



Département des **Bouches-du-Rhône** Commune de **MAUSSANE LES ALPILLES** **Plan Local d'Urbanisme**

3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'ARRÊT

Elaboration du PLU prescrite le : 28/05/2015

PLU arrêté le : 29/09/2016

PLU approuvé le :



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Portée et contenu des orientations d'aménagement et de programmation	4
Les orientations d'aménagement et de programmation de Maussane-les-Alpilles	5
PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	6
Des principes communs comme base des différentes OAP	7
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	10
1. Site de projet : entrée ouest / cœur villageois	11
1.1. Localisation et caractéristiques	11
1.2. Enjeux / Objectifs	11
1.3. Principe d'aménagement	12
2. Site de projet : chemin de Saint-Eloi	17
2.1. Localisation et caractéristiques	17
2.2. Enjeux / Objectifs	17
2.3. Principe d'aménagement	18
3. Site de projet : avenue du Général de Gaulle	21
3.1. Localisation et caractéristiques	21
3.2. Enjeux / Objectifs	21
3.3. Principe d'aménagement	22
4. Site de projet : chemin de Mérigot	25
4.1. Localisation et caractéristiques	25
4.2. Enjeux / Objectifs	25
4.3. Principe d'aménagement	26
ANNEXES	29

Préambule



Portée et contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

REGLES GENERALES :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacement* ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles".* »

OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les orientations d'aménagement et de programmation de Maussane-les-Alpilles

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Maussane-les-Alpilles concernent quatre secteurs :

- OAP 1 : entrée de ville / centre-ville ;
- OAP 2 : chemin de la Saint Eloi, située au sud du centre-ancien ;
- OAP 3 : avenue du Général de Gaulle, située en entrée de ville sud ;
- OAP 4 : chemin Merigot, située au nord du centre villageois.



Localisation des sites d'OAP de la commune de Maussane-les-Alpilles

Principes d'aménagement retenus dans les orientations d'Aménagement et de Programmation

Des principes communs comme base des différentes OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation et de ruissellement.

PROPOSER DES DENSITES URBAINES CONTEXTUALISEES, DES DENSITES A VIVRE

La commune recense un parc de logements majoritairement composé de logements individuels de grande taille conduisant à une sur-consommation d'espaces naturels ou agricoles. En lien avec les objectifs de la loi ALUR, une diversification des typologies de logements est à assurer dans le développement de Maussane-les-Alpilles, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agira de proposer un développement urbain optimisé permettant de limiter la consommation foncière du territoire.

Cela suppose un renouvellement des formes urbaines et architecturales et un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE ET PROMOUVOIR DE NOUVELLES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes et notamment au petits ménages.

En raison de la hausse actuelle des constructions de maisons individuelles, et afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'habitat groupé et intermédiaire sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement

dans le but rétablir un équilibre entre les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé et intermédiaire) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

GERER LES EAUX DE RUISSellement

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentes l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

GERER LE RISQUE INONDATION

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation. Les espaces identifiés en zone aléa modéré devront rester perméables (espace vert).

FAVORISER LE BIOCLIMATISME

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

« L'adaptation au climat est un principe qui a conditionné l'architecture des Alpilles et dont nous héritons aujourd'hui.

La compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur. L'orientation de la façade principale et la disposition des pièces de vie au sud permet de bénéficier des apports solaires en hiver. Il faut en revanche prévoir des protections en été avec des paves soleil, treilles et débords de toit.

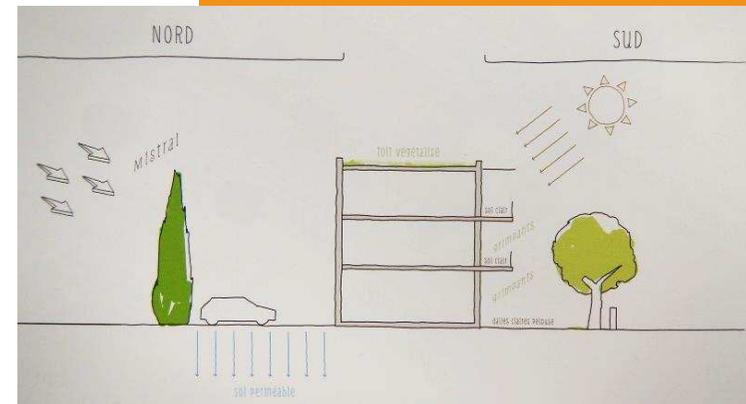
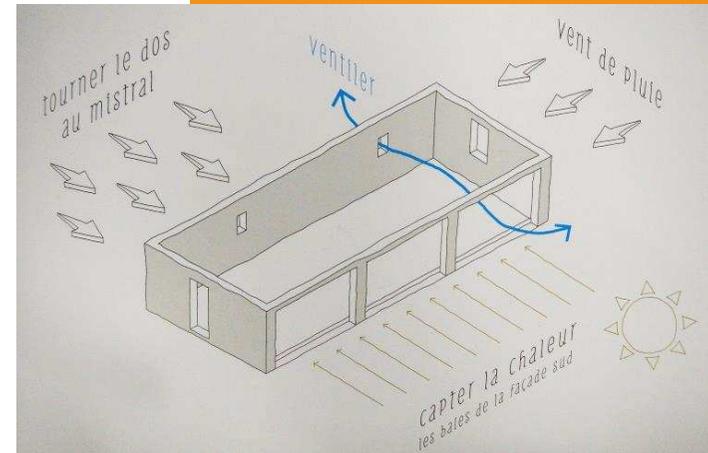
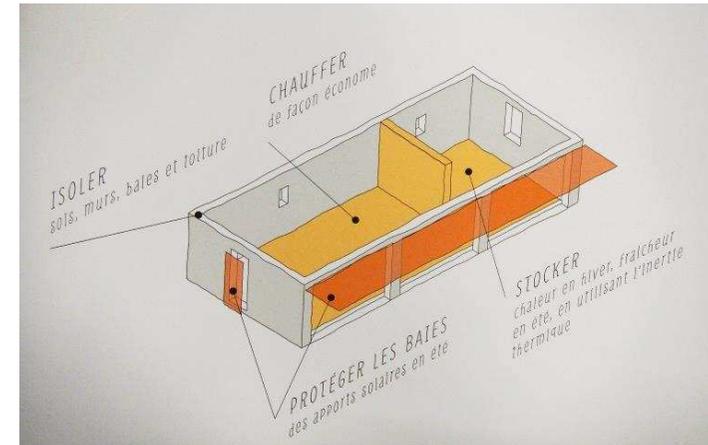
Quand à la façade nord, elle comporte peu d'ouvertures pour se protéger du mistral et éviter les déperditions de chaleur en hiver.

Enfin, les façades est et ouest peuvent avoir des ouvertures limitées et protégées du soleil rasant en été par des pavesoleils verticaux. » (Habiter les Alpilles : identité locale, enjeux contemporains, mai 2012).

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermique et acoustiques.



Source : Habiter les Alpilles : identité locale, enjeux contemporains, mai 2012

PRIVILEGIER LES DEPLACEMENTS « MODES DOUX » ET LES ESPACES DE RENCONTRE

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces communs, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

CONSERVER LE CHARME DU VILLAGE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

Afin de maintenir l'ambiance et l'esprit villageois de la commune il conviendra de respecter les principes d'aménagement et d'architecture qui sont les socles de l'identité urbaine actuelle de Maussane-les-Alpilles (cf. ouvrage : *Habiter les Alpilles : identité locale, enjeux contemporains, mai 2012*, disponible en mairie).

Pour cela il conviendra de :

- maintenir une richesse et une variété des espaces communs afin de permettre aux habitants de déambuler et de se rencontrer grâce aux places, placettes et ruelles ;
- conserver entre les espaces partagés et les habitations un parcours plaisant entre venelles, cours communes, parvis et terrasses ;
- garder une densité compatible avec la qualité de vie grâce à des bâtiments bas qui ne dominent pas les espaces communs. L'ensemble reste à échelle humaine, la hauteur des bâtiments est en général limitée à un étage, le piéton peut ainsi profiter d'un ensoleillement agréable.
- préserver la place de la végétation dans le village que ce soit dans la rue, au-dessus des clôtures ou dans les cours et jardins privés pour la qualité du lieu et la fraîcheur qu'elle procure en été. Le bâti aligné sur la rue n'est pas toujours dessiné en continu : il y a des alternances entre pleins et vides, entre espaces construits et espaces laissés à la végétation cette particularité participe à l'ambiance villageoise propre aux Alpilles qu'il conviendra de maintenir dans les nouveaux aménagements.

Source des recommandations : *Habiter les Alpilles : identité locale, enjeux contemporains, mai 2012.*

➤ *Recommandations supplémentaires en annexes*

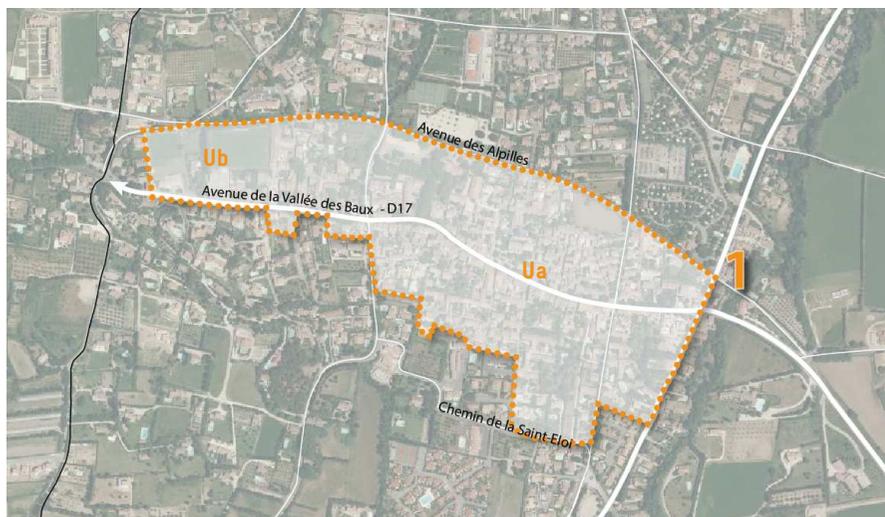
Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Site de projet : entrée ouest / cœur villageois

1.1. Localisation et caractéristiques

Située au cœur du village, l'OAP entrée ouest/cœur villageois est identifiée en zone Ua au PLU. Seule la partie ouest du site est identifiée en zone Ub au PLU.

Le secteur est soumis au risque d'inondation à proximité du Gaudre du Tribble.

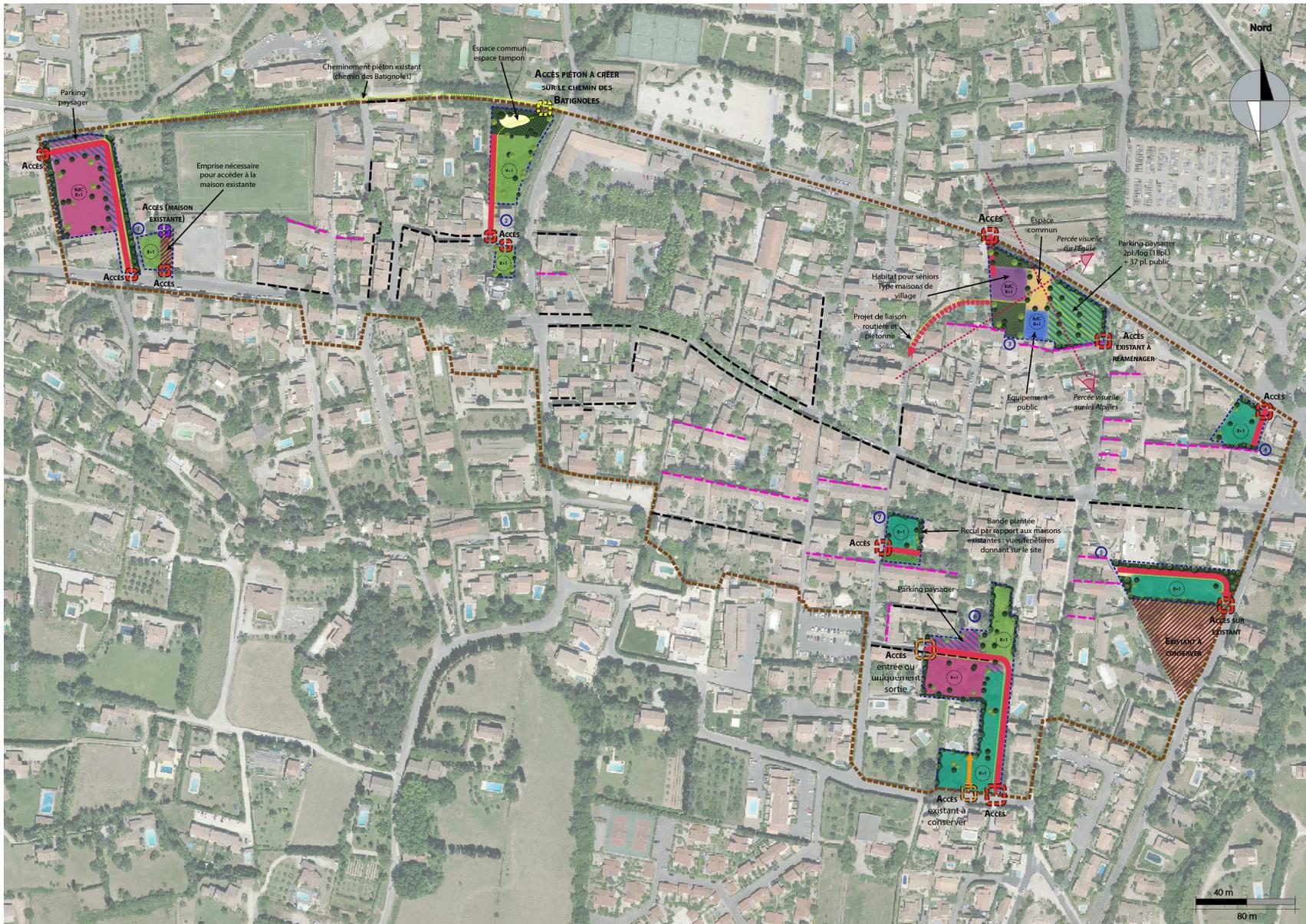


1.2. Enjeux / Objectifs

Le centre-ville regroupe différents enjeux/objectifs :

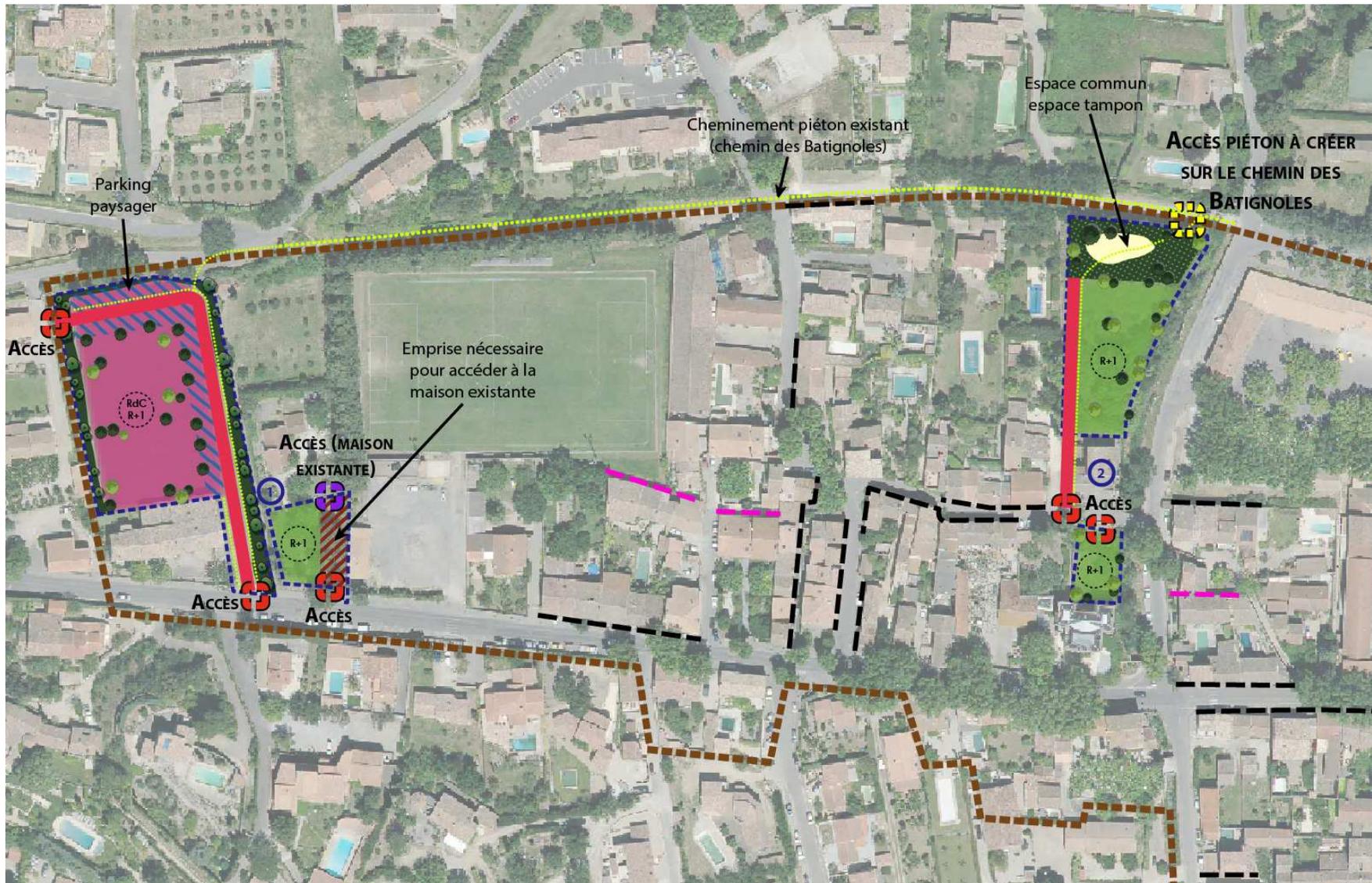
- urbain ► optimiser le développement des espaces disponibles :
 - développer le parc de logements de la commune au cœur du tissu urbanisé existant dans le respect de la morphologie actuelle du cœur villageois afin de maintenir l'esprit village de Maussane-les-Alpilles (typologie du bâti : « maison de ville », hauteur, alignement de façade, etc.).
- patrimonial ► promouvoir la qualité architecturale en cœur de village : conserver le charme de Maussane-les-Alpilles.
- paysager ► valoriser la place des espaces verts et de rencontre du village, promouvoir les déplacements piétons.

1.3. Principe d'aménagement



- PERIMETRE ET LIMITES**
- Péri-mètre du site
 - - - Péri-mètre des sous-secteurs
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- (R+1) Hauteur maximum autorisée
 - - - Alignement à la voie
 - - - Alignement en fond de parcelle
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat individuel
 - Habitat indiv. groupé
 - Habitat intermédiaire
 - Habitat pour séniors
 - Equipement public
 - Placette
 - ▨ Existant
 - ▨ Stationnement
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ⊕ Principe d'accès (principal/secondaire/piéton)
 - Principe de desserte
 - Voie existante à conserver
 - ⋯ Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert Paysager
 - Frange tampon paysagère
 - ▲ Percée visuelle à préserver

ZOOM 1 (PARTIE OUEST)



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Périmètre des sous-secteurs

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée
- Alignement à la voie
- Alignement en fond de parcelle

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel
- Habitat indiv. groupé
- Habitat intermédiaire
- Habitat pour séniors
- Equipement public
- Placette
- Existant
- Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès (principal/secondaire/piéton)
- Principe de desserte
- Voie existante à conserver
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager
- Frange tampon paysagère
- Percée visuelle à préserver

ZOOM 2 (PARTIE EST)

PERIMETRE ET LIMITES

-  Périimètre du site
-  Périimètre des sous-secteurs

CARACTERISTIQUES DU BATI

-  Hauteur maximum autorisée
-  Alignement à la voie
-  Alignement en fond de parcelle

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

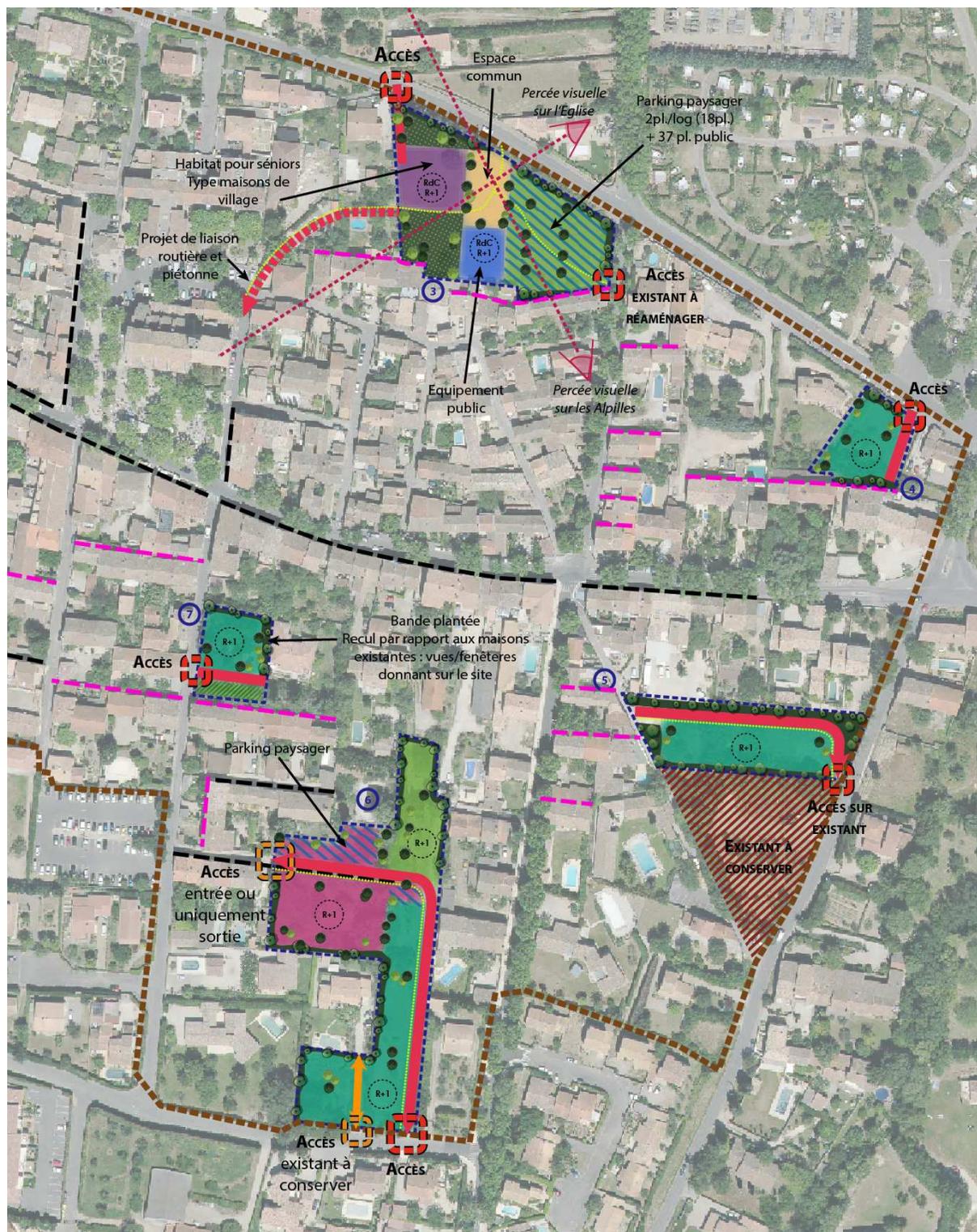
-  Habitat individuel
-  Habitat indiv. groupé
-  Habitat intermédiaire
-  Habitat pour séniors
-  Equipement public
-  Placette
-  Existant
-  Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe d'accès (principal/secondaire/piéton)
-  Principe de desserte
-  Voie existante à conserver
-  Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Espace vert Paysager
-  Frange tampon paysagère
-  Percée visuelle à préserver



DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

Les sites de projet seront accessibles via des accès (à requalifier ou à créer) sur les voies existantes.

A partir de ces accès des nouvelles voies permettront la desserte des différents espaces (habitation, stationnement, etc.).

Desserte en transports collectifs

Les espaces de projet de l'OAP entrée ouest/cœur villageois seront accessibles en transport en commun par les différents arrêts de bus de la commune (stade, espace de la gare, Monblan, etc.).



Desserte des Réseaux

Le réseau d'assainissement collectif est présent à proximité du secteur.

La place faite aux modes doux :

Le cœur villageois de Maussane-les-Alpilles bénéficie d'un faible réseau de cheminements piétons. Il s'agira dans le cadre des aménagements du cœur villageois de promouvoir les déplacements doux par l'aménagement de voies douces.

Il s'agira notamment d'assurer une liaison piétonne entre :

- le site numéro 3 et la place de l'église ;
- l'espace commun situé au nord du site numéro 2 et le chemin des Batignoles.

La place faite aux espaces de rencontre

Le secteur centre dispose de la majorité des espaces publics de la commune. Les espaces de rencontre prévus dans les nouveaux aménagements correspondent à :

- une placette de village située au niveau du site numéro 3, en lien avec le futur équipement (espace commun central) ;
- un espace vert (espace tampon) situé en limite du chemin des Batignoles.

MIXITE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée d'environ :

- 5 à 10 logements individuels purs ;
- 20 logements individuels groupés ;
- 10 logements pour seniors ;
- 25 logements intermédiaires.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 30 logements/ha (sur périmètre opérationnel : site de projet hors existant = environ 2 hectares).

Potentiel (à titre indicatif) : 60 à 65 logements.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

Le projet d'aménagement devra assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales en définissant des mesures adaptées, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Risques

Le secteur est concerné par le risque inondation près du gaudre du Tribble.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE DU PROJET

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain et au paysage environnant. La hauteur des constructions sera limitée au R+1 afin de maintenir un ensemble à échelle humaine correspondant aux volumes présents dans le centre-ancien de Maussane-les-Alpilles.

Espaces verts / espaces naturels

Les aménagements devront préserver la place de la végétation.

Deux espaces communs de type placette et parc seront aménagés au niveau des sous-secteurs 2 et 3.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré. Les percées visuelles devront être préservés (vue sur l'église et sur les Alpilles).

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Patrimoine

Les éléments bâtis patrimoniaux identifiés dans le plan de zonage devront être protégés.

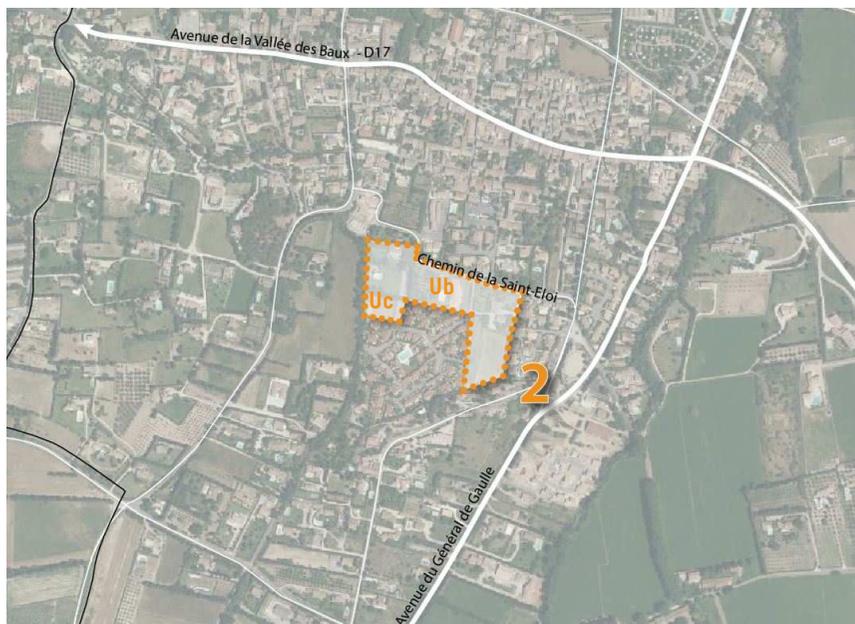
Les alignements bâtis identifiés dans le principe d'aménagement (alignement à la voie ou en fond de parcelle) devront être respectés afin de conserver la forme urbaine historique de Maussane-les-Alpilles.

2. Site de projet : chemin de la Saint-Eloi

2.1. Localisation et caractéristiques

Située au sud du cœur villageois, l'OAP chemin de Saint Eloi est identifiée en zone Ub et Uc au PLU.

Une partie du secteur ouest est soumise au risque d'inondation.



2.2. Enjeux / Objectifs

Ce secteur a pour objectif d'optimiser le développement des espaces disponibles de la commune en développant le parc de logements de Maussane-les-Alpilles au cœur de l'enveloppe bâtie et dans un secteur équipé par les réseaux.

2.3. Principe d'aménagement



PERIMETRE ET LIMITES

— Périètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

○ R+1 Hauteur maximum autorisée

VOICATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel
 ■ Habitat indiv. groupé
 ▨ Existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

□ Principe d'accès
 ■ Principe de desserte
 ●●●● Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Espace vert Paysager
 ●●●● Frange tampon paysagère

DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

Le projet sera accessible via le chemin de la Saint Eloi depuis lequel de nouvelles voies permettront la desserte des différents espaces.

Desserte en transports collectifs

Ce site est accessible en transport en commun par les différents arrêts de bus de la commune, le plus proche étant celui des arènes.



Desserte des Réseaux

L'ensemble du secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La place faite aux modes doux :

Les voies internes devront être aménagées pour permettre aux piétons de circuler en sécurité.

La place faite aux espaces de rencontre

Un espace vert commun de type aire de jeux/square, situé à l'ouest du site, permettra aux habitants du quartier de se rencontrer.

Besoin en stationnement

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé et du stationnement cycle, conformément au règlement de la zone.

MIXITE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements composée d'environ :

- 5 à 10 logements individuels purs ;
- 20 logements individuels groupés.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 20 logements/ha (sur périmètre opérationnel : hors existant = environ 1,5 hectare).

Potentiel (à titre indicatif) : 25 à 30 logements.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

Le projet d'aménagement devra assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales en définissant des mesures adaptées, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Risques

Une partie du secteur est concernée par le risque d'inondation. Cet espace doit rester perméable : espace vert public.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE DU PROJET

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain et au paysage environnant. Dans la même optique que les habitations voisines, la hauteur des constructions sera limitée au R+1.

Espaces verts / espaces naturels

Un espace commun de type square/aire de jeux est à prévoir à l'ouest du secteur.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

3. Site de projet : avenue du Général de Gaulle

3.1. Localisation et caractéristiques

Située en entrée de ville sud, l'OAP avenue du Général de Gaulle est identifiée en zone Ud au PLU.



3.2. Enjeux / Objectifs

Ce secteur a pour objectif d'optimiser le développement des espaces disponibles de la commune en développant le parc de logements de Maussane-les-Alpilles au cœur de l'enveloppe bâtie et équipée par les réseaux.

3.3. Principe d'aménagement



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

○ R+1 Hauteur maximum autorisée

--- Implantation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel

■ Habitat indiv. groupé

■ Habitat intermédiaire

▨ Existant

▨ Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

□ Principe d'accès

▬ Principe de desserte principale/secondaire

⋯ Principe de liaison douce

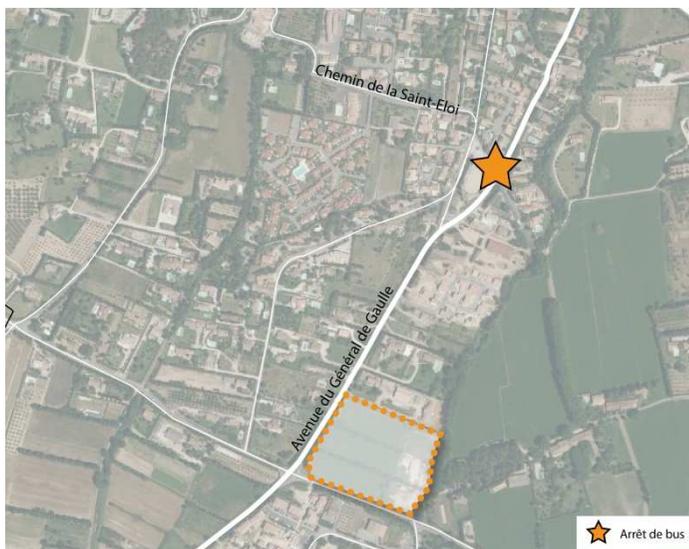
DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

Le projet sera accessible via l'avenue du Général de Gaulle, depuis laquelle une nouvelle voie permettra la desserte des différents espaces.

Desserte en transports collectifs

Ce site est accessible en transport en commun par les différents arrêts de bus de la commune, le plus proche étant celui des arènes.



Desserte des Réseaux

L'ensemble du secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La place faite aux modes doux :

Les voies internes devront être aménagées pour permettre aux piétons de circuler en sécurité.

La place faite aux espaces de rencontre

Un espace vert commun de type aire de jeux/square, situé à l'est du site, permettra aux habitants du quartier de se rencontrer.

Besoin en stationnement

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé et un espace de stationnement pour les logements intermédiaires.

Un espace mutualisé destiné au stationnement pourra être prévu afin de limiter l'imperméabilisation des sols (mutualisation des places visiteurs notamment).

Du stationnement cycle est également à prévoir, conformément au règlement de la zone.

MIXITE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements composée d'environ :

- 25 à 30 logements individuels (environ 90% de logements groupés et environ 10% de logements individuels purs) ;
- 15 à 20 logements intermédiaires.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 20 à 25 logements/ha (sur périmètre opérationnel : hors existant = environ 2 hectares).

Potentiel (à titre indicatif) : 40 à 50 logements.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

Le projet d'aménagement devra assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales en définissant des mesures adaptées, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE DU PROJET

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain et au paysage environnant. Ainsi, la hauteur des constructions sera limitée au R+1.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,6m de hauteur, conformément à la réglementation de la zone.

Espaces verts / espaces naturels

Un espace de type square/aire de jeux est à prévoir à l'est du secteur.

Au sud de l'OAP une bande verte doit être maintenue afin de permettre une continuité écologique.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Les haies existantes devront être conservées (afin de permettre l'ensoleillement des habitations un étage et une dédensification des haies seront à réaliser).

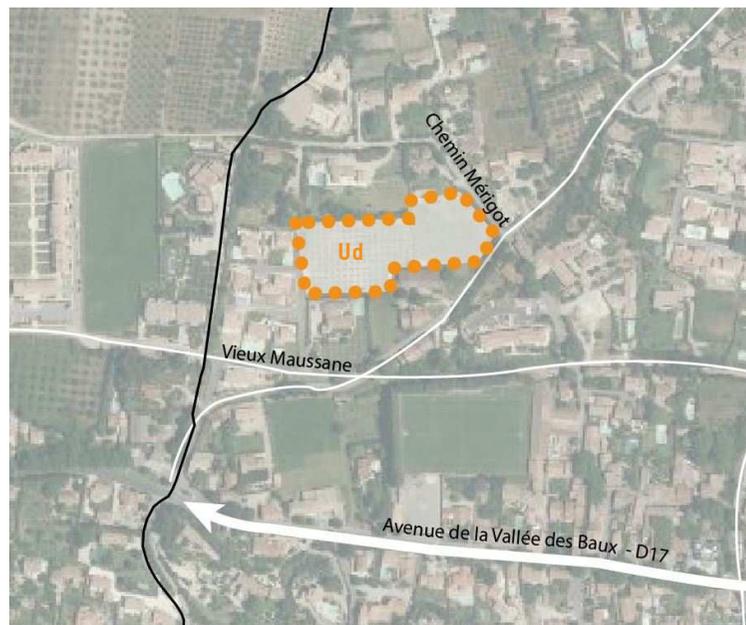
TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

4. Site de projet : chemin de Mérigot

4.1. Localisation et caractéristiques

Située au nord du stade, l'OAP chemin de Mérigot est identifiée en zone Ud au PLU.



4.2. Enjeux / Objectifs

Ce secteur regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► optimiser le développement des espaces disponibles de la commune en développant le parc de logements de Maussane-les-Alpilles au cœur de l'enveloppe bâtie et à proximité des réseaux.
- paysager ► préserver une partie des oliviers existants en zone urbaine : adapter les aménagements à l'environnement urbain et paysager du site.

4.3. Principe d'aménagement



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

- - - Alignement en fond de parcelle

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel pur et groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

□ Principe d'accès

— Principe de desserte

..... Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

▨ Maintien des oliviers existants (environ 50%) conformément aux règles applicables au sein des "oliveraies à protéger en milieu urbain" au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme

■ Frange tampon paysagère

■ Socle paysager sur les Alpilles : maintien d'un espace vert

▲ Percée visuelle sur les Alpilles à préserver

DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

Le projet sera accessible via le chemin Mérigot à l'est et la rue du vieux Maussane, grâce à une voie d'accès récente desservant le lotissement situé à l'est du site.

A partir de ces accès, une nouvelle voie (est/ouest) permettra de desservir le secteur.

Desserte en transports collectifs

Ce site est accessible en transport en commun par les différents arrêts de bus de la commune, les plus proches étant ceux de la station service de Paradou et du stade.



Desserte des Réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif au niveau de chemin de Mérigot.

La place faite aux modes doux :

Les voies internes devront être aménagées pour permettre aux piétons de circuler en sécurité.

La place faite aux espaces de rencontre

Un espace vert public situé en entrée est du site permettra aux habitants du quartier de se rencontrer.

Besoin en stationnement

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ainsi que du stationnement cycle, conformément à la réglementation de la zone.

MIXITE ET DENSIFICATION

Au vu de la localisation du site et de ses caractéristique, le projet d'aménagement proposera une offre de logements composée d'un maximum de 10 logements individuels (purs / groupés).

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 15 à 20 logements/ha (sur périmètre opérationnel : hors oliviers = environ 0,5 hectare).

Potentiel (à titre indicatif) : environ 5 à 10 logements.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

Le projet d'aménagement devra assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales en définissant des mesures adaptées, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE DU PROJET

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain et au paysage environnant. Dans la même optique que les habitations voisines, la hauteur des constructions sera limitée au R+1.

Espaces verts / espaces naturels

Un espace vert est à prévoir en entrée Est du site au niveau du socle paysager donnant sur les Alpilles.

Au moins 50% des oliviers devront être préservés.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Annexe 1

Définition des différentes typologies d'habitat



L'habitat individuel pur correspond à un logement sur sa parcelle.



Exemple d'habitat individuel sur la commune de Maussane-les-Alpilles

Source des illustrations : Citadia Conseil

L'habitat individuel groupé correspond à un logement mitoyen.

Chaque logement dispose d'une entrée privative, il n'y a aucune partie commune.

La forme urbaine peut s'apparenter aux logements mitoyens des centres-anciens.



Exemple d'habitat individuel groupé sur la commune de Maussane-les-Alpilles

Source des illustrations : Citadia Conseil



L'habitat intermédiaire est composé d'au moins 2 logements distincts superposés.

Chaque logement dispose d'une entrée privative, il n'y a aucune partie commune.

La forme urbaine peut s'apparenter à de l'individuel groupé ou à du petit collectif.



Le logement intermédiaire peut être adapté au caractère villageois de la commune.



Exemple d'habitat intermédiaire

Source des illustrations : Union sociale pour l'habitat – PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), *Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire*, Juillet 2010

L'habitat collectif est composé de plusieurs logements desservis par des parties communes.

Le logement collectif peut être adapté au caractère villageois de la commune



Exemple d'habitat collectif sur la commune de Maussane-les-Alpilles

Source : Citadia Conseil

Annexe 2

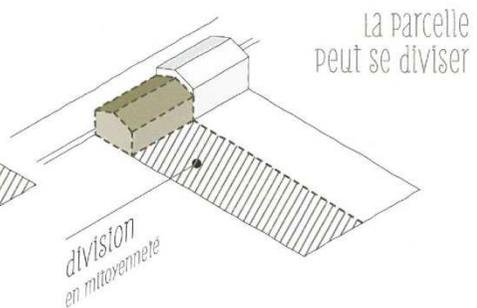
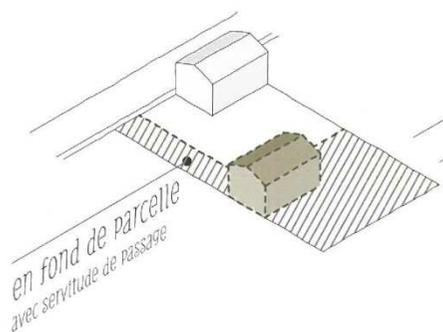
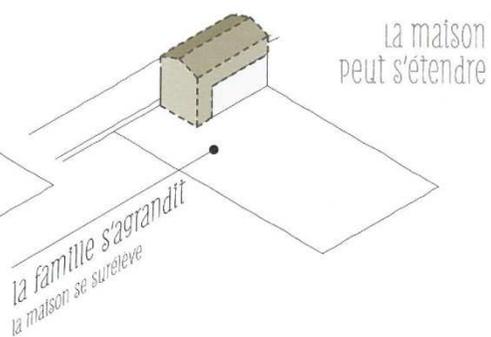
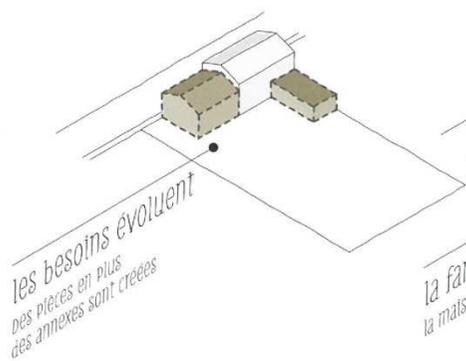
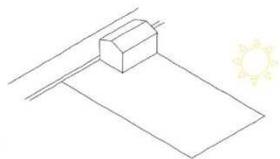
(Source des documents : *Habiter les Alpilles : identité locale, enjeux contemporains*, mai 2012)



OPTIMISER LA PARCELLE

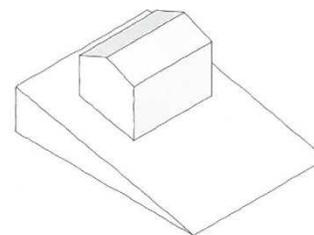
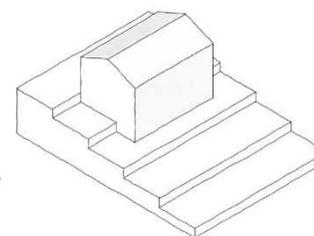
L'implantation doit permettre l'évolution future des constructions (extension, surélévation...), mais aussi celle du foncier. Il faut rendre possible un découpage ultérieur du terrain pour permettre sa valorisation, lorsque la famille évolue et que les besoins en surface diminuent ou que des travaux sont indispensables sur les anciennes constructions. Le fruit de la vente d'une partie de la parcelle apportera les fonds nécessaires à ces travaux.

Pour permettre cette évolutivité, les constructions se positionnent de préférence au nord du terrain pour ouvrir le logement au sud sur un espace ensoleillé suffisamment généreux pour que ses occupants puissent en profiter. En suivant les limites parcellaires, voire en se calant en limite, on évite de créer des espaces inutilisables. Enfin, l'implantation doit tenir compte des constructions voisines qui peuvent masquer le soleil ou, à l'inverse, auxquelles on peut faire de l'ombre. On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants qu'ils soient bâtis ou extérieurs.

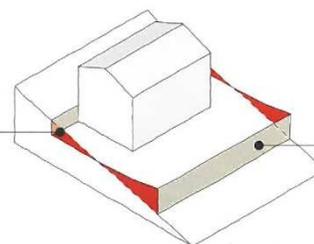


TENIR COMPTE DE LA TOPOGRAPHIE

En cas de terrain en pente, le bâtiment s'adapte au terrain et non l'inverse, en s'adossant au relief, car la modification de la topographie peut perturber l'équilibre hydrologique du terrain et avoir un fort impact sur le paysage. Ainsi, l'implantation minimisera les déblais et terrassements, et maintiendra le profil naturel du site.



déblais



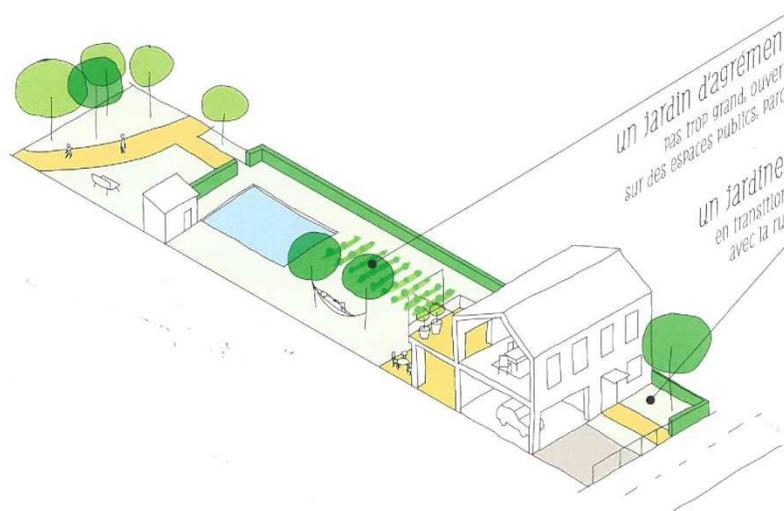
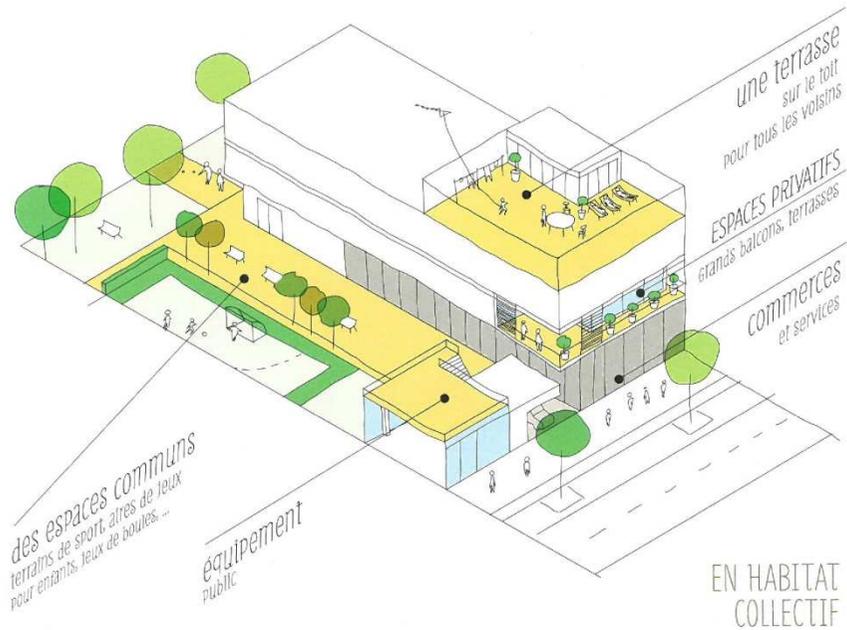
déplacer le terrain

remblais

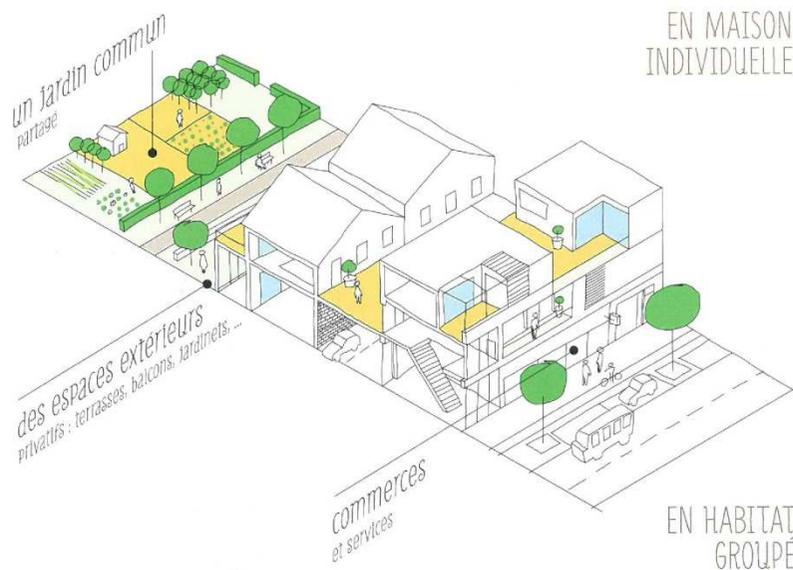
OFFRIR DES PROLONGEMENTS EXTERIEURS

Étant donné le coût du foncier, les grands jardins, dont l'entretien est une lourde charge, sont un luxe que peu de gens peuvent se permettre aujourd'hui. Mais ce n'est pas pour autant qu'il faut se priver d'espaces de vie dehors. Sous nos climats privilégiés, le logement ne peut se concevoir sans un espace extérieur où l'on peut recevoir, passer, y compris dans le logement collectif : terrasses, patios, balcons, jardins de « curé », courrette... ; plus la parcelle est petite, plus il faudra faire preuve d'ingéniosité pour que l'espace de vie dehors soit agréable, ensoleillé, sans vis-à-vis, avec des vues.

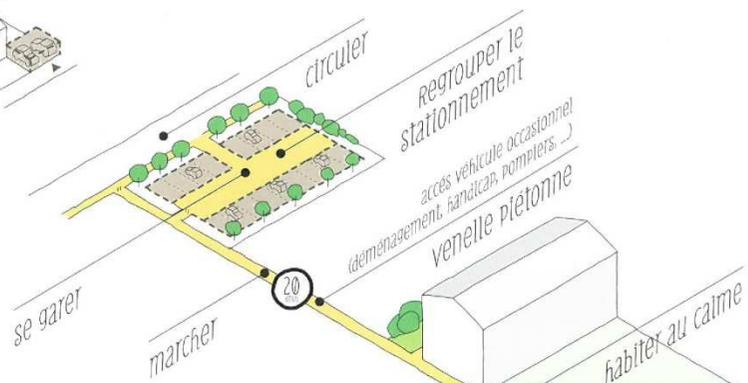
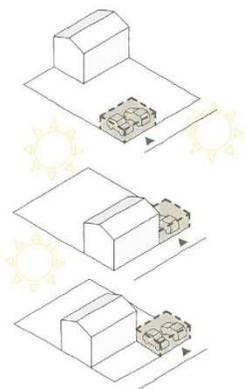
L'aménagement des espaces extérieurs ajoute du confort à l'habitat. La végétation améliore la qualité de l'air, limite la surchauffe des murs et des sols et baisse la température ambiante en été. Les grimpants sont adaptés aux balcons, terrasses et loggias et peuvent monter sur les façades et les treilles. Les toits végétalisés renforcent l'isolation des logements, absorbent les eaux pluviales et contribuent aussi à la qualité de l'air. Les plantes à feuilles caduques apportent de l'ombre en été et laissent passer le soleil en hiver. Les arbres et arbustes à feuilles persistantes positionnés au nord protègent les habitations du mistral et ne portent pas ombre aux baies en hiver. Les essences doivent être adaptées au climat méditerranéen et nécessiter peu d'eau.



EN MAISON INDIVIDUELLE

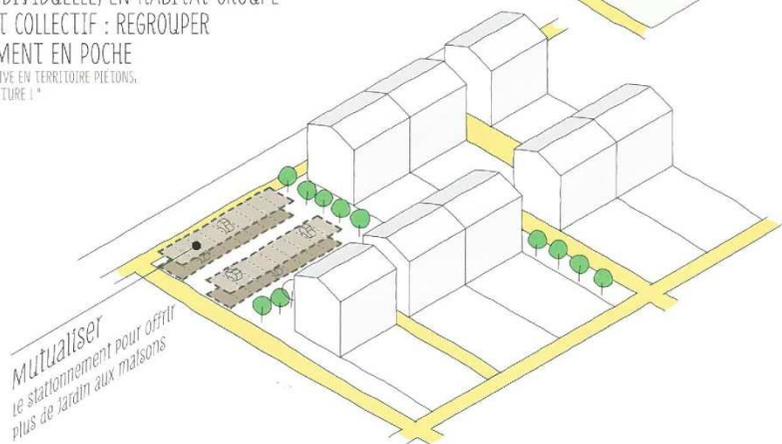


DONNER UNE JUSTE PLACE À LA VOITURE



EN MAISON INDIVIDUELLE, EN HABITAT GROUPE
OU EN HABITAT COLLECTIF : REGROUPER
LE STATIONNEMENT EN POCHES

" LA SOCIABILITÉ SE CULTIVE EN TERRITOIRE PIÉTONS,
PAS AU VOLANT DE SA VOITURE ! "



Il y a une centaine d'années, les constructions étaient équipées d'écuries, accueillant chevaux, charrettes et carrosses. Dans un siècle, il est probable que le type de véhicule que nous utilisons sera abandonné.

Aujourd'hui, l'habitat dans les Alpilles est assujéti à l'usage de la voiture, l'offre en transport en commun n'étant pas, pour l'heure, suffisamment développée. La nécessaire prise en compte de cette contrainte doit faire l'objet d'une réflexion spécifique et de solutions adaptées à chaque situation.

Plutôt que de mobiliser du foncier individuellement, on privilégiera la mutualisation du stationnement en « poche », connecté directement aux voies de dessertes et relié aux habitations par des venelles.

Quand la création de garages sera nécessaire ou rendue obligatoire par la réglementation, on les concevra de manière à ce qu'ils constituent, par leur lien direct avec la rue, un élément d'animation et de composition de celle-ci, transition entre l'espace public et l'espace privatif.

PRÉSERVER L'INTIMITÉ

Quand la maison est posée au milieu de sa parcelle, ouverte sur toutes ses façades et que la maison voisine distante de quelques dizaines de mètres à peine a les mêmes dispositions, où que se porte le regard, il plonge chez le voisin.

Quand les constructions sont installées côte à côte, comme dans le village, de sorte que chacun regarde vers le même horizon, les vis-à-vis sont moindres et l'intimité peut être préservée.

