leur caractère rural.*







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







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







Dénaturations

01- Atteintes structurelles

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

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

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

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

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

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



Bastide Giraud

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



Bastide Bel Air

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



Mas Gibert (Maruège)

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



Bastidon Cassagne

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



Mas Bossy

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

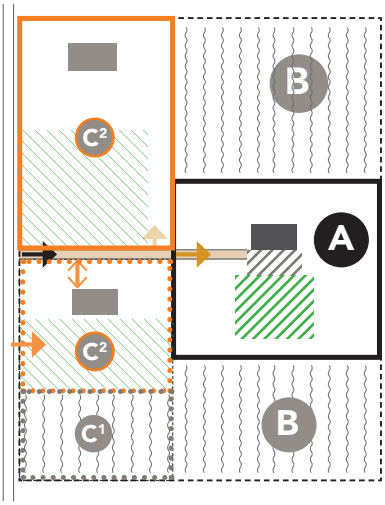


Bastide Saint-Donat

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

Les types de découpage parcellaire et implantation des nouvelles constructions

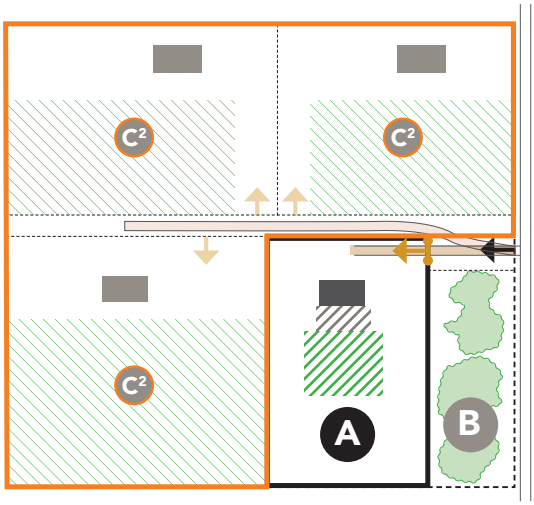
1. Cas du détachement de parcelles sans création d'un accès ou avec prolongement de l'allée existante.



Cas Mas Gelin

- Démultiplication des accès sur la voie publique

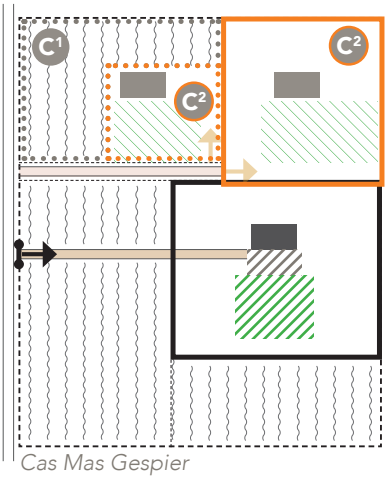
- Proximité du bâti avec l'allée monumentale.



Cas Mas Holive

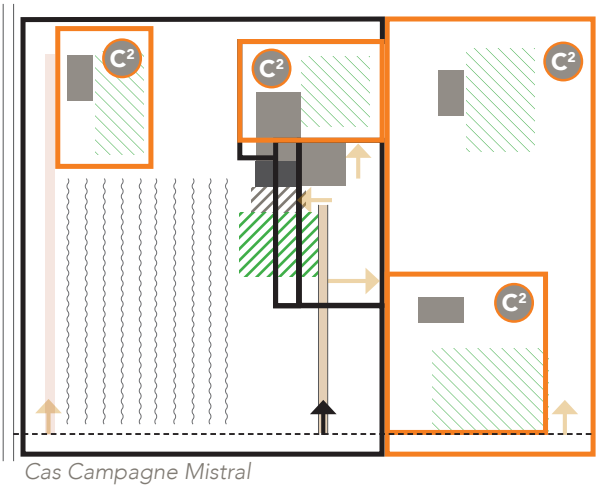
- Lotissement des abords du mas dans un registre résidentiel péri-urbain avec perte de hiérarchie des surfaces de parcelle.

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



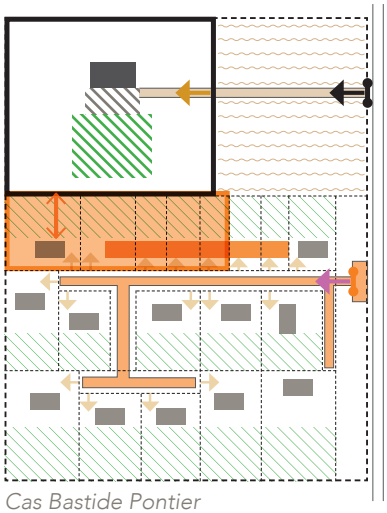
Cas Mas Gespier

3. Cas du démembrement.



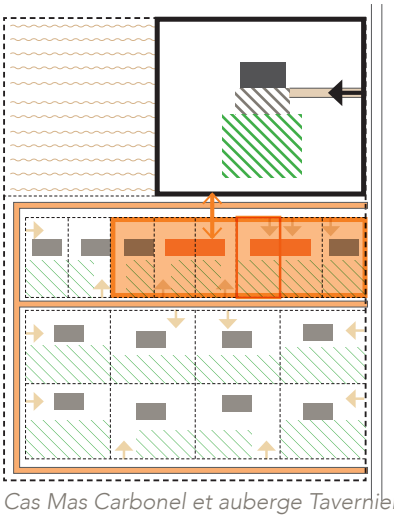
Cas Campagne Mistral

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



Cas Bastide Pontier

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



Cas Mas Carbonel et auberge Tavernier

- Morcellement dénaturant les motifs généraux de la campagne habitée

- Création d'un système viaire complexe et à caractère urbain.

- Implantation du bâti en mitoyen groupé.

02- Atteintes aux motifs de la campagne habitée

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

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

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

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

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

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

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

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



Bastide Martin

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



Mas Guiet

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



Bastidon Carbonel

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



Environs du mas Bargès

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



Secteur des Pinchinats

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



Mas Coulon

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

01.03.04 - Typologie du bâti

Nous avons organisé l'architecture civile selon deux types :

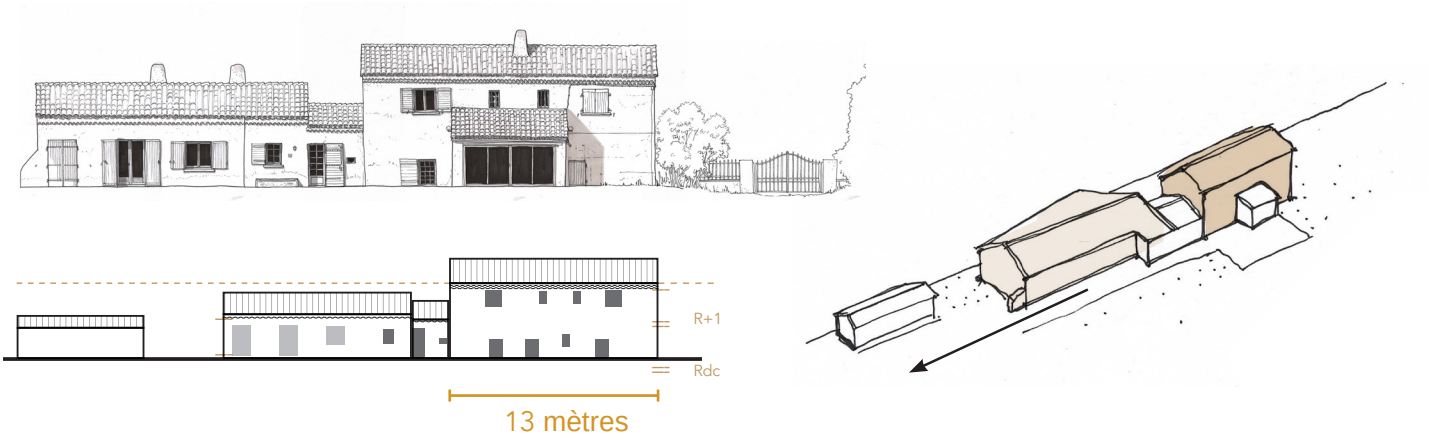
- Le patrimoine bâti à caractère agricole
- Le patrimoine bâti à caractère noble ou bourgeois

➔ **Le patrimoine bâti à caractère agricole** (m) (b)

Les fermes / mas (m) (ma)

Un mas type

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



Les bastidons / fermes (b)

Un bastidon au caractère agricole

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

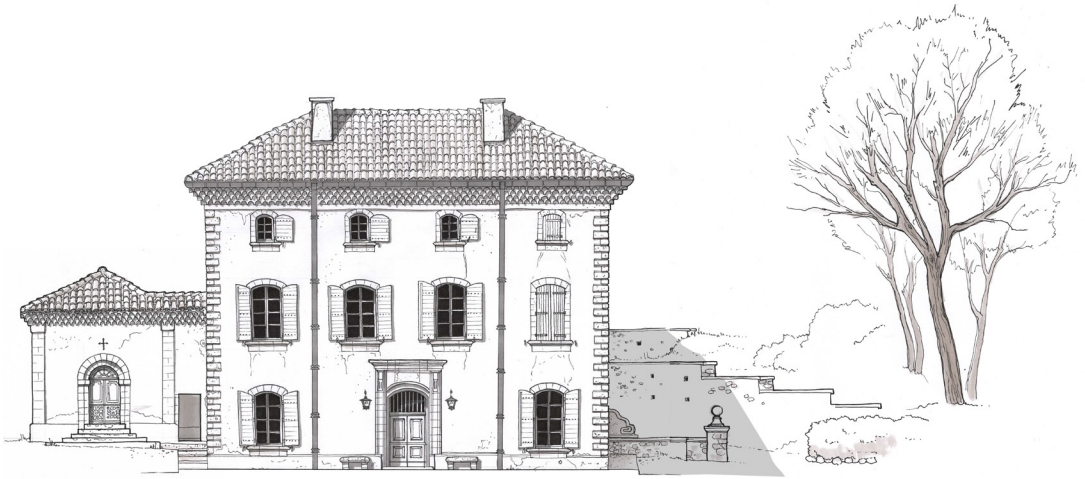


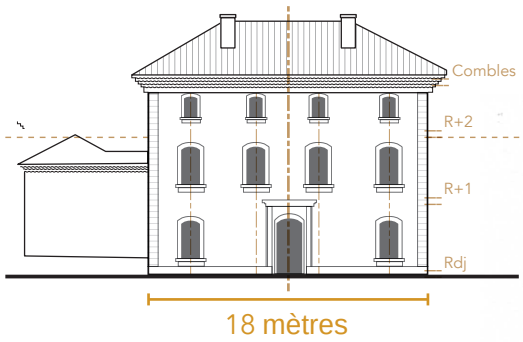
➔ **Le patrimoine bâti à caractère noble ou bourgeois** B+ B camp

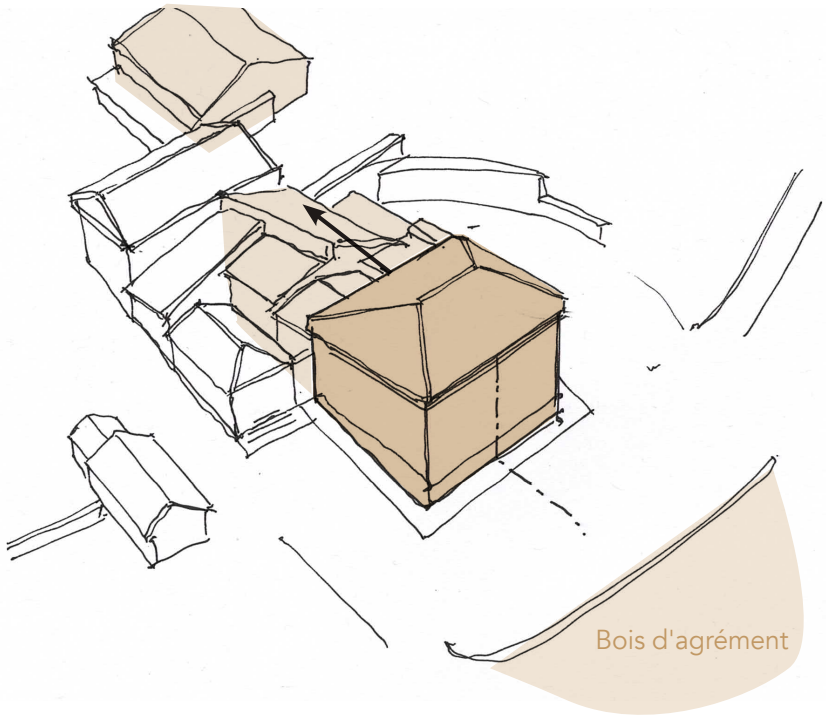
Les bastides à caractère noble ou bourgeois B+ B

Une bastide type B+

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



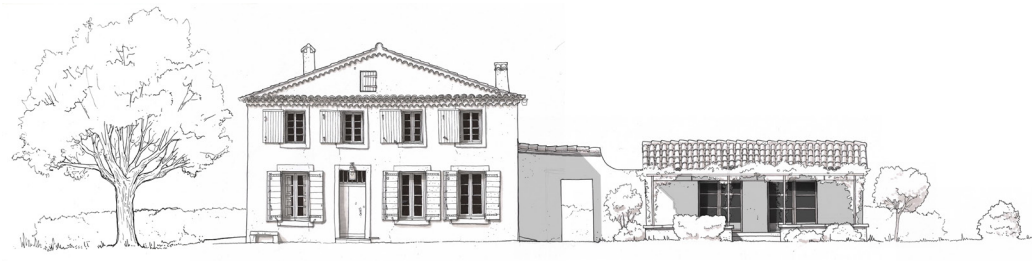


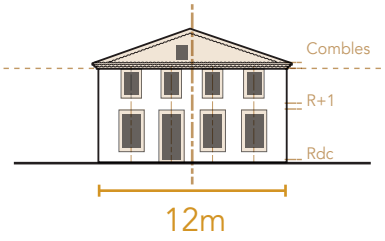


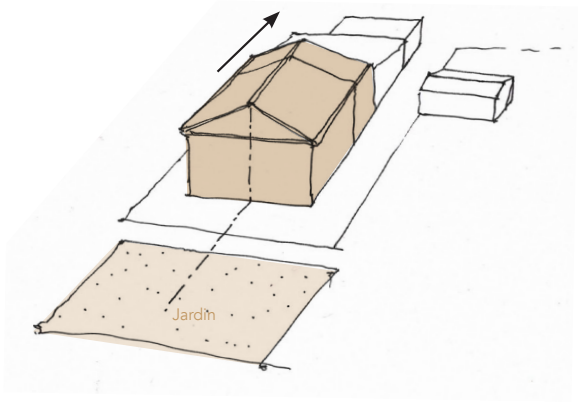
Les bastidons / campagnes à caractère noble ou bourgeois (B) (camp)

Un bastidon au caractère bourgeois (B)

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



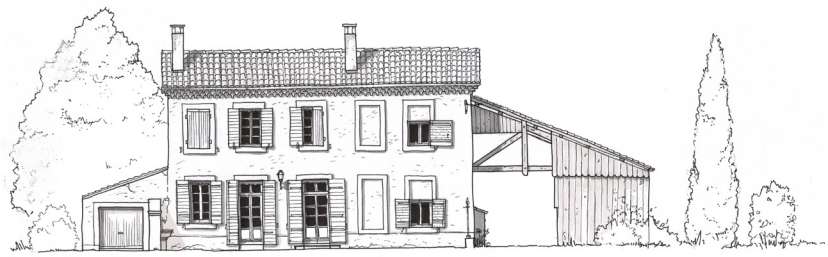


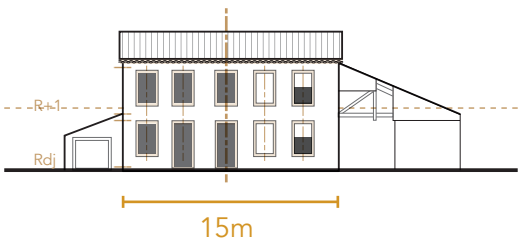


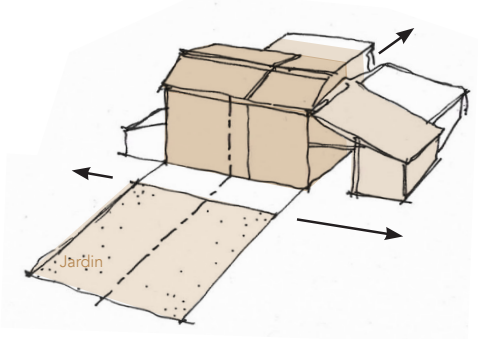
Un mas transformé en campagne bourgeoise (camp)

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

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





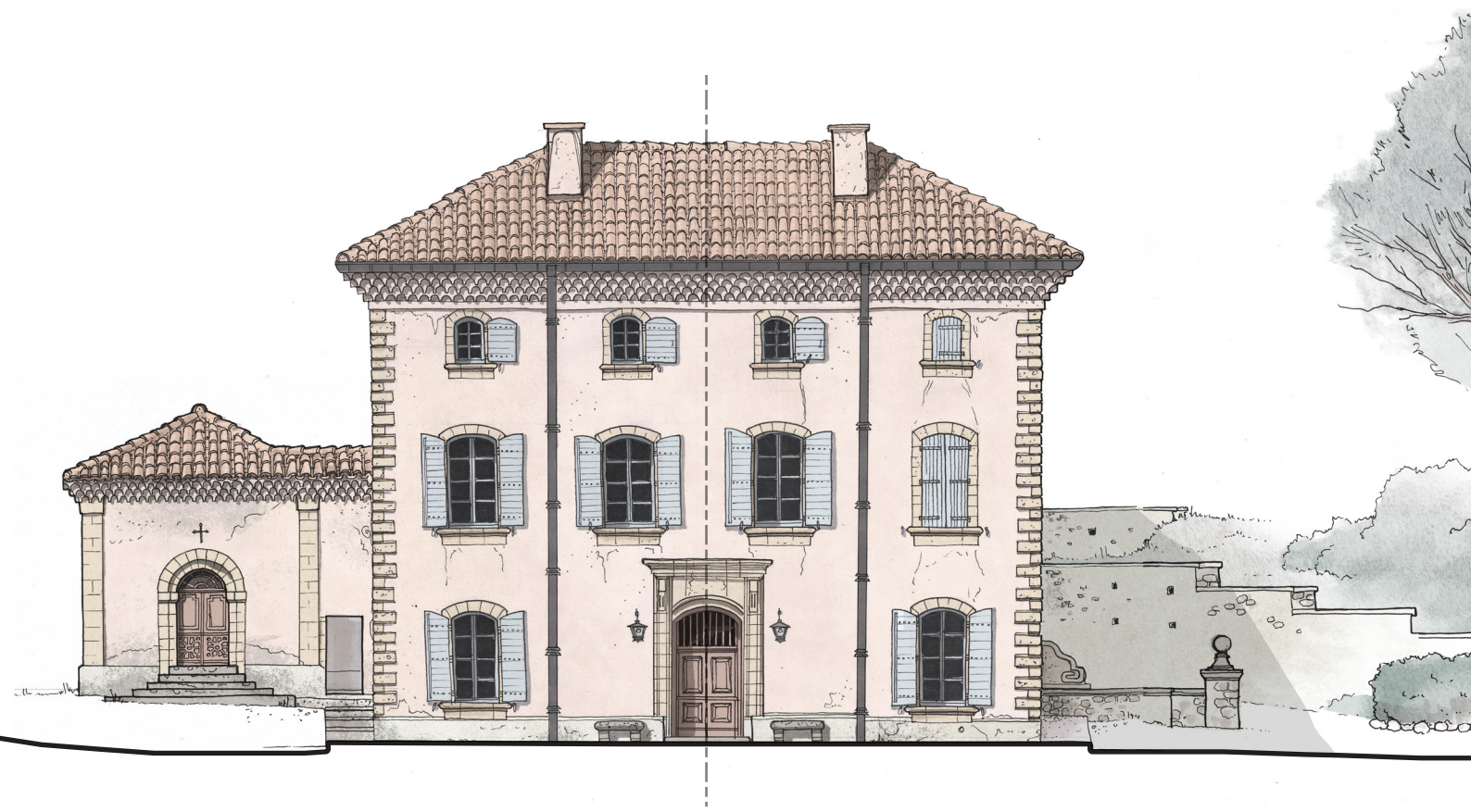


01.03.05 - Caractérisation des types bâtis

A. Le patrimoine bâti à caractère noble ou bourgeois

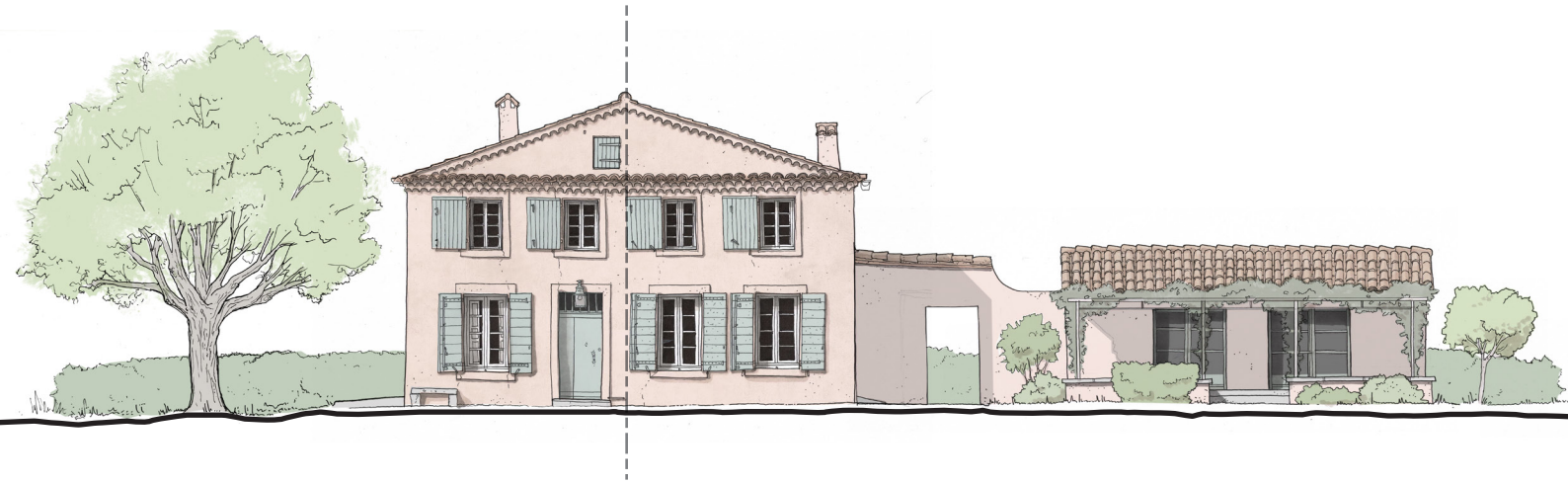
Ⓑ+ *Bastide La Séguirane*

Une bastide type



Ⓑ *Bastidon La Sauvagine*

Un bastidon à caractère bourgeois



Implantation du bâti

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

Les motifs constitutifs

• Paysage

L'entrée monumentale

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

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

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

• Bâti

La maison de maître, gabarit général :

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

Matérialité :

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

Motifs architecturaux :

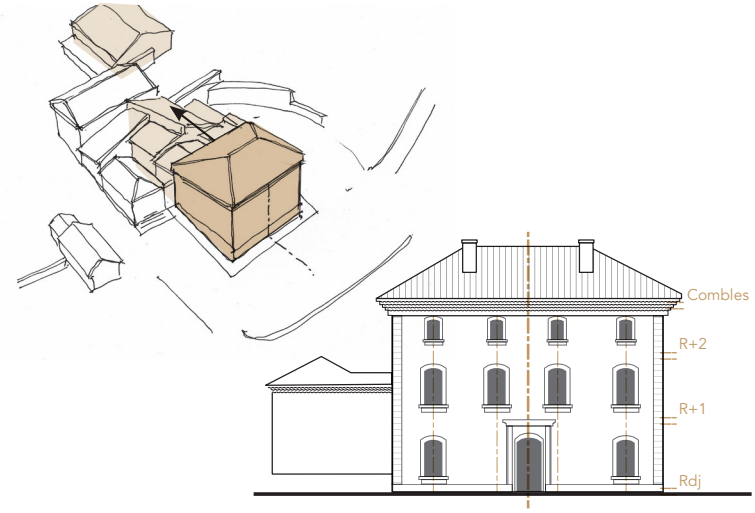
- génoises, oculi sur les combles, entablement et fronton à l'axe, bandeaux marquant les niveaux, cadran solaire...

Les espaces intérieurs :

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

Les communs, vacants :

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



Les critères d'évaluation

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

Les critères de dénaturation

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

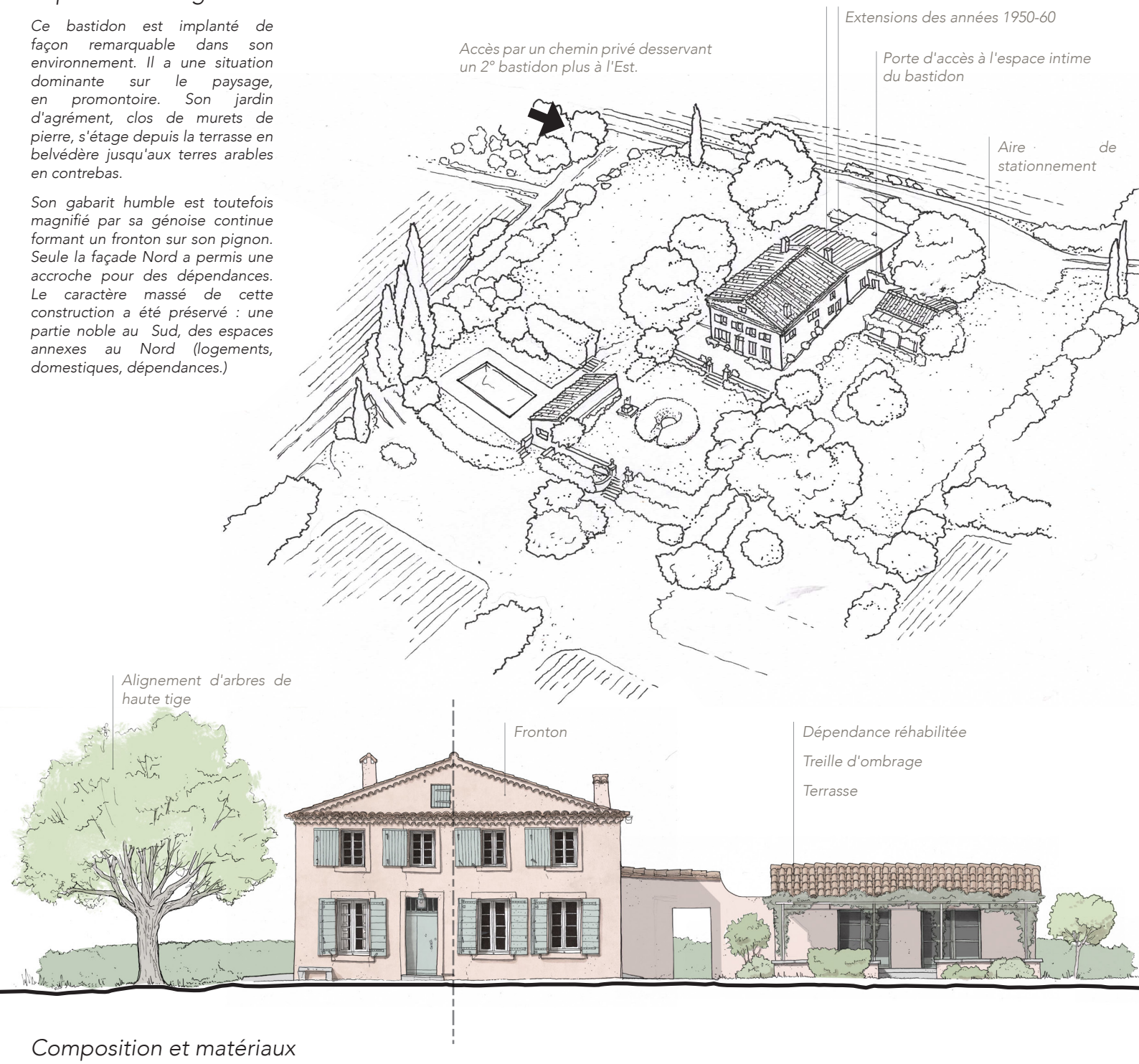
Modèle de bastidon, "La Sauvagine"

Échelle 1/200e

Implantation et gabarit

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

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



Composition et matériaux

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



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



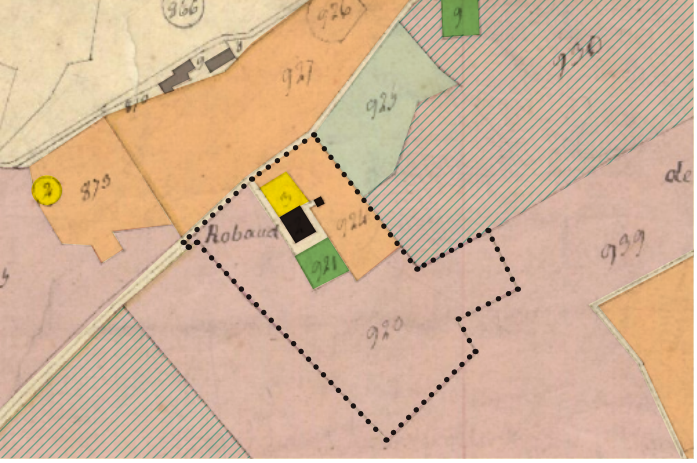
Les menuiseries à grands carreaux présentent des volets intérieurs et des contre-vents à double lames peints.



Le traitement des enduits différencie le bastidon de ses extensions.



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





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

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

Visibilité dans le paysage

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

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

Évolutions et dénaturations

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



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



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

Espace intime et limites

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



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



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



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



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





Évolution du mas, "La Campagne Mistral"

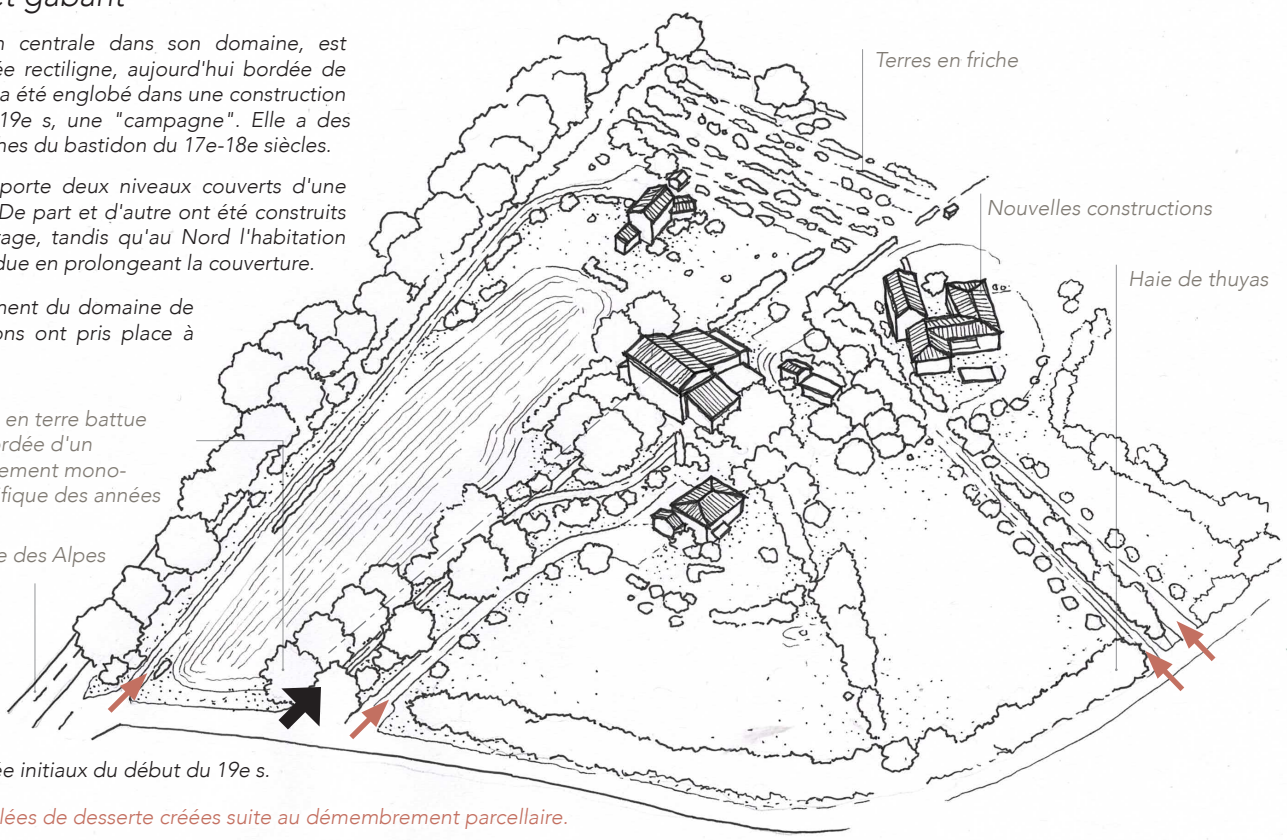
Échelle 1/200e

Implantation et gabarit

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

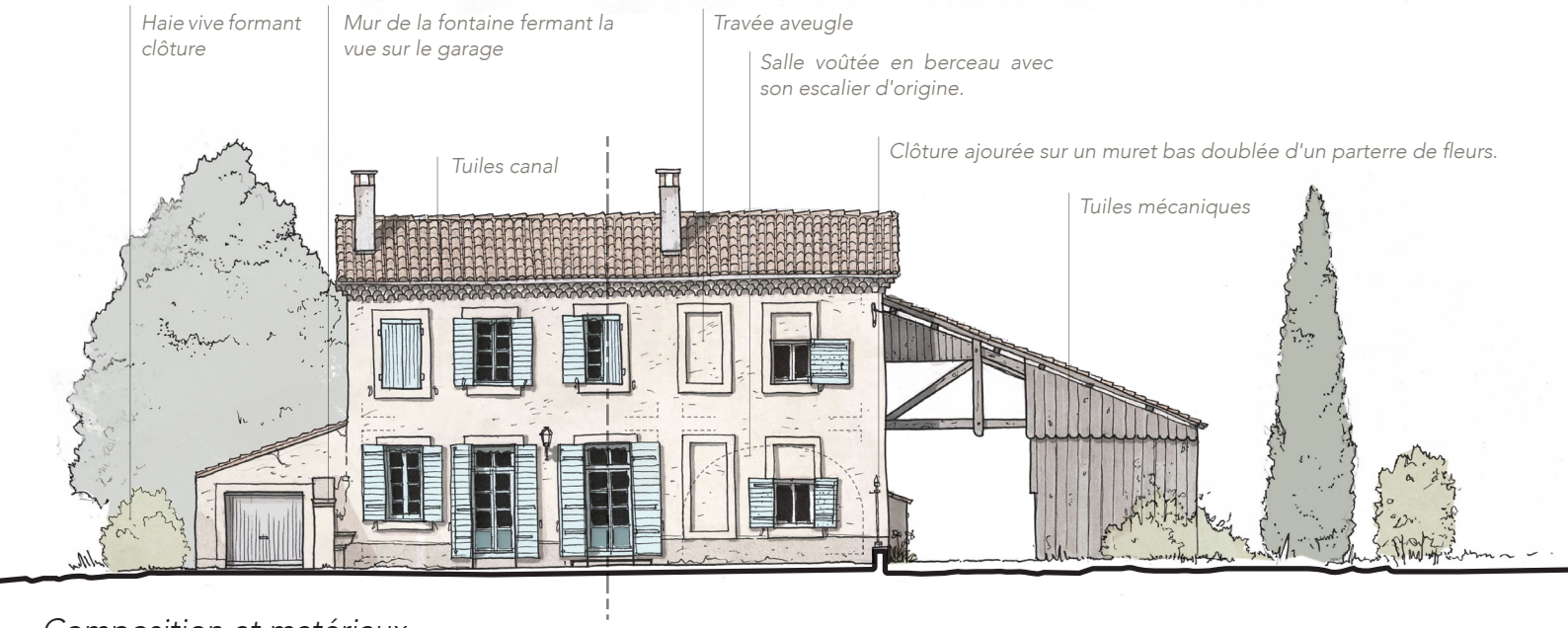
La construction comporte deux niveaux couverts d'une toiture à deux pans. De part et d'autre ont été construits un hangar et un garage, tandis qu'au Nord l'habitation s'est largement étendue en prolongeant la couverture.

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



Accès et allée initiaux du début du 19e s.

Nouvelles allées de desserte créées suite au démembrement parcellaire.



Composition et matériaux

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



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



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



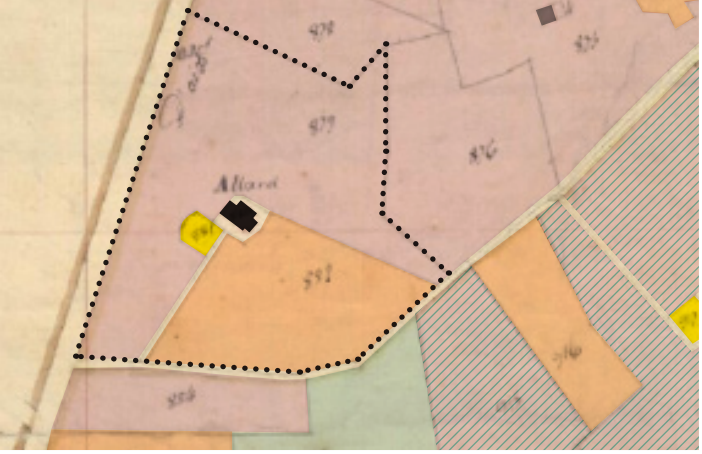
Les menuiseries à grands carreaux comportent toutes des contre-vents à double lames.



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



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





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

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

Visibilité dans le paysage

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

Espace intime et limites

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



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



Le chemin initial est déporté vers le hangar.



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



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

Évolutions et dénaturations

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



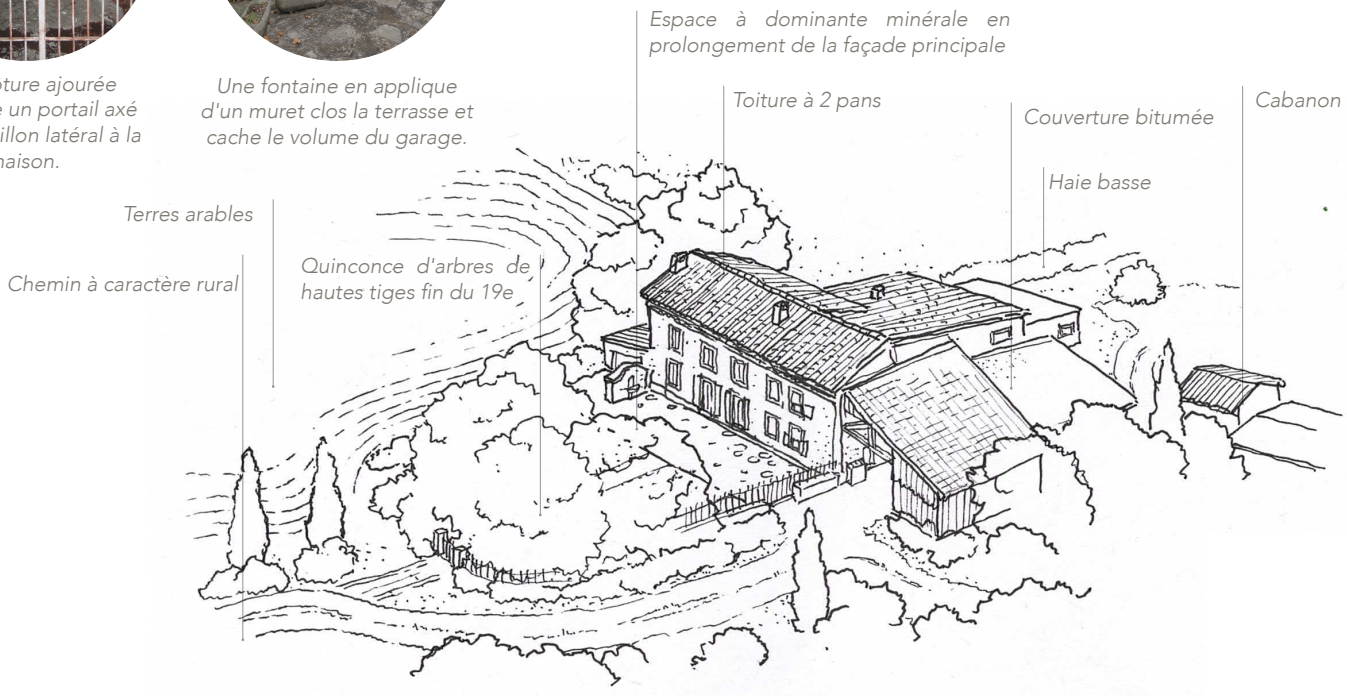
Au nord, les modifications des dépendances ont créé de nouveaux volumes dont les matériaux dénotent avec l'existant.



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



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

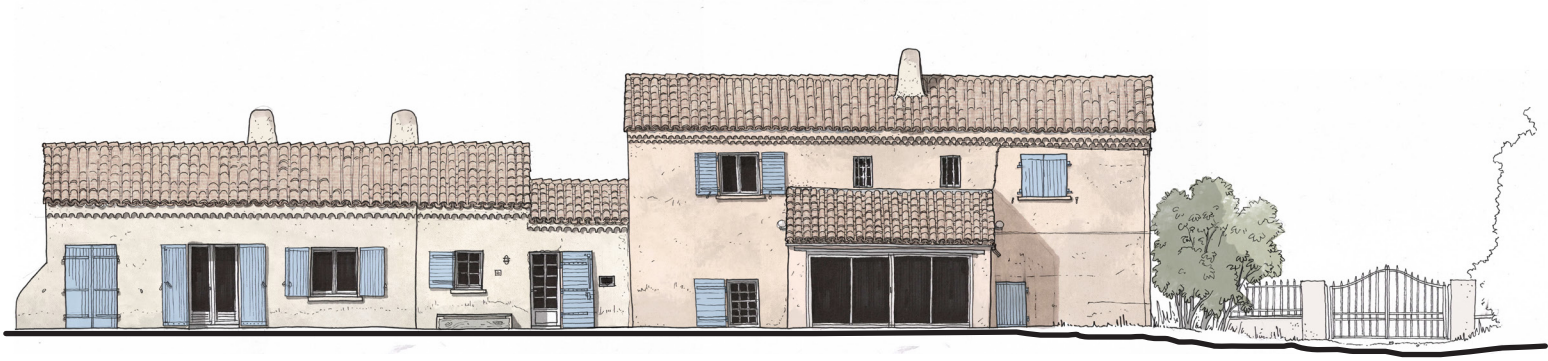


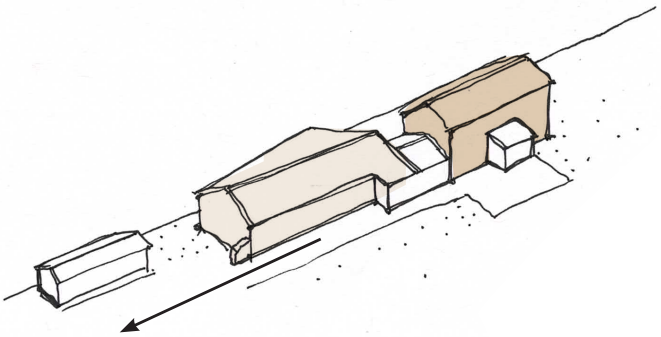
Échelle 1/200e

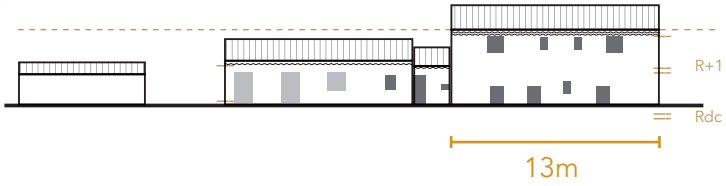
Élévations Sud

ⓜ *Mas / Boyer*

Un mas et ses évolutions du 20e siècle

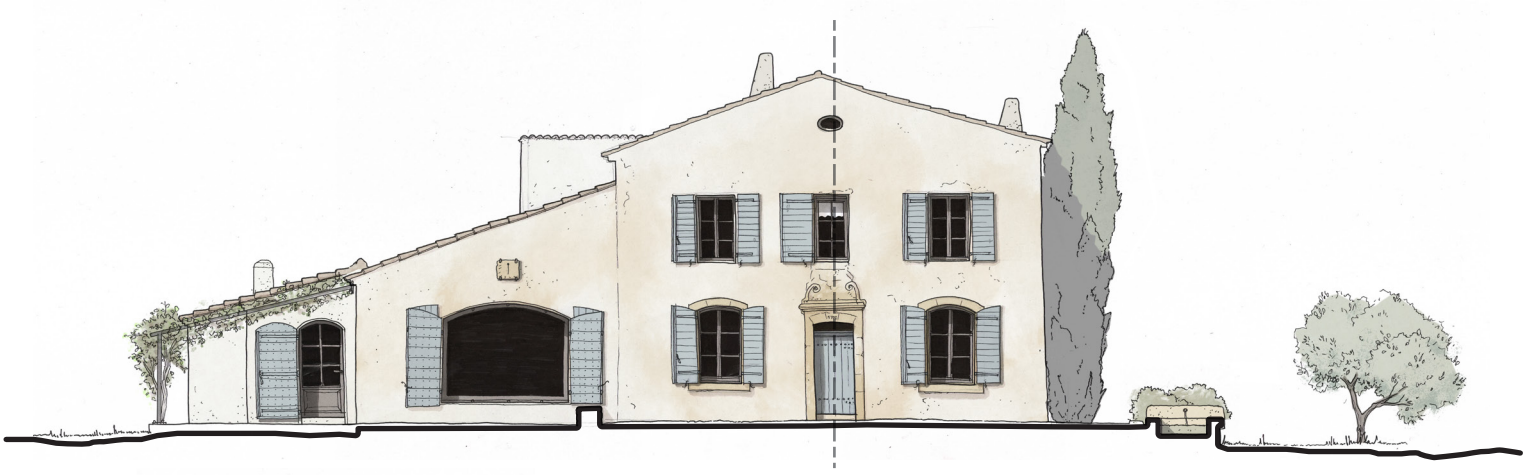


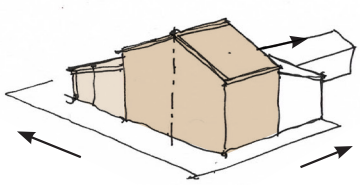


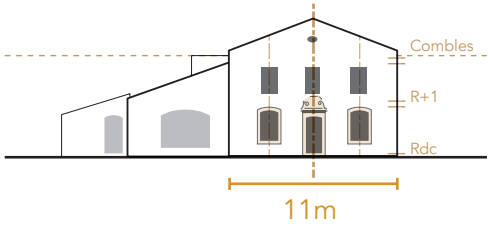


ⓑ *Mas / Bastidon Mazenod*

Un bastidon au caractère agricole du 18e siècle







Implantation du bâti

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

Les motifs constitutifs

• Paysage

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

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

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

• Bâti

Gabarit général :

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

Matérialité :

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

Motifs architecturaux :

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

Les espaces intérieurs :

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

Les critères d'évaluation

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

Les critères de dénaturation

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

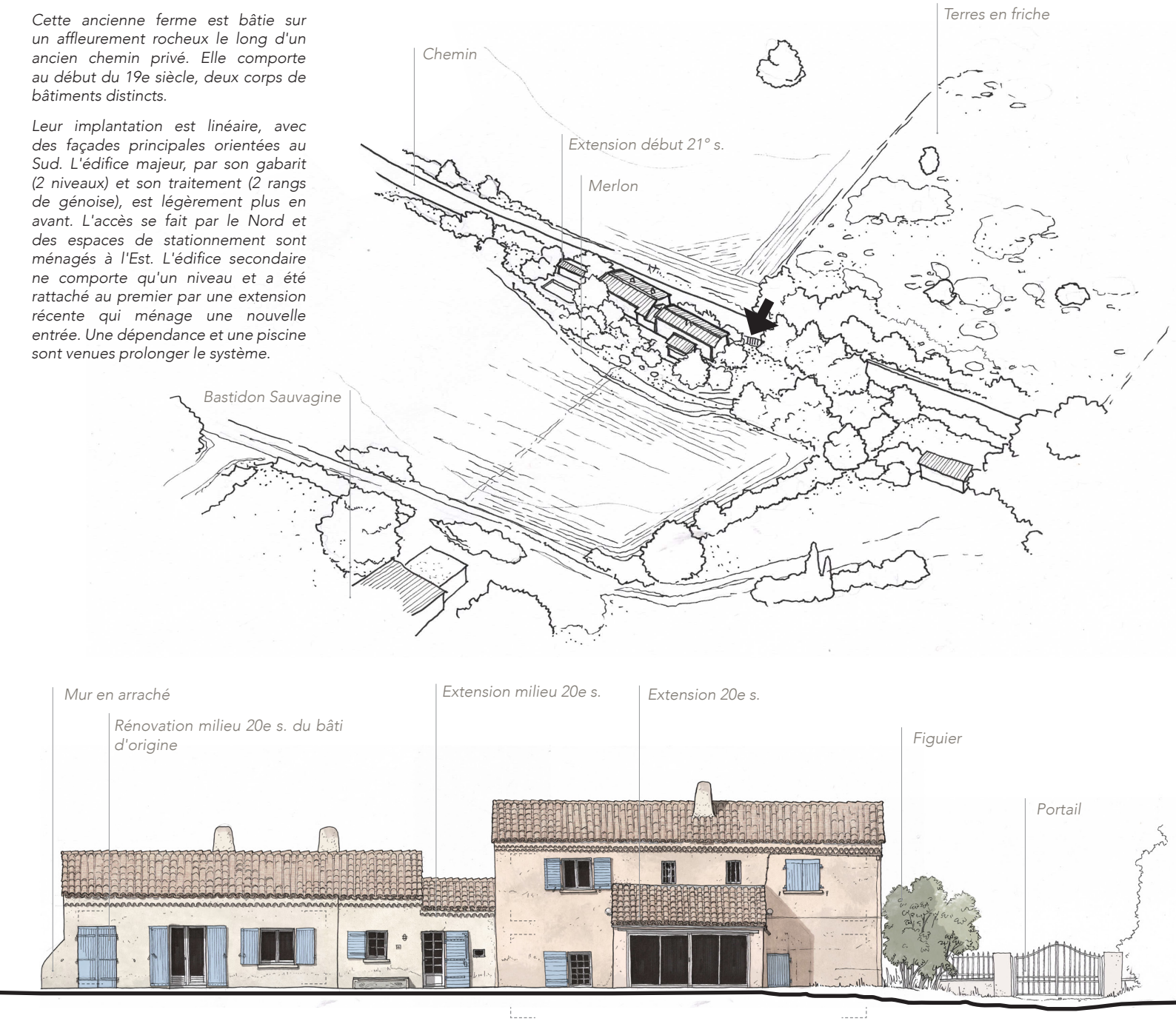
Modèle du mas, "Le Mas Boyer"

Échelle 1/200e

Implantation et gabarit

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

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



Composition et matériaux

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

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



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



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



Double rang de génoise sur l'édifice principal, un seul sur le bâti secondaire.

Les couvertures à deux pans sont garnies de tuiles canal.



Des souches de cheminée émergent des couvertures en tuiles canal.





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

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

Visibilité dans le paysage

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

Espace intime et limites

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

Évolutions et dénaturations

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



Le mas est construit sur un affleurement rocheux



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



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



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



Arrachement de mur attestant d'une construction plus étendue.



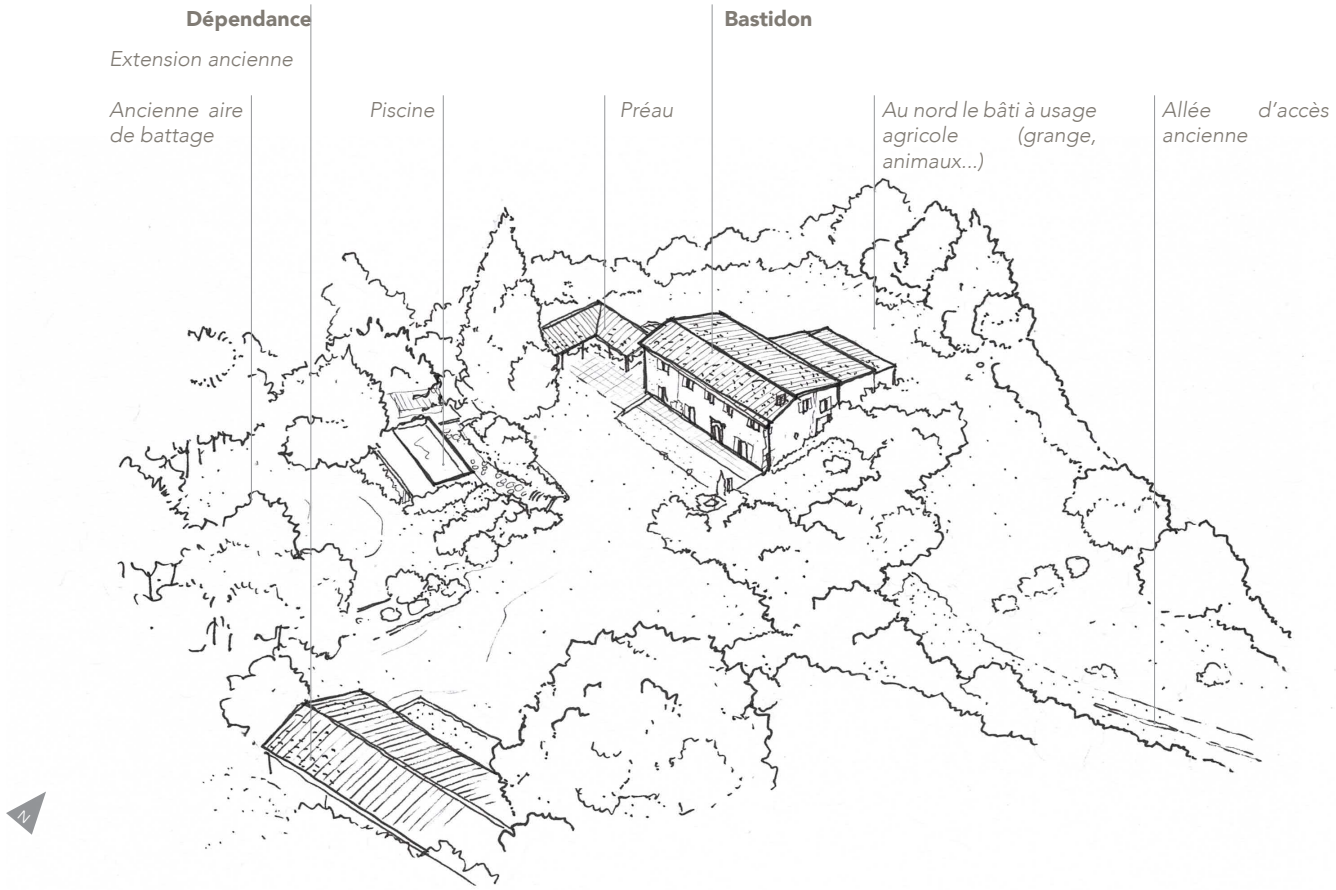
Depuis la route, un muret accompagné de haies marque la limite avec l'espace public.



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

Évolution du mas en bastidon, "Le Bastidon Holive"

Implantation et gabarit





Chaines d'angle en pierre de taille

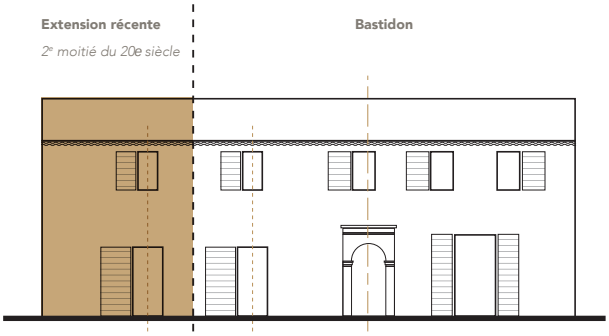


Contrevents à double lame



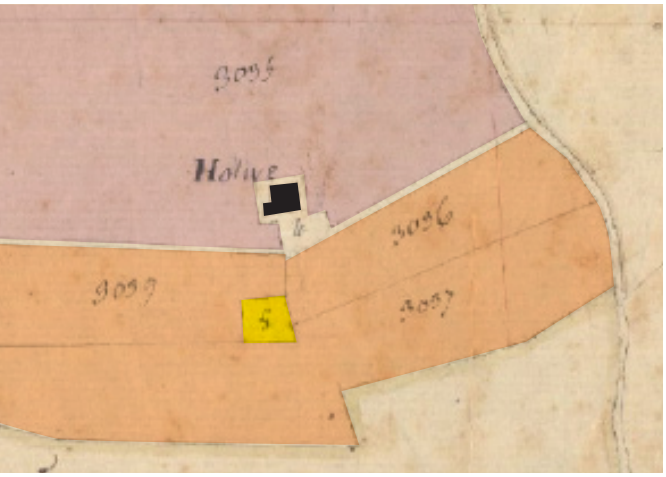
Baie ancienne au Nord

Composition et matériaux



Élévation sud actuelle

Maison et vacants
Aire de battage
Vignes
Oliviers
Terres
Pâture



Extrait du plan de cadastre Napoléonien, 1828, AD13



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



Baie en pierre de taille de la porte du bastidon.

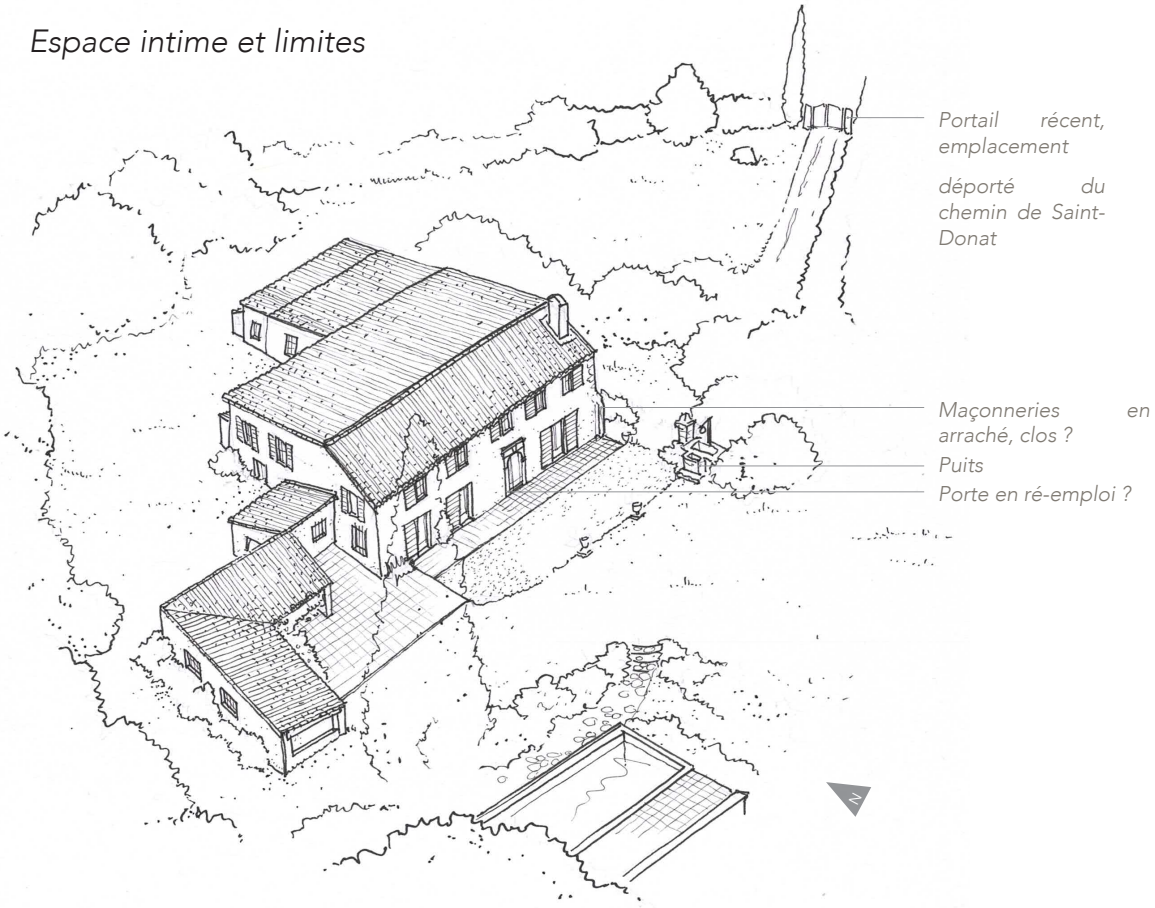


Le mas initial connaît un embourgeoisement de sa façade principale et de ses abords (baie, jardin, portail).



Photographie contemporaine de l'extension du bastidon.

Espace intime et limites





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

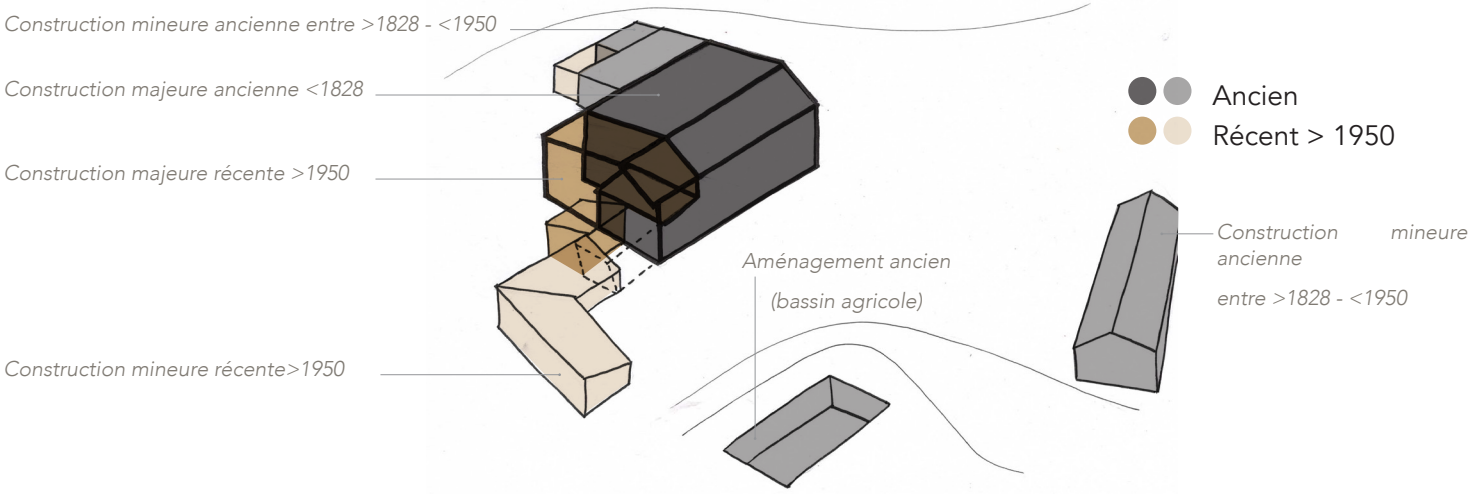


Traces de l'ancienne aire de battage



Allée ancienne

Évolutions et dénaturations



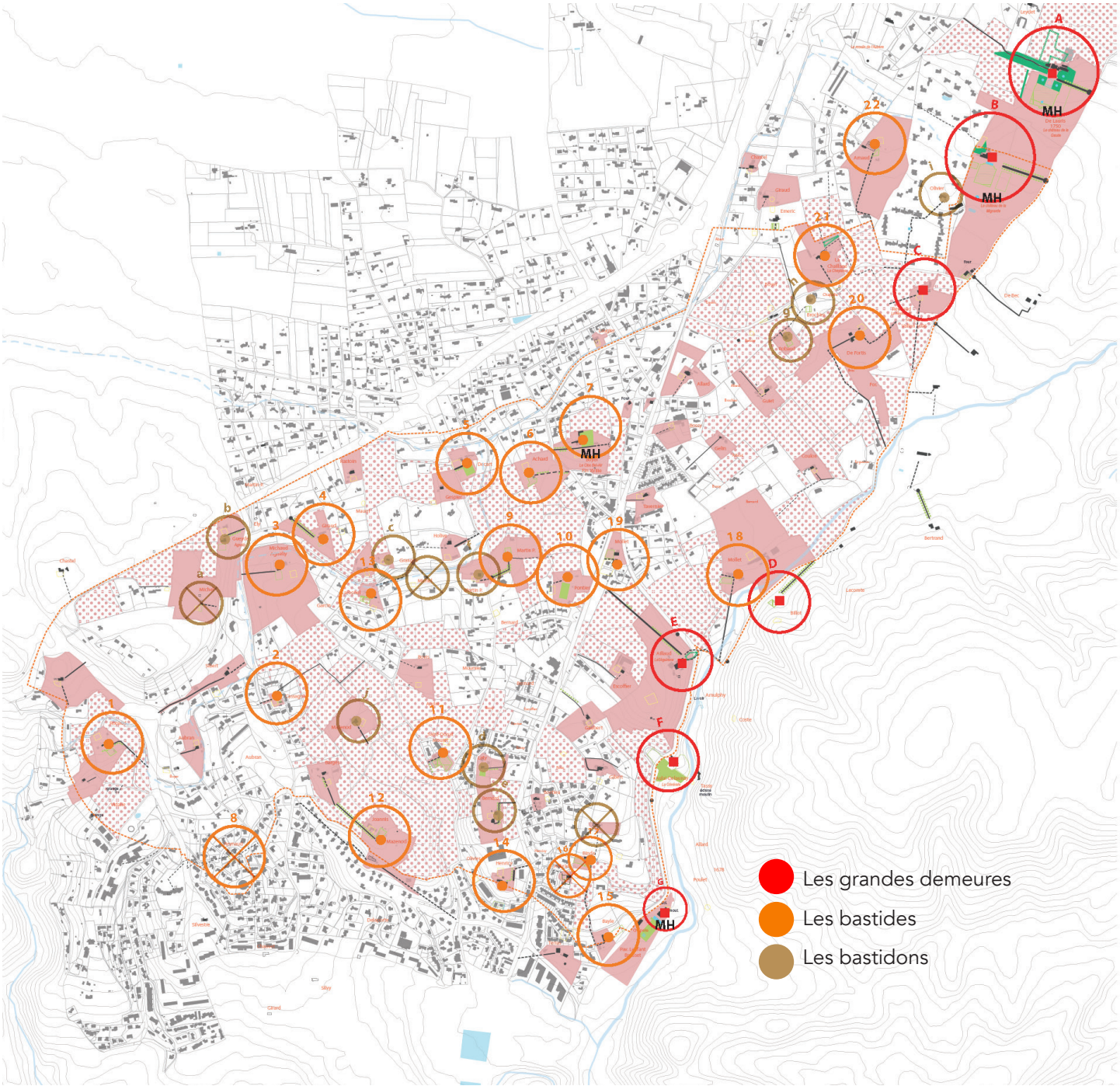
01.03.06 - Conclusion quantitative & qualitative

Inventaire phase 01

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

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

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



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

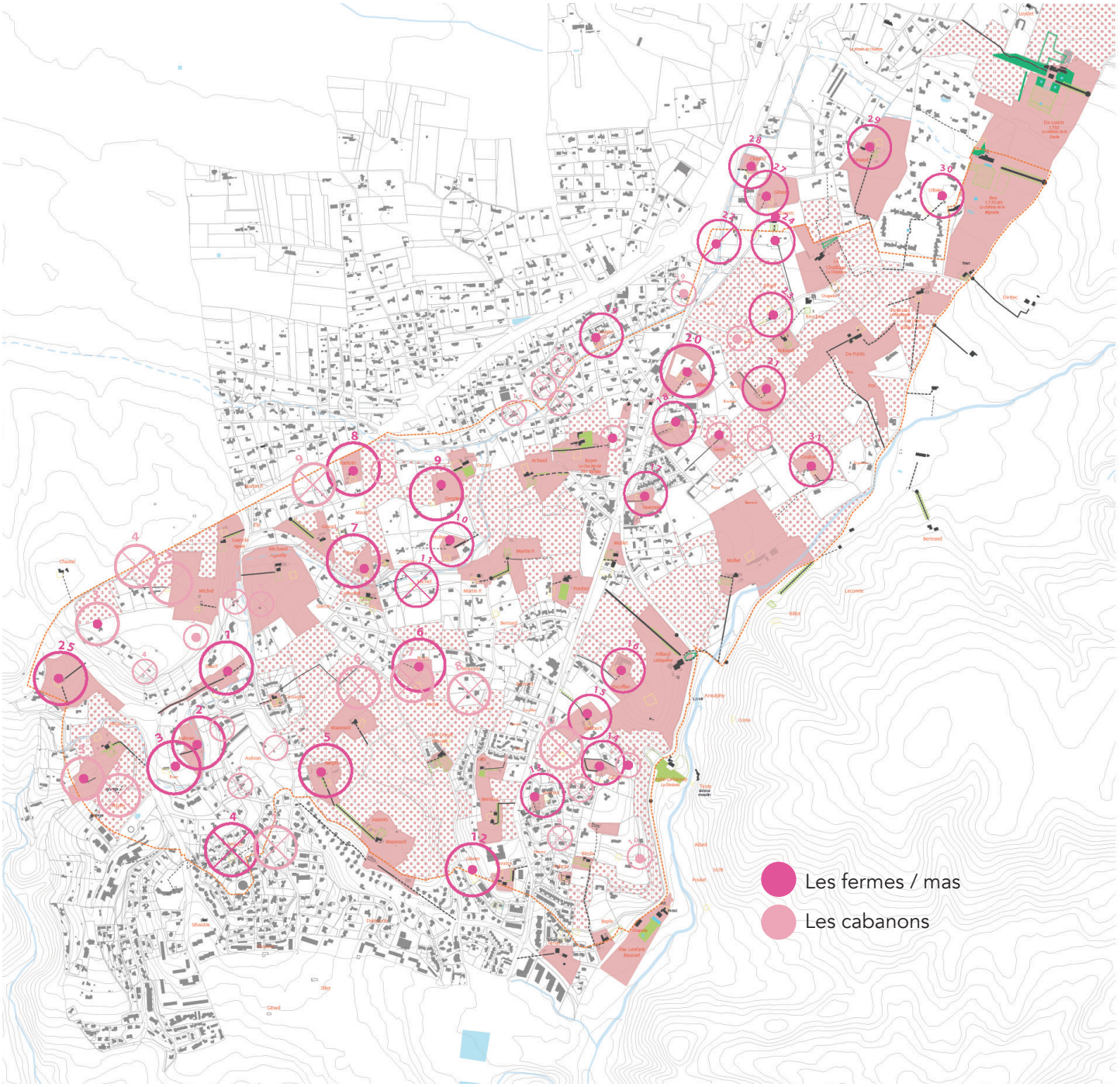
➔ **Les architectures civiles à caractère noble ou bourgeois : 30 occurrences**

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

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

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

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



Inventaire phase 02

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

Architecture d'intérêt patrimonial

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

➔ Architecture civile à caractère agricole

36 occurrences

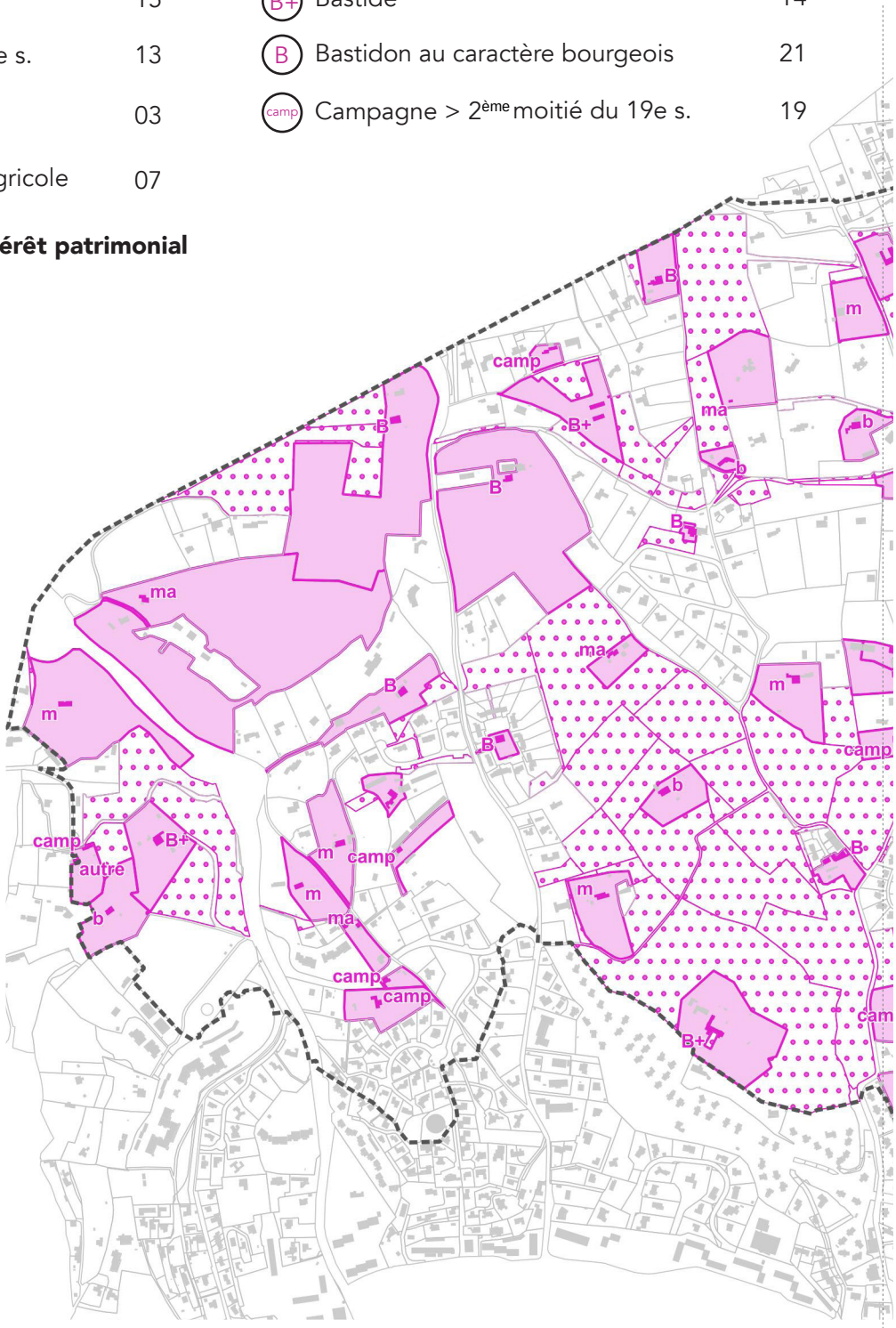
m	Mas	15
ma	Mas > 2ème moitié du 19e s.	13
c	Cabanon	03
b	Bastidon au caractère agricole	07

➔ Architecture civile à caractères noble et bourgeois

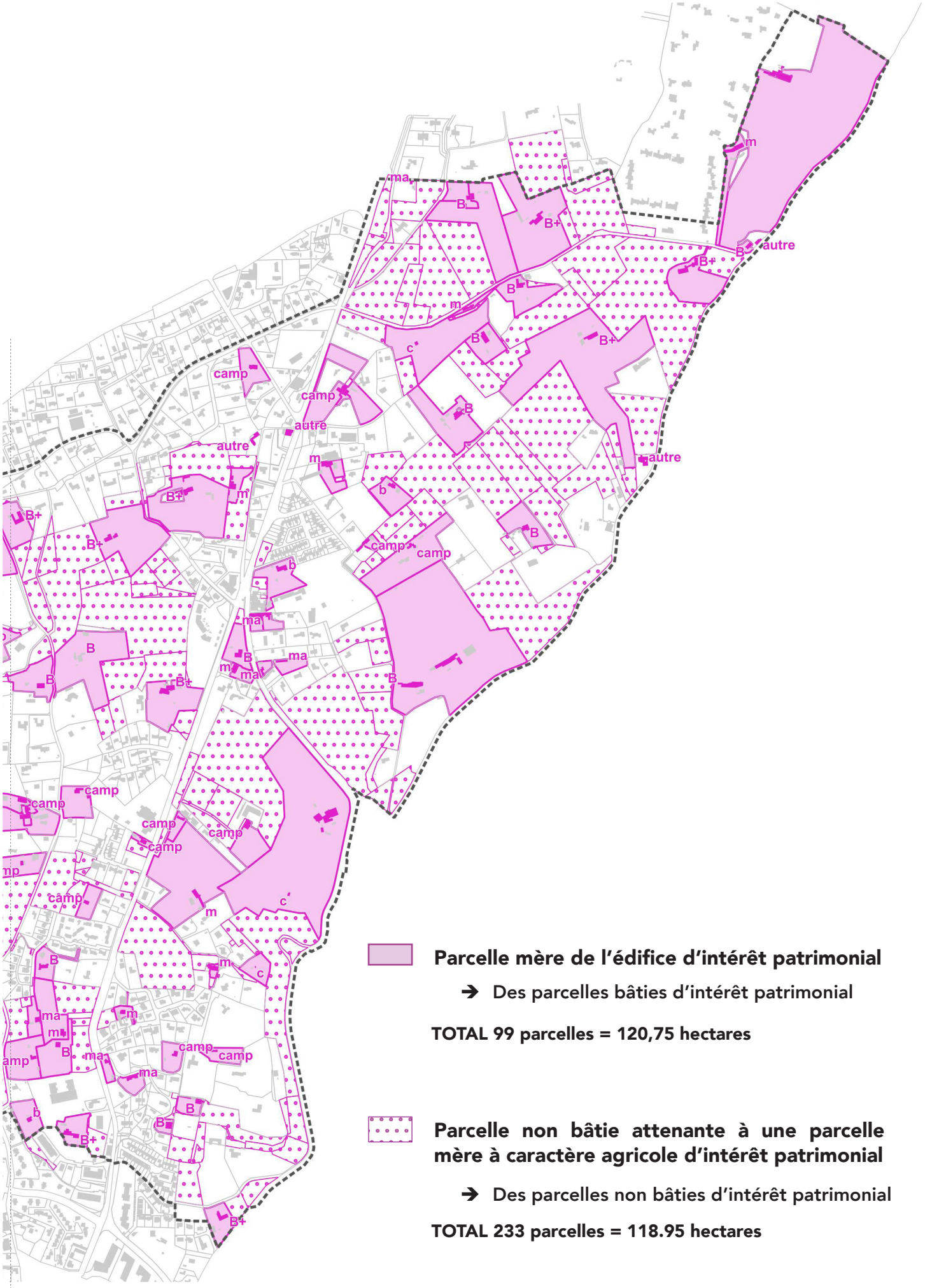
54 occurrences

B+	Bastide	14
B	Bastidon au caractère bourgeois	21
camp	Campagne > 2ème moitié du 19e s.	19

TOTAL 97 entités d'intérêt patrimonial



Périmètre SPR



Parcelle mère de l'édifice d'intérêt patrimonial

➔ Des parcelles bâties d'intérêt patrimonial

TOTAL 99 parcelles = 120,75 hectares

Parcelle non bâtie attenante à une parcelle mère à caractère agricole d'intérêt patrimonial

➔ Des parcelles non bâties d'intérêt patrimonial

TOTAL 233 parcelles = 118.95 hectares

Évaluation du corpus phase 02

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

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

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

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

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

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

➔ L'évaluation des 240 hectares d'intérêt patrimonial

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

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

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

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

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

- Des atteintes structurelles du tissu :

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

- Des atteintes aux motifs de la campagne habitée.

– Des implantations bâties non adaptées sur les parcelles dénaturant un de ses motifs (allée, axe de composition, jardins...).

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

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

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

– L'enfrichement généralisé dû à la déprise agricole contribuant à la fermeture des vues et à la perte de l'identité agricole.

– La fragmentation progressive des espaces agricoles au profit de l'urbanisation : perte des vues suite à l'enfrichement, et perte de l'unicité du paysage jardiné.

– La banalisation et la perte de diversité : certains motifs paysagers tendent à disparaître, réduisant la palette des motifs agricoles. Les essences allochtones banalisantes se multiplient (pyracanthas, bambous, thuyas...).

– La perte du patrimoine pierre sèche qui s'érode et disparaît face au manque d'entretien, l'élargissement des chemins.

– Le traitement inadapté des limites et l'aménagement des parcelles non bâties : avec des enrochements, murs en parpaings tendent à remplacer les murs en pierre. D'autres dispositifs peu qualitatifs se multiplient en limite de parcelle (treillis soudés...).

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

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

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

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

➔ **les dénaturations entraînant des pertes patrimoniales.**

➔ **l'état et le devenir de secteurs en cours d'urbanisation : le hameau des Platanes, les abords de l'ancienne route des Alpes, le secteur Maruège.**

➔ **les dispositions des constructions et aménagements empêchant leur bonne insertion dans le paysage de la campagne habitée.**

01.04.01 - Les dénaturations entraînant des pertes patrimoniales

➔ **La fermeture du paysage, perte des motifs paysagers**





*les clôtures

*les structures végétales (enfrichement)

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

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

➔ **Les vues emblématiques, fermeture, défaut de mise en valeur**



*les aménagements, équipements, constructions

* les clôtures

*les structures végétales (enfrichement)

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

➔ Les voies historiques de la campagne habitée





*entretien des murs anciens à caractère patrimonial

* conservation des séquences végétales remarquables

* maintien / restitution des accotements naturels et perméables

*qualité des murs de soutènement, des clôtures et aménagements annexes (locaux poubelles)

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

➔ Défaut de mise en valeur des éléments patrimoniaux bâtis





*qualité des aménagements adossés au patrimoine

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

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

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

➔ L'altération du motif de domaine

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

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

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

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

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

• Les espaces bâtis

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

– modification du volume (extension, surélévation de la construction)

– modification de la toiture (volume, matériaux de couverture)

– modification de façade (couleur, composition)

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La ZPPAUP actuelle propose un couloir de protection en zone grisée dans la partie centrale de la route des Alpes (marge de recul) en complément des zonages A, N, ou U dont la pertinence au regard de la forme produite est potentiellement à questionner. Elle génère des espaces '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 ces objectifs. La bonne intégration paysagère des constructions nouvelles, qui sont parfois en surplomb de la chaussée, n'est pas assurée. Cette marge de recul et la destination des espaces qu'elle génère interrogent sur son épaisseur, son tracé selon la topographie et les règles d'implantation des constructions et d'aspect des abords.










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





➔ Le secteur des Platanes (hameau)

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

- du point de vue des aménagements de l'espace public et de la constitution d'un tissu cohérent 1, 2
- du point de vue du traitement des activités commerciales : enseignes, abords, etc. 2;
- au niveau des franges en termes d'insertion paysagère des parcelles nouvellement bâties ou aménagées 3.

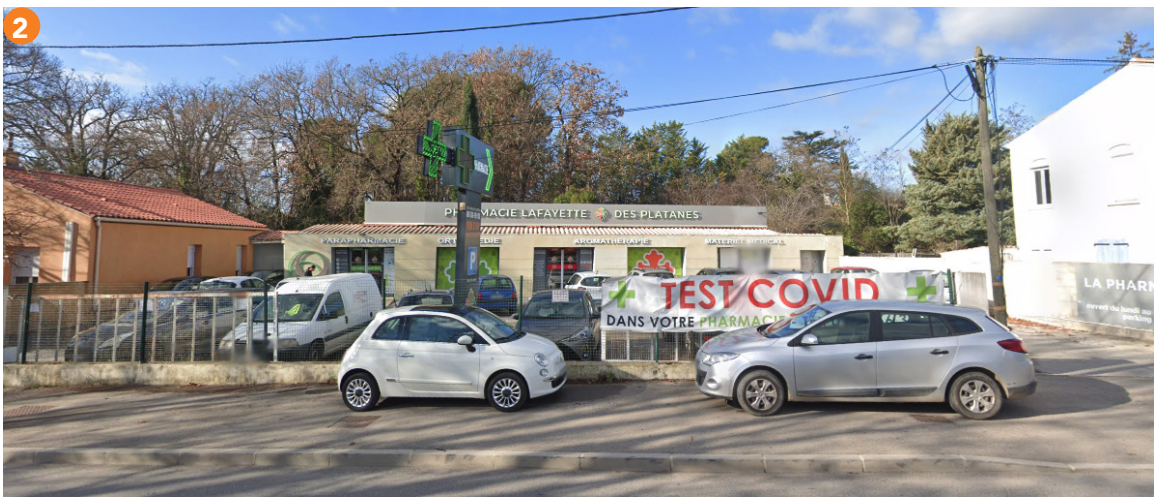
C'est pourquoi, il a fait l'objet d'une attention particulière dans le règlement par la création d'un secteur spécifique et un travail précis au plan réglementaire sur les espaces libres en frange du secteur, de sorte à préserver ou pouvoir demander un traitement paysager en continuité des espaces remarquables des domaines, notamment du plateau des Pinchinats (également site inscrit) et de la bastide de la Séguirane (voir p.129-131).









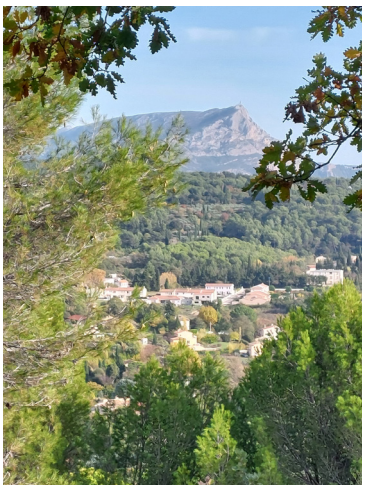


➔ Le secteur de Maruège

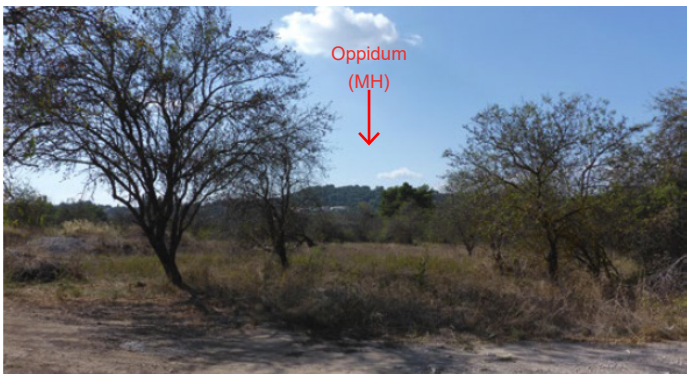
Le secteur de Maruège a fortement évolué ces dernières décennies avec la création de plusieurs lotissements à l'est et à l'ouest de l'ancienne route des Alpes. Des espaces encore non urbanisés sont compris au sein de ce secteur et font toujours l'objet du projet urbain à l'œuvre depuis plusieurs décennies sur ce secteur. Ils comprennent une ancienne amanderaie 1 et un mas au sein d'espaces anciennement cultivés 2 séparés par un chemin en terre. Le site, à la topographie acidentée, offre par ailleurs une vue ↗ sur l'Oppidum d'Entremont (MH). La réalisation du projet d'urbanisation sur ce site est particulièrement sensible. Elle doit être encadrée à l'aune de l'ensemble du diagnostic produit et des enjeux soulevés par les cas existants que la photographie 3 rappelle. L'insertion des constructions dans la pente et leur couleur doivent donc être choisies de sorte à ce que l'impact paysager de ces dernières soit minimal. L'implantation des constructions en partie basse du terrain est donc à privilégier.

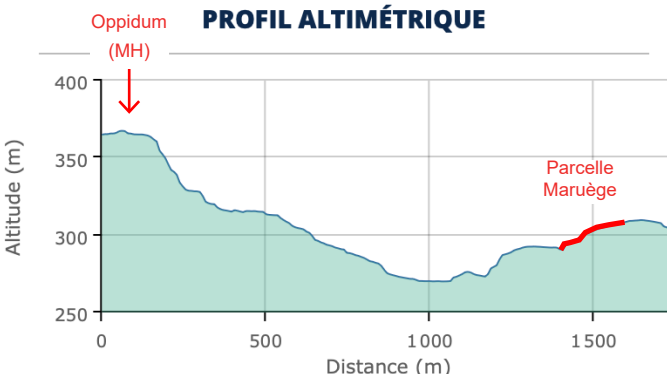


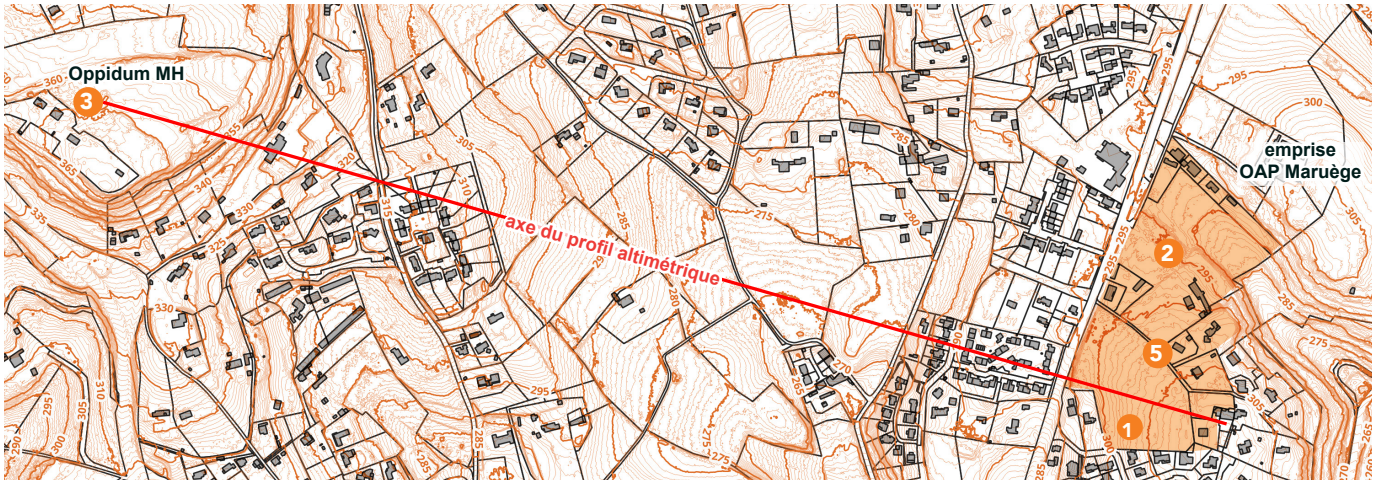
3



↗ 5







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

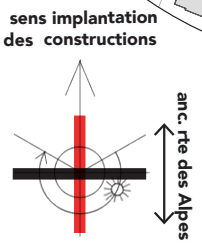
➔ **S'inscrire dans la campagne habitée - sens d'implantation des constructions nouvelles, distance des constructions entre elles, répétitivité d'un module, composition d'un plan masse**

«Beau soleil»





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



Entité subsistante et lisible du domaine

Mas Beausoleil

Entrée mas

Espace ouvert, absence de clôture

haie libre horticole (basse)

tentative dissimulation clôture par haie basse

Entrée lotissement



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

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

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

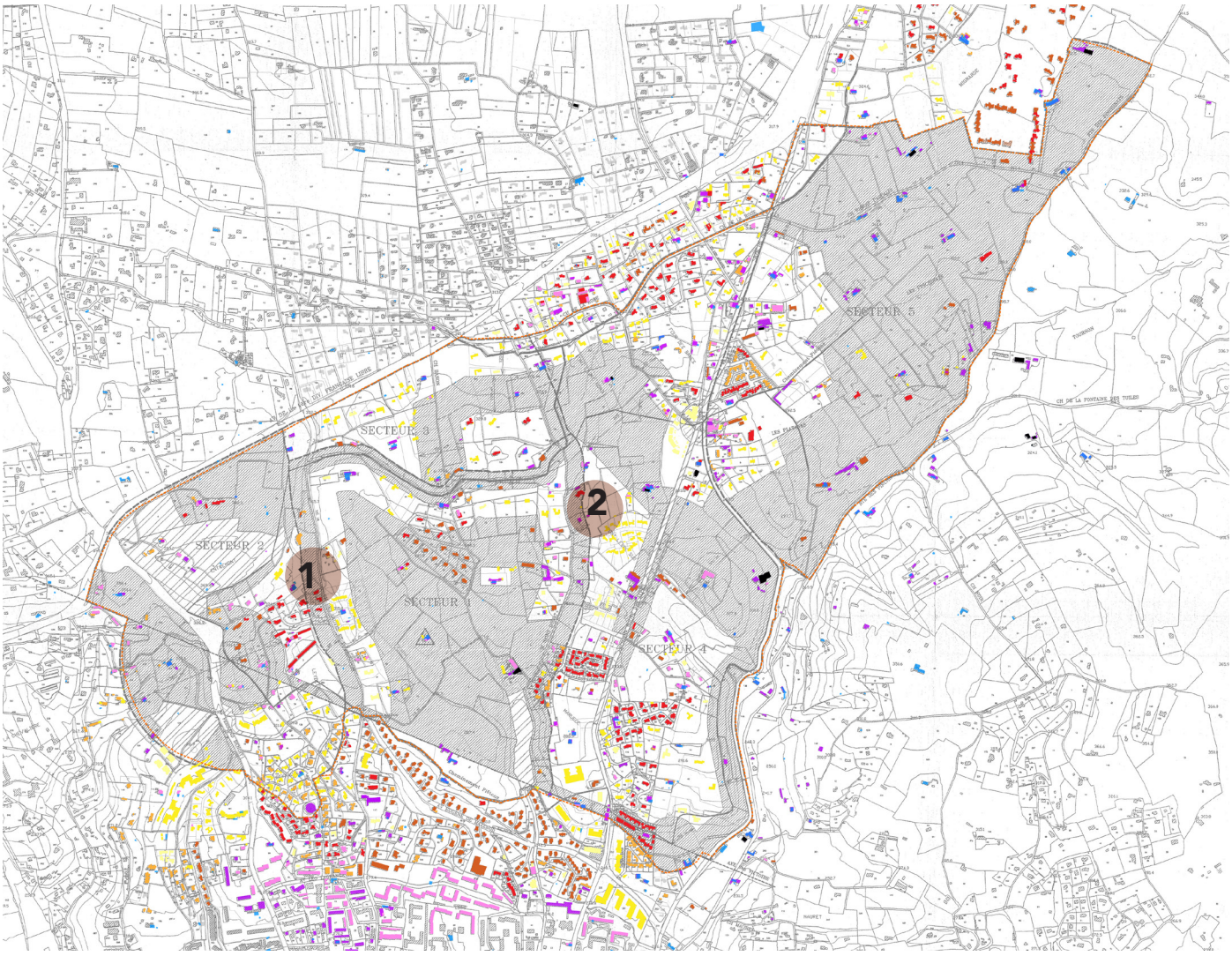
- En secteur 1 : Densification autour de la bastide de Cassagne présente sur le cadastre napoléonien
- En secteur 2 : Création d'un lotissement nouveau sur les parcelles agricoles du domaine Pontier.

État 2010 - 2020 *APRÈS APPROBATION* *ZPPAUP*

Chronologie relative sur fond de plan réglementaire de la ZPPAUP

1 Développement Bastide de Cassagne

2 Nouveau lotissement voisin Domaine Pontier



Densification autour de la bastide Cassagne présente sur le cadastre napoléonien



1

Adresse : 340 chemin des Lauves

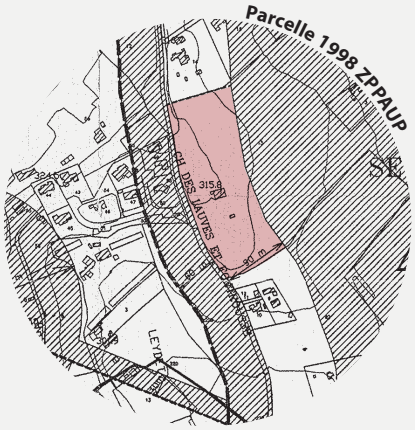
Date de Création : Entre 2000 et 2010

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

Accès : un accès unique sur le chemin des Lauves

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

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





Espace ouvert commun / accessible ? - prairie ?
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

• 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 faîtage certainement imposés par parcelle. Les orientations sont donc multiples (nord/sud - est/ouest) et les jardins s'organisent autour de cette disposition.
Cette disposition du bâti évoque un cœur d'îlot central, un patio.

• Relation à l'élément patrimonial :

Le lotissement et la bastide ancienne sont situés légèrement en hauteur par rapport à la rue. Un effet de rampe en enrobé accueille les visiteurs à l'entrée du lotissement/résidence.
Le "cœur d'îlot créé est occupé par la bastide ancienne. Son jardin sud (en partie) et son aire de battage ont été maintenus dans son emprise.
Son allée/accès existe toujours sur le cadastre mais sur place il est mutualisé et la bastide a été reclôturée sur une emprise plus réduite. Les éléments de clôture extérieure (piliers/portails) et d'ornement d'allée (plantations d'alignement par ex) ont entièrement disparu s'ils ont existé un jour.
Dans les faits, la parcelle fait office de rond-point pour le lotissement dont les parkings et accès 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.

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



2

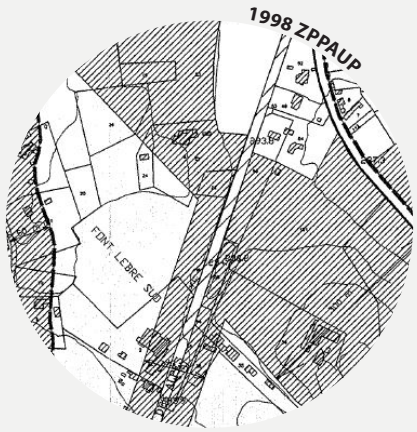
Adresse : 1165 Ancienne Route des Alpes

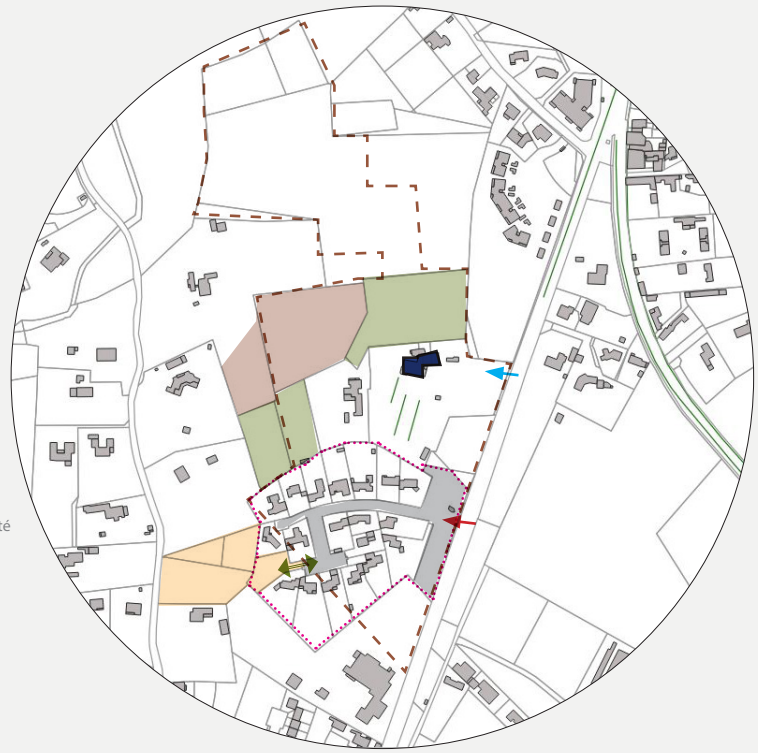
Date de Création : Entre 2000 et 2010

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

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

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





Emprise initiale domaine - report sommaire
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

• Forme urbaine proposée par le projet :

Le lotissement prend place au sud de la bastide sur les parcelles agricoles qui lui sont initialement rattachées.
Il propose un fonctionnement en vase clos avec des voies et une entrée largement dimensionnées, un plan en "raquette" et un accès unique sur la voie.
L'orientation des maisons est homogène (faîtage est/ouest).
Leur implantation sur la parcelle est aléatoire, ne permettant parfois pas de dégager de vrais espaces de vie au sud et dépendant du découpage parcellaire maximisant les espaces privés et réduisant au minimum les espaces communs.
À l'intérieur de ce lotissement clos, chaque parcelle privative est à nouveau clôturée.

• Relation à l'élément patrimonial :

Le lotissement étant positionné au sud de la bastide, sur une parcelle à l'écart de son périmètre"intime". Il n'impacte pas directement son environnement proche.
Son jardin, son allée et l'accès avec piliers et portail sur voie ont été préservés. La bastide ne fait pas partie du fonctionnement du lotissement. Son emprise a été réduite et son jardin clos dans un espace plus étroit que son ensemble d'origine. Une maison au nord du lotissement et à l'est de la bastide a été construite, elle utilise le même accès que la bastide.
Le zonage grisé a largement contribué a éloigner le nouveau lotissement du bâti ancien et à préserver l'ensemble bastidaire dans sa plus simple expression (La maison de maître / l'entrée monumentale/le jardin d'agrément).

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

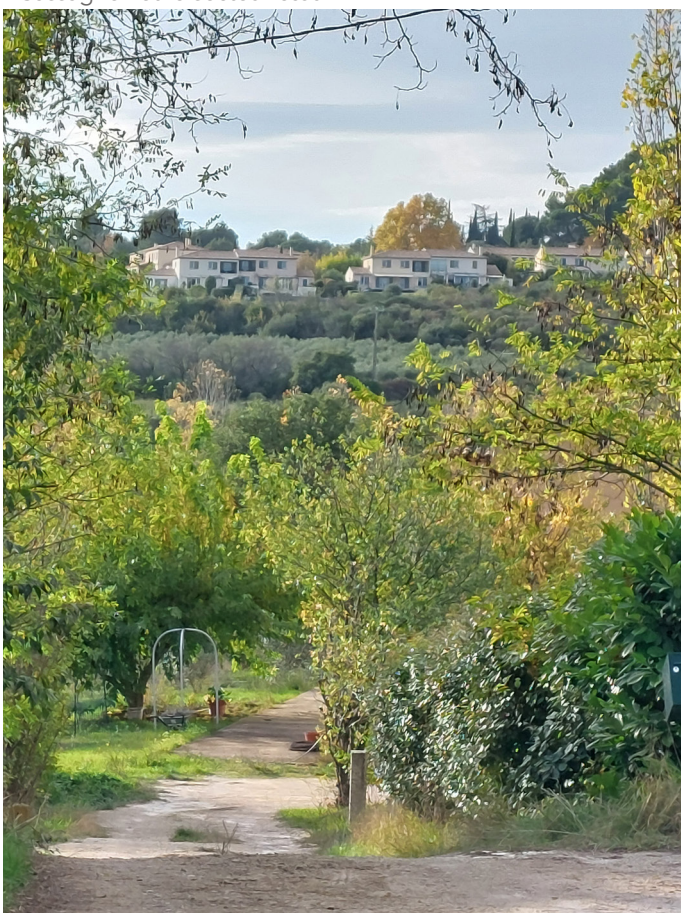
Le traitement uniforme et les tons des couleurs employés pour les constructions nouvelles dans un même lotissement accentuent encore la mauvaise intégration de ces ensembles au paysage et aux motifs historiques. Cet état les rend particulièrement visibles, y compris dans des vues éloignées.

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

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



«Cassagne» et le secteur cœur





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



Huile sur toile - P. Cezanne

➔ S’inscrire dans la campagne habitée avec un vocabulaire approprié

Campagne résidentialisée, l’emploi d’un vocabulaire inapproprié

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



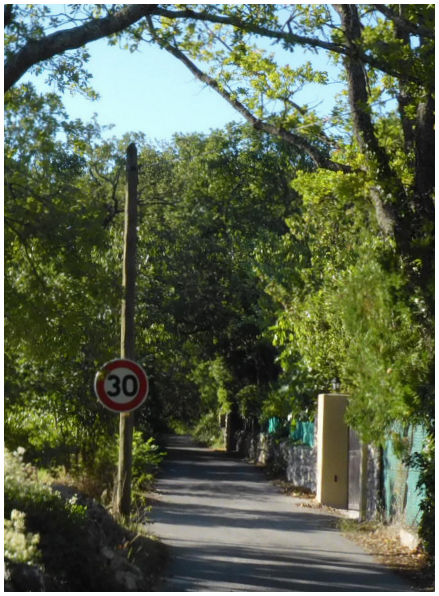
«Les Platanes» vue google street de l’entrée du «domaine».













02-

Orientations, transcriptions réglementaires et justifications des prescriptions du PVAP

02.01 - Notions socles, orientations et objectifs du PVAP

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

02.01.01 - Les notions socles du règlement

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

➔ **Notion 1 : Caractère patrimonial**

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

➔ **Notion 2 : Caractère rural du Site Patrimonial Remarquable**

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

02.01.02 - Les orientations transversales

Orientation transversale 1 : Connaître, préserver et valoriser le patrimoine du SPR sans figer le territoire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Traduction réglementaire dans le PVAP

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

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

Orientation transversale 2 : considérer les enjeux environnementaux liés aux changements climatiques et au développement durable

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

➔ **de façon transversale aux deux objectifs du PVAP,**

➔ **à l'échelle des espaces non bâtis et des espaces bâtis,**

➔ **et en fonction de leur intérêt patrimonial.**

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

Traduction réglementaire dans le PVAP

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

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

02.01.03 - Les objectifs du PVAP et traductions réglementaires

➔ Objectif 1 - Répondre aux enjeux de préservation et de mise en valeur des patrimoines

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

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

Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR

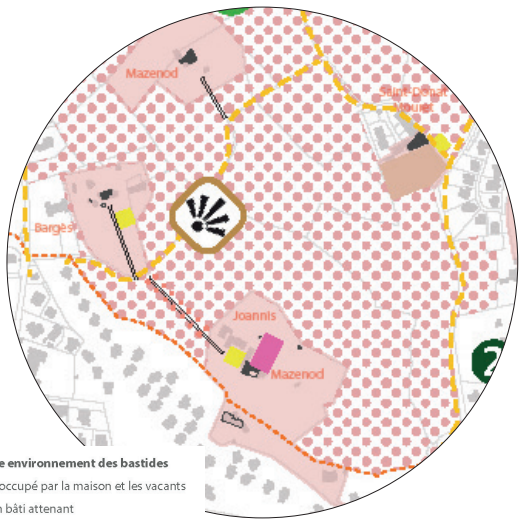
> L'aqueduc
> Le canal et autres canaux d'irrigation
> Les axes principaux et leurs grands alignements d'arbres de bord de voies
> L'oppidum d'Entremont
> Le hameau des platanes

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

> Patrimoine culturel cézannien
> Reconquête de la campagne Mazenod-Saint-Donat en friche

Traduction réglementaire - Légende nationale PVAP

Domaine MAZENOD



Patrimoine environnement des bastides
Parcellaire occupé par la maison et les vacants
Espace non bâti attenant

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





➔ Concernant le patrimoine de la campagne habitée

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

➔ Concernant les patrimoines structurants

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

➔ Concernant le patrimoine culturel

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

Mur de soutènement, rempart, mur de clôture





Élément extérieur particulier[6]




Annexe

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

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

Annexe

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

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

Considérer les secteurs de développement urbain existants

> Le hameau des Platanes
> Le secteur Maruège
> Les abords des axes principaux

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

> Gabarits des constructions nouvelles
> Implantation des constructions nouvelles
> Aspects des constructions nouvelles
> Aspects des espaces libres privés créés
> Aspects des espaces libres publics créés

conditionnés par

PVAP

Gommer, améliorer les aménagements et constructions dénaturants

> Aspects des constructions existantes
> Aspects des espaces libres privés existants
> Aspects des espaces libres publics existants

conditionnés par

Projet de requalification

R Immeuble bâti ou non bâti à requalifier[8]

Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur[12]



➔ Concernant les secteurs de développement urbain

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

➔ Concernant les constructions et aménagements nouveaux dans le SPR

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

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

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

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

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

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

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

02.02 - Transcriptions réglementaires et justifications des prescriptions du PVAP

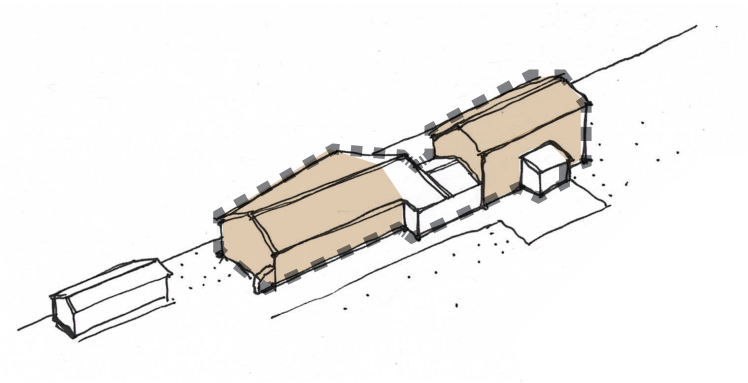
02.02.01 - Les principes d'attribution réglementaire retenus

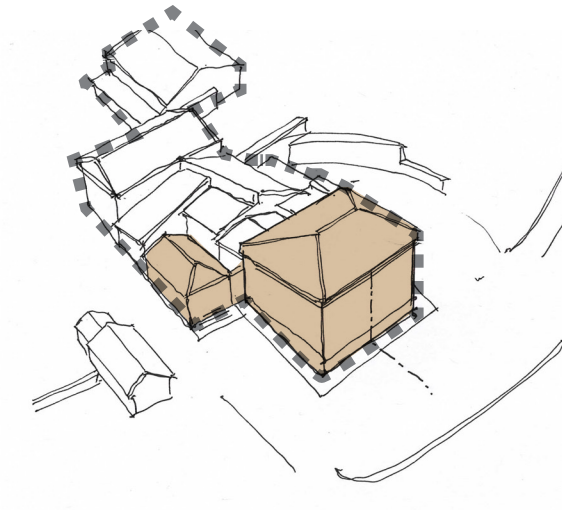
Les attributions sont faites, d'une part en fonction du diagnostic patrimonial et de l'inventaire, en fonction des objectifs définis pour le PVAP, d'autre part, et au regard des dispositions de la légende réglementaire fixée par arrêté d'octobre 2018.

➔ Concernant les immeubles bâtis

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

L'attribution concerne les constructions anciennes et leurs extensions.





parties anciennes connues (inventaire, cadastre ancien, etc.)

étendue de l'attribution

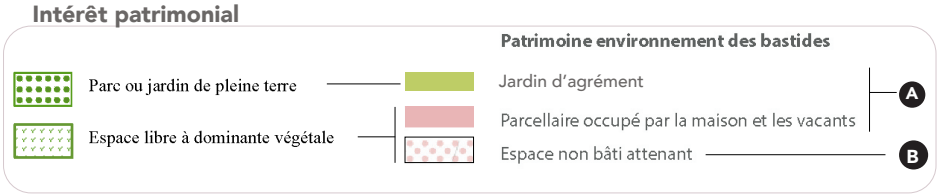
➔ Concernant les espaces libres et les immeubles bâtis

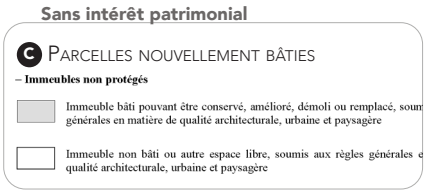
L'attribution de ces espaces est conduite par les principes suivants :

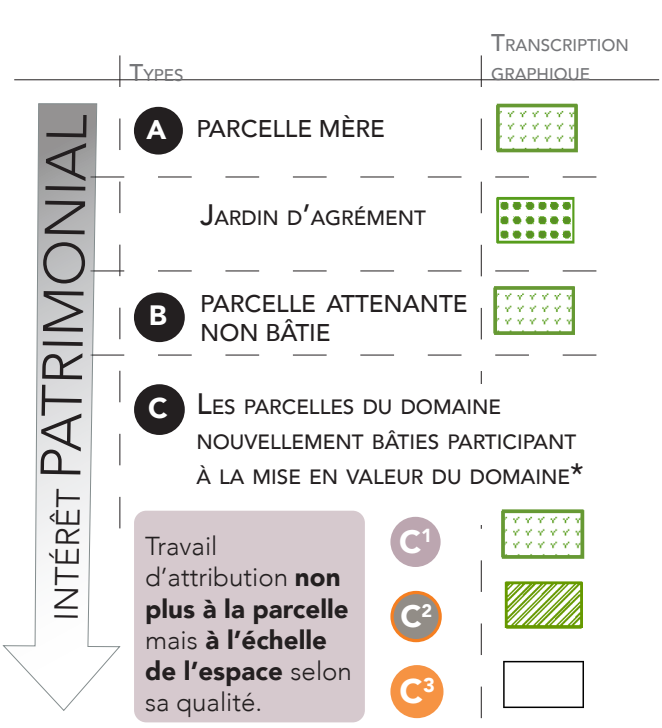
- L'intérêt patrimonial de la parcelle ou de l'espace libre
- Les caractéristiques de ces espaces qu'il est nécessaire de préserver pour en garantir la qualité patrimoniale
- Les enjeux de mise en valeur des espaces libres présentant un intérêt patrimonial des domaines historiques ou des patrimoines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

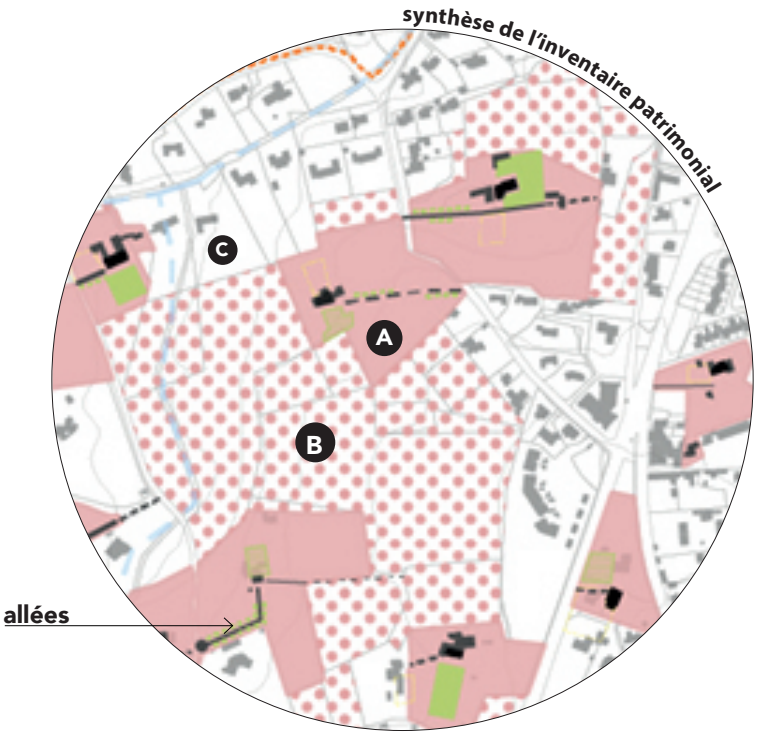
La protection des espaces non bâtis est soumise à trois critères :

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







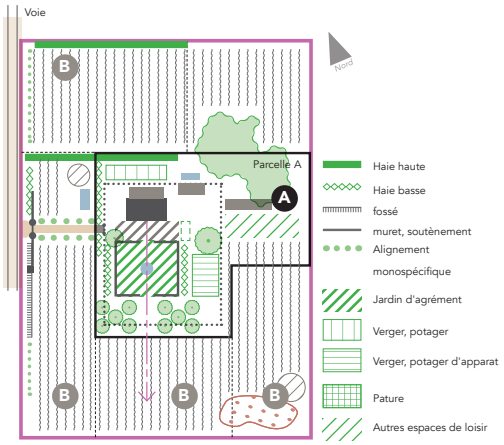


A PARCELLE MÈRE - bastides et bastidons

Intérêt patrimonial fort

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

Schéma de composition



Parcelle A, parcelle bâtie comportant la construction ancienne

Espace de présentation au sud

Espace dévolu aux domestiques et aux besoins du ménage au Nord

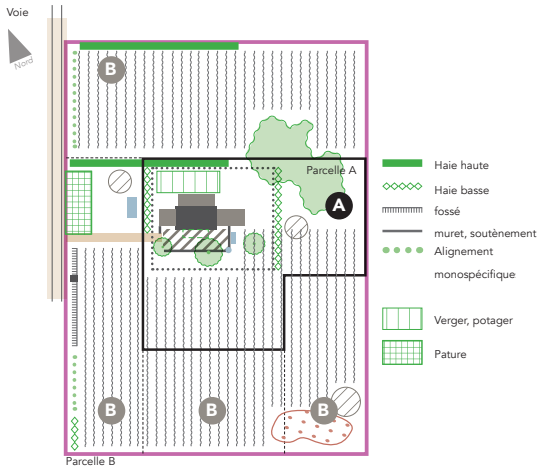


A PARCELLE MÈRE - bastidons et mas

Intérêt patrimonial fort

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

Schéma de composition



Parcelle A, parcelle bâtie comportant la construction ancienne

Espace de présentation au sud

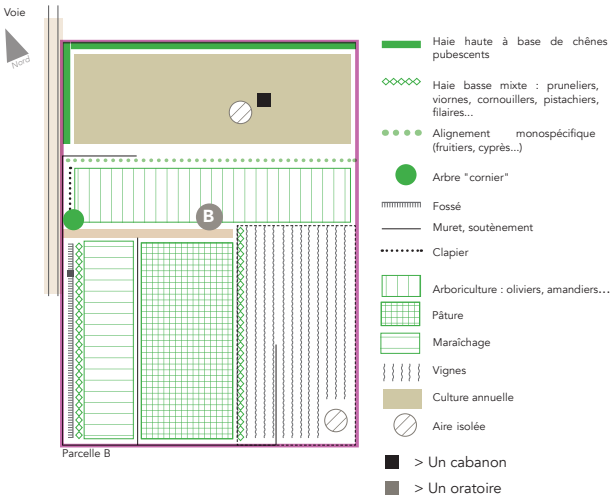
Espace dévolu aux domestiques et aux besoins du ménage au Nord



B PARCELLE ATTENANTE ET CONTIGUË NON BÂTIE

Intérêt patrimonial important

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





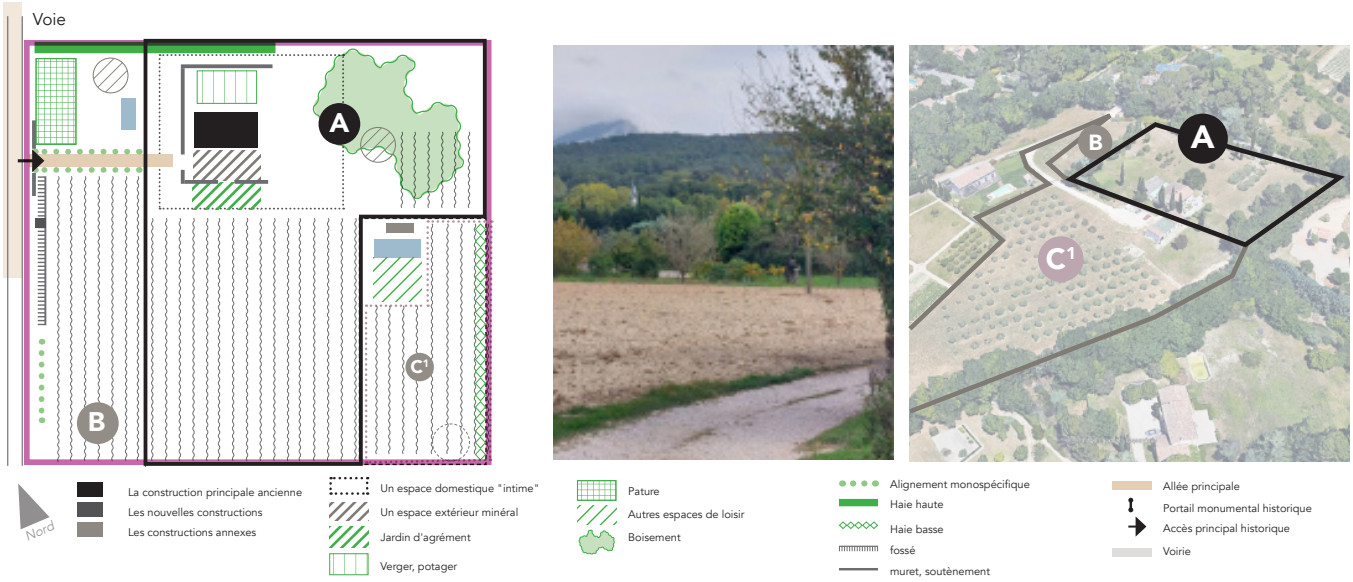
C PARCELLES NOUVELLEMENT BÂTIES

Intérêt patrimonial important **selon l'ampleur de l'espace libre préservé**

C¹

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

Schéma de composition

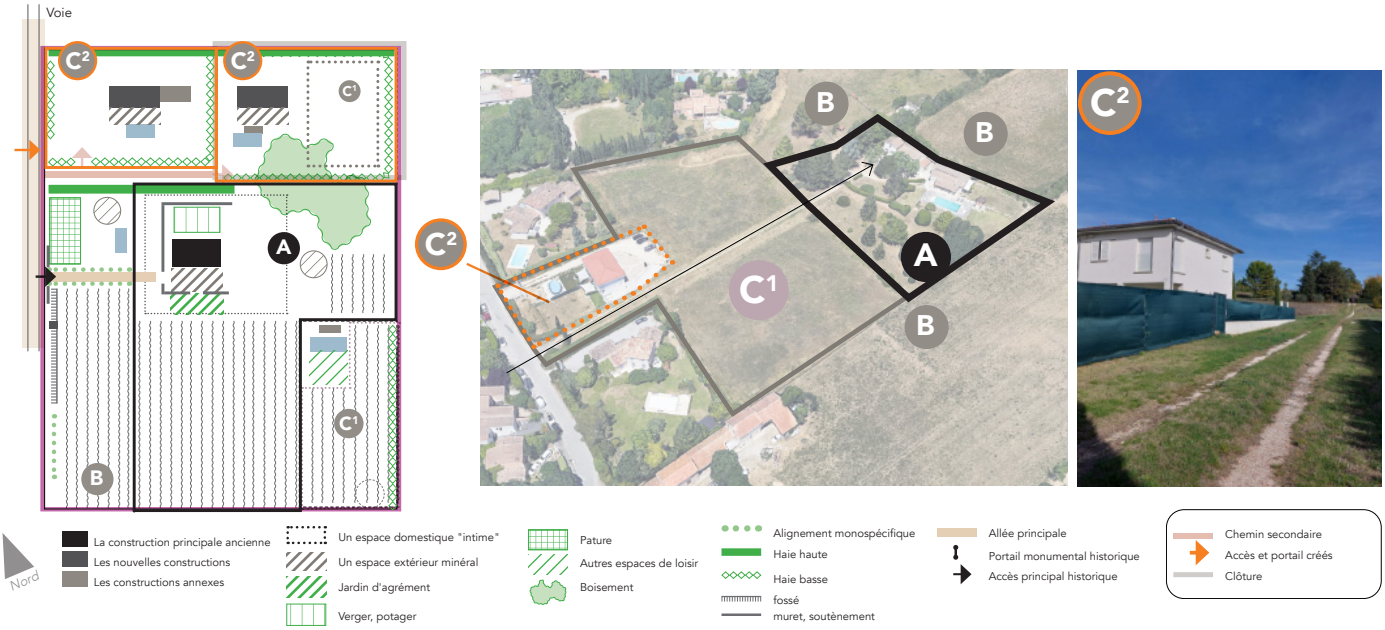


Sans intérêt patrimonial MAIS présentant un enjeu de mise en valeur

C PARCELLES NOUVELLEMENT BÂTIES

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

Schéma de composition



Sans intérêt patrimonial, sans requalification possible

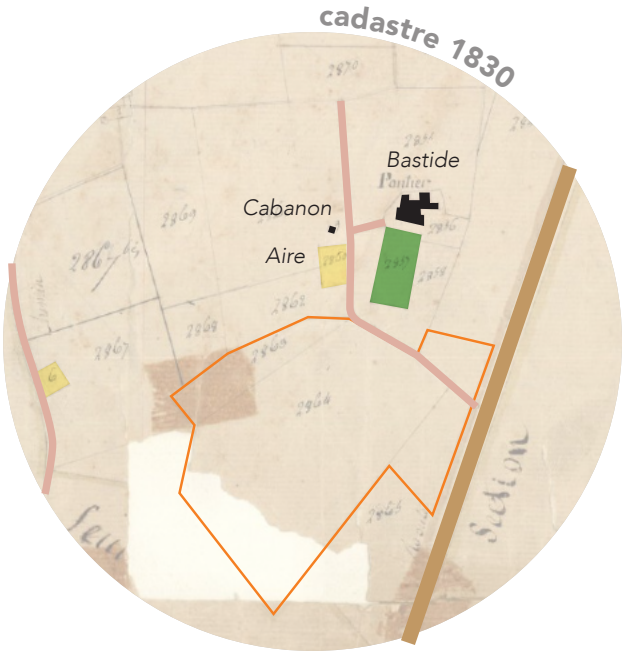
C PARCELLES NOUVELLEMENT BÂTIES

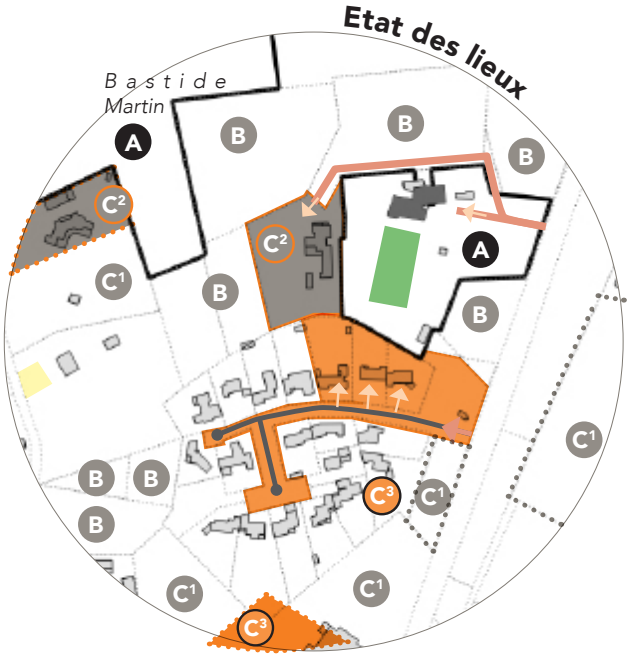
C3 Parcelles nouvellement bâties C3, **profondément et irrémédiablement dénaturées.**

Schéma de composition



Exemple d'application des principes d'attribution





Cas Bastide Pontier

Découpage parcellaire des anciennes parcelles agricoles de la Bastide.

= Lotissement dénaturant.

PARCELLE A Mère :

+ Préservation de la bastide et de son espace domestique.

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

PARCELLES contigües et à proximité :

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







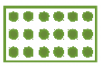
02.02.02 - Synthèse par légende réglementaire

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

Légende réglementaire		**Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	**Les immeubles des domaines historiques** des 17e-18e-19e siècles de la campagne aixoise peinte par Cézanne,, quel que soit la typologie à laquelle ils appartiennent. **Les immeubles antérieurs à 1950 s'inscrivant dans les logiques historiques** rurales et agricoles du territoire. **Les immeubles anciens relevant du patrimoine structurant** du territoire : chapelle, four, auberge, etc.	
Critères d'attribution	**Intérêt patrimonial** : • Ancienneté, • Contribution historique à la constitution du territoire et du paysage • Caractère pittoresque **Intérêt architectural** des façades et des toitures **Intérêt paysager** (disposition du bâti dans le domaine, gabarit, composition en plusieurs volumes)	
Enjeux, Objectifs	• Protéger les édifices témoignant de la formation historique 17e-18e-19e siècle de la campagne aixoise peinte par Cézanne. • Eviter la disparition d'éléments remarquables pour conserver la valeur historique, architecturale, artistique de l'immeuble.	
Principes réglementaires	• Préserver et mettre en valeur leurs façades et leurs toitures de façon à préserver leurs qualités intrinsèques et leur intérêt pour le paysage. • Leur démolition, leur altération et leur surélévation sont interdites. • La modification de leurs façades et toitures est soumise à condition	
Référence aux orientations du PVAP	Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée.	

Légende réglementaire	**Mur de soutènement, rempart, mur de clôture**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	• Murs de clôture • Murs de soutènement d'espaces libres, • Aqueduc de Calèche
Critères d'attribution	**Intérêt patrimonial**, **paysager et culturel** : • Ancienneté, • Participation à la qualité des espaces non bâtis, à la mise en valeur des immeubles bâtis des domaines dans le paysage et à la création de vues panoramiques dans le domaine. • Pour l'Aqueduc, élément structurant du territoire et du paysage, motif peint par Cézanne. **Intérêt architectural** des murs et de leurs ouvrages de second œuvre.
Enjeux, Objectifs	Préserver, mettre en valeur et améliorer la présentation de ces ouvrages
Prescriptions réglementaires	• Préserver et mettre en valeur leurs qualités intrinsèques et leur intérêt pour le paysage • Améliorer la présentation de ces ouvrages, • Leur démolition et leur altération sont interdites
Référence aux orientations du PVAP	• Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée • Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR

Légende réglementaire	**Élément extérieur particulier**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	**Éléments extérieurs rattachés à un immeuble non bâti** • Éléments d'ornementation d'espaces libres tels que portails monumentaux, oratoires, etc. • Éléments nécessaires aux exploitations agricoles : puits, bassins, abreuvoirs, etc.
Critères d'attribution	**Intérêt patrimonial ou archéologique** d'éléments extérieurs isolés : • Ancienneté, • Typologie, • Témoignage d'une organisation historique liée à un usage **Intérêt architectural, esthétique ou artistique** intrinsèque.
Enjeux, Objectifs	• Éviter la disparition d'éléments remarquables ou typologiques pour conserver les qualités intrinsèques de l'espace libre dans lequel l'élément s'insère • Mettre en valeur les manifestations sur le domaine public des domaines historiques et du passé agricole du territoire
Prescriptions réglementaires	• Préserver et mettre en valeur leurs qualités intrinsèques et leur intérêt pour l'espace libre ou la façade dans lequel il s'insère • Améliorer la présentation de ces ouvrages, • Leur démolition, leur déplacement et leur altération sont interdites • Leur modification est soumise à condition
Référence aux orientations du PVAP	• Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée • Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR

Légende réglementaire	 **Parc ou jardin de pleine terre**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Ils concernent des parcs* ou jardins* d'agrément* qui composent l'espace domestique aux abords immédiats de la construction principale d'un domaine.
Critères d'attribution	**Intérêt patrimonial, historique** • Intérêt historique et paysager : motif paysager entrant dans la composition historiques des domaines **Intérêt paysager** • Aménagements formant une composition pensée à l'échelle du territoire avec les autres espaces libres* du domaine* pour mettre en valeur* et inscrire la construction principale dans le paysage, amplifier l'étendue de la propriété (vues depuis le domaine vers le grand paysage, limite peu marquée), et pour accentuer la capacité de parfaite maîtrise de l'homme sur les espaces libres. **Intérêt intrinsèque** Qualité des compositions végétales et des ouvrages qui les accompagnent (murs, fontaines, emmarchements, sols, etc.) en raison de leur ancienneté, leur mise en oeuvre ou les matériaux employés. **Intérêt environnemental** • Espace pouvant comprendre une végétation arborée mature générant de l'ombrage et des continuités écologiques
Enjeux, Objectifs	• Préserver la composition et la vocation (espace d'agrément, offrant des vues sur le domaine et le grand paysage, mettant en valeur la construction principale du domaine) • Préserver leur qualité d'espace libre de pleine terre et la perméabilité des sols • Préserver leur caractère végétalisé
Prescriptions réglementaires	Les caractéristiques, principes de composition (organisation, composition végétale, etc.) et éléments de ces espaces doivent être conservés et restaurés (eaux décoratives, murs, fabriques de jardins, éléments décoratifs, etc.). Le renouvellement du patrimoine végétal notamment arboré doit être assuré. Les vues panoramiques , les vues extérieures ou les perspectives artificielles existantes doivent être maintenues. La qualité d'espace libre de pleine terre et la perméabilité des sols doivent être préservées. Leurs aménagements et leurs modifications sont soumis à conditions.
Référence aux orientations du PVAP	• Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée

Rappelons que cet espace peut être composé :

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

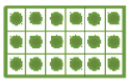
Ils sont caractérisés par :

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

Légende réglementaire		**Espace libre à dominante végétale**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Ils concernent : • Les espaces libres de l'Oppidum d'Entremont (MH) • Les espaces libres non bâtis des domaines attenants ou en continuité des domaines (parcelles A et B hors parcs et jardins de pleine terre) • Les espaces libres nouvellement bâtis (parcelles C) compris au sein d'espaces libres protégés et ne présentant pas de dénaturation.	
Critères d'attribution	**Intérêt patrimonial, historique** • Intérêt archéologique et caractère remarquable de l'Oppidum d'Entremont • Intérêt historique : lecture de la structure historique du territoire composé de domaines agricoles. **Intérêt paysager** Concernant l'Oppidum d'Entremont, ensemble émergent constituant un point de repère. Concernant les domaines ces espaces forment une composition pensée à l'échelle du territoire avec les autres espaces libres du domaine pour mettre en valeur et inscrire la construction principale dans le paysage, amplifier l'étendue de la propriété (vues depuis le domaine vers le grand paysage, limite peu marquée), et pour accentuer la capacité de parfaite maîtrise de l'homme sur les espaces libres. **Intérêt environnemental** • continuités écologiques, îlot de fraîcheur aux abords du bâti.	
Enjeux, Objectifs	• Préserver ces espaces libres dans leur vocation et dans leur traitement • Les maintenir et les mettre en valeur	
Prescriptions réglementaires	• Leur qualité d'espace libre à dominante végétale doit être préservée. • Les espaces de pleine terre et la perméabilité des sols doivent être maintenus. • Les caractéristiques, principes de composition et éléments de ces espaces doivent être conservés et restaurés. • Les vues panoramiques, les vues extérieures ou les perspectives artificielles existantes doivent être maintenues. • Les aménagements nouveaux sont soumis à condition.	
Référence aux orientations du PVAP	• Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée • Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR	

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

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

Légende réglementaire		**Espace boisé classé** (Articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme).
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	**Végétation naturelle** des coteaux boisés de l'oppidum d'Entremont (MH), de la vallée des Pinchinats,	
Critères d'attribution	**Valeur écologique et paysagère** intrinsèque et d'ensemble • Biodiversité • Continuité végétale	
Enjeux, Objectifs	• Sanctuariser ces espaces de biodiversité et préserver leur caractère naturel marqueur du rôle environnemental du fleuve	
Prescriptions réglementaires	Le classement en Espace Boisé Classé impose la protection de la nature boisée du sol.	
Référence aux orientations du PVAP	• Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR (entité paysagère)	

Légende réglementaire		**Séquences naturelles**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Ils concernent : • Les coteaux boisés et ripisylves qui structurent naturellement le territoire du Site Patrimonial Remarquable (SPR) • Les coteaux boisés dominent les « cuvettes » qu'ils délimitent et constituent un motif repérable dans les vues lointaines sur ce territoire	
Critères d'attribution	**Intérêt paysager** Motif formant des seuils entre la ville dense et le SPR, entre les différents secteurs du SPR Motif entrant dans la composition des points de vue et perspectives protégés. **Intérêt environnemental** Continuités écologiques, réservoirs de biodiversité.	
Enjeux, Objectifs	Préserver ces séquences avec leur caractère homogène et continu Le caractère naturaliste de la palette végétale doit être préservé.	
Prescriptions réglementaires	Ces séquences doivent être conservées et rester libres de constructions.	
Référence aux orientations du PVAP	• Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR	

Légende réglementaire		**Séquence, composition ou ordonnancement végétal d'ensemble**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Les compositions et ordonnances végétales d'ensemble qui structurent : • Alignements mono-spécifiques d'arbres de haute tige bordant les voies principales 19e, 20e siècles. • Alignements mono-spécifiques d'arbres bordant les allées historiques des domaines • Cordons arborés pseudo-spontanés pouvant comprendre des arbres de hautes tiges en bord de chemin, éventuellement sélectionnés et taillés. • Haies agricoles monospécifiques ou haies champêtres à base de chênes pubescents	
Critères d'attribution	**Intérêt patrimonial et historique** - Ancienneté - Sujets remarquables **Intérêt paysager** - Caractérisent et hiérarchisent les voies qu'ils bordent - Motif historique de la composition paysagère des domaines _ Motif qualitatif emblématique de l'identité rurale du SPR **Intérêt environnemental** - Continuités écologiques - Protection des cultures maraichères	
Enjeux, Objectifs	• Le symbole graphique utilisé représente un principe d'alignement d'arbres et non la localisation individuelle des arbres à conserver. C'est la composition végétale d'ensemble et son rôle dans la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural qui sont protégés.	
Prescriptions réglementaires	• Les compositions végétales doivent être conservées, protégées, complétées et renouvelées selon leur configuration actuelle. • Conserver les conditions d'apparition et de maintien de la séquence	
Référence aux orientations du PVAP	• Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée • Préserver et mettre en valeur les patrimoines structurants du SPR	

Légende réglementaire		**Arbre remarquable ou autre élément naturel**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	• Arbres protégés pour leurs dimensions importantes, leur port équilibré éventuellement leur essence particulière.	
Critères d'attribution	**Intérêt urbain et paysager** **Intérêt botanique** (essence, âge, dimensions, port)	
Enjeux, Objectifs	• Conservation et protection de l'arbre	
Prescriptions réglementaires	• Ces arbres doivent être conservés et protégés.	
Référence aux orientations du PVAP	• Préserver le patrimoine de la campagne aixoise habitée	

IV - Immeubles non protégés

Légende réglementaire		**Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Immeubles récents (de la deuxième moitié du 20e siècle.) à contemporains.	
Critères d'attribution	Constructions récentes étrangères aux logiques historiques de structuration du territoire. Elles n'ont pas d'intérêt patrimonial mais peuvent présenter un enjeu de mise en valeur* des espaces protégés bâtis et non bâtis* et notamment d'insertion paysagère.	
Enjeux, Objectifs	L'objectif concernant ces immeubles est d'améliorer leur présentation s'ils sont conservés pour réduire leur impact sur le paysage et d'adapter leur insertion paysagère et leur aspect architectural s'ils sont reconstruits. Leur maintien et leur rénovation partielle ou globale sont encouragées pour privilégier une intervention plus sobre qu'une démolition-reconstruction. Importance de la qualité des extensions éventuelles et de l'évolution des constructions principales (insertion paysagère, rapport des volumes entre eux, cohérence des accès, etc.)	
Prescriptions réglementaires	• Ces immeubles peuvent être démolis • Ils peuvent être modifiés en façades et en toiture, surélevés ou faire l'objet d'une extension sous condition	
Référence aux orientations du PVAP	• Gommer, améliorer les aménagements et constructions dénaturants.	

Légende réglementaire		**Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Les immeubles non bâtis ou espaces libres faisant l'objet de cette légende peuvent être des espaces publics ou des espaces privés. • Les espaces publics concernés sont l'ensemble des voies, chemins et croisements. • Les espaces privés concernés sont des espaces libres exclus des logiques historiques de structuration à caractère agricole ou rural du territoire. Ils ne présentent plus d'intérêt patrimonial mais peuvent présenter un enjeu de mise en valeur* des espaces protégés.	
Critères d'attribution	Immeubles non bâtis privés : • Espace ne présentant pas de qualité patrimoniale et/ou compris dans un contexte lui-même sans intérêt.	
Enjeux, Objectifs	Immeubles non bâtis publics : • Préserver les éléments patrimoniaux qui les composent et améliorer leur qualité de présentation, afin qu'ils contribuent à la mise en valeur du patrimoine bâti, urbain et paysager. Immeubles non bâtis privés : • Améliorer leur qualité de présentation et la perméabilité de leur sol, maitriser l'impact paysager de leurs aménagements. Maîtriser la qualité de traitement des limites.	
Prescriptions réglementaires	• Espaces publics non aedificandi • Espaces privés constructibles, aménageables et imperméabilisables sous condition	
Référence aux orientations du PVAP	• Inviter à produire des formes d'installation et une architecture référencée et cohérente avec les héritages du SPR	

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

Légende réglementaire		**Immeuble bâti ou non bâti à requalifier**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Sur les espaces bâtis cette prescription concerne : • des modifications de façade (revêtement), Sur les espaces non bâtis elle concerne : • la requalification de voies secondaires et d'aménagement visibles depuis l'espace public et qui ne sont pas adaptés aux caractéristiques du SPR (mobilier trop dessiné faisant référence aux espaces urbains ou péri-urbains profil de voie ou revêtement routier). • L'intégration paysagère d'aménagements existants dans les espaces protégés (cour de tennis, piscine, etc.)	
Critères	Ouvrages, aménagements ou autres dispositions des espaces bâtis ou non bâtis existants qui contreviennent à la mise en valeur des immeubles bâtis ou non bâtis protégés ou, d'un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur.	
Enjeux, Objectifs	Donner une indication précise de mise en valeur.	
Prescriptions réglementaires	Traduction prescriptive en liste annexe du règlement. Prescription localisée à la parcelle et à partie de l'immeuble concerné.	
Référence aux orientations du PVAP	• Gommer, améliorer les aménagements et constructions dénaturants.	

Légende réglementaire		**Espace vert à créer ou à requalifier**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	• espaces libres au sein ou en limite d'un espace protégé qui ont perdu leur caractère rural ou agricole • leurs aménagements contreviennent à la mise en valeur des immeubles bâtis ou non bâtis protégés ou de point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur. • Ils dégradent localement des qualités environnementales et continuités écologiques des espaces libres.	
Critères d'attribution	• Espaces dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur au patrimoine et la restauration de continuités écologiques.	
Enjeux, Objectifs	• Mettre en valeur le patrimoine bordant l'espace concerné et/ou restituer et renforcer les continuités végétales.	
Prescriptions réglementaires	• conserver ou restaurer le traitement végétal, le caractère perméable et de pleine terre des espaces libres • Modifier les traitements de sol et aménagements existants portant atteinte aux espaces bâtis et non bâtis protégés • s'inscrire en continuité paysagère et écologique avec les espaces protégés attenants	
Référence aux orientations du PVAP	• Gommer, améliorer les aménagements et constructions dénaturants.	

Légende réglementaire		**Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	• espaces libres imperméabilisés (stationnement, aire de manoeuvre) au sein ou en limite d'un espace protégé qui ont perdu leur caractère rural ou agricole • leurs aménagements contreviennent à la mise en valeur des immeubles bâtis ou non bâtis protégés ou de point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur .	
Critères d'attribution	• Espaces dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine bâti ou urbain, et la qualité du cadre de vie	
Enjeux, Objectifs	• Mettre en valeur le patrimoine bordant l'espace concerné par la requalification de ce dernier	
Prescriptions réglementaires	• Modifier les traitements de sol et aménagements existants portant atteinte aux espaces bâtis et non bâtis protégés • Les interventions doivent conserver ou restaurer le traitement minéral, le caractère perméable et de pleine terre des espaces libres concernés.	
Référence aux orientations du PVAP	• Gommer, améliorer les aménagements et constructions dénaturants.	

Légende réglementaire		**Point de vue et perspectives**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Points de vue et perspectives offrant une représentation pittoresque de la campagne aixoise des 17e-18e-19e siècles peinte par Cézanne	
Critères d'attribution	Vues dont les motifs les composants sont comparables à ceux entrant dans la composition des tableaux de Cézanne. Ces vues portent sur un ou des édifices anciens (bastides, mas, église, aqueduc, etc.), sur le grand paysage, notamment la montagne Sainte-Victoire, et sur le relief d'Entremont (Monument Historique)	
Enjeux, Objectifs	Préserver les vues, ne pas leur porter atteinte et les mettre en valeur en veillant : • à l'intégration paysagère des constructions existantes ou futures entrant de leur cadrage • À la suppression des pollutions visuelles (antennes, mobilier urbain ou sportif, végétation envahissante, etc.)	
Prescriptions réglementaires	**Pour préserver la vue :** • Toute construction nouvelle ou modification du bâti existant, qui pourrait, par sa hauteur de toiture, sa saillie ou l'émergence d'édicules techniques, porter atteinte à la vue, est interdite • Toute installation d'équipement, de mobilier ou autres aménagements privées ou publiques de nature à dénaturer, encombrer ou entraver la vue est interdite. **Pour mettre en valeur la vue :** • La suppression des altérations et pollutions visuelles	
Référence aux orientations du PVAP	• Proposer une mise en valeur du patrimoine culturel associé aux patrimoines du SPR	

Légende réglementaire	 **Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer**
Types d'immeubles bâtis ou non bâtis, Cas, Exemples	Cheminement piéton, anciens chemins ruraux reliant des entités patrimoniales structurantes du territoire : • Du terrain des peintres (hors SPR) à l'Oppidum d'Entremont (MH)
Critères d'attribution	Liaison exclusivement piétonne reliant deux points d'intérêt patrimonial
Enjeux, Objectifs	Mettre en valeur le territoire et relier des entités patrimoniales majeures à travers des parcours piétons thématisés Conserver le libre passage des piétons Restituer un caractère rural à ces cheminements
Prescriptions réglementaires	Le caractère rural du cheminement doit être conservé ou restitué (sol perméable, sans trottoir, accotements naturels, végétation pseudo-naturelle). La largeur du cheminement doit être conservée. Tout dispositif entravant le libre cheminement des piétons doit être supprimé. Des aménagements permettant de mettre en valeur le cheminement tels que des bancs ou indications, cartel, etc…, sont possibles s'ils sont limités au strict nécessaire et si le dessin de ces aménagements est simple et s'intègre dans le caractère rural* du Site Patrimonial Remarquable. La création de dispositif entravant le libre cheminement est interdite.
Référence aux orientations du PVAP	• Proposer une mise en valeur du patrimoine culturel associé aux patrimoines du SPR

02.02.03 - Bilan quantitatif du plan réglementaire

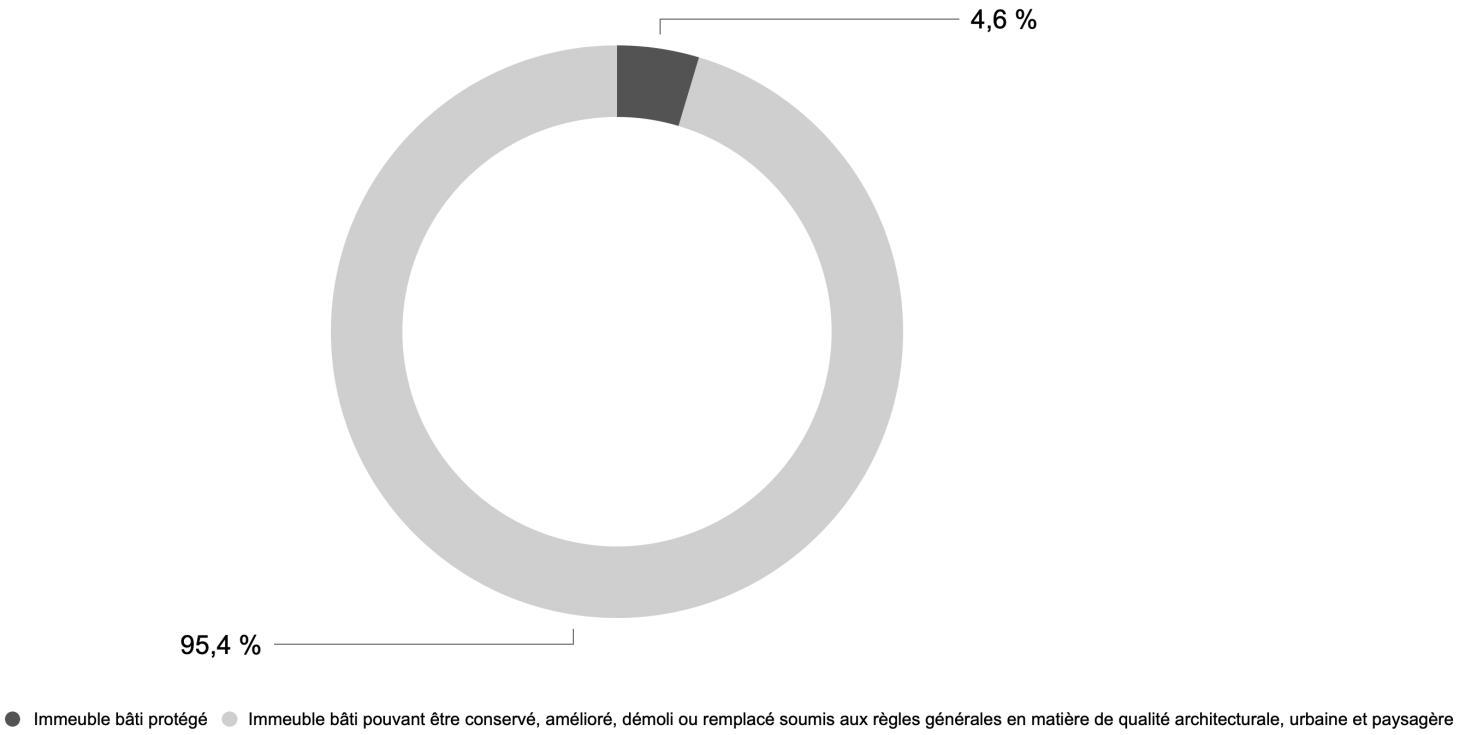
➔ 97 ensembles bâtis inventoriés au diagnostic (soit 130 entités sur 2682 immeubles bâtis) sont protégés au plan réglementaire du PVAP, soit 4,6% des espaces bâtis.

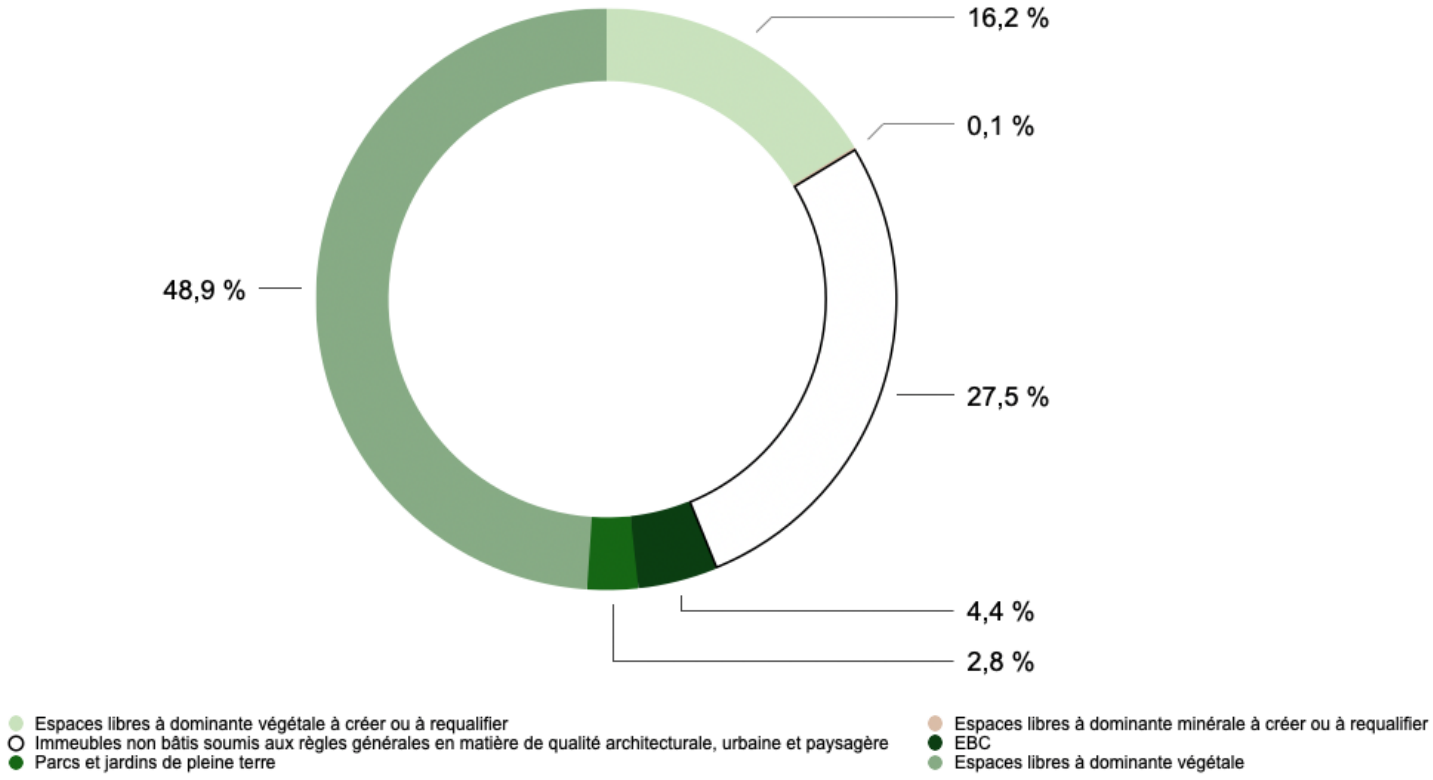
➔ Concernant les espaces libres, 56,1% du territoire est protégé dont 48,9% d'espaces libres à dominante végétale, 2,8% de parcs et jardins de pleine terre (29 entités) et 4,4% d'EBC (reconduit du document d'urbanisme en vigueur). Cette répartition rend compte de la spécificité du SPR d'entremont-Saint-Donat qui concerne un territoire rural.

➔ 30 éléments extérieurs particuliers, 104 arbres remarquables et plusieurs centaines de mètres linéaires de murs, de séquences naturelles et de séquences d'ordonnancement végétale complètent ces protections surfaciques.

➔ 41 points de vue et perspective à préserver et à mettre en valeur sont également portés au plan réglementaire sur l'ensemble du territoire.

➔ Un peu plus de 16% des espaces libres font l'objet d'une demande de requalification, ils sont accompagnés de 38 demandes de requalification d'immeubles bâtis ou non bâtis au sein d'espaces libres protégés ou non.


4,6 %
95,4 %
Immeuble bâti protégé
Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère


16,2 %
0,1 %
48,9 %
27,5 %
4,4 %
2,8 %
Espaces libres à dominante végétale à créer ou à requalifier
Immeubles non bâtis soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère
Parcs et jardins de pleine terre
Espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier
EBC
Espaces libres à dominante végétale

02.02.04 - Précisions sur le règlement écrit

La structure du règlement écrit

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

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

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

Au sujet des immeubles bâtis et des constructions nouvelles

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

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

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

➔ Indices portés sur les immeubles bâtis protégés : adapter les exigences en terme de restauration sur les constructions anciennes

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

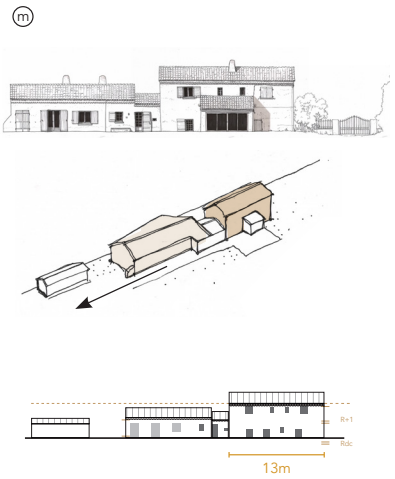
Trois niveaux d'indice ont ainsi été établis :

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

Les fermes / mas

Un mas type

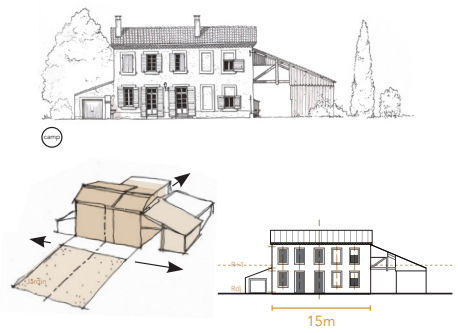
Construction linéaire étendue en conservant la prédominance du gabarit de la construction principale. Les nouveaux volumes sont plus bas et se distinguent du mas. On note également des jonctions récentes et des ajouts de volumes au Sud qui respectent la hiérarchie des gabarits.



Les bastidons / campagnes à caractère rural ou bourgeois

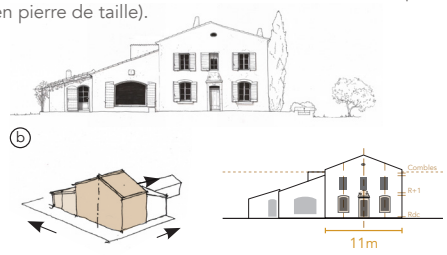
Un mas transformé en campagne bourgeoise

Évolution du mas en créant une nouvelle forme bâtie ordonnancée, l'extension de l'habitat ne se distingue donc pas.
Les adjonctions (garage, hangars, granges au Nord) sont contraintes par les hauteurs de toiture de la construction principale et s'inscrivent dans l'épaisseur du bâti initial.



Un bastidon au caractère agricole

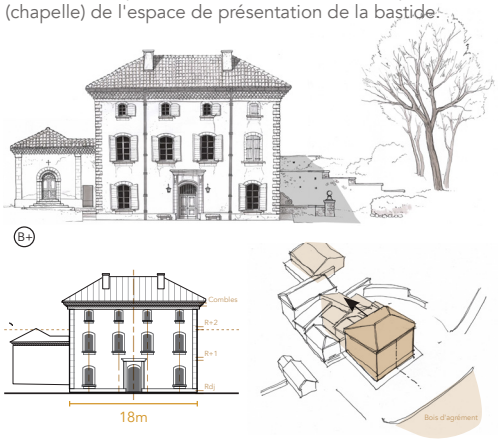
Une maison complétée de dépendances au Nord et à l'Ouest en conservant la prédominance du gabarit de la construction principale. La façade Sud de l'habitation est ordonnancée. Le rez de cour présente une modénature travaillée (encadrement des baies, porte en pierre de taille).



Les bastides / bastidons à caractère noble et bourgeois

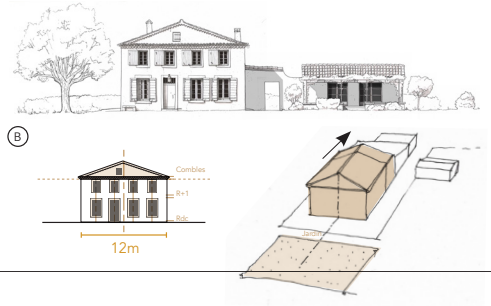
Une bastide type

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



Un bastidon au caractère bourgeois

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



Inventaire		
m ma	b camp	B+ B
Indices réglementaires		
l'indice m	**l'indice b**	**l'indice B**

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

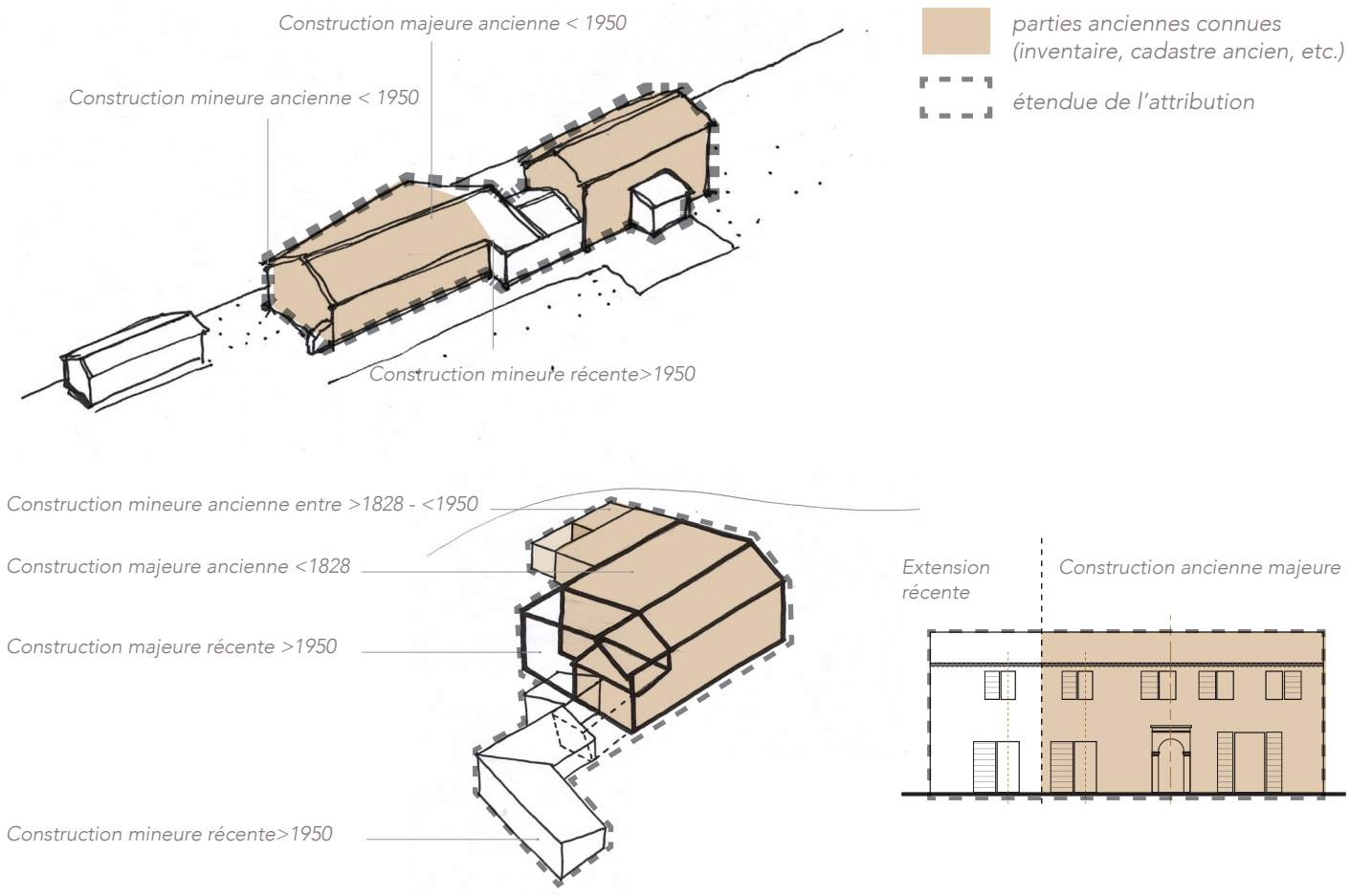
Pour répondre aux objectifs du PVAP, étant donné :

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

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

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

On entend par constructions récentes toutes constructions postérieures à 1950.



Au sujet des espaces libres

➔ Maintien des dispositions environnementales existantes

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

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

➔ Exigence en termes d'insertion environnementale et paysagère

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

➔ Les composantes sensibles des espaces libres

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

Au sujet des espaces libres protégés

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

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

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

➔ préciser ce qui relève de la protection

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



< Aménagement paysager d'un parking, sol perméable



< Chemin privé en terre, accotements naturels





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



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



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







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

Conclusion

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

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

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

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

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
PVAP ENTREMONT SAINT DONAT

ANNEXE 1 - DIAGNOSTIC



PVAP approuvé le 15 décembre 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 napoléonien, 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'Entrepont (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 initalement 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 XIXème 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 grahiques 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

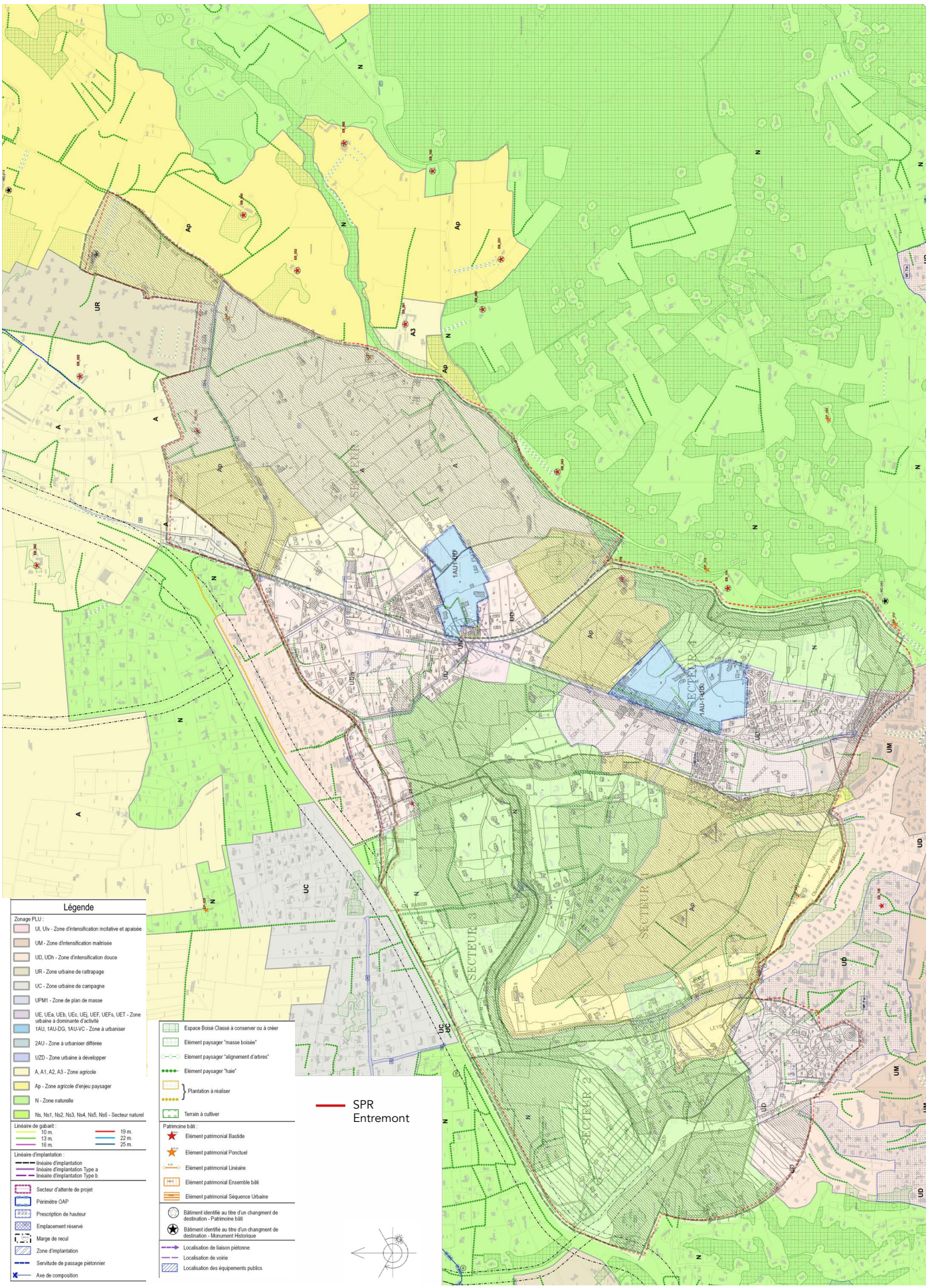
Rayonnement d'un lieu historique d'intérêt public majeur (oppidum) retranscrit dans un **zonage N (vert)** pour le secteur de l'oppidum et un zonage UD et AP au sud du site.

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 construtibilité trés 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'abords 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 noté 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.

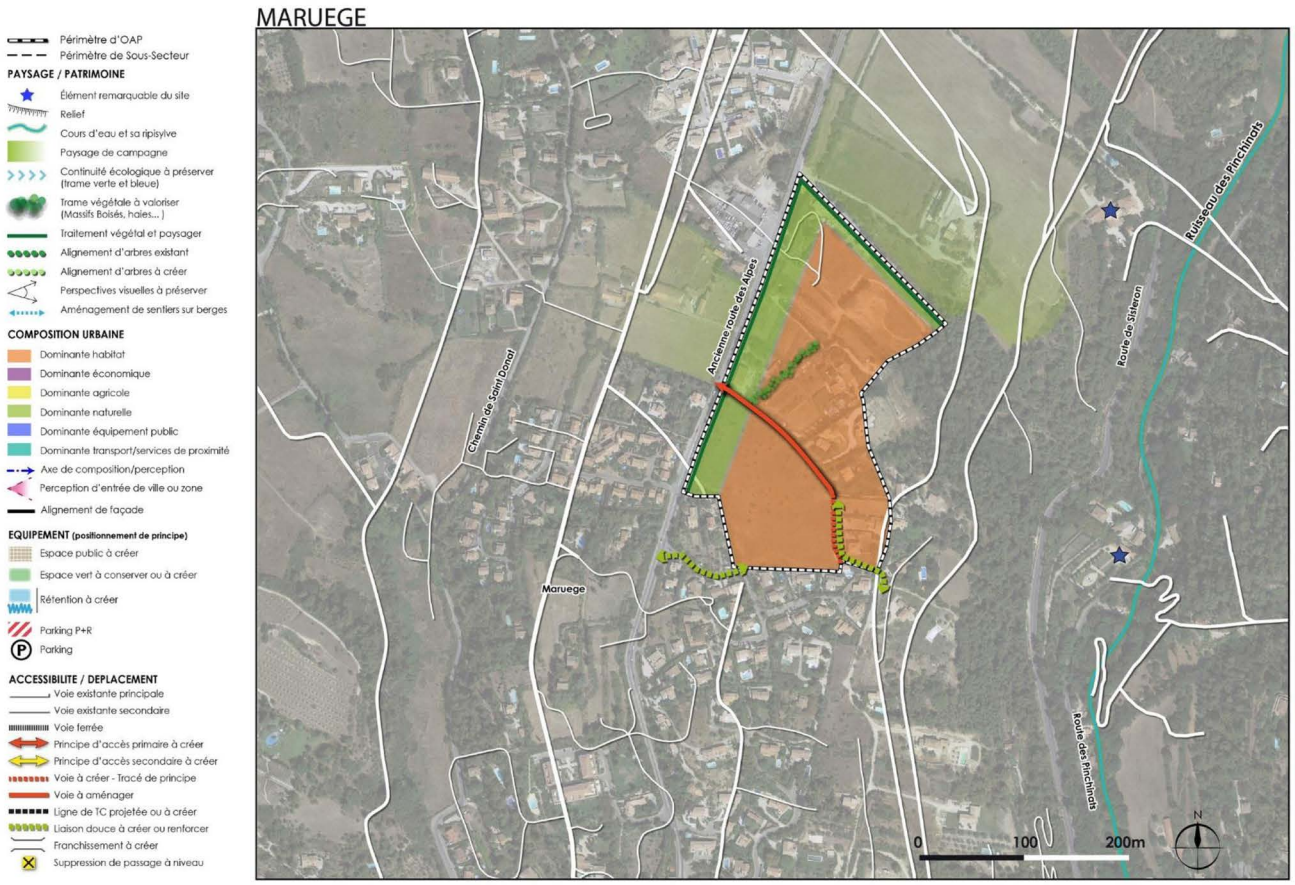
Une **OAP** spécifique est identifiée en zonage 1AU1-UD au sud du hameau des Platanes.

- 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**.

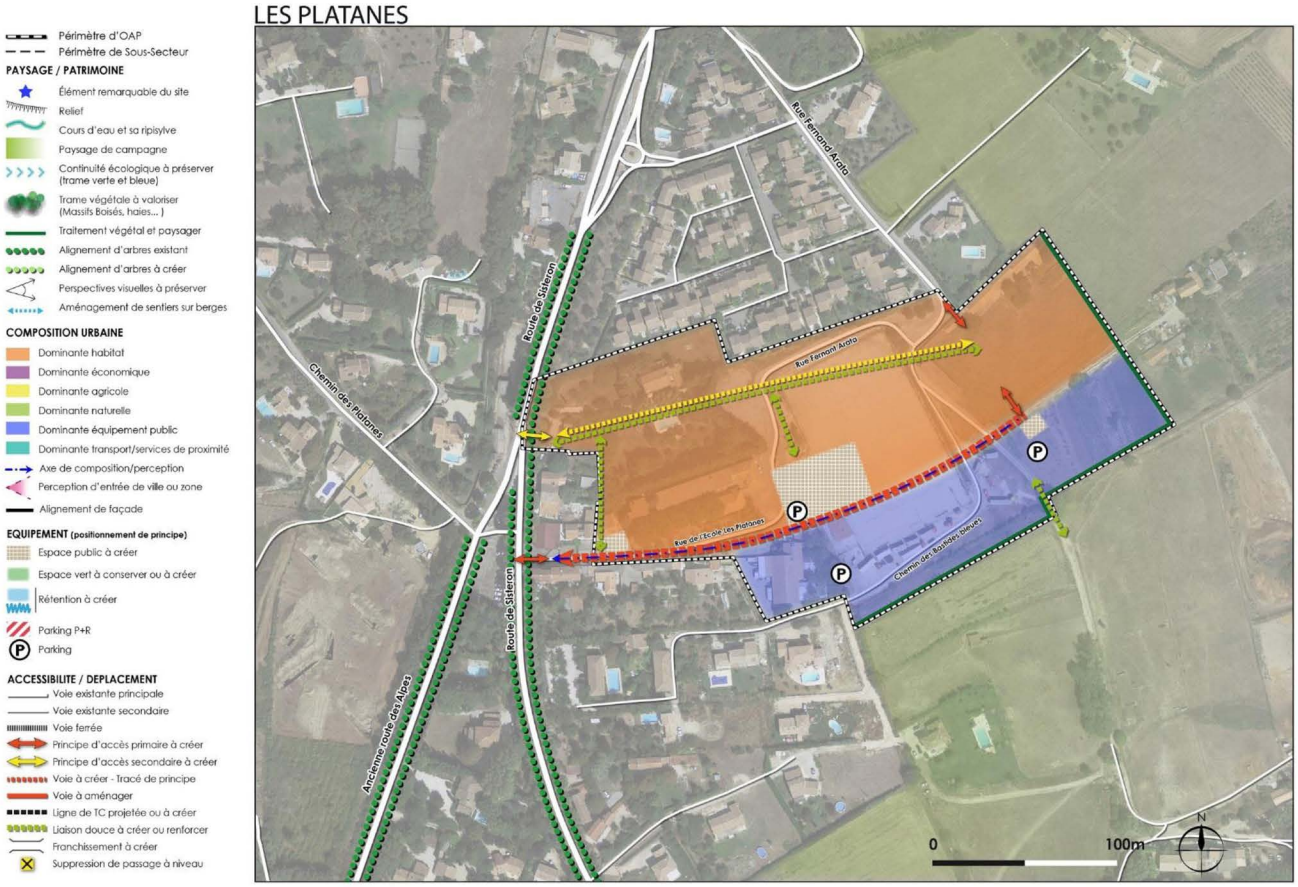
A la marge un zonage UR, au nord du chemin Pierre Pascalis, pré-existant à la ZPPAUP, est aujourd'hui "une zone urbaine qui a pour vocation d'accueillir un complément d'urbanisation en concordance avec le renforcement des réseaux et voiries. Elle favorise la mixité urbaine à dominante d'habitat.

Les OAP du PLU en secteur ZPPAUP



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

Les OAP du PLU en secteur ZPPAUP



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.

*** Elément patrimonial Bastide - Elément 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° 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.

*** Elément patrimonial Ponctuel**

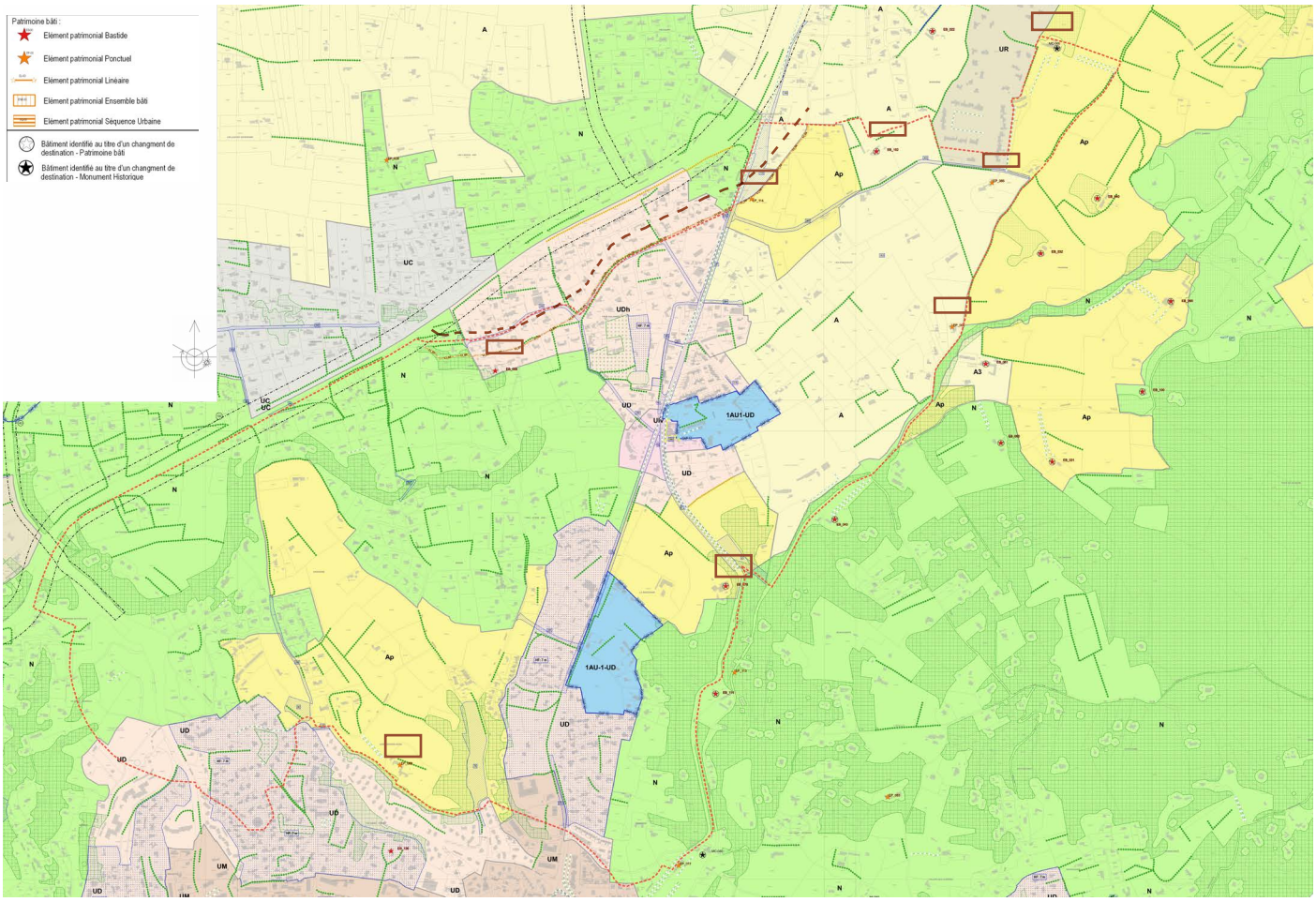
"Le patrimoine bâti est également constitué d'éléments ponctuels qu'il soit à usage domestique ou à usage religieux pouvant inclure des compositions végétales constitutives d'un type d'occupation ou d'ensemble bâtis.

*** Elément 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

<u>Les éléments repérés sont les suivants :</u>

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, pigeonnier 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

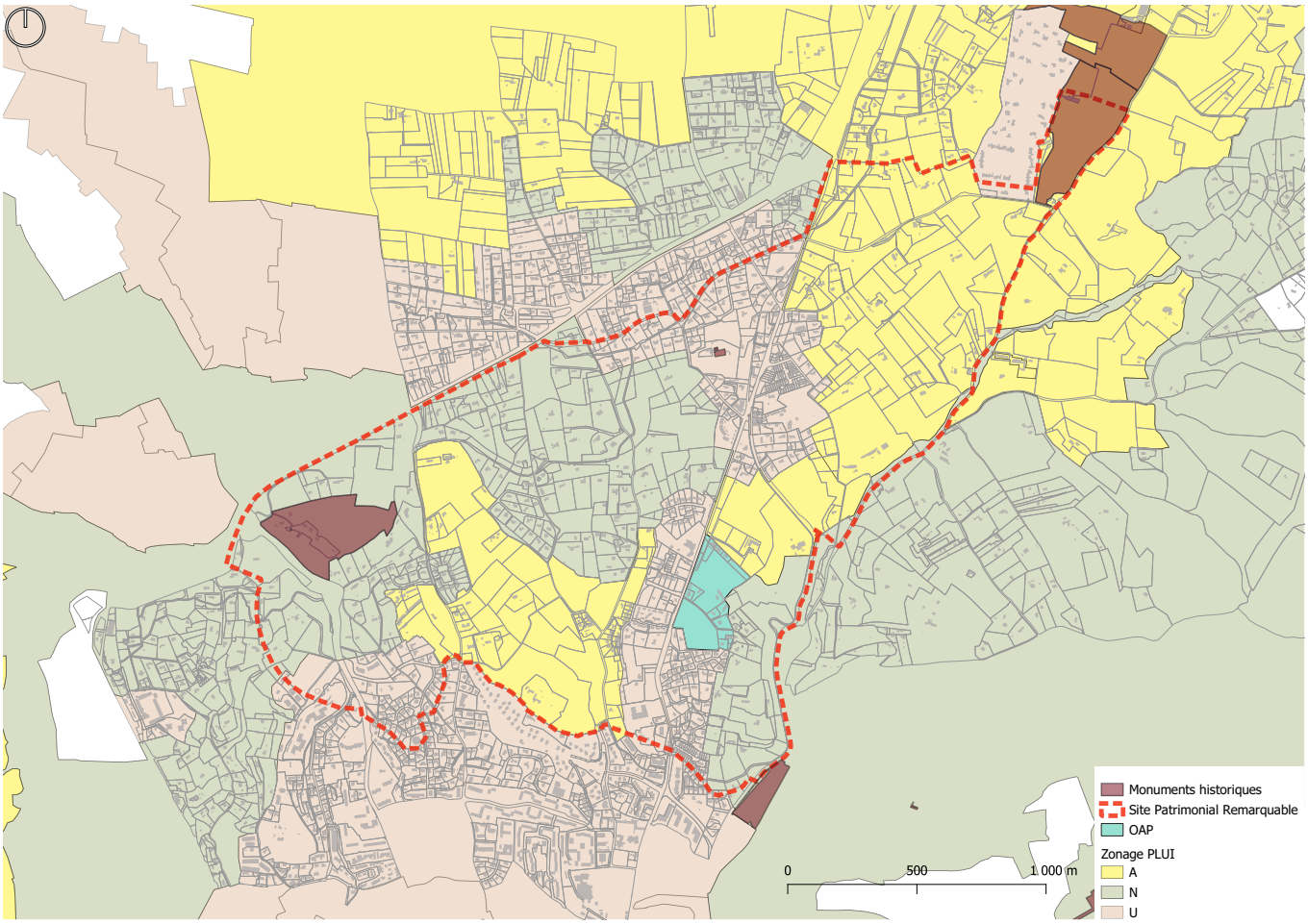
Le PLUI à l'échelle du Pays d'Aix est actuellement en cours d'élaboration. Le projet a été arrêté par délibération du Conseil Métropolitain le 16 mars 2023.

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.

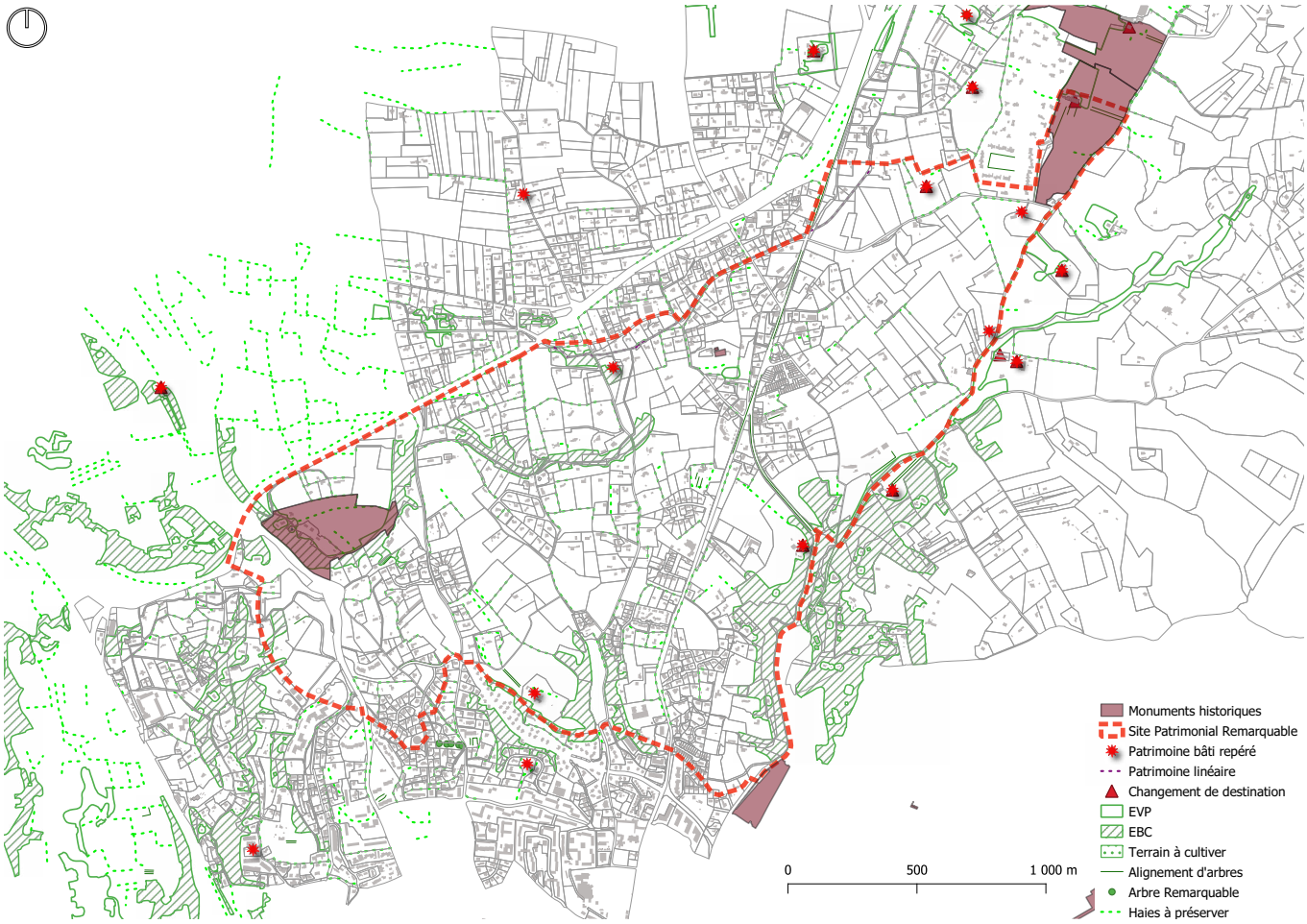
Une certaine continuité semble être envisagée pour maintenir les objectifs de protection de certains sites et conforter les enjeux de valorisation.

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 Pasalis 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

<table>
<tr><th colspan="3">METROPOLE AMP - PLUi PAYS D'AIX - REGLEMENT - VOLET PATRIMONIAL</th></tr>
<tr><td>Identifiant PLUi : B736</td><td>AIX-EN-PROVENCE</td><td>Appelation : Bastide des Arcades</td></tr>
<tr><td colspan="2">Elément patrimonial : Bastide
Typologie : BASTIDE ET DOMAINE REMARQUABLE</td><td>Dénomination complémentaires et précisions : fontaines ; dépendance ; jardin ; pigeonnier</td></tr>
<tr><td colspan="2">Localisation : 2140 chemin de Saint Donat</td><td>Cadastre
Parcelles n°: ON0402 ; ON0364</td></tr>
<tr><td>Siècle : 18e siècle</td><td colspan="2">Critère de préservation : Paysager : OUI - Historique : NON - Culturel : - Architectural :</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Description :</td><td>Règlement applicable :
Article L.151.19 du Code de l'Urbanisme
Article du PLUi</td></tr>
<tr><td>Prescriptions spécifiques :</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
</table>

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**	**Appelation :** Aqueduc de Calèche
Elément patrimonial : Canal **Typologie :** LINEAIRE		**Dénomination complémentaires et précisions :** aqueduc
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'aqueduc est en pierre et mesure 1116 mètres pour une hauteur maximale de 9 mètres. L'aqueduc 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 au 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 linéraires 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.

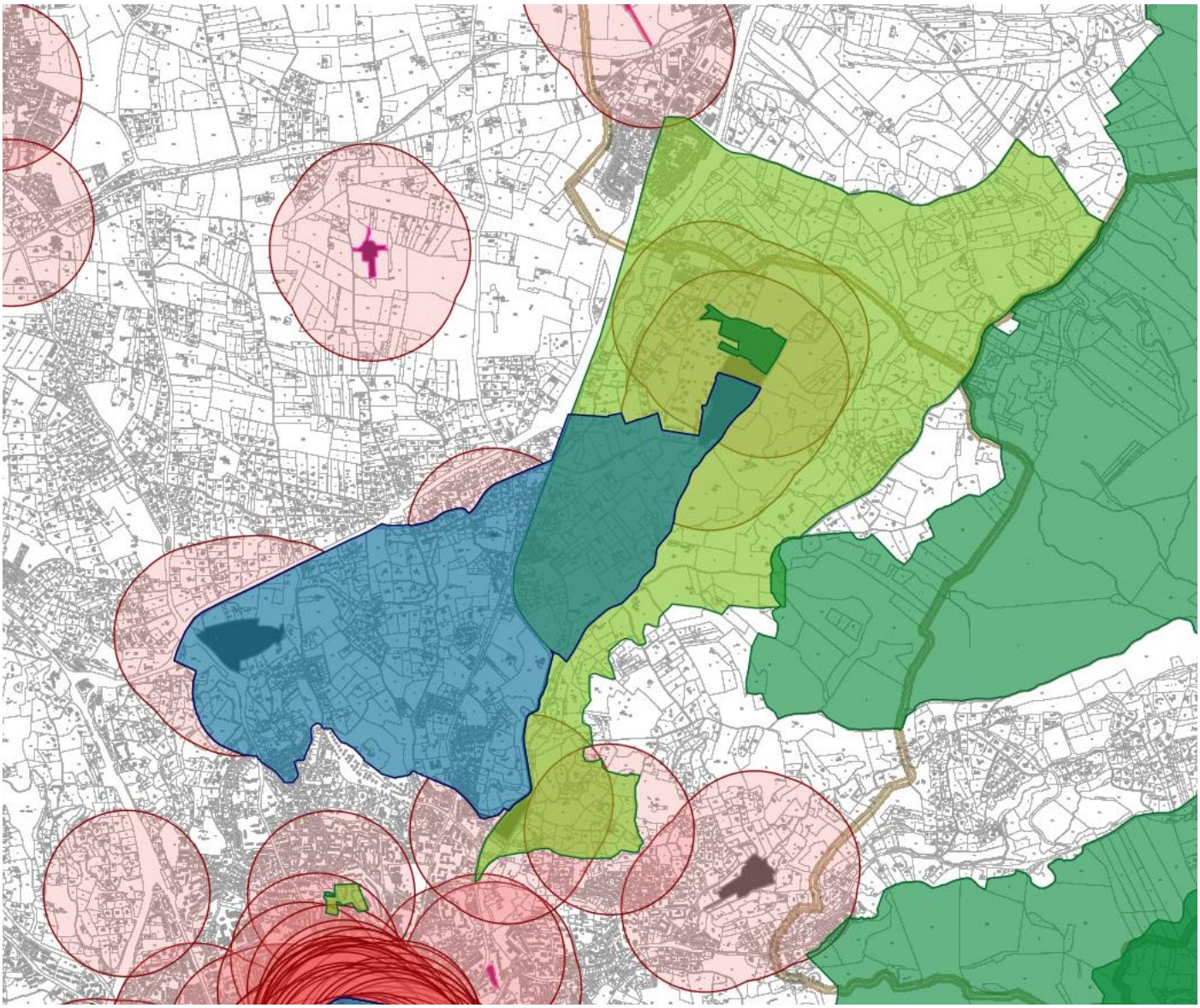
Les monuments historiques

- 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)

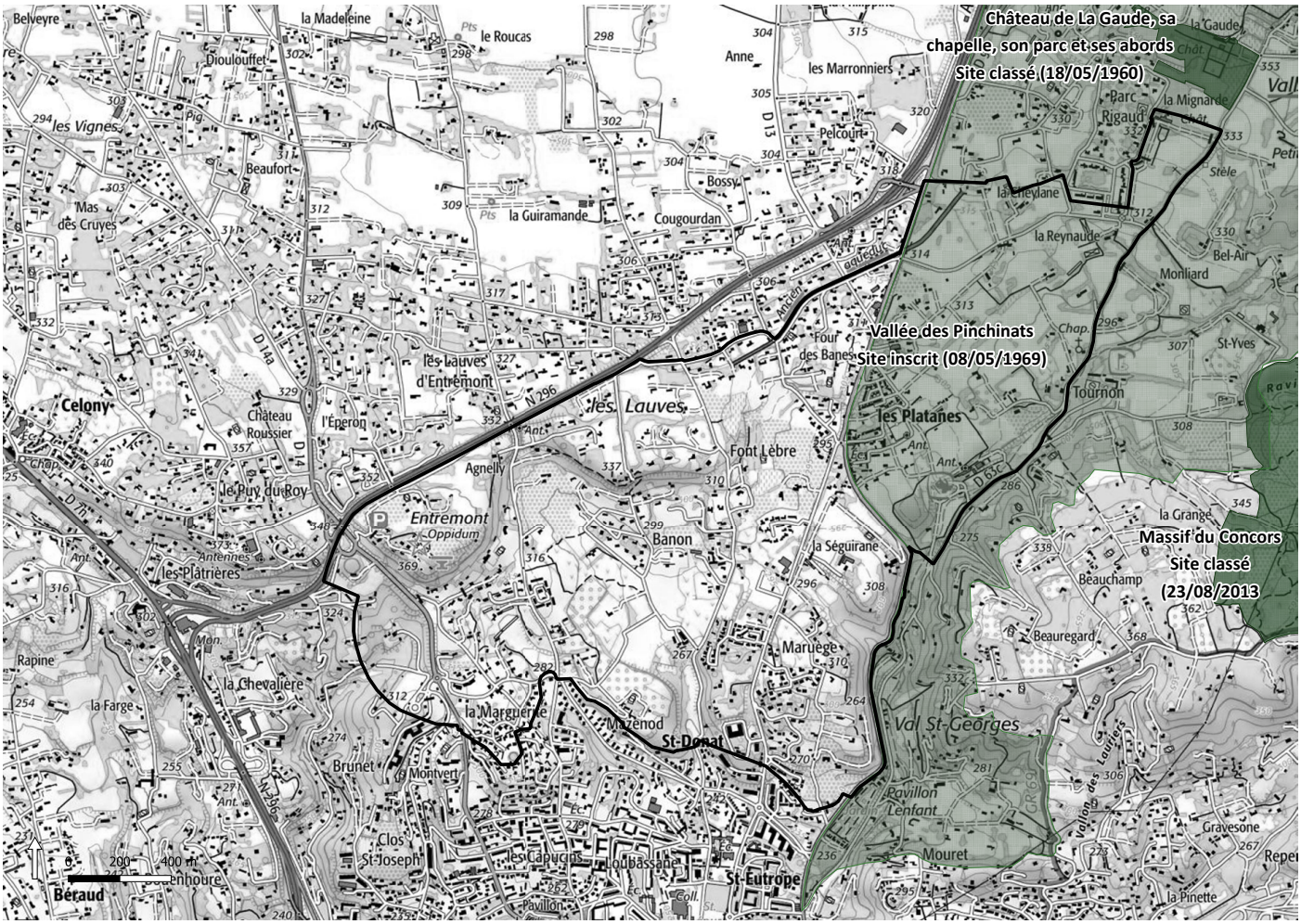
En date du : 2023-05-18
Propriétaire : DRAC Provence-Alpes-Côte-d'Azur

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

- 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

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 disparait au profit des PVAP qui sont associés à une légende réglementaire nationale définie par le décret du 16 octobre 2018.

• 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.

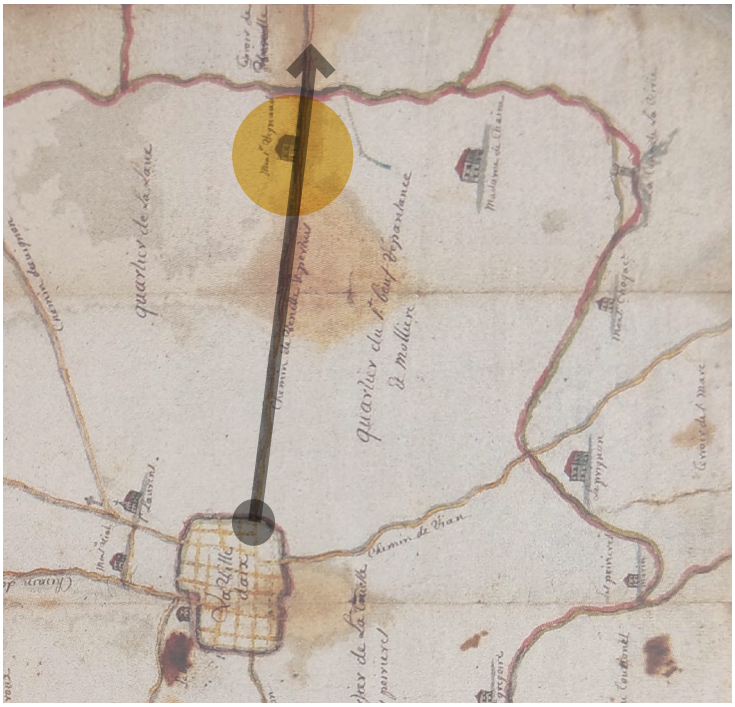
Les prémisses sont perceptibles sur le plan de terroir d'Aix (1696) qui ne recense alors qu'une demeure nommée Reynaud le long de la vallée des Pinchinats. Ce site sera le premier à être investi par les grandes propriétés aixoises de part son relief et l'hydrographie avantageux. Dans un deuxième temps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

- Un système viaire qui se modernise

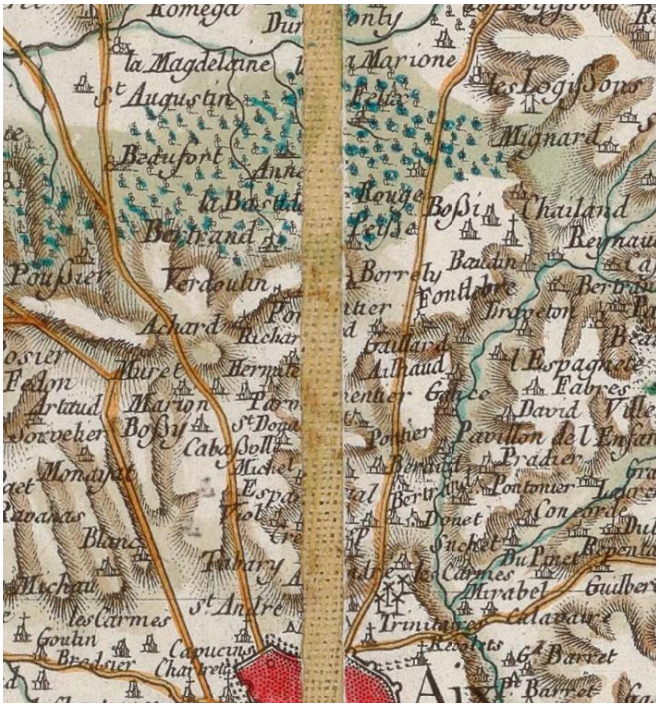
La trame viaire est toujours organisée selon les tracés Nord-Sud rayonnant depuis les portes Nord d'Aix-en-Provence. On note toutefois la construction d'une voie au tracé régulier de 1775 à 1784, venant créer le long un découpage parcellaire résiduel. Ce projet vient répondre à la modernisation du réseau 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.

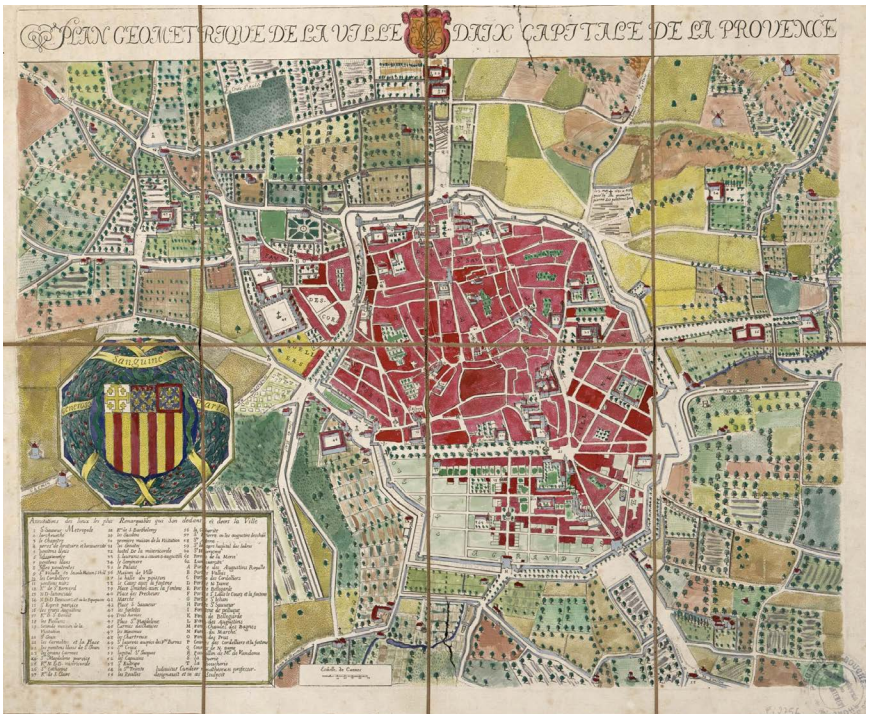
Ce secteur présente aussi une ferme ou auberge, une chapelle et deux moulins au sud du Pavillon Lenfant. D'après la comparaison avec le plan de cadastre de 1829, le nombre de propriétés nommées sur la carte Cassini est multiplié par 2 en 50 ans. L'habitat est toujours dispersé, cette augmentation résulte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

- Un paysage jardiné

Signe incontestable de réuissite, 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.



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



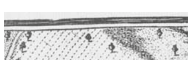
Les parcelles associant cultures et rangs d'arbres sont les plus répandues.



On note la présence de 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.

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 ?

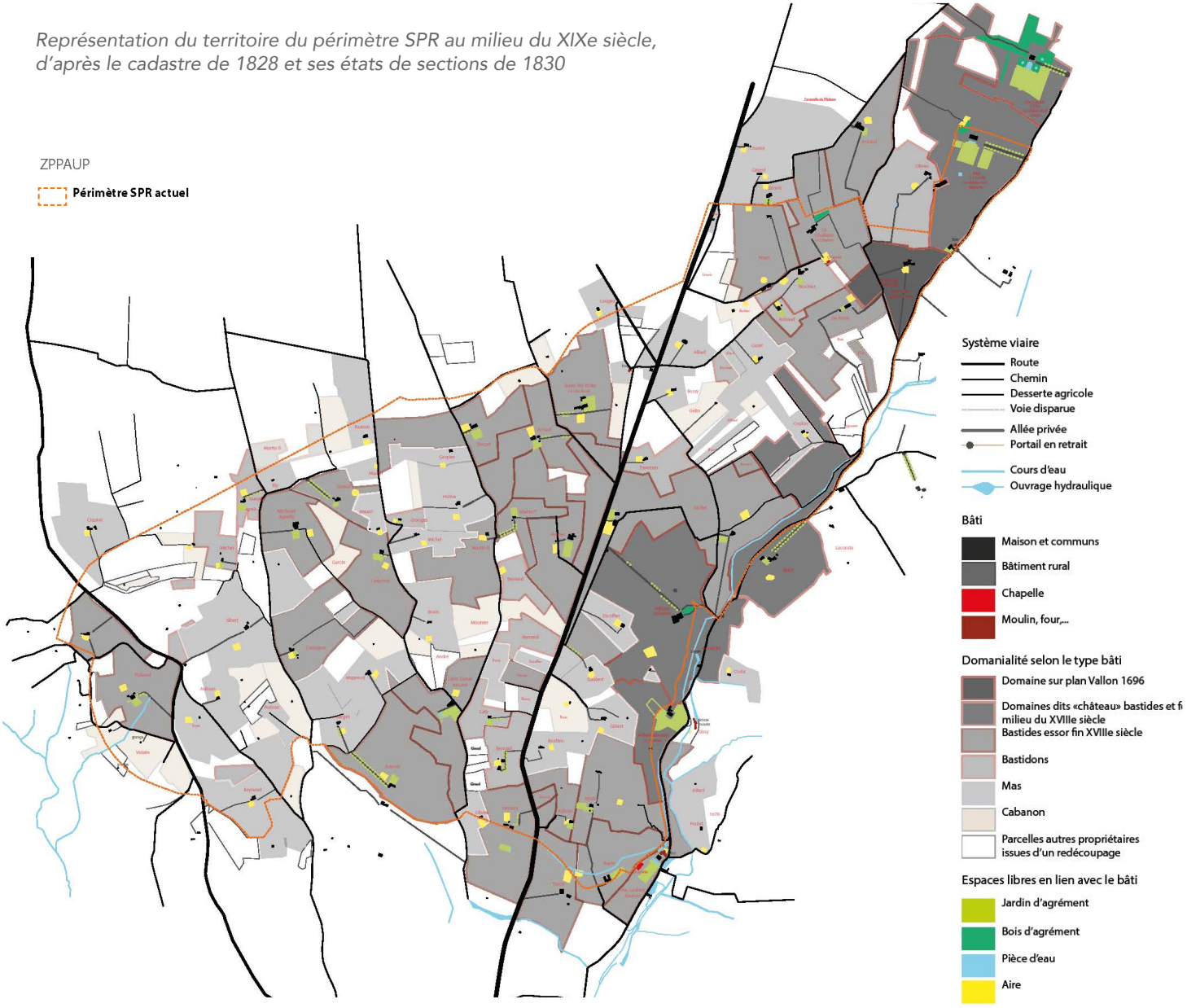
Les prises de vue anciennes montrent une campagne entretenue et jardinée. On note la grande imbrication des cultures dans des motifs d'agro-foresterie associant cultures annuelles, rangs de vignes et rangs de fruitiers. Des vergers d'amandiers, oliviers et figuiers dominent la trame horticole.

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 « paroirs ».

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

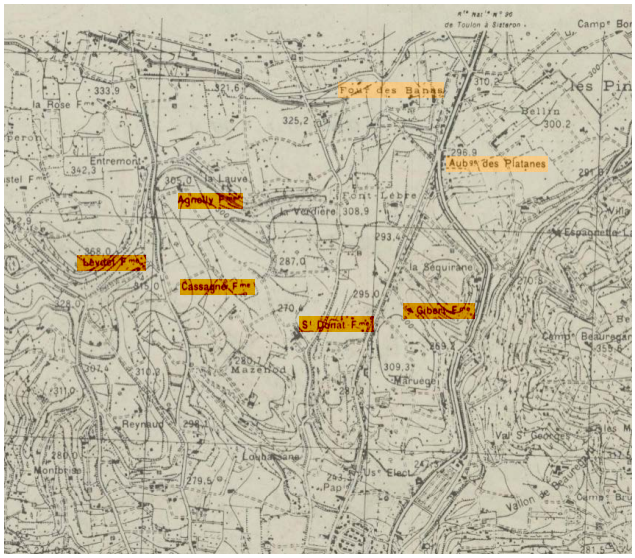
- Début d'une forte croissance démographique 1948 à 1975

Après guerre, on assite 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.

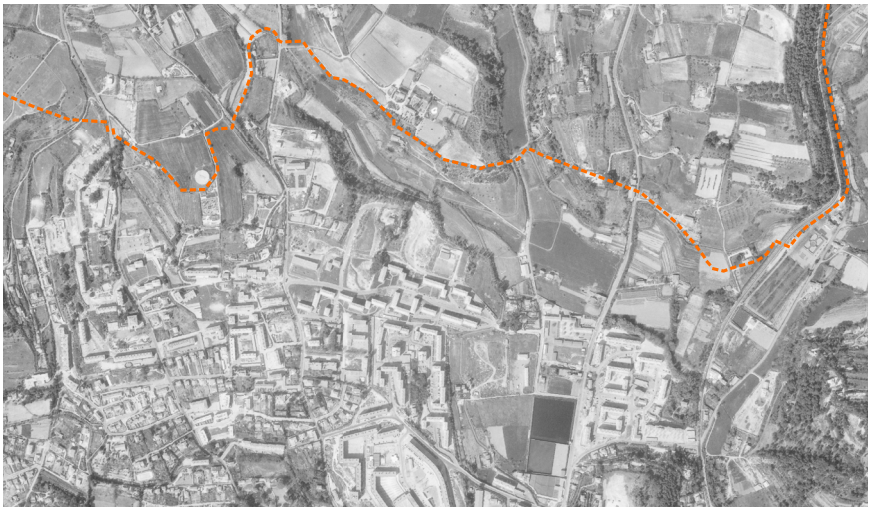
Ce motif comprend, en effet, non seulement le bâti (bastide, bastidon, ferme...), mais également les motifs d'accompagnement : allée d'accès (plantée ou non), les jardins (d'agrément ou potager, indistinctement identifiés), les bois d'agrément...

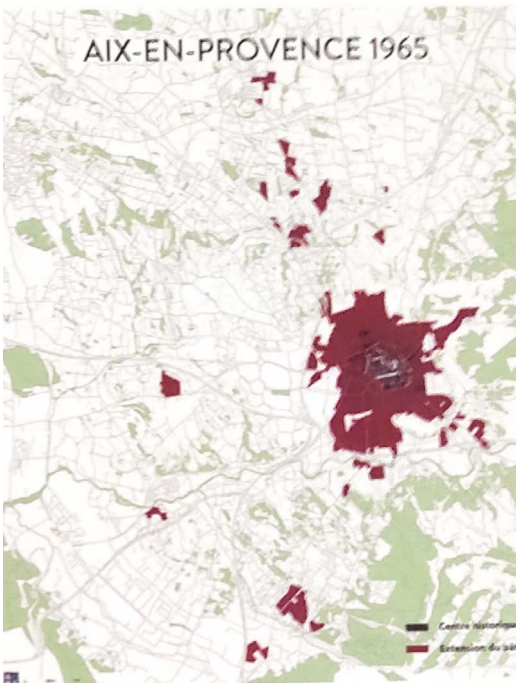
L'interprétation de la photographie aérienne a ses limites : il est difficile de caractériser la pérennité des jardins et des bois d'agrément car la palette végétale a pu s'appauvrir. Le repérage des éléments s'appuie sur la pérennité d'une emprise distinguable dans son environnement cultivé, boisé ou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

On lit néanmoins une certaine continuité dans la structuration de l'espace autour du bâti ancien. Certaines aires ont trouvé de nouveaux usages avec l'évolution des techniques culturales (cours d'agrément, aires de stationnements...) ; mais beaucoup ont déjà disparu en cette première moitié du XXème siècle. On note globalement un 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 viaire 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

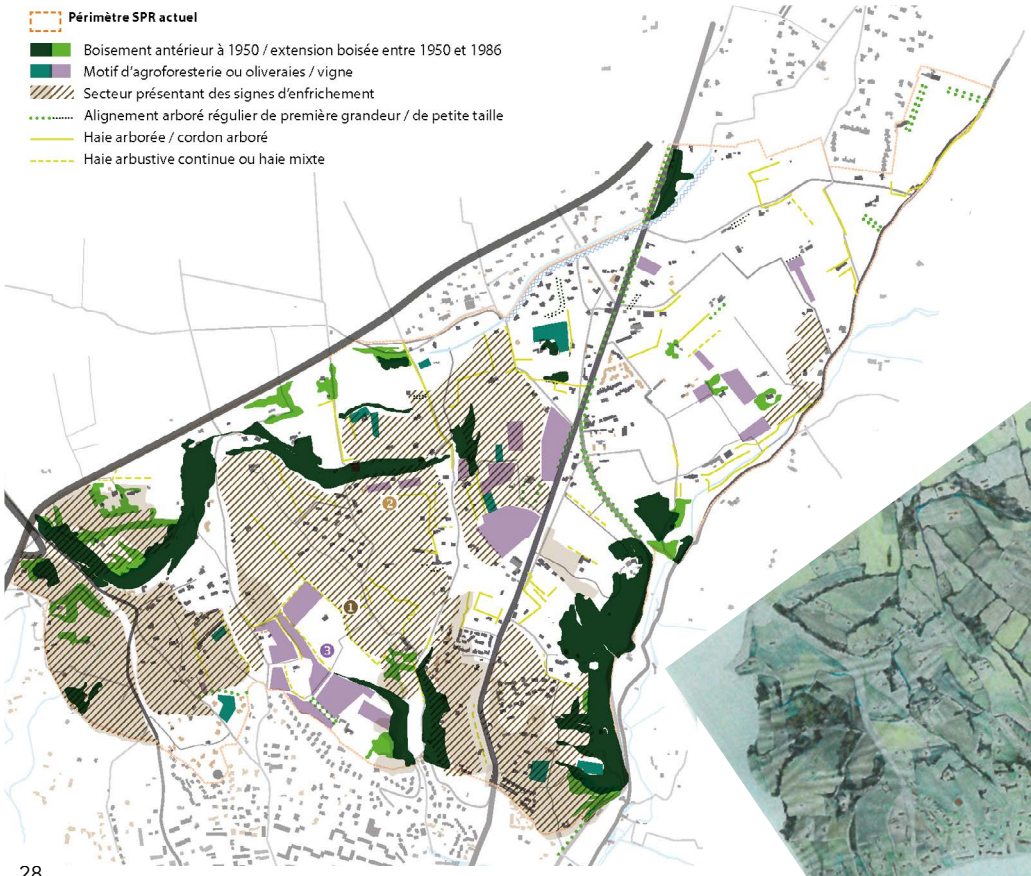
L'érosion des motifs d'accompagnement du bâti s'accélère : depuis les années 1950 ce sont près de la moitié des motifs d'accompagnement du bâti qui ont disparu ou ont été modifiés. Par rapport à la composition originelle et la présence de ces motifs identitaires, les paysages ont perdu plus de 50% des motifs d'accomagnement 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 ?



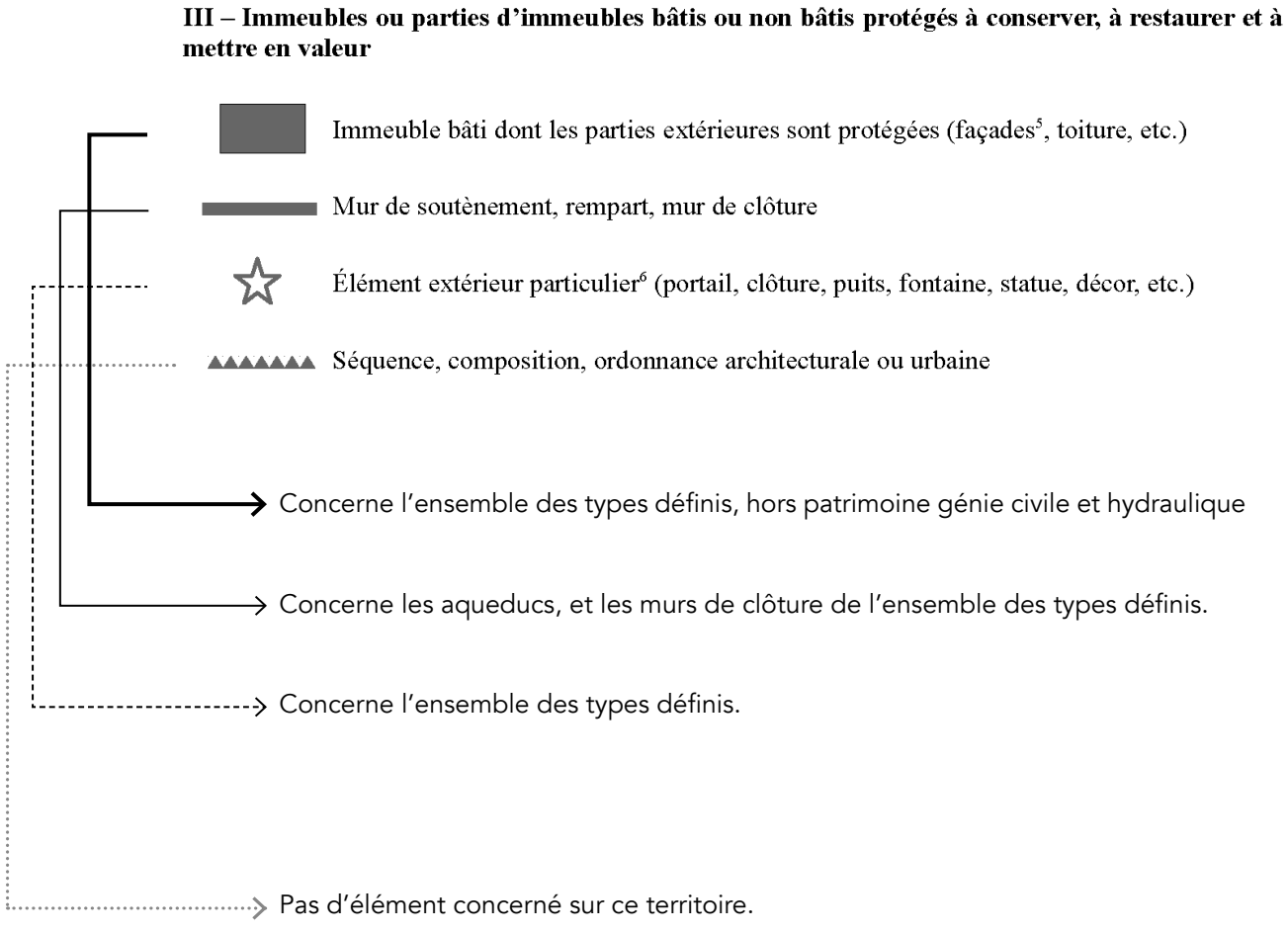
• L'inventaire du patrimoine bâti : types et valeurs patrimoniales

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 :



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 XVe siècle l'eau doit répondre à deux nouveaux usages : alimenter les mouliniers 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 récurent 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.

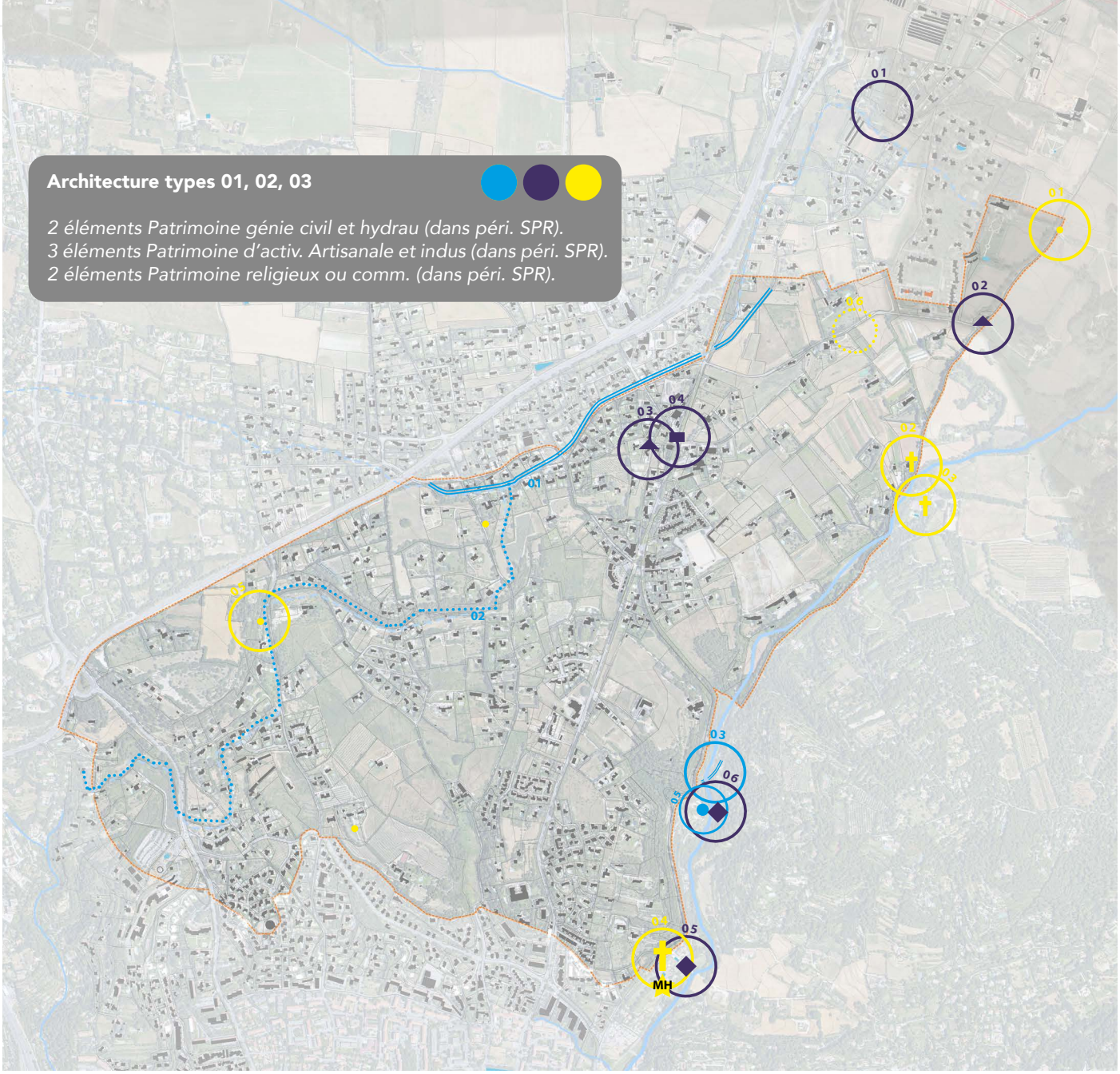
- Les éléments ponctuels

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.



> 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).

		Transposition légende PVAP
	Patrimoine architecture religieuse et commémorative	
✝	Église et lieu de culte	Et / ou ☆
○	Oratoire	☆
	Patrimoine génie civil et ouvrages hydrauliques	
═	Aqueduc	▬
●	Lavoir	☆
·····	Canal, écluse	☆
	Patrimoine d'activités artisanales et industrielles	
◆	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 Banes. 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 pavillonaire : 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 coté de cet enjeu primordial en concentrant son attention sur l'aspect agricole sans distinguer la génèse 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 XVIIe et XVIIIe 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**.

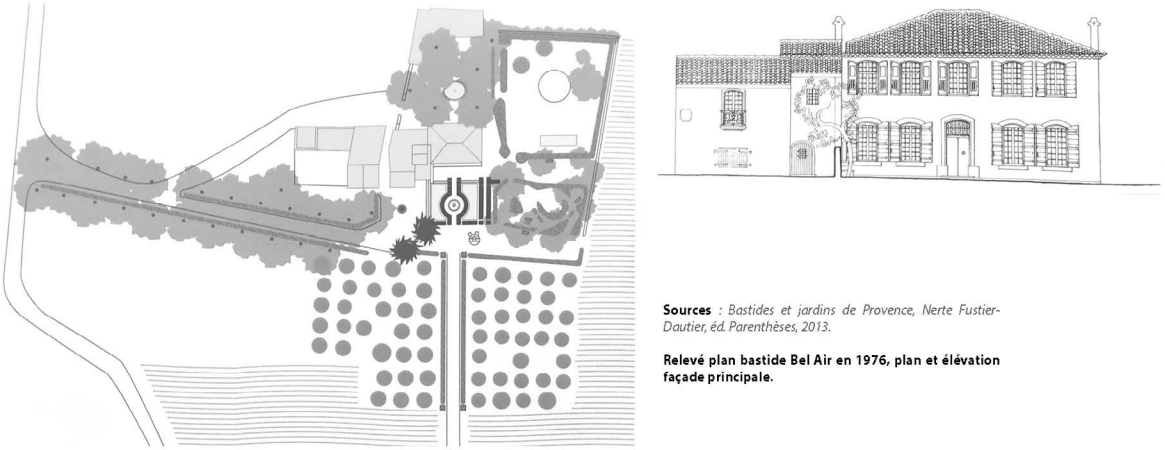
Ces modèles vont perdurer jusqu'au milieu du XXe siècle, puis subir des dénaturations importantes dues au démembrement des domaines sous la pression foncière aixoise, et au mitage des zones cultivées par le pavillonnaire. La déprise agricole est déjà bien avancée au milieu du XXe siècle et impose un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



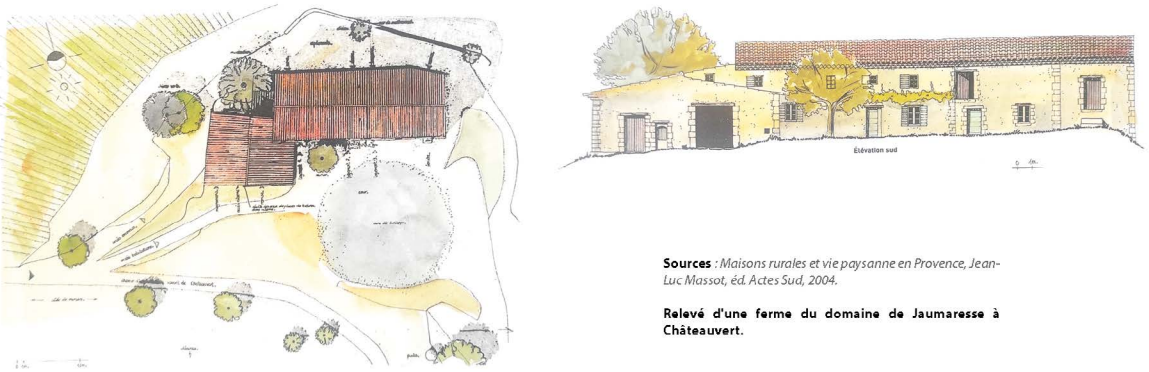
Sources : *Bastides et jardins de Provence, Nerte Fustier-Dautier, éd. Parenthèses, 2013.*

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 Jaumaresse à Châteauvert.

Les critères d'évaluation principaux selon les valeurs définies par Aloïs Riegel ("Le culte moderne des monuments", 1903)

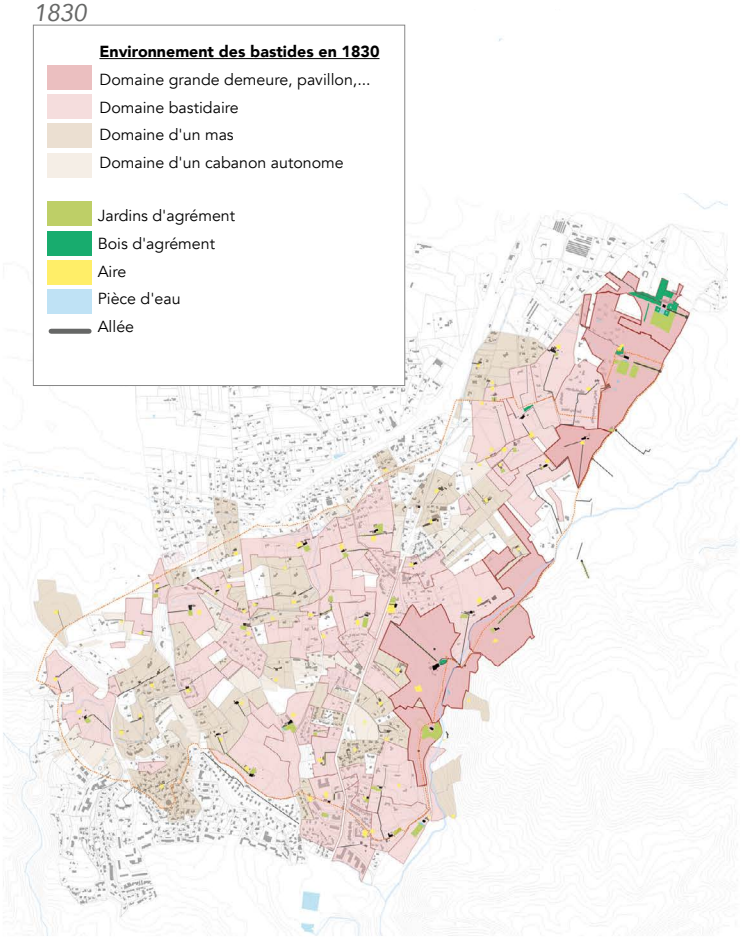
- Valeur d'ancienneté

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 2e tranche permettra d'étoffer un corpus du XIXe et début XXe siècles en continuité des motifs de l'architecture noble et rurale de la campagne aixoise.

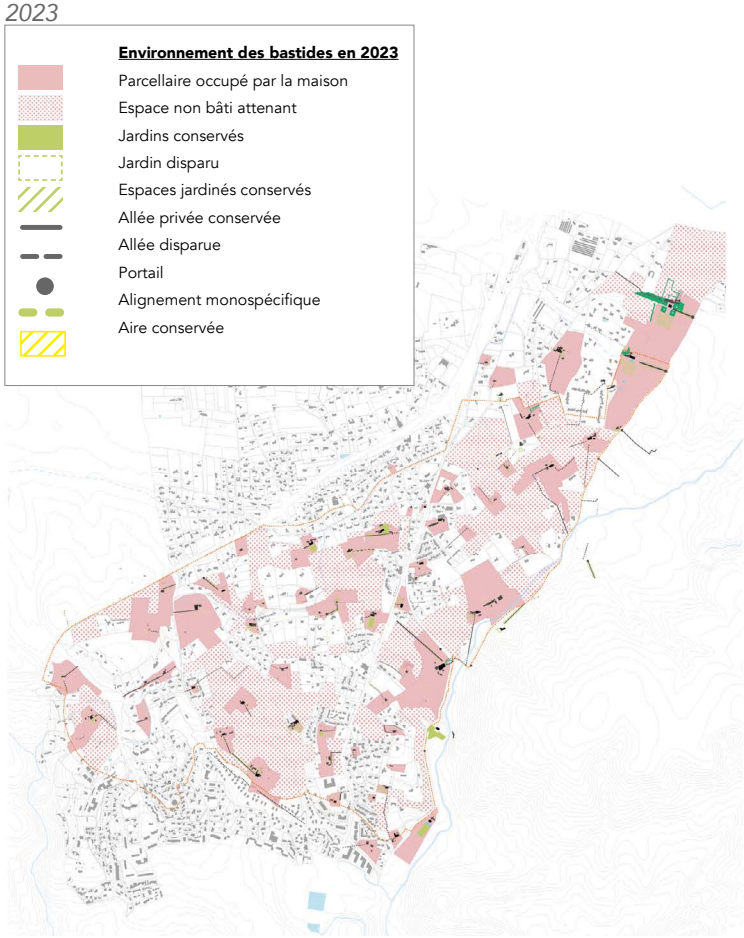


Exemple de la Chaillanne sur la carte de Cassini, le cadastre de 1828, la vue satellite google de 2023.
> Voir carte valeur d'ancienneté carnet graphique A3 planche 15.

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 XIXe 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)

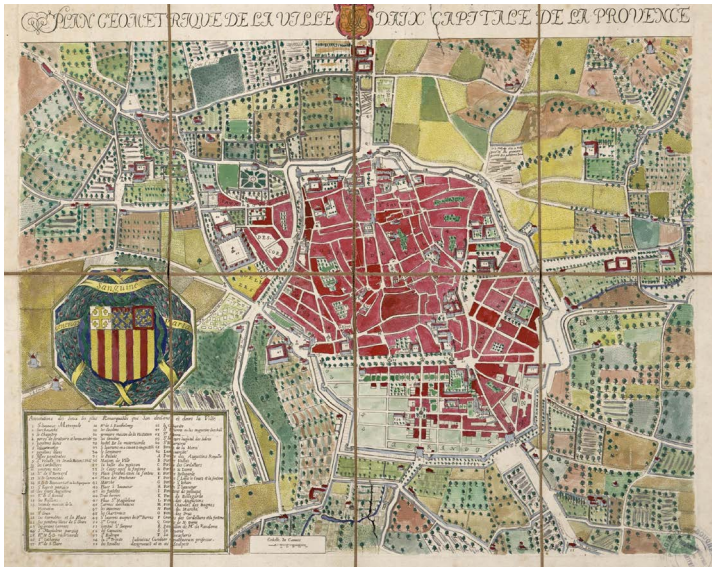
Elle est définie plus loin par type au regard des motifs inhérents à ces édifices.

- 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 ténu 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.

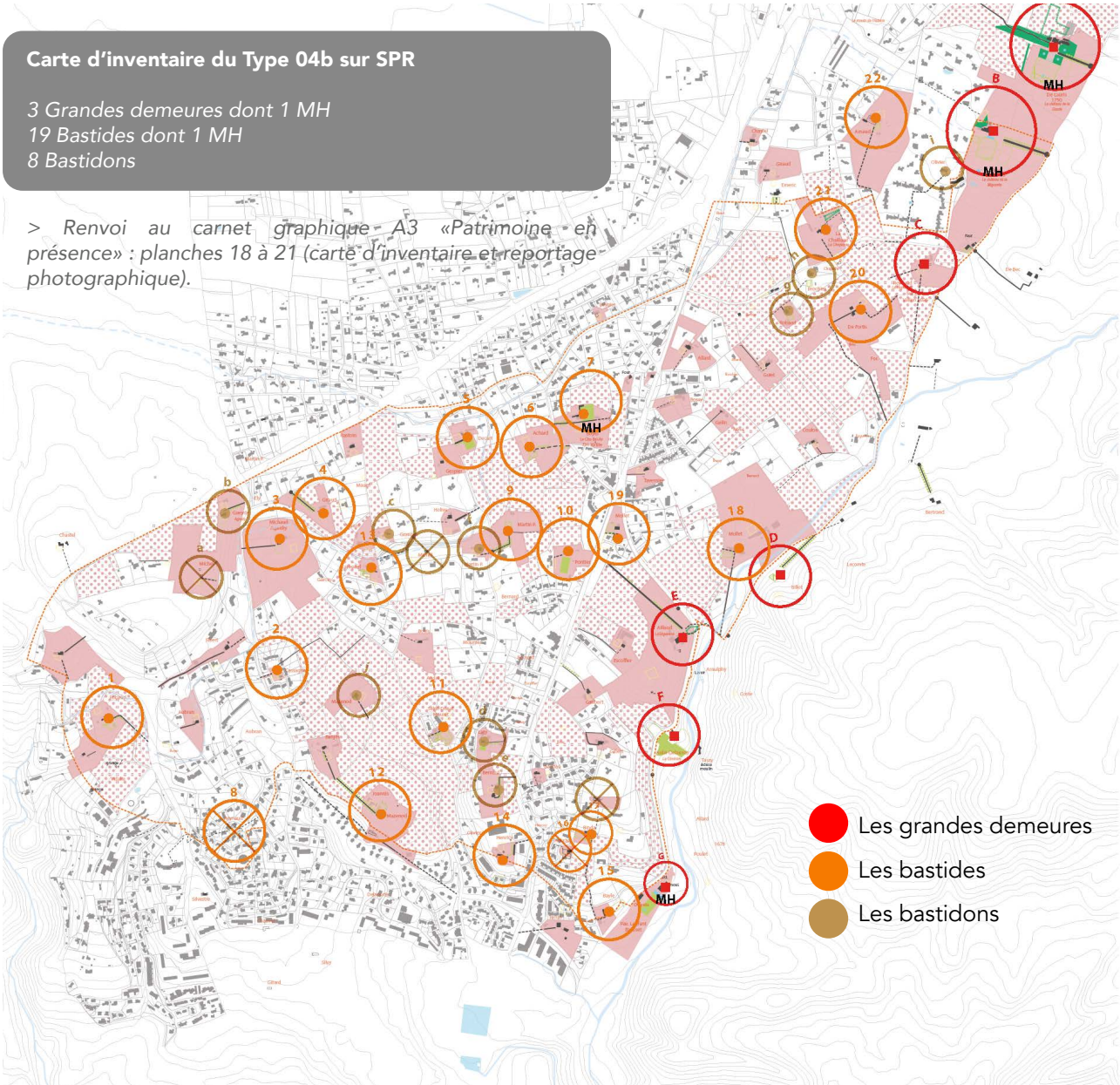
- Bastidons

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

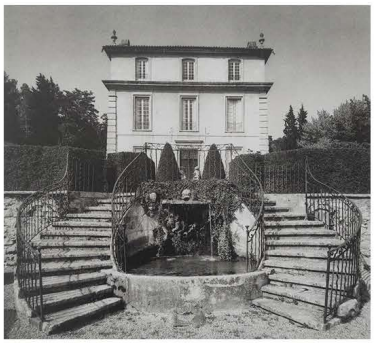
3 Grandes demeures dont 1 MH
19 Bastides dont 1 MH
8 Bastidons

> 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

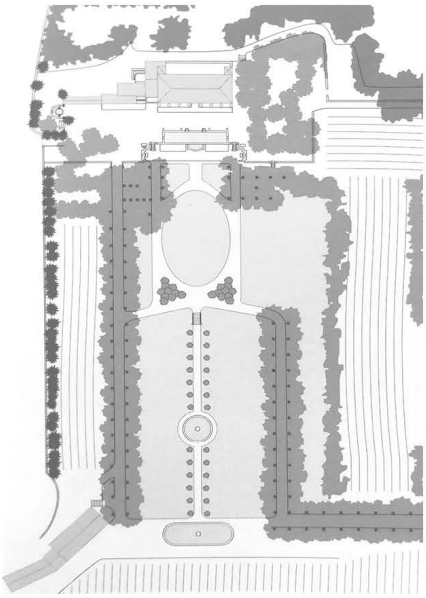
Pavillon Lenfant

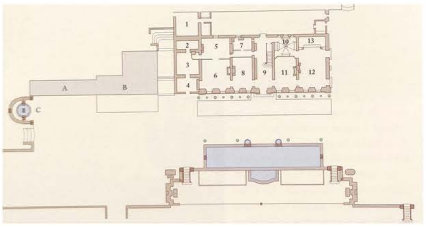






Bastide de la Mignarde, dit *"château"*







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.
– Ordonnancement 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 XIXe 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

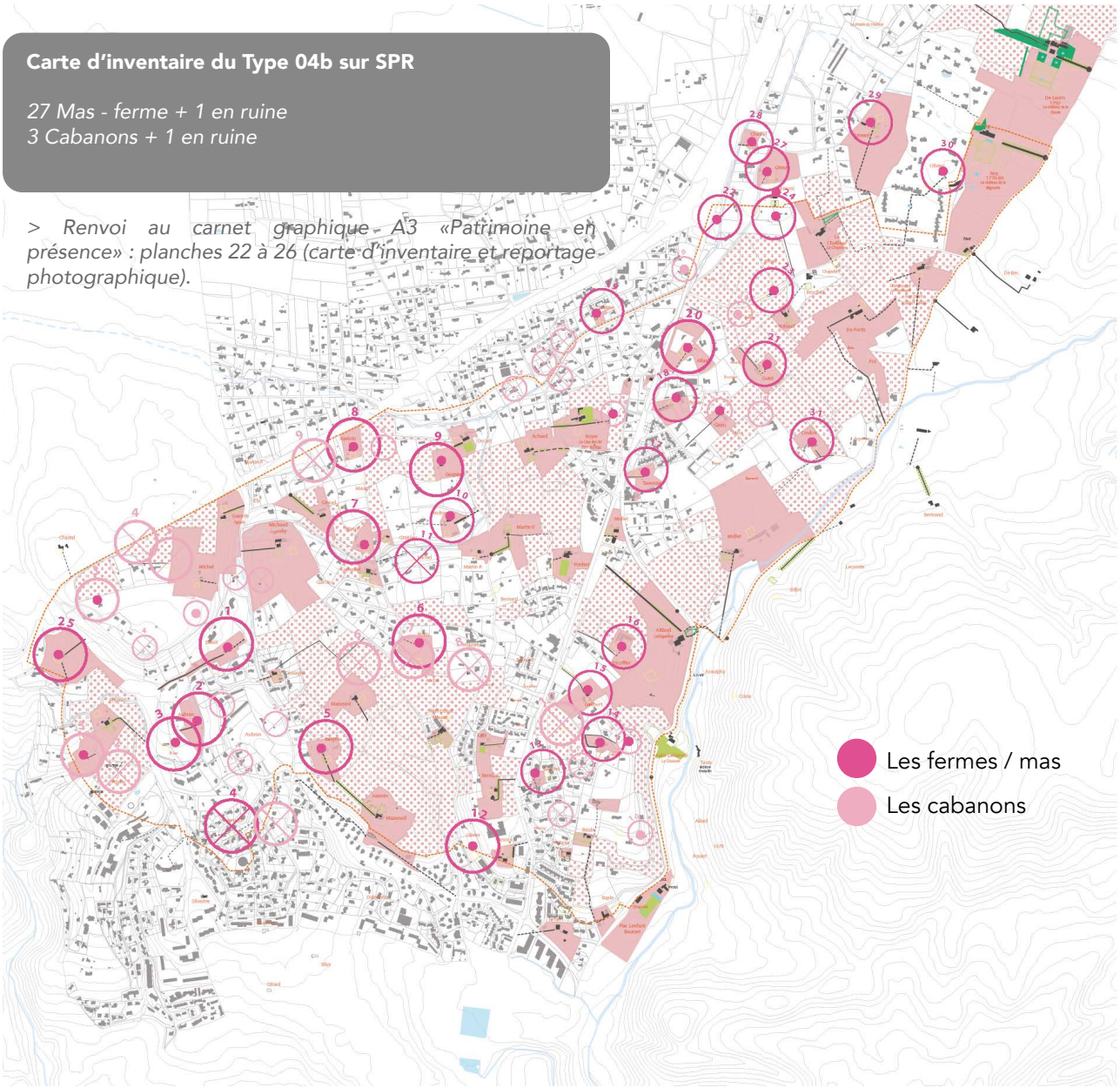
Au contraire de la bastide qui s'élève dans le paysage et se distingue par la composition de ses espaces intérieurs, cet édifice se fait plus modeste : il est conçu comme un bâtiment outil autour d'un noyau primaire abritant le foyer et les Hommes.

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).

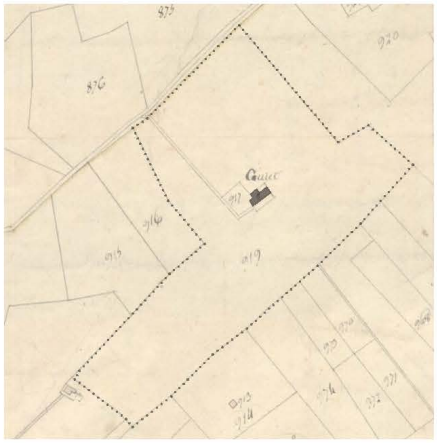


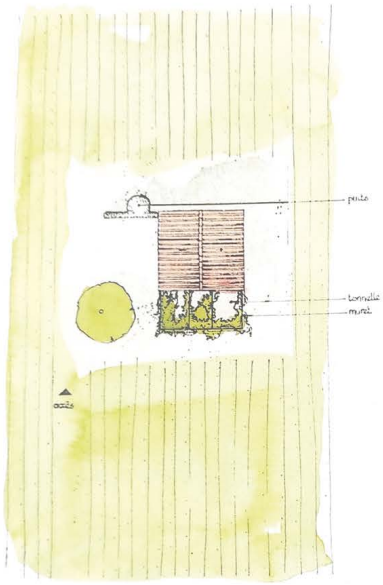
Définition du type 04b : ferme, mas et cabanon

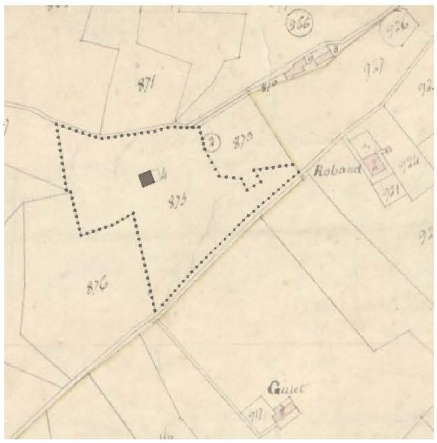
Ferme, mas
- Plan 1828 : Route de Sisteron
- Dessins : exemple à Cucuron

Cabanon
- Exemple à Rognes

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



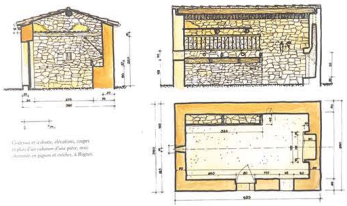






















Implantation du bâti

– 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'ordonnancement 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 mallonés.

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 :

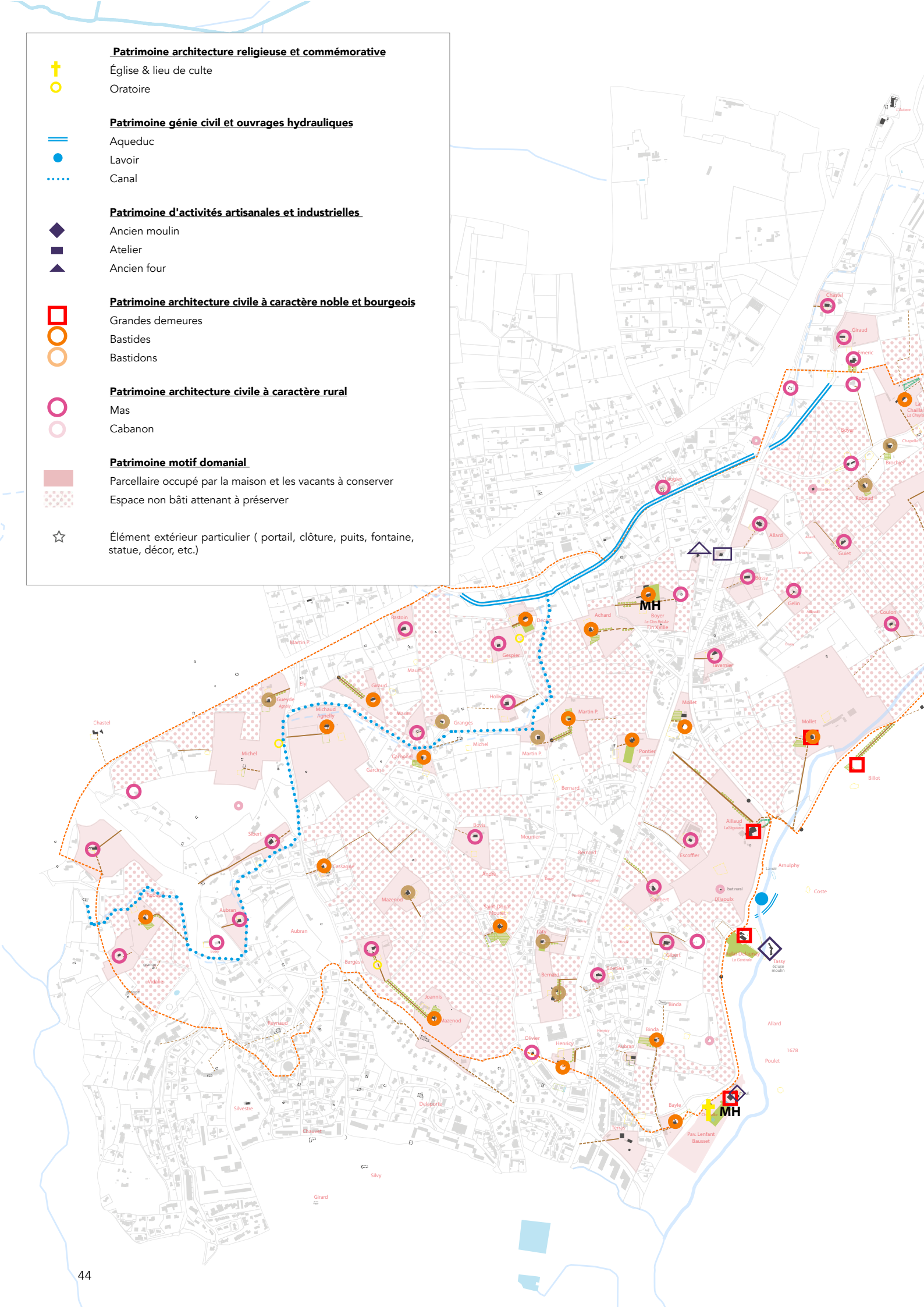
– Il n'y a pas de spécialisation des espaces hors habitat.
– Le rez-de-terrasse comporte la pièce commune qui commande l'étage et les chambres par un escalier intérieur + un comble ventilé naturellement par une baie au sud.

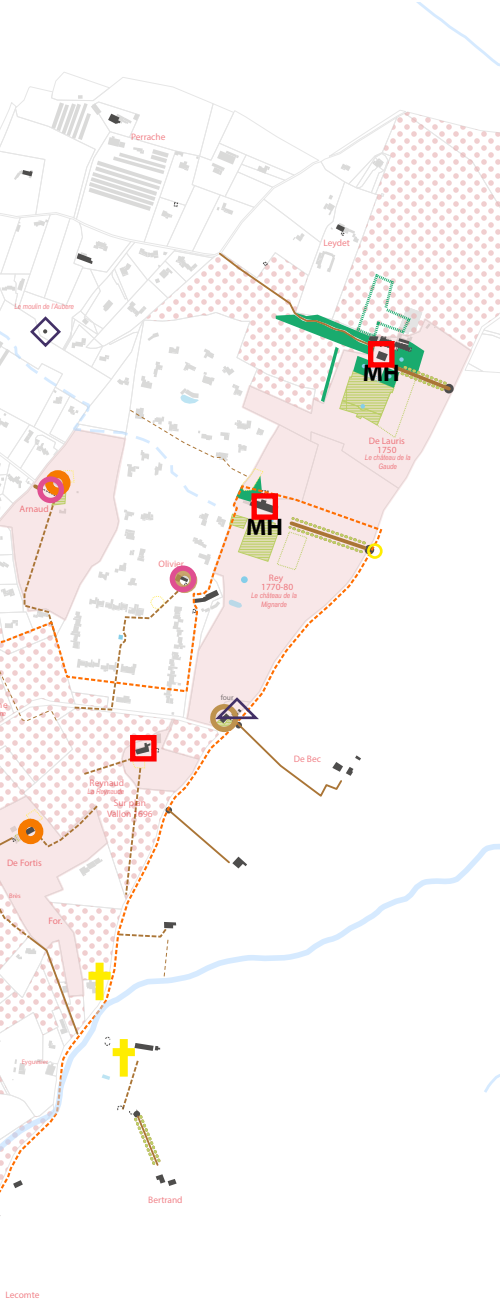
Les critères d'évaluation

– 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.


Patrimoine architecture religieuse et commémorative
Église & lieu de culte
Oratoire
Patrimoine génie civil et ouvrages hydrauliques
Aqueduc
Lavoir
Canal
Patrimoine d'activités artisanales et industrielles
Ancien moulin
Atelier
Ancien four
Patrimoine architecture civile à caractère noble et bourgeois
Grandes demeures
Bastides
Bastidons
Patrimoine architecture civile à caractère rural
Mas
Cabanon
Patrimoine motif domanial
Parcellaire occupé par la maison et les vacants à conserver
Espace non bâti attenant à préserver
Élément extérieur particulier (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)
MH
MH



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 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.)

▲▲▲▲▲▲▲

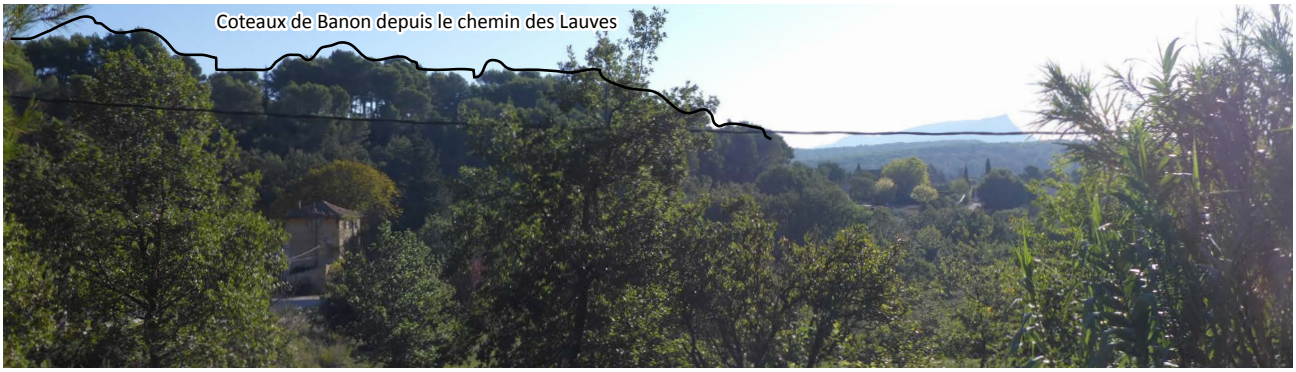
- Coteaux boisés d'Entremont et de Banon

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 XIXè et début XXè 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 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 XIXè siècle (carte d'État Major vers 1866). Ils constituent actuellement un élément marqueur de «seuil» entre la ville dense et les secteurs résidentiels, le long de la séquence Sud du chemin de Saint Donat.


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


Coteau de Saint Donat - Est
depuis le chemin Mazenod

- 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 XIXè et début XXè 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.


Route des Pinchinats


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'enfrichement : 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 XIXè 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 XIXè s., remplacés par un jardin anglais. Les statues du parc XVIIIè ont en revanche été conservées. On identifie la présence de structures régulières (alignements, haies...) et de bassins (d'après Bastides et Jardins de Provence, N. Dautier, 1995).


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


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

- 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 ?


L'entrée du domaine Mazenod, un motif bastidaire réinterprété

- 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).


L'entrée de la bastide de Bel Air


Le recloisonnement du parc en lien avec le découpage foncier et l'urbanisation récente

- 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 héritée de strutures 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 recréations... Des éléments anciens non visibles peuvent persister dans ces espaces.

Espace libre à dominante végétale

- Ancien «secteur coeur» 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.


Les alignements de peupliers du chemin de Banon


Le bassin agricole autour du chemin de Mazenod

- Ancien «secteur cœur» des Pinchinats

Le dernier secteur où subsiste une activité agricole, notamment maraîchère, ou assimilée (pâturages du centre équestre) présente néamoins 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)...


L'aqueduc de Calèche depuis le chemin Pascalis, dans un paysage ouvert


Les paysages ouverts et les vues lointaines vers la Sainte Victoire

- 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.


L'amanderaie de l'oppidum

- 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.


Les alignements de platanes aux abords du coeur de hameau

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.


A droite de la route des Pinchinats, la ripisylve du ruisseau


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

- 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.


Les chênes remarquables du chemin des Platanes


Le fourreau de chênes du chemin des Lauves


Les fourreaux de chênes du chemin de Banon - Nord

- 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 Pascalis 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.


Le chemin Pascalis


Le chemin de Mazenod

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

En l'absence d'espaces publics anciennement aménagé, 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...).


La prairie de bas fond en cours de fermeture (ch. de Saint-Donat)


Les fonds de talweg soulignés par un fourreau de peupliers et de saules (ch. de Banon)

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 boulodrome 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.


Le boulodrome, un espace villageois dans la circulation routière

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 offre plusieurs vues vers la chaine de l'Etoile et la Montagne Sainte-Victoire avec des premiers plans boisés et des seconds plans portant sur des secteurs péri-urbains ou à urbaniser. Il faut par ailleurs souligné que le bélvédère d'Entremont est compris dans le Monument Historique de l'Oppidum d'Entremont, les vues depuis le belvédère et les covisibilités avec ce monument sont donc, à ce titre, à considérer.

- Les vues depuis le chemin de Banon Sud vers la cuvette de Mazenod - Saint-Donat consistent en quelques fenêtres ponctuelles en lien avec le boisement des rives du chemin et des parcelles adjacentes, notamment depuis le tronçon piéton.

- Les vues depuis le chemin de Banon Nord portent jusqu'à la Sainte-Victoire, avec des premiers plans champêtres très qualitatifs (prairies et cordons de chênes blancs de belle venue).





- 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 Mazenod - 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 abords du chemin limitent ces perceptions à de rares fenêtres.


Ancienne route des Alpes - Maruège


Pascalis - Arcades

• 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.

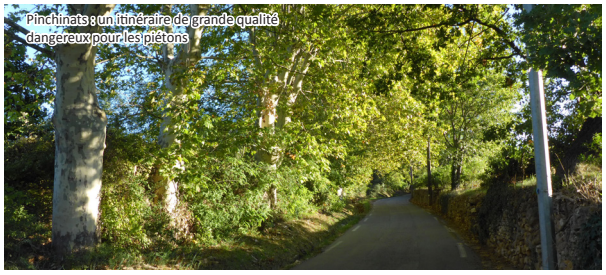
• Les vues ouvertes vers la Sainte Victoire depuis le chemin de Pascalis offrent un point de vue atypique dans les paysages par ailleurs fermés du SPR.


Pascalis - Sainte Victoire

* 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'amanderaie).

<u>Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer</u>


Mazenod : un chemin emprunté pour la promenade


Pinchinats : un itinéraire de grande qualité dangereux pour les piétons


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

• 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.

• 5. Le chemin de Banon est à préserver pour éviter sa disparition.

• 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

Le rapport de présentation de la ZPPAUP de 1998 ne comprend pas d'inventaire des patrimoines paysagers. De fait, il n'est pas possible de comparer par type de patrimoine l'état des lieux à l'état 1998 (voir conclusion p.69). En revanche, dans le présent document la comparaison des photographies aériennes et cadastres de différentes périodes permet de saisir l'évolution du territoire, notamment des espaces agricoles, des espaces urbanisés et des espaces boisés entre 1950 et aujourd'hui. Ce travail permet d'apprécier les effets de la ZPPAUP (voir p.76 à 101).



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

Les types de patrimoine paysager, évaluation de l'intérêt

Type 01 : Le patrimoine paysager culturel cézanien

- 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 catractéristiques 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 Mazenod - 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

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

Parc ou jardin de pleine terre

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

Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

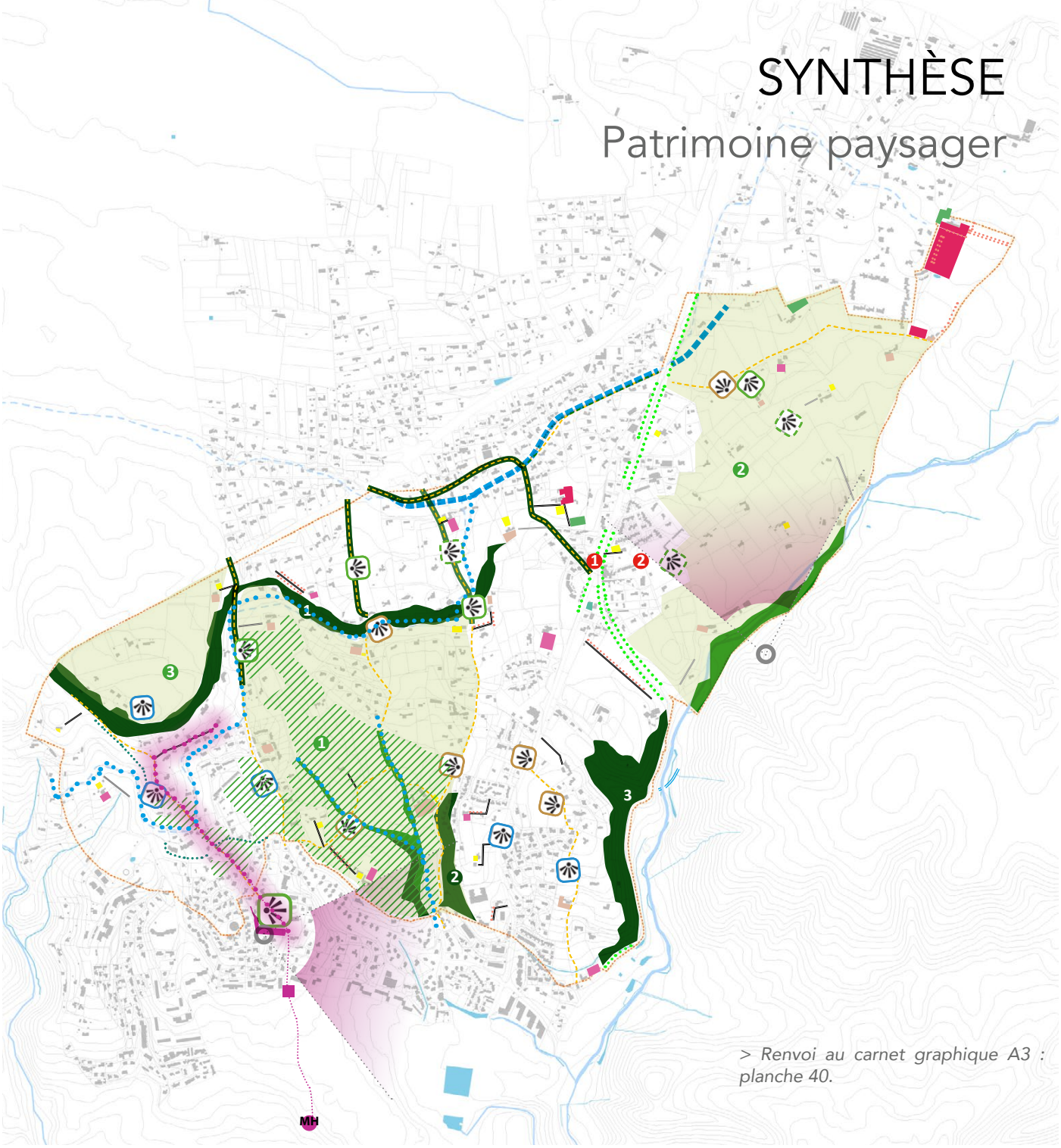
- Alignements de platanes routiers : ancienne route des Alpes / RD96
- Autres alignements arborés routiers
- Alignements arborés monospécifiques dans les parcs et jardins anciens*
- Haie de chênes pubescents, cordons arborés des bords de chemins
- Chemin ruraux, petit calibre et accotement naturel

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 dévoyée

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

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

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)' :

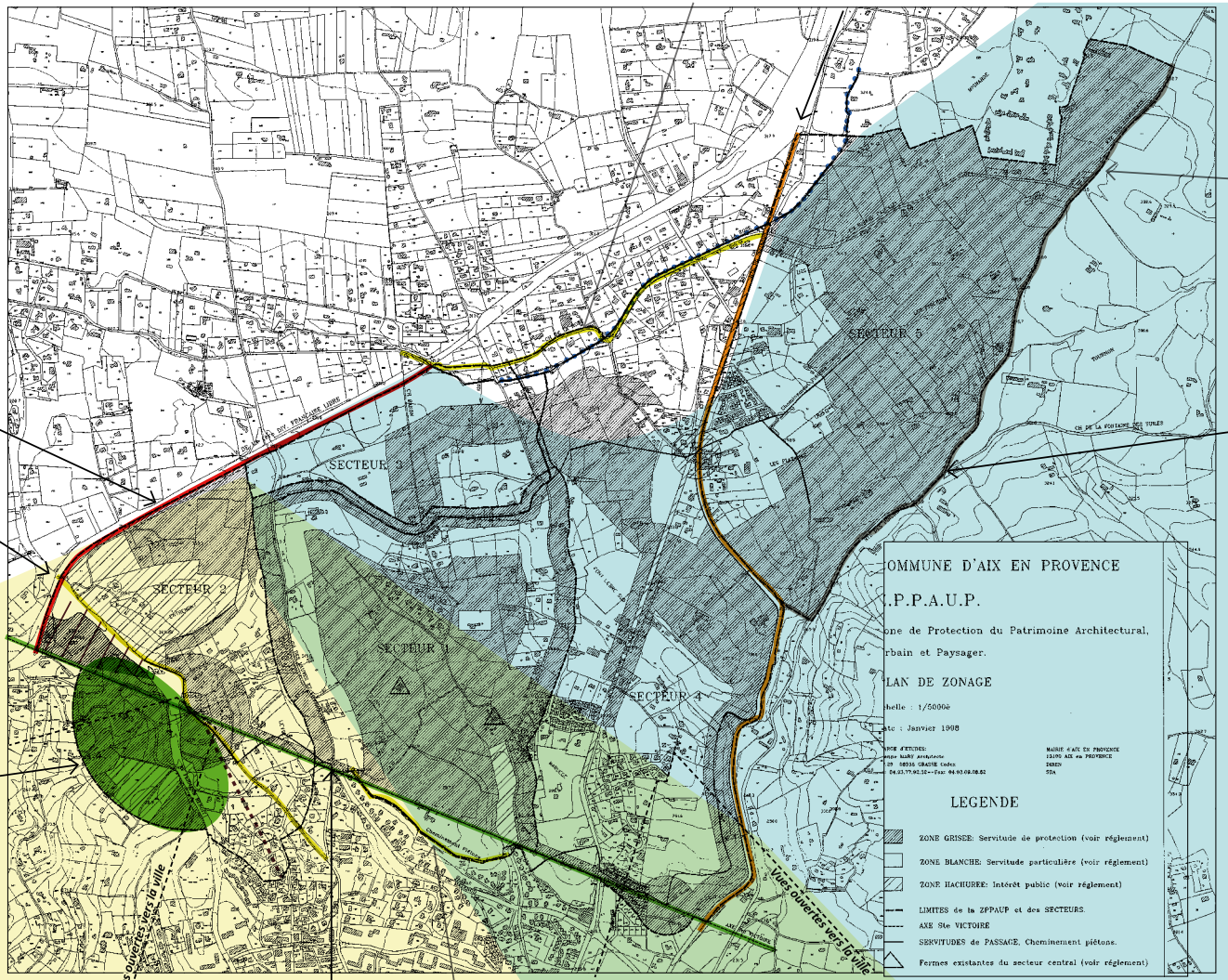
- Au sud : 'la frontière du centre ville, définie par les constructions agglomérées existantes (développement urbain étranger aux logiques d'établissement rural) symboliquement appelée 'Axe Sainte-Victoire'.
- A l'ouest : il est fondé sur des entités paysagères (relief - crête, flanc) et des vues remarquables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



NORD - Chemin de la Rose / Arcades :
Limite d'urbanisation systématique
Non décrit comme limite

EST - RD96 :
Limite avec les coteaux boisés protégés par le POS (ND et EBC)

NORD-EST - Chemin des Pinchinats :
Non décrit comme limite

NORD - Rocade :
Limite visuelle entre les paysages du SPR et les paysages de Puyricard

EST - Ruptures de pentes :
Limite avec les coteaux boisés protégés par le POS (ND et EBC)

OUEST - Chemin de la Marguerite / ligne de crête proche (- - -) et coteau d'Entremont (////) :
Parties hautes des reliefs correspondant aux secteurs d'Entremont (coteau) et Ste Marguerite (partie sommitale du relief)

OUEST - Hauts de Brunet :
Premiers plans des vues panoramiques perçues depuis le secteur Entremont - la Marguerite
/ Haut de talweg

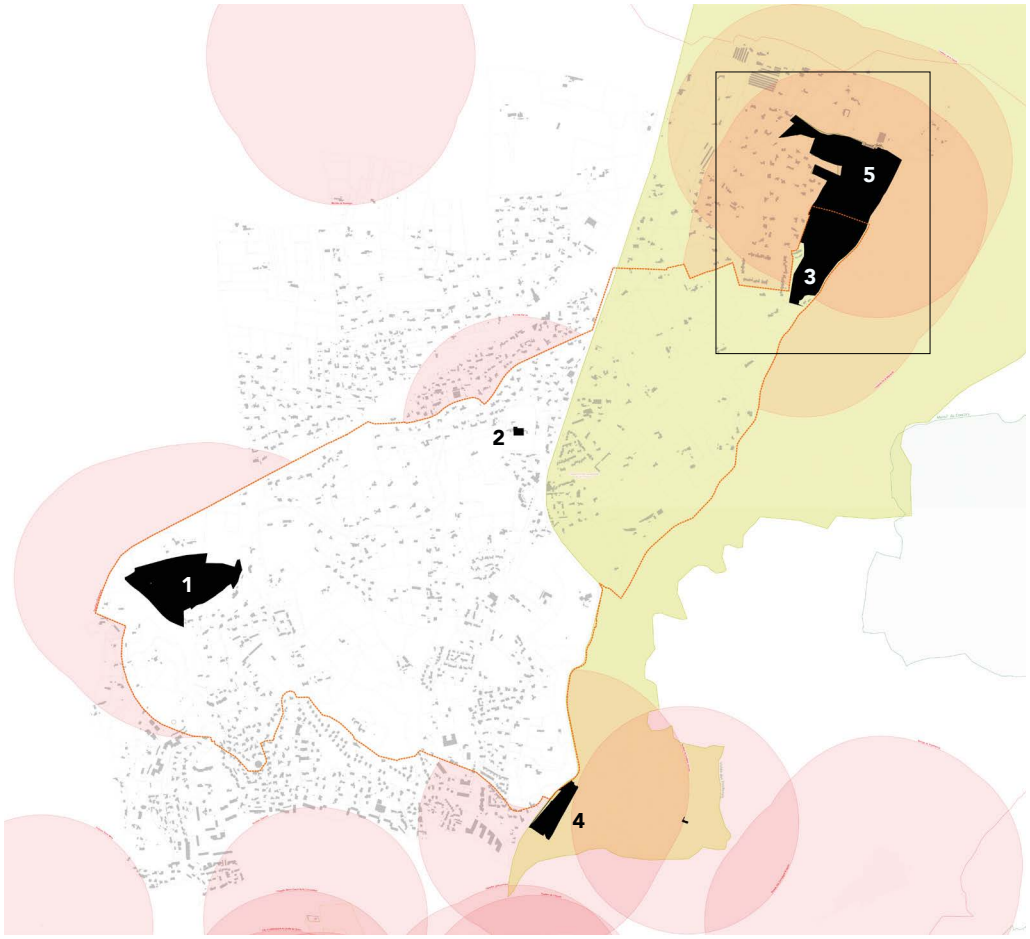
SUD - Axe Sainte-Victoire :
Axe symbolique au-delà duquel le paysage rural est à préserver et le développement de type urbain n'est pas souhaitable.

SUD - Chemin piéton :
Limite d'urbanisation
Non décrit comme limite

Vues panoramiques grand paysage (Ville, Gardanne...)

Vues panoramiques ville et grand paysage (Concors - Sainte -Victoire...)

Les monuments historiques dans et aux abords du périmètre du SPR



Légende

Monuments historiques

Monuments historiques compris dans le SPR

1 - Oppidum d'Entremont

2 - Bastide Bel-Air

3 - Bastide La Mignarde

Monuments historiques hors SPR

4 - Pavillon Lenfant

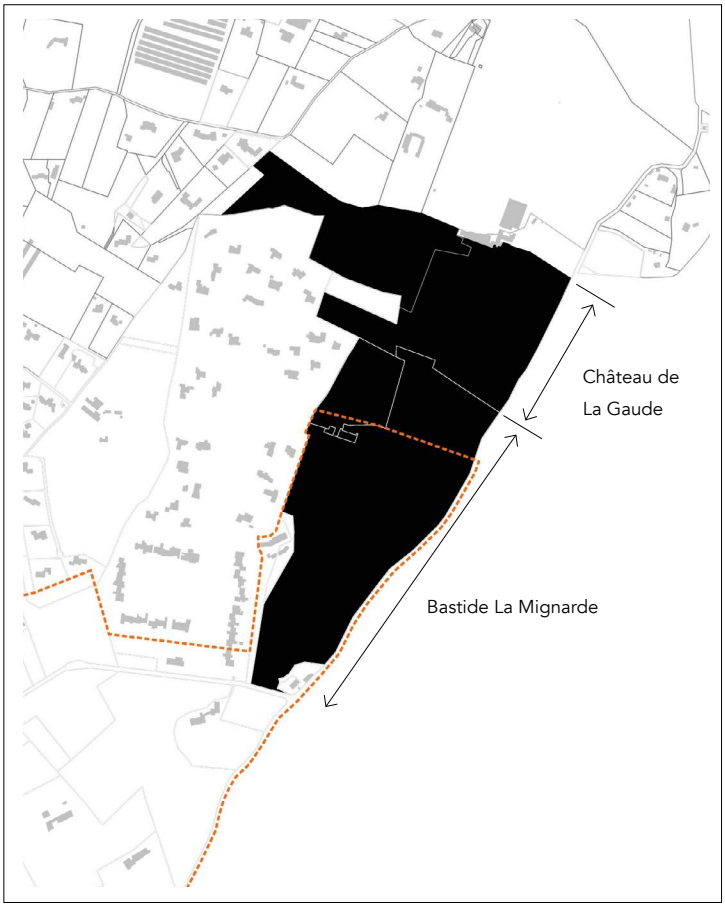
5 - Château de La Gaude

périmètre du SPR

périmètre des abords des monuments historiques

site inscrit

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



Légende

Monuments historiques

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 - maitriser 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 concluant à la nécessité de mettre en oeuvre cet outil de gestion sont de l'ordre du développement économique, de l'enclavement, de l'enfrichement 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 'nombril' 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)

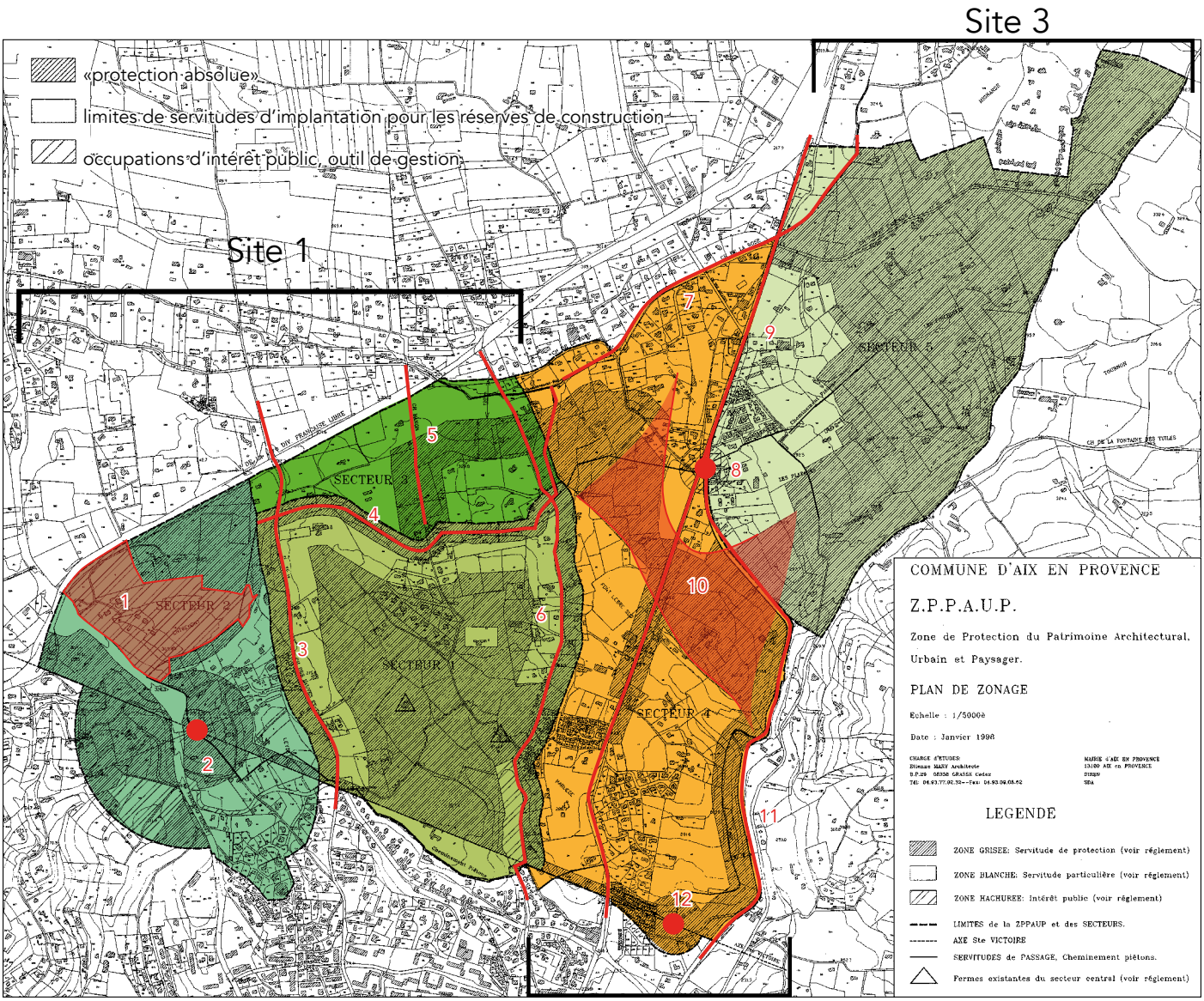
1) une protection large autour du point dominant belvédère (zone grise plan de zonage) :

- 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'abords de MH.

Les secteurs de la ZPPAUP



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 Maruège

* 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 platannes 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 (acqueduc, 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 précedemment, 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 maitrise 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 enfrichement des terrains restés non bâtis.

Le découpage en secteurs réglementaires parait 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 construtibilité 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 publique (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-và-is 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 : 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
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 : 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
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) NEANMOINS - règles d'accompagnement PVAP à envisager : limite d'implantation des constructions	OUI
	L'axe routier de l'ancienne route des Alpes		OUI

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 inexistants, 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

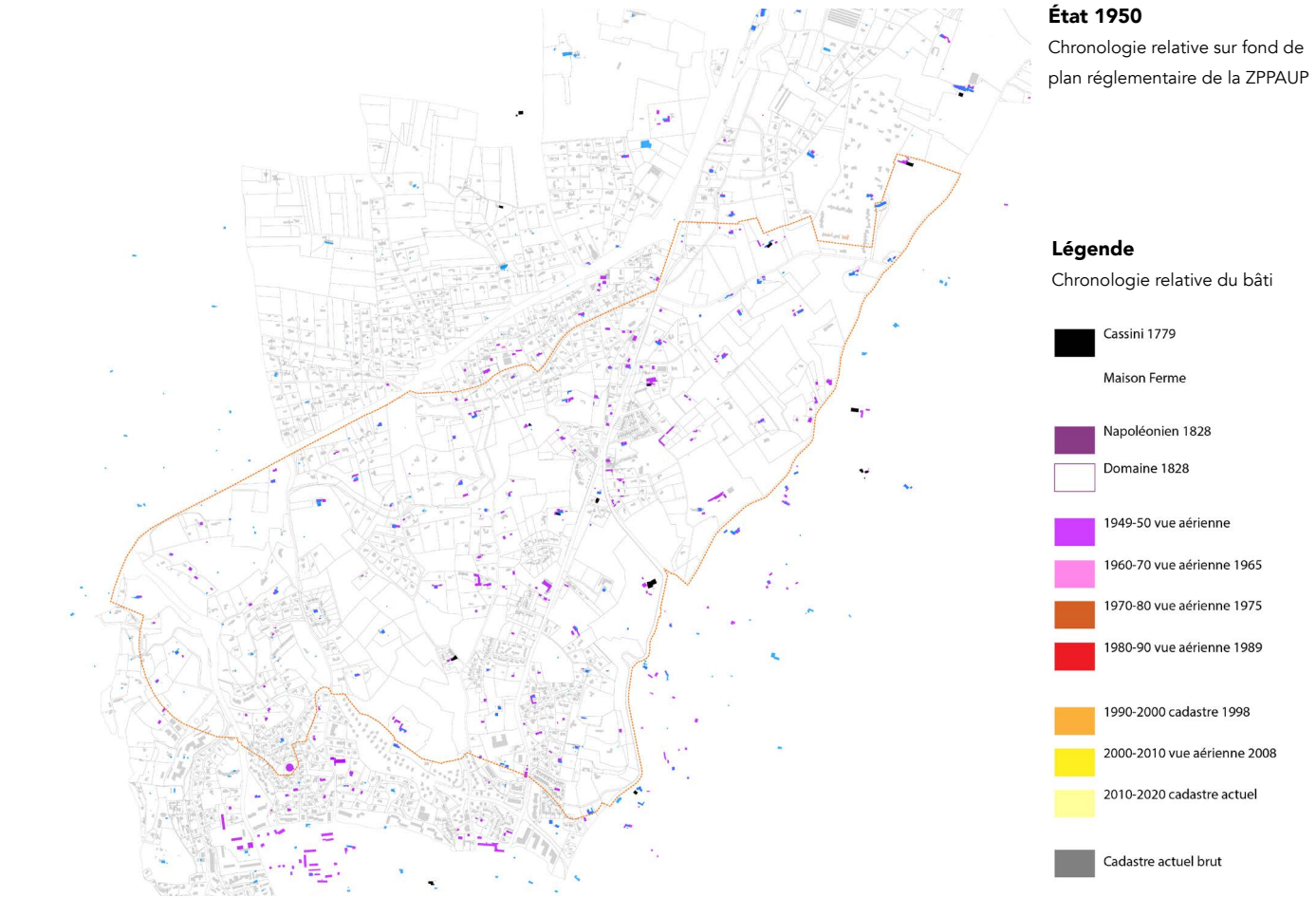
A - Applicabilité de l'outil ZPPAUP

• 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

Etat du territoire antérieur au phénomène de densification



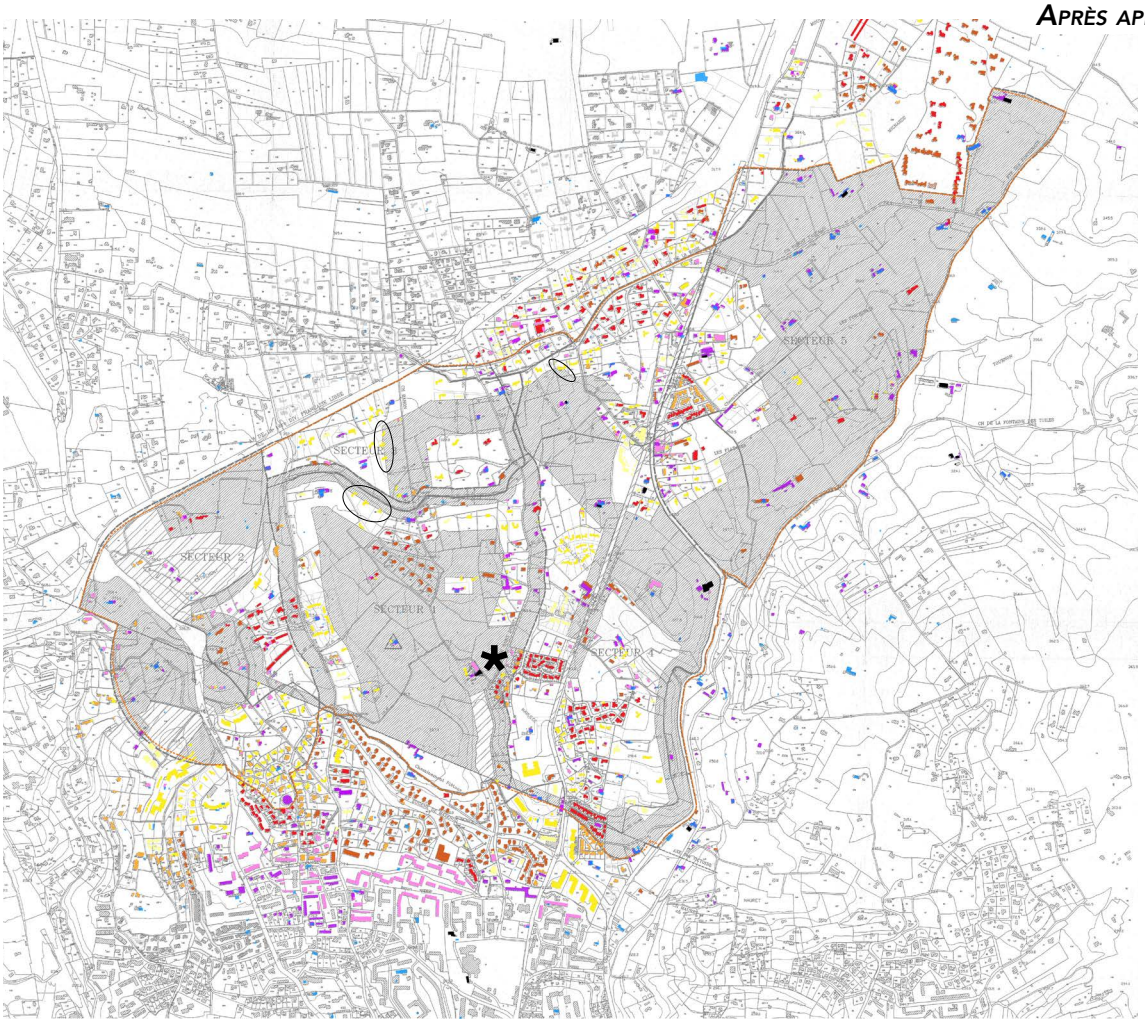


État 1990- 2000
Chronologie relative sur fond de plan réglementaire de la ZPPAUP

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

Approbation ZPPAUP 1998

Après approbation ZPPAUP



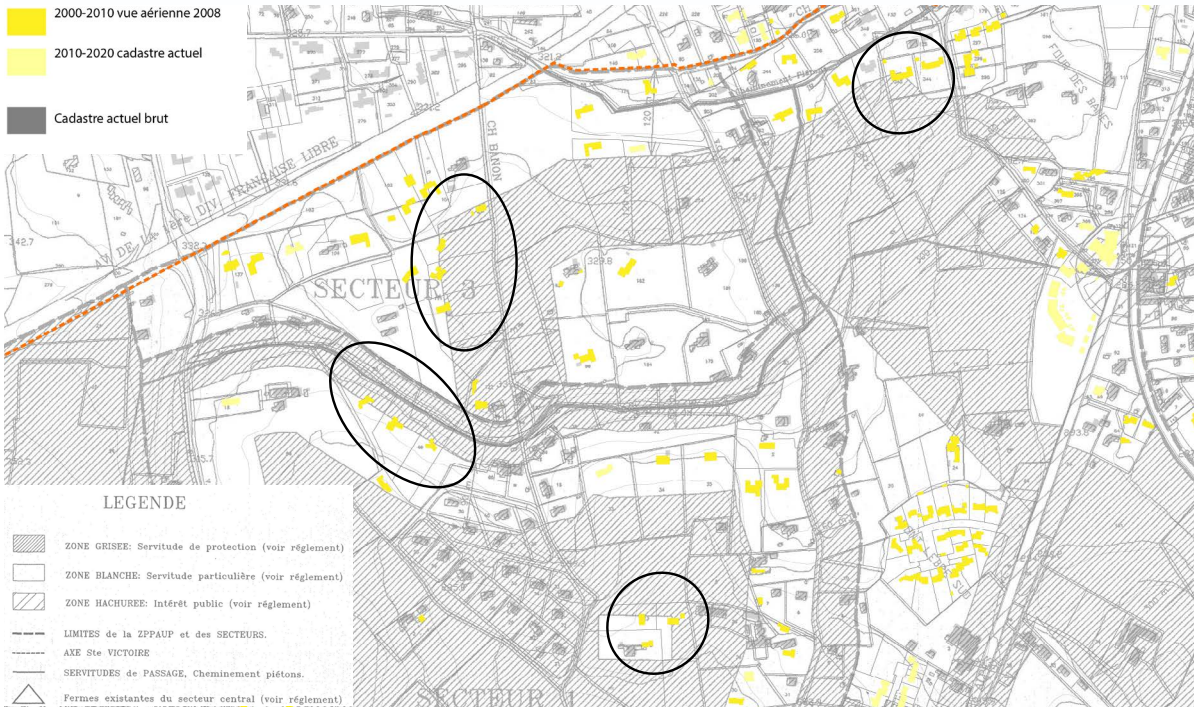
État 2010 - 2020
Chronologie relative sur fond de plan réglementaire de la ZPPAUP

* lotissements densifiés à à cheval sur la zone blanche et la zone grisée

constructions récentes 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 construstions 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 territoir, 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 (cyprès et autres) notamment. Le réseau de haies s'affaiblit avec des pertes de continuité, des épaississements non controlés. La présence viticole se maintient néanmoins, de même que le caractère agricole des petites entités dans le secteur Mazenod - Saint-Donat et

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

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

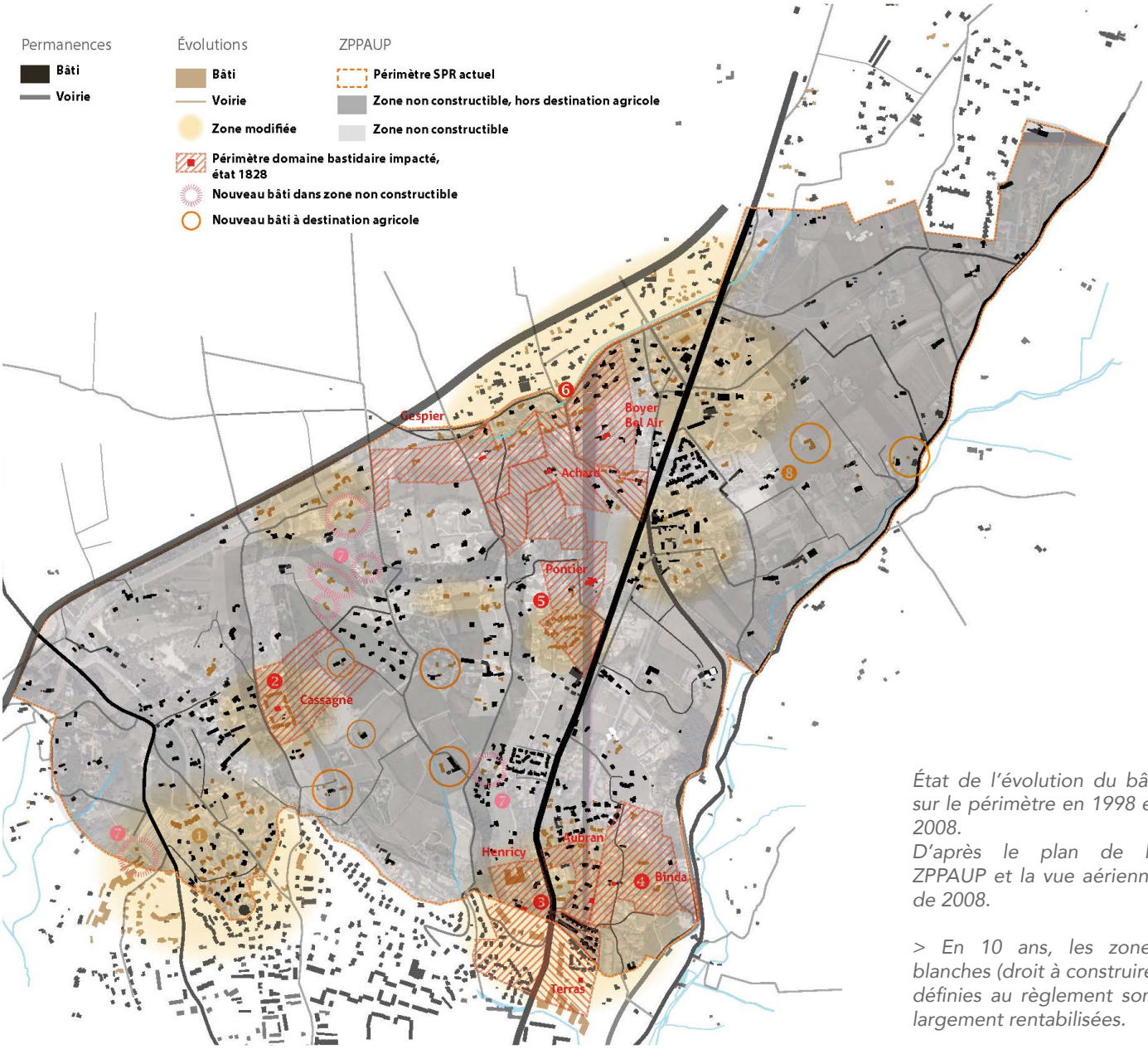
Reprise de la rentabilisation foncière sur les zones blanches définies par la ZPPAUP

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.



État de l'évolution du bâti sur le périmètre en 1998 et 2008.
D'après le plan de la ZPPAUP et la vue aérienne de 2008.

> En 10 ans, les zones blanches (droit à construire) définies au règlement sont largement rentabilisées.





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.



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 :

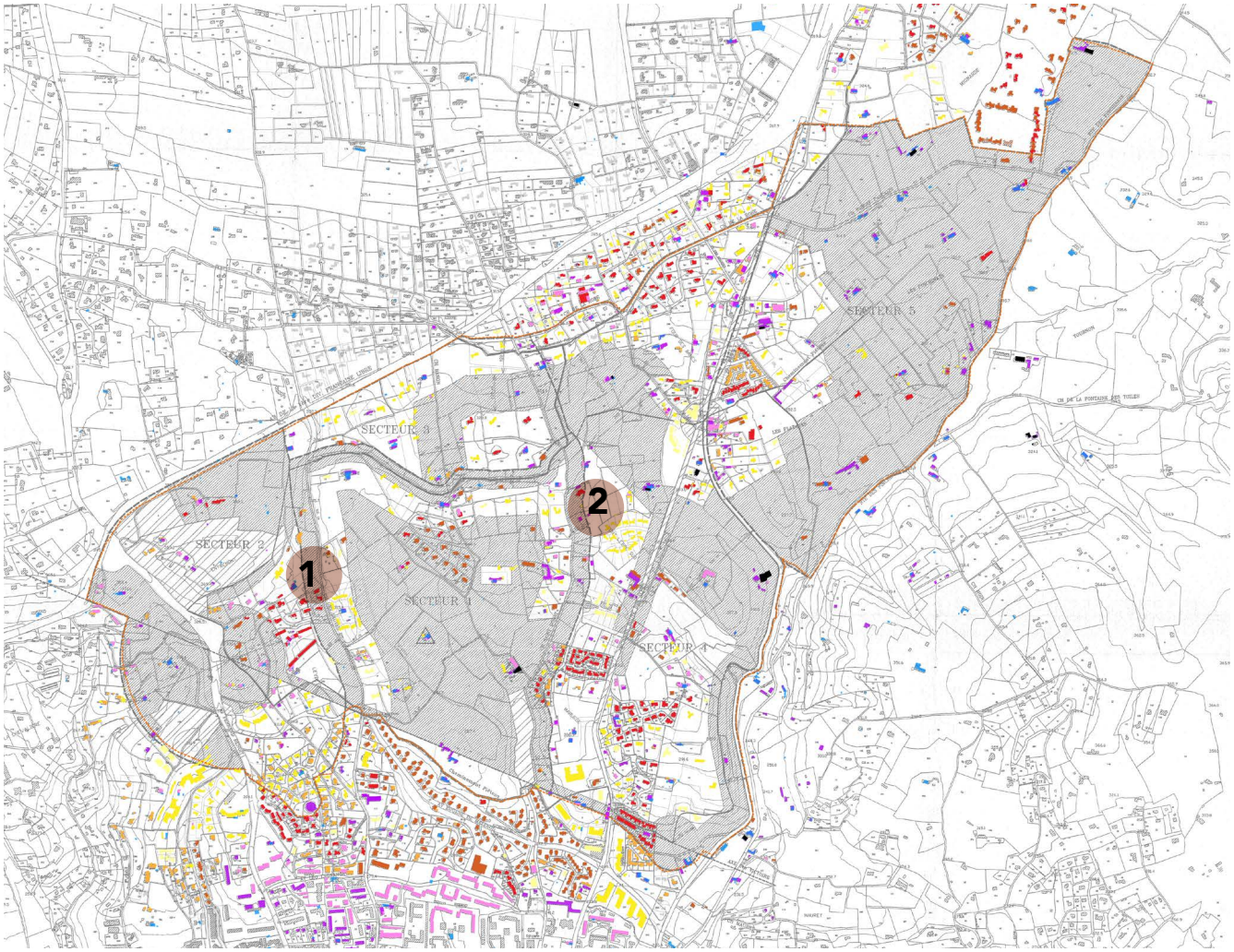
- Période création/implantation
- Parcellaire initial au moment de la ZPPAUP
- Zonage concerné et secteur ZPPAUP
- Règles ZPPAUP
- Zonage et Règles PLU adossés
- Forme urbaine proposée par le projet
- Relation à l'élément patrimonial

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 napoléonien, 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'apuiera 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 initale 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'ilot" 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 reclôturée 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

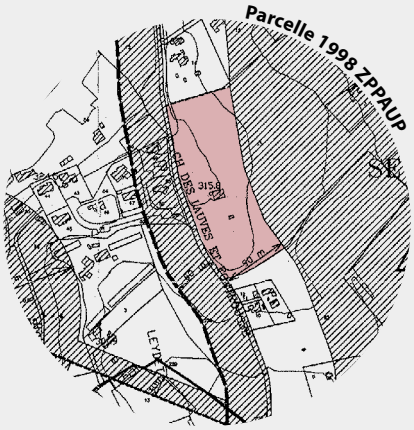
Date de Création : Entre 2000 et 2010

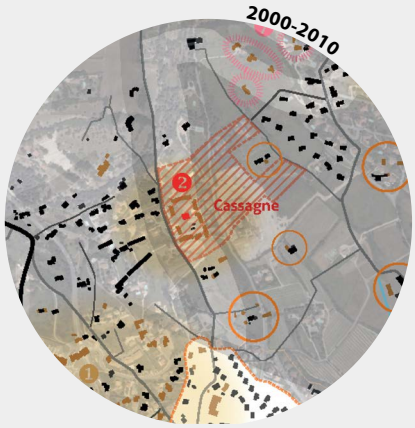
Type de découpage : Lotissement - voiries communes privées et parcelles privatives

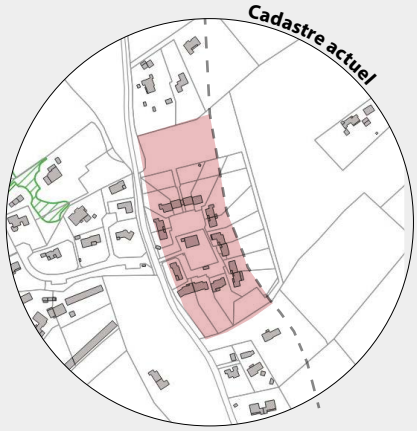
Accès : un accès unique sur le chemin des Lauves

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.



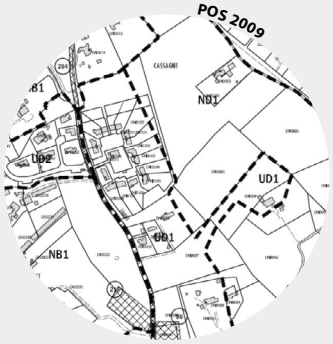




Portion en zone blanche ZPPAUP

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'enfrichement apparaissent sur le périmètre inital 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 initale 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 agrioles 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 réduidant au minimum les espaces communs.

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

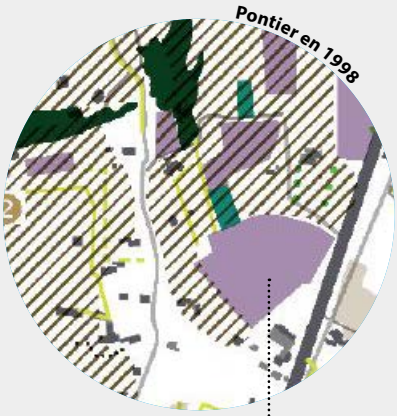
*** Relation à l'élément patrimonial** :

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

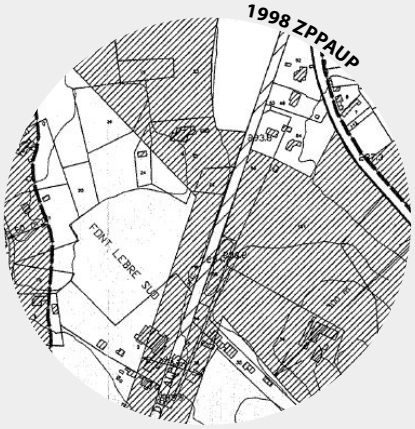
Adresse : 1165 Ancienne Route des Alpes

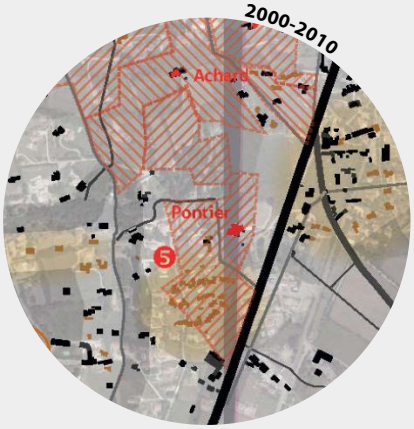
Date de Création : Entre 2000 et 2010

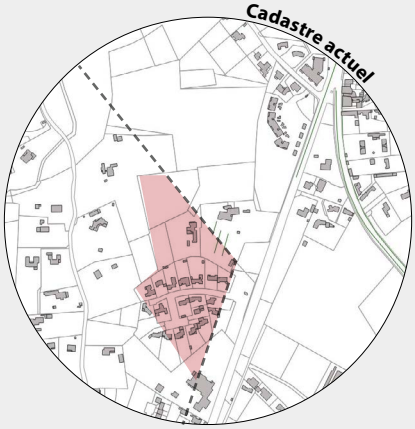
Type de découpage : Lotissement - voiries communes privées et parcelles privatives

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.



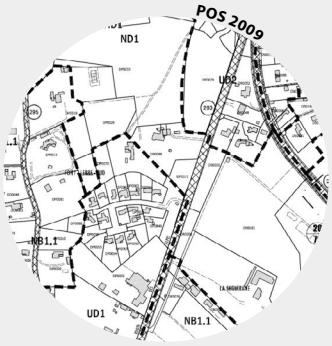




Portion en zone blanche ZPPAUP

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

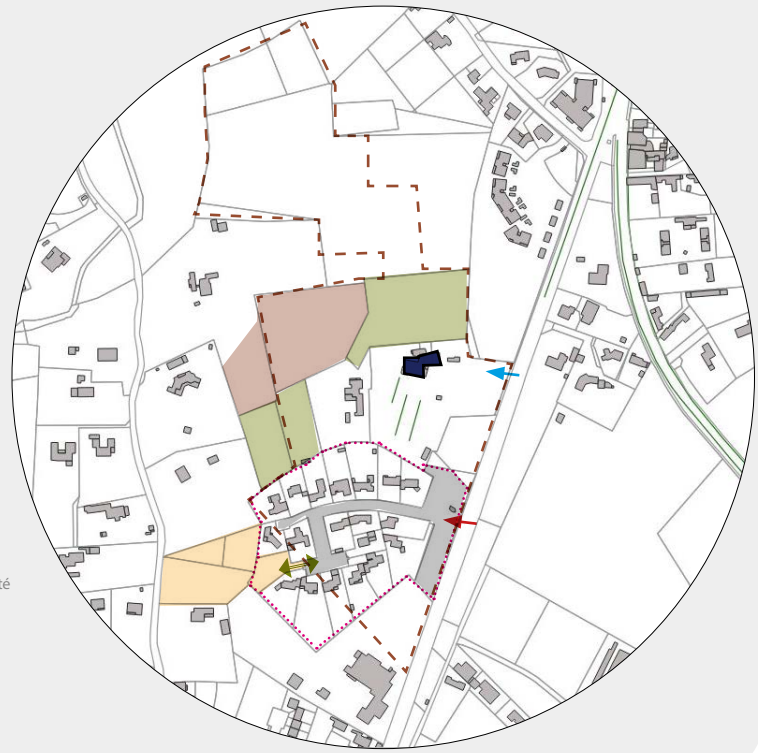
Voiries internes lotissement / entrée / talus planté

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.



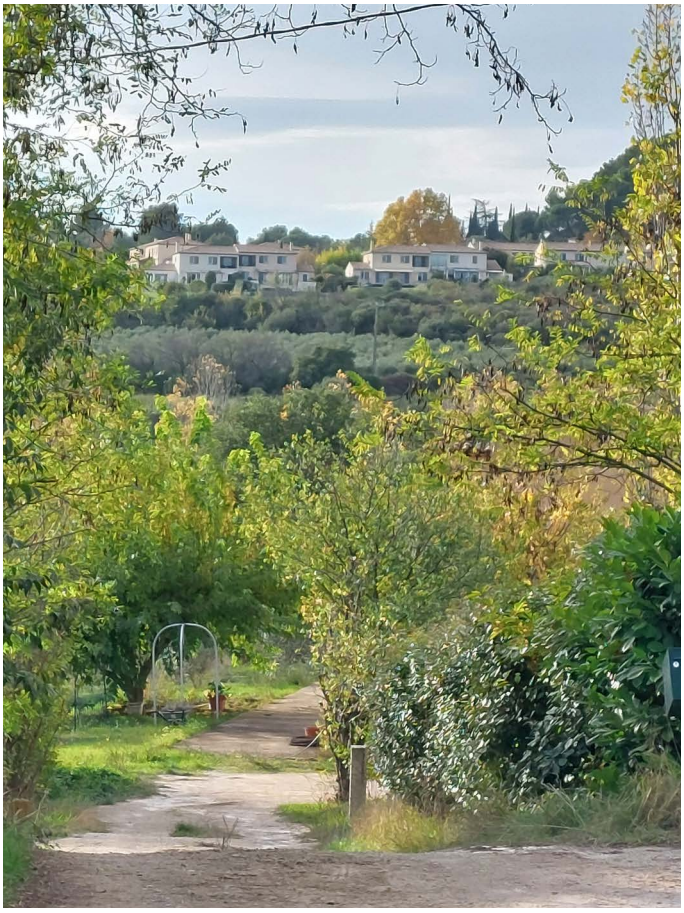
«Les Platanes» vue google street de l'entrée du «domaine».



«Beau soleil»



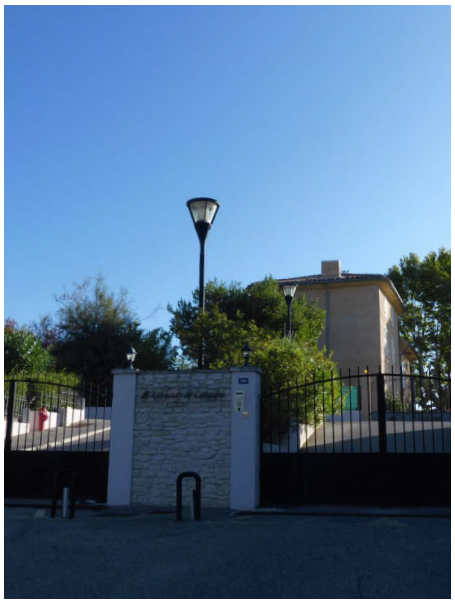
«Beau soleil» vue depuis l'Oppidum d'Entremont (MH)

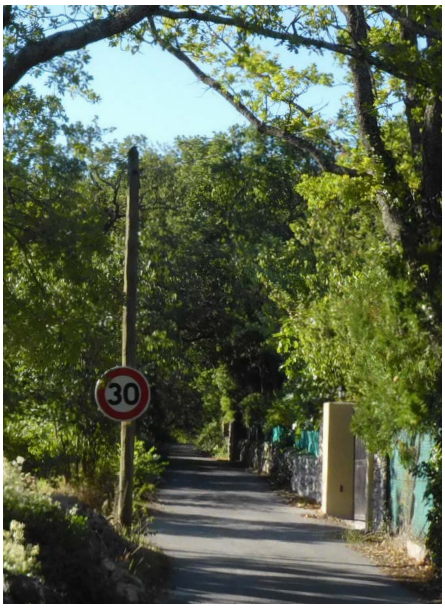
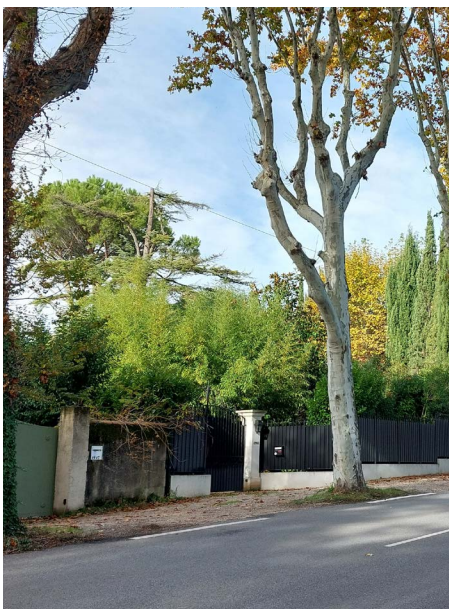


«Cassagne» et le secteur coeur









30


- 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 trés constrastées.

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 topograhie 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 construtions contribuent à faire évoluer le profil rural de ces voies sans qu'il y ait de réfléxion 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

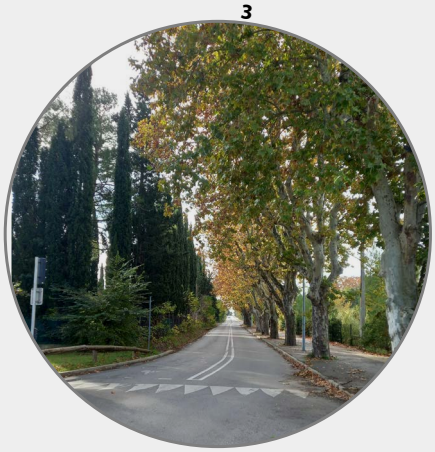
1



2



3



4



5



6



7

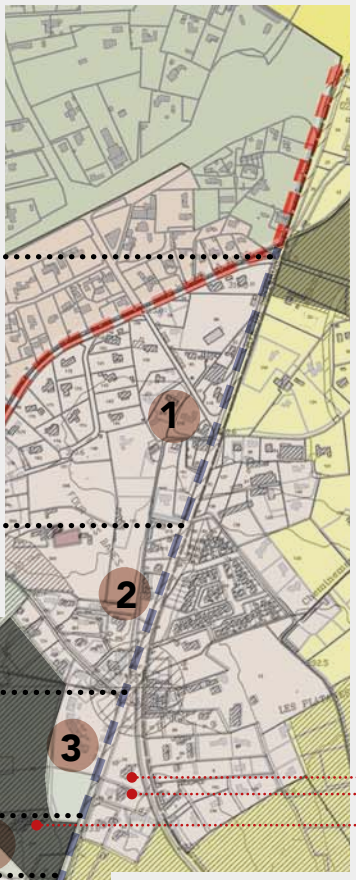


8



9





Sud aqueduc

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

Mollet

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

Pontier

Zonage U PLUI

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 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.

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

Laty

Bernard

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 Henricy.
Une transition nette sans progression entre le petit collectif dense et les abords enfrichés des bastides. Pas de percée visuelle vers les terrains agricoles à l'arrière.

Henricy

Voie étudiée

Zonage grisé SPR actuel : protection renforcée

Partie Est Ancienne Route des Alpes

10



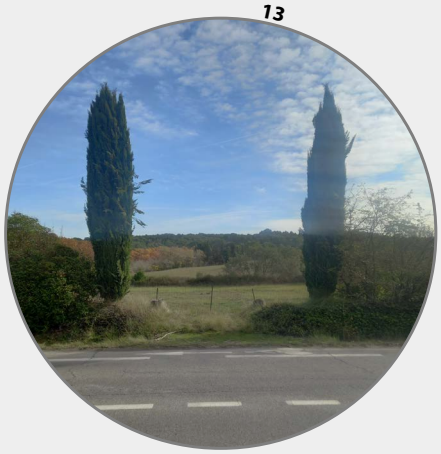
11



12



13



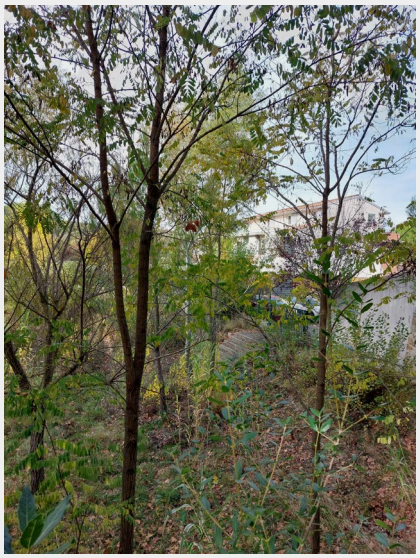
14



15

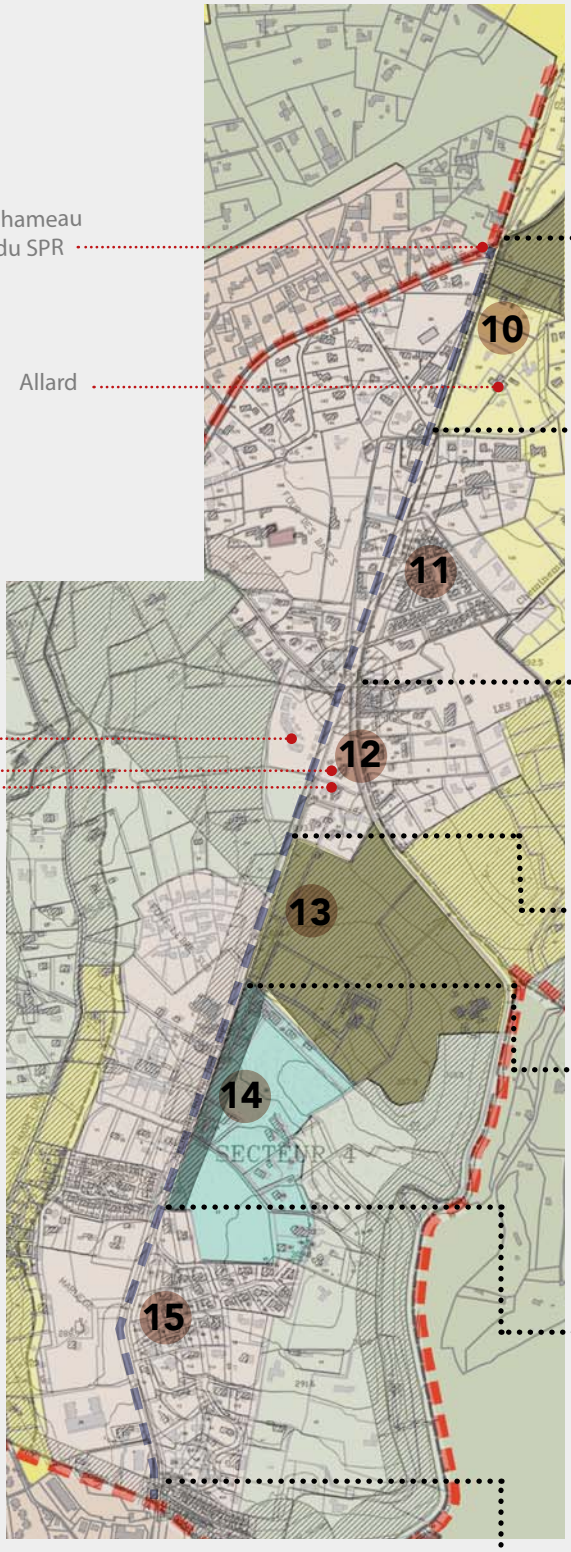


L'ancienne route des Alpes traitements variés et incohérents de ses accotements









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 funéraire 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'ancien 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

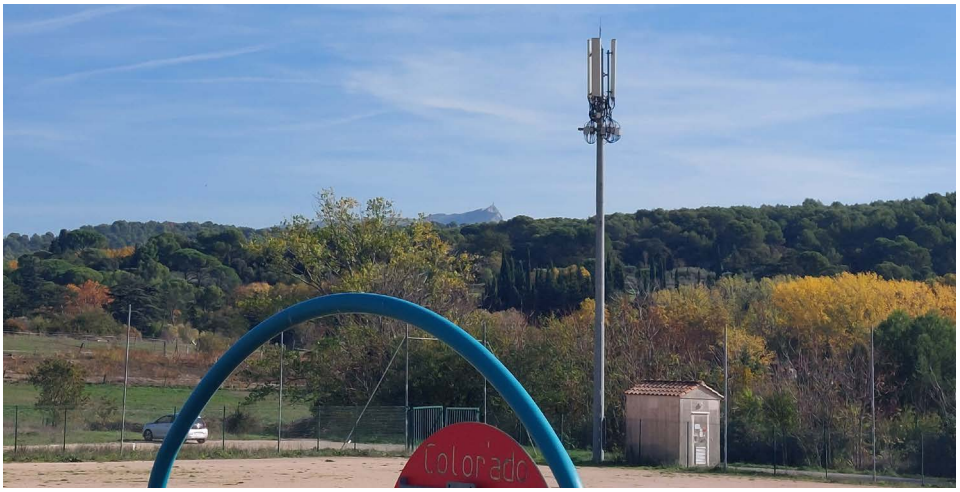
2. L'impact sur les paysages patrimoniaux

- 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.
  - Enfrichement 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 recréations de jardins aux abords du bâti ancien, mais on peut supposer parfois, à certains décalages, qu'il s'agit de recompositions et recréations 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'apprécation 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.

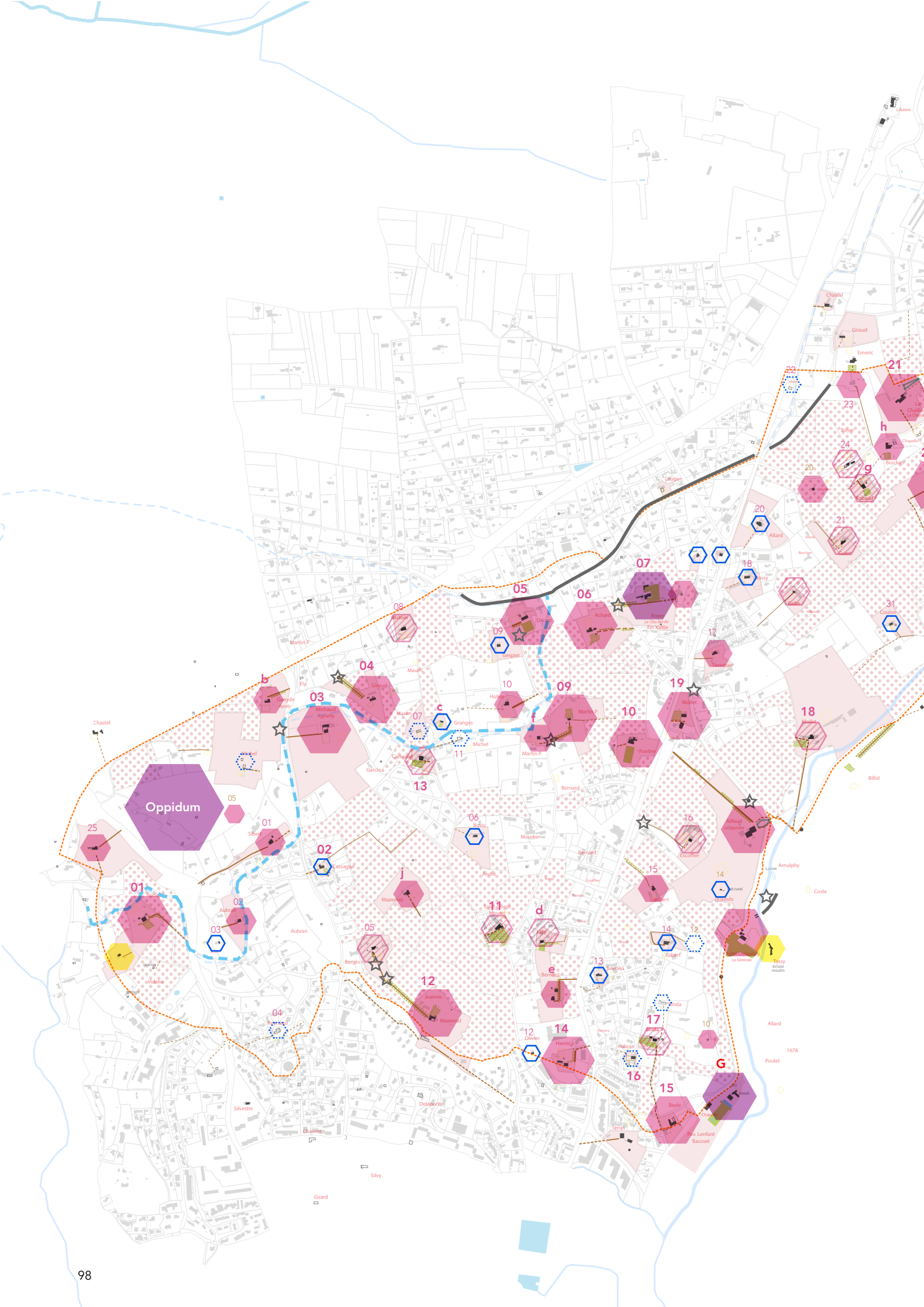



MAS
MATHILDE
2084



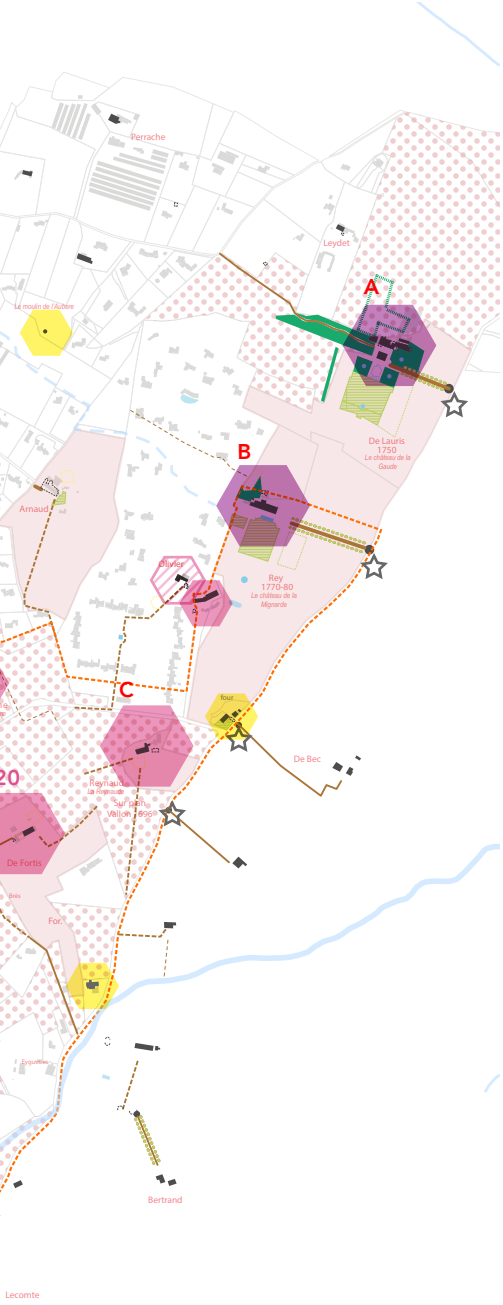



Chem. de Banon
Chem. de Banon
Cabinet Consultations
Formations Martinez
Chem. de Banon
Chem. de Banon


Oppidum
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
31
a
b
c
d
e
f
g
h
j
G

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 attenant 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. L 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 Mazenod - Saint Donat s'est réduit à la seule entité de Mazenod et ses oliveraies : les vues portant sur le petit bassin visuel - écrin 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 cour de la présente mission rend compte de la densité de ce patrimoine sur l'aire d'étude.

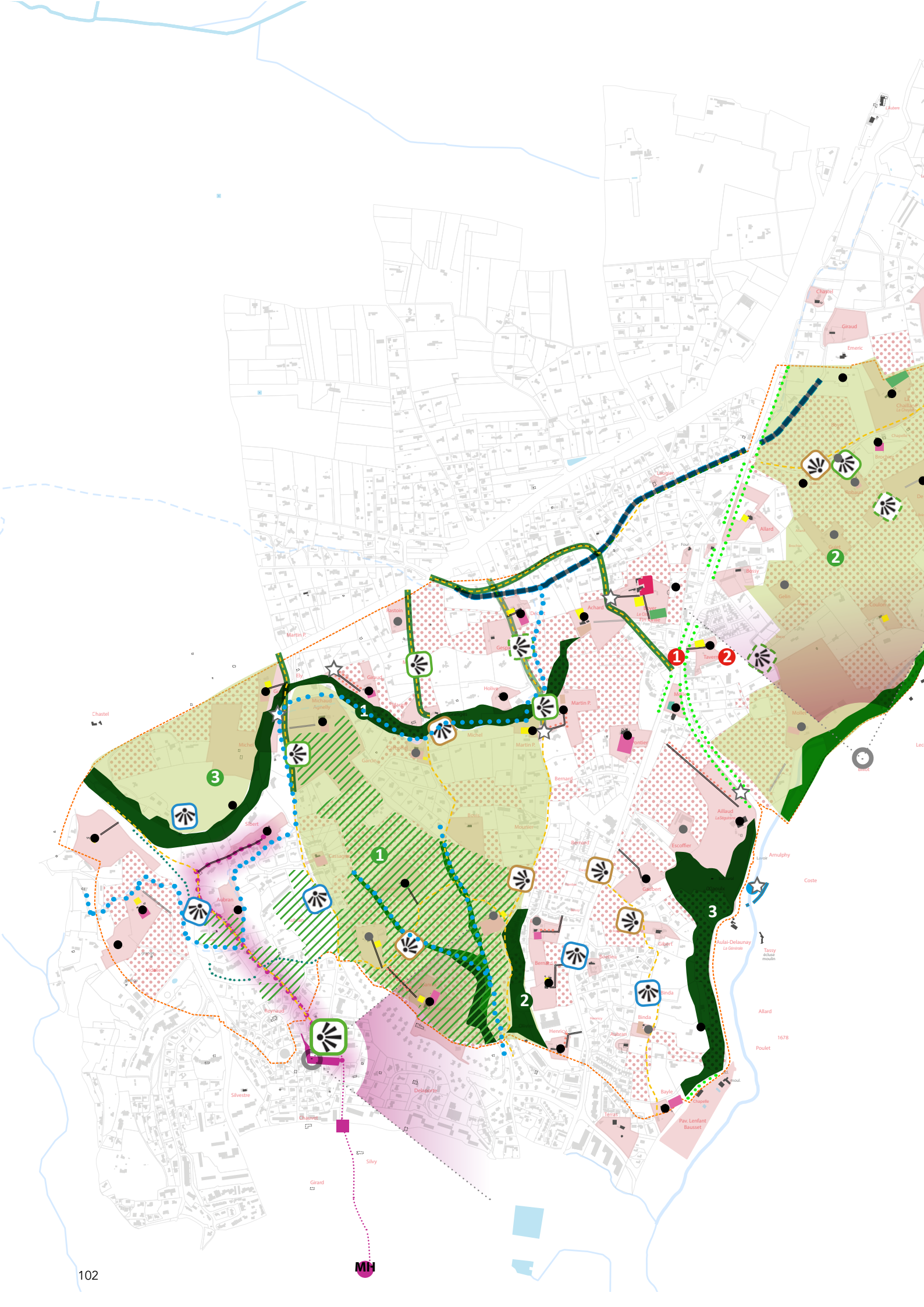
Conclusion

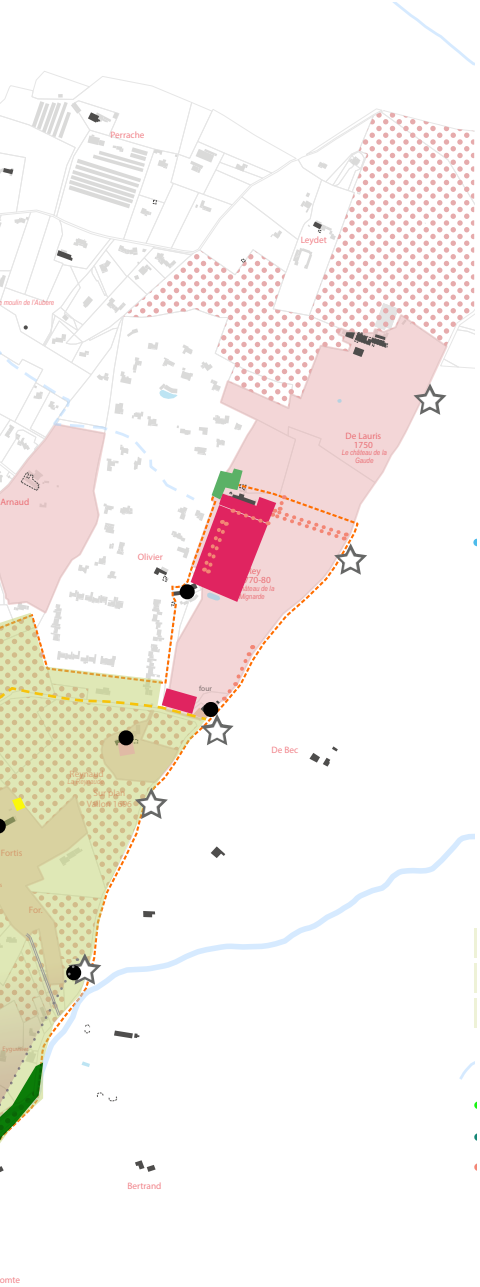
Concernant la préservation des patrimoines caractérisant l'aire d'étude, la conclusion qui peut être faite rend compte d'un paradoxe : la ZPPAUP a permis de freiner la déprise agricole et surtout de contenir l'extension galopante de l'aire urbaine aixoise. L'outil a donc préservé en partie les secteurs 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 napoléonnien 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 maitrise 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 suffit 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'enfrichent. 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.


MH



SYNTHÈSE

Patrimoine architectural & paysager

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
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 dévoyée

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

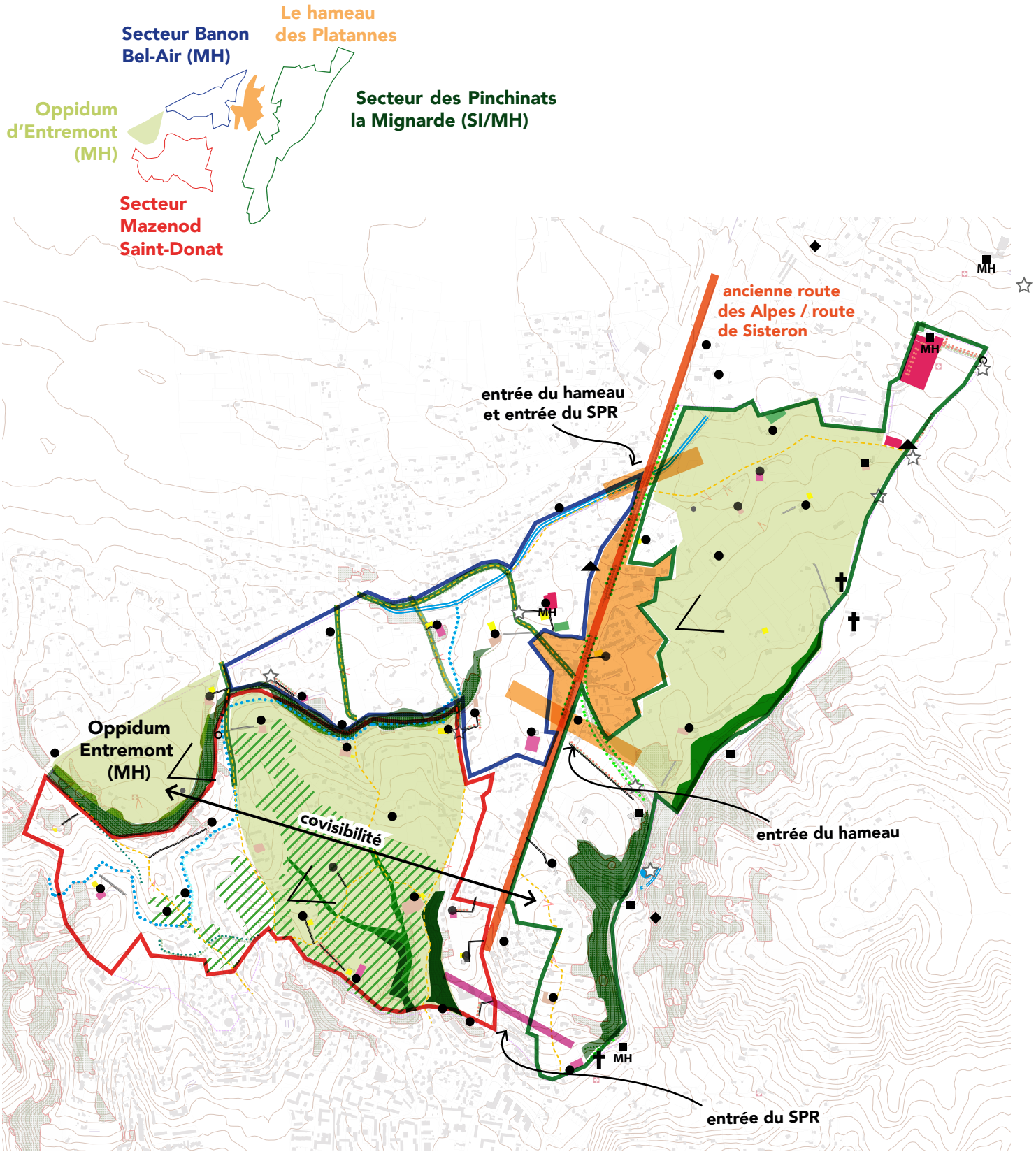
Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis à conserver, à restaurer et à mettre en valeur
Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture, etc.)
Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
Élément extérieur particulier (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor,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

Patrimoine motif domanial
Parcellaire occupé par la maison et les vacants à conserver
Espace non bâti attenant 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 Patrimoniale 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 publiques et des franges du hameau pour marquer ses limites et ses caractéristiques propres et permettrent 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

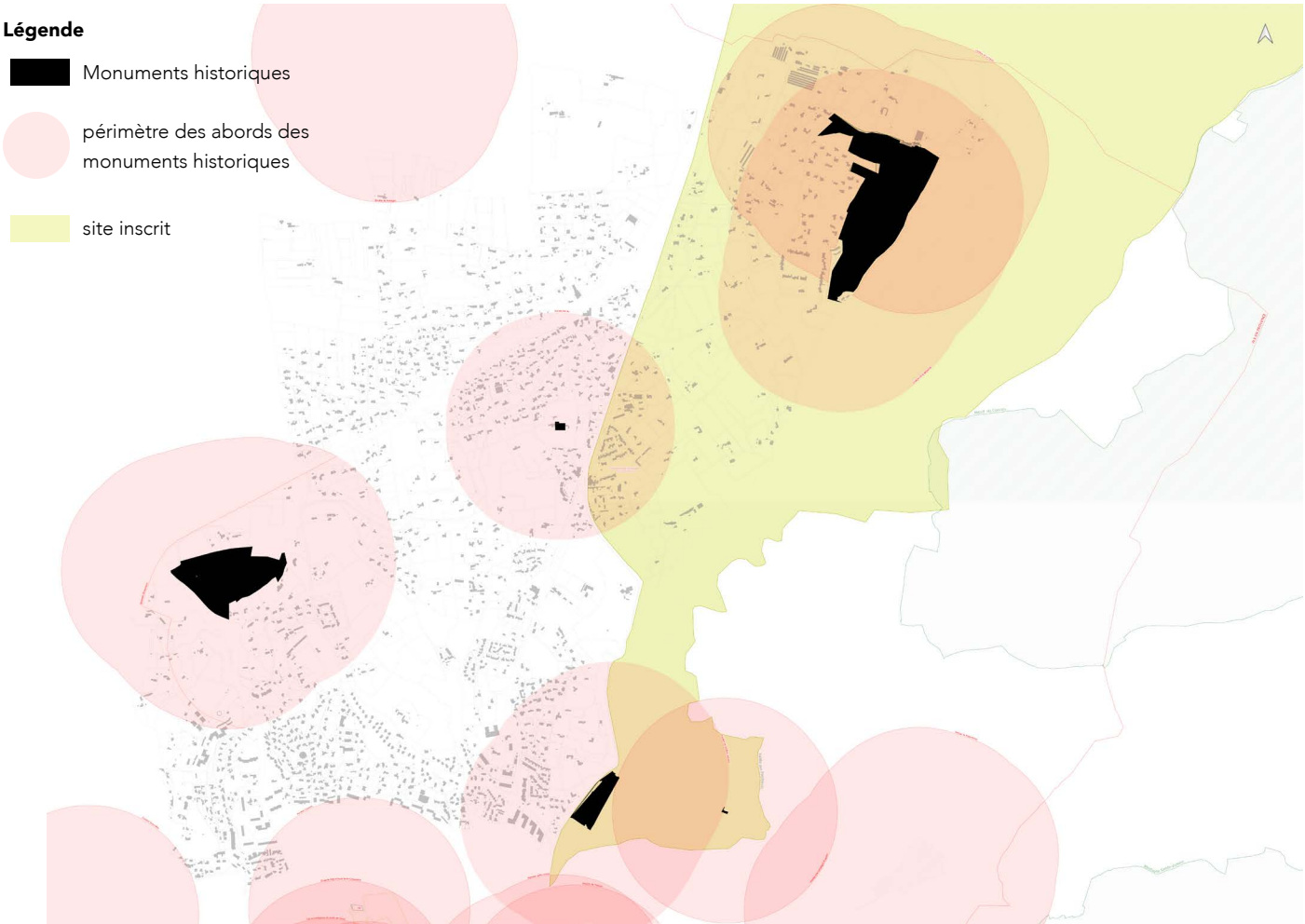
La suppression du SPR, perte de l'identification d'un secteur d'intérêt patrimonial

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

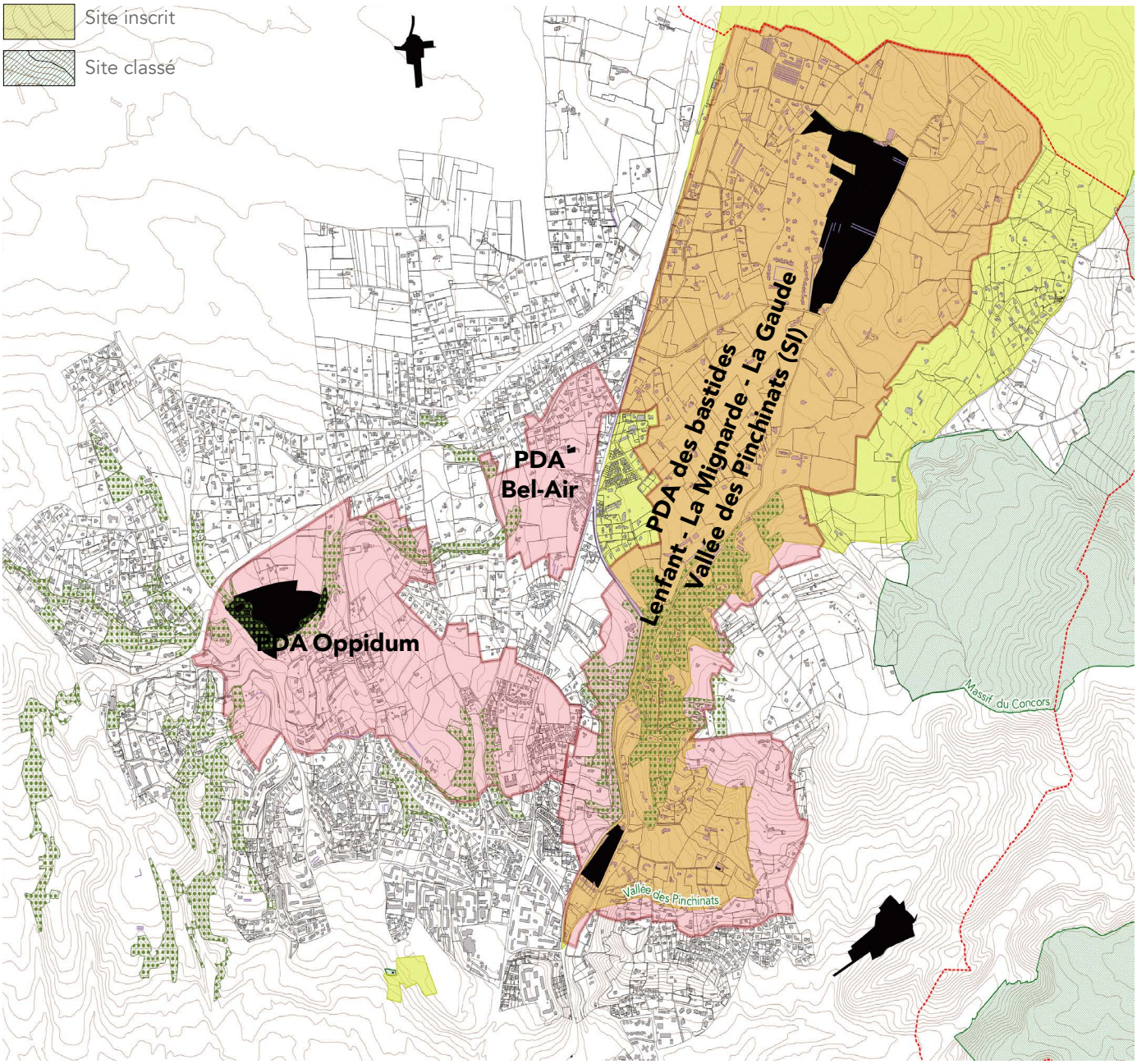


L'élaboration d'éventuels périmètres délimités des abords reposera la question de ce qui fait l'intérêt de ce territoire au regard des monuments historiques. Rappelons que cinq des six monuments historiques dans ou à proximité immédiate de l'aire d'étude sont des bastides. Au-delà de la qualité paysagère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

- **Nécessité 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.

- **Transpositions possibles ou non en PVAP**

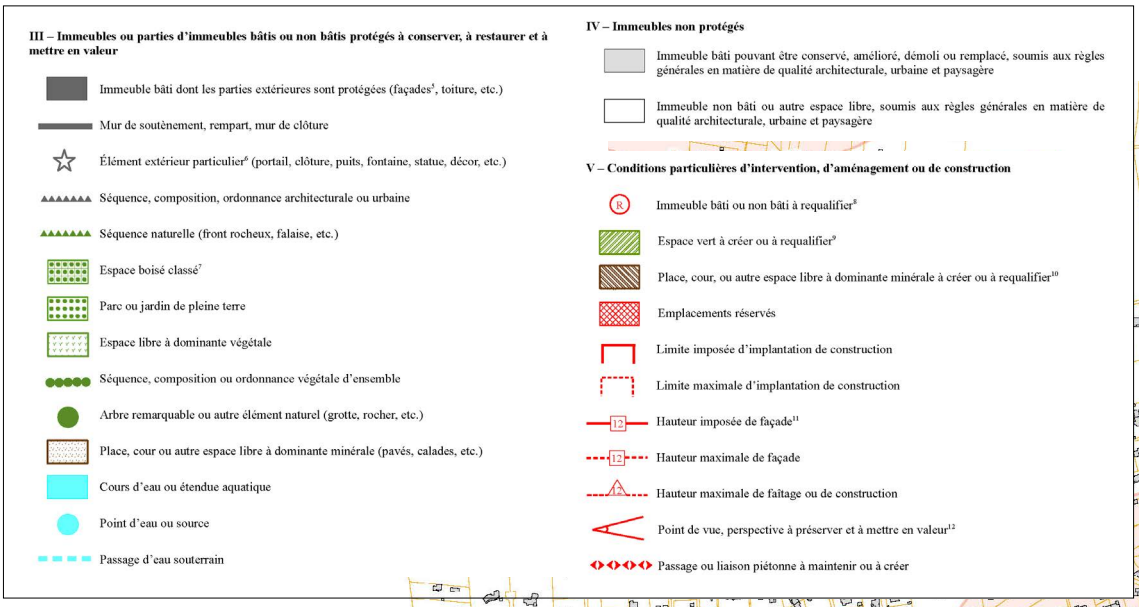
Au regard de l'ananlyse préalable produite dans cette phase de la mission, il est possible de proposer une esquisse de ce que pourrait être le plan réglementaire du futur PVAP, selon la légende nationale. L'étude sur la limite et le contenu des domaines permet de proposer une attribution réglementaire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

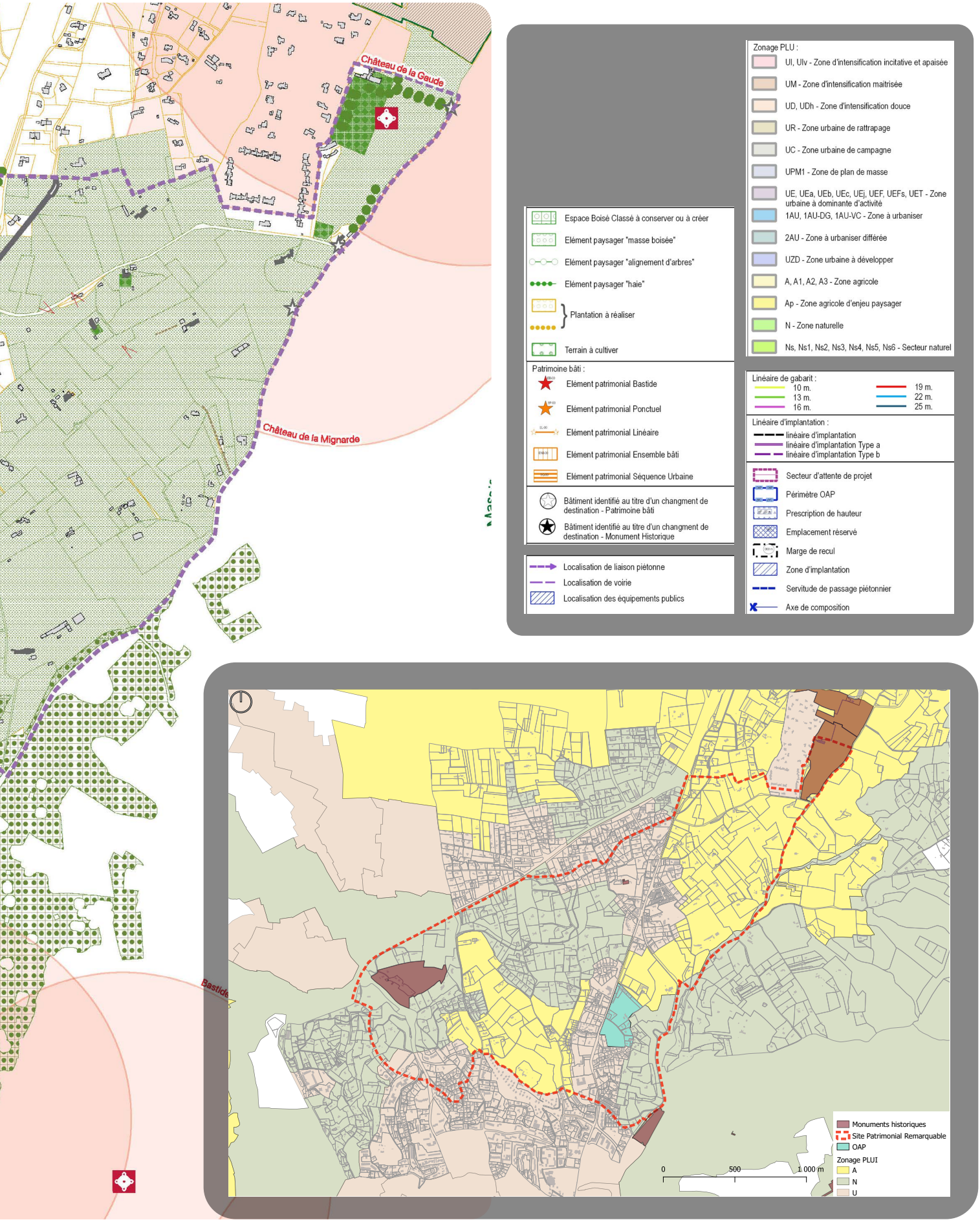
Le fondement de l'outil, le diagnostic donc le rapport de présentation et la justification du périmètre sont à compléter.

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.

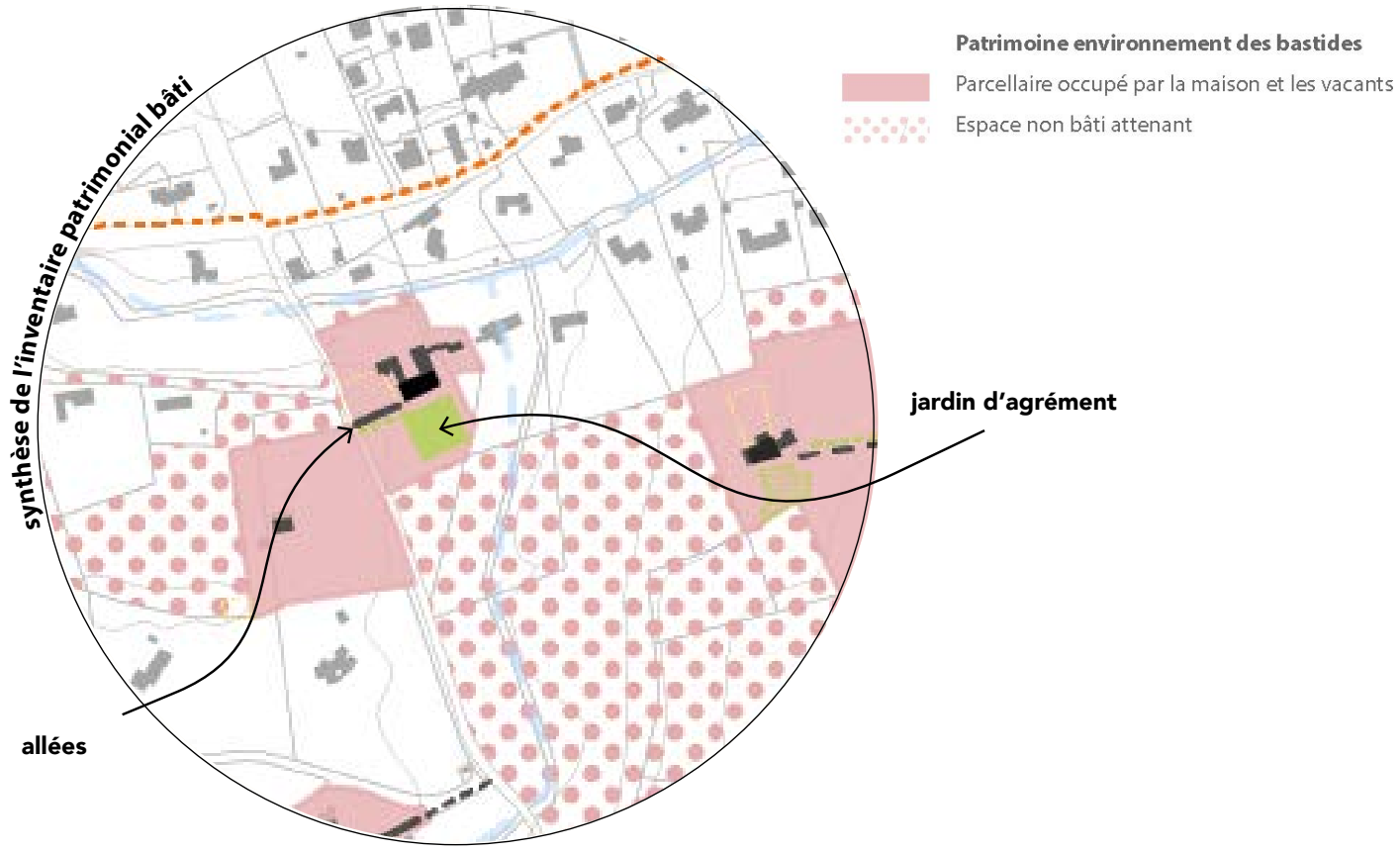
Compte-tenu des caractéristiques du patrimoine à préserver, l'outil PVAP à concevoir devra s'adapter.

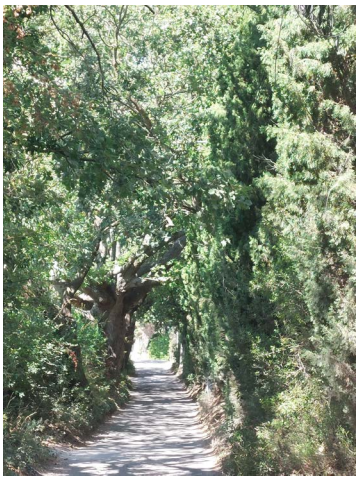
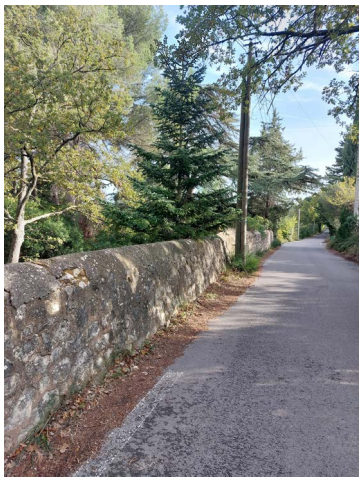
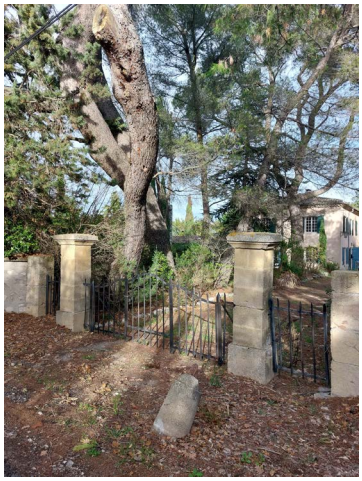

III – Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur
Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades[5], toiture, etc.)
Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
Élément extérieur particulier[6] (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)
Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)
Espace boisé classé[7]
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, démoli 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 requalifier[8]
Espace vert à créer ou à requalifier[9]
Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier[10]
Emplacements réservés
Limite imposée d'implantation de construction
Limite maximale d'implantation de construction
12
Hauteur imposée de façade[11]
12
Hauteur maximale de façade
12
Hauteur maximale de faîtage ou de construction
Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur[12]
Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

Bastide Bel Air
Site patrimonial remarquable
Aix en provence
Oppidum d'Entremont
Pavillon de Lenfant (ancien)
Pavillon Cézanne
e Saint-Mitre


Château de la Gaude
Château de la Mignarde
Bastide
Espace Boisé Classé à conserver ou à créer
Elément paysager "masse boisée"
Elément paysager "alignement d'arbres"
Elément paysager "haie"
Plantation à réaliser
Terrain à cultiver
Patrimoine bâti :
Elément patrimonial Bastide
Elément patrimonial Ponctuel
Elément patrimonial Linéaire
Elément patrimonial Ensemble bâti
Elément patrimonial Séquence Urbaine
Bâtiment identifié au titre d'un changment de destination - Patrimoine bâti
Bâtiment identifié au titre d'un changment de destination - Monument Historique
Localisation de liaison piétonne
Localisation de voirie
Localisation des équipements publics
Zonage PLU :
UI, UIv - Zone d'intensification incitative et apaisée
UM - Zone d'intensification maitrisée
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
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
Monuments historiques
Site Patrimonial Remarquable
OAP
Zonage PLUI
A
N
U
0
500
1 000 m

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





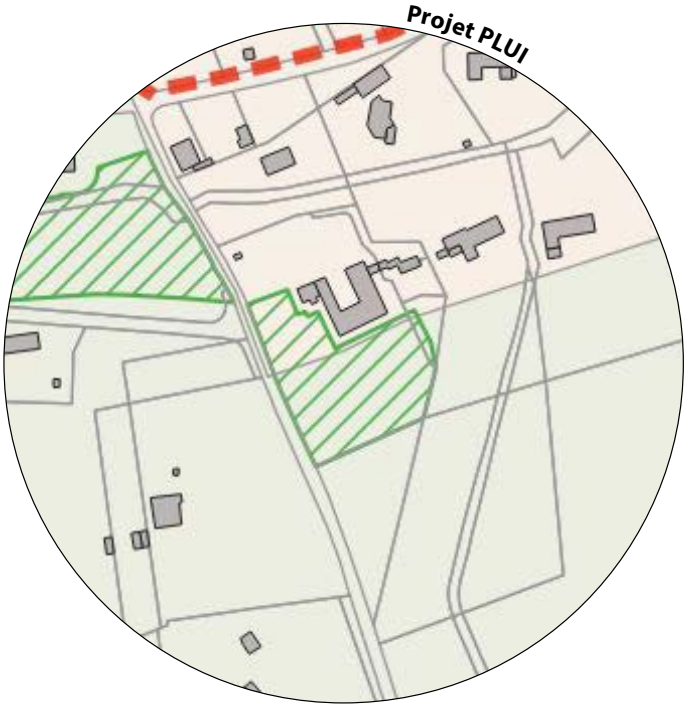
SECTEUR BANON - Domaine Gespier et bastides des Arcades - PLUi vs PVAP

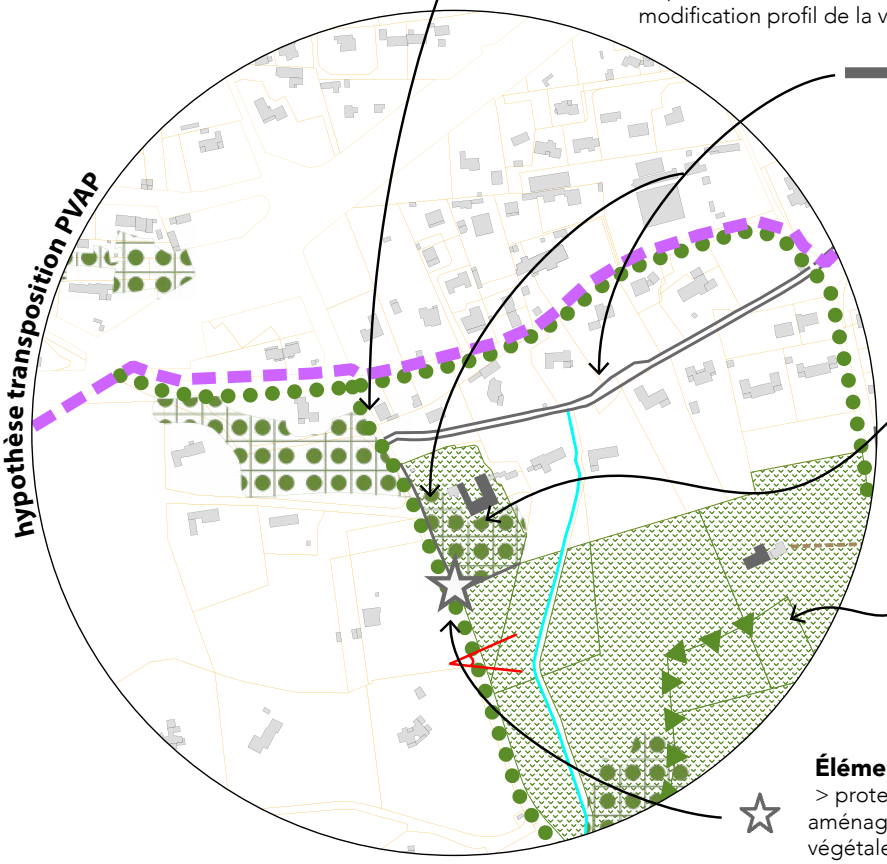


Zone U

Zone N

EBC





Séquence, composition ou ordonnancement végétal d'ensemble > protection de la composition végétale sur une séquence : aligement d'arbre, ici par extension des acôtements 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).

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

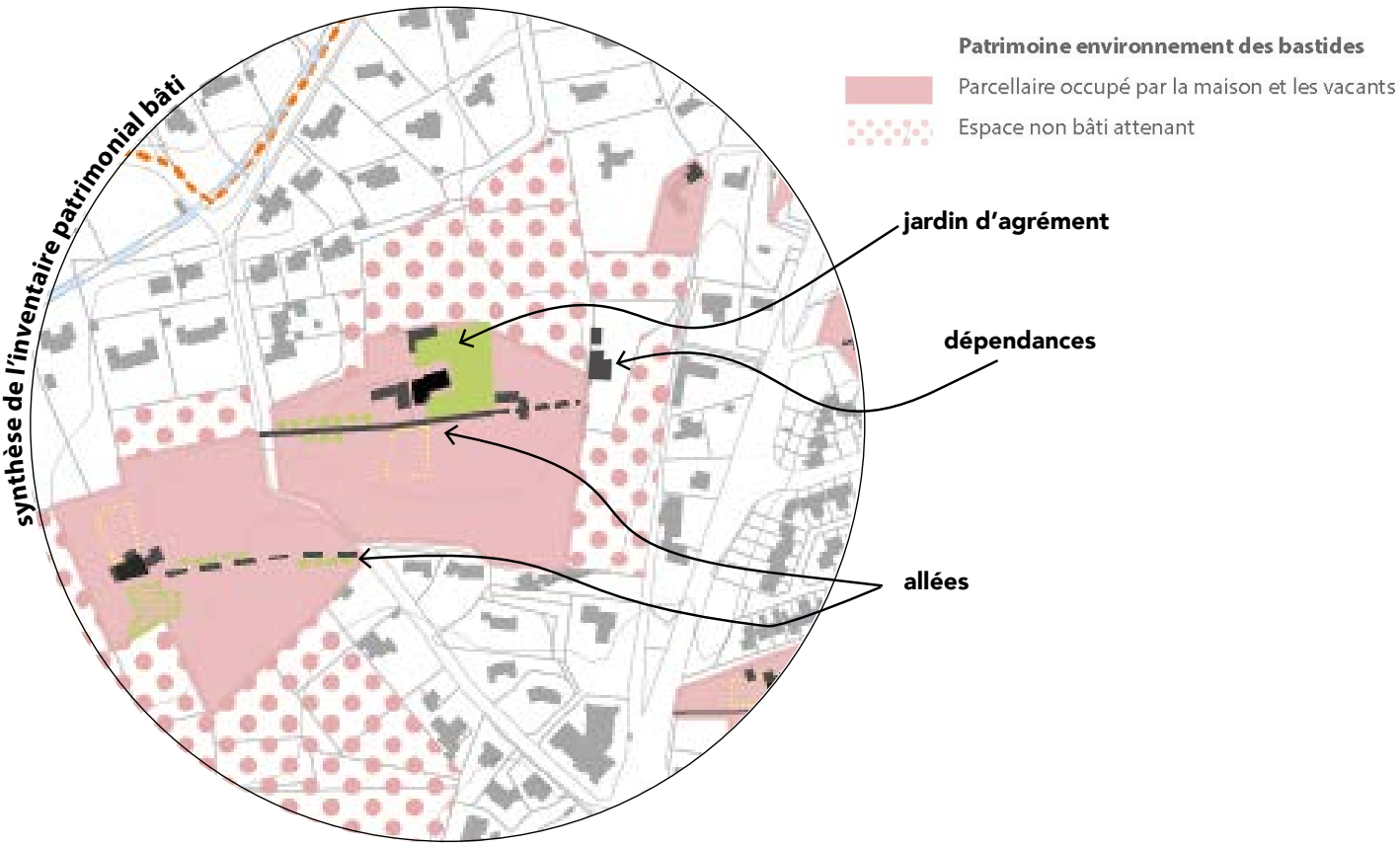
Espace libre à dominante végétale
> protection de l'espace libre + condition sur les aménagements et les revêtements de surface + palette végétale

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

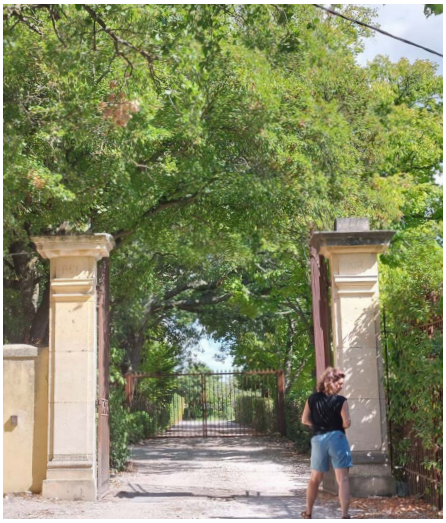
Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

Cours d'eau ou étendue aquatique

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













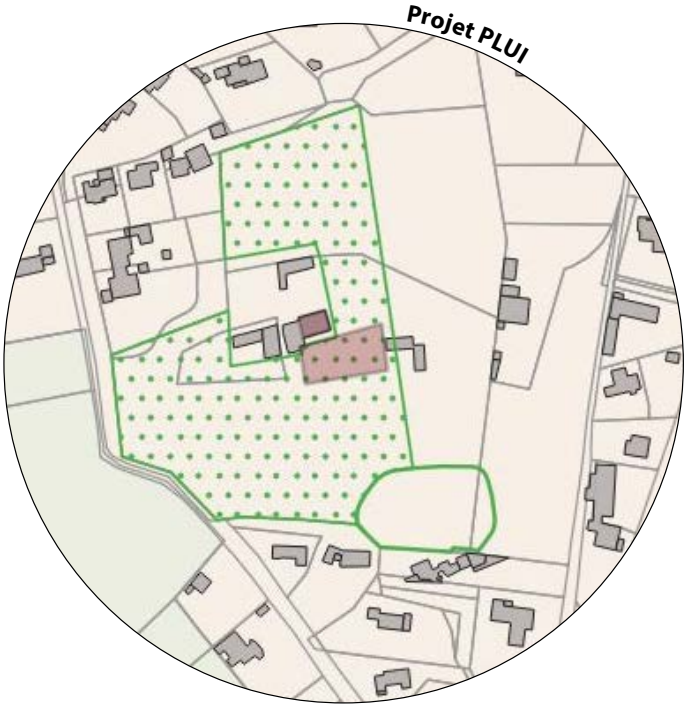
SECTEUR BANON - Bastide Bel Air (MH) - PLUi vs PVAP



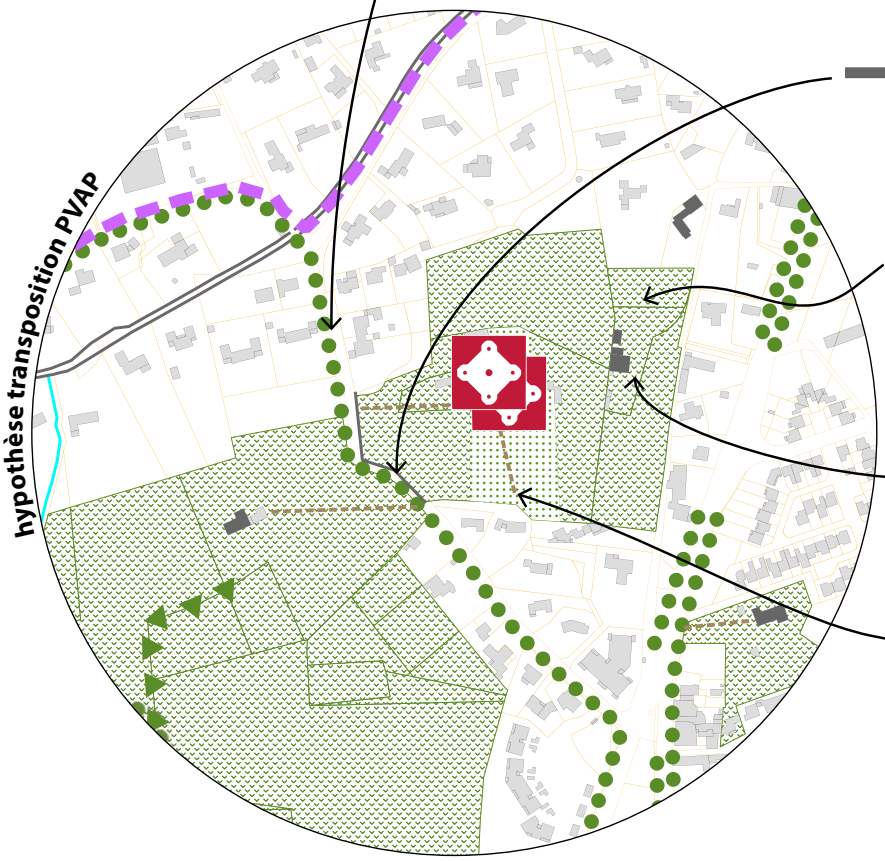
Zone U

Zone N

EVP



Séquence, composition ou ordonnancement végétal d'ensemble > protection de la composition végétale sur une séquence : aligement d'arbre, ici par extension des acôtements 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

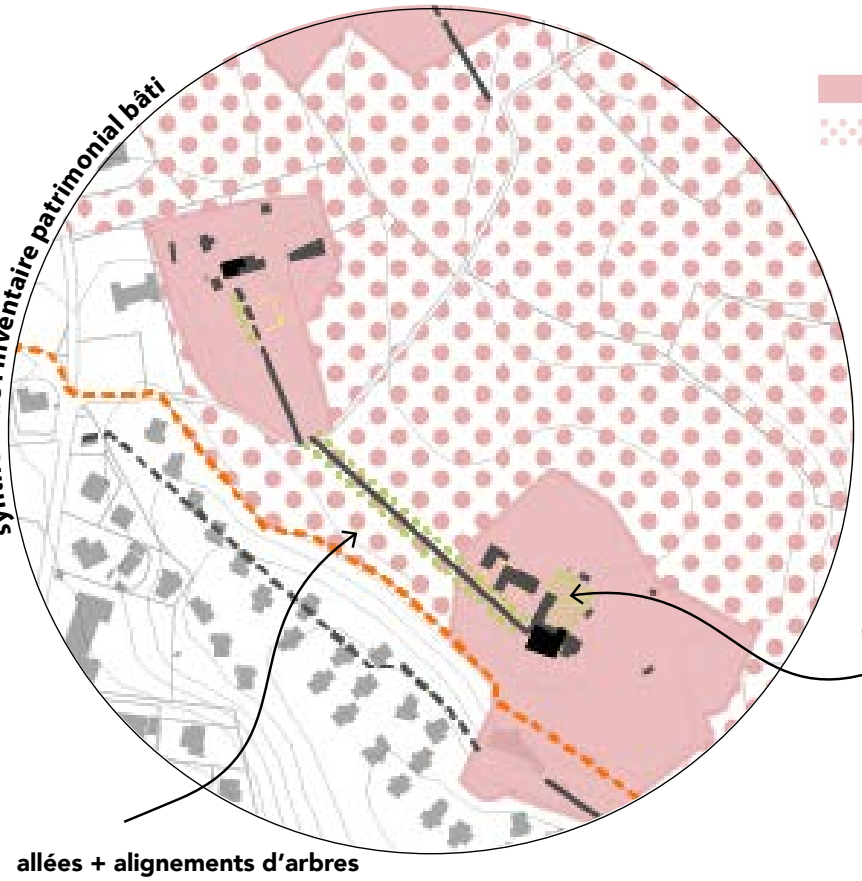
Parc ou jardin de pleine terre
> protection de la destination et des éléments de composition des jardins : terrasse, murs, puits, statue, bassin, etc.

Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

Cours d'eau ou étendue aquatique

SECTEUR MAZENOD

synthèse de l'inventaire patrimonial bâti

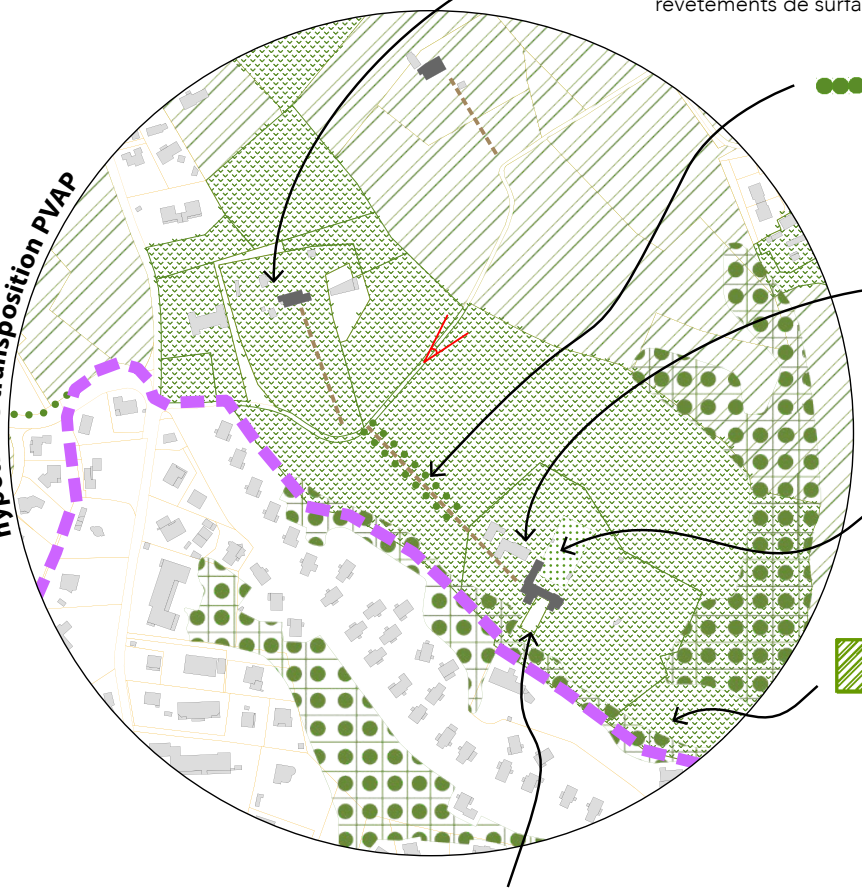


Patrimoine environnement des bastides

Parcellaire occupé par la maison et les vacants

Espace non bâti attenant

hypothèse transposition PVAP



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. + préconnisations 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. + préconnisations pour les aménagements nouveaux.

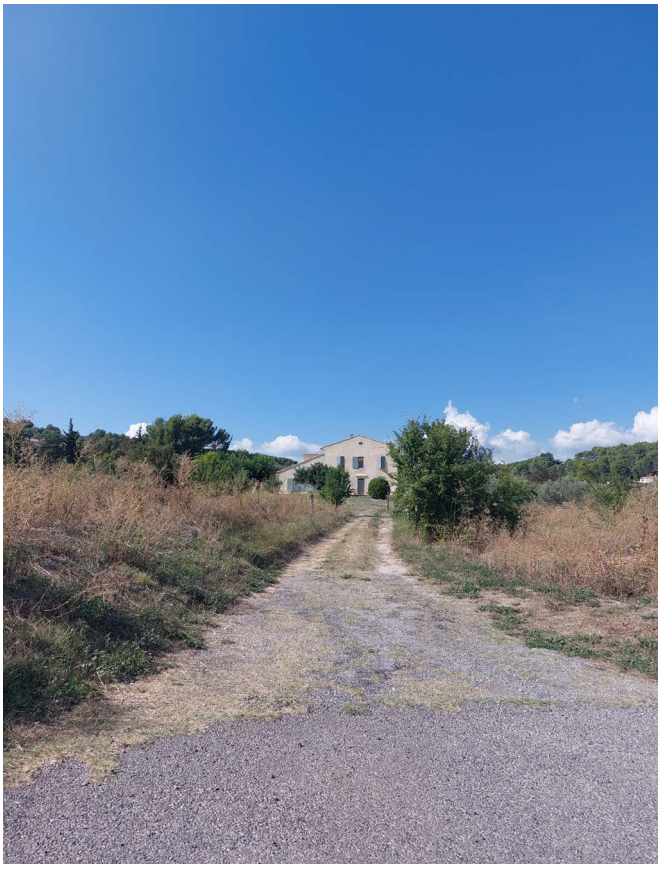
Espace boisé classé[7]

Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur[12]











- **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.

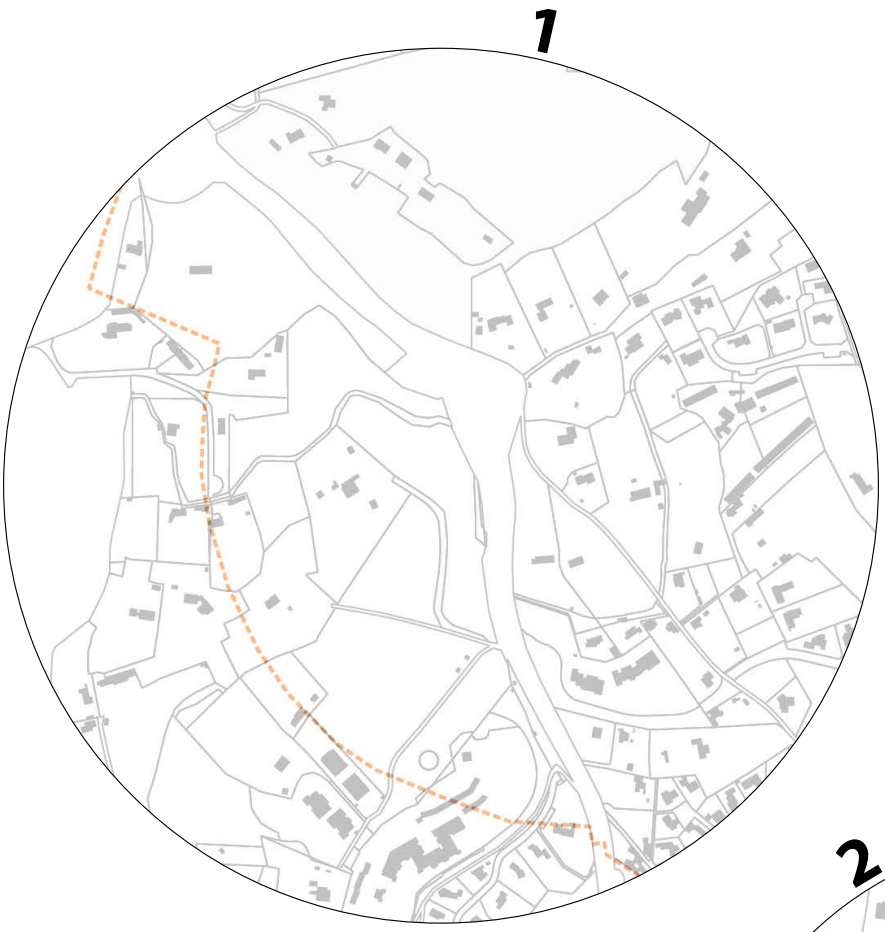
Il forme un espace de transition avec :

- 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

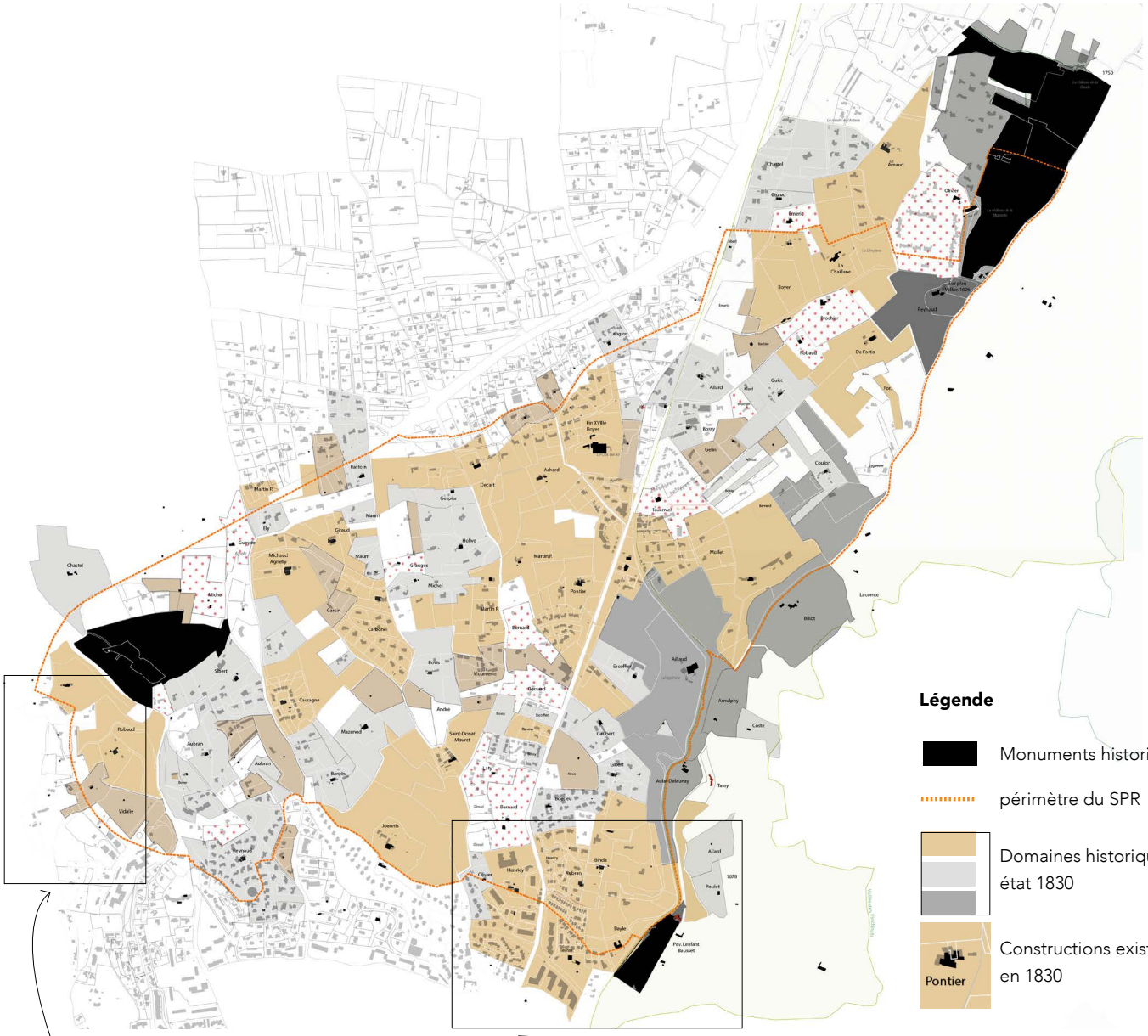


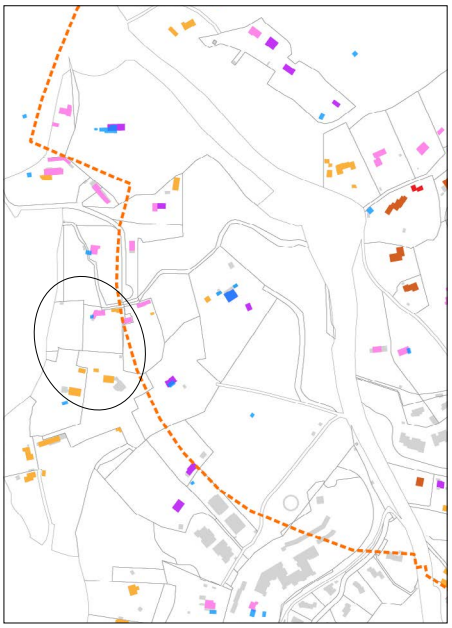

1

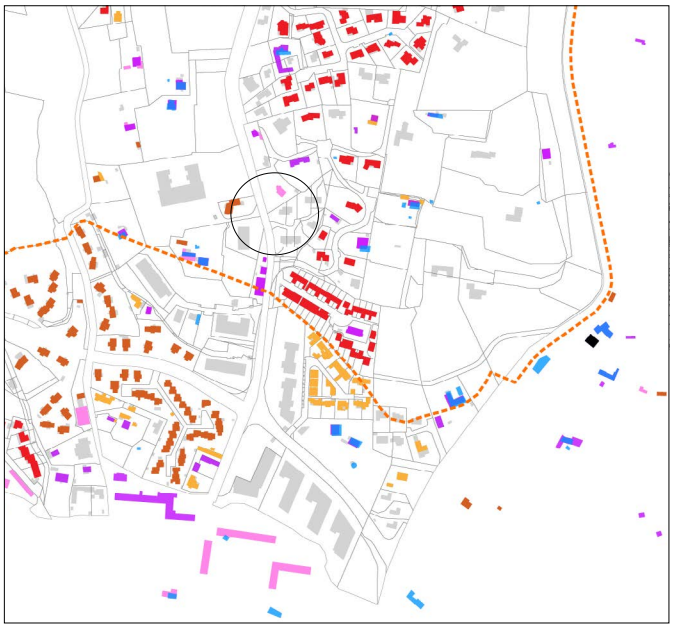

2


3

La pertinence du périmètre au regard des domaines historiques



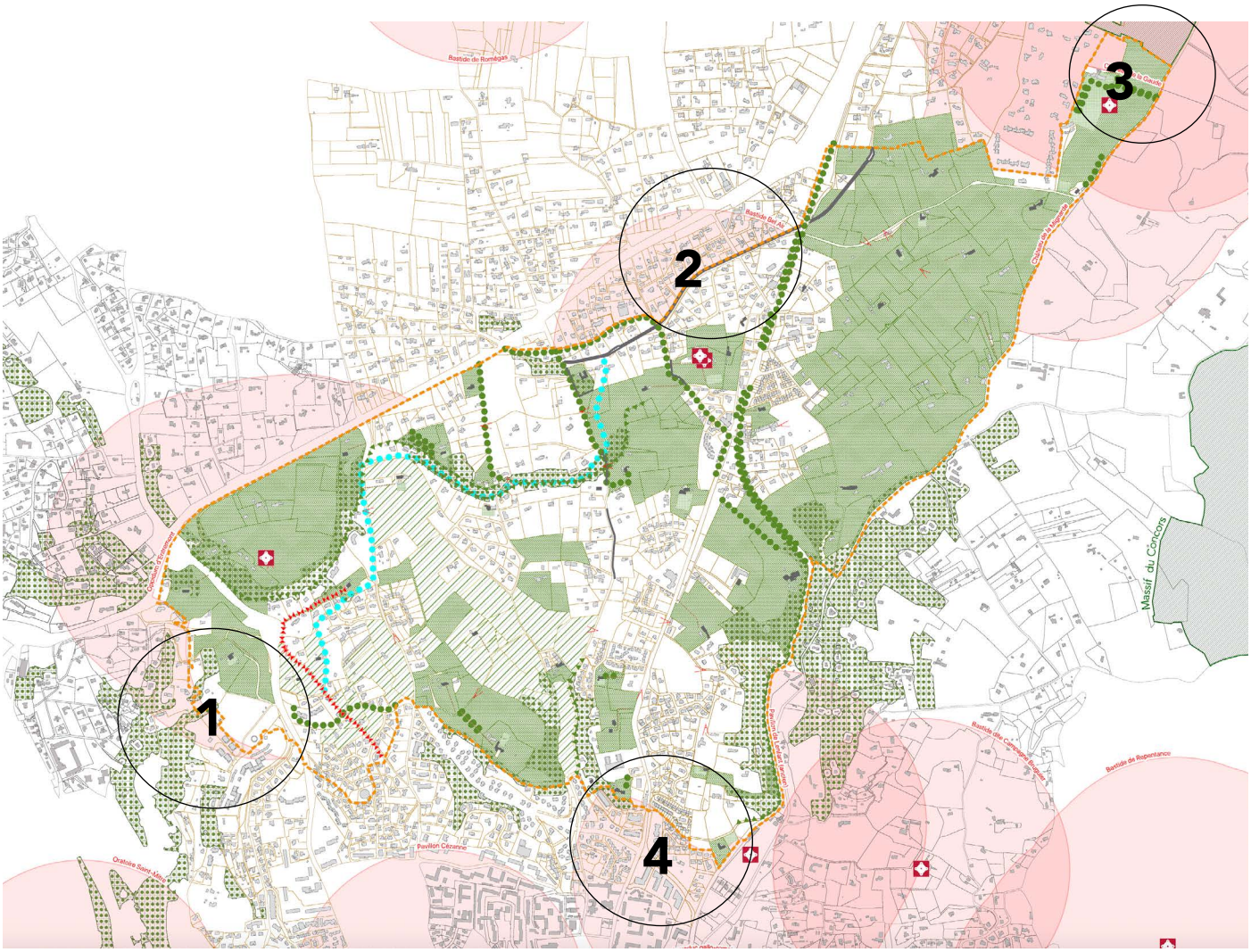




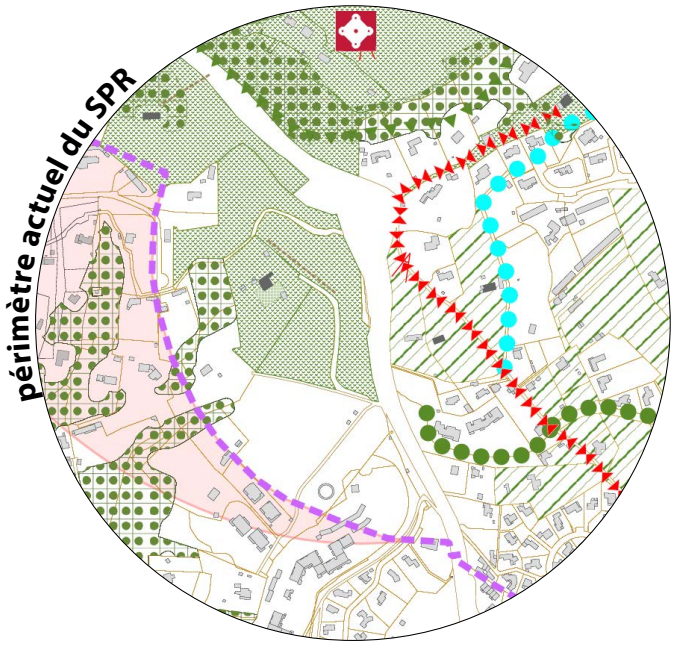
État 1990 - 2000
Chronologie relative sur fond de plan réglementaire de la ZPPAUP

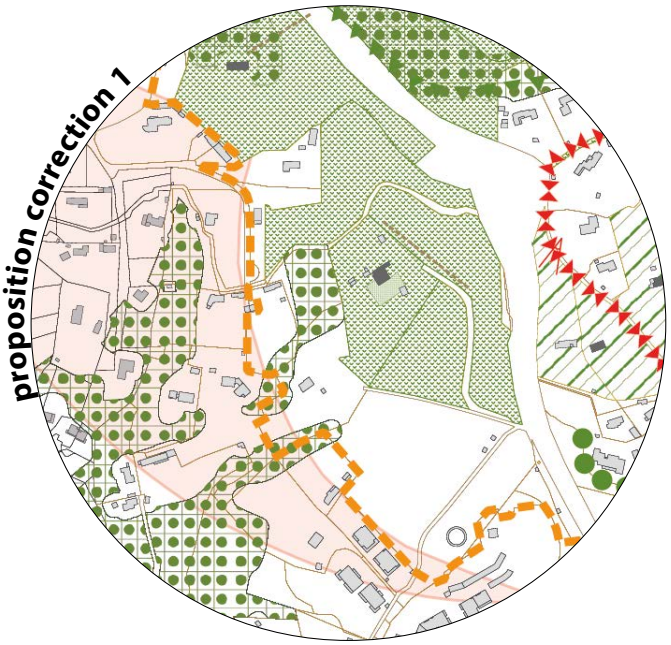
Cassini 1779
Maison Ferme
Napoléonien 1828
Domaine 1828
1949-50 vue aérienne
1960-70 vue aérienne 1965
1970-80 vue aérienne 1975
1980-90 vue aérienne 1989
1990-2000 cadastre 1998

Proposition de correction des erreurs matérielles du périmètre actuel du SPR

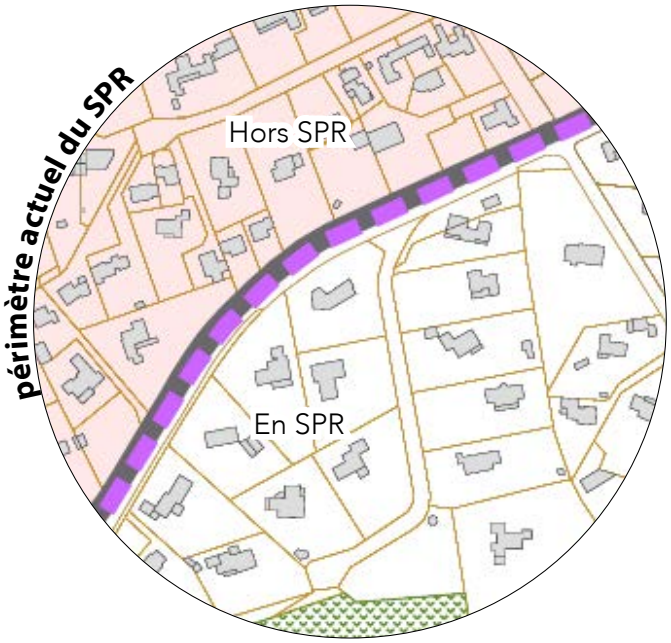


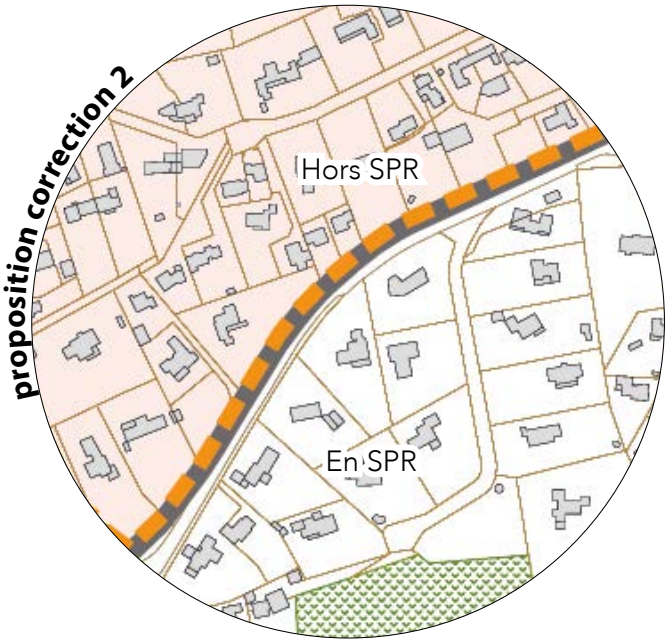
1 . Faire correspondre le périmètre aux limites parcellaires



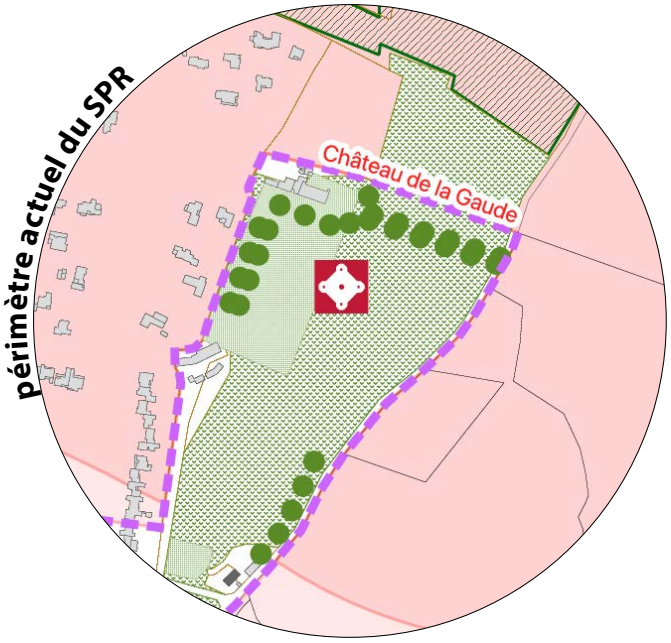


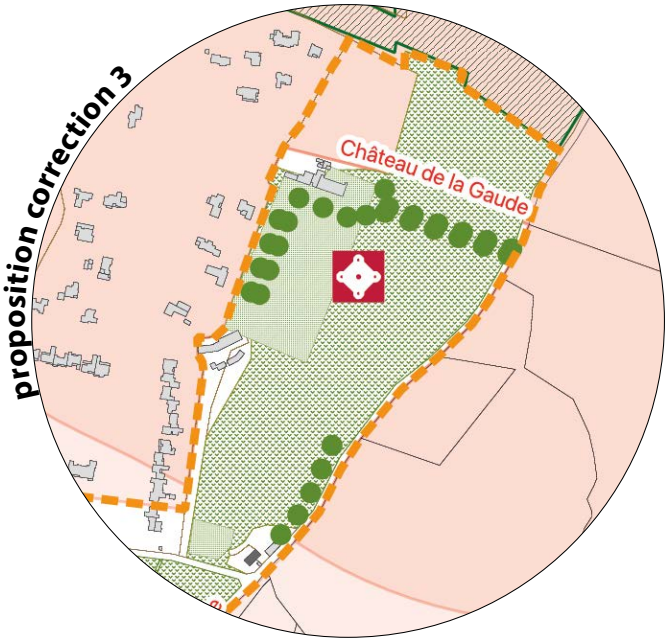
2 . Intégrer l'ensemble de l'aqueduc dans le périmètre



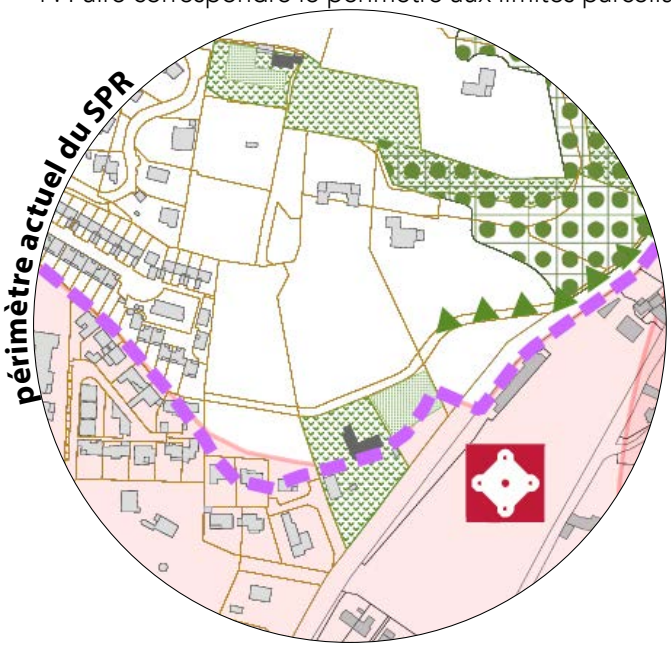


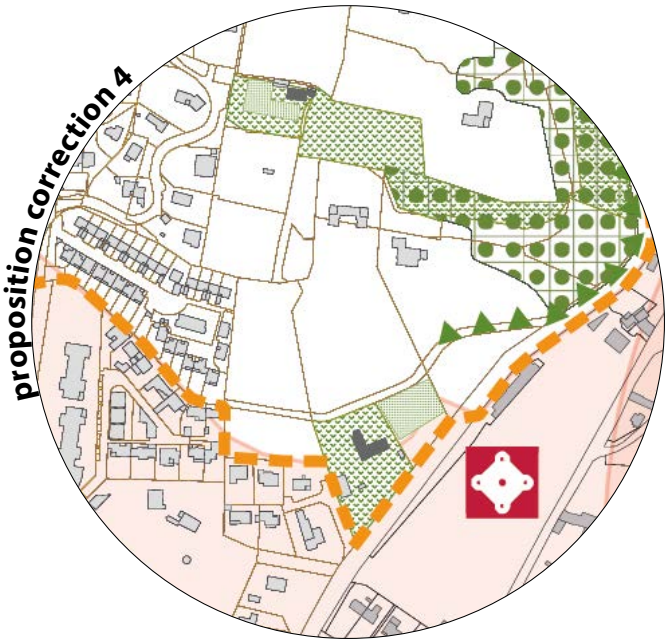
3 . Faire correspondre le périmètre aux limites parcellaires



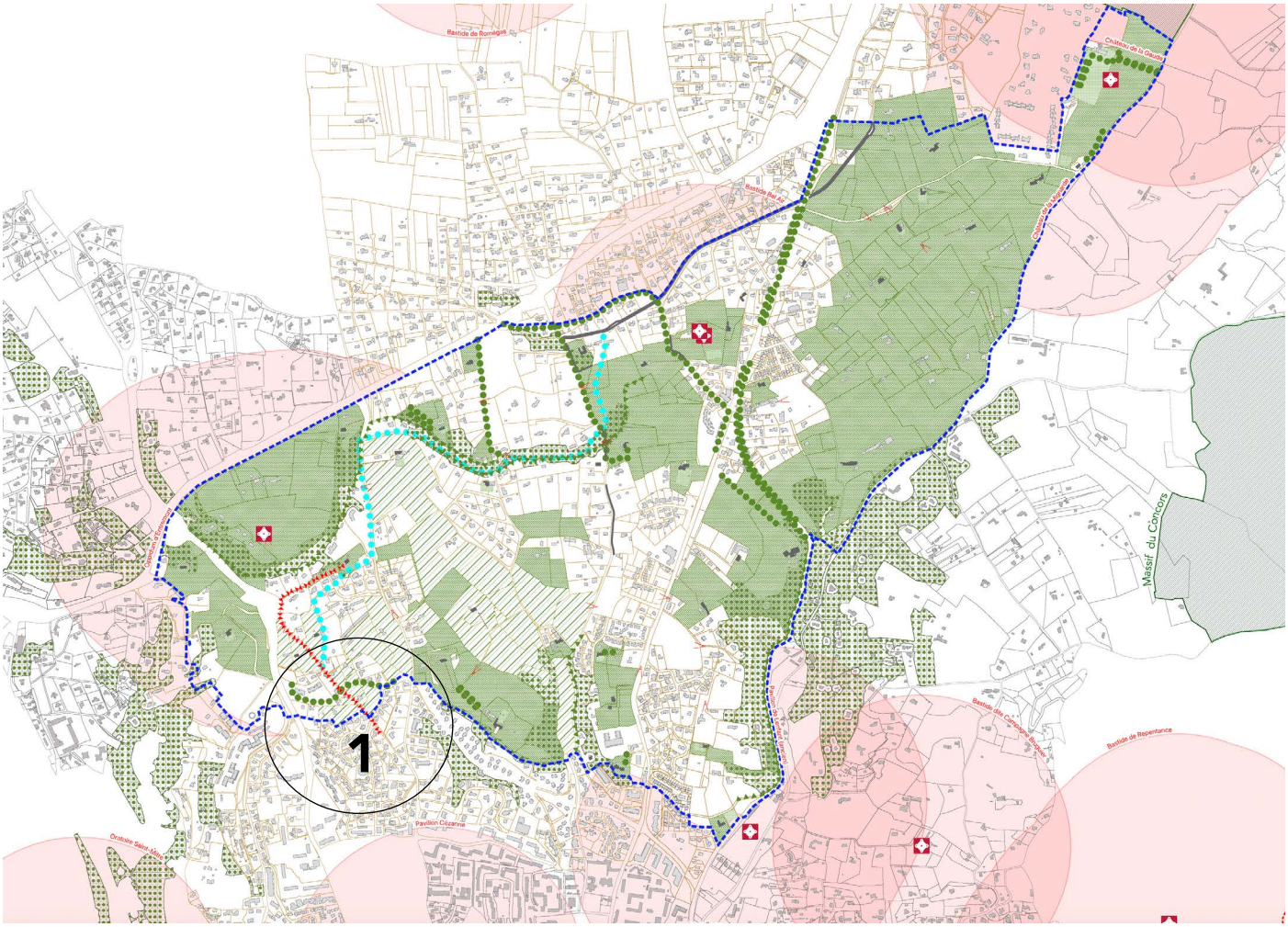


4 . Faire correspondre le périmètre aux limites parcellaires

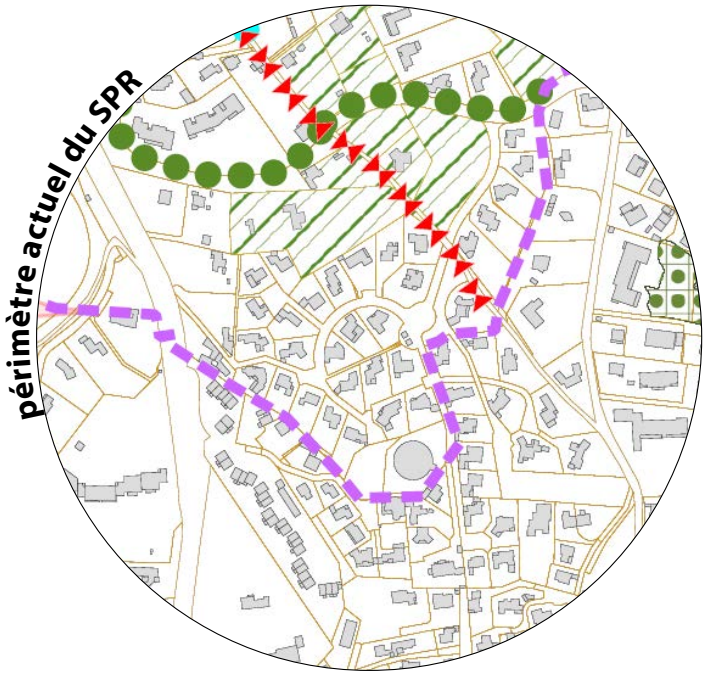


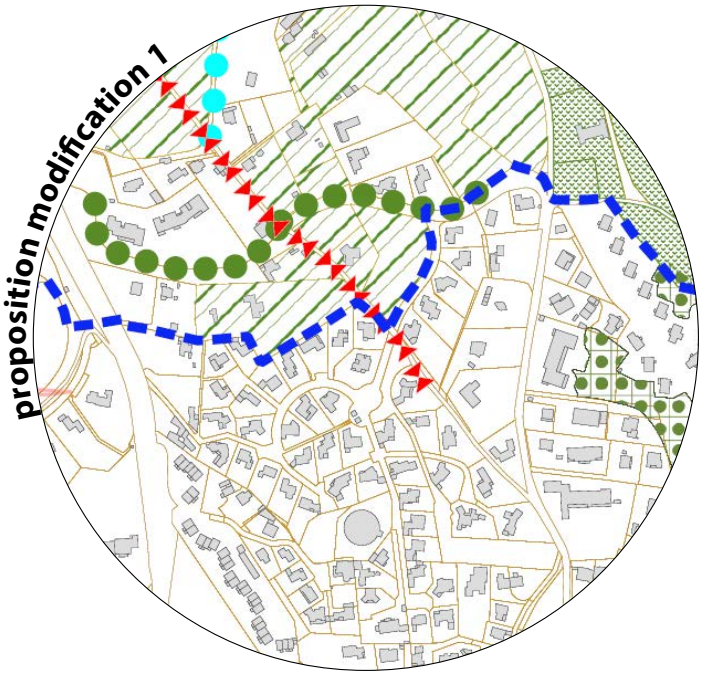


Proposition de modifications du périmètre actuel du SPR



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 régalien (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.

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
PVAP ENTREMONT SAINT DONAT
ANNEXE 1 – DIAGNOSTIC-CARNET GRAPHIQUE

PVAP approuvé le 15 décembre 2025

Patrimoine architectural
Patrimoine paysager
Synthèse

Patrimoine en présence

Typologie, inventaire & évaluation

État des lieux

Architecture

Paysage

Synthèse

3 Repérage initial : Patrimoine architectural et paysager

5 Type 01 : Patrimoine génie civil et ouvrages hydrauliques
_ Définition du type 01
_ Inventaire type 01

7 Type 02 : Patrimoine d'activités artisanales et industrielles
_ Définition du type 02
_ Inventaire type 02

9 Type 03 : Architecture religieuse et commémorative
_ Définition du Type 03
_ Inventaire type 03

11 Type 04 : Architecture civile
_ 11. Formes urbaines
_ 12. Catégories d'intérêt patrimonial
_ 13. Définition du type 04A
_ 14. Définition du type 04B
_ 15. Valeur historique
_ 16. Valeur d'ensemble
_ 17. Valeur mémorielle

18 Type 04a : Architecture civile à caractère noble & bourgeois
_ Inventaire type 04A
_ 1ère évaluation patrimoniale type 04A

22 Type 04b : Architecture civile à caractère rural
_ Inventaire type 04B
_ 1ère évaluation patrimoniale type 04B

27 Synthèse patrimoine architectural
_ Vue d'ensemble du corpus
_ Évaluation du corpus

30 Servitudes patrimoniales existantes

31 Les composantes paysagères

33 Les structures et unités paysagères d'après le PLU

34 Type 01 : Patrimoine paysager culturel cézannien
_ Définition du type 01
_ Inventaire type 01

36 Type 02 : Patrimoine Grand paysage

39 Type 03 : Patrimoine paysager de la campagne aixoise

40 Synthèse patrimoine paysager

41 Synthèse générale : Patrimoine paysager et architectural

REPÉRAGE INITIAL

Patrimoine architectural et paysager

Sites

- **Site classé Massif du Concors**
- **Site inscrit des Pinchinats 1969**
- **Site patrimonial remarquable d'Entremont**
- **Zone non constructible, hors destination agricole**
- **Zone non constructible**

Patrimoine bâti

Patrimoine au titre des Monuments historiques

- classés
- classés partiellement
- inscrit
- inscrit partiellement
- classé inscrit partiellement
- Abords des monuments historiques

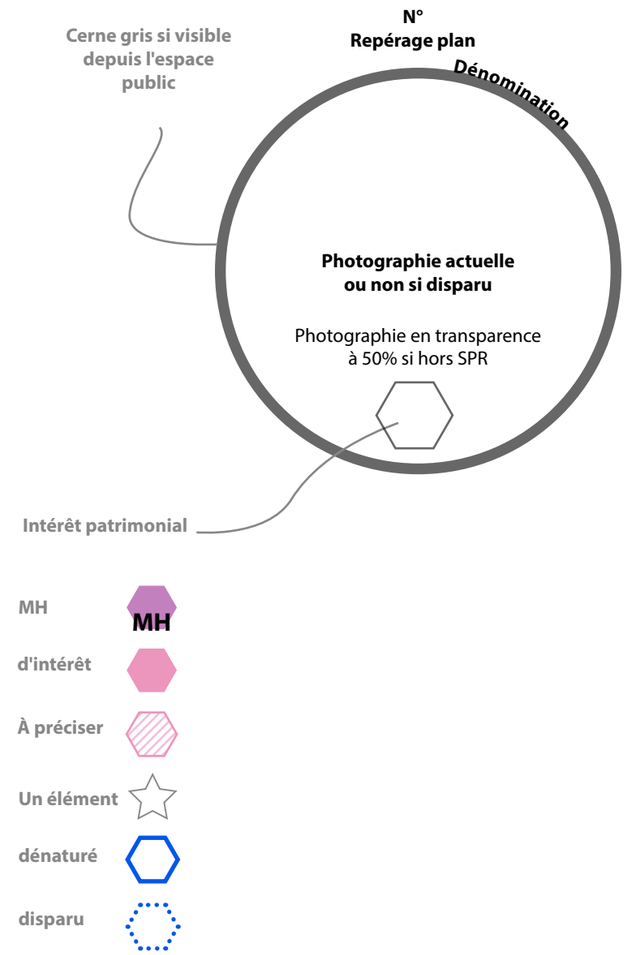
Patrimoine recensé au titre de l'article 151.19

- Repérage au PLU actuel
- Repérage complémentaire PLUi en cours
- _ Bastides, maisons, fermes...
- _ Petit patrimoine

Patrimoine végétal

- EBC
- EVP
- Alignement d'arbres
- Haies
- Arbre remarquable
- Aqueduc

- Topographie
- Bâti actuel (sections cadastrales comprises dans le SPR)



Patrimoine architectural

DÉFINITION DU TYPE 01

Patrimoine génie civil & ouvrages hydrauliques

Depuis l'époque romaine un réseau d'aqueducs captait l'eau des sources et ruisseaux pour alimenter la cité avec des problématiques d'irrégularité.Au XVe siècle l'eau doit répondre à deux nouveaux usages : alimenter les mouliniers 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, 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 de la Rose, avec le boisement des paysages et le tissu résidentiel qui a en partie englobé l'aqueduc, l'ampleur du monument est moins largement perçue, même si les arcades confèrent une grande singularité au chemin de la Rose.

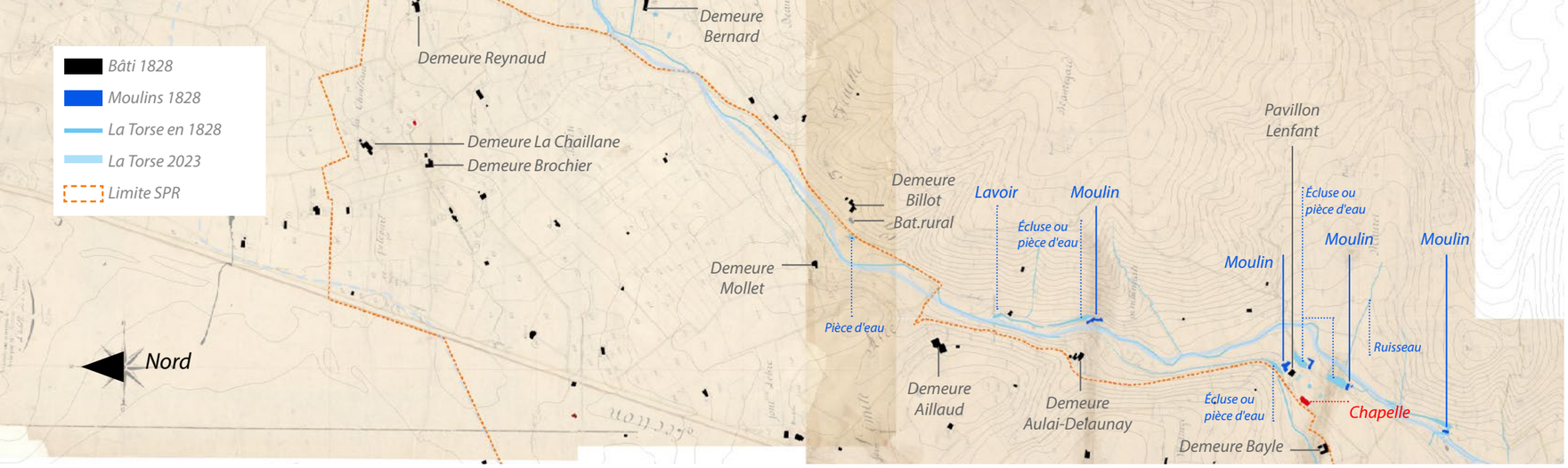
Le canal de dérivation qui se prolonge plus au sud et l'aqueduc ne sont plus en usage mais témoignent de l'ingénierie hydraulique nécessaire à l'alimentation d'une campagne aixoise axée sur la polyculture avant son déclin.

Les critères d'évaluation

_ État général de conservation

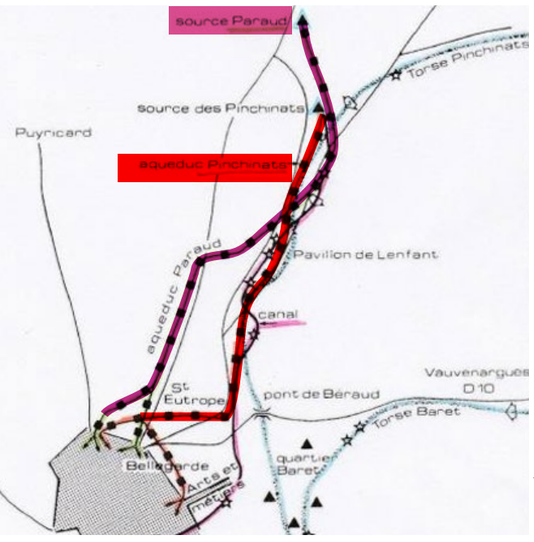
_ Implantation géographique particulière

_ Qualité de la construction, valeur technique de l'ouvrage



Sources *: Extrait cadastre Napoléonien, 1828, Section D, feuilles 2 & 3, AD13. La vallée des Pinchinats depuis le pavillon Lenfant à Tournon, le nord est à gauche.*

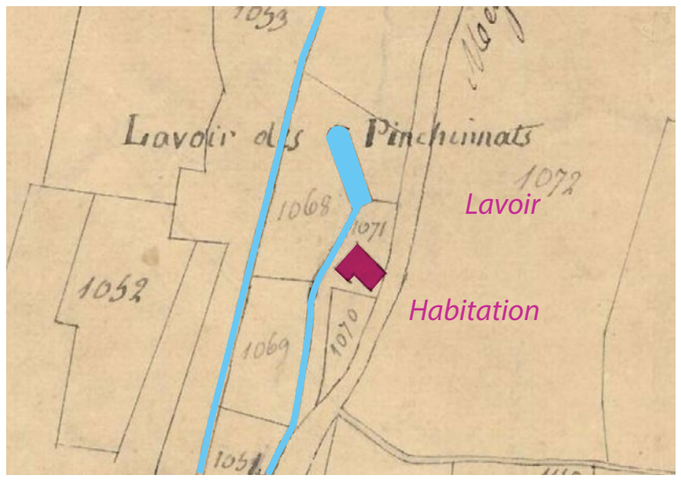
XVIIIe siècle





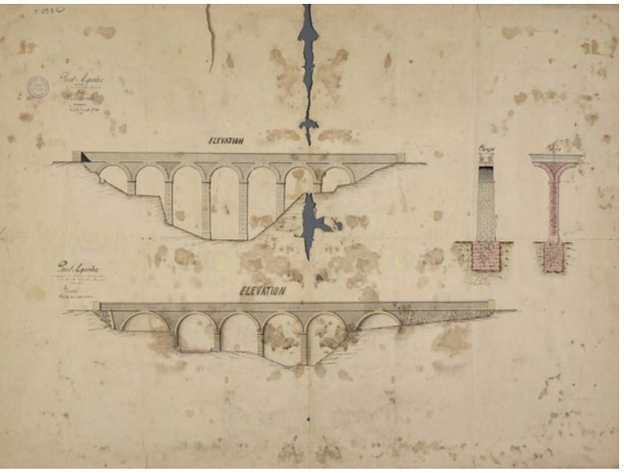
▲ **Sources** *: carte postale ancienne, archives municipales Aix-en-Porovence. L'aqueduc du XVIIIè s. franchissant le ruisseau des Pinchinats, en limite aval du secteur SPR, aujourd'hui en partie déconstruit.*

◀ **Sources** *: Cartes des sources, aqueducs et canaux, L'eau et ses enjeux dans la campagne aixoise, M.-C. AMOURETTI, H. AMOURIC, G. COMET, 1983 LES PINCHINATS.*

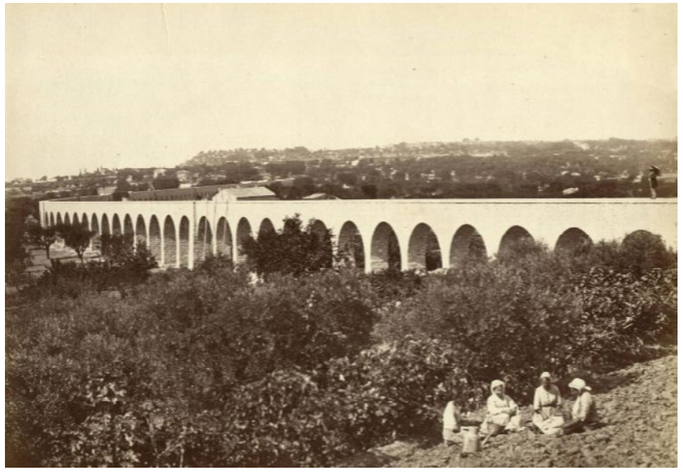


Sources *: Extrait cadastre Napoléonien, 1828, Section D, parcelle n°822, AD13.*

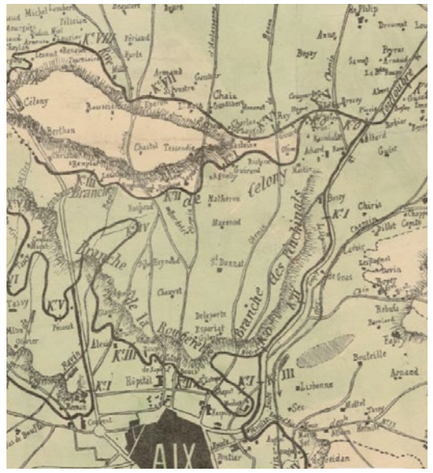
XIXe siècle



Sources *: Projet de pont aqueduc des Pinchinats, (ing. P.Gay), 1860, Cote 1 Fi 2982, AD13.fr*



Sources *: Branche Nord du Pont-aqueduc de Calèche, cliché Gondran, vers 1878, Bibliothèque Méjane.fr*

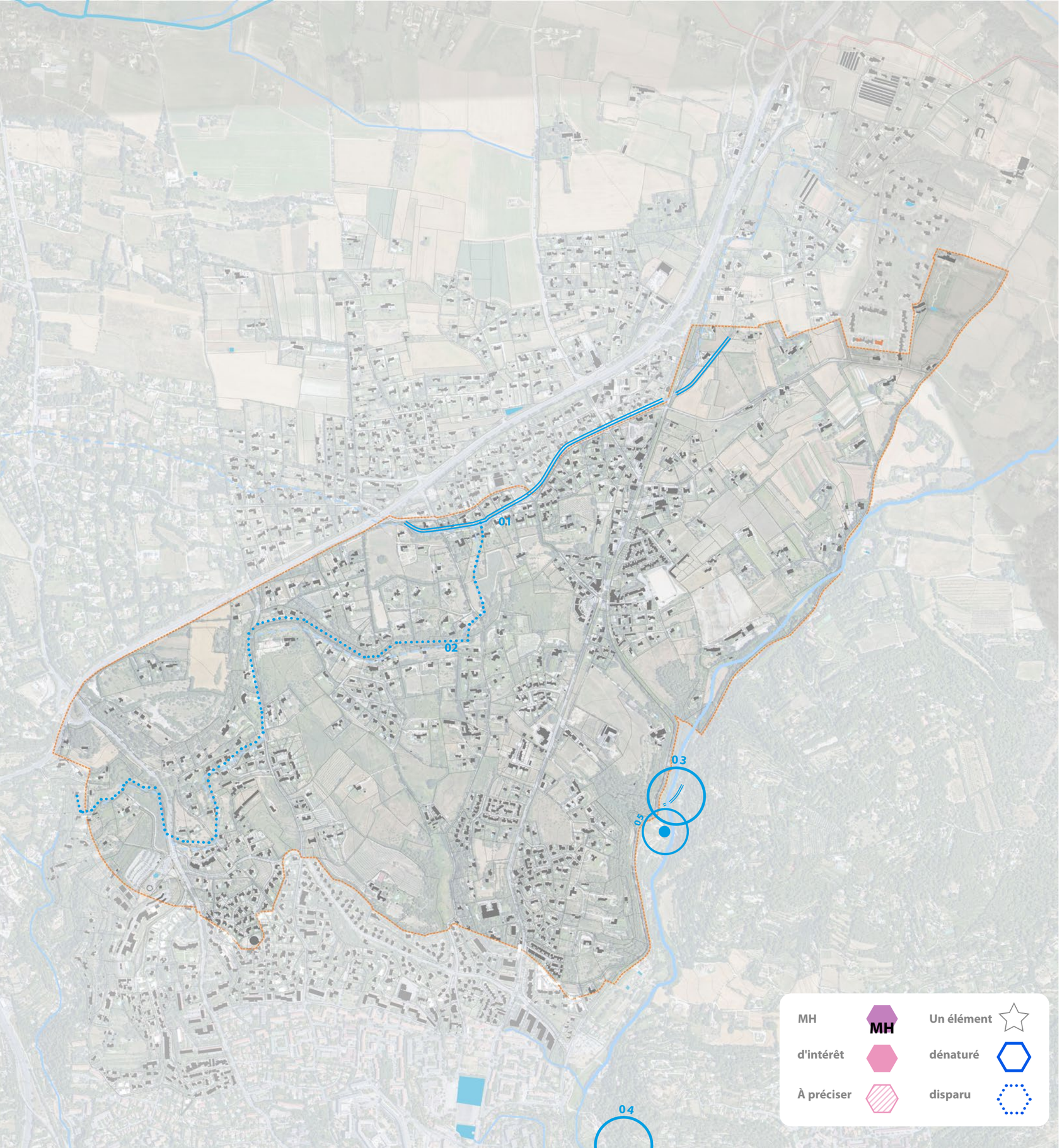


Sources *: Extrait plan du Canal du Verdon, plan de territoire de la commune d'Aix, de Tournadre, 18XX, gallica.fr*

INVENTAIRE TYPE 01

Patrimoine génie civil et ouvrages hydrauliques

- Aqueducs et canal de dérivation
- Lavoir : des Pinchinats disparu ?
- Écluses et pièces d'eau : 1 au Pavillon Lenfant, 1 Tassy



01 Aqueduc Calèche 1877



02 Canal de dérivation



03 Aqueduc Paraud 1755



04 Pont Aqueduc des Pinchinats



03 Aqueduc Paraud actuel?

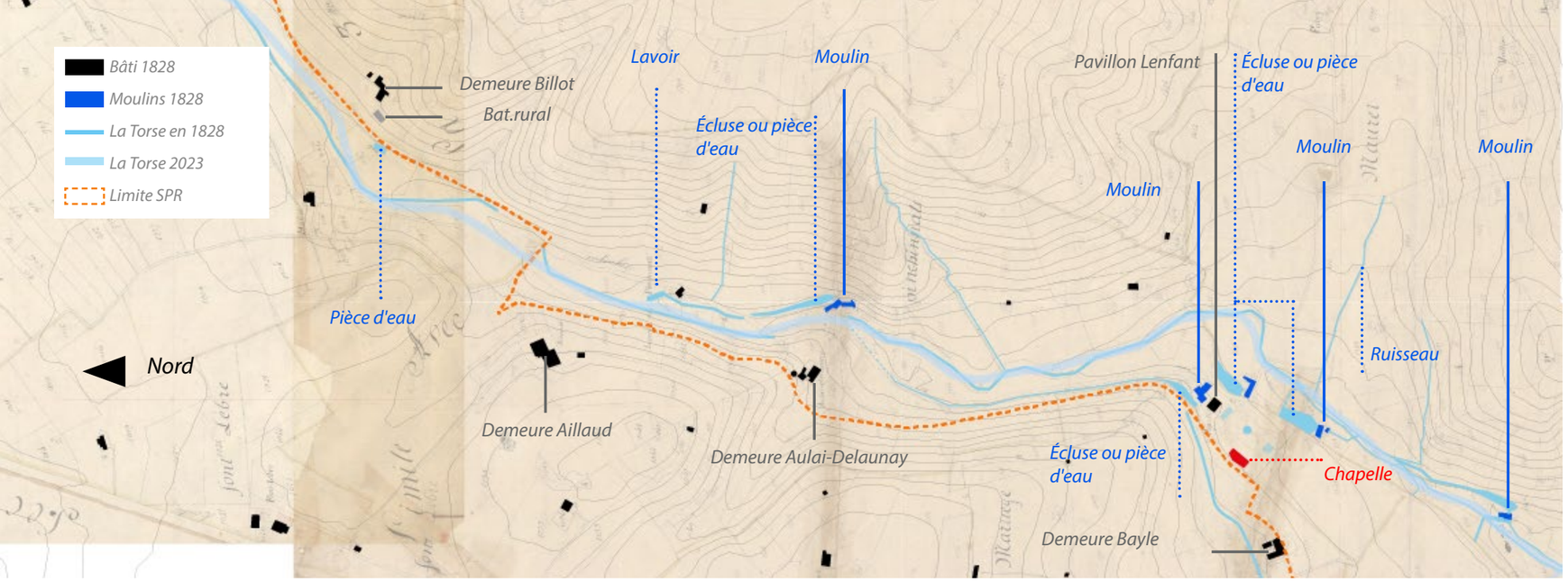


05 Lavoir des Pinchinats

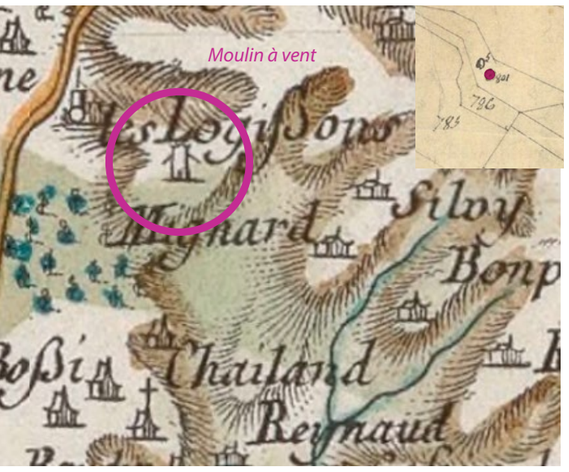


DÉFINITION DU TYPE 02

Patrimoine d'activités artisanales et industrielles



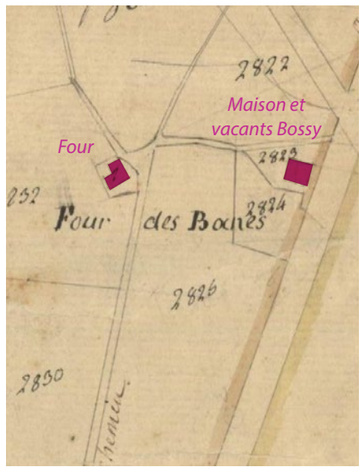
Sources : *Extrait cadastre Napoléonien, 1828, Section D, feuilles 2 & 3, AD13. Le début de la vallée des Pinchinats depuis le pavillon Lenfant à la demeure Billot, le nord est à gauche.*



Sources : *Mention du moulin à vent près du hameau des Logissons, extrait carte Cassini, 1779, gallica.fr. Parcelle N°801, cadastre Napoléonien, Moulin à vent, propriété Aude.*



Sources : *Extrait cadastre Napoléonien, 1828, Section D, parcelle n°651, AD13. Mention four, maison et vacants, propriété Rey.*



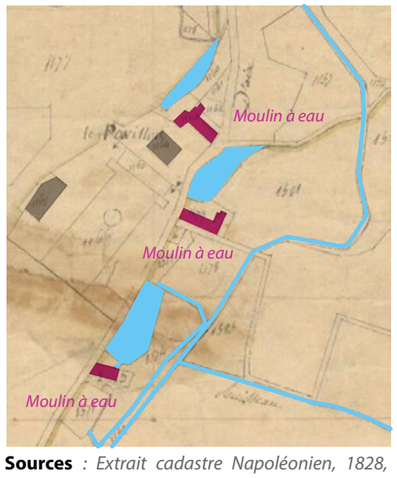
Sources : *Extrait cadastre Napoléonien, 1828, Section C, parcelle n°2831, AD13. Mention four, propriété Bossy.*



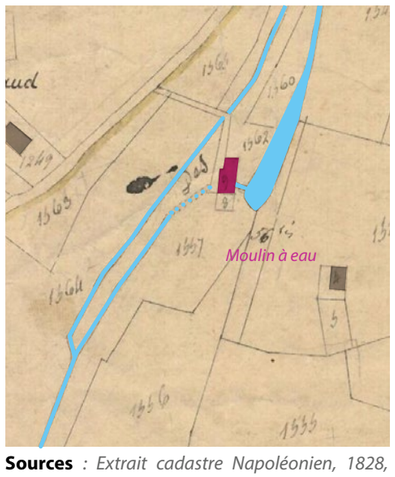
Sources : *Mention d'une ferme ou taverne, nommée Bossi, le long de la voie, au niveau du hameau des Platanes actuel. Extrait carte Cassini, 1779, gallica.fr.*



Sources : *Mention, de 2 moulins à eau au sud du Pavillon de Lenfant, extrait carte Cassini, 1779, gallica.fr.*



Sources : *Extrait cadastre Napoléonien, 1828, Section D, parcelles n°1573 (Prop. Bourrely),1579 (Prop. Fabry),1163 (Prop. Bausset) nommées moulins , AD13.*



Sources : *Extrait cadastre Napoléonien, 1828, Section D, parcelle n°1559 (Prop. Leblanc) nommée moulin, propriété , AD13.*



Sources : *Extrait cadastre Napoléonien, 1828, Section D, parcelle n°1115, propriété Tassy, AD13.*

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.

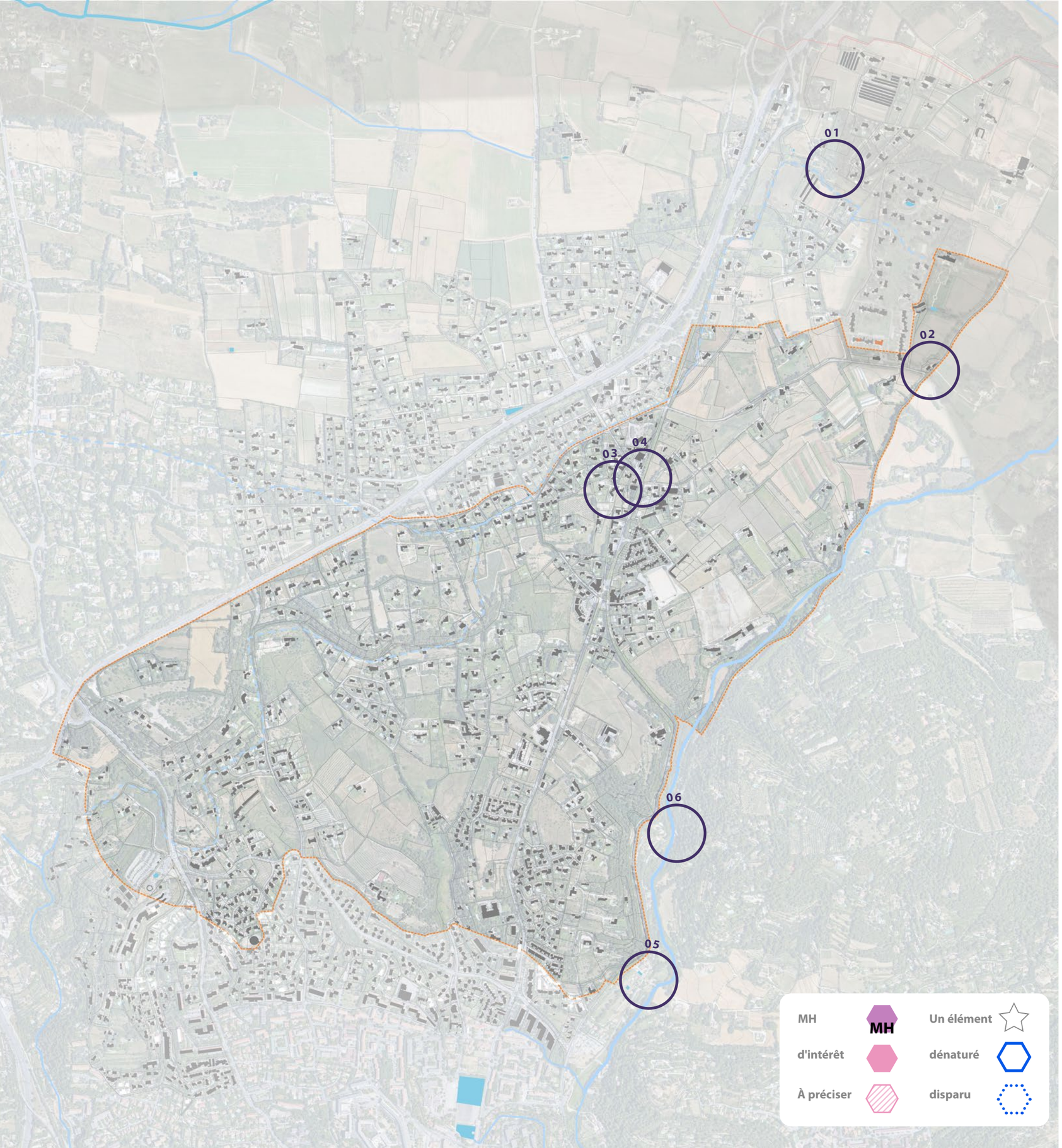
Les critères d'évaluation

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

INVENTAIRE TYPE 02

Patrimoine d'activités artisanales et industrielles

- Fours (2 occurrences notées au cadastre Napoléonien)
- Moulins à eau (4 occurrences au CN, hors SPR)
- Moulins à vent (1 occurrence au CN, hors SPR)
- Ateliers

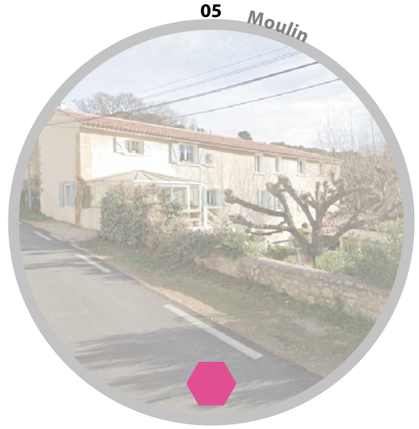










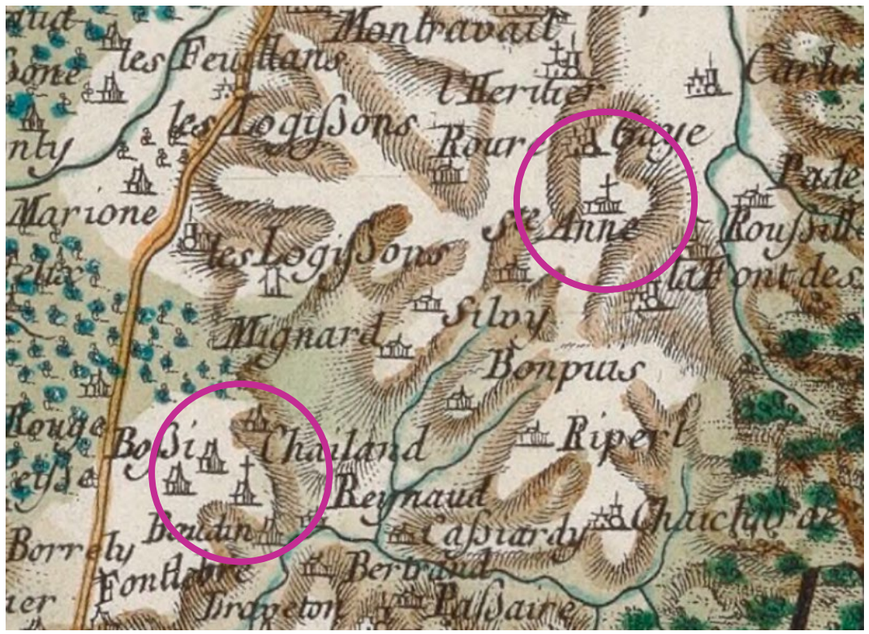




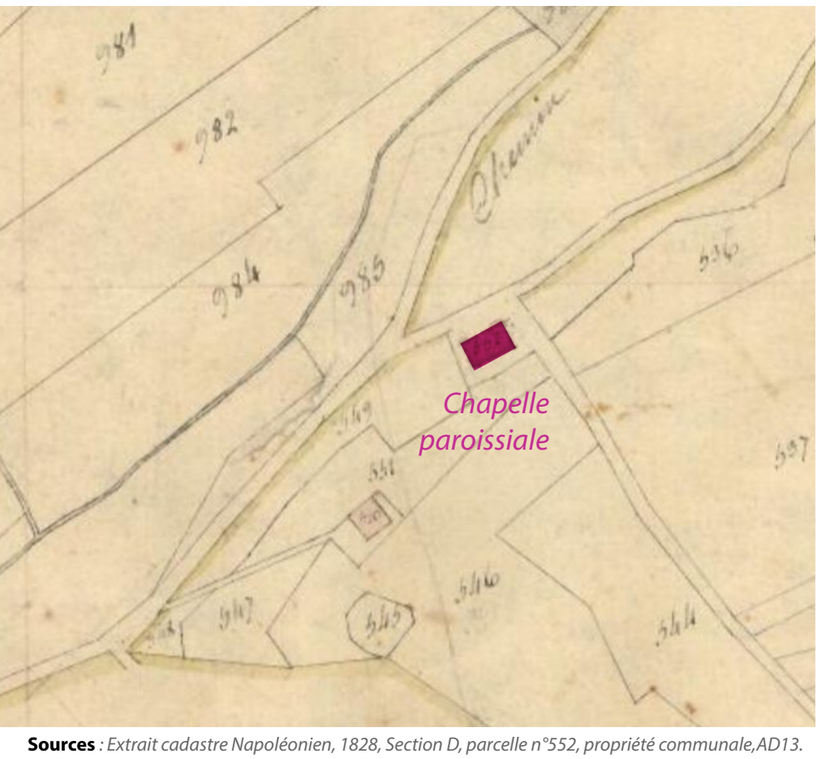
DÉFINITION DU TYPE 03
Architecture religieuse et commémorative



Sources : *Extrait cadastre Napoléonien, 1828, Section D, parcelle n°822, AD13.*



Sources : *Extrait carte Cassini, 1779, gallica.fr. Deux chapelles nommées, Chailand et Sainte-Anne*



Sources : *Extrait cadastre Napoléonien, 1828, Section D, parcelle n°552, propriété communale,AD13.*



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 récurent 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

_ État général de conservation

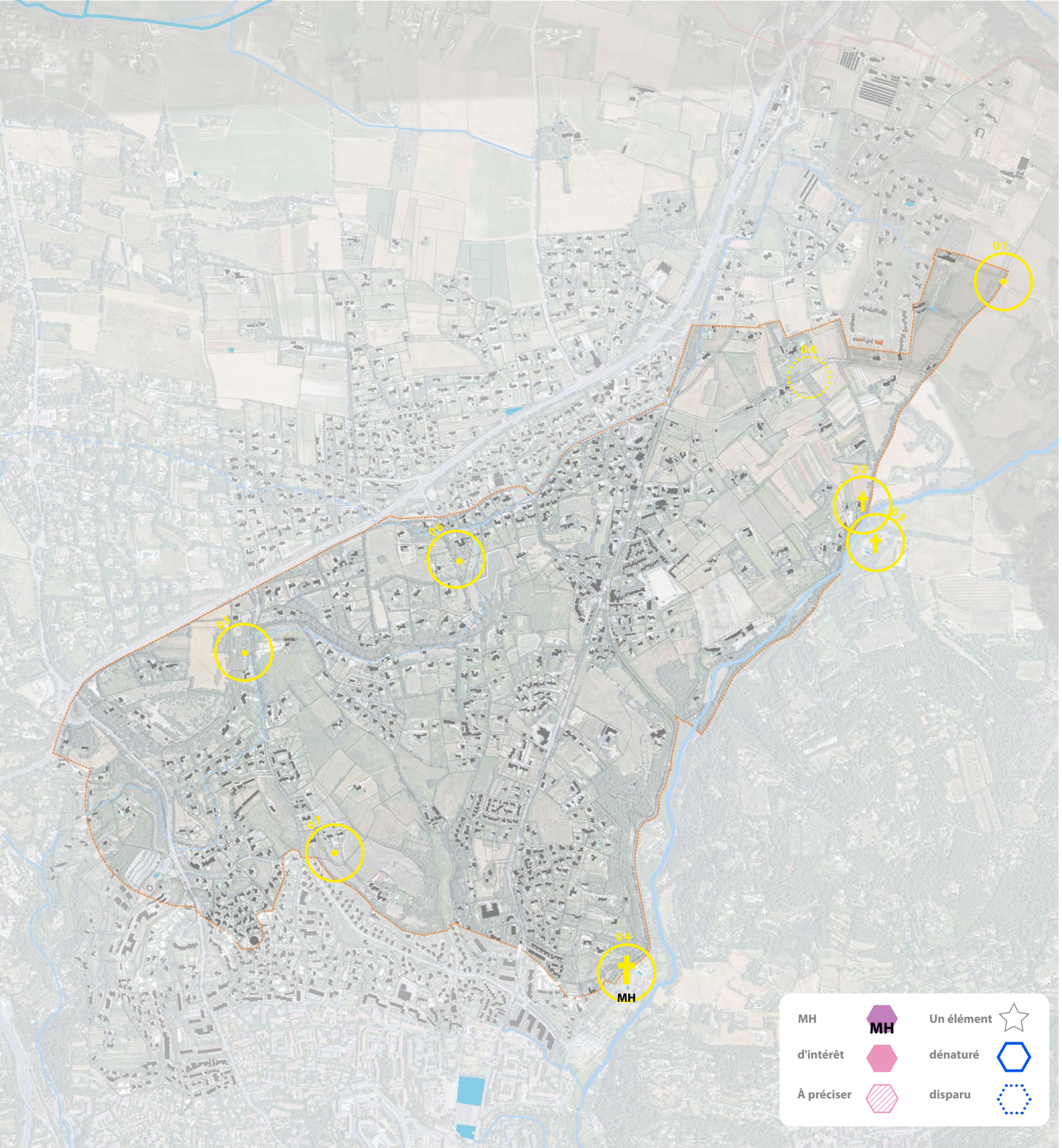
_ Implantation géographique particulière

_ Qualité de la construction

INVENTAIRE TYPE 03

Architecture religieuse et commémorative

- Chapelles
- Oratoires
- Prieuré



01 Stèle commémorative



02 Chapelle Ste-Anne 1862



03 Chapelle désacr. XVIIIe



04 Ancien prieuré Lenfant



05 Oratoire



06 Oratoire



DÉFINITION DU TYPE 04

Architecture civile et ses formes urbaines







Sources : *Extraits des œuvres de Cézanne (fin XIXe siècle) figurant la campagne aixoise clairsemée de mas et bastides.*

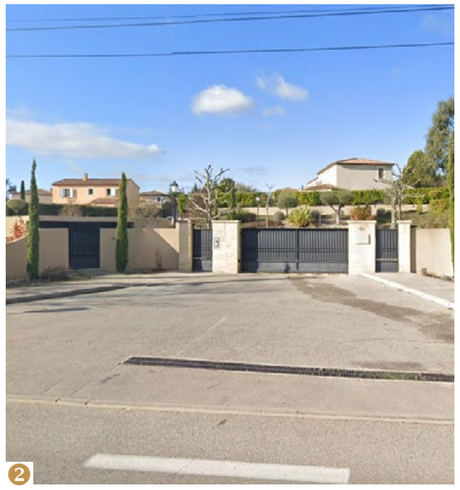




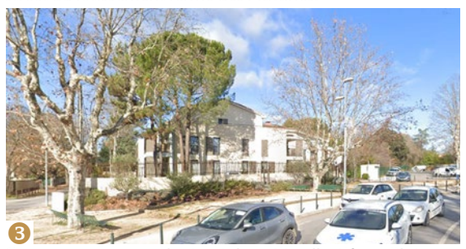


Sources : *Extrait d'une œuvre de Cézanne (fin XIXe siècle) figurant un hameau à proximité d'Aix-en-Provence. Extrait du plan de 1950 (geoportail) montrant une auberge aux Platanes. Vue google street des commerces ayant pignon sur rue actuellement.*



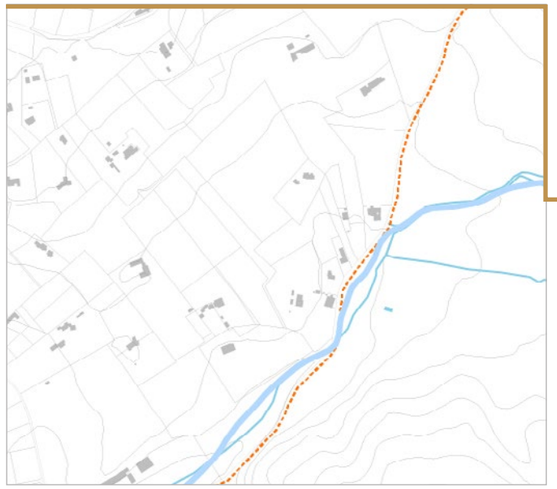


Sources : *Extraits d'une carte postale des années 50 offrant une vue générale sur la ville et le pavillonaire en limite. Vue google street du lotissement fermé des Platanes.*





Sources : *vues google street du petit collectif aux Platanes, et de l'amorce de l'ancienne route des Alpes au Sud du SPR.*









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 Banes. 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 pavillonaire* : 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.

DÉFINITION DU TYPE 04

Architecture civile d'intérêt patrimonial / Types

L'inventaire du bâti (architecture civile) présentant un intérêt patrimonial peut être organisé selon deux catégories. Celles-ci répondent toutes les deux à la forme urbaine de la campagne habitée vu précédemment. Ce motif, né aux XVIIe et XVIIIe 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 XXe 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 XXe siècle et impose un changement de paradigme pour les domaines agricoles.

Nous distinguerons 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.

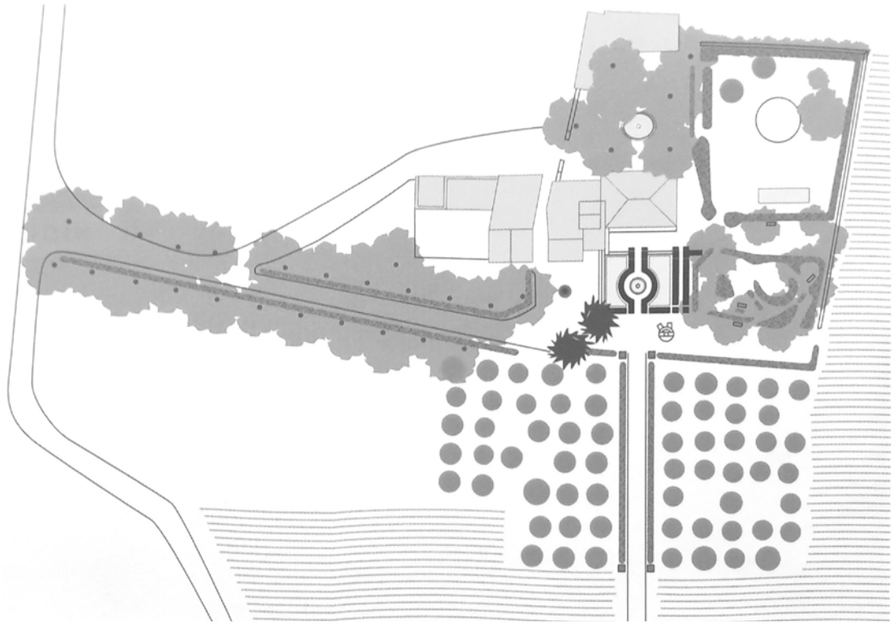
L'architecture civile à caractère rural et agricole

- 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 les ressources.
- Cabanon : un embryon d'une exploitation agricole sans habitat sédentaire.

Les critères d'évaluation principaux

_ Valeur historique
_ Valeur paysagère et d'ensemble
_ Valeur architecturale
_ Valeur mémorielle

Type 04 a - Architecture à caractère noble et bourgeois

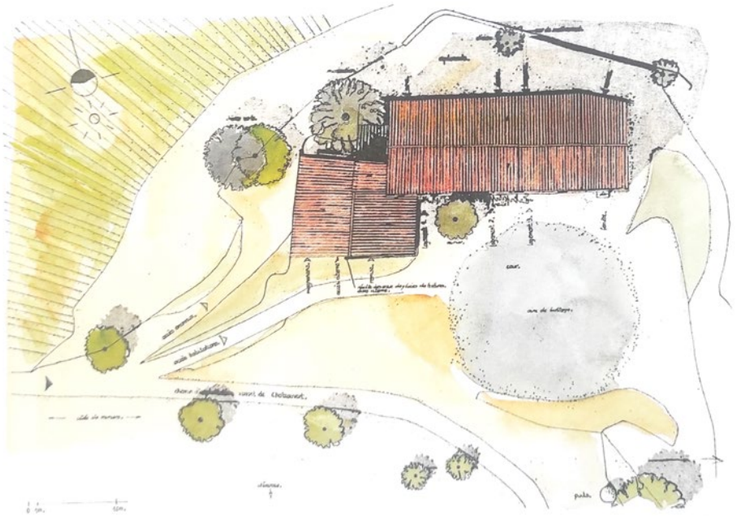


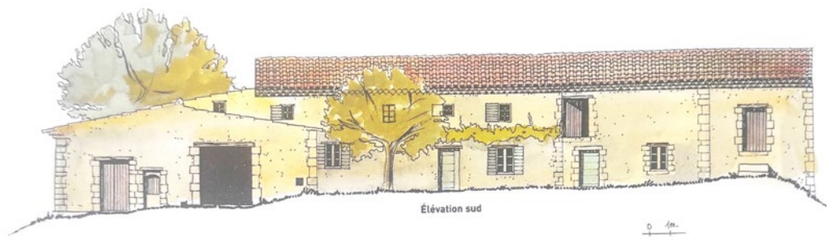


Sources : *Bastides et jardins de Provence, Nerte Fustier-Dautier, éd. Parenthèses, 2013.*

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

Type 04 b - Architecture à caractère rural et agricole





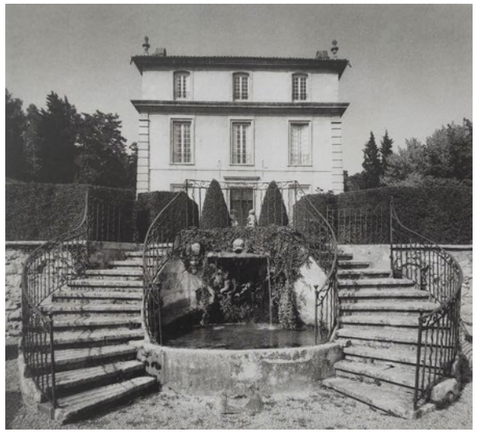
Sources : *Maisons rurales et vie paysanne en Provence, Jean-Luc Massot, éd. Actes Sud, 2004.*

Relevé d'une ferme du domaine de Jaumaresse à Châteauvert.

DÉFINITION DU TYPE 04A

Architecture civile à caractère noble et bourgeois

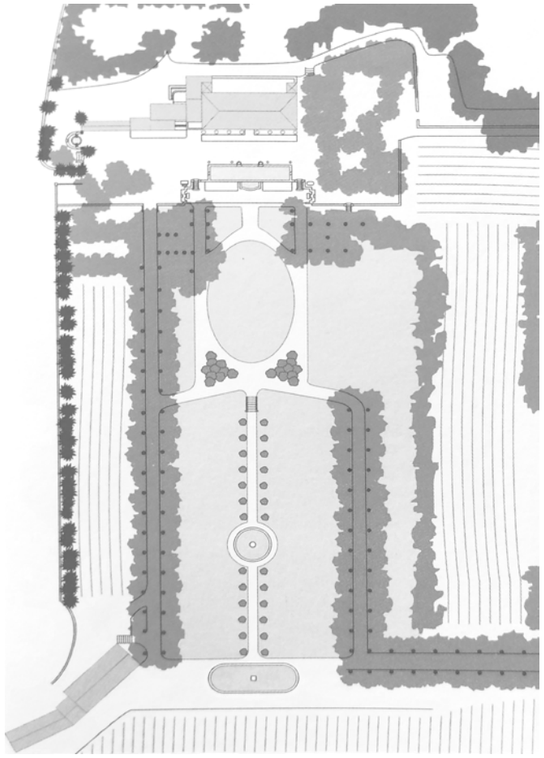
Pavillon Lenfant

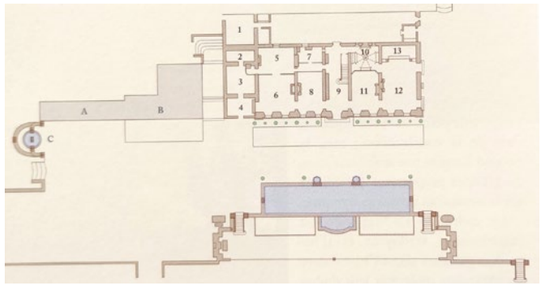


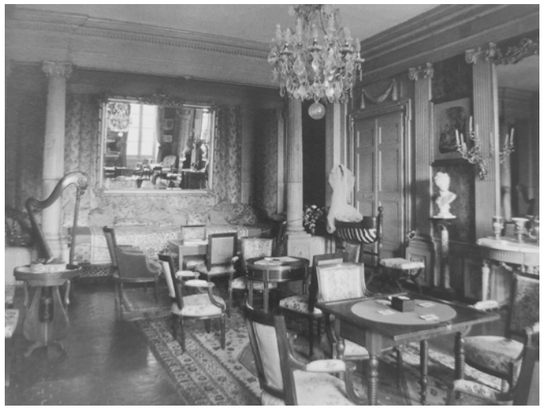




Bastide de la Mignarde, dit *"château"*







Bastide La Gaude







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 définie 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.

Les critères d'évaluation

_ Valeur historique : date de construction, étendue du domaine.

_ Valeur architecturale : volume et gabarit, ordonnancement des élévations, matériaux, vacants, communs.

_ Valeur paysagère : motifs composition du domaine, préservation des espaces libres.

_ Valeur mémorielle : référence à des modèles, savoir-faire...

Les critères de dénaturation

_ Extension du bâti : accolée, non ordonnancée, démesurée.

_ Perte de la lecture de la composition paysagère d'ensemble historique.

_ Perte de l'usage, de la destination du type.

_ Matérialité inadaptée.

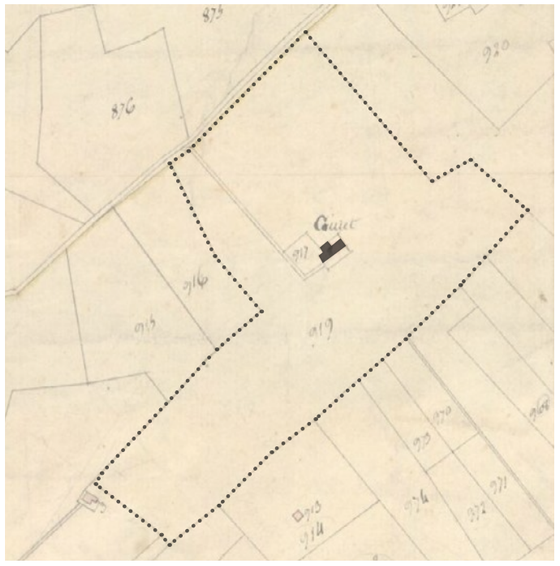
Sources *: "Bastides et jardins de Provence", Nerte Fustier-Dautier, éd. Parenthèses, 2013, pour les clichés et les relevés ; "La Provence de demeures en château", C. Souchet et C. Didon, éd. Patrimoines et médias, 2007 ; Archives départementales 13 pour les extraits de plan de cadastre 1828.*

DÉFINITION DU TYPE 04B

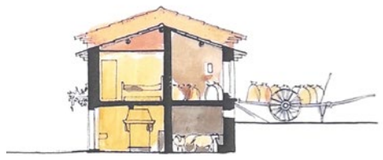
Architecture civile à caractère rural

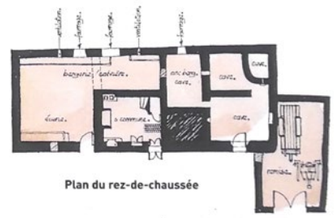
Ferme, mas

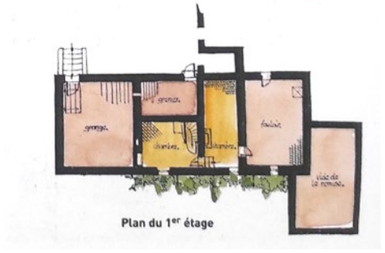
- Plan 1828 : Route de Sisteron
- Dessins : exemple à Cucuron





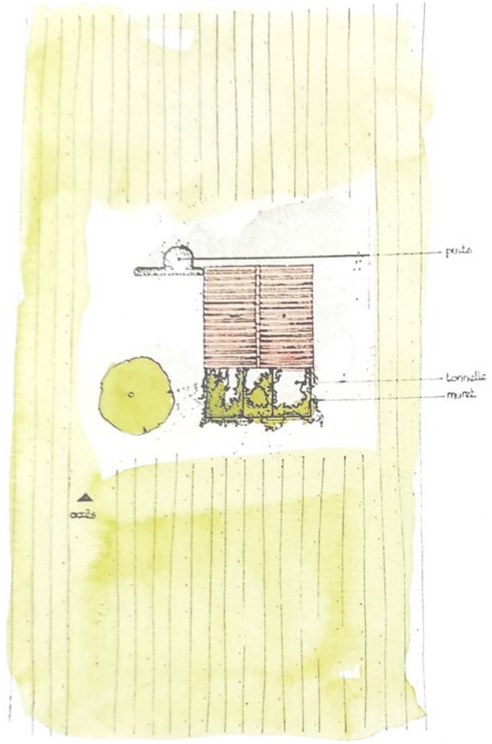






Cabanon

- Exemple à Rognes

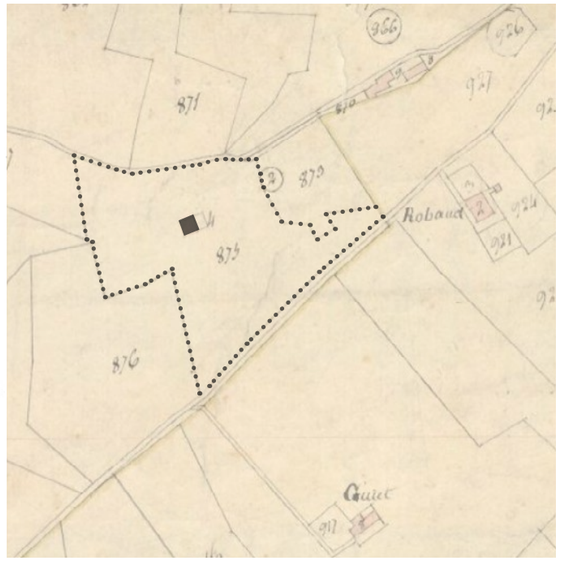


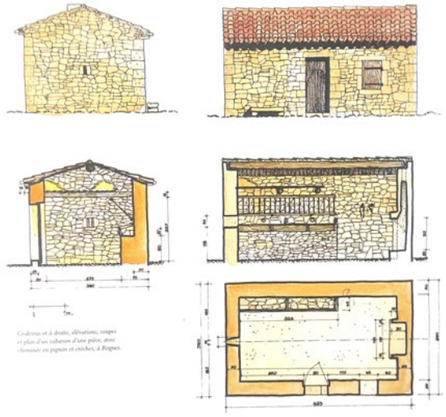




Cabanon élémentaire

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







Sources *: "Maisons rurales et vie paysanne en Provence", de Jean-Luc Massot, éd. Actes Sud, 2004, pour les dessins et relevés; Archives départementales 13, extraits du cadastre Napoléonien de 1828, Section D2 L'Auture.*

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 dévolu aux bêtes et outillage.

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 XIXe 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 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.

VALEUR HISTORIQUE

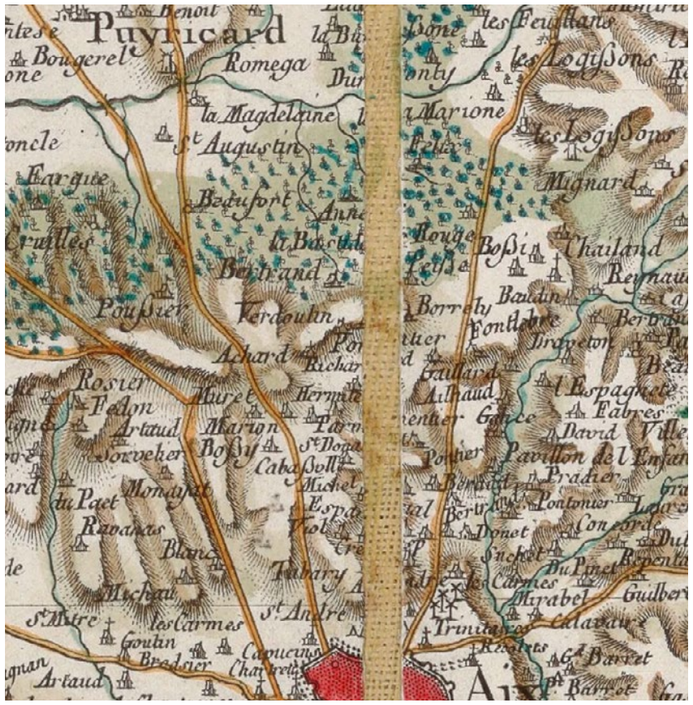
Architecture civile

- 1 entité sur le plan Vallon.
- 32 entités sur la carte Cassini 1779 (report relatif).
- 67 entités sur le cadastre Napoléonien 1828.
- 26 entités sur la carte d'État major 1866 (report relatif).
- XX entités sur la carte de l'armée allemande 1936
- 9 unités disparues dans le périmètre du SPR en 2023.

Un des critères d'évaluation de l'intérêt patrimonial est la valeur historique. 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.

Cette iconographie 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 2e tranche permettra d'étoffer un corpus du XIXe et début XXe siècles en continuité des motifs de l'architecture noble et rurale de la campagne aixoise.



Sources : *Extrait carte Cassini, 1779, gallica.fr.*

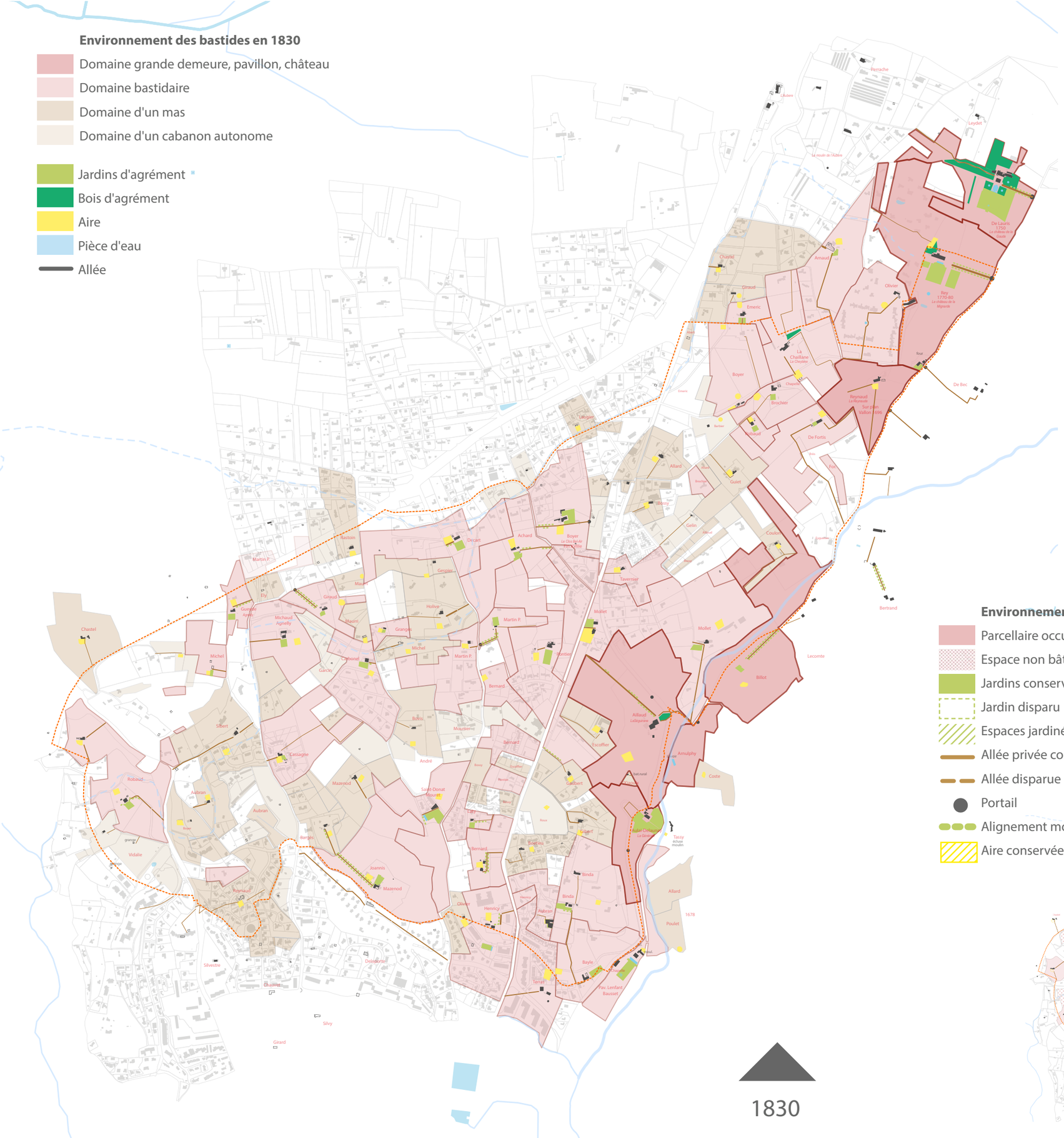
VALEUR D'ENSEMBLE

Architecture civile

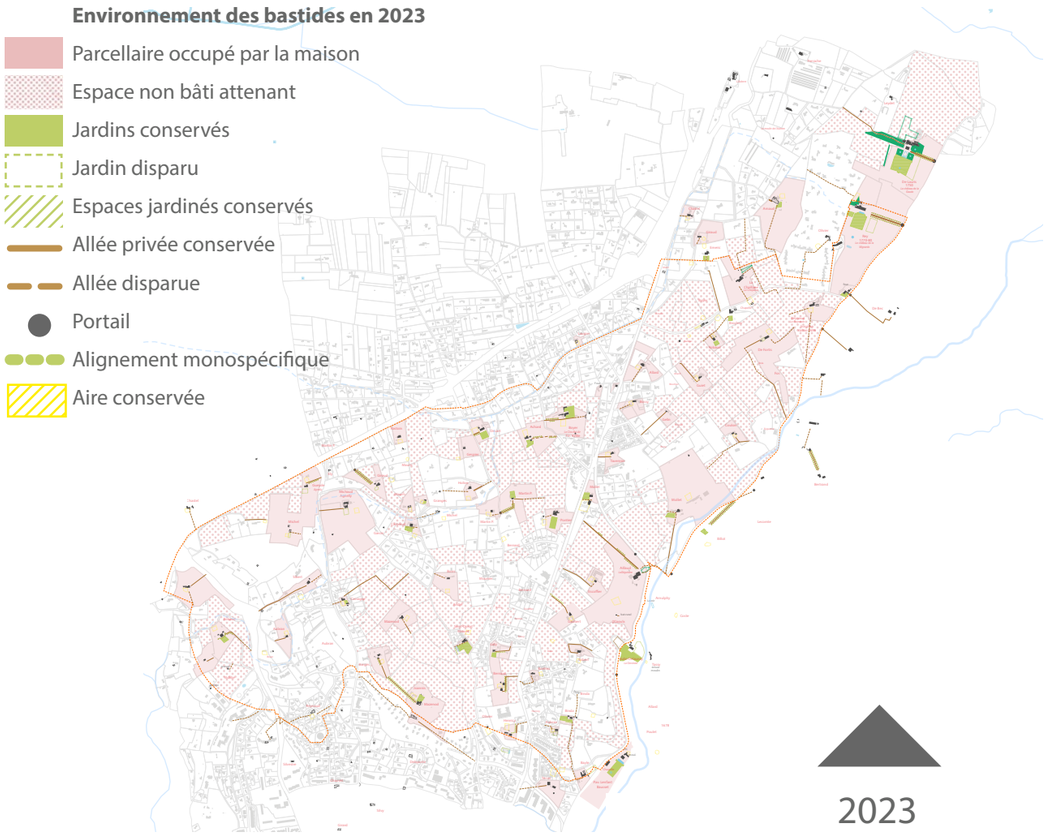
Le paysan, devenu après la Révolution propriétaire de sa terre, transforme les cabanons saisonniers en habitation permanente. Au XIXe siècle, on assiste à un éclatement communal dû à l'essor industriel et urbain, et à l'extension industrielle de la culture maraîchère. La population se réduit à 12.6% de la population en Provence. Les propriétés deviennent de petites exploitations familiale de 5 à 15 ha. 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.



1830

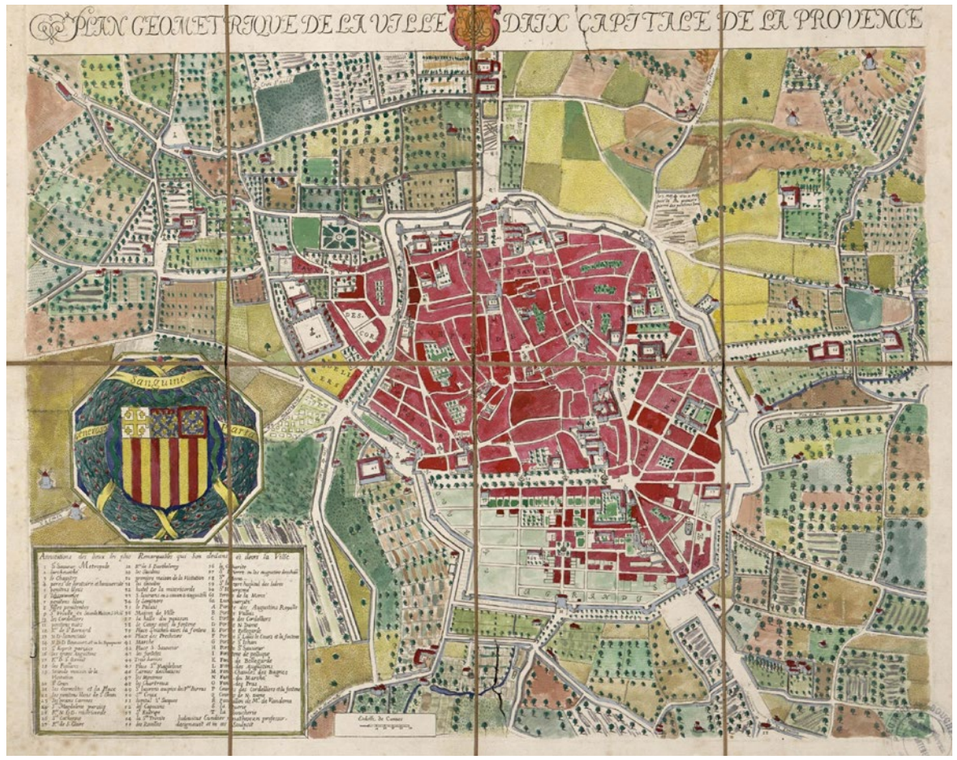


2023

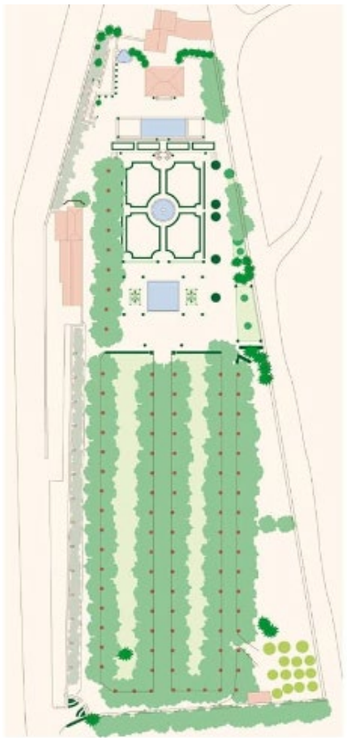
VALEUR MÉMORIELLE
Architecture et paysage



Sources : *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.*

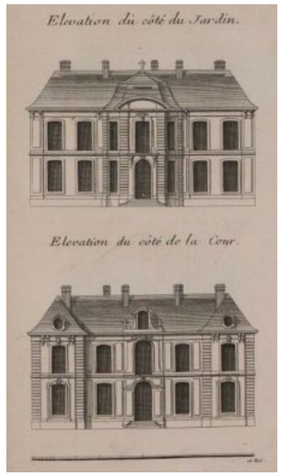


Sources : *Plan géométrique de la ville d'Aix capitale De La Provence, Par Louis Cundier, 1680, AD13.fr. Ce document illustre parfaitement le lien ténu entre ville et campagne.*









01 & 02 : *Illustration extraite de "Bastides et jardins de Provence", Relevé de la propriété du Pavillon Lenfant en 1976, Archétype de l'architecture bastidaire, et une vue de son jardin, Nerte Fustier-Dautier, ed. Parenthèse, 2013.*
03 : *Illustration extraite de "Bastides et jardins de Provence", La Gaude, Archétype de l'architecture bastidaire, Nerte Fustier-Dautier, ed. Parenthèse, 2013.*
04 : *Illustration de "L'Art de bâtir des maisons de campagne", Charles-Étienne Briseux,1743.*

Aix-en-Provence est une ville fondée sur une société agro-urbaine véhiculant 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 véhicule aussi une valeur intellectuelle, une expérience tournée vers l'avenir, et le retour de l'Homme à la Nature.

La nostalgie d'un passé perdu comme identité

La ville d'Aix aurait bien voulu profiter des changements et des évolutions de l'ère industrielle, mais les logiques du nouveau monde économique suivent des voies qu'elles ont parfois évitées pour aboutir à Marseille, grand port du XIXe siècle.

Aix-en-Provence, ancienne capitale de la Provence, réduite à une bourgade semi-rurale liée aux métiers de la terre, est reléguée au rang de simple sous-préfecture par l'Empire. De la nostalgie du prestige perdu émane la création en 1829 de la nouvelle Académie des sciences, agriculture, arts et belles lettres où la tradition est un recours face à l'imposante modernité de Marseille. Elle condamne l'exode rural et la ville corruptrice pour mieux célébrer "l'ordre éternel des champs".

Le paysan provençal s'adapte, s'essaie aux nouvelles cultures, tout en gardant une place, 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. Cette valeur intellectuelle et mémorielle incarne :

Un art de vivre

- Saisonnalité
- Composition des espaces intérieurs : application des traités savants, sophistication intellectuelle des références dans les intérieurs, l'architecture et les jardins
- Une organisation familiale et durable

Une économie raisonnée et locale

- Une architecture ancrée dans son terroir,démonstration instinctive de bâtir, frugalité
- Une agriculture locale et nourricière sur des circuits courts
- Une composition du paysage adaptée et fondée sur un terroir

Une ambition d'harmonie, d'équilibre social

- L'homme dans la nature exploitée, maîtrisée
- 1765 : création de la société d'Agriculture

Un mouvement intellectuel issu des Lumières

- Retour à la nature
- Un des grands foyers intellectuels du monde provençal

- Traité d'architecture rurale M. de Perthuis, officier de génie
- L'art de bâtir les maisons de campagne Briseux
- La maison rustique ou le dictionnaire de la vie à la campagne.

INVENTAIRE TYPE 04A

Architecture civile à caractère noble et bourgeois

A - Grandes demeures, châteaux, pavillons

1 - Bastides

a - Bastidons

Les grandes demeures

MH | MH | d'intérêt | À préciser | Un élément | dénaturé | disparu

A Pavillon La Gaude



B Château La Mignarde



C Reynaud



D Billot



E Aillaud



F Aulai Delaunay



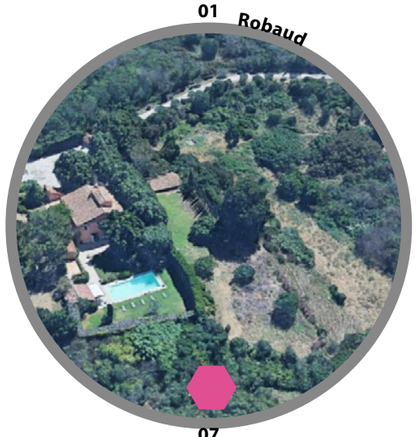
G Pavillon Lenfant



Les bastides

MH d'intérêt | À préciser | Un élément dénaturé | disparu

01 Robaud



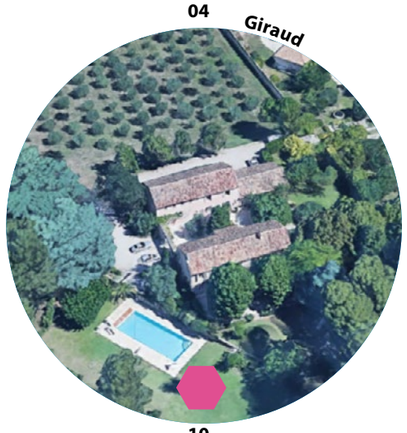
02 Cassagne



03 Michaud-Agnelly



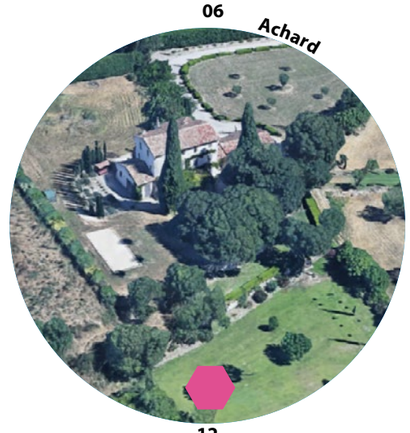
04 Giraud



05 Decart



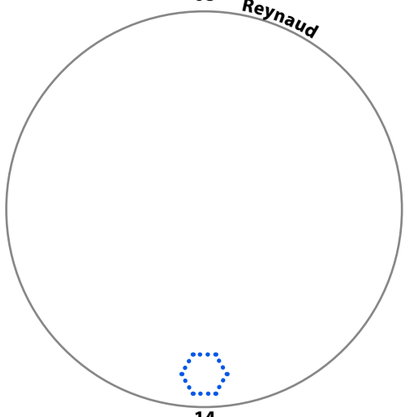
06 Achard



07 Boyer - Bel Air



08 Reynaud



09 Martin Est



10 Pontier



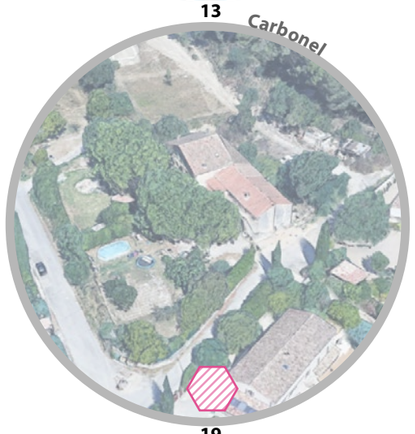
11 Saint-Donat Mouret



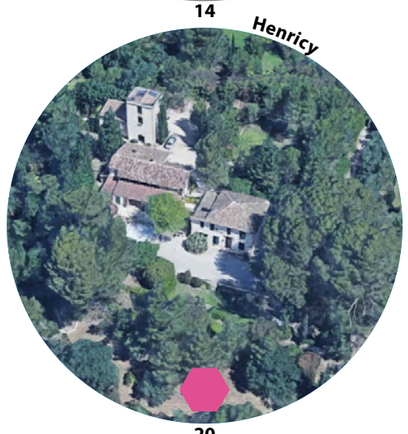
12 Joannis Mazenod



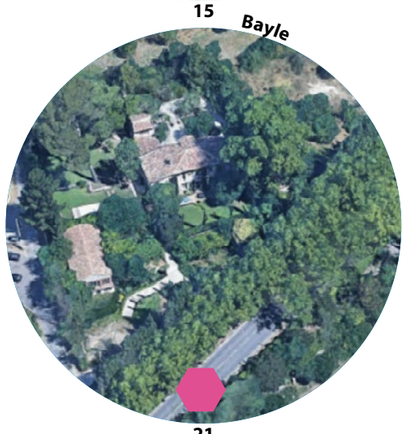
13 Carbonel



14 Henricy



15 Bayle



16 Aubran



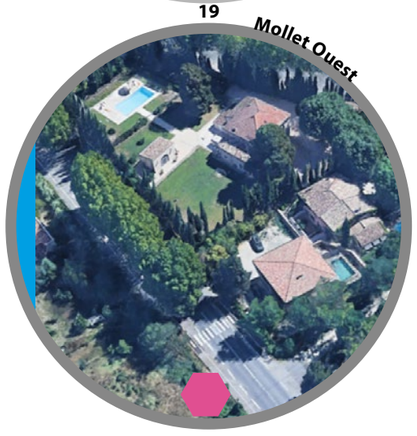
17 Binda



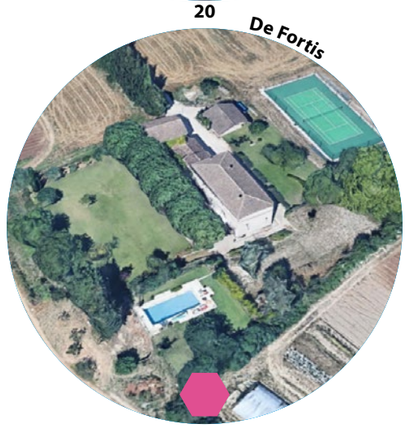
18 Mollet Est



19 Mollet Ouest



20 De Fortis



21 Chaillane



22 Arnaud



Les bastidons

MH d'intérêt | À préciser | Un élément dénaturé | disparu

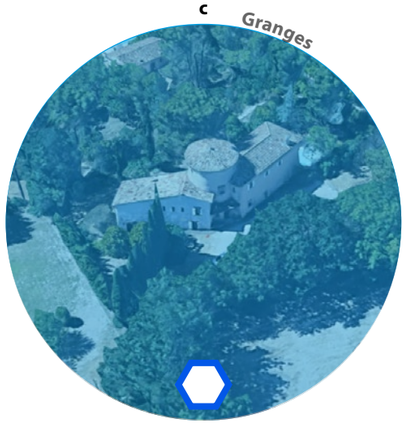
a Michel

disparu

b Gueyde



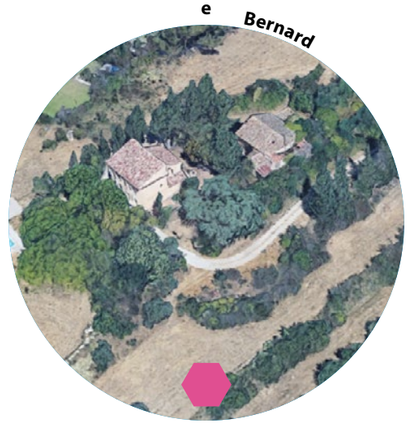
c Granges



d Laty



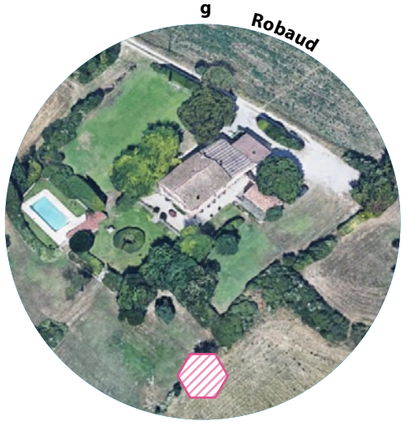
e Bernard



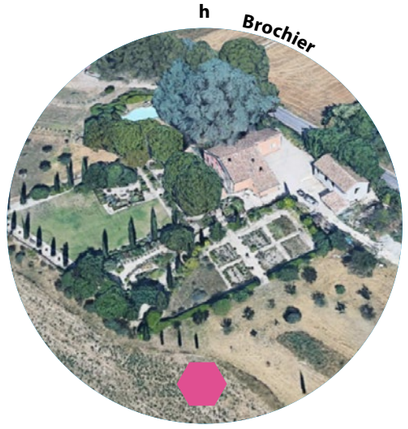
f Martin Ouest



g Robaud



h Brochier



i Olivier



j Mazenod



INVENTAIRE TYPE 04B

Architecture civile à caractère rural

1 - Mas

1- Cabanons

1- Cabanons devenus mas

1 - Cabanons isolés

Les mas 1/2

MH MH d'intérêt À préciser Un élément dénaturé disparu

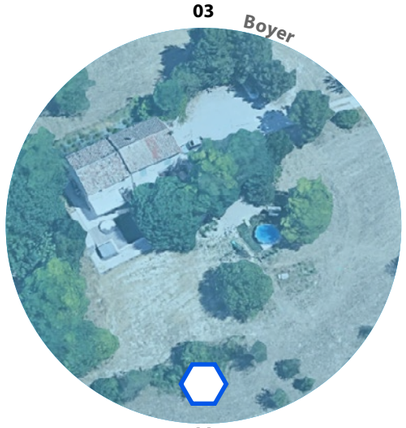
01 Sibert



02 Aubran Ouest



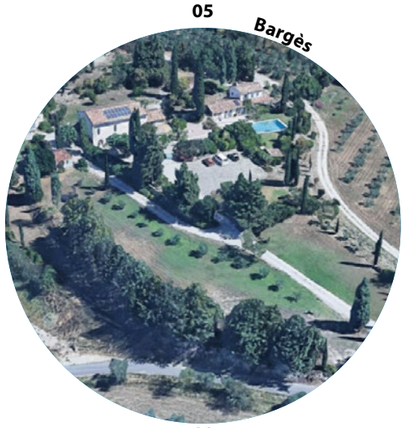
03 Boyer



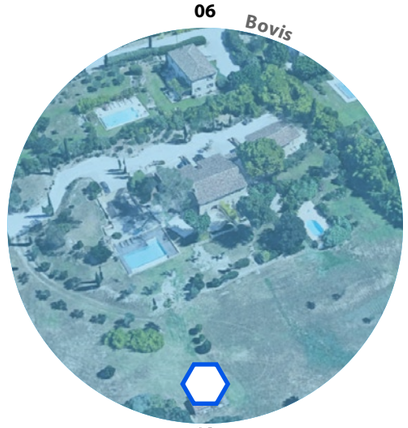
04 Reynaud

disparu

05 Bargès



06 Bovis



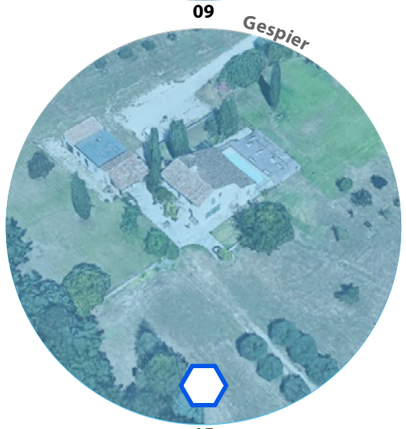
07 Maurri

disparu

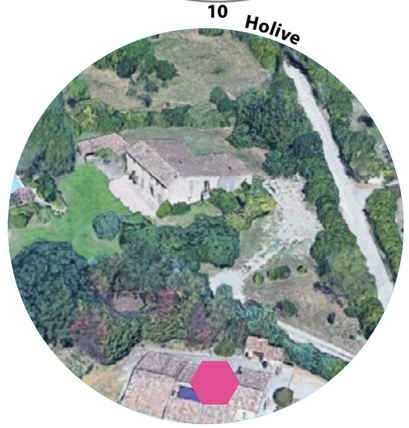
08 Rastoin



09 Gespier



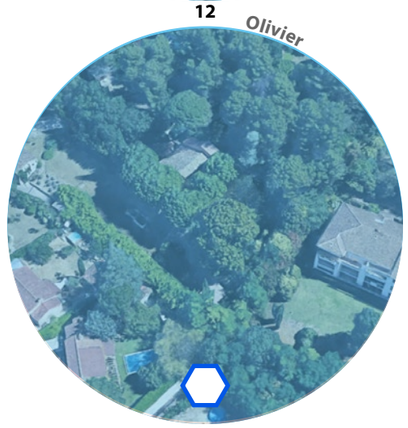
10 Holive



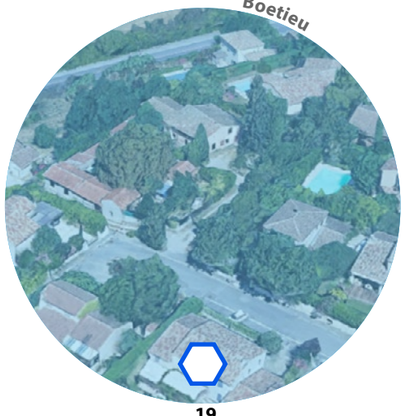
11 Michel

disparu

12 Olivier



13 Boetieu



14 Gibert



15 Gaubert



16 Escoffier



17 Tavernier



18 Bossy



19 Laugier



20 Allard



21 Guiet



22 Abert

ruine

23 Boyer ferme nord



24 Boyer ferme



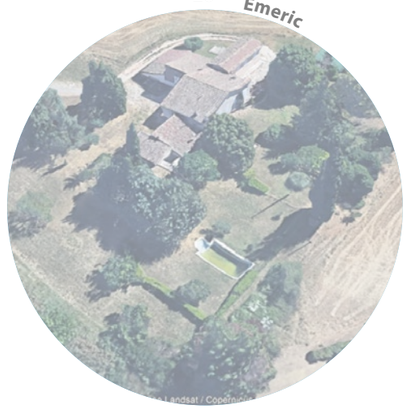
Les mas 2/2

MH MH d'intérêt À préciser Un élément dénaturé disparu

25 Robaud



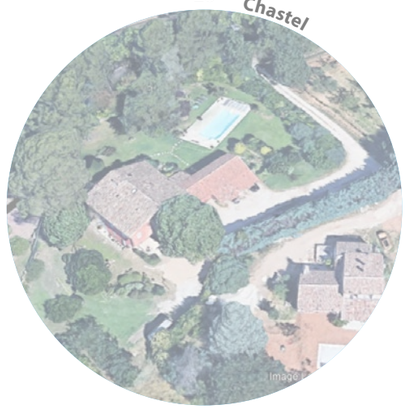
26 Emeric



27 Giraud



28 Chastel



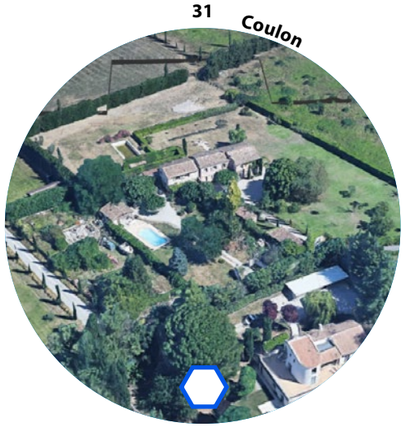
29 Arnaud Nord



30 Olivier Nord



31 Coulon



Les cabanons autonomes

MH MH d'intérêt À préciser Un élément dénaturé disparu

01
disparu

02


03
non visible

04
disparu

05


06
disparu

07
disparu

08


09
disparu

10


11


12


13
disparu

14


15
disparu

16
disparu

17
disparu

18
disparu

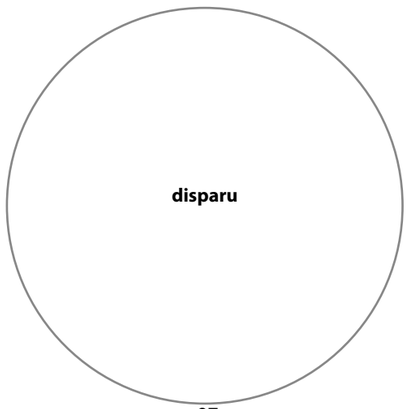
19


20


Les cabanons rattachés à un mas

MH d'intérêt À préciser Un élément dénaturé disparu

01



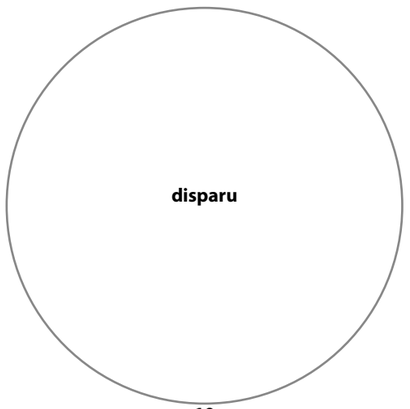
02



03



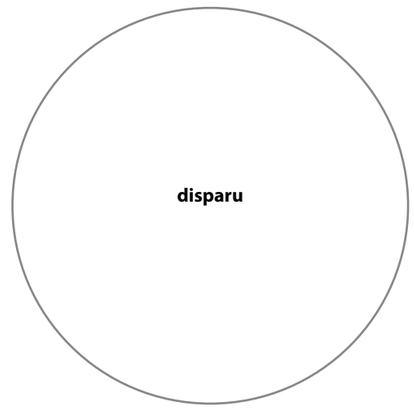
04



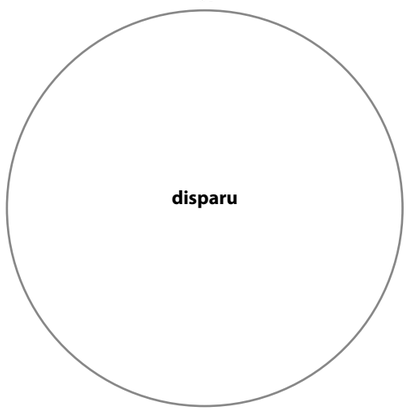
05



06



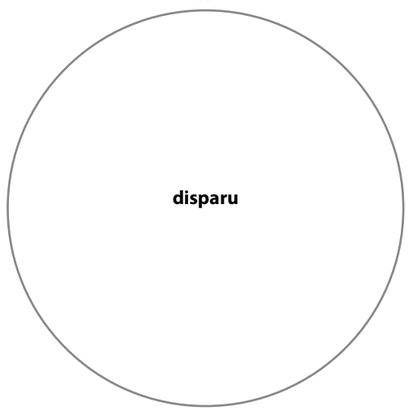
07



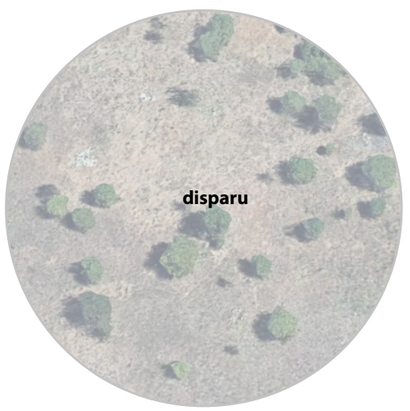
08



09



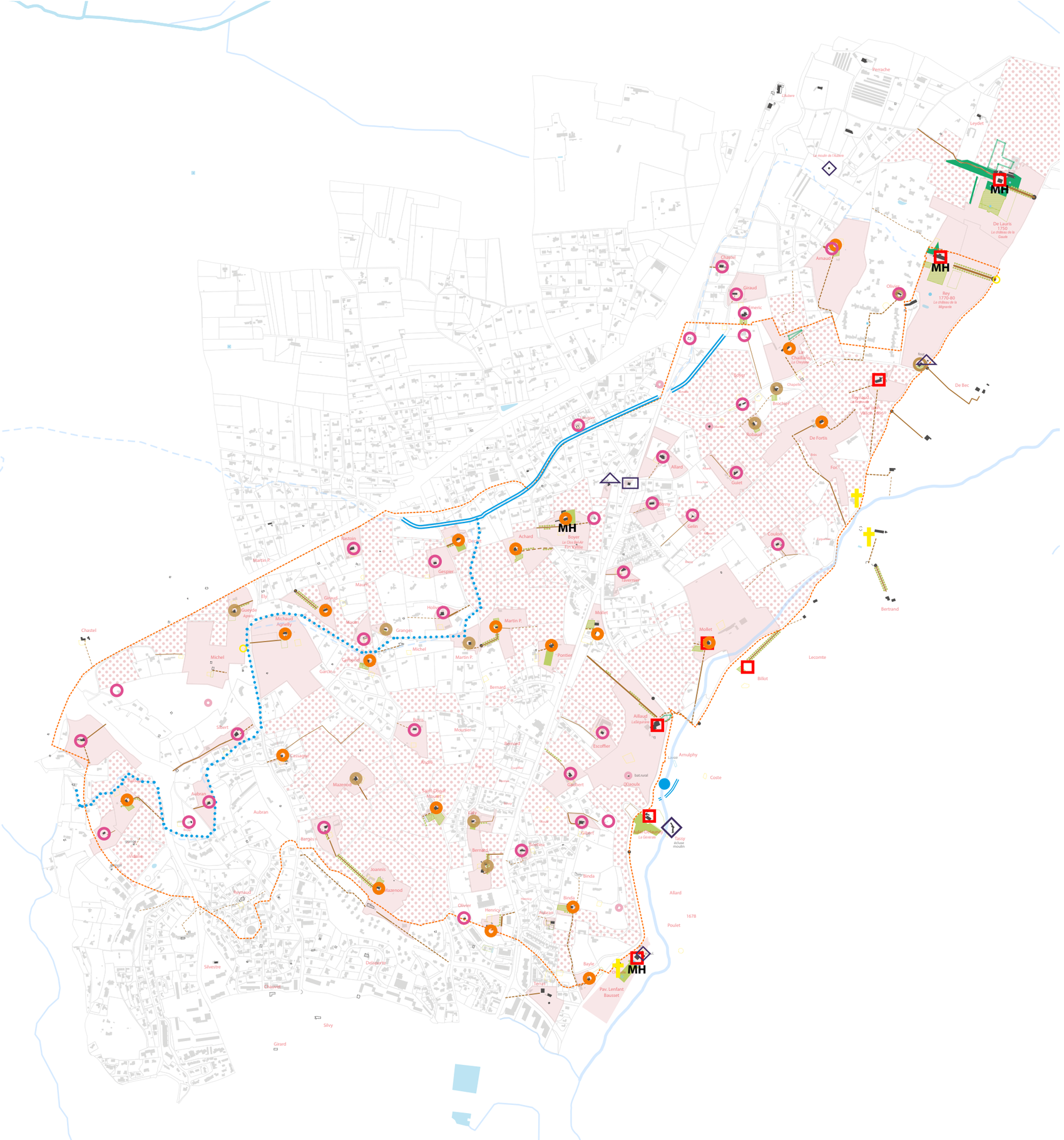
10



11

SYNTHÈSE

Patrimoine architectural ensemble du corpus



Patrimoine architecture religieuse et commémorative

- Église et lieu de culte
- Oratoire

Patrimoine génie civil et ouvrages hydrauliques

- Aqueduc
- Lavoir
- Canal

Patrimoine d'activités artisanales et industrielles

- Ancien moulin
- Atelier
- Ancien four

Patrimoine architecture civile à caractère noble et bourgeois

- Grandes demeures
- Bastides
- Bastidons

Patrimoine architecture civile à caractère rural

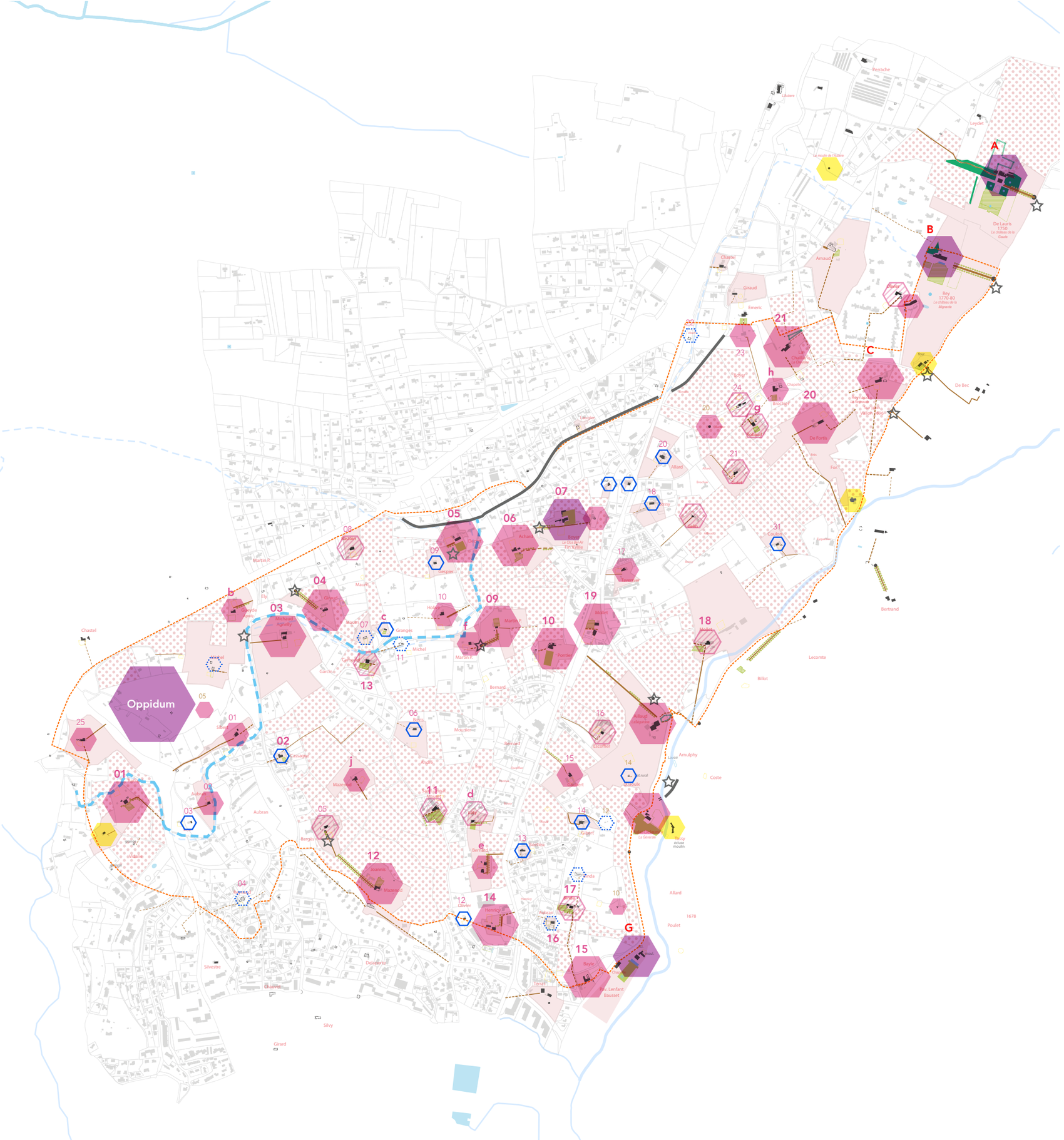
- Mas
- Cabanon

Patrimoine motif domanial

- Parcellaire occupé par la maison et les vacants à conserver
- Espace non bâti attenant à préserver
- Jardins conservés
- Jardin disparu
- Espaces jardinés conservés
- Allée privée conservée
- Allée disparue
- Portail
- Alignement monospécifique
- Aire conservée

SYNTHÈSE

Patrimoine architectural
évaluation du corpus



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
évalutation à préciser
Autres types d'intérêt patrimonial

Élément extérieur particulier

Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

Bâti dénaturé

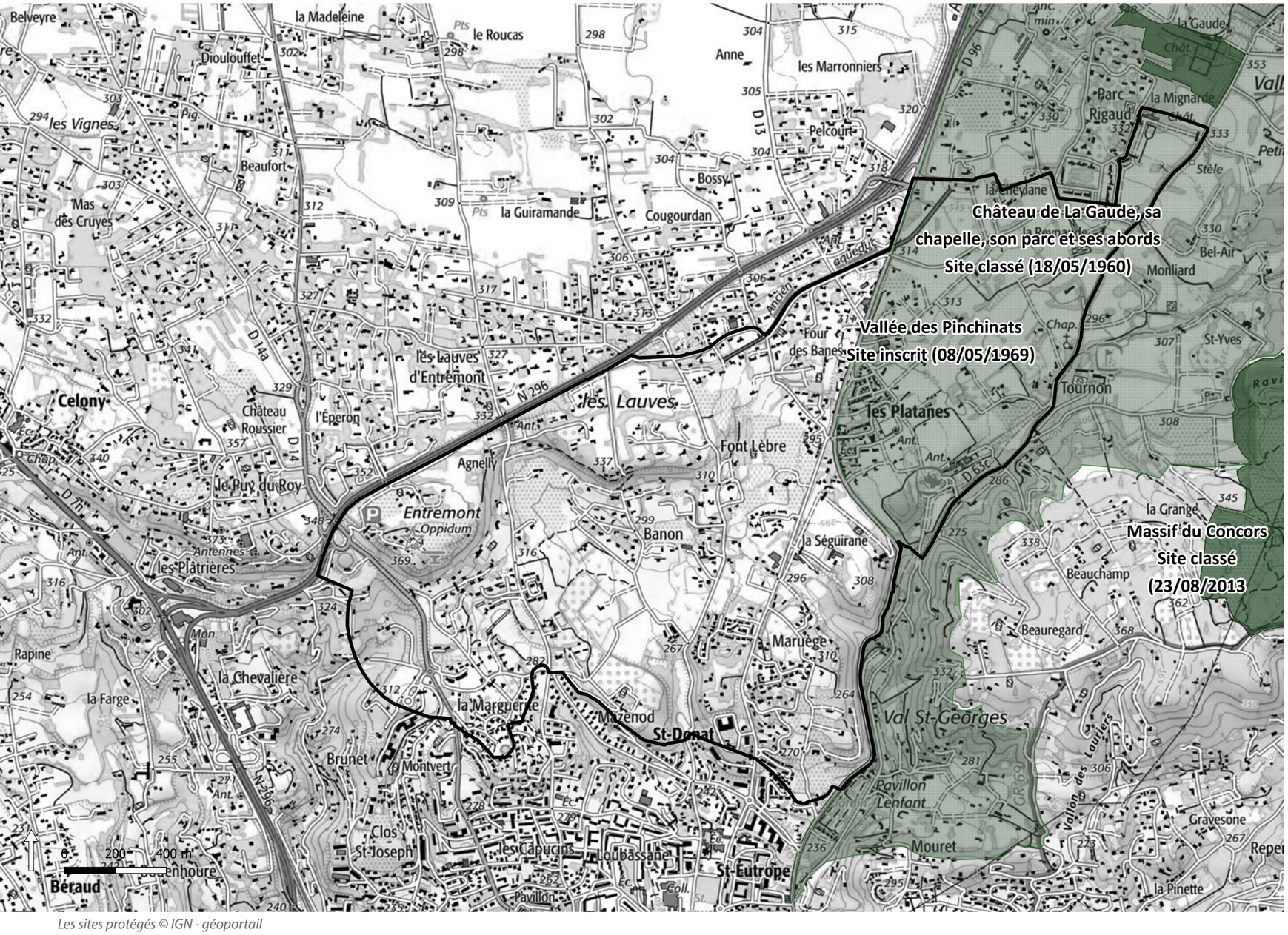
Bâti disparu

Patrimoine motif domanial

Parcellaire occupé par la maison et les vacants à conserver
Espace non bâti attenant à préserver
Jardins conservés
Jardin disparu
Espaces jardinés conservés
Allée privée conservée
Allée disparue
Portail
Alignement monospécifique
Aire conservée

Patrimoine paysager

REPÉRAGE INITIAL
Servitudes patrimoniales



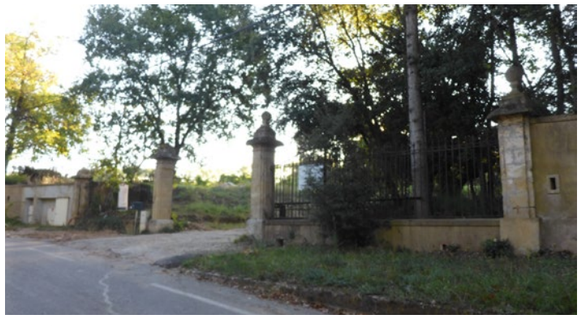
Les sites protégés © IGN - géoportail



Une mosaïque agricole préservée vers le Nord (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)

• Les sites inscrit et classés

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

Il 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 linéraires 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

Il protège un site emblématique des bastides provençales. Au moment du classement en 1960, 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.

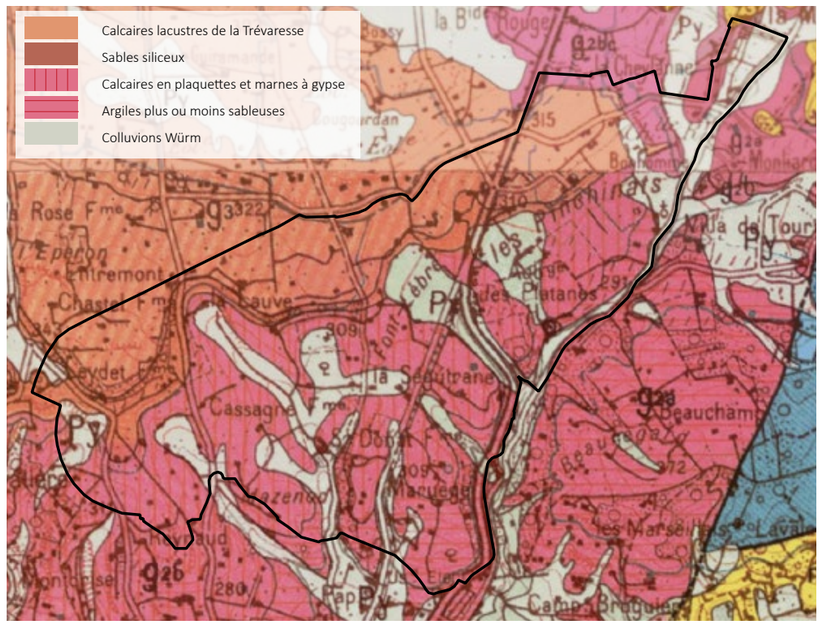
SPR- Entremont- Pinchinats

Site inscrit

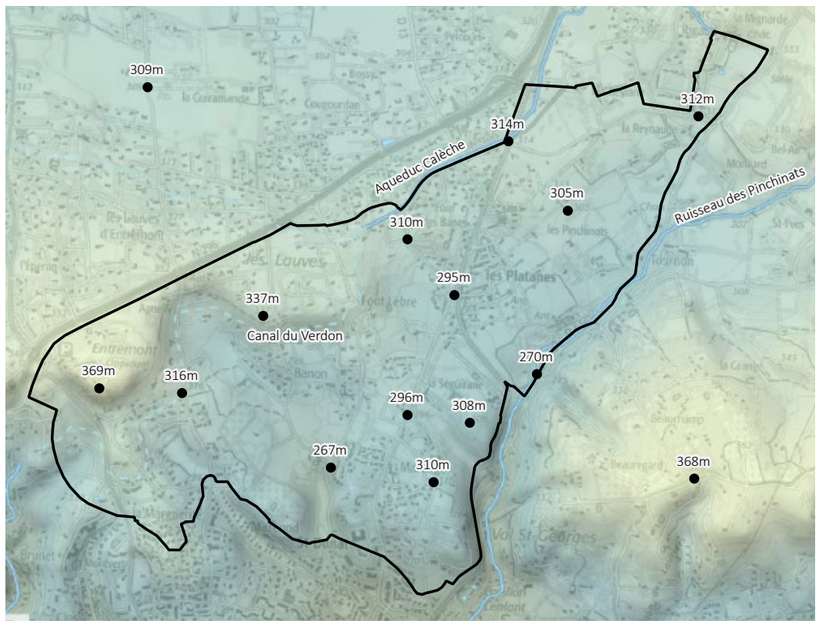
Site classé

LE GRAND PAYSAGE

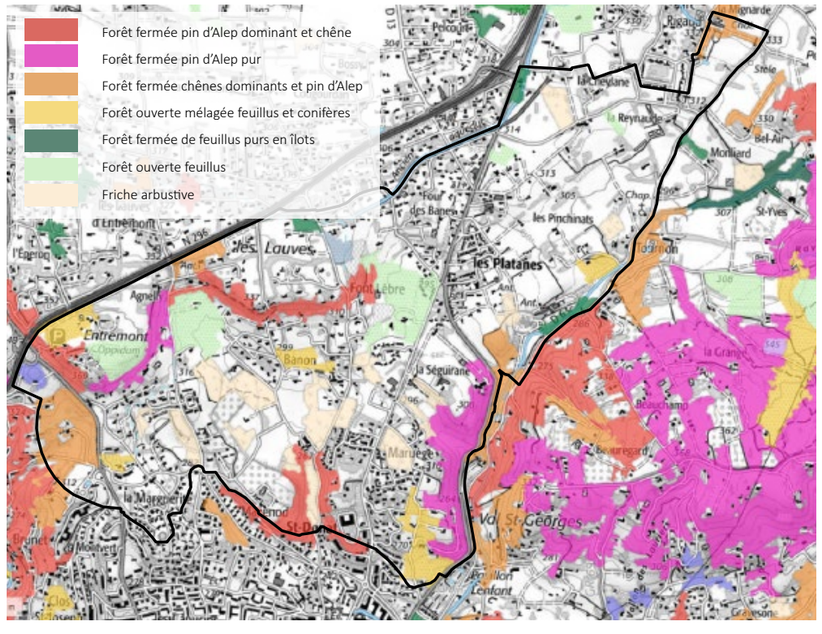
Les composantes paysagères



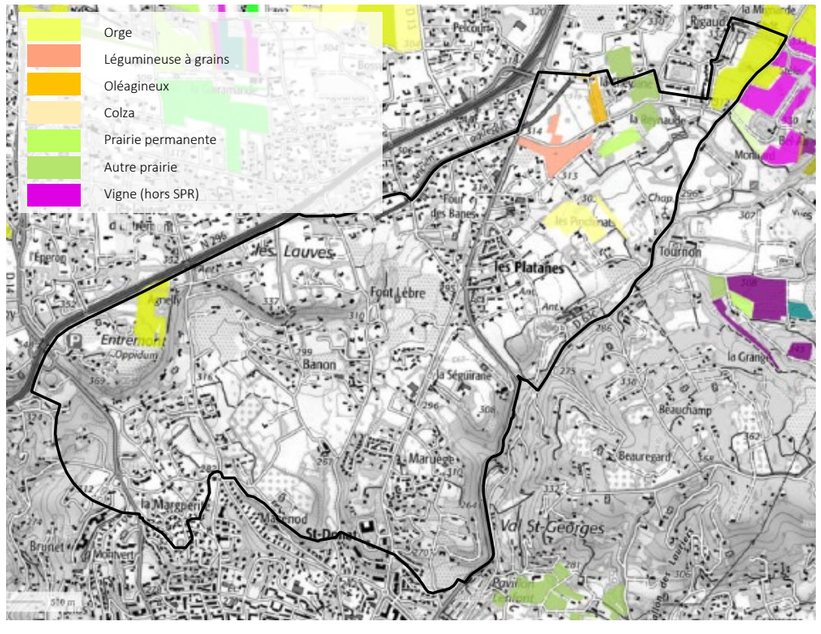
Géologie © BRGM -IGN - Géoportail



Relief et hydrographie © BRGM -IGN - Géoportail



Trame végétale naturelle © BRGM -IGN - Géoportail



Parcellaire agricole (2021) © BRGM -IGN - Géoportail

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

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

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

On note la présence atypique d'une branche du canal du Verdon, abandonnée en 1965, qui, avec l'aqueduc de Calèche et les vestiges du canalet creusé (dimension 1x1m environ - souvent interrompu au niveau des propriétés privées) est néanmoins présent dans les paysages : arcades monumentales au Nord et discrets segments de «coulée verte» arborée vers l'Ouest.

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

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

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

LE GRAND PAYSAGE

Les composantes paysagères



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



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



Le vallon encaissé des Pinchinats dans un environnement boisé et frais



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



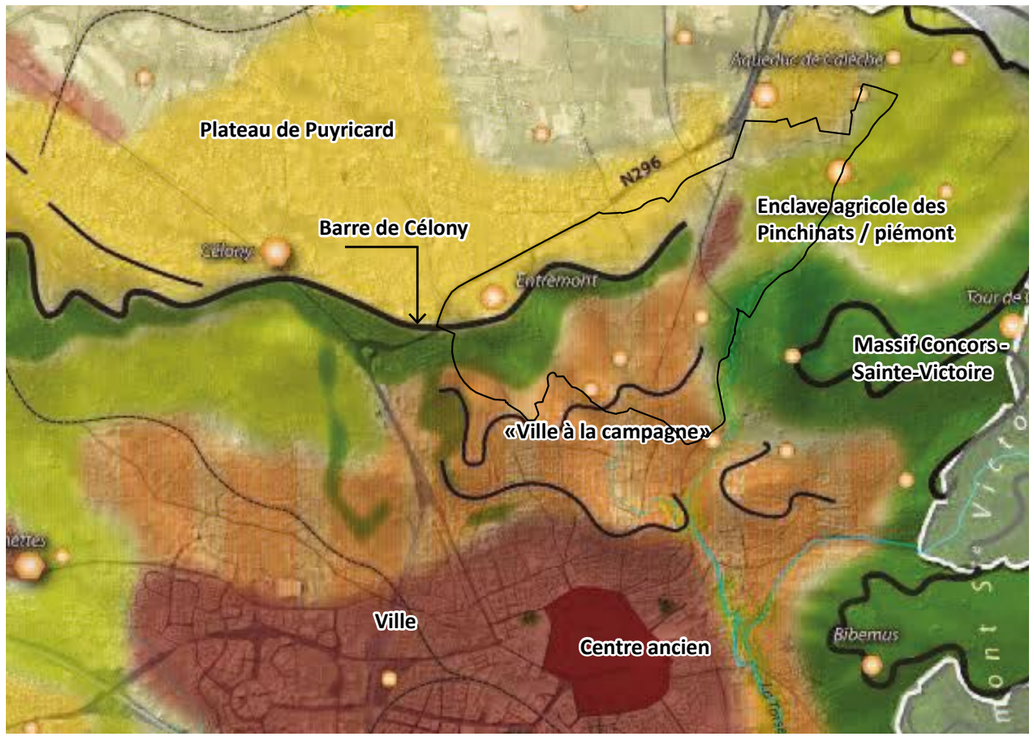
Vue dominante vers le coteau boisé de Banon et au-delà la Sainte Victoire, depuis le chemin des Lauves, au Nord du Site



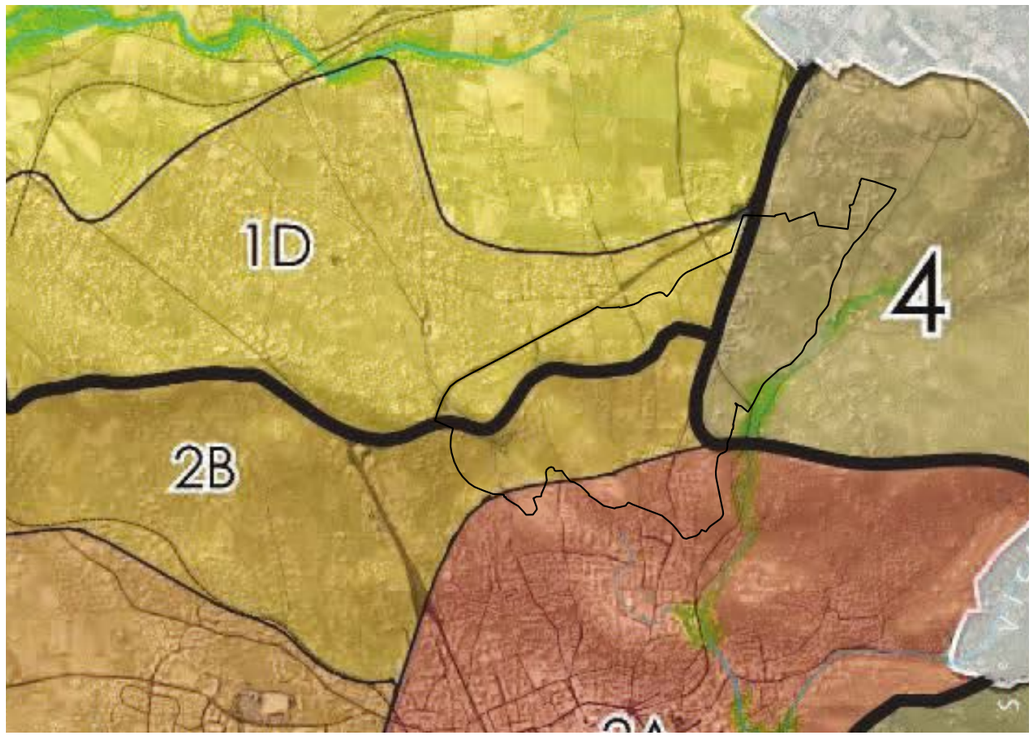
Un motif bastidaire dévoyé, la demeure ancienne cernée par des motifs résidentiels banalisants

LE GRAND PAYSAGE

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



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



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

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

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

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

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

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

2-B- L'Adret de la Barre de Célony

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

2-A- La cuvette aixoise

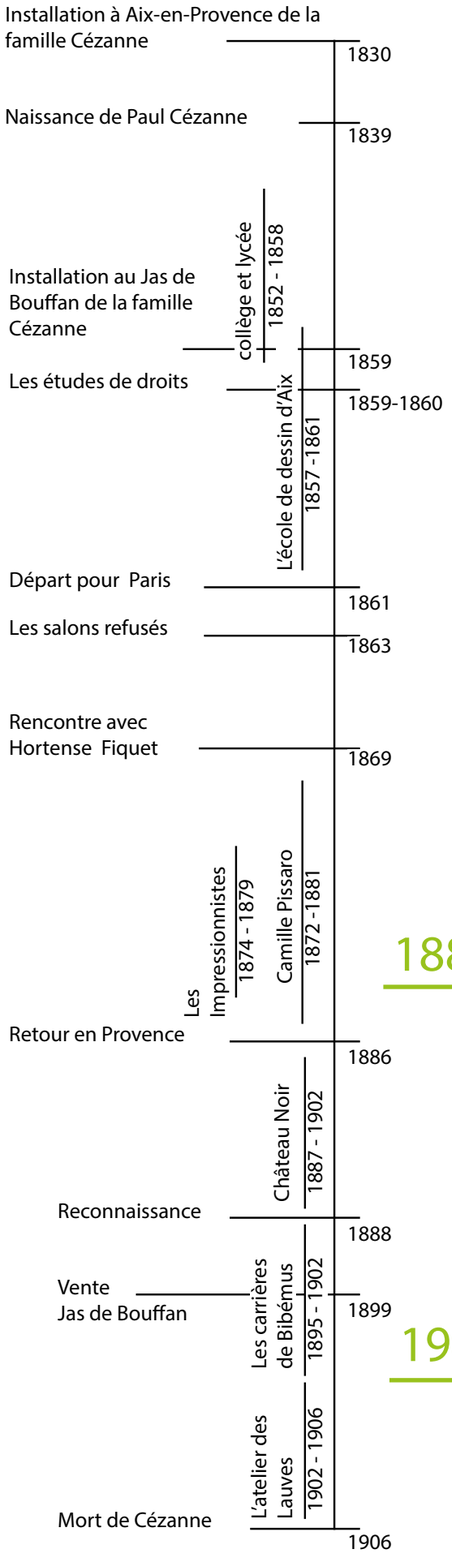
«Implantée sur un adret dominant l'Arc, le centre ancien marque sa présence par sa compacité, son homogénéité de toits rouges et les clochers qui les dominent (Cathédrale, Saint Jean de Malte…). La Ville, par ses différentes extensions, occupe aujourd'hui une grande partie de cette cuvette bordée au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

4- Le vallon des Pinchinats

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

DÉFINITION DU TYPE 01

Patrimoine culturel cézannien



Sources : *La Montagne Sainte-Victoire au grand pin (vue du Tubet), vers 1887, huile sur toile, 66x90cm (Courtauld Institute of Art Gallery, Londres).*





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

Grand paysage

Habitat diffus

Cabanon

Culture

Mas

Boisement



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

Construction de l'atelier sur la colline des Lauves, d'où il peindra sa dernière série sur la montagne Sainte-Victoire



Point de vue actuel depuis le terrain des peintres.

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.

INVENTAIRE TYPE 01

Patrimoine paysager culturel cézannien

- Les points de vue de la peinture de Cézanne
- Le chemins de la Marguerite
- L'atelier de Cézanne
- Le portail d'un domaine disparu





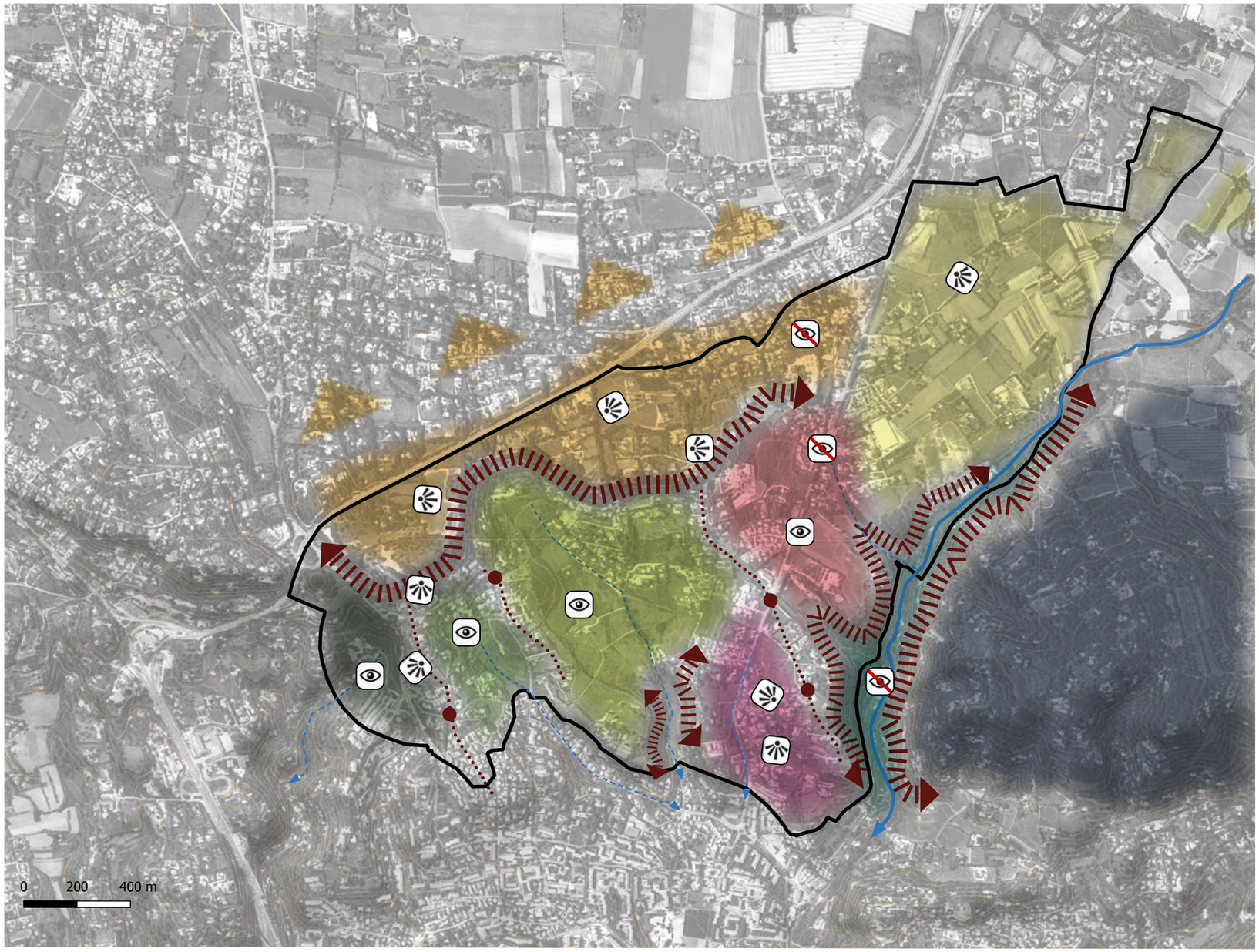








DÉFINITION DU TYPE 02
Patrimoine Grand paysage



Les grandes entités morphologiques fond © IGN - géoportail

SPR- Entremont- Pinchinats

Coteau principal
Coteau secondaire
Ligne de crête définissant un bassin visuel
Point de basculement d'un bassin visuel à un autre
Orientation principale des vues panoramiques
Vues «intérieures» / bassin visuel large ou fermé
Cour d'eau permanent
Fond de talweg, écoulement temporaire

Plateau de Puyricard
Vallon ouvert des Pinchinats
Vallon fermé des Pinchinats
Colline de la Keyrié
Zone de transition entre plateau et coteaux
Colline de Maruège
Bassin de Mazenod - Saint-Donat
Bassin de Marguerite- Les Lauves
Vallon de Brunet

Le socle géographie

La morphologie et les constantes du fonctionnement visuel

Les deux grands éléments structurants du secteur sont :

- le coteau d'Entremont - Banon - Saint-Donat qui appartient à la grande barre de Célony. Le caractère redressé et boisé de cette cuesta offre l'une des lignes de force les plus prégnantes des paysages de l'immédiate périphérie aixoise.

> Les espaces situés au Nord de ce relief appartiennent au plateau des Pinchinats, un espace à dominante agricole plus au Nord. Pourtant, en raison du caractère fermé des paysages résidentiels arborés du Sud du plateau, les vues dominantes sont rares ;

- le vallon encaissé des Pinchinats. Adossé, dans sa partie Sud, au relief de la Keyrié, le vallon s'encaisse dans des coteaux abrupts et boisés qui constituent une limite naturelle forte pour le site et un espace visuellement refermé. Au-delà vers l'Est, le relief boisé (Keyrié) constitue un espace complètement distinct des paysages du SPR dont on devine la continuité avec les espaces sauvages du Concors et de la 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 ;

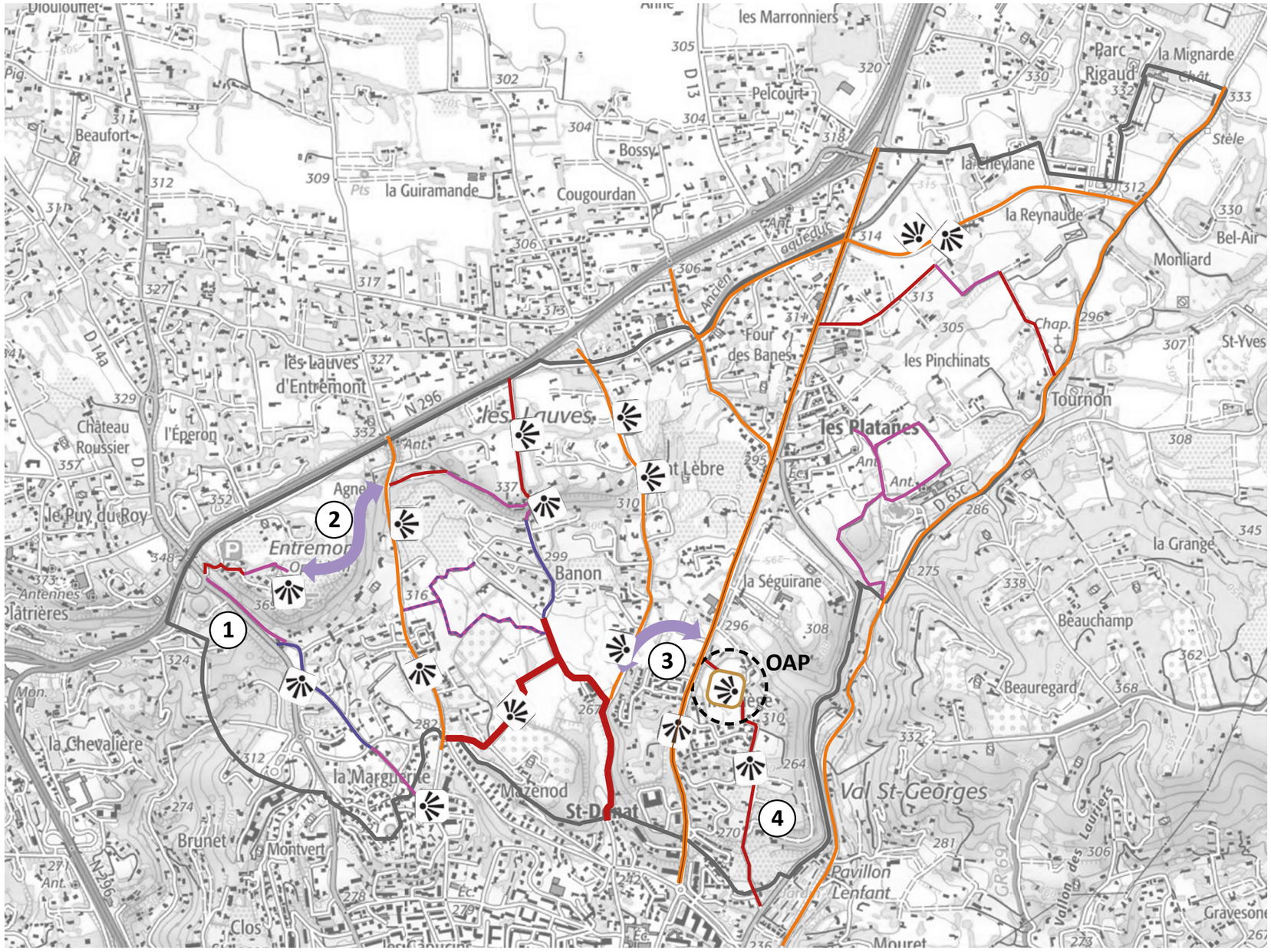
- la cuvette de Mazenod - Saint-Donat. Cette entité forme un bassin viusel dominé par les hauts de coteaux très visibles (d'où la sensibilité de l'urbanisation de ces coteaux) : Banon, Lauves, Saint-Donat ;

- 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.

INVENTAIRE TYPE 02

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... ?).


Mazenod : un chemin emprunté pour la promenade


Pinchinats : un itinéraire de grande qualité dangereux pour les piétons


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

Chemin piéton

Chemin piéton - accès privé

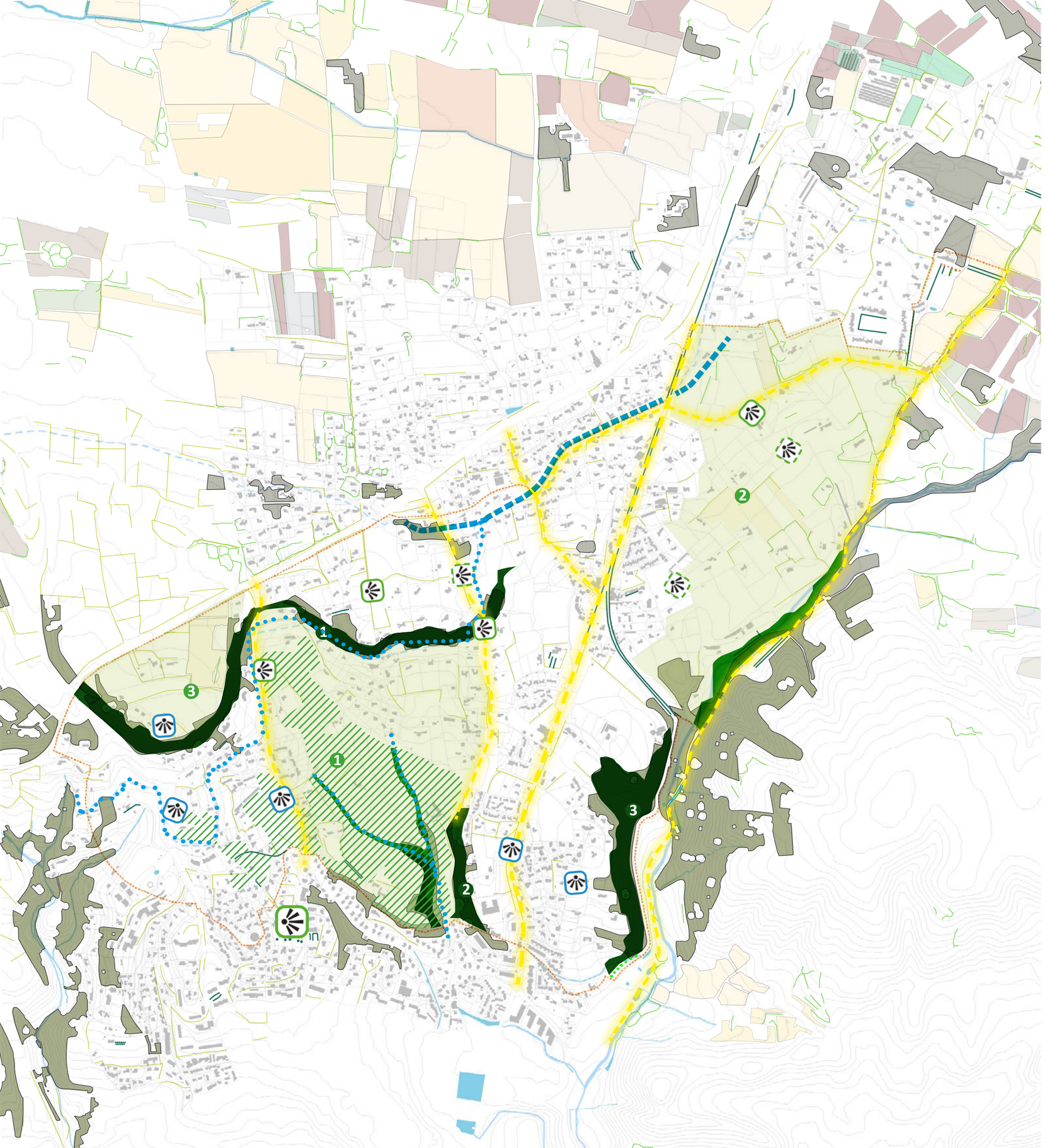
Voie carrossable privée (proprice à la promenade)

Voie carrossable (empruntée / propice à la promenade)

Chemin - séquence paysagère qualitative - circulations modes doux à améliorer

Continuité piétonne - voie verte qualitative à créer / conforter le long d'un axe passant

INVENTAIRE DU TYPE 02
Patrimoine Grand paysage



Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

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

Espace libre à dominante végétale

- 1 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 Mazenod - Banon - Saint Donat
- Chemin - séquence paysagère qualitative

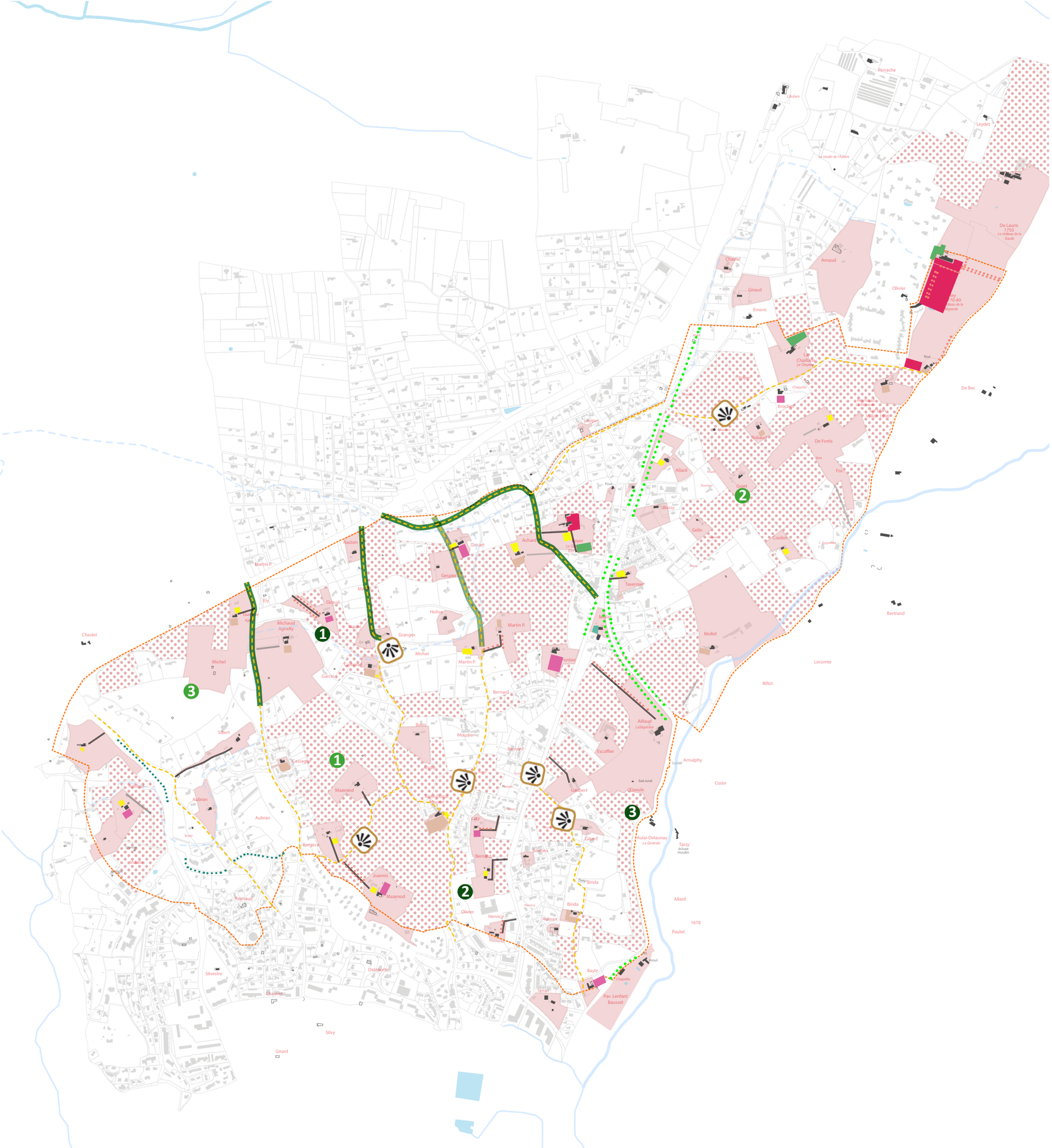
Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur

- 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

INVENTAIRE TYPE 03
Patrimoine paysager de la campagne aixoise



Patrimoine environnement des bastides

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

Parc ou jardin de pleine terre

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

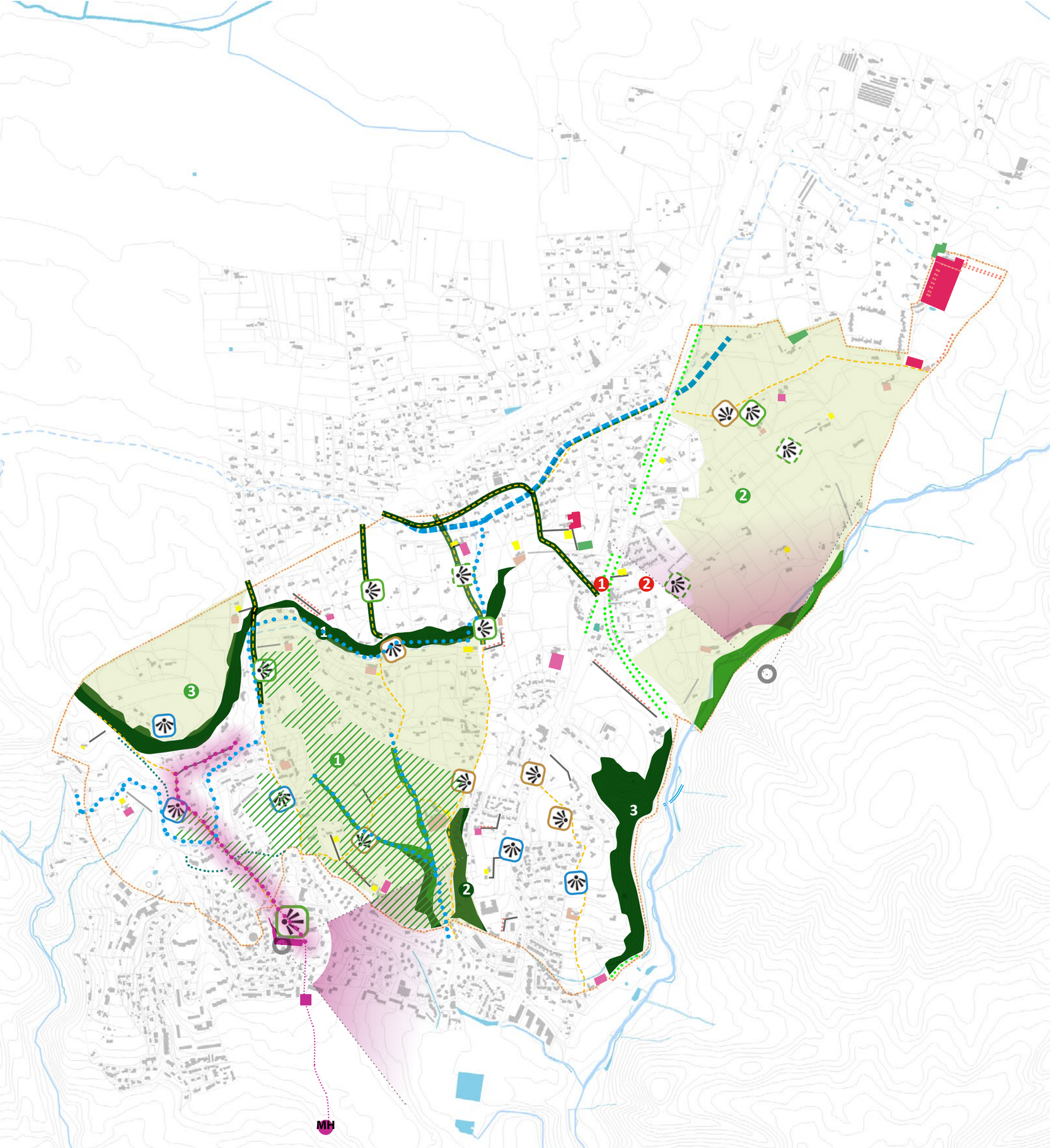
Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

- 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



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 dévoyée

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

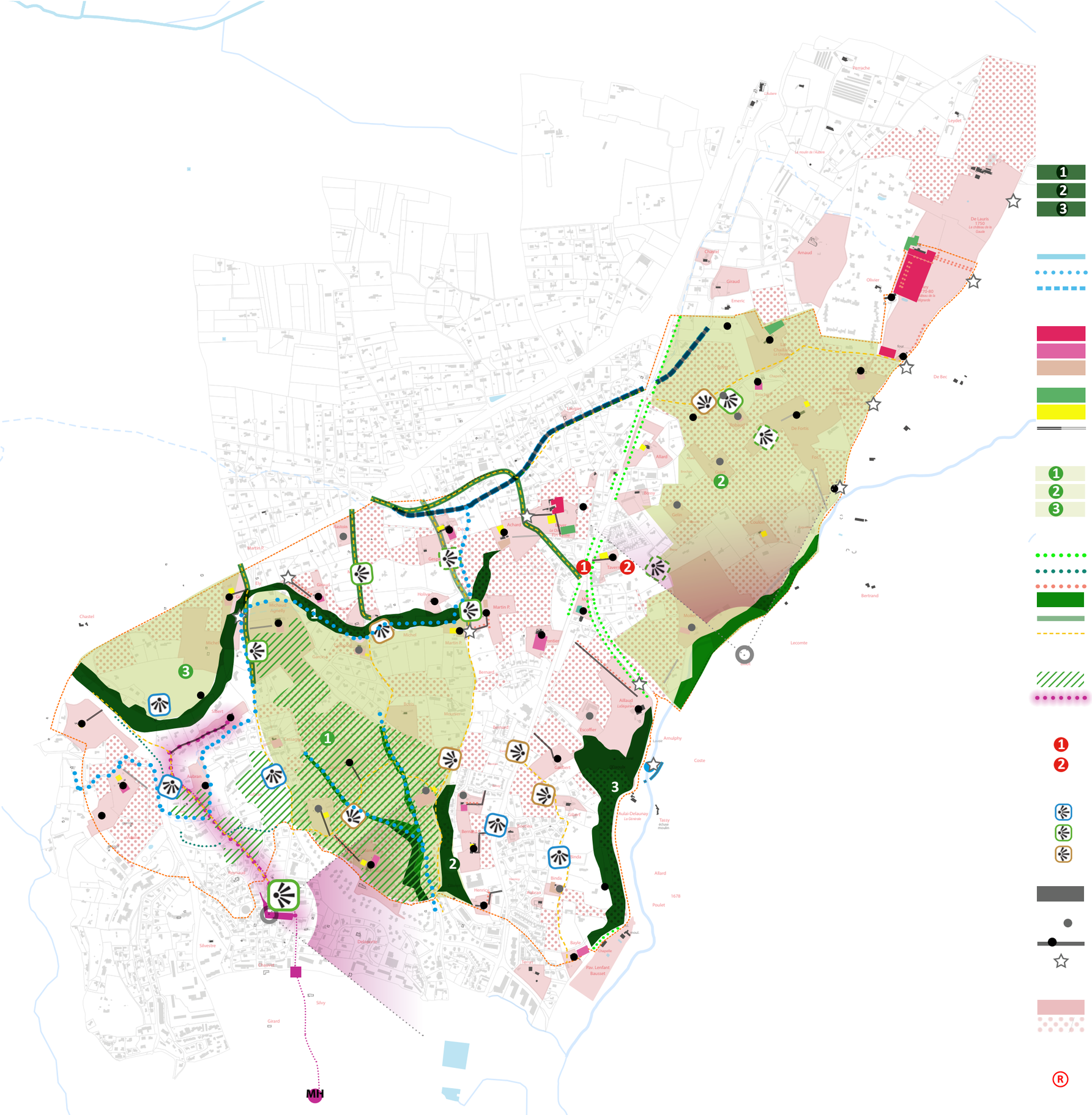
Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier

- 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

SYNTHÈSE GÉNÉRALE
Patrimoine paysager et architectural



Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)
Coteaux boisés d'Entremont et de Banon
Coteaux boisés de Saint-Donat
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 dévoyée

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 attenant à préserver

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

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
PVAP ENTREMONT SAINT DONAT

ANNEXE 2 - INVENTAIRE



PVAP approuvé le 15 décembre 2025

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
AIX-EN-PROVENCE

PVAP ENTREMONT SAINT DONAT



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

Soutenu par

MINISTÈRE
DE LA CULTURE

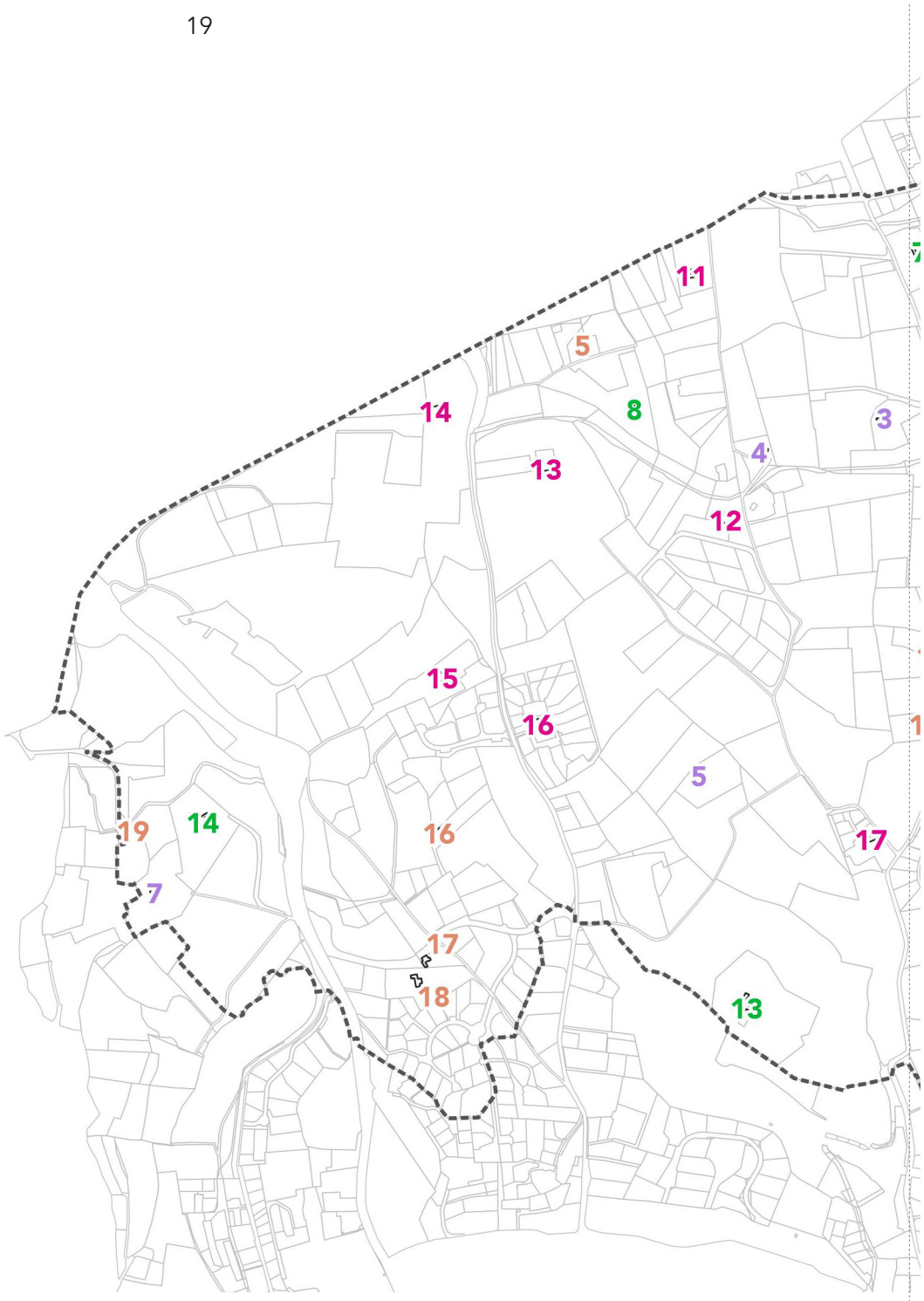
Liberté
Égalité
Fraternité

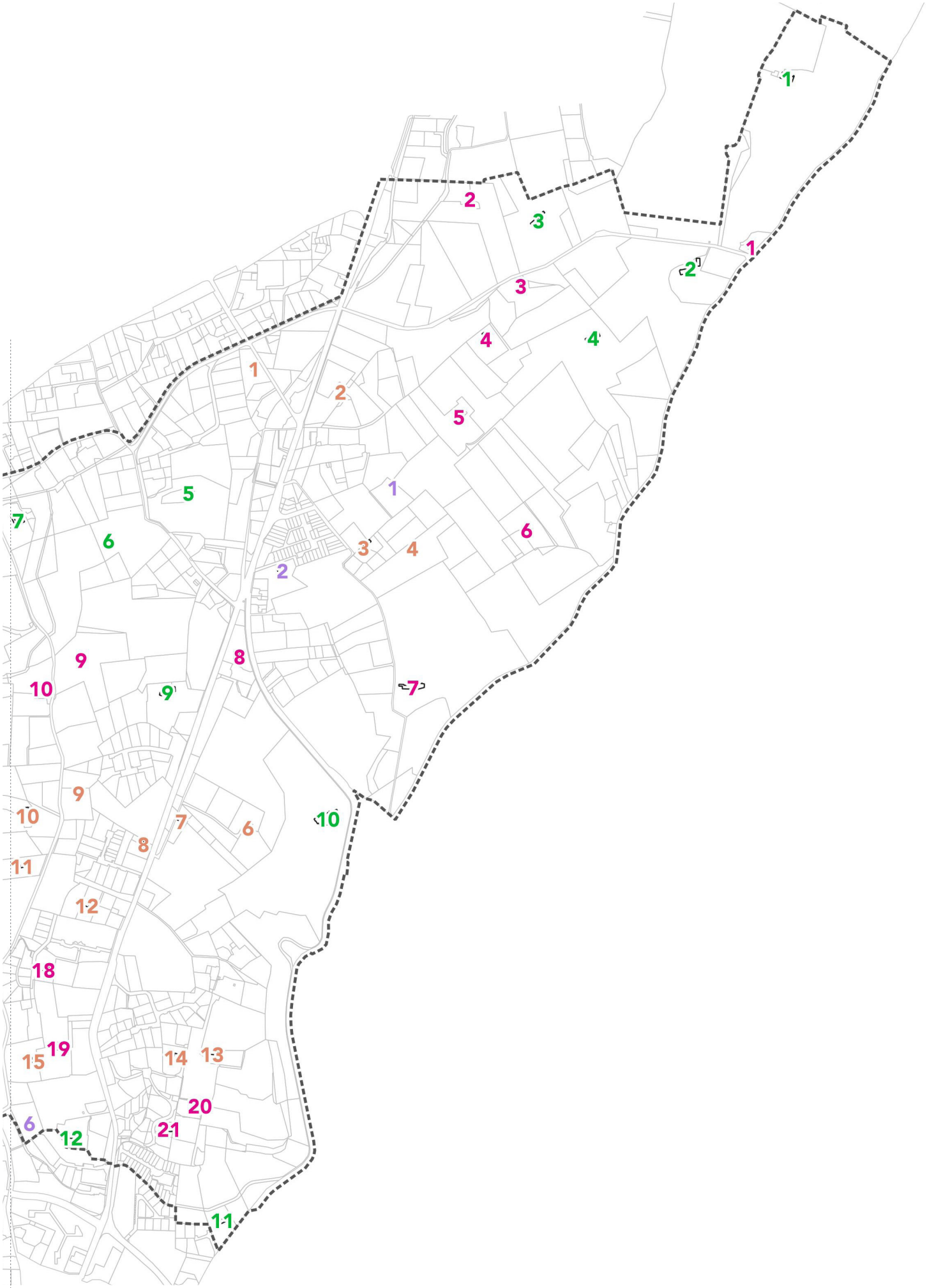
Ève CHAILLAN, architecte du Patrimoine
SKALA, architectes urbanistes
ALEP, paysagistes

Répertoire des édifices inventoriés

Architectures domestiques à caractères noble et bourgeois

Bastides +	14
Bastidons caractère bourgeois	21
Bastidons caractère agricole	7
Campagnes	19





14 Bastides nobles

1 Rey - Château La Mignarde



2 Reynaud



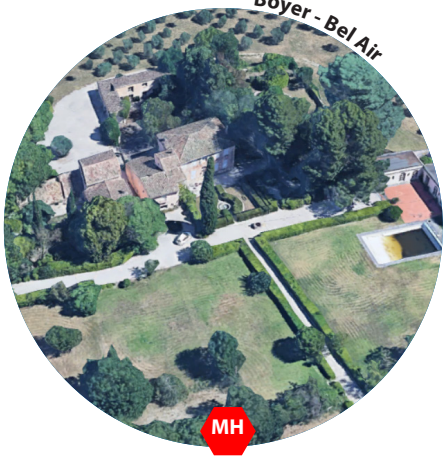
3 Chaillane



4 De Fortis



5 Boyer - Bel Air



6 Achard



7 Decart



8 Giraud



9 Pontier



10 Séguirane - Aillaud



11 Bayle



12 Henricy



13 Joannis-Mazenod



14 Robaud



21 Bastidons caractère bourgeois

1 ...



2 Boyer bastidon



3 Brochier



4 Robaud-Sauvagine



5 Guiet



6 Coulon



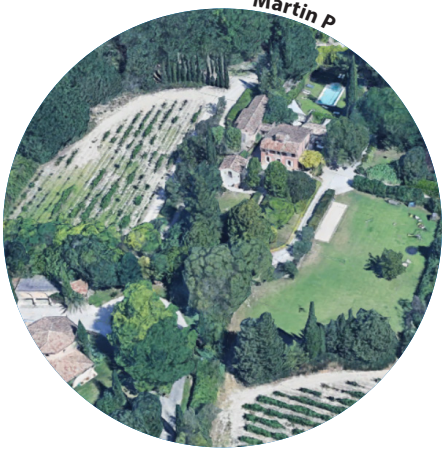
7 Mollet/centre équestre



8 Mollet / platanes



9 Martin P



10 Martin - ouest



11 Rastoin



12 Carbonel



13 Michaud-Agnelly



14 Gueyde



15 Sibert



16 Cassagne



17 Saint-Donat - Mouret



18 Laty



19 Bernard



20 Binda



21 Aubran



7 Bastidons à caractère agricole

1



2 Tavernier



3 Holive



4 Granges



5 Mazenod



6 Olivier



7 Vidalie



19 Campagnes

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



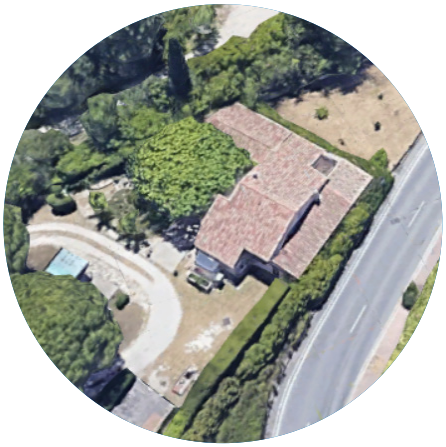
15



16



17



18



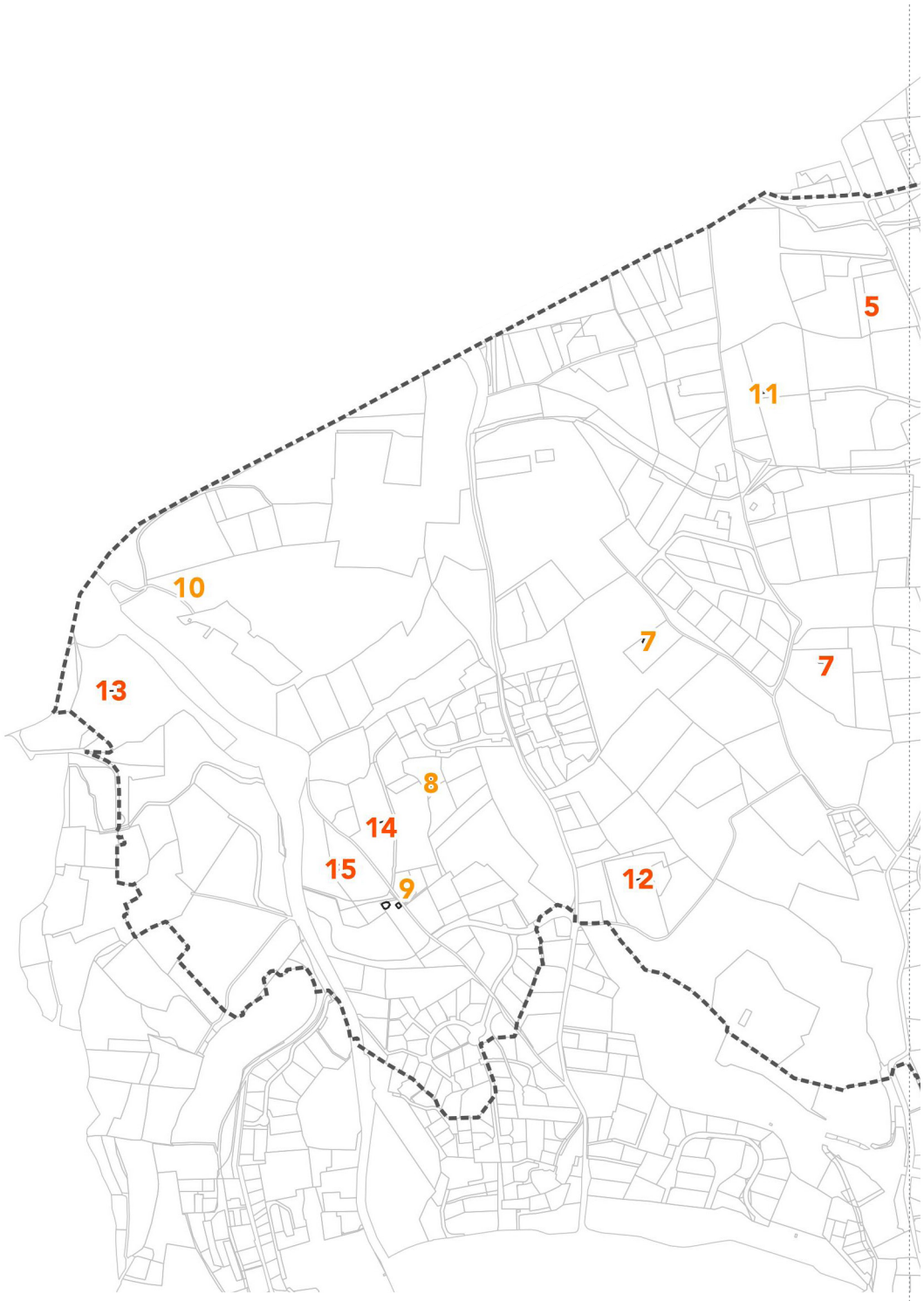
19

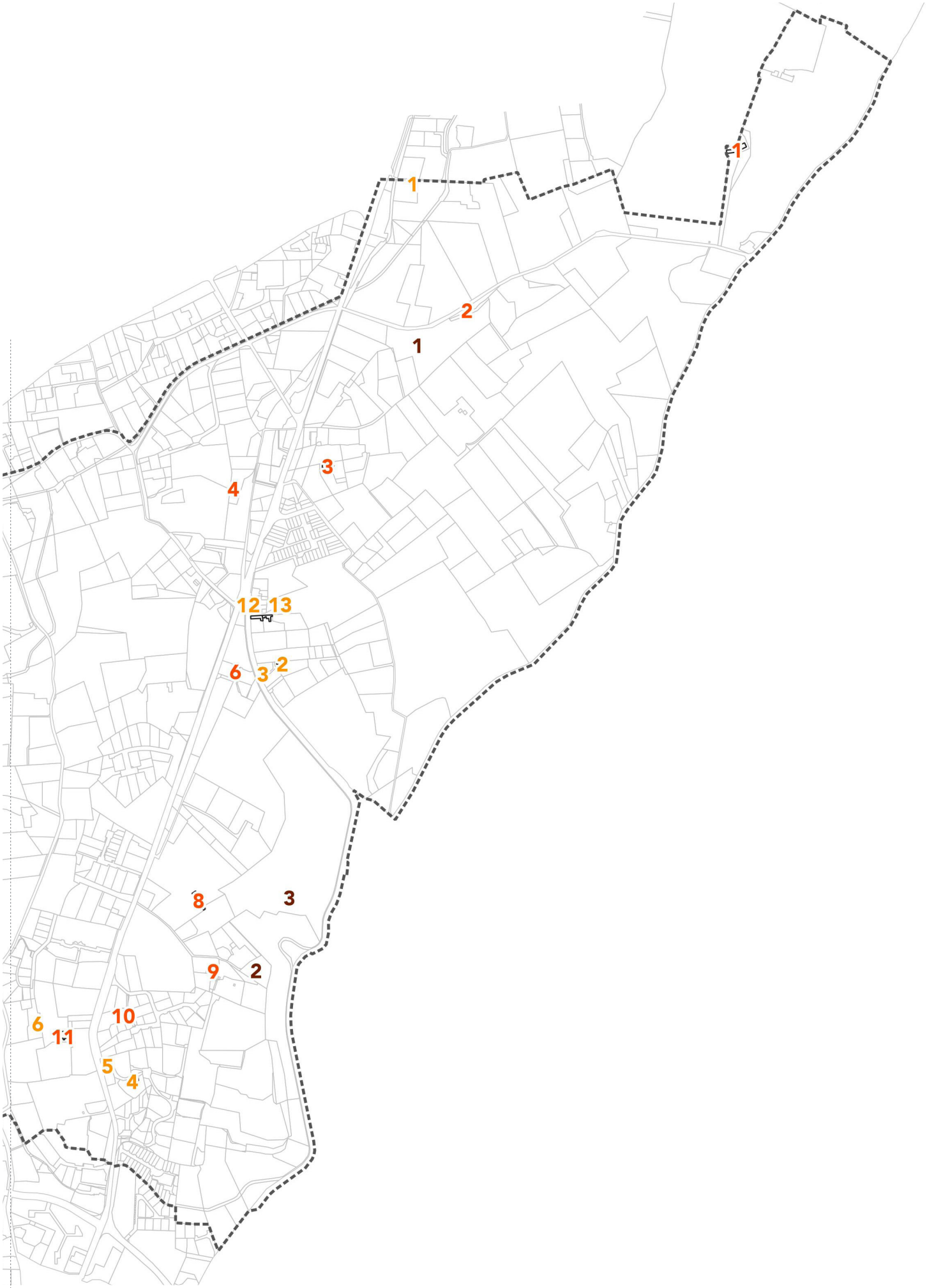


Répertoire des édifices inventoriés

Architectures domestiques à caractère rural

Mas	15
Mas postérieurs au cadastre napoléonien	13
Cabanons	3




1
1
2
1
3
4
12
13
6
3
2
8
3
9
2
6
10
11
5
4

15 Mas

1 ...



2 Mas Boyer



3 Mas Bossy



4 ...



5 Gespier



6 Ferme Mollet



7 Bovis



8 Gaubert



9 Gibert



10 Ferme Boetieu



11 Mas Bernard



12 Bargès



13 Robaud



14 Mas Aubran



15 Mas Boyer ouest



13 Mas postérieurs à 1828

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12 & 13



3 Cabanons

1



Ré emploi d'un édifice plus ancien !
Puits et cabanon

2



3



Non visible mais cadastré

4



Cabanon restauré sur le site de l'oppidum. Il est non cadastré aujourd'hui, mais apparaissait sur le cadastre napoléonien

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
PVAP ENTREMONT SAINT DONAT
REGLEMENT



PVAP approuvé le 15 décembre 2025

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Soutenu par

MINISTÈRE
DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

I. DISPOSITIONS GENERALES 9

Article 1. Champ d'application territorial 11

Article 2. Zone et secteurs 11

Article 3. Organisation et portée du règlement du PVAP 12

Article 4. Suivi de la mise en œuvre du PVAP et régime d'autorisation 12

Article 4.1. La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable 12

Article 4.2. Travaux soumis à autorisation de droit des sols 12

Article 4.3. Délivrance des autorisations de droit des sols 13

Article 5. Découverte fortuite 13

Article 6. Adaptation mineure 13

Article 7. Dispositions réglementaires de la légende graphique du PVAP ...14

Article 7-1. Limites du Site Patrimonial remarquable et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine 14

Article 7-1.1. Limite du SPR et du PVAP 14

Article 7-1.2. Limite de secteur 14

Article 7-2. Immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques 14

Article 7-3. Immeubles ou parties d'immeubles bâtis et non bâtis protégés, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur* 15

Article 7-3.1. Immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées 15

Article 7-3.2. Murs de soutènement, murs de clôture, clapiers*, aqueduc 16

Article 7-3.3. Eléments extérieurs particuliers 17

Article 7-3.4. Espaces boisés classés 18

Article 7-3.5. Parcs* et jardins* de pleine terre* 18

Article 7-3.6. Espace libre à dominante végétale 21

Article 7-3.7. Séquences naturelles 22

Article 7-3.8. Séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble 23

Article 7-3.9. Arbre remarquable ou autre élément naturel 24

Article 7-3.10. Cours d'eau ou étendue aquatique 24

Article 7-4. Immeubles ou parties d'immeubles bâtis et non bâtis non protégés 25

Article 7-4.1. Immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère (ou immeubles bâtis non protégés) 25

Article 7-4.2. Immeubles non bâtis soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère (ou immeuble non bâti non protégé) 25

Article 7-5. Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction..27
Article 7-5.1. Immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier* 27
Article 7-5.2. Espaces verts* à créer ou à requalifier*.....27
Article 7-5.3. Espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier*.....28
Article 7-5.4. Points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur* 28
Article 7-5.5. Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer 29

Article 8. Immeubles, locaux et ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif*.....30

Article 8.1. Dispositions applicables aux constructions et installations liées à des services publics 30

Article 8.2. Dispositions applicables aux locaux et ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif* 30

Article 9. Statut réglementaire des voies* 30

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES.....32

CHAPITRE I Qualité urbaine, environnementale et paysagère des immeubles ou parties d'immeubles bâtis 33

Article 1 Dispositions relatives aux immeubles bâtis existants et aux constructions nouvelles 33

Article 1.1. Types et appréciation des opérations* autorisées 33

Article 1.2 Dispositions applicables aux extensions* des constructions existantes 34

Article 1.3 Dispositions applicables aux modifications sur les immeubles bâtis existants.....34

Article 1.4 Dispositions applicables aux interventions en restauration* des espaces bâtis protégés.....35

Article 2 Insertion, volumétrie, gabarit* et hauteur* des constructions nouvelles, des extensions* et des surélévations*.....36

Article 2.1 Insertion des constructions au contexte paysager et patrimonial.....36

Article 2.2 Adaptation au terrain naturel*.....36

Article 2.3 Implantation, orientation, hauteur*, gabarit* et volumétrie.....37

Article 2.3.1 Implantation 37
Article 2.3.2 Orientation 38
Article 2.3.3 Hauteur*, gabarit* et volumétrie.....38

Article 3 Façade*.....40

Article 3.1 Ravalement de façade* et autre maçonnerie en élévation des constructions existantes 40
Article 3.1.1 Maçonnerie en moellons de pierre 40
Article 3.1.2 Maçonnerie en pierre de taille 40
Article 3.1.3 Autres maçonneries 41
Article 3.1.4 Badigeons et enduits 41
Article 3.2 Modification partielle ou ponctuelle* de façade* (percements) 42
Article 3.3 Composition et matériaux de façade* des constructions nouvelles, des surélévations*, des extensions* et des modifications globales* 43
Article 3.3.1 Composition 43
Article 3.3.2 Matériaux 44
Article 3.4 Ouvrages de second œuvre en façade* 45
Article 3.4.1 Menuiserie 45
Article 3.4.2 Volet extérieur 46
Article 3.4.3 Ferronnerie 47
Article 3.5 Véranda*, verrière et marquise 47
Article 3.5.1 Véranda*, verrière et marquise existantes 47
Article 3.5.2 Véranda* et verrière nouvelle 47
Article 3.6 Balcons et autres saillies* 48
Article 3.7 Couronnement et débord de toit 48
Article 3.8 Couleurs et teintes 48
Article 4 Toiture 50
Article 4.1 Modification partielle ou ponctuelle* de toiture des constructions existantes 50
Article 4.2 Composition et matériaux de toiture des constructions nouvelles, des extensions*, des surélévations* et des modifications globales* 50
Article 4.3 Châssis de toit et souches de cheminée en toiture 51
Article 5 Ouvrages techniques en façade* et en toiture 52
Article 5.1 Intégration des dispositifs d'extraction 52
Article 5.2 Equipement, volume technique et volume d'accès aux toitures 52
Article 5.3 Autres équipements en toiture et en façade* 52
Article 6 Qualité et traitement environnemental de l'architecture* 53
Article 6.1 Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux 53
Article 6.1.1 Confort d'habiter 53
Article 6.1.2 Réduction de l'impact carbone 53

Article 6.1.3 Isolation thermique des façades* par l'extérieur 54
Article 6.1.4 Isolation thermique des toitures par l'extérieur 55
Article 6.1.5 Isolation thermique des menuiseries existantes 55

Article 6.2 Dispositifs de déploiement des énergies renouvelables 56

Article 6.2.1 Panneau solaire thermique et capteur photovoltaïque 56
Article 6.2.2 Eolienne 57

CHAPITRE II Traitement environnemental et paysager des immeubles non bâtis, des espaces libres* et des abords des constructions..... 58

Article 1 Insertion environnementale et paysagère des aménagements 58

Article 2 Seuils et aménagements au contact des façades* 59

Article 2.1 Perrons, emmarchements 59

Article 2.1.1 Perrons et emmarchements existants à caractère patrimonial* 59
Article 2.1.2 Perrons et emmarchements nouveaux 59

Article 2.2 Treilles* 59

Article 2.2.1 Treilles* existantes à caractère patrimonial* 59
Article 2.2.2 Treilles* nouvelles 59

Article 3 Aménagement des immeubles non bâtis et des espaces libres* ..60

Article 3.1 Terrasse*, mur de soutènement et autre ouvrage associé 60

Article 3.1.1 Terrasse*, mur de soutènement et autre ouvrage associé existant à caractère patrimonial* 60
Article 3.1.2 Terrasse*, mur de soutènement et autre ouvrage associé nouveau 60

Article 3.2 Bassin agricole*, eau décorative* et ouvrage associé 61

Article 3.2.1 Bassin agricole*, eau décorative* et ouvrage associé existant à caractère patrimonial* 61
Article 3.2.2 Bassin agricole*, eau décorative* et ouvrage associé nouveau 62

Article 3.3 Bassin de nage*, piscine et ouvrage associé 63

Article 3.3.1 Bassin de nage*, piscine et ouvrages associés existants 63
Article 3.3.2 Bassin de nage* et piscine nouveaux 63

Article 3.4 Remise de jardin* et fabrique de jardin* 65

Article 3.4.1 Remise de jardin* et fabrique de jardin* existantes à caractère historique ou patrimonial 65
Article 3.4.2 Remise de jardin* et fabrique de jardin* nouvelles 65

Article 3.5 Eléments ornementaux et autres mobiliers de jardin* 66

Article 3.5.1 Eléments ornementaux et autres mobiliers de jardin* existants à caractère patrimonial* 66
Article 3.5.2 Eléments ornementaux et autres mobiliers de jardin* nouveaux 66
Article 3.6 Autre aménagement 66

Article 4 Traitement des sols 67

Article 4.1 Traitement des sols à dominante minérale existants à caractère patrimonial* ..67

Article 4.2 Sol à dominante minérale nouveau 67

Article 5 Traitement des allées et chemins des espaces libres* privés 68

Article 5.1 Traitement des allées et chemins existants des espaces libres* privés 68

Article 5.2 Chemin* nouveau dans un espace libre* privé 68

Article 6 Traitement des clôtures, des limites, et autres aménagements associés 69

Article 6.1 Traitement des clôtures et limites existantes à caractère patrimonial.....69

Article 6.2 Traitement des clôtures, limites et autre aménagement associé 70

Article 7 Plantation.....71

Article 7.1 Plantation existante à caractère patrimonial* 71

Article 7.2 Plantation existante 72

Article 7.3 Plantation nouvelle.....72

Article 8 Traitement des aires de stationnement 73

Article 8.1 Traitement des aires de stationnement existantes.....73

Article 8.2 Aires de stationnement nouvelles 73

III. ANNEXES DU REGLEMENT 75

Annexe 1 - Lexique du règlement.....77

Annexe 2 - Liste des éléments extérieurs particuliers 90

Annexe 3 - Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier* 92

Annexe 4 - Liste des points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur* 97

Annexe 5 - Palette chromatique.....108

Annexe 6 - Palette végétale.....109

I. DISPOSITIONS GENERALES

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au périmètre de l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune d'Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône) au lieu-dit Entremont Saint-Donat créée par arrêté préfectoral du 7 août 1998 et devenu Site Patrimonial Remarquable (SPR) suite à la loi n°2016-925 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016.

La superficie du Site Patrimonial Remarquable est de 395 hectares.

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine couvre l'ensemble du Site Patrimonial Remarquable.

Article 2. Zone et secteurs

Le territoire du Site Patrimonial Remarquable comprend :

- La zone du PVAP se confondant avec le périmètre du SPR.
- Le secteur du Hameau des Platanes. Ce lieu-dit est une formation issue de plusieurs facteurs morphologique et économique qui ont créé un 'point d'urbanité' c'est-à-dire une certaine densité d'activités diverses au croisement de l'ancienne route des Alpes et de la route de Sisteron : implantation de quelques constructions en mitoyenneté et en alignement de la voie, présence de quelques commerces et équipements publics (école, stade).
- Le secteur de l'Oppidum d'Entremont : il concerne un secteur composé des ruines de l'Oppidum (MH) et d'autres terrains non encore fouillés protégés au titre des monuments historiques ;
- Le secteur de Maruège : il concerne les espaces d'anciens domaines* compris dans un secteur qui a fortement évolué ces dernières décennies avec la création de plusieurs lotissements à l'est et à l'ouest de l'ancienne route des Alpes. Au nord, il est divisé en plusieurs espaces délimités par des haies, au sud il est essentiellement composé d'une amanderaie. Un chemin rural nommé ancienne route des Alpes traverse l'ensemble d'est en ouest.

Le règlement du PVAP s'applique à l'ensemble du Site Patrimonial Remarquable c'est-à-dire à la zone du PVAP et aux trois secteurs. Des conditions d'intervention propres à ces secteurs sont prévues dans les dispositions générales et particulières.

Article 3. Organisation et portée du règlement du PVAP

Le dossier du PVAP se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation qui justifie les règles écrites et graphiques sur la base d'un diagnostic ;
- La pièce écrite du règlement, présent document comportant des dispositions générales, des dispositions particulières et des annexes du règlement ;
- La pièce graphique du règlement, dite plan réglementaire, sous la forme d'un plan réglementaire à l'échelle du 1/3500°

Les immeubles ou parties d'immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques ne sont pas soumis au régime des travaux applicable spécifiquement dans un Site Patrimonial Remarquable sur la base de l'article L.632-3 du code du patrimoine. Ils sont soumis à leur régime d'autorisation spécifique, à savoir que tout projet de modification sur ces immeubles ou parties d'immeubles doit faire l'objet d'une autorisation du Ministre de la Culture ou de son représentant.

Article 4. Suivi de la mise en œuvre du PVAP et régime d'autorisation

Article 4.1. La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable

La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable prévue par le code du patrimoine, consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PVAP, assure le suivi de sa mise en œuvre une fois le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine adopté.

Article 4.2. Travaux soumis à autorisation de droit des sols

Les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, sont soumis à une autorisation de droit des sols en application de l'article L.632-1 du code du patrimoine.

Sauf exceptions légales, ces travaux sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France qui doit être saisi dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de droit des sols.

L'autorisation de droit des sols est également obligatoire pour tout aménagement de sol, implantation de mobilier urbain public ou privé, aménagement d'aires de stationnement, défrichement, abattage des arbres, suppression, modification ou création de plantations et de clôtures (liste indicative).

Article 4.3. Délivrance des autorisations de droit des sols

La demande doit être déposée à la collectivité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, celle-ci délivre l'autorisation après l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Elle ne peut être accordée que si le projet est conforme aux règles du document d'urbanisme en vigueur et aux règles du PVAP.

La conformité des travaux aux règlements est jugée à travers une lecture sur l'insertion du projet dans le Site Patrimonial Remarquable vis-à-vis de l'architecture*, du paysage, de la qualité des constructions et des aménagements qu'il propose.

Concernant plus spécifiquement les immeubles bâtis et non bâtis protégés, le projet et jugé au regard de la lecture historique, patrimoniale, architecturale et paysagère des éléments protégés et de la façon dont le projet contribue à leur restauration et à leur mise en valeur*.

Article 5. Découverte fortuite

La démolition ou l'altération de tout élément mis à jour à l'occasion de découvertes fortuites et présentant un intérêt architectural, historique ou archéologique sont interdites.

Conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine, *« lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie ».*

Article 6. Adaptation mineure

Conformément aux dispositions de l'article D.631-13 du code du patrimoine, des adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles*, des éléments ou compositions historiques avérées, des compostions ou dispositions architecturales présentant un intérêt*, peuvent être accordées lors de l'examen d'une demande d'autorisation de travaux déposée en application de l'article L.632-1 du Code du patrimoine. La mise en œuvre de ce dispositif nécessite un accord de l'Architecte des Bâtiments de France spécialement motivé sur ce point.

En outre, la commission locale du Site Patrimonial Remarquable peut être consultée au titre de sa mission de suivi de la mise en œuvre du PVAP.

Article 7. Dispositions réglementaires de la légende graphique du PVAP

Article 7-1. Limites du Site Patrimonial remarquable et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Article 7-1.1. Limite du SPR et du PVAP

La limite du Site Patrimonial Remarquable définit le périmètre du Plan de Valorisation et de Mise en Valeur et de la zone du PVAP. Les deux périmètres se confondent.

Article 7-1.2. Limite de secteur

La limite de secteur définit les périmètres des :

- Le secteur du Hameau des Platanes.
- Le secteur de l'Oppidum d'Entremont
- Le secteur de Maruège

Article 7-2. Immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques

En application de l'article L.632-3 du code du patrimoine, les Monuments Historiques (MH) disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux. Leur gestion est assurée par la Conservation Régionale des Monuments Historiques (CRMH) DRAC PACA. La protection des immeubles protégés au titre des Monuments Historiques est définie par leur arrêté de protection consultable en CRMH. Les MH repérés au plan réglementaire sont listés en annexe du règlement.

Article 7-3. Immeubles ou parties d'immeubles bâtis et non bâtis protégés, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur*

LES IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLE BÂTIS PROTÉGÉS

Article 7-3.1. Immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées

Les immeubles ou parties d'immeuble faisant l'objet de cette légende sont issus de la formation historique des 17e-18e-19e et début 20e siècles de la campagne aixoise peinte par Cézanne. Ils présentent des qualités historiques, architecturales et pittoresques.

Extrait du rapport de présentation

Ces édifices sont composés de plusieurs volumes qui ont un intérêt architectural et patrimonial inégal (construction majeure, construction mineure, construction ancienne, construction récente). Leur préservation présente un enjeu patrimonial.

Ils comprennent une ou des constructions majeures anciennes et des constructions mineures. Les constructions majeures conduisent l'organisation des constructions mineures.

Les constructions mineures peuvent être anciennes ou plus récentes que les constructions majeures, elles peuvent être adossées à la construction majeure ou s'en écarter de quelques mètres.

Les constructions mineures ou récentes peuvent être placées à l'arrière de la construction majeure et ne pas être lisibles avec la ou les façades principales de la construction majeure. Dans ce cas elles présentent un enjeu d'insertion et de composition d'ensemble.

Les constructions mineures ou récentes peuvent aussi être placées à côté de la construction majeure et être lisible avec sa façade principale. Dans ce cas, elles présentent un enjeu architectural.

Les constructions mineures placées devant la façade principale de la construction majeure doivent être considérées comme des dénaturations.

Article 7-3.1.1. Dispositions communes à tous les immeubles bâtis protégés

La protection des immeubles bâtis protégés s'applique aux façades*, toitures y compris leurs éléments de second-œuvre (menuiseries, ferronneries, modénatures*, décors rapportés, etc.) et autres ouvrages adossés (perron, emmarchement, puits, bassins, etc.) présentant un intérêt architectural, historique, archéologique, typo-morphologique ou artistique. Ces immeubles doivent être conservés et restaurés.

Leur démolition, leur altération, leur surélévation* sont interdites. Les dénaturations* qui les affectent doivent être supprimées.
Parmi les immeubles protégés, il faut distinguer des immeubles protégés indicés **B, b et m**.

Article 7-3.1.2. Dispositions applicables aux immeubles protégés indicés B et b

Les immeubles protégés portant **l'indice B** correspondent aux habitats nobles d'un domaine* agricole (bastide et château) dites bastides. Ils sont caractérisés par leur envergure, leur volumétrie massée, leur architecture* composée, leur toiture complexe à croupes et noues. Une à plusieurs façades* présentent une composition savante hiérarchisée (étagement, symétrie) et des modénatures* ou décors. Les matériaux employés sont nobles : pierre de taille, enduits avec façon et/ou décor.

Les immeubles protégés portant **l'indice b** correspondent aux parties anoblies des parties habitées d'un domaine* agricole. Ils sont caractérisés par leur architecture* composée sur une ou plusieurs façades* selon une composition en travées pouvant être hiérarchisée (étagement, symétrie) et des modénatures* ou décors. Les matériaux employés sont nobles : pierre de taille, enduits avec façon et/ou décor.

Les interventions portant sur ces immeubles doivent préserver ou restaurer un état historique avéré de l'édifice par la restitution de parties ou éléments manquants de l'état historique retenu.

Dans le cas où la connaissance historique de l'édifice n'apporte pas suffisamment de précision pour proposer une restitution, l'intervention doit s'inscrire dans les principes de composition de l'édifice.

Article 7-3.1.3. Dispositions applicables aux immeubles protégés indicés m

Les immeubles protégés portant **l'indice m** correspondent à l'habitat rural (mas) d'un domaine* qui historiquement abrite les hommes, les bêtes et les récoltes. Ils sont caractérisés par l'adjonction de plusieurs volumes simples sur un même axe est-ouest, une absence de composition de façade* seule la partie servant historiquement d'habitation peut présenter une organisation en travées, une toiture simple à un ou deux pans sur chacun des volumes qui la composent, l'emploi de matériaux traditionnels* et locaux : enduits à la chaux* à pierres vues ou talochés, quelques façons d'enduit.

Les interventions portant sur ces immeubles doivent restituer ou préserver leur caractère rural.

Article 7-3.2. Murs de soutènement, murs de clôture, clapiers*, aqueduc

Les immeubles bâtis linéaires faisant l'objet de cette légende sont des ouvrages historiques qui structurent le paysage de la campagne aixoise et caractérisent les chemins ruraux.

Parmi ces immeubles bâtis on distingue :

- les murs de soutènement ou de clôture en maçonnerie traditionnelle* de pierres sèches (clapiers*), de moellons équarris, assisés, de pierres de taille, de moellons enduits à la chaux* à pierres vues.
- l'aqueduc de Calèche portant **l'indice c** dont les piles sont à appareil régulier en pierres de taille et les arches composées en moellons à tête dressée.

Dispositions applicables aux immeubles bâtis linéaires

Ces immeubles bâtis linéaires sont à préserver et à mettre en valeur*. Les interventions portant sur ces immeubles doivent restaurer leur état historique de sorte que l'intervention ne puisse être perçue, que l'aspect de l'ouvrage soit homogène sur tout son linéaire et corresponde à celui d'une maçonnerie traditionnelle* telle que caractérisée dans le présent article.

Leur démolition ou leur altération sont interdites. Les dénaturations* doivent être supprimées.

Leur percement est interdit.

L'adossement de construction et/ou aménagements nouveaux est interdit.



Article 7-3.3. Eléments extérieurs particuliers

Les éléments extérieurs faisant l'objet de cette légende sont issus de la formation historique des 17e-18e-19e siècles de la campagne aixoise peinte par Cézanne. Ils témoignent de l'organisation des exploitations agricoles et des domaines* (puits, bassins, abreuvoir, etc.). Ils sont aussi la manifestation de ces propriétés sur le domaine public (portails monumentaux, oratoires, etc.). Ils présentent un intérêt historique et architectural.

Les éléments protégés sont listés en annexe selon la numérotation des étoiles portée au plan réglementaire.

Dispositions applicables aux éléments extérieurs particuliers

Les éléments désignés par cette légende et listés en annexe sont à préserver et à mettre en valeur*.

Ils doivent être restaurés selon leur configuration d'origine.

Leur démolition, leur déplacement ou leur altération sont interdits.

Les dénaturations* qui les affectent doivent être supprimées.

Parmi les immeubles ou parties d'immeubles non bâtis protégés les espaces boisés classés, les parcs* et jardins* de pleine terre*, les espaces libres* à dominante végétale* sont des espaces libres protégés* c'est-à-dire qu'ils doivent conserver leur caractère d'espace libre*.



Article 7-3.4. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont régis par les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une servitude qui vise à protéger ou à créer des espaces boisés.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



Article 7-3.5. Parcs* et jardins* de pleine terre*

Les immeubles ou parties d'immeubles non bâtis faisant l'objet de cette légende sont des parcs* ou jardins* d'agrément* qui composent l'espace domestique aux abords immédiats de la construction principale d'un domaine*. Ils sont issus de la création des domaines* des 17e-18e-19e siècles de la campagne aixoise peinte par Cézanne. Ils présentent des qualités de composition paysagère et pittoresques.

Leur composition est pensée à l'échelle du territoire avec les autres espaces libres* du domaine* pour mettre en valeur* et inscrire la construction principale dans le paysage rural et jardiné et le grand paysage pour amplifier l'étendue de la propriété et pour accentuer la capacité de parfaite maîtrise de l'homme sur les espaces libres.

Extrait du rapport de présentation

Cet espace peut être composé :

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

Ils sont caractérisés par :

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

Leur préservation est un enjeu patrimonial.

Dispositions applicables aux parcs* et jardins* de pleine terre*

Ces espaces doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.

Les caractéristiques et principes de composition de ces parcs* et jardins* d'agrément y compris l'ensemble des aménagements (terrassement*, soutènement) et dispositions architecturales (mur, fabrique de jardin*, eaux décoratives*) et décoratives qui les accompagnent doivent être conservés et restaurés.

Les vues panoramiques*, les vues extérieures* ou les perspectives artificielles* existantes doivent être maintenues.

La qualité d'espace libre* de pleine terre* et la perméabilité des sols doivent être préservées.

Les interventions portant sur ces immeubles non bâtis doivent les préserver ou les restaurer dans un état historique avéré.

Les interventions doivent supprimer toute dénaturation*.

Dans le cas où la connaissance historique de ces espaces libres* n'apporte pas suffisamment de précision pour proposer une restitution, tout ou partie d'un de ces immeubles non bâtis disparus doit être restitué par un projet de qualité selon les principes de composition qui les caractérisent et à l'appui des structures subsistantes lorsqu'elles existent.

Les aménagements nouveaux autorisés sur ces espaces libres* sont réglementés dans les dispositions particulières du présent règlement (bassins de nage*, les remises agricoles de jardins* ou fabriques de jardin*, les aires de stationnement, les ouvrages techniques des services publics* ou d'intérêt collectif*, etc.). Tout autre aménagement est interdit.

Article 7-3.6. Espace libre à dominante végétale

Hors secteur de l'Oppidum d'Entremont, les immeubles ou parties d'immeubles non bâtis faisant l'objet de cette légende correspondent à des espaces à caractère agricole et/ ou rural sur la parcelle d'une construction historique ou sur une parcelle contiguë. Ils sont issus de la création des domaines* des 17e-18e-19e siècles de la campagne aixoise peinte par Cézanne. Ils participent à la composition du domaine* pensée à l'échelle du territoire pour mettre en valeur* et inscrire la construction principale dans le paysage rural et le grand paysage et pour accentuer la capacité de parfaite maîtrise de l'homme sur les espaces libres.

Ce sont des espaces libres* de pleine terre* à dominante végétale*, cultivés et ouverts qui n'entravent pas les vues depuis les parcs et jardins* de pleine terre*, ni la volonté d'amplifier l'étendue réelle de la propriété.

Extrait du rapport de présentation

Les espaces libres à dominante végétale sont caractérisés par :

- *Leurs grandes étendues où la recherche d'exploitation agricole est maximale excluant la présence de grands arbres et autres motifs naturalistes ;*
- *Une ou plusieurs cultures basses et ordonnancées (rangs réguliers), ou prairies pouvant être structurées sur plusieurs niveaux de terrasse (restanque) ;*
- *Des limites peu ou pas marquées que ce soit au sein de l'espace cultivé, avec le domaine public ou avec les propriétés voisines ;*
- *Ponctuellement, une haie plantée (cyprès, chênes, etc.) perpendiculairement au vent dominant pour protéger une culture maraîchère ou une construction ou autre motif naturaliste (arbre de haute tige isolé) ;*
- *Des espaces de transitions aux abords des parcs et jardins de pleine terre et des constructions historiques comprenant des aménagements domestiques.*

Au cœur de l'espace cultivé on peut trouver divers aménagements : remise de jardin, puits, aires, ponceaux, bornes, fossés/canaux bâtis, bories, restes d'aqueducs, mines d'eau, apiers, etc.

Leur préservation est un enjeu patrimonial.

Article 7-3.6.1. Dispositions applicables aux espaces libres à dominante végétale

Les caractéristiques et principes de composition de ces espaces doivent être conservés. Leur qualité d'espace libre* à dominante végétale* doit être préservée.
Les espaces de pleine terre* et la perméabilité des sols doivent être maintenus.

Les structures, aménagements et éléments d'architecture (terrasse*, soutènement, mur, hangar agricole* de jardin*, puits, canaux, bassin agricole*, etc.) à caractère patrimonial* qui les composent doivent être conservés, préservés et restaurés à l'identique.

Les interventions portant sur ces espaces libres* doivent s'inscrire dans les caractéristiques qui les définissent, renforcer les structures historiques et paysagères existantes et supprimer les dénaturations*. Elles ne doivent pas porter atteinte aux vues protégées au plan réglementaire ou aux vues panoramiques* et vues extérieures* émanant d'un parc et jardin* de pleine terre*.

Les aménagements nouveaux autorisés sur ces espaces libres* sont réglementés dans les dispositions particulières du présent règlement (bassins de nage*, les remises agricoles de jardins* ou fabriques de jardin*, les aires de stationnement, les ouvrages techniques des services publics* ou d'intérêt collectif*, etc.).

Les extensions des constructions existantes peuvent être admises selon les dispositions particulières du présent règlement.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans les conditions prévues par les dispositions générales et particulières du présent règlement.

Article 7-3.6.2. Dispositions applicables aux espace libres* à dominante végétale* dans le secteur de l'Oppidum d'Entremont

Dans le secteur de l'Oppidum d'Entremont, les immeubles ou parties d'immeubles non bâtis faisant l'objet de cette légende correspondent à des espaces libres* contenant des vestiges archéologiques.

Les interventions portant sur ces espaces libres* doivent concourir à la connaissance scientifique, à la préservation, à la mise en valeur*, à la présentation et à l'accessibilité au public des vestiges archéologiques.

Article 7-3.7. Séquences naturelles

Les séquences naturelles correspondent aux coteaux boisés et ripisylves qui structurent naturellement le territoire du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les coteaux boisés dominent les « cuvettes » qu'ils délimitent et constituent un motif repérable dans les vues lointaines sur ce territoire. Certains d'entre eux sont un élément marqueur de seuil entre la ville dense et le SPR. Les ripisylves composent les lignes de force des paysages, leur caractère continu contribue à structurer les paysages ruraux.

Dispositions applicables aux séquences naturelles situées dans le secteur de l'Oppidum d'Entremont

Ces séquences sont à préserver et à mettre en valeur*. L'altération du caractère homogène de la séquence est interdite. Le caractère naturaliste de la palette végétale doit être préservé. Les abords des séquences doivent rester libres de construction.

Les dénaturations* doivent être supprimées.

Article 7-3.8. Séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble

Le symbole graphique utilisé représente un principe d'alignement d'arbres et non la localisation individuelle des arbres à conserver. C'est la composition végétale d'ensemble et son rôle dans la mise en valeur* du patrimoine urbain, architectural et paysager qui sont protégés.

Les séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble structurent le paysage agricole, caractérisent et hiérarchisent les chemins ruraux et les grands axes 19e siècle ou sont un élément de composition paysager des domaines*.

Extrait du rapport de présentation

Ce sont des alignements mono-spécifiques d'arbres de haute tige bordant les voies principales, des alignements mono-spécifiques d'arbres bordant les allées historiques de domaine, des cordons arborés (pseudo-alignements spontanés) pouvant comprendre des arbres de haute tige en bord de chemin, des haies agricoles mono-spécifiques destinées à protéger les terres du vent dominant (nord/nord-est).*

Ils présentent un intérêt historique et/ou paysager. Leur préservation est un enjeu patrimonial.

Dispositions applicables aux séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble

Ces séquences sont à préserver et à mettre en valeur* :

Les conditions d'apparition et de maintien de la séquence doivent être conservées : accotements naturels parfois soutenus par un muret en pierre ou un clapier*, sols non compacté, perméable et de pleine terre*.

La séquence et les sujets qui la composent doivent être conservés. En cas d'impossibilité phytosanitaire avérée, et selon l'étendue de la maladie, les sujets doivent être remplacés par des sujets identiques ou équivalent des points de vue du développement et de l'identité, et la séquence doit être à terme renouvelée selon les mêmes dispositions (implantations, caractéristiques de plantation, etc.).

Le caractère homogène de la séquence doit être conservé.

Article 7-3.9. Arbre remarquable ou autre élément naturel

Ces arbres présentent un intérêt paysager et botanique, il s'agit de beaux sujets qui ponctuent une cour ou un jardin. Ils apportent une qualité pittoresque à l'espace libre dans lequel il se trouve.

Ces arbres doivent être conservés et protégés.

En cas d'impossibilité phytosanitaire avérée, et selon l'étendue de la maladie, les sujets doivent être remplacés par des sujets identiques ou équivalent des points de vue du développement et de l'identité choisis dans la palette végétale en annexe 6 du règlement.

Article 7-3.10. Cours d'eau ou étendue aquatique

Cette légende correspond aux canaux agricoles servant à l'irrigation des cultures. Ils sont issus de la formation historique des 17e-18e-19e siècles de la campagne aixoise. Ils témoignent du fonctionnement des exploitations agricoles et des domaines* et structurent le territoire. Ils présentent un intérêt historique, paysager et environnemental.

Ces ouvrages doivent être conservés et restaurés en totalité sur l'ensemble de leur linéaire.

Article 7-4. Immeubles ou parties d'immeubles bâtis et non bâtis non protégés

Article 7-4.1. Immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère (ou immeubles bâtis non protégés)

Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis faisant l'objet de cette légende sont des constructions récentes étrangères aux logiques historiques de structuration du territoire. Elles n'ont pas d'intérêt patrimonial, mais peuvent présenter un enjeu de mise en valeur* des espaces libres protégés* environnants, des points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur qui justifie leur intégration paysagère.

Dispositions applicables aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis et non bâtis non protégés

Ces immeubles bâtis ne sont pas protégés. Ils peuvent être conservés, améliorés, démolis ou remplacés.

Les interventions sur ces immeubles ou parties d'immeubles bâtis ne doivent pas porter atteinte aux immeubles bâtis ou non bâtis protégés environnants, aux points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur. Elles doivent améliorer leur qualité de présentation et réduire leur impact dans le paysage. Leur architecture* doit rester simple et être compatible avec le caractère rural* du SPR.

Article 7-4.2. Immeubles non bâtis soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère (ou immeuble non bâti non protégé)

Les immeubles ou parties d'immeuble non bâtis faisant l'objet de cette légende peuvent être publics ou privés.

Les espaces publics concernés regroupent les espaces non bâtis affectés à des usages publics et aménagés en fonction de leur vocation (voie, place, parc, square, aire de stationnement en surface, aire de sport en plein air, etc….).

Les espaces privés concernés sont des espaces libres* exclus des logiques historiques de structuration à caractère agricole ou rural du territoire. Ils ne présentent plus d'intérêt patrimonial mais peuvent présenter un enjeu de mise en valeur* des espaces libres protégés* environnants, des points de vues et perspectives à préserver et à mettre en valeur, qui justifie leur intégration paysagère.

Dispositions applicables aux immeubles non bâtis

Ces espaces non bâtis sont des espaces libres* qui ne sont pas protégés, ils peuvent évoluer et perdre leur caractère d'espace libre*, ils peuvent être aménagés, imperméabilisés et construits.

Les espaces libres* existants ou subsistants après construction doivent être végétalisés, perméables et de pleine terre*.

Les interventions sur les espaces libres* privés ne doivent pas porter atteinte aux espaces libres protégés* et aux vues et perspectives à préserver et à mettre en valeur*, elles doivent améliorer leur qualité de présentation, renforcer les structures paysagères existantes, s'intégrer à la topographie et être compatibles avec le caractère rural* du SPR. Elles sont soumises aux conditions définies dans les dispositions particulières du présent règlement.

Tout aménagement, traitement de sol ou plantation de l'espace libre* contraires aux dispositions du présent règlement doivent être supprimés ou modifiés.

Article 7-5. Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

 Article 7-5.1. Immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier*

Cette légende désigne des ouvrages, aménagements ou autres dispositions existants d'immeubles bâtis ou non bâtis qui contreviennent à la mise en valeur* des immeubles bâtis ou non bâtis protégés environnants ou d'un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur*. La mise en oeuvre de cette requalification* doit permettre la mise en valeur* de ces derniers.

Dispositions applicables aux immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier*

Les interventions portant sur les immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier* localisés sur le règlement graphique et désignés dans la liste en annexe du présent règlement doivent être réalisées sous forme de requalification* de ces immeubles dans les conditions précisées par la liste.

 Article 7-5.2. Espaces verts* à créer ou à requalifier*

Cette légende désigne des espaces libres* au sein ou en limite d'un immeuble non bâti protégé qui ont perdu leur caractère rural ou agricole. Leurs aménagements contreviennent à la mise en valeur* des immeubles bâtis et non protégés environnants ou à un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur*. Ils peuvent par ailleurs localement dégrader des qualités environnementales et continuités écologiques des espaces libres*.

Dispositions applicables aux espaces verts* à créer ou à requalifier*

Cette légende impose la modification ou la création de traitements de sol et/ou aménagements de l'espace libre* existant portant atteinte aux immeubles bâtis et non bâtis protégés environnants. La requalification* doit restituer ou créer des motifs paysagers cohérents avec les motifs historiques à caractère rural ou agricole pour s'inscrire en continuité paysagère et écologique avec les espaces protégés voisins.

Les espaces verts* à créer ou à requalifier* doivent conserver leur caractère d'espace libre*. Les interventions doivent conserver ou restaurer leur traitement végétal, leur caractère perméable et de pleine terre*.

Ces espaces peuvent être aménagés ou construits dans les conditions prévues par les dispositions générales et particulières du présent règlement.



Article 7-5.3. Espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier*

Cette légende désigne des espaces libres* au sein ou en limite d'un immeuble non bâti protégé qui ont perdu leur caractère rural ou agricole. Leurs aménagements contreviennent à la mise en valeur* des immeubles bâtis ou non bâtis protégés environnants ou à un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur*.

Dispositions applicables aux espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier*

Cette légende impose la modification ou la création de traitements de sol et/ou aménagements de l'espace libre* existant portant atteinte aux immeubles bâtis et non bâtis protégés environnants ou à un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur*.

La requalification* doit restituer ou créer des motifs paysagers cohérents avec les motifs historiques à caractère rural ou agricole pour s'inscrire en continuité paysagère et écologique avec les immeubles bâtis ou non bâtis protégés voisins.

Les espaces à dominante minérale* à créer ou à requalifier* doivent conserver leur caractère d'espace libre*. Les interventions doivent conserver ou restaurer leur traitement minéral, leur caractère perméable et de pleine terre*.

Ces espaces peuvent être aménagés ou construits dans les conditions prévues par les dispositions générales et particulières du présent règlement.



Article 7-5.4. Points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur*

Cette légende localise des points de vue et perspectives offrant une représentation pittoresque de la campagne aixoise des 17e-18e-19e siècles peinte par Cézanne. De fait, ces vues ont des motifs comparables à ceux entrant dans la composition des tableaux de Cézanne. Ces vues portent sur un ou des édifices anciens (bastides, mas, église, aqueduc, etc.), sur le grand paysage, notamment la montagne Sainte-Victoire, et sur le relief d'Entremont (Monument Historique). Elles sont localisées au plan réglementaire et listées en annexe du règlement.

Dispositions applicables aux points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur*

Ces vues sont à préserver et à mettre en valeur* de la façon suivante :

- l'encombrement des premiers plans est interdit;
- l'altération des seconds plans est interdite ;
- les dénaturations* doivent être supprimées ;

Ces dispositions concernent : les constructions (gabarit*, hauteur*, orientation, couleur d'enduit, couleur de toiture), la végétation, le mobilier urbain ou routier, les équipements y compris équipements et locaux de service public ou d'intérêt collectif* (transformateur, antenne téléphonique, etc.)



Article 7-5.5. Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

Cette légende correspond à des cheminements piétons dont d'anciens chemins ruraux reliant des entités patrimoniales structurantes du territoire comme le terrain des peintres (hors SPR) à l'Oppidum d'Entremont (MH).

Dispositions applicables aux passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer

Le caractère rural du cheminement doit être conservé ou restitué (sol perméable, sans trottoir, accotements naturels, végétation pseudo-naturelle). La largeur du cheminement doit être conservée. Tout dispositif entravant le libre cheminement des piétons doit être supprimé.

Des aménagements permettant de mettre en valeur le cheminement tels que des bancs ou indications, cartel, etc…, sont admis s'ils sont limités au strict nécessaire et si le dessin de ces aménagements est simple et s'intègre dans le caractère rural* du Site Patrimonial Remarquable. La création de dispositif entravant le libre cheminement est interdite.

Article 8. Immeubles, locaux et ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif*

Article 8.1. Dispositions applicables aux constructions et installations liées à des services publics

Pour répondre à des exigences programmatiques, fonctionnelles et architecturales et sous réserve de ne pas porter atteinte à un espace libre protégé, à un point de vue et perspective protégé ou au site dans lequel elles s'insèrent, les constructions et installations liées à des services publics et d'intérêt collectif peuvent répondre à des règles alternatives suivantes :

- le gabarit de la construction peut être légèrement supérieur au gabarit moyen des immeubles bâtis protégés environnants;
- les clôtures et limites peuvent être adaptées aux exigences fonctionnelles de ces immeubles.

Article 8.2. Dispositions applicables aux locaux et ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif*

Les équipements techniques doivent être logés dans un aménagement paysager ou dans des constructions annexes telles que des remises de jardin* ou des fabriques de jardin*.

La création d'antenne téléphonique, d'installations photovoltaïques (champs, ferme photovoltaïque, installation agrovoltaïque, etc.) ou autre équipement dans un espace libre* protégé, dans un point de vue et perspective protégé ou sur une parcelle ou unité foncière* en limite immédiate d'un espace libre protégé* est interdite.

Les lignes électriques et réseaux divers aériens doivent être enterrés.

Article 9. Statut réglementaire des voies*

a. Dispositions communes

Le mobilier urbain est intégré à un aménagement paysager pensé sur l'ensemble des tronçons de voie compris dans le PVAP et adapté selon les types de voies principales et secondaires et les secteurs réglementaires. Cet aménagement doit être cohérent sur l'ensemble du PVAP.

Le mobilier urbain doit être limité au strict nécessaire en nombre et en type. L'éclairage public doit être discret.

b. Dispositions applicables aux voies principales

Sur l'Ancienne route des Alpes et la route de Sisteron, les alignements d'arbre doivent être complétés. Leur aménagement doit être compatible avec le caractère rural* du PVAP.

c. Dispositions applicables aux voies secondaires

L'ensemble des dispositions des voies secondaires présentant un caractère rural* comprises dans le PVAP doit être conservé, restauré et mis en valeur :

- profils de voies simples, voie partagée
- accotements et revêtements perméables
- cordon de végétation naturelle, spontanée

Les aménagements, revêtements et profils de voie nouveaux doivent être simples et maintenir la perméabilité des espaces non roulants et des accotements.

Ils doivent être accompagnés d'un aménagement paysager composé avec les essences précisées en annexe 6 du règlement : Palette végétale, végétation de clôture et de limite.

Les dispositifs de sécurité doivent être intégrés à cet aménagement paysager.

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

CHAPITRE I Qualité urbaine, environnementale et paysagère des immeubles ou parties d'immeubles bâtis

Article 1 Dispositions relatives aux immeubles bâtis existants et aux constructions nouvelles

Article 1.1. Types et appréciation des opérations* autorisées

Quel que soit le type d'opération* projeté, il doit s'inscrire :

- dans une démarche de mise en valeur* du Site Patrimonial Remarquable, telle que définie dans les dispositions générales et précisée dans les dispositions particulières du présent règlement.

et

- dans une démarche de développement durable visant à :
  - privilégier les processus bas carbone (filière sèche*, matériaux locaux, matériaux de réemploi)
  - privilégier une sobriété d'action (remploi, économie de matière, réhabilitation*);
  - privilégier l'emploi de matériaux respectueux de l'environnement (matériaux traditionnels*, bio ou géosourcés*)
  - mettre en œuvre des solutions d'amélioration énergétique adaptées au Site Patrimonial Remarquable et au bâti ancien ;

L'impact de l'opération* projetée, même si elle ne porte que sur un élément isolé d'un immeuble bâti existant, est évalué à l'échelle de ce dernier, des immeubles bâtis et non bâtis protégés et des points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur*.

En fonction des dispositions du document d'urbanisme en vigueur et de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement, les types d'opérations* suivants peuvent être admis:

- la construction nouvelle*;
- l'extension*,
- la surélévation*;
- la modification globale* des immeubles bâtis existants;
- la modification partielle ou ponctuelle* de façade(s)* et/ou toiture des immeubles bâtis existants ;
- l'intervention en restauration des immeubles bâtis existants protégés.

Article 1.2 Dispositions applicables aux extensions* des constructions existantes

Le plafond d'extension* défini par le document d'urbanisme en vigueur n'est pas un gabarit autorisé de fait. Le gabarit de l'extension* peut être inférieur à ce plafond en fonction de la typologie*, de la volumétrie et de la composition architecturale* de l'immeuble existant.

a. Dispositions communes aux immeubles bâtis protégés

Aucune extension* n'est admise sur une façade composée* ou une construction ancienne* singulière telle que les pigeonniers, les chapelles.

Lorsqu'elle est admise, l'extension* ne doit pas supprimer ou masquer une modénature* (chaîne d'angle, bandeau filant) ou un décor de façade*.

b. Dispositions applicables aux immeubles bâtis protégés indicés B et b

L'extension*, si elle est possible au regard des dispositions générales et particulières, doit :

- s'implanter sur la façade arrière* de la construction majeure* de l'immeuble bâti protégé,

ou

- s'adosser aux murs pignons* d'une construction mineure*

c. Dispositions applicables aux immeubles bâtis protégés indicés m

L'extension* doit :

- s'adosser aux murs pignons*

ou

- s'implanter sur la façade arrière* de l'immeuble bâti protégé.

Article 1.3 Dispositions applicables aux modifications sur les immeubles bâtis existants

Toute modification globale*, partielle ou ponctuelle* des façades* et/ou toitures d'un immeuble bâti existant s'apprécie dans une approche globale de l'architecture* en se fondant sur les principes suivants :

- proposer ou rétablir une composition architecturale* équilibrée qui améliore la présentation de l'immeuble bâti concerné et son intégration dans le Site Patrimonial Remarquable ;
- supprimer toutes dispositions (dénaturations*) contrevenant aux caractéristiques rurales du Site Patrimonial Remarquable ;
- ne pas engendrer de problématiques sanitaires ou structurelles qui mettraient en péril à moyen ou long terme l'immeuble ;
- s'inscrire dans une démarche de développement durable visant à privilégier la conservation ou le remploi des matériaux, des structures et des ouvrages anciens ;
- pérenniser les structures avec des procédés et matériaux adaptés au bâti existant;

Article 1.4 Dispositions applicables aux interventions en restauration* des espaces bâtis protégés

Toute intervention en restauration sur un espace bâti protégé doit s'inscrire dans une démarche de préservation et de mise en valeur* :

- les constructions, parties de constructions ou éléments anciens*, doivent être conservés et restaurés à l'exact identique dans leur forme et dans leur matérialité,
- sur les constructions anciennes*, les parties ou éléments manquants doivent être complétés d'après une disposition similaire d'un immeuble bâti comparable dans le Site Patrimonial Remarquable ou restitués* d'après un état historique avéré.
- les constructions, parties de constructions ou éléments récents* peuvent être modifiés de façon globale*, partielle ou ponctuelle* dans les limites du présent règlement. Leur surélévation* est interdite.
- sur les constructions anciennes* et récentes*, les parties ou éléments dénaturants* doivent être supprimés ou modifiés. Les parties ou éléments dénaturés* doivent faire l'objet d'un projet architectural de modification fondé sur l'histoire de l'édifice, son évolution, sa volumétrie, sa composition architecturale*. Cette intervention a pour but de supprimer les altérations et de rétablir une composition* architecturale équilibrée en tenant compte :
  - de la typologie* architecturale de la construction concernée au regard de celle de l'immeuble bâti protégé;
  - de la composition architecturale* antérieure cohérente identifiée d'après des éléments d'architecture* conservés ;
  - des apports de différentes époques présentant un intérêt, visible ou mis au jour lors des travaux sur les parements.

Les dispositions antérieures visibles ou mises au jour lors de travaux sont restaurées et intégrées à la composition* si :

- elles présentent un intérêt architectural ou historique (ancienneté, unicité dans le SPR)

ou

- elles présentent suffisamment de traces et d'éléments en place permettant une restitution sans ambiguïté

ou

- elles ne désorganisent pas l'ensemble.

Dans le cas contraire, ces dispositions sont préservées et éventuellement recouvertes. Quel que soit la nature des travaux de restauration :

- la conservation des matériaux et structures anciens* doit toujours être une priorité ;
- la reconstitution des matériaux et structures anciennes* doit être assurée ;
- la conservation ou la restitution des qualités perspirantes des maçonneries traditionnelles* doit être assurée.

Article 2 Insertion, volumétrie, gabarit* et hauteur* des constructions nouvelles, des extensions* et des surélévations*

Article 2.1 Insertion des constructions au contexte paysager et patrimonial

L'intervention ou la construction projetée permet de renforcer les structures paysagères naturelles ou anthropiques : topographie, hydrologie, composition des espaces bâtis et non bâtis protégés des domaines*, motifs végétaux caractéristiques du SPR, etc. ….

Trois postures de projet peuvent être admises :

- s'insérer dans la structure paysagère ;
- prolonger une composition patrimoniale ;
- dialoguer avec une composition patrimoniale.

L'intervention ou la construction projetée doit également s'inscrire dans une démarche de développement durable visant à :

- minimiser l'emprise des constructions ;
- préserver des espaces libres* de pleine terre*, végétalisés ;

L'échelle du projet* doit être compatible avec l'échelle des immeubles bâtis protégés et avec les caractéristiques rurales* du Site Patrimonial Remarquable. Le projet ne doit pas créer plus de deux accès et/ou de voie de distribution sur l'unité foncière* initiale.

Article 2.2 Adaptation au terrain naturel*

Les constructions doivent s'adapter à la topographie existante du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage (alignement des constructions, parcellaire, composition végétale, allée d'arbres…), à sa situation par rapport aux voies de desserte, en limitant au maximum les mouvements de terre. Les mouvements de terre doivent être limités aux stricts besoins techniques d'implantation des constructions et de leurs accès. Ils ne doivent conduire ni à une émergence de la construction dans le paysage ni à son encaissement.

Pour être adaptés à la topographie du terrain, les projets doivent épouser au plus près le relief existant en limitant leur impact sur le terrain naturel* et la différence d'altitude entre le terrain naturel* et le terrain aménagé.

La création d'un terrassement*, d'un déblai ou d'un remblai est également soumise aux dispositions de l'article 2.1 Terrasse*, mur de soutènement et autre ouvrage associé du chapitre II du présent règlement.

Article 2.3 Implantation, orientation, hauteur*, gabarit* et volumétrie

Le projet doit par son implantation, son orientation, sa hauteur* et sa volumétrie, respecter ou proposer une composition hiérarchisée dans laquelle l'immeuble bâti protégé reste prédominant dans son implantation, en volume et en hauteur.

Article 2.3.1 Implantation

Le choix d'implantation dépend du contexte immédiat du projet, de la nature du terrain, de la forme de la parcelle, des immeubles bâtis et non bâtis protégés qui y sont présents, des points de vue et perspectives protégés. Il doit garantir l'insertion paysagère de la construction nouvelle.

Cette implantation est choisie pour que la construction et son accès soient adaptés à la topographie du terrain et épouser au plus près le relief existant. Elle doit également préserver les axes naturels d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Dans le cas où la parcelle du projet est concernée par un point de vue et perspective protégé, l'implantation de la construction nouvelle doit se faire en dehors de cette vue, le cas échéant en bas de pente. L'implantation d'une construction nouvelle dans le premier plan d'un point de vue et perspective protégé est interdite.

L'implantation d'une construction nouvelle dans le champ de façade* des immeubles bâtis protégés est interdite.

a) Dispositions applicables aux extensions

Lorsqu'elle est adossée à un mur pignon* d'un immeuble bâti protégé, l'extension* doit s'implanter en continuité des volumes bâtis existants. Une implantation à la perpendiculaire des volumes bâtis existants est interdite.

Lorsqu'elle est implantée sur la façade arrière* d'un immeuble bâti protégé, la construction peut s'implanter en continuité des volumes bâtis existants ou à la perpendiculaire de ces derniers.

b) Dispositions applicables au secteur du Hameau des Platanes

Dans le cas où un immeuble bâti non protégé est démoli alors qu'il forme un ensemble continu (mitoyenneté, gabarit*, hauteur*) et/ou qu'il est implanté en alignement du domaine public, la construction nouvelle doit s'implanter selon ces mêmes dispositions.

Dans le cas où les constructions voisines forment un ensemble continu (mitoyenneté, gabarit*, hauteur*), la construction nouvelle doit s'implanter selon ces dispositions.

Dans le cas où l'unité foncière* du projet est en limite d'un espace libre* protégé, la construction doit être implantée en retrait de la limite parcellaire mitoyenne avec l'espace libre* protégé, de sorte qu'un aménagement paysager comprenant des arbres de hautes tiges puisse être réalisé.

c) Dispositions applicables au secteur de Maruège

Les constructions nouvelles doivent se tenir en retrait de 40 mètres ou plus à l'axe de l'ancienne route des Alpes. Cette bande doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

Dans le cas où l'unité foncière* du projet est en limite d'un espace libre* protégé, la construction doit être implantée en retrait de la limite parcellaire mitoyenne avec l'espace libre* protégé, de sorte qu'un aménagement paysager comprenant des arbres de haute tige puisse être réalisé.

L'implantation d'une construction nouvelle dans le champ de façade* d'un immeuble bâti protégé est interdite.

Dans le cas où plusieurs constructions nouvelles sont projetées sur une même unité foncière* un aménagement paysager suffisant pour accueillir des arbres de haute tige doit être prévu entre chaque construction.

Article 2.3.2 Orientation

L'orientation nord-sud est à privilégier.

Une orientation différente est admise :

- si les structures paysagères naturelles ou anthropiques existantes justifient une autre disposition permettant une meilleure insertion paysagère (topographie, orientation différente des constructions voisines, voirie, chemin de desserte) ;

ou

- dans le but de réaliser un ensemble cohérent avec un immeuble bâti protégé en particulier au sein d'un domaine*;

ou

- dans le cas où la construction nouvelle est comprise dans un point de vue ou perspective protégé pour en minimiser l'impact visuel.

Article 2.3.3 Hauteur*, gabarit* et volumétrie

De sorte que le projet soit compatible avec les caractéristiques rurales* initiales du SPR, la construction* projetée présente un volume simple.

a) Dispositions communes

De sorte que l'échelle du projet* soit compatible avec les caractéristiques patrimoniales du SPR :

- le gabarit* maximal projeté doit correspondre au gabarit* moyen des immeubles bâtis protégés ;

- la hauteur* projetée ne doit pas émerger du vélum* formé par les constructions voisines.

b) Dispositions applicables au secteur du Hameau des Platanes

Le gabarit* maximal projeté est égal au gabarit* des immeubles bâtis existants environnants.

Dans le cas où les constructions environnantes présentent des gabarits* et hauteurs* différents, le gabarit* et la hauteur* des constructions nouvelles sont compris entre ces deux valeurs. Toutefois, la hauteur* de la construction nouvelle ne doit pas être supérieure de plus d'un étage courant de la construction voisine la plus proche.

Le gabarit* d'une construction nouvelle implantée aux abords de la route de Sisteron doit être égal ou supérieur à celui des autres constructions environnantes.

c) Dispositions applicables au secteur Maruège

Dans le cas où les parcelles voisines présentent des gabarits* et hauteurs* de construction différents, le gabarit* et la hauteur* des constructions nouvelles sont compris entre ces deux valeurs.

La hauteur* de la construction nouvelle peut être supérieure à celle de la construction voisine la plus proche dès lors que la hauteur* projetée n'émerge pas du vélum* formé par les constructions voisines formant un îlot ou visibles concomitamment depuis l'ancienne route des Alpes ou depuis un point de vue et perspective protégé.

Sur une même unité foncière* les constructions nouvelles peuvent avoir des gabarits* différents et doivent avoir des hauteurs* différentes pour s'adapter aux contraintes énoncées dans les présentes dispositions applicables au secteur Maruège.

d) Dispositions applicables aux extensions des immeubles bâtis protégés

Lorsque l'extension* est implantée sur la façade arrière* de l'immeuble bâti protégé, sa hauteur* doit être égale aux constructions mineures* anciennes* et inférieure d'une hauteur d'étage carré* à la construction majeure* ancienne*.

Lorsque l'extension* est adossée à un mur pignon*, sa hauteur* est inférieure ou égale à la construction à laquelle elle s'adosse. Dans tous les cas sa hauteur* ne doit pas être supérieure à celle de la construction majeure* ancienne*.

Article 3 Façade*

Article 3.1 Ravalement de façade* et autre maçonnerie en élévation des constructions existantes

Toute intervention de ravalement de façade* relève d'un projet architectural qui doit être l'occasion de mettre en valeur* la composition de la façade* et de supprimer les dénaturations* qui les affectent :

- les revêtements et enduits inappropriés (ciment artificiel, de mortiers industriels prêt à l'emploi et de peintures organiques pétrochimiques (acryliques, vinyliques, allkydes, etc.)), les enduits en surépaisseur, ;
- les équipements et autres éléments techniques rapportés, etc;

Elle ne doit pas occasionner la perte de détails architecturaux, de modénature*, décor de parement ou d'enduit.

Article 3.1.1 Maçonnerie en moellons de pierre

Les maçonneries en moellons de pierre sont restaurées à l'identique de sorte que l'intervention ne puisse être perçue et que l'aspect de l'ouvrage soit homogène sur tout son linéaire. La conservation des matériaux authentiques* est toujours privilégiée.

Selon la qualité de la maçonnerie et la qualité architecturale de la façade*, les maçonneries de moellons peuvent être enduites à la chaux* :

- soit à pierre vue ;
- soit entièrement recouvertes par un enduit traditionnel* en trois passes avec une finition talochée fin.

L'usage de ciment artificiel, de mortiers industriels prêt à l'emploi et de peintures organiques pétrochimiques (acryliques, vinyliques, allkydes, etc.) est interdit.

Article 3.1.2 Maçonnerie en pierre de taille

Les maçonneries en pierre de taille sont restaurées à l'identique, en remplacement en tiroir et en limitant le ragréage, de sorte que l'intervention ne puisse être perçue et que l'aspect de l'ouvrage soit homogène sur tout son linéaire. La conservation des matériaux authentiquesest toujours à privilégier.

Les pierres devant être remplacées sont changées une à une en respectant le calpinage* existant, la finition des joints de constructions et des faux-joints.

Un badigeon permettant d'harmoniser les parties restaurées avec les parties authentiques doit être appliqué (teinte, aspect).

Une finition plus ou moins transparente doit être appliquée pour atténuer les joints de construction et mettre en valeur* la composition de la façade*.

L'usage de ciment artificiel, de mortiers industriels prêt à l'emploi et de peintures organiques pétrochimiques (acryliques, vinyliques, allkydes, etc.) pour le hourdage des maçonneries, la réparation des pierres abimées, la réalisation de patine ou la réalisation des joints est interdits.

Article 3.1.3 Autres maçonneries

Tout autre type de maçonneries fait obligatoirement l'objet d'une finition destinée à masquer les matériaux de constructions qu'elles emploient.

Cette règle peut faire l'objet d'une adaptation dans le cas où ladite maçonnerie présenterait un caractère architectural ou technique remarquable.

Article 3.1.4 Badigeons et enduits

Les enduits doivent se tenir en retrait des modénatures* et autres éléments de décor participant à la composition* de la façade*. Ils ne doivent pas recouvrir les parties en pierre de taille.

Les enduits ont une finition talochée fin.

Des teintes d'enduit ou de badigeon légèrement différentes peuvent être admises sur une même façade* pour mettre en valeur* sa composition* :

- dans un ton plus clair : table, encadrement, bossage,
- dans un ton plus foncé : fond de façade*, etc.

Sur les maçonneries traditionnelles :

- seuls les enduits, badigeons et finitions à la chaux* peuvent être appliqués sur les maçonneries traditionnelles*.
- l'emploi de ciment artificiel, de mortiers industriels prêt à l'emploi et de peintures organiques pétrochimiques (acryliques, vinyliques, allkydes, etc.) est interdit.

Tout enduit existant dérogeant à ces dispositions doit être supprimé.

Sur les constructions anciennes* des immeubles bâtis protégés :

- les enduits et façons d'enduit à caractère patrimonial* à la chaux* ou en ciment prompt naturel doivent être restaurés ou reproduits à l'identique. Cela comprend également ses décors, sa teinte et les façons d'enduit employées (finition, texture, incrustation, faux-joints, autres décors en reliefs, etc.).
- dans le cas où plusieurs types d'enduit et façon d'enduit ont été mis en oeuvre successivement, l'enduit à restituer est celui qui permet de mettre en valeur* l'immeuble bâti protégé et sa composition de façade*.
- un badigeon permettant d'harmoniser les parties restaurées avec les parties conservées doit être appliqué (teinte, aspect).
- les enduits en ciment prompt naturel peuvent être employés dans le cadre d'une restauration*.

Article 3.2 Modification partielle ou ponctuelle* de façade* (percements)

La composition* d'une façade* d'un immeuble protégé ancien* doit être conservée et restaurée à l'exact identique en conservant ou en restituant :

- l'organisation et la forme des percements ;
- l'ensemble des éléments participant à la composition* de la façade* : soubassement, table, bossages, chaine d'angle, bandeaux, encadrement de baie*, autre modénature* et détail de finition ;
- l'ensemble des éléments décoratifs : décor sculpté, décor d'enduit, décor peint, etc.

En dehors des modifications prévues par l'article 1.4 des dispositions particulière relatif aux interventions en restauration, la modification ou la création d'un percement est interdite.

La création ou la modification de percement doit s'inscrire dans la composition existante de la façade* :

- en respectant son organisation verticale et horizontale ;
- en respectant son organisation de pleins et de vides ;
- en proposant un percement dont les proportions, le format*, la matérialité et les détails d'encadrement s'apparentent à ceux des percements existants.

La modification envisagée doit être l'occasion de supprimer les dénaturations*, c'est-à-dire toute disposition contrevenant à la composition* de la façade*, notamment :

- toute disposition qui rompt avec la cohérence de présentation de la façade* : forme et proportion de baie*, matériaux ajoutés, plaqués ou sans finition, couleurs contrastées, etc. ;
- toute disposition qui rompt avec l'organisation et la forme des percements d'intérêt : percements ajoutés, élargis, bouchements de baies*, etc. ;
- tout ajout parasitant la composition* de façade* (auvent, treille*, coffret, équipement technique, etc.).

Article 3.3 Composition et matériaux de façade* des constructions nouvelles, des surélévations*, des extensions* et des modifications globales*

Article 3.3.1 Composition

a. Dispositions communes

Toute opération* doit être l'occasion d'enrichir la palette architecturale de la ville d'Aix-en-Provence avec une architecture* étudiée pour s'intégrer dans le contexte du Site Patrimonial Remarquable dont le caractère historique est rural.

La composition des façades* doit :

- présenter une simplicité de composition architecturale*;
- respecter l'échelle de composition architecturale* des immeubles bâtis protégés : hauteur d'étage, proportions des baies*, hiérarchisation des façades* par leur composition ;
- proposer une architecture* de caractère axée sur la matière, la texture, l'épaisseur, l'ombre projetée* ;
- employer un nombre restreint de matériaux et de couleurs en façade* et proscrire les effets de contraste sur une même construction ;

La composition* des façades* s'exprime dans un rapport plein-vide où la part de plein est égale ou supérieure à la part de vide. Elle peut établir une composition verticale hiérarchisée (gradation de hauteur*).

Les éléments de modénature* sont simples et se limitent au strict nécessaire, notamment au traitement de détails constructifs.

Une même façade* doit avoir un nombre de formats* d'ouvertures* différents limité.

Dans le cas où la construction est comprise dans un point de vue ou perspective protégée, ou que sa parcelle est mitoyenne avec un immeuble non bâti protégé, ses façades* doivent avoir une composition en travées avec des percements rectangulaires plus hauts que larges.

b. Dispositions applicables aux extensions*

La composition et l'aspect des extensions doivent présenter une continuité de composition, de matériaux, de finitions et de couleurs avec les parties existantes de la construction concernée, tout en utilisant les teintes de la palette de couleur prévue à l'article 3.8.

c. Dispositions applicables aux surélévations*

Dans le cas où l'immeuble concerné par la surélévation* est compris dans un point de vue ou perspective protégée ou que son unité foncière* est mitoyenne avec un immeuble non bâti protégé, le volume (façades* et murs pignon*) et la composition (composition en travées, hiérarchisation de la hauteur des étages) de la surélévation* doivent présenter une continuité avec les parties inférieures existantes. L'aspect de la surélévation* (matériaux, finitions et couleurs) doit être semblable à celui des parties inférieures existantes, tout en utilisant les teintes de la palette de couleur prévue à l'article 3.8.

Article 3.3.2 Matériaux

Les matériaux employés en façade* et en toiture doivent être choisis et mis en œuvre pour qu'ils conservent leur aspect dans le temps. Les éléments de modénatures*, éléments de second-œuvre et autres détails architecturaux doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement.

Toute opération* de construction nouvelle ou modification sur les constructions existantes doit s'inscrire dans une démarche de développement durable visant à privilégier l'emploi de matériaux respectueux de l'environnement et compatibles avec le caractère rural du Site Patrimonial Remarquable.

Sont interdits :

- les matériaux synthétiques, en particulier le plastique et ses dérivés,
- les matériaux précaires*, les matériaux d'enveloppement*
- les matériaux composites ou imitatifs,
- les matériaux ou finitions réfléchissants,
- les baguettes d'angle en plastique ou en ciment.

Les bétons, s'ils ont une finition travaillée dans la masse participant à la composition* de la façade*, peuvent être laissés apparents.

Article 3.4 Ouvrages de second œuvre en façade*

Les ouvrages de second-œuvre en façade* doivent être traités de façon homogène sur l'ensemble des façades* (couleurs, dessins, matériaux, etc.). Sur les constructions existantes les ouvrages dérogeant à ce principe devront être remplacés selon les conditions des dispositions générales et particulières du présent règlement.

Hors portes d'entrée en bois plein, les menuiseries et volets sont peints.

Article 3.4.1 Menuiserie

a. Dispositions communes aux constructions existantes

La conservation des menuiseries anciennes compatibles avec la typologie* de l'immeuble concerné doit être privilégiée. Sur les constructions anciennes* des immeubles protégés, ces menuiseries doivent être conservées et restaurées.

Ces menuiseries peuvent faire l'objet de modifications pour améliorer leur performance thermique.

Les menuiseries étrangères à la typologie* architecturale de l'immeuble et les menuiseries devant être changées sont remplacées par :

- des menuiseries dont le dessin* et l'aspect sont identiques à celles des menuiseries conservées lorsqu'elles existent;
- des menuiseries dont le dessin* est compatible avec la typologie* de l'édifice, la composition* de la façade* et la forme de la baie* (proportion de la menuiserie, redécoupage, cintrage, section des éléments, dimension des carreaux, etc.).
- Pour les constructions anciennes* majeures* des immeubles bâtis protégés portant l'indice B ou b, le dessin de menuiserie* doit être restitué d'après un état historique avéré. Le cas échéant, le dessin proposé s'appuie sur celui de menuiserie d'édifices de même typologie* contemporains de la construction concernée.

Hors verrière et véranda*, les menuiseries des immeubles bâtis protégés doivent être en bois et à petits bois.

La menuiserie est placée en retrait du nu extérieur du mur de façade*. Ce retrait est supérieur ou égal à 15 centimètres. Sur les constructions anciennes* des immeubles bâtis protégés, les menuiseries sont placées dans la feuillure prévue pour les recevoir.

b. Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Le dessin des menuiseries est simple, composé de carreaux rectangulaires plus hauts que larges. Elles sont positionnées en retrait du nu extérieur du mur de façade*.

Article 3.4.2 Volet extérieur

Les ferrures et quincailleries sont peintes de la même couleur que le volet.

a. Dispositions applicables aux constructions existantes

La conservation des volets extérieurs anciens* compatibles avec la typologie* de l'immeuble concerné doit être privilégiée. Sur les constructions anciennes* des immeubles bâtis protégés, les volets extérieurs à caractère patrimonial* doivent être conservés et restaurés.

Les volets extérieurs étrangers à la typologie* architecturale de l'immeuble ou devant être changés sont remplacés :

- par des volets dont le dessin et l'aspect sont identiques à ceux devant être conservés lorsqu'ils existent ;
- par des volets dont le dessin est compatible avec la typologie* de l'édifice, la composition de la façade* et à la forme de la baie* (dimension, cintrage, etc.) ;
- pour les constructions anciennes* des immeubles bâtis protégés, les volets doivent être en bois plein, à lames croisées ou à persiennes selon le dessin à retenir. Concernant les volets à lames croisées, la largeur de la lame ne doit pas être inférieure à 10 centimètres.

Les volets à écharpe sont interdits et doivent être remplacés lorsqu'ils existent.

Les volets roulants sont interdits sur les immeubles bâtis protégés et les immeubles existants compris dans un immeuble non bâti protégé.

Les volets roulants sont interdits sur les vérandas*.

Ils sont admis uniquement pour les grandes baies* et à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la façade* et positionnés en retrait du nu extérieur du mur de façade*. Ce retrait est égal ou supérieur à 15 centimètres. Les coffres des stores et des volets roulants sont dissimulés dans la construction.

b. Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Le dessin des volets battants extérieurs est simple. Les volets sont en bois plein à persiennes ou à lames croisées sans écharpe.

Les volets roulants sont admis uniquement pour les grandes baies* et à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la façade* et positionnés en retrait du nu extérieur du mur de façade*. Ce retrait est égal ou supérieur à 15 centimètres. Les coffres des stores et des volets roulants sont dissimulés dans la construction.

Article 3.4.3 Ferronnerie

Les ferronneries nouvelles doivent être des ouvrages de serrurerie avec un dessin simple et discret compatible avec le caractère rural* du Site Patrimonial Remarquable. Elles sont composées d'éléments de fer plein, de section ronde, protégés par un vernis ou une peinture mate.

Toute ferronnerie existante dérogeant à cette disposition doit être remplacée.

Sur les constructions anciennes* des immeubles bâtis protégés :

- les ferronneries à caractère patrimonial* doivent être conservées et restaurées à l'identique;
- les ferronneries étrangères à la typologie* architecturale de la façade* sont remplacées par des ferronneries dont le dessin et l'aspect sont identiques à celles devant être conservées lorsqu'elles existent. Le cas échéant le dessin proposé s'appuie sur celui d'un édifice de même typologie*.
- pour les constructions anciennes* majeures* des immeubles bâtis protégés portant l'indice B ou b, le dessin de ferronnerie doit être restitué d'après un état historique avéré. Le cas échéant, le dessin proposé s'appuie sur celui de ferronneries d'édifices de même typologie* et contemporains de la construction concernée.
- la pose de grilles de défense en rez-de-chaussée sont interdites.

Article 3.5 Véranda*, verrière et marquise

Article 3.5.1 Véranda*, verrière et marquise existantes

Les vérandas*, verrières et marquises existantes à caractère patrimonial* doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Sur les immeubles bâtis protégés les vérandas* existantes qui n'ont pas de caractère patrimonial* :

- doivent être supprimées lorsqu'elles sont implantées sur la façade* principale d'un immeuble bâti protégé.

ou

- lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la façade* principale d'un immeuble bâti protégé, elles doivent être modifiées si leur aspect est différent de celui décrit dans l'article 3.5.2 alinéa 3.

Article 3.5.2 Véranda* et verrière nouvelle

Les vérandas* nouvelles sont des extensions. La création d'une véranda* est soumise aux dispositions de l'article 1.2 Disposition applicables aux extensions* des constructions existantes et aux présentes dispositions.

La création d'une véranda* ou d'une verrière est interdite sur les constructions majeures* anciennes* des immeubles bâtis protégés et sur les immeubles collectifs existants.

Sur les constructions mineures anciennes ou récentes des immeubles bâtis protégés la création d'une seule véranda* ou d'une seule verrière est admise aux conditions suivantes :

- la véranda* ou la verrière est composée de châssis vitrés fixes et de châssis vitrés ouvrants*.
- les montants en métal des châssis sont fins, les parties vitrées sont découpées en plusieurs carreaux verticaux.
- les toitures en tuiles sont interdites.
- la toiture de la véranda* peut être en pente faible. Toute la toiture est réalisée dans le même matériau. Elle est réalisée avec des châssis vitrés ou en métal à joints debout en continuité des parties verticales.

Article 3.6 Balcons et autres saillies*

Les balcons et saillies* existants à caractère patrimonial* doivent être conservés et restaurés à l'identique.

En dehors des couronnements, les saillies* en façade* sont interdites.

Les balcons sont interdits.

Les espaces extérieurs des logements doivent être compris dans l'enveloppe de la construction (loggia), leurs ouvertures* seront plus hautes que larges.

Sur les immeubles bâtis protégés, hors restitution d'un état historique avéré, la création de balcon ou autre saillie* est interdite.

Article 3.7 Couronnement et débord de toit

Le dessin du couronnement de façade* doit être simple et compatible avec le caractère rural* du Site Patrimonial Remarquable.

Les couronnements et débords* de toit autorisés sont : les génoises et les chevrons débordants. Leur saillie* doit être suffisante pour assurer la protection de la façade*.

Les corniches sont admises uniquement pour les constructions à toiture

terrasse. Toute autre disposition doit être modifiée.

Sur les constructions anciennes* des immeubles bâtis protégés, hors suppression de dénaturation* ou restitution d'un état historique avéré différent, les couronnements et débords de toit doivent être conservés et restaurés à l'exact identique.

Article 3.8 Couleurs et teintes

Les couleurs sont choisies dans la palette chromatique en annexe 5 du présent règlement.

Le choix des couleurs des façades* et de leurs éléments de second-œuvre doit répondre à un projet cohérent compatible avec les caractéristiques de la construction concernée.

Ce projet contribue à l'intégration de la construction dans son contexte paysager (couleurs sombres pour en limiter la perception, couleurs locales pour l'intégrer à l'histoire du territoire).

a. Dispositions applicables aux immeubles bâtis protégés

Sauf restitution d'une teinte différente historiquement avérée et décors, les teintes admises pour les enduits de façades* des immeubles bâtis protégés correspondent aux couleurs de pigments naturels des sables locaux.

b. Dispositions applicables aux constructions nouvelles et existantes

Dans le cas des opérations* d'aménagement d'ensemble, chaque construction doit avoir un projet chromatique différent tout en formant un ensemble harmonieux.

Dans le cas où la construction existante ou nouvelle est comprise dans un point de vue et perspective à préserver et à mettre en valeur*, les murs de façade* doivent être de couleur plus soutenue.

Dans le cas où la construction nouvelle ou existante est en extension* d'un immeuble bâti protégé ou fait partie d'un domaine* les teintes doivent être en harmonie avec les immeubles bâtis protégés.

Article 4 Toiture

Article 4.1 Modification partielle ou ponctuelle* de toiture des constructions existantes

La forme, la pente et la couleur d'une partie de la toiture d'une construction existante peut évoluer selon les conditions de l'article 4.1, si la modification :

- établit ou rétablit une composition équilibrée en tenant compte de la typologie*, de la composition des façades* et de la composition des toitures de la construction concernée;
- met en œuvre un détail de finition soigné en jonction des façades* ;
- n'engage pas la pérennité de l'ouvrage ;

Les dénaturations* doivent être supprimées telles que les percements (tropéziennes, vélux), les matériaux inappropriés et autres ouvrages techniques, etc. ....

Concernant les constructions anciennes* des immeubles bâtis protégés :

- Hors suppression de dénaturation* ou restitution d'un état historique avéré, la toiture doit être conservée et restaurée à l'exact identique dans sa forme, ses pentes et matériaux de couverture. Le réemploi de tuiles anciennes pour la réfection des couvertures ou l'usage de tuiles d'aspect vieilli doit être privilégié.
- Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont en cuivre ou en zinc brossé

Concernant les immeubles récents* protégés :

Les toitures terrasses* sont interdites.

Les toitures des constructions récentes doivent former un ensemble cohérent (matériaux, couleur, orientation, mise-œuvre).

Article 4.2 Composition et matériaux de toiture des constructions nouvelles, des extensions*, des surélévations* et des modifications globales*

L'orientation, la forme et la couleur de la toiture doivent être cohérentes avec celles des constructions avoisinantes.

La forme de la toiture doit être simple et recouverte par un seul type de matériau.

Les formes de toit admises sont les toitures en pente.

Les toitures terrasse peuvent être admises :

- dans les points de vue et perspectives protégés si elles sont végétalisées, lorsqu'elles permettent une meilleure insertion de la construction,

ou

- dans les domaines* lorsque la construction est semi-enterrée pour conserver une continuité de sol ou une bonne adaptation à la topographie et si la toiture terrasse est végétalisée,

ou

- dans le cadre d'un projet contemporain adapté au contexte et notamment aux constructions environnantes.

ou

- pour des constructions mineures* lorsque les constructions existantes présentent plusieurs orientations et pentes de toit formant un ensemble complexe et si leur protection étanche est en harmonie avec les couleurs de la tuile.

La disposition des descentes d'eau pluviale sur la façade* ne doit pas contrevenir à la mise en valeur* de sa composition.

Toiture en pente

La toiture en pente présente un ou deux pans et un débord en façade*. Les pentes de toit sont comprises entre 28 et 35%.

La toiture est couverte de tuiles canal en courants et en couverts. La mise en œuvre de matériaux de réemploi est privilégiée. A défaut, des tuiles en terre-cuite d'aspect vieilli dans une teinte approchant celle des immeubles bâtis protégés doivent être employées. Les tuiles de teinte uniforme sont interdites.

Toitures terrasse non accessibles

La protection d'étanchéité doit obligatoirement recevoir un traitement :

- soit végétalisé
- soit couvert d'un plancher, d'un dallage ou de gravillons dont la couleur est soit identique aux murs de façades*, soit dans les tons des toitures en tuiles canal traditionnelles*.

Les relevés d'étanchéité doivent être dissimulés.

Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les garde-corps en couronnement de façade* sont interdits.

Article 4.3 Châssis de toit et souches de cheminée en toiture

a. Dispositions communes

Hors châssis de désenfumage et tabatière d'accès au toit, les ouvertures* en toiture sont interdites. Les skydômes sont interdits.

b. Dispositions applicables aux constructions anciennes* des immeubles bâtis protégés

Sur les immeubles anciens* des immeubles bâtis protégés :

- les souches de cheminée et l'ensemble des éléments décoratifs des toitures à caractère patrimonial* (épis de faitage, tuiles portant décor, rives décorées, etc.) doivent être conservés, restaurés, au besoin restitués.

- les cheminées dénaturantes* doivent être supprimées.
- la création de cheminée nouvelle est interdite.

c. Dispositions applicables aux constructions nouvelles et existantes

La création de nouvelle souche de cheminée est autorisée si :

- la nouvelle cheminée s'intègre dans une composition de toiture (création d'une symétrie avec une cheminée existante);
- le conduit créé est positionné dans le tiers supérieur de la toiture, il est de section rectangulaire, le long côté dans le sens de la pente et maçonné.

Article 5 Ouvrages techniques en façade* et en toiture

Article 5.1 Intégration des dispositifs d'extraction

Sur les constructions anciennes* des immeubles bâtis protégés, le percement des façades pour l'intégration des dispositifs d'extraction ou autres éléments techniques en façade* ou en toiture sont interdits.

Tout dispositif d'extraction (unité extérieure) doit être intégré architecturalement à la construction ou à un aménagement (cour anglaise) de sorte à ne pas être visible depuis l'extérieur.

Article 5.2 Equipement, volume technique et volume d'accès aux toitures

Tout équipement, volume technique ou volume d'accès aux toitures doit être architecturalement intégré à la construction.

Les volumes d'accès aux toitures ne concernent que les toitures terrasse. La création de volume d'accès aux toitures en pente est interdite.

Article 5.3 Autres équipements en toiture et en façade*

Sur les immeubles bâtis protégés, la pose de ces équipements peut être admise sur les constructions mineures* récentes.

Tout équipement (antenne, parabole, coffret, boitier, etc.) doit être disposé ou architecturalement intégré de sorte qu'il ne soit pas visible depuis les espaces protégés et les points de vue et perspectives protégés.

Article 6 Qualité et traitement environnemental de l'architecture*

Article 6.1 Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux

Article 6.1.1 Confort d'habiter

a. Dispositions applicables aux immeubles bâtis protégés

Les dispositifs tampons* (véranda*, porche, treille*, etc.) et les solutions de protection solaire (contrevent, volet intérieur) existants à caractère patrimonial* sont à conserver et à restaurer.

La pose de stores bannes, de vantelles à lambrequins en bois peut être admise si l'élément ajouté :

- est identique pour chaque ouverture* et installé pour plusieurs baies* de même type sur une ou plusieurs façades* de façon à obtenir un traitement d'ensemble homogène;
- est placé dans l'épaisseur du tableau et peut se replier;
- n'occasionne pas la suppression ou la modification d'une menuiserie, d'un volet extérieur, d'une modénature* ou d'un décor de façade* ;

b. Dispositions applicables aux constructions nouvelles et aux modifications globales*

Par leur composition les façades* doivent offrir des qualités thermiques et d'éclairement : format et nombre d'ouvertures* choisis en fonction de l'exposition de façade*, hauteur d'étage, épaisseur (inertie) des façades*, espace tampon, etc.

Les solutions de protection solaires intégrées à l'architecture* sont à privilégier afin d'améliorer le confort d'été (volets intérieurs, volets extérieurs, store, brise soleil orientables, casquette*, etc.).

Article 6.1.2 Réduction de l'impact carbone

Toutes interventions (modification, amélioration, etc.) autres que la démolition des constructions existantes non protégées doivent être privilégiées.

Article 6.1.3 Isolation thermique des façades* par l'extérieur

a. Dispositions communes

L'isolation par l'extérieur des façades* ne doit pas empêcher l'intégration complète de la construction dans son contexte patrimonial et l'expression d'une architecture* simple compatible avec le caractère rural* du Site Patrimonial Remarquable.

La création d'une isolation thermique par l'extérieur, même partielle est considérée comme une modification globale*.

L'isolation par l'extérieure des constructions nouvelles et des immeubles existants est admise aux conditions suivantes :

- la finition de l'ITE est conforme aux dispositions des articles 3.1.2 Matériaux et 3.3.4 Badigeons et enduits
- l'ITE doit être posée sur la totalité d'une façade*. L'arrêt d'une ITE en milieu de façade* est interdite. Cette disposition s'applique aux surélévations* et aux extensions en continuité de volume.
- lorsque l'ITE est à la perpendiculaire de la façade* non isolée, la tranche de l'ITE est traitée en continuité de cette dernière : même niveau, même finition, même teinte, même couleur, de notre que l'isolation ne soit pas visible.
- l'ensemble des points de jonction (soubassement, égout, rives, tableau de fenêtre) sont traités avec soin et discrétion ;
- dans le cas où la construction est existante, son couronnement ou le dépassé de toiture est reconduit.
- sur les maçonneries traditionnelles*, la mise en oeuvre de matériaux synthétiques et plastiques dans l'ITE est interdite. L'ITE ne doit pas contrevenir aux qualités thermiques et perspirantes intrinsèques de ces maçonneries.

b. Dispositions applicables aux immeubles bâtis protégés

Concernant les immeubles bâtis protégés, les dispositions suivantes s'ajoutent aux dispositions communes du présent article.

L'isolation par l'extérieur n'est autorisée que sur les constructions récentes* des immeubles bâtis protégés et si :

- l'ITE ne masque pas ou ne supprime pas d'éléments de composition* ou de décor (chaine d'angle, corniche, etc.);
- lorsqu'elle est dans le prolongement d'une façade* non isolée, le nu extérieur de l'ITE est au même nu que cette dernière

Toutes les dispositions techniques et architecturales permettant de fondre l'ITE dans la composition générale de l'édifice sans compromettre sa conservation doivent être mises en œuvre.

Article 6.1.4 Isolation thermique des toitures par l'extérieur

a. Dispositions communes

L'isolation par l'extérieur des toitures, sous couverture, ne doit pas empêcher l'intégration complète de la construction dans son contexte patrimonial et l'expression d'une architecture* simple compatible avec le caractère rural* du Site Patrimonial Remarquable.

La création d'une isolation thermique des toitures par l'extérieure, même partielle est considérée comme une modification globale*.

L'isolation par l'extérieur des toitures est admise aux conditions suivantes :

- la construction n'est pas comprise dans un immeuble non bâti protégé ou au premier plan d'un point de vue et perspective protégé;
- sa mise en œuvre fait l'objet d'une nouvelle composition de façade* et de toiture conforme aux articles 3.2 Composition et matériaux de façade* des constructions nouvelles, des surélévations*, des extensions* et des modifications globales* et 4.2 Composition et matériaux de toiture des constructions nouvelles, des extensions*, des surélévations* et des modifications globales* ;
- la surépaisseur induite par l'ajout de cette isolation doit être intégrée dans cette composition nouvelle; sur les toitures en pente toutes les dispositions architecturales permettant d'amoindrir ou de dissimuler cette épaisseur techniquement ou visuellement doivent être mises en œuvre.
- l'ensemble des points de jonction (égout, rives) est traité avec soin et discrétion;
- le couronnement ou le dépassé de toiture est reconduit.

b. Dispositions applicables aux immeubles bâtis protégés

Concernant les immeubles bâtis protégés, les dispositions suivantes s'ajoutent aux dispositions communes du présent article :

- l'isolation par l'extérieur des toitures est admise uniquement sur les constructions récentes*.
- l'épaisseur d'ITE doit être traitée dans le prolongement de la façade*, les planches de rives ou autre habillage sont interdits.
- en tout point des toitures, le niveau fini de la couverture sur ITE créée ne doit pas être supérieur à l'égout de toit des constructions anciennes*.
- l'ITE créée ne doit pas masquer ou supprimer de décor en toiture ou en façade*.
-

Article 6.1.5 Isolation thermique des menuiseries existantes

a. Dispositions communes

Les menuiseries anciennes compatibles avec la typologie* architecturale de l'immeuble concerné peuvent être adaptées pour recevoir une isolation thermique et phonique selon une solution compatible avec ses caractéristiques patrimoniales.

La modification irréversible et dénaturante* de ces menuiseries est interdite. La suppression des petits bois est interdite. La pose d'un survitrage à l'extérieur est interdite.

La création de double-fenêtres à l'intérieur ou à l'extérieur est admise à condition qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.4.1 Menuiserie du présent règlement.

b. Dispositions applicables aux immeubles bâtis protégés

Concernant les immeubles bâtis protégés, les dispositions suivantes s'ajoutent aux dispositions communes du présent article.

Les adaptations admises sur des menuiseries anciennes sont :

- le remplacement des verres anciens par des verres feuilletés épais s'il n'implique pas d'épaississement exagéré des sections de bois, ni la mise en place de parecloses extérieures ;
- la pose de volets intérieurs adaptés à ces menuiseries ;
- la mise en place de joints métalliques assurant une meilleure étanchéité ;
- la création d'un survitrage intérieur filant sous réserve que la menuiserie conservée le supporte, que les petits-bois et volets intérieurs soient conservés, que les closoirs du double vitrage soient fins et de couleur foncée, que le cadre du survitrage soit fin et très peu saillant ;

Article 6.2 Dispositifs de déploiement des énergies renouvelables

Article 6.2.1 Panneau solaire thermique et capteur photovoltaïque

La pose de panneaux solaires thermique et capteur photovoltaïque est exclue :

- sur les pans de toit visibles depuis un point de vue ou perspective protégés, depuis l'allée historique d'un domaine*;
- sur les pans de toit des constructions anciennes* des immeubles bâtis protégés.

La pose de panneaux solaires thermique et capteur photovoltaïque peut être admise :

- sur les pans de toit des constructions mineures* récentes* des immeubles bâtis protégés qui ne sont pas visibles concomitamment avec une façade* composée de la construction ancienne* majeure*;

ou

- sur les constructions à rez-de-chaussée et sur les toitures terrasses des immeubles bâtis non protégés et des constructions nouvelles

La pose de panneaux solaires thermique et capteur photovoltaïque peut être admise aux conditions suivantes :

- les panneaux photovoltaïques sont de couleur permettant de minimiser leur impact paysager dans le cas où la toiture est en pente;

ou

- les panneaux sont posés avec une pente faible et dissimulés derrière les acrotères afin de minimiser leur impact visuel, dans le cas des toitures terrasse;

et

- les panneaux solaires thermique et capteur photovoltaïque sont posés sur l'ensemble de la toiture ou pan de toiture.

Article 6.2.2 Eolienne

La création d'une éolienne individuelle est interdite sur les constructions anciennes* des immeubles bâtis protégés et elle ne doit pas être visible concomitamment avec une façade* composée de la construction ancienne* majeure*.

La création d'une éolienne individuelle est interdite si elle est visible depuis un point de vue ou perspective protégés, depuis l'allée historique d'un domaine* ou depuis le domaine public.

CHAPITRE II Traitement environnemental et paysager des immeubles non bâtis, des espaces libres* et des abords des constructions

Article 1 Insertion environnementale et paysagère des aménagements

L'insertion des aménagements projetés permet de renforcer les structures paysagères naturelles ou anthropiques : topographie, hydrologie, composition des espaces bâtis et non bâtis protégés des domaines*, motifs végétaux caractéristiques du SPR, etc. … Un aménagement paysager doit compléter ces principes d'insertion pour garantir leur parfaite intégration.

Ils doivent s'adapter à la topographie existante du terrain. Les mouvements de terre doivent être limités aux stricts besoins techniques d'implantation des constructions autorisées et de leur accès. Ils ne doivent conduire ni à une émergence de la construction dans le paysage ni à son encaissement. Les mouvements de terrain peuvent être admis s'ils permettent de minimiser l'impact d'un aménagement nouveau sur un immeuble bâti ou non bâti protégé. La création d'un terrassement*, d'un déblai ou d'un remblai est également soumise aux dispositions de l'article
2.1 Terrasse*, mur de soutènement et autre ouvrage associé du chapitre II du présent règlement.

Dispositions applicables au secteur de Maruège

Les éléments patrimoniaux listés ci-après doivent être mis en valeur, conservés, restitués :

- l'amanderaie en partie sommitale et dans la pente Est du terrain sud
- la partition du terrain nord en plusieurs espaces
- les cheminements historiques sur les parcelles
- les abords du mas, construction ancienne* (espace domestique)
- la covisibilité avec l'oppidum d'Entremont (MH)
- le caractère rural du chemin existant
- les restanques et autres aménagements anciens* à caractère patrimonial*. Les restanques pourront faire l'objet de démolition inférieure ou égale à 40% de sa longueur pour permettre l'installation d'une construction.

Article 2 Seuils et aménagements au contact des façades*

Article 2.1 Perrons, emmarchements

Article 2.1.1 Perrons et emmarchements existants à caractère patrimonial*

Les perrons et emmarchements existants à caractère patrimonial* d'un espace libre* protégé doivent être conservés.

Ils doivent être restaurés en pierres de taille de même nature géologique que l'existant.

Article 2.1.2 Perrons et emmarchements nouveaux

Pour un immeuble bâti ou non bâti protégé, la création de perron et emmarchement nouveau est admise à condition que :

- Son implantation et ses dimensions participent à la composition de la façade* contre laquelle il s'appose,
- Son écriture architecturale, sa qualité de mise en œuvre et sa matérialité l'intègrent et mettent en valeur la façade* contre laquelle il s'appose.

Article 2.2 Treilles*

Article 2.2.1 Treilles* existantes à caractère patrimonial*

Les treilles* à caractère patrimonial* d'un espace libre protégé* peuvent être conservées et restaurées à l'identique.

Article 2.2.2 Treilles* nouvelles

La création d'une treille* est admise sur les immeubles bâtis protégés dès lors qu'elle contribue à leur mise en valeur* et selon les conditions suivantes :

- sur une ou deux façades* des édifices indicés m
- hors façades* composées des édifices indicés b et B
- une seule treille* est autorisée par immeuble bâti protégé.

La création d'une treille* est admise dès lors qu'elle ne contrevient pas à la mise en valeur* d'un immeuble bâti ou non bâti protégé ou d'un point de vue et perspective protégé et selon les conditions suivantes :

- la treille* doit s'intégrer par son volume, son étendue et son dessin dans l'harmonie plein- vide de la façade*,
- le dessin de la treille* doit être simple.

Article 3 Aménagement des immeubles non bâtis et des espaces libres*

Article 3.1 Terrasse*, mur de soutènement et autre ouvrage associé

Article 3.1.1 Terrasse*, mur de soutènement et autre ouvrage associé existant à caractère patrimonial*

Les terrasses*, murs de soutènement et autres ouvrages associés existants à caractère patrimonial* des espaces libres* protégés sont protégés y compris :

- les emmarchements
- les garde-corps (parapet, balustrades, ferronnerie)
- les éléments décoratifs (accolades, adoucissement, pilier et leurs ornements sommitaux, les cordons et chaperons moulurés).

Le percement et la surélévation* de ces ouvrages sont interdits.

Leur restauration est faite à l'identique de sorte que l'intervention ne puisse être perçue et que l'aspect de l'ouvrage soit homogène sur tout son linéaire.

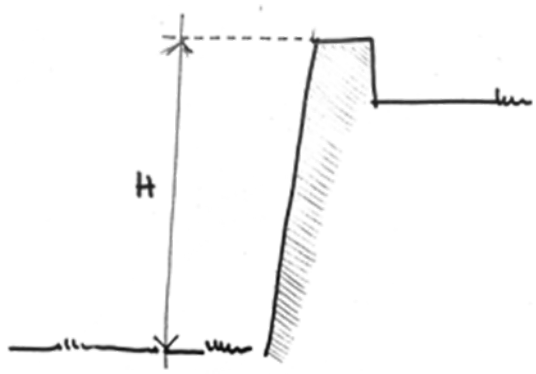
L'adossement de construction ou aménagement nouveau à une terrasse* est admis à condition que :

- la construction ou aménagement nouveau ne s'ancre pas dans l'ouvrage,
- la construction ou aménagement nouveau soit en tout point en deçà du faîte de l'ouvrage en son point le plus bas,
- la construction ou aménagement nouveau ne contrevient pas à la composition d'un parc* ou jardin* de pleine terre* et/ou ne soit pas dans le champ* de la façade principale* d'un immeuble bâti protégé.

Article 3.1.2 Terrasse*, mur de soutènement et autre ouvrage associé nouveau

Les faces visibles des terrasses* nouvelles doivent faire l'objet d'un traitement en mur de pierres selon les conditions d'aspect précisées ci-dessous.

La hauteur des murs de soutènement ne pourra dépasser la hauteur d'1,80 mètre, garde-corps compris si besoin (voir schéma ci-dessous).



Les aspects de mur admis sont les murs de pierres sèches, les murs de moellons équarris, assisés, les murs à appareil régulier en pierres de taille, les murs en moellons à tête dressée, les murs enduits à la chaux* à pierres vues. Les enrochements et les gabions sont interdits.

Le choix et l'aspect du parement du mur et du garde-corps éventuel (dessin, matériaux, mise en œuvre), la création d'éléments décoratifs sont faits en fonction des caractéristiques des espaces protégés du PVAP.

Le couronnement des murs est en enduit ton pierre, en pierre ou en plomb.

Les aspects de garde-corps admis sont : ferronnerie selon un dessin simple de barreaux pleins peints et/ou murs de pierre prolongeant le mur de soutènement. La couleur de la ferronnerie sera choisie dans la palette chromatique en annexe du présent règlement.

L'aspect des emmarchements admis est la pierre de taille de nature géologique.

Article 3.2 Bassin agricole*, eau décorative* et ouvrage associé

Article 3.2.1 Bassin agricole*, eau décorative* et ouvrage associé existant à caractère patrimonial*

Les bassins agricoles*, eaux décoratives* et ouvrages associés (canaux, puits, réservoirs, citernes, etc.) en maçonnerie traditionnelle* ou en pierre de taille existants à caractère patrimonial* et/ou entrant dans les dispositions générales des immeubles non bâtis et autres espaces libres* sont protégés.

Le déplacement de ces ouvrages est interdit. L'ensembles des dispositions dénaturantes* qui les affectent doivent être supprimées. Leur restauration est faite à l'identique de sorte que l'intervention ne puisse être perçue et que l'aspect de l'ouvrage soit homogène.

Les eaux décoratives* dans un parc* et jardin* de pleine terre* doivent être modifiées ou supprimées si celles-ci empêchent la restitution d'un état historique avéré ou contreviennent par leur implantation, leurs dimensions ou leurs aspects à la composition et à la mise en valeur* de cet espace libre* protégé.

Article 3.2.2 Bassin agricole*, eau décorative* et ouvrage associé nouveau

a. Dispositions communes

La création d'eaux décoratives*, de bassins agricoles* et l'ensemble des ouvrages nécessaires à leur usage est admise dans les conditions suivantes :

- tout dispositif de collecte et de retenue d'eau nouveau doit prendre la forme de bassin agricole* ;
- les ouvrages associés aux bassins agricoles* et eaux décoratives* nouveaux, nécessaires à leur fonctionnement sont enterrés ; dans le cas d'une impossibilité technique motivée, ces ouvrages sont intégrés dans une fabrique de jardin* ou une remise de jardin*.
- un aménagement paysager accompagne le nouvel ouvrage pour garantir son insertion et limiter son impact visuel depuis un domaine*, l'espace public, un point de vue ou perspective protégé.

b. Dispositions applicables à la création d'eaux décoratives*

La création d'eaux décoratives* est admise dans les parcs* et jardins* de pleine terre* et dans les espaces libres* à dominante végétale* dès lors que l'intervention :

- complète et/ou prolonge la composition du parc* et jardin* de plein terre*
- sert à la restitution d'un état historique avéré.

c. Dispositions applicables à la création de bassin agricole*

La création de bassin agricole* nouveau est interdite dans les parcs* et jardins* de pleine terre*.

L'implantation d'un bassin agricole* dans le champ de façade* d'un immeuble bâti protégé est interdite.

Le bassin agricole* doit être enterré, semi-enterré dans la pente naturelle, intégré dans une terrasse*. Les bassins tout ou en partie visibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de leurs parois extérieures et intérieures.

Les aspects de paroi admis sont :

- à l'intérieur, les revêtements de teinte foncée,
- à l'extérieur, murs en moellons enduits à pierre vue couverts par une margelle en pierre, les murs enduits tons pierres ou foncés.

Article 3.3 Bassin de nage*, piscine et ouvrage associé

Article 3.3.1 Bassin de nage*, piscine et ouvrages associés existants

La modification d'un bassin de nage* ou d'une piscine et de leurs ouvrages associés existants peut être exigée est admise dans les conditions suivantes :

- la construction d'une fabrique de jardin* ou d'une remise de jardin* autour de ces ouvrages techniques existants pour améliorer leur intégration paysagère ;
- la modification des parois, margelles et abords.

Article 3.3.2 Bassin de nage* et piscine nouveaux

a. Dispositions applicables à la création de bassin de nage*

L'implantation d'un bassin de nage* dans le champ de façade* d'un immeuble bâti protégé est interdite et il ne doit pas être perçu dans une vue panoramique*, une vue extérieure* ou une perspective artificielle* d'un parc* et jardin* de pleine terre*.

La création de bassin de nage* est admise uniquement dans les espaces libres* à dominante végétale* des immeubles non bâtis soumis à l'article 7-3.6 des dispositions générales, dans les immeubles non bâtis soumis à l'article 7-4.2 des dispositions générales et dans les espaces verts à créer ou à requalifier soumis à l'article 7-5.2 des dispositions générales.

Sa surface doit être adaptée à la composition d'ensemble du domaine* ou de la parcelle, sans dépasser 60 m² bordures et abords aménagés compris.

b. Dispositions applicables à la création de piscine

L'implantation d'une piscine dans le champ de façade* d'un immeuble bâti protégé est interdite.

La création de piscine est admise uniquement dans les immeubles non bâtis non protégés soumis à l'article 7-4.2 des dispositions générales.

Sa surface ne dépasse pas 50 m² et abords aménagés compris.

c. Ouvrages associés aux piscines et bassin de nage* nouveaux

Les ouvrages associés aux piscines et bassins de nage* nouveaux, nécessaires à leur fonctionnement sont enterrés. Dans le cas d'une impossibilité technique motivée ces ouvrages sont intégrés dans une fabrique de jardin* ou une remise de jardin*.

Les structures couvrant les piscines ou les bassins de nage* sont interdites.

Un aménagement paysager accompagne le nouvel ouvrage pour garantir son insertion et limiter son impact visuel depuis un domaine*, l'espace public, un point de vue ou

perspective protégé.

Article 3.4 Remise de jardin* et fabrique de jardin*

Article 3.4.1 Remise de jardin* et fabrique de jardin* existantes à caractère historique ou patrimonial

Les remises agricoles* et fabriques de jardin* existantes à caractère patrimonial* construites en maçonneries traditionnelles* en pierres sont protégées.

Lorsqu'une remise de jardin* ou une fabrique de jardin* à caractère patrimonial* empêche la restitution d'un état historique avéré d'un parc* et jardin* de pleine terre*, elle fait l'objet d'une suppression ou d'un déplacement.

Article 3.4.2 Remise de jardin* et fabrique de jardin* nouvelles

a. Dispositions communes

L'implantation, le gabarit*, l'architecture* et l'aspect des remises agricoles de jardin* et des fabriques de jardin* nouvelles doivent être adaptés à la composition et aux caractéristiques de l'espace libre* dans lequel elles se trouvent et des immeubles bâtis protégés de l'unité foncière* du projet et/ou des unités foncières attenantes.

Un aménagement paysager accompagne le nouvel ouvrage pour garantir son insertion et limiter son impact visuel depuis un domaine*, l'espace public, un point de vue ou perspective protégé.

b. Dispositions applicables à la création de fabriques de jardin*

Une seule fabrique de jardin* nouvelle peut être créée dans les parcs* et jardins* de pleine terre* et dans les espaces libres* à dominante végétale* dès lors que l'intervention :

- complète et/ou prolonge la composition du parc* et jardin* de plein terre* dans ses abords immédiats ;
- sert à la restitution d'un état historique avéré.

c. Dispositions applicables à la création de remise de jardin*

La création d'une remise de jardin* est interdite dans les parcs* et jardins* de pleine terre*.

L'implantation d'une remise de jardin* dans le champ de façade* d'un immeuble bâti protégé est interdite.

Lorsqu'elle est admise, une seule remise de jardin* peut être créée.

L'architecture* des remises de jardin* est simple et à caractère rural. Leurs murs ont l'aspect des maçonneries traditionnelles* locales.

La toiture en pente présente un ou deux pans et un débord en façade*. Les pentes de toit seront comprises entre 28 et 35%.

La toiture est couverte de tuiles canal en courants et en couverts. La mise en œuvre de matériaux de réemploi est privilégiée.

Les projets réinterprétant de façon artistique la typologie* de la remise de jardin* peuvent être admis s'ils font preuve d'une grande qualité de mise en œuvre, que leur dessin est simple, qu'ils comprennent une toiture à un ou deux pans dont la pente est comprise entre 28 et 35% et emploient un nombre restreint de matériaux.

Article 3.5 Eléments ornementaux et autres mobiliers de jardin*

Article 3.5.1 Eléments ornementaux et autres mobiliers de jardin* existants à caractère patrimonial*

Les éléments ornementaux et autres mobiliers de jardin* existants à caractère patrimonial* sont protégés.

Le déplacement de ces ouvrages est interdit.

La modification ou suppression d'éléments ornementaux ou autre mobilier de jardin* à caractère patrimonial* est admise dans un parc* et jardin* de pleine terre* si celle-ci empêche la restitution d'un état historique avéré ou contreviennent par leur implantation, leurs dimensions ou leurs aspects à la composition et à la mise en valeur* de cet espace libre protégé*.

Article 3.5.2 Eléments ornementaux et autres mobiliers de jardin* nouveaux

a. Dispositions communes

Le dessin des éléments ornementaux et autres mobiliers de jardin* nouveaux doit être simple et adapté au caractère rural* du Site Patrimonial Remarquable.

b. Dispositions applicables à la création d'éléments ornementaux et autres mobiliers de jardin*

La création d'éléments ornementaux et autres mobiliers de jardin* est admise dans les parcs* et jardins* de pleine terre* et dans les espaces libres* à dominante végétale* dès lors que l'intervention :

- complète et/ou prolonge la composition du parc* et jardin* de plein terre*,
- sert à la restitution d'un état historique avéré.

Article 3.6 Autre aménagement

Hors immeubles non bâtis protégés définis à l'article 7-4.2 des dispositions générales, d'autres aménagements que ceux cités dans le chapitre II des dispositions particulières peuvent être admis dans les conditions prévues par les dispositions générales du présent règlement.

Article 4 Traitement des sols

Article 4.1 Traitement des sols à dominante minérale existants à caractère patrimonial*

Les sols anciens à caractère patrimonial* sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les parties manquantes doivent être restituées.

Les dénaturations qui les affectent doivent être supprimées (joints ciment). Ils doivent rester perméable.

Il s'agit de sol caladé, de sol sablé, gravillonné, en terre battue ou en cailloutis stabilisé à la chaux* d'aire de battage, de cour, d'allées.

Article 4.2 Sol à dominante minérale nouveau

a. Dispositions communes

La part des espaces à dominante minérale créée et existante d'un espace libre* ou d'un domaine* doit être réduite à son strict nécessaire.

Le choix du revêtement (aspect, couleur) assure l'intégration paysagère du sol créé.

b. Dispositions applicables aux parcs* et jardin* de pleine terre*

Hors restitution d'un état historique avéré ou prolongement d'un jardin* ou parc* d'agrément, la création d'espace libre* à dominante minérale* est interdite.

c. Dispositions applicables dans les espaces libres à dominante végétale

Dans les espaces libres à dominante végétale protégés définis à l'article 7-3.6 des dispositions générales, la création de sol à dominante minérale est admise :

- aux abords immédiats des aménagements nouveaux et des constructions existantes

si

- la surface à dominante minérale est de niveau avec la topographie générale des abords,

Les traitements de sol minéraux admis sont les sols qualitatifs, perméables, faisant référence par leur nature géologique, leur mise en œuvre, leur aspect, leur couleur, aux sols patrimoniaux existants dans le Site Patrimonial Remarquable.

Article 5 Traitement des allées et chemins des espaces libres* privés

Le traitement des allées et chemins comprend :

- profil et largeur ;
- traitement du sol ou de la chaussée (aspect et couleur du revêtement) ;
- traitement des bordures, accotements, fils d'eau ;
- structures et éléments d'architecture associés (soutènement, mur, éléments décoratif) ;
- plantations d'accompagnement ;
- mobilier associé (éclairage, banc, bornes, etc.).

Tout nouveau projet de création d'allées ou de chemins doit privilégier ou rendre l'usage des chemins et allées historiques de la parcelle ou du domaine* concerné.

Article 5.1 Traitement des allées et chemins existants des espaces libres* privés

Les allées* et chemins historiques et leur traitement lorsqu'il a un caractère patrimonial*, sont protégés.

Le traitement des allées et chemins doit être homogène sur toute la longueur du chemin ou de l'allée y compris lorsqu'il se prolonge sur d'autres unités foncières. Le traitement des allées et chemins existants qui n'ont pas de caractère patrimonial* doit être conforme aux dispositions de l'article 5.2 Chemin nouveau.

Lorsqu'ils existent, les alignements d'arbres bordant l'allée, doivent être conservés ou renouvelés selon les dispositions de l'article relatif aux plantations.

Les éléments d'éclairage existants ou à créer doivent être discrets. Les lampadaires sont interdits.

Article 5.2 Chemin* nouveau dans un espace libre* privé

a. Dispositions communes

La création d'un chemin* nouveau peut être admise si le tracé du chemin créé est simple et intégré à la composition paysagère (topographie, hydrographies, motifs paysagers, limites existantes, etc.) des espaces libres* des parcelles traversées.

Le profil du chemin créé est simple, sans trottoir. Ses accotements restent naturels.

Le choix du revêtement (aspect, couleur) assure l'intégration paysagère du chemin créé. Les éléments d'éclairage doivent rester discrets. Les lampadaires sont interdits.

Un aménagement paysager accompagne le nouvel ouvrage pour garantir son insertion et limiter son impact visuel depuis un domaine*, l'espace public, un point de vue ou perspective protégé.

Dans le cas où le projet concerne la création de plusieurs chemins* dans les espaces libres* d'une unité foncière, le projet doit en plus des dispositions ci-dessus :

- proposer une composition hiérarchisée ;
- traiter les chemins* secondaires avec un revêtement perméable.

La végétation en accompagnement des chemins de desserte créés participe à la hiérarchisation des chemins :

- Le chemin principal peut être bordé d'un alignement d'arbres agricoles ou d'un cordon naturaliste
- Les chemins secondaires peuvent être bordés d'une végétation basse naturaliste.

Le type de végétation pouvant être employée est définie en annexe du présent règlement.

b. Dispositions applicables aux espaces non bâtis protégés*

Hors restitution d'un état historique avéré ou prolongement d'un jardin* ou parc* d'agrément la création d'un chemin nouveau est interdite. Seuls les revêtements perméables, sablés, en cailloutis posés à la chaux* ou en terre battue sont autorisés.

c. Dispositions applicables au secteur Maruège

- l'allée* ou le chemin à caractère historique doit rester en usage ;
- le doublement (en parallèle) de l'allée* historique est interdit.
- le chemin créé respecte, par son traitement, une hiérarchisation dans laquelle l'allée* ou le chemin historique reste prédominant ;

Article 6 Traitement des clôtures, des limites, et autres aménagements associés

Article 6.1 Traitement des clôtures et limites existantes à caractère patrimonial

Les clôtures, limites et portails lorsqu'ils ont un caractère patrimonial* doivent être conservés, restaurés et restitués.

Il peut s'agir de murs de clôture ou de soutènement en maçonnerie traditionnelle*, de clapier*, de fossés, de bornes, de haies arbustives naturelles, des cordons d'arbres fruitiers.

La restauration des portails en fer forgé est faite selon un dessin identique à l'existant et une mise en œuvre traditionnelle*. Le déplacement de ces portails est interdit.

Les aménagements dénaturants* doivent être supprimés : grillage ou pare vue ajouté, portail ou portion de grille dont le dessin est différent, etc. …

L'ajout d'éléments surélevant les clôtures existantes et de pare vue est interdit.

Article 6.2 Traitement des clôtures, limites et autre aménagement associé

a. Dispositions applicables aux immeubles non bâtis soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère (ou immeubles bâtis non protégés)

Les limites et les clôtures doivent être simples, discrètes et intégrées dans un aménagement paysager qui permet d'en réduire l'impact visuel. Les clôtures et les limites ne doivent pas recevoir le même traitement.

Dans les opérations* d'ensemble la matérialisation systématique des limites selon un traitement identique est interdit.

Le projet doit proposer une composition qui :

- hiérarchise les différents types de limites (sur voie de desserte, entre les parties privatives, etc.);

et

- qui minimise visuellement les effets de morcellement de l'unité foncière* initiale.

Sont interdits :

- toute disposition bâtie ou végétale créant un effet de volume ou de linéaire opaque (mur, haies végétales autres que celles définies dans les dispositions générales).
- les murs autres que les murs bahut surmonté d'un grillage souple noyé dans la végétation. L'aspect du mur doit être celui d'un mur de maçonnerie traditionnelle* : murs de pierres sèches, les murs de moellons équarris, assisés, les murs à appareil régulier en pierres de taille, les murs en moellons à tête dressée, les murs enduits à la chaux* à pierres vues.
- les matériaux précaires* ou rapportés.

b. Dispositions applicables aux espaces libres* protégés*

Hors restitution d'une disposition historique avérée, la matérialisation des limites est interdite. Les clôtures admises sont :

- les fossés ;
- les talus ;
- les clapiers* ;
- les murs ; hors murs de soutènement, ils ne doivent pas dépasser une hauteur d'1,10 mètre. L'aspect du mur doit être celui d'un mur de maçonnerie traditionnelle* : murs de pierres sèches, les murs de moellons équarris, assisés, les murs à appareil régulier en pierres de taille, les murs en moellons à tête dressée, les murs enduits à la chaux* à pierres vues. Le mur créé est couronné par un chaperon ou une dalle en pierre ou en enduit ton pierre.
- les bornes en pierre ;
- les piquets en bois non équarris complétés d'un grillage type clôture forestière, aussi appelé grillage à mouton dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,20 mètre.

Ces limites et clôtures nouvelles peuvent être complétées d'arbres corniers, de haies arbustives ou d'un cordon d'arbres à base d'essences agricoles si, par leur hauteur et leur

transparence la végétation ne contrevient pas au caractère ouvert d'un espace libre* protégé ou à un point de vue protégé à préserver. Les essences sont choisies dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

Dès lors qu'elle peut être complétée d'une haie arbustive ou d'un cordon d'arbres, une grille de serrurerie* nouvelle est admise si :

- elle est noyée dans la végétation ;
- elle est de couleur sombre, son dessin est simple et discret.

c. Dispositions applicables au secteur du Hameau des Platanes

Les clôtures en bordure de voie peuvent être composées d'un mur bahut et d'une serrurerie* de couleur sombre. Leur dessin doit être simple et discret. La hauteur du mur bahut ne dépassera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture et doit être enduit.

d. Portail et autres aménagements associés

Le portail créé est en bois ou en serrurerie. Son dessin est simple et discret en accord avec le caractère de la clôture ou limite sur laquelle il s'appose.

Les portails en serrurerie* ne sont admis qu'en accompagnement de mur maçonné. Dans ce cas, les éléments support du portail sont cette même maçonnerie.

La structure support du portail créé doit être maçonnée ou en bois. Le pastiche* de portail monumental est interdit.

Les boîtes aux lettres sont intégrées dans les clôtures. Les boîtiers doivent être discrets.

Les aménagements nécessaires au stockage des poubelles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (à titre d''exemple : intégration dans double mur, dans une construction de type remise de jardin*). Un aménagement paysager accompagne le nouvel ouvrage pour garantir son insertion et limiter son impact visuel depuis un domaine*, un point de vue ou perspective protégés.

Article 7 Plantation

Article 7.1 Plantation existante à caractère patrimonial*

Les compositions végétales* à caractère patrimonial* d'un espace libre* protégé ou comprises dans un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur* sont protégées.

Les plantations devant être remplacées pour raison phytosanitaire le sont par des essences similaires choisies dans la palette végétale en annexe 6 du présent règlement.

La suppression de tout ou partie d'une composition végétale* ou d'un motif végétal peut être admise s'ils empêchent la restitution d'un état historique avéré.

Article 7.2 Plantation existante

Les arbres de haute tige et les motifs végétaux caractéristiques du Site Patrimonial Remarquable (cordons de chênes blancs, vergers, arbres corniers) existants doivent être conservés dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Sauf s'il contrevient à la mise en valeur* d'un immeuble protégé ou d'un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur*, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige dont l'essence est choisie dans la palette végétale en annexe 6 du présent règlement.

La restitution d'une disposition plantée existante (haie, arbre isolé, alignement d'arbre, verger) peut être exigée au titre de la préservation et de la mise en valeur* du paysage dans le cas où :

- Elle participe à la composition d'un point de vue ou perspective protégé;
- Elle participe à l'intégration paysagère d'un immeuble bâti ou d'un aménagement existant perçu depuis un espace libre* protégé, depuis le domaine public ou depuis un point de vue ou perspective protégé;

Article 7.3 Plantation nouvelle

a. Dispositions communes

Pour les plantations nouvelles, les essences végétales admises sont :

- les essences historiquement présentes dans le Site Patrimonial Remarquable ;
- les palettes naturalistes et agricoles traditionnelles* de la Provence.

Toutefois pour des raisons phytosanitaires, un besoin d'adaptation avéré aux changements climatiques ou la préservation d'une collection végétale remarquable, d'autres essences végétales sont autorisées dès lors qu'elles présentent des dispositions comparables (hauteur, saisonnalité, etc.)

La création d'une disposition plantée (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, verger) peut être exigée au titre de la préservation et de la mise en valeur* du paysage dans le cas où elle participe à l'intégration paysagère d'un immeuble bâti ou d'un aménagement existant perçu depuis un espace libre protégé*, depuis le domaine public ou depuis un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur;

La création d'une disposition plantée (haie, alignement d'arbre, verger) permettant d'intégrer une construction nouvelle est obligatoire :

- dans le cas où la parcelle ou l'unité foncière* est située dans le secteur du Hameau des Platanes en limite d'un espace libre* protégé;
- dans le secteur de Maruège dès lors que la construction et/ou l'aménagement nouveau sont perçus depuis un espace libre* protégé, depuis le domaine public ou depuis un point de vue ou perspective protégé.

b. Dispositions applicables aux espaces libres* protégés

Dans les espaces libres* à dominante végétale* protégés et dans les parcs* et jardins* de pleine terre* la création d'un jardin* ou d'un bois d'agrément* nouveau est admise si le jardin* ou le bois d'agrément* :

- permet de restituer un état historique avéré

ou

- se situe dans le prolongement dans parcs* et jardins* de pleine terre*, contribue à sa mise en valeur* et s'inscrit dans ses principes de composition.

Article 8 Traitement des aires de stationnement

Article 8.1 Traitement des aires de stationnement existantes

La modification ou la réduction d'une aire de stationnement existante peut être admise lorsqu'elle se situe dans un espace libre protégé*, aux abords de l'ancienne route des Alpes et de la route de Sisteron ou sont visibles dans un point de vue et perspective protégé.

La suppression d'une aire de stationnement existante peut être exigée lorsqu'elle se situe dans un parc et jardin de pleine terre*.

La création de structure destinée à couvrir les aires de stationnement existantes est interdite dans les espaces libres protégés, dans les parcelles ou unités foncières limitrophes un espace libre* protégé, si elles sont visibles dans un point de vue et perspective protégé ou depuis le domaine public.

Article 8.2 Aires de stationnement nouvelles

a. Dispositions communes

Les aires de stationnement sont des espaces libres* soumis à l'article 4-II Traitement de sol et à l'article 7 Plantation du présent règlement.

Elles doivent être limitées au strict nécessaire.

Pour que l'impact des aires de stationnement nouvelles soit minimal, depuis un point de vue et perspective protégé, depuis le domaine public ou sur la composition d'un domaine*, les stationnements peuvent être mutualisés et/ou répartis en plusieurs aires de stationnement ponctuelles.

La matérialisation des places de stationnement doit être discrète.

Les éléments d'éclairage doivent rester discrets. Les lampadaires sont interdits.

Les aires de stationnement nouvelles doivent être conçues comme des espaces paysagers plantés à part entière.

La création de structure destinée à couvrir les aires de stationnement existantes est interdite dans les espaces libres protégés, dans les parcelles ou unités foncières limitrophes un espace libre* protégé, si elles sont visibles dans un point de vue et perspective protégé ou depuis le domaine public.

b. Dispositions applicables aux aires de stationnement dans les parcs* et jardins* de pleine terre* et dans les espaces libres* à dominante végétale protégés

La création d'aires de stationnement nouvelle est interdite dans les parcs* et jardin* de pleine terre*.

Dans les espaces libres* à dominante végétale* protégés, elles peuvent être instaurées uniquement au droit des constructions ou aménagements existants ou créés et le long des chemins de desserte existants ou créés.

La matérialisation de l'aire de stationnement est interdite.

III. ANNEXES DU REGLEMENT

III ANNEXES DU REGLEMENT

Annexe 1 - Lexique du règlement

A

Architecture / architecturale

Désigne ici tous les éléments extérieurs qui constituent les façades* et toitures des édifices : volume, composition, procédé constructif ou technique, matériaux et mise en oeuvre.

B

Baie / ouverture

Vide dans une façade* destinée à recevoir une menuiserie (porte, porte-fenêtre, fenêtre, etc.).

Bassin agricole

Bassin servant à l'irrigation des cultures, connecté à un réseau. Bassin maçonné carré, rectangulaire ou rond pouvant comprendre mur de margelle en pierre ou enduit. L'intérieur du bassin est en pierre, en ciment ou carrelé de carreaux de terre-cuite vernissés.

Bassin de nage

Bassin maçonné carré ou rectangulaire dont la profondeur est supérieure à 50 centimètres. Bassin enterré, pouvant comprendre un mur de margelle. Le pourtour du bassin est en pierre. La couleur des parois intérieures du bassin est sombre.

Bassin d'agrément

Bassin en pierre dont la profondeur n'est pas supérieure à 50 centimètres, mur de margelle compris lorsqu'elle existe destiné à l'agrément du jardin*.

C

Calepin / calepinage

Dessin définissant l'assemblage dans un ordre particulier des blocs de pierre qui composent une façade*.

Caractère patrimonial

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

Caractère rural du Site Patrimonial Remarquable

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

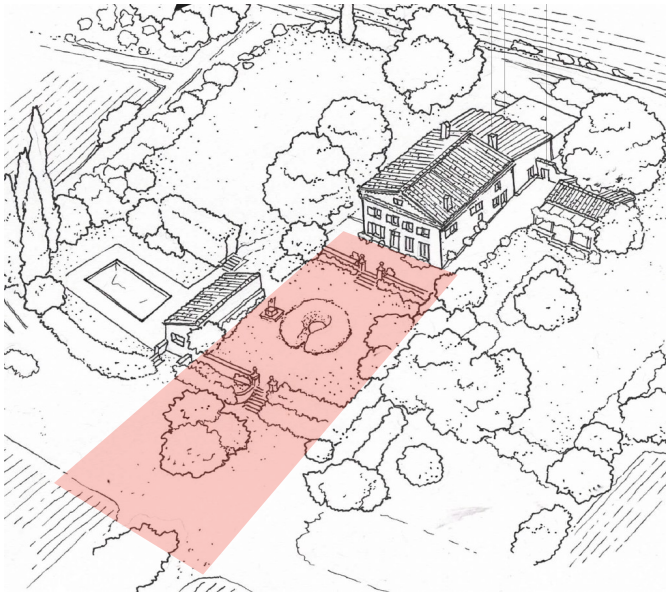
Le Site Patrimonial Remarquable d'Entremont a la particularité d'être un territoire de campagne habitée composé de paysages anthropiques ruraux (qui comprennent constructions remarquables à l'architecture savante) en symbiose avec le grand paysage (Sainte-Victoire), des séquences naturelles et de vues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

Casquette

Structure horizontale avec ou sans élément porteur couvrant un espace extérieur.

Champ de façade*

Espace au-devant d'une façade* participant à la visibilité et la mise en valeur* de celle-ci. Ici représenté en rouge sur cet exemple.



Chaux

Liant obtenu par calcination du calcaire mêlé de sable qui apporte une teinte naturelle. Les enduits et mortiers de chaux visés par ce règlement sont réalisés avec une chaux naturelle sans adjuvantation ni produit reformulé.

Clapier

Mur de pierres sèches résultant de l'épierrement d'une terre en vue d'en faire un champ.

Composition végétale

Ensemble des choix de végétaux et de leur agencement pour former un dessin en plan et en volume support d'un discours narratif.

Composition architecturale

Ensemble des choix d'agencement des éléments d'architecture pour former un dessin en plan et en volume support d'un discours narratif et relevant d'un parti définissant l'ensemble des caractères dominants de l'édifice.

Composition de façade*

Ensemble des choix d'agencement des pleins et des vides et des éléments d'architecture d'une façade*, des matériaux, de leur aspect, des détails de mise en oeuvre, support d'un discours narratif et relevant d'un parti définissant l'ensemble des caractères dominants de l'édifice.

Constructions liées à des services publics ou d'intérêt collectif

Sont considérés comme une construction liée à des services publics ou d'intérêt collectif :

- les locaux et bureaux accueillant des administrations publiques ou assimilées,
- les locaux techniques des administrations publiques ou assimilés nécessaires aux fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux ou services

urbains),

- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacle
- les équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'activité sportive ouverte au public (stade, piscine, gymnase).
- autres équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieu de culte, salles polyvalentes).

Construction majeure

Volume principal d'un ensemble caractérisé par un gabarit* plus important (longueur, profondeur, hauteur), et/ou une composition architecturale* élaborée (ordonnancement, décor, etc.), et/ou un programme noble (habitation, chapelle).

Construction mineure

Volume secondaire d'un ensemble caractérisé par un gabarit* moins important que la construction majeure* et/ou une composition architecturale* sommaire (pas d'ordonnancement, pas de décor), une forme liée à son programme (pigeonnier, cochonnier, etc.), et/ou un programme annexe (partie servante, remise, étable, etc.).

Construction ancienne

Est considérée dans le présent règlement comme construction ancienne toute construction antérieure à 1950 mettant en oeuvre des matériaux traditionnels* (maçonnerie traditionnelle*, couverture traditionnelle, etc.).

Construction récente

Est considérée dans le présent règlement comme construction récente, toute construction postérieure à 1950.

D

Dénaturation / dénaturant

Est considérée comme dénaturante toute modification en contradiction avec les dispositions d'origine ou qui porte atteinte à la préservation ou à la mise en valeur* d'un immeuble bâti ou non bâti protégé ou d'un point de vue et perspective à préserver et à mettre en valeur.

Dessin de menuiserie

Une menuiserie est composée d'un ensemble dormant faisant structure (cadre, montant, traverse, etc.) dans lequel sont logés des châssis fixes ou des vantaux ouvrants (parties vitrées, parfois partiellement pleines lorsqu'il s'agit de porte-fenêtre par exemple). Jusqu'au milieu du XXe siècle, châssis et vantaux sont redécoupées par des sections de bois plus fines (petits-bois) en fonction des dimensions de carreaux techniquement réalisables à une époque donnée. Ainsi, les menuiseries à petits-bois et grands carreaux apparaissent dans la région d'Aix-en-Provence sur les constructions nobles (hôtels particulier) à la fin du 18e siècle. Le dessin de

menuiserie* est étudié en fonction de ces obligations techniques et des proportions de la baie*. Plus la baie* est grande, plus le dessin de menuiserie* est redécoupé (imposte, table basse, etc.).

Domaine

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

E

Eaux décoratives

Eaux aménagées pour l'ornement d'un jardin* et qui ne sont pas destinées à la baignade. Par extension ouvrages (fontaine, bassin, canaux, etc.) recevant ces eaux pouvant adopter une forme paysagère ou architecturée.

Echelle de projet

L'échelle d'un projet de construction est évaluée selon le nombre, le gabarit* et la hauteur des constructions projetées.

Espace à dominante minérale

Espace non bâti dont le traitement (clôture, sol, aménagement) est majoritairement minéral (perméable ou non). Dans ces espaces, la part du végétal est moindre (plantation, couvert végétal spontané).

Espace à dominante végétale

Espace non bâti dont le traitement (clôture, sol, aménagement) est majoritairement végétal et perméable. Dans ces espaces, la part du minéral est réduite au strict minimum (allées, chemins) et reste perméable.

Espace libre public

Espace public non bâti et devant le rester à l'exception des locaux techniques des services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services ou réseaux urbains.

Espace libre privé

Espace privé libre de construction. Ces espaces sont le support d'aménagements divers

participant ou non à une composition historique, présentant ou non un caractère patrimonial* (accès, cheminement, emmarchements, mur bahut, clôture, balustrade, restanque, mur de soutènement, statue, canaux, bassin, fontaine, piscine, construction légère, etc.), ou pouvant constituer une dénaturation*.

Espace libre* protégé

Dans le présent règlement les espaces libres* protégés sont : les espaces boisés classés, les parcs* et jardins* de pleine terre* et les espaces libres* à dominante végétale*. Ces espaces sont le support d'aménagements divers participant à une composition historique, présentant un caractère patrimonial*.

Espace vert

Espace libre* végétalisé, non boisé. Dans ces espaces la part du minéral est réduite au strict minimum (allées, chemins) et reste perméable.

Extension

L'extension d'une construction existante s'entend comme un agrandissement en continuité de ladite construction, au sol et/ou en hauteur* (on parle alors de surélévation*) dont la surface de plancher nouvellement créée est inférieure à la surface de plancher existante.

F

Fabrique de jardin*

Petite construction de jardin* comportant un espace intérieur servant de ponctuation à la promenade en ménageant des vues. Cette construction n'est pas close (ni hors d'eau, ni hors d'air) et n'est pas dédiée à l'habitation.

Façade

Les façades d'un édifice sont ses faces verticales situées au-dessus du niveau du sol. Une façade peut comprendre une ou plusieurs ouvertures*, être ou non architecturalement composée, avoir un soubassement, un couronnement, des modénatures*, des décors.

Façade* arrière

Façade* opposée à la façade dite principale sur rue ou sur espace de présentation (jardin*, parc, allée, terrasse*) qui fait l'objet des efforts de composition architecturale*. La façade arrière est généralement à l'orientation la plus défavorable (nord) et comprend très peu d'ouverture* ; elle peut ne pas avoir de composition architecturale*.

Façade composée

Une façade composée résulte de choix de composition de façade*. Les façades composées présentent une organisation maitrisée des pleins (maçonnerie) et des vides (baies : fenêtres, portes, etc.) généralement en travées (alignement des ouvertures), parfois hiérarchisée (hauteur d'étages et de baies décroissantes) et qui peut être soulignée par des

traitement d'enduit (couleur, façon), des modénatures, des décors.

Façade* principale

Façade* sur rue ou sur espace de présentation (jardin*, parc, allée, terrasse*) qui fait l'objet des efforts de composition architecturale*. Une construction peut avoir une ou plusieurs façades* principales.

G

Gabarit

Le gabarit* est la forme extérieure d'une construction composée de l'ensemble des plans verticaux, obliques et horizontaux formant le volume de cette construction.

H

Hangar agricole

Construction annexe rectangulaire formée seulement d'un toit à un ou deux pans et de supports verticaux servant au remisage du matériel et des petits engins agricoles ou à la stabulation d'animaux. Elle peut être adossée à un mur. Un à trois côtés de ses côtés peuvent être fermés par des planches de bois. Cette construction ne développe aucune surface hors-d'eau et/ou hors d'air.

Hauteur totale

La hauteur totale est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre le point haut de la construction constituée par le faitage ou le sommet de l'acrotère et le terrain naturel à l'aplomb.

Hauteur de façade

La hauteur de façade est définie en tous points de la construction comme la différence de hauteur entre l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère et le terrain naturel à l'aplomb.

I

Intérêt patrimonial

Dans le présent règlement est considéré comme présentant un intérêt patrimonial tout immeuble bâti ou non bâti présentant un caractère patrimonial*. L'intérêt patrimonial est l'appréciation de l'apport d'un immeuble bâti ou non bâti existant au caractère rural* à la

structure historique du Site Patrimonial Remarquable d'Entremont. Plusieurs critères d'appréciation sont convoqués pour faire cette évaluation (ancienneté, rareté, contribution à un corpus, qualité de composition architecturale et de mise en oeuvre, etc.) au regard de la contribution de l'immeuble bâti ou non bâti au paysage socle, au paysage anthropique, au récit historique, architectural, pittoresque, artistique, anthropologique, culturel, etc. du SPR, et de ses qualités intrinsèques. La compréhension historique et paysagère du territoire, les immeubles bâtis et non bâtis appréciés, les critères d'appréciation, sont décrits dans le rapport de présentation du PVAP.

J

Jardin

Espace organisé, généralement clos, indépendant ou associé à un édifice, comportant des végétaux d'utilité ou d'agrément cultivés en pleine terre* ou hors-sol. Créé à partir d'une modification plus ou moins profonde du site naturel. Il se caractérise par son tracé, son relief, sa couverture végétale et son traitement de l'eau. L'architecture et la sculpture, fréquemment associées à sa décoration, y jouent parfois un rôle considérable.

Jardin d'agrément

Jardin dans lequel les végétaux sont cultivés dans un but esthétique et comportant des aménagements spécifiques pour la promenade ou le repos.

L

Locaux techniques, locaux annexes et autres aménagements liés aux clôtures

Ensembles des constructions adossées ou à proximité des clôtures : local vélos, local poubelles, local technique (armoire électrique, etc.), moteur de portail, logement des boites aux lettres, etc.

M

Maçonnerie traditionnelle

Composée de pierres et de terre, elles peuvent être agencées de différentes façons : La maçonnerie en pierres sèches est une maçonnerie de moellons bruts ou ébauchés posés sans mortier de chaux ce qui les distingue des maçonneries hourdées. Ces maçonneries peuvent être ou non appareillées, c'est à dire formées d'éléments en pierre posés et non jetés : chaque élément est donc taillé pour occuper une place déterminée. La taille des pierres et le calepinage du mur peuvent être plus ou moins élaborés. Selon cette sophistication et la qualité du mur, son parement extérieur peut être enduit à la chaux ou non.

Matériaux bio et géosourcés / naturel

Matériaux organiques d'origine minérale (pierre, sable, chaux*, etc.), végétale (bois, terre crue, chanvre, etc.) ou animale (cuir, laine, etc.). Ces matériaux se caractérisent par leur capacité à réguler l'hygrométrie dans la construction et peuvent être recyclés.

Matériaux précaires

Par opposition à un matériau durable, un matériau précaire ne garantit pas une stabilité structurelle et/ou une stabilité de son aspect dans la durée. Sont inclus dans cette définition tout les matériaux artificiels qui ne peuvent être considérés comme adaptés à une construction autre que temporaire : Fibrociment, tôle (à moins qu'elle ne fasse l'objet d'un véritable projet architectural), les matériaux plastiques et tous les matériaux de récupération dès lors que leur agencement ne permet pas une étanchéité et/ou une qualité d'aspect.

Matériaux d'enveloppement

Eléments de finition assemblés rapportés et fixés sur une maçonnerie (bardage, tôle, etc.).

Mettre en valeur / mise en valeur

Une mise en valeur consiste à prendre les mesures nécessaires à la lisibilité des atouts d'une construction, d'un espace ou d'un élément bâti ou non bâti. Cette mise en valeur peut être obtenue par la restauration du patrimoine, l'aménagement qualitatif des abords (sol, clôture, aménagement), l'éclairage et le mobilier urbain, etc. En conséquence, toute intervention visant à ajouter un élément qui gêne la lecture, à altérer ou à dégrader le point d'intérêt visé est donc contradictoire avec la notion de mise en valeur. Par exemple, la couleur, la composition architecturale* d'une construction qui empêchent sa bonne intégration vis-à-vis d'un ensemble architectural ou d'un point de vue et perspective protégé, un traitement routier d'un chemin de campagne ou d'une allée historique, mobilier inapproprié etc.

Modénature

Dispositions et profils des moulures dans l'édifice définissant son style architectural. Effet obtenu par le choix tant des profils que des proportions des moulurations. Par extension, ensemble des moulures d'un ouvrage d'architecture.

Modification globale

Travaux d'ensemble sur une ou plusieurs façades* et/ou la toiture, impliquant la modification complète de la composition architecturale* ou de façade* d'un édifice en touchant notamment au gros oeuvre (modification de plusieurs percements, modification du volume de toit, création d'une isolation par l'extérieure sur l'ensemble des façades* et/ou de la toiture).

Modification partielle ou ponctuelle

Travaux sur un élément ou un ensemble d'éléments d'une ou plusieurs façades* et/ou de la toiture n'impliquant pas la modification complète de la composition architecturale* ou de façade* d'un édifice. Par exemple le changement d'une fenêtre, le changement de plusieurs fenêtres, la suppression d'une seule allège sur une façade* sont considérées comme une modification partielle ou ponctuelle.

O

Opération

Terme désignant l'ensemble des constructions nouvelles y compris les extensions et les surélévations*, l'ensemble des modifications globales*, l'ensemble des interventions en aménagement d'espace libre*.

Ombre projetée

Zone sombre créée par l'interposition d'un objet opaque entre le soleil et la surface qu'il éclaire. Dans le présent règlement et par extension* on entend par architecture d'ombre projetée, une architecture créant par le biais de ses détails de construction des ombres projetées en façade* (débord de toit, épaisseur des murs de façade*, mise en retrait des menuiseries, modénature*, etc.).

P

Parc (parc d'agrément)

Parc destiné à la promenade, aux jeux, aux loisirs. Il est proche d'une demeure assurant la transition entre le jardin* régulier et le parc de chasse. Il est généralement constitué par des arbres forestiers de moyenne futaie comportant des bosquets parés et des bosquets en quinconce.

Pastiche

Emploi d'éléments architecturaux ou de modénature* sur une construction ou un ouvrage contemporain dans le but d'imiter un style architectural ou une époque. Par exemple : création de colonne pour soutenir le balcon d'une villa, ajout de fausse clef de platebande ou d'arc dans une construction en béton ou en parpaings, création d'un portail monumental à l'entrée d'une parcelle issue d'un découpage récent. On différencie le pastiche d'une restitution par le fait que le pastiche n'a pas de réalité historique.

Pergola

Portique constitué de colonnes ou de poteaux portant directement des linteaux et des solives qui constituent un couvrement ajouré généralement revêtu de plantes grimpantes. Ni le couvrement, ni les façades* de la pergola ne sont destinées a être fermées d'une quelconque manière.

Perspectives artificielles

Modification de la perspective naturelle par l'utilisation de subterfuges qui créent des phénomènes d'optique afin de faire illusion sur les distances réelles des éléments éloignés, sur les dimensions des parties constituantes, sur le parallélisme des bordures ou sur le relief.

Pignon

Mur de façade* qui porte les pannes d'un comble dont rapatrie supérieure de forme triangulaire épouse les pentes des combles. Dans les immeubles modernes, mêmes à toiture plate, il est d'usage d'opposer les murs pignons aux murs de façades* principales sur rue.

Pleine terre

Un espace libre* est qualifié de « pleine terre» lorsqu'il n'est pas construit (ni en surface, ni en sous- sol, ni en élévation), ni imperméabilisé, permettant ainsi le développement d'arbres de haute tige, la libre infiltration des eaux pluviales et le maintien de l'équilibre pédologique du sol. Les espaces de pleine terre peuvent être végétalisés (pelouses, plantations,…).

R

Remise de jardin*

Petite construction annexe servant au remisage du matériel et ponctuellement d'abris. Construction en maçonnerie comprenant un seul espace.

Requalifier / requalification

Donner une nouvelle qualification en modifiant ou en changeant les qualités physiques d'un espace.

S

Saillie

La saillie est un élément, une partie de façade* ou un ouvrage accessoire d'une construction qui dépasse du nu du mur de sa façade*, de sa toiture ou de son gabarit*-enveloppe. Il s'agit d'un balcon, d'un auvent, d'une casquette*, etc.

Surélévation

Extension* verticale d'une construction, sans modification de son emprise au sol, par exhaussement de la toiture de la hauteur* d'un simple surcroit ou d'un étage franc.

T

Terrain naturel / sol

Doit être regardé comme sol ou terrain naturel, celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation.

Terrasse

Terre-plein d'une levée de terre mettant de niveau un terrain en pente, généralement maintenu par un mur de soutènement et bordé d'un garde-corps.

Terrassement

Déplacement de terres entraînant la modification du relief d'un terrain. Tous travaux modifiant l'altimétrie du terrain naturel* seront considérés comme des travaux de terrassement.

Traditionnel / modèle traditionnel

Le bâti traditionnel recouvre toutes les constructions édifiées avec des matériaux locaux et des mises en oeuvre non industrialisées. Les maçonneries traditionnelles sont hourdées et enduites à la chaux* et/ou avec du sable et de la terre. On trouve ce bâti jusque dans les premières années de la Reconstruction d'après la Seconde Guerre Mondiale. Lorsque l'on parle de modèle traditionnel, il s'agit de forme ou de composition que l'on trouve dans l'architecture* locale à une période de construction donnée. L'analyse architecturale dite 'typologique' du rapport de présentation doit servir de référence pour déterminer les modèles traditionnels.

Treille

Structure légère et fine en métal supportant des plantes grimpantes. Ni le couvrement, ni les faces de la treille ne sont destinées a être fermées d'une quelconque manière.

Typologie

Classement caractérisé issu d'une analyse morphologique, architecturale et historique méthodique d'un ensemble de constructions ayant pour but d'identifier les types architecturaux du Site Patrimonial Remarquable, d'en élaborer les règles écrites et graphiques. Sert de référence lors de l'étude de cas réel.

U

Unité foncière

Propriété foncière d'un seul tenant composée d'une ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Vélum

Le vélum est la surface enveloppe des hauteurs* maximales s'appuyant sur les points les plus hauts des constructions avoisinantes et duquel on obtient une hauteur* moyenne de ces constructions.

Véranda

Pièce ou galerie en rez-de-chaussée, entièrement vitrée adossée ou attenante à une construction.

Vues panoramiques

Vue ouverte à 180° constituée par le paysage environnant que l'on contemple généralement du haut d'un belvédère. On entend par belvédère un terre-plein naturel ou une terrasse* offrant une vue dégagée.

Vues extérieures

Vue franchissant les limites du jardin*, ménagée à l'aide d'un relief, d'un saut de loup ou d'un haha.

Annexe 2 - Liste des éléments extérieurs particuliers

Listé par numéro porté au plan réglementaire

TYPE	NUMÉRO PORTÉ AU PLAN RÉGLEMENTAIRE	N° CADASTRAL PARCELLE	ADDRESSE CADASTRALE
PORTAIL MONUMENTAL	1	DT 170	MIGNARDE 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL MONUMENTAL	2	DP 18	FONT LEBRE SUD 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL MONUMENTAL	3	ON 330	950 CHE DES LAUVES ET FONTROUSSE 13540 AIX EN PROVENCE
ORATOIRE	4	OP 364	2108 CHE DE SAINT DONAT 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL	5	OP 364	2108 CHE DE SAINT DONAT 13540 AIX EN PROVENCE
FONTAINE	6	DS 347	RTE NATIONALE 96 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL MONUMENTAL	7	DR 181	1649 RTE NATIONALE 96 13540 AIX EN PROVENCE
PUITS	8	ON 175	1875 CHE DE SAINT DONAT 13540 AIX EN PROVENCE
PUITS	9	DN 41	CASSAGNE 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL	10	DC 232	1005 CHE DE SAINT DONAT 13540 AIX EN PROVENCE
PUITS	11	DS 410	424 CHE PIERRE PASCALIS 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL	12	DS 414	424 CHE PIERRE PASCALIS 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL	13	DT 97	3173 RTE DES PINCHINATS 13540 AIX EN PROVENCE
PLAQUE COMMÉMORATIV	14	DOMAINE PUBLIC	ROUTE DES PINCHINATS
PORTAIL	15	DS 149	CHE PIERRE PASCALIS 13540 AIX EN PROVENCE, localisé ROUTE DES PINCHINATS

PORTAIL	16	DR 182	1649 RTE NATIONALE 96 13540 AIX EN PROVENCE
BORNE	17	DR 55	LA SEGUIRANE 13540 AIX EN PROVENCE
BORNE	18	DR 55	LA SEGUIRANE 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL	19	ON 330	950 CHE DES LAUVES ET FONTROUSSE 13540 AIX EN PROVENCE
BASSIN AGRICOLE	20	DN 56	750 CHE DES LAUVES 13540 AIX EN PROVENCE
BASSIN AGREMENT	21	DN 56	750 CHE DES LAUVES 13540 AIX EN PROVENCE
BASSIN AGRICOLE	22	DN 91	375 CHE DE MAZENOD 13540 AIX EN PROVENCE
BASSIN AGRICOLE	23	DR 182	1649 RTE NATIONALE 96 13540 AIX EN PROVENCE
PUITS	24	DR 11	MARUEGE 13540 AIX EN PROVENCE
BASSIN AGRICOLE	25	DR 11	MARUEGE 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL	26	DS 73	2066 RTE NATIONALE 96 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL	27	DP 160	ART ANCIENNE RTE DES AL 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL	28	DB 199	ART ANCIENNE RTE DES AL 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL (piliers en pierre)	29	DP 196	FONT LEBRE SUD 13540 AIX EN PROVENCE
PORTAIL	30	DT 97	3173 RTE DES PINCHINATS 13540 AIX EN PROVENCE

Annexe 3 - Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier*

Triée par numéro cadastral de parcelle

PRESCRIPTION	N° CADASTRAL PARCELLE	ADDRESSE CADASTRALE
Mur de clôture/ de soubassement sur domaine public : Modification pour intégration qualitative des éléments de clôture surélevant la partie basse en pierre du mur.	DB 26	692 CHE DE SAINT DONAT 13540 AIX EN PROVENCE
Profil de voie et traitement de l'accès : modification des profils de voies et du mobilier urbain (éclairage), désimperméabilisation du sol, changement de revêtement, aménagement planté pour intégration paysagère du local poubelle, des murs de clôture.	DB 36	275 ART ANCIENNE RTE DES ALPES 13540 AIX EN PROVENCE
Mur de clôture/de soubassement sur domaine public : Modification pour intégration qualitative selon un traitement homogène sur l'ensemble du linéaire de mur enduit	DB 81	MARUEGE OUEST 13540 AIX EN PROVENCE
Limites de propriétés et traitement de sol : création d'un aménagement planté pour intégration paysagère des clôtures, désimperméabilisation du sol.	DB 134	MARUEGE OUEST 13540 AIX EN PROVENCE
Profil et traitement de voie, mobilier : modification du profils de voie et du mobilier urbain (éclairage) désimperméabilisation du sol, changement de revêtement, aménagement planté pour intégration paysagère du local poubelle et des murs de clôture.	DB 196	MARUEGE OUEST 13540 AIX EN PROVENCE
Profil de voie et traitement de l'accès : modification des profils de voies et du mobilier urbain (éclairage), désimperméabilisation du sol, changement de revêtement, aménagement planté pour intégration paysagère du local poubelle, des murs de clôture.	DB 210	269 ART ANCIENNE RTE DES ALPES 13540 AIX EN PROVENCE

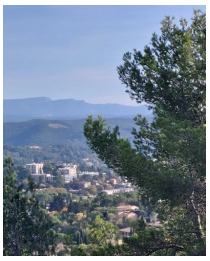
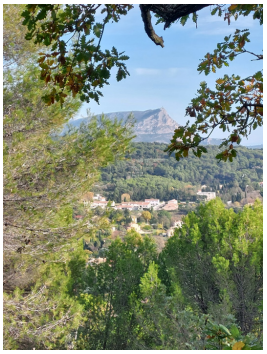
Profil de voirie, mobilier urbain, traitement de l'accès intégration paysagère des murs de clôture : modification des profils de voies et du mobilier urbain (éclairage), du traitement de sol (désimperméabilisation, revêtement qualitatif ton clair), création d'un traitement paysager (planté) au pied des clôtures pour intégration.	DN 24	CASSAGNE 13540 AIX EN PROVENCE
Panneaux solaires ou photovoltaïques : suppression ou modification de la couleur dans les tons ocres (choix parmi les couleurs de la tuile canal locale) de ces équipements pour une meilleure intégration paysagère des constructions.	DN 142	150 CHEMIN DES LAUVES 13540 AIX EN PROVENCE
Piscine : la modification et/ou la suppression des aménagements relatifs à la piscine pourront être exigées (clôture, revêtement, couleur du bassin, traitement des limites du bassin, végétalisation des abords immédiats, aspect de la construction associée, etc.) pour intégration paysagère.	DP 91	1297 RTE DES ALPES 13540 AIX EN PROVENCE
Mobilier urbain et traitement de l'accès : modification du mobilier urbain (éclairage) et du traitement de sol de la voirie pour intégration paysagère de l'opération*, désimperméabilisation du sol.	DP 166	1358 CHE DE SAINT DONAT 13540 AIX EN PROVENCE
Limite de propriété, traitement de l'accès : création d'un traitement paysager (plantation) en limite de propriété sur la partie donnant accès à la parcelle, modification du revêtement de sol, des ferronneries.	DP 188	FONT LEBRE SUD 13540 AIX EN PROVENCE
Murs de soutènement : traitement architectural (parement pierres) pour intégration qualitative des murs de soutènement.	DR 9	MARUEGE 13540 AIX EN PROVENCE
Murs de soutènement : traitement architectural (parement pierres) pour intégration qualitative des murs de soutènement.	DR 10	MARUEGE 13540 AIX EN PROVENCE
Murs de soutènement faisant clôture : modification ou traitement architectural (parement pierres, recul du mur, etc.) et accompagnement paysager pour intégration qualitative des murs de soutènement.	DR 15	MARUEGE 13540 AIX EN PROVENCE

Murs de soutènement et de clôture : modification ou traitement architectural (parement pierres) et paysager (plantation au devant) pour intégration qualitative des murs de soutènement.	DR 20	420 ART ANCIENNE RTE DES ALPES 13540 AIX EN PROVENCE
Limite avec le domaine public : création d'un aménagement paysager au-devant ou sur la clôture pour dissimulation du parking et des accès sur la parcelle. Traitement paysager du parking (prolongement de la haie plantée parcelle DR 45.	DR 46	LA SEGUIRANE 13540 AIX EN PROVENCE
Traitement de l'accès et des voiries, intégration paysagère des constructions en bord de voie : changement du profil de voie, traitement de sol de la voirie avec désimperméabilisation du sol, aménagement planté au niveau de l'accès pour intégration paysagère des constructions en bord de voie.	DR 89	MARUEGE 13540 AIX EN PROVENCE
Murs de soutènement et de clôture : modification ou traitement architectural (parement pierres) et paysager (plantation au devant) pour intégration qualitative des murs de soutènement.	DR 204	470 ART ANCIENNE RTE DES ALPES 13540 AIX EN PROVENCE
Murs de soutènement faisant clôture : traitement architectural (parement pierres) pour intégration qualitative des murs de soutènement.	DR 252	420 RTE DES ALPES 13540 AIX EN PROVENCE
Mur de clôture/de soubassement sur domaine public : Modification pour intégration qualitative selon un traitement homogène sur l'ensemble du linéaire de mur.	DR 30	LA SEGUIRANE 13540 AIX EN PROVENCE
Mur de clôture/de soubassement sur domaine public : Modification pour intégration qualitative selon un traitement homogène sur l'ensemble du linéaire de mur.	DR 30	LA SEGUIRANE 13540 AIX EN PROVENCE
Clôture sur le domaine public : Modification pour intégration paysagère avec un traitement qualitatif.	DR 46	LA SEGUIRANE 13540 AIX EN PROVENCE
Mobilier urbain, traitement de l'accès et des voiries : modification du mobilier urbain et du profil de voie, traitement de sol de la voirie avec désimperméabilisation du sol, aménagement planté au niveau de l'accès pour intégration paysagère du local poubelle, des murs de soutènement et de clôture.	DR 125 DR 147 DR 178 DR 185	MARUEGE 13540 AIX EN PROVENCE

Mur de clôture/de soubassement sur domaine public : Transformation des enrochements en mur de moellons pour un traitement homogène sur l'ensemble du linéaire de mur.	DR 331	MARUEGE 13540 AIX EN PROVENCE
Terrain de tennis : la modification et/ou la suppression des aménagements relatifs au terrain de tennis pourront être exigées (clôture, revêtement, traitement des limites du terrain, végétalisation des abords immédiats, etc.) pour intégration paysagère.	DR 182	1649 RTE NATIONALE 96 13540 AIX EN PROVENCE
Piscine : la modification et/ou la suppression des aménagements relatifs à la piscine pourront être exigées (clôture, revêtement, couleur du bassin, traitement des limites du bassin, végétalisation des abords immédiats, aspect de la construction associée, etc.) pour intégration paysagère.	DR 182	1649 RTE NATIONALE 96 13540 AIX EN PROVENCE
Couleur des façades de l'immeuble bâti et traitement de l'espace libre* : Modification de la couleur de l'enduit et végétalisation de l'espace non bâti pour intégration paysagère l'immeuble.	DR 193	788 RTE DES ALPES 13540 AIX EN PROVENCE
Clôture : modification de la clôture et création d'un traitement paysager.	DR 308	LA SEGUIRANE 13540 AIX EN PROVENCE
Mur de clôture sur domaine public : Modification pour intégration qualitative selon un traitement homogène sur l'ensemble du linéaire de mur.	DS 67	2449 RTE DES PINCHINATS 13540 AIX EN PROVENCE
Traitement de la façade le long de la route des Pinchinats : recomposition de la façade, harmonisation des menuiseries, intégration des coffres des volets métalliques et des extracteurs dans le corps bâti et/ou dans un aménagement architectural qualitatif de l'ensemble de la façade.	DS 68	2407 RTE DES PINCHINATS 13122 AIX EN PROVENCE
Piscine : la modification et/ou la suppression des aménagements relatifs à la piscine pourront être exigées (clôture, revêtement, couleur du bassin, traitement des limites du bassin, végétalisation des abords immédiats, aspect de la construction associée, etc.) pour intégration paysagère.	DS 125	LES PINCHINATS 13540 AIX EN PROVENCE

Mur de clôture sur domaine public : Modification pour intégration qualitative selon un traitement homogène sur l'ensemble du linéaire de mur.	DS 132	2469 RTE DES PINCHINATS 13540 AIX EN PROVENCE
Intégration architecturale et paysagère des constructions : Modification des façades (matériaux) et plantation du fond de parcelle.	DS 342	2355 RTE DES PINCHINATS 13540 AIX EN PROVENCE
Terrain de tennis : la modification et/ou la suppression des aménagements relatifs au terrain de tennis pourront être exigées (clôture, revêtement, traitement des limites du terrain, végétalisation des abords immédiats, etc.) pour intégration paysagère.	DS 355	LES PINCHINATS 13540 AIX EN PROVENCE
Clôture sur domaine public : Modification pour intégration qualitative selon un traitement homogène sur l'ensemble du linéaire de clôture.	DS 401	3488 RTE NATIONALE 96 13540 AIX EN PROVENCE
Mur de clôture/de soubassement sur domaine public : Modification pour intégration qualitative selon un traitement homogène sur l'ensemble du linéaire de mur.	DT 170	MIGNARDE 13540 AIX EN PROVENCE
Mur de clôture/de soubassement sur domaine public : Modification pour intégration qualitative selon un traitement homogène sur l'ensemble du linéaire de mur.	ON 331	950 CHE DES LAUVES ET FONTROUSSE 13540 AIX EN PROVENCE
Clôture sur le domaine public : Modification pour intégration paysagère avec un traitement qualitatif	OP 135	FONT LEBRE NORD 13540 AIX EN PROVENCE
Clôture sur le domaine public, traitement du parking et signalétique : projet d'aménagement de la clôture, de l'accès, du parking, et de la signalétique, comprenant le changement du revêtement de sol du parking pour un revêtement perméable ton clair, la création d'un aménagement paysager du parking (plantation, plantation d'arbres), un projet de mur de clôture, (grille et portail en serrurerie) ou la suppression de ce mur pour création d'une placette.	OP 649	2245 RTE NATIONALE 96 13540 AIX EN PROVENCE
Accès, voirie, limite de propriété : projet d'aménagement homogène des accès, de la voirie et du revêtement de sol (perméable, ton, etc.), aménagement paysager en limite de propriété pour une meilleure intégration paysagère.	OR 62 OR 146 OR 147	2649 RTE NATIONALE 96 13540 AIX EN PROVENCE 2595 et 2619 RTE NATIONALE 96 13540 AIX EN PROVENCE

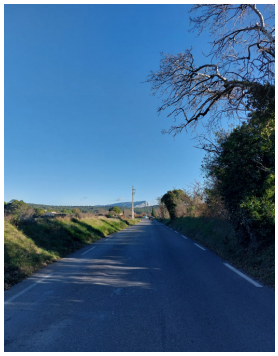
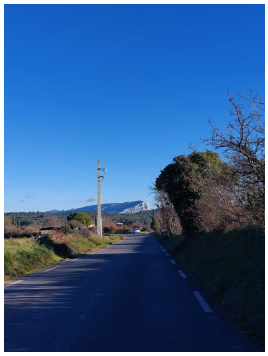
Annexe 4 - Liste des points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur*

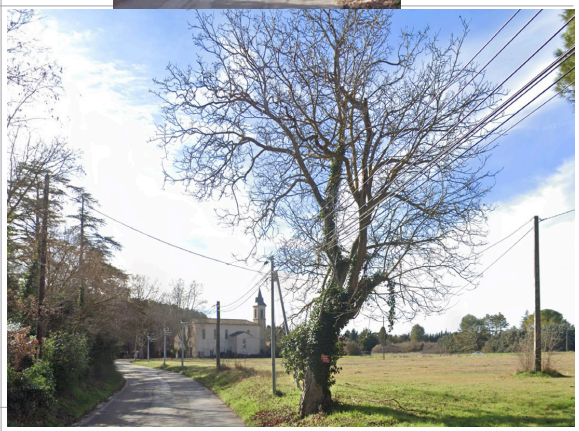
N°	NOM	OBJET	VUE
1	GARDANNE	Vue depuis le belvédère de la Marguerite vers la ville de Gardanne et sa cheminée comprenant des constructions au 1er plan (vue à hauteur de toiture) et un ensemble arboré au 2sd plan.	
2	SAINTE-VICTOIRE	Vue depuis le chemin des Lauves sur la montagne Sainte-Victoire avec en premier plan la bastide Michaud et ses terres et en second plan le secteur Mazenod et le coteau boisé de Banon.	
3		Panorama depuis l'Oppidum (MH) vers le massif de la Sainte-Baume	 
4	SAINTE-VICTOIRE	Vue depuis l'Oppidum d'Entremont (MH) sur la montagne Sainte-Victoire avec en premier plan les arbres de hautes-tiges du coteau d'Entremont et une partie du secteur Saint-Donat, les collines de Bibémus, le plateau de Maruège et le boisement de la vallée des Pinchinats en second plan.	 

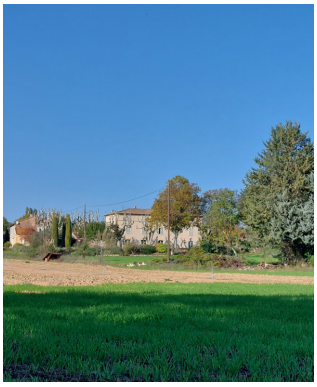
N°	NOM	OBJET	VUE
5	SAINTE-VICTOIRE	Vue depuis le chemin Mazenod avec les champs d'oliviers de la bastide Mazenod en premier plan, les bas-de-pente et le plateau de Maruège et le boisement de la vallée des Pinchinats en second plan.	
6	SAINTE-VICTOIRE	Vue depuis le chemin de Banon sur la montagne Sainte-Victoire, premiers plans champêtres très qualitatifs	
7	OPPIDUM D'ENTREMONT	Vue depuis le chemin Saint-Donat, sur le coteau boisé de l'Oppidum d'Entremont (MH) comprenant un premier plan encombré par des haies champêtres épaissies et des habitations, un second plan agricole et un arrièreplan de coteaux bâtis autour du site de l'oppidum.	
8	SAINTE-VICTOIRE	Vue depuis le chemin Saint-Donat sur la montagne Sainte-Victoire avec des prairies vestigiales alternant avec des friches en premier plan.	

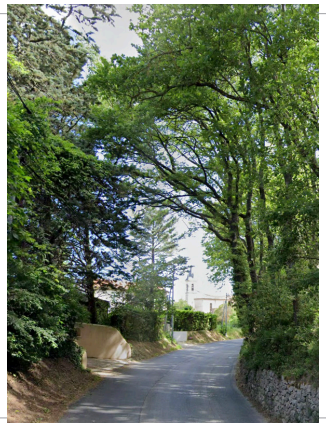
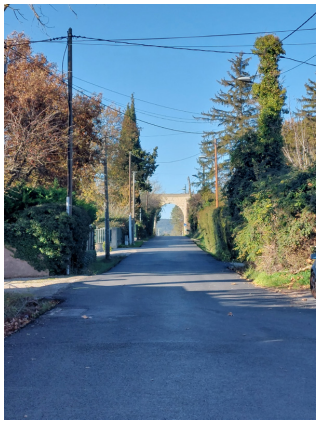
N°	NOM	OBJET	VUE
9	OPPIDUM D'ENTREMONT	Vue depuis Maruège sur l'Oppidum d'Entremont, avec en premier plan une amanderaie, motif agricole typique du Site Patrimonial Remarquable.	
10	VALLEE DES PINCHINATS SAINTE-VICTOIRE	Vue depuis le hameau des Platanes sur la vallée des Pinchinats et ses bastides et la montagne Sainte-Victoire avec en 1er plan les équipements sportifs municipaux et en 2sd plan les terres cultivés des domaines du plateau des Pinchinats.	
11	VALLEE DES PINCHINATS EGLISE PAROSSSIALE SAINTE-ANNE	Vue depuis le plateau des Pinchinats sur le clocher de l'église paroissiale Sainte-Anne, 1er plan de terres agricoles, arrière plan sur le boisement de la vallée des Pinchinats.	
12	SAINTE-VICTOIRE VALLEE DES PINCHINATS EGLISE PAROSSSIALE SAINTE-ANNE	Vue depuis la 'route de Sisteron', sur le clocher de l'église paroissiale Sainte-Anne, le boisement de la vallée des Pinchinats et la montagne Sainte-Victoire avec au 1er plan les terres cultivées du plateau des Pinchinats.	

N°	NOM	OBJET	VUE
13	AQUEDUC	Vue depuis la route de Sisteron, sur l'aqueduc comprenant au 1er plan un champs dans lequel est installé une petite construction médiévale.	
14	AQUEDUC	Vue depuis la route de Sisteron, sur l'aqueduc et un cabanon comprenant au 1er plan un champs (paysage ouvert), l'aqueduc se détache de l'alignement de platanes de la route de Sisteron.	
15	BASTIDES	Vue depuis la route de Sisteron, sur le bastidon la Sauvagine, la bastide Reynaud, la bastide de Fortis, la bastide de Bec (Bel Air) avec en premier plan les champs cultivés et en arrière plan le boisement de la vallée des Pinchinats.	
16	AQUEDUC	Vue dans l'axe de la route de Sisteron, à travers les alignements de platanes sur l'Aqueduc, annonçant le hameau des Platanes.	

N°	NOM	OBJET	VUE
17	SAINTE-VICTOIRE	Vue dans l'axe du chemin Pierre Pascalis, la montagne Sainte-Victoire avec en premier plan des champs cultivés et les accotements de la voie, en second plan, le boisement de la vallée des Pinchinats.	 
18	AQUEDUC	Vue sur l'aqueduc de Calèche depuis le chemin Pierre Pascalis avec en premier plan les terres cultivées du mas Boyer (nord), son allée de desserte, sa construction principale.	
19	SAINTE-VICTOIRE	Vue sur la montagne Sainte-Victoire depuis le chemin Pierre Pascalis avec en premier plan	
20	BASTIDES	Vue depuis le chemin Pierre Pascalis sur la bastide Reynaud et le bastidon de la Sauvagine avec en premier plan les terres cultivées de la bastide Reynaud, la bastide elle-même, en second plan le boisement d'Entremont.	

N°	NOM	OBJET	VUE
21	BASTIDES	Vue depuis le chemin Pierre Pascalis sur la bastide Maigre (hors SPR) avec en premier plan les terres cultivées de la bastide Reynaud et en arrière plan le boisement de la vallée des Pinchinats.	
22	EGLISE SAINTE-ANNE	Vue saisonnière depuis la route des Pinchinats sur le clocher de l'église Sainte-Anne, avec en premier plan les champs cultivés, vue cadrée sur la gauche par le mur de pierres et un cordon de chênes et une haie.	
23	EGLISE SAINTE-ANNE	Vue depuis la route des Pinchinats sur l'église Sainte-Anne, avec en premier plan les champs de vignes, vue cadrée sur la gauche par le talus.	
24	BASTIDON LA SAUVAGINE	Vue depuis la route des Pinchinats sur la façade principale du bastidon la Sauvagine, avec en premier plan un champs de vignes, cadrée sur la droite par une haie.	

N°	NOM	OBJET	VUE
25	EGLISE SAINTE-ANNE	Vue depuis le chemin Bonhomme de l'église Sainte-Anne avec en premier plan la maison paroissiale	
26	BASTIDE	Vue depuis le chemin Bonhomme de la bastide dans son jardin d'agrément avec en premier plan des terres cultivées.	
27	BASTIDE LA SAUVAGINE	Vue depuis le chemin Bonhomme de la bastide dans son jardin d'agrément avec en premier plan des terres cultivées.	
28	EGLISE SAINTE-ANNE SAINTE-VICTOIRE	Vue depuis le chemin Bonhomme de l'église Sainte-Anne avec en premier plan des champs cultivés, en arrière plan le boisement des Pinchinats et la montagen Sainte-Victoire	

N°	NOM	OBJET	VUE
29	EGLISE SAINTE-ANNE	Vue depuis la route des Pinchinats sur l'église Sainte-Anne, avec en premier plan une aire de stationnement. Cadrée sur la droite par un mur de pierres.	
30	EGLISE SAINTE-ANNE	Vue depuis la route des Pinchinats sur le clocher de l'église Sainte-Anne, dans l'axe de la route. Vue cadrée de part et d'autre par des arbres de hautes tiges constituant une voûte végétale. Présence d'un mur de pierres sèches à droite.	
31	PINCHINATS	Vue depuis l'ancienne route des Alpes sur le domaine de la bastide La Séguirane et les boisements de la vallée des Pinchinats, vue cadrée par deux ciprès et deux bornes, avec en premier plan les terres cultivées de La Séguirane (paysage ouvert) et en second plan l'allée de platanes de la route de Sisteron, le bois d'agrément de la Séguirane.	
32	AQUEDUC	Vue depuis le chemin des Arcades sur l'Aqueduc de Calèche. Vue dans l'axe du chemin, cadrée par les clotures des parcelles contigues.	

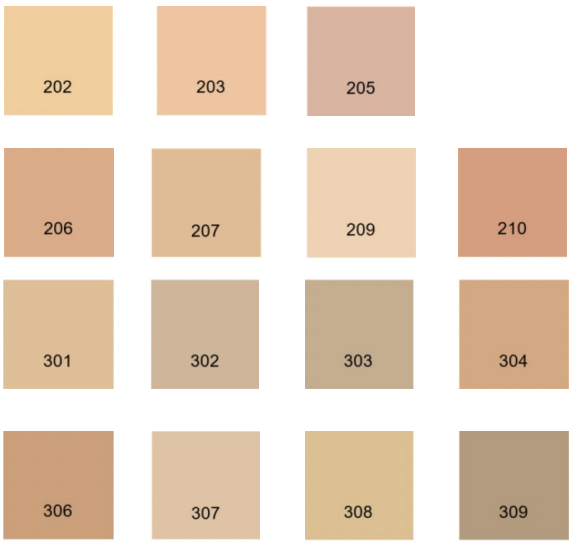
N°	NOM	OBJET	VUE
33	AQUEDUC	Vue depuis le chemin de la Rose sur l'Aqueduc de Calèche. Vue dans l'axe du chemin cadrée par des haies de part et d'autre.	
34	AQUEDUC	Vue depuis le chemin de la Rose sur l'Aqueduc de Calèche. Vue dans l'axe du chemin cadrée par des haies de part et d'autre.	
35	AQUEDUC	Vue depuis le chemin des Platanes sur l'Aqueduc de Calèche. Vue dans l'axe du chemin cadrée par les accotements de la voie.	
36	AQUEDUC	Vue depuis le chemin de la Rose sur l'Aqueduc de Calèche. Vue dans l'axe de la voie et à travers un champs d'olivier. Vue cadrée à gauche par une haie.	

N°	NOM	OBJET	VUE
37	EGLISE SAINTE-ANNE DOMAINE ACHARD	Vue depuis le chemin de Saint-Donat sur l'église Saint-Anne et le domaine Achard. Vue ouverte avec terre agricole au premier plan.	
38	DOMAINE MAZENOD	Vue depuis le chemin Mazenod sur le domaine et le bastidon Mazenod. Vue ouverte avec terre agricole en friche au premier plan, les champs d'olivier de Mazenod et le coteau boisé d'Entremont en arrière plan.	
39	SAINTE-VICTOIRE DOMAINE GIRAUD	Vue depuis le chemin Agnelly sur le domaine Giraud et la montagne Sainte-Victoire, avec en premier plan le champs d'olivier du domaine Giraud, la bastide Giraud	
40	OPPIDUM ENTREMONT (MH)	Vue depuis l'avenue Fernand Benoit sur l'Oppidum d'Entremont MH	

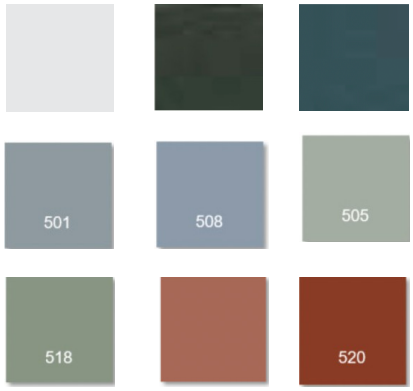
N°	NOM	OBJET	VUE
41	SAINTE-VICTOIRE	Vue depuis les pentes de l'Oppidum d'Entremont sur la montagne Sainte-Victoire, avec en premier plan la végétation des pentes de l'Oppidum et en second plan les boisements des hauts de Maruège et de la vallée des Pinchinats.	

Annexe 5 - Palette chromatique

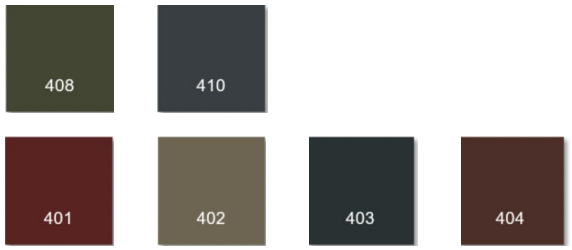
Couleur des façades



Couleur des menuiseries



Couleur des ferronneries



Annexe 6 - Palette végétale

Végétation de clôture ou de limite

1. Arbustes caduques :
    - Prunelier (Prunus spinosa) – arbuste haut (>1,5m);
    - Amélanchier commun (Amalanchier ovalis) – arbuste haut (>1,5m);
    - Aubépine (Crataegus sp.) – arbuste haut (>1,5m);
    - Sureau (Sambucus nigra) – arbuste haut/petit arbre (>1,5m);
    - Noisetier (Corylus avellana) – arbuste haut/petit arbre (>1,5m);
    - Eglantier (Rosa canina) – arbuste bas (<1,5m);
    - Cornouiller mâle (Cornus mas) – arbuste bas (<1,5m);
    - Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) – arbuste bas (<1,5m);
    - Chèvrefeuille (Lonicera etrusca) – arbuste bas (<1,5m);
    - Coronille (Coronilla velutina glauca) – arbuste bas (<1,5m);
    - Ou similaire.

2. Arbustes persistants :
    - Filaire (Phillyrea angustifollia) – arbuste haut (>1,5m);
    - Viorne tin (Viburnum tinus) – arbuste haut (>1,5m);
    - Alaterne (Rhamnus alaternus) – arbuste haut (>1,5m);
    - Arbousier (Arbutus unedo) – arbuste haut (>1,5m);
    - Pistachier (Pistacia lentiscus) – arbuste haut (>1,5m);
    - Romarin (Salvia rosmarinus) – arbuste bas (<1,5m);
    - Ciste de Montpellier (Cistus monspeliensis) – arbuste bas (<1,5m);
    - Ciste blanc (Cistus albidus) – arbuste bas (<1,5m);
    - Ou similaire.

3. Arbres fruitiers (variétés locales ou adaptées au climat méditerranéen) :
    - Noyer (Juglans regia) – notamment en arbre isolé ou petits groupes de 2 ou 3 sujets;
    - Mûrier blanc (Morus alba) – notamment en alignement en bordure d'allée;
    - Amandier (Prunus dulcis) : Ferragnès, Lauranne, etc.- notamment en alignement en haut de talus;
    - Olivier (Olea europea) : Aglandau, Pitcholine, Bouteillan, etc.;
    - Ou similaire.

4. Arbres (palette naturelle locale) – choix selon conditions du milieu (ombre, profondeur des sols, humidité…) :
    - Chêne pubescent (Quercus pubescens);
    - Chêne vert (Quercus ilex);
    - Pin d'Alep (Pinus halepensis);
    - Erable de Montpellier (Acer monspessulanum);
    - Sorbier domestique (Sorbus domestica);
    - Erable champêtre (Acer campestre);
    - Frêne fleur (Fraxinus ornus) ;
    - Frêne à feuilles étroites (Fraxinus angustifolia) – notamment en bordure de fossé / cours d'eau;
    - Peuplier blan (Populus alba) – notamment en bordure de fossé / cours d'eau;
    - Saule blanc (Salix alba) – notamment en bordure de fossé / cours d'eau;
    - Ou similaire.

5. Arbres (palette jardinée provençale) – choix selon conditions du milieu :
    - Grands arbres
        - Platane (Platanus x acerifolia);
        - Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos);
        - Micocoulier (Celtis australis);
        - Cyprès de Provence (Cupressus sempervirens) (en motif « signal », en petit groupe // Haie monospécifique à éviter hors contexte d'exploitation agricole à protéger des vents dominants);
    - Arbres moyens
        - Tilleul à feuilles cordées (Tilia cordata);
        - Arbre de Judée (Cercis siliquastrum);
    - Ou similaire.

Végétation des espaces libres à dominante végétale*

- **Herbacés et céréales**

- **Plantes maraîchères**

- **Plantes arômatiques (à utiliser, notamment, en motif mixtes et d'agroforesterie)**
  - Lavande (Lavandula angustifolia);
  - Thym (Thymus vulgaris)
  - Sauge sclarée (Salvia sclarea)
  - Sauge officinale (Salvia officinalis)
  - Immortelle (Helichrysum italicum)
  - Origan (Origanum vulgare)
  - Sarriette (Satureja hortensis)
  - Romarin (Rosmarinus officinalis)
  - Ou similaire.

- **Arbres fruitiers – variétés locales ou adaptés au climat local**
  - Amandier (Prunus dulcis) : Ferragnès, Lauranne…*
  - Olivier (Olea europea) : Aglandau, Pitcholine, Bouteillan…*
  - Figuier (Ficus carica) : Noire de Caromb, Solliès…*
  - Cerisier (Prunus cerasus) : Burlat…
  - Abricotier (Prunus armeniaca) : Orangé de Provence…
  - Néflier (Eriobotrya japonica)
  - Prunier (Prunus domestica) : Perdrigon, Reine Claude…
  - Cognassier (Cydonia oblonga)
  - Pistachier (Pistacia vera)
  - Vigne (Vitis vinifera)*
  - Ou similaire.

* Les mieux adaptés aux climat et paysage locaux ; à préférer sur les grandes surfaces. Les autres espèces ne sont à implanter qu'en connaissance de leurs besoins spécifiques.

Légende

I - Limites

- Limite du site patrimonial remarquable et du PVAP
- Limites de zone ou de secteur à orientations d'aménagement et de programmation

II - Immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relatives aux monuments historiques

- Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques

Le plan réglementaire n'indique pas la géométrie de l'élément ou édifice protégé. Il signale la présence d'un monument historique à l'échelle d'une parcelle par le logo décidé.
Seul l'arrêté de protection du monument historique indique l'étendue de la protection, le cas échéant le Conservateur Régional des Monuments Historiques et le Préfet sont habilités à la préciser.

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 en totalité
- Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
- Élément extérieur particulier (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)
  Les numéros font référence à l'annexe du règlement écrit
- Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- Cours d'eau, réseau hydraulique ou étendue aquatique
- Espace boisé classé
- Parc ou jardin de pleine terre
- Espace libre à dominante végétale
- Séquence ou ordonnance végétale d'ensemble
- Arbre remarquable

IV - Immeubles non protégés

- Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli 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 requalifier.
  Cette requalification doit permettre la mise en valeur du patrimoine bâti ou des espaces naturels ou urbains. Elle peut porter sur des démolitions, écrêtements, surélévations.
  L'objet de la requalification est précisé en annexe du règlement écrit
- Espace vert à créer ou à requalifier
- Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier
- Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur
  Les numéros des vues font référence à l'annexe du règlement écrit
- Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

SECTEUR PLATANES

SECTEUR OPPIDUM ENTREMONT

SECTEUR RIVIÈRE

Aix-en-Provence (13)

PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP)

Site Patrimonial Remarquable
D'ENTREMONT - SAINT-DONAT

PVAP approuvé le 15 décembre 2025

Plan réglementaire

Plan d'ensemble

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Soutenu par

MINISTÈRE DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

0m 250m 500m 750m

ÉCH. 1/3500e