

2 > secteur des Plantiers

Ce secteur se situe au Sud du tracé de l'ancienne voie ferrée, au sein du quartier des Plantiers.

Ce quartier constitue, avec celui de la Barre, l'une des extensions pavillonnaires Sud du village.

Il s'agit d'une parcelle de propriété communale de près de 9.000m², au sein d'un secteur qui se densifie au fil du temps, constituant un enjeu d'aménagement pour la commune.

Cette partie du document se décompose de la manière suivante :

A > Les données d'entrée.

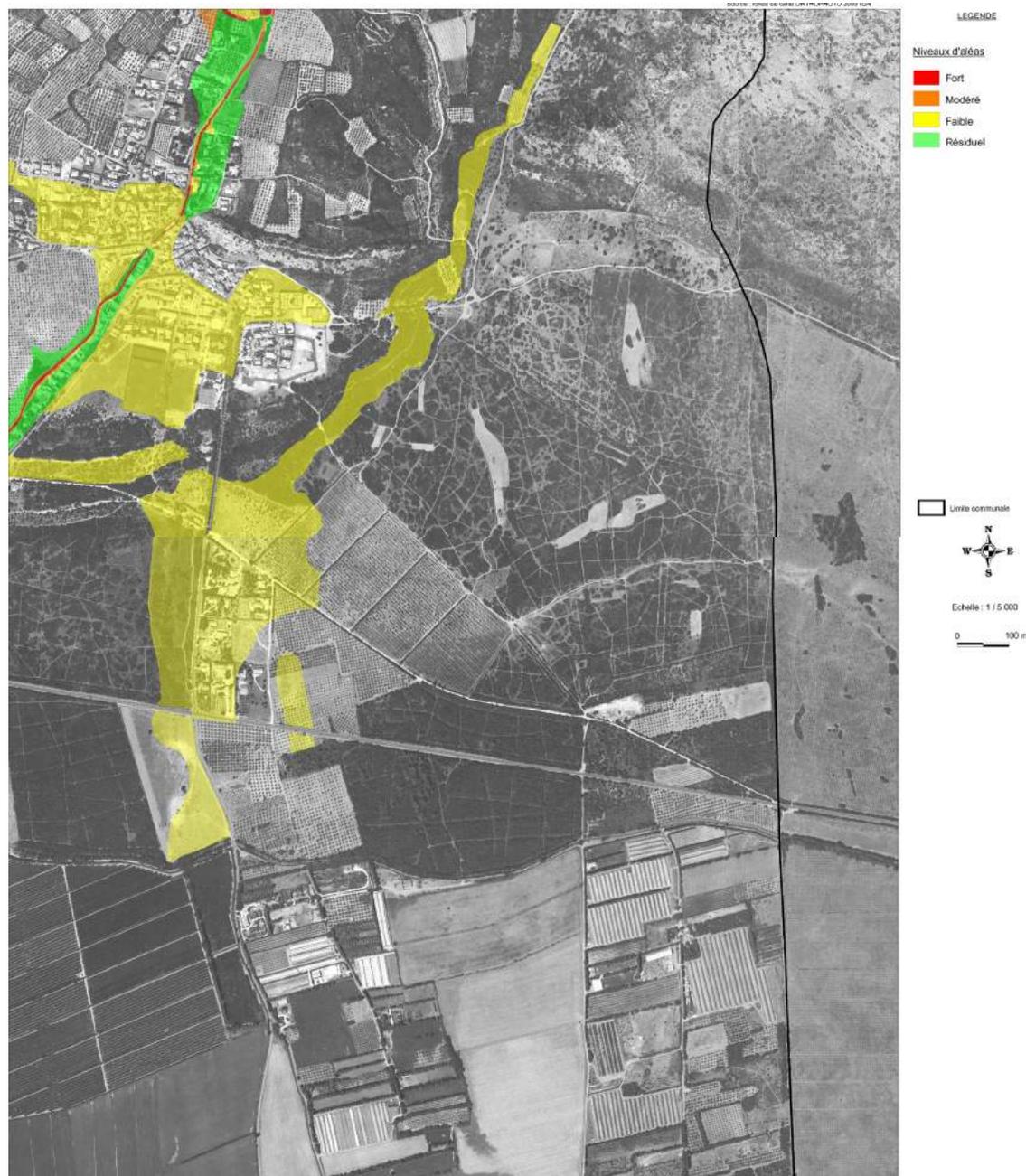
B > Les enjeux et caractéristiques du site.

C > Les principes préconisations d'aménagement.

D > Les préconisations à intégrer.

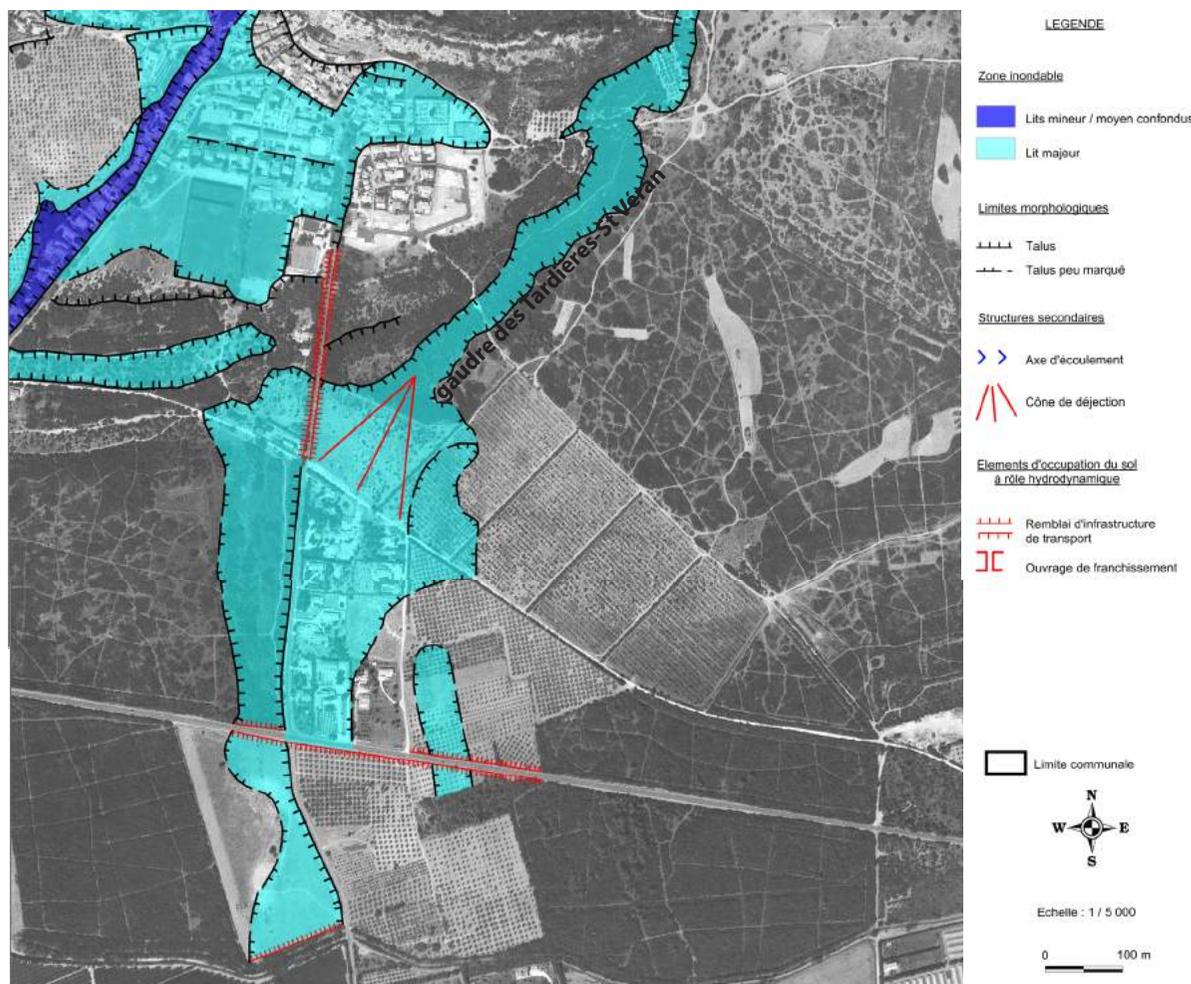
A > Les données d'entrée

Des contraintes hydrauliques à intégrer



> extraits des documents intitulés :

- «Détermination des aléas des zones inondables sur la commune d'Aureille par approche hydrogéomorphologique», CEREG Territoire, Décembre 2015,
- «Détermination des zones inondables sur la commune d'Aureille», CEREG Territoire, Septembre 2015



> Une très grande partie du site fait partie du lit majeur du gaudre des Tardières-St Véran.

Selon l'étude CEREG, ce gaudre prend sa source au niveau de la Tour du Guet. Au débouché du massif, sur le piémont, le gaudre a construit un vaste cône alluvial (sur le secteur du lieu-dit : vallon de St-Véran). L'axe du gaudre s'appuie sur le flanc Ouest du cône et passe au sud du village dans l'axe de la D 25b.

Aucun témoignage d'une dynamique forte des écoulements sur ce gaudre n'est observée : les écoulements doivent y être rares, une part significative des écoulements doit s'infiltrer avant d'atteindre la partie basse.

>> un enjeu en terme de vulnérabilité et de protection des zones d'expansion des eaux des gaudres.

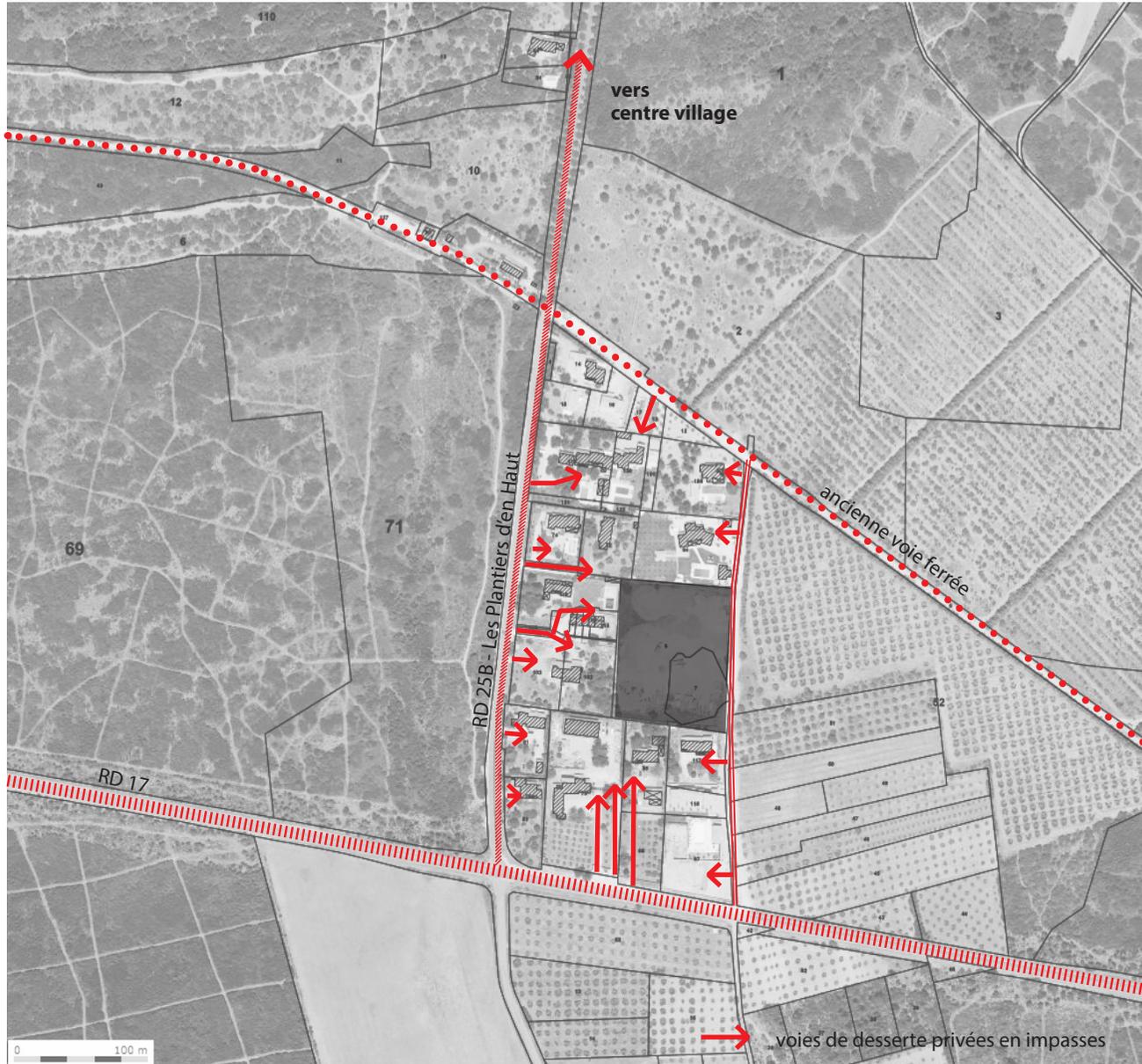
Le secteur de projet s'inscrit en «secteur urbanisé» et être donc constructible «sous conditions».

Les enjeux hydrauliques sont néanmoins réels et induisent des modes d'habiter spécifiques (premiers planchers à +50cm / TN).

Secteurs soumis au risque d'inondation par les Gaudres			
vulnérabilité	Secteur urbanisé	Secteur peu ou pas urbanisé	localisation
faible	Constructibles sous conditions (planchers à minima à TN+50 cm) Emprise au sol des constructions limitée à 60%	Pas d'extension d'urbanisation Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m ² et logements agricoles jusqu'à 200 m ² Extensions modérées de bâtiments existants autorisées Emprise au sol des constructions limitée à 40%	

B > Les enjeux et caractéristiques du site

Favoriser la mise en place d'un maillage viaire.



> Un secteur pavillonnaire qui se densifie et se diversifie (villas de vacances) au fil du temps.

> Une démultiplication des chemins d'accès aux parcelles privées et une absence de continuités piétonnes Est-Ouest et Nord-Sud.

>> *Le projet doit participer à la mise en place d'une trame piétonne traversante favorisant les déplacements modes doux et les accès aux cheminements existants au sein des espaces agricoles et naturels environnants.*



Le chemin des Plantiers desservant la parcelle de projet.

Tirer partie de l'existant.



> Un projet qui s'insère dans un tissu urbain constitué.

>> **Le projet doit intégrer une mise à distance des parcelles bâties environnantes. Cela permettra d'en préserver l'intimité et cela autorisera une plus grande liberté de forme et de densité sur la parcelle de projet.**

> La limite Est de la parcelle constitue une interface entre espace bâti et terre agricole. A ce titre, elle dessine la limite et la fin du quartier, de la ville.

>> **Le projet doit traiter cette interface de manière spécifique. Il ne s'agit pas d'une simple limite séparative.**

> L'ouverture à l'Est sur les terres agricoles constitue une plus value pour le projet.

>> **Le projet devra donc en tirer partie dans l'agencement des bâtis et dans l'aménagement des espaces extérieurs.**

> La visite de site fait apparaître une légère pente Nord/ Sud (le point haut est situé au Nord du terrain).

>> **Les bâtis devront s'implanter finement, en fonction du sens du terrain.**



Les espaces agricoles créent une ouverture visuelle vers le massif des Aplilles.

Des limites séparatives à aménager pour préserver l'intimité des logements existants.



C > Les principes d'aménagement.

Cadrer le projet par l'aménagement des limites séparatives.



Le recul depuis les parcelles mitoyennes permet d'**assurer une continuité piétonne sur l'ensemble du site**. Ce recul est aménagé de 2 façons :

- la création de deux espaces majeurs (de 15m. min.) Est Ouest au Nord et au Sud de la parcelle de projet (1). Ils permettent de gérer la rétention des eaux pluviales, d'aménager des poches de stationnement, de proposer des espaces d'agrément.

Ces larges ouvertures Est- Ouest donnent à voir la campagne environnante (2), tirant ainsi partie de la singularité du site.

- l'aménagement a minima d'un cheminement piéton Nord Sud (3) : il permet de relier les deux espaces majeurs Est-Ouest, mais aussi

éventuellement, à terme, les chemins d'accès existants des autres parcelles.

La façade Est de la parcelle devra être traitée en considérant son interaction avec l'espace agricole qui lui fait face (4).



- espaces libres Est- Ouest (stationnement, gestion hydraulique, espaces communs)
- espace libre Nord- Sud continuités piétonnes
- espace à bâtir

Limiter l'impact de la voiture et rendre possibles les continuités piétonnes.



■ espaces libres
continuités piétonnes
sur l'ensemble du site

◊ desserte en impasse
depuis le chemin des Plantiers
P poches de stationnement commun

→ desserte privée existante

▶ accès piétons
au cœur du site

0 20 80m
1
Nord

La desserte de la parcelle se fait depuis le chemin des Plantiers. Il s'agit de voies en impasse routière Est Ouest, aménagées en lien avec des poches de stationnement.

Ce mode de desserte limite ainsi l'impact de la voiture sur le site et favorise son appropriation par les piétons.

La desserte du cœur du site est piétonne. Les logements peuvent être directement accessibles en voiture mais on évitera la traversée voiture Nord Sud du site. Du stationnement pourra dans certains cas être intégré à la parcelle, dans d'autres au sein des espaces Est-Ouest.

La continuité piétonne assurée sur l'ensemble du site et en limite séparative.

L'objectif est de maintenir la possibilité de créer dans le futur une trame de déplacement, essentiellement piétonne, mutualisée sur l'ensemble du quartier. Cette trame pourrait être support de densification. Elle permettrait aussi de favoriser les déplacements alternatifs à la voitures et les interactions avec les cheminements ruraux existants sur l'ensemble de la commune. Dans cette perspective, le statut des espaces majeurs créés dans le cadre du projet pourrait être reconsidéré.

D > Les préconisations à intégrer.

Traiter l'interface entre espace bâti et espace naturel/ agricole.

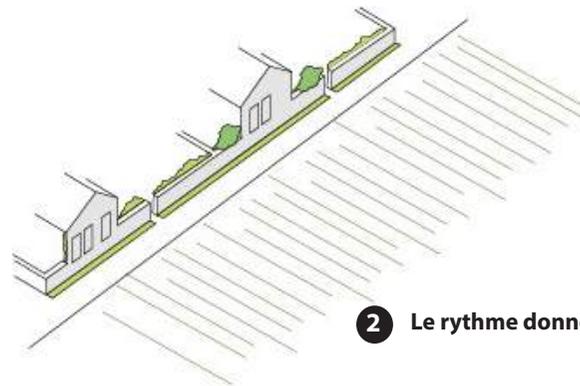
Traiter l'interface espace bâti/espace agricole :

3 exemples de modes d'éléments sur lesquels intervenir



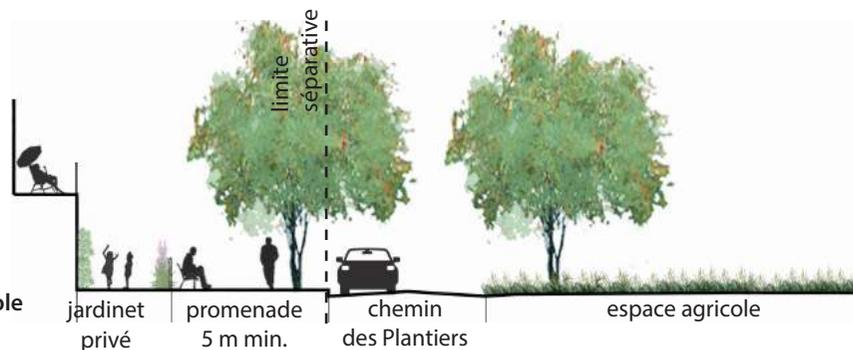
1 L'ouverture des façades (baies, balcons, terrasses)

photo extraite de
«Habiter les Alpilles»,
CAUE13 et PNR des
Alpilles



2 Le rythme donné par les façades

3 Une promenade plantée en lisière d'espaces agricole



Un soin sera particulièrement porté au traitement de l'interface Est de la parcelle. Il s'agit d'une part du traitement d'une limite du village, au-delà de laquelle, l'espace agricole et naturelle prend place. Cette façade se donne avoir depuis l'espace public, voir depuis le lointain, lorsque la végétation le permet.

D'autre part parce qu'il s'agit d'une véritable plus-value pour le projet d'aménagement: c'est l'occasion de tirer partie des vues dégagées pour ouvrir les façades par de larges baies, balcons ou terrasses, d'aménager de petits espaces de repos, d'agrément bénéficiant du calme et de la contemplation, etc.

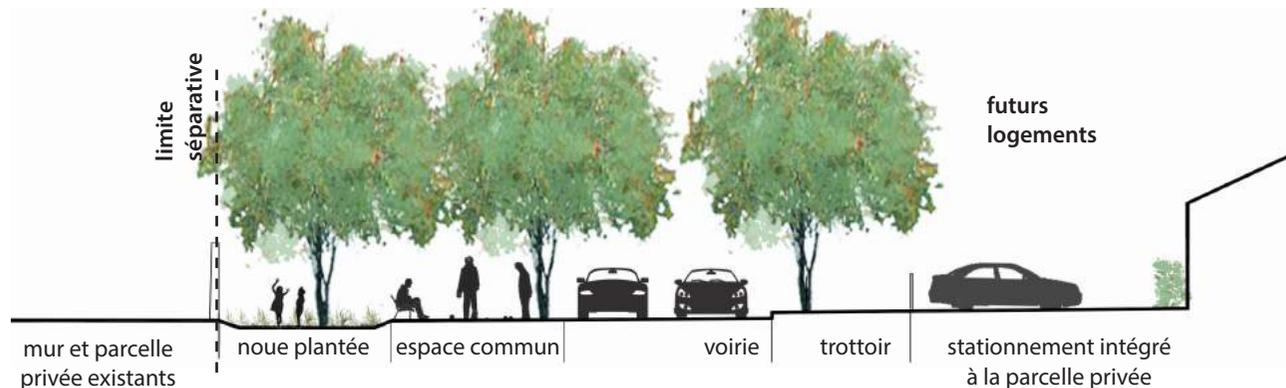
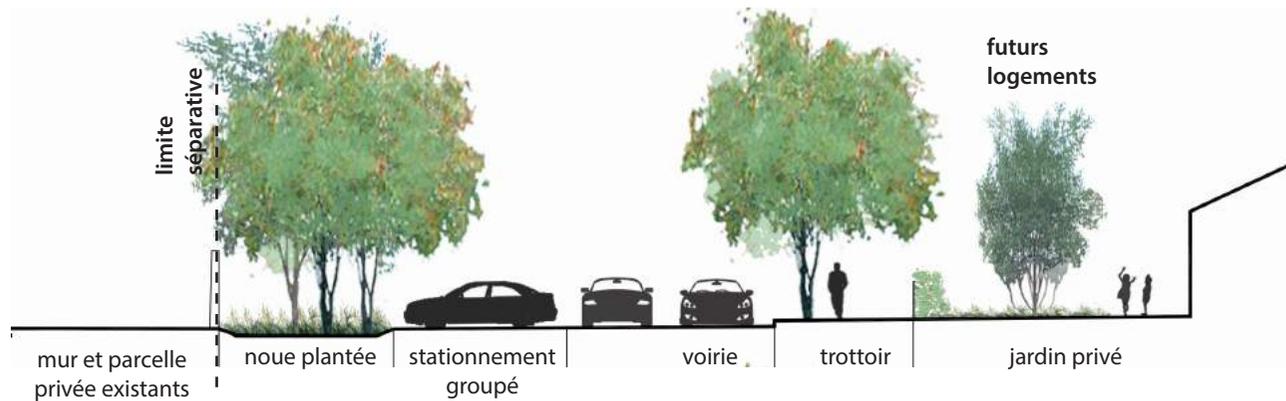
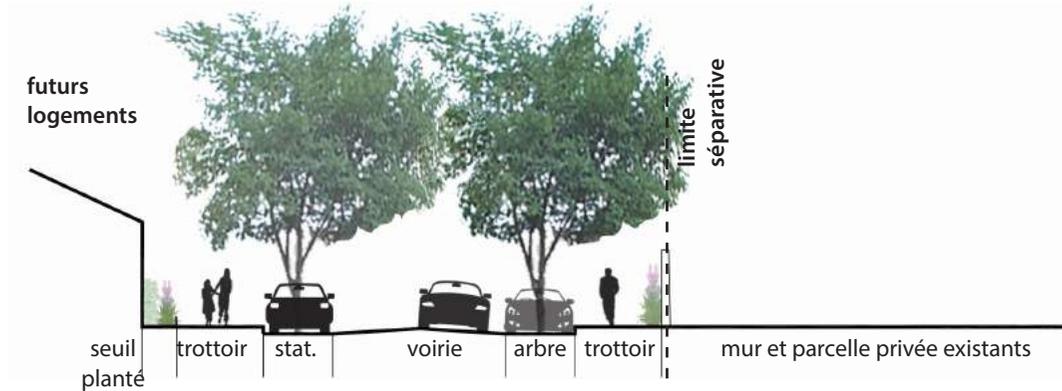
Nous déclinerons ici trois manières de traiter cette interface. Elles ne sont pas exhaustives. Elles ouvrent des possibilités et peuvent bien sûr se combiner:

1_ **par l'ouverture des façades:** des fenêtres, balcons ou terrasses pourront s'ouvrir à l'Est. Sans ouvrir complètement la façade (pour des raisons thermiques) il s'agit de pouvoir bénéficier d'une vue dégagée, d'un espace d'agrément en lien avec le caractère exceptionnel du site.

2_ **par le rythme donné par les façades:** le travail sur l'alternance de pleins (bâties) et de vides (jardins- espaces communs) est une manière de construire une silhouette à ce «morceau» de village.

3_ **par une sur largeur de trottoir de 5 mètres de large min.,** en bordure du chemin des Plantiers permet de traiter la lisière entre le quartier et les vastes étendues agricoles en une promenade plantée, lieu de rencontre pour admirer la lumière du coucher de soleil sur le massif des Alpilles. L'amandier, arbre fruitier caractéristique des bords de chemin ruraux, présent sur le site, est intéressant pour traiter cette couture espaces urbain-agricole.

Aménager deux espaces majeurs Est-Ouest.



Les bandes Est-Ouest créées au Nord et au Sud du futur quartier permettent de traiter l'interface avec les parcelles bâties existantes. **Elles mettent à distance les constructions nouvelles, rendent possible une future connexion à ces parcelles en cas de densification et ménagent des espaces dédiés à des usages communs** essentiels au bon fonctionnement du quartier. Ces bandes doivent faire l'objet d'aménagements de qualité.

Leurs dimensions généreuses, (comprises, de manière indicative, entre 12m et 20m de large) permet d'y regrouper une partie du stationnement du quartier (notamment pour les parcelles situées au coeur du site), d'y intégrer des trottoirs bien dimensionnés (entre 2,5 m et 4 m), des espaces d'agrément en commun pour les habitants du quartier. Elles permettent également d'y intégrer le traitement des eaux de ruissellement par infiltration sur place, à travers un système de noue ou fossé planté à ciel ouvert, qui fait office d'espace d'agrément, praticable la plupart du temps, mais inondable en cas de fortes précipitations.

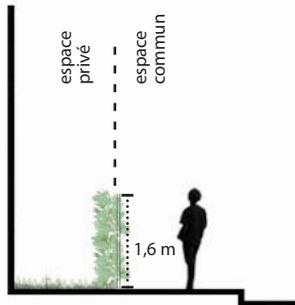
Les plantations d'arbres doivent être généreuses et privilégier les essences feuillues qui améliorent l'ambiance climatique. La palette peut être mélangée et s'inspirera des essences rurales locales, adaptées au climat méditerranéen et au mistral.

Exemples de traitement des espaces Est-Ouest dans une largeur comprise entre 12 et 20 m.

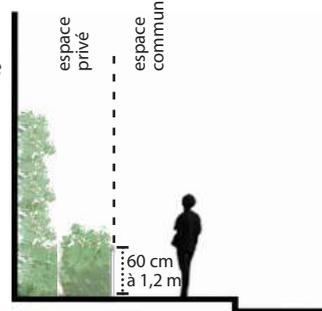
Aménager et homogénéiser les seuils et les clôtures.

1 Aménager un seuil aux logements. Exemples de traitement.

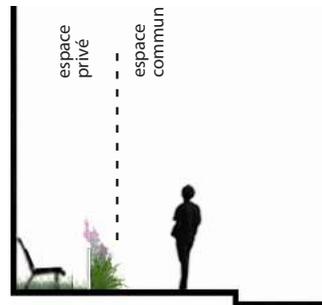
Une clôture haute mais ajourée et support de plantes grimpantes.



Une clôture basse bordée d'une platebande plantée à l'intérieur du jardin.



Une clôture basse implantée en retrait pour ménager une petite bande plantée en bordure de la rue.



2 Aménager des clôtures aux autres limites parcellaires. Exemples de traitement.



Des haies vives ou des clôtures en matériaux bois.



Exemples d'accès aux logements par le jardin principal.



Exemple d'un seuil planté.



Saint-Jacques de la-Lande (44)
photo issue de «Voir», production CAUE 13

On portera un soin particulier au traitement des seuils et des clôtures.

> On distinguera l'espace du seuil, que l'on pourrait appeler le «jardin de devant», cet espace intermédiaire entre l'espace de desserte du quartier et le logement bâti. Ce jardin de devant s'oppose au jardin de derrière, qui est lui dimensionné plus généreusement, et qui constitue l'espace extérieur principal du logement, préservé des regards.

Les seuils aux logements sont essentiels. **Ce sont des espaces d'entre deux, entre privé et public, propres à un usage spécifique (accueillir un visiteur, échanger avec un voisin en dehors de son espace intime, etc.).**

Ce sont aussi ces espaces qui dessinent les espaces communs. Pour que ces derniers soient confortables, animés, appropriés par les habitants, il est essentiel qu'un contact visuel s'instaure entre cet espace intermédiaire et les espaces communs. Ce contact visuel permet un «contrôle social» des espaces communs, rassure le passant, et inversement. **On évitera donc les hauts murs maçonnés et les clôtures végétalisées opaques. On favorisera au contraire des clôtures basses ou bien hautes mais ajourées.**

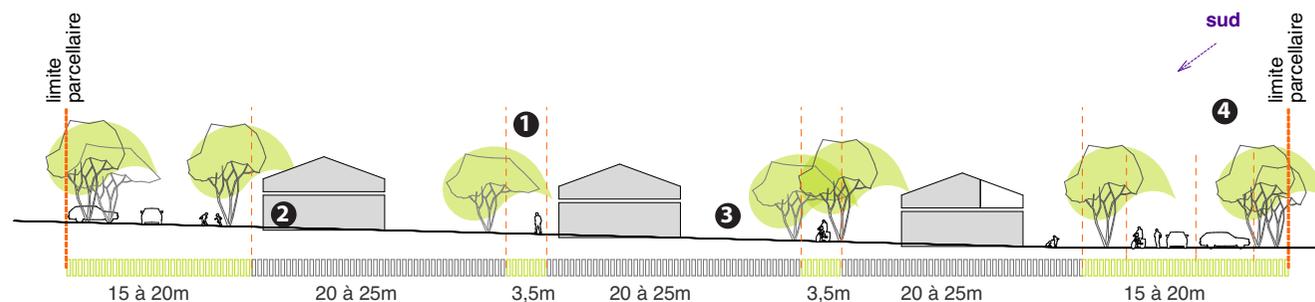
> On distinguera les clôtures de l'espace du seuil (le jardin de devant les logements), traité ci-dessus, des autres clôtures de la parcelle.

Ces clôtures peuvent être plus denses, parce qu'elles ont vocation à préserver l'intimité du jardin principal.

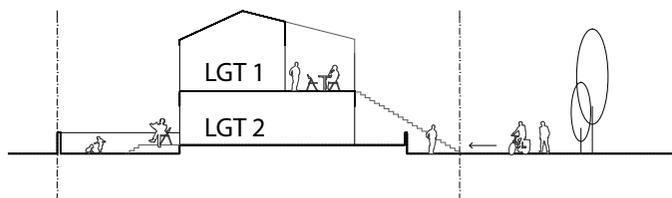
Les murs hauts en parpaings, les grillages à nu et les haies de conifères sont néanmoins à proscrire.

Les clôtures grillagées devront être accompagnées d'une bande végétale à l'intérieur et/ou à l'extérieur de la parcelle privée. L'utilisation de clôtures en matériaux naturels comme le bois, le noisetier tressé, ou la canne de Provence pourra être encouragée. Les ganivelles peuvent être utilisées en complément d'une haie en attendant que les végétaux atteignent un développement satisfaisant.

Tirer partie du site pour implanter les bâtis.



Coupe de principe Nord / Sud- exemple d'aménagement respectant le sens du terrain.

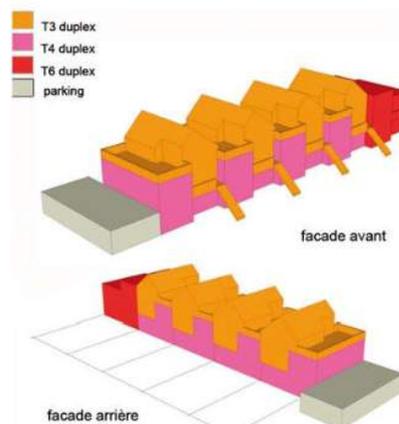


Exemple de typologie type « maison superposée »:

- entrée individualisée aux logements,
- espace extérieur différencié et protégé du regard de l'autre pour chacun des logements.

Il peut s'agir de la superposition de T2 et T3 ou bien de T3, T4 et T5, avec l'intégration éventuelle de duplex.

image extraite de « Habiter sans s'étaler », CAUE 34 - La Test de Buch (33)



Organisation typologique

> On veillera à implanter le projet selon le sens du terrain:

- Les voies et venelles suivront tant que possible les courbes de niveaux (Est- Ouest) (1). En alternance avec les futures parcelles privées, elles permettent par exemple un accès principale ou secondaire aux logements. C'est aussi une manière de traiter la mise à distance entre parcelles, préservant ainsi l'intimité de chacune d'entre elle.

- Les bâtis s'implanteront le long des courbes de niveaux (2). Cela en facilitera l'accès depuis les espaces de desserte Est- Ouest, limitant toute pente et tout raccordement (à ajuster à partir du relevé de géomètre).

Cette implantation permettra de dégager un jardin principal au Sud (3).

Cette organisation favorisera la récupération et la rétention des eaux de pluie en point bas, au Sud du terrain (4). Des bassins de rétention intégrés à l'espace commun pourront être réalisés. Ils pourront avoir une fonction double: rétention et aire de stationnement, rétention et aire de détente.

> Le projet favorisera la mise en oeuvre de logements individuels groupés ou de type maisons superposées. Cette dernière typologie permettra de diversifier l'offre en logement de la commune. Elle a vocation à superposer les fonctions communément liées aux maisons individuelles : entrées individualisées, espace extérieur pour chacun des logements, intimités préservées, etc.

> La forme urbaine proposée doit permettre d'atteindre une vingtaine de logements minimum.

image extraite de « pour un habitat dense individualisé », CERTU - La Timonière, Acigné (35)