

# MARCHÉ D'ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE DES QUARTIERS TAVAN ET FAUBOURG

VILLE D'AIX EN PROVENCE

COMITE TECHNIQUE DU 14.10.2021



## ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES DE PROGRAMMATION URBAINE SUR LES QUARTIERS DE TAVAN ET DU FAUBOURG

ATELIER RANDUPSON - SAS URBANISTES  
10 rue Virgile Marron - 13005 Marseille  
randupson@gmail.com

SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES  
société publique locale d'aménagement  
2/4 rue Lapierre  
13100 Aix-en-Provence

## Table des matières

- RAPPEL DES CONCLUSIONS DU DERNIER COTECH
- ETAT DES LIEUX
  - PERIMETRE D'ETUDE
  - ANALYSE DU TISSU URBAIN
- ETAT FUTUR
  - AMENAGEMENT D'ENSEMBLE
  - AMENAGEMENTS DU CŒUR D'ILOT
  - COURS SEXTIUS
  - BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE
- ETUDE DE TRAFIC

• RAPPEL DES CONCLUSIONS DU DERNIER COTECH

## • ETAT DES LIEUX

# PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE



## • ANALYSE DU TISSU URBAIN

# 01 UN GRAND ÎLOT, TRÈS CLOS

échelle 1/2000<sup>ème</sup>

La surface de l'îlot du Faubourg est importante :  
presque 6 hectares.

La forme triangulaire, présente un périmètre de 1.120 mètres.

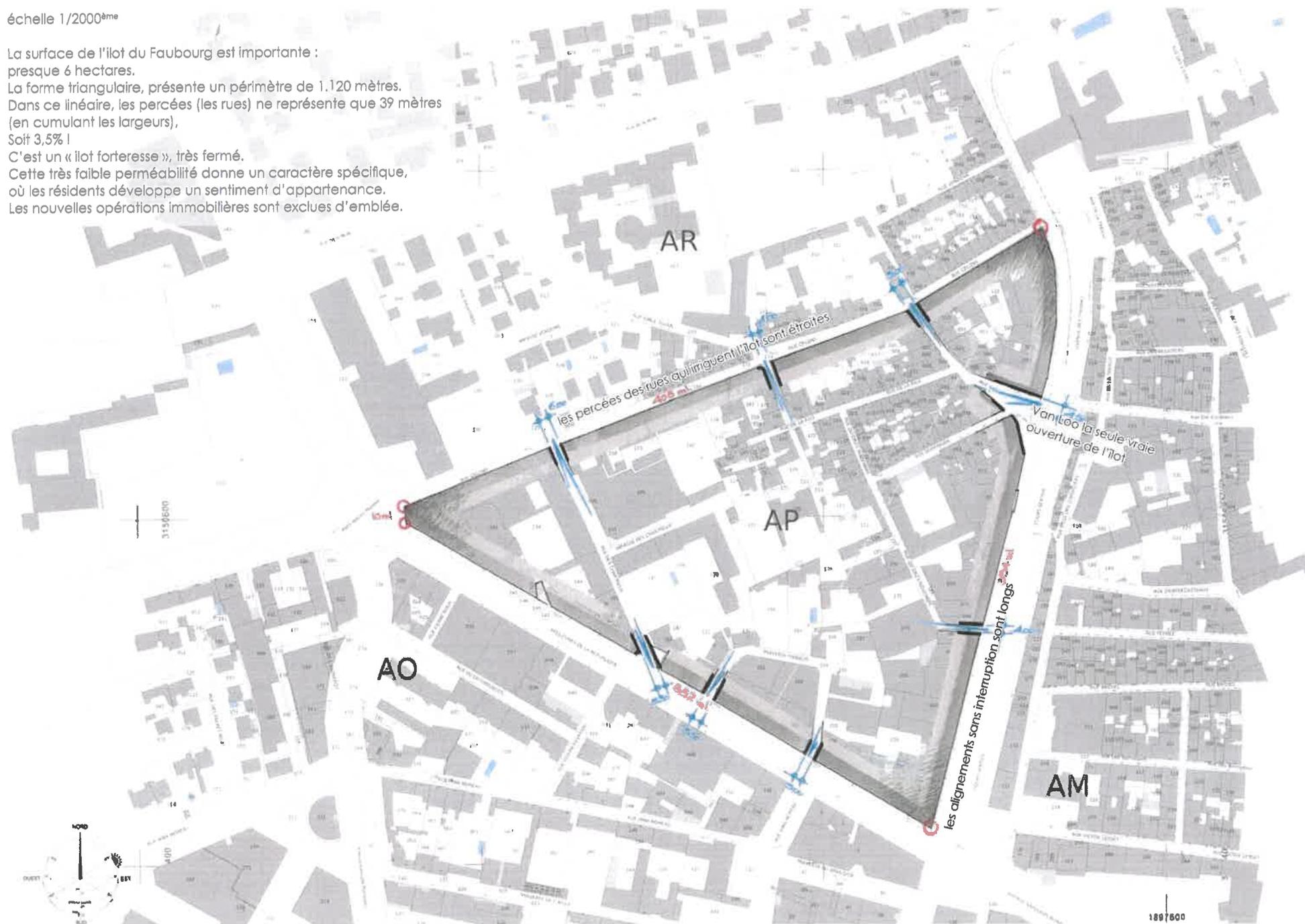
Dans ce linéaire, les percées (les rues) ne représente que 39 mètres  
(en cumulant les largeurs),

Soit 3,5% !

C'est un « îlot forteresse », très fermé.

Cette très faible perméabilité donne un caractère spécifique,  
où les résidents développent un sentiment d'appartenance.

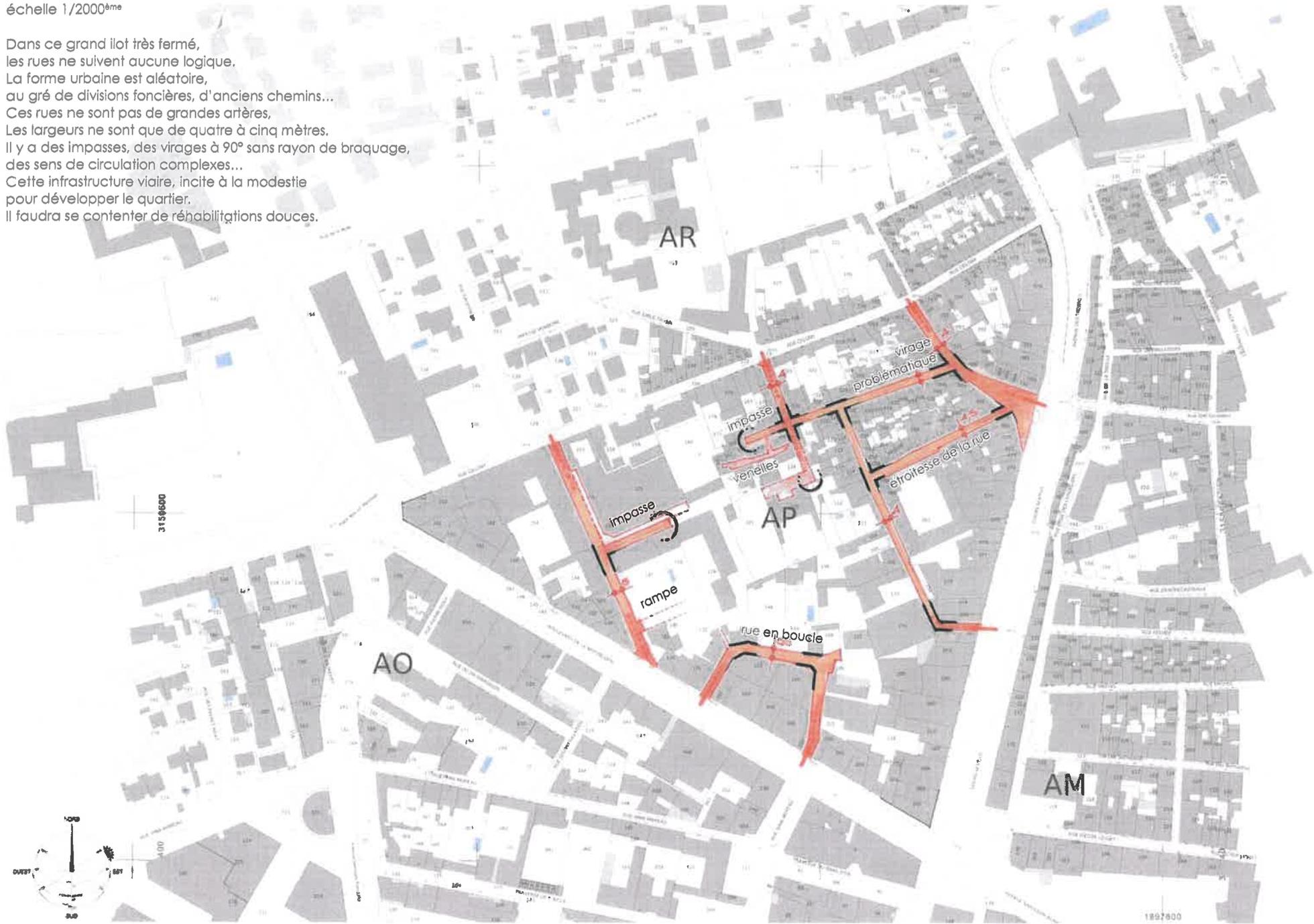
Les nouvelles opérations immobilières sont exclues d'emblée.



## 02 UNE CIRCULATION CONFUSE

échelle 1/2000<sup>ème</sup>

Dans ce grand îlot très fermé,  
les rues ne suivent aucune logique.  
La forme urbaine est aléatoire,  
au gré de divisions foncières, d'anciens chemins...  
Ces rues ne sont pas de grandes artères,  
Les largeurs ne sont que de quatre à cinq mètres.  
Il y a des impasses, des virages à 90° sans rayon de braquage,  
des sens de circulation complexes...  
Cette infrastructure viarie, incite à la modestie  
pour développer le quartier.  
Il faudra se contenter de réhabilitations douces.



### 03 LE VÉGÉTAL, TRÈS PRIVÉ

échelle 1/2000<sup>ème</sup>

Dans cet îlot du Faubourg, il n'y a aucun arbre sur espace public.  
Il n'y a pas de square, de parc ou jardin public.  
Zéro végétal en commun,  
rien à entretenir.  
Et pourtant, l'ambiance de cet îlot,  
en son centre, est très « verte » !  
Des jardins privés sont assez importants,  
et leurs masses végétales débordent sur les rues.  
Un îlot calme,  
qui donne envie de ne rien toucher.  
Les capacités d'aménagement seront limitées.



# 04 LA GRADATION DU PARCELLAIRE

échelle 1/2000<sup>ème</sup>

Du côté Est, vers le Cours Sextius, il y a de minuscules parcelles, souvent limitées à l'emprise d'une maison. Ambiance « village »...

Du côté Ouest, les terrains sont plus vastes, mémoire d'activités industrielles. Ambiance « ateliers »...

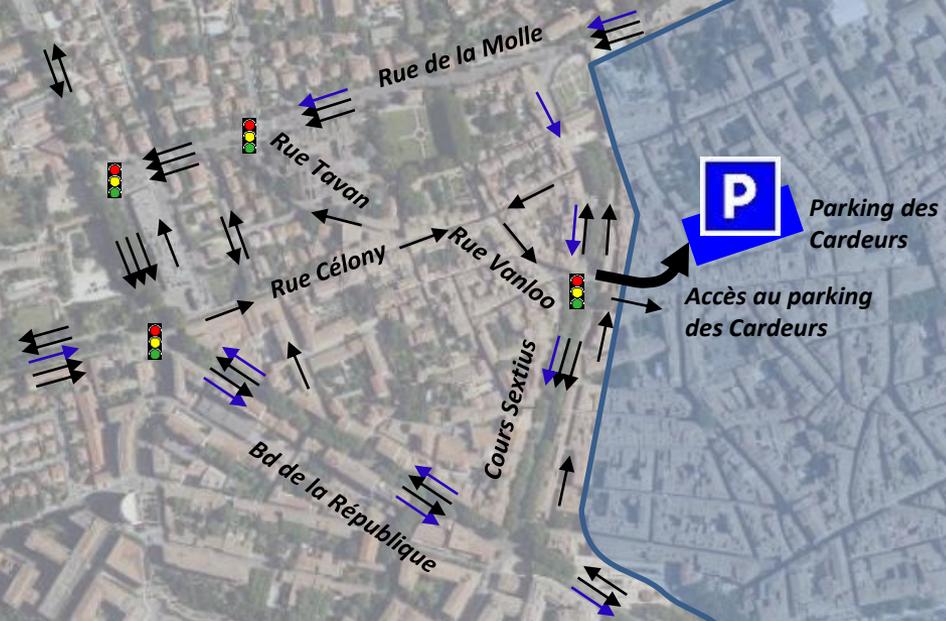
On trouve des locaux d'activités, souvent liés à l'automobile. Une odeur de pneus.

La gradation d'Est en Ouest, comme dans le quartier Tavan, dit bien le côté du centre historique d'Aix, et le côté vers le dehors de la ville : c'est un « Faubourg » !

Cette typologie du parcellaire, rend improbable les fortes évolutions.



• PLAN DE CIRCULATION ACTUEL



**Plan de circulation**

- ← Voie pour la circulation générale
- ← Voie bus
- Zone piétonne
- 🚦 Carrefour à feux
- 🛑 Gestion par stop

Échelle 1 : 8 000



• ETAT FUTUR

# SCHEMA D'ENSEMBLE



## 1- CIRCULATION

Le rôle majeur du boulevard de la République est affirmé, pour les voitures et les transports en commun, dans les deux sens.

Le cours Sextius, comme le cours Mirabeau, pourra devenir un espace piétons, par étapes successives. La rue Célony, axe interne au quartier, mémoire du Décumanus romain, n'accueille plus que la desserte des riverains.

Le coeur de quartier, à partir du parking des Beaux-Arts, agrandi, peut assurer du stationnement résidentiel, avec une desserte à double sens par la rue Emile Tavan, sans connexion à la rue Célony. Des pistes cyclables accompagnent les voies.



# SCHEMA D'ENSEMBLE



## 2- LES PIETONS

Le quartier se connecte à la ville par des places publiques à aménager à toutes les jonctions de cet immense ilot urbain.

Le cours Sextius devient un cours piétonnier majeur, support d'animation et d'une rénovation commerciale vers davantage d'attractivité.

L'école des Beaux-Arts se désenclave par la création d'un parvis public, donnant accès aux jardins du Pavillon Vendôme.

Des tèses améliorent l'accès à ce parc.

La rue Van Loo, piétonne, devient le prolongement des Cordeliers



# SCHEMA D'ENSEMBLE

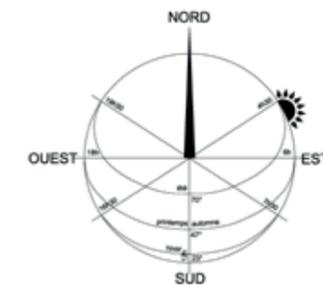


## 3- NATURE EN VILLE

La démarche, engagée avec la Région, va donner de la cohérence au potentiel exceptionnel du quartier.

La continuité de masses végétales s'appuie sur l'hydraulique.

Divers projets de jardins se mettent en oeuvre : bastide des Prud'hommes, Beaux-Arts, Est du Parc Vendôme...



# SCHEMA D'ENSEMBLE



## 4- DES CONSTRUCTIONS...

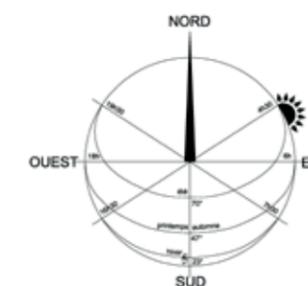
Le caractère du quartier exclu les vastes opérations immobilières.

Mais des chantiers significatifs sont attendus :

- la rénovation de l'école des Beaux-Arts
- la nouvelle Sextienne, logements, activités, galerie d'art, théâtre, garages...
- la crèche Tavan de 60 berceaux

D'autres actions pourront se greffer sur ce programme :

- rénovation de l'école primaire et maternelle Sextius
- bastide de Prud'hommes
- évolution du supermarché Casino
- petits projets immobiliers...



## légende

**1**  
UN ILOT TRÈS CLOS  
aucun axe urbain est confidentiel.  
Les « percées » sont rares, étroites.  
Cette caractéristique est un blocage pour de nouveaux projets,  
c'est aussi, une chance pour préserver la tranquillité.  
Ne pas chercher à aller contre cette réalité.

**2**  
DES RUES « MAL FOUTUES »  
aucun axe majeur ne traverse le Faubourg.  
Les rues sont étroites, en impasse souvent,  
sans rayon de braquage pour des véhicules lourds...  
Les capacités d'élargissement sont très réduites,  
et seraient contraires à l'esprit des lieux.  
Des chantiers de démolition / reconstruction se trouvent exclus de fait.

**3**  
DES PLACES-CARREFOURS  
aux trois pointes du triangle,  
il y a des lieux d'échanges à la fois carrefour et  
place publique.  
Aujourd'hui, ces lieux sont insuffisamment aménagés.  
Des projets seront bienvenus.

**4**  
QUELQUES EQUIPEMENTS, FRAGILES  
dans le quartier du Faubourg, il y a l'école Sextius,  
une Eglise, un centre de formation privé.  
Dans tous les cas la bâti est peu valorisé.  
Sans démolir, des améliorations,  
ou des changements d'usage, peuvent être envisagés.

**5**  
VEGETATION PRIVEE  
au Faubourg, même en cherchant bien,  
on ne trouvera aucun arbre ou jardin public.  
Pourtant, en son centre,  
l'ambiance est très végétale,  
grâce aux jardins privés, qui souvent débordent.  
Cela contribue à la sérénité du quartier.

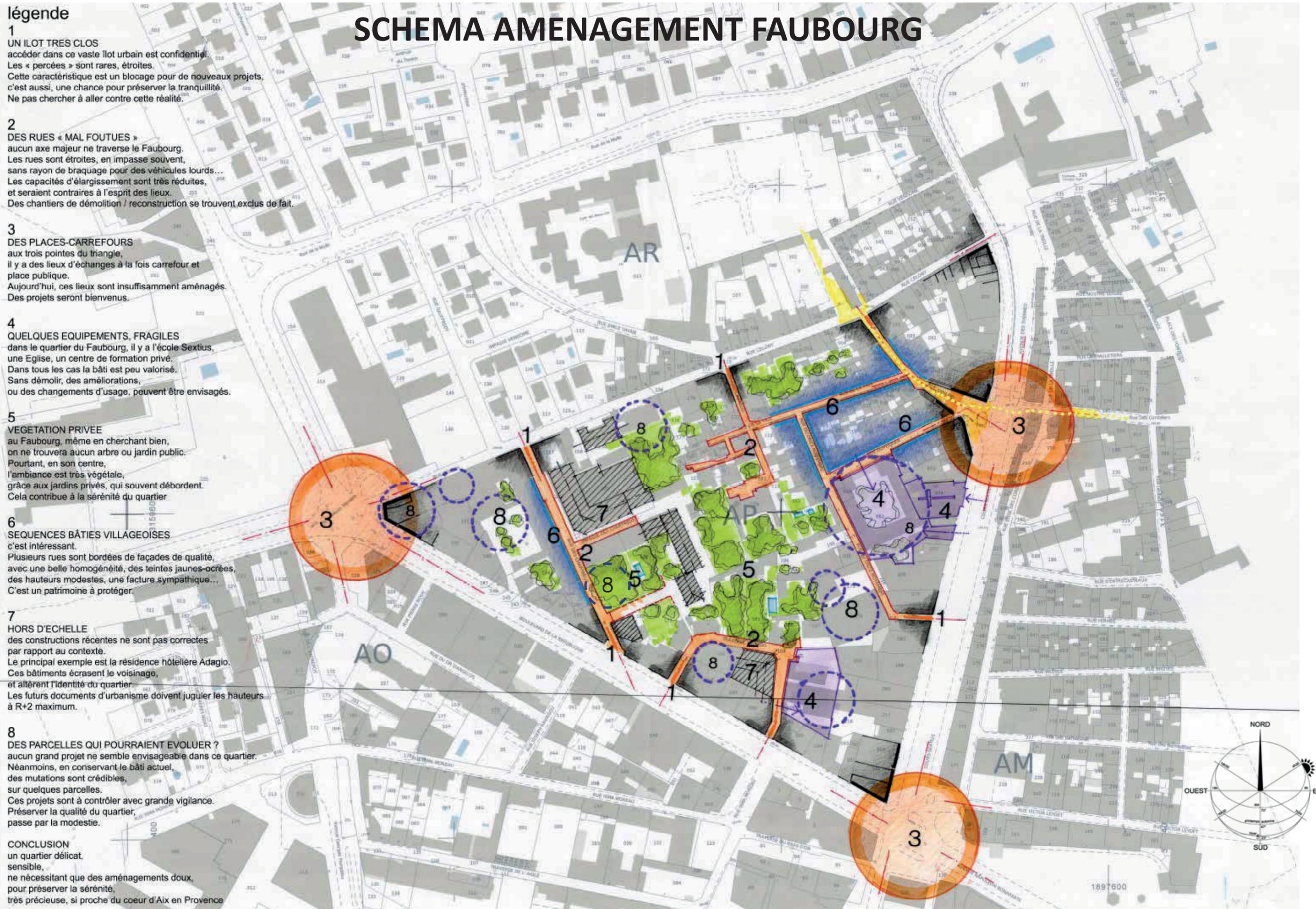
**6**  
SEQUENCES BÂTIES VILLAGEOISES  
c'est intéressant.  
Plusieurs rues sont bordées de façades de qualité,  
avec une belle homogénéité, des teintes jaunes-ocres,  
des hauteurs modestes, une facture sympathique...  
C'est un patrimoine à protéger.

**7**  
HORS D'ECHELLE  
des constructions récentes ne sont pas correctes  
par rapport au contexte.  
Le principal exemple est la résidence hôtelière Adagio.  
Ces bâtiments écrasent le voisinage,  
et altèrent l'identité du quartier.  
Les futurs documents d'urbanisme doivent juguler les hauteurs  
à R+2 maximum.

**8**  
DES PARCELLES QUI POURRAIENT EVOLUER ?  
aucun grand projet ne semble envisageable dans ce quartier.  
Néanmoins, en conservant le bâti actuel,  
des mutations sont crédibles,  
sur quelques parcelles.  
Ces projets sont à contrôler avec grande vigilance.  
Préserver la qualité du quartier,  
passe par la modestie.

**CONCLUSION**  
un quartier délicat,  
sensible,  
ne nécessitant que des aménagements doux,  
pour préserver la sérénité,  
très précieuse, si proche du cœur d'Aix en Provence

# SCHEMA AMENAGEMENT FAUBOURG



- AMENAGEMENTS DU CŒUR D'ILOT

# SCHEMA AMENAGEMENT TAVAN

## SITE BEAUX-ARTS / VENDOME

AIX EN PROVENCE  
QUARTIER TAVAN FAUBOURG

LE PAVILLON VENDÔME S'OUVRE AU SUD,  
S'OUVRE SUR LA VILLE  
schéma de principe  
échelle : 1/500° au format A.1  
16 septembre 2021

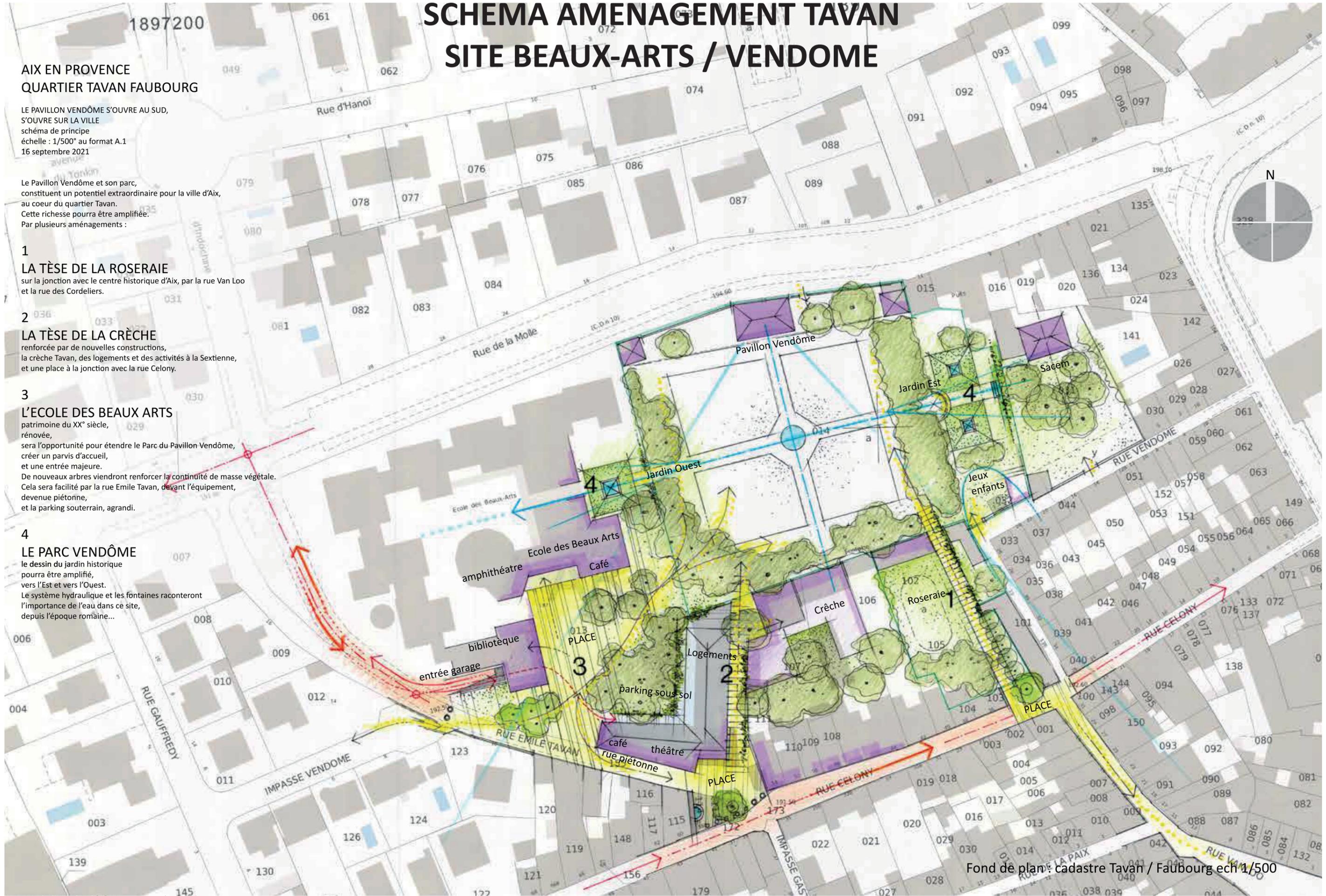
Le Pavillon Vendôme et son parc,  
constituent un potentiel extraordinaire pour la ville d'Aix,  
au coeur du quartier Tavan.  
Cette richesse pourra être amplifiée.  
Par plusieurs aménagements :

**1**  
**LA TÈSE DE LA ROSERAIE**  
sur la jonction avec le centre historique d'Aix, par la rue Van Loo  
et la rue des Cordeliers.

**2**  
**LA TÈSE DE LA CRÈCHE**  
renforcée par de nouvelles constructions,  
la crèche Tavan, des logements et des activités à la Sextienne,  
et une place à la jonction avec la rue Celony.

**3**  
**L'ÉCOLE DES BEAUX ARTS**  
patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle,  
renovée,  
sera l'opportunité pour étendre le Parc du Pavillon Vendôme,  
créer un parvis d'accueil,  
et une entrée majeure.  
De nouveaux arbres viendront renforcer la continuité de masse végétale.  
Cela sera facilité par la rue Emile Tavan, devant l'équipement,  
devenue piétonne,  
et la parking souterrain, agrandi.

**4**  
**LE PARC VENDÔME**  
le dessin du jardin historique  
pourra être amplifié,  
vers l'Est et vers l'Ouest.  
Le système hydraulique et les fontaines raconteront  
l'importance de l'eau dans ce site,  
depuis l'époque romaine...



Fond de plan : cadastre Tavan / Faubourg ech 1/500

# « LA SEXTIENNE » plan rez-de-chaussée

## OPTION : DEMOLITION / RECONSTRUCTION

Programme :

- Garage en sous-sol de 35 places
- Café, face à l'entrée des Beaux Arts, avec terrasse : 120m<sup>2</sup> sdp
- Théâtre du Petit Duc et galerie d'exposition : 290m<sup>2</sup> sdp
- Logements en étages, 5 types 2, 9 types 3, 5 types 4, soit 19 logements : 1340m<sup>2</sup> sdp (taille moyenne 70m<sup>2</sup>)
- Total surface de planchers : 1.750m<sup>2</sup> environ

Avantages de la démolition / reconstruction :

- Offre de logements x3 par rapport à la réhabilitation
- Garages en sous-sol
- Meilleure intégration urbaine pour créer une osmose avec les espaces publics
- Adaptation aux normes (accessibilité PMR complète, thermique performante...)
- Moindre risque d'aléas chantier
- Bonne fonctionnalité de chaque élément de programme
- Espace privatif extérieur pour chaque logement

Inconvénients de la démolition / reconstruction :

- Délais plus long de réalisation
- Reconnaissances archéologiques
- Suppression de quelques micocouliers
- Disparition d'un bâti ancien (non classé)
- Emprise au sol un peu accrue
- Cout lié à la création du parking sous terrain



# « LA SEXTIENNE » plan 1ère étage



échelle 1/200 au format A2

# « LA SEXTIENNE » plan 2eme étage





# LA CRECHE TAVAN

## capacité 60 enfants

échelle 1/200  
60 enfants  
surface totale 630 m<sup>2</sup> utile  
terrain 950 m<sup>2</sup>  
ensemble de plain-pied à rez-de-chaussée

### LA CRECHE

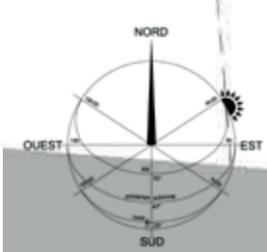
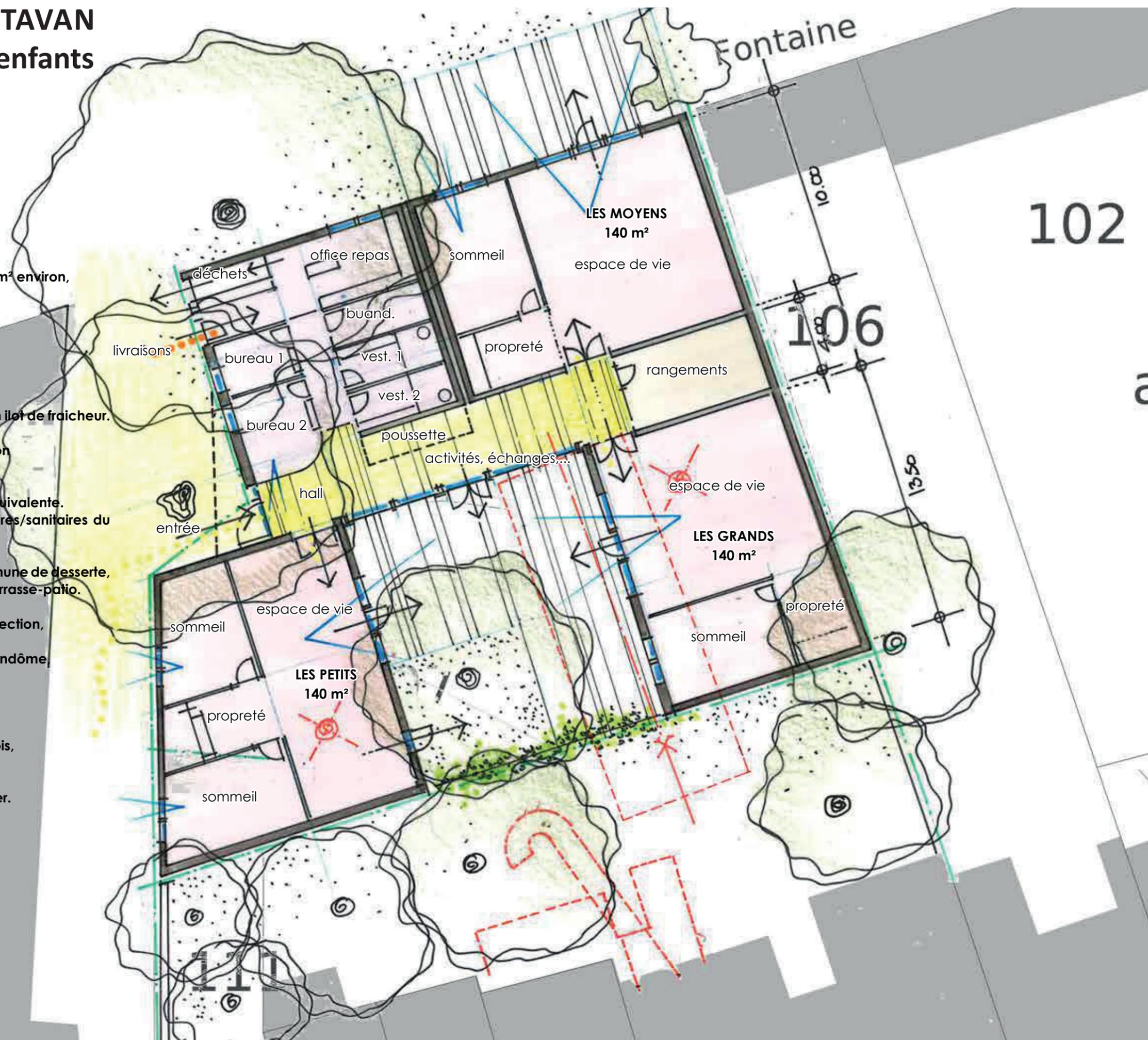
Le plan proposé se développe sur un foncier de 950m<sup>2</sup> environ, au calme, en coeur d'îlot, en bordure du Parc du Pavillon Vendôme, accessible (comme aujourd'hui) par une allée sûre.

La crèche d'une capacité de 60 jeunes enfants, est organisé tout à rez de chaussée, de plain pied, mettant à profit les grands micocouliers pour créer un îlot de fraîcheur.

La distribution intérieure est conforme aux prescription pour les Etablissement d'Accueil de Jeunes Enfants, avec une division en trois secteurs : les petits, les moyens et les grands, d'importance équivalente. Un noyau de services regroupe les bureaux, vestiaires/sanitaires du personnel, office, buanderie, déchets, livraisons... Entre les trois sections, il est proposé une galerie commune de desserte, activités, rangements...largement ouverte sur une terrasse-patio.

Les espaces extérieurs sont spécifiques de chaque section, avec des séparations basses. Les moyens bénéficient d'une terrasse sur le Parc Vendôme, les autres sections se partagent le patio central.

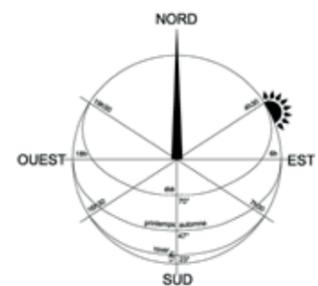
Le chantier re-utilise un bâtiment existant, complété par des constructions neuves. La structure et les remplissages pourraient être en bois, pour faciliter un chantier en coeur d'îlot, propre et rapide, l'essentiel des ouvrages étant pré-fabriqués en atelier.

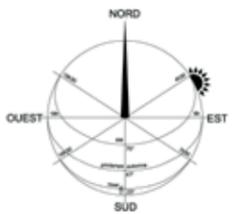


# LA BASTIDE DES PRUD'HOMMES

## plan d'ensemble avec les jardins

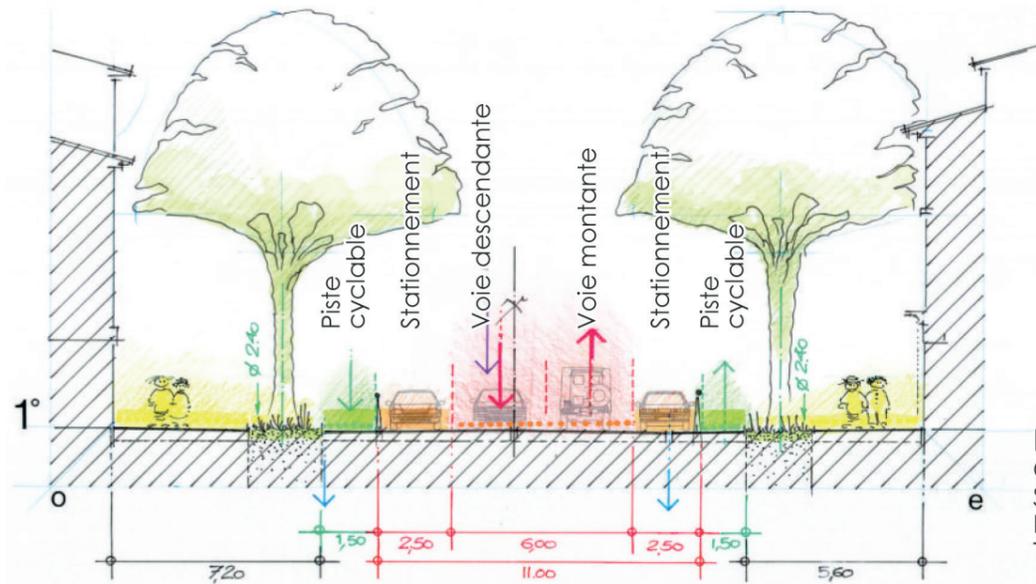
Le délaissé devant le local technique de Casino et le jardin des Prud'hommes deviennent une forêt dense, sur 2.500m<sup>2</sup> (une centaine d'arbres à planter)  
Point bas du quartier Tavan, sol infiltrant végétaux à forte évaporation, bio-diversité, captage CO<sub>2</sub>, îlot de fraîcheur....



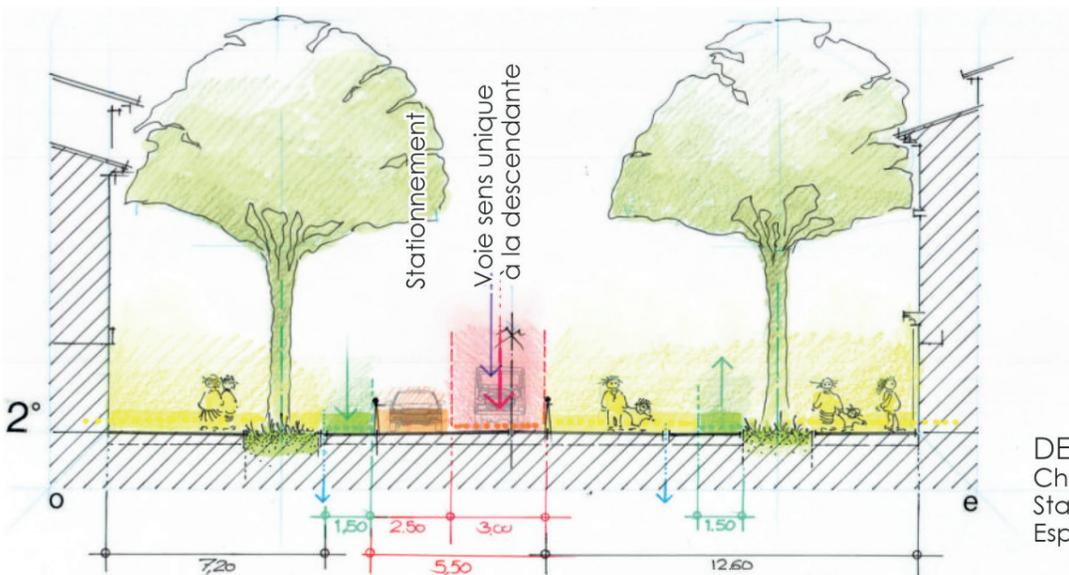


# **COURS SEXTIUS**

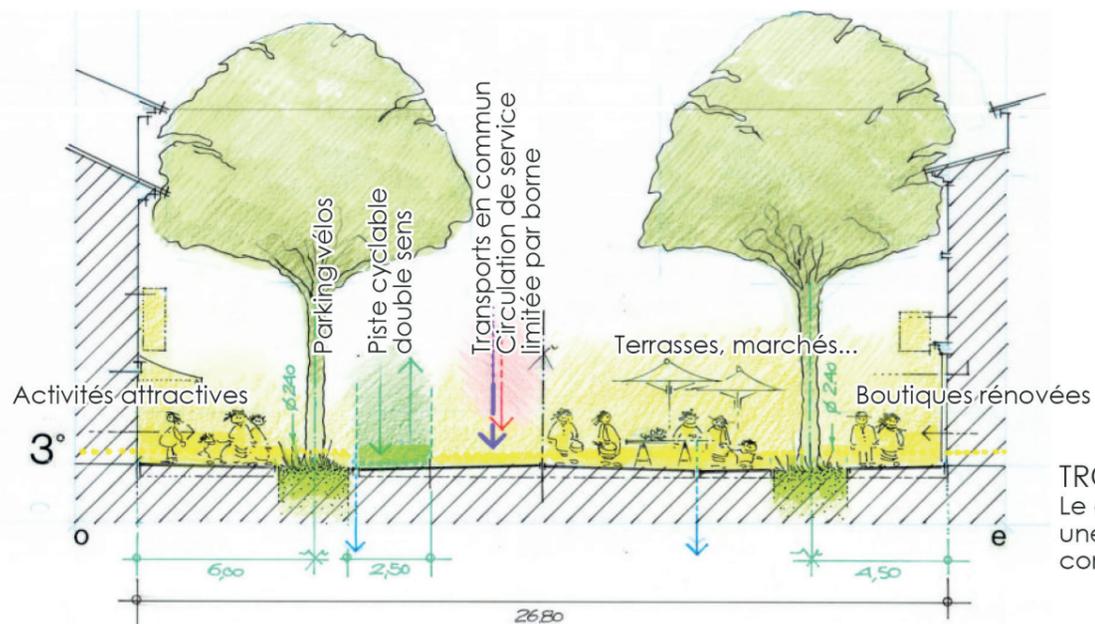
# LE COURS SEXTIUS plan d'ensemble



**PREMIERE ETAPE**  
 Chaussée limitée à 6.00m (contre 11.50 aujourd'hui)  
 Stationnement capacité de 60 places comme aujourd'hui  
 Piste cyclable  
 Trottoirs élargis



**DEUXIEME ETAPE**  
 Chaussée à sens unique  
 Stationnement réduit  
 Esplanade piétonne



**TROISIEME ETAPE**  
 Le cours Sextius est devenu  
 une artère piétonne  
 comme le cours Mirbeau

- PLATANES EXISTANTS  
entourage végétal, diamètre 2.40m
- PLATANES A RE-PLANTER  
4 sujets à prévoir, hauteur 7m
- PISTE CYCLABLE  
sur le sol unitaire pavé
- AIRES DALLES  
sol calcaire dur
- AIRES PAVEES  
de façade à façade sans bordure
- STATIONNEMENT  
sur sol unitaire pavé
- CIRCULATION AUTOMOBILE  
sur sol unitaire pavé
- NAVETTE BUS  
sur chaussée pavée mixte



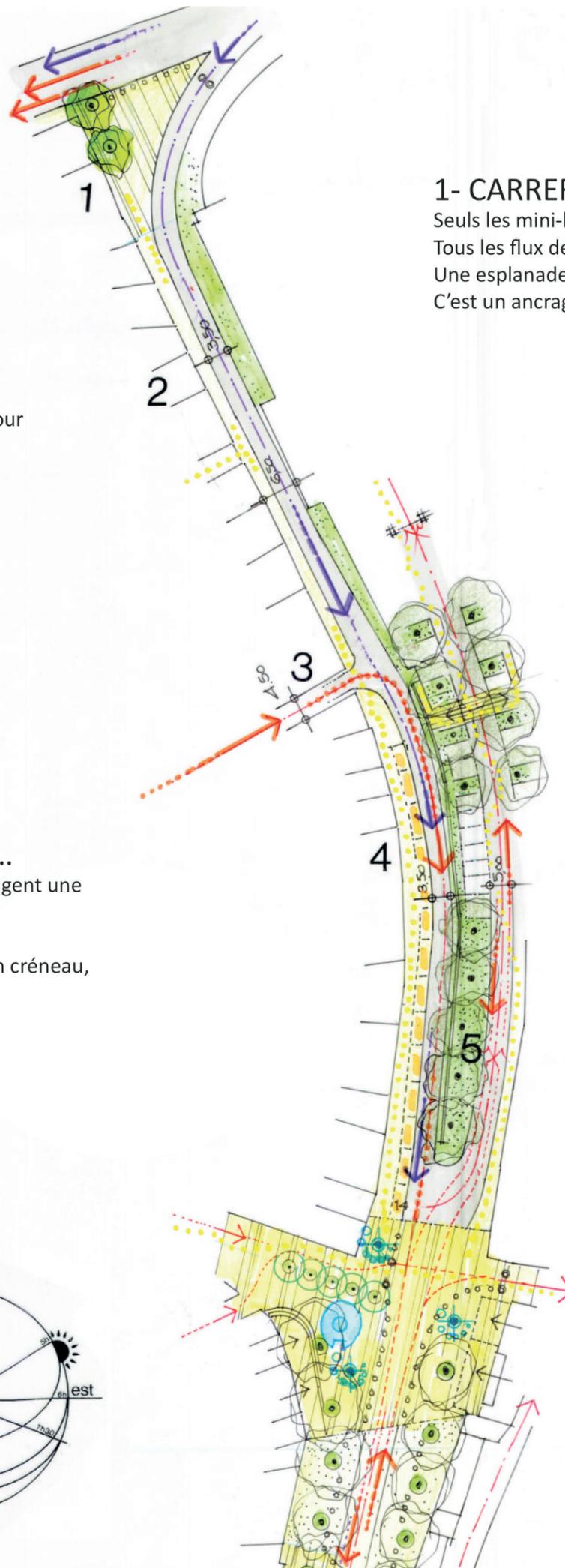
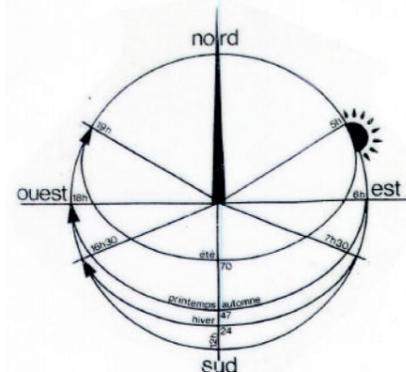
# LE COURS SEXTIUS partie nord

## 2- AU DROIT DES THERMES...

Le cours Sextius accueille une voie en site propre pour les mini-bus,  
et un trottoir unilatéral, du côté des immeubles.  
Pas de circulation de voitures...

## 4- AU DESSUS DU SOUTÈNEMENT...

dans ce secteur, les mini-bus et les voitures se partagent une même chaussée de 3,50m.  
Le trottoir est unilatéral, du côté des immeubles.  
La largeur de l'emprise, permet du stationnement en créneau, une quinzaine de places.



## 1- CARREFOUR MOLLE / SEXTIUS

Seuls les mini-bus s'engagent dans le cours Sextius.  
Tous les flux de voitures continuent sur la rue de la Molle, vers l'Ouest.  
Une esplanade est disponible pour créer une place, avec dallage, arbres...  
C'est un ancrage du quartier à la ville...

## 3- ARRIVEE DE LA RUE CELONY

Les riverains utilisent la rue Celony pour la desserte.  
Pas de transit dans cette rue, apaisée.  
Le tourne-à-droite est obligatoire lorsque la rue Célony rejoint Sextius

## 5- VERS LES THERMES...

Cette petite antenne de voie publique, demande à être mieux organisée.  
Le sol, au pied des platanes, pourra être dé-imperméabilisé, avec une bande verte réunissant les arbres.  
Au-delà, le stationnement en épis, maintenu, sera structuré.  
Les escaliers, traversées...sont à restaurer.  
Le mur de soutènement serait volontiers végétalisé.

• ESTIMATION DES TRAVAUX DU COURS SEXTIUS

**AIX EN PROVENCE - ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE - QUARTIER FAUBOURG - ESTIMATION VRD & AMENAGEMENTS**

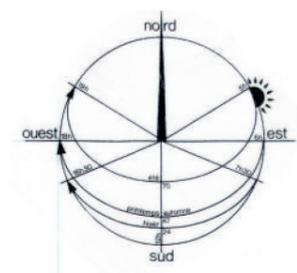
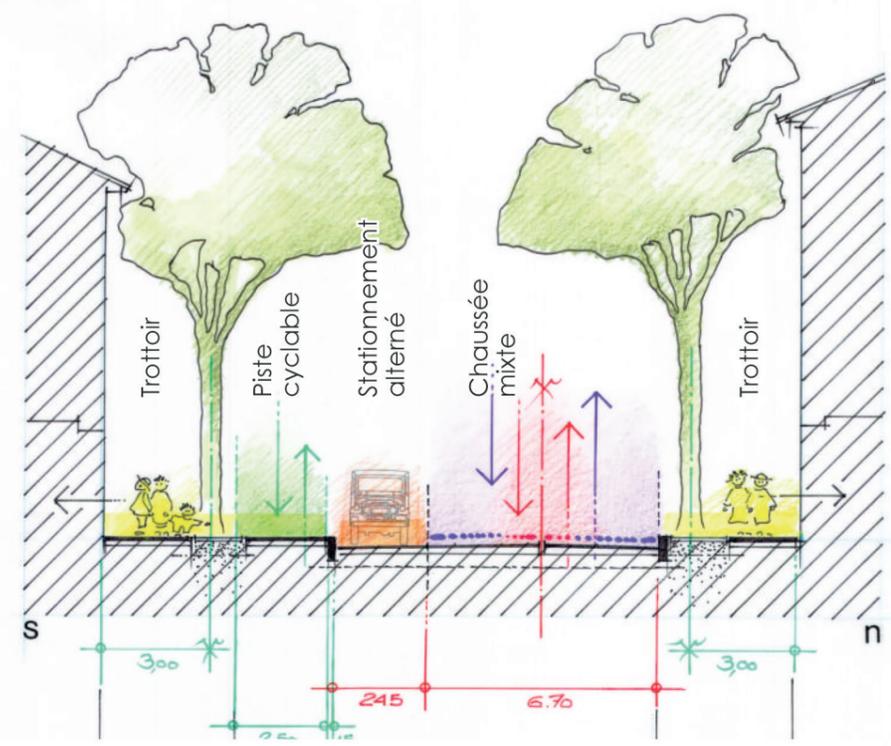
Etabli par BETEM INFRA le  
Rédacteur

V3 11/10/2021 Mise à jour cf remarques RANDUPSON 01/10/2021  
F.PENEL - BETEM Infra

Désignation et description sommaire	(L x l)	Unité	Quantité	Prix Unit en € HT	Montant en € HT
m <sup>2</sup> /ml					
<b>I - / COURS SEXTIUS</b>					
<b>Tronçon courant entre places (emprise aménagée : 26,80 m de bâti à bâti existant sur 200 ml)</b>					
Sous Total Cours Sextius - Tronçon courant entre places					<b>1 174 600,00</b>
Ratio/m <sup>2</sup>					<b>219,14</b>
Ratio/ml					<b>5 873,00</b>
<b>Places en dalle de pierre naturelle</b>					
Sous Total Cours Sextius - Places					<b>1 748 000,00</b>
Ratio/m <sup>2</sup>					<b>400,00</b>
<b>Tronçon nord vers Avenue de la Molle sur 200 ml</b>					
Sous total Tronçon nord vers Av de la Molle					<b>430 625,00</b>
Ratio/ml					<b>2 153,13</b>
<b>SOUS TOTAL I- / COURS SEXTIUS</b>					<b>3 353 225,00</b>
Ratio/m <sup>2</sup>					<b>239,52</b>
Ratio/ml (hors places)					<b>4 013,06</b>

**BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE**

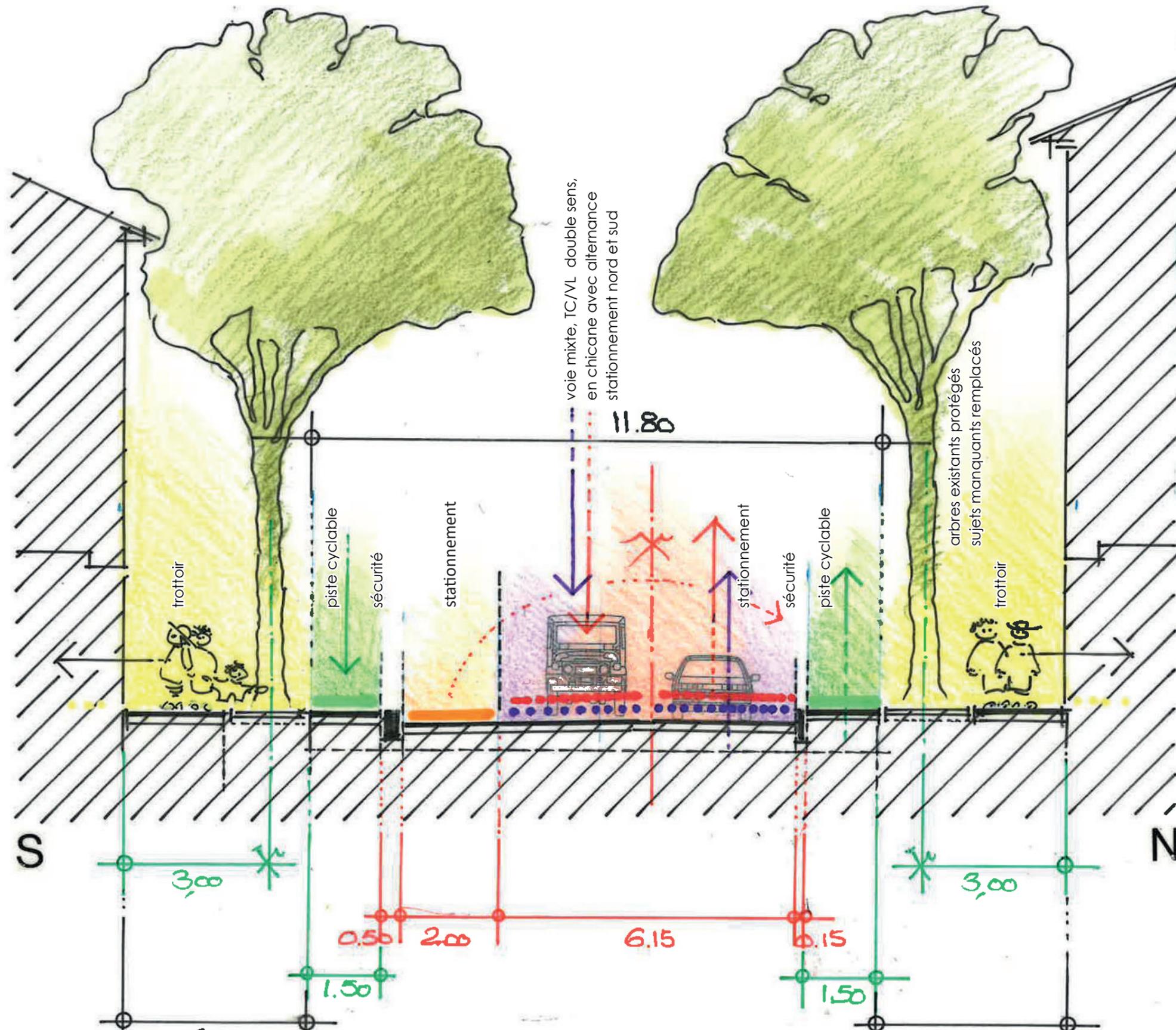
# BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE



-  PLATANES EXISTANTS grille fonte au pied
-  PLATANES A RE-PLANTER 14 sujets de hauteur 4.00m
-  PISTE CYCLABLE bi-directionnelle largeur 2.50m
-  TROTTOIR piétons, sol béton sablé
-  TRAVERSEE piétonne
-  STATIONNEMENT en CRENEAU 40 places environ (équivalent à la capacité actuelle de 44 places entre les platanes)
-  CHAUSSEE MIXTE : BUS/VELO
-  CARREFOUR à traiter

# ALTERNATIVES DE PROFIL EN TRAVERS

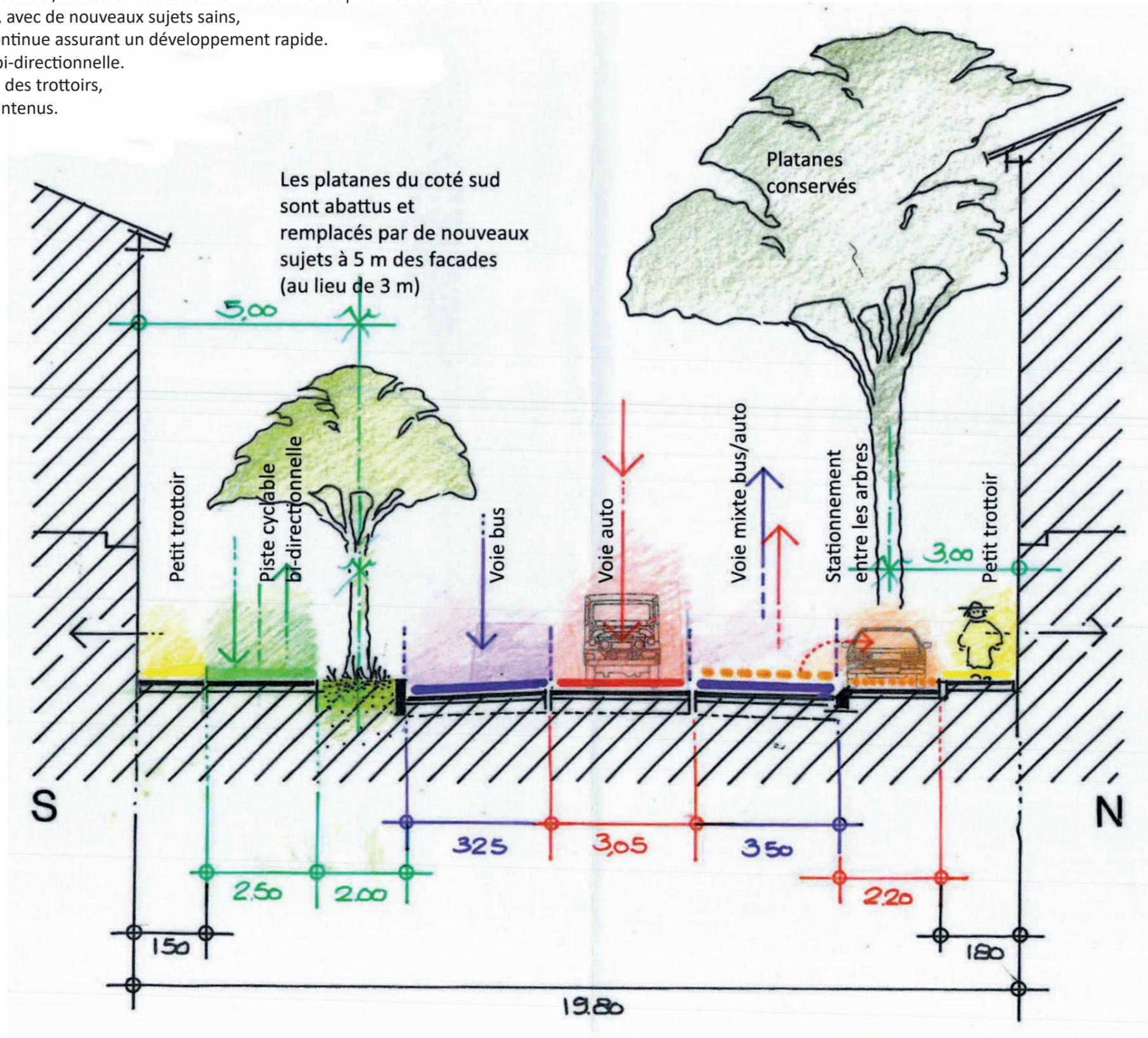
## SCENARIO 1



# ALTERNATIVES DE PROFIL EN TRAVERS

## SCENARIO 1 VARIANTE

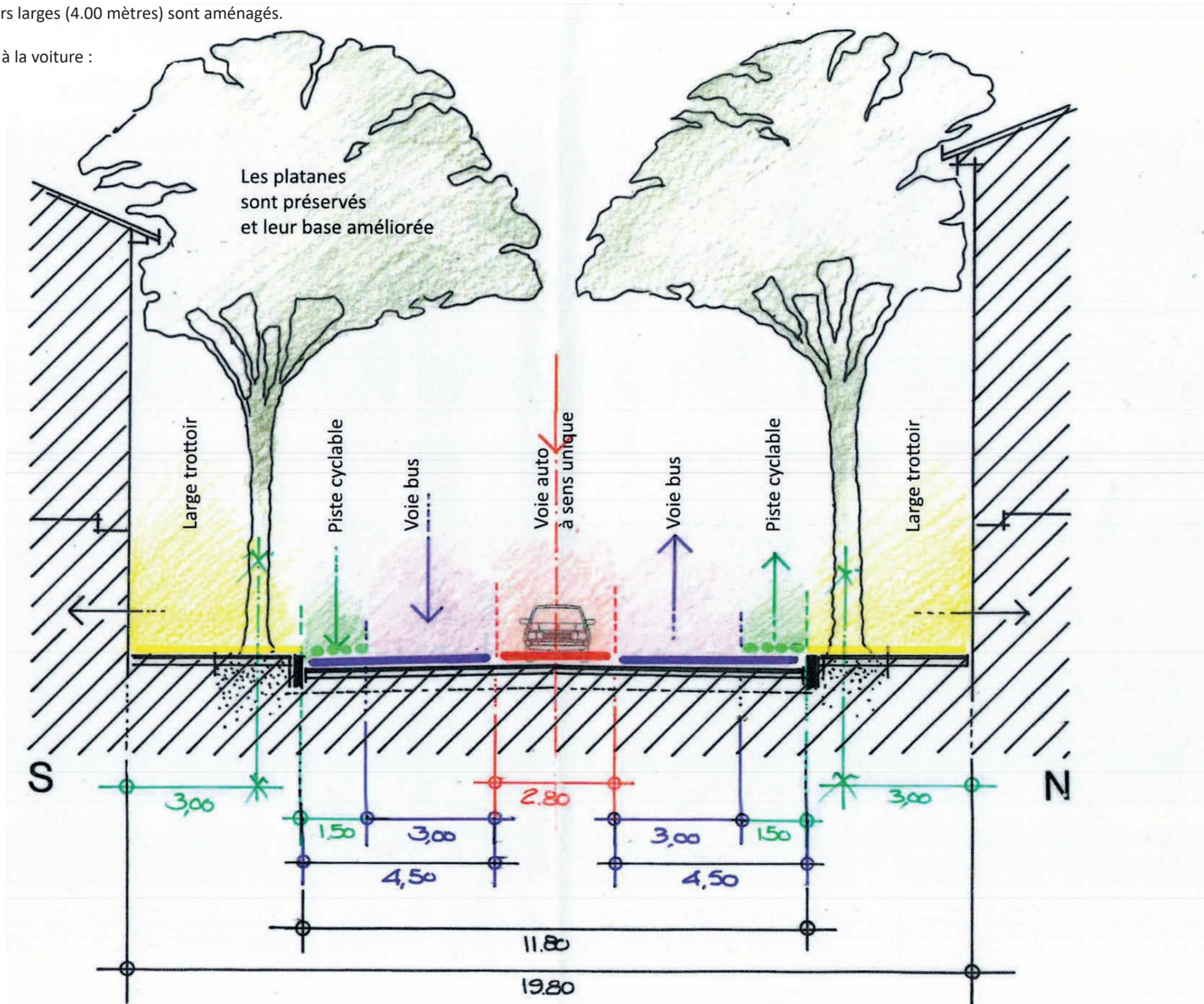
c'est une solution de compromis,  
devant l'impossibilité de régler tous les problèmes.  
Du côté Nord, il est proposé une voie mixte Bus / Autos et du stationnement entre les platanes conservés.  
Du côté Sud, les platanes sont remplacés, avec de nouveaux sujets sains,  
en alignement non mité, en tranchée continue assurant un développement rapide.  
cela permet de créer une piste cyclable, bi-directionnelle.  
L'inconvénient de ce profil est l'étroitesse des trottoirs,  
mais tous les sens de circulation sont maintenus.



# ALTERNATIVES DE PROFIL EN TRAVERS

## SCENARIO 2 ET 3

les platanes, des deux cotés, sont préservés,  
leur base traitée,  
et ceux qui ont disparus sont remplacés.  
Un seul sens de circulation est maintenu pour les voitures,  
et, de part et d'autre est créée,  
pour chaque sens, une large voie mixte Bus / Vélos.  
Devant les rez-de-chaussée, des trottoirs larges (4.00 mètres) sont aménagés.  
Pas de stationnement.  
La priorité est donnée aux alternatives à la voiture :  
transports en communs, vélos, piétons  
le tout sous une voute végétale.



• ESTIMATION DES TRAVAUX  
DU BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE

**AIX EN PROVENCE - ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE - QUARTIER FAUBOURG - ESTIMATION VRD & AMENAGEMENTS**

Etabli par BETEM INFRA le  
Rédacteur

V3 11/10/2021 Mise à jour cf remarques RANDUPSON 01/10/2021  
F.PENEL - BETEM Infra

Désignation et description sommaire	(L x l)	Unité	Quantité	Prix Unit en € HT	Montant en € HT
	m <sup>2</sup> /ml				
<b>I - / BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE</b>					
Emprise aménagée 19,80 m de bâti à bâti sur 380 ml y compris 6 intersection avec rues adjacentes sur 10 ml					
<b>Solution DEUX couloirs bus</b>					
Sous Total Bd de la République - DEUX couloirs Bus					<b>1 352 290,00</b>
			Ratio/m <sup>2</sup>	7524	<b>179,73</b>
			Ratio/ml	380	<b>3 558,66</b>
<b>Solution UN couloir Bus</b>					
Sous Total Bd de la République - UN couloirs Bus					<b>1 371 860,00</b>
			Ratio/m <sup>2</sup>	7524	<b>182,33</b>
			Ratio/ml	380	<b>3 610,16</b>
<b>Solution Chaussée Mixte</b>					
Sous Total Bd de la République - Chaussée Mixte					<b>1 394 660,00</b>
			Ratio/m <sup>2</sup>	7524	<b>185,36</b>
			Ratio/ml	380	<b>3 670,16</b>