



VILLE D'AUREILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

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



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

Plan Local d'Urbanisme Commune d'Aureille

**Orientations d'aménagement
et de programmation :**

- > secteur Grand Terre
- > secteur des Plantiers



Atelier des Villes et des Territoires,
urbanistes mandataire

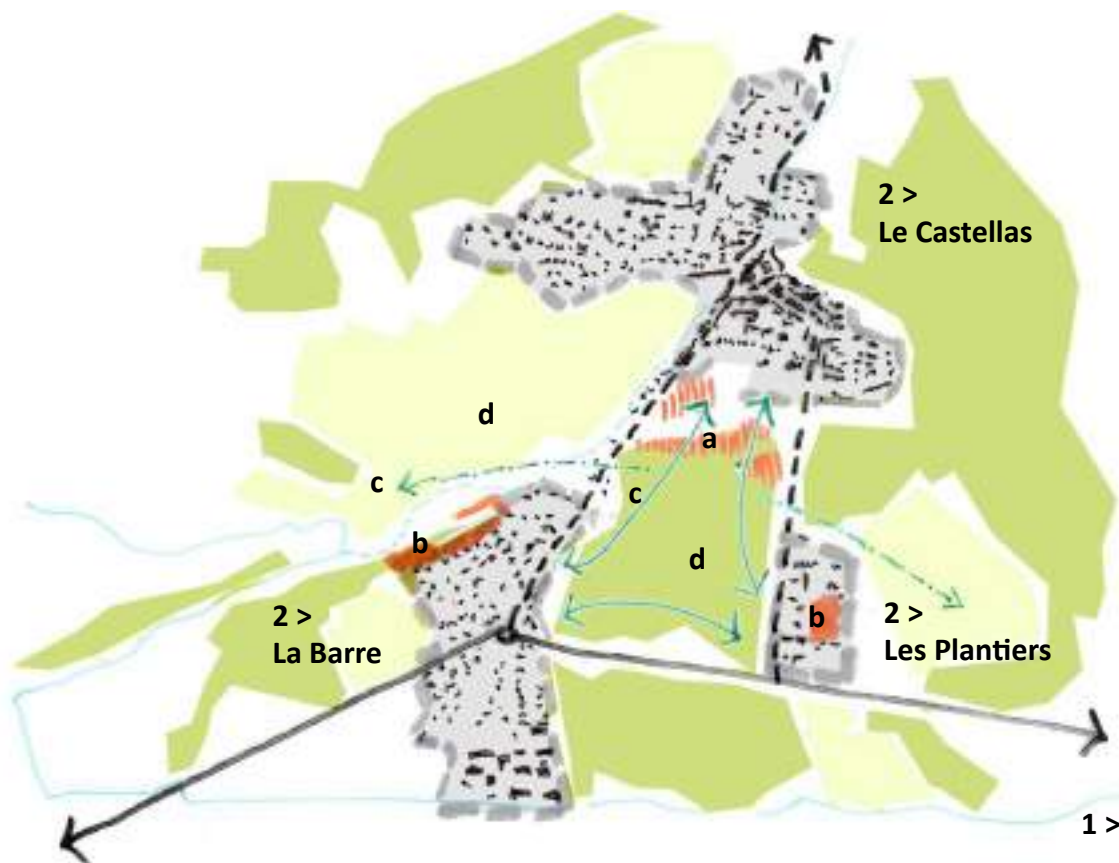
Audrey Le hénaff,
architecte urbaniste

Trajectoires, paysagistes

ECOVIA environnement

Éléments de synthèse - enjeux

(Extrait du diagnostic orienté)



**1 > Contenir l'urbanisation
au Nord du Canal de la
Vallée de Baux**

**2 > Affirmer et structurer le
système de hameaux via:**

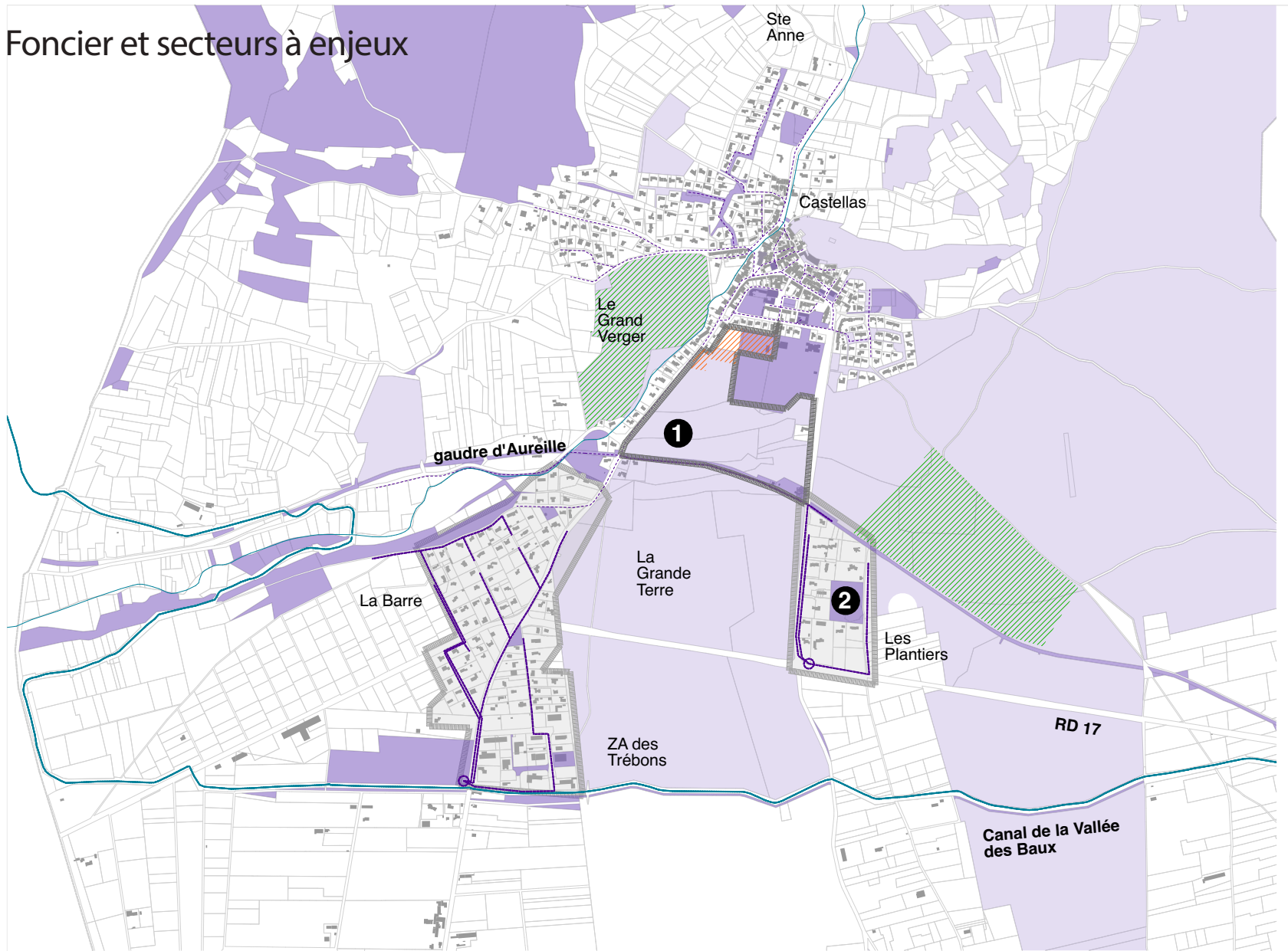
a/ Une potentielle
extension en accroche au
village et en interface avec
La Grande Terre

b/ Une densification et une
qualification des extensions
urbaines (notamment avec
l'opportunité des parcelles
publiques)

c/ La structuration de
mobilités douces

d/ La pratique des espaces
boisés et agricoles

Foncier et secteurs à enjeux



- réseau eaux usées
- réseau eaux usées en projet
- ▨ projet de Zone Agricole Protégée
- ▨ projet Grand Terre
- parcelles communales
- propriétaire unique

- ▭ secteur d'interface à enjeu
- ▭ secteur de densification / structuration à enjeu

- 1** secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 > secteur Grand Terre

Ce secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intègre le projet urbain Grand Terre au Nord et est délimité au Sud par le tracé de l'ancienne voie ferrée.

En continuité du centre du village, il se dessine naturellement comme un secteur à enjeux à plusieurs titres:

- d'une part parce qu'il offre une possibilité d'urbanisation à proximité immédiate du cœur villageois, et qu'il jouxte les équipements structurants du village (terrains de sport, école, etc.).
- d'autre part parce qu'il est couvert de chesnaies, vaste espace naturel à l'interface, et donc potentiellement fédérateur, entre les 3 parties du village : le centre, les Plantiers, la Barre. Aujourd'hui en partie protégés, ces boisements sont complètement accessibles par les modes doux et desservis au Sud par l'ancienne voie ferrée. Ils s'inscrivent par ailleurs en complémentarité des principaux équipements de la commune : terrains de sport, école, futur pôle culturel, et, par l'allée des Platanes, ils offrent un accès direct modes doux au cœur urbain du village.

Cette partie du document se décompose de la manière suivante :

A > Les données d'entrée.

Il s'agit de principes à intégrer aux 2 projets d'OAP : Grand Terre et la Chesnaie Verte.

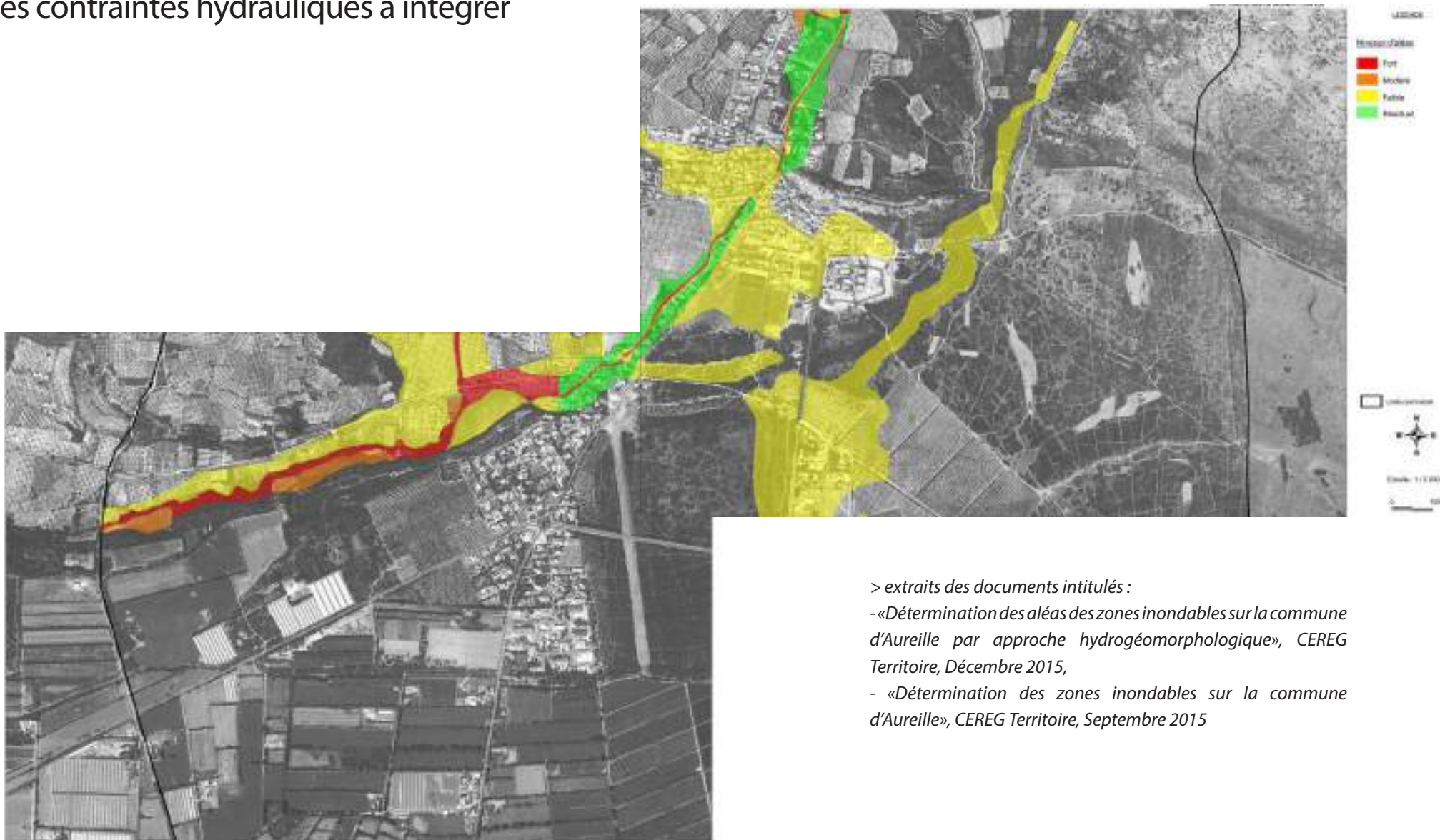
B > Le projet Grand Terre.

C > Le projet de la Chesnaie verte.

D > Des préconisations à intégrer_ Projet Grand Terre + Projet de la Chesnaie verte.

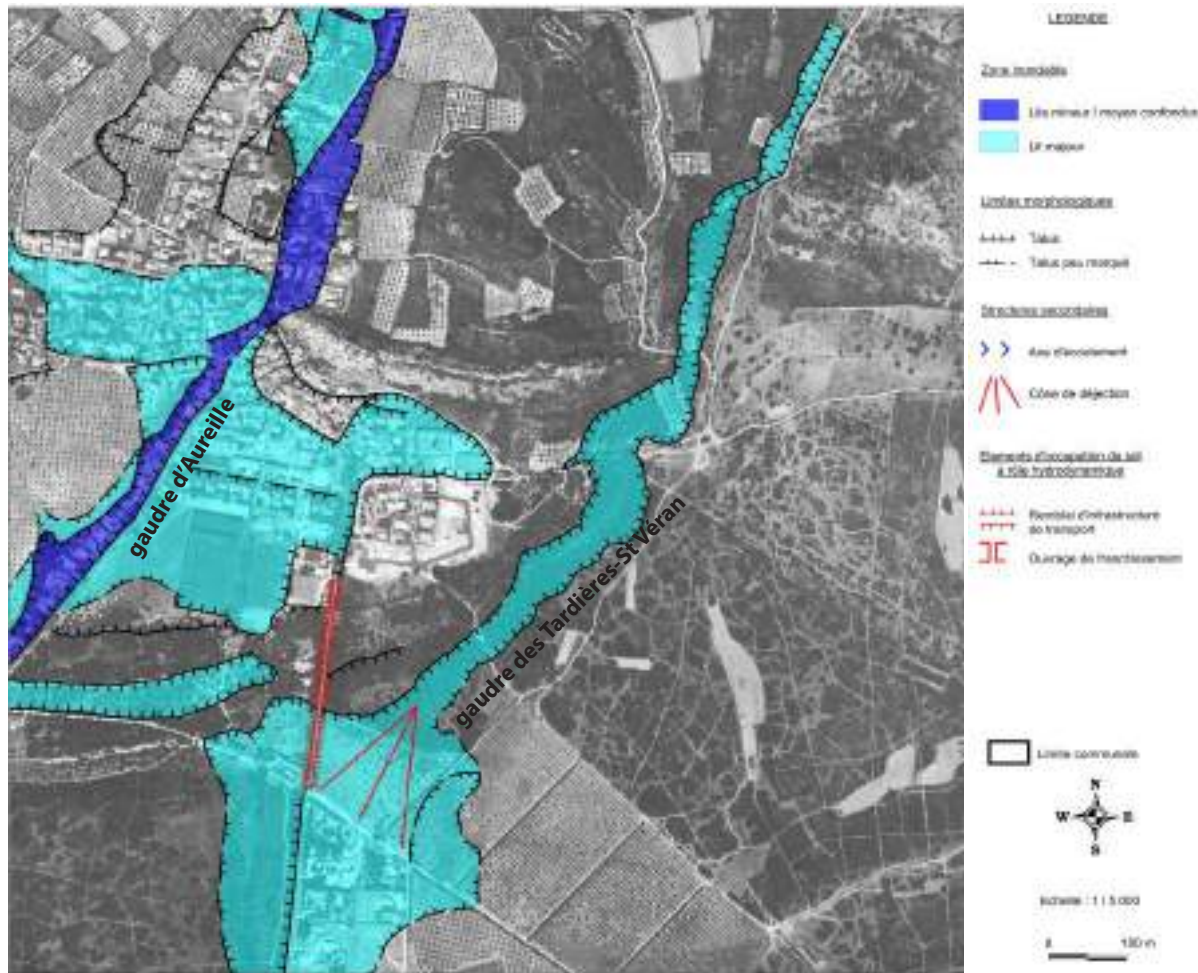
A > Les données d'entrée

Des contraintes hydrauliques à intégrer



> extraits des documents intitulés :

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



Le secteur à l'étude est sujet à 2 phénomènes :

> La quasi totalité du site (celle des espaces plats) constitue **le lit majeur du gaudre d'Aureille**, et fait partie du secteur particulièrement sujet aux inondations.

Selon l'étude CEREG, les inondations par les gaudres concernent ainsi essentiellement le gaudre d'Aureille dans la traversée urbaine de la commune depuis le Mas de Conse jusqu'au pont de la RD24a. Sur cette section, dont fait partie notre site d'étude, la plaine inondable est étroite et la pente longitudinale encore soutenue. La limite de la zone inondable est bien marquée avec des talus haut et à pente forte. L'ensemble du lit majeur est mobilisé lors des crues. **Au regard de la configuration de la vallée sur cette section, les crues doivent présenter des hauteurs modérées et des vitesses modérées à fortes.**

> **Le Sud Est du site fait partie du lit majeur du gaudre des Tardières-St Vêran.**

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-Vêran). 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.

Actuellement aucune urbanisation se situe dans la zone inondable.

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

Le site à l'étude peut être rendu constructible «sous conditions» au vu de la proximité au centre du village : des enjeux liés à la présence des équipements, à la consolidation du cœur de village.

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%	

Des contraintes d'aménagement liées au risque feu de forêt à intégrer

Le site, et plus spécifiquement l'OAP de la Chesnaie Verte, est exposée au risque incendie à la fois sous la forme **d'un aléa induit moyen en majorité, fort ponctuellement** (aléa d'incendie auquel est exposé le massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées), à la fois sous la forme **d'un aléa subi faible, moyen et fort** (celui auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier).

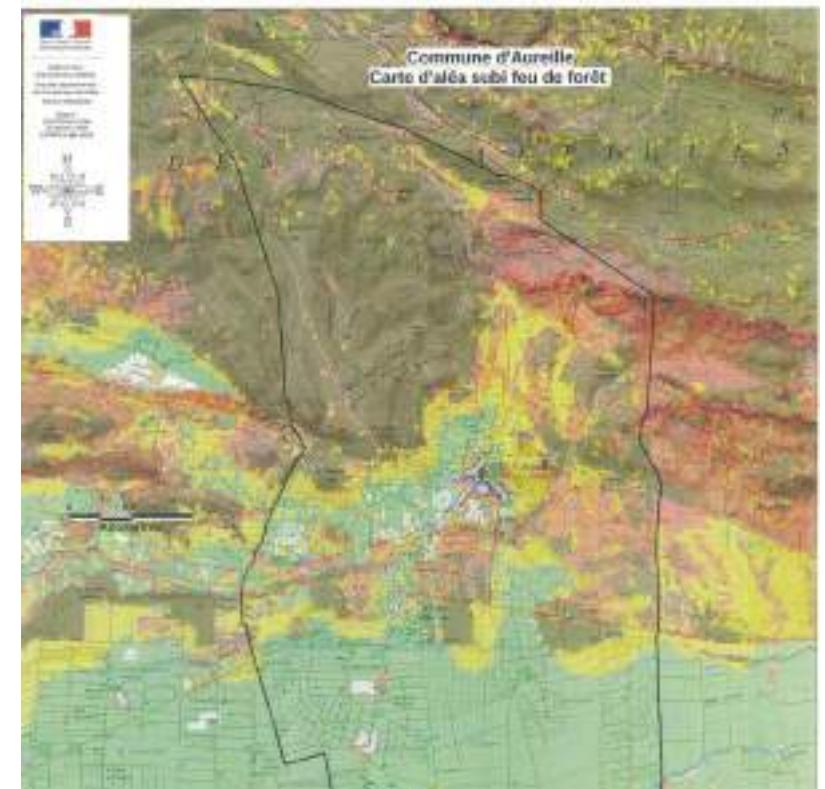
>> Obligation de débroussaillage imposée par le code forestier (rupture de la continuité du couvert végétal, élagage des sujets maintenus et élimination des rémanents)

de coupes). De manière générale et sans tenir compte des limites de propriétés, le débroussaillage doit se faire sur une profondeur de 50m autour des constructions et de 10m autour des voies d'accès.

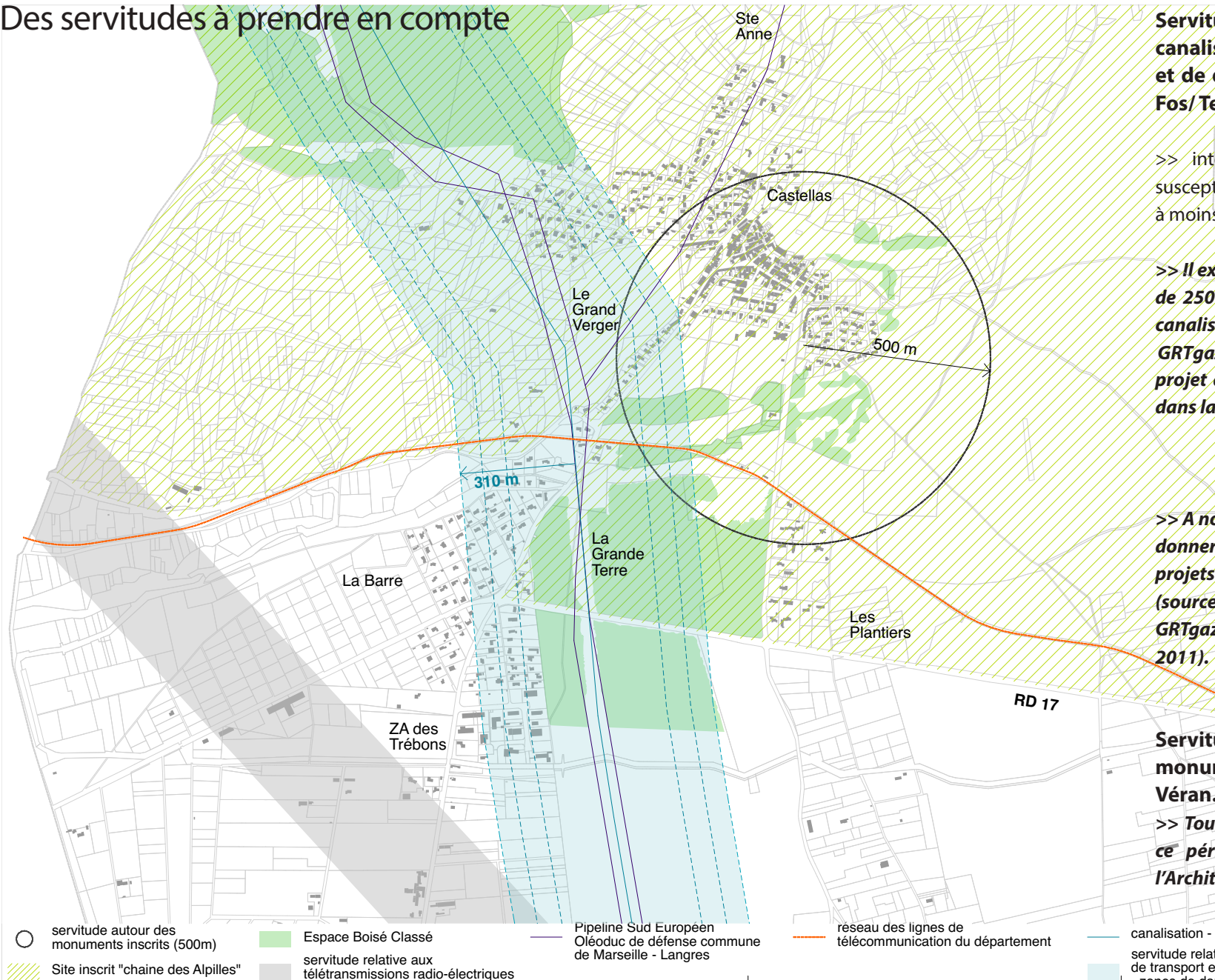
>> De manière générale, une attention particulière doit être portée aux zones d'interface entre forêts et zones urbanisées.

>> Que ce soit en zones d'aléa subi élevé (exceptionnel et très fort) ou en zones d'aléa induit significatif (à partir du niveau moyen), il convient de limiter l'urbanisation, avec

notamment une interdiction générale pour les constructions isolées ou en habitat diffus et les ERP. ***Une extension urbaine pourrait être envisagée au maximum en zone d'aléa subi fort et qu'à condition d'un projet de conception cohérent et de travaux conséquents de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens*** (opération d'ensemble comportant plusieurs constructions et la réalisation d'équipements collectifs, prohibant toute urbanisation diffuse ou isolée ; voie permettant le croisement d'une voiture et d'un camion feu de forêt ; mesure de réduction de vulnérabilité comme la réalisation de coupures de combustible ; etc.).



Des servitudes à prendre en compte



Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz : DN600 Atrère Fos/Tersanne (catégorie A)

>> interdiction de tout logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10m de la canalisation.

>> Il existe 3 zones de danger (bande de 185m, de 250m et de 310m de part et d'autre de la canalisation).

GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction dans la bande de 310m.

>> A noter que GRTgaz ne souhaite a priori pas donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans ces zones de danger. (source Porté à connaissance - courrier de GRTgaz adressé à la DDTM 13 daté de mars 2011).

Servitude de protection des abords des monuments historiques : oratoire de St Véran.

>> Toute opération d'aménagement affectant ce périmètre doit être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- servitude autour des monuments inscrits (500m)
- Espace Boisé Classé
- Site inscrit "chaîne des Alpilles"
- servitude relative aux télétransmissions radio-électriques
- Pipeline Sud Européen Oléoduc de défense commune de Marseille - Langres
- réseau des lignes de télécommunication du département
- canalisation - GRTgaz
- servitude relative aux canalisations de transport et de distribution de gaz - zones de danger

Des cônes de vue à préserver

Rappel de la DPA - AUREILLE :

La transcription de l'orientation n° 2 de la directive paysagère Alpilles - Aureille concerne une partie de la commune d'Aureille, des limites communales nord, ouest et est, au canal de la vallée des Baux puis à la RD 17.

L'orientation n° 2 porte sur :

- la Zone visuellement sensible au nord du village,
- le Cône de vue de la RD 25a,
- les Paysages naturels remarquables qui couvrent le massif au nord du village et un îlot au sud.»



ÉTAT DES LIEUX

CÔNES DE VUE

plan échelle 1/5000"

Le site de Grand Terre se situe dans la perspective de l'entrée Ouest de la commune via l'avenue Saint-Roch (route départementale n 25A).

Afin de préserver les perspectives remarquables vers les Alpilles, la ruine du castellas qui domine le village et le clocher de l'église d'Aureille, il a été décidé d'intégrer au règlement de la zone des hauteurs maximales pour les constructions futures.

Le toit de l'église a été choisi comme repère à ne pas dépasser, depuis ces différents points de vue.

Les différents cônes sont numérotés de façon croissante en fonction de leur éloignement par rapport au secteur d'étude. Néanmoins, ils seront traités dans le sens d'arrivée dans la commune.

Ces trois cônes de vision composent un seul et même « cône glissant » dont l'angle évolue au fur et à mesure que l'on s'approche du centre villageois.

Les hauteurs sont des cotes maximales du bâti calculées par rapport au TN (terrain naturel), elles correspondent aux typologies suivantes :

3 m : Rez-de-chaussée avec toiture plate.

4,75 m : Rez-de-chaussée avec toiture en pente à 30%.

7,25 m : R+1 avec toiture en pente à 30%.

8,50 m : C'est la cote maximale pour rester dans les gabarits des constructions avoisinantes.

> extraits du document intitulé :

« Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères - Projet Grand Terre »,
CAUE 13, mai 2015.

Synthèse des cônes de vue - «cône glissant»



ÉTAT DES LIEUX CÔNES DE VUE

plan échelle 1/5000^e

Synthèse des cônes 1 & 2

Hauteurs maximales autorisées au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Les principes de préservation de cônes de vue ici définis dans le cadre du projet urbain Grand Terre (CAUE, mai 2015) sont à appliquer à l'OAP Grand Terre et à l'OAP de la Chesnaie verte dans sa partie Nord.

>> Le respect des cônes visuels induit ainsi :

- **une zone non aedificandi le long de la RD d'une largeur d'une centaine de mètres (faitage des constructions inférieur à 3m par rapport au terrain naturel). Cet espace non construit devra faire l'objet d'un projet.**
- **la création d'un front bâti parallèle au stade, mis en scène par la zone non aedificandi.**

> extraits du document intitulé:

« Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères - Projet Grand Terre »,
CAUE 13, mai 2015.

B > Le projet Grand Terre - principes d'aménagement



Les terrains de sport en premier plan, l'allée de platanes qui connecte le centre ancien (à droite), les équipements et la chesnaie verte (à gauche). Le secteur de projet en arrière plan, derrière la haie.

Le secteur de projet entre le stade et les maisons existantes aux abords du centre ancien.



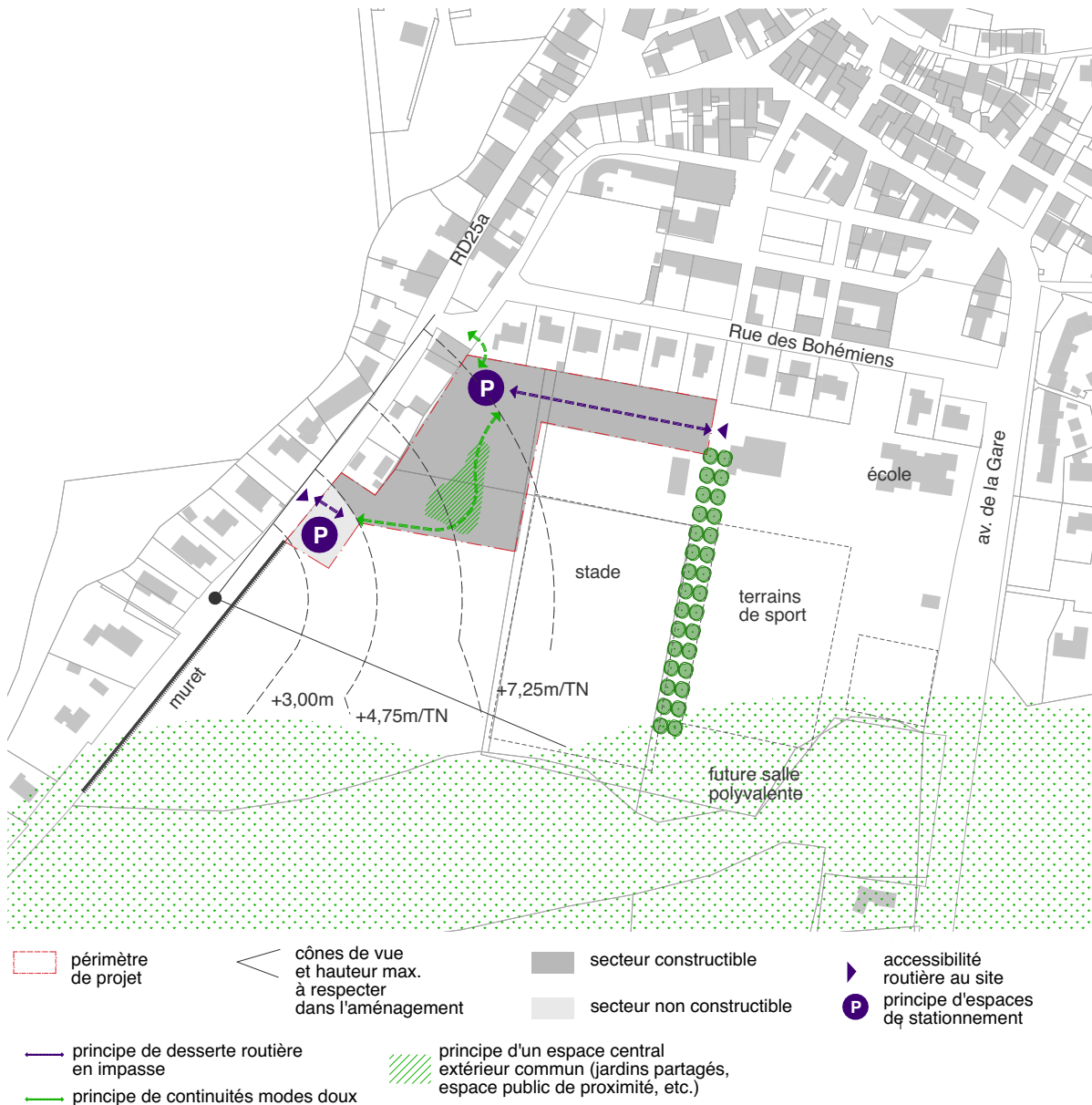
L'entrée du futur quartier depuis la rue des Bohémiens. Le coeur de village en arrière plan.



Les projet Grand Terre a fait l'objet d'une étude urbaine préalable à l'élaboration du PLU en partenariat avec le CAUE. La volonté de la commune de répondre à l'association d'habitants «Eco Habitat pour Tous» afin de développer un quartier en habitat participatif en constituait le point de départ (2013-2014).

Les orientations d'aménagement présentées ici sont issues des principes définis par cette étude :

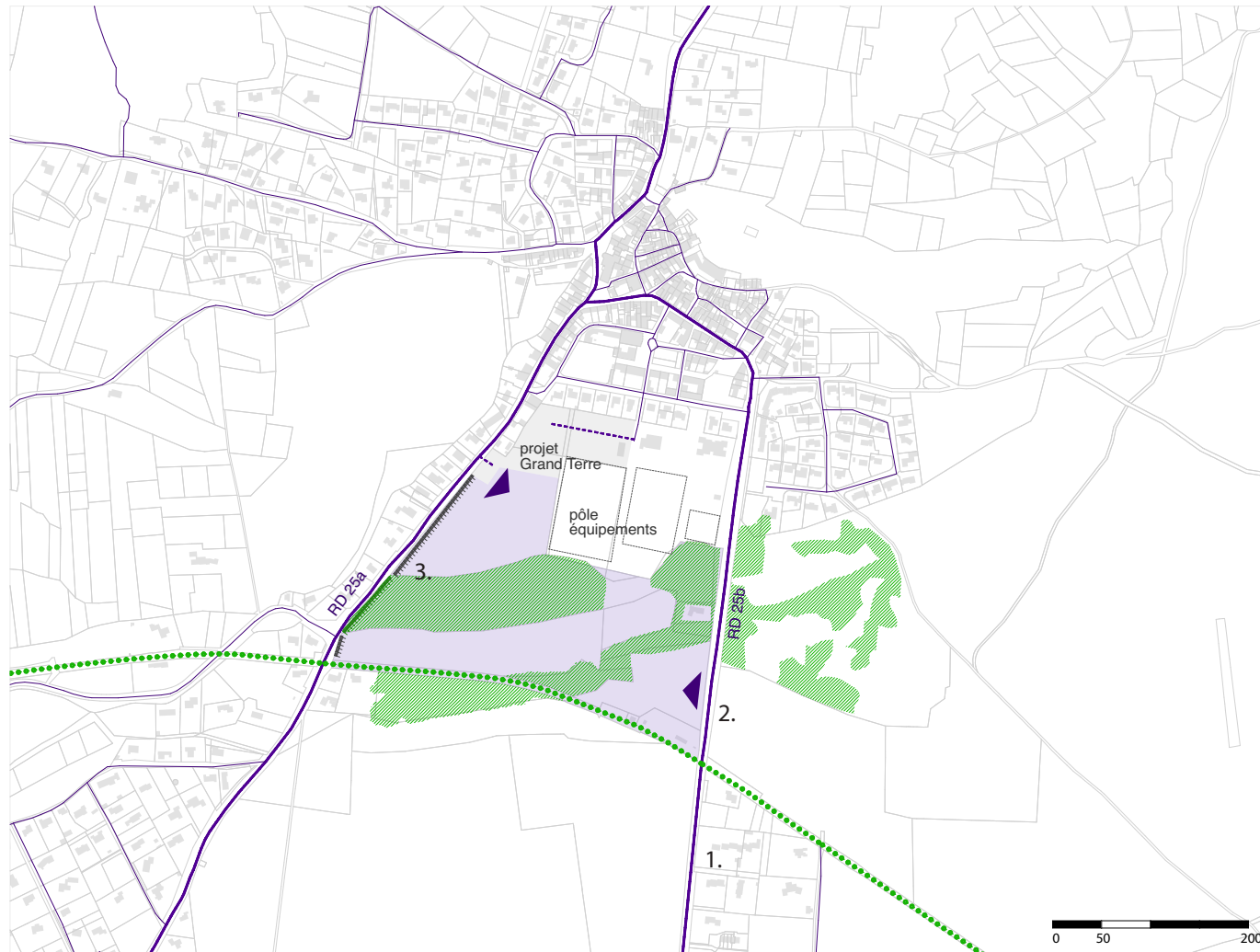
- > Un projet global qui comprend la réalisation d'une **trentaine de logements (dont 50% en accession libre et 50% en locatif social)**.
- > Un fonctionnement voiture en boucle avec un parking au Nord lié au reste du village par un chemin piéton créé vers la rue des bohémiens. Un second parking au Sud est accessible depuis la RD25a.
- > Une desserte interne piétonne pouvant tolérer des véhicules de façon exceptionnelle.
- > Une accessibilité essentiellement piétonne organisée autour d'espaces verts et de jardins partagés.
- > Des typologies bâties de logements qui préservent les cônes de vue.
- > Une forme urbaine compacte qui favorise la mitoyenneté des bâtis.
- > Une orientation des parcelles selon un axe Nord/ Sud avec une façade principale ouverte au Sud. Les jardins principaux sont eux-aussi orientés Sud. Seuls les seuils (et éventuels jardins de devant) sont orientés Nord.
- > Une attention particulière aux espaces extérieurs : hiérarchisation des espaces de la parcelle permettant de distinguer un jardin de devant en lien avec la rue et un jardin de derrière, orienté Sud, à l'abris des regards.



C > Le projet de la Chesnaie verte

1/ Prendre appui sur les caractéristiques du site

Une accessibilité routière à favoriser depuis les RD25a et 25b.



> au Sud, l'ancienne voie ferrée est un chemin rural à dominante modes doux, desservant peu de logements.

> l'accessibilité au site est contrainte à l'Ouest par des différences de topographie entre la chaussée de la RD et le site à l'étude.

> à l'Est, à proximité du pôle équipements, des masses densément boisées à préserver contraignent toute accessibilité.

>> *deux portes d'entrée se dessinent :*

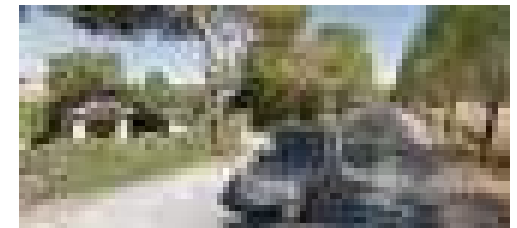
- *au Nord depuis la RD25a, en continuité du projet Grand Terre;*

- *au Sud depuis le RD25b, faisant écho au mode d'urbanisation au Sud de la voie ferrée (cf. photo 1)*

3.



2.



1.



■ périmètre soumis à OAP

■ masses densément boisées (Espace Boisé Classé)

— voie de déplacement primaire

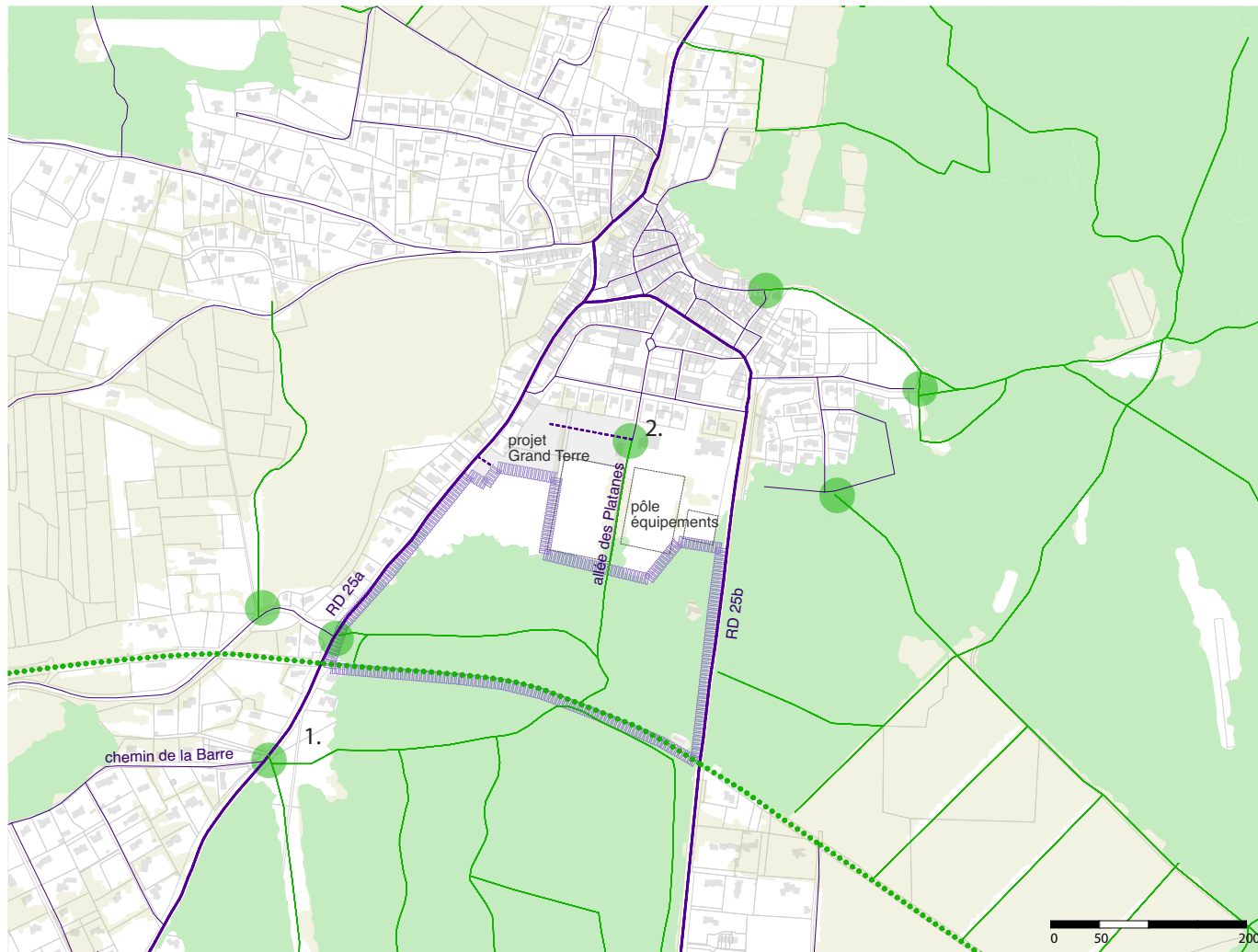
— voie de déplacement secondaire

..... ancienne voie ferrée à dominante modes doux
..... voie de déplacement secondaire en projet

— rupture topographique de plus de 2m
— rupture topographique de 0,40 à 0,80m

◀ accessibilité routière au secteur de projet

Des interfaces entre voies routières et cheminements piétons à valoriser.



> Le village se caractérise par l'imbrication de ses espaces urbains et de ses espaces naturels (ou agricoles), véritable support d'agréments.

De nombreuses voies routières prennent la forme de cheminements piétons au sein de ces espaces naturels. Le site à l'étude révèle cette dynamique :

> Le double alignement de platanes offre ainsi une liaison majestueuse entre le cœur de village et le site de projet, à travers le pôle équipements.

> Le Sud Ouest du site orchestre de manière qualitative ces interfaces entre urbain et naturel. Le chemin de la Barre, ancien chemin vicinal, en est un exemple, en étant en partie support d'urbanisation, en partie cheminement dans la chênaie verte.

>> Deux secteurs mériteraient d'aménager ces interfaces : le Sud Est (permettant par ailleurs de valoriser la connexion des Plantiers au centre ancien) et le Nord Ouest, en continuité du projet Grand Terre.



- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
|  périmètre soumis à OAP |  voie de déplacement primaire |  ancienne voie ferrée à dominante modes doux |  cheminements piétons au sein des espaces naturels et agricoles |  boisements |  interfaces entre voies routières au sein du tissu urbain et cheminements piétons au sein des espaces naturels et agricoles |
| |  voie de déplacement secondaire |  voie de déplacement secondaire en projet | |  agriculture | |

Les chênaies vertes des micro-reliefs : une caractéristique paysagère du village.



Lanière transversale de micro-reliefs émergeant des pentes du piémont (carte géologique, BRGM)



La chênaie verte : un motif paysager récurrent aux franges du

> La carte géologique fait apparaître une longue lanière transversale est-ouest (en orangé et rosé-beige) correspondant sur le terrain à des micro-reliefs émergents des pentes douces de piémont. Ces éléments de relief créent des événements forts dans le paysage et des situations intéressantes, de surplomb comme le long du Gaudre d'Aureille ou de rempart comme au sud du site d'OAP.

> Ces micro-reliefs sont boisés de chênaies vertes de très belle qualité, dont une partie est inscrite en «espaces boisés classés» (EBC), comme c'est le cas sur la parcelle soumise à OAP.

>> *une caractéristique à valoriser dans le projet urbain communal :*

- *une caractéristique paysagère structurante à l'échelle du village ;*
- *une entité paysagère de grande valeur, au coeur des extensions urbaines.*



1.



2.



3.

Une ambiance de garrigue en coeur de village, à préserver.



> Le site soumis à OAP présente des qualités remarquables en termes de végétation et de biodiversité, et ce en contact avec les espaces urbanisés et en continuité des grands équipements publics du centre village. Ces espaces de végétation sauvage sont sillonnés de sentiers piétons.

> On observe trois milieux caractéristiques sur le site, en lien avec la topographie et le sol du terrain. Les lanières de boisement de chênaies vertes homogènes soulignent les émergences de roche calcaire, les points hauts du site. Dans les dépressions du terrain, la garrigue haute alterne des groupements d'arbustes (chênes kermès, chênes verts, pistachiers lentisques...) plus ou moins densément répartis et une strate herbacée caractéristique de ce milieu (cistes, thym, romarin, brachypode rameux, lavande sauvage, euphorbe, etc...). La chênaie est susceptible de s'étaler peu à peu dans ces espaces si l'on prend garde à ne pas laisser les quelques pins d'alep présents prendre le dessus.

> Au nord du site où le sol est plus profond on trouve une prairie, anciennement pâturée ou fauchée, actuellement à l'abandon. Son ouverture ménage une vue intéressante vers le vieux village et le massif des Alpilles.

>> un espace vert existant à préserver à proximité des espaces villageois :

- une végétation naturelle à respecter ;
- une pratique piétonne à conforter.
- des interfaces urbaines avec ce coeur vert à traiter de façon qualitative.



1.



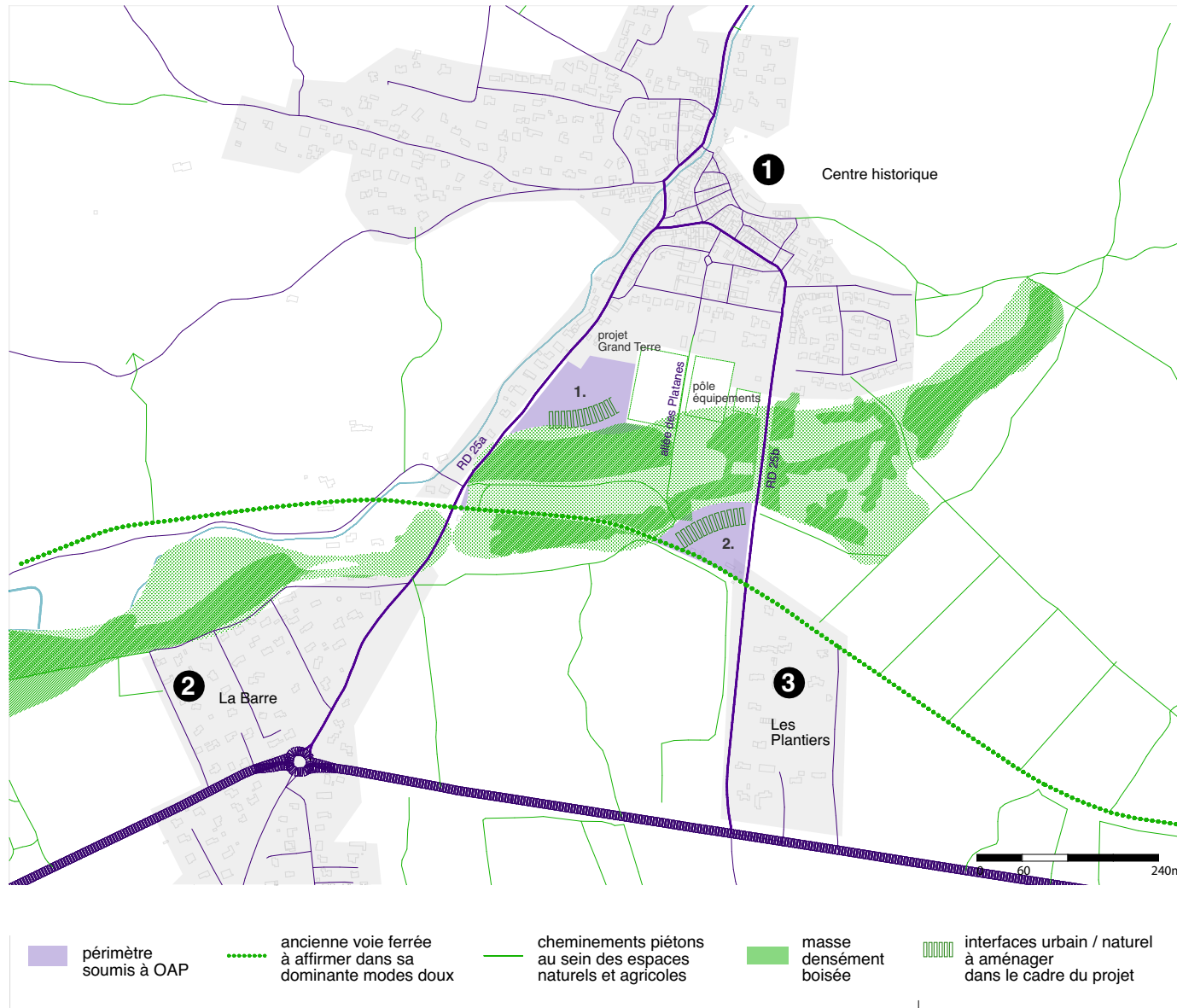
2.



3.

2 > Les principes d'aménagement

Un espace central végétal préservé fédérateur.



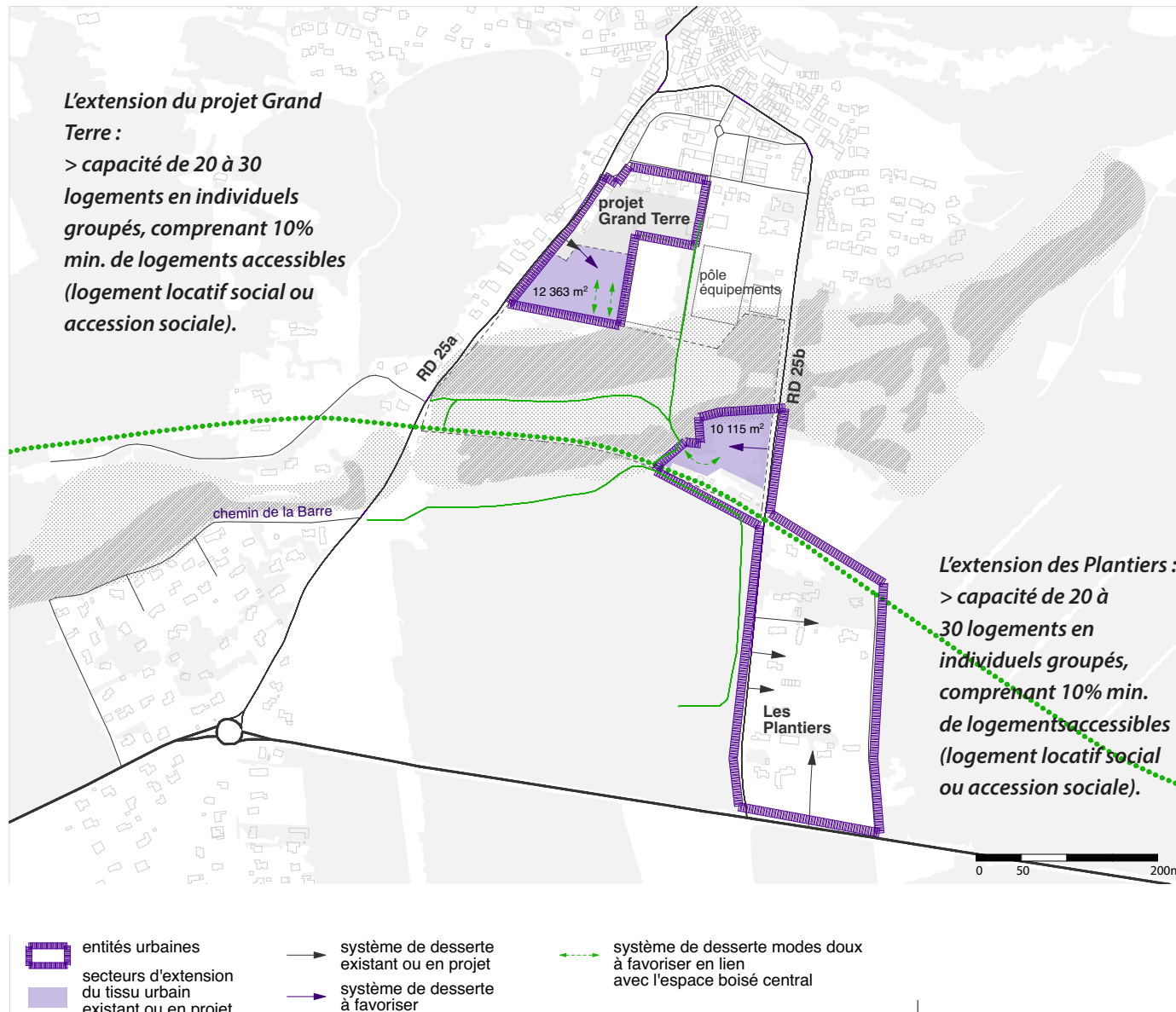
> Maintenir un **espace boisé fédérateur** entre les 3 entités du village : le centre ancien, la Barre et les Plantiers.

> conforter le **maillage piéton** au sein de cet espace et entre espaces urbanisés (ou à urbaniser) et espace naturel.

> L'aménagement des secteurs de projet 1 et 2 doit tirer **partie de la situation d'interface** avec l'espace boisé central et en proposer un **aménagement qualitatif**.

> Les 2 secteurs (annotés 1 et 2 sur le plan) proposés à l'ouverture à l'urbanisation devront tenir particulièrement compte du **risque incendie** (débroussaillage, forme bâtie compacte, etc.) - cf. A> Données d'entrée

Proposer une extension aux tissus urbains environnants.



> Le projet urbain aux marges de l'espace boisé doit proposer une extension aux tissus urbains existants:

- dans la partie Sud, cela signifie s'inscrire en continuité du quartier des Plantiers. On proposera donc dans la zone de projet une desserte depuis la RD. Cela permettra de conforter la RD dans une alternance entre espaces bâtis et espaces ouverts: le nouveau secteur urbanisé constitue dans sa configuration le pendant Ouest des Plantiers par rapport à la RD.

- dans la partie Nord, cela prend la forme d'une extension du projet Grand Terre. Ce dernier prévoit une desserte depuis la RD, à laquelle il conviendra de se raccorder.

> Des continuités piétonnes depuis les nouveaux espaces urbanisés doivent être assurées, notamment vers l'espace boisé central.

> L'ancienne voie ferrée est confortée dans son statut modes doux.



Le caractère champêtre à conforter de l'ancienne voie ferrée.

D > Des préconisations à intégrer

Projet de la Chesnaie verte_ Qualifier la lisière entre les constructions neuves et les espaces naturels.



Coupes de principes : exemples d'aménagements différents de la lisière à l'interface des constructions et des espaces naturels.

Il est impératif de prévoir le traitement d'une lisière d'une largeur significative entre les constructions nouvelles et les espaces naturels. Il faut y prévoir un aménagement de qualité où le végétal tient une place importante à la fois pour qualifier la limite et la mise à distance des espaces privés et pour agrémenter les espaces de vie extérieurs, d'usages privés ou communs.

Différentes solutions peuvent être imaginées, suivant la largeur donnée à cette lisière et à condition que soient respectés les préconisations suivantes.

>La **lisière ne doit pas être conçue comme une séparation mais au contraire comme un espace de transition**. Par exemple aucune clôture ne doit être implantée entre cet espace et les espaces naturels.

>L'épaisseur de la lisière peut être variable mais une **largeur minimum de 12 mètres** depuis la façade des constructions est nécessaire.

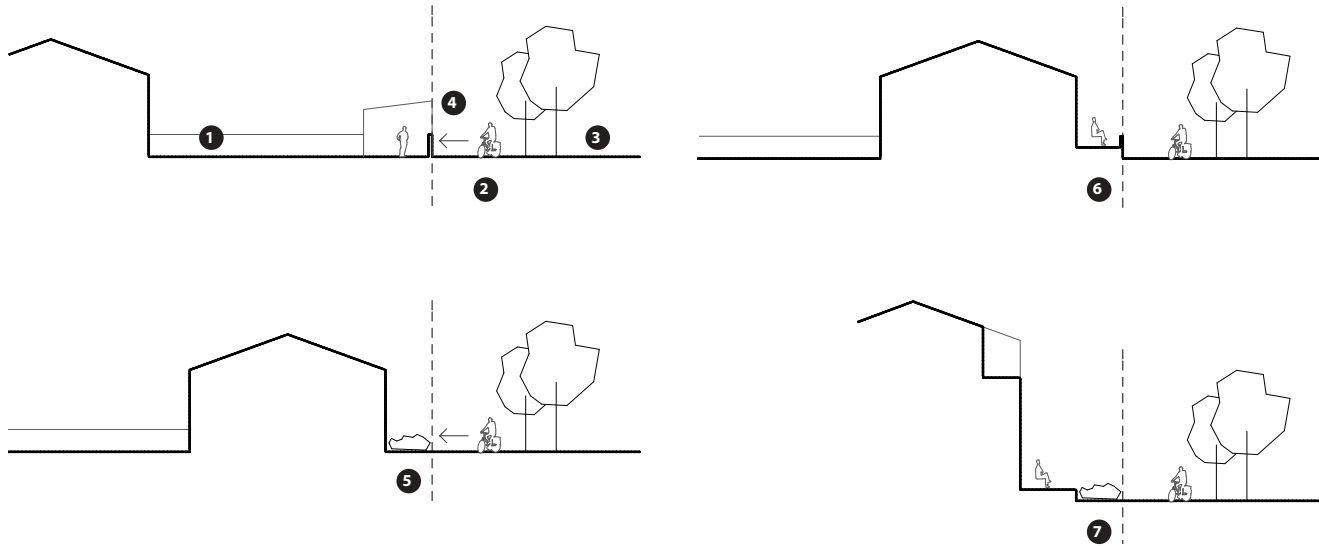
>Le ménagement d'un **cheminement doux public** dans cette lisière.

>La **présence généreuse de plantations adaptées** à l'aménagement choisi, au contexte d'Aureille (climatique, pédologique, rural et naturel), à l'usage et la gestion ultérieure des espaces.

Les coupes de principes ci-contre, montrent comment dans une même épaisseur, on peut envisager des aménagements différents de cette lisière. **Chacune de ces situations induit des différences en termes de vie et d'ambiance des espaces habités et du quartier en général**. Ces trois situations types ne s'excluent pas les unes les autres, elles pourraient être combinées à l'intérieur d'un même ensemble. .

Projet Grand Terre + Projet de la Chesnaie verte_

Traiter l'interface entre urbain et espaces naturels.



> Le traitement de l'interface entre espace bâti et espaces naturels (les chesnaies ou l'espace commun à aménager du projet Grand Terre) permet de qualifier à la fois l'espace public (animation, perspectives, usages, gestion, etc.), à la fois l'espace privé (vues, intimité, continuité visuel et physique entre privé et public, etc.). **Les cheminements doux seront continus sur l'ensemble du site.**

> Les coupes de principe ci-contre expriment des situations possibles. Elles n'ont pas vocation à être exhaustives.

On veillera à favoriser :

- **une mise à distance des parcelles privées** de l'espace boisé (projet de la Chesnaie verte), (3) intégrant a minima un cheminement modes doux (2). Ce cheminement pourra permettre d'accéder aux logements (4): entrée principale, ou secondaire (desservant le jardin, un cabanon). Cela permettra d'animer les espaces publics et ainsi d'en faciliter la gestion. Un double accès à la parcelle offre par ailleurs la possibilité de la faire évoluer (constructibilité autonome en fond de parcelle voire redivision parcellaire).
- **un aménagement de l'espace privé**, permettant d'aménager un seuil et de préserver l'intimité: le jardin (1) constituant une échelle intermédiaire entre logement et grand paysage (espace boisé); un recul permettant d'aménager un seuil entre cheminements modes doux et logement privé (5 et 7); une surélévation des logements (voir question des risques) (6 et 7).



Saint-Nazaire- Le Cap Vert (44)-
photo issue de «V3», production CAUE 13



Saint-Jacques-de-la-Lande- ZAC Morinerais (33)
photo issue de «V3», production CAUE 13



Castelnau-Montratieur- Les Esclapiers (46)
photo issue de «V3», production CAUE 13

Projet Grand Terre + Projet de la Chesnaie verte_ Qualifier les clôtures des espaces privatifs.



Exemples de traitement des clôtures apportant une ambiance intéressante dans des quartiers neufs.

Le traitement de l'interface entre parcelles privées et l'espace public et/ou les espaces naturels de garrigue et de chênaie verte doit faire l'objet de prescriptions car il aura une forte incidence sur la qualité et l'ambiance des lieux.

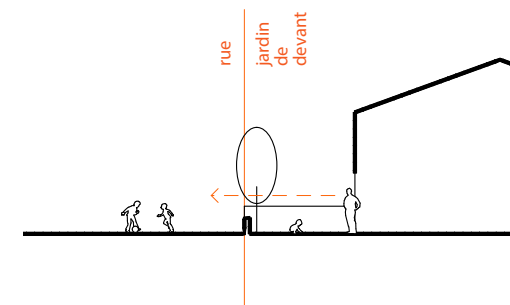
> On favorisera le traitement d'une clôture végétale de faible hauteur qui ménage une épaisseur à-même de mettre à distance l'espace privé, sans le refermer tout-à-fait sur lui-même.

> **Les haies vives sont à encourager** (en interdisant strictement l'usage de certaines variétés comme le thuya) **ou les bandes plantées basses en bordure de mur. L'utilisation des végétaux présents à l'état naturel sur le site est conseillée mais une palette végétale méditerranéenne élargie pourra être proposée**, dans laquelle les résidents pourront choisir.

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

> **Les clôtures grillagées devront être accompagnées d'une bande végétale à l'intérieur et/ou à l'extérieur de la parcelle privée.** Cela peut être par exemple des variétés grimpantes.

> **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.



Le jardin de devant doit laisser entrevoir la rue pour permettre la complémentarité d'usages entre public et privé.

Projet Grand Terre + Projet de la Chesnaie verte_

Accompagner les constructions d'espaces publics et communs de qualité.



> Afin que les ensembles de constructions nouvelles constituent, non pas des enclaves résidentielles, mais de véritables quartiers qui participent pleinement à la vie du village, ***il est important de les relier aux espaces publics existants, et de les accompagner d'espaces extérieurs de qualité favorisant des usages communs***, au sein même ou aux abords des constructions.

> ***Quelles que soient les formes choisies (rues ou venelles, placettes, squares, aires de jeux, jardins...), ce maillage soutiendra toute l'existence collective du quartier*** et pour cela mérite d'être traité avec soin et générosité.

> ***Une attention particulière sera portée au dimensionnement des voies au profit des modes doux.*** On favorisera tant que possible les espaces partagés ou dédiés modes doux.

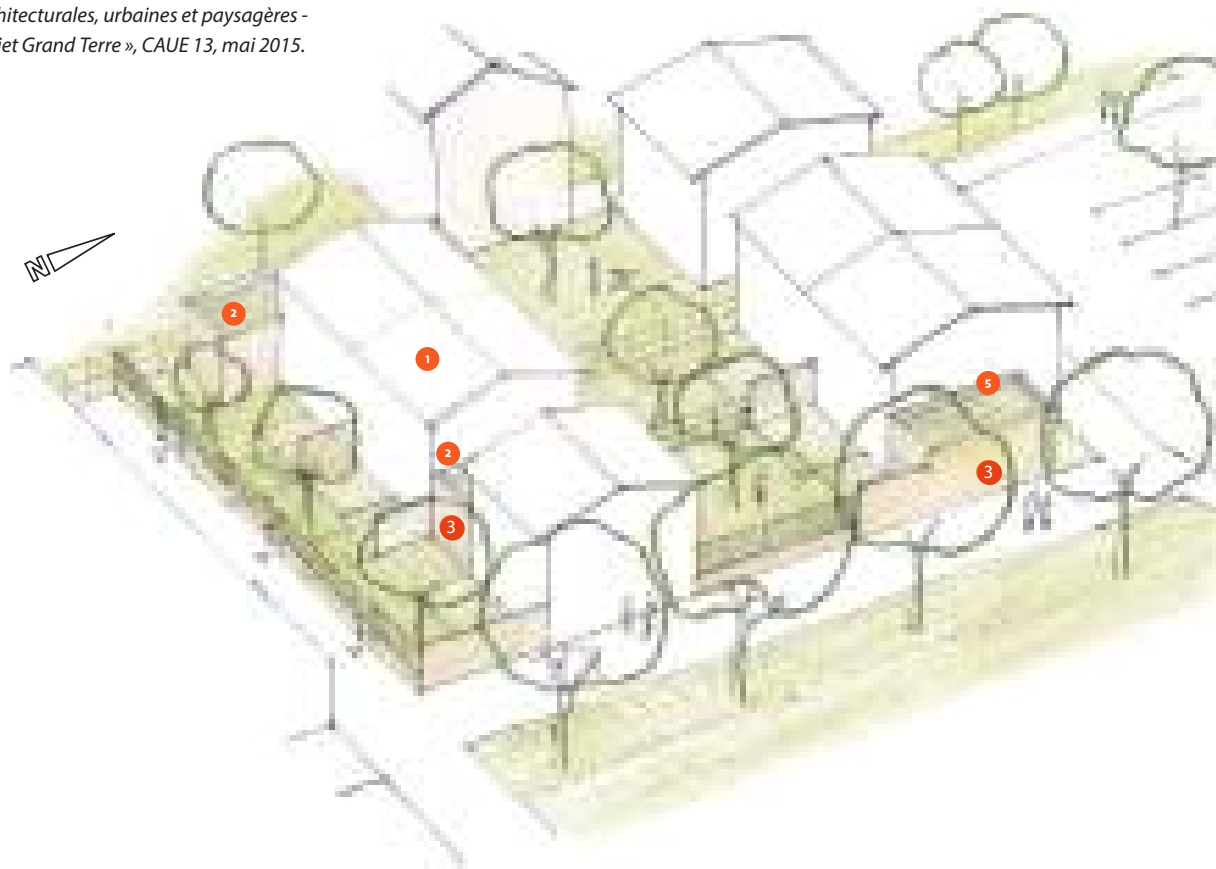
> Les voies principales seront plantées pour en assurer un confort d'usage.



Exemples d'espaces publics et communs dans des quartiers récents

Projet Grand Terre+ Projet de la Chesnaie verte_ Aménager les parcelles et implanter les bâtis.

> extraits du document intitulé:
« Cahier de recommandations
architecturales, urbaines et paysagères -
Projet Grand Terre », CAUE 13, mai 2015.



Des bâtis à l'alignement ou en retrait au Nord (7).
Des façades Sud ensoleillées même en hiver.

> Au même titre que les maisons anciennes de la commune, **les nouvelles constructions doivent rester simples avec 1 ou 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.**

Cette simplicité de volumes n'exclut par un type d'architecture plus moderne, mais exclut les pastiches de « maison provençale ».

> On favorisera par ailleurs **la mitoyenneté et une façade principale ouverte au Sud.** Le bâtiment sera implanté de telle manière que le faitage soit parallèle à la façade principale Sud. Les jardins principaux sont eux-aussi orientés Sud. Seuls les seuils (et éventuels jardins de devant) sont orientés Nord.

> **Une volumétrie de toiture simple est recherchée.** les toitures à deux pentes parallèles à la façade Sud seront dominantes mais les toitures à une pente ne sont pas exclues. (1).

Dans le cas de bâtiment à étage, les annexes, extensions et parties bâties accolées au volume principal d'un bâtiment à étage peuvent être en toiture plate. (2)

Dans le cas de bâtiment en RDC, la surface de l'emprise bâtie pourra être en toiture terrasse dès lors que cette partie bâtie est en mitoyenneté ou en clôture. (3)

> **Dans le cas des toitures à une ou deux pentes, couverture en tuile canal ou double canal.** Les couleurs et la valeur de la toiture ont une influence sur la perception d'un bâtiment et son impact dans le paysage. (4) La valeur des toitures devra être supérieure à 50% de gris, les couleurs seront rompues ou rabattues et les teintes trop claires seront évitées.

La couverture des toitures plates inaccessibles seront de préférence en toiture végétalisées - essences méditerranéennes. (5)

Projet Grand Terre+ Projet de la Chesnaie verte_ Aménager des espaces de stationnement de qualité.

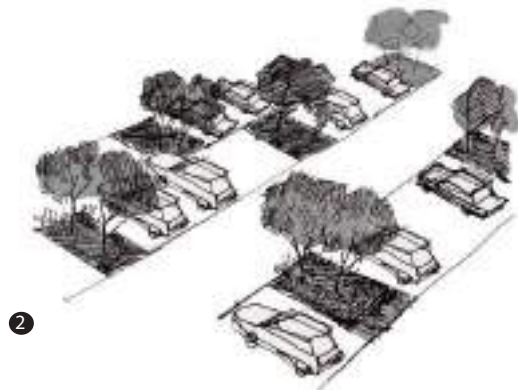


> Une attention particulière doit être portée à l'emplacement et la conception des aires de stationnement, de façon à ce qu'elles n'occupent pas une place dominante dans les espaces du quartier.

> L'aménagement des espaces de stationnement sera ainsi particulièrement soigné.

> On sera notamment attentif à limiter l'imperméabilisation des sols par l'aménagement de **larges bandes arborées** mais aussi par l'utilisation de **matériaux perméables**.

> L'aménagement de larges bandes arborées a aussi vocation à limiter l'impact visuel des aires de stationnement et d'en assurer un confort d'usage (espaces ombragés).



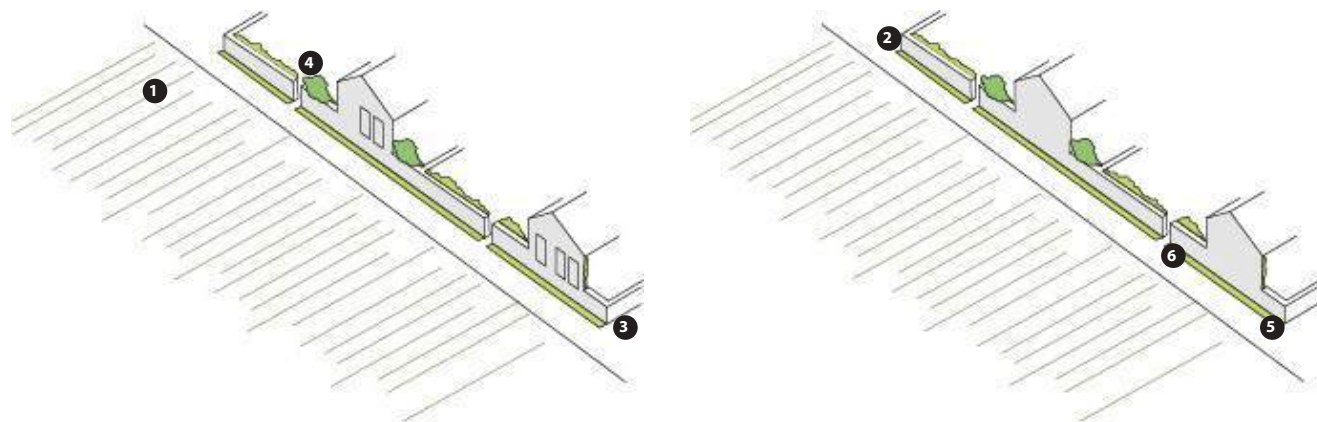
2 manières d'aménager de larges bandes arborées sur les parkings.

- 1 Concentrer les plantations d'arbres dans des fosses de 2,5 à 3 m. de large, sur toute la longueur du parking, réparties sur les bords et au centre du stationnement.
- 2 Des emplacements de la dimension d'une place de stationnement sont réservés aux plantations, régulièrement ou aléatoirement disposées en alternance des places de stationnement. Cette disposition permet des formes de plantations en bosquets, plus libres que les traditionnels alignements.

Dans les deux cas ces espaces doivent être maintenus en pleine terre (pas de matériaux type résine) et plantés de couvre-sol, prairie ou de massifs de vivaces avec un paillage.



Projet de la Chesnaie verte_ L'extension du projet Grand Terre, des reculs à qualifier.



> La prise en compte des cônes de vue (voir partie « Données d'entrée ») implique **un recul de l'urbanisation (1)**.

L'espace ouvert ainsi préservé pourra être aménagé en espaces communs. Il pourra par exemple s'agir de jardins partagés, d'un jardin collectif, ou encore d'une vaste prairie.

> Ce recul, ainsi que la différence de niveau du terrain à bâtir par rapport à la RD25a, créent un vis-à-vis important du nouveau quartier depuis les espaces en commun.

Le front bâti devra donc faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné. Il dessine le premier plan de la nouvelle silhouette du village.

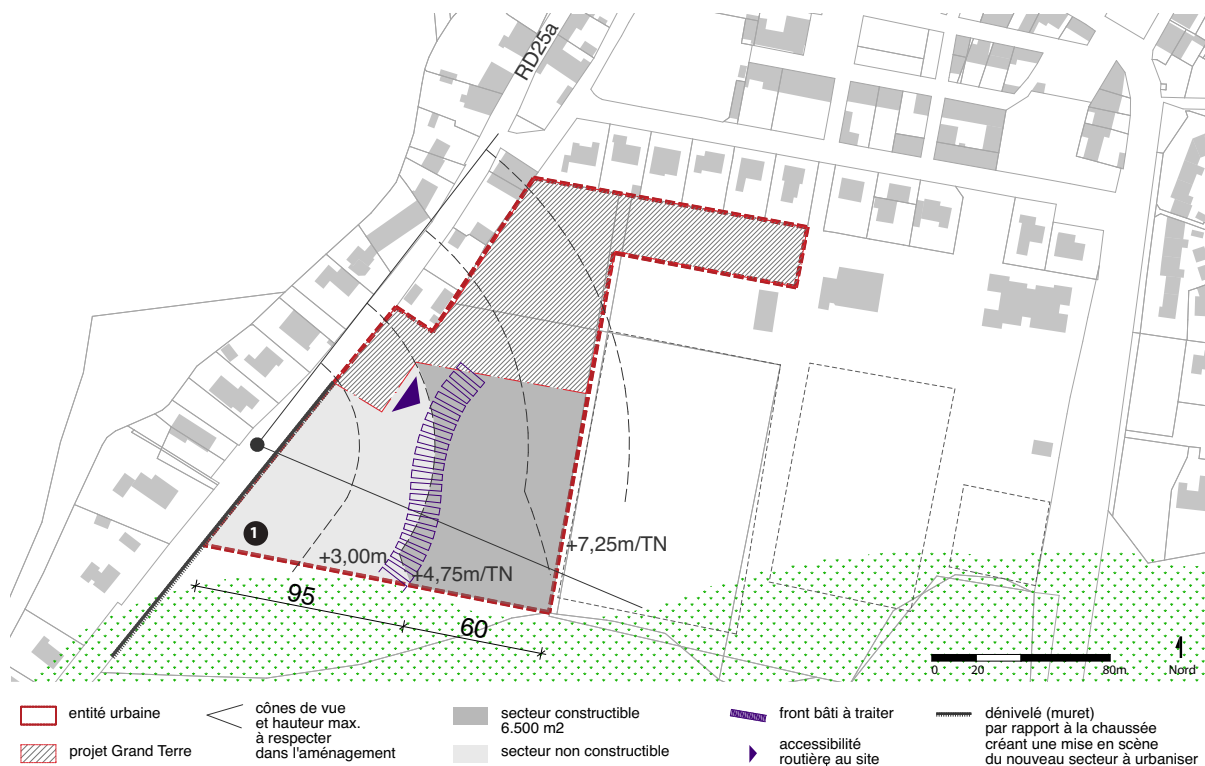
Un projet d'ensemble pourra par exemple porter à le rythmer, par une alternance de masses bâties et d'espaces ouverts (les jardins, les voies d'accès) (2).

Ces façades pourront s'ouvrir afin de profiter des vues et d'en favoriser l'animation tout en créant de l'interaction avec les espaces communs (3).

La clôture jouera par ailleurs un rôle essentiel dans l'effet d'ensemble. On sera donc particulièrement vigilant à se référer aux préconisations concernant cet aspect (voir partie « Un traitement homogène de la clôture ») (4).

Le traitement du pied de façade facilitera la mise à distance de l'espace public du bâtiment, tout en créant un seuil à l'espace privé (5).

Les jardins pourront être directement accessibles depuis l'espace public (6).



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.

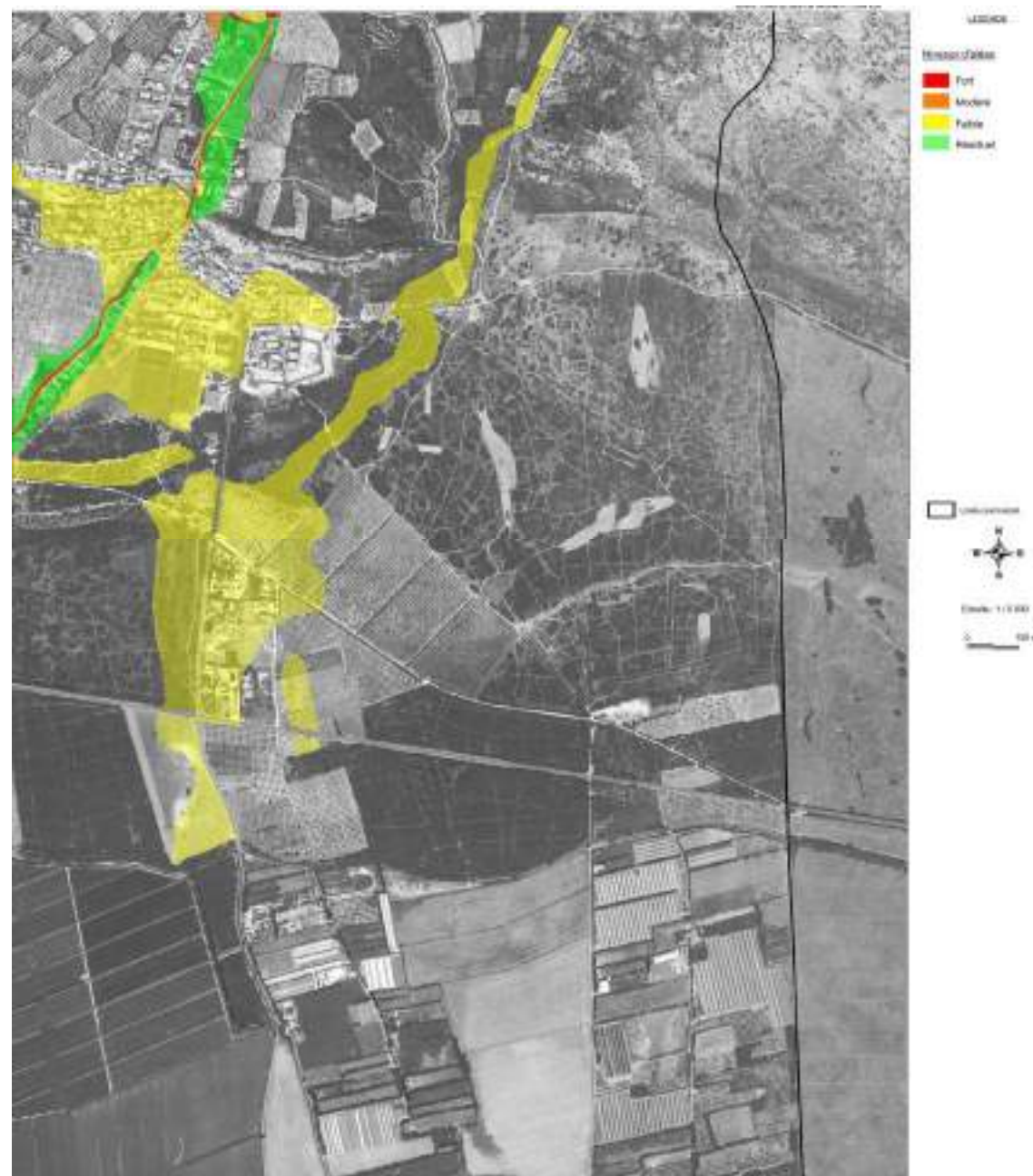
D > Les préconisations à intégrer.

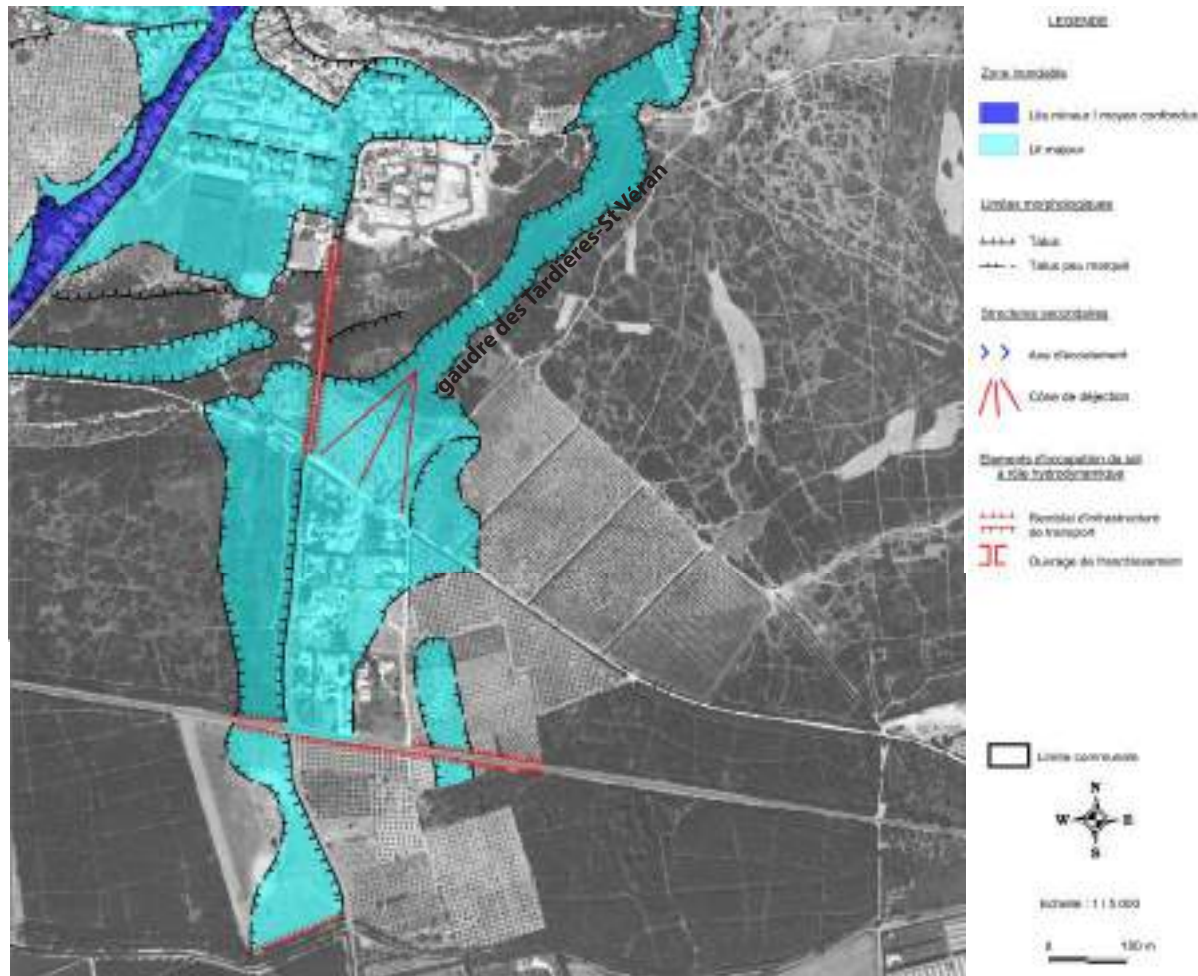
A > Les données d'entrée

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.

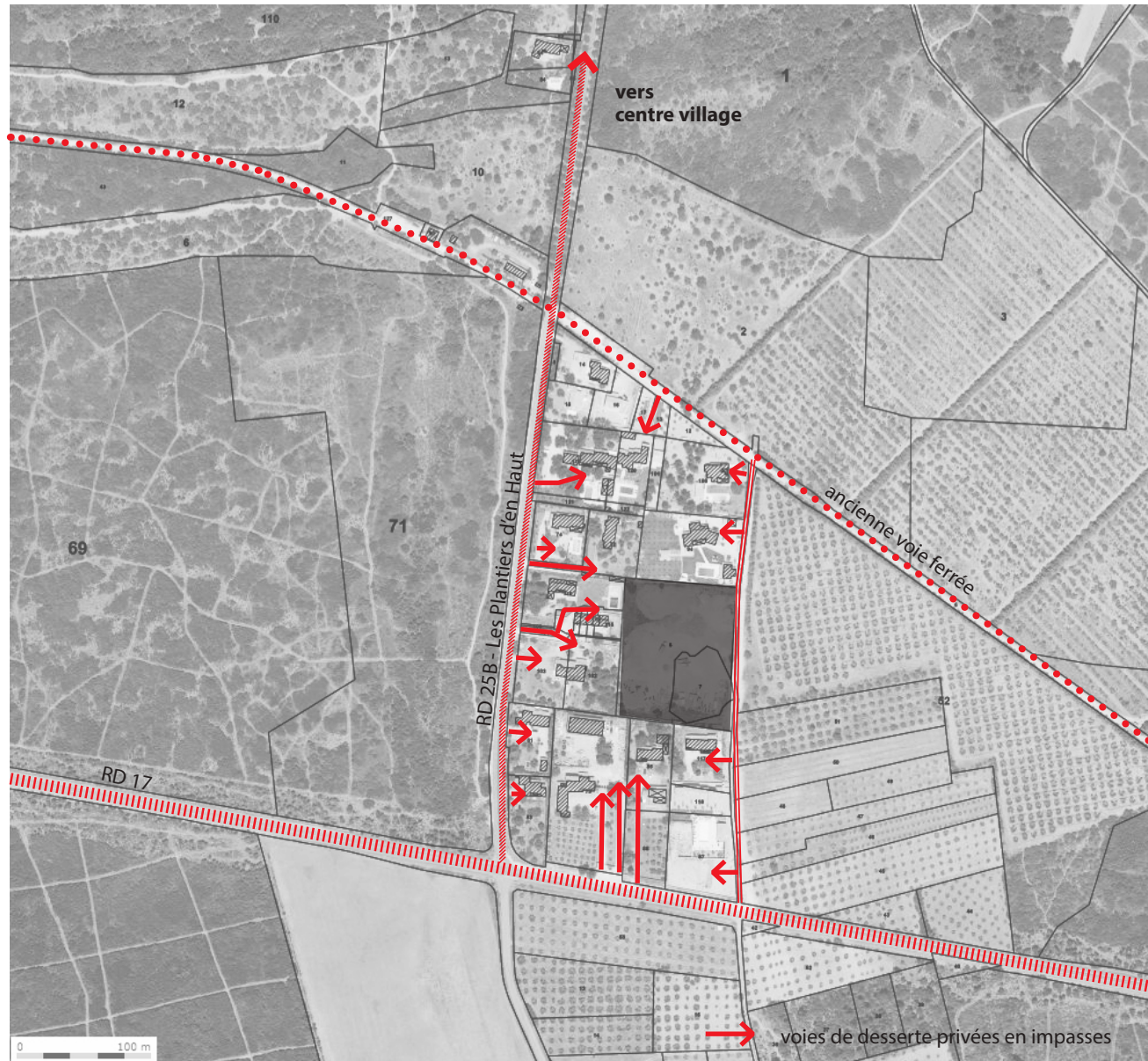
Le secteur de projet s'inscrit en «secteur urbanisé» et être donc constructible «sous conditions».

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 :

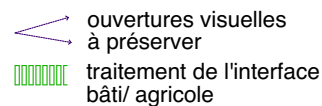
- la création de deux espaces majeurs (de 15m. min.) Est Ouest au Nord et au Sud de la parcelle de projet (1). Ils permettent de gérer la rétention des eaux pluviales, d'aménager des poches de stationnement, de proposer des espaces d'agrément.

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

▶ accès piétons
au coeur du site

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

→ desserte privée existante

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 coeur 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.

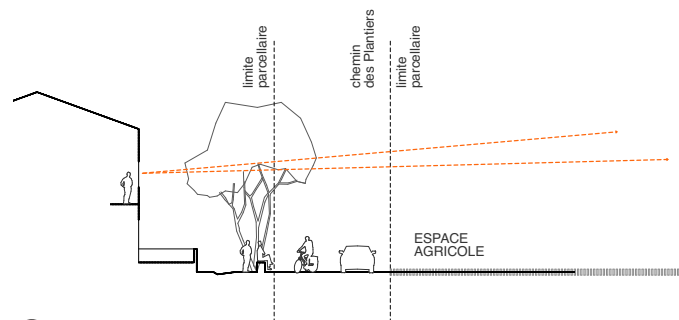
L'objectif est de maintenir la possibilité de créer dans le futur une trame de déplacement, essentiellement piétonne, mutualisée sur l'ensemble du quartier. Cette trame pourrait être support de densification. Elle permettrait aussi de favoriser les déplacements alternatifs à la voitures et les interactions 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 :

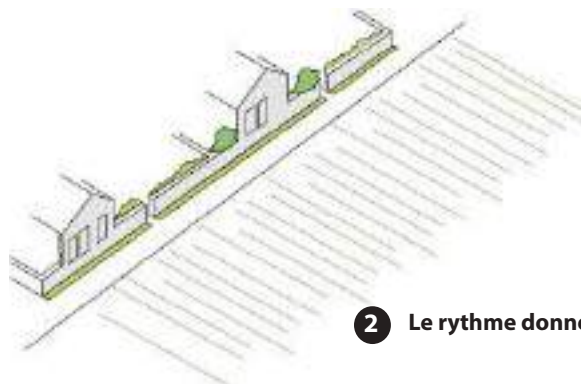
3 exemples de modes d'éléments sur lesquels intervenir



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



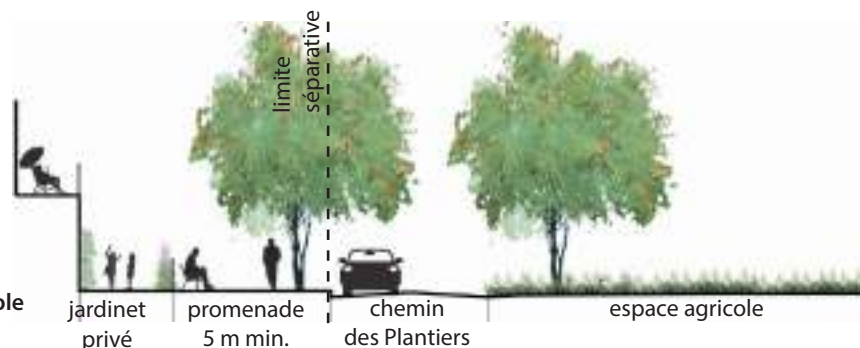
photo extraite de
«Habiter les Alpilles»,
CAUE13 et PNR des
Alpilles



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 naturel 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.

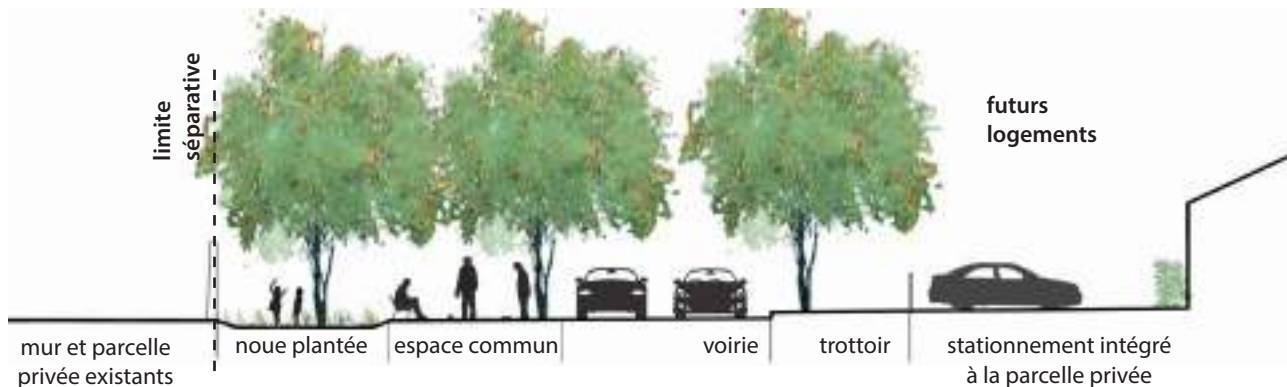
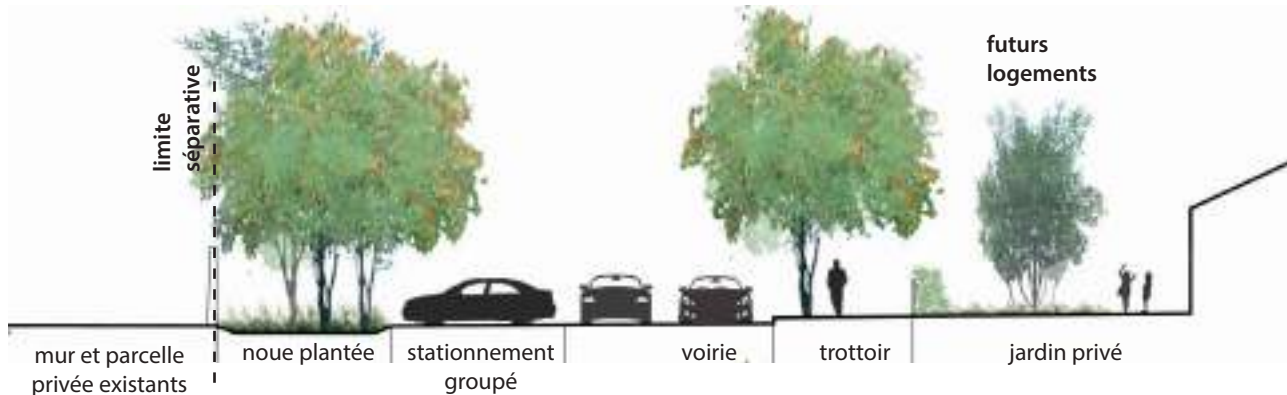
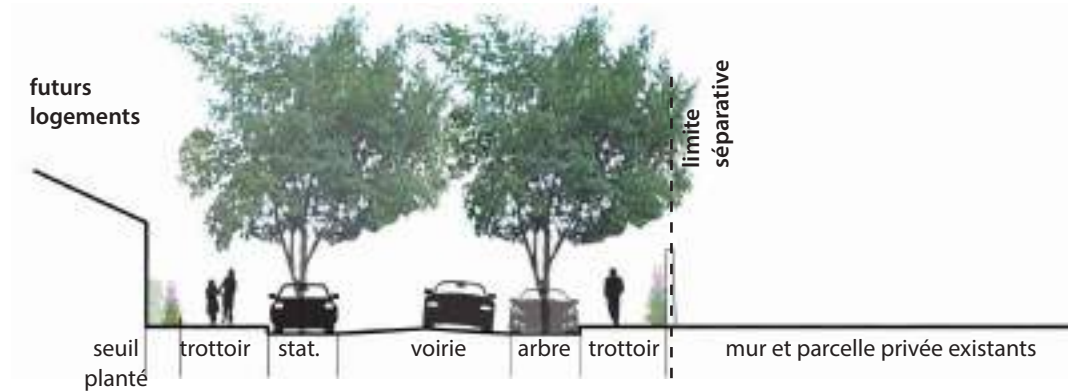
Nous déclinerons ici trois manières de traiter cette interface. Elles ne sont pas exhaustives. Elles ouvrent des possibilités et peuvent bien sûr se combiner:

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 (bâtis) et de vides (jardins- espaces communs) est une manière de construire une silhouette à ce «morceau» de village.

3_ par une surlargeur 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.

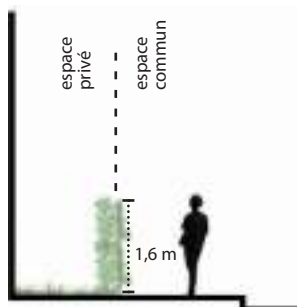
Les plantations d'arbres doivent être généreuses et privilégier les essences feuillues qui améliorent l'ambiance climatique. La palette peut être mélangée et s'inspirera des essences rurales locales, adaptées au climat méditerranéen et au mistral.

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

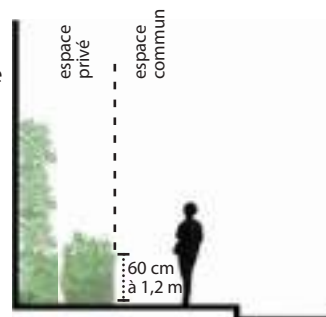
Aménager et homogénéiser les seuils et les clôtures.

1 Aménager un seuil aux logements. Exemples de traitement.

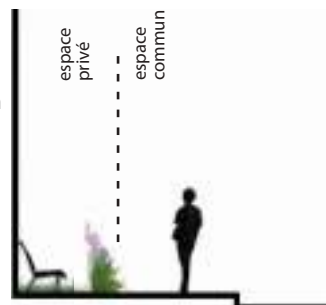
Une clôture haute mais ajourée et support de plantes grimpantes.



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.**

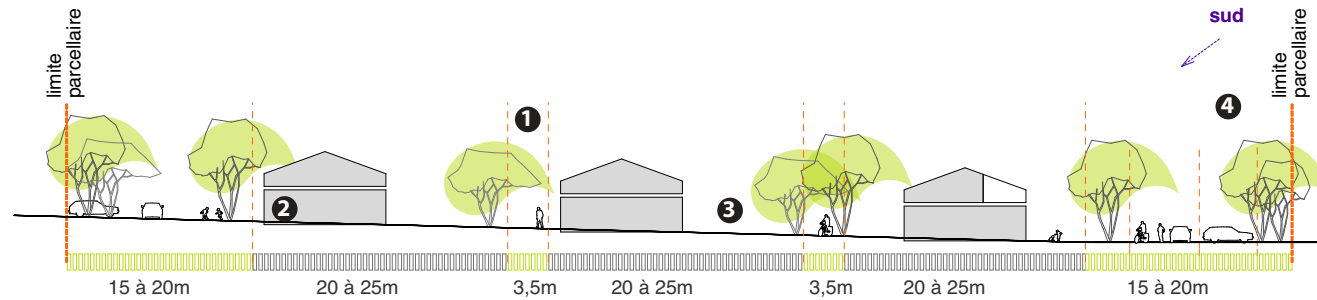
> On distinguera les clôtures de l'espace du seuil (le jardin de devant les logements), traité ci-dessus, des autres clôtures de la parcelle.

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

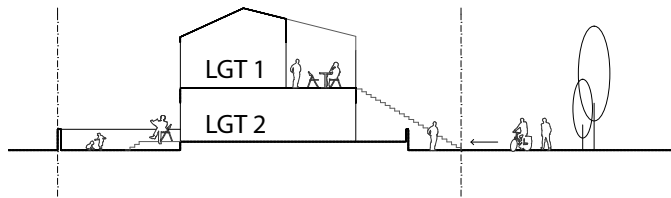
Les murs hauts en parpaings, les grillages à nu et les haies de conifères sont néanmoins à proscrire.

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.

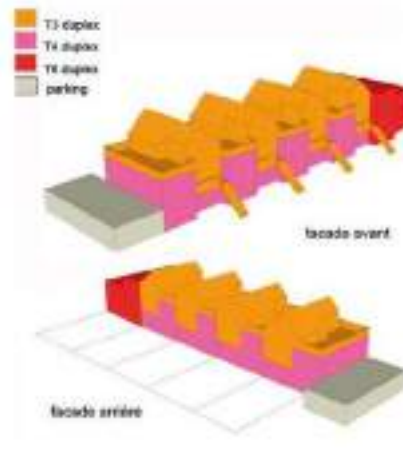


Exemple de typologie type «maison superposée»:

- 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)