

# SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE PVAP ENTREMONT SAINT DONAT

Modifications après enquête publique



## **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.

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 1<sup>er</sup> 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.

## **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 17<sup>e</sup>-18<sup>e</sup>-19<sup>e</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

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
<p>Les caractéristiques et principes de composition de ces espaces doivent être conservés.</p> <p>Leur qualité d'espace libre* à dominante végétale* doit être préservée.</p> <p>Les espaces de pleine terre* et la perméabilité des sols doivent être maintenus.</p> <p>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.</p> <p>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*.</p> <p>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.</p> <p>Les extensions des constructions existantes peuvent être admises selon les dispositions particulières du présent règlement.</p>	<p>Les caractéristiques et principes de composition de ces espaces doivent être conservés.</p> <p>Leur qualité d'espace libre* à dominante végétale* doit être préservée.</p> <p>Les espaces de pleine terre* et la perméabilité des sols doivent être maintenus.</p> <p>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.</p> <p>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*.</p> <p>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.).</p> <p>Les extensions des constructions existantes peuvent être admises selon les dispositions particulières du présent règlement.</p> <p><i>Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans les conditions prévues par les dispositions générales et particulières du présent règlement.</i></p>

## Article 7-4.2 Immeubles non bâties 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 ....).

PVAP arrêté soumis à enquête publique	PVAP modifié après enquête publique
<b>Article 7-4.2 Immeubles non bâtis non protégés</b>	
Les immeubles ou parties d'immeuble non bâtis faisant l'objet de cette légende peuvent être publics ou privés.	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 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
<b>Article 7-5.2 Dispositions applicables aux espaces verts à créer ou à requalifier</b>	
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.	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*.	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*.

### **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
<p>Cette légende impose la modification ou la création de traitements de sol et/ou aménagements de l'espace libre* existant portant atteinte aux immeubles bâties et non bâties protégés environnants ou à un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur*.</p> <p>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 bâties ou non bâties protégés voisins.</p> <p>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*.</p>	<p>Cette légende impose la modification ou la création de traitements de sol et/ou aménagements de l'espace libre* existant portant atteinte aux immeubles bâties et non bâties protégés environnants ou à un point de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur*.</p> <p>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 bâties ou non bâties protégés voisins.</p> <p>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*.</p> <p><i>Ces espaces peuvent être aménagés ou construits dans les conditions prévues par les dispositions générales et particulières du présent règlement.</i></p>

## 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
<p>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 encasement.</p> <p>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 encasement. 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. [...]</p>	<p>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.</p> <p>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 encasement. 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. [...]</p>

### 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. [...]

## 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 bâties 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* <b>soumis à l'article 7-3.6,</b> dans les immeubles non bâties soumis à l'article 7-4.2 des dispositions générales <b>et dans les espaces verts* à créer ou à requalifier*</b> 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 bâties 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 bâties protégés définis à l'article 7-4.2 des dispositions générales, <b>d'autres aménagements</b> que ceux cités dans le chapitre II des dispositions particulières <b>peuvent être admis dans les conditions prévues par</b> 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 bâties 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

- 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 <b>Annexe 1 – Lexique du règlement</b>	PVAP modifié après enquête publique <b>Annexe 1 – Lexique du règlement</b>
	<p><b>Espace à dominante minérale</b> 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).</p>
<b>Espace à dominante végétale</b> 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.	<b>Espace à dominante végétale</b> 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.
<b>Espace libre ou non bâti</b> 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*.	<b>Espace libre public</b> 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.
	<p><b>Espace libre privé</b> 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*.</p>
<b>Espace libre* protégé</b> 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* et les espaces libres* à dominante végétale*, les espaces verts à créer ou à requalifier, les espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier.	<b>Espace libre* protégé</b> 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*.  <i>Ces espaces sont le support d'aménagements divers participant à une composition historique, présentant un caractère patrimonial*.</i>
<b>Espace vert</b> Espace libre* de construction* végétalisé, non boisé. Dans ces espaces la part du minéral est réduite au strict minimum (allées, chemins) et reste perméable.	<b>Espace vert</b> Espace libre* végétalisé, non boisé. Dans ces espaces la part du minéral est réduite au strict minimum (allées, chemins) et reste perméable.
<b>Remise agricole de jardin</b> 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 m <sup>2</sup> . Elle peut disposer d'un comble mais pas d'étage.	<b>Remise de jardin</b> Petite construction annexe servant au remisage du matériel et ponctuellement d'abris. Construction en maçonnerie comprenant un seul espace.

### **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:

<b>PVAP arrêté soumis à enquête publique</b>	<b>PVAP modifié après enquête publique</b>
<b>Annexe 3 Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à ®</b>	<b>Annexe 3 Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à ®</b>
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.

<b>PVAP arrêté soumis à enquête publique</b>	<b>PVAP modifié après enquête publique</b>
<b>Annexe 3 Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à ®</b>	<b>Annexe 3 Liste des immeubles bâtis ou non bâtis à ®</b>
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.

## **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'entraînent 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.

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 R31 et 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 bâties 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*

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.

#### **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 » indiqué 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 » indiqué 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).