



MAUSSANE
LES ALPILLES

ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD



ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET
DE REQUALIFICATION
DE LA PLACE HENRI GIRAUD
Maussane-les-Alpilles

Maitrise d'ouvrage :
COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES
Date :
Juin 2023

ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL
ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA
BET VRD : BET YVARS
EXPERT FONCIER : CABINET VITALI

EMETTEUR:

GESTIN ARCHITECTES
architecture.urbanisme.design.

PHASE 2
PROPOSITION
DE 3 SCENARII

PROVISOIRE

SOMMAIRE

INTRODUCTION p3

RAPPEL - PLAN DE SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC
CONCLUSION DU DIAGNOSTIC

PLANS D'AMENAGEMENT GENERAUX p5

SCÉNARIO 1 - LA PLACE
SCÉNARIO 2 - LES RESTANQUES
SCÉNARIO 3 - LE COURS PROVENCAL

ZONES DÉTAILLÉES p8

ZONE 1 - LA PLACE HENRI GIRAUD, LE PROGRAMME
IMMOBILIER ET L'AVENUE DES MARONNIERS
ZONE 2 - LE PARC BENJAMIN PRIAULET
ZONE 3 - LE PARKING AGORA
ZONE 4 - LA SALLE JEAN FAVIER

CONCLUSION p27

TABLEAU DE SYNTHÈSE

PROVISOIRE

ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles	Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023	ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI	EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.	PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII
--	---	--	--	--

SYNTHÈSE DES ENJEUX LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE PROJET

À L'ÉCHELLE COMMUNALE

-  **Créer un espace public** charnière entre la place de l'église à l'Est et l'espace Agora au Nord qui favorise le lien social autour de plusieurs équipements communaux.
-  **Relier les espaces publics et équipements** grâce à des axes visuels et piétons.
-  **Réduire et reporter en partie le stationnement** de la place Henri Giraud et rendre en contrepartie attractif le parking Agora avec un traitement en enrobé drainant
-  **Recalibrer l'avenue des Marronniers** (élargissement pour camions et voitures, construction de carrefours adaptés aux girations, construction de trottoirs).
-  **Intégrer le projet de piste cyclable du département avenue des Alpilles**

À L'ÉCHELLE DU SITE DE PROJET

Inverser le rapport entre espace piéton et espace carrossable, aujourd'hui en défaveur des piétons. La place Henri Giraud est actuellement un parking, occupé par le marché le jeudi matin. L'avenue des écoles est fermée lors des horaires d'ouverture de l'école, et permet de constituer un parvis d'attente pour les parents d'élèves.

Harmoniser les traitements de sol et le mobilier urbain pour permettre une meilleure lecture et une meilleure hiérarchie de l'espace public et de ses usages associés.

Faciliter l'accès des PMR à l'espace public grâce à des dimensions et dispositifs adéquats.

À L'ÉCHELLE DE LA PLACE HENRI GIRAUD

-  **Requalifier les pourtours de la place et en particulier la façade nord de l'école.**
-  **Construire un/des immeuble(s) de logements / services**
-  **Permettre des usages et fonctions diversifiées à la place** et les faire correspondre avec les locaux en RDC.
-  **Préserver les alignements de platanes (EBC)**

À L'ÉCHELLE DU PARC BENJAMIN PRIAULET

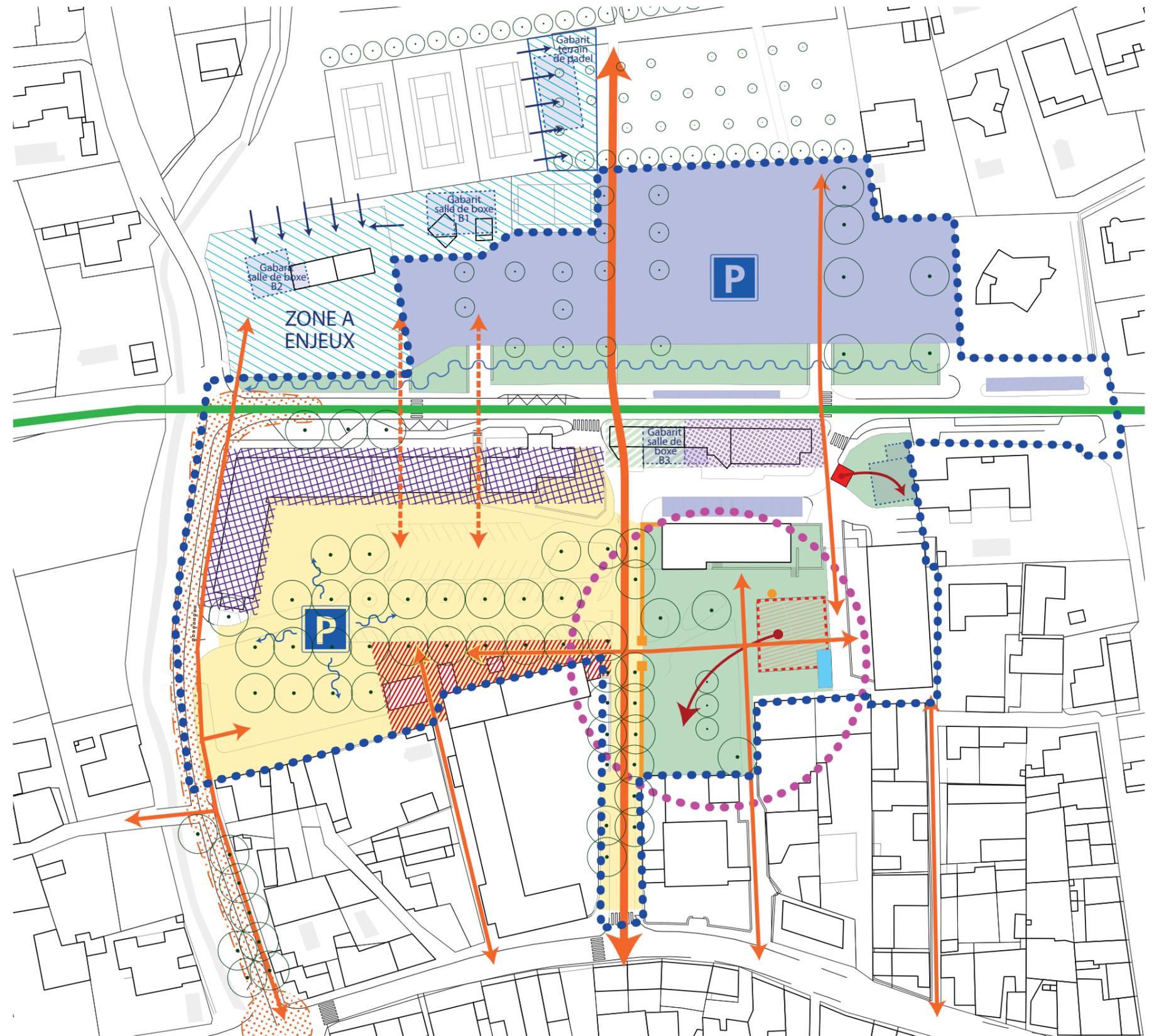
-  **Valoriser l'entrée, la clôture et la citerne du parc.**
-  **Déplacer l'aire de jeu** pour faciliter la circulation au sein du parc et améliorer la visibilité de la médiathèque, de la Poste et de la maison France Service.
-  **Rendre moins visible la citerne (déplacer ou enterrer).**

À L'ÉCHELLE DE L'ESPACE JEAN FAVIER

-  **Déplacer le transformateur** pour rendre plus visible l'entrée Nord du parc Benjamin Priaulet et le parvis de la médiathèque depuis le parking Agora.
-  **Conserver les fonctions de la salle Jean Favier** en rénovant le bâtiment actuel.
-  **Conserver la trace de l'ancienne gare / possibilité d'extension.**

À L'ÉCHELLE DE L'ESPACE AGORA

-  **Agrandir le complexe sportif du parc Agora** avec un terrain de padel (20x10m) en réflexion par rapport aux nuisances sonores et éventuellement une salle de boxe (environ 100m2, ring : 7,8x7,8m), 3 options testées : B1, B2 ou B3.
-  **Rétraiter et valoriser le canal d'irrigation existant** en collaboration avec l'ASA.

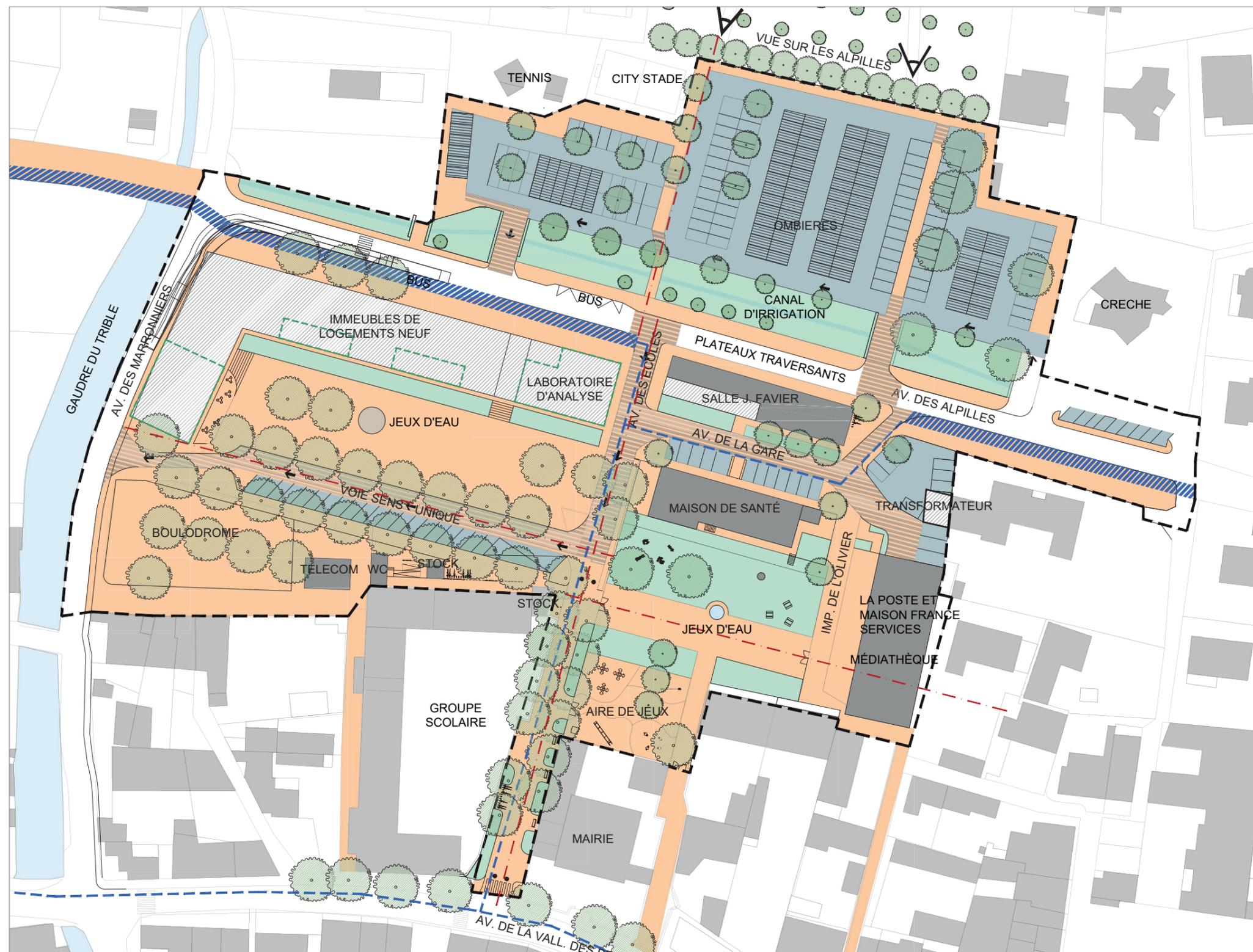


PROVISOIRES

<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII</p>
--	---	--	---	---

SCÉNARIO 1 - «LA PLACE»

- Au Nord, le parking AGORA s'organise en sens unique avec inversion des entrées piétons / voitures à l'Est. Des ombrières (possibilité de photovoltaïque) sont implantées sur les zones non arborées actuellement.
- Le parking est relié au centre ville par deux petits plateaux traversants.
- La place Henri Giraud se structure autour d'une fontaine, apportant de la fraîcheur et permettant de lutter contre les îlots de chaleur. La place de la voiture y est limitée au maximum (20 places).
- Le Nord de la voie passée en sens unique reste dégagé offrant une typologie de place urbaine
- Le parc Benjamin Priault s'axe autour de l'entrée historique du parc (portail) afin de mettre en valeur la médiathèque en fond de perspective, l'aire pour enfants est déplacée plus en lien avec l'école.
- Dans toutes les versions : intégration d'une piste cyclable et de stationnement vélos dans le périmètre.



LEGENDE

CONSTRUCTIONS PROJET

ZONES PIETONNES

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

VOIES PARTAGEES (ZONES 30)

ZONES VEGETALISEES

STATIONNEMENT 218p

PISTE CYCLABLE EN SITE PROPRE

OMBRIERES

ZONES POSSIBLES DE LOCAUX D'ACTIVITES

NOUES OU LIGNES D'EAU

AXES

ARBRES EXISTANTS

ARBRES PROJET

0 5 10 20m
ÉCHELLE 1/1000



ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD
Maussane-les-Alpilles

Maitrise d'ouvrage :
COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES
Date :
Juin 2023

ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL
ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA
BET VRD : BET YVARS
EXPERT FONCIER : CABINET VITALI

EMETTEUR:

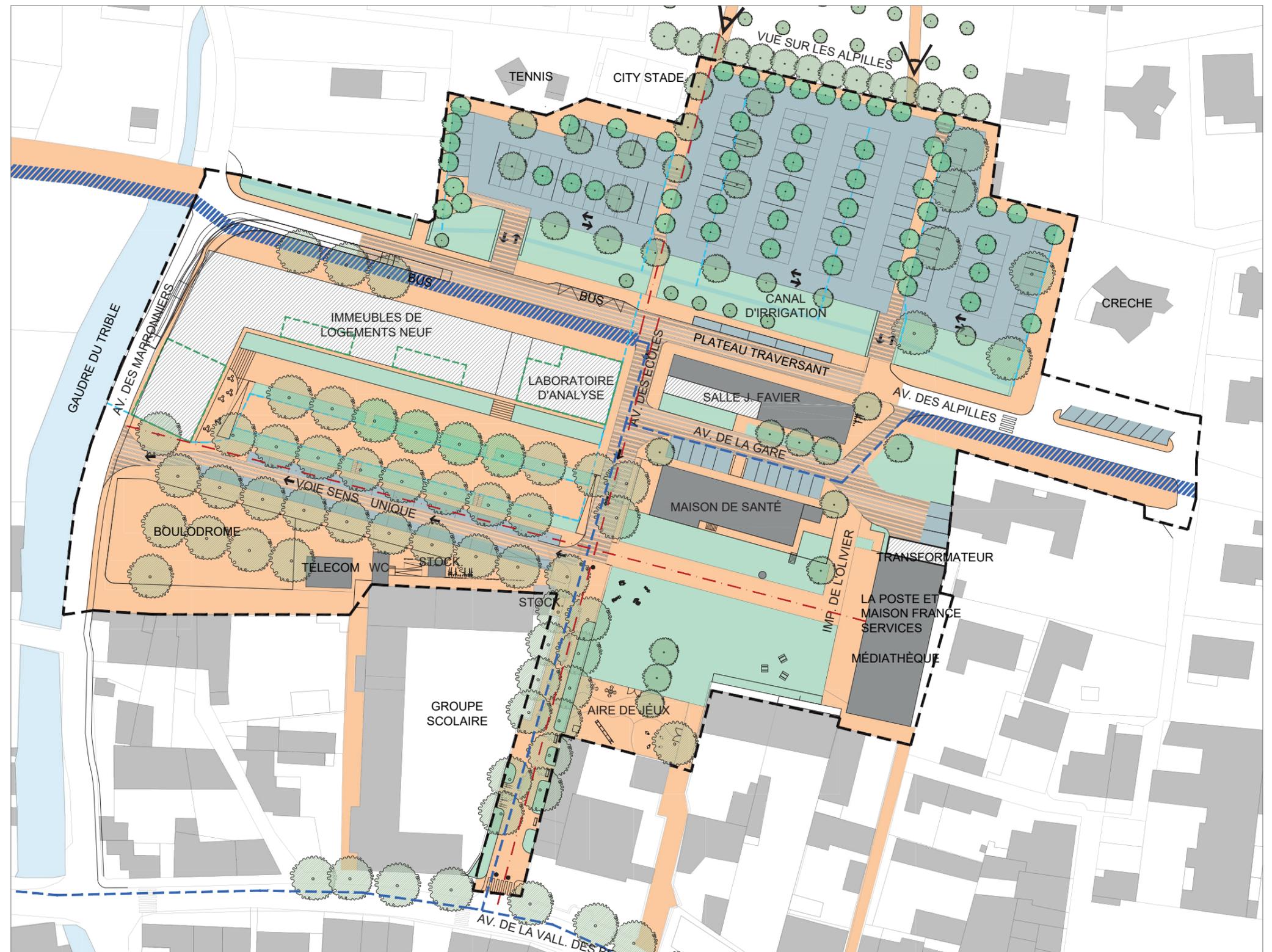
GESTIN ARCHITECTES
architecture.urbanisme.design.

PHASE 2
PROPOSITION
DE 3 SCENARII

PROVISOIRE

SCÉNARIO 2 - «LES RESTANQUES»

- Au Nord, le parking Agora s'organise de manière claire grâce à de nouveaux alignements d'arbres en complément des platanes existants, ainsi que des cheminements piétons sécurisés et des marquages discrets.
- La place Henri Giraud se structure en 3 niveaux depuis le rez de chaussée du bâtiment créé au Nord (+70 cm TN). De grandes bandes végétales permettent de l'étager.
- Le parc Benjamin Priault se positionne dans la continuité de l'axe du cours avec la médiathèque en fond de perspective. L'aire pour enfants est également déplacée dans cette proposition en face de l'école.
- Cette solution pose des questions importantes quand à la perméabilité à l'eau des terres exhausées (prescriptions risque inondation) et paraît compliquée réglementairement



LEGENDE

CONSTRUCTIONS PROJET

ZONES PIETONNES

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

VOIES PARTAGEES (ZONES 30)

ZONES VEGETALISEES

STATIONNEMENT 226 places

PISTE CYCLABLE EN SITE PROPRE

OMBRIERES

ZONES POSSIBLES DE LOCAUX D'ACTIVITES

NOUES OU LIGNES D'EAU

AXES

ARBRES EXISTANTS

ARBRES PROJET

0 5 10 20m
ÉCHELLE 1/1000



ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET
DE REQUALIFICATION
DE LA PLACE HENRI GIRAUD
Maussane-les-Alpilles

Maitrise d'ouvrage :
COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES
Date :
Juin 2023

ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL
ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA
BET VRD : BET YVARS
EXPERT FONCIER : CABINET VITALI

EMETTEUR:

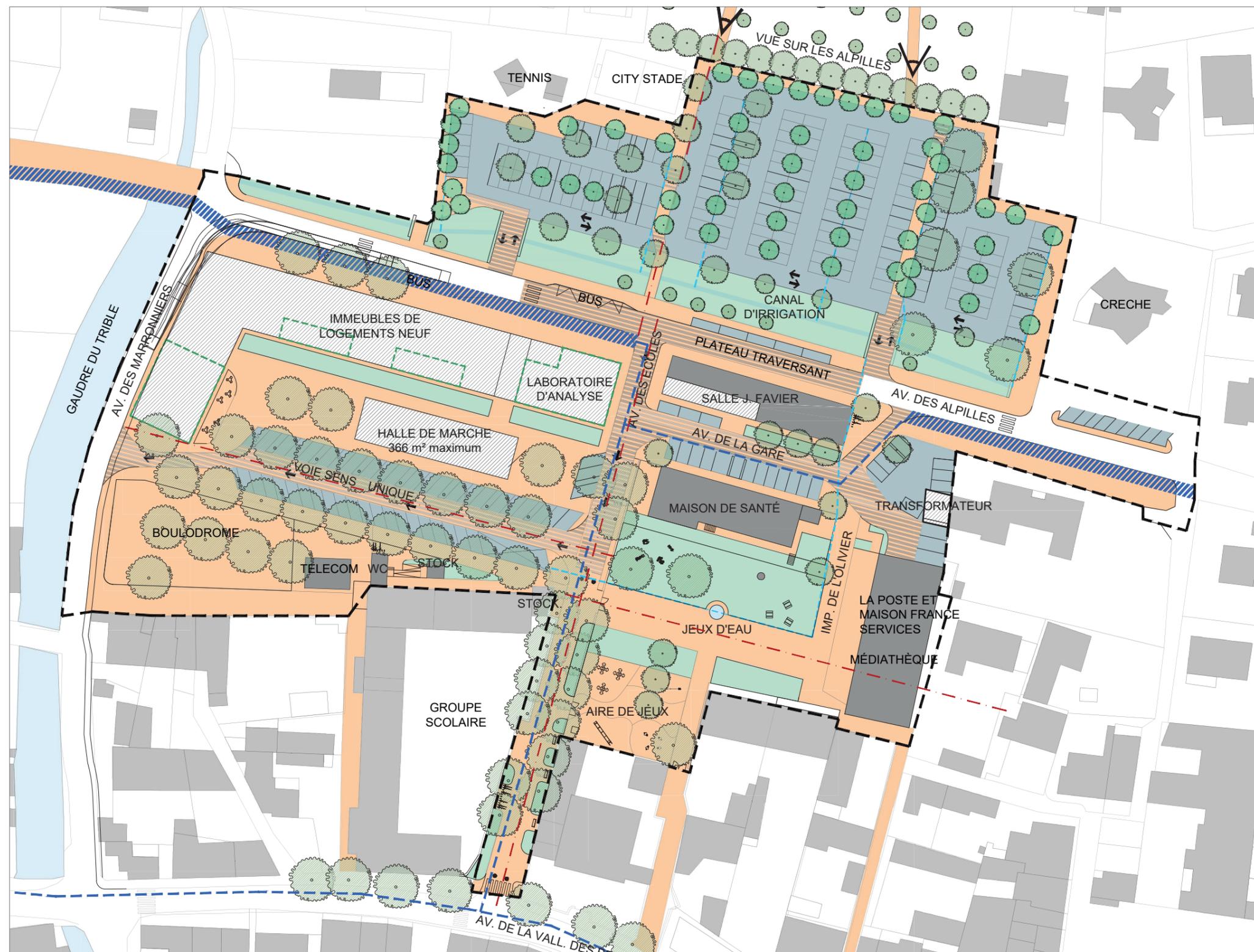
GESTIN ARCHITECTES
architecture.urbanisme.design.

PHASE 2
PROPOSITION
DE 3 SCENARII

PROVISOIRE

SCÉNARIO 3 - «LE COURS PROVENÇAL»

- Au Nord, le parking Agora s'organise de manière claire grâce à de nouveaux alignements d'arbres en complément des platanes existants, ainsi que des cheminements piétons sécurisés et des marquages discrets.
- La place Henri Giraud se dote d'une halle de marché permettant d'offrir plus de polyvalence. L'espace s'organise autour de l'axe du mail arboré et affine la typologie d'un cours provençal. La place de la voiture de part et d'autre du cours est également limitée dans cette proposition (-34 places / existant en partie reportées).
- Le parc Benjamin Priault s'axe autour de l'entrée historique du parc (portail) afin de mettre en valeur la médiathèque en fond de perspective, l'aire pour enfants est déplacée plus en lien avec l'école.



LEGENDE

CONSTRUCTIONS PROJET

ZONES PIETONNES

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

VOIES PARTAGEES (ZONES 30)

ZONES VEGETALISEES

STATIONNEMENT 254p

PISTE CYCLABLE EN SITE PROPRE

OMBRIERES

ZONES POSSIBLES DE LOCAUX D'ACTIVITES

NOUES OU LIGNES D'EAU

AXES

ARBRES EXISTANTS

ARBRES PROJET

0 5 10 20m
ÉCHELLE 1/1000



ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET
DE REQUALIFICATION
DE LA PLACE HENRI GIRAUD
Maussane-les-Alpilles

Maitrise d'ouvrage :
COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES
Date :
Juin 2023

ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL
ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA
BET VRD : BET YVARS
EXPERT FONCIER : CABINET VITALI

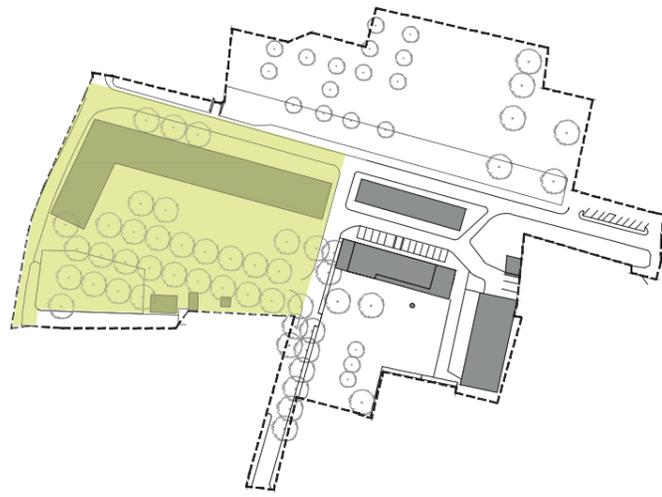
EMETTEUR:

GESTIN ARCHITECTES
architecture.urbanisme.design.

PHASE 2
PROPOSITION
DE 3 SCENARII

PROVISOIRE

PLANS DE SITUATION DES ZONES DÉTAILLÉES



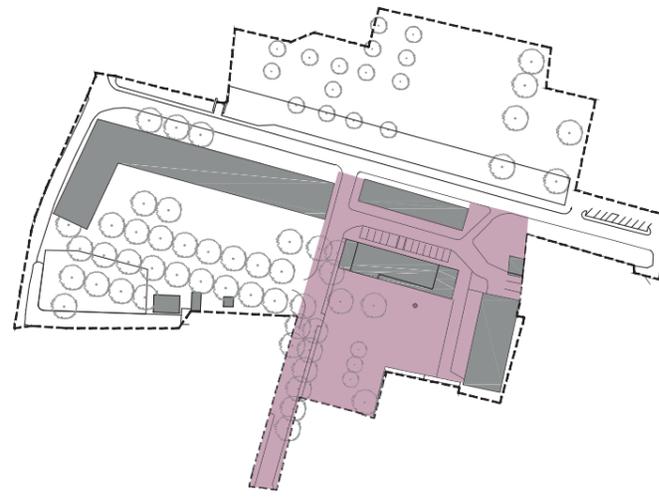
Zone d'étude

Zone 1 - la place Henri Giraud, le programme immobilier et l'avenue des Marronniers

La place Henri Giraud se voit réorganisée par la construction d'un complexe de logements et de services au Nord. Les arbres (EBC) et la fonction de « place du marché » sont conservés ainsi que l'emplacement du terrain de pétanque.

Les pourtours de la place sont requalifiés et la présence de la voiture est limitée afin d'obtenir un espace partagé à dominance douce.

Le risque inondation sera traité par le traitement de sol. La présence de l'eau, de végétal et de sols clairs permet lutter contre les îlots de chaleur.

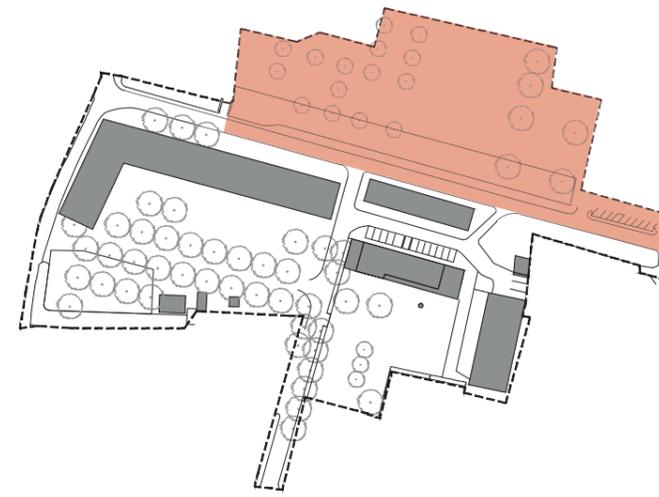


Zone 2 - le parc Benjamin Priault

Le parc Benjamin Priault sera valorisé par son entrée et permettra de mettre en valeur la médiathèque.

Les vues et les espaces paysagers seront retravaillés.

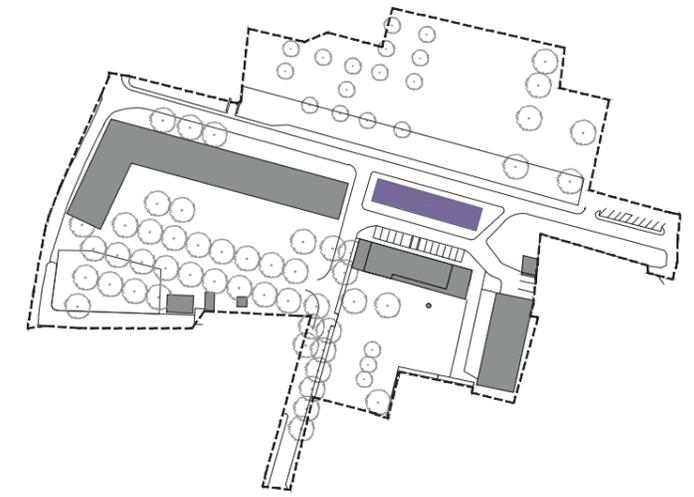
La citerne sera déplacée ou enterrée.



Zone 3 - le parking Agora

Le parking Agora, actuellement peu aménagé et peu utilisé, sera réorganisé de façon claire tout en conservant/améliorant ses capacités d'absorption du sol lors d'événement pluvieux importants. Le canal d'irrigation historique sera également valorisé.

Le risque inondation sera traité par le revêtement de sol et la création de noues. Les îlots de haleurs seront traités par la végétation et/ou des pergolas.



Zone 4 - la salle Jean Favier

La salle Jean Favier doit répondre aux besoins de la ville en termes d'équipement, pour cela plusieurs scénarios seront envisagés dans cette étude. L'histoire de la gare doit être préservé et mis en valeur.

Le risque inondation sera pris en compte.

PROVISOIRE



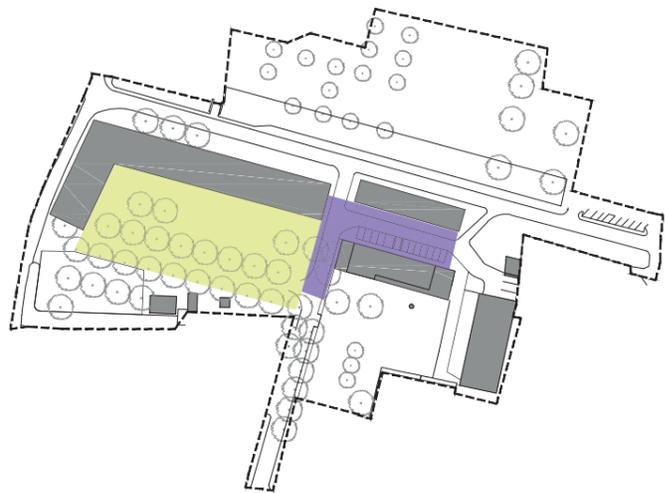
<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII</p>
--	---	--	---	---

ORGANISATION GÉNÉRALE - LES JOURS DE MARCHÉ

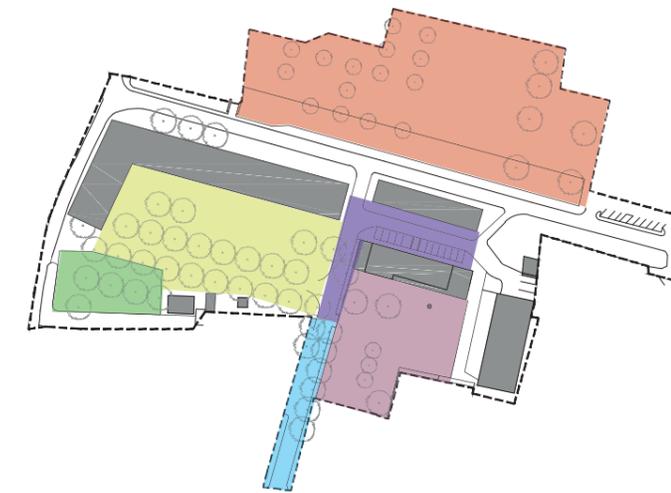
L'objectif est de clarifier les limites du marché, contenir le marché dans une emprise claire et unique. Mais également de réorganiser les stands de façon à économiser l'espace disponible. Proposer une halle de marché afin de contenir les stands voués à l'alimentation locale par exemple et permettre de symboliser cette activité toute la semaine. Cette halle de marché symbolise la place du marché, c'est un point de repère. Les stands peuvent être entièrement démontables.



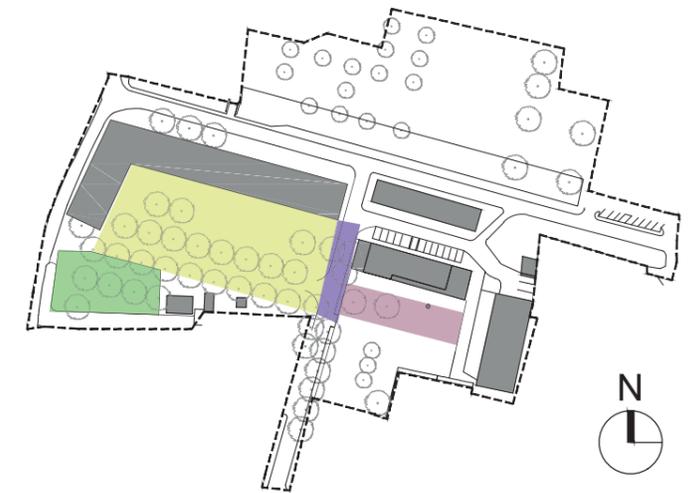
- Zone d'étude
- Place Benjamin Henri Giraud** - place du marché
- Parking Agora** - l'avenue crée une rupture urbaine, cette zone est trop isolée de la place Henri Giraud.
- L'accès à la **maison de santé** doit être possible tous les jours, il semble difficile d'y laisser le marché. Une partie de l'avenue des écoles peut être envisagée.
- Devant l'école** - l'accès doit être possible tous les jours de la semaine.
- Le parc Benjamin Priaulet** peut accueillir le marché mais ce la nécessiterais de nombreux aménagements et des espaces végétalisés limités.
- Le terrain de pétanque** peut être mobilisé quelques matinées dans la semaine. De même qu'une partie de la voie d'accès à la place.



Emprise actuelle du marché ≈ 3900 m²



Zones du marché étudiée



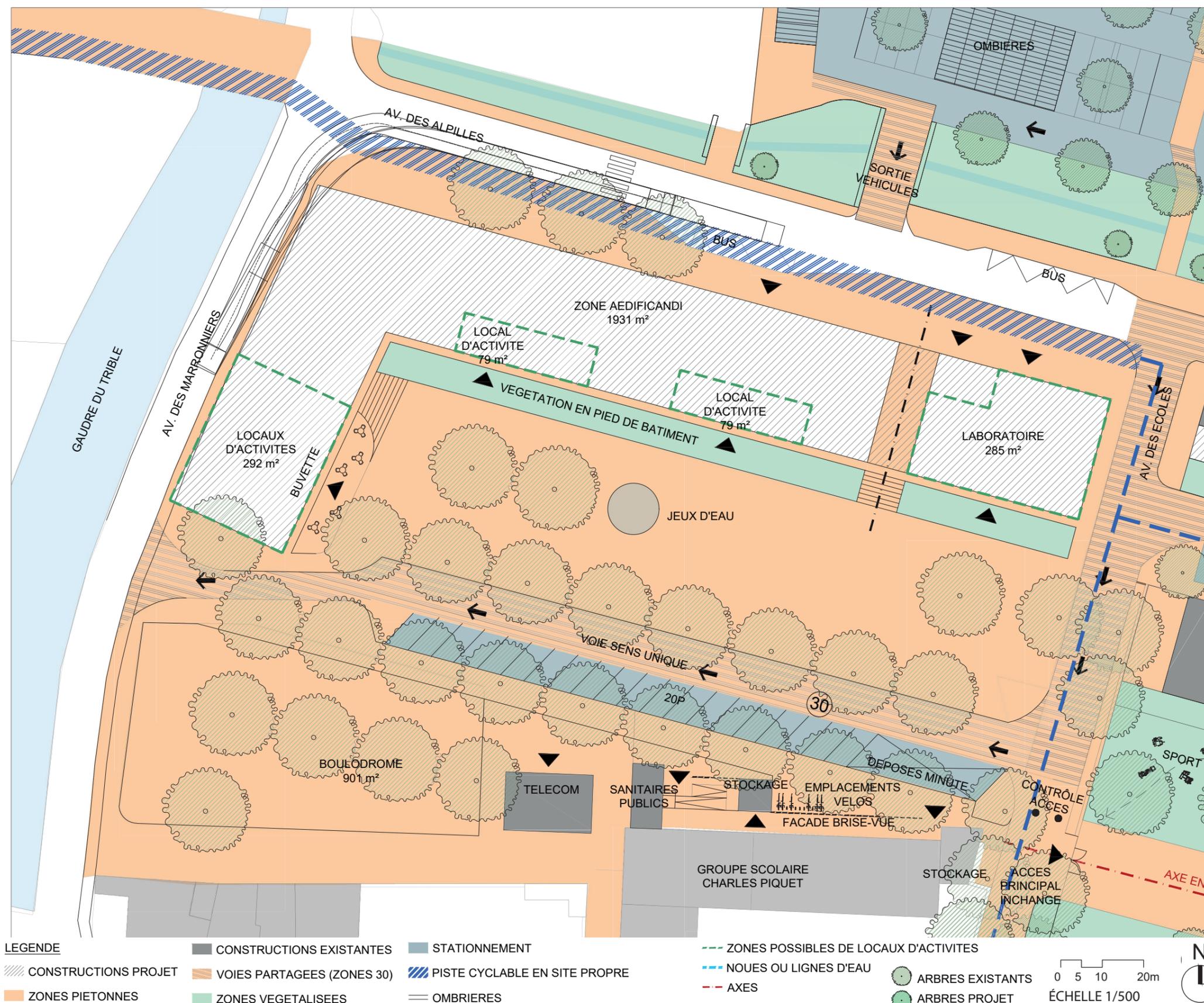
Zone du marché envisageable ≈ 4500 m²

PROVISOIRE

<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII</p>
--	---	--	---	---

ZONE 1 : PLACE HENRI GIRAUD
SCÉNARIO 1 : «LA PLACE»

- Circulation des véhicules à sens unique.
- Suppression des places de stationnement dans la contre-allée.
- Modification de l'organisation des places dans l'allée centrale : 34 places. Inversion des épis.
- Agrandissement du dépose minute à proximité de l'école.
- Traitement des façades nord du groupe scolaire : brise-vue ou végétation.
- Construction d'une fontaine.
- Terrain de pétanque inchangé.
- Arbres : inchangés.
- Désimperméabilisation de la place.
- Type de revêtement : minéral.



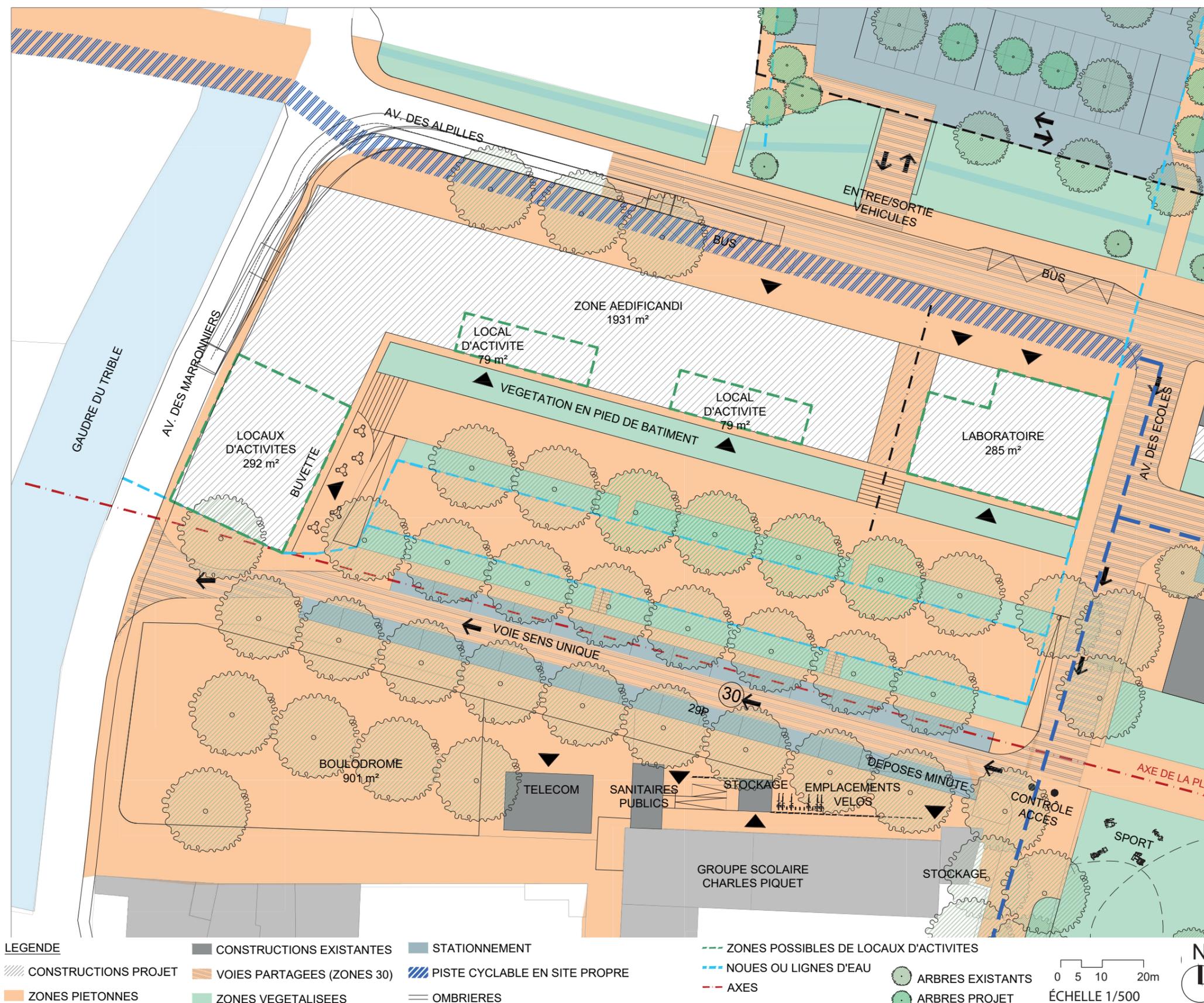
PROVISOIRE

<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARI</p>
---	--	---	---	--

ZONE 1 : PLACE HENRI GIRAUD SCÉNARIO 2 : «LES RESTANQUES»

Les restanques douces permettent de découper l'espace public afin de diversifier les fonctions et ainsi permettre une bonne appropriation des habitants.

- Circulation des véhicules à sens unique.
- Suppression des places de stationnement dans la contre-allée.
- Places en bande de oart et d'autre de l'allée centrale.
- Agrandissement du dépose minute à proximité de l'école.
- Traitement des façades nord du groupe scolaire : brise-vue ou végétation.
- Terrain de pétanque inchangé.
- Reforme l'alignement d'arbres manquant.
- Désimperméabilisation de la place
- Type de revêtement : alternance de végétal, minéral
- Végétalisation en pieds de bâtiments et en bandes au pieds des arbres.



PROVISOIRE

ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD
Maussane-les-Alpilles

Maitrise d'ouvrage :
COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES
Date :
Juin 2023

ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL
ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA
BET VRD : BET YVARS
EXPERT FONCIER : CABINET VITALI

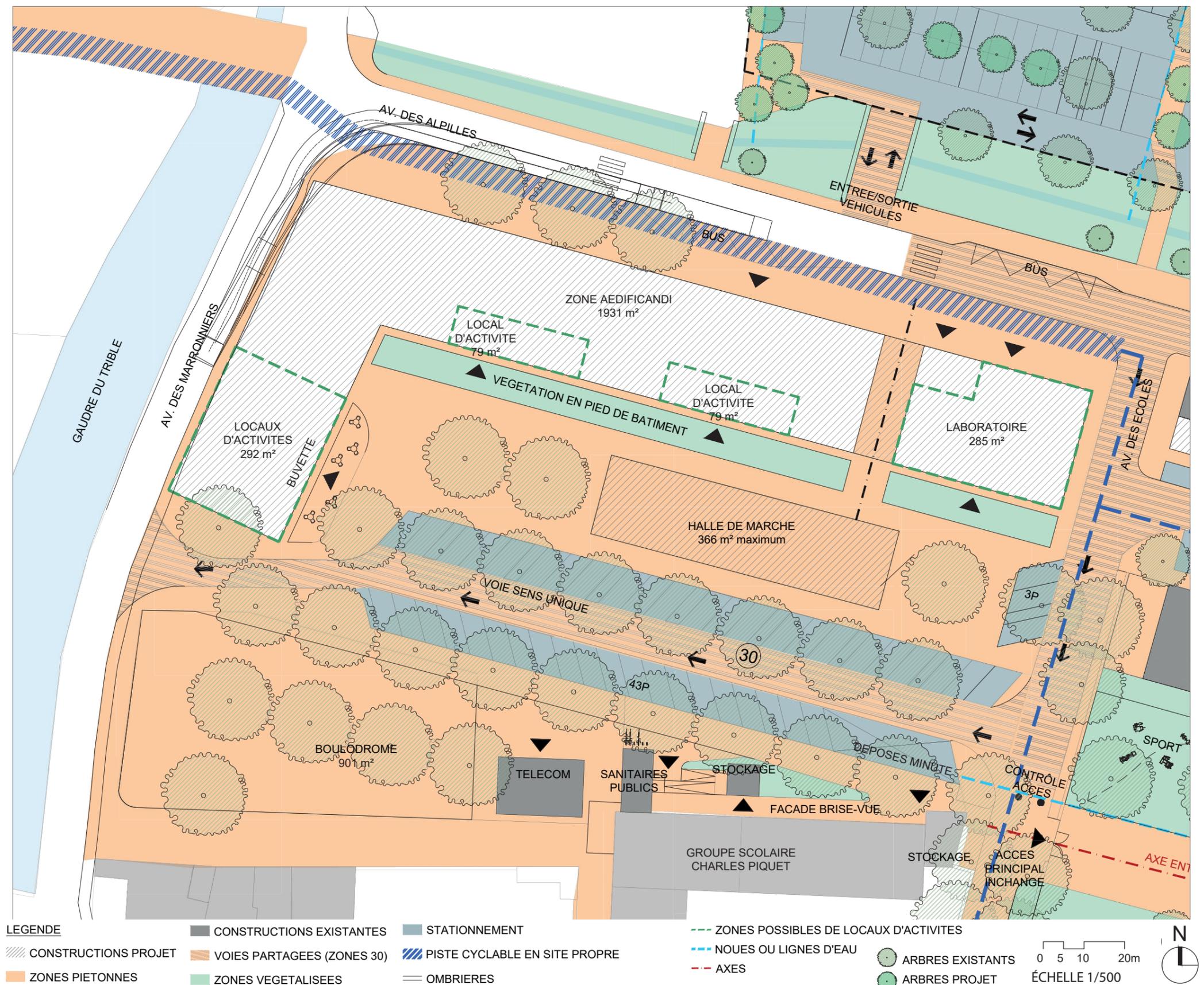
EMETTEUR:
GESTIN ARCHITECTES
architecture.urbanisme.design.

PHASE 2
PROPOSITION DE 3 SCENARII

ZONE 1 : PLACE HENRI GIRAUD SCÉNARIO 3 : «LE COURS PROVENCAL»

La halle de marché traditionnelle ou revisitée permet d'ancrer le marché sur cette place urbaine de centre-village. Elle représente un repère visuel important dans l'espace public.

- Circulation des véhicules à sens unique.
- Suppression des places de stationnement dans la contre-allée. Épis inchangés.
- Ajout de places dans l'allée centrale afin de respecter la symétrie du cours.
- Agrandissement du dépose minute à proximité de l'école.
- Traitement des façades nord du groupe scolaire : brise-vue ou végétation.
- Construction d'une petite halle de marché.
- Terrain de pétanque inchangé.
- Arbres : inchangé.
- Désimperméabilisation de la place.
- Type de revêtement : minéral.
- Végétalisation en pieds de bâtiments.



LEGENDE

CONSTRUCTIONS EXISTANTES
CONSTRUCTIONS PROJET
ZONES PIETONNES

CONSTRUCTIONS EXISTANTES
VOIES PARTAGEES (ZONES 30)
ZONES VEGETALISEES

STATIONNEMENT
PISTE CYCLABLE EN SITE PROPRE
OMBRIERES

ZONES POSSIBLES DE LOCAUX D'ACTIVITES
NOUES OU LIGNES D'EAU
AXES

ARBRES EXISTANTS
ARBRES PROJET

0 5 10 20m
ÉCHELLE 1/500



ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET
DE REQUALIFICATION
DE LA PLACE HENRI GIRAUD
Maussane-les-Alpilles

Maitrise d'ouvrage :
COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES
Date :
Juin 2023

ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL
ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA
BET VRD : BET YVARS
EXPERT FONCIER : CABINET VITALI

EMETTEUR:

GESTIN ARCHITECTES
architecture.urbanisme.design.

PHASE 2
PROPOSITION
DE 3 SCENARI

PROVISOIRE

ZONE 2 : REQUALIFICATION DU PARC BENJAMIN PRIAULET
PROPOSITION 1 : «UN CŒUR VÉGÉTALISÉ»

Cette proposition permet de mettre en avant l'entrée historique du parc ce qui rend possible le dégagement d'une vue sur la façade de la médiathèque et mettre en recul la maison de santé.

L'aire de jeux pour enfants est déplacée à proximité de l'école et agrandie. La création d'une nouvelle entrée permet de connecter cette aire directement à la zone piétonne en face du parvis de l'école.

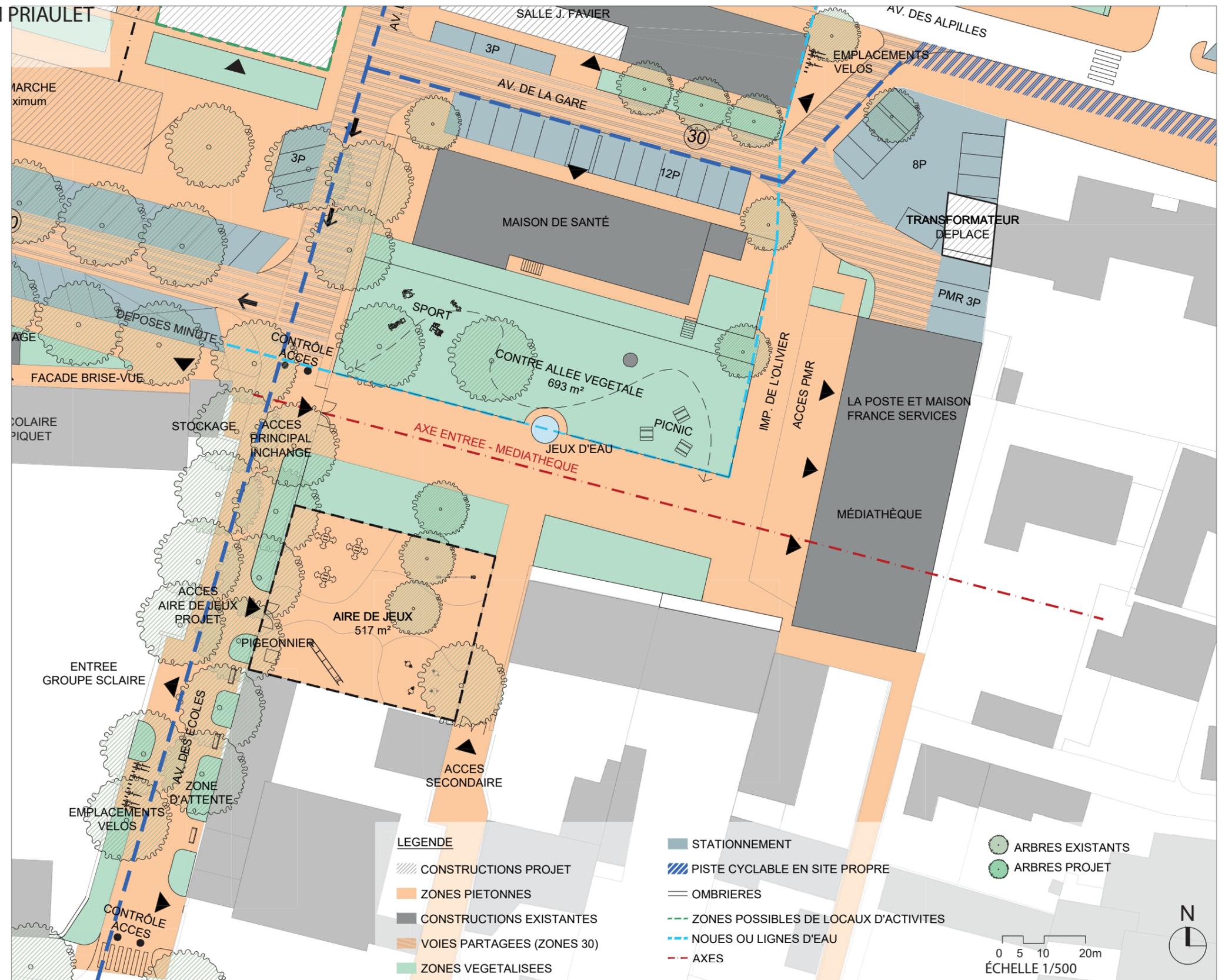
Le parc est ouvert autour d'une allée centrale, seule l'aire de jeux pour enfants est close.

Le transformateur est déplacé à côté des habitations et permet de créer une nouvelle zone de stationnement. Il est possible de végétaliser autour de la salle Jean Favier.

Avenue de l'école (pour les trois scénarios) :

La rue devenue piétonne au Sud est toujours accessible aux véhicules en tant que voie pompiers contrôlée par bornes de contrôle au nord et au sud de l'avenue des écoles.

Disparition des trottoirs et bas-côtés, remplacement par de la végétation au pied des arbres existants et ajout de bancs pour l'espace d'attente devant la sortie de l'école.



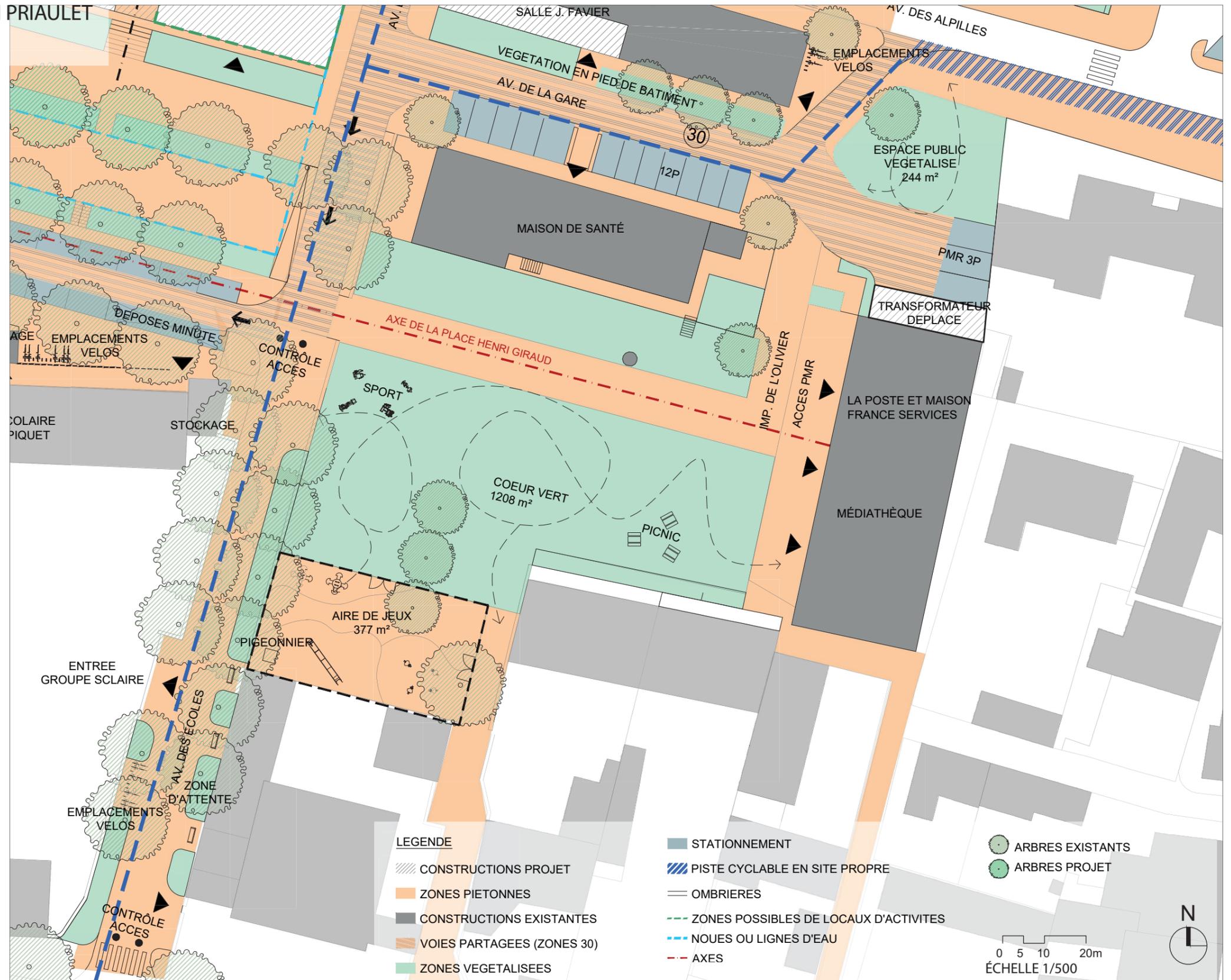
PROVISOIRE

<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII</p>
---	--	---	---	--

ZONE 2 : REQUALIFICATION DU PARC BENJAMIN PRIAULET
PROPOSITION 2 : PROLONGER LE COURS

Cette proposition s'intègre au scénario 2 et prolonge l'axe du cours de la place Giraud, créant ainsi une allée piétonne.
 Cette proposition nécessite la suppression de deux arbres et la création de deux alignements d'arbres.
 Cet axe est séparé du parc, ce qui permet de privilégier un parc public intime et très végétalisé. Le parc s'étire jusqu'à rampe PMR de la médiathèque.
 L'aire de jeux pour enfants est déplacée à proximité de l'école.
 Le transformateur est déplacé à côté du mur pignon de la médiathèque et permet un espace public végétalisé.

Cette option implique de couper deux majestueux platanes dans une zone d'espaces verts à protéger (P2) où les abattages doivent être compensés. Cette coupe est donc autorisée mais ne paraît pas appropriée.

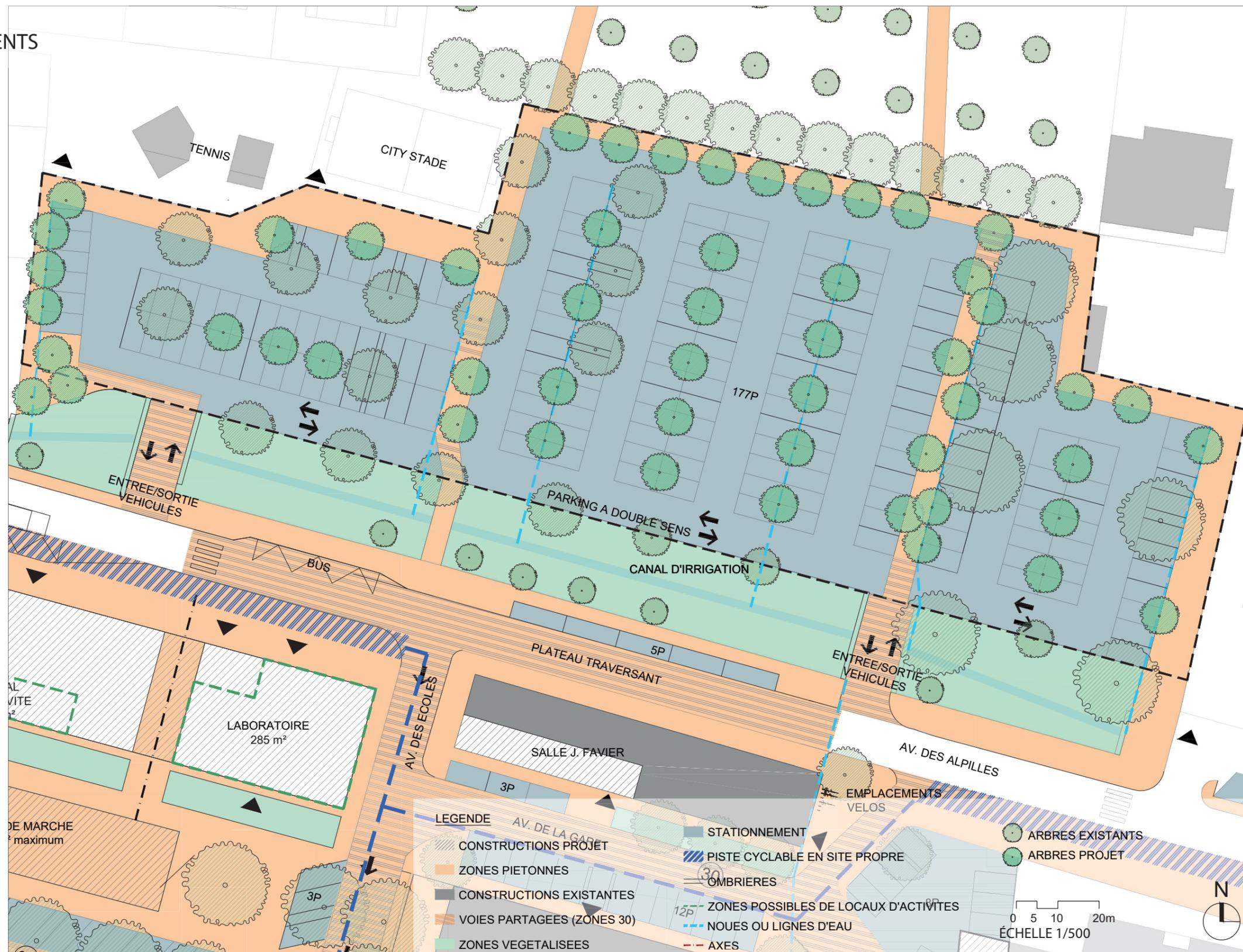


PROVISOIRE

<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII</p>
---	--	---	---	--

ZONE 3 : PARKING AGORA
PROPOSITION 2 : CLARIFIER LES EMPLACEMENTS

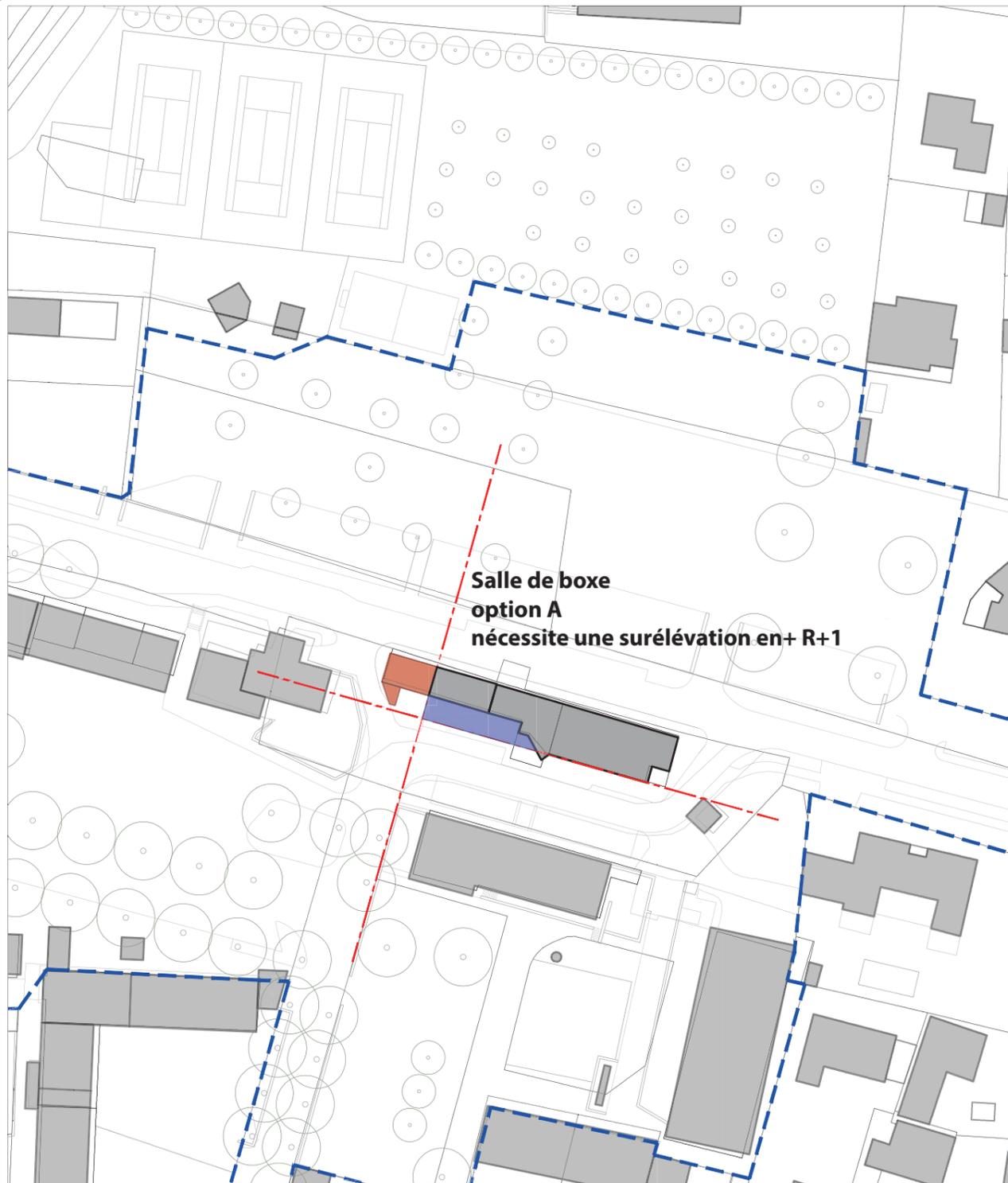
Le parking Agora sera réorganisé de façon claire tout en conservant/améliorant les capacités d'absorption du sol lors d'événement pluvieux importants grâce à des noues. Le canal d'irrigation historique sera également valorisé. Les entrées piétonnes / voitures sont inchangées et à double sens. Les places de stationnement seront claires et visibles grâce à des marquages discrets au sol, les cheminements piétons et la végétation. L'augmentation de la proportion d'arbres et de végétation permet de lutter contre les îlots de chaleur et permet aussi l'augmentation de l'absorption de l'eau par le sol. Il est possible de limiter les inondations du parking en implantant un réseau de noues le long des cheminements piétons et connectés au canal d'irrigation. Limitant un peu plus les îlots de chaleur.



PROVISOIRE

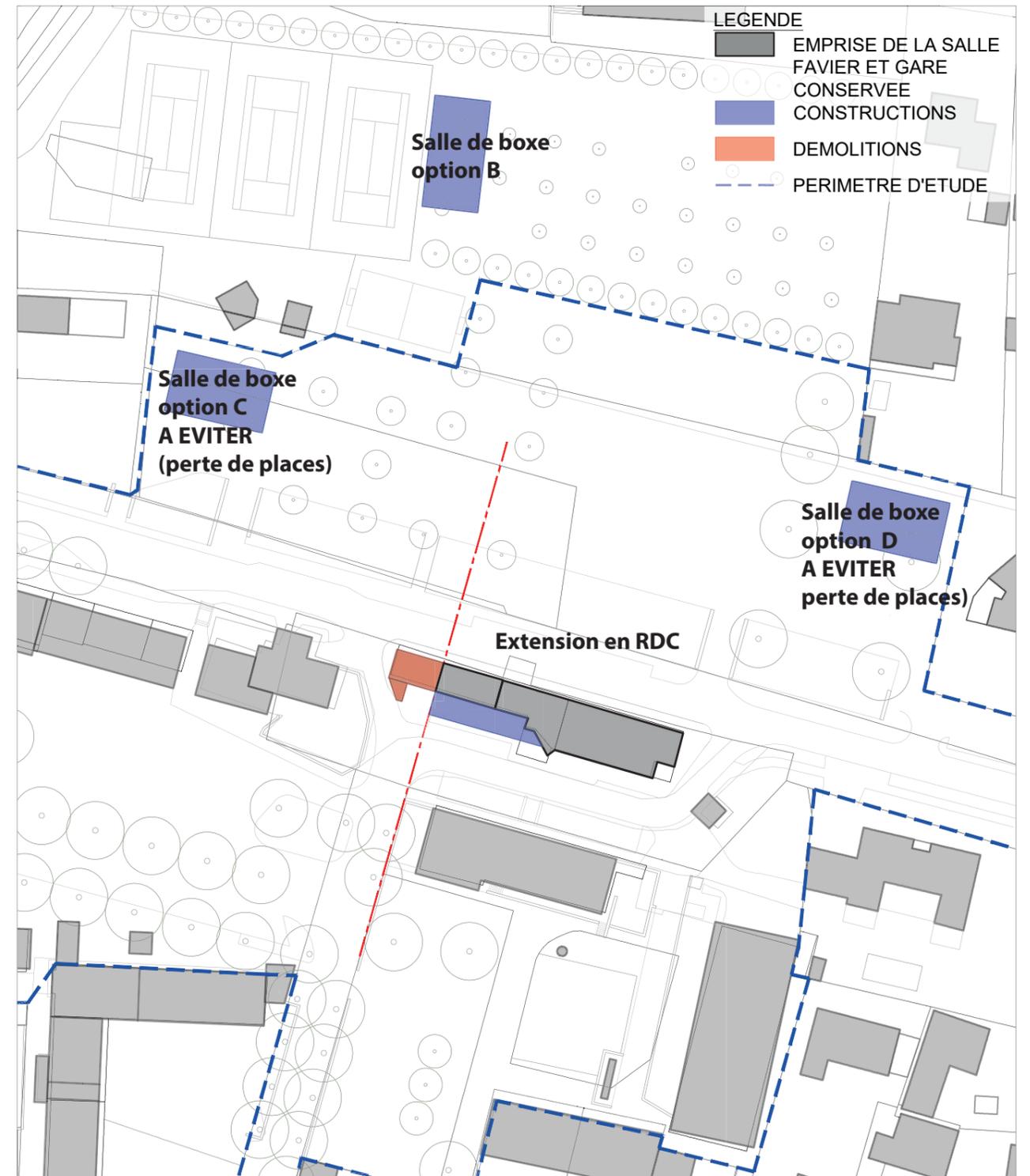
<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII</p>
---	--	---	---	---

ZONE 4: RÉHABILITATION DE LA SALLE JEAN FAVIER



Proposition 1

- Démolir partiellement la gare.
- Extension de la salle Jean Favier.
- Ajouter un escalier et un étage partiel.



Proposition 2

- Démolir partiellement la gare.
- Extension de la salle Jean Favier.
- Construction d'une salle multisports (dont boxe) au-dessus du parking Agora (cf : carte de synthèse du diagnostic).

0 5 10 30m
ÉCHELLE 1/1000

PROVISOIRE

<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII</p>
--	---	--	---	---

ZONE 4 : RÉHABILITATION DE LA SALLE JEAN FAVIER
EXTRAIT DU PLU - ZONE UB

ARTICLE UB1 ET UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES / SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
 L'extension de la salle Favier faisant partie des équipements publics est autorisée.

2.3. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

La salle Jean Favier n'est pas indiquée comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf dispositions contraires portées au plan graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques;

6.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées :
 - Pour s'aligner aux constructions voisines;
 - Dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

6.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative latérale en ordre continu (sur les deux limites séparatives latérales) ou semi-continu (sur une limite séparative latérale);
- Soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
 Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Sauf dispositions contraires indiquées au schéma directeur d'assainissement pluvial, **l'emprise au sol est limitée à 70% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est à 60% pour les autres constructions.**

quelle est l'unité foncière ?

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
10.2. HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. MODALITÉ DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

12.2.1. Stationnement des véhicules automobiles
 Bureaux : 1 place/25m² de surface de plancher

12.2.1. Stationnement des cycles
 Constructions et installations nécessaires aux services publics, commerces, bureaux : 2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes)

ou ensembles végétaux de grande valeur.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

Les haies existantes doivent être maintenues.

La surface des espaces verts plantés de pleine terre n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé.

Pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Note sur l'extension de la salle Jean Favier

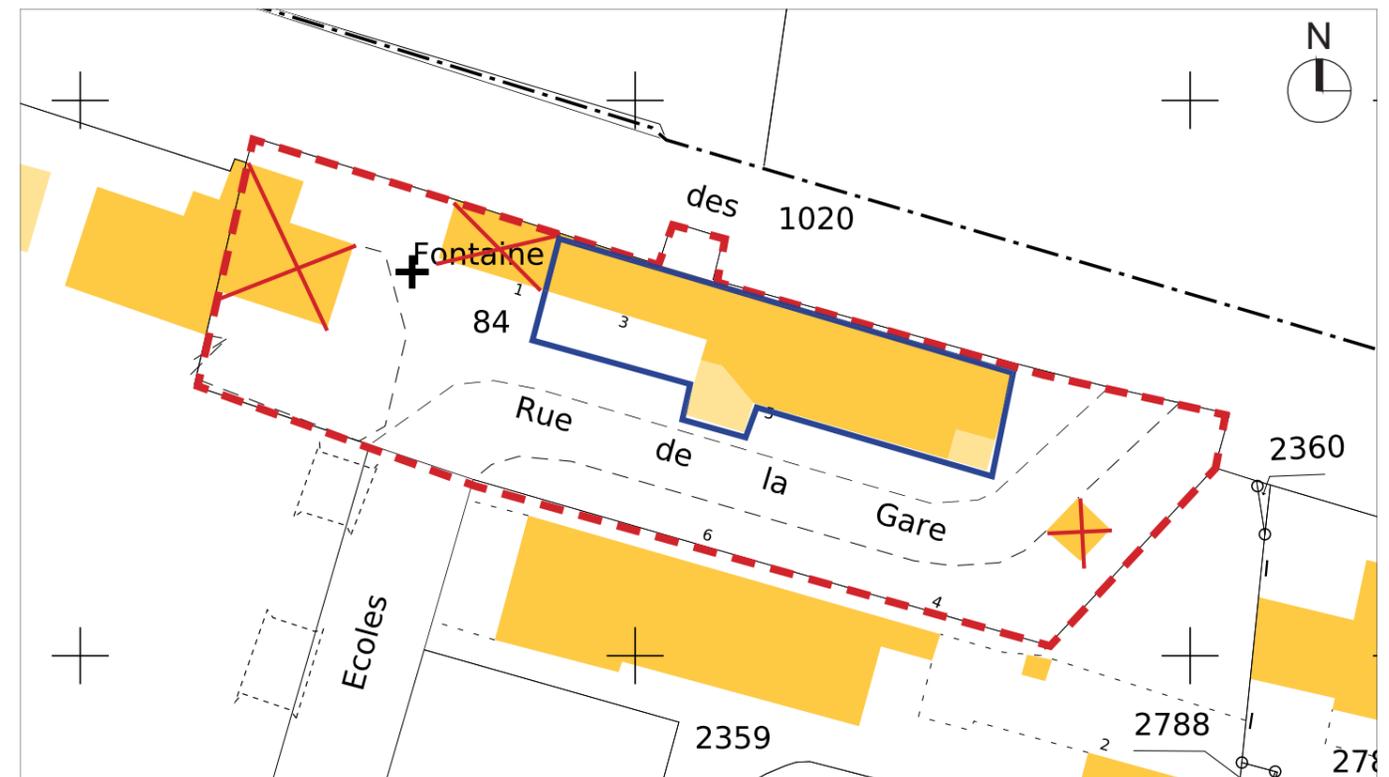
Référence de la parcelle communale : 000 A 84
 Surface de la parcelle : 2000 m²
 Surface actuelle de la salle Jean Favier : 300 m²
 Surface actuelle de l'ancienne gare : 110 m²
 Surface du transformateur ENEDIS : 20 m²
 Surface de la partie du centre des impôts sur la parcelle : 45 m²

Surface au sol maximale en projet (salle Jean Favier) : 400m²

Surface construite envisagée (extension salle Favier) : 65 m²

Constructions démolies : une partie de la gare (50m²), le transformateur ENEDIS, la partie du centre des impôt mais cette partie de la parcelle sera intégrée au futur projet immobilier.

La salle Favier représenterait au maximum environ 20% de la parcelle. (Hors complexe immobilier de logements neufs)



Plan cadastral

PROVISoire

<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII</p>
---	--	---	---	--

ZONE 4 : RÉHABILITATION DE LA SALLE JEAN FAVIER
EXTRAIT DU PLU - ZONE UB

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

La salle Jean Favier est exposée au risque de débordement des gaudres et de ruissellement.
En zone aléa modéré d'inondation (hauteur < 1m ou vitesse < 1m/s)

La crue de référence est 0 < H < 0.5m

Aléa modéré supplémentaire surverse du canal d'irrigation et phénomènes d'embâcles.

RÈGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES :

Sont interdits:

- Les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés aux projets autorisés plus loin, s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement;
- Les sous-sols et parcs souterrains de stationnement de véhicules sont interdits
- Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public;

Peuvent être admises:

- La création d'aires de stationnement ouvertes au public; elles doivent faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers;

RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES BLEUES en zone UA, UB, UC, UD, UE

Art. B1 - Sont interdits :

- L'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques ;
- Les constructions nouvelles d'établissement recevant du publics de catégories 1, 2, 3 et de types R, U et J (enseignement, établissements sanitaires, structures d'accueil pour personnes âgées et handicapées)

Art. B2 - Peuvent être autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;
- **Les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes aux conditions suivantes :**
- **Etre implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux ;**
- **La surface du plancher aménagé soit calé à la cote PHE (Plus Hautes Eaux) +20cm du terrain naturel (se référer à la cartographie des hauteurs d'eau maximales) ;**
- **Pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de**

extension à surélever ou pas ?

atardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE ;

- **L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;**

- Les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

- **L'extension de d'établissement recevant du public (ERP) de catégories 1,2,3 et de types R, u et J dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de la capacité d'accueil de l'établissement.**

Art. B10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée d'1 mètre s'il a été fait application du 3eme alinéa de l'art. B2.

Art. B11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Ouverture : les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1,50 mètres au-dessus du terrain naturel

Matériaux : les parties d'ouvrage situés à moins de 1,50 mètres au-dessus du terrain naturel, tels que : fondations de bâtiments et d'ouvrages ; constructions et aménagements de toutes nature ; menuiserie, portes, fenêtre, vantaux ; revêtements des sols et murs, protection thermiques et phoniques doivent être constitués de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Surface d'emprise construite envisagée : quasiment équivalente à la surface détruite Au-delà de 20% de la capacité d'accueil existante (vérifier effectif déclaré au PC)

Note hauteurs de planchers

Actuellement la salle n'est pas surélevée de 0.70m par rapport au terrain naturel (PHE 0.5m + 0.2m).

- **La rampe est à exclure : longueur environ 18m.**
- Soit l'ajout de batardeau aux ouvertures existantes et la surélévation ponctuelle de l'extension (avec une rampe PMR, entre la partie existante et la partie neuve).



Entrée principale



Entrée secondaire



Accès direct d'une salle vers l'extérieur

PROVISoire

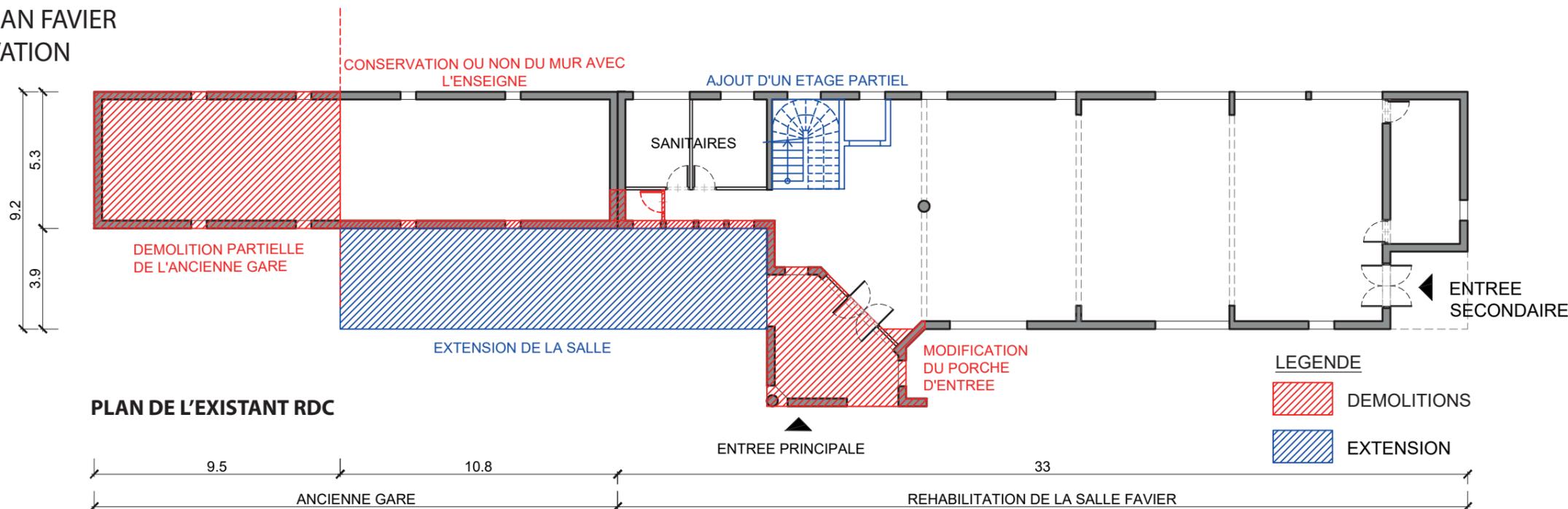
<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII</p>
--	---	--	---	---

ZONE 4 : RÉHABILITATION DE LA SALLE JEAN FAVIER
PROPOSITION 1 : EXTENSION ET SURÉLÉVATION

Modification de l'enveloppe

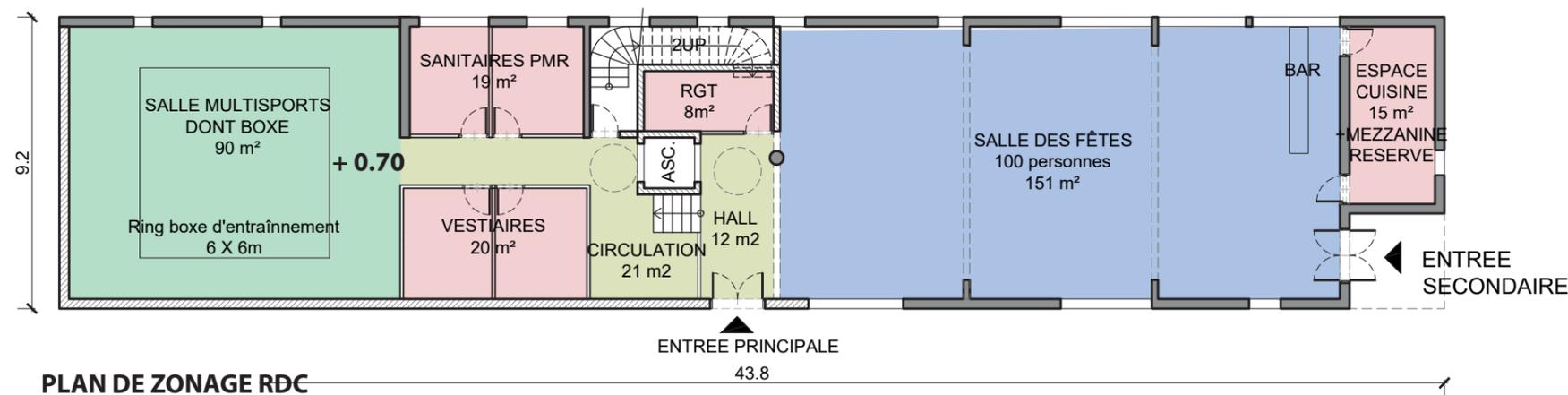
- Démolir partiellement la gare.
- Extension de la salle Jean Favier.
- Retravailler l'entrée.
- Ajouter un escalier et un étage partiel.

Différence de niveaux entre l'extension et l'existant.
 (La salle de boxe est neuve > h plancher +0.70m)

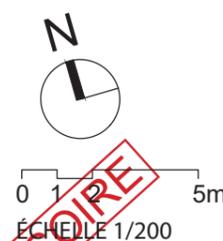
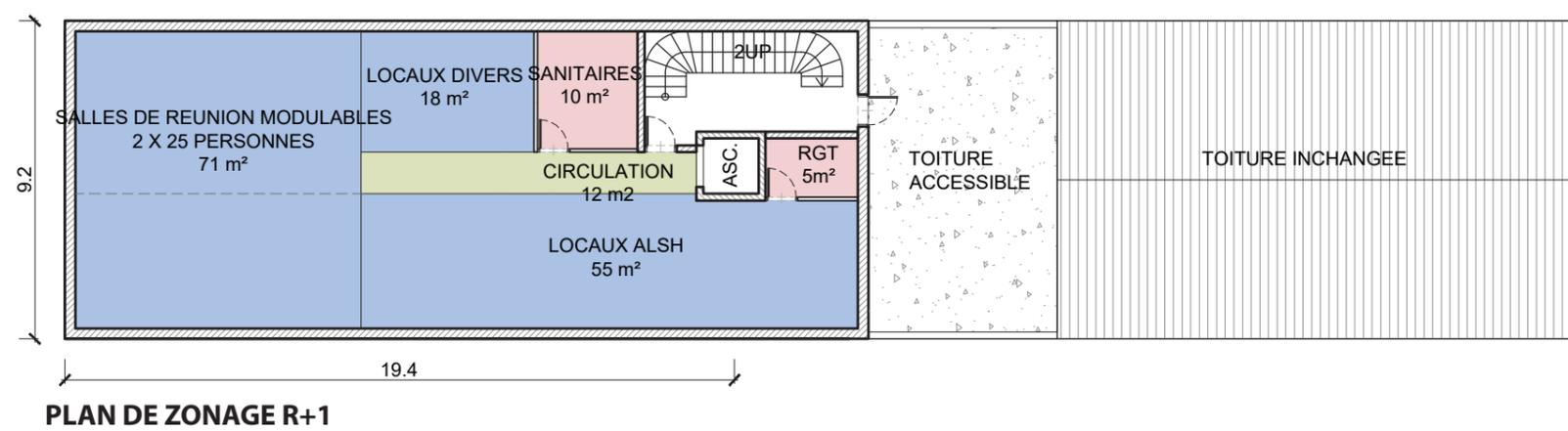


Programmation

- Salles de réunion modulables 2 x 25 personnes.
- Salle des fêtes 100 personnes.
- **Locaux ALSH (accueil loisirs sans hébergement).**
- Salle multisports dont boxe.
- Espace cuisine.
- Sanitaires dont PMR.
- Vestiaires.



exemple de ring d'entraînement



PROVISOIRE

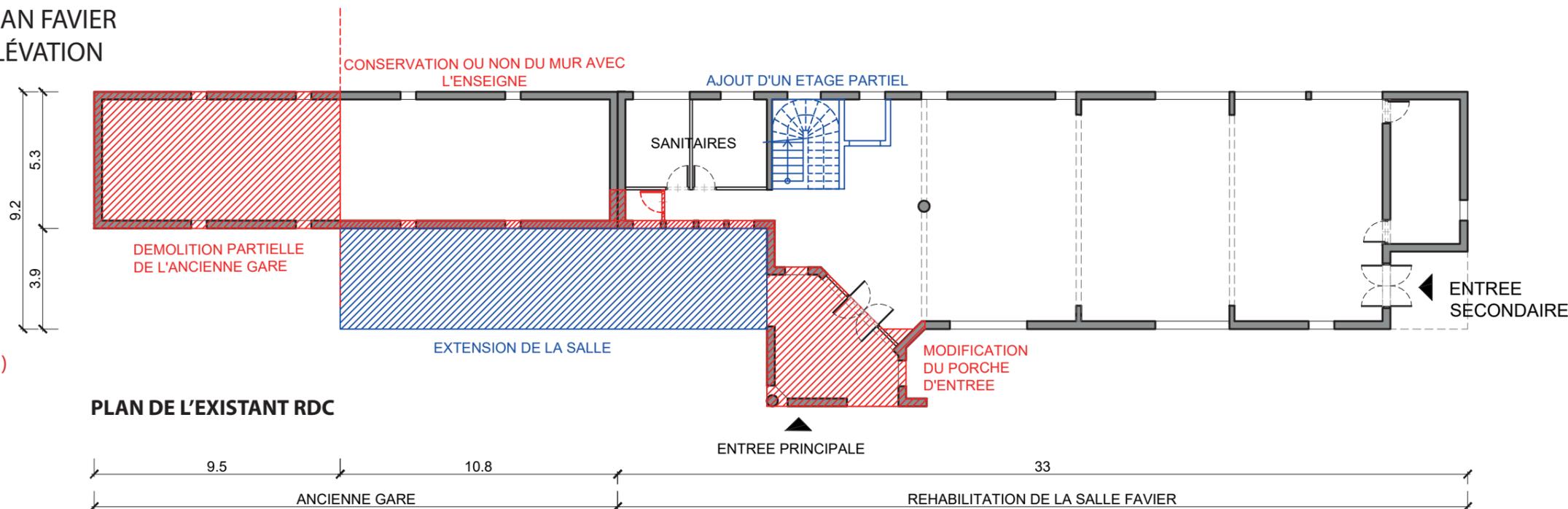
<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII</p>
---	--	---	---	--

ZONE 4 : RÉHABILITATION DE LA SALLE JEAN FAVIER
PROPOSITION 1bis : EXTENSION ET SURÉLÉVATION

Modification de l'enveloppe

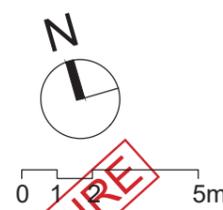
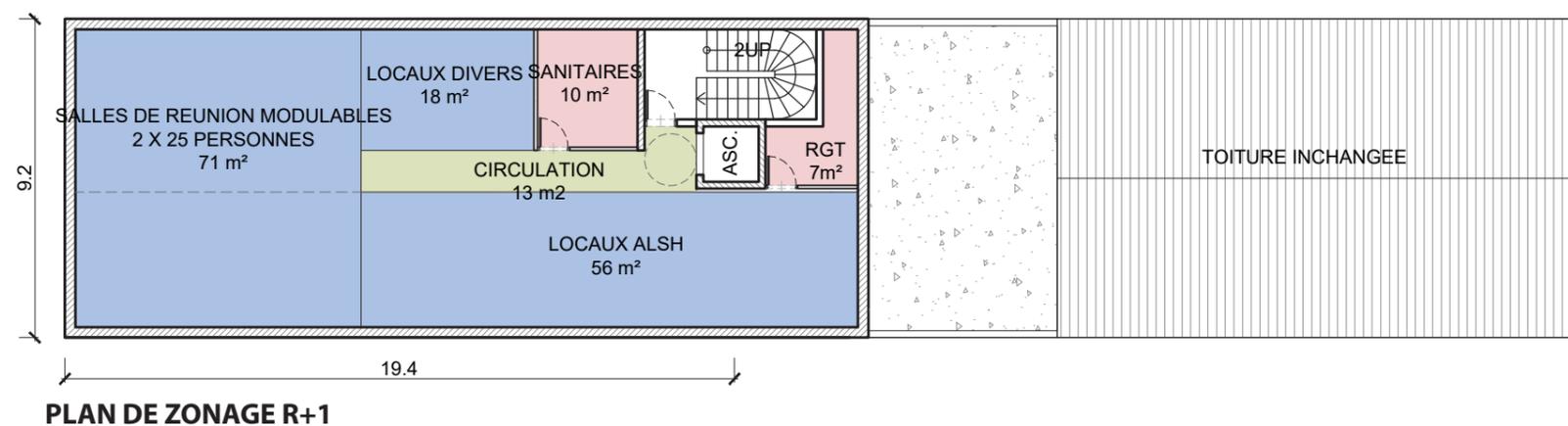
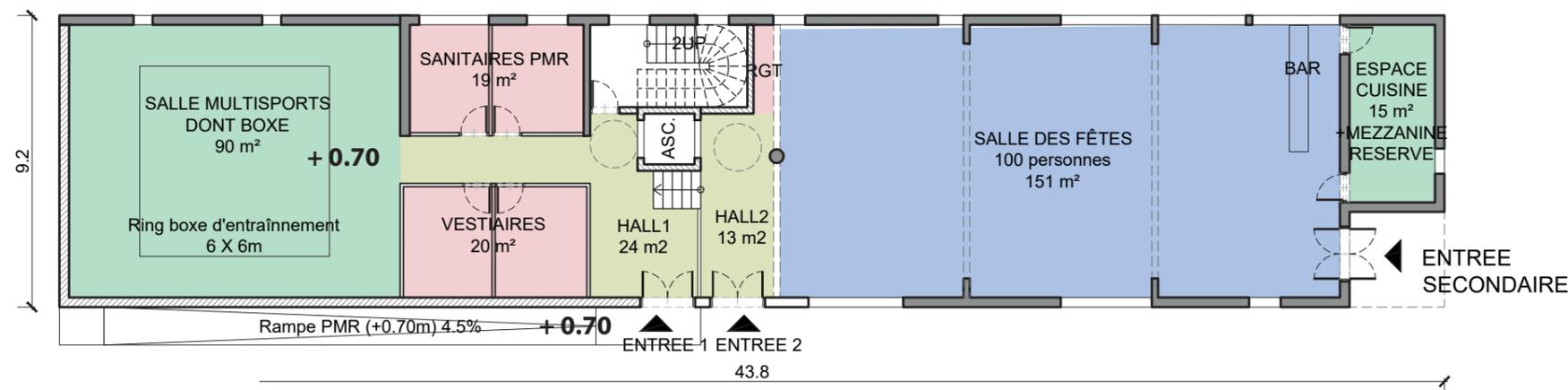
- Démolir partiellement la gare.
- Extension de la salle Jean Favier.
- Retravailler l'entrée.
- Ajouter un escalier et un étage partiel.
- Double entrée et rampe PMR

Différence de niveaux entre l'extension et l'existant.
(La salle de boxe est neuve > h plancher +0.70m)



Programmation

- Salles de réunion modulables 2 x 25 personnes.
- Salle des fêtes 100 personnes.
- **Locaux ALSH (accueil loisirs sans hébergement).**
- Salle multisports dont boxe.
- Espace cuisine.
- Sanitaires dont PMR.
- Vestiaires.



PROVISOIRE

<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII</p>
--	---	--	---	---

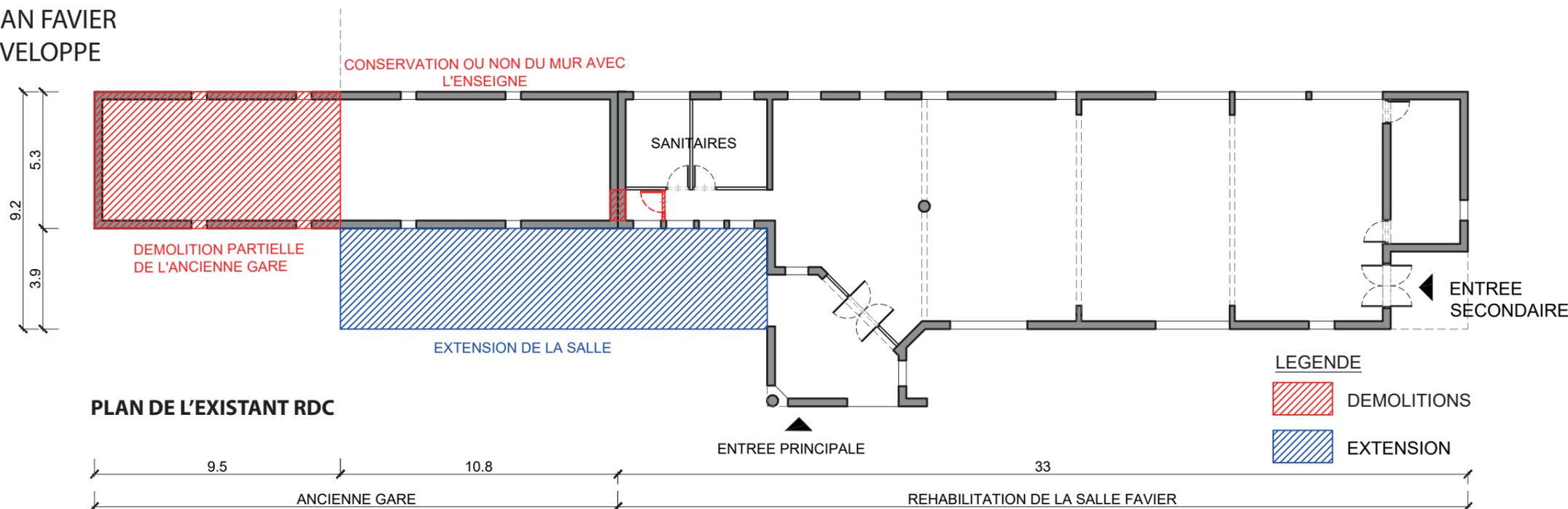
ZONE 4 : RÉHABILITATION DE LA SALLE JEAN FAVIER
PROPOSITION 2 : CONSERVATION DE L'ENVELOPPE

Modification de l'enveloppe

- Démolir partiellement la gare.
- Extension de la salle Jean Favier.
- Construction d'une salle multisports (dont boxe) au-dessus du parking agora (cf : carte de synthèse du diagnostic).

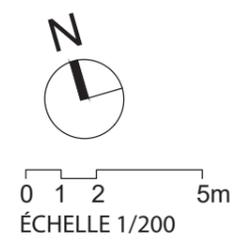
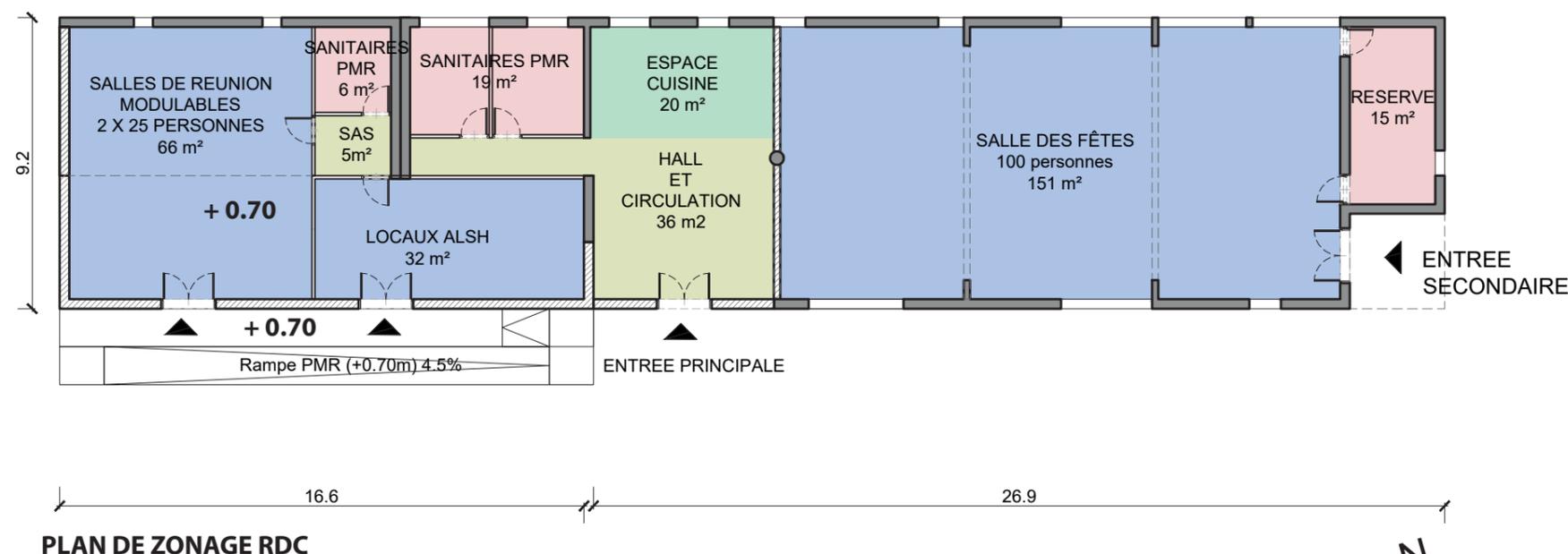
Différence de niveaux entre l'extension et l'existant.

(Les salles de réunions sont partiellement neuves, les locaux ALSH sont dans la partie neuve)



Programmation

- Salles de réunion modulables 2 x 25 personnes.
- **Locaux ALSH.**
- Espace cuisine.
- Sanitaires dont PMR.



PROVISOIRE

<p>ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET DE REQUALIFICATION DE LA PLACE HENRI GIRAUD Maussane-les-Alpilles</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES Date : Juin 2023</p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EIRL ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA BET VRD : BET YVARS EXPERT FONCIER : CABINET VITALI</p>	<p>EMETTEUR: GESTIN ARCHITECTES architecture.urbanisme.design.</p>	<p>PHASE 2 PROPOSITION DE 3 SCENARII</p>
--	---	--	---	---

ZONE 4 : RÉHABILITATION DE LA SALLE JEAN FAVIER IMPACTS DES DEUX PROPOSITIONS SUR LES TOITURES

Toitures existantes

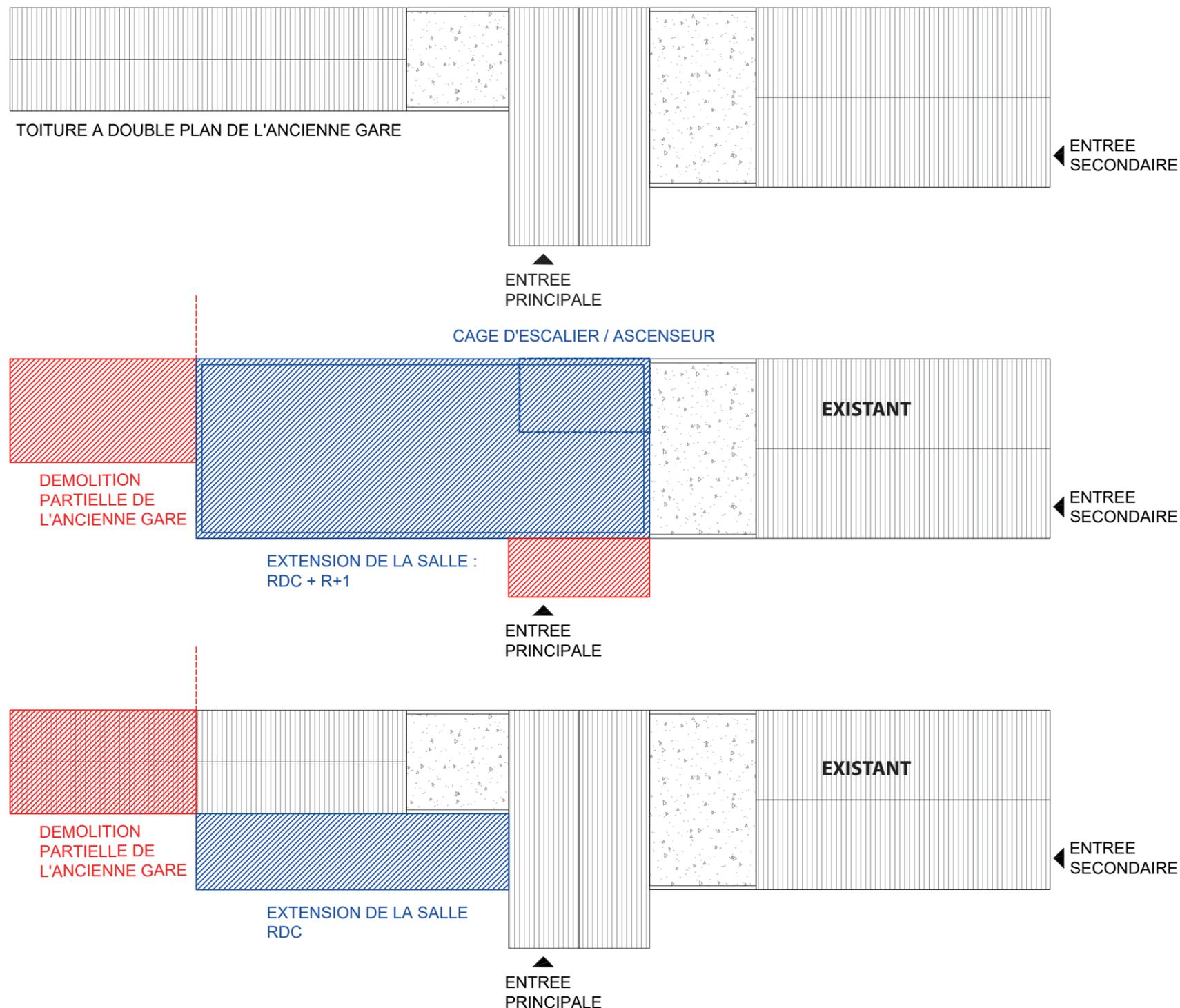
- Ancienne gare : toiture à double pans.
- Salle Jean Favier : alternance de toitures à double pans et de toits-terrasses.

Proposition 1 et 1bis

- Démolition totale de la toiture de l'ancienne gare.
- Deux toitures à double pans et un toit-terrasse disparaissent avec la surélévation partielle de la salle.
- Le toit-terrasse et la toiture à double pans à droite du pans sont inchangés.
- Intégration d'une cage d'escalier et une cage d'ascenseur.

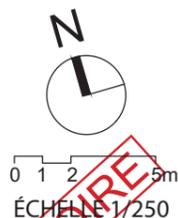
Proposition 2

- Les toitures n'ont pas besoin d'être modifiées à part pour la démolition partielle de l'ancienne gare.



LEGENDE

-  TOITURE A DOUBLE PANS
-  TOIT TERRASSE
-  DEMOLITIONS
-  EXTENSION



ÉTUDE DE PROGRAMMATION ET
DE REQUALIFICATION
DE LA PLACE HENRI GIRAUD
Maussane-les-Alpilles

Maitrise d'ouvrage :
COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES
Date :
Juin 2023

ARCHITECTE URBANISTE : GESTIN ARCHITECTES EURL
ARCHITECTE : ATELIER ARCADIA
BET VRD : BET YVARS
EXPERT FONCIER : CABINET VITALI

EMETTEUR:

GESTIN ARCHITECTES
architecture.urbanisme.design.

PHASE 2
PROPOSITION
DE 3 SCENARII

PROVISoire