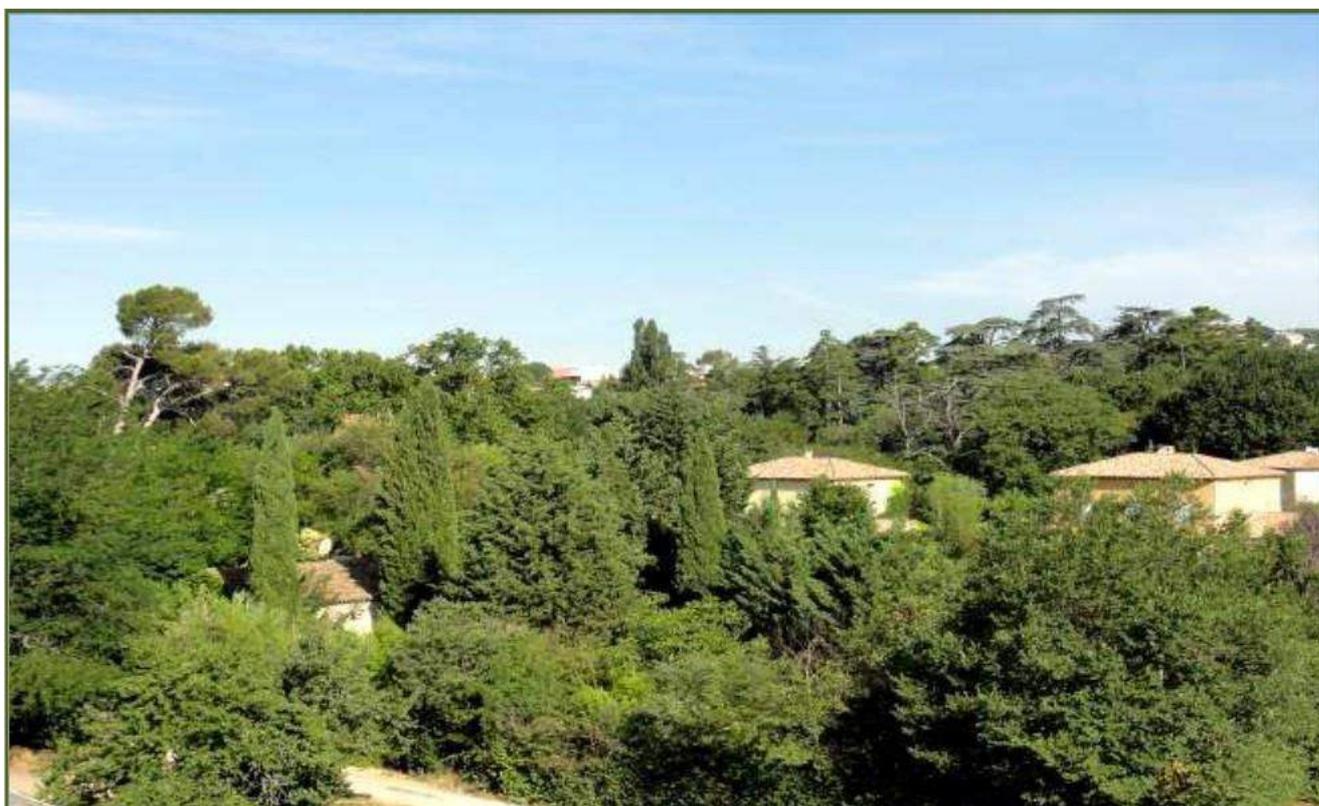


## Le Parc du Roc Fleuri

### Un patrimoine naturel exceptionnel à préserver

---



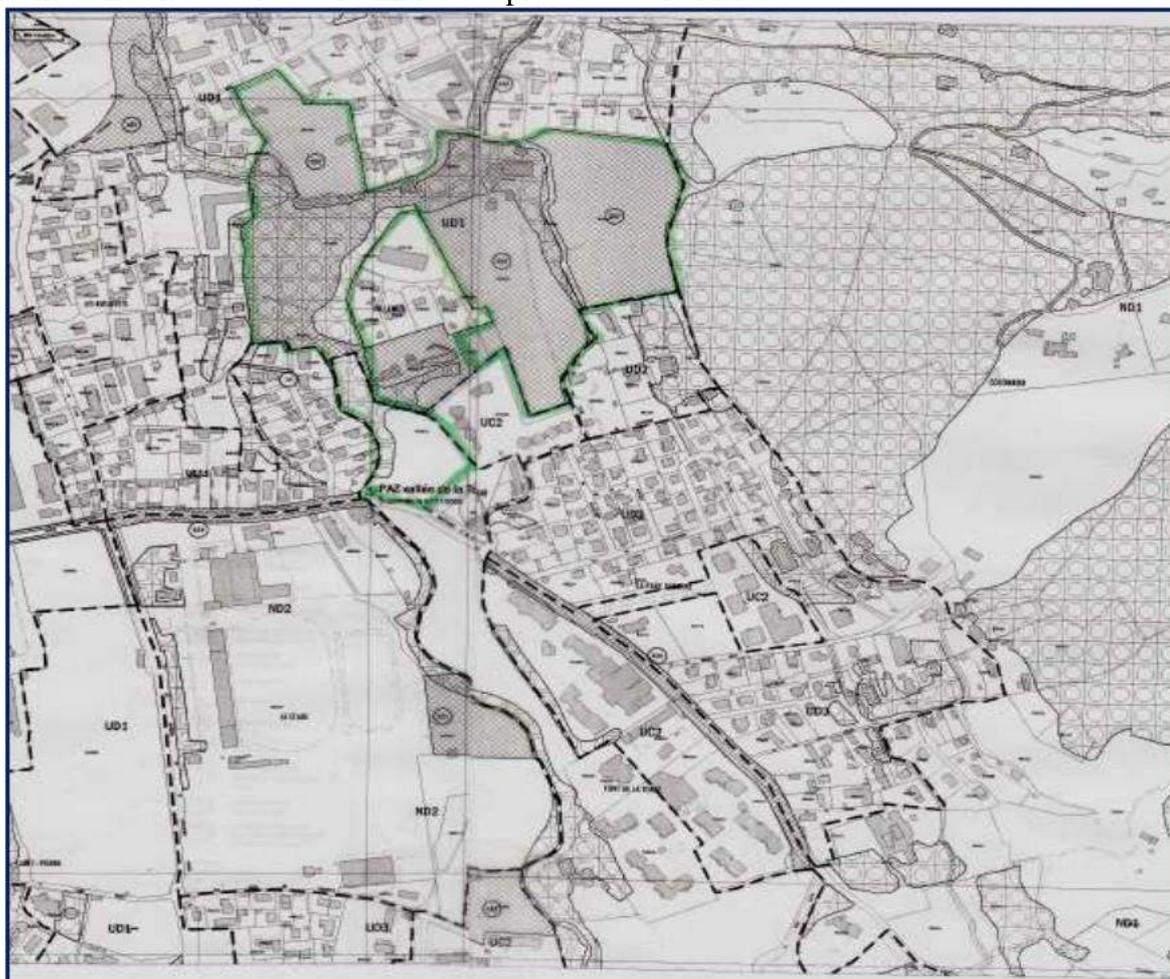
## CIQ CEZANNE-VALLEE DE LA TORSE

Le territoire aixois relevant de notre Comité d'intérêts de quartier recèle un riche patrimoine archéologique et architectural cependant c'est surtout au niveau environnemental que ce patrimoine reste exceptionnel. Dans le cadre de son projet de quartier élaboré en 2011, le CIQ a plaidé pour la création du Parc du Roc Fleuri, grand parc aixois du XXIème siècle. Persuadés de l'intérêt d'un tel projet, nous avons continué à l'affiner car nous rentrons dans une phase opérationnelle de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et nous désirons avancer des propositions concrètes démontrant la faisabilité de notre démarche.

### 1. Un site exceptionnel

Un maillon entre la Vallée de l'Arc, le Plateau de Bibémus et la Sainte Victoire

Rappelons brièvement que ce futur parc aurait la possibilité de s'étendre sur un terrain d'un seul tenant d'une surface d'une dizaine d'hectares. Il est en continuité avec le parc actuel de La Torse La propriété concernée offre un potentiel d'espace naturel rare, c'est le dernier maillon qui permet de relier la vallée de l'Arc et la Sainte Victoire, de relier à pied aussi le centre ville au plateau de Bibemus. Le site est situé à 10 minutes à pied du Cours Mirabeau.



Lefond de carte est celui du Plan d'occupation des sols au 1/2000, planches B-21 et B-22 publié le 28 avril 1982 et approuvé le 31 octobre 1984.

Un projet ancré dans l'histoire du quartier et de la ville

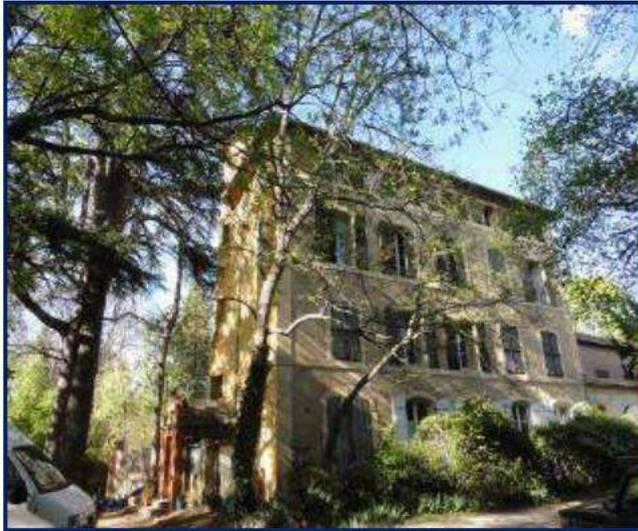
Cette idée du Parc n'est pas neuve, les archives du CIQ témoignent que le projet de préservation de cet espace naturel existe depuis les années 70. Il a été au cœur de fortes tensions entre le pouvoir municipal,

## CIQ CEZANNE-VALLEE DE LA TORSE

désireux d'imposer une voie de liaison en ce lieu, et toute la population à l'Est d'Aix soucieuse de conserver un secteur urbain à l'abri de fortes nuisances dans un environnement d'exception

### Un potentiel exceptionnel mais fragile

Au niveau végétal, le secteur abrite des arbres centenaires, cèdres, pins noirs, platanes, marronniers. La propriété est bordée par les rivières Torse et Baret et le sous-sol recèle une richesse hydrogéologique exceptionnelle comme le souligne sans ambiguïté les études et les sondages réalisées par la Ville dans les années 80.



La Cortesine



La bastide Allais-Torres

### Au niveau du patrimoine bâti

2 bâtiments sont à restaurer : La Cortésine et la Bastide Allais datant du XVIIIème et XIXème siècle.

### Un espace en voie de dégradation

Depuis les années 70, le patrimoine bâti s'est détérioré. La forêt peu entretenue a vu des broussailles se développer alors que les hautes futaies souffrent, les orages des années 80 ont eu raison d'un patrimoine fragile....Lavoirs et pont emportés, rives rongées, restanques abimées. Mais tout cela pourrait être restauré et ainsi retracer les grandes évolutions de ce quartier.

### Statut de la propriété

Les terrains d'implantation du futur Parc du Roc fleuri sont actuellement en quasi-totalité propriété des héritiers Allais-Torrès. De façon plus précise, il y a trois propriétaires :

- la Ville pour le pré au nord du pont de la Torse et la coulée verte actuelle ; - les successeurs Allais-Torres pour une partie de l'Espace Boisé Classé situé au Nord-Ouest du périmètre (le beau parc de la Cortésine), ainsi que pour les parcelles 322 et 202 actuellement en prés ; - un propriétaire privé (M Dupont) pour la parcelle 322.

Ce périmètre correspond à celui qui fait l'objet dans le POS actuel d'une réservation pour implantation d'un établissement thermal, sous réserve de deux modifications :

## CIQ CEZANNE-VALLEE DE LA TORSE

- la propriété Silve où est implantée la bastide Arnulfy (au sud de l'ensemble Campagne Silve) n'est pas comprise dans le parc ;
- Il a été ajouté au périmètre du parc le pré situé au Nord du pont de la Torse, avenue des Ecoles militaires, qui constitue le début de la « coulée verte » ; ce dernier terrain est propriété de la Ville.

Avec cette configuration, le parc du Roc Fleuri est dans la continuité de la promenade de la Torse actuelle.

Ces terrains sont classés au Plan d'occupation des sols (POS) en vigueur pour partie en Espaces Boisés Classés (EBC) et pour partie en zone constructible UDI. Enfin, la totalité des terrains fait l'objet d'une réservation pour la création d'un établissement thermal.

## 2. Pour la réalisation du Parc du Roc Fleuri

Les finalités du projet :

- Un équipement à l'échelle de la Ville
- Préserver notre patrimoine en affirmant l'intérêt de créer un Parc à proximité du centre-ville
- Affirmer l'importance de ce dernier maillon entre la Vallée de l'Arc et le site classé de la Sainte Victoire

Sur la protection du site :

Il s'agira d'assurer dans le PLU le classement de l'ensemble des terrains d'implantation du futur parc en zone naturelle N, avec mention de la réservation correspondante

Sur les conditions d'acquisition et d'aménagement du Parc :

Trois scénarios sont a priori susceptibles d'être envisagés en ce qui concerne l'acquisition et l'aménagement du parc, selon les intentions des propriétaires (à savoir les héritiers Allais-Torres et le propriétaire de la parcelle 322)

### ■ Scénario 1 :

Les propriétaires acceptent de vendre les terrains et les bâtiments qui y sont implantés. Dans ce scénario, pour indemniser le propriétaire, la Ville peut bénéficier via le Conseil Général de la TDENS (taxe départementale des espaces naturels sensibles gérée par le Conseil Général). Le mécanisme est le suivant : le Conseil Général se porterait acquéreur et rétrocéderait par bail à la ville le terrain afin d'y réaliser le Parc. Ce scénario s'applique également pour toutes les parcelles du périmètre;

Le programme de celui-ci pourrait être la réalisation d'une ferme pédagogique, un arboretum, un chantier de restauration pour des jeunes, un parcours sportif de plusieurs kilomètres en continuité de l'actuel parc de la Torse, départ de randonnées, etc... ..A nouveau, la ville peut bénéficier d'aides du conseil Général, du Conseil Régional, de la CPA pour les travaux d'aménagement et d'équipements.

### ■ Scénario 2 :

Les héritiers Allais-Torres d'une part conservent la propriété des 2 bâtiments (bastide Allais - Torres et le château de la Cortésine), implantés dans la zone et d'autre part dans une logique « gagnant/gagnant », ils cèdent les terrains non bâtis à la ville selon le même mécanisme que dans le scénario 1.

## CIQ CEZANNE-VALLEE DE LA TORSE

### ■ Scénario 3.

Les propriétaires se refusent à toute vente des terrains pour le moment. Les propriétés étant classées dans le PLU en zone N, elles sont destinées à un équipement publique le parc) et bénéficient d'un classement en emplacement réservé. Ce scénario préserve l'avenir.

C.I.Q. Cézanne – Vallée de la Torse



Site: <http://ciqcezannetorse.org>

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, fixés par les PLU, réservés à l'accueil de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces vert créer ou à modifier (art. LI 23-1 8<sup>0</sup> CU)