



***Concertation sur l'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
du Pays d'Aix***

Contribution du CIQ Cézanne-Vallée de la Torse

25 novembre 2022

Le Comité d'intérêt de quartier Cézanne-Vallée de la Torse présente à la Métropole Aix-Marseille Provence – Secteur du Pays d'Aix, maître d'ouvrage de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix, diverses modifications aux dispositions actuelles du Plan local d'urbanisme (PLU) d'Aix-en-Provence relatives audit quartier dont il préconise la prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

1. Zonage du parc de la Torse et du stade Carcassonne

Les terrains du parc de la Torse, du stade et du parking Carcassonne sont actuellement classés dans le PLU en zone UM, sauf pour ce qui concerne les rives de la Torse proprement dites, classées en N. Ce classement ne nous semble pas cohérent avec l'utilisation actuelle et future des terrains. Nous suggérons ainsi de « sanctuariser » l'utilisation de l'ensemble de ces terrains à vocation principale d'activité de sport et de loisirs en les classant en zone N (peut-être en secteur Ns, sous-secteur Ns3 dont la définition semble pouvoir s'appliquer). Par exception à ce classement, les terrains destinés à être utilisés par le centre de secours du SDIS à l'angle de l'avenue des déportés de la résistance aixoise et de la rue Pierre de Coubertin, pas actuellement identifiés spécifiquement dans le PLU, seraient classés en zone UM.

2. Zonage de la zone dite du « pré de la coulée verte »

Nous suggérons que soit également classé en zone N (éventuellement secteur Ns3) le terrain, actuellement classé en UD, situé au niveau du pont de la Torse, à gauche de l'avenue des Ecoles militaires en direction du Tholonet (localement désigné sous le nom de « pré de la coulée verte »). Ce terrain correspond aux parcelles BH0132, BH0155 et BH0154 (voir emplacement repéré sur l'extrait de carte n° 1 du PLU en annexe). Propriété de la ville, il est actuellement utilisé comme parking temporaire notamment pendant la fête foraine et, intégré au Parc naturel urbain (PNU), constitue également une zone d'accès à la « coulée verte » le long du ruisseau du Baret à partir de laquelle on aura dans le futur accès au parc du Grand Baret/Roc Fleuri. Le classement en N est justifié par le fait que, placé en position charnière entre la promenade de la Torse et le parc du Grand Baret/Roc Fleuri – et à ce titre incorporé

dans le PNU – il assure une continuité physique et visuelle entre ces deux zones auxquelles il doit ainsi être intégré.

3. Zonage des parcelles BH0191 et BH0192

Nous suggérons également que soient classées en N (éventuellement sous-secteur Ns3) les parcelles BH0191 et BH0192 situées au Sud de l'ensemble dit « Campagne Silve » (voir emplacement repéré sur l'extrait de carte n° 1 du PLU en annexe). Ces parcelles, propriété de la ville, sont actuellement classées en UD, mais une partie est frappée d'un emplacement réservé en prolongement de l'ER7 (parc public), emplacement réservé destiné à donner un accès piétonnier, à partir de la coulée verte, au parc du Grand Baret/Roc Fleuri. Le classement proposé permettra aux espaces en cause d'être intégrés utilement dans l'aménagement du parc ; il pourrait utilement être complété par un emplacement réservé « EBC à créer ».

4. Création d'un emplacement réservé pour la création d'un chemin piétonnier Cortésine-chemin d'Escracho-Pevou

Afin de faciliter l'accès piétonnier aux collines de Bibemus, il est suggéré, en complément du chemin objet de l'emplacement réservé ER 133 au PLU actuel, de créer un autre chemin piétonnier empruntant le tracé d'un ancien canal désaffecté tel qu'identifié sur l'extrait de carte n°2 du PLU en annexe.

5. Modification des dispositions du règlement du PLU relatives au stationnement

Le règlement actuel du PLU stipule, pour ce qui concerne les habitations nouvelles implantées en zones UD et UM que le nombre de places affectées au stationnement ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher et qu'un minimum de 20% du stationnement doit être réalisé en surface « afin d'assurer le stationnement nécessaire au fonctionnement du site ». Notre comité est d'avis que le nombre de places correspondant à cette réglementation est souvent insuffisant pour satisfaire les besoins de stationnement pour les habitants de l'immeuble et pour leurs visiteurs habituels, ce qui amène à des stationnements abusifs en voirie. Nous souhaiterions ainsi que le règlement soit revu dans le PLUi afin

d'augmenter le nombre de places à créer obligatoirement dans les constructions nouvelles de bâtiments d'habitation. Par ailleurs, toujours en ce qui concerne le stationnement le nombre de places minimum imposé pour les bâtiments à usage de commerce (un emplacement par tranche de 100m² de surface de plancher) semble également insuffisant.

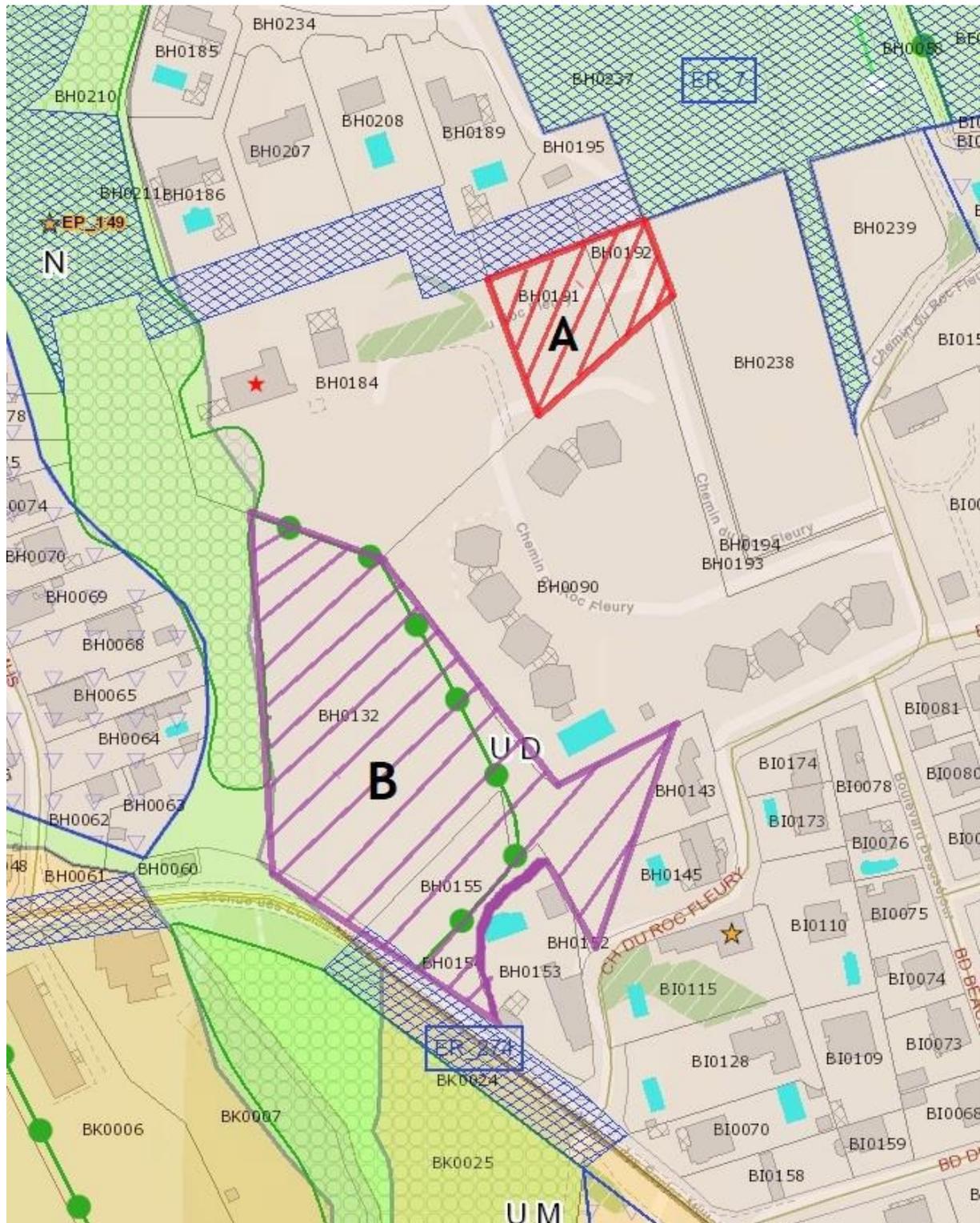
6. Utilisation effective des emplacements réservés

Enfin, bien que cela ne concerne pas l'élaboration du PLUi à proprement parler, notre comité regrette que des projets présentant une utilité publique souvent très importante pour lesquels sont créés des emplacements réservés ne voient pas le jour, faute notamment que soient mises en œuvre – ou puissent être mises en œuvre – les procédures adéquates d'acquisition des terrains, notamment la déclaration d'utilité publique (DUP) . Il en est ainsi à titre d'exemple dans notre quartier de l'élargissement de l'avenue du RICM ou, sur partie de son trajet, de l'avenue des Ecoles militaires.

Pièces jointes

- ▶ Extrait de carte n°1 du PLU (cf. paragraphes 2 et 3 ci-dessus)
- ▶ Extrait de carte n°2 du PLU (cf. paragraphe 4 ci-dessus)

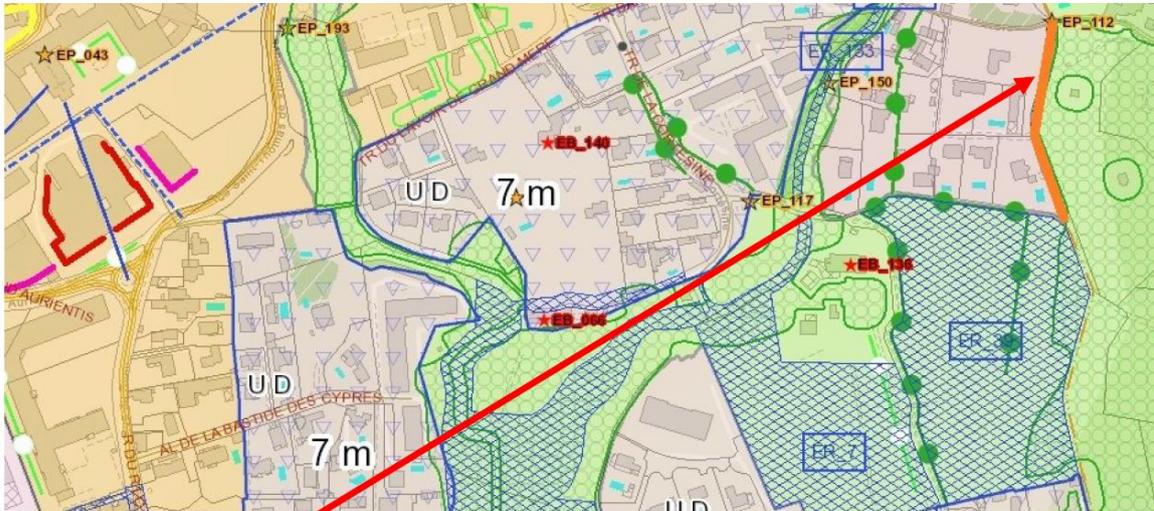
Extrait de carte n°1 du PLU



A Zonage des parcelles BH0191 & BH0192 (paragraphe 3)

B Zonage de la zone dite du "Pré de la coulée verte"
(paragraphe 2)

Extrait de carte n°2 du PLU



Création d'un emplacement réservé pour la création d'un chemin piétonnier
Cortésine-chemin d'Escracho-Pevou (paragraphe 4)