

Contribution du CIQ (Comité d'Intérêt de Quartier) Pignonnet Beauvalle à la modification 2 du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) du pays d'Aix concernant le secteur de la Beauvalle à Aix-en-Provence

Notre CIQ se félicite des objectifs annoncés dans le cadre du projet concernant le secteur de la Beauvalle qui souligne à juste titre les besoins d'amélioration des infrastructures de mobilités, notamment de transport en commun et de mobilités douces, et d'une mise en valeur des espaces naturels, incluant une démarche pour reconnecter le quartier avec le fleuve de l'Arc.

Notre quartier connaît, en effet, des problèmes de circulation importants aux heures de pointe, notamment sur ce périmètre, que des projets immobiliers, dont celui de grande ampleur de Zac de la Constance, risquent d'aggraver encore. Il ne dispose pas également d'accès à des espaces verts permettant aux habitants du quartier, comme à ses usagers (étudiants, salariés, etc) de plus en plus nombreux en particulier le long de l'avenue du Club hippique de profiter des nombreux bénéfices que peut apporter un environnement naturel pour leur santé et leur bien-être dans un quartier également caractérisé par une forte pollution atmosphérique due au trafic automobile et son enclavement entre les autoroutes A8 et A51, ainsi que par la présence d'une chaufferie biomasse.

A ce titre, la mention d'"urbanisation maîtrisée" sur ce périmètre nous alerte d'autant plus que ces dernières années ont vu la construction de nombreux immeubles et résidences étudiantes de grande taille, en particulier le long des autoroutes. Le périmètre concerné par ce projet présente un certain nombre de caractéristiques environnementales précieuses qui devraient être préservées et valorisées, sur lesquelles nous souhaitons vivement attirer votre attention. Outre la présence du fleuve de l'Arc, il comporte le long du chemin des Cavaliers des activités à caractère agricole avec une exploitation en agriculture biologique depuis 1970, ainsi qu'un Club hippique, avec aujourd'hui, en outre, des terrains "naturels" laissés à l'abandon.

Nous nous permettons de rappeler que le dossier d'enquête publique du projet de PLU d'Aix-en-Provence pour sa partie Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de 2015 comportait déjà un projet dédié à la Beauvalle resté malheureusement lettre morte mettant en avant ces caractéristiques. Il était souligné que *"La présence de la ripisylve de la rivière de l'Arc ainsi que de l'agriculture biologique fait de ce secteur un quartier en lien direct avec des espaces naturels et cultivés qui devront être préservés et mis en valeur au sein d'un projet de quartier"*, que *"L'intégration de l'agriculture doit guider l'urbanisation sous forme de concept de « ville jardin » dans la partie ouest du quartier, traduction d'un mode de vie insérant habitat et pratique de l'agriculture biologique"* et que *"l'aménagement du « parc de l'Arc » préservera et mettra en valeur la rivière et sa ripisylve, il doit être respectueux du site tout en permettant d'offrir un espace naturel de proximité aux habitants et usagers"*. Il y était prévu *"l'amélioration du cheminement des modes doux en gommant les césures du quartier"*, avec notamment le quartier du Pont de l'Arc, *"la réalisation de passerelles"* sur l'Arc, *"l'aménagement de berges de l'Arc"* ainsi que d' *"un lieu de promenade ouvert à tous"* mentionnant la possibilité de réaliser un parc linéaire de l'Arc comme cela existe déjà dans d'autres localités (voir carte de ce projet d'OAP en annexe 1).

Des orientations pour la préservation et la valorisation de la “trame verte et bleue”, réaffirmées dans le PADD (Projet d’Aménagement et de Développement Durables) du SCOT (Schéma de Cohérence territoriale) du Pays d’Aix de 2019 affichant les ambitions du Pays d’Aix à l’horizon 2035 et souligne qu’*“une reconquête des cours d’eau doit être recherchée ainsi qu’une plus grande préservation de la ripisylve”* et que *“des aménagements dédiés aux loisirs et aux modes doux aideront la population à se réapproprier ces espaces”*.

Par ailleurs, une étude remarquable intitulée “L’Arc, un nouveau souffle : faire respirer les Aixois et leur fleuve”, réalisée par des étudiants en master 2 de l’IUAR (Institut d’Urbanisme et d’Aménagement Régional) à la demande de la ville d’Aix-en-Provence et de l’Epage (établissement de gestion publique de l’eau) Menelik en 2023, a mis en évidence sur notre quartier et ce périmètre de la Beauvalle tout particulièrement les possibilités existantes du fait notamment des emplacements réservés et des emplacements communaux existants pour créer des continuités de mobilités et créer également un “agri-parc fluvial”, avec des jardins notamment de pluie et des ateliers pédagogiques pouvant accueillir les jeunes et les moins jeunes afin de les sensibiliser à la nature et à l’agriculture, en aménageant à terme un espace de baignade grâce à des jardins dépolluants en amont et en reliant cet agri-parc à l’actuelle promenade de l’Arc à Pont de l’Arc et en la prolongeant jusqu’aux Milles, et ce à moindre coût grâce l’activation des différents dispositifs existants (voir annexe 2).

Pour notre CIQ, l’aménagement d’espaces verts en accès avec l’Arc qui pourrait également s’inspirer du parc rustique Christine Bernard et de l’actuelle promenade de l’Arc, et la mise en place de cheminements doux apparaissent aujourd’hui absolument nécessaires dans le contexte de changement climatique que nous connaissons appelé à être marqué par des épisodes caniculaires, comme celui de cet été, et orageux, de plus en plus intenses, la présence d’arbres, préservant les cours d’eau, rafraîchissant l’atmosphère, permettant la biodiversité, et des sols vivants, désimperméabilisés, limitant également les risques d’inondation qui pourraient être catastrophiques dans notre quartier.

Annexe 1: OAP Beauvalle PLU 2015



Annexe 2 : “L’Arc, un nouveau souffle : faire respirer les Aixois et leur fleuve”, mémoire master 2, projet de Paysage, Aménagement et Urbanisme; IAUR (Institut d’Urbanisme et d’Aménagement Régional) sur une commande de la ville d’Aix-en-Provence et de l’EPAGE (établissement de gestion publique de l’eau) Menelik

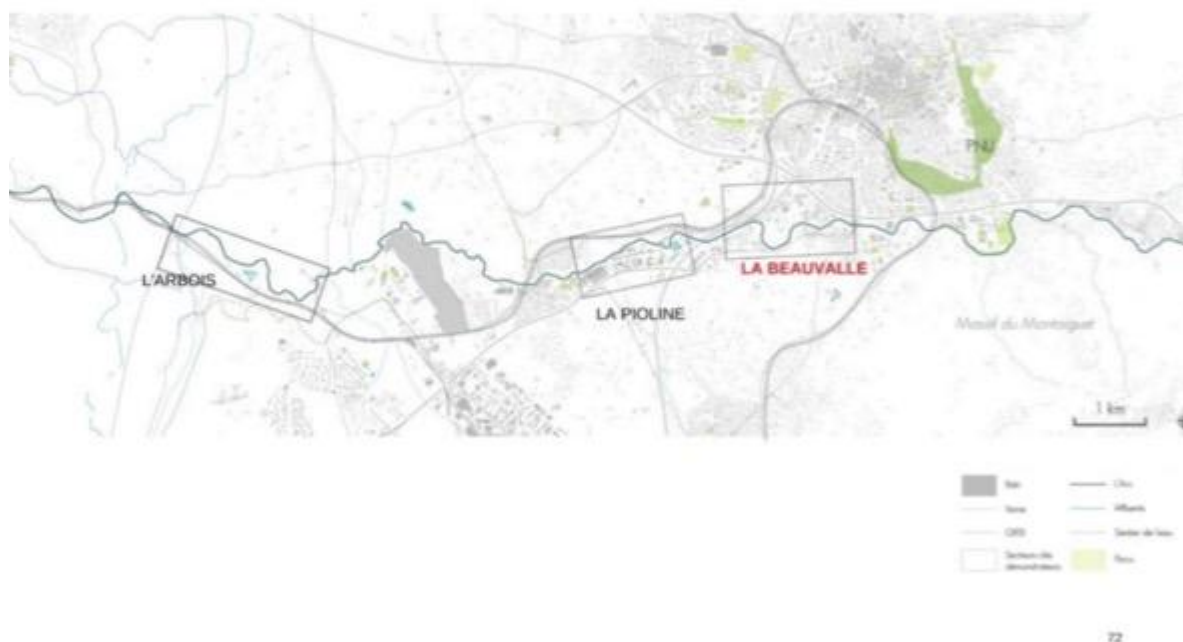
IV. LES INTERSTICES

A. LE SECTEUR DE LA BEAUVALLE COMME ESPACE DE SENSIBILISATION HORIZON 2050

La stratégie avec 3 secteurs démonstrateurs permettra donc à terme d’**impulser une dynamique sur le reste du territoire**. Ainsi, on peut imaginer à terme aménager la rive gauche de la Beauvalle, située entre le Port de l’Arc et les Mille, où nous avons remarqué une urbanisation forte, un fleuve contraint et des sols imperméables. Certains usages y sont observables : le sport, les balades et la promenade d’animaux autour du collège privé à l’Est, et un début de promenade près du club hippique à l’Ouest. La commune y possède des **emplacements réservés** et il suffirait donc de peu pour réactiver les mobilités cyclables présentes pour faire une continuité douce sur l’Arc. Ce secteur peut accueillir, après une désimperméabilisation des parkings, des **activités de sensibilisation** pour les usagers du quartier, notamment les jeunes. Un **parcours thématique** pourrait être l’occasion de poursuivre la promenade initiale près du club hippique.



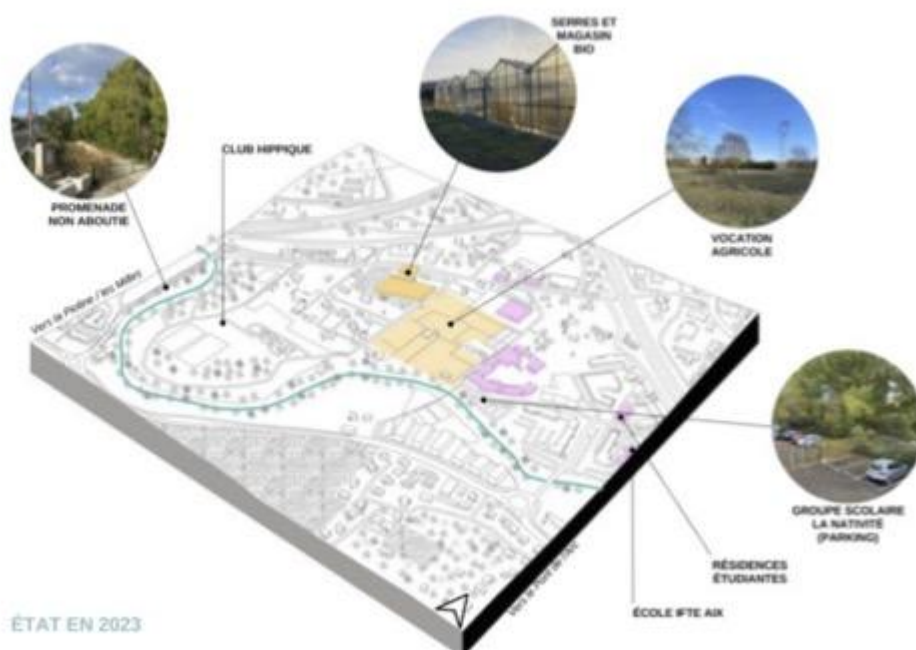
SÉQUENCE 1 : LA BEAUVALLE



72

SÉQUENCE 1 : LA BEAUVALLE

La Beauvalle est un quartier situé au Sud-Ouest du centre-ville d'Aix-en-Provence. C'est un secteur enclavé entre des infrastructures de transports (routes et autoroute à proximité). Le club hippique possède un foncier important depuis plus de 100 ans, qui est inaccessible au public. Le quartier est caractérisé par la présence d'un public scolaire (groupe scolaire La Nativité, centre de formation - étudiants étudiants). Le parc du groupe scolaire correspond par ailleurs à un parking important. Plusieurs terres cultivées sont présentes en cœur de quartier mais ne sont pas utilisées. Un début de promenade (prévu dans les parties précédentes) a été créé à l'Ouest de la Beauvalle, mais elle ne donne pas suite. En outre, l'Accès n'y est pas très en valeur.



73



Croquis d'ambiance d'un jardin pédagogique de l'Agri-Parc

En 2026, nous allons implanter un agri-parc fluvial dans les terres du cœur de la Beauvalle. Il valorisera l'agriculture du site en proposant des jardins et des ateliers pédagogiques pouvant accueillir les jeunes (du groupe scolaire présent ou d'autres écoles voisines, sur demande). Des panneaux pédagogiques et informatifs seront installés dans l'agri-parc afin de sensibiliser le public à la nature et à l'agriculture. Une activité de production à destination de la vente sera déployée, en partenariat par exemple avec le magasin bio déjà présent sur le site. Cet espace sera ouvert au public et permettra de redonner à voir le fleuve. L'agri-parc intègre les parcours pédestres et cyclables du linéaire afin de favoriser la mobilité sur l'Arc. La route des Mille (au Sud) sera davantage favorable aux cyclistes avec une végétalisation de la voie. Tandis que l'avenue du club hippique (au Nord) sera réorganisée afin d'accueillir une voie cyclable. Ces voies seront reconnectées entre-elles pour éviter les ruptures. A l'Ouest, le chemin sera rénové et remis en valeur pour conduire aux Mille.

Les nombreux parkings qui bordent le fleuve et qui sont inscrits en emplacements réservés (vocation de mobilité douce) feront l'objet d'une acquisition. La maîtrise publique de ces parcelles permettra de renforcer les connexions avec l'agri-parc et d'engager à terme un processus de végétalisation et de désimperméabilisation des places de stationnement.

RÉFÉRENCES



Jardins pédagogiques, Semis Urbains

75

OPÉRATIONNALISATION DES PROJETS : QUELS OUTILS ? QUELS PORTEURS ? QUELS FINANCEMENTS ? QUELS COÛTS ?

La réflexion sur des projets se heurte souvent à une réalité bien plus complexe. En ce sens, nous avons souhaité proposer des outils, des porteurs, des financements qui sont mobilisables pour rendre opérationnels ces intentions. Certains projets d'envergure font également l'objet d'une estimation de coûts. Une priorité sera donnée sur les ambitions à court terme pour permettre une projection plus facile.

Ainsi, concernant l'agri-parc qui reste le projet phare de cette séquence, nous préconisons :

UN PORTEUR :

Au vu de ses compétences, la métropole Aix-Marseille serait l'acteur le plus à même de porter ce projet. Une politique d'acquisition pourrait être menée en collaboration avec la SAFER.

UN OUTIL :

Une mise en place d'un PAEN sur le site va permettre de pérenniser sa vocation agricole et d'établir un plan d'action et d'instituer un droit de préemption pour acquérir le foncier. La création d'une SCIC permettra la gestion du site par une multitude d'acteurs (exploitants, association, usagers...). Elle sera soumise à un bail environnemental pour assurer une exploitation saine et non figée dans le temps. La location du site pourra se faire à titre gratuit pour inciter les exploitants à se saisir de cette opportunité et pour assurer une gestion durable.

DES FINANCEMENTS :

Pour financer le projet, la métropole pourra s'appuyer sur des aides telles que le programme LIFE de l'Union Européenne, FranceRelance ou encore le soutien de la banque des territoires.

UNE ESTIMATION DES COÛTS :

100 000 euros environ (fourchette haute) pour l'acquisition foncière (~6ha) sans considérer la réalisation du parc en tant que tel.

ET LES AUTRES PROJETS :

Le jardin de pluie coûtera environ 600 000 euros (rachat du foncier, désimperméabilisation, dépollution et réalisation) qui peuvent être financés en partie par l'Agence de l'eau et le programme LIFE (volet atténuation et adaptation au changement climatique).

L'aire de jeux et de repos aménagée coûtera quant à elle environ 50 000 euros (rachat du foncier, construction de l'aire de jeux et aménagement de la parcelle en espace de loisirs).

Ces estimations ne prennent pas en compte les créations de cheminements mais restent des fourchettes hautes.

77