



# VILLE D'AUREILLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### ÉLABORATION

#### 5.1.6 Cahier de recommandations architecturales et urbanistiques

**Atelier des Villes et des Territoires**



Europôle de l'Arbois  
Bâtiment Marconi  
13100 Aix en Provence  
tel : 04 42 12 53 31  
[www.planed.fr](http://www.planed.fr)



**Mairie d'Aureille**  
2 Avenue Mistral  
13930 Aureille  
Tél : 04 90 59 92 01



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES





## À QUI S'ADRESSE LE DOCUMENT ?

Les informations et les préconisations qui suivent s'adressent évidemment à toute personne porteuse d'un projet d'aménagement dont la mise en œuvre pourrait avoir un impact sur l'espace commun. Cependant, elles sont également à mettre entre les mains de tous les acteurs opérationnels dudit projet : maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrage, constructeurs, aménageurs, et administration. A ce titre, ce guide doit être un déclencheur de dialogue entre ces différents acteurs. Enfin, informatif, pédagogique et didactique, il peut aussi être consulté par les personnes souhaitant connaître et comprendre les atouts, les contraintes et les enjeux d'une intégration architecturale réussie dans un paysage à forte identité.

## COMMENT LIRE CE DOCUMENT ?

Le cahier est composé de trois parties. La première décrit le contexte des tissus pavillonnaires de la commune et les enjeux d'aménagement pour le territoire ; la seconde expose les bons réflexes à prendre en compte lors la conception d'un projet ; la troisième donne des exemples d'aménagement sur trois secteurs de la commune. Ces derniers ont été sélectionnés afin d'exposer certaines caractéristiques ou problématiques représentatives du territoire :

- ***accessibilité à la parcelle difficile***
- ***terrain en pente***
- ***traitement de la limite urbaine avec le paysage***
- ***implantation des constructions existantes***
- ***grandes parcelles à aménager***
- ***regroupement de parcelles afin de pouvoir implanter une nouvelle construction***
- ***le caractère de la / des construction(s) projetée(s) et sa densité : la forme urbaine***

Lors de la suppression du COS par la loi ALUR, l'objectif était la densification. Celle-ci peut s'effectuer soit par la division parcellaire, soit par l'extension des maisons individuelles, notamment par l'aménagement de combles ou d'un garage en pièce à vivre.

Ce cahier de recommandations est avant tout un outil pédagogique d'information, de sensibilisation et de conseil. Au travers de constats, de principes généraux et de bon sens, ce guide veut promouvoir la qualité de notre patrimoine local et de notre héritage commun.

L'objet de cet ouvrage est de proposer des recommandations pour accompagner la densification des tissus pavillonnaires (la maison et son jardin), soit par leur extension soit par des constructions nouvelles. Ce cahier sert de guide des bonnes pratiques pour encourager les pétitionnaires à construire leur projet afin qu'il soit économe en espace, bien intégré dans le paysage, et qu'il prenne en compte les enjeux du site de construction.



# 1. CARACTÉRISTIQUES DES TISSUS PAVILLONNAIRES D'AUREILLE



## 1. CARACTÉRISTIQUES DES TISSUS PAVILLONNAIRES D'AUREILLE

Les quartiers pavillonnaires furent réalisés dans le cadre d'opérations individuelles ponctuelles lors de l'extension de l'urbanisation, à partir des années 1960. La forme de ces tissus d'extension urbaine doit être considérée comme l'expression actuelle d'un choix de mode de vie.

### ENJEUX GÉNÉRAUX

Plus ou moins éloignés du cœur de ville et de ses commerces, services, équipements et lieux de travail, ces quartiers entraînent une multiplication de l'usage de la voiture, voire même une façon d'aménager en fonction de son usage :

- à l'échelle des parcelles individuelles, le mode d'implantation des pavillons et de leurs aires de stationnement nécessite la création de linéaires de voies supplémentaires pour rejoindre la voirie publique ;
- à l'échelle des quartiers, l'urbanisation le long des chemins ruraux a eu pour conséquence leur transformation en voies urbaines, sans pour autant qu'elles en aient les caractéristiques ;
- à l'échelle de la ville, cette inadaptation du réseau routier entraîne la saturation des voies de circulation ainsi que des difficultés de stationnement dans le centre-ville ;

Une autre conséquence de cette implantation est la présence de terrains délaissés, difficilement exploitables ou mal orientés.

Une telle urbanisation provoque un mitage important des espaces naturels en franges urbaines, portant atteinte aux paysages des Alpilles et à l'économie agricole de la commune. Du fait de l'éloignement de ces opérations des commerces et services, le tissu pavillonnaire a une incidence négative sur l'environnement car l'usage de la voiture est quasi indispensable. Cette forme urbaine entraîne pour la collectivité des problèmes de gaspillage du foncier, de détérioration du paysage et surtout de coûts des équipements.

### Cadre de vie, rapport avec l'espace public

Selon la perméabilité des opérations (traitement des limites séparatives : murs, clôtures) il peut y avoir une interaction plus au moins directe entre les habitants, le paysage et la pratique des espaces naturels (accès aux sentiers de randonnées).

Dans la typologie pavillonnaire, l'espace public se définit et se limite principalement à la rue. Cependant, l'usage quasi exclusif de la voiture et la fonction uniquement résidentielle de ces secteurs, sans animation commerciale, ne permet pas à la rue de devenir un lieu de rencontre, rôle de l'espace public.

### Architecture

Les zones pavillonnaires présentent en général une architecture éclectique qui se réfère au style néo-provençal. Celui-ci renvoie plus à une image régionaliste qu'à une forme d'expression patrimoniale ou à une architecture spécifique. Image souvent très décalée de l'histoire de la Provence, traduite par l'usage de couleurs vives, de toits en tuiles à deux ou quatre pentes, de terrasses ou de patios.

Au sein de ces éléments on peut retrouver des références hétéroclites telles que des patios travaillés avec des colonnes classiques grecques appartenant aux différents ordres, des balustrades aux moulures pâles, des terrasses californiennes, des volutes végétales, ou encore des patios mexicains.

Les façades présentent des ouvertures réparties de façon uniforme, respectant une symétrie et l'œil de bœuf est généralement présent.

### Rapport de la forme en cohérence avec les objectifs

#### climatiques

Incidence thermique

L'inertie thermique d'une construction dépend des matériaux utilisés à l'intérieur mais aussi de la quantité de surface exposée à l'extérieur. Le bâti isolé caractéristique de cette typologie urbaine offre un maximum de surface d'échange ce qui est peu favorable à l'inertie thermique. Les habitants doivent donc compenser artificiellement par le biais du chauffage ou de la climatisation.

Incidence hydraulique

Le faible coefficient d'emprise au sol autorise une certaine infiltration des eaux de pluies sur des espaces non imperméabilisés. De plus, les espaces extérieurs offrent la possibilité d'installer des dispositifs de compensation individuels (récupération des eaux de pluie). En ce qui concerne les opérations d'ensemble, la problématique pluviale est généralement résolue de manière collective avec la construction d'un bassin de rétention.



## 2. LES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



## LA BONNE INSERTION DE MON PROJET DANS LE QUARTIER D'ACCUEIL

### COMMENT MA CONSTRUCTION S'INSÈRE-T-ELLE DANS LE SECTEUR

#### SANS DÉNATURER LE PAYSAGE AVOISINANT ?

#### QUELLE FORME DONNER À MA CONSTRUCTION ?

#### PUIS-JE CONSTRUIRE D'AUTRES BÂTIMENTS SUR MA PARCELLE ?

#### COMMENT RÉALISER UNE EXTENSION ?

Les principes de composition urbaine s'appuient sur le guide « Habiter les Alpilles » conçu par le CAUE13 et le Parc Naturel Régional des Alpilles, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

La bonne insertion d'une construction dans un site implique d'élaborer un projet qui s'adapte au paysage et non l'inverse. Le terrain s'inscrit toujours sur un site riche en histoire et en identité. Les vergers, haies, cheminement, boisements, continuités écologiques qui les composent, sont autant d'éléments pouvant enrichir le projet et même limiter son impact sur son environnement.

L'implantation de la construction doit permettre une bonne insertion dans le tissu existant ainsi qu'une optimisation et une économie d'espace. Bien réfléchie, elle peut :

- Économiser l'espace tout en aménageant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Éviter la banalisation des paysages.
- Améliorer la qualité de vie des habitants.
- Contribuer à améliorer les performances énergétiques et lumineuses des logements.

### Implantation de la construction

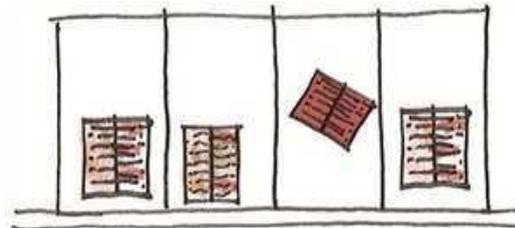
Pour s'assurer que la nouvelle construction s'insère dans le quartier de la façon la plus harmonieuse possible, sans perturber la fonctionnalité ni « l'identité » du secteur, il convient d'étudier le caractère urbain du site. Le contexte existant doit nous permettre de réfléchir à des questions de formes, d'im-

plantation, de volumétrie, et d'aspect qui répondent au caractère paysager, urbain et architectural de la commune.

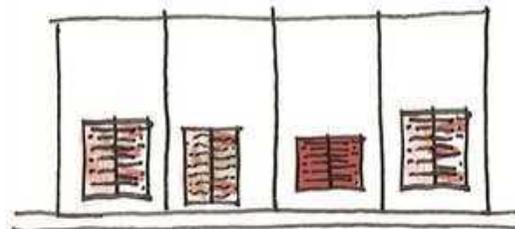
### Observation du secteur

L'implantation du bâtiment doit s'inscrire en relation avec le tracé de la rue de desserte afin de contribuer à améliorer l'impact visuel depuis l'espace public. L'emplacement des bâtiments conditionne les formes urbaines possibles, l'espace et volumes (pleins ou vides définis par le bâti).

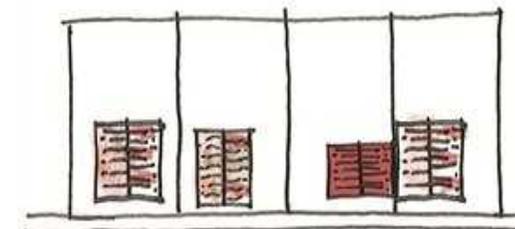
Il faut privilégier, dans la mesure du possible, de positionner la nouvelle construction selon la disposition des constructions avoisinantes de façon à générer un tissu urbain ordonné. Exemples :



NON



OUI

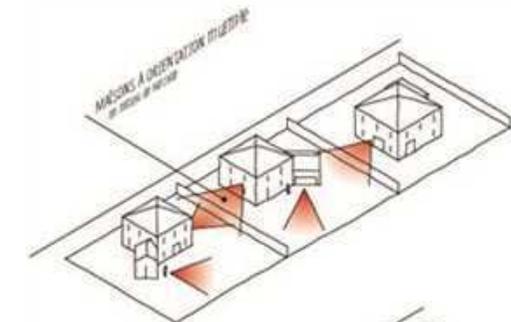


OUI

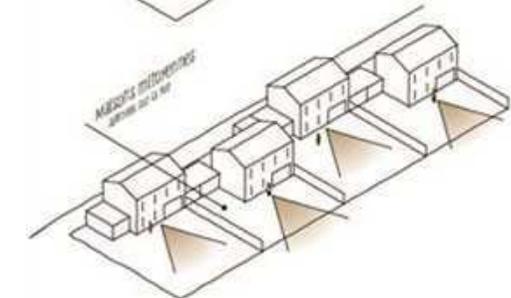
### Respect aux lieux de vie avoisinants

On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants qu'ils soient bâtis ou extérieurs.

L'implantation de la nouvelle construction peut générer du vis-à-vis avec les constructions existantes. Il faut savoir que lorsque la maison est implantée au milieu de sa parcelle, ouverte sur toutes ses façades, et que la maison voisine est distante de quelques dizaines de mètres à peine avec les mêmes dispositions, où que porte le regard, il plonge chez le voisin. Toutefois, lorsque les constructions sont implantées côte à côte, comme dans un village, chacun regarde vers le même horizon. De ce fait, les vis-à-vis sont moindres et l'intimité peut être préservée.



NON



OUI

source : guide « Habiter les Alpilles »

- ÉVITER LES CONSTRUCTIONS EN MILIEU DE PARCELLE QUI ENGENDRENT DES ESPACES RÉSIDUELS PEU APPROPRIABLES
- ÉVITER LES RUPTURES DU FRONT BÂTI
- PRÉFÉRER LES ALIGNEMENTS DE FAÇADES SUR LA VOIRIE AFIN DE PRÉSERVER UN CONTINUUM URBAIN
- LA MITOYENNETÉ PERMET D'AVOIR MOINS DE VIS-À-VIS

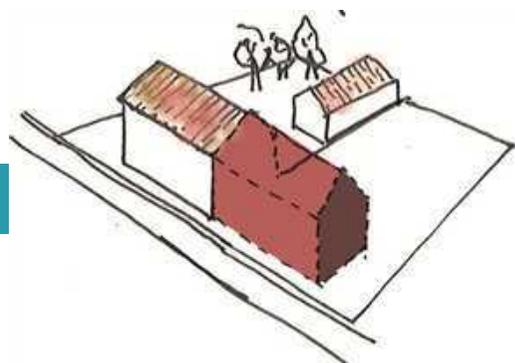
## Optimisation du foncier

**PUIS-JE CONSTRUIRE D'AUTRES BÂTIMENTS SUR MA PARCELLE ?**

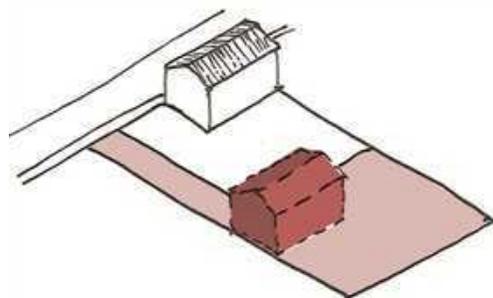
**QUEL MODÈLE URBAIN PRIVILÉGIER ?**

### Division parcellaire

L'implantation de la nouvelle construction peut se faire avec un découpage du terrain si le positionnement de la construction existante le permet. Le découpage parcellaire doit se faire avec précision pour garantir le confort des futurs habitants (intimité, espaces privés, orientation du bâtiment, accès ...).

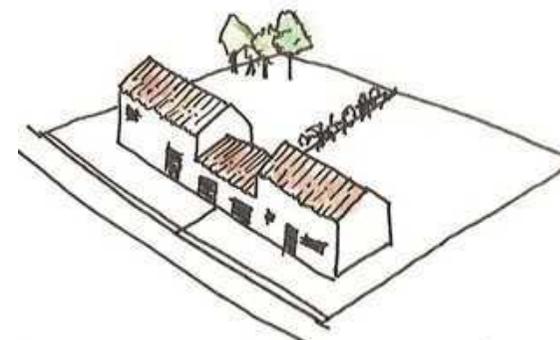
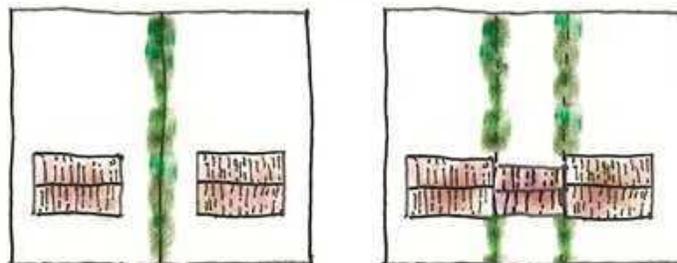


Selon l'implantation de constructions existantes les fronts et les fonds de parcelles, habituellement sous-utilisés, peuvent également accueillir une ou plusieurs maisons supplémentaires (cf. secteur 1, page 23).



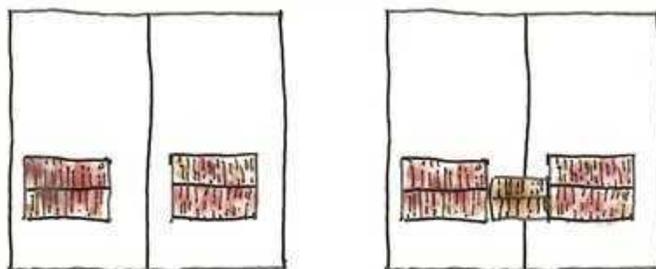
### Regroupement parcellaire

Le tissu pavillonnaire de la commune présente, en général, des constructions au milieu de la parcelle à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette forme d'implantation permet de réfléchir à un regroupement de parcelles afin d'accueillir une construction dans cet interstice d'au moins 3 mètres (cf. secteur 1, page 23).



### Mutualisation des espaces

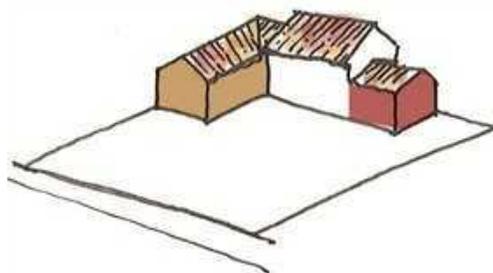
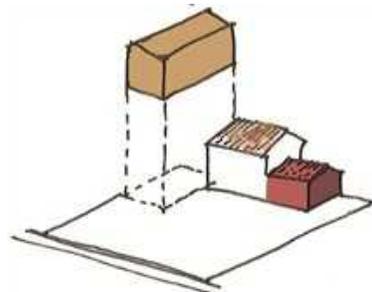
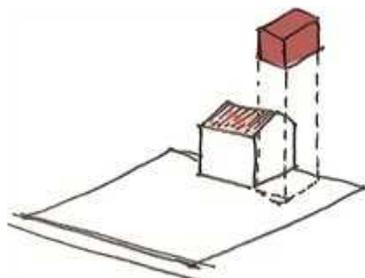
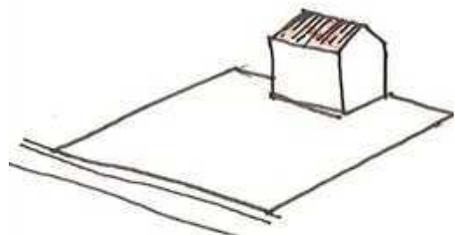
Une autre manière de mettre à profit ces espaces interstitiels pourra être l'implantation d'une construction commune, mutualisée avec le voisin en lui donnant, par exemple, un usage de stationnement de la voiture.



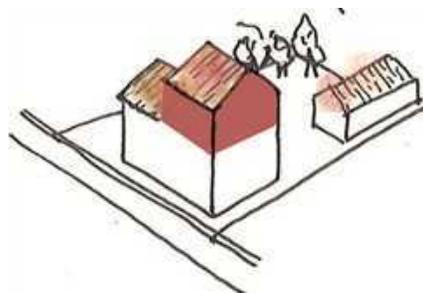
- PRIVILÉGIER L'OPTIMISATION DE VOTRE FONCIER POUR INSTALLER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION ET CRÉER DE FORMES COMPACTES  
- OPTER POUR L'IMPLANTATION EN LIMITES SÉPARATIVES CAR ELLE PERMET DE DIMINUER LES ESPACES RÉSIDUELS, DE DIMINUER LA TAILLE DE LA PARCELLE, D'AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE ET NOTAMMENT DE MÉNAGER DES ZONES D'INTIMITÉ (PLU)

## Extensions

Les besoins évoluent et l'on peut vouloir augmenter la surface habitable de sa construction. Des extensions peuvent être faites en hauteur ou en emprise au sol lorsque le règlement du PLU le permet.



Parfois, le zonage correspondant à votre parcelle fixe un coefficient d'emprise au sol que votre construction atteint déjà. Dans ce cas, et si le règlement du PLU le permet, vous pouvez construire votre extension en hauteur. Il faudra veiller à prendre en compte la ligne d'horizon et le paysage environnant (cf. secteur 3, page 29).



### EXEMPLE

Zonage UD => Coefficient d'emprise au sol 15% maximum.

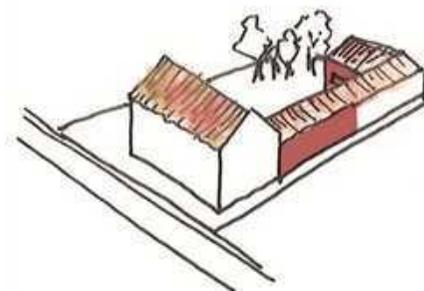
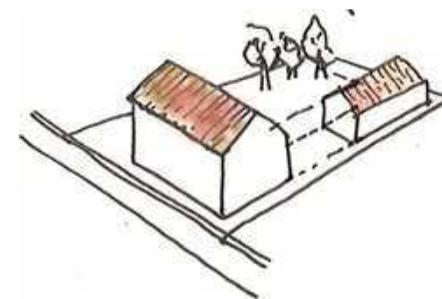
Taille de votre parcelle = 1000 m<sup>2</sup>

Surface de construction possible selon le PLU = 150 m<sup>2</sup>

Votre construction = 150 m<sup>2</sup>

Si le règlement le permet = Possibilité d'extension en HAUTEUR

Lors de la réalisation d'une extension, il faut s'appuyer sur les constructions déjà implantées sur le terrain de façon à créer des espaces plus compacts. On peut par exemple intégrer la maison du jardin au projet d'extension (cf. secteur 2, page 26).



- PRENDRE EN COMPTE L'ÉVOLUTIVITÉ DES BESOINS LORS DE LA RÉFLEXION DE VOTRE PROJET
- PRIVILÉGIER LES FORMES COMPACTES
- TRAVAILLER SELON LA HAUTEUR DES FAÎTAGES
- S'APPUYER SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

## LES OBJECTIFS CLIMATIQUES (ORIENTATIONS, PLANTATIONS, ...) : RETROUVER UNE ARCHITECTURE ADAPTÉE AU CLIMAT MÉDITERRANÉEN

L'adaptation au climat est un principe qui a conditionné l'architecture des Alpilles et dont les habitants héritent aujourd'hui.

### Par la compacité des bâtiments

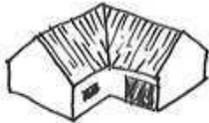
L'une des principales causes de déperdition thermique d'une construction est la relation entre le différentiel de température entre l'intérieur et l'extérieur. Ainsi, à volume équivalent, les déperditions seront d'autant plus élevées que l'enveloppe du bâtiment sera importante. Cela signifie que au moins il y aura de surfaces en contact avec l'extérieur, plus le confort intérieur sera préservé. La compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

Type «plein-pied»

Surface chauffée totale = 200 m<sup>2</sup>

Surface de l'enveloppe = 100 % (référence)

Compacité volumique = 0,8



Type «4 façades» (R+1)

Surface chauffée totale = 200 m<sup>2</sup>

Surface de l'enveloppe = 65%

Compacité volumique = 1,24



Type «mitoyen» (R+1)

Surface chauffée totale = 200 m<sup>2</sup>

Surface de l'enveloppe = 50%

Compacité volumique = 1,6

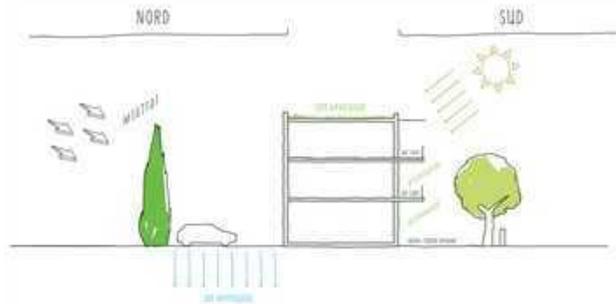


source : [www.econet.ulg.ac.be](http://www.econet.ulg.ac.be) «urbanisme durable»

### Par l'orientation

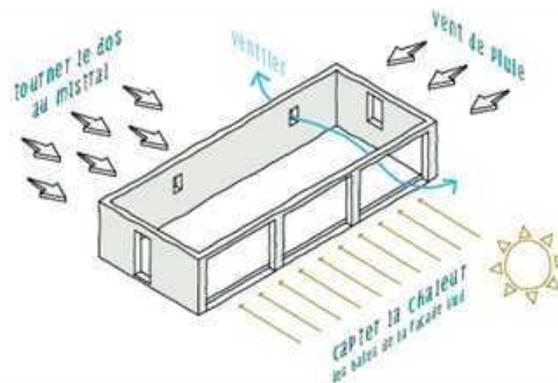
La construction doit être réfléchi en fonction de l'orientation du soleil et des vents dominants. Les terrains sont la plupart du temps des rectangles nord-sud. Les bâtiments sont alors implantés sur la lisière au nord sur la rue, laissant la façade solaire s'ouvrir sur les jardins. Ce choix délibéré permet d'optimiser les parcelles en offrant un maximum d'espace extérieur. Sans vis-à-vis, la vie de famille est préservée par de hauts murs en pierre séparant les jardins.

L'orientation au sud et au sud-est pour les pièces de vie sera à privilégier car elle permet de bénéficier des apports solaires en hiver. Il faut en revanche prévoir des protections en été avec des pare-soleil verticaux, des treilles ou des débords de toit, pour les façades sud et sud-ouest afin de se protéger du soleil rasant en été.



source : guide «Habiter les Alpilles»

Quant à la façade nord, elle comporte peu d'ouvertures afin de se protéger du mistral et d'éviter les déperditions de chaleur en hiver.



source : guide «Habiter les Alpilles»

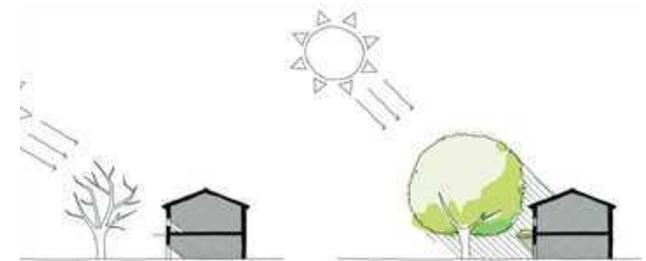
### Par les matériaux

Ce principe d'adaptation au climat fait son retour au travers de la démarche d'éco-construction qui se développe depuis une vingtaine d'années. Les solutions techniques qui se banalisent aujourd'hui sont souvent issues d'un savoir faire développé dans des régions au climat tempéré voire froid. Ainsi, il faut rester prudent face à des solutions techniques toutes faites qui ne sont pas adaptées au climat méditerranéen. Parmi les spécificités du climat local, les pics de chaleur estivaux imposent d'être très attentif au confort en été. En utilisant l'inertie thermique des matériaux et la ventilation nocturne, il est possible de se passer de la climatisation, économe et peu esthétique.

Les épisodes pluvieux intenses imposent de faire un effort particulier pour éviter l'imperméabilisation des sols.

### Par la végétation

La végétation participe largement au confort des habitants. Les arbres à feuillage caduc sont des alliés indispensables pour filtrer le soleil. Ils protègent la maison du soleil en été et laissent passer les rayons du soleil pour chauffer la maison en hiver.



source : guide «Habiter les Alpilles»

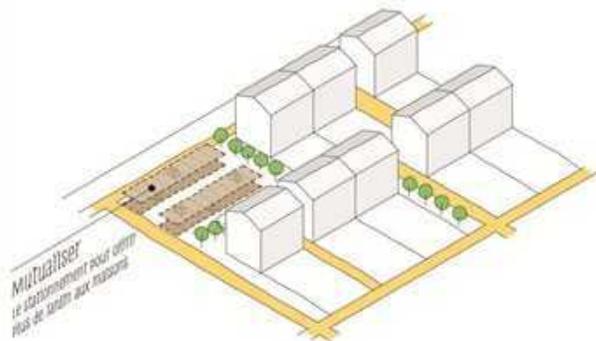
- FAVORISER LES FORMES COMPACTES AFIN D'AVOIR LE MOINS DE SURFACE EN CONTACT AVEC L'EXTÉRIEUR, LA MITOYENNETÉ EST UN BON EXEMPLE
- LES PIÈCES À VIVRE ORIENTÉES VERS LE SUD ET LE SUD-EST
- SE PROTÉGER DU MISTRAL AVEC PEU D'OUVERTURES AU NORD
- FAVORISER LA VÉGÉTATION AU FEUILLAGE CADUC

## COMMENT J'ACCÈDE À MA PARCELLE?

Afin de ne pas multiplier les accès sur un quartier ainsi que les surfaces imperméabilisées, il faut repérer les voies de dessertes publiques et privées du maillage existant.

Si le projet prévoit de multiplier le nombre d'habitants sur une même parcelle (opération d'ensemble), il faut disposer d'accès suffisants. La nécessaire prise en compte de cette contrainte doit faire l'objet d'une réflexion spécifique et de solutions adaptées à chaque situation. Il faut étudier la capacité de la voie existante et prendre en compte l'impact du projet sur le secteur (attentions aux carrefours).

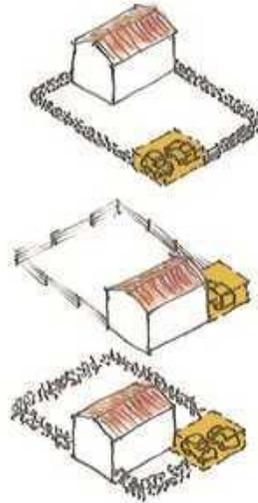
Il faut privilégier la mutualisation du stationnement en « poche », connecté directement aux voies de dessertes et relié aux habitations par des venelles. Lorsque des garages sont créés, ils devront être conçus de manière à constituer, par leur lien direct avec la rue, un élément d'animation et de composition de celle-ci, devenant un élément de transition entre l'espace public et l'espace privatif.



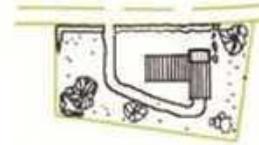
source : guide «Habiter les Alpilles»

En implantant le garage en limite de parcelle on diminue son impact visuel de l'emprise du passage des véhicules.

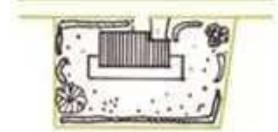
Favoriser l'alignement entre la clôture de la parcelle et la construction du garage afin de créer une continuité bâtie sur la rue et de diminuer la taille de l'accès.



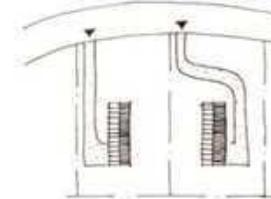
**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules



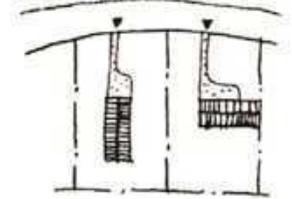
**OUI** Car accès direct au garage



**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules.



**OUI** l'accès au garage est direct.

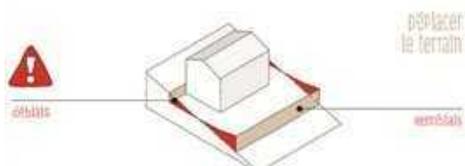
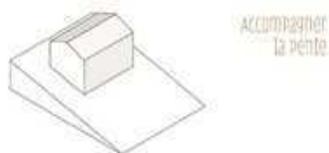
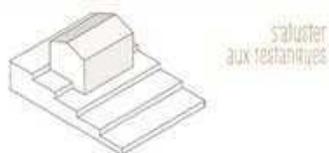


source : [www.caue-mp.fr](http://www.caue-mp.fr) (fiche comment aborder le permis de construire)

- PRIVILÉGER L'ACCESSIBILITÉ À VOTRE CONSTRUCTION DEPUIS LA DESSERTE PUBLIQUE
- LORS D'UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE PRENDRE EN COMPTE L'IMPACT DU PROJET SUR LE SECTEUR EN TERMES D'ACCESSIBILITÉ
- FAVORISER LE STATIONNEMENT MUTUALISÉ ET EN LIMITE DE LA PARCELLE

## COMMENT JE CONSTRUIS DANS UN TERRAIN EN PENTE ?

En cas de terrain en pente, le bâtiment s'adaptera au terrain et non l'inverse. Les modifications du terrain peuvent perturber l'équilibre hydrologique et avoir un fort impact sur le paysage. En s'adossant au relief, l'implantation minimisera les déblais et les terrassements, et maintiendra le profil naturel du site.



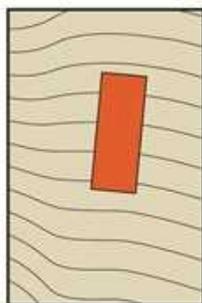
source : guide «Habiter les Alpilles»

Un autre élément à prendre en compte est la topographie du terrain par rapport à l'orientation de la construction. Le sens du faitage doit être réfléchi par rapport à la pente. À

OUI



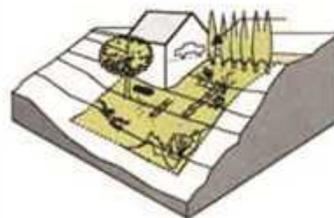
NON



Auraille, les faitages des constructions sont, en général, parallèles aux courbes des niveaux (PLU).

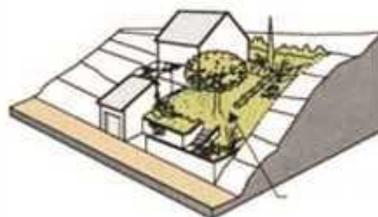
### ATTENTION !

L'accessibilité en voiture et le garage doivent être intégrés lors de la réflexion du projet pour ne pas modifier le terrain.



source : [www.caue-mp.fr](http://www.caue-mp.fr) (fiche comment aborder le permis de construire)

Soit le garage est intégré à la construction et on l'on y accède de plein-pied avec la voie, auquel cas la conception de la maison devra être adaptée.



source : [www.caue-mp.fr](http://www.caue-mp.fr) (fiche comment aborder le permis de construire)

Soit il est indépendant de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en restanque.

- MINIMISER LES DÉBLAIS ET LES TERRASSEMENTS
- S'INSTALLER EN PARALLÈLE DE LA PENTE, SUIVANT LES COURBES DU NIVELLEMENT
- PRENDRE EN COMPTE L'ACCESSIBILITÉ DE LA VOITURE LORS DE LA RÉFLEXION DU PROJET

## LE GRAND PAYSAGE AU FOND DE MA PARCELLE

Cette particularité se retrouve lorsque mon terrain est en limite d'urbanisation. La frange urbaine est l'espace intermédiaire entre le front bâti et l'espace agricole ou naturel. Elle marque le contact entre le village et les champs et les forêts aux alentours. C'est à la fois la zone d'entrée de la nature dans les villages et la zone de respiration et d'ouverture de l'urbanisation vers les espaces et paysages naturels extérieurs.

Lors de la réflexion du projet, l'impact sur l'environnement non bâti doit être minimum en vue de préserver et valoriser les milieux naturels ou agricoles. Une « zone tampon » entre ma parcelle et le milieu environnant doit être prévue afin de créer un lien entre l'espace privé et le grand paysage.

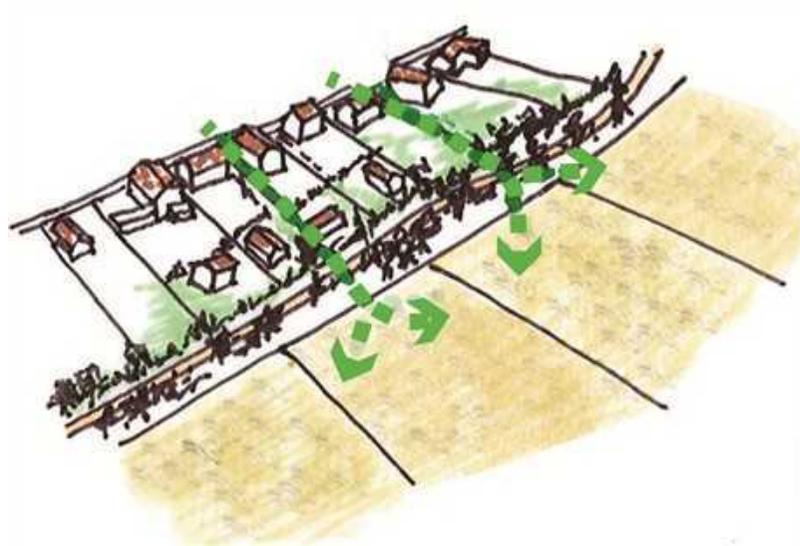
Il faut privilégier des lisières avec des limites souples et caractéristiques des paysages du territoire. Les clôtures devront être perméables pour favoriser les échanges écologiques (pour préserver ces continuités, les clôtures doivent avoir un certain degré d'ouverture : grillages à grosses mailles).

Des perméabilités piétonnes et visuelles doivent être assurées pour offrir des vues sur le grand paysage, notamment par le choix de haies basses en fond de parcelle.

## Intégrer les constructions au paysage

Travailler la notion d'horizon paysager, c'est minimiser l'impact visuel des constructions afin de garder un équilibre dans l'appréhension du paysage depuis les axes routiers.

On recommandera ainsi de respecter une hauteur maximale des constructions en fonction du paysage aux alentours. Il est également judicieux de conserver l'aspect groupé dans le tissu afin d'éviter le mitage du paysage.



- IDENTIFIER ET PRÉFÉRER LA PLANTATION EN LISIÈRE D'ESSENCES LOCALES CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE DU TERRITOIRE
- POUR LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE PENSER LES TRANSITIONS ENTRE LES ESPACES BÂTIS ET LE GRAND PAYSAGE AU TRAVERS DES DIFFÉRENTS ESPACES COLLECTIFS
- RESPECTER L'HORIZON PAYSAGER EN INTÉGRANT LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS AU PAYSAGE



## 3. SECTEURS D'EXEMPLE



## CHOIX DES SECTEURS

L'essai a été réalisé sur des secteurs qui reflètent les caractéristiques et les enjeux du territoire. Le choix a été porté sur :

- Test 1 : réflexions sur l'aménagement de parcelles moyennes ; tissu urbain discontinu ; problématiques de topographie ;

Surface moyenne de parcelles : 1 200 m<sup>2</sup>

PLU - zonage : UC

- Test 2 : réflexions sur la construction d'une extension sur une parcelle de taille moyenne et densification de grandes parcelles ; tissu urbain contenu ; les constructions sont en général implantées au milieu de la parcelle ;

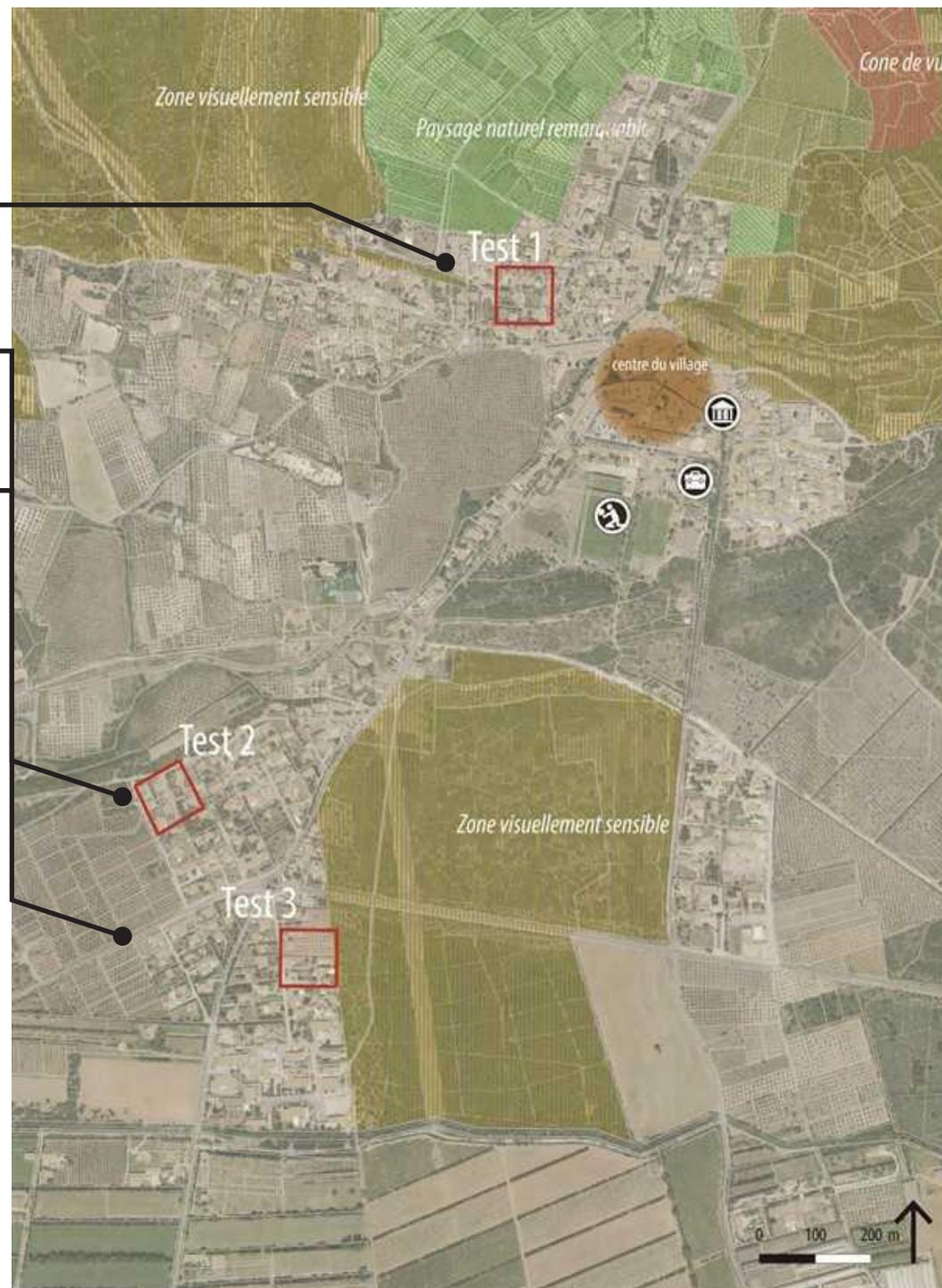
Surface moyenne de parcelles : 1 000 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup>

PLU - zonage : UC

- Test 3 : réflexions sur l'aménagement des parcelles issues d'une division parcellaire, à enjeux paysagers importants (terrain en bordure de l'urbanisation et en entrée de ville) ; tissu urbain contenu ; très peu dense.

Surface moyenne de parcelles : 1 000 m<sup>2</sup>

PLU - zonage : UD



## TEST 1

### Caractéristiques du secteur choisi

Ce secteur se situe au nord-ouest de la commune à 10 minutes à pied des équipements du centre du village. Ce quartier est contenu par des entités paysagères et urbaines importantes.

Au nord et à l'ouest du secteur, la directive paysagère a identifié des zones visuellement sensibles et des paysages naturels remarquables, respectivement à vocation agricole et paysagère. Au sud et à la suite d'un îlot de maisons, se trouve la limite de l'urbanisation avec une zone à vocation agricole. À l'est du secteur, se situe le centre du village.

L'une des caractéristiques de ce secteur est le dénivelé topographique qui existe entre la partie nord, en hauteur de la colline, et la partie sud en contrebas. Le secteur est soumis à l'aléa faible du risque inondation.



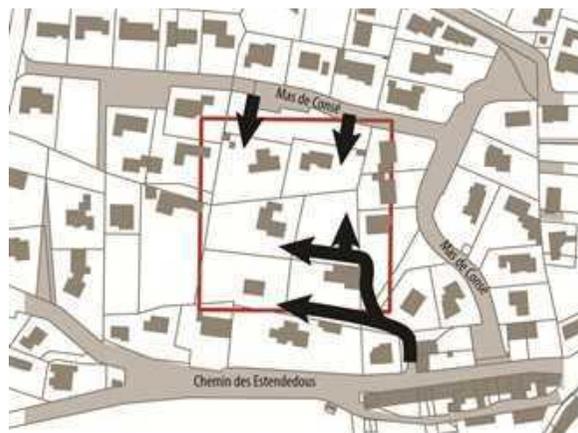
### Consommation foncière

- Densité : 5 logements / ha
- Surface des parcelles : entre 1 000 et 1 300 m<sup>2</sup>
- Surface des constructions : entre 130 et 200 m<sup>2</sup> ; constituées de un ou deux étages.
- L'emprise au sol moyenne est de 0,17

### Formes urbaines - implantation

Le tissu urbain est discontinu et éclaté, résultat de l'implantation des constructions généralement au milieu de la parcelle. Ces modes d'implantation découlent d'une division parcellaire arbitraire et géométrique, mais pas orthogonale. Les dents creuses sont quasi inexistantes. Cependant, lorsque l'implantation de la construction existante le permet, la parcelle peut accueillir une autre construction.

L'absence de voies transversales nord-sud, génère un système de desserte à la parcelle par le biais de chemins privés. Les constructions sont orientées au sud, suivant les courbes de niveaux topographiques ce qui implique une bonne orientation du bâti. Cependant il faudra réfléchir au traitement végétal ou architectural de la parcelle (voir p. 14).



### Les règles morphologiques du PLU impactant les formes urbaines

Ce secteur est identifié dans le plan local d'urbanisme en zone UC ce qui signifie :

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : marge des plans, en limite ou 4 mètres.
- implantation par rapport aux limites séparatives : en limite ou 3 mètres minimum.
- implantation sur même parcelle : ne pas masquer baies éclairant pièces principales
- Emprise au sol : 30%
- Hauteur des constructions : 7 mètres maximum.
- Aspect : insertion dans l'environnement
- Stationnement : y compris les deux-roues et les aires de manœuvre : en dehors voies publiques et privées. Exigences minimale pour habitat, bureau et service, commerce et artisanat, restaurant et hôtel
- Espaces verts : préserver ou remplacer les plantations existantes. Toutes les surfaces libres doivent être traitées en espaces verts plantés. Coefficient de végétalisation : 40%.

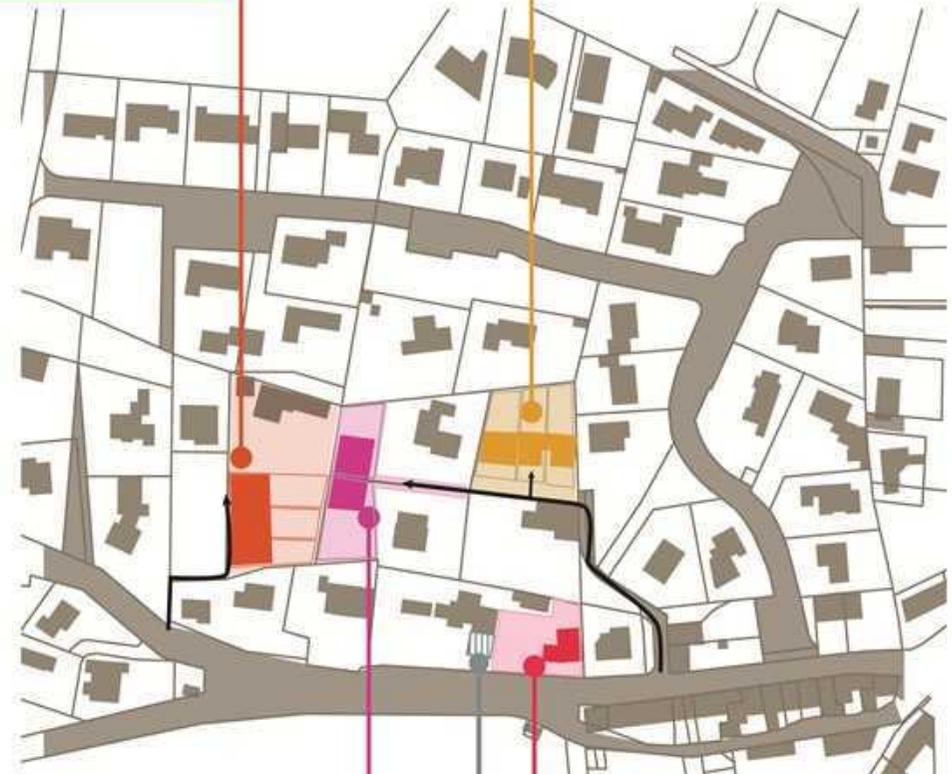
## Simulation secteur 1

Bases de réflexion d'un projet de construction nouvelle ou d'extension :

- Prendre en compte les courbes de niveau pour l'implantation de la construction ;
- Étudier la desserte pour une optimisation groupale, se servir de l'existant ;
- Privilégier la densification avec des projets d'habitat groupés ou mitoyens si la surface de la parcelle à diviser le permet
- Accorder un espace jardin, si possible orienté au sud et au sud-est ;
- Réfléchir au positionnement de la nouvelle construction de façon à favoriser une harmonie architecturale du secteur (implantations des constructions voisines), sans délaissé le besoin d'intimité ;
- Intégrer le stationnement au projet et, si possible, réfléchir au stationnement collectif

Construire un projet de maisons mitoyennes sur une parcelle déjà bâtie

Construire un projet de maisons mitoyennes sur une parcelle non bâtie

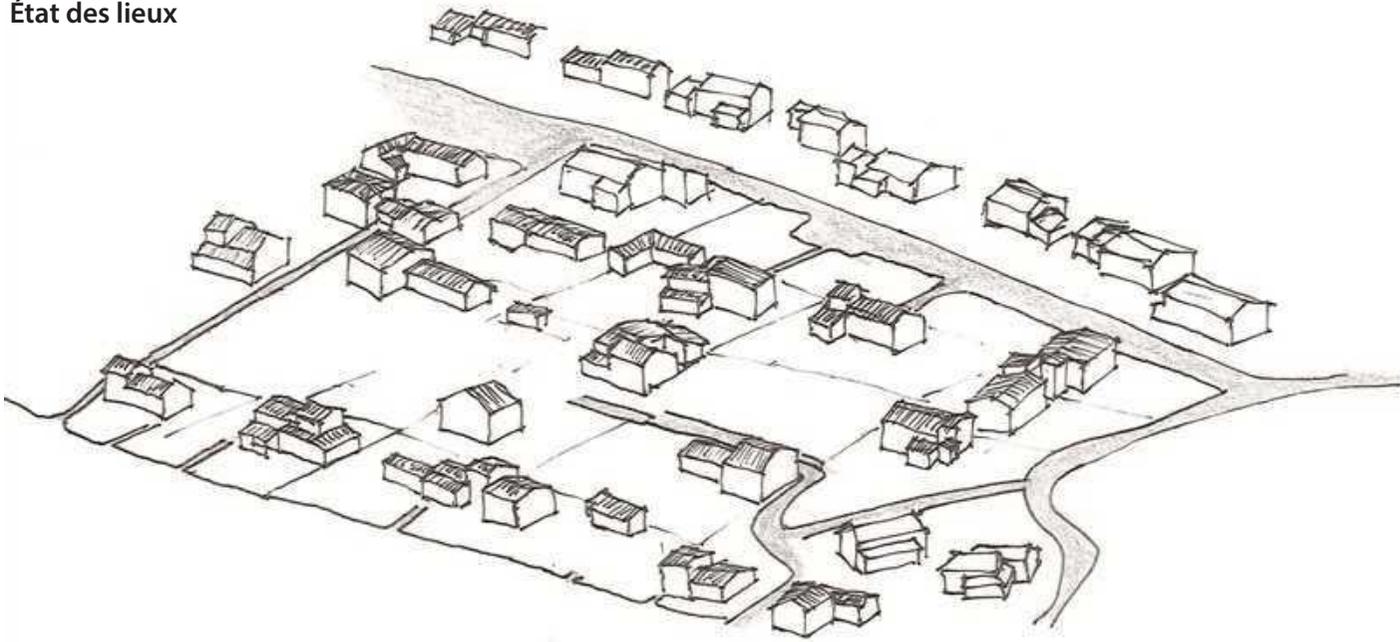


Construire un projet de maisons mitoyennes sur deux parcelles bâties

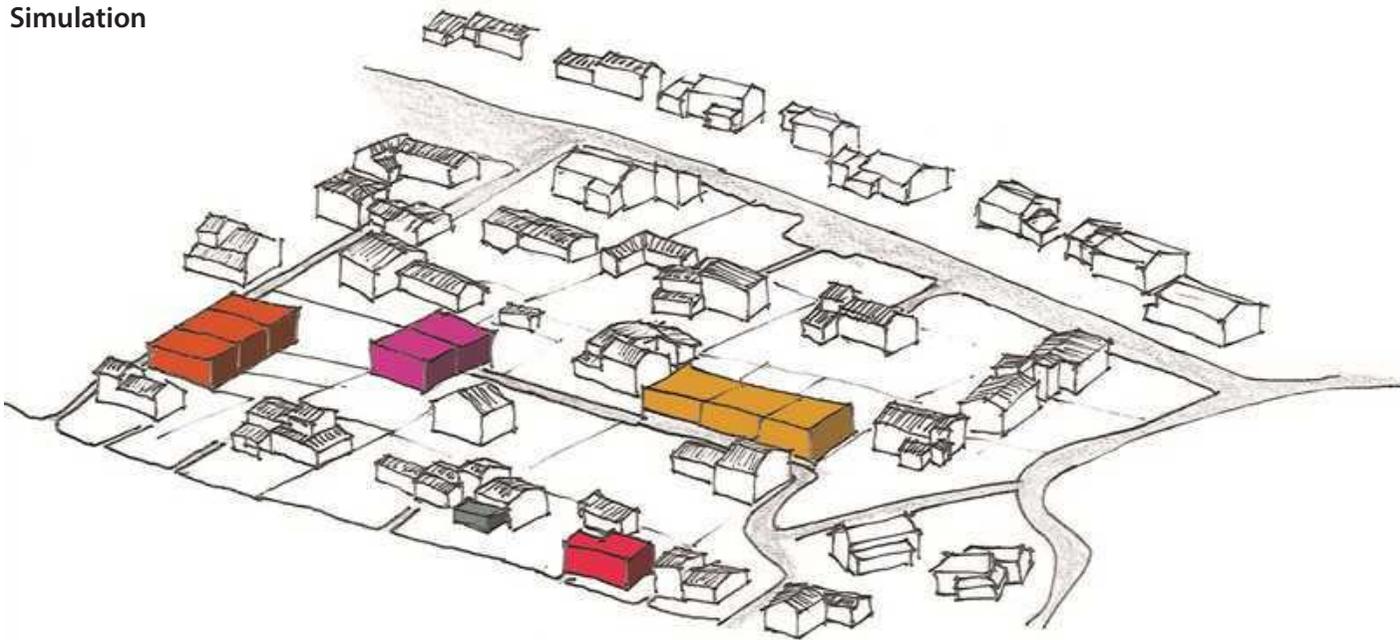
Construire un projet d'une maison sur une parcelle bâtie qui permet la mitoyenneté

Construire un projet d'une extension qui permet la mitoyenneté

## État des lieux



## Simulation



## TEST 2

### Caractéristiques du secteur choisi

Ce secteur se situe au sud-ouest de la commune à 12 minutes à pied des équipements publics (centre du village). Implanté en limite d'urbanisation, ce quartier est bordé au nord et à l'ouest par la zone à vocation agricole de la commune. Le secteur n'est pas soumis au risque inondation.

### Consommation foncière



- Densité : 6 logements / ha
- Surface des parcelles : entre 1 000 et 2 800 m<sup>2</sup>
- Surface des constructions : 170 m<sup>2</sup> en général ; un étage avec aménagement de combles.
- L'emprise au sol moyenne est de 0,19.

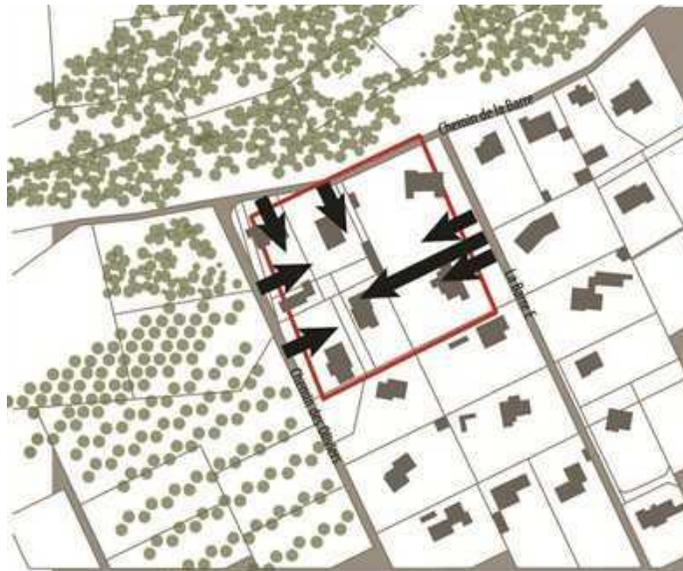
### Formes urbaines - implantation

L'interaction entre l'urbain et la nature est très peu perméable. Les voies d'accès aux habitations délimitent ces deux secteurs. L'absence de traitement de l'espace public,

mais aussi les hauts murs qui contiennent les parcelles, ne permettent pas de valoriser cette interface. Le tissu urbain est lâche mais ordonné, composé de parcelles de tailles moyennes et grandes, de forme orthogonale par rapport aux voies. En général les constructions sont implantées au milieu de la parcelle mais les murs détournent la perception du piéton et l'on aperçoit une façade linéaire fermée.

Dans ce secteur la taille des parcelles et l'implantation de la construction existante permettent difficilement d'accueillir un nouveau bâti. Pour cela nous allons étudier la possibilité de l'extension (en hauteur et au sol).

Les constructions sont orientées nord-sud ou est-ouest, selon la forme de la parcelle.



### Les règles morphologiques du PLU impactant les formes urbaines

Ce secteur est identifié dans le plan local d'urbanisme en zone UC ce qui signifie :

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : marge des plans, limite ou 4 mètres
- Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite ou 3 mètres
- Implantation sur même parcelle : ne pas masquer baies éclairant pièces principales
- Emprise au sol : 30%
- Hauteur de constructions : 7 mètres maximum
- Aspect : insertion dans l'environnement
- Stationnement : y compris les deux-roues et les aires de manœuvre : en dehors voies publiques et privées. Exigences minimale pour habitat, bureau et service, commerce et artisanat, restaurant et hôtel
- Espaces verts : préserver ou remplacer les plantations existantes. Toutes les surfaces libres doivent être traitées en espaces verts plantés. Coefficient de végétalisation : 40%.

## Simulation secteur 2

Bases de réflexion d'un projet d'extension :

- Prendre en compte l'environnement paysager dans le projet
- Préserver les espaces végétalisés en limite de parcelle
- Privilégier les clôtures paysagères perméables avec l'écosystème, (haie aérée, muret en pierre sèche, portail en fer forgé ou en bois) qui permettront de donner une harmonie et une cohérence à un ensemble d'habitations
- Travailler la notion d'horizon paysager, prendre en compte la topographie et la hauteur des faitages
- Réfléchir au positionnement de la nouvelle construction de façon à favoriser une harmonie architecturale du secteur (implantation des constructions voisines), sans délaisser le besoin d'intimité ;

Construire une extension, en suivant l'alignement des constructions existantes et en respectant la ligne d'horizon

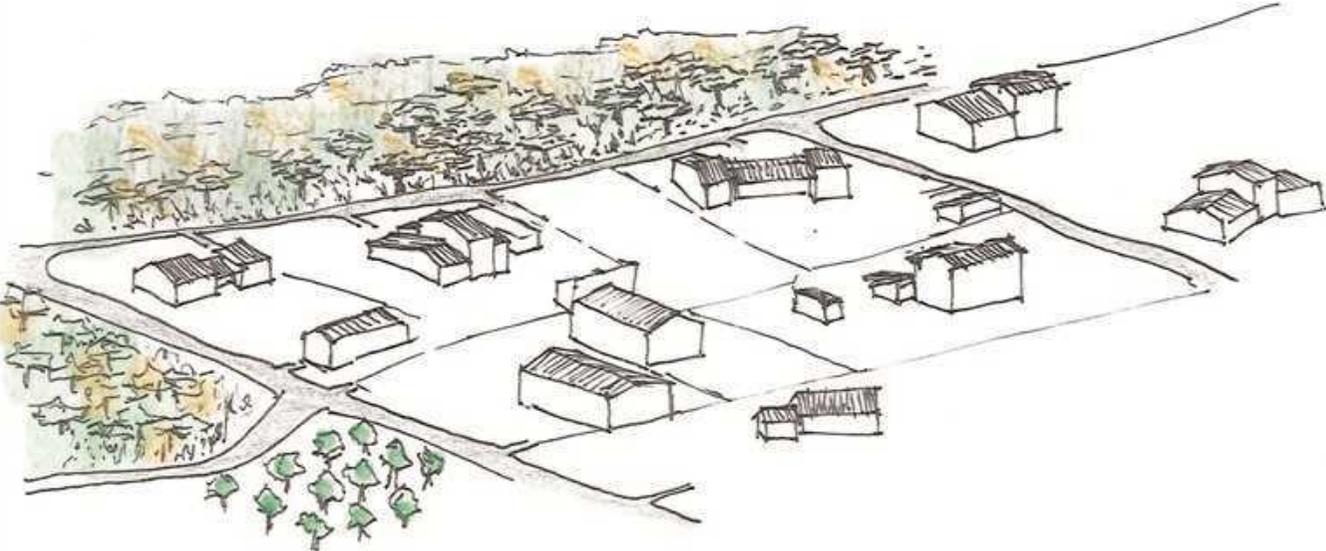
Construire une maison sur une division parcellaire, en suivant l'alignement des constructions existantes



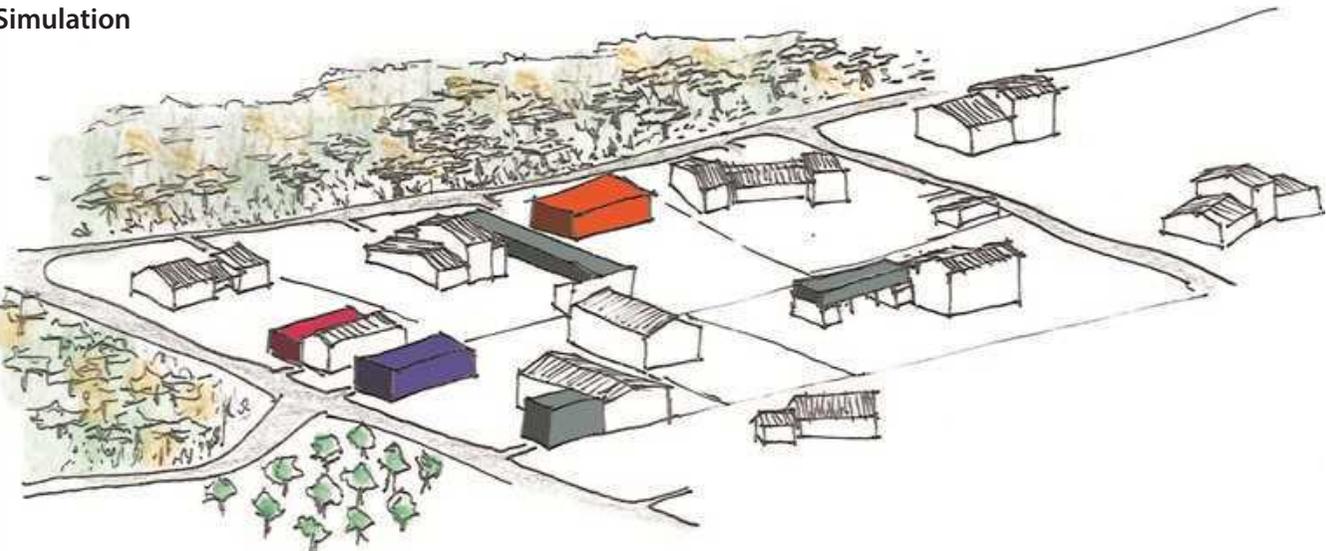
Utiliser les constructions existantes de stationnement pour créer une extension d'habitation

Construire une maison sur une division parcellaire, en suivant l'alignement des constructions existantes

État des lieux



Simulation



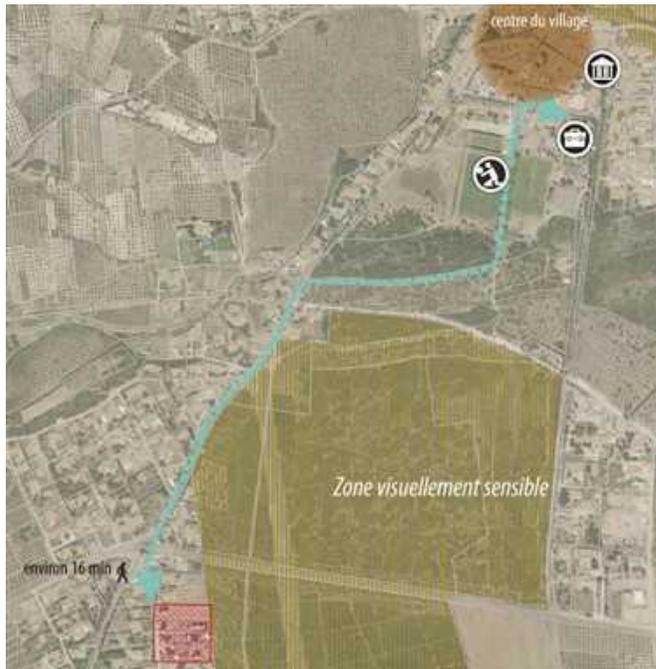
## TEST 3

### Caractéristiques du secteur choisi

Ce secteur se situe au sud de la commune à 16 minutes à pied des équipements publics (centre du village). Implanté à l'entrée de ville est traversée par la départementale RD17, en limite d'urbanisation avec le grand paysage, ce secteur se trouve en interface avec la nature. De plus, la directive paysagère a identifié des zones visuellement sensibles à l'est du secteur. Le secteur n'est pas soumis au risque inondation.

### Consommation foncière

- Densité : 7 logements / ha
- Surface des parcelles : en moyenne 1 000 m<sup>2</sup>
- Surface des constructions : entre 120 et 170 m<sup>2</sup> ; un ou deux étages.
- L'emprise au sol moyenne est entre 0,10 et 0,15.



### Formes urbaines - implantation

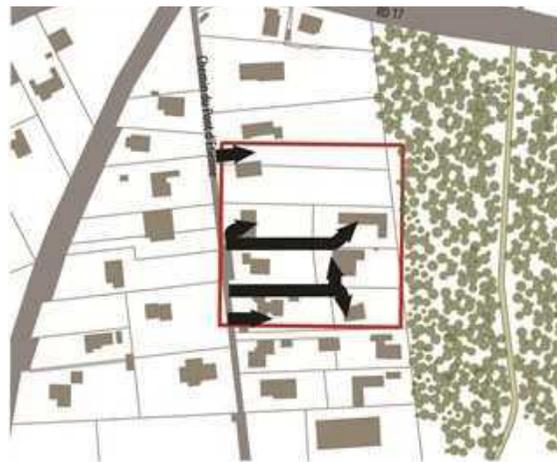
Le tissu urbain est varié sur ce secteur. Le découpage parcellaire est de forme orthogonale par rapport à l'unique voie de desserte (Chemin du Pont d'Etienne), constituant des parcelles de forme rectangulaire. Du côté ouest de la voie, on identifie un tissu lâche, composé de constructions implantées sans ordre particulier sur les parcelles. Le côté est de la voie, en frange urbaine, présente encore quelques grandes parcelles de 2 500m<sup>2</sup> en moyenne, mais la plupart ont fait l'objet d'un découpage parcellaire. C'est pourquoi sur la partie la plus dense du secteur on retrouve des constructions orthogonales à la voie et en fond de parcelle (cœur d'îlot).

La desserte se fait depuis la voie publique. Les constructions en fond de parcelle sont desservies par des accès privés qui depuis la voie, longent les limites parcellaires vers le cœur d'îlot.

Les constructions sont orientées est-ouest avec le jardin privatif en fond de parcelle.

Un sentier de randonnée ou ancien chemin rural se trouve en lisière entre le parcellaire et la garrigue. Aucun traitement n'a été réfléchi afin de valoriser cette lisière : ni l'espace public du sentier, ni les limites des parcelles avec le paysage.

Ce test porte sur la réflexion de la partie la plus dense qui se trouve en limite avec le grand paysage (carré rouge).



### Les règles morphologiques du PLU impactant les formes urbaines

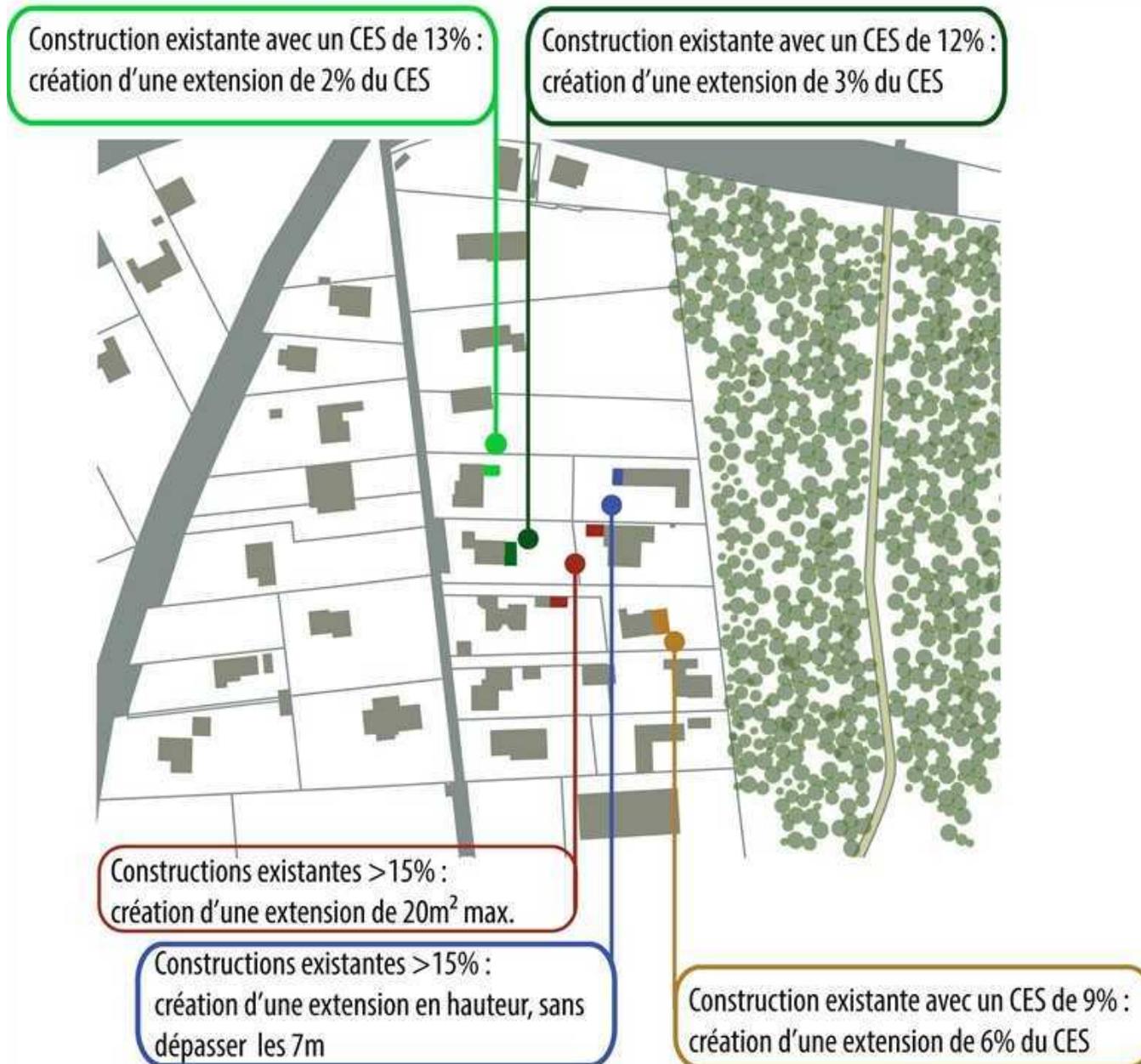
Ce secteur est identifié dans le plan d'occupation du sol en zone UD ce qui signifie :

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : marge des plans, limite ou 4m
- Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite ou 3m
- Implantation sur même parcelle : ne pas masquer baies éclairant pièces principales
- Emprise au sol : 15% (moyenne existante 15%)
- Hauteur de constructions : 7 m maximum.
- Aspect : insertion dans l'environnement
- Stationnement : y compris les deux-roues et les aires de manœuvre : en dehors voies publiques et privées. Exigences minimale pour habitat, bureau et service, commerce et artisanat, restaurant et hôtel
- Espaces verts : préserver ou remplacer les plantations existantes. Toutes les surfaces libres doivent être traitées en espaces verts plantés. Coefficient de végétalisation : 50%.

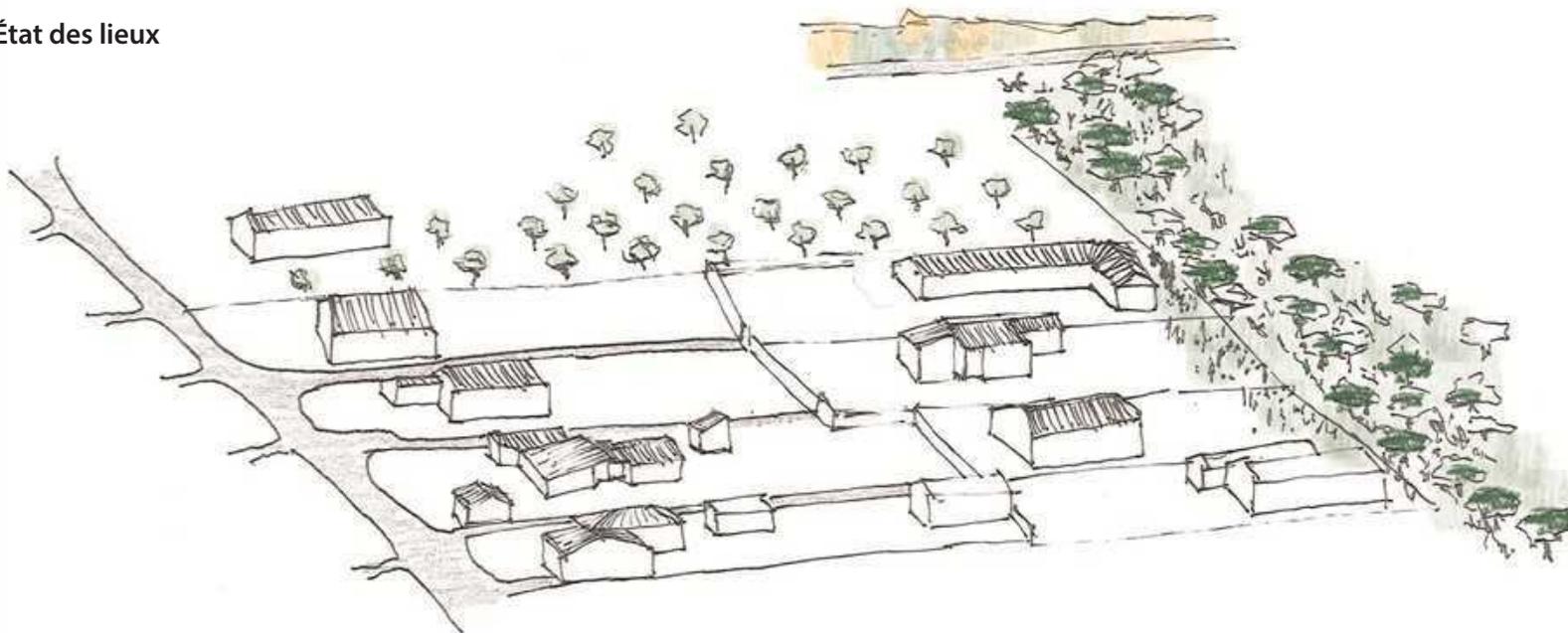
### Simulation secteur 3

Bases de réflexion d'un projet d'extension selon les 15% de Coefficient d'Emprise au Sol (CES) réglementé par le PLU :

- Calculer le CES de la construction : surface bâtie / surface de la parcelle ;
- Prévoir l'extension autorisée accolée à la construction existante ;
- Réfléchir au positionnement de l'extension de façon à favoriser l'harmonie architecturale du secteur (implantation des constructions voisines), sans délaisser le besoin d'intimité
- Prendre en compte l'environnement paysager dans le projet, travailler la notion d'horizon paysager, prendre en compte la topographie et la hauteur des façades qui ne doivent pas dépasser 7 mètres (PLU);
- Préserver les espaces végétalisés en limite de parcelle
- Privilégier les clôtures paysagères perméables avec l'écosystème, (haie aérée, muret en pierre sèche, portail en fer forgé ou en bois) qui permettront de donner une harmonie et une cohérence à un ensemble d'habitations ;
- Des perméabilités **piétonnes et** visuelles devront être assurées pour offrir des vues sur le grand paysage : choix de haies basses en fond de parcelle.



État des lieux



Simulation

