

LE P.S.M.V. D'AIX-EN-PROVENCE

COMMISSION NATIONALE DES SECTEURS SAUVEGARDÉS - 30 JUIN 2011



Place d'Albertas

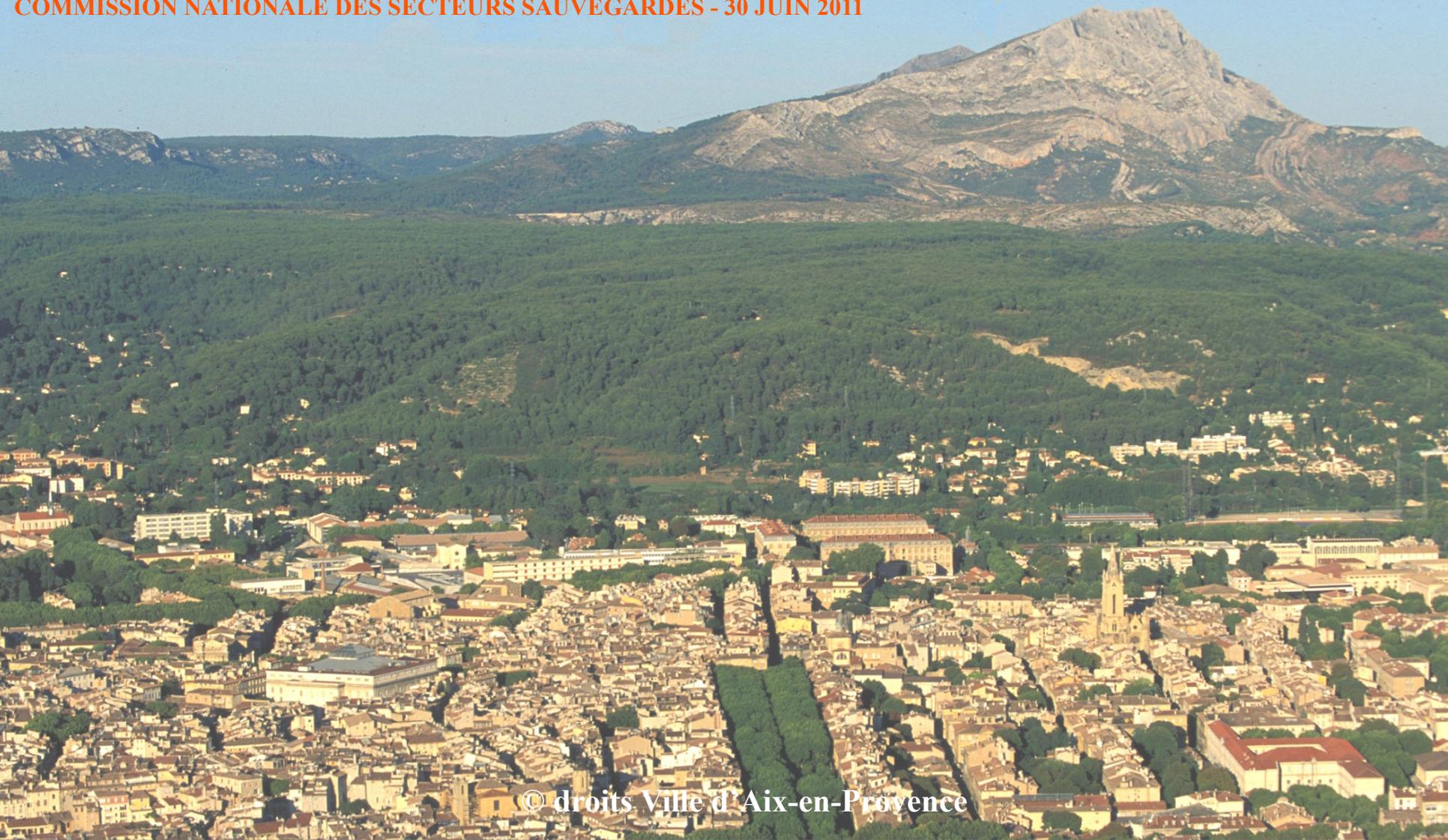
Maître d'ouvrage : DRAC PACA

Suivi technique : DRAC PACA - STAP 13 - Commune d'Aix-en-Provence

Chargés d'étude : Wood & Associés / Cooparch-RU / Riviere Morlon / P.Petel

LE P.S.M.V. D'AIX-EN-PROVENCE

COMMISSION NATIONALE DES SECTEURS SAUVEGARDÉS - 30 JUIN 2011



© droits Ville d'Aix-en-Provence

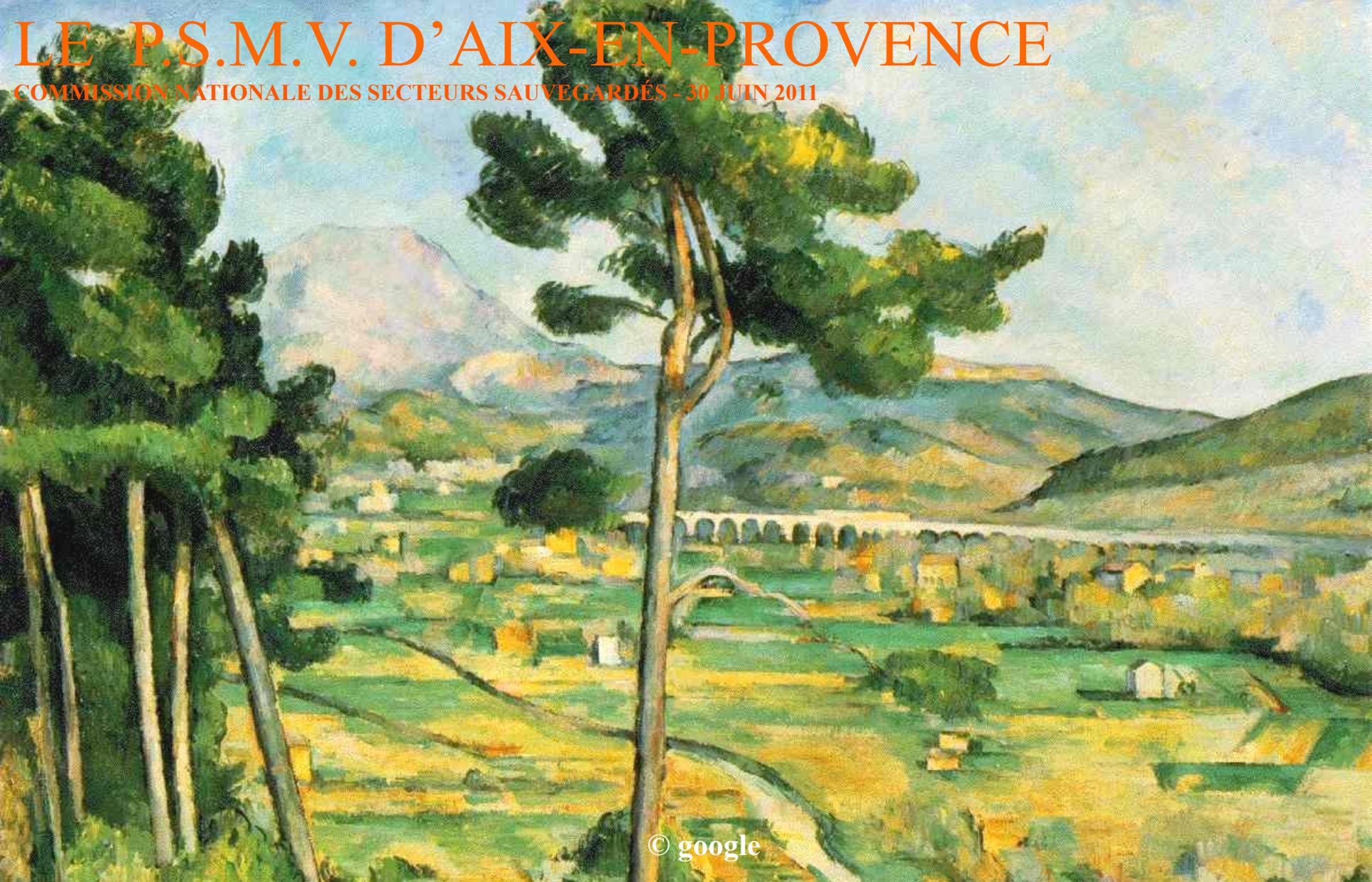
Maître d'ouvrage : DRAC PACA

Suivi technique : DRAC PACA - STAP 13 - Commune d'Aix-en-Provence

Chargés d'étude : Wood & Associés / Cooparch-RU / Riviere Morlon / P.Petel

LE P.S.M.V. D'AIX-EN-PROVENCE

COMMISSION NATIONALE DES SECTEURS SAUVEGARDÉS - 30 JUIN 2011



© google

Maître d'ouvrage : DRAC PACA
Suivi technique : DRAC PACA - STAP 13 - Commune d'Aix-en-Provence
Chargés d'étude : Wood & Associés / Cooparch-RU / Riviere Morlon / P.Petel

La mise en scène de l'architecture



Perspective de la rue de la Glacière



Hôtel Peyronetti, 13 rue Aude, XVIIe

« Un témoin unique de la pensée inspiratrice de l'art urbain des XVIIe et XVIIIe siècles » Sonnier, Rapport de présentation du P.S.M.V. 1976



Hôtel d'Albertas - rue Espariat



Hôtel Boyer d'Eguilles - rue Espariat

La mise en scène de l'espace public



La « Rotonde »

L'histoire d'Aix-en-Provence

L'histoire d'Aix-en-Provence

À l'image de la Cathédrale St-Sauveur et de son baptistère,

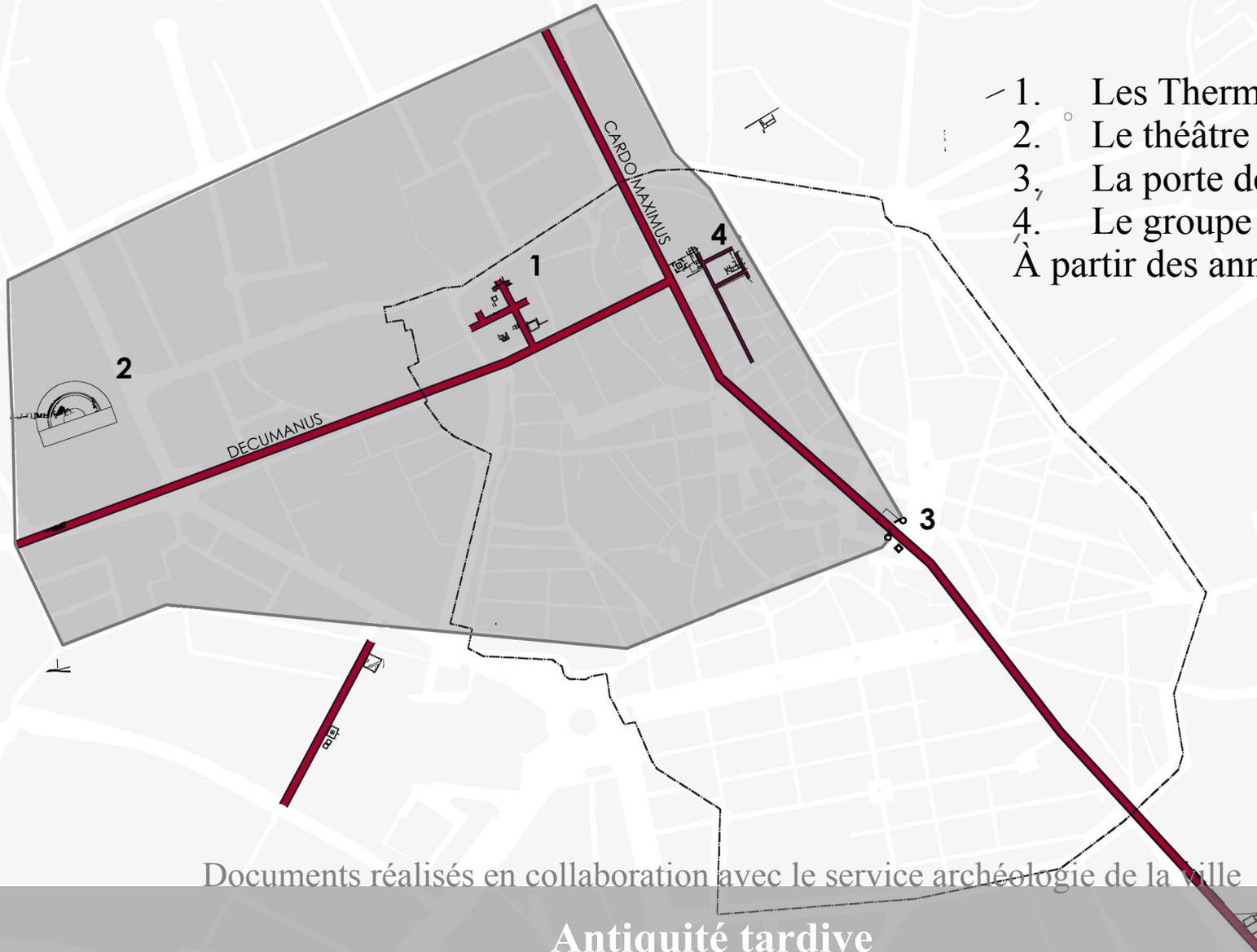
les murs et les rues d'Aix-en-Provence contiennent les vestiges et l'empreinte des urbanismes antiques et médiévaux.



Le baptistère - Cathédrale St Sauveur

La ville antique

Aquae Sextiae à proximité des sources d'eaux chaudes dès 122 avant J.C.

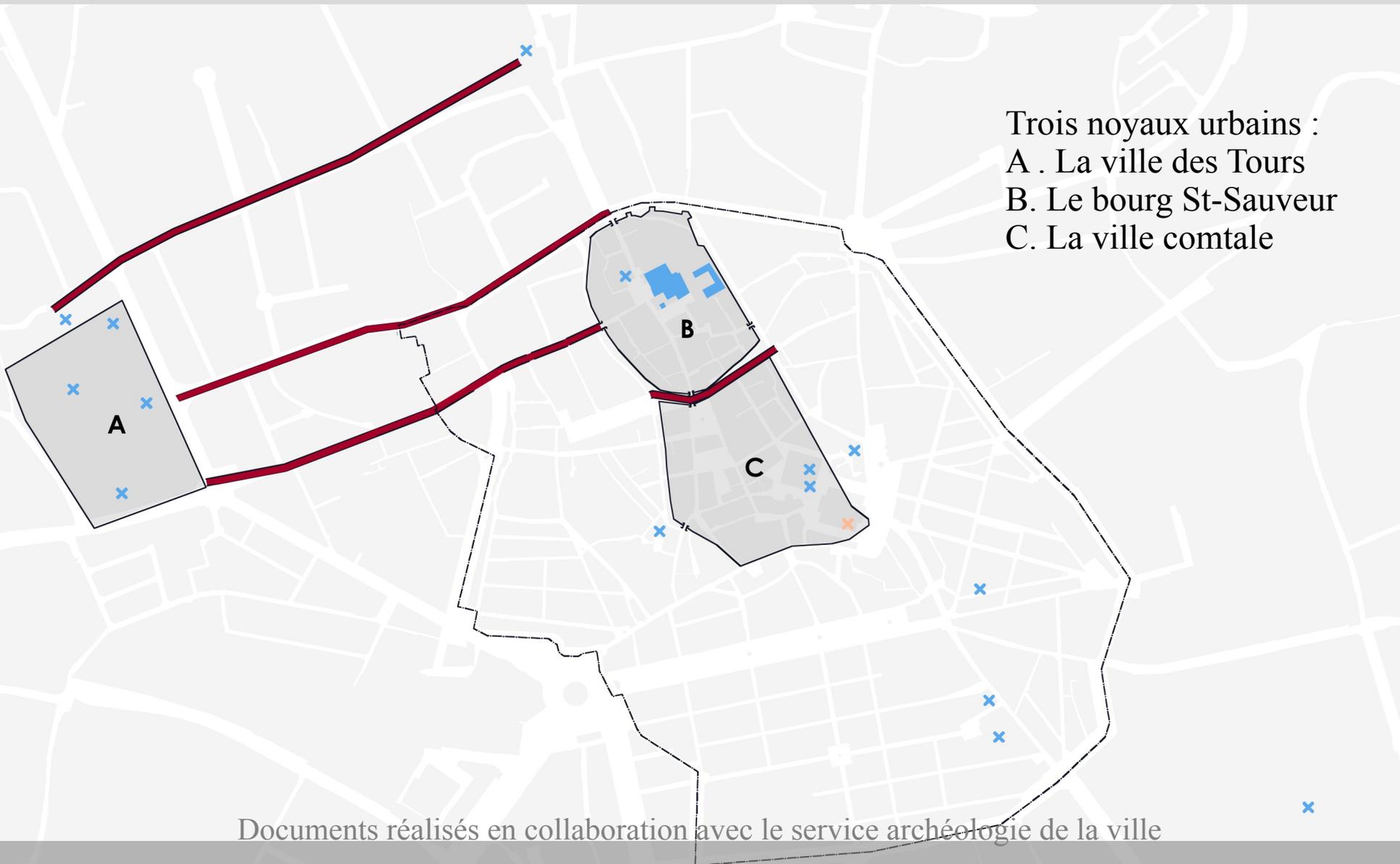


- 1. Les Thermes
 - 2. Le théâtre
 - 3. La porte de ville
 - 4. Le groupe épiscopal
- À partir des années 500

Documents réalisés en collaboration avec le service archéologie de la ville

Antiquité tardive

La ville médiévale

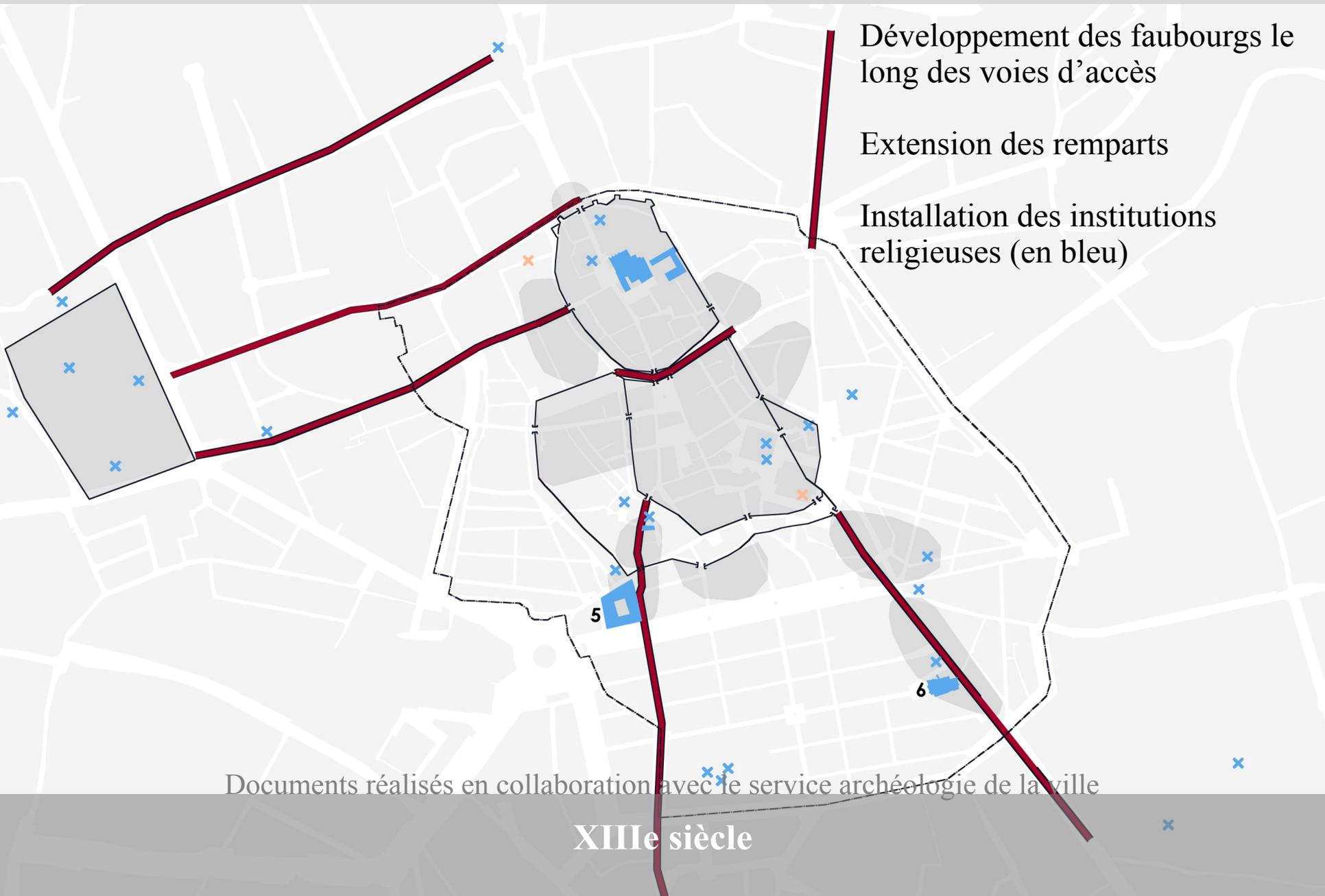


Trois noyaux urbains :
A . La ville des Tours
B. Le bourg St-Sauveur
C. La ville comtale

Documents réalisés en collaboration avec le service archéologie de la ville

XI^e et XII^e siècles

La ville médiévale



Développement des faubourgs le long des voies d'accès

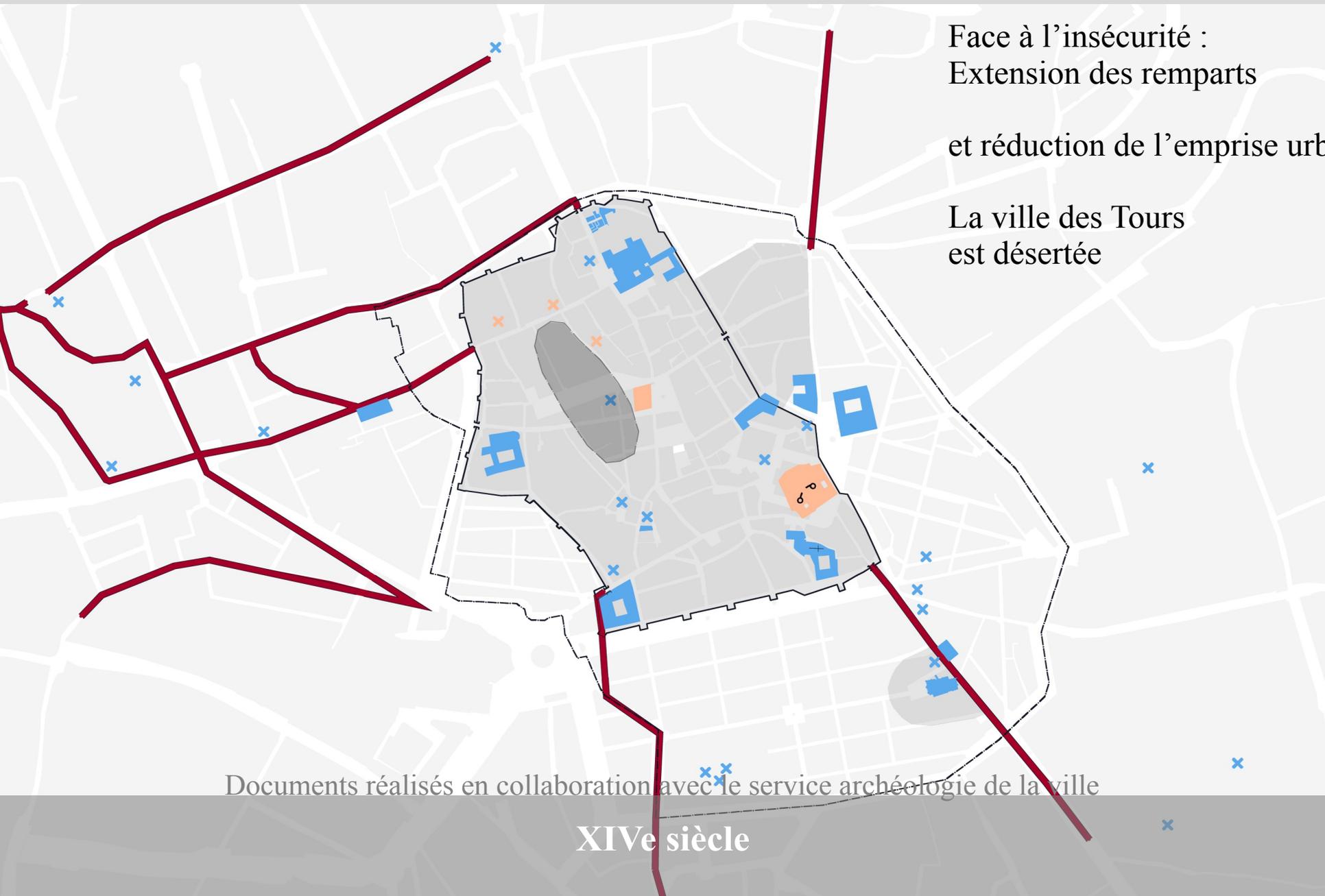
Extension des remparts

Installation des institutions religieuses (en bleu)

Documents réalisés en collaboration avec le service archéologie de la ville

XIII^e siècle

La ville médiévale



Face à l'insécurité :
Extension des remparts

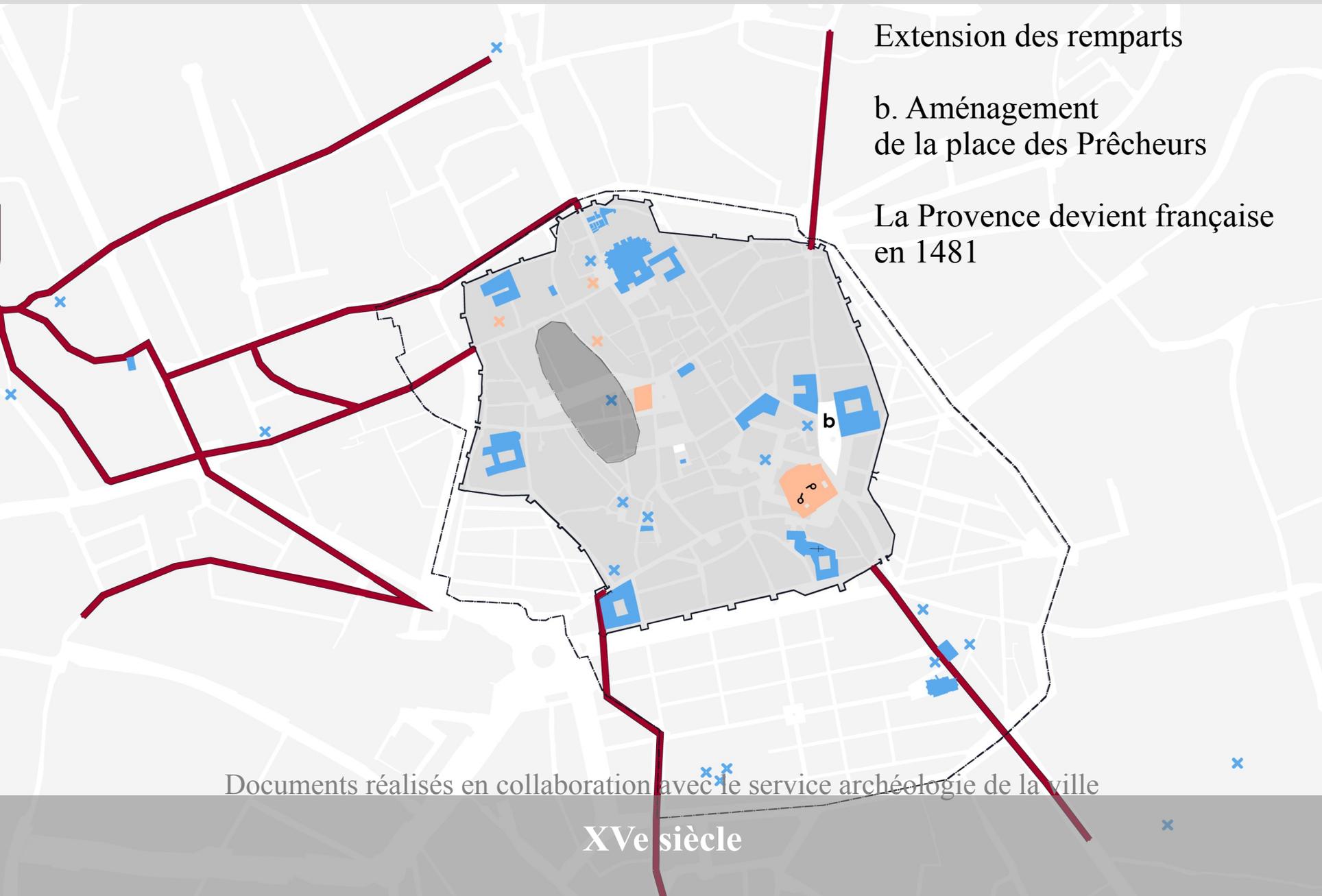
et réduction de l'emprise urbaine

La ville des Tours
est désertée

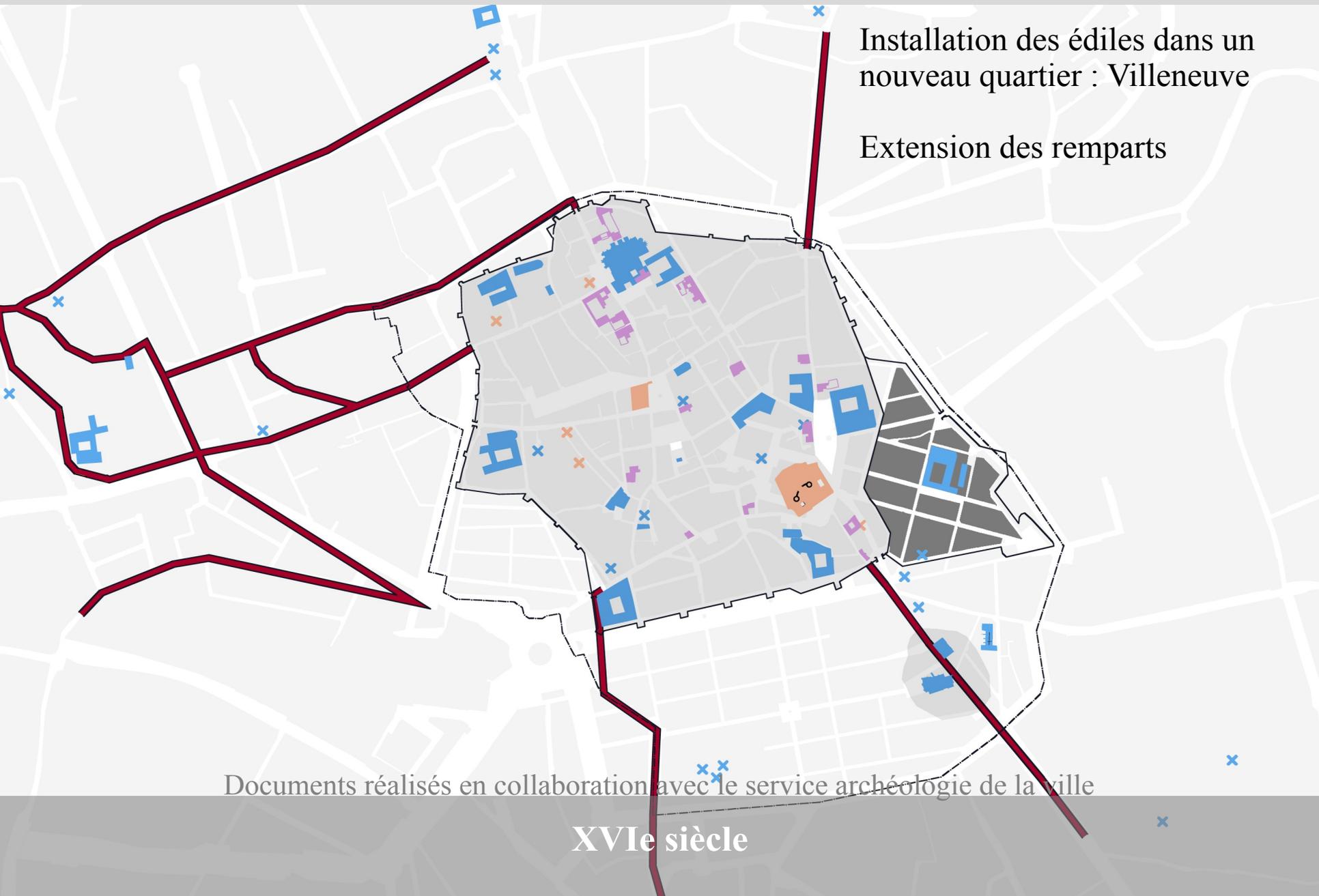
Documents réalisés en collaboration avec le service archéologie de la ville

XIV^e siècle

La ville du Roi René



La ville Renaissance



Installation des édiles dans un nouveau quartier : Villeneuve

Extension des remparts

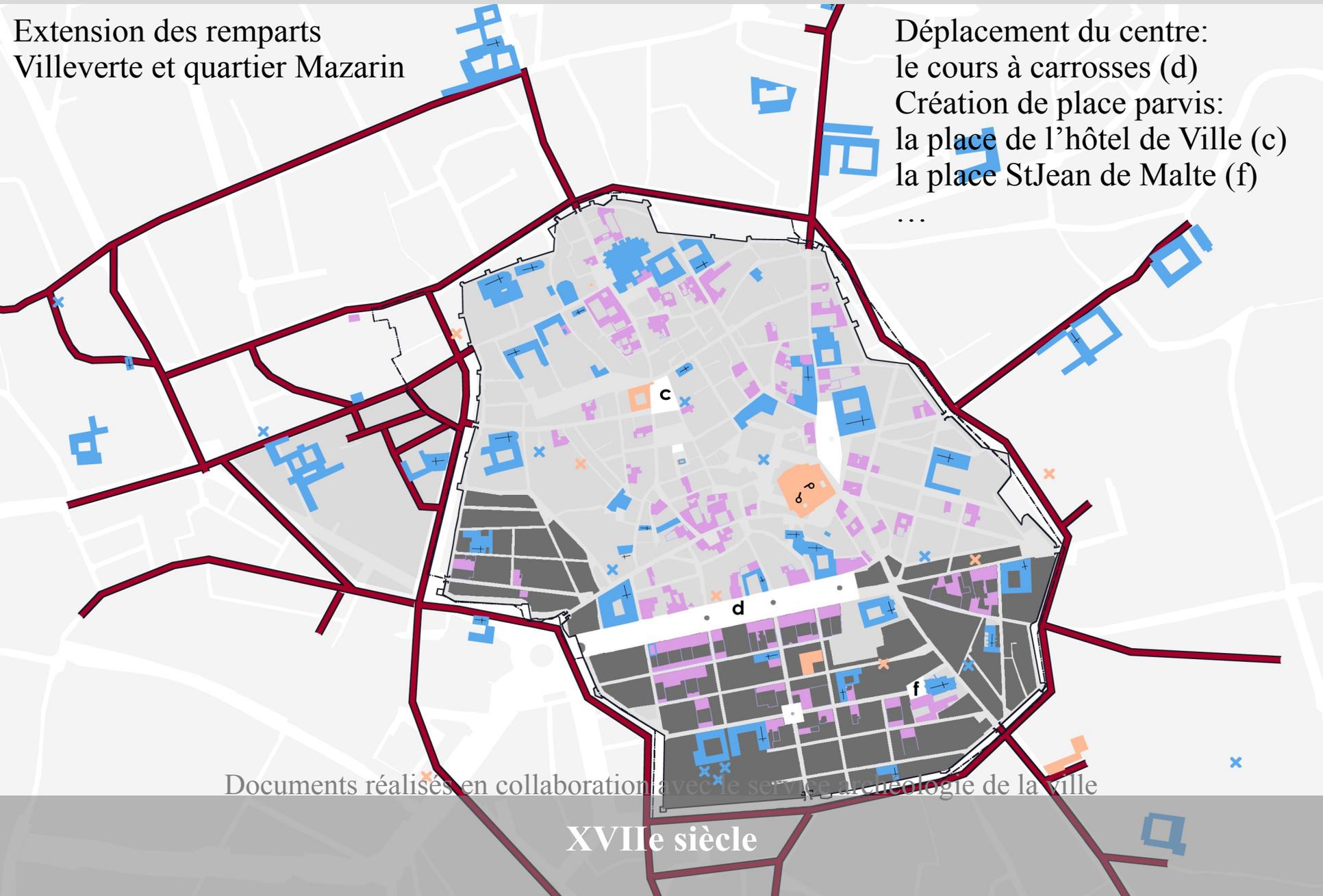
Documents réalisés en collaboration avec le service archéologie de la ville

XVI^e siècle

La ville du XVIIe

Extension des remparts
Villevette et quartier Mazarin

Déplacement du centre:
le cours à carrosses (d)
Création de place parvis:
la place de l'hôtel de Ville (c)
la place StJean de Malte (f)
...



Documents réalisés en collaboration avec le service archéologie de la ville

XVIIe siècle

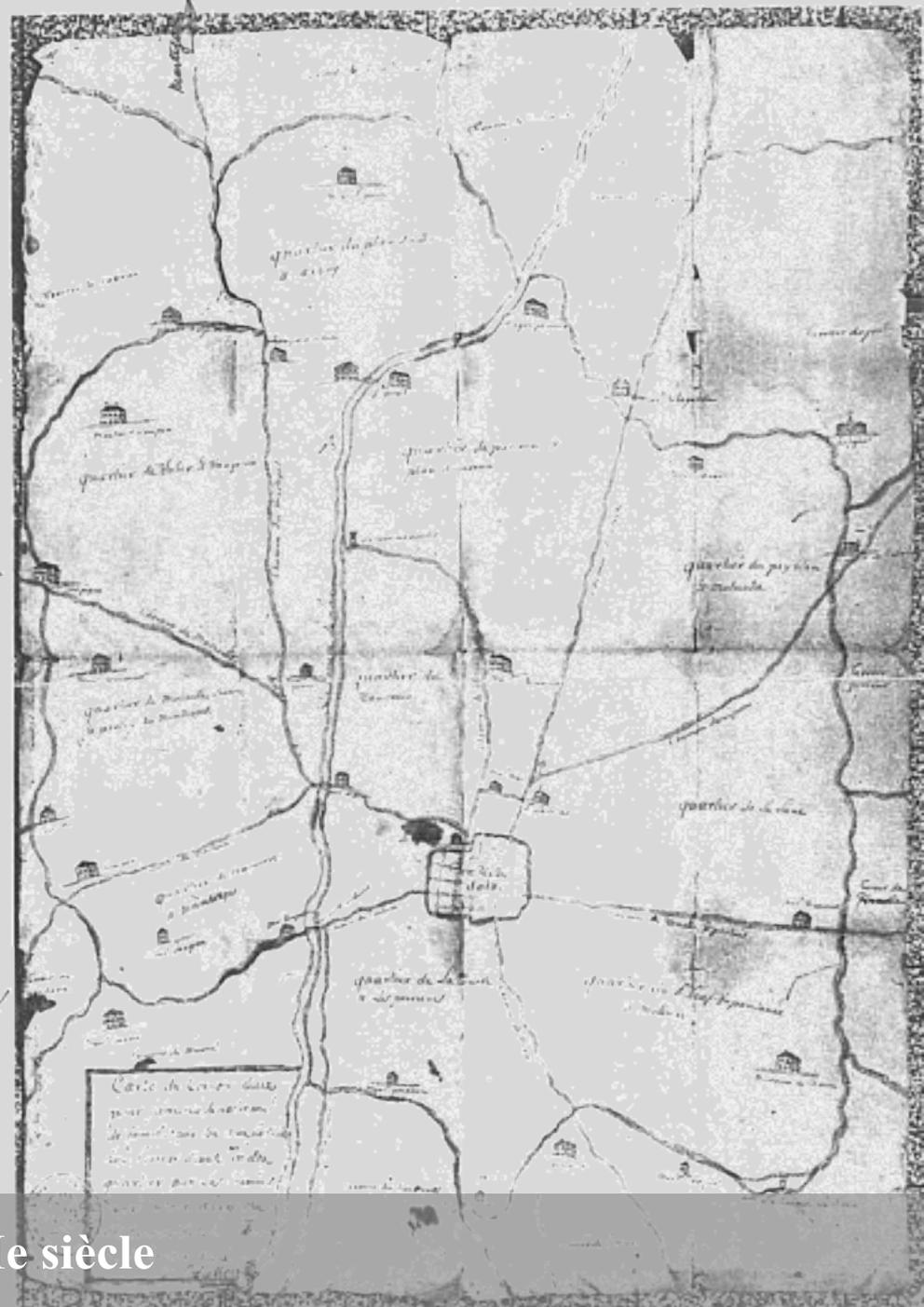
La ville et sa campagne

Les monumentaux hôtels particuliers trouvent leur pendant à la campagne par les bastides, résidences des "plus apparents" : nobles, riches bourgeois parlementaires ou ecclésiastiques



Château de la Pioline
XVIIe puis XVIIIe - MH

© Photos google

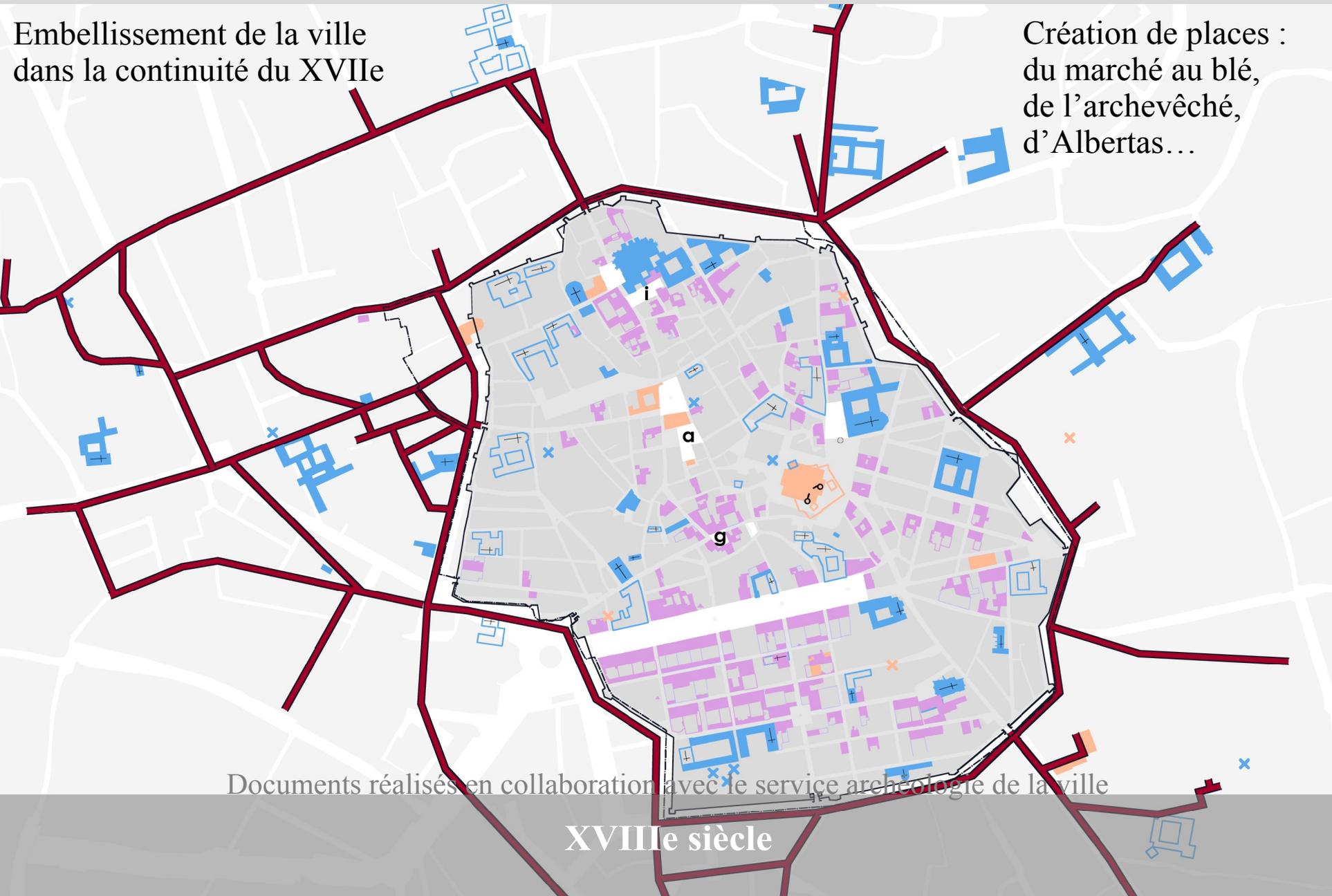


XVIIe siècle

La ville du XVIIIe

Embellissement de la ville
dans la continuité du XVIIe

Création de places :
du marché au blé,
de l'archevêché,
d'Albertas...



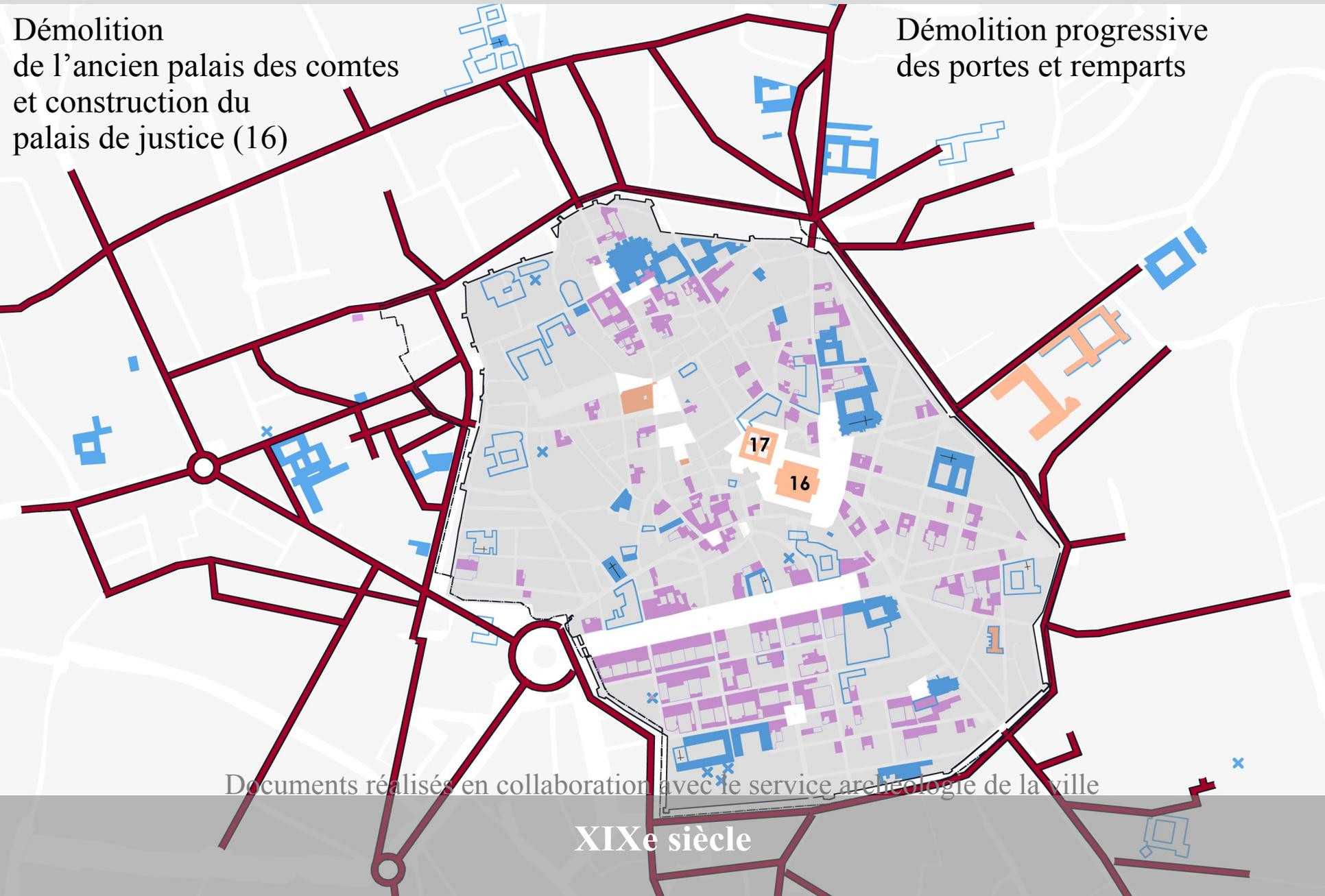
Documents réalisés en collaboration avec le service archéologie de la ville

XVIIIe siècle

La ville du XIXe

Démolition
de l'ancien palais des comtes
et construction du
palais de justice (16)

Démolition progressive
des portes et remparts

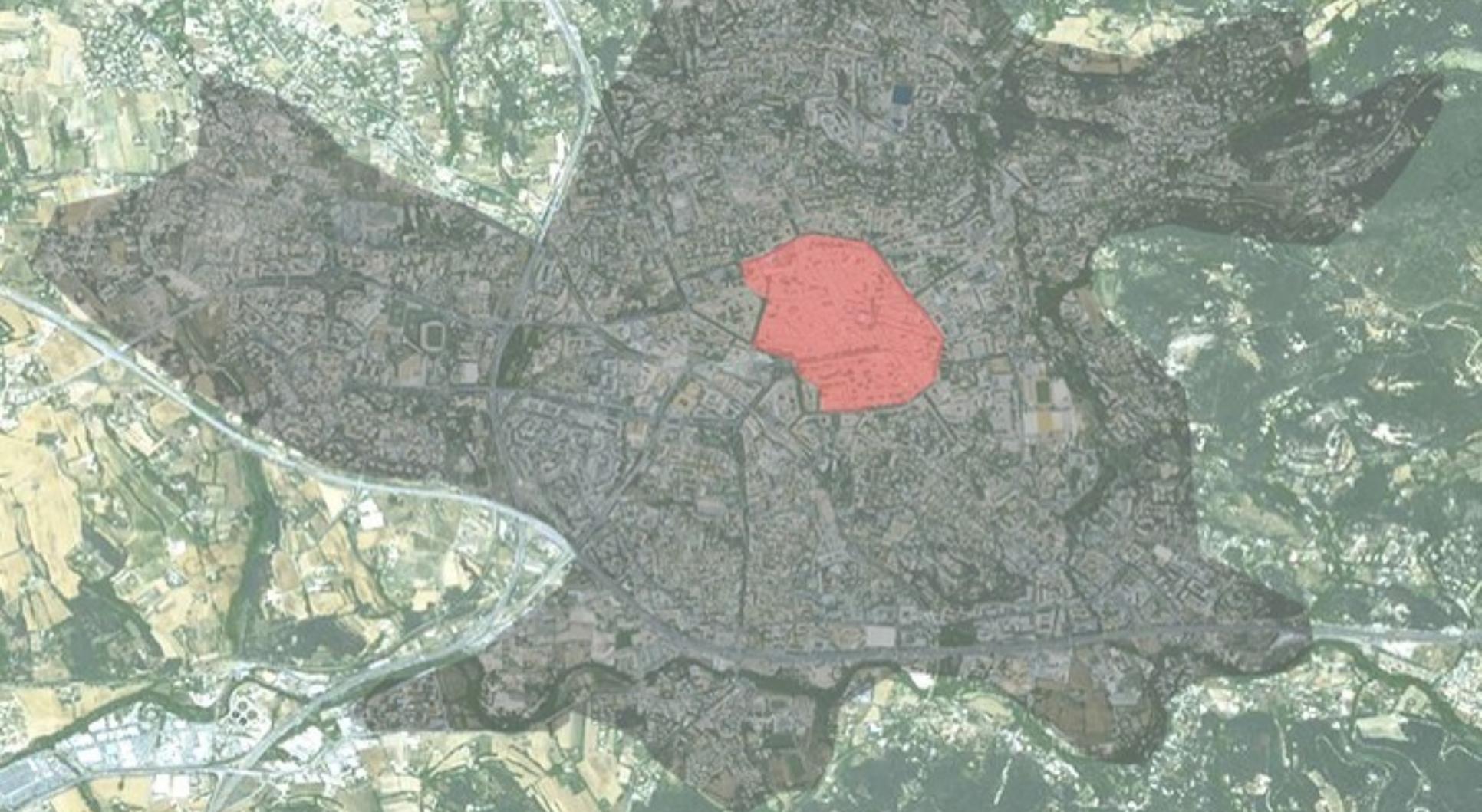


Documents réalisés en collaboration avec le service archéologie de la ville

XIXe siècle

L'explosion urbaine du XXe siècle

Accroissement de la population et création de nouveaux quartiers
dépeuplement du centre ancien et dégradation du tissu



XXe XXIe siècle : des architectures remarquables extra muros



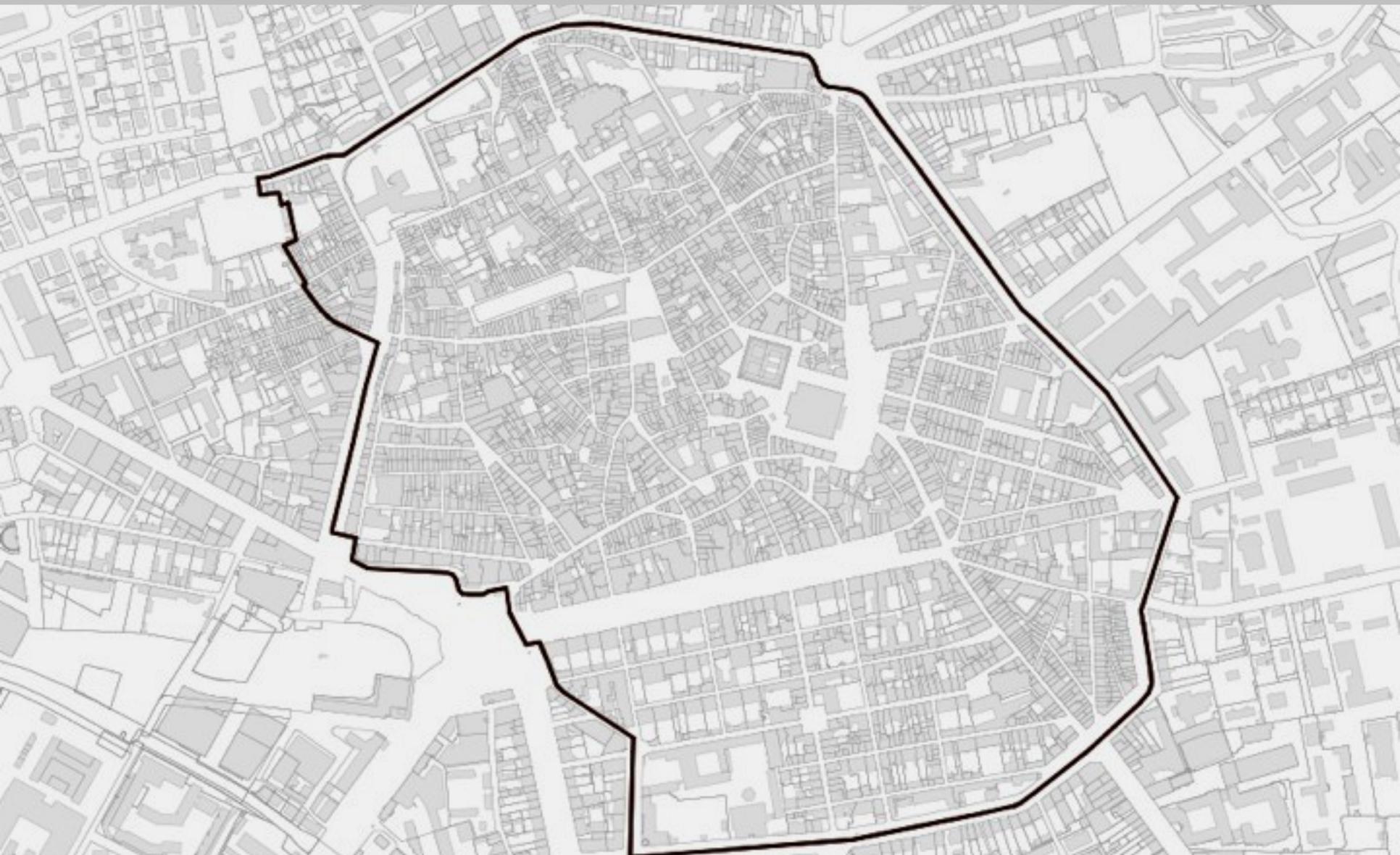
La prise de conscience patrimoniale

La « ville endormie » du XIXe et du début XXe siècle a maintenu la composition urbaine du centre ancien



Création du secteur sauvegardé en 1964

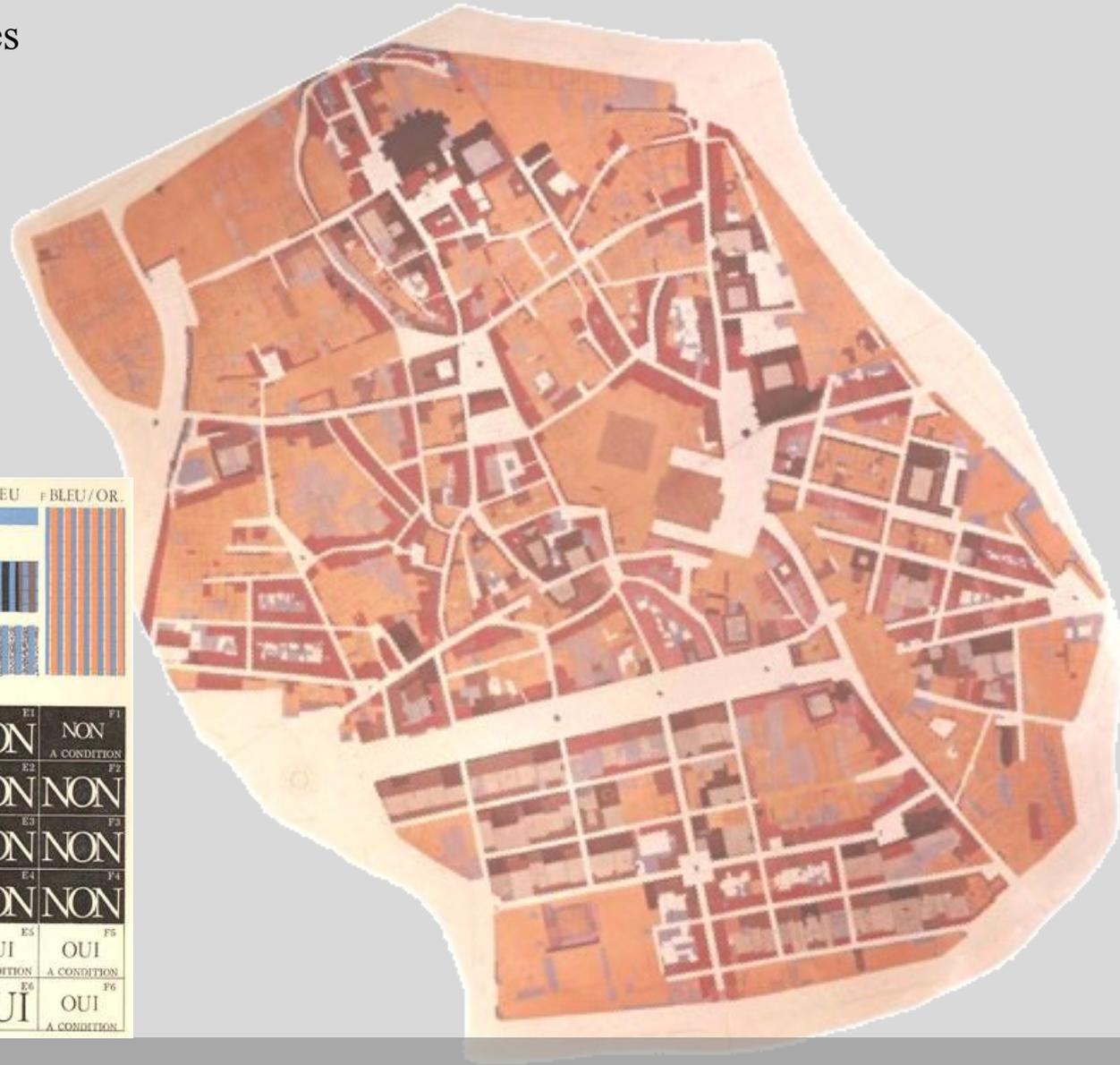
La création du secteur sauvegardé d'Aix-en-Provence



arrêté du 17 décembre 1964 - 69 hectares

Le PSMV de J. SONNIER et J.L. TAUPIN - 1964 / 1976

Sur-identification des architectures
du XVIIe et du XVIIIe siècles



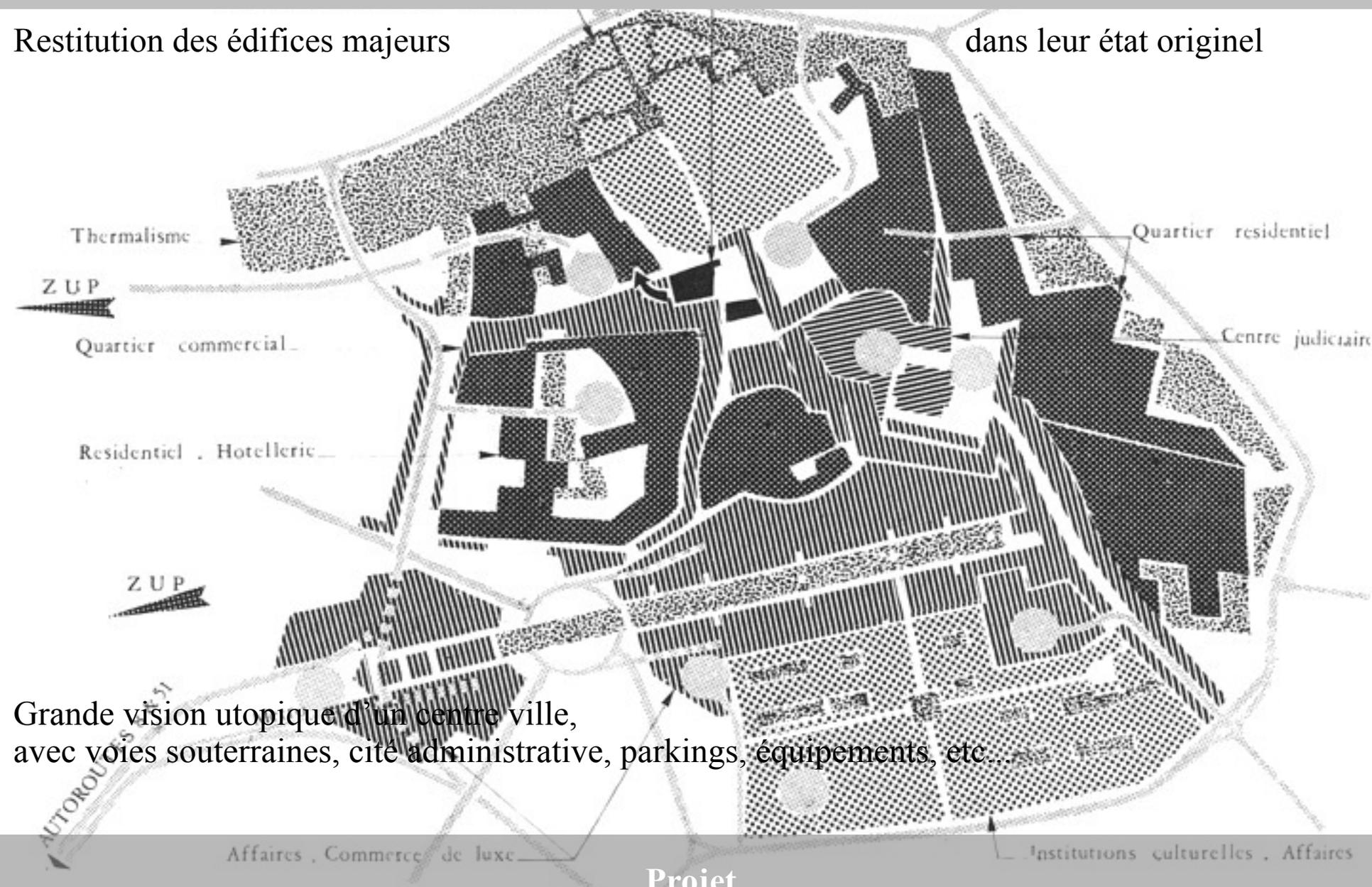
	A NOIR	B BRUN	C ROUGE	D ORANGE	E BLEU	F BLEU/OR.
FACADES						
FRAGMENTS <i>(cf. notes en bas de page 200)</i>						
BATIMENTS						
ESPACES						
1 CONSERVATION	OUI A1	OUI B1 A CONDITION	OUI C1 A CONDITION	OUI D1 A CONDITION	NON E1	NON F1 A CONDITION
2 RESTAURATION	OUI A2 SUGGESTION	OUI B2 SUGGESTION	OUI C2 SUGGESTION	NON D2 A CONDITION	NON E2	NON F2
3 ADAPTATION	NON A3 A CONDITION	OUI B3 A CONDITION	OUI C3 SUGGESTION	NON D3 A CONDITION	NON E3	NON F3
4 SUBSTITUTION	NON A4	NON B4	OUI C4 A CONDITION	NON D4	NON E4	NON F4
5 RECOMPOSITION	NON A5 A CONDITION	NON B5 A CONDITION	OUI C5 A CONDITION	OUI D5 SUGGESTION	OUI E5 A CONDITION	OUI F5 A CONDITION
6 ELIMINATION	NON A6	NON B6 A CONDITION	NON C6 A CONDITION	OUI D6 A CONDITION	OUI E6	OUI F6 A CONDITION

Plan de protection

Le PSMV de J. SONNIER et J.L. TAUPIN - 1964 / 1976

Restitution des édifices majeurs

dans leur état originel



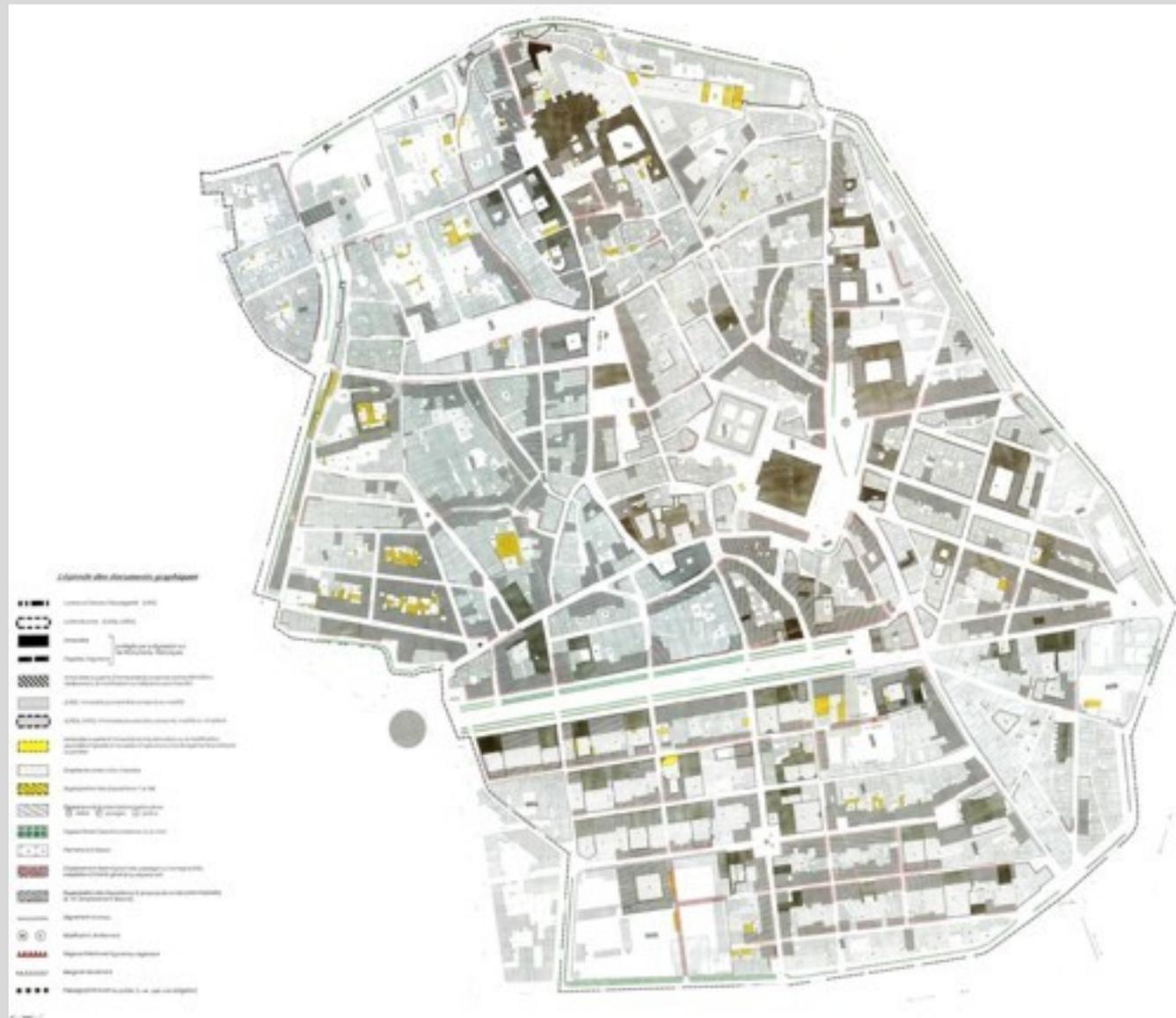
Grande vision utopique d'un centre ville, avec voies souterraines, cité administrative, parkings, équipements, etc...

Projet

Le PSMV de J. COIGNET - 1984 / 1994

Analyse architecturale riche
et faible considération
de l'espace public
et du paysage urbain

Objectif fort de résorption
de l'habitat insalubre.



**Annulé
le 9 juin 1999**

Document graphique

Le PSMV - 2005/2011

En 2005,
Nouvelle équipe missionnée pour l'élaboration du P.S.M.V.

WOOD & Associés, Architectes du Patrimoine,

COOPARCH-RU, Urbanistes,

Paul PETEL, Paysagiste.

RIVIERE MORLON & Associés, Avocats,

3 ans d'étude approfondie sur :

l'histoire de la ville,

son contexte territorial,

le diagnostic urbain et architectural

(2 300 fiches immeubles)

et 2 ans de mise en forme du P.S.M.V.

avec les services de la Ville et de l'Etat.

Le dossier du P.S.M.V. prend en compte l'évolution des textes réglementaires suite au décret d'application du 25 mars 2007 (n°2007-452).

Une nouvelle équipe

La réalité d'Aix aujourd'hui

Le Secteur Sauvegardé : le cœur historique, porteur de l'image d'Aix, centre de la Provence dans le monde entier, attire touristes et badauds



69 hectares / 18 608 hectares

Un centre d'agglomération : lieu de rencontre

Le centre historique a conservé ses fonctions, il est le lieu attractif à l'échelle de l'agglomération :

- lieu de résidence
- ville universitaire et judiciaire
- pôle administratif
- centre culturel et pôle commercial
- lieu de marchés et promenade



L'espace urbain

Diagnostic et prescriptions

La morphologie urbaine

La ville médiévale et Renaissance

Sa structure

- les voies romaines
- les pénétrantes médiévales
- les enceintes successives

Son tissu urbain

- un bâti dense
- un parcellaire de dimensions modestes
- des voies étroites

Les lotissements XVIIe siècle

Structure :

- un plan géométrique
- un réseau viaire raccordé au réseau médiéval
- prolongement des perspectives

L'espace public

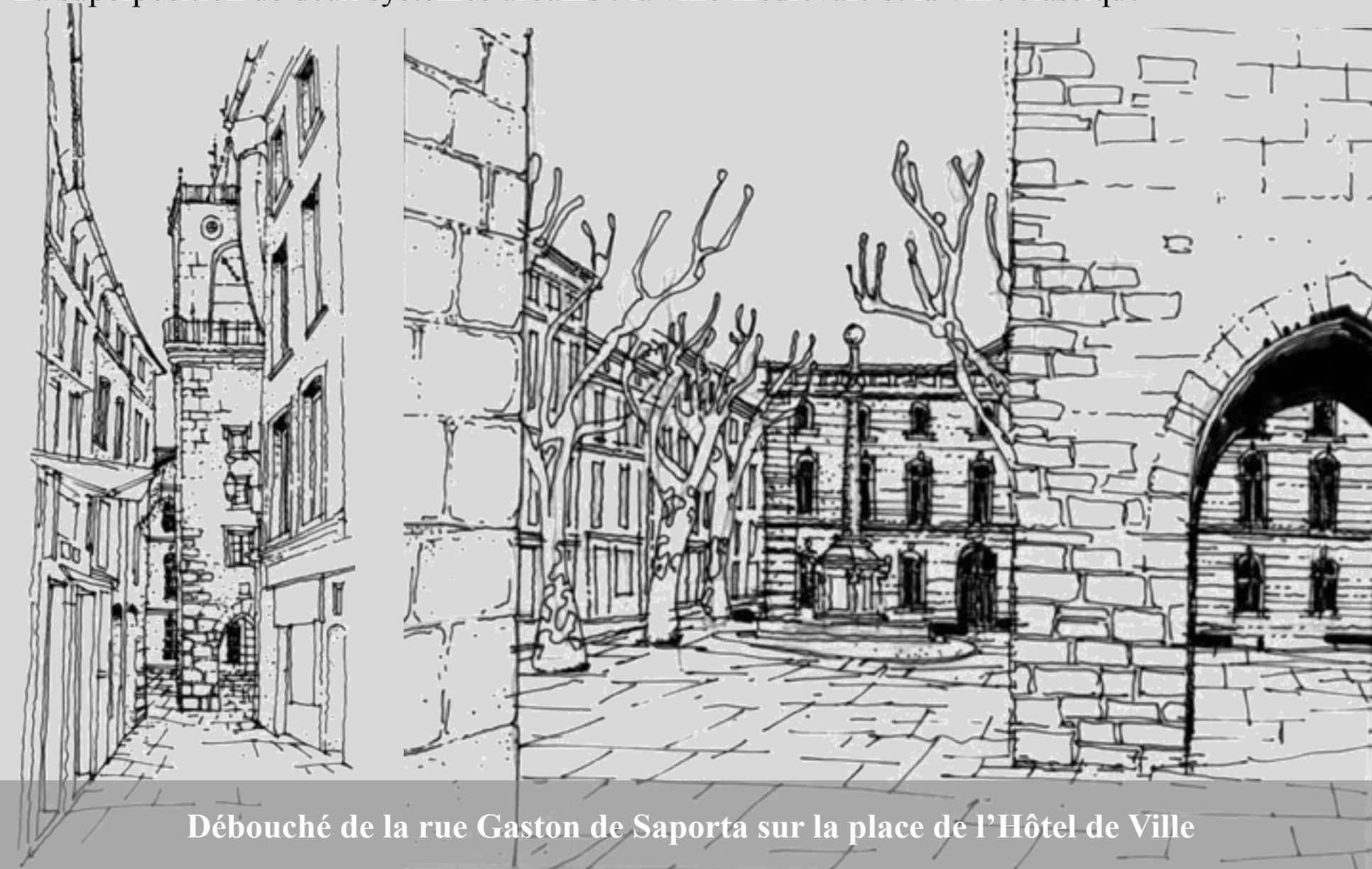
- un espace public majeur :
le Cours Mirabeau



La structure urbaine

Une composition urbaine baroque

La superposition de deux systèmes urbains : la ville médiévale et la ville classique



Débouché de la rue Gaston de Saporta sur la place de l'Hôtel de Ville

L'architecture : élément de la composition urbaine



- Création d'effets perspectifs en accentuant les évaselements
- Affirmation des intersections par le traitement marqué des piles d'angles des édifices
- la disposition profite aussi de la pente naturelle de la rue qui accentue l'effet perspectif

Débouché de la rue des Cordeliers sur la place de l'Hôtel de Ville

La mise en scène de l'espace urbain



Les perspectives

La mise en scène de l'architecture



rue Constantin / église Ste Catherine - rue Cardinale / église St Jean de Malte

Les respirations urbaines



Place du Sanglier
Place originelle



Place de l'Hôtel de Ville
Place parvis



Place des Quatre Dauphins
Place structurelle de quartier



Forum des Cardeurs
Place récente issue d'une démolition d'ilot insalubre

Aix, ville d'eau : les fontaines

Ville d'eau depuis l'Antiquité, les fontaines d'Aix-en-Provence offrent une diversité et une richesse rares.

Elles participent à l'ambiance et à la composition générale.



Fontaine des baigniers



Fontaine du Roi René



Fontaine d'eau chaude
Dite moussue

Le végétal dans la ville

Le centre ancien, un ensemble à dominante minérale

Les arbres d'alignement en accompagnement de la composition urbaine



Le théâtre d'une vie sociale



L'attrait du centre historique : une renommée internationale
La Provence, la douceur de vivre, le charme, les terrasses, les cafés, les marchés,
le patrimoine,...

Des espaces libres sertis de fronts bâtis



Espace constitué d'espaces libres, limités par les fronts bâtis des façades qui dessinent le paysage urbain de la ville. Il participe à la mise en valeur de l'architecture de la ville historique.

Lieu de vie sociale : les conflits d'usage

L'hyper fréquentation du centre historique et ses conséquences :

L'encombrement et l'occupation de l'espace public, les difficultés de circulation, la perte de visibilité commerciale, la perte de lisibilité du patrimoine architectural et urbain...



La « rançon de la gloire »

Les objectifs du PSMV sur l'espace public

Assurer la lisibilité et la mise en valeur de l'espace public par une expression sobre et cohérente

- **Unifier le traitement de l'espace public** à l'échelle du secteur sauvegardé (voire au-delà des boulevards) par un vocabulaire formel limité homogène : mobilier, éclairage, traitement de sol et revêtement, réseaux, matériaux
- **Préserver ou restituer les éléments d'accompagnement de l'espace public**, ordonnances végétales, fontaines
- **Souligner la hiérarchie des espaces publics**, rues, cours, places et boulevards par un traitement différencié par type d'espace
- **Assurer la lisibilité et la mise en valeur des perspectives**, éléments structurants du paysage urbain
- **Permettre un usage partagé de l'espace public**
- **Privilégier les projets d'aménagement global par lieu**

Les prescriptions sur l'espace public du règlement

Simplicité et sobriété

Un maximum de deux matériaux différents utilisé au sein d'un même espace pour les revêtements de sol : la pierre calcaire dure (pavage, dallage, calade et béton clouté) et les revêtements hydrocarbonés gris moyen

Le mobilier urbain est à limiter à la stricte nécessité d'usage et unifié à l'échelle du centre ancien

Les aménagements destinés à recevoir **les ordures ménagères** sont enterrés

Les appareils d'éclairage et leurs supports sont à unifier à l'échelle du centre ancien.

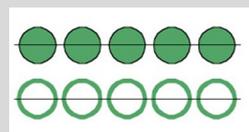
Les panneaux de signalisation routière sont à limiter à la stricte nécessité d'usage. De dimension la plus réduite possible, correspondant à la gamme miniature.

La végétation : constituée exclusivement d'arbres d'ombrage et de végétaux en pleine terre. Utiliser une seule essence pour un même espace ; essences locales à privilégier.

Les prescriptions sur l'espace public portés au plan



Les perspectives à préserver : toute intervention concernant un immeuble bâti ou un espace libre, doit permettre le maintien et la mise en valeur de cette perspective dans tout son champ de vision.
La suppression des obstacles visuels peut être imposée.



Les ordonnances végétales à conserver, à restituer ou à renforcer
De nouveaux alignements peuvent être créés pour renforcer un alignement d'arbres existant ou pour composer un espace public.



Les arbres isolés à conserver ou remplacer



Les fontaines à conserver en place



Les espaces en blanc, places et rues existantes, sont principalement destinés à l'accueil des circulations piétonnes, automobiles et deux-roues. Seuls les aménagements publics nécessaires au fonctionnement du lieu y sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Le traitement des places



Exemple : la place de Saint-Jean de Malte

Le traitement des rues



Exemples

Les espaces à enjeux identifiés par le PSMV

S1 - Forum des Cardeurs

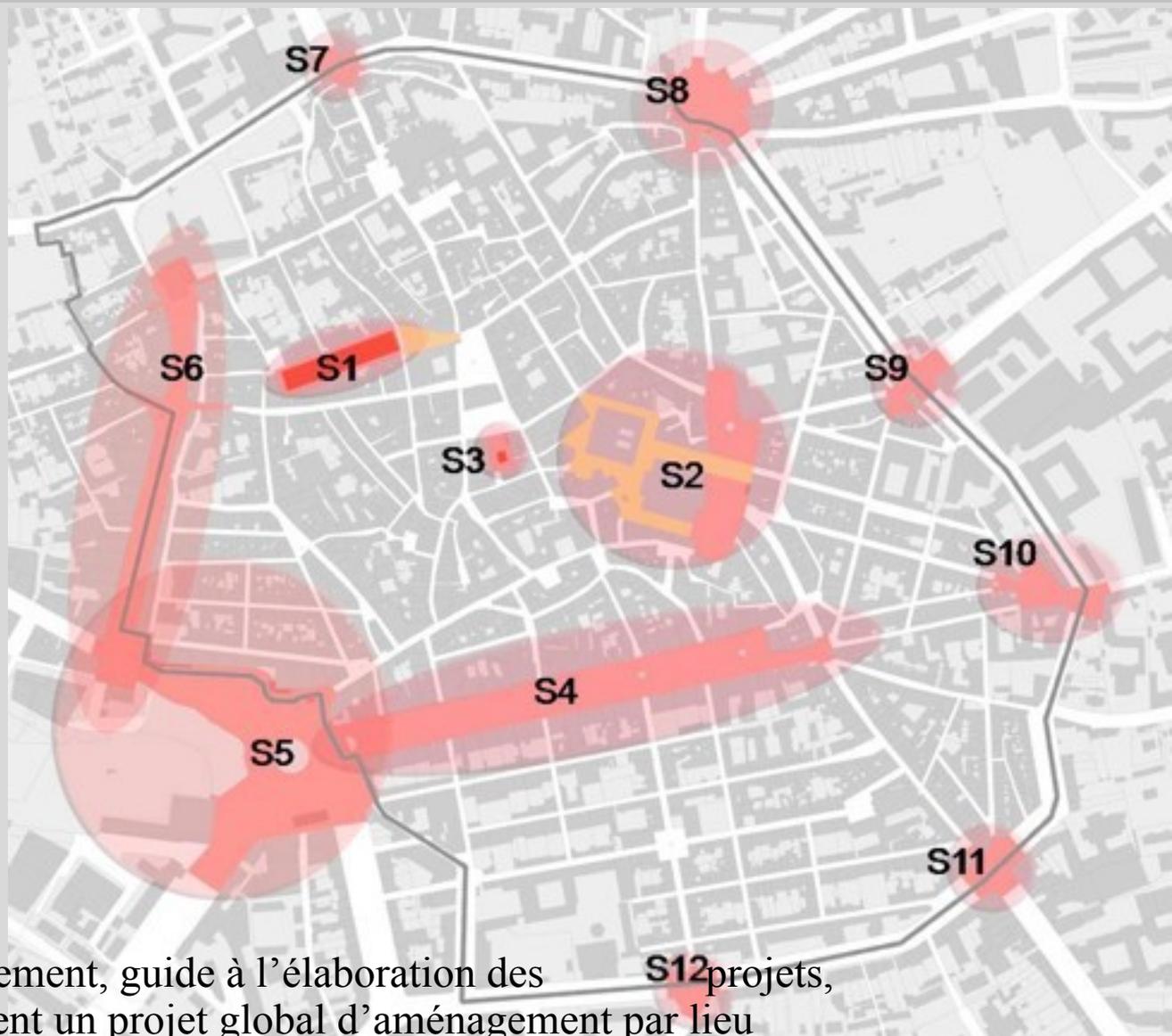
S2 - Places Verdun
et Prêcheurs

S3 - Places Richelme
et du Sanglier

S4 - Cours Mirabeau

S6 - Cours Sextius

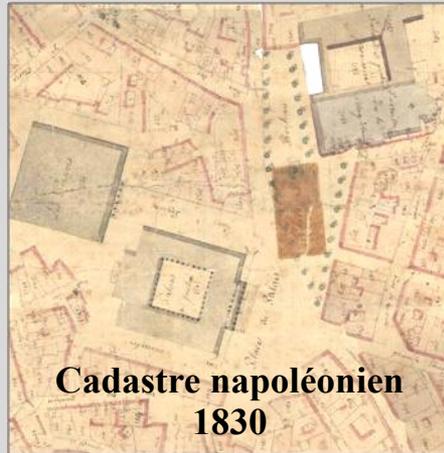
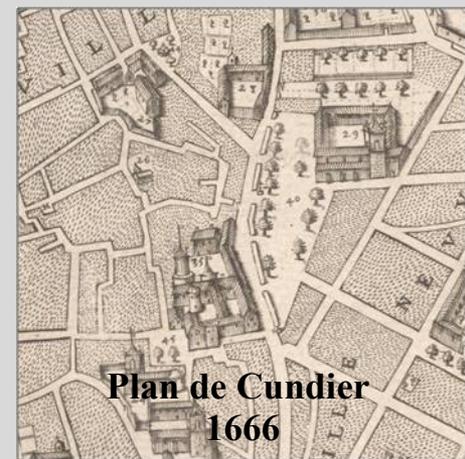
S7 à S12 - anciennes portes
de la ville



Les orientations d'aménagement, guide à l'élaboration des projets, accompagnent et garantissent un projet global d'aménagement par lieu

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement



La place des Prêcheurs
Parvis de l'église de la Madeleine

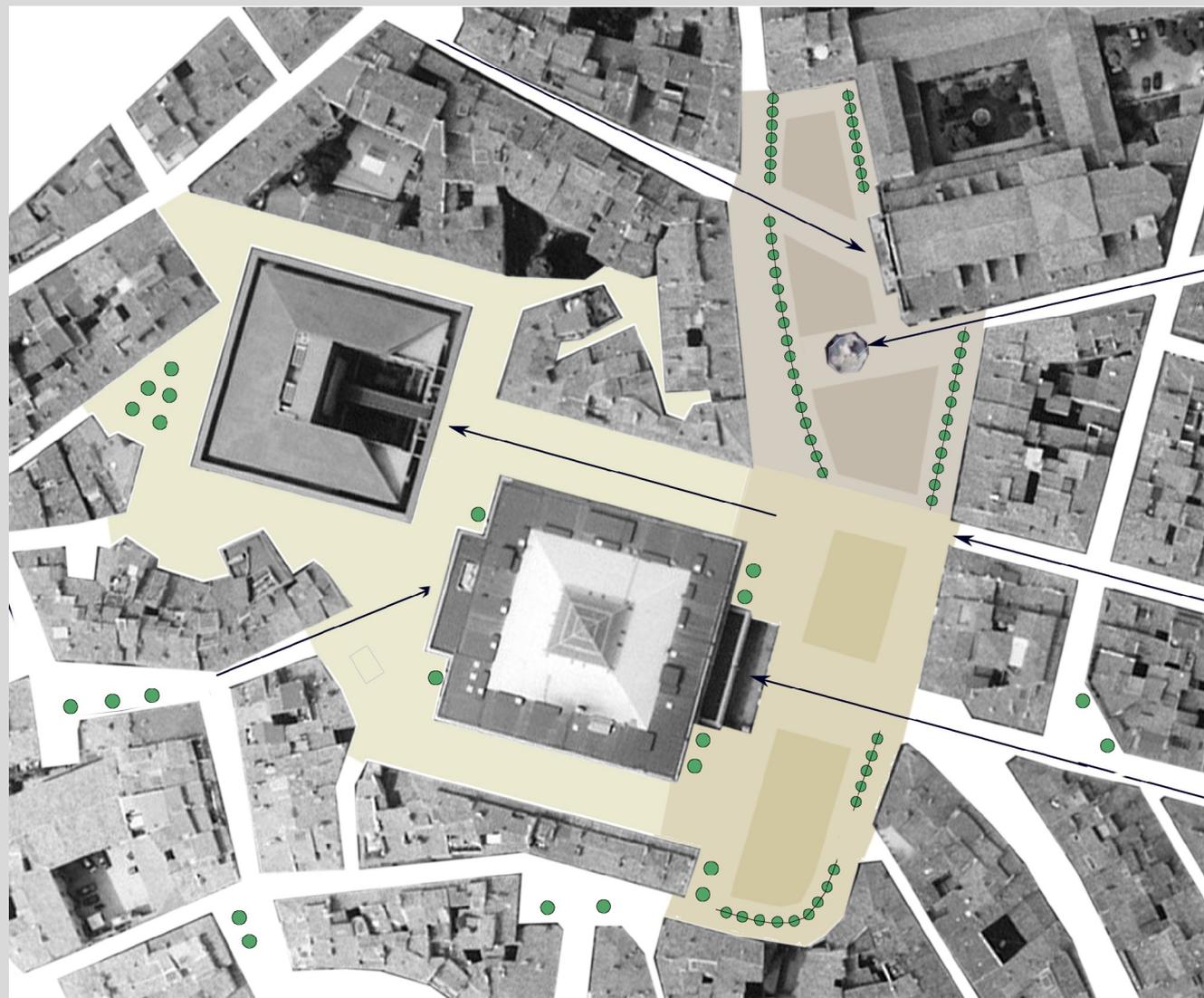
La place Verdun et ses abords
Parvis du palais de justice
et l'ancienne prison



Les places Verdun et Prêcheurs

Les orientations d'aménagement

- Différencier le parvis de l'église et le parvis du palais de justice
- Mettre en valeur les perspectives
- Limiter la circulation automobile et le stationnement de surface
- Restituer les ordonnances et compositions architecturales
- Homogénéiser les terrasses sur l'espace public
- Unifier les matériaux, le mobilier urbain



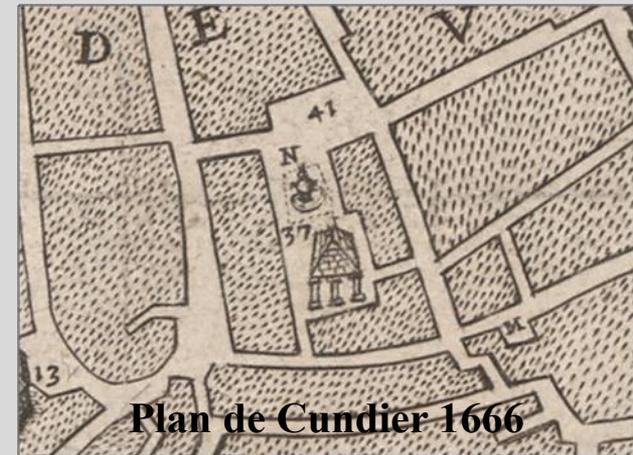
Les places Verdun et Prêcheurs

Les orientations d'aménagement



La brasserie de la Madeleine

Les orientations d'aménagement



Plan de Cundier 1666



Cadastre napoléonien 1830

La place Richelme au Nord
place parvis de la Halle aux grains

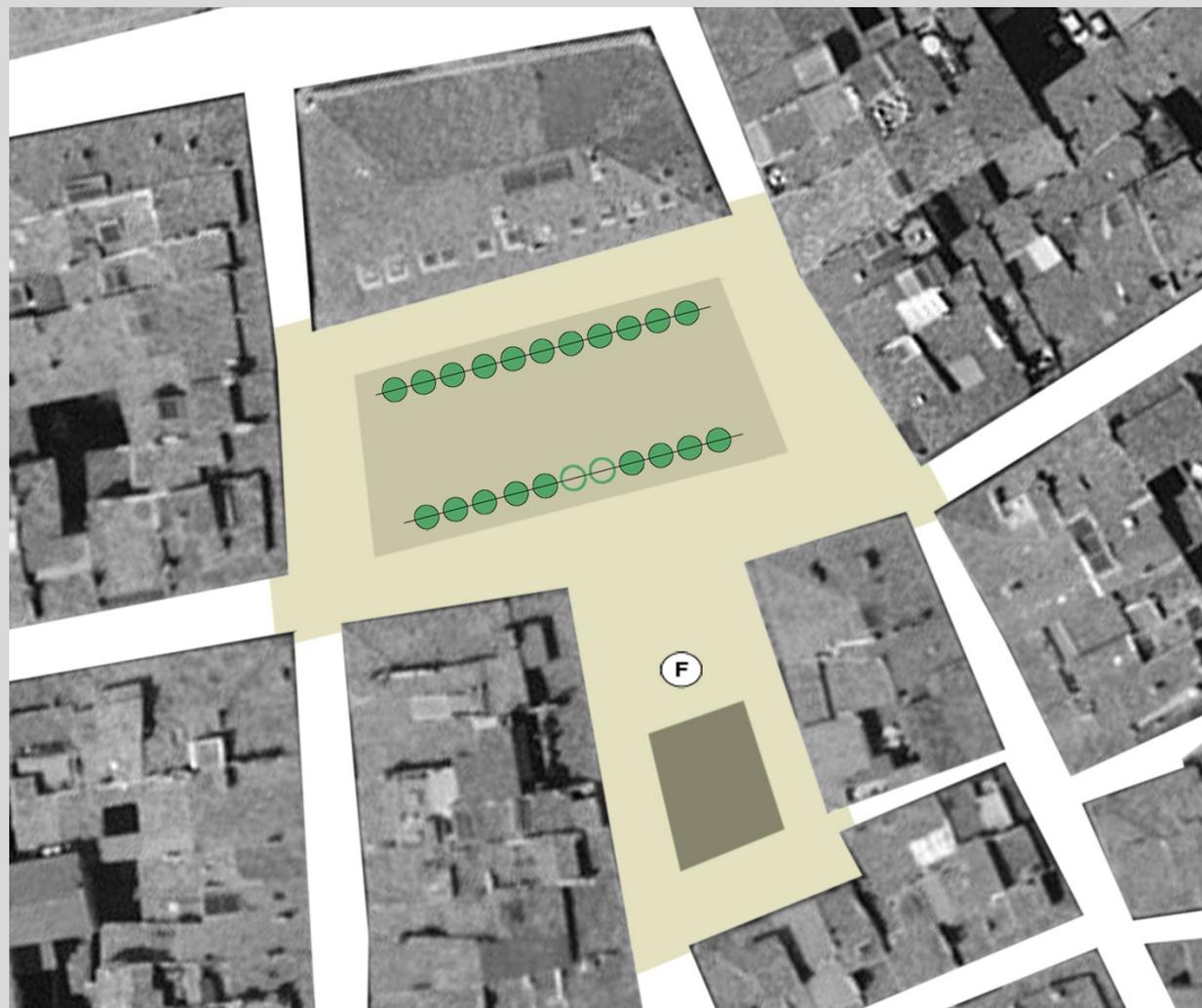
La place dite du Sanglier, au Sud
place originelle



Les places Richelme et du Sanglier

Les orientations d'aménagement

- **Evoquer l'ancienne halle aux poissons**, structure légère dans la partie basse de la place
- **Homogénéiser le traitement des terrasses et limiter leur implantation à la halle**
- **Restituer les baies des rez-de-chaussée** et mettre en valeur le bâti d'accompagnement modeste
- **Libérer un espace périphérique de circulation pour les piétons** et dégager les façades d'immeubles
- **Maintenir la dominante minérale** de la place par la suppression des jardinières et **maintenir les arbres d'ombrage**



Les places Richelme et du Sanglier

Le cours Mirabeau : un espace particulier

Le cours Mirabeau, ancien cours à carrosses, lieu de promenade et de représentation



Le front bâti situé au Nord du Cours
cafés et restaurants,
animation permanente

Le front bâti situé au Sud du Cours
banques, bureaux
faible fréquentation



Le cours Mirabeau : un espace particulier

Les cafés et restaurants au nord: occupation historique du cours Mirabeau
En 1748, un limonadier propose d'ouvrir un café sur le Cours.

Le Conseil de ville tranche :

«sur le Cours, des cafés seuls pourront y être établis et nulle autre boutique d'artisan »



Ancien Hôtel
de Gantés



La marquise des
« Deux garçons »

Le cours Mirabeau : une prescription particulière

Objectifs :

Assurer la diversité des activités sur le cours Mirabeau en limitant l'implantation des bureaux et services déjà présents et maintenir l'attractivité du cours, lieu emblématique d'Aix-en-Provence



=> **Linéaire de destination commerciale et artisanale**

Les immeubles du front bâti repérés sont destinés à recevoir des activités commerciales et artisanales en rez-de-chaussée



Extrait du document graphique et de sa légende

Les actions d'accompagnement du projet urbain

- => améliorer les parcours en modes doux
à travers le plan Vélo, et l'extension de la zone piétonne**
- => pérenniser la politique de dissuasion du stationnement
en centre ancien, maillage de parkings en périphérie**
- => poursuivre l'amélioration du réseau de transport en commun**
- => organiser les opérations de requalification des espaces publics**
- => mettre en place un plan de gestion du végétal**

La piétonisation : apaiser le centre historique



Exemple : la rue des Cordeliers

La piétonisation du centre historique



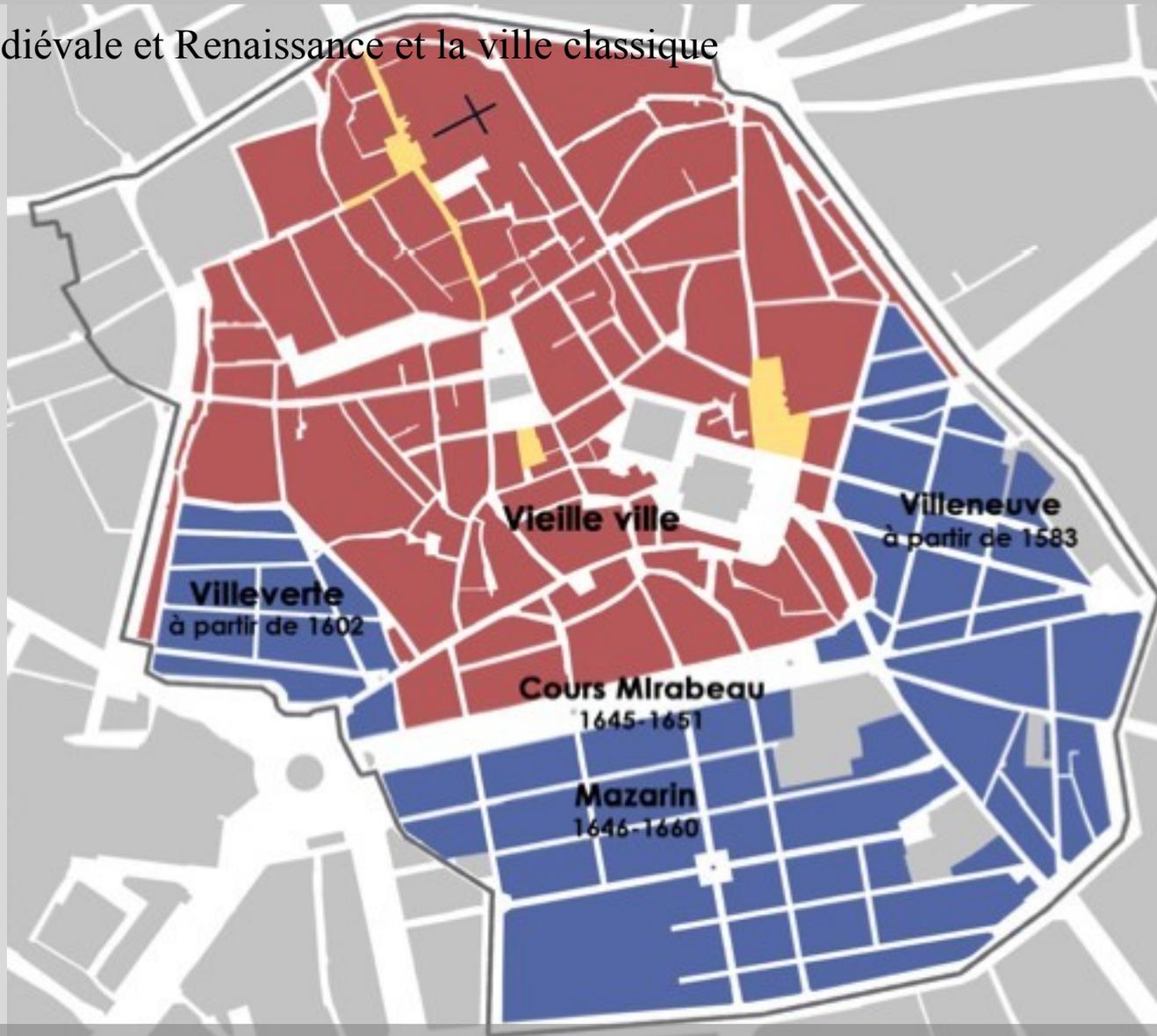
Exemple : la rue Mignet - existant / projet

L'espace bâti

Diagnostic et prescriptions

Le tissu : la superposition de deux systèmes urbains

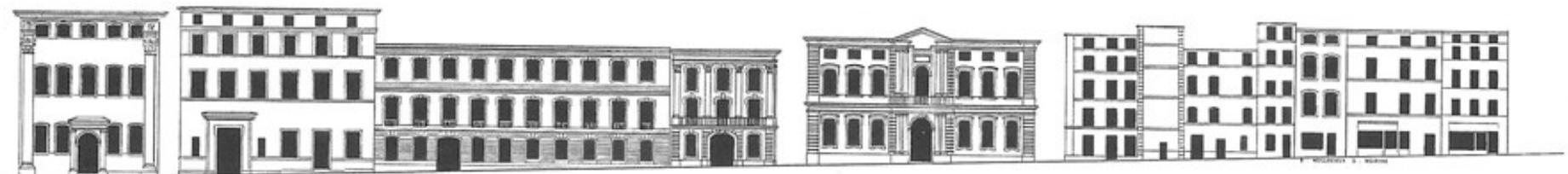
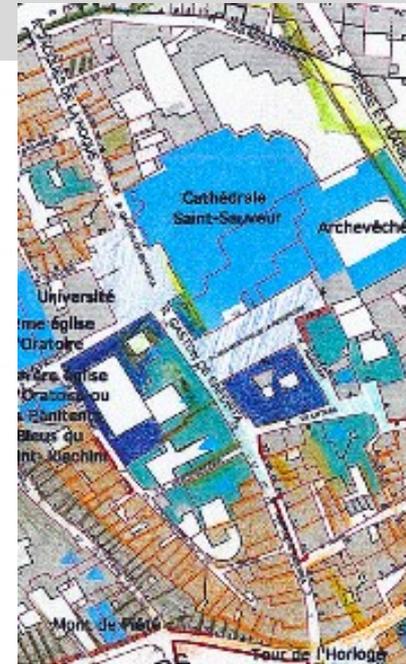
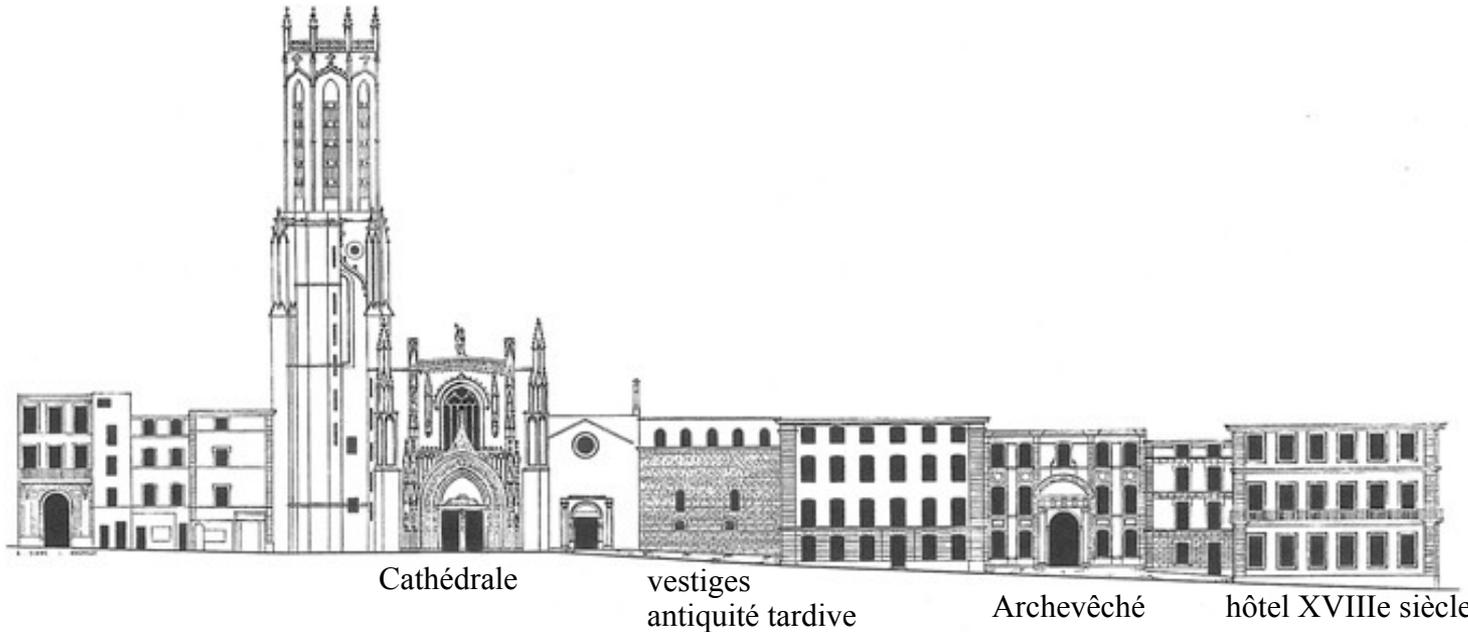
La ville médiévale et Renaissance et la ville classique



Synthèse

La stratification du bâti

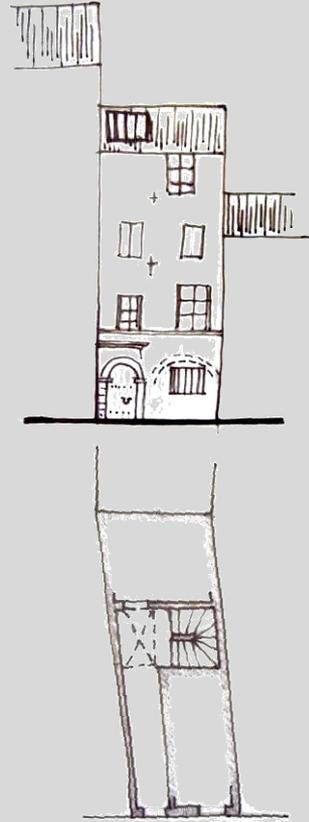
La juxtaposition rythmée de monuments, d'hôtels particuliers XVIIe et XVIIIe siècles, de bâtis modestes implantées sur un parcellaire médiéval



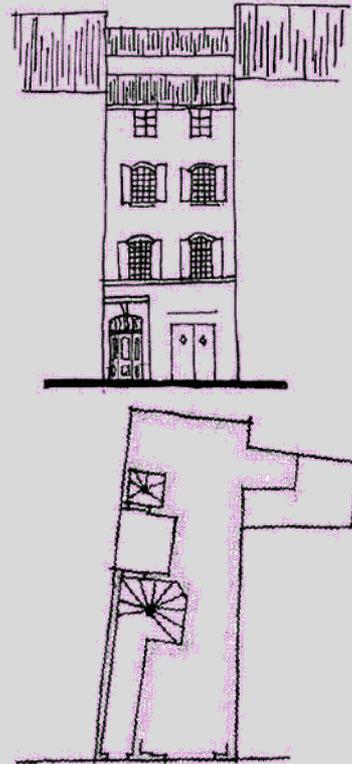
Extrait des Ordonnances aixoises de F. Pouillon

Les caractéristiques du bâti : ville médiévale et Renaissance

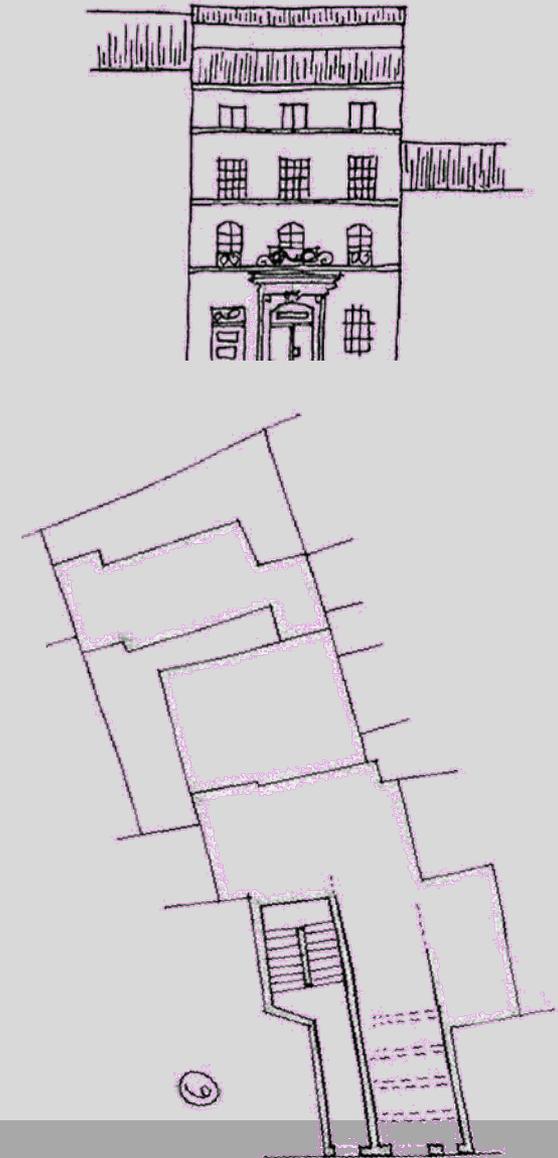
Bâti médiéval modeste conservé le long des voies secondaires
Îlots recomposés à la Renaissance et à l'époque moderne
autour de la cathédrale pour l'aménagement d'hôtels particuliers.



Cordeliers, rue des Magnans



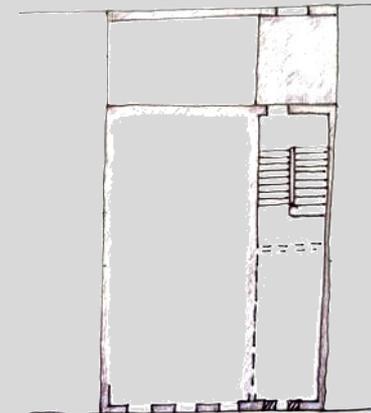
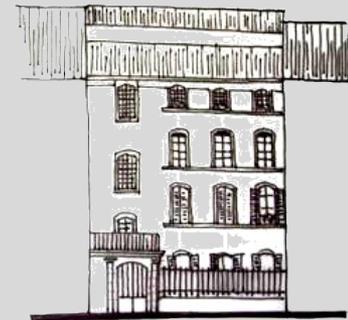
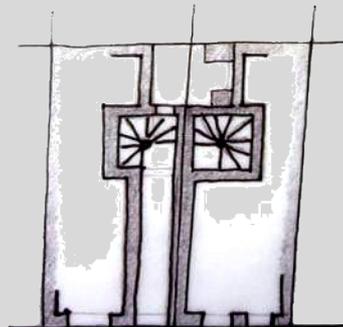
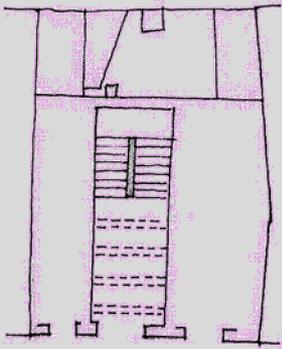
Ville comtale, rue Loubon



Bourg St-Sauveur, rue Littéra

Les caractéristiques du bâti : les lotissements

Premiers lotissements du XVIIe siècle : Villeneuve et Villeverte
bâti modestes et hôtels particuliers sur une trame parcellaire réglée



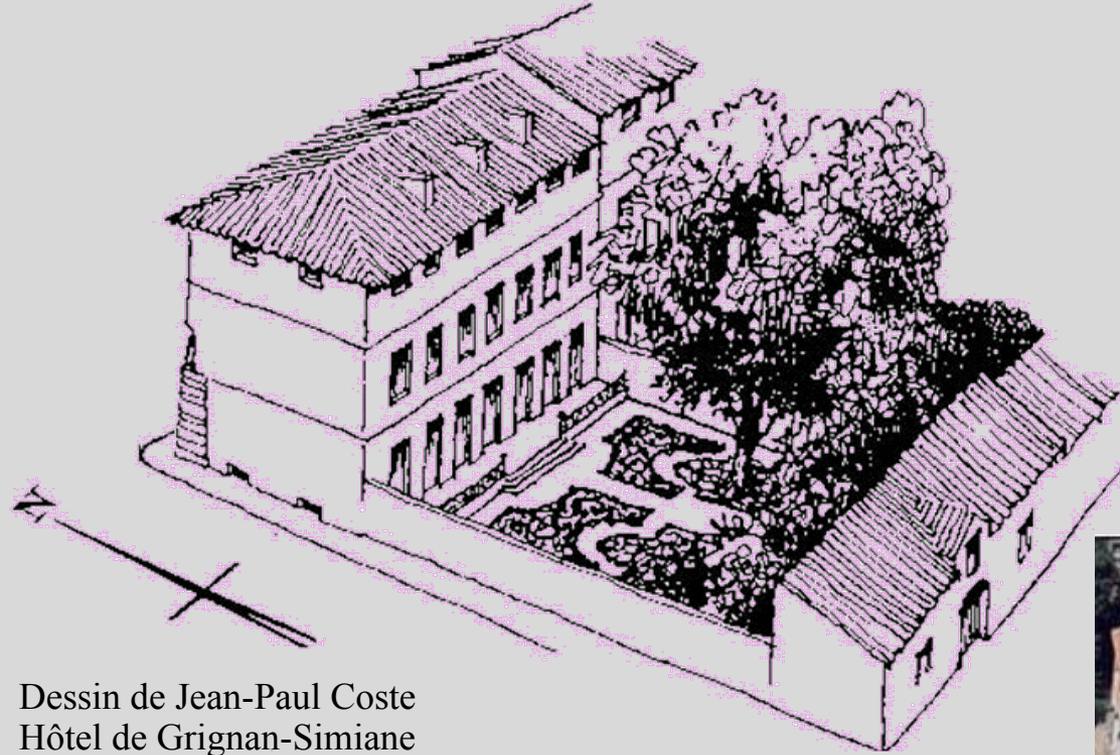
Villeverte, rue d'Entrecasteaux

Villeverte, rue Fermée

Villeneuve, rue de la Mule Noire

Les caractéristiques du bâti : les lotissements

La particularité du quartier Mazarin
sa faible densité, sa morphologie, ses jardins

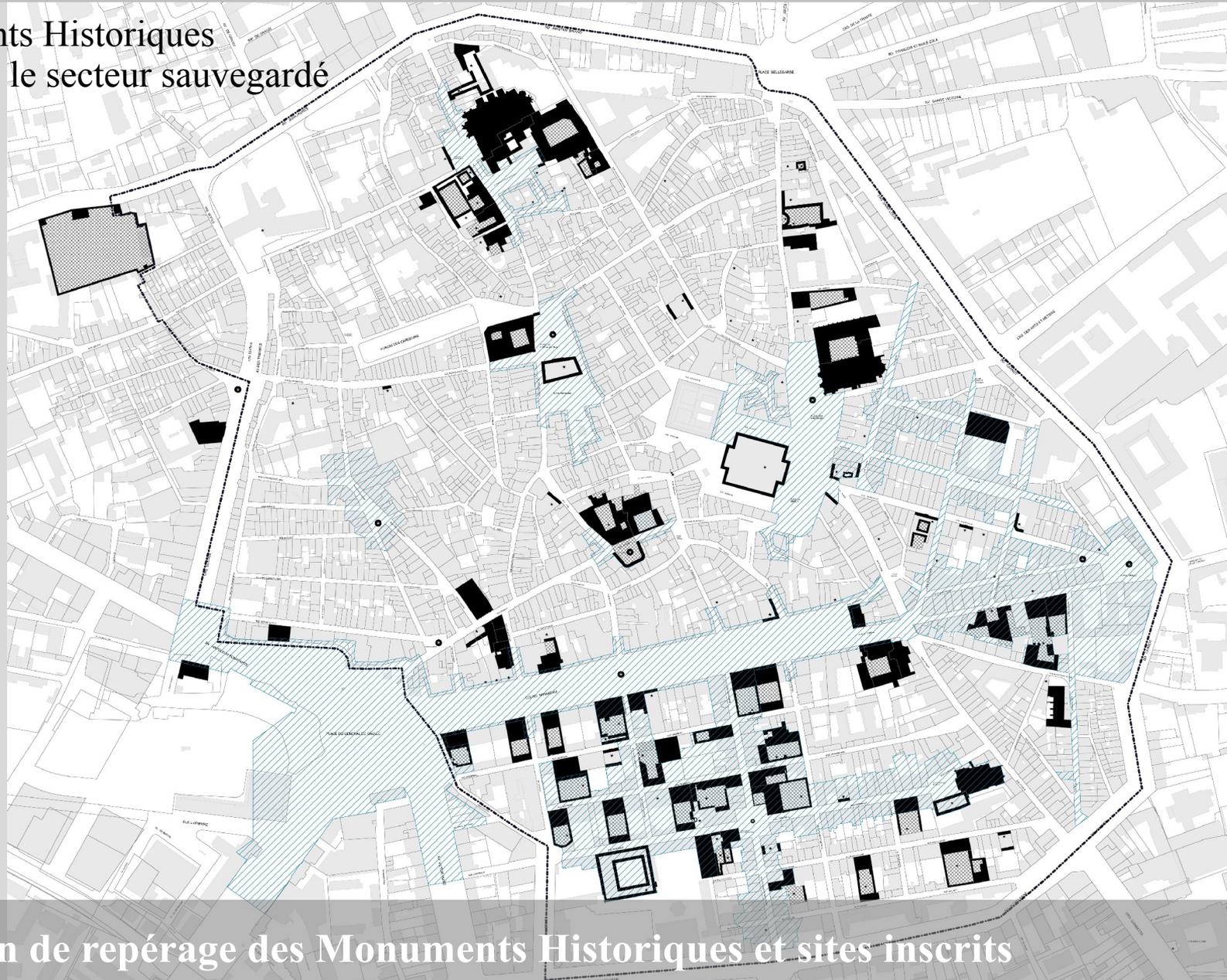


Dessin de Jean-Paul Coste
Hôtel de Grignan-Simiane
fin XVIIe



Les Monuments Historiques

106 Monuments Historiques
contenus dans le secteur sauvegardé



Plan de repérage des Monuments Historiques et sites inscrits

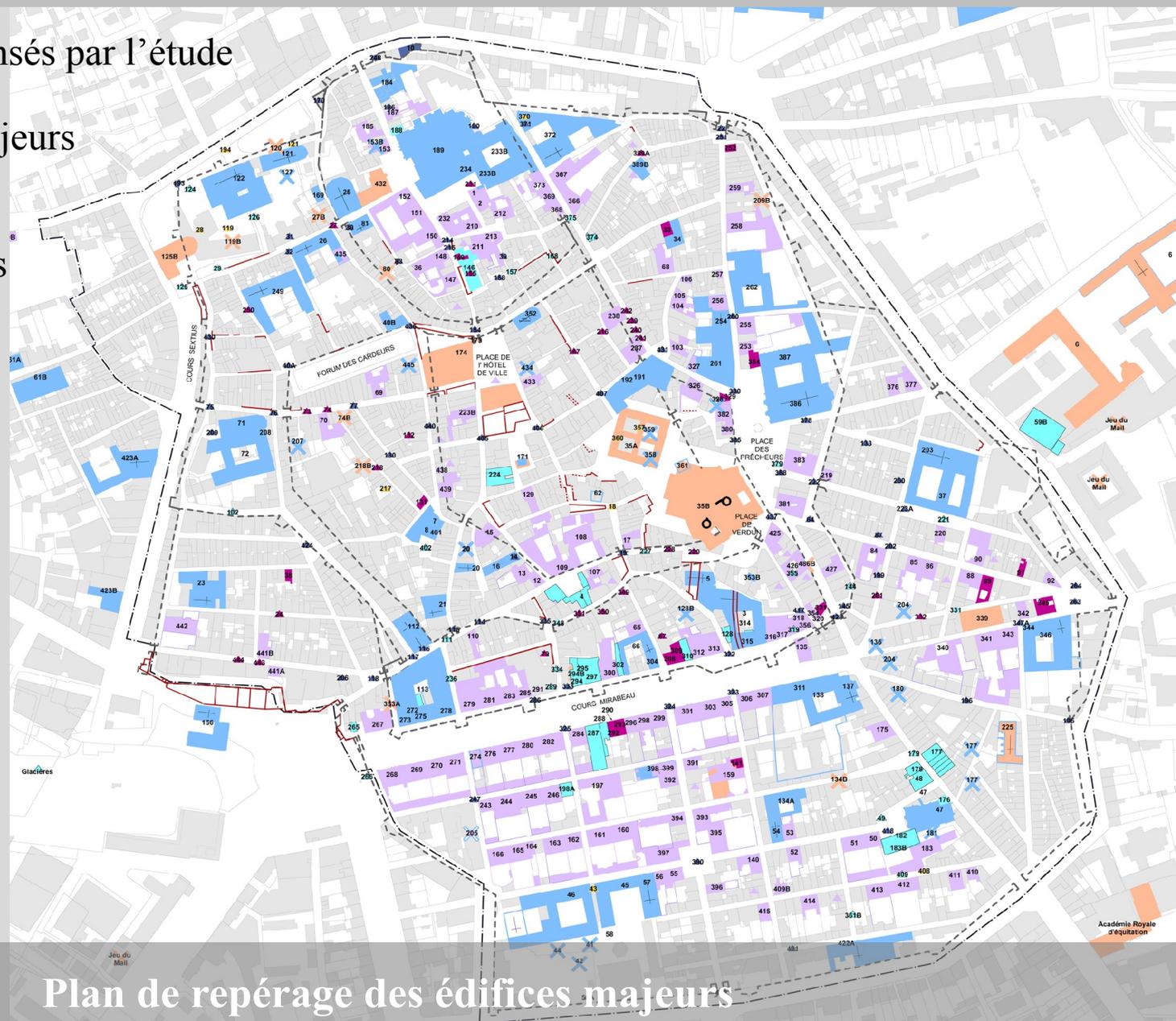
Les édifices majeurs

Cinq cent édifices recensés par l'étude

- Hôtels particuliers majeurs
(en mauve)

- Institutions religieuses
(en bleu)

- Édifices civils
(en orange)



Plan de repérage des édifices majeurs

Le bâti d'accompagnement fragile et vulnérable

Du bâti ordinaire aux ensembles remarquables,
chaque édifice participe au paysage urbain.



Place de l'Hôtel de Ville

« Le caractère particulier d'Aix-en-Provence vient du fait que c'est la rigueur de la qualité de son urbanisme qui place en situation d'excellence des architectures parfois banales. »

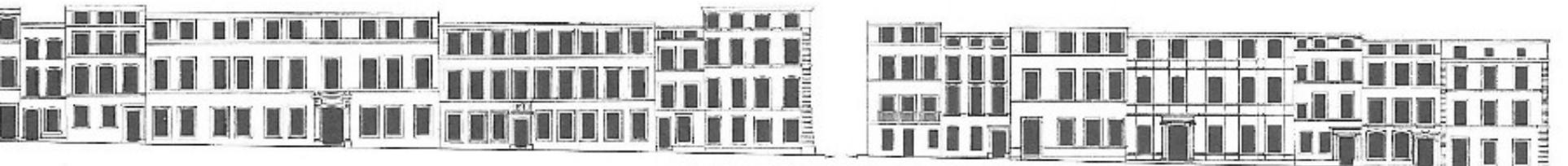


Jean Coignet, extrait du Rapport de présentation du P.S.M.V. 1994

Les caractéristiques des fronts bâtis



Rue Emeric David



Rue Roux-Alphéran

extraits des Ordonnances aixoises, F. Pouillon



Rythmes



Gabarits

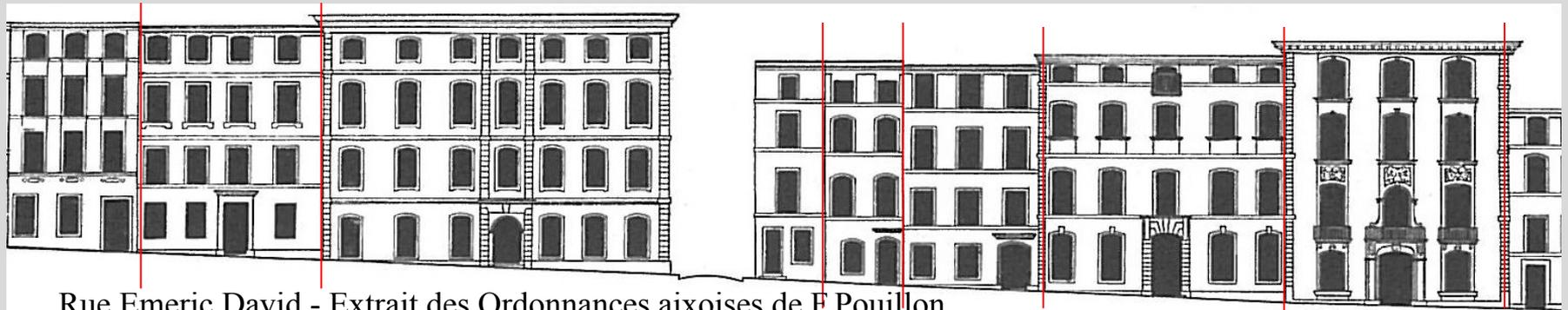


Perspectives



Un ensemble homogène de façades sur rue

Composées ou recomposées aux XVIIe - XVIIIe siècles et XIXe siècles
Lecture du parcellaire, descentes de charge, gabarits



Rue Emeric David - Extrait des Ordonnances aixois de F.Pouillon



Rue Gaston de Saporta



Rue Goyrand



Rue de la Mule Noire

La richesse des décors de façades

Les éléments de modénatures, ferronneries, les portes et portails, sculptures, menuiseries, piles d'angles...



La richesse des décors de façades

...les oratoires...



La cinquième façade de la ville

Un ensemble homogène de couvertures



Vue depuis le clocher de la Cathédrale Saint-Sauveur

Occupation du bâti

Les principales occupations du bâti

➤ Le logement

13 569 personnes habitent le secteur sauvegardé
soit 10% de la population sur moins de 1% du territoire communale
11% d'augmentation depuis 1990

Une forte demande de logements

Prix de vente élevés entre 3 200 € et 5 220 € le m²

Prix du marché locatif élevés

➤ Le commerce

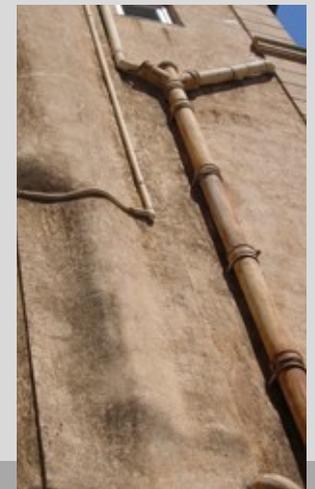
1 900 cellules commerciales implantées dans le secteur sauvegardé
soit 60% des commerces du territoire communal

Une forte fréquentation

27 000 piétons recensés un jour de marché sur les places Verdun Prêcheurs

Les altérations de façade

Modifications des baies, suppression des entrées d'immeubles, chevauchement de parcelles, réseaux et équipements techniques, matériaux inadaptés...



Les objectifs des prescriptions sur les façades

- **Restituer la lisibilité des compositions de façade** sur l'espace public
- **Exprimer l'identité commerciale**, assurer l'intégration des commerces **dans l'architecture des immeubles**
- **Permettre un apport ponctuel d'une architecture contemporaine de qualité**
- **Assurer la compatibilité des matériaux employés** avec les matériaux traditionnels, les structures et l'écriture architecturale des édifices
- **Préserver l'homogénéité du velum des toitures** pour sa participation au paysage urbain

Les prescriptions de façades du règlement

- => Respecter la trame parcellaire et les descentes de charge
- => Conserver et restituer les accès d'immeubles
- => Mettre en valeur ou restituer les baies anciennes
- => Déposer les ajouts parasites
- => Restaurer selon les caractéristiques historiques et stylistiques des façades, menuiseries, décors, matériaux...



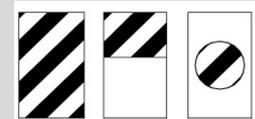
Les devantures commerciales

éléments majeurs de la vie de l'espace public de la ville, doivent s'intégrer à l'architecture des immeubles.

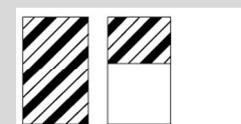
- => mêmes principes de composition que les façades



Les prescriptions graphiques portées au plan



Immeubles ou parties d'immeuble ou éléments portés « à conserver » dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales,
**édifices majeurs à conserver dans leur hauteur, leur volume ;
à restaurer**



Les immeubles ou parties d'immeubles portés « à conserver », constitutifs d'un ensemble architectural et urbain dont l'amélioration peut être imposée,
**immeubles représentatifs du tissu urbain du centre ancien à conserver dans leur hauteur et leur volume ;
à réhabiliter.**



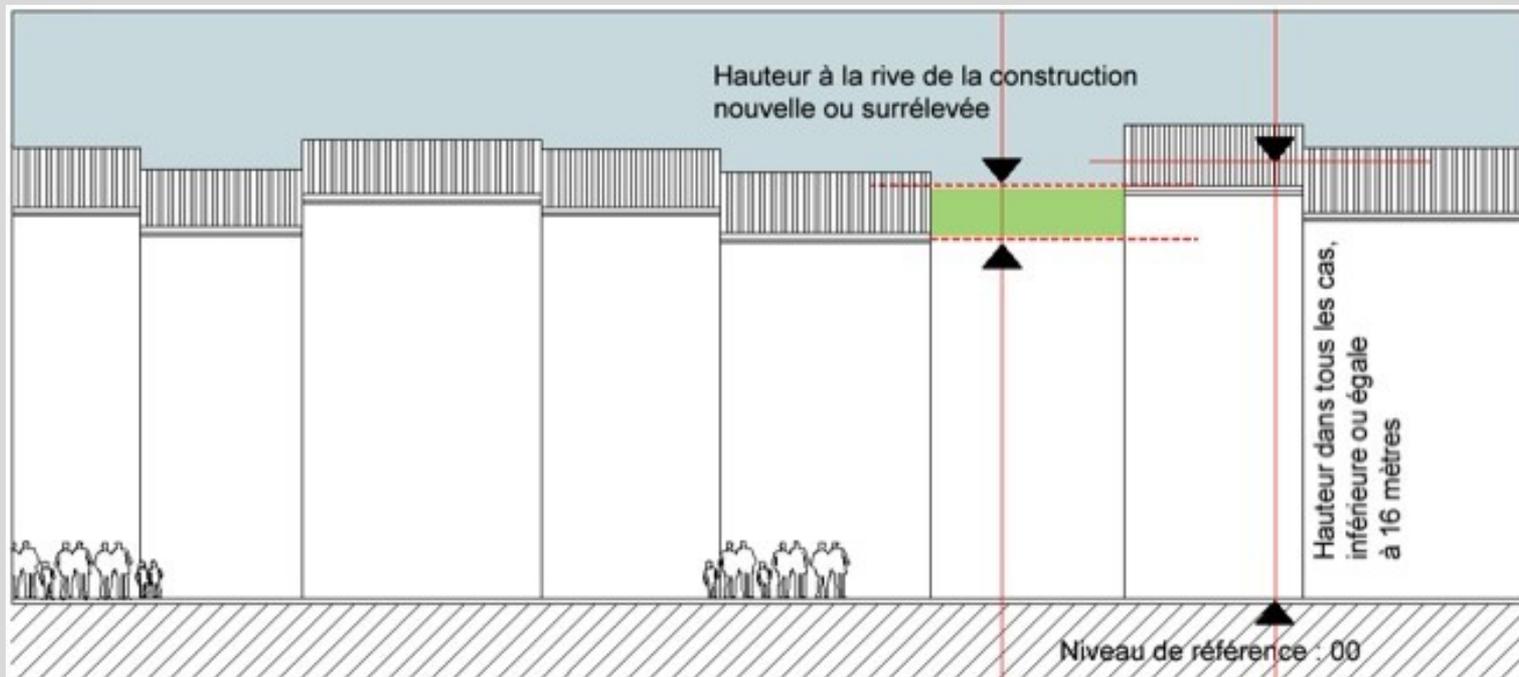
Les ordonnancements architecturaux à maintenir et à renforcer,
ensemble d'édifices composés les uns avec les autres.



Les prescriptions spécifiques portées au plan à des fins de mise en valeur, **M**
modification,
Restitution ou recomposition de façades et modification de baies et devantures commerciales en rez-de-chaussée

Les prescriptions de hauteurs

La hauteur des constructions limitée entre les deux rives d'égout des mitoyens, maximum 16 mètres



(E) (S) (T)

Les prescriptions spécifiques portées au plan à des fins de mise en valeur, **E** écrêtement, **S** surélévation, **T** modification ou suppression de terrasses

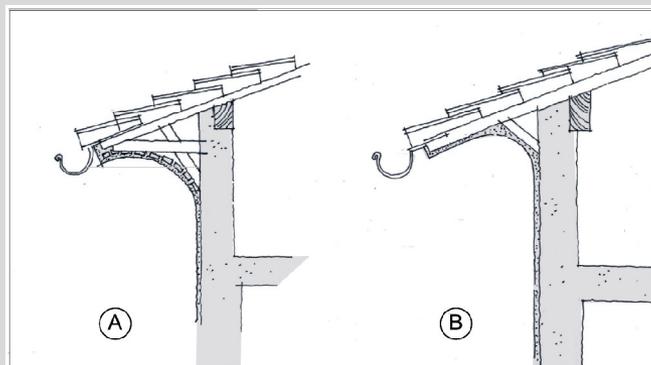
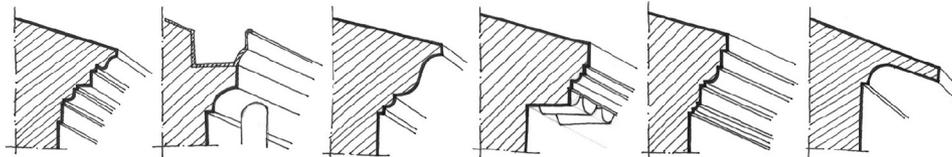
Les limites de hauteur maximale spécifique

Rdc	R+1	
R+2	R+3	R+4

Extraits du règlement et prescriptions graphiques

Les prescriptions de toitures

- ⇒ Respecter les pentes et formes des toitures
- ⇒ Respecter les dispositifs d'éclaircissement : tabatières et verrières
- ⇒ Privilégier les matériaux et techniques traditionnelles de mise en œuvre
- ⇒ Préserver la continuité et restituer les rives, élément majeur de composition



Corniches à gorge aixoises

Extraits du règlement

Richesse et diversité des décors intérieurs

Gypseries, boiseries, décors peints, sculptés, dorés...



Repérés au plan d'inventaire - annexe du rapport de présentation

Richesse et diversité des décors intérieurs

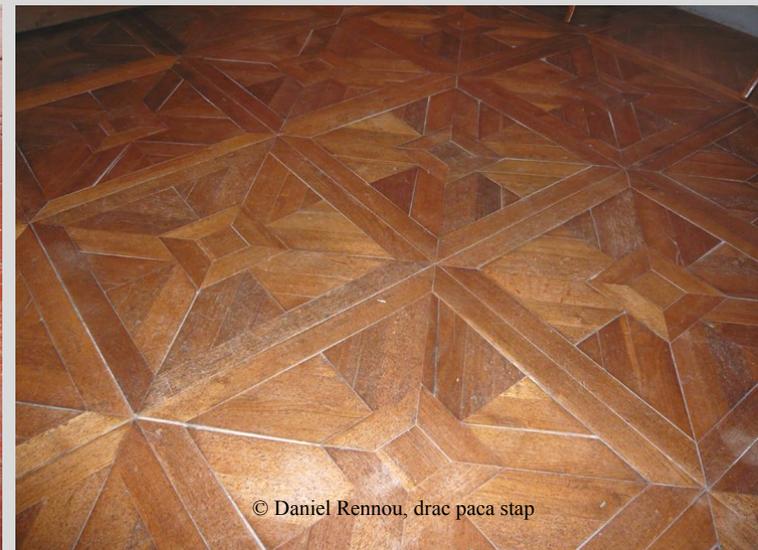
... les sols ...



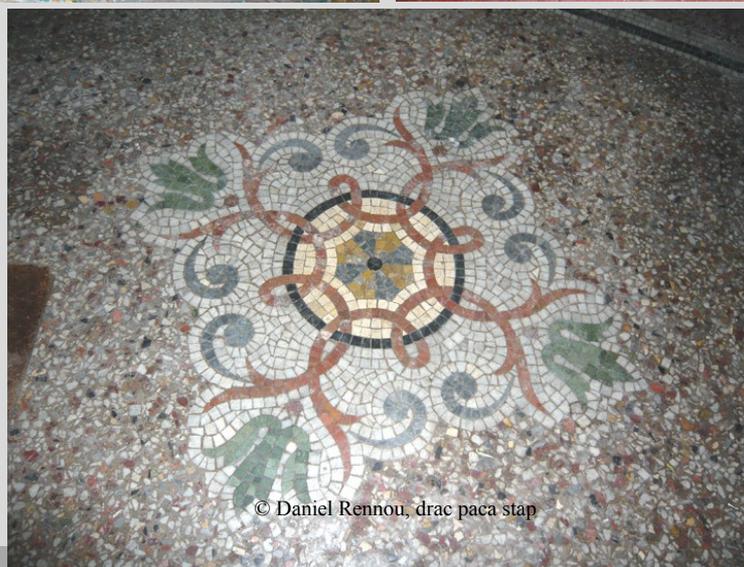
© Daniel Rennou, drac paca stap



© Daniel Rennou, drac paca stap



© Daniel Rennou, drac paca stap



© Daniel Rennou, drac paca stap



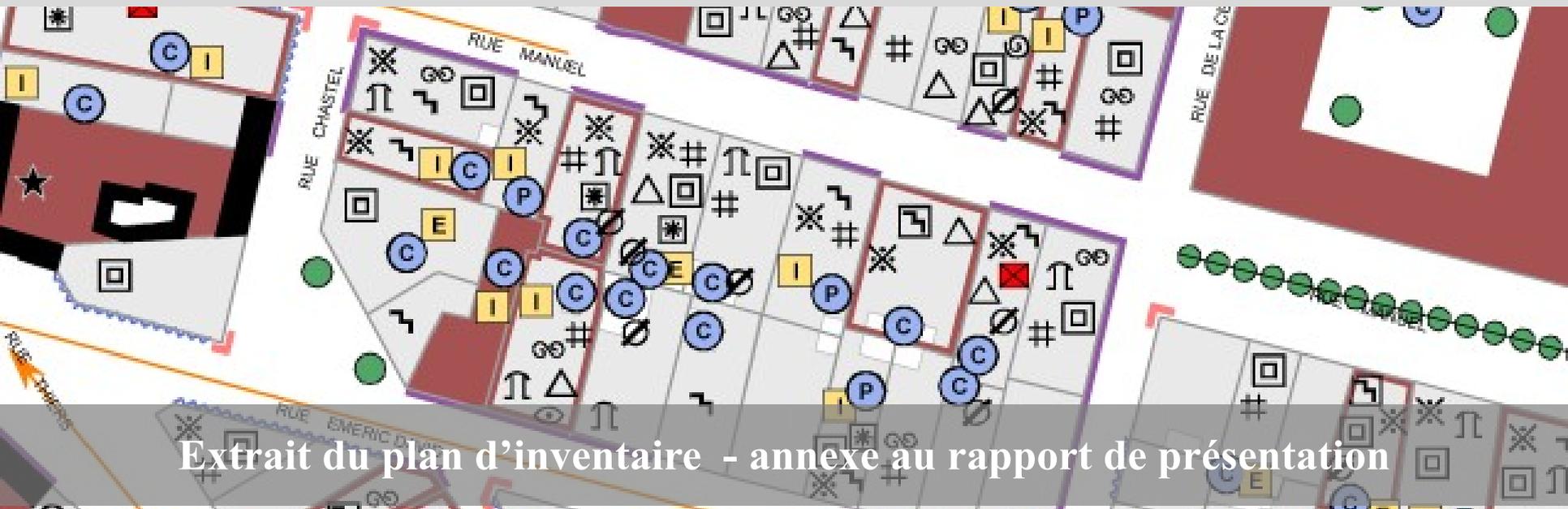
© Daniel Rennou, drac paca stap

Repérés au plan d'inventaire - annexe du rapport de présentation

Un ensemble exceptionnel de cages d'escalier



© Daniel Rennou, drac paca stap



Extrait du plan d'inventaire - annexe au rapport de présentation

Une forte pression foncière

Les caractéristiques de l'immobilier à Aix-en-Provence

Une forte valeur de l'immobilier

Une demande locative importante liée à la forte présence d'étudiants

41% de la population du centre ancien

Les conséquences sur le bâti

- Division des logements
- Vétusté liée à l'absence d'entretien
- Des interventions au « coup par coup », inadaptées au bâti ancien
- Privatisation des parties communes, paliers et puits de lumière



72,5 % du parc immobilier composé de petits logements

Taux de vacance assez élevé de 13%

en raison du mauvais état des biens et des accès aux étages rendus inaccessibles

Les objectifs des prescriptions sur les intérieurs

- **Restituer la distribution intérieure** dans un souci de lisibilité de l'architecture
- **Assurer la compatibilité des matériaux employés** avec les matériaux traditionnels, les structures et l'écriture architecturale des édifices
- **Adapter les logements aux nouvelles exigences de confort et de performances énergétiques**

Les prescriptions sur les intérieurs

- => Conserver et restaurer les escaliers remarquables et leurs décors, les puits de lumière et leurs verrières**
- => Restituer les escaliers jusqu'au rdc afin de rétablir les accès aux étages**
- => Permettre l'aménagement d'ascenseur** dans les cages d'escalier non protégées
- => Conserver et restaurer les structures, murs, cloisons, planchers... afin de préserver les grands logements et de favoriser le retour des familles**
- => Prescrire l'utilisation des matériaux et mise en œuvre traditionnels**
- => Conserver et restaurer les décors intérieurs** selon les techniques originelles
- => Déposer les ajouts parasites, réseaux, clim...**

Bâti existant et développement durable

Une intervention éclairée sur le bâtiment existant

=> Maintien des dispositions traditionnelles favorables au développement durable

Réhabilitation-restauration du bâti existant

➤ réduit les démolitions, les gaz à effet de serre et les poussières

Maintien des implantations mitoyennes et des maçonneries anciennes

➤ bonne inertie thermique

Utilisation de matériaux traditionnels

➤ faibles consommateurs d'énergie grise

=> Amélioration par l'apport de nouvelles dispositions

Isolation des toitures

Possibilité de double vitrage

Conservation ou restitution des volets intérieurs

➤ améliorent l'inertie du bâti

Possibilité d'équipements techniques collectifs en combles

➤ permet des économies d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire...)

Architecture contemporaine et développement durable

Intervention contemporaine possible
pour intégration dès la conception des nouveaux dispositifs d'économie d'énergie



Immeubles ou parties d'immeuble pouvant être maintenus, améliorés ou remplacés, édifices sans caractéristique patrimoniale
deux règlements : constructions existantes ou constructions nouvelles

Les alignements bâtis



Rue Pavillon, logements collectifs
(architecte : J-M Battesti)



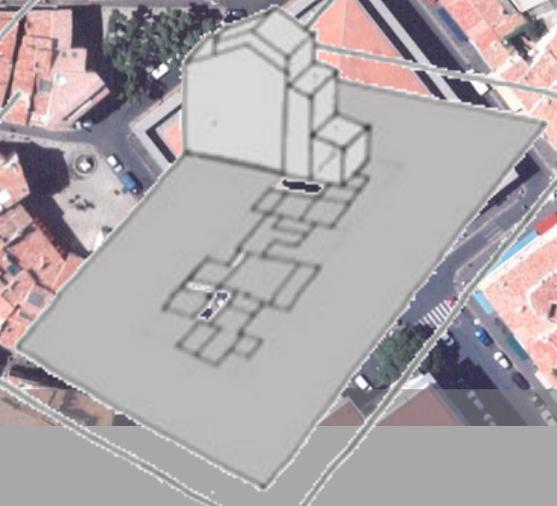
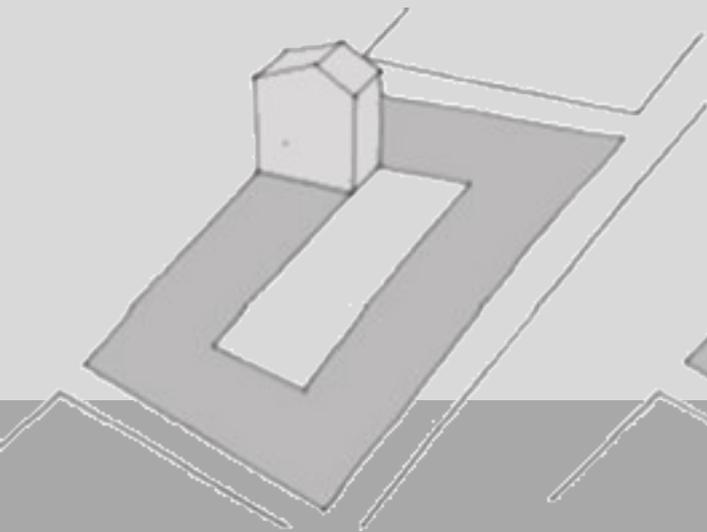
Boulevard du Roi René, parking Mignet
(architecte : Da Silva - Ascençao Architecte)

La forte densité du tissu

Densification progressive
des cœurs d'îlot jusqu'à nos jours

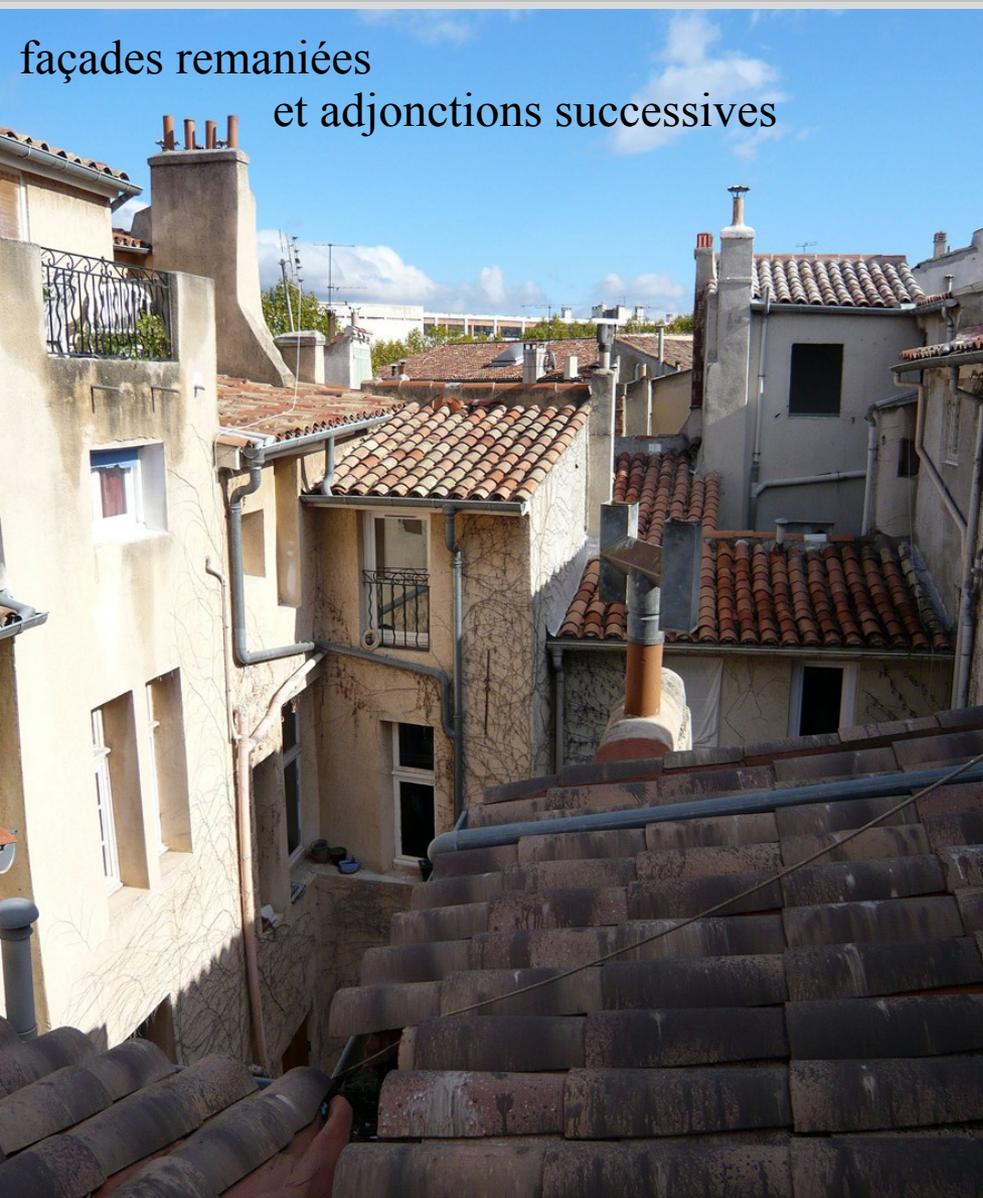
Quelques impasses ou venelles

Côté cœur d'îlot :
peu de façades majeures
de nombreuses adjonctions
en multipropriété



Les façades sur cour

façades remaniées
et adjonctions successives



Cœur d'îlot du quartier Bellegarde

façades altérées
à restituer



Passage depuis le 37 rue des Cordeliers

Les objectifs des prescriptions en cœur d'îlot

- **Stopper le mouvement d'occupation des cœurs d'îlot** en protégeant les cours, jardins
- **Assurer l'amélioration de l'habitat et l'apaisement du cadre de vie** en favorisant la restitution et la création d'espaces libres privatifs
- **Permettre la recomposition des cœurs d'îlots** au regard des caractéristiques du bâti et des besoins

Les prescriptions graphiques côté cour

Les espaces privés en blanc sont constructibles
prescription ponctuelle en vue d'améliorer le confort des logements
par la création de cages d'ascenseur et de loggias

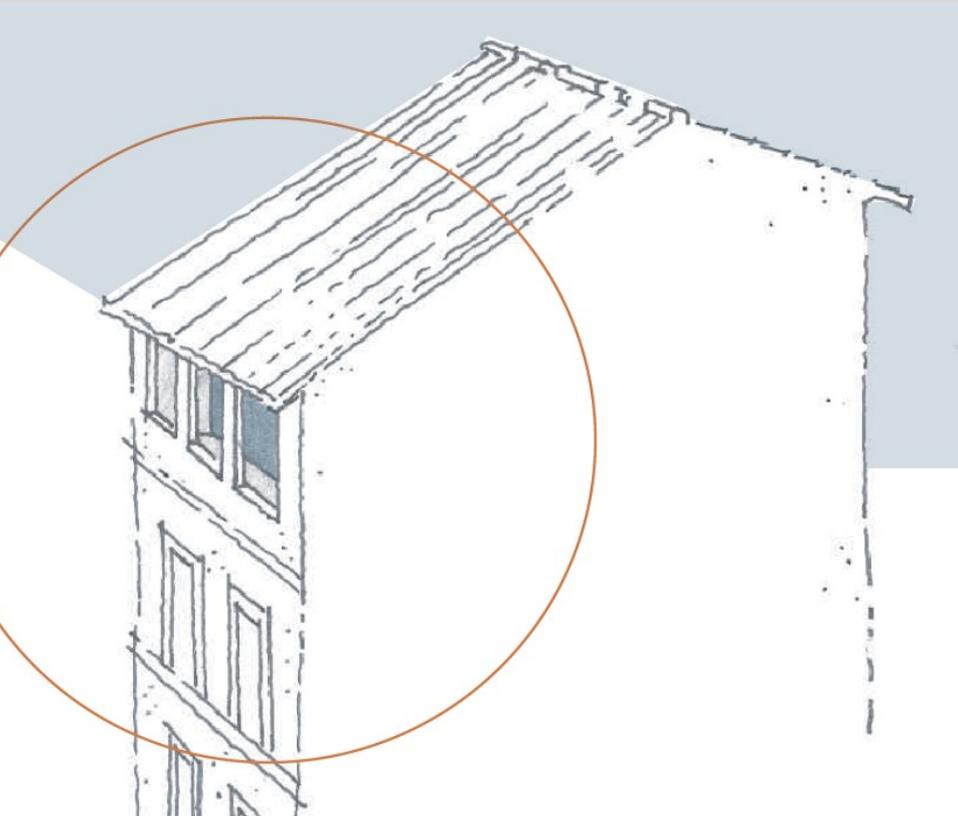


Extraits du document graphique

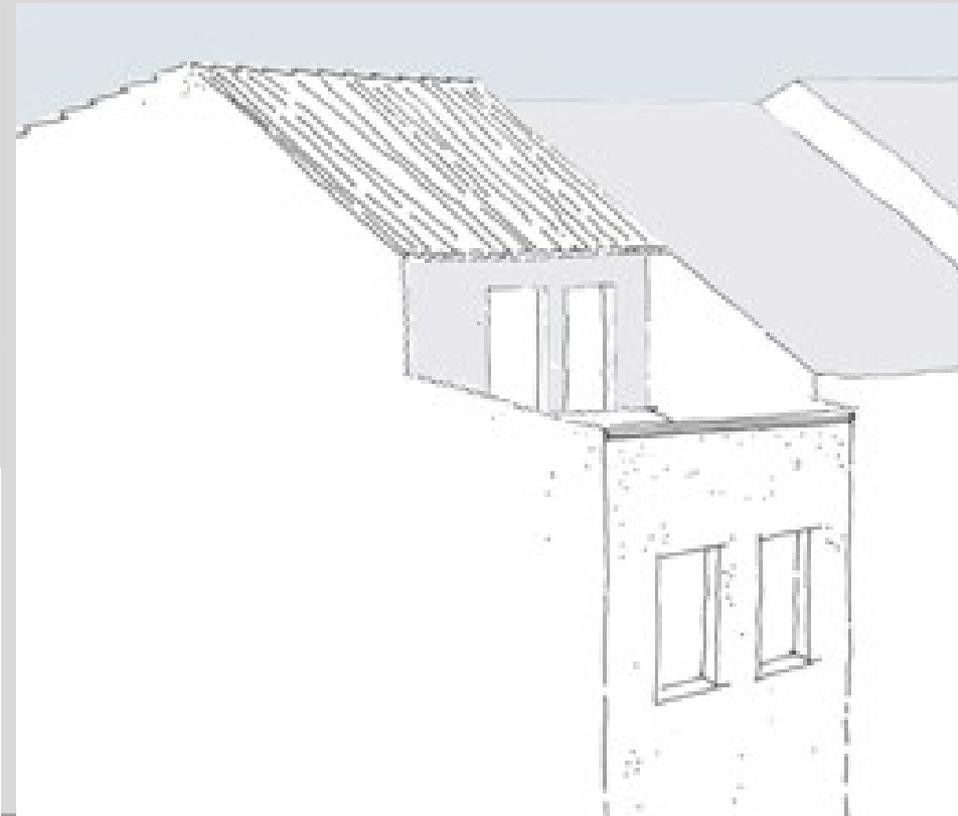
Les prescriptions côté cour

=> Permettre la création de loggia et de terrasses au dernier niveau des façades sur cour

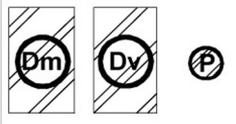
Loggias autorisées côté cour



Terrasses autorisées côté cour



Les prescriptions graphiques sur les cœurs d'îlot



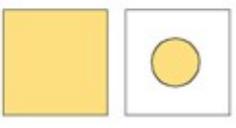
Espaces inconstructibles à maintenir, à restituer ou à créer

Les espaces à dominante minérale, cours,
à conserver, sols à restaurer ou à restituer

Les espaces à dominante végétale, jardins,
alignements d'arbres, boisements et plantations à conserver ou à restituer
stationnement interdit

Les puits de lumière,
à conserver ou à restituer selon les dispositions d'origine

Immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition pourra être imposée,
édifices parasites ou nuisibles



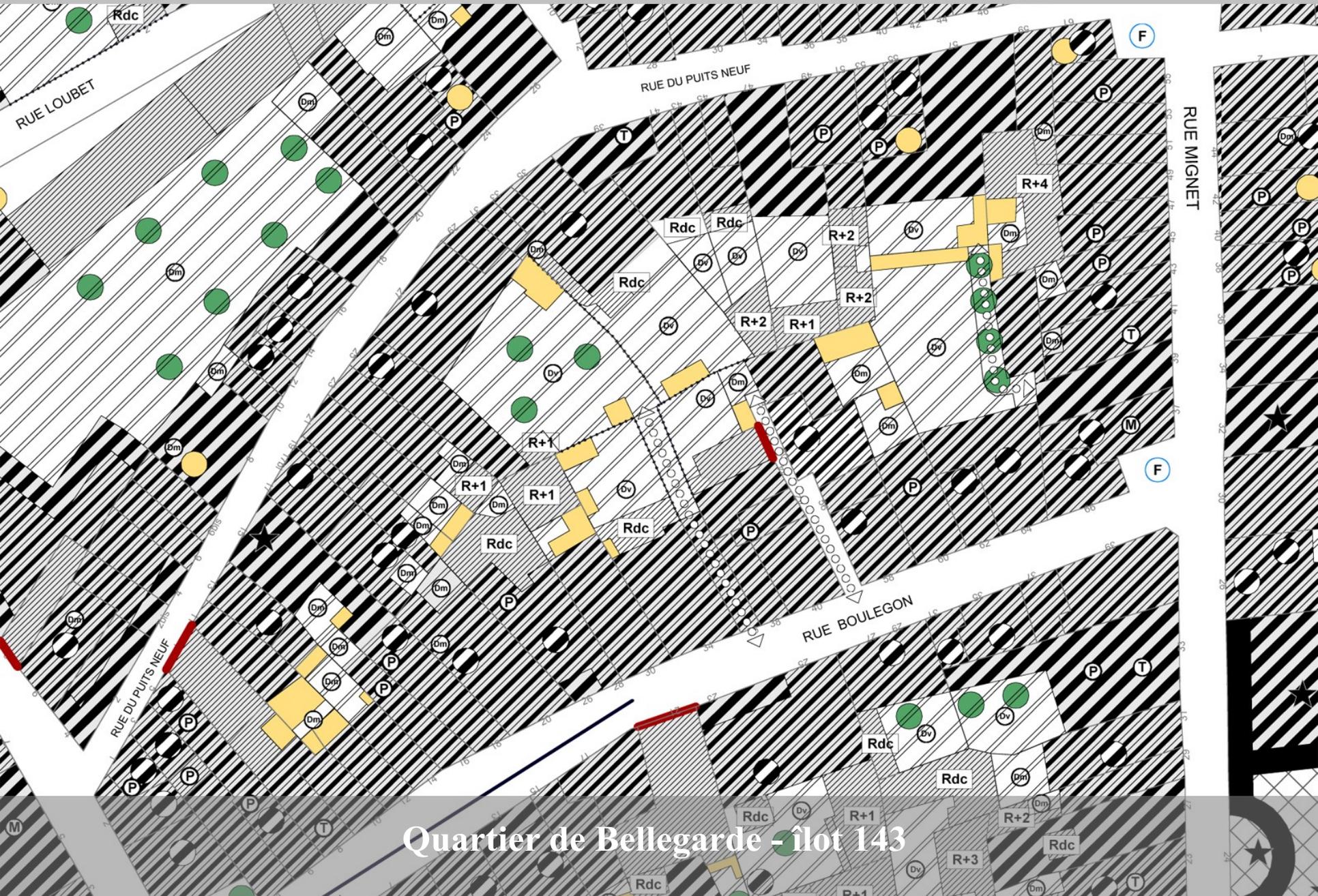
Les murs de clôture et portails à conserver, à restaurer ou à édifier



Les passages piétons ou carrossables à conserver,
libres de toute occupation, possibilité de grilles de clôture

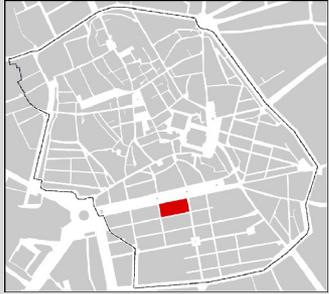


Un exemple de prescriptions en cœur d'îlot

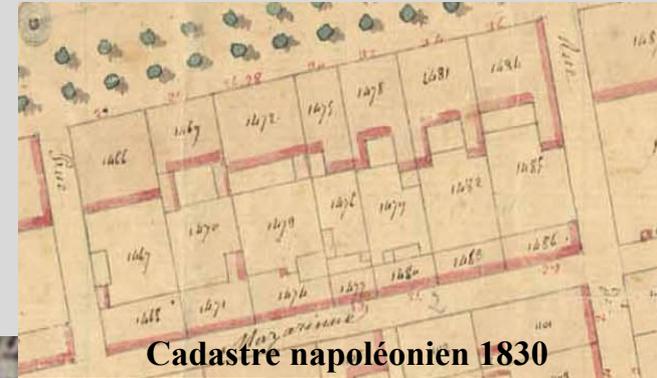


Quartier de Bellegarde - îlot 143

Un coeur d'îlot remarquable



Îlot structuré du quartier Mazarin :
une morphologie particulière
et une densification importante

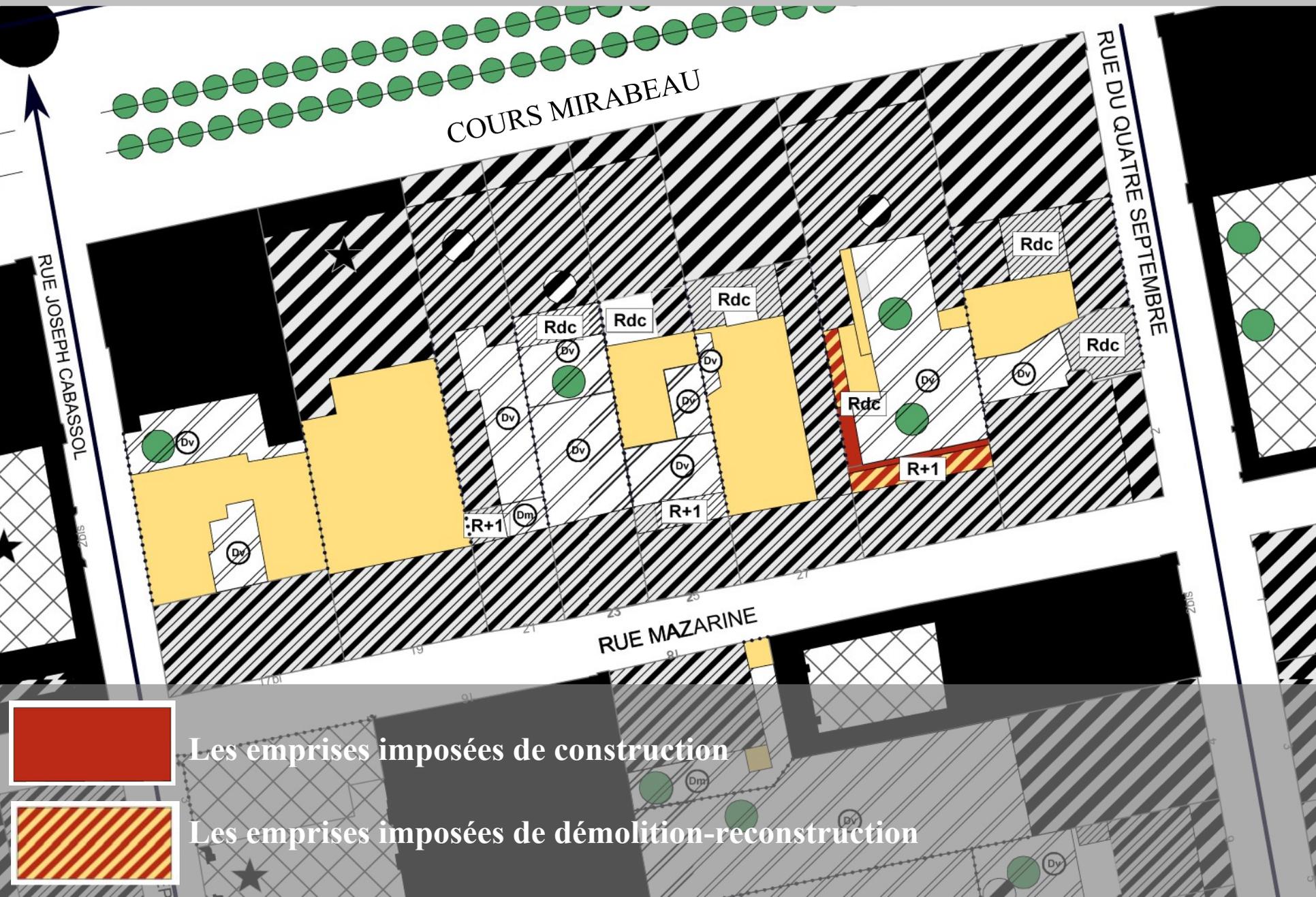


Cadastré napoléonien 1830



Quartier Mazarin - îlot n°65

Des prescriptions particulières : la restitution du cœur d'îlot



Les emprises imposées de construction

Les emprises imposées de démolition-reconstruction

Un cœur d'îlot à fort potentiel



Anciens jardins au Nord,
Occupation par l'entrepôt
des « Biscottes Roger »
Bâti ayant vocation à être démoli

Usage actuel :
stationnement de véhicules
particuliers
=> Usage en rupture avec le projet
de piétonisation et d'apaisement du
quartier

Deux anciennes impasses mènent en
cœur d'îlot



Un cœur d'îlot à fort potentiel

Un site unique par sa situation et son emprise

La restitution du cœur d'îlot : un réel enjeu en terme d'implantation de nouveaux équipements à l'échelle du centre ancien

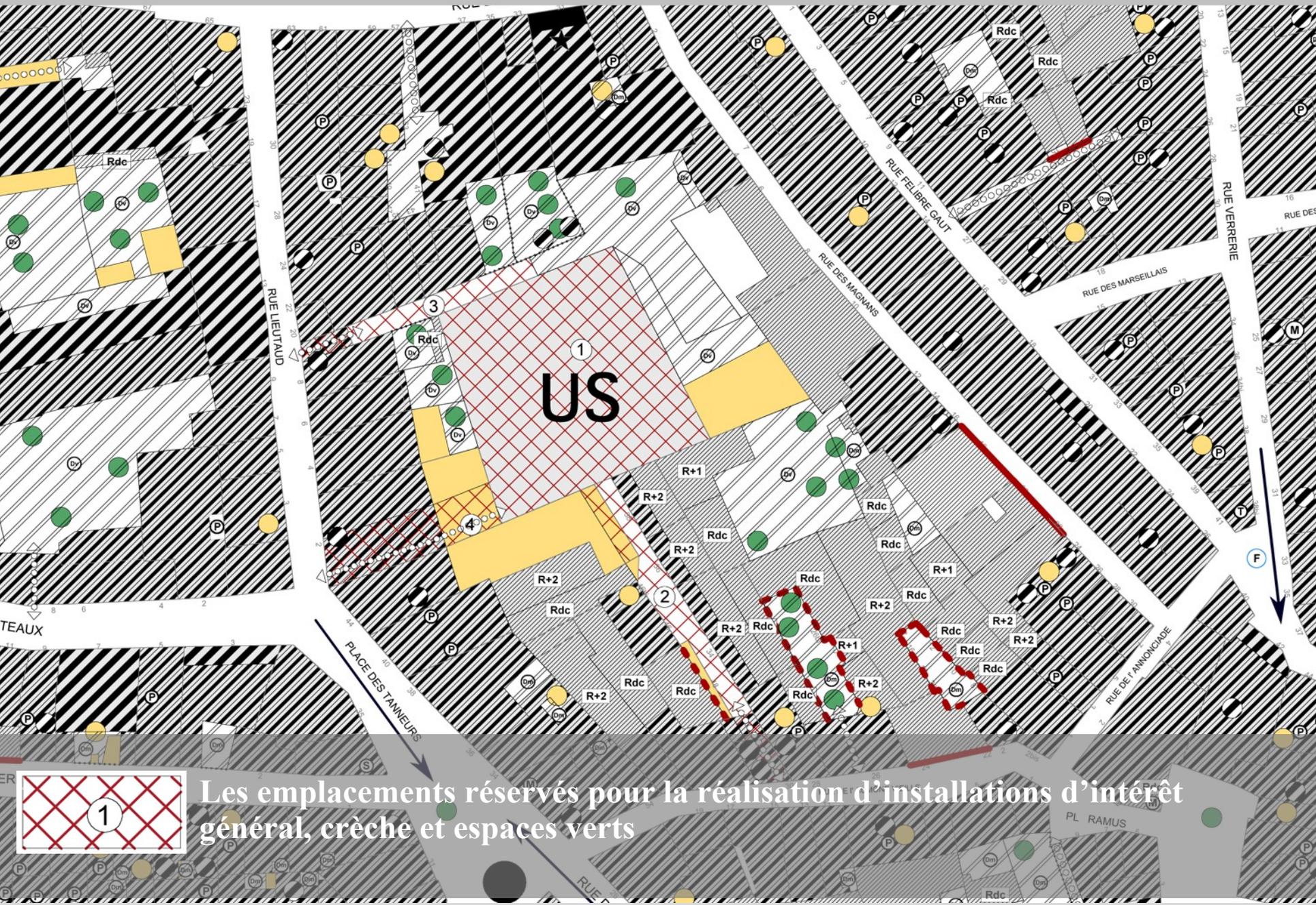
Façades arrières et jardins des hôtels de la rue
des Cordeliers



Toit de l'entrepôt des BiscottesRoger

L'îlot dit des « Biscottes Roger » - Quartier Cordeliers - îlot n°36

Des prescriptions particulières à l'échelle du projet urbain



Les emplacements réservés pour la réalisation d'installations d'intérêt général, crèche et espaces verts

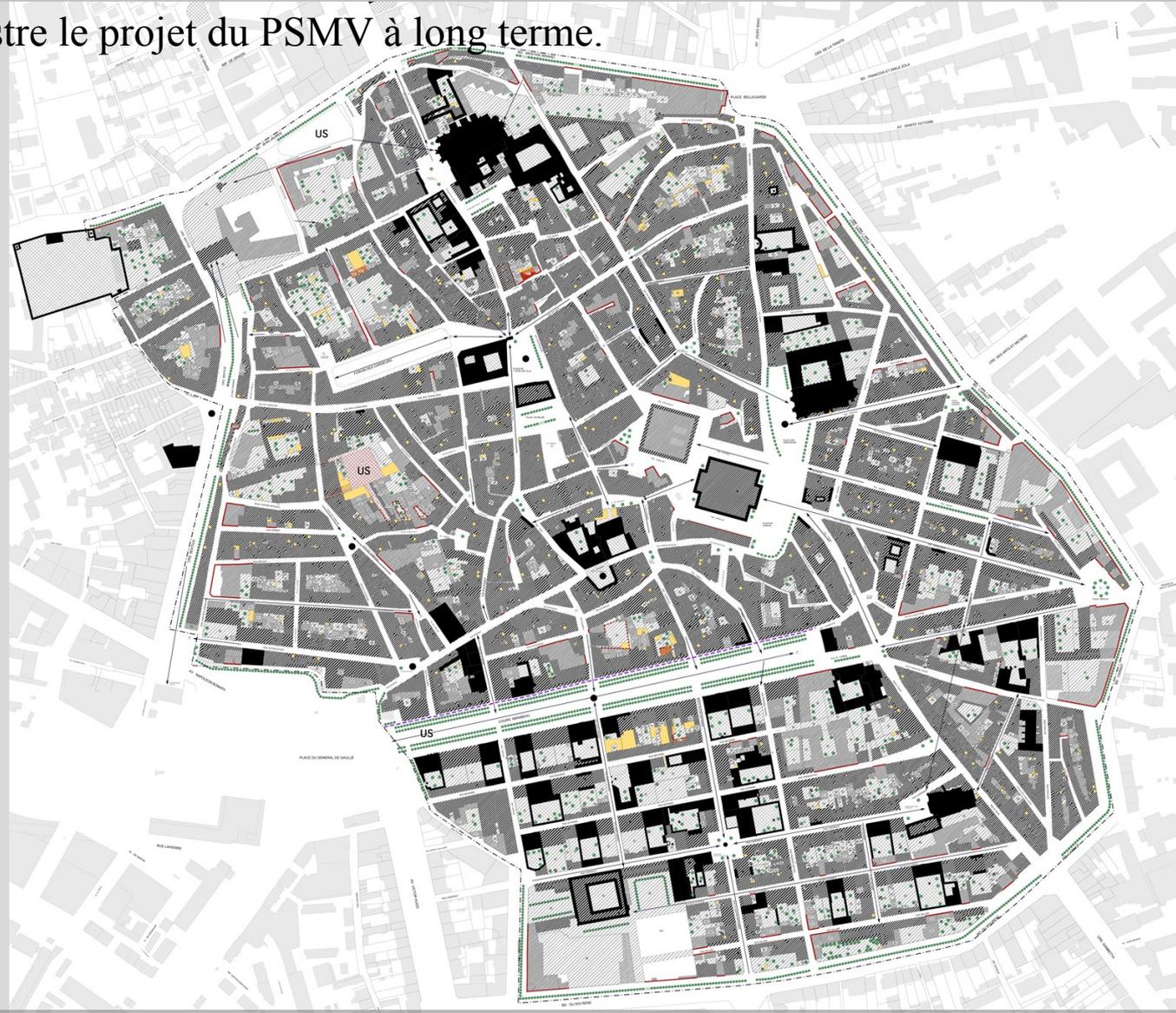
Les actions d'accompagnement du projet urbain sur le bâti

- => poursuivre l'OPAH en cours et multiplier les aides à l'amélioration du logement**
- => lutter contre la vacance en incitant à la mise en location, grâce à l'opération P.A.S. (Propriétaire Aixois Serein)**
- => poursuivre le plan « façades » et le plan « portes », politique d'aides et de subventions**
- => assurer les moyens nécessaires au suivi du PSMV (chef de projet PSMV, formation préalable et concertation des différents services municipaux avec l'Architecte des bâtiments de France, renforcement du contrôle des infractions, assistance auprès des usagers...)**
- => organiser les opérations de sensibilisation des professionnels et du public**
- => assurer le maintien des commerces de proximité et de l'artisanat par la mise en place d'un FISAC**

Le PSMV : un véritable projet urbain

Le document graphique illustre le projet du PSMV à long terme.

- Un grand nombre de Monuments Historiques
- Une majorité d'édifices « à conserver »
- Quelques possibilités de reconstruction
- Des prescriptions de démolitions et de recompositions ciblées
- Une prise en compte des composantes urbaines à préserver



Un secteur unique : US

La périphérie immédiate du secteur sauvegardé ? les boulevards et la première couronne urbaine

Cours Sextius



Zone de forte sensibilité entre PSMV et PLU

LE P.S.M.V. D'AIX-EN-PROVENCE

COMMISSION NATIONALE DES SECTEURS SAUVEGARDÉS - 30 JUIN 2011

An aerial photograph of Aix-en-Provence, France, showing a dense urban landscape with numerous buildings featuring terracotta roofs. In the background, a prominent mountain peak is visible under a clear blue sky. The foreground shows the rooftops of buildings, and the middle ground is filled with a variety of architectural styles, including a large church with a tall spire on the right side.

Maître d'ouvrage : DRAC PACA
Suivi technique : DRAC PACA - STAP 13 - Commune d'Aix-en-Provence
Chargés d'étude : Wood & Associés / Cooparch-RU / Riviere Morlon / P.Petel