

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Commune du Paradou

**Orientations
d'Aménagement
et de Programmation.**
Février 2018.



Atelier des Villes et des Territoires, urbanistes mandataire
Audrey Le hénaff, architecte urbaniste
Trajectoires, paysagiste
ECOVIA environnement

Orientations d'aménagement à l'échelle du village.

(rappel diagnostic).

1 > Des espaces de proximité pour structurer les lotissements au Sud.

3 pôles :

- le coeur de village articulé,
- un espace fédérateur et structurant pour les extensions Sud, en lien avec la gestion hydraulique,
- la valorisation de la colline en lien avec le pôle sportif.

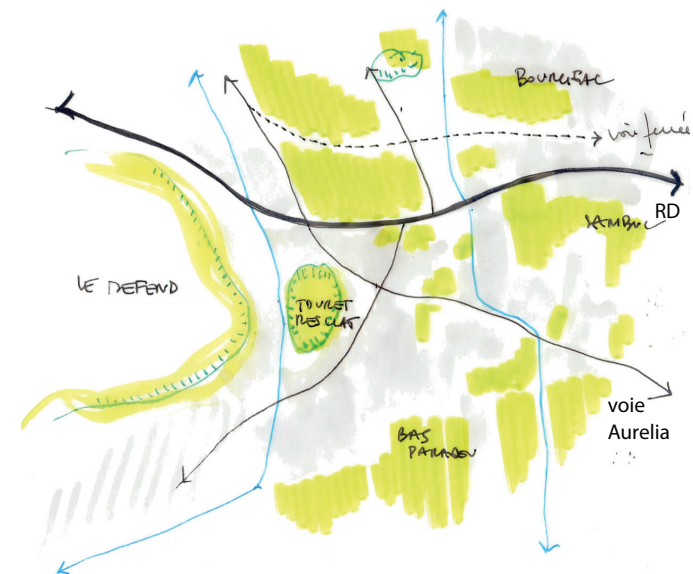
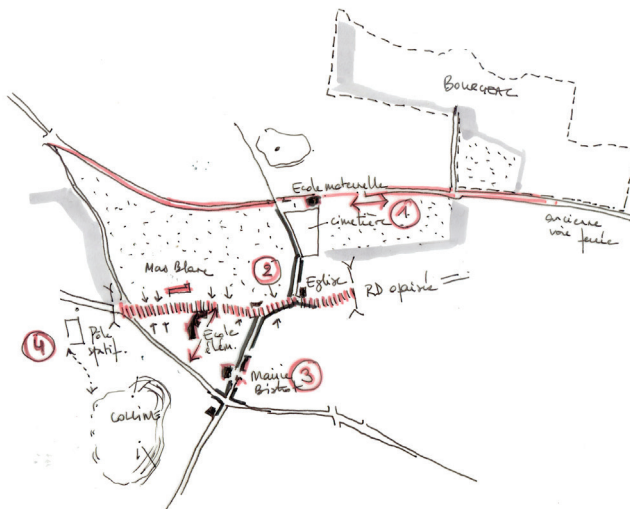
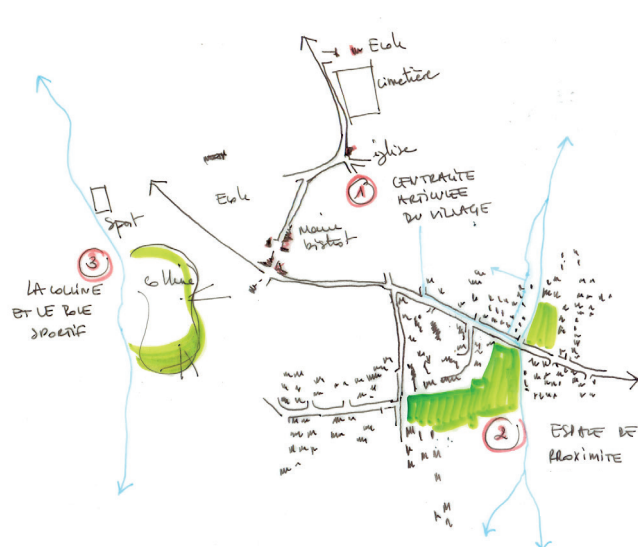
2 > Une structuration Est-Ouest et Nord-Sud à affirmer.

- saisir l'opportunité de l'ancienne voie ferrée pour connecter BOURGEAC au pôle d'équipements en projet (école+ services techniques).
- un potentiel à définir autour de l'opportunité du Mas Blanc, avec notamment une requalification de la RD et des entrées de village et un lien direct RD / école.

3 > L'écrin habité du piémont : une imbrication d'espaces ouverts et urbanisés à affirmer.

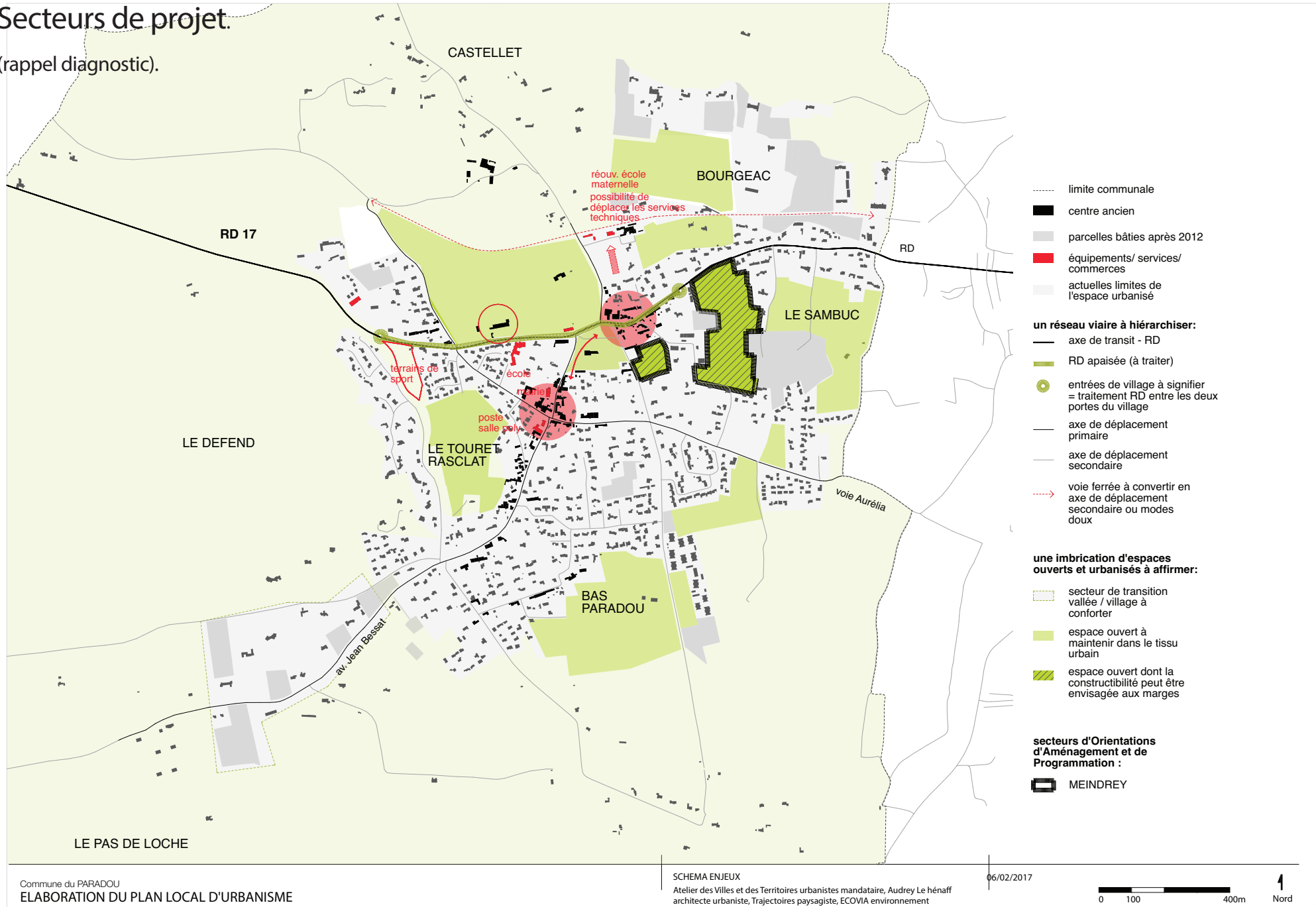
Inverser les regards et considérer les espaces ouverts (en partie résiduels) comme des espaces de projet (agricole - circuits courts, mais aussi d'espaces communs : jardins partagés, terrains de jeux, etc.).

L'imbrication de l'urbanisation avec l'écrin fertile original devient un projet de ville et de vie caractéristique de PARADOU.



Secteurs de projet.

(rappel diagnostic).



1. ENJEUX D'AMENAGEMENT

Des contraintes hydrauliques à intégrer.

extrait de l'étude «Détermination des zones inondables sur la commune de Paradou», décembre 2015, CEREG Territoire.

1 > La problématique du ruissellement pluvial urbain.

Une inondation par ruissellement pluvial est provoquée par les seules précipitations tombant sur la zone urbaine du Paradou et (ou) sur les bassins périphériques de faible taille qui le surplombent, dont les ruissellements empruntent le réseau hydrographique naturel, ici à débit non-permanent

ou à débit permanent très faible. Ces ruissellements sont ensuite évacués par le système d'assainissement ou directement par la voirie.

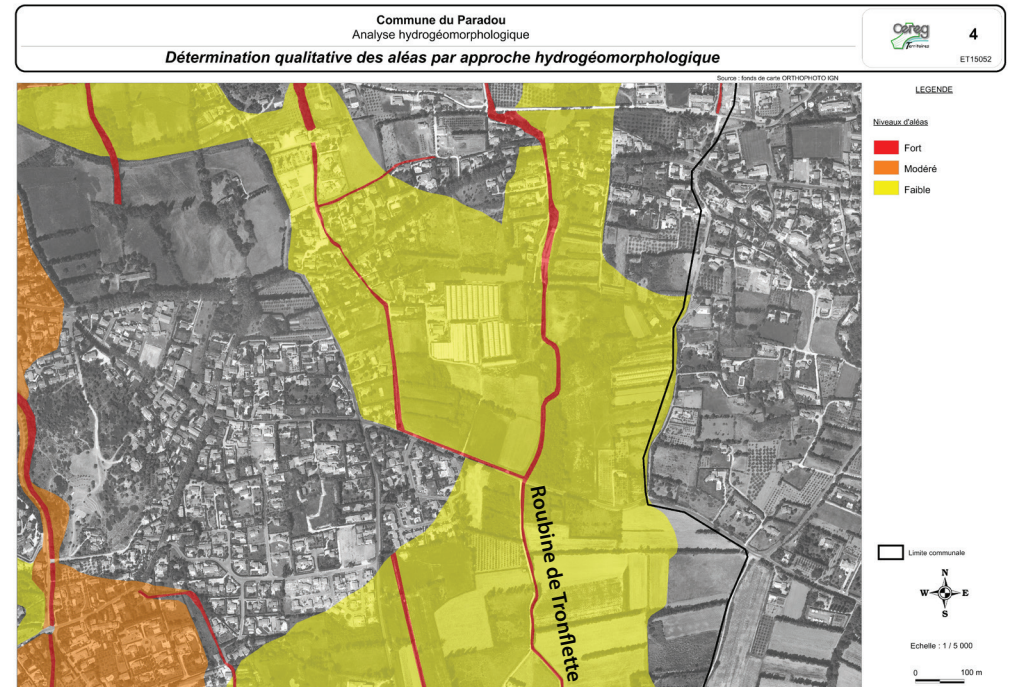
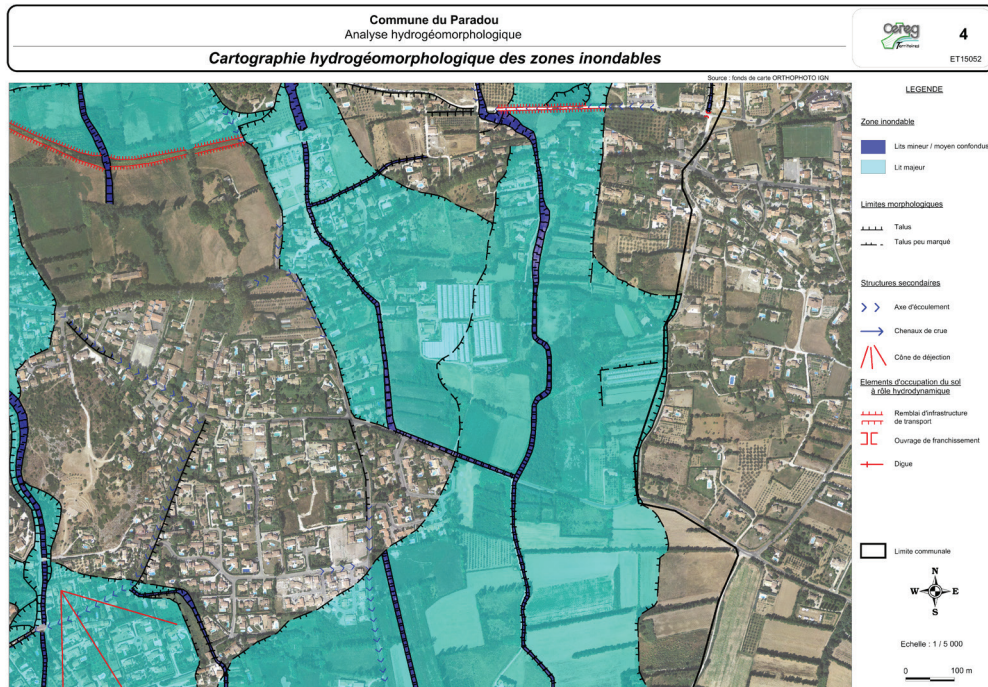
La configuration de la zone urbaine de PARADOU favorise un étalement général des eaux pluviales urbaines sur l'ensemble de la surface. Bien que l'on observe des axes préférentiels d'écoulements et quelques zones basses. **Ce secteur ne présente qu'une vulnérabilité limitée pour les crues fréquentes à moyennes.**

2 > La problématique des crues des gaudres.

Les crues débordantes peuvent être provoquées en cas d'embâcles par accumulation de la végétation soit au niveau des franchissements (ponts) ou bien au niveau de resserrement ponctuel du lit.

Compte tenu de l'absence d'entretien du lit par les riverains, ce risque potentiel est bien présent pour les deux principaux gaudres (Estagnol et Tronflette).

Ainsi au regard de la configuration de ces derniers, leur lit peut être affecté par des vitesses et des hauteurs d'eau



importantes générant une vulnérabilité forte pour les implantations humaines. **En l'état actuel de l'occupation du sol, les enjeux d'inondation, indépendamment des ouvrages de franchissements, concernent les urbanisations récentes du secteur Saint-Roch, et mas de l'Aire.** Sur ces secteurs au regard de la configuration géomorphologique, la vulnérabilité concerne essentiellement des problématiques de hauteur d'eau probablement de quelques dizaines de centimètres tout au plus sans vitesse ou vitesse très faible, à l'exception des constructions les plus proches de l'axe des

gaudres ou les vitesses seront plus soutenues que sur le reste du lit majeur en cas de crues débordante et donc générant une vulnérabilité moyenne.

>> **ENJEUX :**

- **Proposer un mode d'urbanisation «compact» en frange des quartiers existants, limitant au maximum l'imperméabilisation des sols.**

- **Intégrer les conditions de réduction de vulnérabilité au**

projet architectural et urbain (hauteur des planchers habitables à +60cm par rapport au terrain naturel).

- **Maintenir tant que possible les gaudres dans la domanialité publique pour en faciliter l'entretien.**

- **Considérer ces gaudres dans leur épaisseur (recul du bâti, intégration de cheminements piétons) afin d'intégrer au projet urbain la question du risque.**

Propositions de prise en compte réglementaire.

Tableaux extraits de l'étude «Détermination des zones inondables sur la commune de Paradou», décembre 2015, CEREG Territoire.

Secteurs soumis au risque d'inondation par les Gaudres			
vulnérabilité	Secteur urbanisé	Secteur peu ou pas urbanisé	localisation
forte	Inconstructibles Extensions modérées de bâtiments existants autorisées Bande de précaution de 10 m de part et d'autre des gaudres	pas d'extension d'urbanisation Inconstructibles Extensions modérées de bâtiments existants autorisées Bande de précaution de 10 m de part et d'autre des gaudres	Fossé de l'Estagnol entre l'avenue de la vallée des baux en amont et la route de Belle croix en aval
modérée	Constructibles sous condition (planchers à TN + 60 cm) Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable. Emprise au sol des constructions limitée à 60%	Pas d'extension d'urbanisation Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m ² Extensions modérées de bâtiments existants autorisées Emprise au sol des constructions limitée à 40%	
faible	Constructibles sous conditions (planchers à TN+60 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%	

Secteurs soumis au risque pluvial urbain			
vulnérabilité	Secteur urbanisé	Secteur peu ou pas urbanisé	localisation
forte	Inconstructibles Extensions modérées de bâtiments existants autorisées	pas d'extension d'urbanisation Inconstructibles Extensions modérées de bâtiments existants autorisées	Sans objet
modérée	Constructibles sous condition (planchers à TN + 60 cm) Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable Emprise au sol des constructions limitée à 60%	Pas d'extension d'urbanisation Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m ² Extensions modérées de bâtiments existants autorisées Emprise au sol des constructions limitée à 40%	
faible	Constructible avec planchers à TN +60 cm Emprise au sol des constructions limitée à 60%	Extension d'urbanisation possible Constructible avec planchers à TN +60 cm Emprise au sol des constructions limitée à 40%	

Une imbrication d'espaces ouverts et urbains à valoriser. Des franges à qualifier.



Carte schématique : dispersion de l'urbanisation dans l'écrin habité

La carte des espaces ouverts révèle une forme urbaine inattendue qui, assumée et mise en valeur en tant que telle, peut constituer une base du projet de requalification des extensions urbaines.

> Pour le MEINDRAY

Les espaces ouverts de grande taille à l'intérieur des espaces urbanisés peuvent être support d'un projet de parc public, espace commun interquartier constituant un lieu fédérateur associé à une activité agricole alternative de type agriculture de proximité, jardins familiaux, verger communal ou prairies ouvertes entretenues par des animaux.

> Des franges à traiter.



> Des espaces ouverts interquartiers.



Reliés à une trame d'espaces publics cohérente, et en dialogue avec le mode d'urbanisation des espaces avoisnants, ces lieux de vie collective de proximité peuvent constituer un véritable projet de quartier et de ville.

Cette imbrication d'espaces ouverts et fermés pose la question de la nature des franges, de cette interaction et mise en dialogue de deux types d'espaces.

Aujourd'hui ces franges sont bien souvent constituées d'espaces clos, avec des clotures peu qualitatives, de pignons aveugles.



Le mode d'urbaniser ces espaces d'interface doit en revanche «venir finir la ville», marquer une limite franche à l'urbanisation. L'urbain s'adresse au grand paysage.

Il doit aussi considérer ces espaces ouverts comme des lieux de vie et d'aménités (agriculture de proximité, espaces communs en continuité des espaces privés, vues, cheminements piétons, etc.).

>> ENJEUX :

- les espaces ouverts doivent faire l'objet d'un projet (agriculture, espaces communs, etc.) caractérisant et valorisant les lotissements de manière complémentaire au coeur de village (vente direct, etc.).

- les franges doivent être traitées de manière qualitatives par différents biais:





1. Le front bâti et le traitement de la clôture participent du paysage et construisent l'espace public.

Les espaces ouverts constituent eux aussi une plus-value pour la qualité des futurs logements (vue, création d'espaces communs, cheminements modes doux, etc.).

2. La constitution d'espaces communs et de cheminements créant un espace intermédiaire entre privé bâti et agricole.

L'opportunité de désenclaver les quartiers de lotissements : un maillage doux et des espaces communs à créer en lien avec le réseau hydraulique et les délaissés agricoles.



-  filioles d'irrigation gravitaire
-  réseau sous pression
-  gaudres et fossés de ruissellement
-  parcelles non bâties en contact avec un gaudre

Carte des réseaux hydrauliques naturel et artificiels



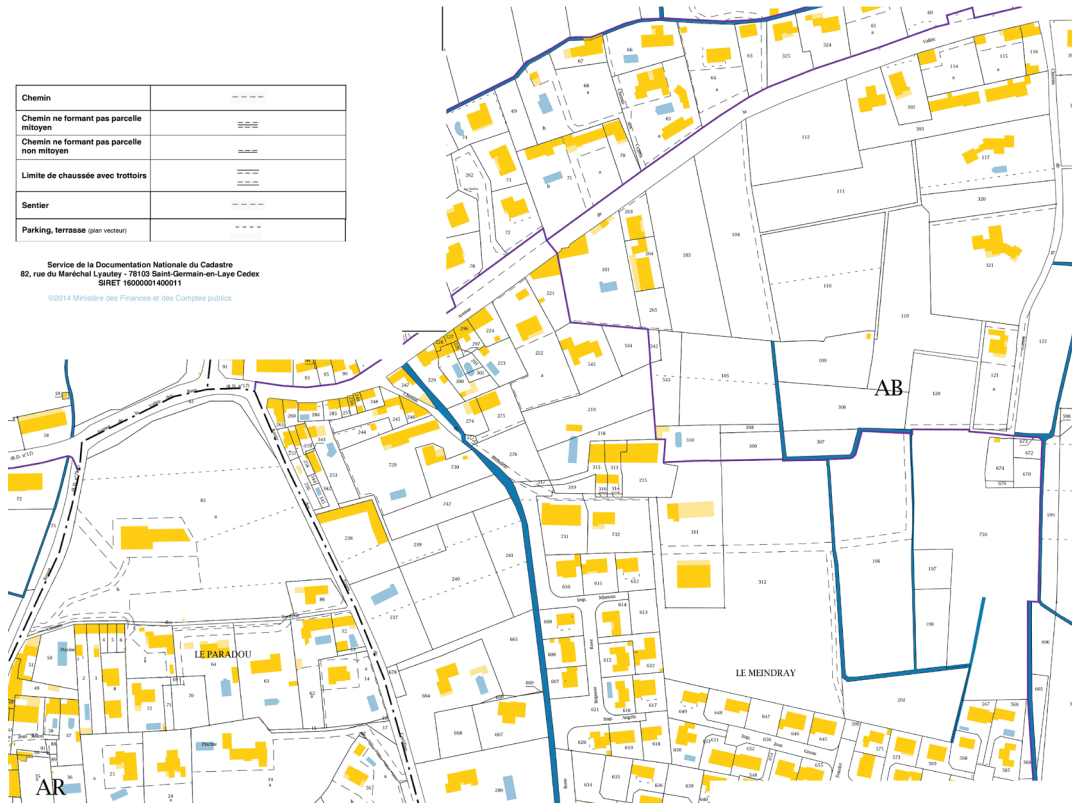
- a 1** une juxtaposition de «quartiers» en impasse autour d'un espace agricole
-  des usages à pérenniser : chemins et voies privés ouverts à la circulation publique
-  chemins et voies publics
-  chemins privés d'exploitation - accès toléré
-  voies de lotissement ayant vocation à passer dans la domanialité publique
-  chemins et voies privés
-  des sections à aménager : liaisons à définir
-  chemins et voies privés fermés

Carte du maillage viare existant et des liaisons à intégrer au projet de ville

Chemin	---
Chemin ne formant pas parcelle milieu	---
Chemin ne formant pas parcelle non milieu	---
Limite de chaussée avec trottoirs	---
Sentier	---
Parking, terrasse (plan vecteur)	---

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Denis-en-Laye Cedex
SIRET 16090001400011

©2014 Ministère des Finances et des Comptes publics



depuis la Route des Tours de Castillon
une source de continuités piétonnes



depuis la RD17: le réseau hydraulique support
de cheminements doux

Dans ce secteur une grande partie du réseau d'irrigation a déjà été busé, cependant il reste un linéaire significatif de rigoles le long du chemin qui longe les terrains agricoles de la ferme du Sambuc et le long de la RD17.

>> ENJEU : Le projet d'urbanisation devra favoriser autant que possible la préservation des rigoles d'arrosage et éventuellement leur mise en valeur dans le cadre d'un aménagement.

Il subsiste assez peu d'espaces non bâtis en contact avec les deux roubines qui traversent le quartier du Sambuc du Nord au Sud. Ces dernières parcelles en lien avec les milieux humides des gaudres sont précieuses. Leur positionnement à différents endroits du secteur et toujours en contact avec un secteur urbain, en font des espaces ouverts stratégiques susceptibles d'accueillir des espaces communs interquartier.

>> ENJEUX : utiliser le réseau des gaudres comme support à la trame modes doux. préserver et/ou mettre en valeur ces espaces dans le cadre d'un projet d'urbanisation global, en lien avec la trame des cheminements et des espaces communs.

Le secteur s'organise autour de voies et cheminements au statut et usages distincts. Parmi les voies privées, on distingue :

- les voies ouvertes à la circulation publique, notamment en lien avec les serres et la vente directe au producteur;

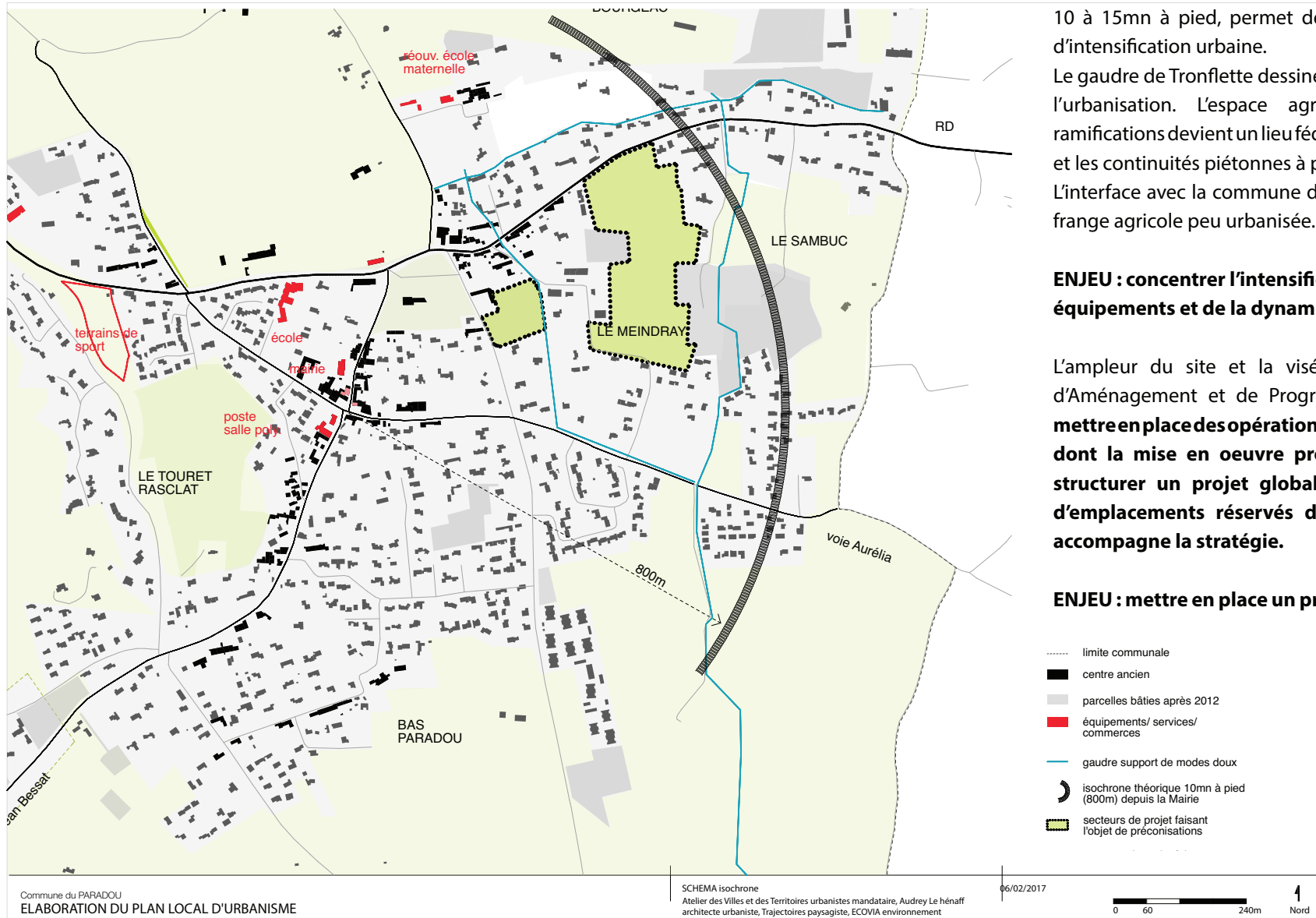
- les chemins d'exploitation sur lesquels la circulation, notamment piétonne, est tolérée. Il est nécessaire de maintenir et de pérenniser l'accessibilité modes doux de ces voies et cheminements pour constituer un véritable maillage entre quartiers, entre quartiers et centre village, entre quartiers et espaces agricoles.

>> ENJEU : rendre accessible le site. Pérenniser l'accessibilité piétonne des voies et chemins repérés (cf. cartes) et en compléter le maillage.

La carte permet également de constater que les seuls axes de liaison Est-Ouest (vers le centre-village) sont la RD17 et la via Aurelia.

>> ENJEU : ménager des liaisons douces est-ouest profitant à la fois aux nouvelles constructions et aux quartiers existants, les reliant entre eux et au reste du village.

Une constructibilité à envisager au plus près du coeur de village.



Un isochrone théorique de 800m autour de la Mairie, soit environ 10 à 15mn à pied, permet de délimiter un périmètre privilégié d'intensification urbaine.

Le gaudre de Tronflette dessine ainsi au MEINDRAY une limite Est à l'urbanisation. L'espace agricole existant entre ses deux ramifications devient un lieu fédérateur et structurant l'urbanisation et les continuités piétonnes à proximité du village.

L'interface avec la commune de MAUSSANE prend la forme d'une frange agricole peu urbanisée.

ENJEU : concentrer l'intensification urbaine au plus proche des équipements et de la dynamique de coeur de village.

L'ampleur du site et la visée opérationnelle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation nécessitent de pouvoir **mettre en place des opérations de taille modeste indépendantes dont la mise en oeuvre progressive permettra à terme de structurer un projet global de quartier. La mise en place d'emplacements réservés dans le document réglementaire accompagne la stratégie.**

ENJEU : mettre en place un projet d'ensemble flexible et phasé.

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Deux opérations permettant de constituer un maillage d'espaces publics



Deux secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de préconisations déclinées dans les pages suivantes : Le Meindray (1.) qui est un délaissé agricole et le secteur du Mas (2.), correspondant à une parcelle bordée par le cours d'eau de la roubine de Tronflette .

Le projet d'urbanisation doit être considéré dans son ensemble : il s'appuie sur la volonté de préserver un réseau d'espaces ouverts variés à l'intérieur du tissu urbain. En cohérence avec les emplacements réservés, ils permettent de constituer un réseau d'espaces publics à l'échelle du quartier et du village tout en proposant de la constructibilité aux marges des quartiers existants.

- limite communale
- ⌒ isochrone 10mn à pieds depuis la mairie
- gaudre
- espace naturel en contact avec un gaudre à préserver
- ▨ espaces agricoles ou naturels à préserver
- ⋯ secteurs de projet faisant l'objet de préconisations
- chemins privés dont l'ouverture au public est à pérenniser
- cheminements à aménager

1 > SECTEUR 1

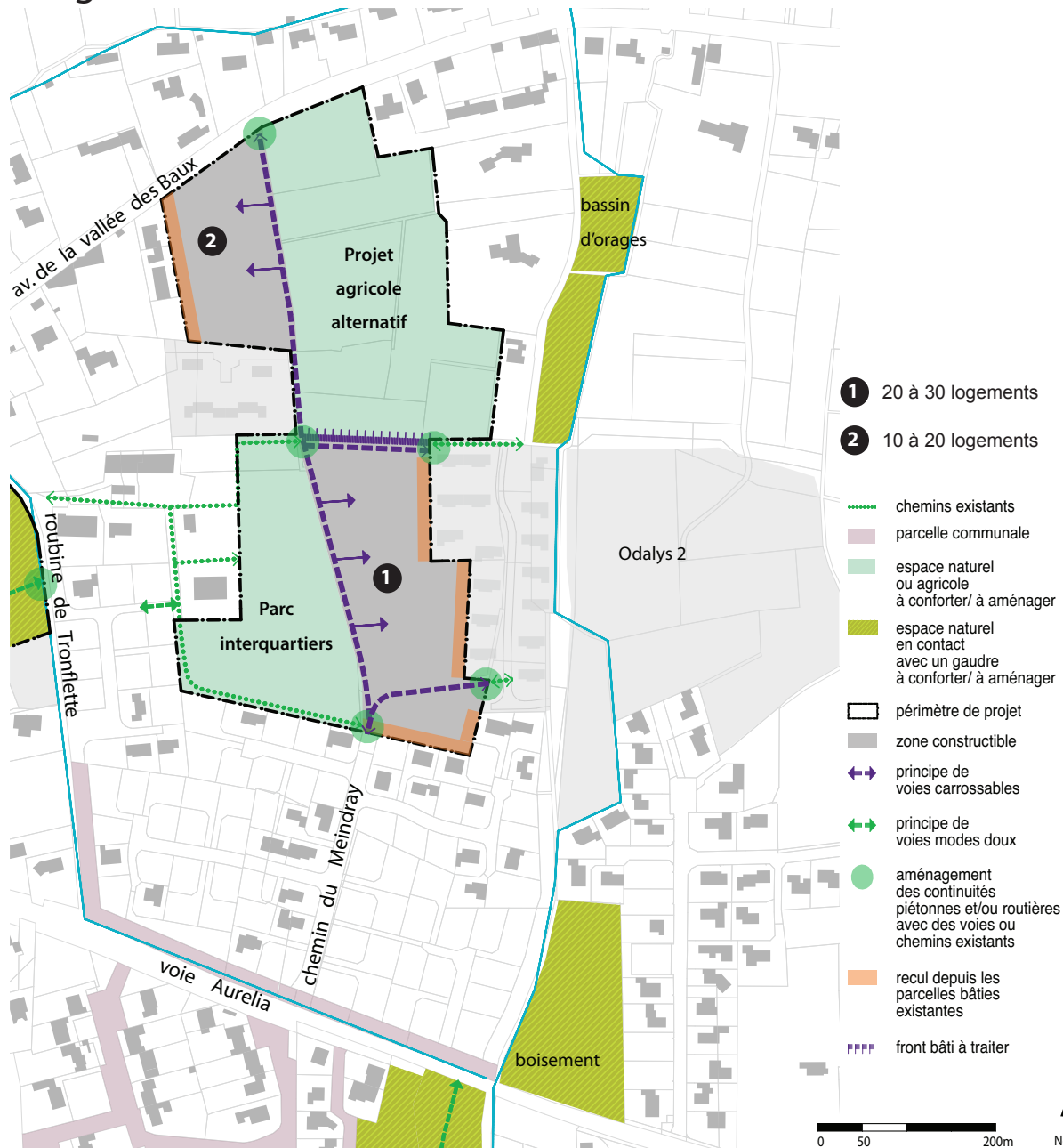
LE MEINDRAY

Objectifs :

- > une quarantaine de logements minimum
- > logements individuels groupés ou intermédiaires



Un réseau d'espaces publics structurants pour intégrer les extensions urbaines.



> Aménager une rue structurante Nord-Sud :

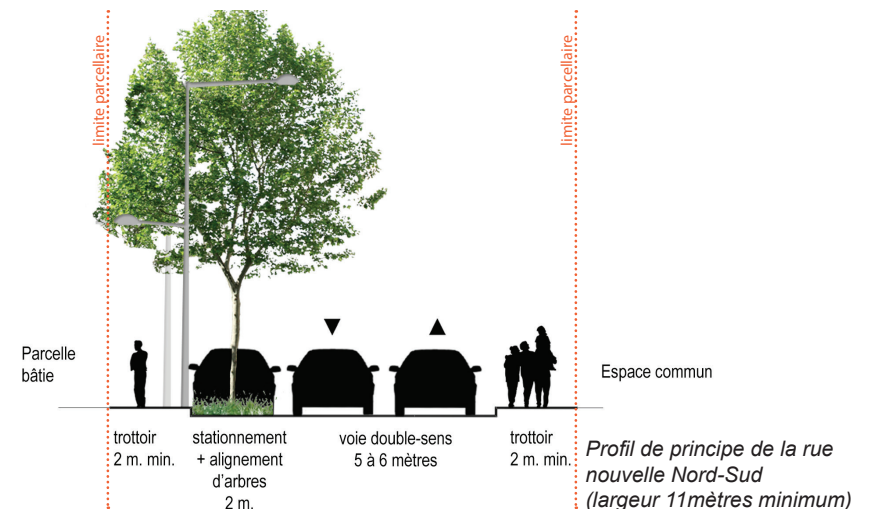
Le secteur est desservi par une nouvelle voie créée dans le prolongement du chemin de Méindray au sud et sur les traces d'un chemin existant au nord, reliant ainsi l'avenue des Baux à la voie Aurelia. Cette liaison qui dessert les extensions urbaines et désenclave le lotissement existant **doit être aménagée comme une vraie rue, avec un gabarit de 11 mètres de large minimum** pour pouvoir intégrer un double sens de circulation, la plantation d'arbres d'alignement, du stationnement et des trottoirs confortables.

> Une alternance d'espaces bâtis et ouverts de part et d'autre de la rue :

Les extensions urbaines sont concentrées au nord-ouest et au sud-est du terrain en accroche à des secteurs urbanisés. Cette disposition laisse deux vastes espaces ouverts au nord-est et au sud-est du secteur. Ces espaces préservent le caractère campagnard du village tout en offrant de nouveaux lieux de vie en commun aux habitants. Il s'agit de créer des lieux fédérateurs pour les quartiers environnants, mais également une destination de promenade des habitants du centre ancien et d'autres quartiers.

> Aménager un réseau de liaisons modes doux est-ouest :

Les chemins existants sont conservés, ou adaptés lorsque nécessaire, et prolongés en quelques points stratégiques, de façon à raccorder les lotissements existants. Ce réseau de cheminements se raccordera à l'ouest à la parcelle du secteur du Mas (cf. OAP 2), pour relier le quartier Méindray au centre village par le chemin dit «des tontons».



La mise en commun des délaissés agricoles



1 parc inter-quartier 2 projet agricole alternatif

> Aménager un parc interquartier pour des usages communs au sud-ouest du terrain :

- On proposera des aménagements et des équipements légers répondant aux besoins des quartiers existants et des futurs logements, par exemple bancs, tables, terrains de pétanque, parcelles de jardins familiaux, jeux pour enfants, prairie d'évolution libre... Ces aménagements devront respecter le caractère rural de la commune. (Dans cet esprit, les équipements préfabriqués type mini-stade en kit sont à proscrire.)

- On favorisera un espace libre d'accès, non clôturé. Il s'agira d'un espace ouvert à tous, largement irrigué par les cheminements doux connectant aux quartiers environnants.

- Ces aménagements devront respecter la perméabilité du sol et favoriser la biodiversité par la plantation d'une végétation adaptée au climat local.

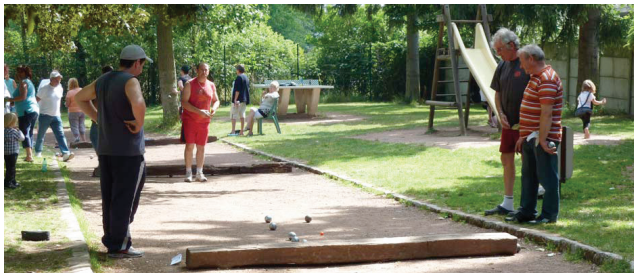
- Si possible le réseau d'irrigation gravitaire existant sera intégré ou adapté aux aménagements.

- L'aménagement de ce parc devra être réalisé dans le cadre des opérations d'extension urbaine.

> Initier un projet agricole alternatif au nord-est du terrain :

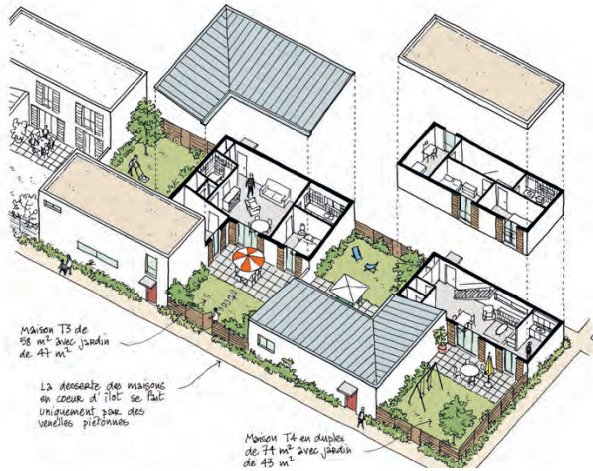
Les parcelles libres en friche au nord-ouest du terrain pourraient faire l'objet d'une gestion partagée. Celle-ci pourrait être basée sur le volontariat d'habitants souhaitant bénéficier d'une production locale en échange de travaux d'entretien collectifs ou gérée par le biais d'une association locale (cf. association Vergers Vivants en Franche-Comté <http://www.vergers-vivants.fr/spip/index.php>), ou faire l'objet d'un partenariat avec un jeune agriculteur. On peut envisager par exemple la plantation d'un verger de fruitiers sur tout ou partie du terrain (au total 2 hectares, soit 800 à 1000 arbres environ) ou des prairies entretenues par des animaux, la mise en place de ruches, etc... Le système d'irrigation en place pouvant être réemployé.

Un tel projet nécessite d'être porté par la commune, d'associer des acteurs locaux et soutenu par les institutions telles que le PNR des Alpilles comme un projet exemplaire en matière de renouveau d'une culture rurale de proximité.



Exemples d'aménagements adaptés aux espaces communs interquartier: lisères végétales, jardins familiaux, terrains de pétanque, jeux d'enfants, verger...

Une forme urbaine alternative au lotissement classique



© CAUE 13 - Comprendre - Saint Jacques de la Lande (44)



© Madec architectes, Le Havre (76)



Maussane (13)

Exemples d'habitats individuels groupés présentant une relation intéressante entre espaces privés et publics, des espaces extérieurs «intimes», un traitement soigné des clôtures, des façades et des pignons.

> Des principes d'aménagement des parcelles bâties, à l'opposé des formes classiques du lotissement :

- On favorisera une **forme bâtie compacte**. La **mitoyenneté** sera encouragée. Elle favorise l'intimité des espaces extérieurs (on pourra aménager des dispositifs type maisons en L ou à patio) et une forme bâtie réductrice de consommation d'énergie (performance thermique améliorée).

- La desserte des bâtis par le Nord doit permettre de **valoriser l'orientation Nord/ Sud des parcelles et des bâtis** (jardin de devant au Nord et jardin principal au Sud, façades à proximité ou en contact avec les espaces publics).

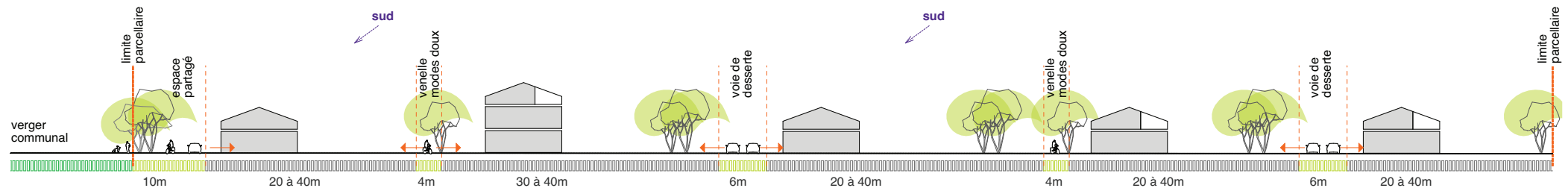
> Aménager des voies de desserte partagées voitures / modes doux (type zone de rencontre) et des venelles piétonnes.

- Le traitement de voiries doit **permettre des usages partagés** entre continuités piétonnes et desserte routière des logements, mais aussi espaces de détente et de pause (mobiliers urbains légers).

- On favorisera le **bouclage des circulations, à minima modes doux, et/ou des aires de stationnement mutualisé paysagées en interface avec les secteurs urbanisés**. On évitera toute aire de retournement traitée en raquette. Des placettes ou aires de stationnement plantées permettront le retournement des véhicules dans le cas de voies en impasse routière.

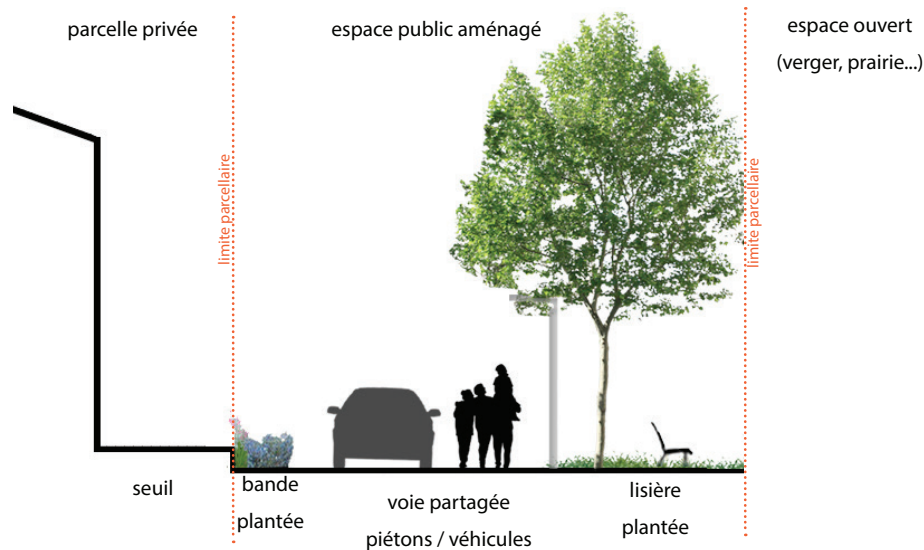
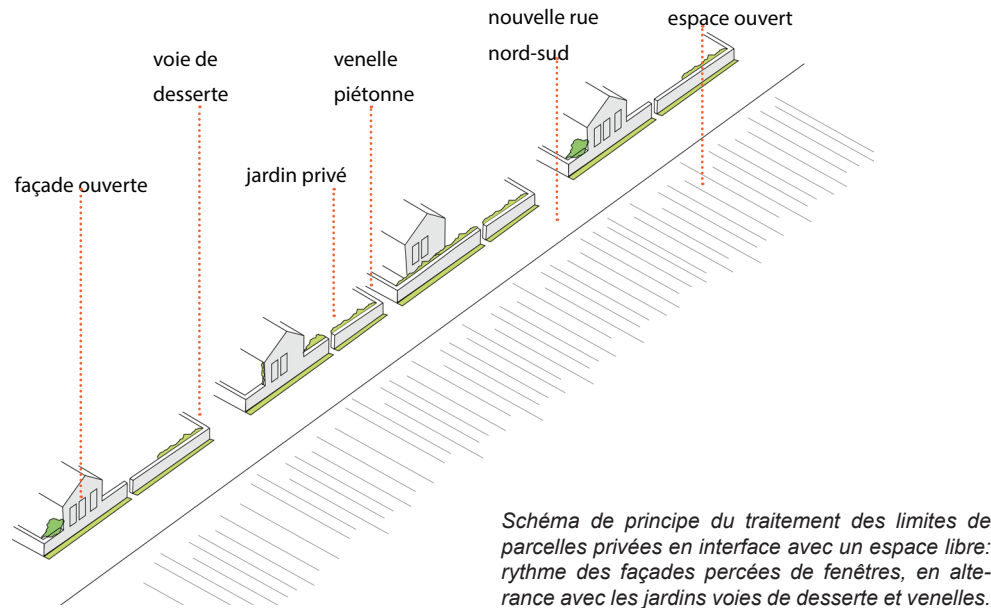
> La mixité des typologies d'habitat sera envisagée pour une offre adaptée aux besoins contemporains et une forme urbaine diversifiée.

On pourra ainsi envisager d'insérer ponctuellement de l'habitat intermédiaire, type maison superposée, offrant des typologies de logements plurielles.



Coupe schématique Nord-Sud sur l'extension urbaine située au Sud-est du secteur : principe d'implantation des bâtis et des voies de desserte

Un traitement homogène et qualitatif des interfaces avec les espaces ouverts.



Coupe schématique : exemple de traitement d'une lisière en frange de l'espace ouvert situé au Nord du secteur urbanisé.

> On portera **une attention particulière au traitement d'ensemble des façades bâties et clôtures** en interface avec les espaces ouverts, qui **dessineront les nouvelles limites urbaines de ce secteur**. Les clôtures pourront faire l'objet d'une charte commune à l'ensemble des propriétaires dans le cadre d'une opération d'ensemble. Quel que soit le dispositif retenu, ces clôtures devront rester basses (entre 0,6 et 1,6 mètres maximum) et ne pas créer un effet de fermeture et d'isolement par rapport à l'espace public.

1 > On pourra favoriser la constitution d'une **lisière végétale**, en jouant à la fois sur le type de végétaux choisis et sur une épaisseur plantée plus ou moins large à l'intérieur ou l'extérieur de la parcelle privée. Celle-ci assurera un rôle de mise à distance de l'espace privé et permettra d'inscrire l'ensemble dans le grand paysage. On évitera les haies de résineux uniformes et opaques et favorisera le mélange de plusieurs variétés de végétaux.

2 > Les **façades bâties installeront une situation de co-visibilité forte avec les espaces ouverts**. Un soin particulier sera porté aux façades et pignons en interface avec un espace libre, favorisant la simplicité des volumes et des matériaux. On privilégiera des façades ouvertes autant que possible (vues depuis les terrasses et les baies).



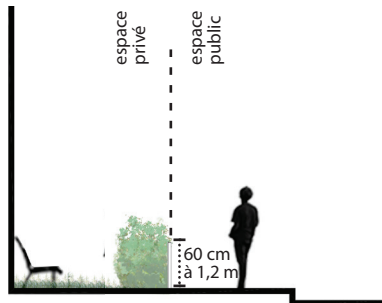
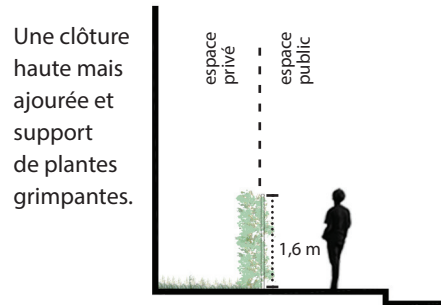
*Exemple d'espace aménagé en lisière d'espace ouvert.
Le Beausset (83)
© «Pour un habitat dense individualisé»,
CERTU*



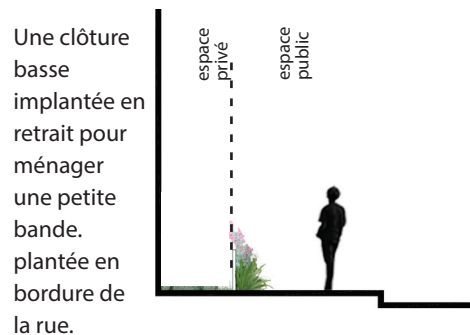
*Exemple de traitement soigné du bâti et de l'espace privé qui installe une de co-visibilité relation intéressante avec un espace ouvert.
Castelnau Montratier
© CAUE 13 - Voir*

Aménager les seuils et les clôtures.

1 Clôtures végétales en contact avec la rue : principes de traitement :



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



2 Exemples de seuils et jardins en contact avec la rue :



Exemples d'accès aux logements par le jardin principal.



Exemple d'un seuil planté.



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 diffère du jardin «arrière», qui est lui dimensionné plus généreusement, et qui constitue l'espace extérieur principal du logement, préservé des regards.

Ces seuils 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 publics ou 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 de vie collective. On évitera donc les hauts murs maçonnés et les clôtures végétalisées hautes et opaques. On favorisera au contraire des clôtures basses ou ajourées.

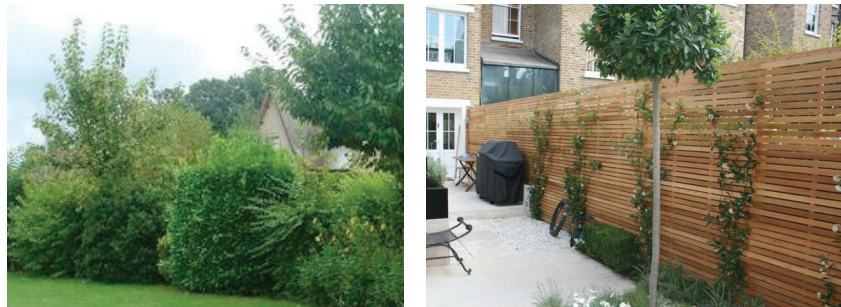
> On distinguera les clôtures de l'espace du seuil (le jardin de devant) des clôtures des limites parcellaires mitoyennes.

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 pourra être encouragée sur ces limites mitoyennes.

3 Clôtures aux limites parcellaires mitoyennes :



Des haies vives ou des clôtures en matériaux bois.

2 > SECTEUR 2

LE MAS

Objectifs :

- > une dizaine de logements minimum
- > logements intermédiaires ou petits collectifs
- > tout ou partie locatif



Une opération à l'échelle du centre village

> Aménager un axe Est Ouest permettant de connecter l'ensemble des lotissements au centre du village, et inversement, le centre du village au quartier Méindray et au futur parc inter-quartier.

- L'aménagement de la parcelle doit intégrer la création d'une liaison inter-quartier Est Ouest à dominante piétonne.

- On privilégiera ainsi une **desserte piétonne des logements**. Le stationnement sera donc concentré à l'entrée de la parcelle. La voie interne desservant les logements restera néanmoins carrossable (déménagement, pompiers, etc.).

- L'accessibilité des logements par un cheminement au Nord de la future zone bâtie permet de favoriser une implantation Nord/ Sud des logements et des parcelles.

> Préserver un espace en contact avec le gaudre.

- Il doit permettre de préserver la biodiversité mais aussi de faciliter l'entretien et la gestion (expansion des eaux) du gaudre de Tronflette, tout en valorisant sa présence en mettant en scène la visibilité du cours d'eau.

> Soigner l'accroche à la route des tours du Castillon.

- le terrain est plus haut que la voie des tours du Castillon qui la dessert. L'aménagement devra soigner les accès piétons et véhicules (rampes) de façon élégante, en intégrant autant que possible le mur en pierre existant en limite de parcelle.

> Maintenir une lisière végétale en bordure Nord de la parcelle. Afin de préserver l'intimité du jardin du mas, la haie

existante peut être conservée et / ou replantée si nécessaire.

> Diversifier l'offre en logements, et notamment d'offrir de petits logements en coeur de village (parcours résidentiels).

- On favorisera des logements type intermédiaires (un T2 et un T3 superposés par exemple) ou un petit collectif permettant de diversifier l'offre en logements. Une dizaine de logements sera envisagée (T2/T3), tout ou partie en locatif.

- On aménagera autant que possible des accès individualisés et des espaces extérieurs privatifs pour tous les logements.

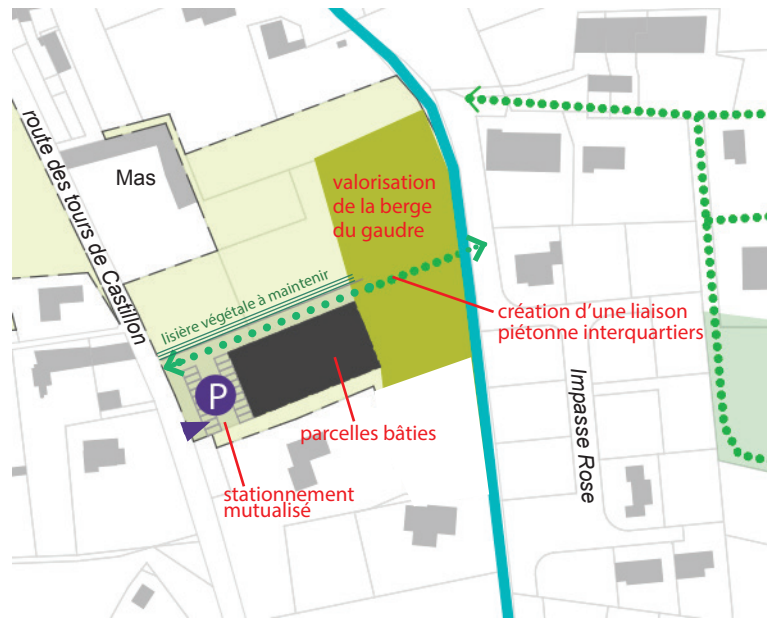


La route des Tours de Castillon et son accroche au noyau historique.



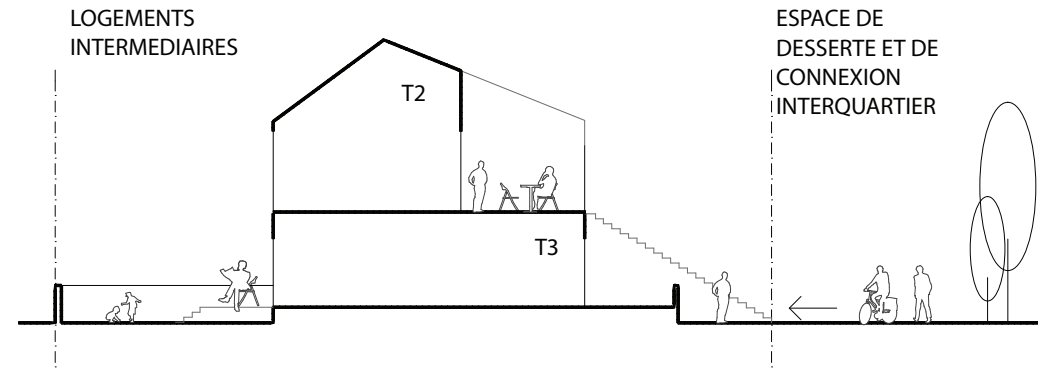
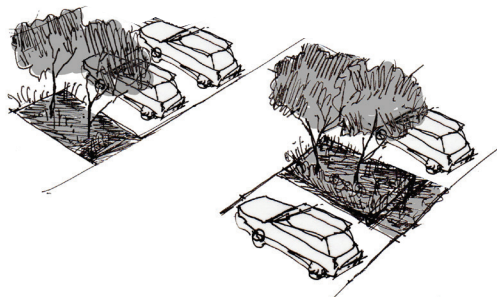
Un espace préservé à proximité de la roubine, une opportunité de mise en valeur.





Plan schématique des grands principes d'implantation à respecter :

- ① regroupement des parcelles bâties (mitoyenneté)
- ② préservation et valorisation de la berge de la roubine de Tronflette
- ③ création d'une liaison piétonne interquartiers à travers la parcelle
- ④ mutualisation du stationnement en entrée de parcelle



- ① Schéma de principe : exemple de forme bâtie offrant un T2 en R+1 et un T3 en RdC. Chaque logement possède un accès et un espace extérieur privés.



④ Intégration du stationnement : l'aire de stationnement devra être aménagée de façon à s'intégrer harmonieusement avec les autres espaces extérieurs de la parcelle, par des plantations généreuses et en laissant autant que possible de sol perméable.

③ Liaison interquartier : exemple d'aménagement signifiant une voie à dominante piétonne mais carrossable pour le passage occasionnel de véhicules.

② Illustrations indicatives pour la valorisation de la berge du Gaudre : on privilégiera un aménagement très simple, sans équipement particulier, respectant le plus possible la topographie actuelle du site, laissant le sol entièrement perméable et cultivant une diversité végétale en accord avec le contexte, comme un simple verger fleuri par exemple. Une passerelle piétonne devra permettre le franchissement du Gaudre dans la continuité de la liaison interquartiers.