

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Juillet 2026

Aix-en-Provence
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur



Cathédrale d'Aix-en-Provence : le baptistère - cliché V.W.

RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION N°3

Modification n°3 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Aix-en-Provence

Table des matières

1. Une meilleure intégration du végétal dans les espaces libres	4	2. Une meilleure définition des usages	24
1.1 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Trame végétale »	5	2.1 L'actualisation des usages suite à la redéfinition des destinations du code de l'urbanisme	24
1.1.1 Préserver, restituer et conforter l'armature végétale patrimoniale aux différentes échelles du centre historique	5	2.1.1 L'actualisation des destinations interdites	24
1.1.1.1 Valoriser les trames végétales patrimoniales	5	2.1.2 L'actualisation des destinations relatives aux obligations de réalisation d'aires de stationnement	24
1.1.1.2 Favoriser les plantations ponctuelles pour renforcer le maillage végétal	6	2.2 Mieux réglementer les usages des rez-de-chaussée et sous-sols du PSMV	25
1.1.2 Assurer les conditions nécessaires au bon développement du patrimoine arboré et à son renouvellement	7	2.2.1 L'actualisation de certaines qualifications d'immeuble	25
1.1.2.1 Prendre en compte les besoins vitaux de l'arbre	7	2.2.2 Mieux réglementer les usages dans le quartier Mazarin	26
1.1.2.2 Assurer le maintien et le renouvellement des arbres dans de bonnes conditions	8	3. Mieux intégrer les façades en interface avec les espaces publics	29
1.1.2.3 Utiliser une palette végétale adaptée aux caractéristiques patrimoniales et climatiques	9	3.1 Une meilleure intégration des devantures commerciales	29
1.2 Renforcer les prescriptions réglementaires graphiques relatives à la trame végétale	10	3.2. Une meilleure protection des clôtures en interface avec les espaces publics	34
1.2.1 Mieux préserver la continuité des alignements d'arbres	11	3.3 La mise en cohérence des prescriptions relatives aux enseignes, pré-enseignes et publicité avec le RLPi du Pays d'Aix	34
1.2.1.1 Les alignements d'arbres du tour de ville	11	4. La prise en compte des objectifs du PADD du PLUi du Pays d'Aix dans la modification n°3 du PSMV d'Aix-en-Provence	35
1.2.1.2 Les alignements d'arbres du cours Mirabeau	13		
1.2.1.3 Les alignements d'arbres des places historiques	16		
1.2.2 Mieux préserver les arbres isolés et la végétation des places et placettes	17		
1.2.3 Intégrer les plantations d'arbres récentes sur l'espace public (alignements, arbres isolés)	18		
1.2.4 Mieux identifier les arbres des espaces privés	19		
1.2.5 Renforcer la protection des arbres et de leurs abords	20		
1.3 Renforcer les prescriptions réglementaires écrites relatives à la trame végétale	21		
1.3.1 Des dispositions plus protectrices sur le remplacement des arbres sur les espaces publics et privés	21		
1.3.2 Une meilleure définition des espaces libres dans le PSM en vue de mieux protéger les arbres sur l'espace privé	22		

1. Une meilleure intégration du végétal dans les espaces libres

La trame végétale participe à la qualité paysagère de la cité historique et à la mise valeur du patrimoine. Elle-même constitutive de la patrimonialité du centre historique, elle compose des motifs paysagers, des ambiances, fondant son identité.

La trame végétale constitue également un enjeu environnemental majeur en termes de confort climatique et d'adaptation au réchauffement climatique. La végétation est effectivement une composante essentielle du confort urbain, qu'il soit paysager ou climatique : elle permet d'atténuer les bruits de la voie, d'ombrager et de rafraîchir les espaces.

Elle contribue, par ailleurs, aux maillages et continuités végétales, supports favorisant une biodiversité anthropique.

Il apparaît également important d'améliorer le confort climatique urbain en encourageant le développement d'une végétalisation nouvelle ou encore le drainage naturel des sols en rendant plus perméable les espaces à dominante minérale.

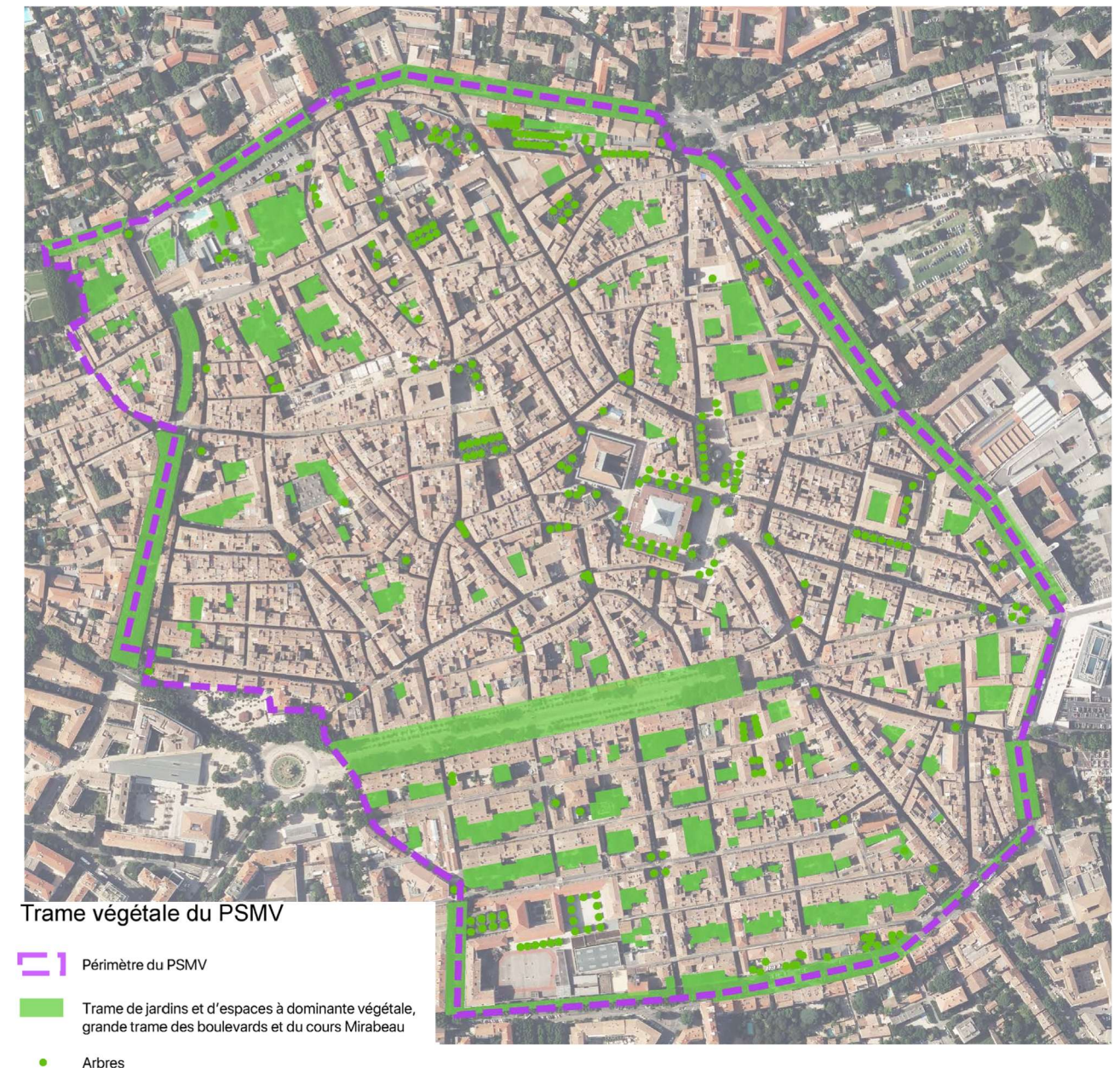
Les enjeux de préservation de la trame végétale qui ressortent plus particulièrement sont :

- la mise en valeur du patrimoine aixois à travers la présence et la qualité du végétal
 - o en donnant à la trame végétale une valeur d'accompagnement du bâti et des espaces libres
 - o en re-créeant le double alignement végétal historique du Cours Mirabeau
 - o en renforçant par une présence végétale variée permettant de jalonner la ville de repères et de conférer une identité à chaque lieu
- de mieux vivre dans les espaces libres du cœur et du tour de ville en préservant les espaces végétalisés afin de tendre vers un confort végétal et climatique plus satisfaisant :
 - o en protégeant et assurant le bon développement du végétal
 - o en végétalisant les espaces libres dès que possible

Le maintien et le renforcement de la diversité floristique sont essentiels, que ce soit pour l'homme, sa santé et son confort de vie, mais également pour les animaux et particulièrement les insectes qui participent activement à l'équilibre de notre système. La ville a un rôle à jouer dans ce domaine en privilégiant la diversité des essences et leur adaptabilité.

Favoriser la biodiversité en milieu urbain permet de mieux faire face aux risques et aléas possibles, comme les épisodes de canicule ou encore les maladies ou attaques parasitaires qui peuvent fragiliser les végétaux voire décimer des espèces végétales. Le choix des végétaux doit s'orienter selon leurs capacités à s'adapter aux nouvelles conditions climatiques mais également selon leurs qualités bioclimatiques.

Dès lors, afin de préserver la composition et l'ambiance végétale du centre historique, il apparaît indispensable de mieux préserver la pérennité de la trame végétale du centre historique en assurant sa conservation et son développement dans de meilleures conditions, autant dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame végétale, qu'au moyen de dispositions réglementaires plus incitatives.



1.1 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Trame végétale »

L'OAP Trame végétale contribue à la préservation de la trame végétale existante dans le centre historique et encourage son développement.

Elle exprime sous forme d'orientations des dispositions qui viennent compléter les dispositions du règlement du PSMV, dans un rapport de compatibilité avec les autorisations de droit des sols.

Elle se décline en deux grandes orientations :

- Préserver, restituer et conforter l'armature végétale patrimoniale aux différentes échelles, support pour l'adaptation climatique
- Assurer les conditions nécessaires au bon développement du patrimoine arboré et à son renouvellement

1.1.1 Préserver, restituer et conforter l'armature végétale patrimoniale aux différentes échelles du centre historique

La première orientation de l'OAP Trame végétale a pour ambition de « *Préserver, restituer et conforter l'armature végétale patrimoniale aux différentes échelles du centre historique* ».

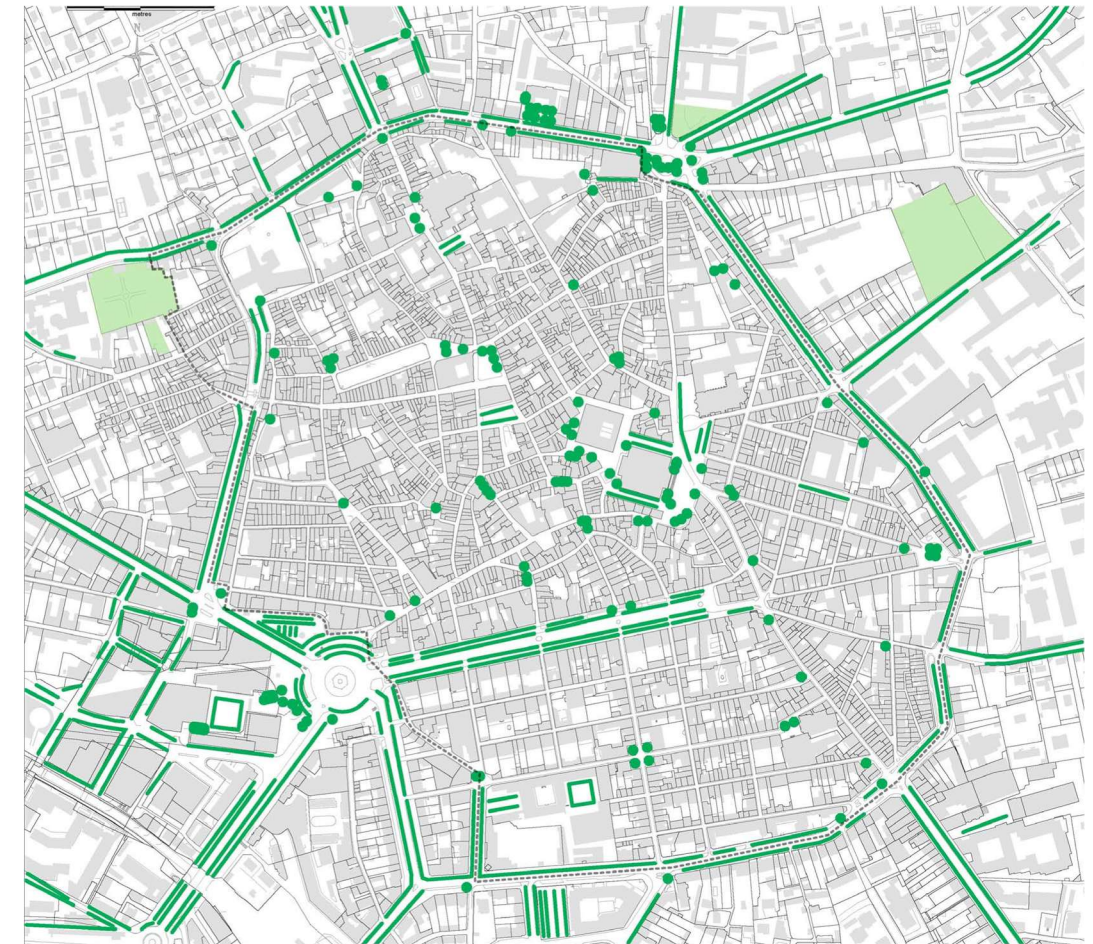
En effet, la nécessité d'agir pour le climat amène à questionner les possibilités de renforcement de la végétation. Or, le centre historique présente une densité bâtie très importante et les possibilités de renforcer l'armature végétale sont limitées.

1.1.1.1 Valoriser les trames végétales patrimoniales

Il s'agit avant tout de préserver et valoriser les trames végétales patrimoniales, à savoir :

- les grandes structures végétales d'alignement qui délimitent le centre historique et qui composent l'emblématique cours Mirabeau, ainsi que les places historiques,
- les plantations ponctuelles des places, placettes sous forme de groupes d'arbres ou d'arbres isolés,
- les espaces et jardins en pleine terre et leur patrimoine arboré en cœur d'îlot qui se situent principalement dans le quartier Mazarin
- de renforcer la présence du végétal pour marquer les portes du centre historique et favoriser le maillage végétal entre le PSMV et ses abords
- reconquérir les cœurs d'îlot végétalisés

Ces trames sont les plus grands atouts pour l'adaptation écologique, pour autant que l'on assure leur préservation et leur renouvellement dans de bonnes conditions.



1.1.1.2 Favoriser les plantations ponctuelles pour renforcer le maillage végétal

Une trame de plantations ponctuelles sur des places ou placettes sous forme de groupes d'arbres ou d'arbres isolés vient compléter la structure végétale patrimoniale emblématique.

Le développement de ces plantations ponctuelles, même si les possibilités sont restreintes, permet de renforcer ce maillage végétal, à l'échelle de la rue, tout en valorisant les lieux.

L'objectif est de permettre la plantation ponctuelle dans une démarche de mise en valeur et de respect des caractéristiques patrimoniales et des perspectives, afin d'éviter une banalisation de l'espace public qui pourrait nuire à la lisibilité du patrimoine.

Ces punctuations végétales ont un rôle à jouer dans le paysage urbain, afin de marquer une intersection de rues ou un lieu particulier, de jalonner la ville de repères, d'agrémenter les parcours et de conférer une identité à chaque lieu.

Ces punctuations végétales peuvent s'implanter à la faveur d'un élargissement de l'espace. Elles apportent de l'ombrage. Ce motif paysager est souvent associé aux fontaines.

Plusieurs espaces sont proposés afin d'envisager une valorisation végétale, un meilleur confort climatique et proposer des espaces de respiration dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Le renforcement d'une présence végétale variée permettrait de jalonner la ville de repères et de conférer une identité à chaque lieu.

Il favoriserait :

- la plantation de nouveaux sujets sous forme d'arbres isolés ou groupés dans des secteurs qui s'y prêtent
- la désimperméabilisation et végétalisation des pieds d'arbres



Rue Papassaudi / rue Nazareth

1.1.2 Assurer les conditions nécessaires au bon développement du patrimoine arboré et à son renouvellement

La deuxième orientation de l'OAP Trame végétale vise à assurer les conditions nécessaires au bon développement du patrimoine arboré et à son renouvellement de manière à ce qu'il apporte ses services en matière de confort climatique, c'est-à-dire l'ombrage et le rafraîchissement.

1.1.2.1 Prendre en compte les besoins vitaux de l'arbre

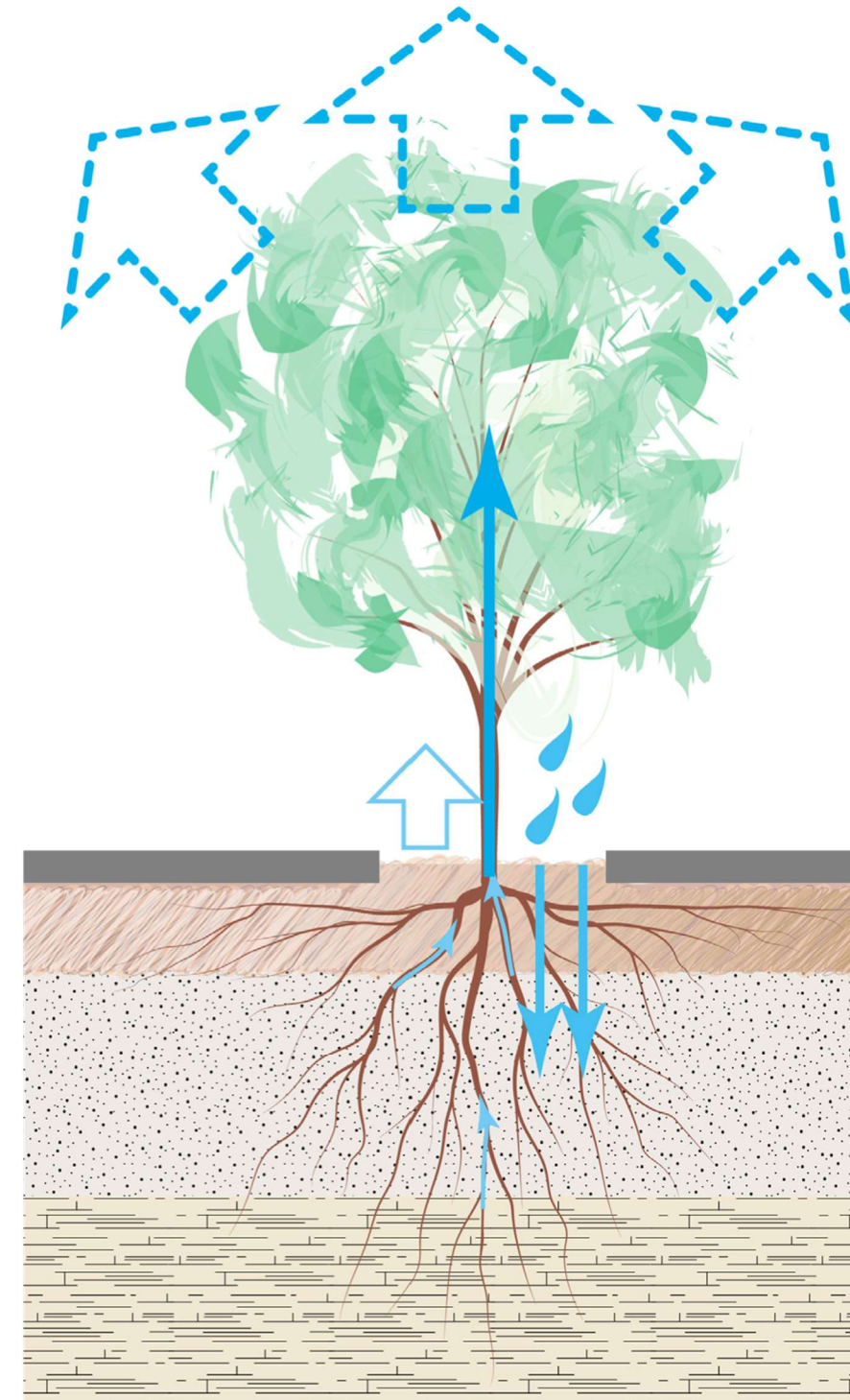
En termes de rafraîchissement urbain, ce sont les arbres qui sont les plus efficaces. Si l'arbre peut se développer dans de bonnes conditions, il peut contribuer à faire baisser la température de quelques degrés.

En milieu urbain, les arbres sont soumis à des conditions difficiles et à de fortes pressions. Il est donc nécessaire de protéger les plantations vis-à-vis des aménagements, installations ou occupation du sol qui peuvent porter atteinte à leur intégrité, en particulier au pied de l'arbre.

Il s'agit, en premier lieu, de prendre en compte les besoins vitaux de l'arbre, qui est un patrimoine vivant et a besoin d'un espace vital, que ce soit en souterrain ou en aérien pour pouvoir se développer. Il n'est pas un objet de mobilier urbain.

Les jeunes arbres sont particulièrement soumis à différentes pressions qui supposent de :

- Préserver l'arbre contre les agressions
- Respecter l'intégrité visuelle de l'arbre
- Assurer la continuité des actions de gestion et d'entretien de l'arbre
- Veiller au bon fonctionnement de l'occupation et des usages au pied et autour de l'arbre



Évapotranspiration de l'arbre

- En transpirant l'arbre crée un micro-climat favorable à son développement
- Une canopée développée et en bon état accroît les aménités de l'arbre : îlot de fraîcheur, réduction de l'ICU

Sol perméable non compacté autour de l'arbre

- Pénétration des eaux de pluie
- Infiltration alimentant la réserve en eau du sous-sol disponible pour le développement de l'arbre
- Évaporation et respiration du sol

Revêtement de sol imperméable

- Diminution de la ressource en eau

Anthroposol

- Perturbation de la ressource en eau disponible
- Perturbation du système racinaire

Formations superficielles

- Ressource en eau et nutriments
- Socle stabilisant l'arbre

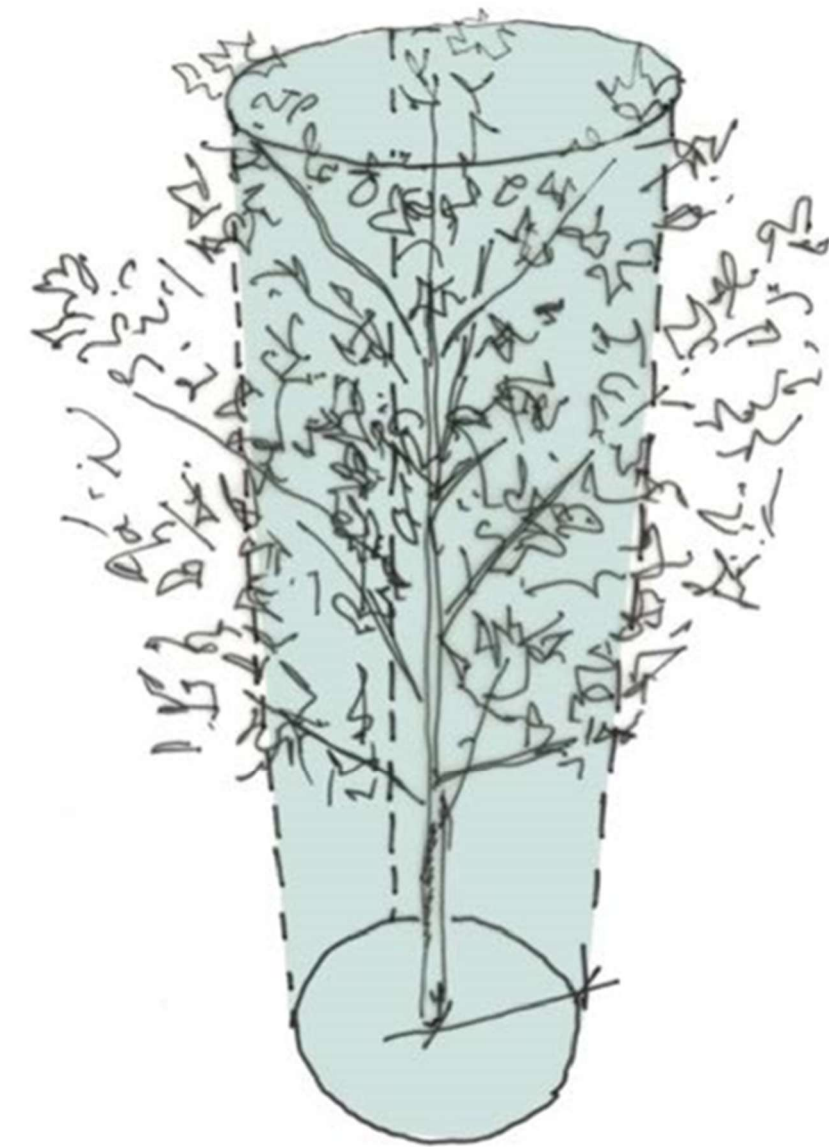
1.1.2.2 Assurer le maintien et le renouvellement des arbres dans de bonnes conditions

L'intégrité physique du houppier, du tronc, du pied et des racines doit être préservée. L'altération de ses organes met en péril sa survie. Les échanges entre le sol, l'air et l'eau sont indispensables à son développement.

Cela suppose de maintenir un espace dégagé suffisant sur toute la hauteur de l'arbre afin d'éviter les chocs, blessures et obstacles à l'alimentation en eau, ainsi qu'un sol perméable et non compacté à son pied. Cet espace est effectivement soumis à de fortes pressions, défavorables à l'arbre : recouvrement, imperméabilisation, absence de protection du pied d'arbre.

A cet effet, une orientation définit un espace de dégagement à préserver autour de l'arbre sur toute la hauteur du tronc ainsi que la partie aérienne de l'arbre afin de constituer un périmètre de protection facilitant le bon développement et la sauvegarde de l'arbre.

Ce périmètre permettra de protéger l'arbre de tout aménagement, installation et occupation du sol pouvant porter atteinte à son développement et de maintenir un accès pour l'entretien.



1.1.2.3 Utiliser une palette végétale adaptée aux caractéristiques patrimoniales et climatiques

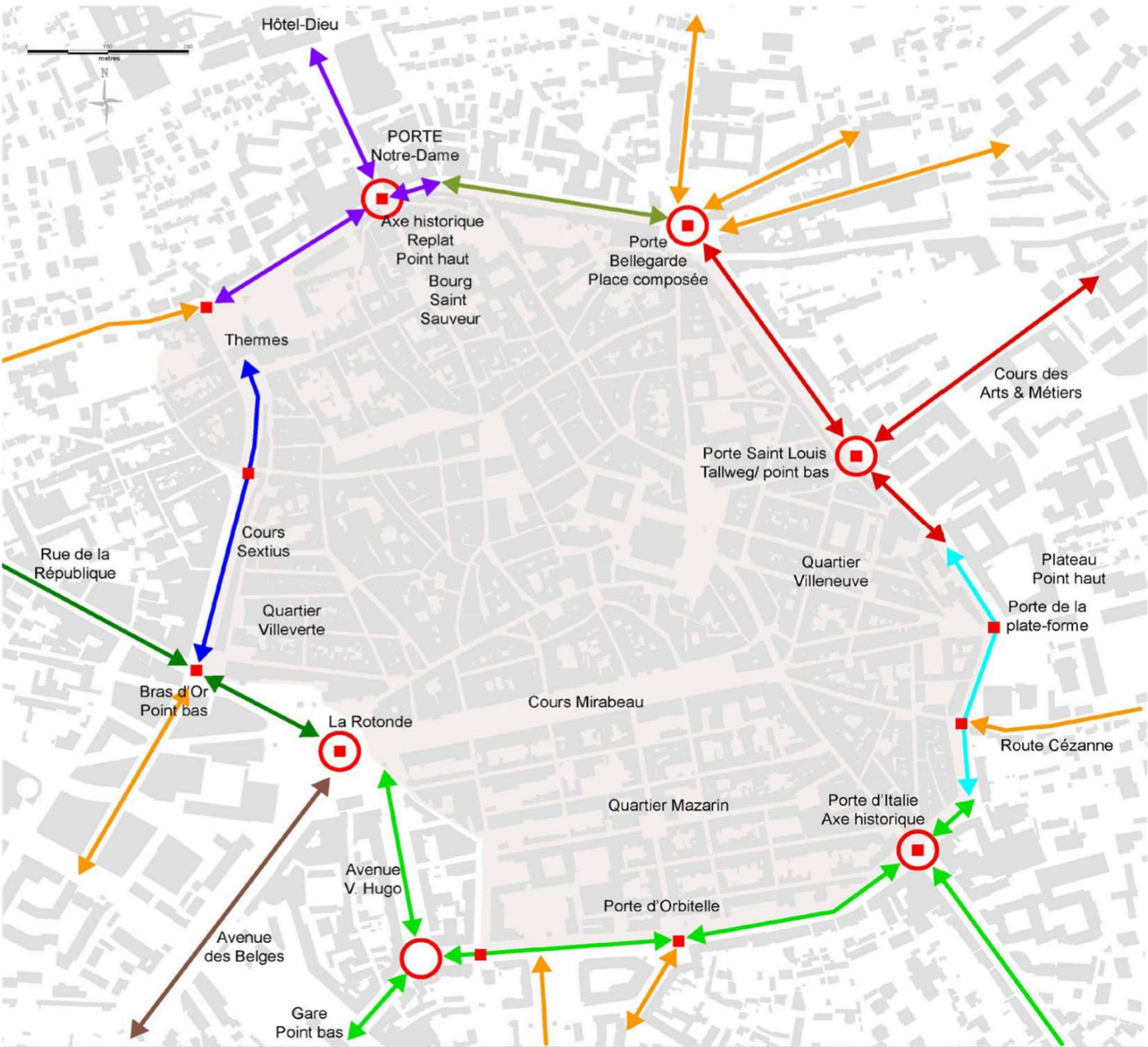
L'OAP propose de définir une palette végétale de chaque strate, arborée, arbustive et herbacée, spécifique au centre historique et adaptée au cadre patrimonial et climatique par typologie, c'est-à-dire les ordonnances végétales du tour de ville, les arbres isolés des places et placettes.

Une réflexion est à mener concernant le renouvellement à plus ou moins long terme des arbres d'alignement des boulevards dont les arbres sont anciens.

L'enjeu est de diversifier les essences à l'échelle du PSMV tout en respectant les formes et les ambiances, les caractéristiques des compositions historiques.

Les grands arbres d'alignement sont à feuilles caduques afin de créer de l'ombrage pendant la période estivale et de laisser passer la lumière et le soleil en hiver.

Pour ce faire, il a été défini des séquences cohérentes d'un point de vue paysager et patrimonial.



Arbres de 1^{ère} grandeur (ordonnances végétales des boulevards, cours et grandes places historiques, arbres remarquables)



Arbres de 2^{ème} et 3^{ème} grandeur (arbres isolés des places, placettes, rues)



1.2 Renforcer les prescriptions réglementaires graphiques relatives à la trame végétale

Comme exposé précédemment, la trame végétale du centre historique est constituée principalement par :

- les alignements d'arbres accompagnant les boulevards ceinturant le centre-ville
- le quadruple alignement du cours Mirabeau, lieu emblématique de la ville d'Aix-en-Provence
- les arbres isolés sur les places ou placettes
- les jardins en cœur d'îlot et leur végétation arborée débordant sur l'espace public qui confèrent aux lieux un caractère particulier

Elle joue un rôle primordial en termes notamment de confort climatique, particulièrement en période estivale, où la frondaison des arbres apporte un ombrage et une fraîcheur, là où le caractère minéral des rues et des places reflète et dissémine la chaleur.

Elle présente un maillage et des continuités végétales et écologiques à préserver.

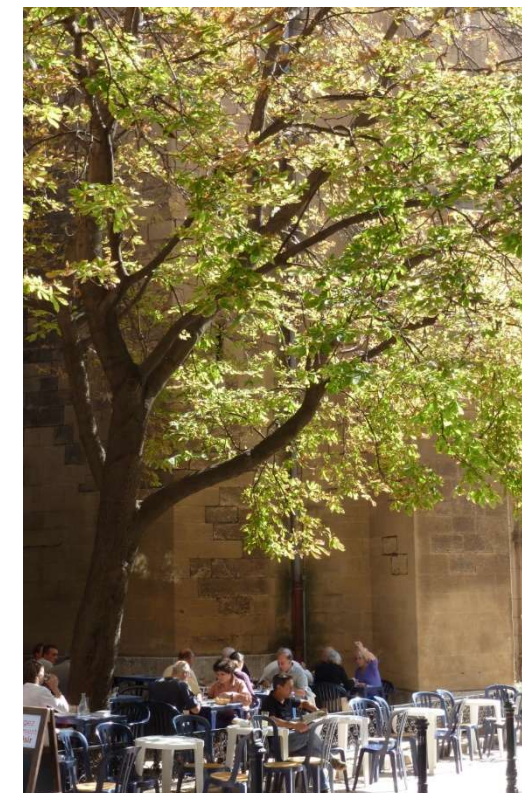
Les prescriptions réglementaires relatives à la trame végétale doivent ainsi être renforcées et affinées afin de préserver la composition et l'ambiance végétale historique des différents lieux emblématiques.

Le premier objectif de renforcement des prescriptions réglementaires est de mieux préserver les continuités des alignements d'arbres, notamment par une meilleure identification des alignements d'arbres par le règlement graphique, ainsi que par l'intégration de précisions dans les prescriptions d'ordonnances végétales afin d'éviter toute rupture dans les alignements originels.

La préservation de la trame végétale nécessite également une meilleure identification des sujets isolés par le règlement graphique afin d'assurer leur conservation autant sur les espaces publics que dans les espaces privés.

Enfin, des dispositions plus protectrices sur le bon développement des sujets, sur les modalités de remplacement des sujets en cas d'abattage, sur la vocation des espaces à dominante végétale et la désimperméabilisation des espaces à dominante minérale viennent également assurer une meilleure protection des arbres et de leurs abords et un meilleur confort climatique.

Elle suppose également de renforcer les dispositions du règlement écrit sur les essences végétales à privilégier.



1.2.1 Mieux préserver la continuité des alignements d'arbres

Les alignements d'arbres sont présents :

- sur les différents boulevards du tour de ville,
- mais également sur le Cours Mirabeau où l'on retrouve un quadruple alignement historique qui confère au lieu une certaine image majestueuse,
- sur quelques places importantes,
- ou plus ponctuellement dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

1.2.1.1 Les alignements d'arbres du tour de ville

Points d'entrée du centre historique, les alignements d'arbres situés sur les boulevards du tour de ville et sur les grands axes rayonnants, constituent une grande part du patrimoine arboré de la ville. Ils apparaissent progressivement dès le XVII^e siècle en lieu et place des remparts.

La configuration actuelle dans son ensemble correspond à celle du XIX^e siècle.

Ces alignements d'arbres constituent des sas entre la ville intramuros et l'extérieur. Ce sont des espaces sensibles importants qui influent sur l'image de la ville historique.

Le tour de ville présente donc des enjeux importants.

Il s'agit de préserver la ceinture végétale, la permanence de la couronne qui caractérise la limite du centre historique.

Ces alignements d'arbres composent des séquences paysagères et urbaines très marquées par la topographie et la perception d'éléments de patrimoine emblématiques ou singuliers conférant à chaque lieu une identité.

Les boulevards ceinturant le centre ancien sont marqués par des plantations d'alignement caractérisées par la prédominance du platane.

Ils forment des voûtes ombragées très appréciées en été et présentent un caractère monumental permettant la mise en valeur du patrimoine.

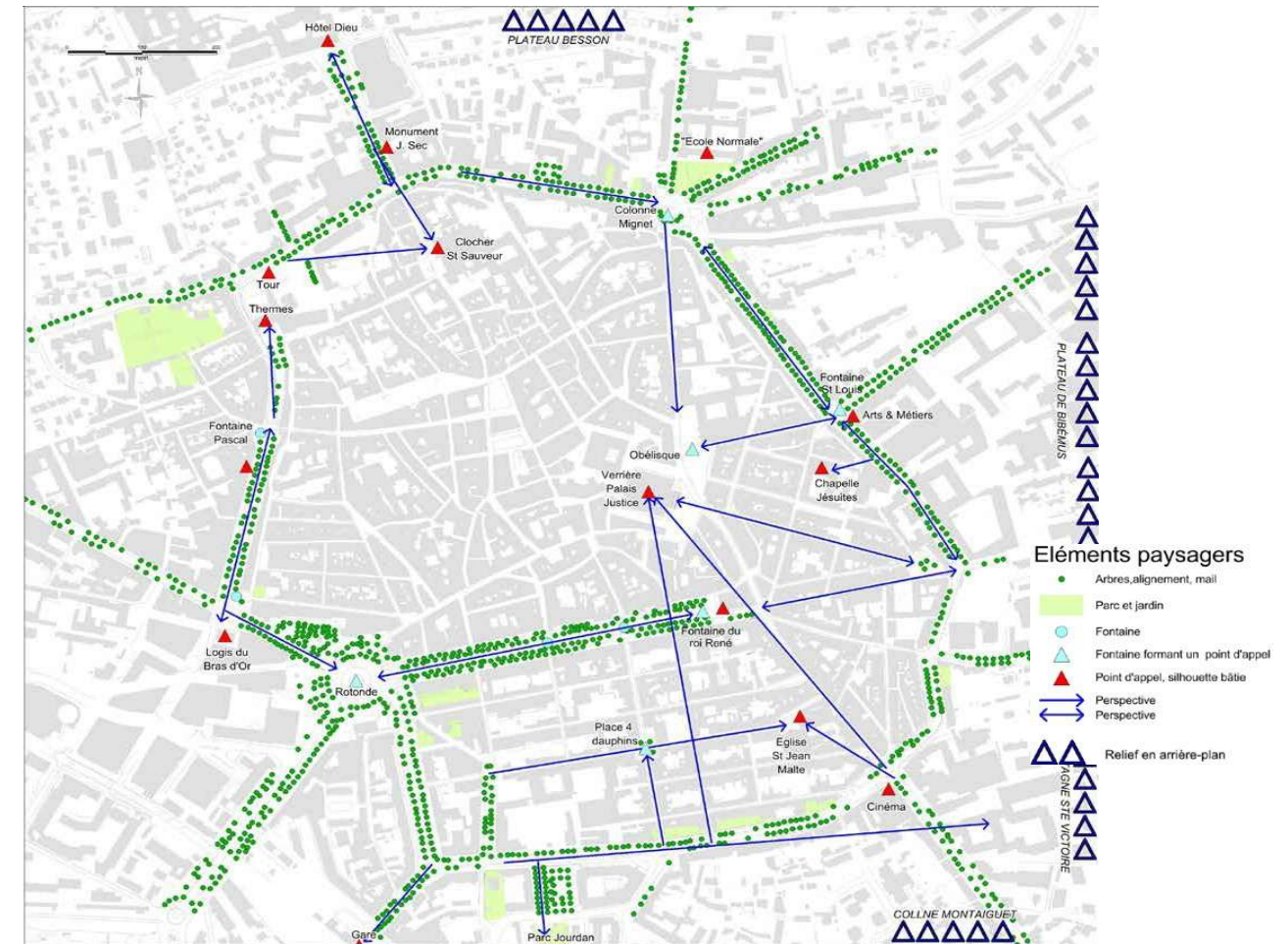
Afin de maintenir cet effet de voûte de caractère monumental pour apporter l'ombrage et le rafraîchissement, il est important de compléter les alignements et de maîtriser l'occupation du sol.

De plus, le patrimoine végétal vieillissant, des dégradations dues à différentes pathologies (le chancre coloré notamment), des tailles trop fréquentes et drastiques, des aménagements au sol défavorables aux racines, ont eu raison de la prédominance du platane.

Le choix a alors été fait de diversifier les essences plantées tout en assurant une bonne intégration des nouveaux sujets.

Ainsi, des alignements de micocouliers (présents par section ou ponctuellement) notamment, sont localisés au gré des renouvellements et remplacements sur les boulevards du tour de ville.

Toutefois, le micocoulier présente un aspect très différent (plus sombre, dense et opaque) du platane, ce qui génère une certaine hétérogénéité et une altération de l'effet monumental des alignements.



Les enjeux de préservation

Les alignements du tour de ville sont parfois irréguliers et certains arbres manquent à l'alignement indiqué au document graphique, alors qu'il constitue un alignement historique.

Des ruptures d'alignement ont pu être identifiées avec un effet de perte de continuité en raison de l'absence du remplacement des arbres qui laisse place à du stationnement ou encore à l'occupation de containers semi-enterrés.

L'objectif est donc de parvenir à conserver, compléter et renouveler les alignements du tour de ville tout en préservant une trame végétale harmonieuse.

Il s'agit également de définir des séquences paysagères et patrimoniales cohérentes du tour de ville afin de garantir un renouvellement végétal et une diversification des essences en accord avec les enjeux de mise en valeur.

Le renforcement d'une présence végétale variée permettrait de jalonner la ville de repères et de conférer une identité à chaque lieu.

Propositions pour le règlement graphique du PSMV

Le règlement du PSMV prévoit pour les alignements d'arbres des prescriptions graphiques d'ordonnances végétales à préserver et d'ordonnances végétales à créer.

Le renforcement de la place du végétal suppose une meilleure identification des prescriptions graphiques d'ordonnances végétales afin de conserver la continuité des alignements.

Afin d'éviter des ruptures dans les alignements en place pouvant altérer l'ordonnancement protégé, il convient d'actualiser et de préciser le document graphique du règlement du PSMV :

- Remplacer des portions d'alignement identifiées par des « ordonnances végétales à créer » par des « ordonnances végétales à préserver », car elles sont existantes
- Ajouter des prescriptions d'ordonnances végétales à préserver sur le boulevard Jean Jaurès (à deux endroits : en face de la rue des guerriers et de la rue des étuves), la rue Van Loo, le boulevard Carnot et porte d'Italie
- Remplacer certains arbres « ordonnance végétale à préserver » par une « ordonnance végétale à créer » car des sujets sont manquants dans l'alignement et peuvent être plantés pour assurer la continuité de l'alignement.

●●●●●● Ordonnances végétales à préserver



Règlement graphique du PSMV actuel



Règlement graphique du PSMV proposé



1.2.1.2 Les alignements d'arbres du cours Mirabeau

Le cours Mirabeau est la carte de visite de la Ville d'Aix-en-Provence. Il est, par définition, un lieu de promenades et de déambulations ombragées. Le patrimoine se découvre et se dévoile au gré de la promenade.

La mise en scène monumentale est elle-même constitutive du patrimoine : long de 440 mètres, depuis les deux statues des Arts jusqu'à la façade de l'Hôtel du Poët, pour une largeur de 40 mètres.

Quadruple alignement d'arbres feuillus de première grandeur, il était composé d'ormeaux (originellement) puis de platanes (essence en cours de renouvellement) et petit à petit l'érable plane vient prendre le relais.



Vue de la principale entrée de la ville d'Aix-en-Provence - aquarelle de Meunier en 1792 (B.N.F.) quadruple alignement d'ormeaux



Le cours Mirabeau avant 1903 - le quadruple alignement de platanes accueille une promenade de chaque côté



Le cours Mirabeau en 2010 (Ph. : Andrea Schaeffer, Wikimedia)



Renouvellement du double alignement de la rive Sud par des érables en 2018 dans ses éléments constitutifs (composition végétale monumentale, perspectives) et sa vocation de promenade.

Les éléments les plus pérennes du cours Mirabeau sont les principes d'alignements, minéral ou végétal, principes fondamentaux de la conception de ce lieu :

- l'alignement minéral des façades des rives nord et sud avec une allée cochère
- les alignements en rives d'arbres feuillus de première grandeur cadrant une perspective centrale
- la voie centrale circulaire qui a conservé toute sa lisibilité.

La composition végétale du cours Mirabeau s'est cependant dégradée progressivement du fait de plusieurs facteurs : des sujets en fin de vie, la propagation de la maladie du chancre coloré, des problèmes de reprise des plantations de renouvellement, notamment du fait de l'assèchement du sous-sol suite aux travaux de requalification du cours au début des années 2000 et l'augmentation des terrasses commerciales en nombre et en superficie depuis 20 ans qui rend difficile le bon développement des nouvelles plantations.

La localisation des commerces, des débits de boissons et de leurs terrasses, fluctue au cours du temps et c'est paradoxalement la piétonisation qui a permis aux terrasses de s'agrandir, empiétant sur les rues adjacentes (Clémenceau, Fabrot, Nazareth), puis sur l'allée centrale du double alignement.

Le double alignement de la rive nord devient très peu lisible dans la moitié amont à partir de la rue Nazareth : les terrasses « ouvertes » tendant à se fermer sans autorisation en empiétant ainsi grandement sur la promenade piétonne entre les alignements plantés atténuant l'effet de perspective.

Le mobilier des terrasses phagocyte les arbres et leurs troncs, ne laissant pas d'espace de dégagement au pied, ce qui les fragilise. Les troncs peinent à trouver leur place dans un environnement très aménagé où les arbres et le déploiement des stores sont concurrents. Les stores contournent et ceinturent les troncs pour déborder sur l'allée centrale.

L'effet monumental du double alignement de la rive Nord est ainsi altéré par le débordement de l'emprise des terrasses sur une grande partie de son linéaire.

Les intervalles de respiration, inoccupés, se raréfient.

Les plantations nouvelles sur les emprises des terrasses ne sont pas réalisées dans de bonnes conditions de développement.

Cela constitue à la fois une atteinte importante à la composition végétale emblématique et patrimoniale du Cours Mirabeau, mais également, au confort qu'offre l'ombrage des arbres en particulier pour les terrasses de café, attrait spécifique du cours Mirabeau.

Enjeux de préservation

L'emblème d'Aix-en-Provence, la composition ancienne du Cours Mirabeau sous forme de quadruple alignement qui génère des perspectives monumentales, nécessite de préserver ce quadruple alignement dans son intégralité et de maîtriser l'occupation du sol, car l'absence de remplacement d'arbres a pu être identifiée sur la rive Nord et supprime l'effet d'alignement, de lecture de la composition par les deux rangées d'arbres et de perspective.

L'enjeu est de pouvoir restituer les arbres et l'intégralité patrimoniale de cet espace majeur d'Aix-en-Provence. Ce sont bien les alignements patrimoniaux qu'il convient de préserver et d'améliorer.

Pour cela, il est indispensable de :

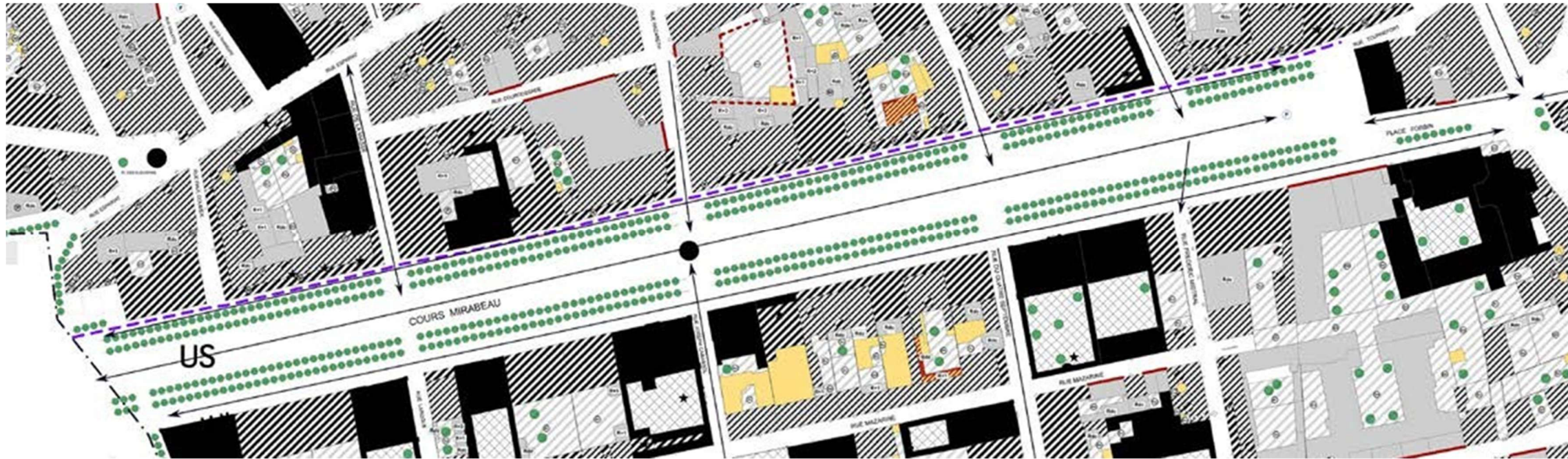
- maintenir et restaurer l'intégrité de la composition végétale patrimoniale, en réaffirmant les principes de composition (et de perspectives) du cours Mirabeau.
- restaurer le confort climatique que procurent les frondaisons, notamment en façade sud du cours Mirabeau)
- assurer le maintien et le renouvellement de l'arbre dans de bonnes conditions (permettre l'arrosage notamment et dégager les troncs)

L'évolution de la végétation sur le Cours Mirabeau :

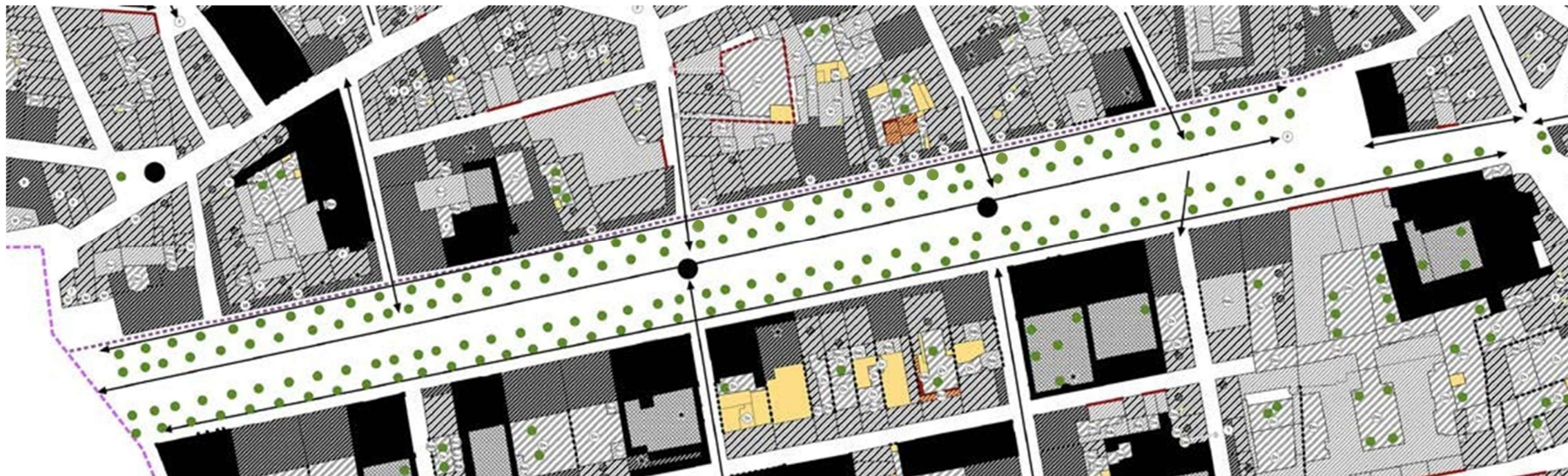


Propositions pour le règlement graphique

Afin de renforcer la protection de la composition végétale historique et monumentale du cours Mirabeau, le règlement graphique localise chaque arbre de la composition initiale, existant à conserver ou à replanter qui constitue la composition patrimoniale.



Règlement graphique du PSMV actuel



Règlement graphique du PSMV proposé

1.2.1.3 Les alignements d'arbres des places historiques

Les places plantées sont disposées préférentiellement sur un axe cathédrale Saint Sauveur, Archevêché, places de l'Hôtel de Ville, des Cardeurs, Richelme, Prêcheurs et Verdun.

Ce sont les places parmi les plus attractives, des lieux vivants et conviviaux.

Ces places historiques occupent les plus grands espaces et sont structurées par des alignements d'arbres feuillus de première grandeur qui mettent en scène le patrimoine bâti.

Le platane est majoritaire. Il apporte une ombre généreuse profitant aux passants et aux terrasses de café. Ces places accueillent également le marché ou des manifestations.

Ces alignements d'arbres n'ont pas toujours été identifiés au document graphique du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur.

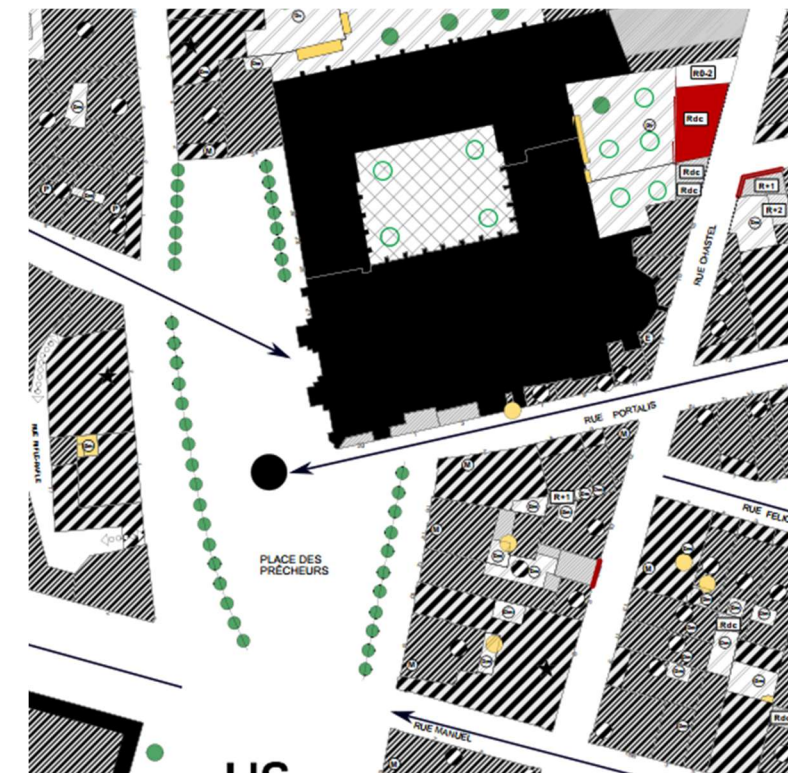
Plus rarement, on constate également des alignements ordonnancés ponctuels qu'il est important de maintenir et de renforcer si besoin. Ils apportent, quel que soit leur emplacement, une ombre et une fraîcheur qui méritent d'être conservées et entretenues.

Enjeux de préservation

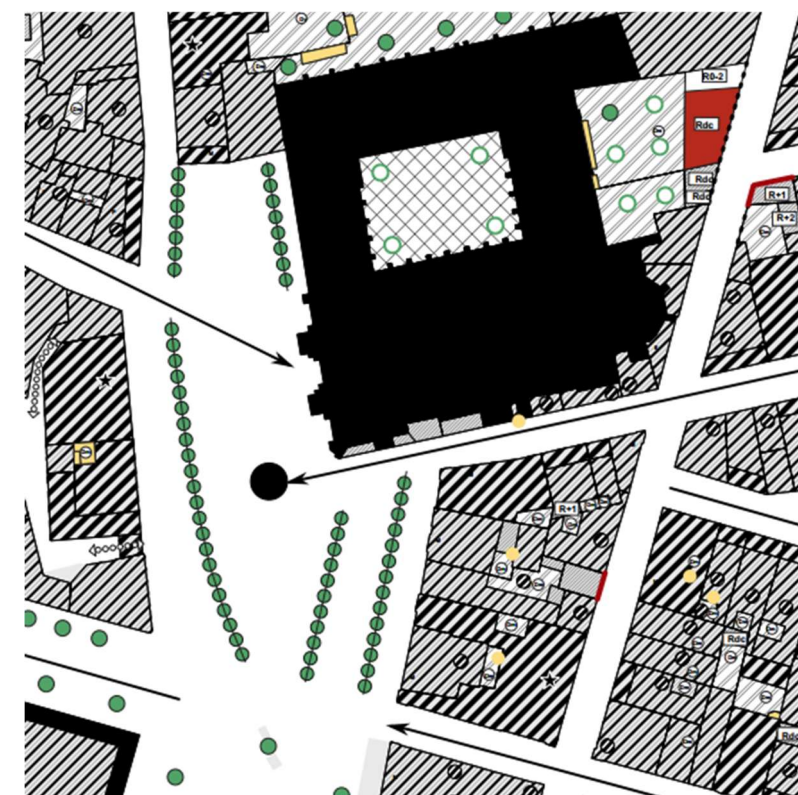
- Préserver la mise en scène végétale du patrimoine
- Assurer la pérennité de ces alignements d'arbres qui ont une valeur patrimoniale
- Maintenir et restaurer l'ombrage des lieux que procurent les frondaisons
- Identifier les alignements qui ne font pas l'objet d'une prescription d'ordonnance végétale
- Adapter le choix de l'essence aux dimensions du lieu
- Favoriser une plus grande diversité des essences tout en maintenant une même essence pour un même lieu

●●●●●● Ordonnances végétales à préserver

Propositions pour le règlement graphique



Règlement graphique du PSMV actuel



Règlement graphique du PSMV proposé

1.2.2 Mieux préserver les arbres isolés et la végétation des places et placettes

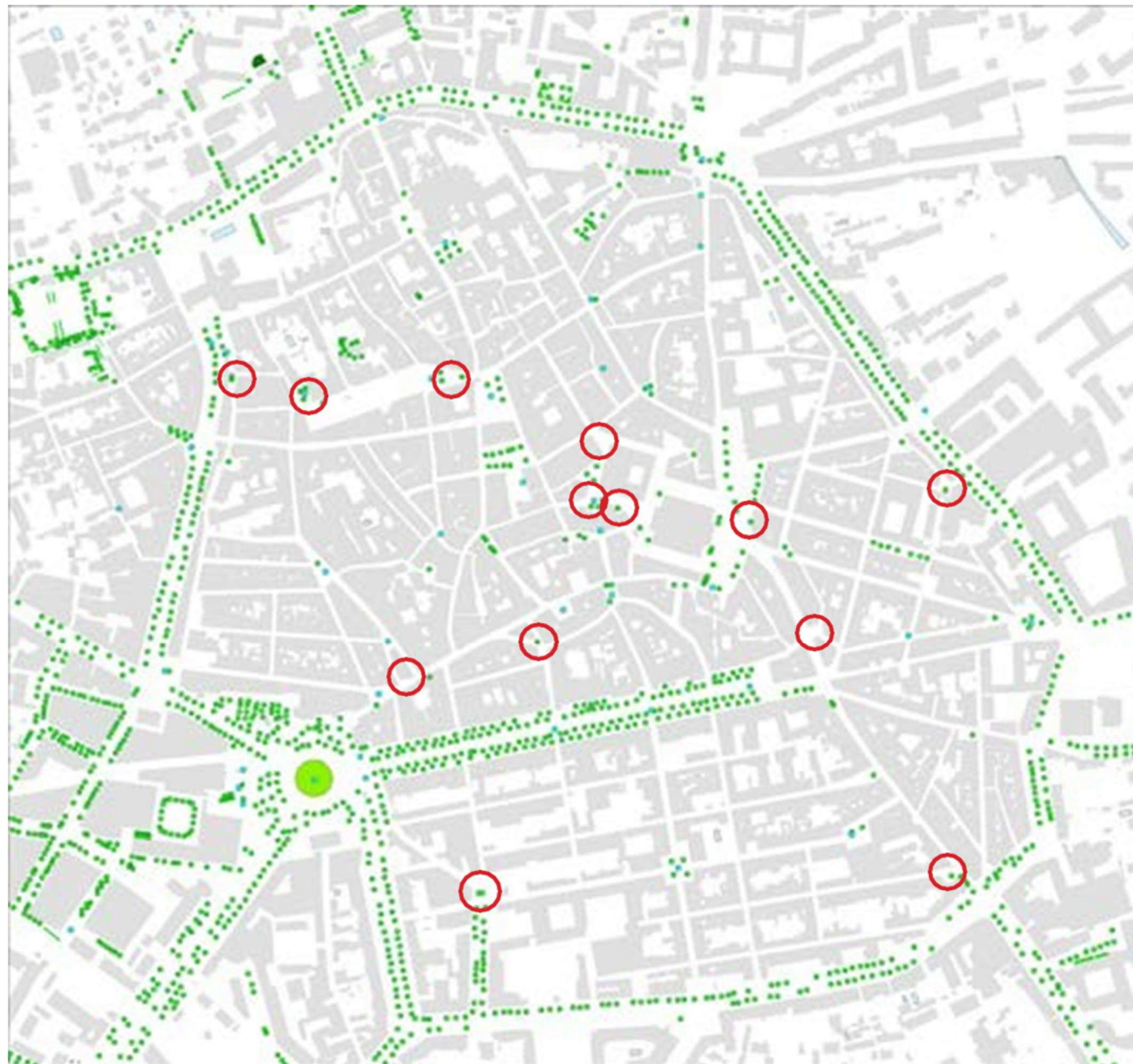
Les places sont des lieux de convivialité invitant à la pause.

Agrémentées de fontaines et accueillant souvent des terrasses de café, elles présentent une palette végétale d'essences et de tailles plus diversifiée conférant des ambiances intimistes et variées :

- arbres de 1ère grandeur : micocouliers, platanes, tilleuls, marronniers ...
- arbres de 2ème grandeur : ormeaux, sophoras...
- arbres de 3ème grandeur : paulownias, mélias...

Les arbres isolés ponctuent les parcours, permettent de diversifier la présence végétale en ville et servent de repères permettant d'identifier les lieux. Ils confèrent aux espaces publics une ambiance particulière à chacun.

Un certain nombre sont identifiés comme « arbre isolé à préserver » au document graphique du PSMV. Cependant, certains arbres ne sont pas identifiés dans le PSMV comme étant à protéger alors qu'ils méritent de l'être. Il convient dès lors de les identifier graphiquement afin de mieux les préserver.



Les enjeux de préservation

- Maintenir les mises en scène végétales du patrimoine
- Conserver l'ombrage des lieux



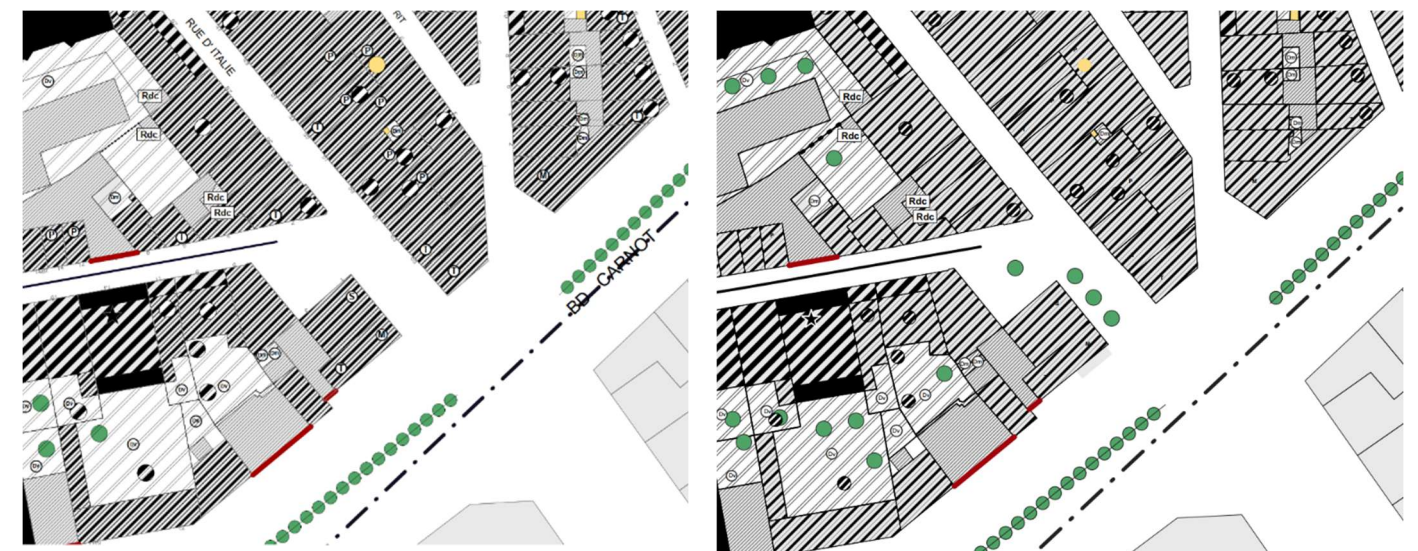
Place des quatre dauphins



Place des Fontêtes

Propositions pour préserver les arbres isolés et la végétation des placettes

- Représenter chaque sujet précisément graphiquement
- Identifier les arbres manquants ou supprimer les arbres inexistants sur le plan graphique.



Règlement graphique du PSMV actuel

Règlement graphique du PSMV proposé

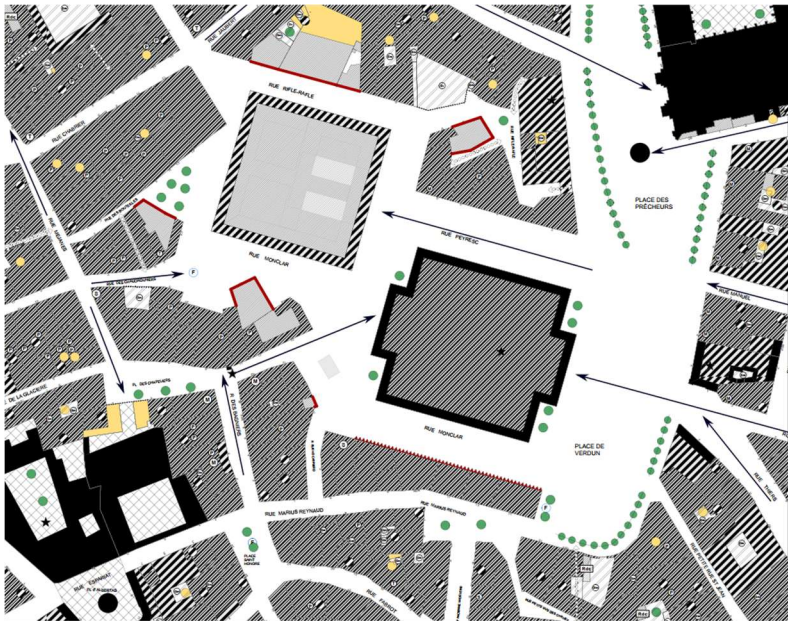
1.2.3 Intégrer les plantations d'arbres récentes sur l'espace public (alignements, arbres isolés)

Au même titre que la trame végétale historique, les plantations récentes méritent également d'être identifiées au règlement graphique du PSMV afin de favoriser leur pérennisation, que ce soit sous forme d'alignements ou de plantations ponctuelles afin de renforcer la place du végétal dans le centre historique.

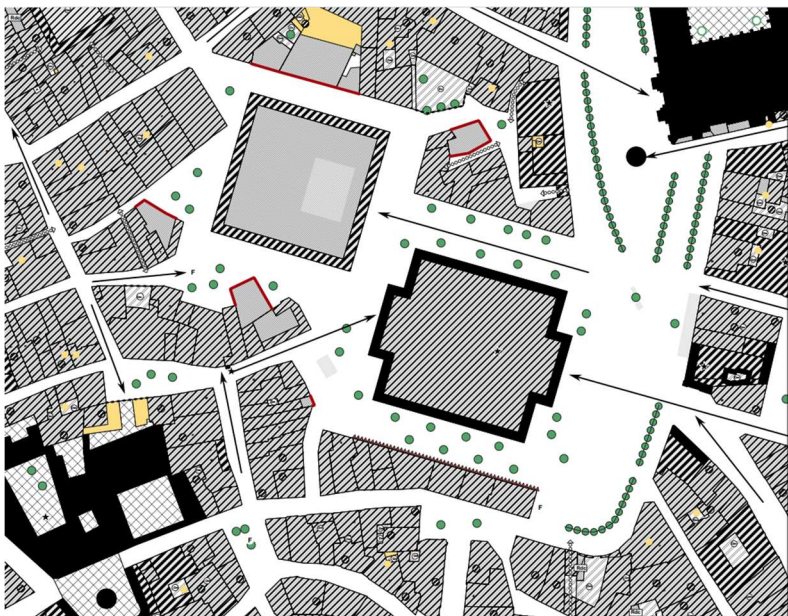
Les enjeux de préservation

Créer des ombrages sur les espaces publics très minéraux et réduire les îlots de chaleur

Propositions pour le règlement graphique



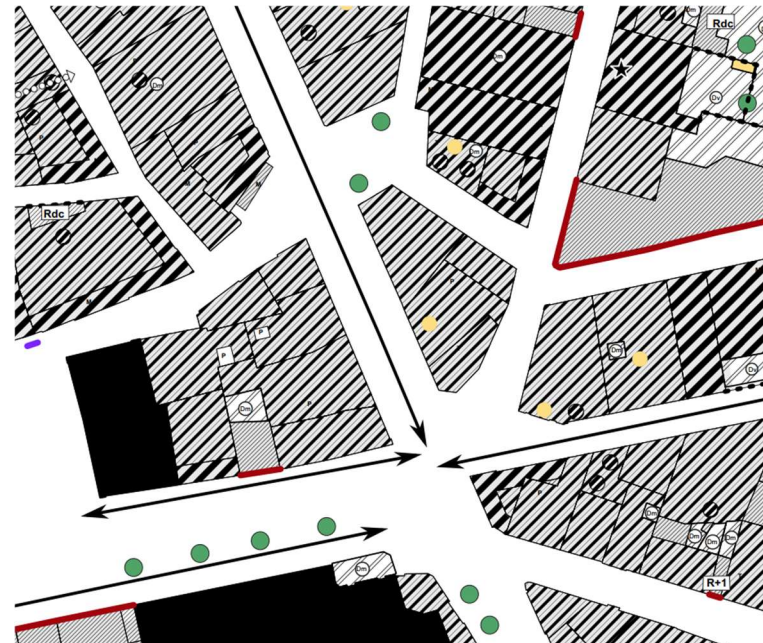
Règlement graphique du PSMV actuel



Règlement graphique du PSMV proposé



Règlement graphique du PSMV actuel



Règlement graphique du PSMV proposé



1.2.4 Mieux identifier les arbres des espaces privés

Les jardins en cœur d'îlot sont les principaux espaces de pleine terre dans le PSMV. La végétation peut s'y développer et contribuer efficacement à la réduction des îlots de chaleur urbain. La végétation arborée des jardins privés participe également à la qualité de l'espace public et fonde l'identité de certains quartiers, comme le quartier Mazarin.

Les enjeux de préservation

Il est primordial de :

- Préserver et restituer les espaces de pleine terre
- Maintenir une forte composante végétale dans les cœurs d'îlot en y développant les trois strates végétales arborées, arbustives et herbacées qui favorisent la biodiversité tout en respectant les compositions patrimoniales des jardins
- Maintenir et renforcer une continuité végétale et de perméabilité de sol entre les parcelles en termes d'enjeu environnemental
- Réduire les îlots de chaleur urbain

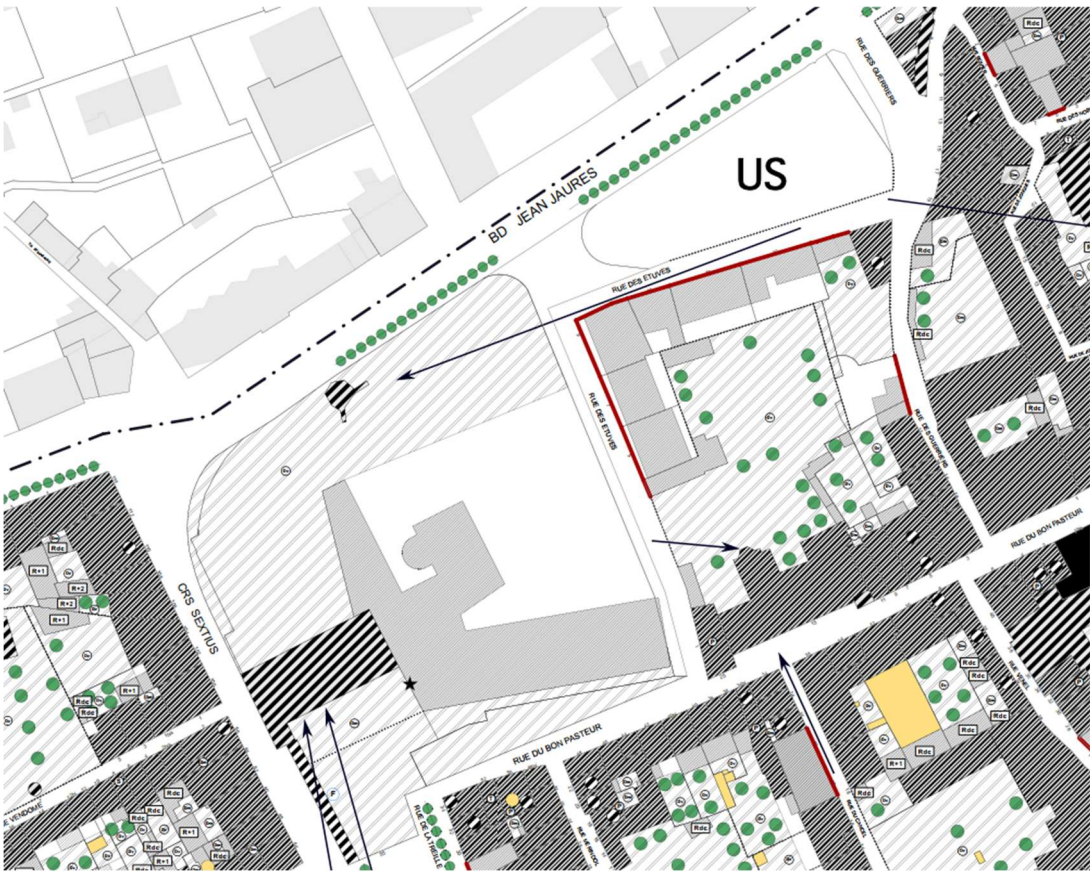
Propositions pour préserver la végétation arborée des espaces privés

Une meilleure identification du patrimoine végétal :

- Localiser plus précisément les arbres déjà reportés au règlement graphique du PSMV
- Ajouter les arbres à protéger qui n'avaient pas été identifiés au règlement graphique du PSMV : 140 arbres isolés supplémentaires ont été identifiés en cœur d'îlot sur le règlement graphique afin de les préserver



Propositions pour le règlement graphique



Règlement graphique du PSMV actuel



Règlement graphique du PSMV proposé

1.2.5 Renforcer la protection des arbres et de leurs abords

Les plantations ne sont pas toujours dans de bonnes conditions de développement. Elles ne disposent pas forcément de la surface de pleine terre nécessaire pour le bon développement de l’arbre selon sa catégorie et/ou d’un dégagement suffisant du pied d’arbre sur l’espace public, ce qui les fragilise.

Dans les jardins privés, il y a également une tendance à minéraliser les espaces accueillant des plantations qui étaient à l’origine des espaces de pleine terre.

Le règlement du PSMV n’apporte pas d’indications sur les essences végétales adaptées selon la configuration des lieux ou la composition végétale, ni sur les modalités de remplacement des sujets en cas d’abattage.

La prescription graphique actuelle « Ordonnances végétales à préserver, à renforcer et à compléter » prévoit que : « Les ordonnances végétales qui participent à la composition et à l’ambiance urbaine doivent être conservées, restituées ou renforcées ».

Proposition d’évolution de la rédaction du règlement écrit du PSMV

Il est proposé de compléter les dispositions du règlement écrit du PSMV portant sur la végétation afin de réaffirmer l’objectif de conservation et de bon développement des végétaux et assurer le remplacement des arbres dans de meilleures conditions.

De même, des précisions portant sur la classe d’arbre adaptée à la configuration des lieux ou encore sur les essences adaptées à la composition végétale sont à apporter afin de préserver les alignements et compositions végétales historiques et assurer leur bon développement.

Il est proposé de compléter ces dispositions en précisant que :

- Toute suppression d’arbre est interdite, seul l’abattage d’arbre pour des raisons phytosanitaire ou en cas de sécurité publique est possible
- Les ordonnances végétales doivent compléter et restituer les alignements en remplaçant chaque arbre abattu par une essence équivalente, c’est-à-dire des arbres feuillus caducs de première grandeur
- L’alignement d’arbres doit présenter des intervalles réguliers afin d’éviter l’effet de rupture.

Il est ainsi proposé de compléter la légende afin de renforcer la conservation de l’alignement et de son homogénéité et la cohérence de traitement pour une même séquence et un même lieu.

	PSMV en vigueur	Proposition de rédaction
Légende du PSMV 	<i>Ordonnances végétales à préserver, à renforcer et à compléter</i>	<i>Ordonnances végétales d'ensemble à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à créer.</i>
Règlement écrit du PSMV	« Les ordonnances végétales qui participent à la composition et à l'ambiance urbaine doivent être conservées, restituées ou renforcées. De nouveaux alignements peuvent être créés pour renforcer un alignement d'arbres existant ou pour composer un espace public ».	« Les ordonnances végétales qui participent à la composition et à l'ambiance urbaine doivent être conservées, restituées ou renforcées. De nouveaux alignements peuvent être créés pour renforcer un alignement d'arbres existant ou pour composer un espace public. <i>Aucun abattage n'est autorisé, sauf lors du renouvellement nécessaire au regard de l'état phytosanitaire ou de la sécurité publique.</i> <i>En cas de nécessité d'abattage, le remplacement doit s'effectuer par une essence équivalente.</i> <i>Les plantations d'alignement sur les espaces publics doivent :</i> - <i>être des arbres feuillus caducs de première grandeur</i> - <i>appartenir à une seule essence végétale sur un même espace ou sur une séquence cohérente d'un point de vue paysager et patrimonial, tout en recherchant une diversité des essences à l'échelle du PSMV.</i> - <i>être adaptées à l'échelle et à la configuration du lieu</i> - <i>présenter des intervalles réguliers sans interruption sur le même alignement</i>

1.3 Renforcer les prescriptions réglementaires écrites relatives à la trame végétale

1.3.1 Des dispositions plus protectrices sur le remplacement des arbres sur les espaces publics et privés

Il est constaté que de nombreux sujets disparaissent au fil du temps, tant sur l’espace public que dans les cours et jardins privés. Tantôt malades, tantôt gênants, le végétal a tendance à disparaître.

Les arbres sur l’espace public subissent en particulier une forte pression en particulier à leurs pieds qui sont bien souvent encombrés par du matériel de terrasses ou du stationnement, les fragilisant.

En l’absence de protection assurée par les prescriptions graphiques du règlement, il convient d’encadrer les conditions d’abattage des arbres et de prévoir leur remplacement par des dispositions du règlement écrit applicables à l’ensemble de la végétation.

Proposition d’évolution de la rédaction du règlement écrit du PSMV

Il est proposé que les abattages d’arbres soient conditionnés à l’état phytosanitaire des sujets et que leur remplacement tienne compte des sujets voisins.

Par ailleurs, il convient de raisonner non pas par essence comme le faisait le règlement, mais en permettant des essences adaptées à l’échelle et à la configuration des lieux.

La notion « d’essence locale » utilisée dans l’article US 11.4.1.3 est donc à remplacer afin de ne pas limiter les possibilités de renouvellement du patrimoine arboré et d’assurer une meilleure qualité de la trame végétale.

Les essences doivent également être adaptées aux conditions pédologiques et climatiques locales.

PSMV actuel	Proposition de règlement de PSMV
Article US-2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition Sont autorisés sous conditions : [...] h) les coupes et abattages d’arbres à condition que les arbres soient remplacés en nombre.	Article US-2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition Sont autorisés sous conditions : [...] h) les coupes et abattages d’arbres à condition qu’ils soient nécessaires au regard de l’état phytosanitaire du ou des sujets et que les arbres soient remplacés en nombre et en essences adaptées aux conditions pédologiques et climatiques locales et compatibles avec les sujets voisins et la qualité de présentation.

PSMV actuel	Proposition de rédaction
Article US-11.4.1. L’espace public [...] Article US-11.4.1.3 La végétation La végétation dans l’espace public est constituée exclusivement d’arbres d’ombrage et de végétaux en pleine terre. a) Les ordonnances végétales Les espaces destinés à la plantation d’arbres sous forme de compléments d’alignements existants, d’alignements nouveaux ou de plantations isolées sont matérialisés sur les documents graphiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur b) Les essences d’arbres Les alignements d’arbres sont constitués d’une seule essence pour même espace. Les essences locales sont à privilégier.	Article US-11.4.1. L’espace public [...] Article US-11.4.1.3 La végétation La végétation dans l’espace public est constituée exclusivement d’arbres d’ombrage et de végétaux en pleine terre. Elle est compatible avec les orientations de l’OAP Trame végétale. a) Les ordonnances végétales Les espaces destinés à la plantation d’arbres sous forme de compléments d’alignements existants, d’alignements nouveaux ou de plantations isolées sont matérialisés sur les documents graphiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur b) Les essences d’arbres Les alignements d’arbres sont constitués d’une seule essence pour un même espace ou une même séquence. Les essences doivent être adaptées aux conditions pédologiques et climatiques locales. Les arbres à feuilles caduques sont à privilégier. Les essences choisies doivent être adaptées à l’échelle et la configuration des lieux. c) Le développement des arbres Un périmètre suffisant autour de l’arbre doit être maintenu pour assurer sa pérennité et son bon développement.

1.3.2 Une meilleure définition des espaces libres dans le PSM en vue de mieux protéger les arbres sur l'espace privé

La trame végétale des espaces privés ou fermés est constituée aussi bien de jardins en pleine terre que de cours au sol minéralisé plantés d'arbres.

La dispersion des intérieurs d'îlots végétalisés n'est pas le fait du hasard. Des chapelets de jardins soulignent les extensions successives de la ville :

- à l'ouest du bourg épiscopal (rue des guerriers et rue des étuves),
- à l'ouest du bourg comtal entre la rue des tanneurs et la rue des magnans, en arrière des lices du cours Sextius, le long de la rue Mignet.

Ces traces patrimoniales de l'évolution de la ville, hormis pour le quartier Mazarin, ne sont pas toujours reconnues, ni protégées en tant que telles.

De façon générale, les cours et jardins des cœurs d'îlots ont tendance à évoluer vers un sol minéral et/ou imperméabilisé, même lorsqu'ils sont plantés d'arbres.

On constate particulièrement une certaine dégradation des espaces libres identifiés en espaces à dominante végétale « Dv ». Certains espaces n'ont plus de couverture végétale, ou ont été minéralisés, ou encore servent d'aires de stationnement. Les opérations récentes s'accompagnent d'une diminution des espaces en pleine terre.

Ces évolutions entraînent

- Le délaissement des espaces, la perte de composition, la disparition des platebandes végétalisées et la suppression d'arbres
- La réduction des espaces de pleine terre
- La taille sévère des arbres d'ornement de première grandeur

Propositions d'évolution de la rédaction du règlement écrit du PSMV

Il apparaît tout d'abord indispensable de mieux définir la légende des espaces soumis à protection ou à prescriptions particulières que sont les espaces à dominante végétale « Dv », les espaces à dominante minérale « Dm » et les espaces de type puits de lumière « P » identifiés au document graphique du règlement.

Il est ainsi affirmé plus explicitement :

- L'inconstructibilité de ces espaces en précisant que toute construction en sous-sol est également interdite, notamment afin d'éviter l'imperméabilisation de ces espaces en sous-sol
- Le maintien de leur vocation d'espaces libres ou leur fonction de puits de lumière
- L'interdiction de leur altération
- L'encadrement de leur modification au bénéfice de leur restitution en termes patrimonial, végétal et topographique

Par ailleurs, il est important de donner une définition plus précise de la légende des espaces à dominante végétale « Dv » et de renforcer la protection de ces espaces afin de faire en sorte de conserver la dominante végétale de ces espaces.

En effet, afin que ces espaces puissent conserver des sols perméables facilitant le maintien et le bon développement de la végétation, il est précisé que ces espaces doivent être maintenus en pleine terre ou restitués en sols naturels.

Cette disposition permet de restituer, voire de reconquérir des jardins dégradés, alors que les jardins de présentation sont notamment une des caractéristiques patrimoniales du quartier Mazarin.

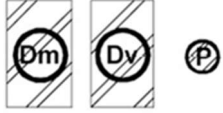
Il est également précisé que ces espaces doivent permettre le bon développement des arbres.

Enfin, dans le but de désimpermeabiliser les sols des espaces à dominante minérale « Dm » et afin d'assurer un drainage naturel des sols, il est proposé d'encourager leur perméabilité et de permettre la plantation ponctuelle de végétation sous forme d'arbre afin de renforcer la trame végétale.

La spécialisation à dominante minérale ne permettait pas jusqu'à présent de planter des arbres ou de déminéraliser et figeait donc ces espaces en dominante minérale.



Il est donc proposé de faire évoluer la légende du règlement instituant les prescriptions portant sur les espaces libres à dominante minérale « Dm » ou végétale « Dv » à conserver, à restaurer et à mettre en valeur de la façon suivante :

	PSMV actuel	PSMV modifié
Légende du PSMV 	Les espaces à dominante minérale, repérés par le code « Dm » Les espaces libres à dominante végétale, repérés par le code « Dv » Les espaces libres de type puits de lumière, repérés par le code « P »	Les espaces <i>libres</i> à dominante minérale, repérés par le code « Dm » Les espaces libres à dominante végétale, repérés par le code « Dv » Les espaces libres de type puits de lumière, repérés par le code « P »
Règlement écrit du PSMV	Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus, restitués ou créés. Pour les espaces à dominante végétale « Dv », les prescriptions impliquent la conservation des alignements d'arbres, boisements et plantations diverses ; la création de parcs de stationnement publics ou privés y est interdite. Pour les espaces à dominante minérale « Dm », les prescriptions impliquent la conservation, la restauration ou la restitution des sols. Pour les espaces de type puits de lumière « P », les prescriptions impliquent la conservation des courettes formant puits de lumière, selon les dispositions d'origine ; toute nouvelle construction y est interdite, y compris toute création de toiture.	Ces espaces sont inconstructibles, y compris en sous-sol, et doivent être maintenus, restitués ou créés. <i>Ces espaces sont à conserver dans leur vocation d'espace libre et dans leur traitement à dominante minérale ou végétale ou dans leur fonction de puits de lumière. Leur altération est interdite.</i> <i>Leur modification est interdite, sauf pour :</i> <i>-supprimer des altérations</i> <i>-restituer des éléments patrimoniaux constitutifs de l'espace, notamment en cas de découvertes archéologiques (sol et hors sol), historiques et documentaires, y compris lors de découvertes fortuites.</i> <i>-l'aménagement d'accessibilité ou de sécurité avec des matériaux compatibles avec les espaces libres à dominante minérale et végétale et sans porter atteinte au lieu</i> <i>-le renouvellement du couvert végétal au regard de son état phytosanitaire</i> <i>La topographie existante doit être conservée ou restituée dans son état historique.</i> Pour les espaces à dominante végétale « Dv », les prescriptions impliquent la conservation des alignements d'arbres, boisements et plantations diverses ; la création de parcs de stationnement publics ou privés y est interdite. <i>Ces espaces doivent être maintenus en pleine</i>

		<i>terre ou restitués en sols naturels et permettre le développement des arbres dans de bonnes conditions.</i> <i>Pour les espaces à dominante minérale « Dm », les prescriptions impliquent la conservation, la restauration ou la restitution des sols.</i> <i>Le caractère minéral des espaces à dominante minérale est à préserver tout en les rendant les plus perméables possible. Il est possible d'y ajouter des sujets ponctuels de haute tige. Le choix de l'essence doit prendre en compte l'échelle et la configuration des lieux.</i> <i>Pour les espaces de type puits de lumière « P », les prescriptions impliquent la conservation des courettes formant puits de lumière, selon les dispositions d'origine ; toute nouvelle construction y est interdite, y compris toute création de toiture.</i>
--	--	--

2. Une meilleure définition des usages

2.1 L’actualisation des usages suite à la redéfinition des destinations du code de l’urbanisme

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur réglemente les usages des sols sur la base des destinations déclinées par le code de l’urbanisme. Suite à plusieurs réformes, les destinations ont été précisées et déclinées sous forme de sous-destinations et la notion de surface de plancher a également évolué.

Il convient donc d’actualiser les libellés des destinations et sous-destinations prévues aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l’urbanisme, autant dans l’article US-1 relatif aux occupations et utilisations du sols interdites que dans l’article US-12 relatif aux obligations de réalisation de places de stationnement.

2.1.1 L’actualisation des destinations interdites

Les anciennes destinations d’industrie et d’entrepôt sont désormais requalifiées en sous-destination. L’article US-1 portant sur les occupations et utilisations du sol interdites doit donc également requalifier ces destinations en sous-destination.

PSMV actuel	PSMV modifié
Article US-1 Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdits : a) les constructions à destination d'industrie ; b) les constructions et l'extension des constructions à destination d'entrepôt ;	Article US-1 Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdits : a) les constructions de la sous-destination d'industrie ; b) les constructions et l'extension des constructions de la sous-destination d'entrepôt et le changement de destination vers la sous-destination d'entrepôt ;

2.1.2 L’actualisation des destinations relatives aux obligations de réalisation d’aires de stationnement

L’actualisation des destinations et sous-destinations suppose d’en requalifier certaines en matière d’obligations imposées aux constructeurs pour la réalisation d’aires de stationnement.

C’est également l’occasion de substituer la référence à la surface de plancher hors œuvre nette par la référence à l’actuelle définition de la surface de plancher.

De même, les références à certains articles du Code de l’Urbanisme doivent être actualisées sur la base de la nouvelle numérotation des articles du Code de l’Urbanisme.

Enfin, pour les constructions à destination d'habitation, il apparaît pertinent de corrélér l’exigence d’une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un quota d’une place minimum par logement.

PSMV actuel	PSMV modifié
Article US-12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement [...] US-12.2 Imposition des places de stationnement Selon l’affectation des surfaces de plancher, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l’opération doit répondre aux normes définies ci- après, sans les dépasser. Le nombre total de places à réaliser est obtenu par le cumul des résultats des calculs afférant à chaque catégorie d’affectation. a) Pour les constructions à destination d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 mètres carré de surface de plancher hors œuvre nette, 50 % de ces places au moins doivent être couvertes. b) Pour les constructions à destination de commerce et d’artisanat, une place jusqu’à 100 mètres carré de surface de plancher hors œuvre nette et une place par tranche de 50 mètres carré de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaires. En plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction des besoins de l’activité. c) Pour les constructions à destination de bureau, une surface affectée au stationnement égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette. d) Pour les constructions à destination de service public ou d’intérêt collectif de santé, une place de stationnement par tranche de 100 mètres carré de surface de plancher hors œuvre nette. e) Pour les constructions à destination d’hébergement hôtelier, 1 place de stationnement par tranche de 40 mètres carré de surface de plancher hors œuvre nette. f) Le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux caractéristiques et aux besoins des constructions et installations : • à destination de service public ou d’intérêt collectif d’enseignement et de recherche • à destination de service public ou d’intérêt collectif culturel [...]	Article US-12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement [...] US-12.2 Imposition des places de stationnement Selon l’affectation des surfaces de plancher, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l’opération doit répondre aux normes définies ci- après, sans les dépasser. Le nombre total de places à réaliser est obtenu par le cumul des résultats des calculs afférant à chaque catégorie d’affectation. a) Pour les constructions à destination d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 mètres carré de surface de plancher et avec un minimum d’une place par logement. 50% de ces places au moins doivent être couvertes. b) Pour les constructions à destination de commerce et d’activités de service, une place jusqu’à 100 mètres carré de surface de plancher hors œuvre nette et une place par tranche de 50 mètres carré de surface de plancher supplémentaires. En plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction des besoins de l’activité. c) Pour les constructions de la sous-destination de bureau, une surface affectée au stationnement égale à 40% de la surface de plancher. d) Pour les constructions de la sous-destination d’établissements d’enseignements, de santé et d’action sociale, une place de stationnement par tranche de 100 mètres carré de surface de plancher. e) Pour les constructions de la sous-destination d’hôtels et autres hébergements touristiques, 1 place de stationnement par tranche de 40 mètres carré de surface de plancher. f) Le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux caractéristiques et aux besoins des constructions et installations : • de la sous-destination d’établissements d’enseignement • de la sous-destination salles d’art et de spectacles [...]

PSMV actuel	PSMV modifié
US-12.4 Impossibilité de réaliser les places de stationnement Lorsque le demandeur ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme : • soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, • soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, • en l'absence d'un tel parc, le permissionnaire est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.	US-12.4 Impossibilité de réaliser les places de stationnement Lorsque le demandeur ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme : • soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, • soit de l'acquisition <i>ou de la concession</i> de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues <i>aux articles L.151-30 et L.151-32 du Code de l'urbanisme</i>, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.2 Mieux réglementer les usages des rez-de-chaussée et sous-sols du PSMV

L'attractivité du centre historique d'Aix-en-Provence est telle que les entrées d'immeuble d'habitation ou de bureau ont tendance à être transformées en activité de commerce ou de service alors que leur fonction d'origine est d'assurer la desserte de l'immeuble.

Ces conflits d'usage doivent être maîtrisés afin de préserver la desserte des immeubles.

Il est proposé d'interdire l'installation de commerce et activités de service et de cuisines dédiées à la vente en ligne dans les entrées d'immeuble.

L'usage des caves mérite également d'être précisé afin de veiller à la préservation de leurs maçonneries d'origine sans les étancher. La bonne respiration des caves conditionne l'équilibre structurel de l'ensemble de l'immeuble en élévation.

PSMV actuel	PSMV modifié
Article US-1. Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdits : Article US-2 Occupation et utilisations du sol soumises à conditions e) l'usage des caves à condition qu'il soit limité à une destination d'entreposage ;	Article US-1. Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdits : <i>i) L'installation de commerce et activités de service et de cuisines dédiées à la vente en ligne dans les entrées d'immeuble ;</i> <i>j) Tout usage des caves autre que l'entreposage ;</i> Article US-2 Occupation et utilisations du sol soumises à conditions e) l'usage des caves à condition qu'il soit limité à de l'entreposage, <i>que les maçonneries soient conservées dans leur état d'origine et qu'aucun revêtement étanche ne soit réalisé sur les sols, les murs et les voûtes ;</i>

2.2.1 L'actualisation de certaines qualifications d'immeuble

Suite au classement ou à l'inscription d'immeubles au titre des monuments historiques, ces immeubles sont représentés au règlement graphique par un aplat noir (Hôtel de Glandevès 5 rue Litera, arrêté du 12 juillet 2023 ; Couvent des Visitandines 20 rue Mignet, arrêté du 17 juillet 2023).

Par ailleurs, une parcelle non bâtie, située place de Verdun, a été identifiée en immeuble à conserver constitutif d'un ensemble architectural et urbain dont l'amélioration peut être imposée. Il est proposé de la qualifier d'immeuble pouvant être maintenu, amélioré ou remplacé.

Il est proposé que deux locaux disgracieux situés l'un dans le passage Agard et l'autre dans une des cours contigües au passage Agard soient identifiés en partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

Enfin, il est proposé qu'une excroissance en rez-de-chaussée sur le domaine public, actuellement identifiée au règlement graphique du PSMV en immeuble pouvant être maintenu, amélioré ou remplacé, et qui a été démolie, ne soit plus identifiée en immeuble pouvant être maintenu, amélioré ou remplacé, mais en espace en blanc relevant du domaine public.

2.2.2 Mieux réglementer les usages dans le quartier Mazarin

Le quartier Mazarin présente des caractéristiques patrimoniales spécifiques.

Les hôtels particuliers et leurs cours et jardins de présentation constituent l'identité même du quartier Mazarin alors qu'ils sont affectés par une tendance de changement d'usages qui impacte l'ambiance prestigieuse et intimiste de ce quartier composé au XVII^e siècle.

C'est un quartier historiquement à dominante résidentielle qui se caractérise par son calme qui crée le charme du lieu et sa valeur patrimoniale.

La conservation des usages originels de ce quartier à destination d'habitation doit faire l'objet d'une vigilance particulière afin de préserver l'image emblématique de ce quartier, ses façades prestigieuses, ses cœurs d'îlots qui jouent le rôle d'espaces de présentation des façades et de jardins d'agrément de l'habitation.

Sa composition urbaine est elle-même très organisée, formée d'un parcellaire tramé de grande dimension recevant l'implantation de grands hôtels particuliers au Nord, puis les jardins et les communs au Sud, l'ensemble étant bordé de grands murs d'un aspect plutôt rural débordant de végétation.

Les détournements d'usage dans ce quartier tendent à transformer les cours de présentation en parking pour voitures, les communs en espace occupé par des activités ouvertes sur la rue, les jardins en espace d'accueil d'objets de vente commerciale, les rez-de-chaussée monumentaux en espace d'accueil d'activités diverses, affectant en sus les escaliers monumentaux.

L'installation d'usages différents à celui de l'habitation qui suppose des modifications fonctionnelles des espaces bâtis et des espaces libres, notamment sous forme d'agrandissement ou de percement de baies, de suppression de grilles de protection, de remplacement des portes en bois d'origine par des vitrines, de percement de murs de clôture, d'altération des escaliers monumentaux, d'imperméabilisation des jardins et donc de la suppression de leur composition d'ordonnancement du XVII^e siècle, ou encore l'abattage d'arbres porte atteinte aux façades et aux espaces libres, ainsi qu'à la composition urbaine très ordonnée du quartier Mazarin.

Enjeux de préservation

Il est ainsi trop souvent constaté des altérations de façades, dues à des modifications d'ouvertures, des dénaturations de la disposition intérieure des rez-de-chaussée, pour la création d'un commerce, en lieu et place des locaux d'habitation (vestibules, hall d'entrée...) dans le quartier Mazarin.

Il est nécessaire de préserver les caractéristiques architecturales des séquences bâties et les principes de distribution des rez-de-chaussée et prendre soin tant des façades en interface des espaces publics que de celles en fond de cour dans le quartier Mazarin, en protégeant les éléments de composition et de modénatures précieux, qui font la richesse des hôtels particuliers de ce quartier.

Propositions

Par conséquent, en sus des règles de protection des espaces libres à dominante végétale et/ou minérale en termes d'usage prévues pour l'ensemble de la zone US du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, il apparaît nécessaire d'apporter une protection particulière au quartier Mazarin afin de préserver son identité spécifique et sa valeur patrimoniale emblématique.

Pour ce faire, afin de veiller à la protection des usages et destinations des locaux situés en rez-de-chaussée, notamment en regard de l'espace public, et dans le but de maintenir une cohérence dans les dispositions intérieures des immeubles d'habitation du centre ancien et de l'aménagement des rues, il convient de mieux encadrer les changements de destination et de réglementer plus précisément les usages en créant un secteur USM spécifique au quartier Mazarin.



Dans ce secteur USM, il ne sera pas possible de créer de nouveaux commerces et activités de service, ni de transformer un commerce existant vers la sous-destination de restaurant ou en cuisine dédiée à la vente en ligne.

Ainsi, il est proposé de modifier le règlement :

PSMV actuel	PSMV modifié
Article US-1. Occupations et utilisations du sol interdites <i>Sont interdits :</i>	Article US-1. Occupations et utilisations du sol interdites <i>Sont interdits :</i> [...] <i>k) En sus, dans le secteur USM :</i> - toute construction nouvelle à destination de commerce et activités de service et de la sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne - tout changement de destination d'une construction existante vers la destination de commerce et activités de service et la sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne - tout changement de destination de commerce et activités de service vers la sous-destination restauration - [...]

Par ailleurs, il convient de mieux définir les prescriptions réglementaires écrites relatives aux espaces libres à dominante minérale et/ou végétale, notamment sur les usages dans le quartier Mazarin

Le quartier Mazarin présente une trame régulière d'espace de jardins plus ou moins densément planté d'arbres. Un certain nombre de jardins sont visibles depuis l'espace public. Ces jardins et leur végétation arborée participent à la qualité de l'espace public et confèrent au quartier Mazarin son identité.

La présence de jardins constitue l'identité même du quartier Mazarin. Les grands jardins conservent pour certains leur composition d'ordonnancement XVIIIe et XIXe siècle.



Les jardins accompagnant les grands hôtels particuliers, les arbres émergeant des petites cours, confèrent à certaines rues ou portions de rue, un caractère plus intime. L'effet de voûte végétale dans des rues de gabarit réduit produit une fraîcheur presque villageoise et rurale.

Toujours situés en façade arrière, ces jardins sont clos par des murs ayant conservé le plus souvent leur caractère un peu rustique. Concentrés dans les rues Mazarine, Goyrand et Cardinale, ces jardins et leurs murs de ceinture produisent une dissymétrie entre les façades nobles et les murs plus simples.

Ces jardins plantés d'arbres de première grandeur (marronnier, tilleul, platane, principalement) débordent plus ou moins généreusement avec leur frondaison sur la rue. Ils animent les rues, procurent parfums, fraîcheur et apaisement. Avec les murs les séparant de la rue, ils procurent presque un aspect villageois au quartier.



Dans la partie « Est » du quartier, les jardins sont plus isolés en cœur d'îlot et non visibles depuis la rue.



Les espaces au sol en intérieur d'îlot sont de deux natures

- imperméables, car minéralisés de façon permanente par un enrobé de bitume, voire cimentés, bétonnés ou carrelés. En général les espaces réduits sont minéralisés (cimenté). Certaines cours d'une taille suffisante servent au stationnement, ce qui entraîne également leur minéralisation.
- perméables avec les plantations de petits parterres, de carrés de gazon, d'allées, espaces en terre battue, ou revêtement de graviers. Ces cours et jardins sont dans l'ensemble ceux qui sont les plus plantés d'arbres.

Le confort climatique du quartier en général, et des immeubles attenants en particulier, repose sur cette respiration du sol perméable, la bonne alimentation en eau de la végétation qui est en pleine terre.

L'impression de fraîcheur du quartier est due à cette trame arborée des espaces privatifs.

Enjeux de préservation

Les espaces libres à dominante minérale « Dm » ou végétale « Dv » et les espaces libres de type puits de lumière « P » constituent des espaces de présentation qui permettent de dégager les façades et donc de les mettre en scène. Ils constituent également des espaces d’accompagnement des usages liés à l’habitation : cour ou jardin d’agrément.

Ces espaces doivent rester inconstructibles afin de ne pas masquer les vues sur les façades et conserver leur rôle d’agrément de l’habitation.

Par ailleurs, il est important de préserver ces espaces et de les rendre le plus perméable possible afin qu’ils puissent continuer de jouer leur rôle, grâce au maintien de la végétation des cœurs d’îlot :

- de mise en valeur du patrimoine en maintenant les ambiances et les compositions végétales
- de confort climatique et de lutte contre les îlots de chaleur, en assurant non seulement une ombre naturelle dans les cœurs d’îlot, mais également dans les rues

Afin de renforcer la place du végétal dans le centre historique, il convient en priorité de mieux protéger les espaces à dominante végétale en vue de restituer, voire reconquérir les jardins dégradés.

La sensibilisation des propriétaires sur les conditions nécessaires au bon développement des arbres semble également primordiale : maintien des espaces en pleine terre, modalités de mise en œuvre des plantations (fosses, distances de plantation par rapport aux façades, palette végétale respectant l’esprit des lieux et adaptées aux conditions écologiques)

Enfin, il conviendrait de permettre la plantation ponctuelle d’arbres dans les espaces à dominante minérale en favorisant la perméabilité de ces espaces et l’ajout de sujets ponctuels.



Propositions

Il apparaît tout d’abord indispensable de mieux définir la légende des espaces soumis à protection ou à prescriptions particulières que sont les espaces à dominante végétale « Dv », les espaces à dominante minérale « Dm » et les espaces de type puits de lumière « P » identifiés au document graphique du règlement.

Il est ainsi affirmé plus explicitement :

- le maintien de leur vocation d’espaces libres ou leur fonction de puits de lumière
- l’interdiction de leur altération
- l’encadrement de leur modification au bénéfice de leur restitution en termes patrimonial, végétal et topographique

Par ailleurs, il est important de donner une définition plus précise de la légende des espaces à dominante végétale « Dv » et de renforcer la protection de ces espaces afin de faire en sorte de conserver la dominante végétale de ces espaces.

En effet, afin que ces espaces puissent conserver des sols perméables facilitant le maintien et le bon développement de la végétation, il est précisé que ces espaces doivent être maintenus en pleine terre ou restitués.

Cette disposition permet de restituer, voire de reconquérir des jardins dégradés, alors que les jardins de présentation sont notamment une des caractéristiques patrimoniales du quartier Mazarin.

Il est également imposé le renouvellement du couvert végétal afin de renouveler les plantations

Dans le but de désimperméabiliser les sols des espaces à dominante minérale et afin d’assurer un drainage naturel des sols, il est proposé d’encourager leur perméabilité et de permettre la plantation ponctuelle de végétation sous forme d’arbre afin de renforcer la trame végétale. La spécialisation à dominante minérale ne permettait pas jusqu’à présent de planter des arbres ou de déminéraliser et figeait donc ces espaces en dominante minérale.

Afin de préserver la qualité intrinsèque des espaces libres à dominante minérale et végétale qui fonde leur valeur patrimoniale, le rôle d’espace de présentation et d’accompagnement des usages liés à l’habitation (cour ou jardin d’agrément, ...), il est proposé de favoriser l’usage de ces espaces les espaces libres à dominante minérale ou végétale sous forme d’agrément de l’habitation dans ce quartier résidentiel et donc d’y interdire les activités économiques.

Il conviendrait de compléter le règlement de la façon suivante :

PSMV actuel	PSMV modifié
Article US-1. Occupations et utilisations du sol interdites <i>Sont interdits :</i>	Article US-1. Occupations et utilisations du sol interdites <i>Sont interdits :</i> [...] k) En sus, dans le secteur USM : - [...] - les destinations de commerce et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sur les espaces repérés sur les documents graphiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comme « les espaces libres protégés à dominante végétale repérés par le code « Dv » et à dominante minérale repérés par le code « Dm » ;

3. Mieux intégrer les façades en interface avec les espaces publics

3.1 Une meilleure intégration des devantures commerciales

Dans l'ensemble des quartiers qui composent le centre historique, les façades, qu'elles datent du XVIIe, du XVIIIe ou du XIXe siècle, ont pour caractéristique de présenter un rythme vertical ainsi qu'une unité de traitement dans l'utilisation des matériaux de façade.

Le rez-de-chaussée participe pleinement de la composition de façade en présentant le plus souvent des ouvertures alignées sur les descentes de charge de la façade en élévation.

Les rez-de-chaussée participent également directement de l'effet monumental qui est recherché de par leur importante hauteur, accompagnant les portes d'entrée monumentales et leurs ornements.

Même en cas d'affectation du rez-de-chaussée à une activité artisanale ou commerciale, la façade conservait une unité de traitement pour le rez-de-chaussée et la façade en élévation. Ainsi, les échoppes présentaient simplement une ouverture en rez-de-chaussée sur laquelle était installée temporairement un étal amovible en bois.

Au XIXe, l'apparition des devantures en applique est restée un phénomène très ponctuel sur les rez-de-chaussée du centre historique d'Aix-en-Provence en raison de la présence d'éléments ornementaux en rez-de-chaussée qui auraient été masqués par une devanture.

Les interventions plus récentes sur les rez-de-chaussée en vue de l'implantation d'une devanture commerciale ont montré la tendance à créer une rupture totale dans la composition harmonieuse des façades en installant des éléments de devanture horizontaux coupant le rythme vertical des façades et de surcroît en choisissant des teintes plus foncées que celles en élévation.

L'effet monumental vertical du rez-de-chaussée est ainsi totalement supprimé et les teintes et matériaux utilisés contrastent avec le reste de la façade en élévation.

Enjeux d'intégration

- Mieux définir l'intégration des devantures afin de retrouver une meilleure lisibilité des façades, du rythme vertical de chaque immeuble, de la composition de la façade et de la trame parcellaire. A l'échelle du piéton, ce sont principalement les rez-de-chaussée qui sont perçus. Or, la plupart des devantures donne une perception et une lecture horizontale des rez-de-chaussée.

- Apporter des précisions sur les couleurs de devantures en évitant les contrastes, afin de lire la façade dans sa totalité.



Propositions

Le règlement écrit du PSMV prévoit d’ores et déjà des dispositions visant à intégrer les devantures commerciales avec l’ensemble de la façade. Il conviendrait cependant de les compléter afin d’obtenir l’installation de devantures mieux intégrées dans la façade et plus respectueuses du rythme vertical ainsi que des ornements de façade.

Le règlement précisera que la réalisation d’une devanture commerciale ne devra pas modifier les éléments constitutifs de la façade.

Le règlement écrit peut également apporter des précisions sur les couleurs de devantures en évitant les contrastes, en interdisant l’utilisation du noir et du blanc et conserver un camaïeu en lien avec les teintes des façades, afin de préserver ou restituer la lisibilité des façades sur leur totalité.

Afin de conserver un rythme vertical des façades, il sera précisé que les devantures et les vitrines devront être de proportion verticale, plus haute que large. La vitrine devra également présenter une continuité sur l’ensemble de la devanture, sans béance entre les menuiseries ou les trumeaux.



Rue Thiers

Le règlement serait précisé de la façon suivante :

PSMV actuel	PSMV modifié
Article US-11.2 Constructions existantes [...] US-11.2.2.1 Ordonnance des façades a) <i>Composition des façades</i> <i>Le respect de la composition des façades doit être pris en compte à tout niveau de l'immeuble.</i> <i>Le dégagement visuel des façades sur rue s'impose sur toute leur élévation de manière à préserver la lisibilité de la composition des façades.</i>	Article US-11.2 Constructions existantes [...] US-11.2.2.1 Ordonnance des façades <i>Les façades possédant des décors et modénature, baies ordonnancées, menuiseries, ferronneries, emmarchements, couronnements de façade ne peuvent faire l'objet de modification.</i> <i>Elles doivent être conservées dans leurs matériaux et leur disposition d'origine.</i> <i>En cas d'altération, elles doivent être restituées dans leurs matériaux et leur disposition d'origine.</i> a) <i>Composition des façades</i> <i>Le respect de la composition des façades doit être pris en compte à tout niveau de l'immeuble. Des teintes similaires sont utilisées sur toute la hauteur de la façade.</i> <i>Le dégagement visuel des façades sur rue s'impose sur toute leur élévation de manière à préserver la lisibilité de la composition des façades.</i> <i>Les façades, ni aucun élément constitutif des façades, décors et modénature, baies, menuiseries, ferronneries, emmarchements, couronnements de façade ne peuvent faire l'objet de modification.</i> <i>Elles doivent être conservées dans leurs matériaux et leur disposition d'origine.</i> <i>En cas d'altération, elles doivent être restituées dans leurs matériaux et leur disposition d'origine.</i>
US-11.2.2.4 Menuiseries a) Les portes <i>Les portes anciennes en bois précieux ou à incrustation de bois précieux sont traitées de manière à mettre en scène l'essence du bois ou la marqueterie de l'ouvrage (par exemple : huile de lin et cire liquide). Les lazures sont proscrites.</i> <i>Les portes à panneaux en bois d'essence ordinaire sont peintes dans une couleur sombre (gris, rouge, vert, bleu, brun sombres, etc.).</i> <i>Les portes de service et portes cochères sont en bois à lames larges verticales ou horizontales et généralement peintes dans une couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.</i> <i>Les vantaux des portes cochères ou de service sont à restaurer ou à restituer selon leur disposition d'origine. Ils s'inscrivent dans les baies anciennes en feuillure.</i>	US-11.2.2.4 Menuiseries a) Les portes <i>Les portes anciennes en bois précieux ou à incrustation de bois précieux sont traitées de manière à mettre en scène l'essence du bois ou la marqueterie de l'ouvrage (par exemple : huile de lin et cire liquide). Les lazures sont proscrites.</i> <i>Les portes à panneaux en bois d'essence ordinaire sont peintes dans une couleur sombre (gris, rouge, vert, bleu, brun sombres, etc.).</i> <i>Les portes de service et portes cochères sont en bois à lames larges verticales ou horizontales et généralement peintes dans une couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.</i> <i>Les vantaux des portes cochères ou de service sont à restaurer ou à restituer selon leur disposition d'origine. Ils s'inscrivent dans les baies anciennes en feuillure.</i> <i>Le PVC, l'aluminium et le métal sont proscrits.</i>

PSMV actuel	PSMV modifié
US-11.2.3.1 Intégration des devantures commerciales dans l'immeuble <i>La composition de la devanture doit respecter les descentes de charge de l'immeuble.</i> <i>Dans le cas où la structure ancienne de l'immeuble a été profondément modifiée, la composition de façade doit être reconstituée dans le respect de la composition des parties en élévation.</i> <i>Les éléments des modénatures ouvragées en rez-de-chaussée sont mis en valeur.</i> <i>La continuité visuelle entre le rez-de-chaussée commercial et le reste de l'immeuble doit être assurée.</i> <i>Dans le cas d'un commerce implanté sur plusieurs parcelles, la composition de chacune des façades doit être maintenue.</i> <i>Les portes d'entrée doivent conserver leur destination de desserte de l'immeuble. Lorsque l'accès a été supprimé, celui-ci est rétabli pour permettre l'accès à l'immeuble et aux étages avec la restitution du vestibule d'origine.</i>	US-11.2.3.1 Intégration des devantures commerciales dans l'immeuble <i>La réalisation d'une devanture commerciale ne doit pas entraîner la modification des façades, ni aucun élément constitutif des façades, décors et modénature, baies, menuiseries, ferronneries, emmarchements.</i> <i>La composition de la devanture doit respecter les descentes de charge de l'immeuble.</i> <i>Dans le cas où la structure ancienne de l'immeuble a été profondément modifiée, la composition de façade doit être reconstituée dans le respect de la composition des parties en élévation et en rendant à l'immeuble son unité architecturale (reconstruction des formes initiales, piédroits, chaînes d'angle, porte d'accès au rez-de-chaussée, pierre de taille, etc, ...</i> <i>Les éléments des modénatures ouvragées (portes, piles, bandeaux, oratoires) en rez-de-chaussée sont mis en valeur, conservés et visibles de l'extérieur.</i> <i>La continuité visuelle entre le rez-de-chaussée commercial et le reste de l'immeuble doit être assurée.</i> <i>Dans le cas d'un commerce implanté sur plusieurs parcelles la composition de chacune des façades doit être maintenue et la devanture doit respecter l'identité parcellaire et architecturale de chaque immeuble.</i> <i>Les portes d'entrée doivent conserver leur destination de desserte de l'immeuble. Lorsque l'accès a été supprimé, celui-ci est rétabli pour permettre l'accès à l'immeuble et aux étages avec la restitution du vestibule d'origine. En aucun cas, la porte d'accès à l'immeuble et à ses étages ne peut être supprimée, ni être incluse dans la devanture.</i>



PSMV actuel	PSMV modifié
US-11.2.3.2 Dispositifs de devantures commerciales Avant la définition de tout projet, il convient de rechercher les vestiges de baies anciennes et la position de la devanture adaptée au caractère de l'immeuble. La devanture doit s'inscrire dans la hauteur du rez-de-chaussée, sauf dans le cas de dispositions d'origine différente. De manière générale, il convient de rechercher l'homogénéité pour l'ensemble de la devanture commerciale, limiter les matériaux utilisés, les teintes et les éléments de décor. [...] b) Devantures en applique Les devantures anciennes menuisées doivent être maintenues et restaurées. Des façades-coffres d'expression contemporaine sont autorisées sous réserve de limiter leur saillie à 20 centimètres maximum par rapport au nu de la maçonnerie sans que cette saillie puisse réduire une largeur libre de 1,40 mètre destinée au passage des piétons. La saillie des corniches est limitée à 30 centimètres maximum par rapport au nu de la façade.	US-11.2.3.2 Dispositifs de devantures commerciales Avant la définition de tout projet, il convient de rechercher les vestiges de baies anciennes et la position de la devanture adaptée au caractère de l'immeuble. La devanture doit s'inscrire dans la hauteur du rez-de-chaussée, sauf dans le cas de dispositions d'origine différente. Elle doit être de proportion verticale, plus haute que large. De manière générale, il convient de rechercher l'homogénéité pour l'ensemble de la devanture commerciale, limiter les matériaux utilisés, les teintes et les éléments de décor. Lorsque la façade laisse apparaître des éléments architecturaux de qualité, ils sont conservés et restaurés (appareillage de pierre de taille, départs d'arc en pierre, linteaux moulurés ou non, etc...). Ces éléments seront respectés dans la composition du projet de devanture. [...] b) Devantures en applique Les devantures anciennes menuisées doivent être maintenues et restaurées. Des façades-coffres d'expression contemporaine peuvent être autorisées sous réserve de limiter leur saillie à 20 centimètres maximum par rapport au nu de la maçonnerie sans que cette saillie puisse réduire une largeur libre de 1,40 mètre destinée au passage des piétons. La saillie des corniches est limitée à 30 centimètres maximum par rapport au nu de la façade.
US-11.2.3.3 Vitrines Les vitrines doivent s'inscrire dans un plan parallèle à la façade. Les dispositifs opacifiant en applique sur la vitrine sont interdits. Les menuiseries sont en bois, en acier ou en aluminium laqué de section fine, avec un vitrage clair. Les menuiseries doivent être peintes ou laquées.	US-11.2.3.3 Vitrines La composition de la vitrine doit participer au rythme vertical de la façade en élévation. Elle doit être de proportion verticale, plus haute que large. Les vitrines doivent s'inscrire dans un plan parallèle à la façade. Elle présente une continuité sur l'ensemble de la devanture, sans béance entre les menuiseries ou les trumeaux. Les dispositifs opacifiant en applique sur la vitrine sont interdits. Les menuiseries sont en bois, en acier ou en aluminium laqué de section fine, avec un vitrage clair. Les menuiseries doivent être peintes ou laquées.



PSMV actuel	PSMV modifié
US-11.2.3.5 Fermetures et protections de vitrines <i>Les grilles de protection extérieures en ferronnerie et les volets bois anciens doivent être restaurés.</i> <i>Le découpage par travées des fermetures et protections doit être respecté.</i> <i>Les boîtiers et coffres des fermetures de protection sont situés à l'intérieur de la boutique.</i> <i>Les grilles enroulables doivent être ajourées. Elles sont placées à l'intérieur de la boutique, derrière la vitrine.</i>	US-11.2.3.5 Fermetures et protections de vitrines <i>Les grilles de protection extérieures en ferronnerie et les volets bois anciens doivent être restaurés.</i> <i>Le découpage par travées des fermetures et protections doit être respecté.</i> <i>Les boîtiers et coffres des fermetures de protection sont situés à l'intérieur de la boutique.</i> <i>Les grilles enroulables doivent être ajourées. Elles sont placées à l'intérieur de la boutique, derrière la vitrine sans présenter de saillie extérieure.</i>
US-11.2.3.8 Climatiseurs et équipements techniques <i>L'ensemble des équipements techniques doit être intégré à l'intérieur du commerce, ils ne sont en aucun cas visibles en façade.</i> <i>Les climatiseurs en saillie de façade sont interdits.</i> <i>Les grilles d'amenées d'air sont intégrées à la composition des vitrines.</i>	US-11.2.3.8 Climatiseurs et équipements techniques <i>L'ensemble des éléments techniques doit être intégré à l'intérieur du commerce, ils ne sont en aucun cas visibles en façade.</i> <i>Les climatiseurs, tout comme leurs organes de protection en saillie de façade sont interdits.</i> <i>Les grilles d'amenée d'air sont intégrées à la composition des vitrines.</i> <i>Les climatiseurs intégrés au bâti doivent être dissimulés derrière des organes de protection comme :</i> <i>-des grilles d'occultation</i> <i>-des grillages à treillis serrés</i> <i>-des panneaux persiennés</i>
US-11.2.3.9 Couleur des devantures commerciales <i>Les devantures présentent une teinte neutre de tonalité moyenne et sombre.</i>	US-11.2.3.8 Couleur des devantures commerciales <i>Les devantures présentent une teinte neutre de tonalité moyenne en harmonie avec la couleur de la façade support de la devanture.</i> <i>Les devantures ne doivent pas présenter de contrastes entre différents coloris, elles ne peuvent présenter qu'un camaïeu de teintes. Il est interdit d'utiliser des couleurs noires, blanches ou trop vives et de peindre les matériaux naturels comme la pierre.</i> <i>La peinture directe sur la pierre ou sur l'enduit de façade est interdite. Le marquage de la devanture par une peinture est interdit.</i> <i>Dans le cas d'une devanture en tableau, le rez-de-chaussée de l'immeuble doit être traité en continuité de la façade en élévation (pierre ou enduit à la chaux). Aucune couleur, ni peinture ne peut être appliquée sur les éléments de maçonnerie et de décors.</i>
US-11.2.3.10 Parements intérieurs <i>Les enduits intérieurs plâtre et chaux, doivent être conservés et restaurés selon les techniques anciennes.</i>	US-11.2.3.10 Parements intérieurs <i>Les enduits intérieurs plâtre et chaux, doivent être conservés et restaurés selon les techniques anciennes.</i> <i>Les murs intérieurs en pierres apparentes sont conservés ou restitués. Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun doublage ou application d'un enduit.</i>



3.2. Une meilleure protection des clôtures en interface avec les espaces publics

Il est pertinent de protéger davantage les murs de clôture sur rue, en regard des espaces publics et notamment dans le quartier Mazarin.

Il est dès lors proposé de modifier le règlement écrit de la sorte :

PSMV actuel	PSMV modifié
US-11.2.4 Clôtures US-11.2.4.1 Maintien des clôtures Les murs et portails à conserver, restaurer, restituer ou à édifier sont repérés aux documents graphiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.	US-11.2.4 Clôtures US-11.2.4.1 Maintien des clôtures Les murs et portails à conserver, restaurer, restituer ou à édifier sont repérés aux documents graphiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Les murs de clôture doivent être conservés dans leurs matériaux et leur disposition d'origine.
US-11.2.4.2 Clôtures sur rue a) Les clôtures sont constituées d'un mur de moellons enduits ou de pierre de taille, surmonté ou non d'une grille de ferronnerie, en acier ou en fer forgé.	US-11.2.4.2 Clôtures sur rue a) Les clôtures sont constituées d'un mur de moellons enduits ou de pierre de taille, surmonté ou non d'une grille de ferronnerie ajourée, en acier ou en fer forgé.

3.3 La mise en cohérence des prescriptions relatives aux enseignes, pré-enseignes et publicité avec le RLPi du Pays d'Aix

Le Règlement Local de Publicité intercommunal du Pays d'Aix sera approuvé par délibération du Conseil de Métropole en décembre 2024.

Il prévoit des dispositions spécifiques pour les enseignes et publicités situées dans les centres historiques dans le secteur ZP1a. Les dispositions portant sur les enseignes figurant dans le PSMV sont donc à supprimer.

Seules les dispositions relatives à l'éclairage des vitrines et des enseignes sont maintenues et précisées.

PSMV actuel	PSMV modifié
US-11.2.3.7 Enseignes et plaques professionnelles L'intitulé de l'enseigne est limité au nom commercial. L'enseigne bandeau est figurée en lettres découpées fixées sur la façade ou en lettres peintes sur le coffre des façades menuisées. Les enseignes sont installées sur la façade en rez-de-chaussée. Aucune enseigne ne peut être posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons. Les enseignes lumineuses sont interdites.	US-11.2.3.7 Enseignes et plaques professionnelles Article supprimé en raison de l'approbation du RLPi du Pays d'Aix.

Les enseignes drapeau sont installées dans la hauteur de rez-de-chaussée, sous le cordon ou les appuis de baies du premier étage. Elles doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,25 mètre carré et leur épaisseur à 4 centimètres. Dans les rues étroites d'une largeur inférieure à 5 mètres, leur saillie par rapport au nu de la façade est limitée à 30 centimètres. Une seule enseigne drapeau est posée par unité de façade. Les plaques professionnelles peuvent être autorisées en rez-de-chaussée, à condition de ne pas nuire à la lisibilité du décor et d'être apposées sur la façade et non sur les menuiseries. La surface de chaque plaque est limitée à 0,03 mètre carré.	
US-11.2.3.10 Eclairage des enseignes et vitrines Les éclairages de vitrines ont une dominante du blanc au jaune. Les enseignes lumineuses sont interdites. L'enseigne est éclairée de manière indirecte.	US-11.2.3.9 Eclairage des vitrines et façades Les éclairages de vitrines ont une dominante du blanc au jaune. Le dispositif d'éclairage de l'enseigne doit être dissimulé derrière les lettres découpées en cas de devanture en tableau ou être installé dans le coffre en bandeau supérieur des devantures en applique. L'éclairage en applique de la façade n'est pas autorisé.
US-11.3 Constructions nouvelles US-11.3.4 Devantures commerciales [...] L'enseigne non lumineuse sera limitée au nom commercial. Les caissons lumineux sont interdits. L'enseigne drapeau sera non lumineuse et présentera une surface maximale de 0,25 mètre carré pour une épaisseur maximale de 4 centimètres. Elle est placée en partie haute du rez-de-chaussée à au moins 2,50 mètres du sol sous le cordon ou les appuis de baies du premier étage. La saillie de la potence par rapport au nu de la façade est limitée à 80 centimètres.	US-11.3 Constructions nouvelles US-11.3.4 Devantures commerciales Article en partie supprimé en raison du RLPi

4. La prise en compte des objectifs du PADD du PLUi du Pays d’Aix dans la modification n°3 du PSMV d’Aix-en-Provence

La modification n°3 du PSMV d’Aix-en-Provence a pour objectif principal de renforcer l’ambiance végétale du centre historique et d’améliorer son confort climatique en assurant le bon développement de son armature végétale patrimoniale.

Un second objectif consiste à mieux définir les conditions d’usage et d’insertion des activités dans ces lieux patrimoniaux emblématiques afin de veiller à une valorisation du patrimoine paysager et bâti compatible avec le bien-être de ses habitants.

Les choix retenus pour la modification n°3 du PSMV d’Aix-en-Provence sont compatibles avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d’Aix approuvé le 4 décembre 2024. Les orientations du PADD du PLUi du Pays d’Aix liées aux problématiques du centre historique d’Aix-en-Provence s’articulent en effet de façon cohérente avec les objectifs de la modification n°3 du PSMV d’Aix-en-Provence.

Objectifs du PADD	Orientations du PADD	Prise en compte des orientations du PADD dans la modification n°3 du PSMV
Objectif 1 Inscrire le développement du Pays d’Aix dans une logique de gestion économe de l’espace et de mobilité responsable et partagée en affirmant son rôle majeur au sein du territoire métropolitain	Orientation 1.3 Réaffirmer le rôle moteur d’Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays d’Aix : [...] » Préserver et mettre en valeur le centre historique en : • préservant et valorisant son patrimoine architectural, urbain et archéologique ;	La modification n°3 s’attèle à préserver une des caractéristiques patrimoniales emblématiques de son centre historique : son armature végétale patrimoniale (alignements d’arbres, arbres remarquables, jardins en cœur d’îlot, ...).
		Elle vise également à renforcer son maillage végétal grâce à des dispositions réglementaires et à la création d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Trame végétale.
	• maîtrisant la mixité fonctionnelle et en développant une offre de logement adaptée aux familles	La modification n°3 recherche une meilleure intégration architecturale des devantures commerciales en rez-de-chaussée.
		La modification n°3 vise à préserver les usages historiques d’habitation du quartier Mazarin, quartier résidentiel emblématique du centre historique qui se caractérise par la présence d’hôtels particuliers abritant de grands logements, en favorisant le maintien de l’habitat dans ce quartier et en y encadrant les changements de destination vers les activités.

Objectifs du PADD	Orientations du PADD	Prise en compte des orientations du PADD dans la modification n°3 du PSMV
Objectif 2 S’appuyer sur la richesse environnementale, paysagère et patrimoniale pour conforter l’identité du territoire	Orientation 2.8 « Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel » « Protéger, valoriser ou restaurer le patrimoine du Pays d’Aix, en prenant en compte la végétation associée et leurs espaces d’approche et de perception : • les noyaux villageois, les centres anciens, les remparts, les hameaux, les châteaux, les bastides, les hôtels particuliers, les maisons bourgeoises... ; • les éléments du patrimoine vernaculaire et de l’histoire agricole du territoire : corps de ferme, moulins, pigeonniers, bories, cabanons, restanques... ; • le patrimoine religieux : église, abbaye, chapelle, croix, oratoires... ; • les nombreux éléments de patrimoine liés à l’eau : aqueducs, canaux d’irrigation, fontaines, lavoirs... • les éléments du patrimoine industriel, minier et ferroviaire : hangars, puits, cités minières... ; • le patrimoine archéologique : traces néolithiques, oppidums, ruines, sites fossilifères... »	La modification n°3 s’attèle à préserver une des caractéristiques patrimoniales emblématiques de son centre historique : son armature végétale patrimoniale (alignements d’arbres, arbres remarquables, jardins en cœur d’îlot, ...). Elle vise également à renforcer son maillage végétal grâce à des dispositions réglementaires et à la création d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) thématique : Trame végétale. La modification n°3 recherche une meilleure intégration architecturale des devantures commerciales en rez-de-chaussée.

Objectifs du PADD	Orientations du PADD	Prise en compte des orientations du PADD dans la modification n°3 du PSMV
Objectif 3 Offrir à la population un cadre de vie plus sain et plus sûr face aux risques et pollutions et résilient au changement climatique	Orientation 3.2 Adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures » Développer la nature en ville en assurant la complémentarité du développement des espaces naturels urbains et périurbains et en favorisant leur accès. » Prendre en compte les principes de bioclimatisme et l'adaptation au changement climatique dans la composition des espaces urbains, ainsi que dans l'architecture des bâtiments : orientation des bâtiments favorisant les apports solaires hivernaux et la ventilation naturelle, matériaux et couleurs limitant le rayonnement thermique... » Inscrire la trame végétale comme une composante majeure du projet urbain : révéler les continuités végétales existantes et en développer de nouvelles. » Préserver et développer les îlots de fraîcheur en renforçant la présence de la végétation et de l'eau (espaces verts urbains, noues paysagères, murs et toits végétalisés, jardins, arbres, fontaines, parcelles maraîchères...) et en désimperméabilisant des sols. » Valoriser les caractéristiques paysagères naturelles et agricoles existantes dans les espaces urbains pouvant contribuer à maintenir des espaces de respiration. » Privilégier la plantation d'essences adaptées aux conditions climatiques, contribuant à l'amélioration du cadre de vie (confort thermique estival, intérêt paysager, plant peu allergène...) et favorables au développement de la biodiversité (plantes mellifères, espèces non invasives...)	La modification n°3 prévoit le remplacement des arbres ainsi que la plantation de nouveaux sujets. Elle encourage la désimperméabilisation des espaces à dominante minérale à travers des dispositions réglementaires et une OAP thématique Trame végétale. Ces dispositions apportent une amélioration en matière de confort climatique, c'est-à-dire l'ombrage et le rafraîchissement autant sur les espaces publics que privés et réduisent les îlots de chaleur. L'OAP Trame végétale propose également une palette végétale adaptée aux caractéristiques patrimoniales et climatiques du centre historique.

Objectifs du PADD	Orientations du PADD	Prise en compte des orientations du PADD dans la modification n°3 du PSMV
Objectif 4 Permettre une mixité fonctionnelle et générationnelle répondant aux besoins quotidiens et proposer un habitat adapté à chaque étape de la vie	Orientation 4.2 Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de chaque étape de la vie » Introduire une plus grande diversité de taille des logements, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession, en privilégiant : • des moyens et grands logements pour faciliter le maintien des familles, en particulier à Aix-en-Provence ; [...]	La modification n°3 vise à préserver les usages historiques d'habitation du quartier Mazarin, quartier résidentiel emblématique du centre historique qui se caractérise par la présence d'hôtels particuliers abritant de grands logements, en favorisant le maintien de l'habitat dans ce quartier et en y encadrant les changements de destination vers les activités.
	Orientation 4.5 Améliorer les conditions de vie dans les centres anciens » Permettre des évolutions concernant l'occupation des rez-de-chaussée, les cœurs d'îlot et le bâti en respectant les qualités patrimoniales de chacun des centres anciens [...]	La modification n°3 recherche une meilleure intégration architecturale des devantures commerciales en rez-de-chaussée. La modification n°3 vise à préserver les usages historiques d'habitation du quartier Mazarin, quartier résidentiel emblématique du centre historique qui se caractérise par la présence d'hôtels particuliers abritant de grands logements, en favorisant le maintien de l'habitat dans ce quartier et en y encadrant les changements de destination vers les activités.
Objectif 7 Affirmer l'attractivité économique métropolitaine du Pays d'Aix et son rayonnement international en soutenant la diversité des filières porteuses d'emplois et d'identité	Orientation 7.2 Développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix » Conforter l'attractivité touristique et culturelle du Pays d'Aix, notamment via la valorisation des atouts et la qualité de ville historique et patrimoniale d'Aix-en-Provence et l'accompagnement du tourisme d'affaire, de congrès et d'exposants.	La modification n°3 s'attèle à préserver une des caractéristiques patrimoniales emblématiques de son centre historique : son armature végétale patrimoniale (alignements d'arbres, arbres remarquables, jardins en cœur d'îlot, ...). Le centre historique d'Aix-en-Provence constitue en effet le lieu de promenade où l'on découvre progressivement toute la richesse patrimoniale de ce centre-ville. Le maintien et le renouvellement de sa trame végétale constitue un enjeu fort, notamment pour le cours Mirabeau, carte de visite d'Aix-en-Provence. L'intégration architecturale des activités en rez-de-chaussée recherchée par la modification n°3 contribue également à la mise en valeur de ce patrimoine.