



Comité d'intérêts de quartier Cézanne – Vallée de la Torse d'Aix-en-Provence

CIQ CEZANNE – VALLEE DE LA TORSE

LES DOSSIERS DU CIQ

LE FUTUR PARC DU ROC FLEURI :

UNE PEAU DE CHAGRIN ?

Avril 2018

CIQ CEZANNE – VALLEE DE LA TORSE
Les Hameaux de la Torse Bâtiment D3
34 avenue des Ecoles militaires 13100 Aix-en-Provence
ciq.cezannetorse@gmail.com

En 2013, le CIQ a élaboré un projet de quartier qui nous a permis de communiquer sur les enjeux de ce quartier. Ce document de référence fixait un certain nombre d'orientations qui ont été plaidées avec constance auprès des décideurs. Ce travail a été complété par la réalisation d'une enquête auprès des habitants du quartier pour mieux connaître les attentes. Enfin, un site internet a donné au CIQ une visibilité qui s'amplifie de jour en jour.

Parmi les projets importants, celui qui va être décisif pour l'avenir de ce quartier est celui du parc du Roc Fleuri.

Par ce document, le CIQ souhaite appeler votre attention sur les risques qui s'attachent à ce projet en raison notamment des convoitises immobilières qui se font jour sur le futur parc du Roc Fleuri. ⁽¹⁾

Le projet du parc du Roc Fleuri : Un espace extraordinaire à proximité du centre ville...

Le CIQ a, depuis de nombreuses années, conduit une mission de veille sur un important espace naturel de près de 8 hectares (généralement dénommé propriété Allais-Torrès) laissé en friche depuis des décennies et situé derrière les résidences du Méjanès et de la Campagne Silve et à moins d'un kilomètre du Cours Mirabeau. Cette localisation exceptionnelle se double du fait que l'on est en présence d'un espace extraordinaire. Au niveau environnemental, deux ruisseaux traversent cette étendue, le Baret et la Torse qui sont à l'origine d'une belle ripisylve. Des arbres centenaires, aux essences rares occupent l'espace et sont en danger par manque d'entretien. Cet espace est le maillon manquant permettant de relier la vallée de l'Arc et le plateau de Bibémus pour ensuite atteindre la Ste Victoire. Terrain anciennement agricole, cette propriété comprend une bastide remarquable qui est considérée comme un élément de patrimoine (*référence EB 136*) mais qui est dans un état médiocre et un hangar en ruine. Les terrains sont en friche et s'étalent sur un espace plat pour ensuite atteindre des « restanques » ou « bancaous », larges et généreuses.

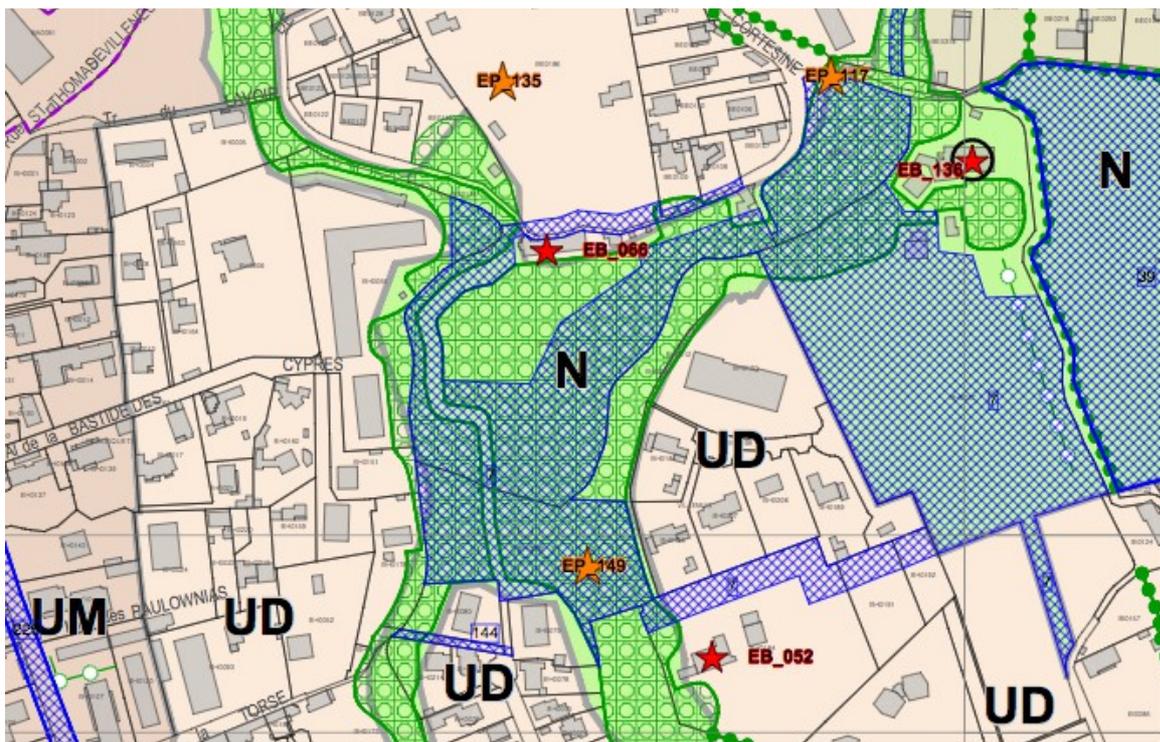
Dès 2013, le CIQ a souligné que ce projet concerne non seulement les habitants du quartier, mais toute la ville d'Aix en Provence ce que Maryse Joissains avait confirmé en indiquant que le parc du Roc Fleuri constituait une de ses priorités.

¹() Statut de cette note : le CIQ a toujours manifesté son souhait d'agir dans la concertation avec les parties prenantes des divers dossiers, tant nous sommes persuadés que cela est porteur de solutions. C'est dans cet esprit que nous avons travaillé autour de l'idée du Parc ; vieille idée, mais l'actualité nous conduit à nous saisir du dossier et à vous informer des projets en cours.

...bien traité dans le plan local d'urbanisme (PLU) adopté en juillet 2015

Dans le PLU adopté en juillet 2015, les propositions du CIQ avaient été largement reprises puisque le projet du parc du Roc Fleuri y avait été inscrit (sous forme de la réservation n°7) et que les espaces correspondants avaient été classés en zone N, c'est-à-dire inconstructibles. Les dispositions prévues par le PLU pour le futur parc convenaient donc parfaitement à notre CIQ.

Dans cette perspective, la ville a entrepris des démarches en vue d'acquérir la plus grande partie de cette propriété mais celles-ci patinent actuellement et n'ont toujours pas abouti à un acte de vente en bonne et due forme alors même que, sur une autre partie de la propriété Torres vendue à un promoteur immobilier (1,5ha), le programme haut de gamme Le Nid et l'Ecrin sort de terre.



....Qui est actuellement menacé par le projet de modification n°1 du PLU porté par la ville

Début 2017, la ville a engagé la modification n°1 du PLU adopté en 2015 notamment en vue d'intégrer de nouvelles possibilités de bâti en zone A et N du PLU. Dans ce cadre, elle a

CIQ CEZANNE-VALLEE DE LA TORSE

souhaité apporter des modifications à l'emplacement réservé n°7 qui avait été crée dans le PLU au profit de la commune afin de permettre, sous l'appellation parc du Roc Fleuri , l'extension de l'actuel parc de la Torse.

Par conséquent, le CIQ a présenté par un courrier en date du 7 avril 2017 adressé au commissaire-enquêteur chargé de l'enquête publique relative à cette modification n°1 du PLU les 3 observations qu'appelait cette modification et qui sont précisées dans l'encadré ci-dessous.

Suppression de la réservation sur une partie du périmètre située traverse de la Cortésine

Il est proposé de supprimer la réservation au profit de la commune existant actuellement sur une parcelle située traverse de la Cortésine (parcelle coloriée en vert sur l'annexe jointe).

Notre CIQ est d'avis que la suppression de la réservation est inadéquate car cette parcelle apparaît indispensable pour l'aménagement et le fonctionnement du futur parc du Roc Fleuri. Comme indiqué plus haut, ce parc a une vocation à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération. Il s'ensuit que les usagers habitant dans des quartiers plus éloignés doivent pouvoir s'y rendre en automobile et, partant, disposer à proximité des entrées du parc d'espaces de stationnement.

Les accès routiers au parc devraient être possibles aussi bien par le Sud (par l'avenue des Ecoles militaires, où des espaces de stationnement pourraient être aménagés par exemple sur le site proche du pont de la Torse actuellement utilisé à titre occasionnel lors de la foire aux manèges) que par le Nord, à partir de la traverse de la Cortésine. Or, compte tenu de la topographie des lieux, le seul espace qui apparaît convenable pour l'implantation d'un espace de stationnement accessible depuis la traverse de la Cortésine et proche de l'entrée du parc est justement la parcelle sur laquelle la suppression de la réservation en faveur de la commune est proposée.

Le CIQ a donc émis un avis négatif sur la modification proposée et demandé que la réservation n°7 continue à s'appliquer sur la parcelle en cause.

• *Agrandissement du périmètre des abords de la bastide du Roc Fleuri.*

La ville a, par ailleurs, proposé d'agrandir les abords de la bastide du Roc Fleuri qui resteront à la disposition de son propriétaire ou d'un futur acheteur (zone coloriée en rose dans l'annexe jointe). Cet agrandissement estimé à près de 1ha en vue de permettre une mise en valeur des abords de la bastide induit naturellement une diminution correspondante de la surface disponible pour le parc du Roc Fleuri.

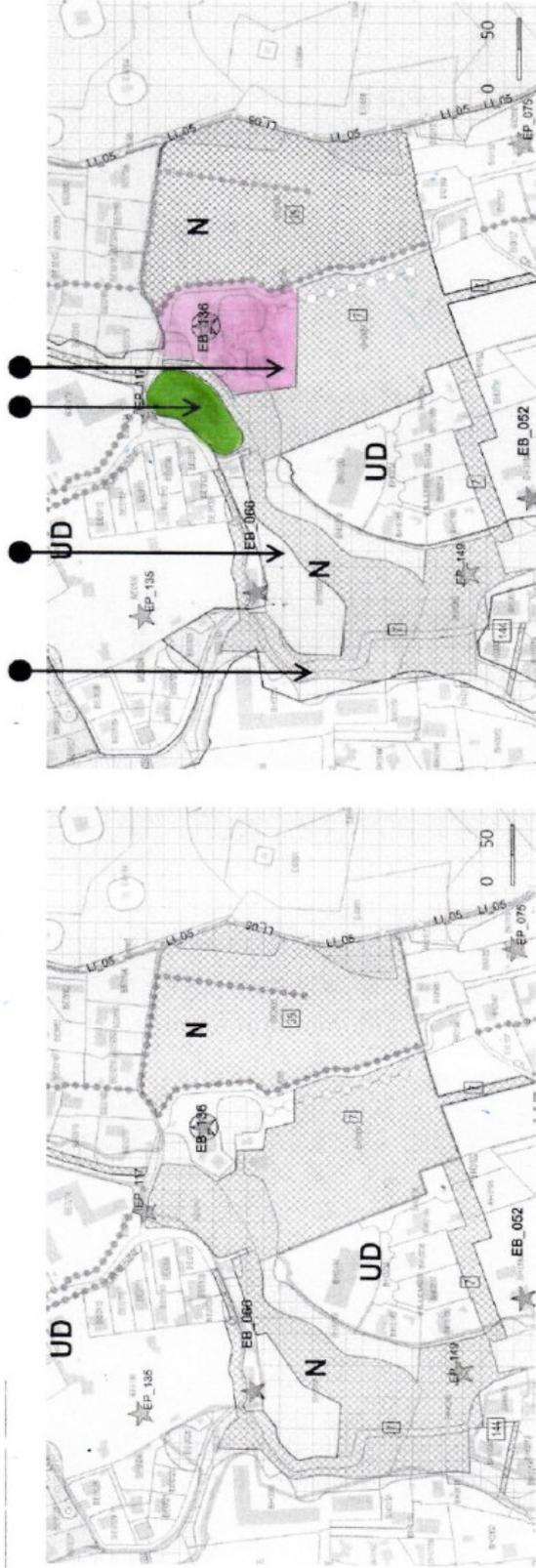
Le CIQ comprend l'intérêt d'agrandir l'espace laissé au propriétaire de la bastide du Roc Fleuri dans la mesure où il permettrait d'améliorer la mise en scène architecturale de cette construction remarquable mais le périmètre proposé est excessif dans la mesure où il réduit de manière beaucoup trop importante les espaces restant disponibles pour le parc. De plus la configuration modifiée proposée incorpore dans les abords de la bastide l'ancienne grange en ruine, de qualité médiocre, qui ne présente manifestement aucun caractère architectural remarquable.

Le CIQ a donc demandé que soient revues les nouvelles limites des abords de la bastide du Roc Fleuri prévues à la modification n°1 , de manière à conserver une dimension suffisante pour le parc.

• *Chemin reliant la bastide de la Cortésine à l'avenue Villemus*

Bien que la réservation n°7 n'apporte pas de changement à la situation du chemin liant la bastide de la Cortésine à l'avenue Villemus , le CIQ a demandé qu'il soit précisé que ce chemin n'est destiné qu'au trafic des piétons et des deux roues, qu'il n'est pas susceptible d'être ouvert à la circulation automobile publique, qu'une barrière y sera installée à cet effet et que le chemin conservera son gabarit actuel.

Modification de l'ER n°7
Parc de la Torse



avant → après

La non prise en compte de ces observations serait regrettable car elle conduirait à un mitage inconsidéré de cet espace naturel et ne correspondrait en aucune matière aux ambitions que l'on pouvait avoir pour le parc du Roc Fleuri. Sur ce merveilleux espace naturel disponible d'environ 8 ha, seuls resteraient approximativement disponibles moins de 5,5 ha.

.....est par les négociations difficiles avec la municipalité qui s'en sont suivies

Dans son rapport d'enquête établi en mai 2017, le commissaire enquêteur avait suggéré qu'une réflexion commune soit menée entre le CIQ et les autorités municipales afin qu'un projet prenant en compte les observations formulées ci-dessus puisse émerger avec le soutien de toutes les parties prenantes.

Une rencontre de travail a eu lieu le 5 juillet 2017 avec M. Alexandre Gallèse , adjoint au maire, chargé de l'urbanisme et ses services mais les résultats en ont été très décevants puisque la position de la ville n'a sur le fond, pour l'essentiel, pas été modifiée.

Par un courrier en date du 13 juillet 2017, le CIQ a regretté que la réflexion commune souhaitée par le commissaire-enquêteur n'ait pas abouti à ce jour. Il a cependant pris acte que l'ensemble des terrains sur lequel sera levée la réservation n°7 continueront à être classés en zone N et que l'ancienne grange qui figurera, après la modification du PLU, dans le nouveau périmètre des abords de la bastide du Roc Fleuri ne pourra pas, si elle est conservée, se voir attribuer un usage autre qu'agricole et, notamment, ne pourra pas faire l'objet d'un aménagement en logements. Le CIQ a aussi pris acte de la proposition faite de rencontrer l'agence d'urbanisme du pays d'Aix pour le lancement des études de création du parc du Roc Fleuri. **Le CIQ avait demandé que ces engagements minimalistes faits par la ville soient confirmés par écrit ce qui n'a pas été fait jusqu'à présent.**

Des informations obtenues depuis laissent craindre que la bastide et ses alentours soient vendus à un promoteur ce qui peut entraîner une destruction de la bastide alors que ce bâtiment peut parfaitement être réhabilité.

Cette situation est particulièrement préoccupante et il conviendrait de saisir l'opportunité que représente l'obligation de reprendre l'instruction du dossier de la modification n° 1 du PLU rendue nécessaire par l'obligation de la soumettre à évaluation environnementale de la part de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).

Ces avis ont été rendus depuis lors et ils sont critiques sur les propositions faites par la ville sur l'ensemble du territoire aixois du fait des emprises foncières supplémentaires conséquentes qu'elles sont susceptibles d'entraîner².

² Les avis rendus par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) en octobre 2017 et en février 2018 vont bien au-delà du projet du parc du Roc Fleuri. Ils concernent l'ensemble des conséquences en matière d'emprise foncière résultant des propositions figurant dans la modification n°1 qui concerne une très grande partie du territoire aixois avec la possibilité qui serait ouverte de nombreuses extensions d'habitations, de constructions d'annexes et de piscines. Dans ses avis, la MRAE estime que plus de 4 600 habitations sont concernées et que les emprises foncières supplémentaires qui en résulteraient ne correspondent pas à 1,2 hectares comme estimé par les services municipaux mais , dans une hypothèse maximale , à près de 50 hectares. De plus ,la MRAE rappelle dans ses avis que « *cette estimation des surfaces potentiellement impactées est à mettre en perspective avec l'objectif fixé par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) d'un rythme annuel de consommation d'espaces de 30 à 40 hectares par an* ». En conséquence, elle formule plusieurs recommandations proposant notamment à « *restreindre de manière conséquente les droits à construire concernant les extensions, annexes et piscines afin de limiter leurs incidences sur la consommation d'espace* ».

CIQ CEZANNE-VALLEE DE LA TORSE

Cette obligation combinée au transfert de la compétence en matière de PLU à la métropole Aix-Marseille à compter du 1^{er} janvier 2018 conduit à allonger ces procédures de plusieurs mois.

Dès lors, le CIQ veut mettre ce temps à profit pour reprendre les discussions avec les autorités municipales afin que ses observations soient mieux prises en compte pour le bénéfice collectif de tous les Aixois. **Ce temps de concertation supplémentaire a notamment pour objet à ce que les engagements oraux pris par l'adjoint à l'urbanisme en juillet dernier (en particulier le maintien du classement en zone N des emprises entourant la bastide du Roc Fleuri) soient confirmées .**