

SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS  
*Porte des Alpes*



**VILLE DE SAINT ÉTIENNE DU GRÈS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification du PLU**

**3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

OAP

Secteur du Marché

## Localisation de l'OAP

L'OAP du secteur du Marché est située en continuité directe des terrains du marché de semi-gros de la commune, au Nord du village. Ces terrains apparaissent cultivés en 2022.

Le site est en entrée du village, dans un environnement urbain dégradé constitué essentiellement d'infrastructures routières et de bâtiments techniques, ancienne cave vinicole, silos à grains de la coopérative céréalière. Il est par ailleurs masqué par une haute haie de conifères sur toute sa longueur. Son aménagement constitue une opportunité de requalifier l'entrée du village et de permettre l'extension du marché en plein essor.

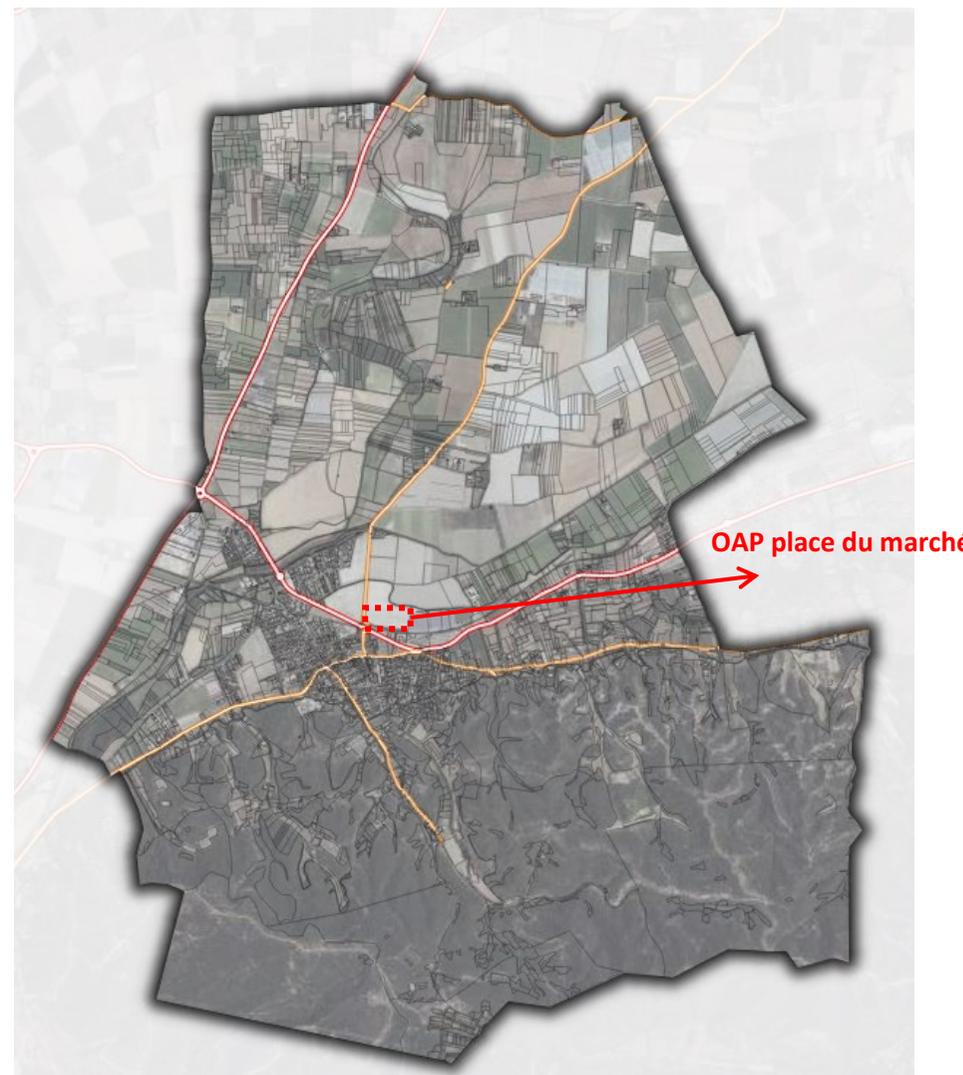
Le site depuis l'entrée du marché



Le site depuis le rond-point RD99/RD32



Localisation de l'OAP



## Principes d'aménagement

La commune a plusieurs objectifs pour l'aménagement du secteur, aussi le projet devra :

- permettre la poursuite du développement du marché par des aménagements et locaux adaptés (équipements, stockage, frigos) ainsi que des services supplémentaires.
- préserver un accès réservé pour les services techniques qui se trouvent juste au Nord du marché.
- permettre un accès sécurisé au site depuis les RD32/RD99 et à chaque liaison/articulation des espaces.
- intégrer la réalisation d'un dispositif dédié à la gestion des eaux pluviales situé au Nord du site.
- permettre une meilleure insertion du site du marché dans le village, ce qui passera par :
  - la modification, remplacement ou déplacement de la haie de hauts conifères,
  - la création de masques végétaux sur les abords du site ou d'alignement pour ombrage (voie et stationnement),

- Un réaménagement qualitatif du rond-point RD32/RD99 et des espaces publics environnants afin de marquer l'entrée de ville.

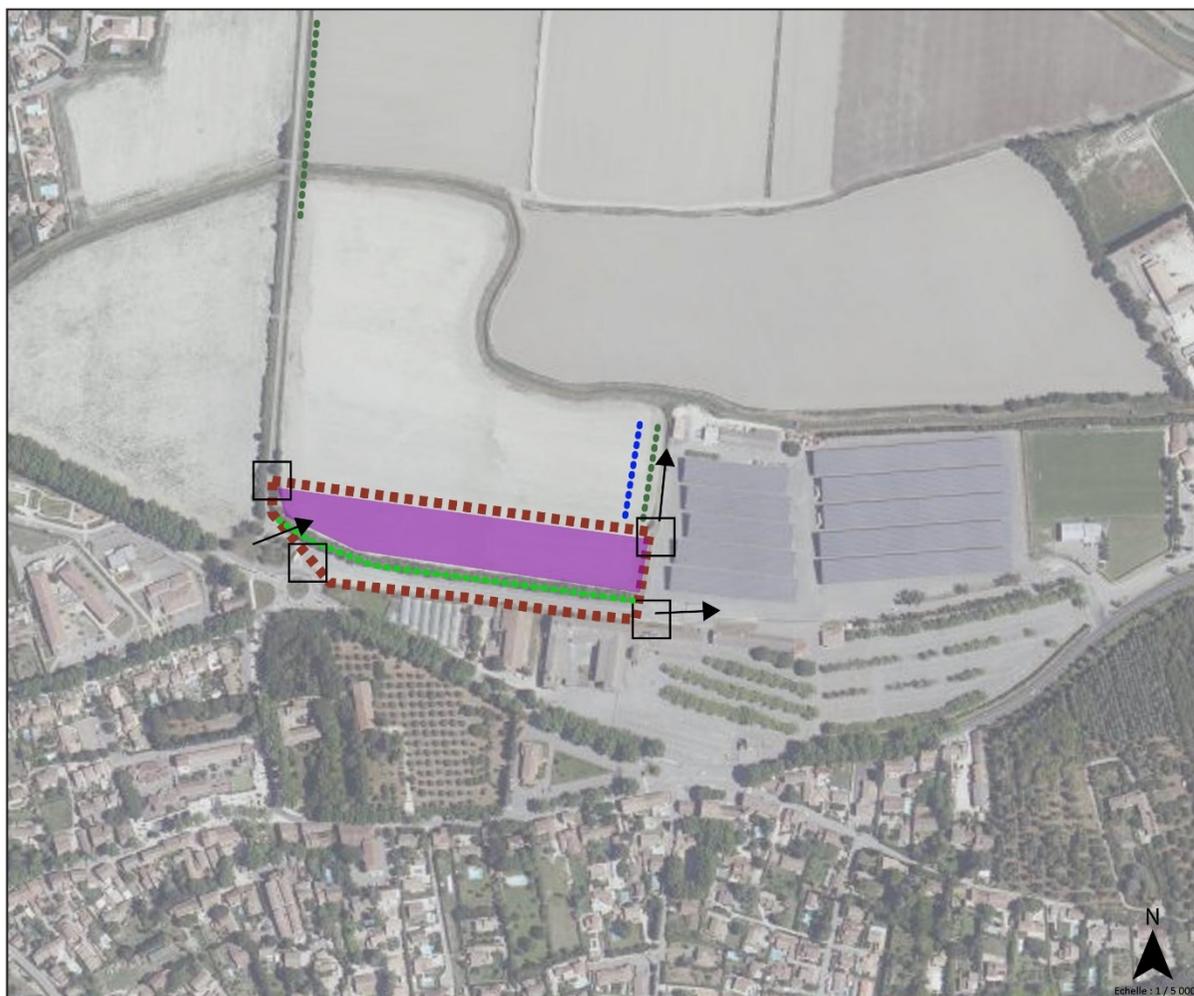
# Commune de Saint-Étienne-du-Grès

OAP 1 - Secteur du marché

Surface : 2,02 ha



**SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS**  
Porte des Alpilles



 Périmètre d'application de l'OAP

## Accessibilité, modes doux et stationnement

 Carrefour à définir dans le cadre du projet

 Traitement des accès aux services techniques, au marché et leur sécurisation

## Vocation et composition urbaine

Poursuite du développement du marché local en accueillant plus de professionnels par des aménagements et locaux adaptés et des services supplémentaires



## Composition paysagère

 modification, remplacement ou déplacement de la haie de hauts conifères, création d'un masque végétal ou alignement pour ombrage

 Emplacements réservés masques végétaux

 Emplacement réservé à dimensionner dispositif eaux pluviales



Echelle : 1/5 000

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONES (13)

COMMUNE DE SAINT-ETIENNE DU GRES (13094)



# DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SITE DU COURS DU LOUP



## 2.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU initial approuvé le : 20/07/2017

DP MEC approuvée le : 14 FEB. 2022



SAINT-ETIENNE DU GRÈS  
Porte des Alpilles



Alpicité  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,  
1, résidence la Croisée des Chemins  
05200 Embrun  
Tel : 04.92.46.51.80.  
Mail : [nicolas.breuilot28@gmail.com](mailto:nicolas.breuilot28@gmail.com)

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de Saint-Étienne du Grès

### Orientations d'aménagement et de programmation :

- > dents creuses - consolider le coeur de village
- > accueil touristique
- > extension urbaine au Cours du Loup



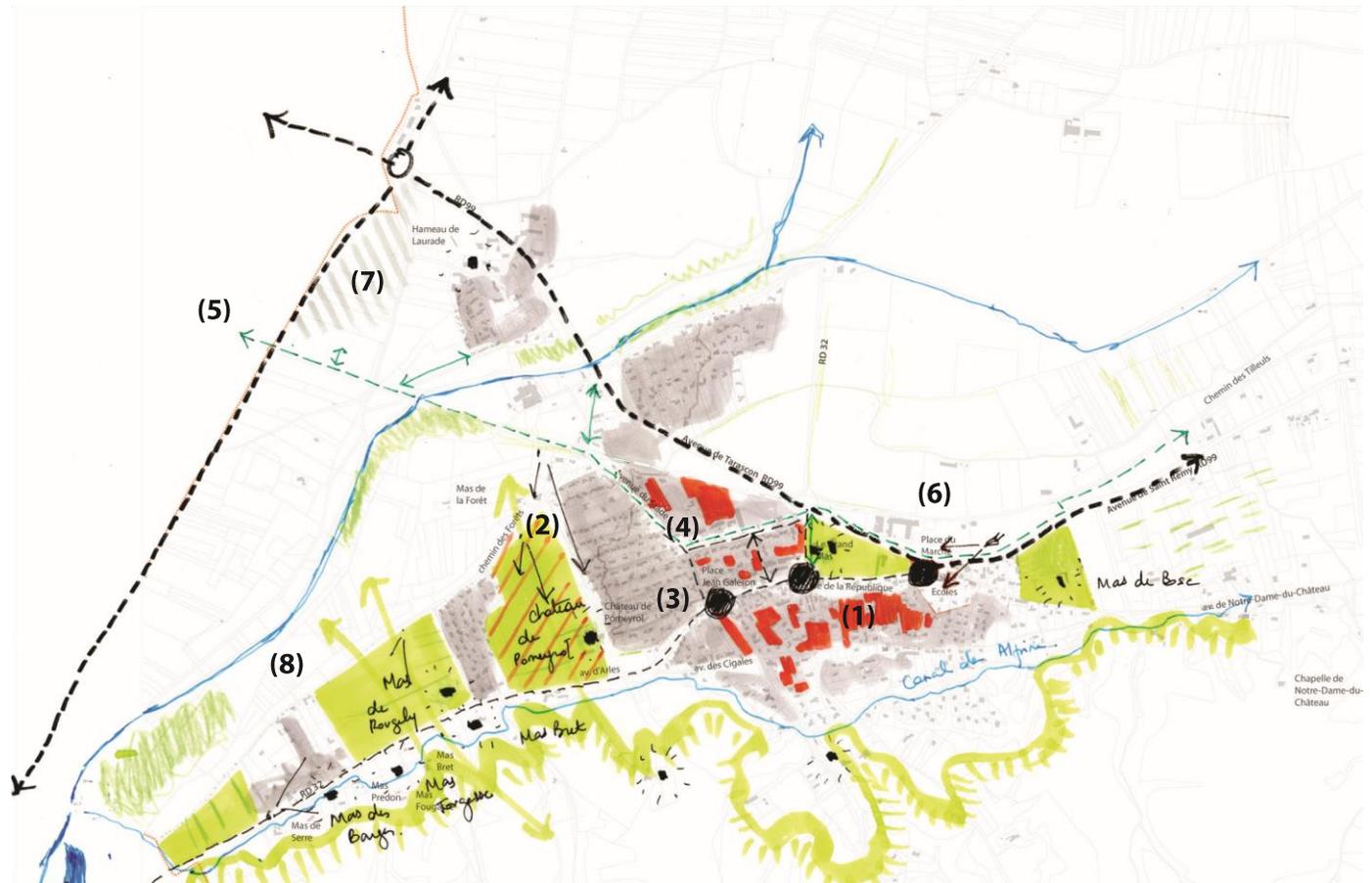
Réalisation PLU initial :

**Atelier des Villes et des Territoires**, urbanistes  
mandataire **Audrey Le hénaff**, architecte urbaniste  
**Trajectoires**, paysagistes  
**ECOVIA** environnement  
**ALMA Provence** bet

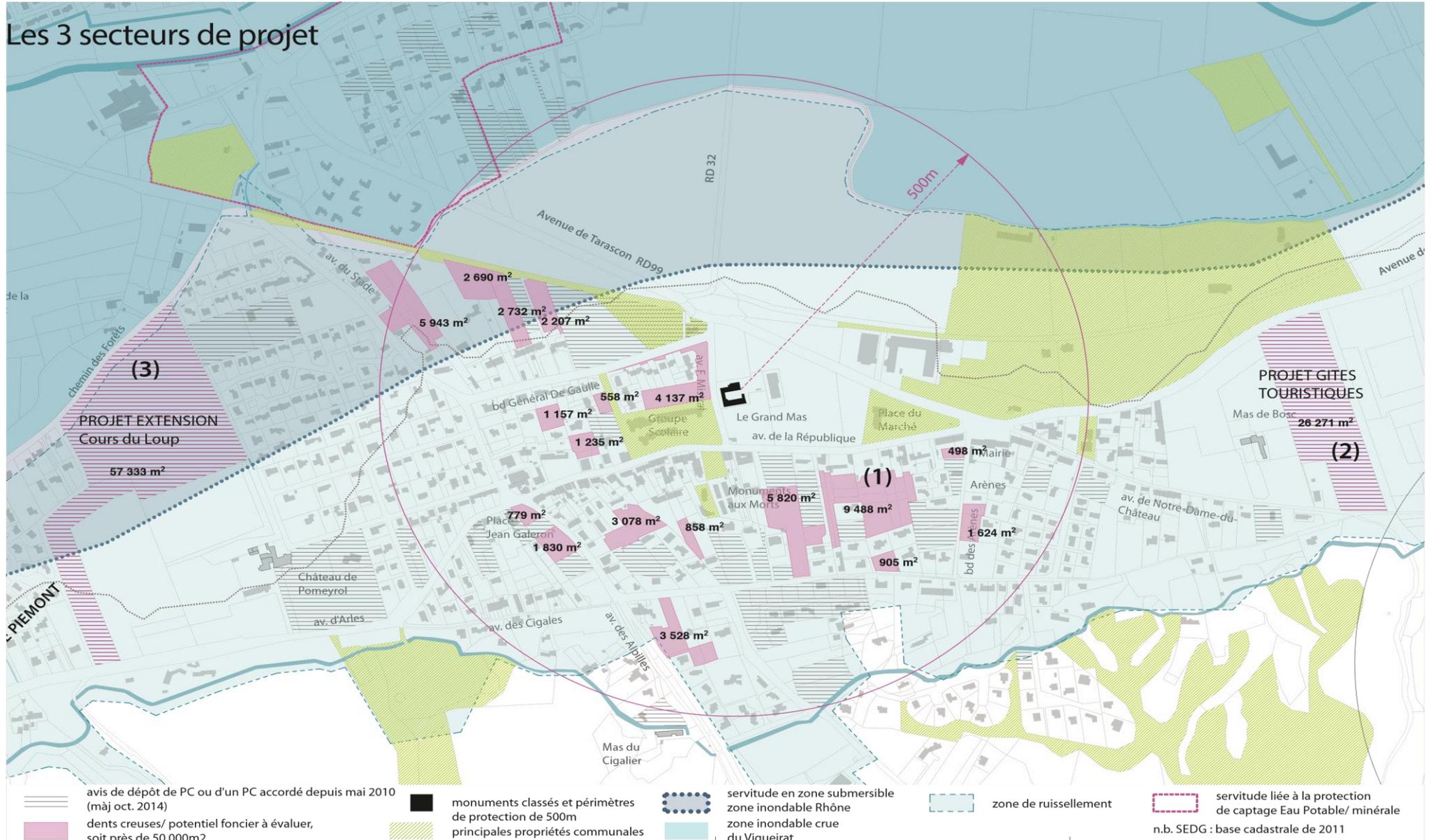
# Éléments de synthèse - enjeux

(Extrait du diagnostic orienté)

- (1) Consolider le cœur de village et favoriser l'urbanisation de dents creuses (rayon de 500m- 5mn à pieds- autour du Grand Mas et du groupe scolaire)
- (2) Réserve foncière - développement à structurer afin de préserver les qualités paysagères et urbaines du lieu
- (3) Structurer la traversée de village (autour de 3 pôles)
- (4) Épaissir le centre du village (rue de la République/ av. de Gaulle)
- (5) Se saisir de l'opportunité de la future piste cyclable comme liant entre entités
- (6) Aménager la RD autour de la porte d'entrée Est en intégrant la possibilité d'optimiser le fonctionnement du marché
- (7) Optimiser le foncier économique en intégrant le risque inondation
- (8) Se saisir de la structure de mas préservée pour caractériser le développement de Saint Etienne du Grès



# Les 3 secteurs de projet



COMMUNES MAS-BLANC-DES-ALPILLES et SAINT-ETIENNE-DU-GRES  
ELABORATION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Foncier 1:5 000  
Atelier des Villes et des Territoires, urbanistes mandataire Trajectoires, paysagistes  
Audrey Le hénaff, architecte urbaniste Ecovia, environnement Alma Provence bet

17/09/15



# 1 > Les dents creuses

***Consolider le cœur de village et favoriser l'urbanisation de dents creuses (rayon de 500m-5mn à pieds- autour du Grand Mas et du groupe scolaire)***

49.000 m<sup>2</sup> de dents creuses, dont 28.400 m<sup>2</sup> au Sud de l'av. de la République

1. S'inscrire en continuité de l'existant
2. La trame des continuités piétonnes, fondement du projet
3. Les grands principes d'aménagement



une configuration historique de village-rue



# 1. S'inscrire en continuité de l'existant

## ambiance et fonctionnement actuels

L'analyse de la photo aérienne de 1947 montre Saint-Étienne du Grès dans sa configuration de village-rue, essentiellement articulé autour de l'av. de la République.

La configuration du tissu urbain du village-rue offre une certaine flexibilité et hiérarchie d'espaces publics :

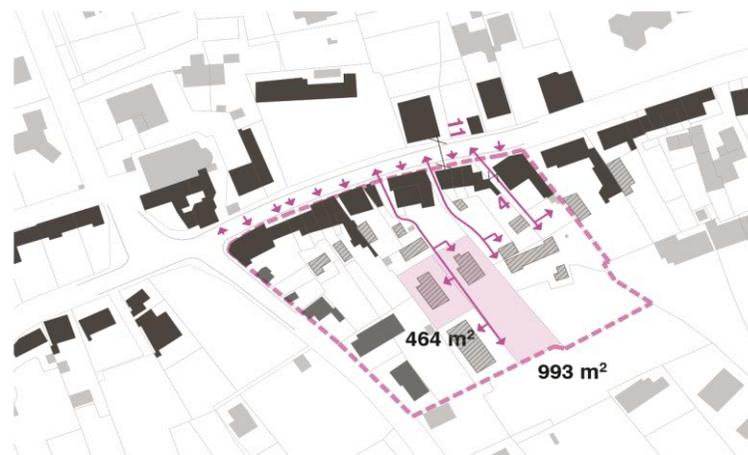
- distinction des voies principales de desserte et des voies au statut semi-privé affirmé par un gabarit réduit et un traitement en stabilisé ;
- parcelles en lanière avec une implantation du bâti en limite parcellaire permettant une densification dans le temps en fond de parcelle avec mutualisation des accès (ex. parcelle de 993 m<sup>2</sup> en rose, encore évolutive) ;
- traitement des seuils entre espace public et espace intime du bâti ; etc.).



la façade participe de l'espace public

seuil, espace de transition public-privé

- (1)** venelle, ambiance de «cour urbaine»
- (2)** venelle, un espace partagé qui affirme un statut semi-privé, accessible depuis l'av. de la République
- (3)** l'av. de la République, le traitement d'une voie primaire (large gabarit, alignement d'arbre, trottoirs, etc.)
- (4)** l'av. de la République, la constitution d'un front bâti et d'un traitement de seuils publics/ privés



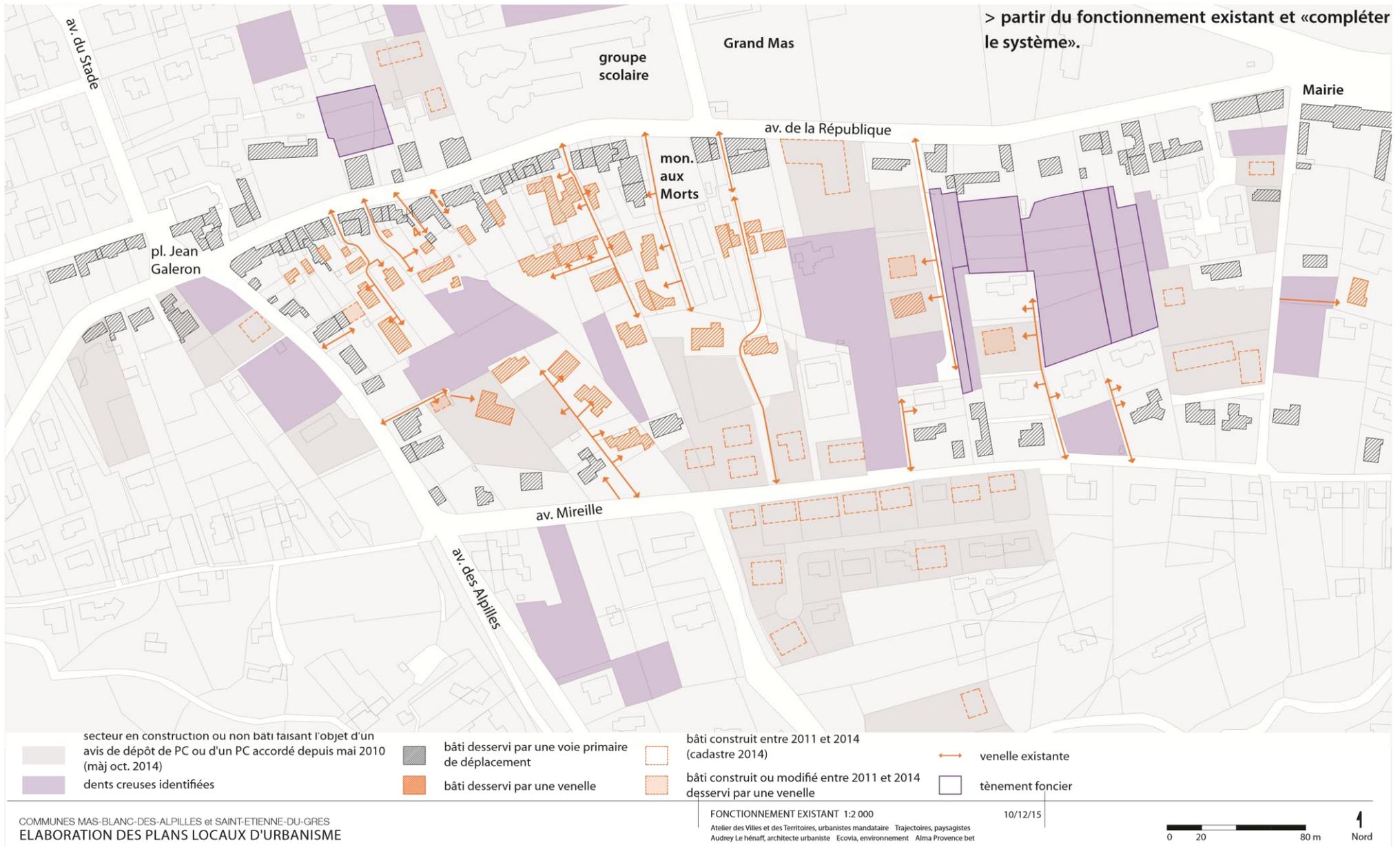


(1) (2) (3)  
**Impasse des Tonneliers**

**Des ambiances apaisées, caractérisées par une emprise minimale de la voiture (voies partagées au gabarit réduit), des parcelles en lanières constituant des «cœurs de parcelles» végétalisés, des vues et une intimité préservées.**



fonctionnement actuel du secteur



structure végétale en place

> Intégrer les végétaux structurants dans l'élaboration du projet.



- venelle existante
- ▭ dents creuses identifiées

COMMUNES MAS-BLANC-DES-ALPILLES et SAINT-ETIENNE-DU-GRES  
ELABORATION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

VEGETAL EXISTANT 1:2 000  
Atelier des Villes et des Territoires, urbanistes mandataire Trajectoires, paysagistes  
Audrey Le hénaff, architecte urbaniste Ecovia, environnement Alma Provence bet

27/05/15



## 2. La trame des continuités piétonnes, fondement du projet

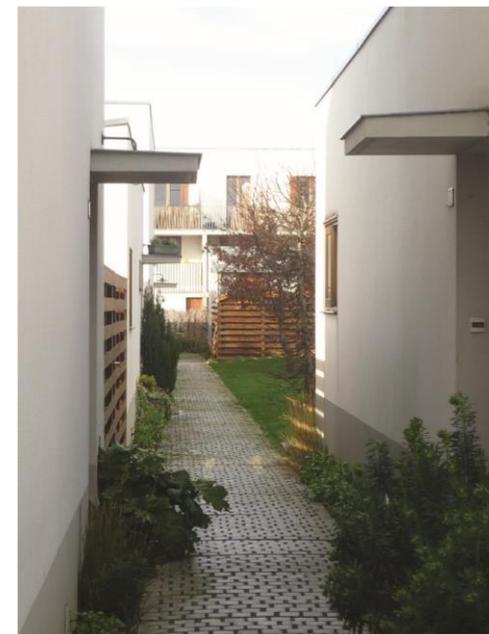


> L'accessibilité est l'une des conditions à la densification.

> Considérer ce morceau de village comme un projet global est l'occasion de valoriser le caractère du lieu (venelles champêtres) et d'y apporter de nouvelles aménités et pratiques possibles. **Les continuités piétonnes et la création d'espaces communs de détente de petite échelle doivent constituer la condition à l'intensification de l'urbanisation de ce secteur.** Les venelles de desserte routières sont prolongées, d'autres sont créées. Pour autant les continuités routières ne sont a priori pas préconisées, ce afin de maintenir le caractère apaisé du lieu et de donner la priorité aux modes doux.

> Les continuités piétonnes peuvent aussi **amener un solutionnement à l'accessibilité pompier.** Les voies piétonnes pourraient ainsi être accessibles aux pompiers en cas de besoin, évitant les impasses et les aires de retournement difficiles à gérer à l'échelle du site. Autre hypothèse moins favorable : les espaces communs peuvent servir éventuellement d'aires de retournement. Ils seront dans tous les cas traités en espaces d'agrément, non en espaces publics de voirie.

*La rencontre avec les pompiers devrait à terme permettre de valider ces questions d'accessibilité en tenant compte du contexte : l'intervention contrainte en tissu urbain existant.*



> Saint-Jacques-de-la-Lande : un projet structuré par les cheminements piétons et des espaces collectifs en coeur d'îlot, accessibles uniquement par les modes doux.

## 2. Les grands principes d'aménagement

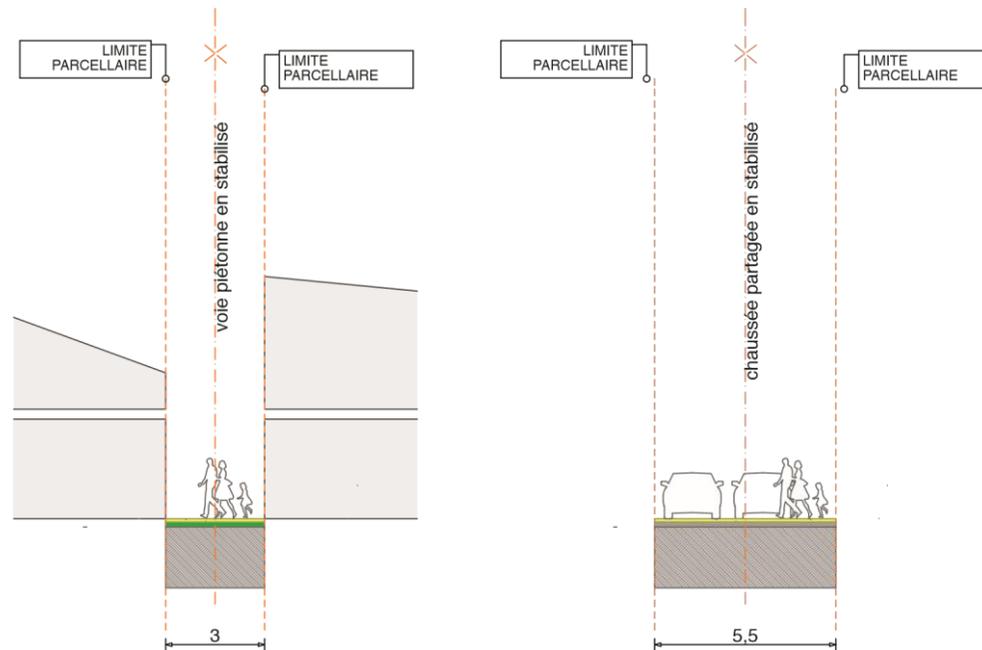
### a/ Des espaces piétons et de voirie qualitatifs

> Les gabarits des types d'espace de desserte et de liaisons piétonnes sont essentiels à calibrer et à qualifier. Ils participent pleinement à l'ambiance du site et doivent donc en respecter le caractère.

On favorisera des voies au gabarit minimum :

- 5,5 m max. pour les voies de desserte routière. Elles seront partagées piétons- cycles/ voitures et d'un traitement le plus uniforme possible.
- 3 m pour les liaisons piétonnes. Leur gabarit est fixé par les contraintes d'accessibilité pompier (voie engins). Elles sont exclusivement modes doux et permettent une continuité avec les voies carrossables pour les pompiers en cas de besoin.

> *Hypothèse de bouclage et gabarits à valider le cas échéant avec les pompiers.*



## b/ Un traitement de la clôture contrôlé afin d'assurer une cohérence d'ensemble



La clôture joue le rôle d'interface entre l'espace public et les parcelles loties privées. Elle participe donc pleinement à la qualité des espaces communs (voies et espaces d'agrément), à leur structuration. Elle garantit une homogénéité du lieu dans le respect de l'existant.

On proscrit les murs en parpaing ainsi que les clôtures grillagées non accompagnées de végétation en lien avec l'espace public. Les murets de pierre peuvent accompagner les haies (2). En secteur de ruissellement collinaire les murs et murets sont à éviter.

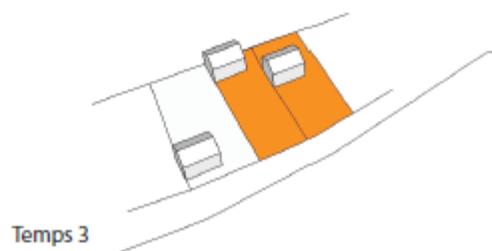
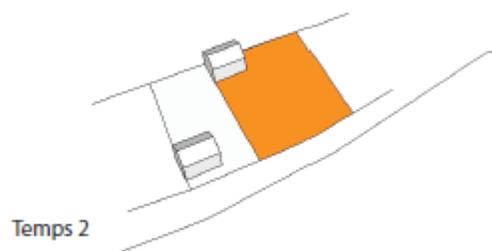
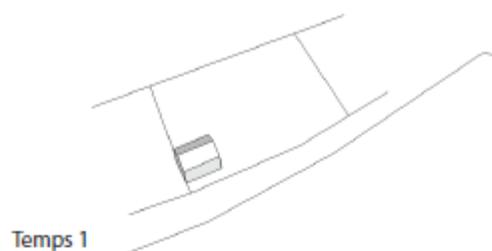
La structure végétale du site sera tant que possible préservée et valorisée. Une attention particulière sera portée aux arbres remarquables.



Les haies vives (1) sont à encourager. Une palette végétale peut être définie, dans laquelle les résidents pourront choisir. Les essences arbustives persistantes à encourager sont : le laurier sauce (*Laurus nobilis*), la viorne tin (*Viburnum tinus*), le pittosporum de Chine (*Pittosporum tobira*), le troène (*Ligustrum vulgare*), arbousier (*Arbutus unedo*). Celles-ci peuvent être mélangées avec des essences caduques telles que noisetier (*Corylus Aveline de Provence*), cognassier (*Cydonia oblonga*), figuier (*Ficus carica*).

Les clôtures en matériaux naturels (4) comme le bois ou le noisetier tressé, s'inspirant des structures en cannes de Provence doivent être encouragées en limite séparative.

## c/ Une implantation du bâti garantissant l'évolutivité et l'intensification progressive de l'urbanisation du secteur



> L'objectif est ici de **questionner en permanence l'évolutivité d'un système proposé** lors du dépôt d'un permis de construire ou de la proposition d'une esquisse de projet, ceci **afin de permettre une intensification progressive de l'urbanisation du secteur.**

> Notamment sur des parcelles < 1000 m<sup>2</sup>, l'implantation du premier bâtiment doit permettre d'optimiser l'espace potentiel à bâtir. On favorisera donc une implantation du premier bâti en limite parcellaire.

Si cela n'est pas le cas, le recul doit être pensé par sa fonction présente ou future : est-il possible d'y garer sa voiture, d'y faire une terrasse, d'y créer un passage desservant l'arrière de la parcelle dans la perspective d'une nouvelle construction ? Ou bien le recul est-il suffisant à une redivision parcellaire éventuelle et donc à l'implantation d'un nouveau corps de bâtiment ?

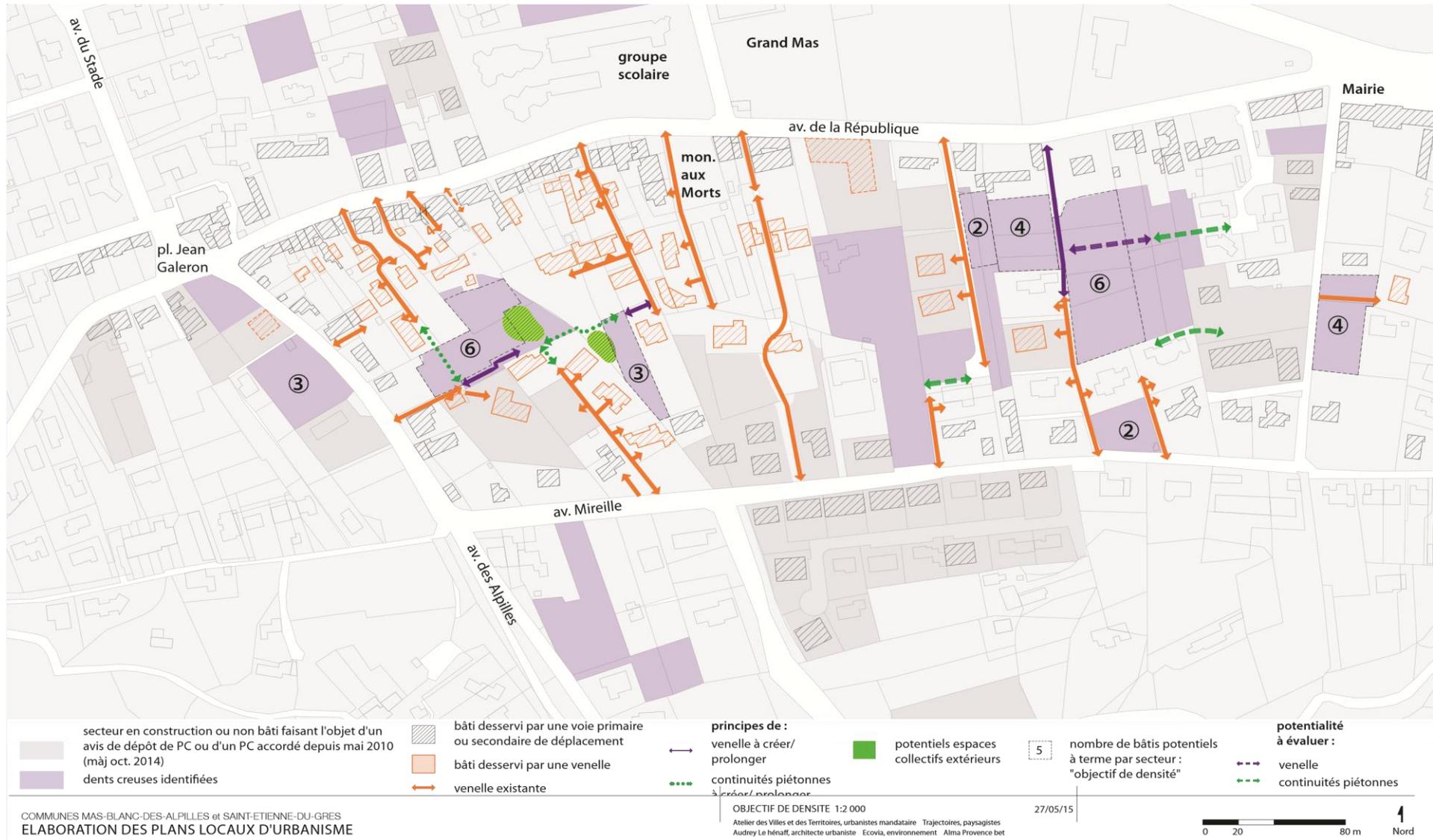
> Afin d'inciter les propriétaires à penser l'évolutivité de leur(s) parcelle(s), **des « objectifs de densité » à terme sont proposés par secteur à enjeu.** L'objectif affiché est issu de tests de capacité réalisés au cas par cas, sur chaque site.

Chaque projet devrait pouvoir démontrer une compatibilité potentielle à terme avec l'objectif de densité affiché. On prendra en compte dans cette démonstration uniquement le bâti «dur» (hors annexes, garages, piscines, etc.).

Plus qu'une règle, il s'agit de proposer une base de réflexion, tout en restant au cas par cas flexible et cohérent avec l'évolution globale et effective du secteur.

Il n'y a aucune obligation de densité à proprement parler, mais bien une incitation à la rationalisation du foncier afin de poser les conditions d'une potentielle évolutivité. Aucune temporalité n'est par ailleurs imposée.

# fonctionnement général, à terme, et objectifs de densité par secteur





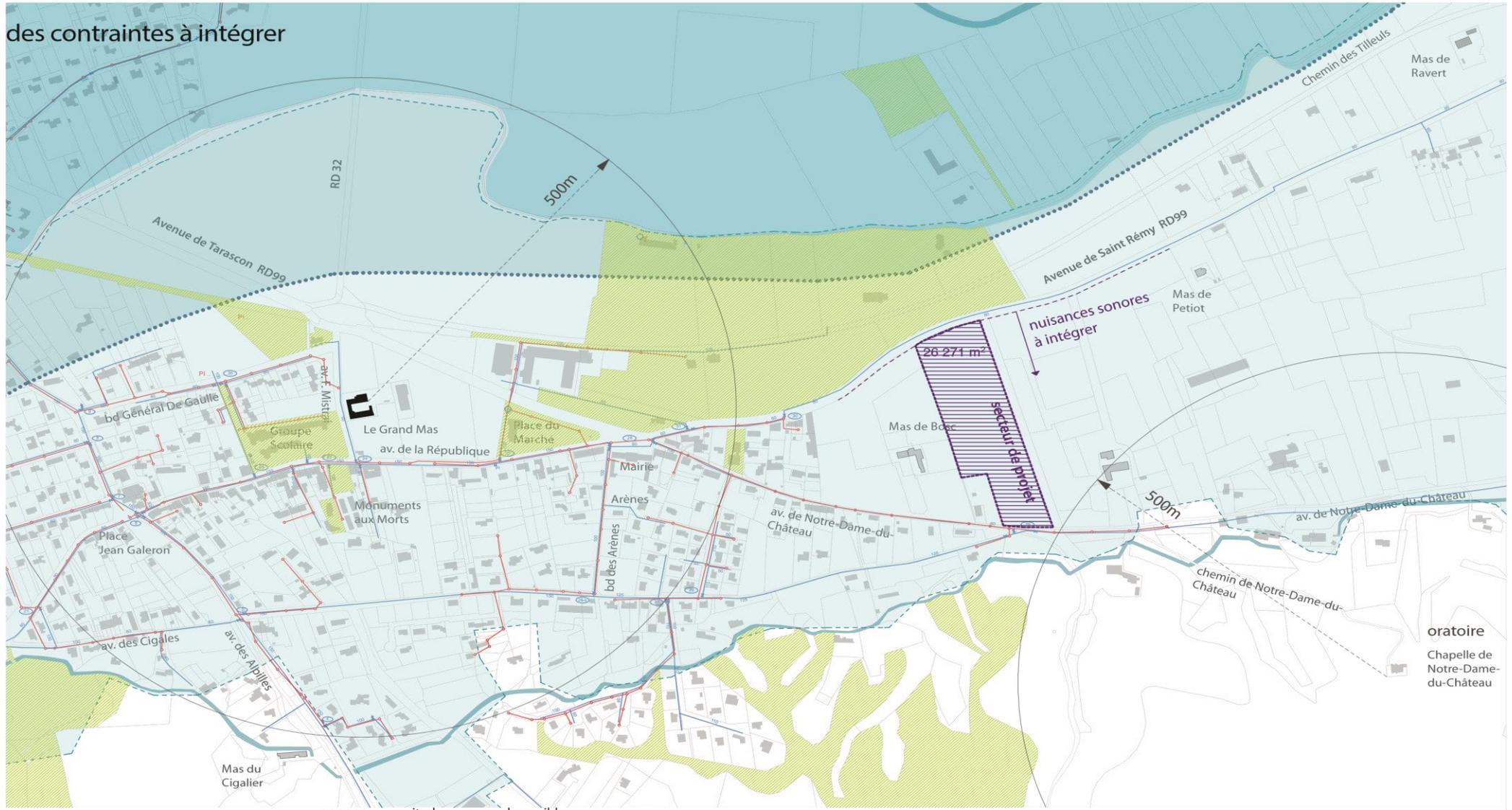
## 2 > Secteur Mas du Bosc - secteur d'accueil touristique

Le projet de développement d'un secteur d'accueil touristique s'inscrit au sein de la parcelle A 1070 d'une superficie de 26.271 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une parcelle en lanière Nord/ Sud délimitée au Nord par la RD 99 et au Sud par l'avenue Notre- Dame-du-Château. Ce secteur, à l'Est du coeur de village, se caractérise avant tout par son système de mas enserrés dans leur écrin végétal, et par un ensemble de voies champêtres de faible gabarit. Le développement urbain y est extrêmement mesuré. Les exploitations agricoles ont presque disparues. Un projet de voie Nord-Sud, longeant la parcelle de projet à l'Est, constitue une opportunité d'aménagement.

La proximité du tracé de la future piste cyclable, celle du pôle sportif, mais aussi l'accessibilité aux massifs et à celle des activités et productions locales, justifient le choix de ce site.

***Enjeu : proposer un projet respectueux des enjeux avant tout paysagers de ce secteur.***

des contraintes à intégrer



nuisances sonores à intégrer

26 271 m<sup>2</sup>

secteur de projet

oratoire  
Chapelle de Notre-Dame-du-Château

- monuments classés et périmètres de protection de 500m
- servitude en zone submersible
- zone inondable du Rhône
- zone de ruissellement
- réseau d'eau potable
- réseau d'assainissement
- principales propriétés communales
- zone inondable crue du Vigueirat

## Des contraintes d'aménagement à intégrer

> La proximité de la RD 99, qui longe la parcelle de projet au Nord, nécessite la prise en compte des nuisances sonores dans le projet d'aménagement (flux important de voitures et de camions liés au marché, et plus largement à la RD).

*Le futur projet d'aménagement devra préserver du bruit et assurer la continuité du traitement de la RD99 (alignement de platanes avec en arrière plan des espaces cultivés et arborés).*

> Le secteur s'inscrit dans une zone de ruissellement urbain. De manière plus spécifique, le projet devra intégrer une gestion des eaux pluviales en lien avec une étude fine à mener sur la problématique d'inondation de l'av. Notre-Dame-du-Château.

> De même le risque feu de forêt sera à intégrer (débroussaillage, forme bâtie compacte, etc.).

> La desserte des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement au Sud de la parcelle tend à favoriser une insertion du projet dans la partie Sud de la parcelle.

## Un enjeu paysager fort

La structure des mas implantée en piémont, secteur au sein duquel l'urbanisation s'est essentiellement développée, constitue une composante de qualité singulière dans le village de Saint-Étienne du Grès. Ils sont en effet préservés dans leur écrin de verdure et avec leurs terrains attenants, cultivés ou en friche.

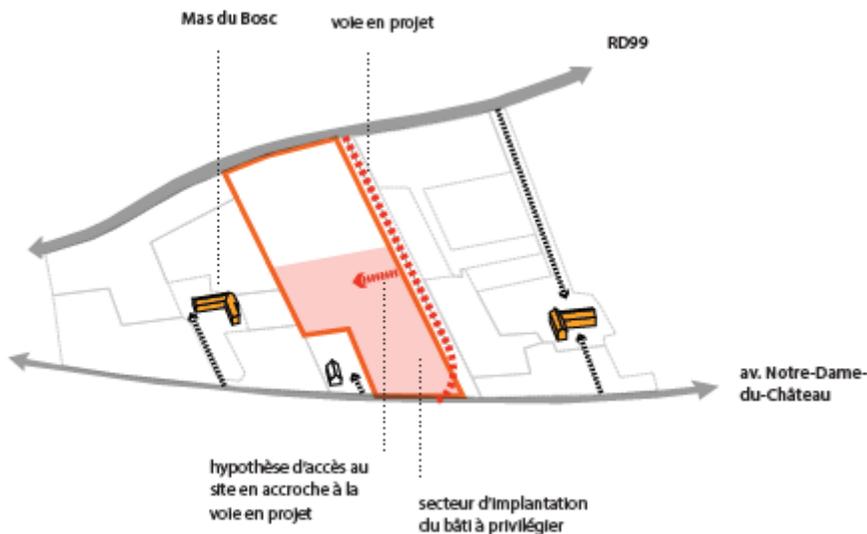
*Il s'agit d'un véritable marqueur identitaire à valoriser. Le Grand Mas, le château de Pomeyrol et le Mas du Bosc, de par leur proximité au centre, méritent une attention particulière. Il s'agit de terrains précieux, par leur caractère patrimonial mais aussi parce qu'ils constituent à long terme une réserve foncière non négligeable pour la réalisation d'un programme singulier. **On favorisera le développement d'un projet impactant le moins possible le site et son inscription dans le grand paysage, notamment en limitant les infrastructures et en proposant des formes bâties compactes.***



# Les principes d'aménagement

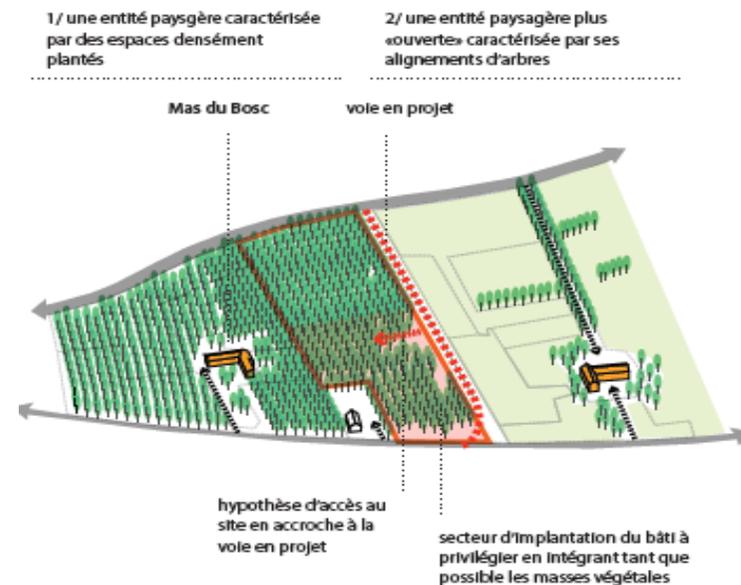
## 1\_ Saisir l'opportunité de la voie en projet

- > Le projet doit saisir l'opportunité de l'axe Nord- Sud à venir afin de **ne pas multiplier les infrastructures**.
- > On pourra ainsi proposer **un accès au secteur d'accueil touristique depuis l'Est de la parcelle, en accroche à l'axe Nord- Sud en projet**.
- > On favorisera **une implantation du bâti dans la partie Sud de la parcelle** afin de le préserver des nuisances sonores de la RD99 et en raison de la proximité des réseaux.



## 2\_ S'appuyer sur la trame paysagère existante

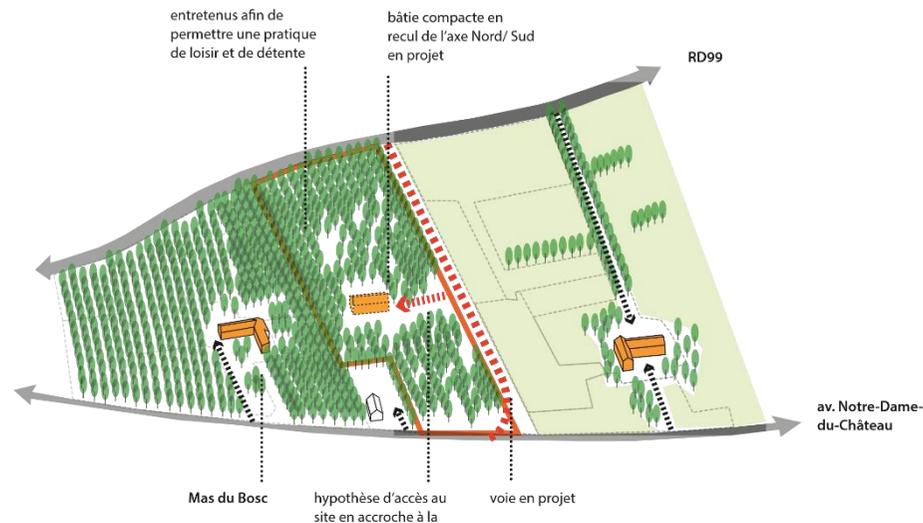
- > Le projet doit **respecter la trame paysagère fortement marquée du site**.
- La parcelle en projet s'inscrit en continuité du Mas du Bosc, dans un espace densément planté.
- A contrario le Domaine de Préville voisin est plutôt marqué par ses espaces ouverts et ses alignements d'arbres.
- La trame paysagère existante devra être respectée et valorisée et faire l'objet d'un projet au même titre que celui du bâti (espace commun entretenu, aménagé, agriculture, etc.).



### 3\_ Proposer une forme bâtie compacte

> On pourra proposer **une forme bâtie compacte composée d'un ou de plusieurs corps de bâtiment**.

> L'implantation du bâti se fera de préférence **en recul de l'axe Nord-Sud en projet**, afin de les préserver des éventuelles nuisances sonores, mais aussi pour maintenir une entité arborée homogène le long de cette voie.



> On favorisera **un tourisme durable** qui pourra prendre en compte plusieurs des circuits courts et des dynamiques locales (marché, vélo route 8 notamment à énergie positive).

> Un éclaircissement de la masse arborée pourra permettre **un aménagement d'espaces collectifs sur l'ensemble de la parcelle**. Il s'agit là avant tout d'un entretien afin de permettre une bonne accessibilité du lieu. On pourra y implanter des espaces ludiques et de détente impactant au minimum le site.

> En cas de nécessité de clôturer l'espace, **on favorisera des clôtures végétalisées dans la continuité du traitement de l'av.**  
**Notre-Dame-du-Château.**



L'av. Notre-Dame-du-Château : une voie au caractère « champêtre », avec des limites séparatives traitées par des murets de pierres et/ou de haies vives.



## 3 > Le Cours du Loup

Le secteur du Cours du Loup constitue une réserve foncière pour la commune de Saint-Étienne du Grès. Ce tènement de près de 6 ha inséré entre deux lotissements, à l'Ouest de la commune, est aujourd'hui encore en partie cultivé.

Cette large «ouverture» s'articule autour du château de Pomeyrol, entre le massif et la plaine.

Marqueur territorial structurant à l'échelle du grand paysage, il présente un triple enjeu : hydraulique et de biodiversité, paysager, et urbain (cônes de vue, traitement des franges, etc.).

# Des contraintes hydrauliques à intégrer

> Le secteur du Cours du Loup est soumis à un double phénomène :

- 1 - le ruissellement collinaire,
- 2 - le débordement du Rhône.

## 1 - Phénomène de ruissellement

*(Prévention du risque inondation par ruissellement sur la commune de Saint-Étienne du Grès*

*ETUDE D'INONDABILITE SUR LES COTEAUX ET DANS LA PLAINE ARTELIA- juillet 2015)*

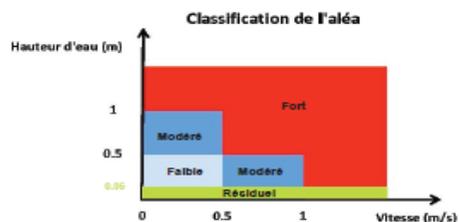
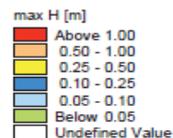
Cartographie des aléas

Selon cette étude, le secteur de projet se trouve en **aléa faible** (hauteurs d'eau < à 0,5 m) - exceptés les fossés le long des voies.

L'étude explicite le fonctionnement hydraulique de ce secteur : les parcelles situées au Nord-Ouest du château de Pomeyrol étant topographiquement plus basses que les parcelles adjacentes, l'eau est stockée dans cette cuvette pendant l'orage et s'évacue lentement via le fossé longeant le lotissement à l'ouest pour rejoindre le Cours du Loup.

**>> ENJEU : Il est nécessaire de faciliter l'écoulement des eaux de pluie dans le sens du terrain, c'est-à-dire en direction du Cours du Loup.**

Cartographie des aléas



**Cela signifie :**

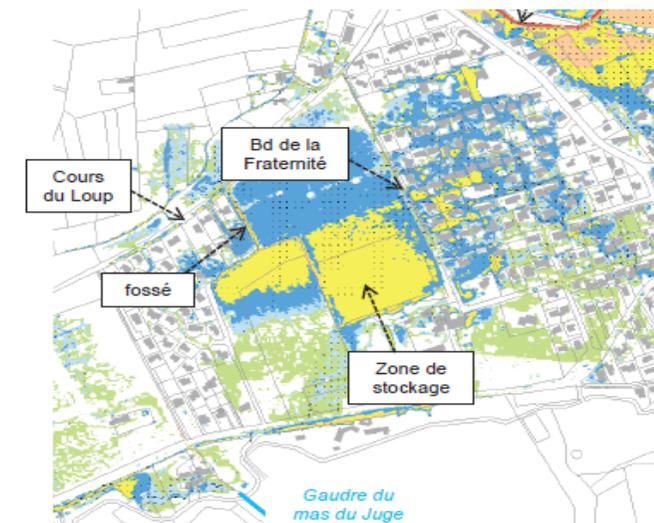
- limiter les voiries Est-Ouest,
- favoriser la mise en place d'un bassin d'un seul tenant pouvant recueillir l'eau de pluie,
- limiter et compenser l'imperméabilisation des sols.

## 2 - Le débordement du Rhône

*(Porté à connaissance complémentaire sur l'aléa inondation par débordement du Rhône - DDTM Pôle Risques- avril 2015)*

Ruissellement dans le bourg,

T=70mn après le début de la pluie



Une étude fine a permis de déterminer que le secteur de projet du Cours du Loup est impacté par l'aléa fort (hauteur d'eau > 1 m) avec des hauteurs d'eau majoritairement comprises entre 1.00 m et 1.20 m.

En principe, tout projet de construction devrait y être interdit dans un double objectif :

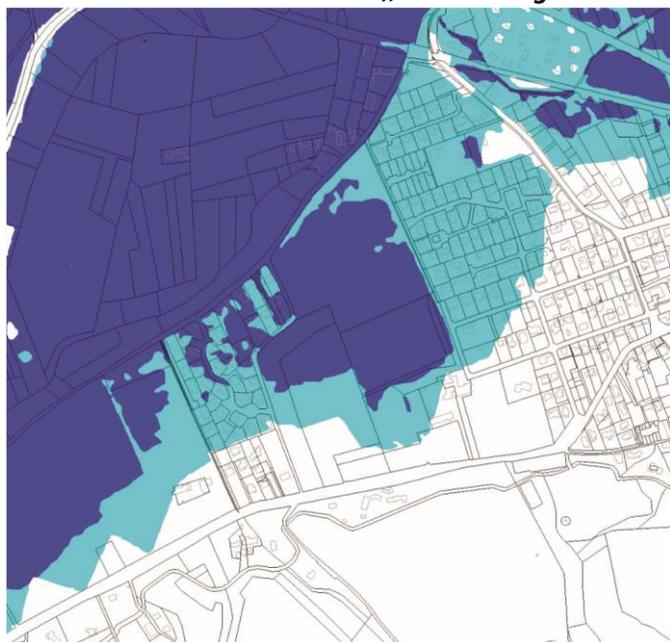
- préserver ces zones inondables et non urbanisées qui constituent des zones d'expansions des crues (orientation fondamentale n°8 du SDAGE),
- ne pas augmenter la vulnérabilité des territoires face au risque inondation.

Néanmoins, au vu de la particularité du territoire communal, dont une très grande partie est soumise à l'aléa modéré ou fort, il est entendu que : **sous réserve que le PLU en cours d'élaboration justifie l'urbanisation de ce secteur (seul réservoir foncier de commune), un aménagement du**

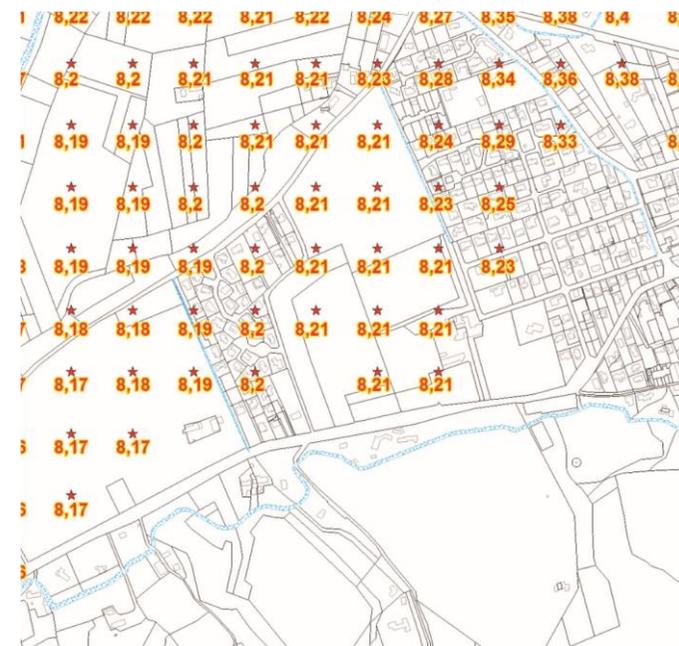
**Cours du Loup est envisageable à condition que le document d'urbanisme impose les mesures constructives nécessaires à assurer la sécurité des personnes et des biens (condition de réduction de vulnérabilité : accès à un niveau refuge, calage des planchers habitables 0,20 m au dessus de la cote de référence, etc.)**

- **Proposer un mode d'urbanisation «compact», en accroche aux quartiers existants, limitant au maximum l'imperméabilisation et les barrières à l'écoulement des eaux (barrières Est-Ouest).**
- **Intégrer les conditions de réduction de vulnérabilité au projet architectural et urbain (hauteur des planchers habitables notamment).**

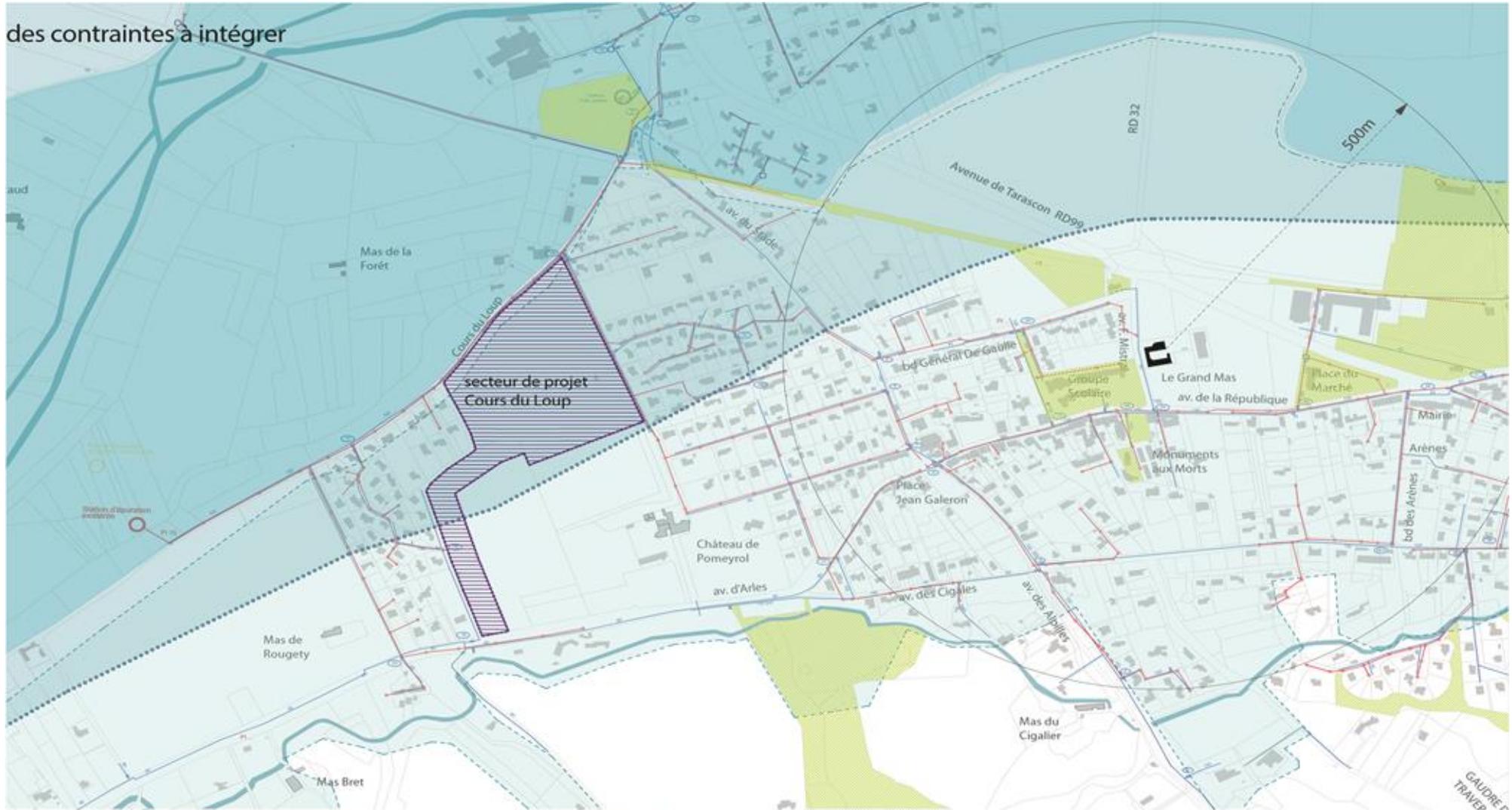
>> **ENJEUX :**



Points cotés de la zone d'étude au pas de 100



des contraintes à intégrer



- monuments classés et périmètres de protection de 500m
- servitude en zone submersible
- zone de ruissellement
- réseau d'eau potable
- réseau d'assainissement
- principales propriétés communales
- zone inondable crue du Vigueirat

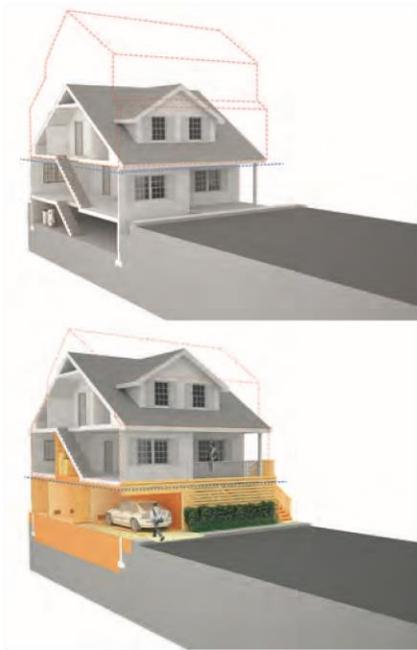
COMMUNES MAS-BLANC-DES-ALPILLES et SAINT-ETIENNE-DU-GRÉS  
ELABORATION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Contraintes d'aménagement 1:5 000  
Atelier des Villes et des Territoires, urbanistes mandataires - Trujectoires, paysagistes  
Audrey Le Hérouff, architecte urbaniste - Ecovia, environnement - Alma Provence bet

18/09/15



1 Nord

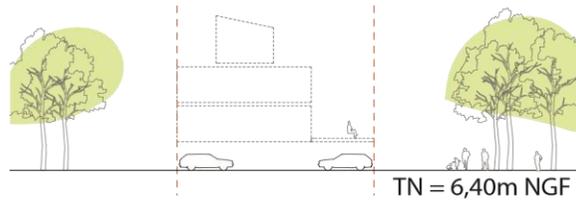


Réaménagement du bâti pour résister au risque d'inondation, agence d'urbanisme de New York.

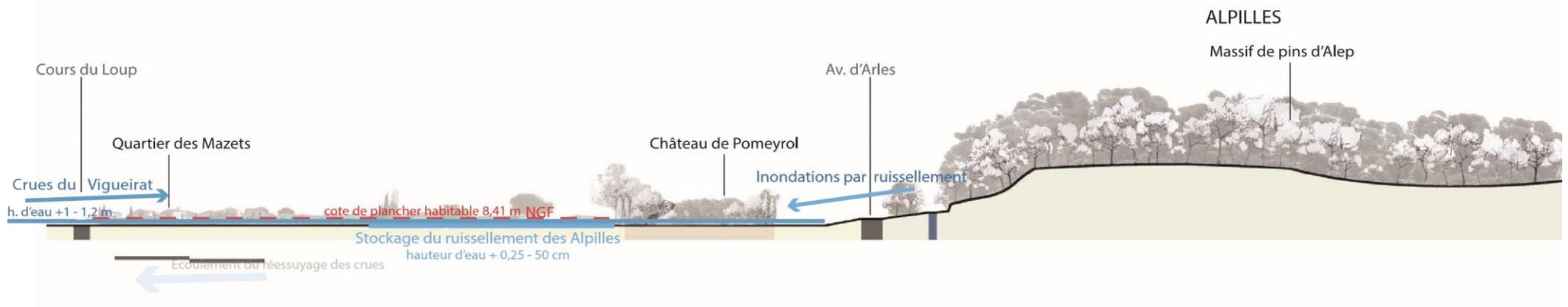
### AMBIANCES DE QUARTIER INDUITES

Ces contraintes hydrauliques induisent des ambiances spécifiques de quartier, avec deux partis pris :

- soit un niveau RDC dédié à des ateliers ou garages, surélevant aux niveaux 1 et 2 les pièces de vie des logements,
- soit en intégrant le stationnement sous le logement.



côte de ref = 8,21m NGF  
premier plancher = 8,41m NGF



des enjeux de structuration  
urbaine et paysagère



- système de mas
- secteur de projet
- franges
- environnement à dominante végétale  
r = 150m
- cône de vue à préserver

COMMUNES MAS-BLANC-DES-ALPILLES et SAINT-ETIENNE-DU-GRES  
ELABORATION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

système de mas 1:5 000e  
Atelier des Villes et des Territoires, urbanistes mandataire Trajectoires, paysagistes  
Audrey Le Hénaff, architecte urbaniste Ecovia, environnement Alma Provence bet

09/12/15



1  
Nord

## Une structure de mas à valoriser.

La commune de Saint-Étienne du Grès présente la particularité d'avoir préservé de toute urbanisation une série de mas et leur environnement proche. Ces grands domaines dans leur écrin de verdure (massifs et/ou agriculture) sont de véritables marqueurs d'identité. Leur valorisation peut être un véritable levier de structuration de la commune, et un support au projet urbain.

**Les recommandations de la Directive Paysagère des Alpilles** Préserver les Mas mais aussi la vue sur ces domaines constitue une des directives de la DPA.

*Le Château de Pomeyrol, situé au Sud-Est du Cours du Loup, fait partie de ce patrimoine bâti à valoriser.*

**>> ENJEU : Le projet doit maintenir à la fois une ouverture Nord Sud depuis le chemin du Cours du Loup vers le mas, et à la fois un périmètre non bâti autour du mas afin de garantir sa mise en valeur.**

## L'opportunité de qualifier les franges urbaines.

Le secteur du Cours du Loup s'inscrit entre deux lotissements. Ces entités se superposent sans construire une interface caractérisante : les maisons individuelles tournent le dos à cette vaste entité «verte», les pignons sont bien souvent aveugles, les clôtures peu qualitatives.

**>> ENJEU : Le projet d'aménagement du Cours du Loup est l'occasion de repenser cette interface en la traitant de manière qualitative :**

- **depuis l'espace public : le front bâti et le traitement de la clôture participent du paysage et construisent l'espace public.**
- **depuis les futurs logements : cette vaste ouverture constitue une plus-value indéniable pour la qualité des futurs logements (vue, tranquillité, mais aussi création d'espaces communs).**



## Le château de Pomeyrol = patrimoine bâti de Saint-Étienne du Grès

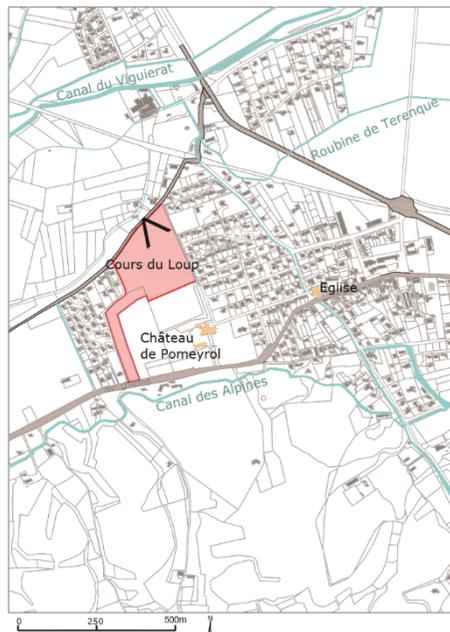
Préservé dans son écrin de nature, il se dessine dans un plan intermédiaire entre la plaine agricole et le massif à l'arrière-plan.

La Directive Paysagère des Alpilles fait apparaître de nombreuses recommandations à intégrer au projet du Cours du Loup.

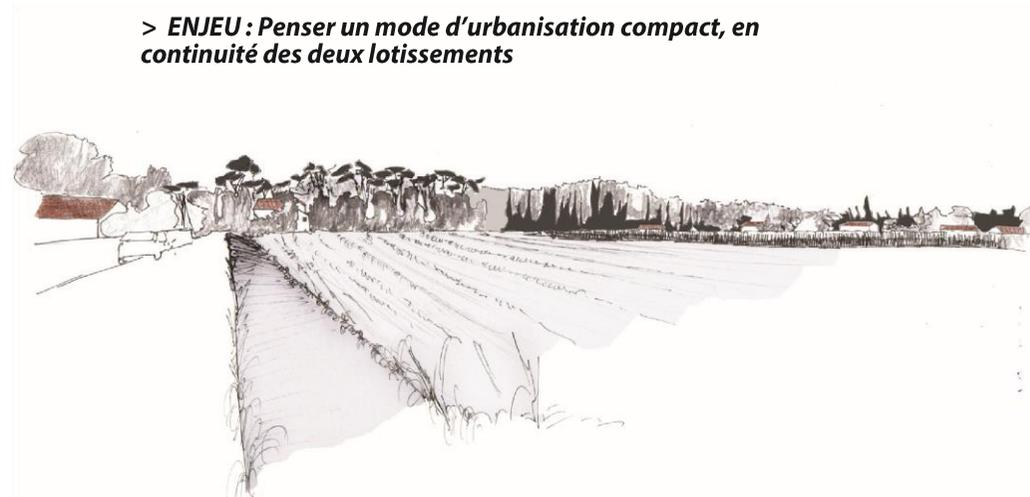
Elle évoque notamment les « plans intermédiaires à protéger selon des règles comparables à celles des Zones visuellement sensibles » dont pourrait faire parti le site du château. **Quelques exemples de recommandations DPA :**

- « Tout développement non maîtrisé de l'urbanisation nuit à l'image et à l'équilibre patrimonial, environnemental et paysager du massif. L'objectif est de ne pas concurrencer la perception majestueuse du massif avec des aménagements mal positionnés ou mal dimensionnés qui remettraient en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit du lieu. »

- Il faudra donc veiller à « stopper l'étalement urbain qui consomme de l'espace et dénature les trames paysagères existantes, les vues sur le massif et les éléments de patrimoine. » - « La connaissance, l'entretien et la mise en valeur du patrimoine bâti constituent un des enjeux culturels de la préservation du massif. »



> **ENJEU : Penser un mode d'urbanisation compact, en continuité des deux lotissements**



## Une opportunité pour diversifier les typologies de logements.

La commune se caractérise par la présence de grands logements (villas). Le projet peut permettre d'offrir des typologies de logements différentes, notamment des logements de 70/80 m<sup>2</sup> destinés aux jeunes, jeunes familles et personnes âgées. L'ampleur du projet peut aussi permettre de penser d'autres modes d'habiter (maisons superposées, espaces collectifs : jardins partagés, etc.), voire d'autres modes de penser les projets (habitats participatifs) avec des objectifs qualitatifs affirmés au vu des enjeux cités précédemment (type éco-quartier).

**>> ENJEU : Diversifier les formes urbaines et bâties, les manières de penser le projet.**

## Un phasage nécessaire.

Le site représente une superficie de près de 6 ha. Au-delà des enjeux présentés précédemment qui posent la nécessité de maintenir de larges espaces libres de toute construction, la constructibilité potentielle d'une partie du site (en respectant la mise en œuvre d'un espace vert central maintenant le corridor écologique) dessine, pour une densité d'environ 30lgts/ ha (densité calculée sur l'assiette totale du projet couvrant près de 5.7ha), un potentiel de près de 170 logements.

**>> ENJEU : La question du phasage et de son opérationnalité sont essentielles. Au vu des besoins de la commune, de l'équilibre à maintenir pour le bon fonctionnement des équipements, et des capacités de densification des dents creuses dans le tissu urbain existant, il s'agit de penser à calibrer une série d'opérations capables de se mettre en place dans le temps.**

## Les principes d'aménagement.

### 1 > Proposer une extension des lotissements existants à l'Est et à l'Ouest

Une épaisseur bâtie vient se greffer aux lotissements existants de part et d'autre du site. **Ces extensions urbaines s'articulent autour d'un vaste espace ouvert non bâti**, dont le projet peut être multiple : agriculture - espace public - jardins partagés. Cet espace d'un seul tenant doit être un espace appropriable tout en maintenant les vues vers le massif, le château et la plaine, et en respectant les continuités hydrauliques et écosystémiques (voire en les améliorant) entre le massif et la plaine.



### 2 > Les bâtiments existants et futurs sont desservis par deux voies Nord Sud.

La voie Ouest connectant la RD et le cours du Loup est modifiée. La desserte d'une partie des villas existantes doit être assurée. Certains tronçons de la voie existante peuvent être transférés dans la domanialité privée (futures parcelles). Une intervention sur la voie Est existante doit permettre de la connecter au Cours du Loup afin d'assurer la desserte générale du site. Aucune voie carrossable transversale n'est envisagée. On favorisera une desserte en peigne des futurs logements depuis ces voies de circulation principales.

**Des continuités modes doux sont assurées sur l'ensemble du site, notamment en lisière et en traversée Est Ouest de l'espace central.**



### 3 > Tirer partie de cette imbrication entre espaces bâtis et espaces naturels.

Cela peut se traduire par différentes situations :

- le **traitement qualitatif de l'interface entre bâti créé et espace vert** depuis les espaces extérieurs et depuis les logements (qualité de la clôture, façade ouverte du bâti, etc.).
- un **profil de voie adapté à l'interface avec ces espaces ouverts** ou encore le **traitement différencié des espaces extérieurs** (espaces de proximité, vaste pelouse, etc.).



### Phasage et programmation.

**Diversifier les typologies de logements** : entre petits collectifs, maisons individuelles groupées (maisons superposées), maisons individuelles évolutives (attention portée à l'implantation du bâti).

On veillera dans tous les cas à proposer des formes bâties compactes afin de limiter l'imperméabilisation des sols et l'entrave à l'écoulement de l'eau.

La configuration du projet, en accroche des lotissements existants, permet de proposer un phasage cohérent avec le site :

- **Une série d'opérations ou une opération globale peut être envisagée en accroche au lotissement Est** (élargissement et raccordement de la voie existante permettant de desservir en peigne les futurs logements).
- **De même en accroche Ouest** : modification de la voirie existante, desservant en peigne les maisons superposées et les logements collectifs.

# 1 > Des espaces publics qualitatifs, hiérarchisés et évolutifs.

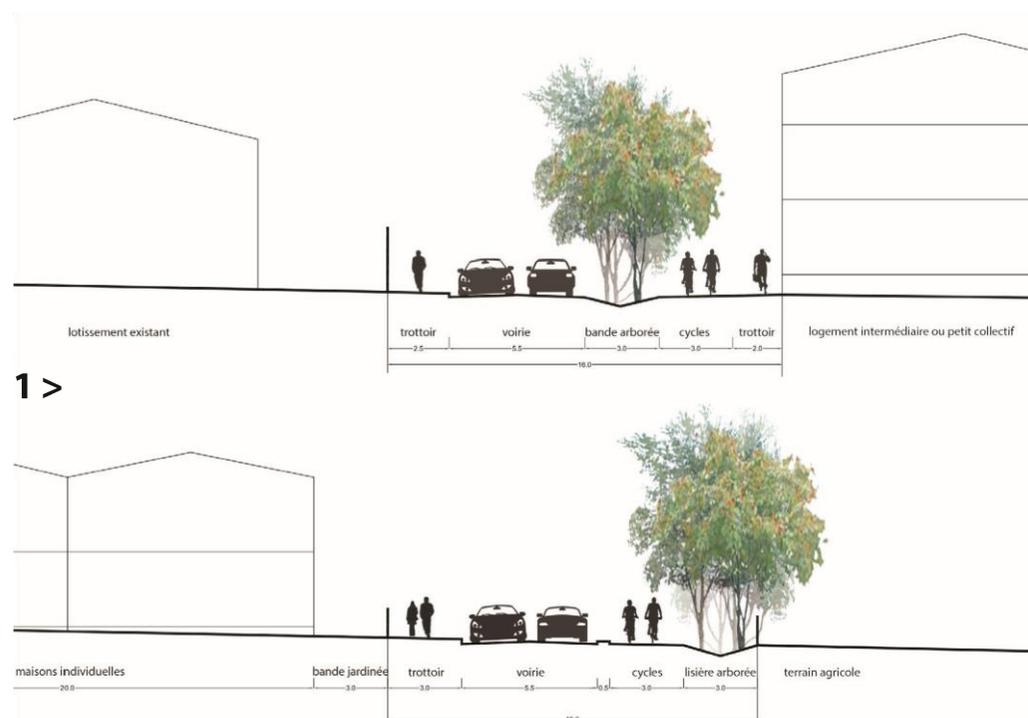
Les gabarits des types d'espace de desserte et de liaisons piétonnes sont essentiels à calibrer cyclable double sens et une bande arborée intégrant une noue. et à qualifier. Ils participent pleinement à l'ambiance du site et doivent donc en respecter le caractère urbaines.

On distingue 3 catégories d'espaces publics de voirie :

- la voie Nord/Sud à modifier, connectant, à l'Ouest du site, la RD et le chemin du Cours du Loup.

- les voies Est/Ouest de desserte des logements, essentiellement en peigne depuis les voies

*Sans être prescriptives, les illustrations et dimensionnements ci-dessous indiquent des caractères recherchés.*



**1 > la voie Nord/Sud à modifier, connectant, à l'Ouest du site, la RD et le Cours du Loup.** Voie de connexion Nord Sud, son gabarit variant de manière indicative de 15 à 16m peut intégrer : un trottoir le long des logements créés, une voie circulée double sens, une voie

Son profil sera différent selon le contexte : en lisière avec l'espace agricole ou entre deux zones

Ce gabarit de voie permet une multitude de profils, pouvant aussi évoluer dans le temps.

## 2 > les voies Est/Ouest de desserte des logements.

Les voies de desserte en peigne ne sont pas seulement des espaces de voirie, ces lieux sont principales Nord/Sud. importants puisqu'ils intègrent les seuils d'accès aux logements et les espaces de services



communs des habitations alentours (stationnement, conteneurs à ordures ménagères, garages à vélos...). Ce sont des espaces partagés qui doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

### **3 > les cheminements modes doux.**

Ils seront traités avec des matériaux et des modalités permettant la plus grande perméabilité possible des sols.

*> traitements possibles de desserte en peigne en espaces partagés (ref. FRIBOURG quartier Vauban)*

*> traitements possibles des cheminements doux (ref. LYON parc de la Feyssine- ILLEX La Bottière Chesnaie - PRANLAS DESCOURS)*



## Des préconisations à intégrer.

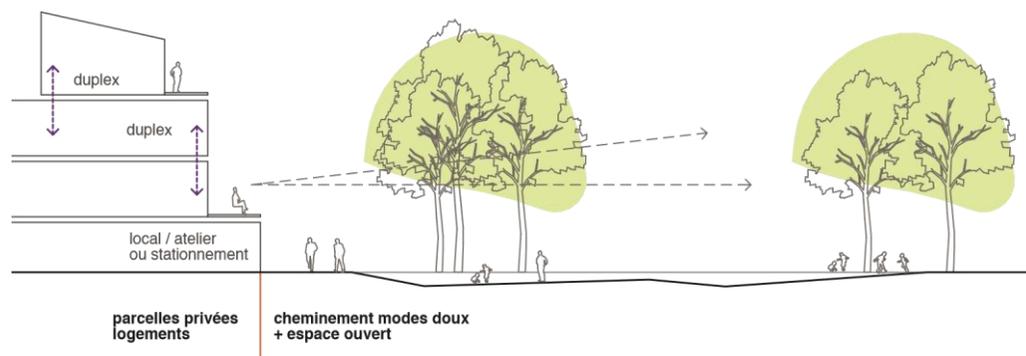
### 2 > Un traitement qualitatif des interfaces entre l'urbain et les espaces ouverts.

Le traitement qualitatif des franges, c'est-à-dire de l'interface entre l'urbain et les espaces ouverts, devra être pris en compte.

De manière générale, la plantation de végétaux à fort potentiel allergisant devra être évitée. Le guide d'information « Végétation en ville » du RNSA peut être consulté pour aider au choix des essences. De plus, l'opération devra prendre en compte la non-prolifération des moustiques en supprimant toutes les zones d'eau stagnante possibles.

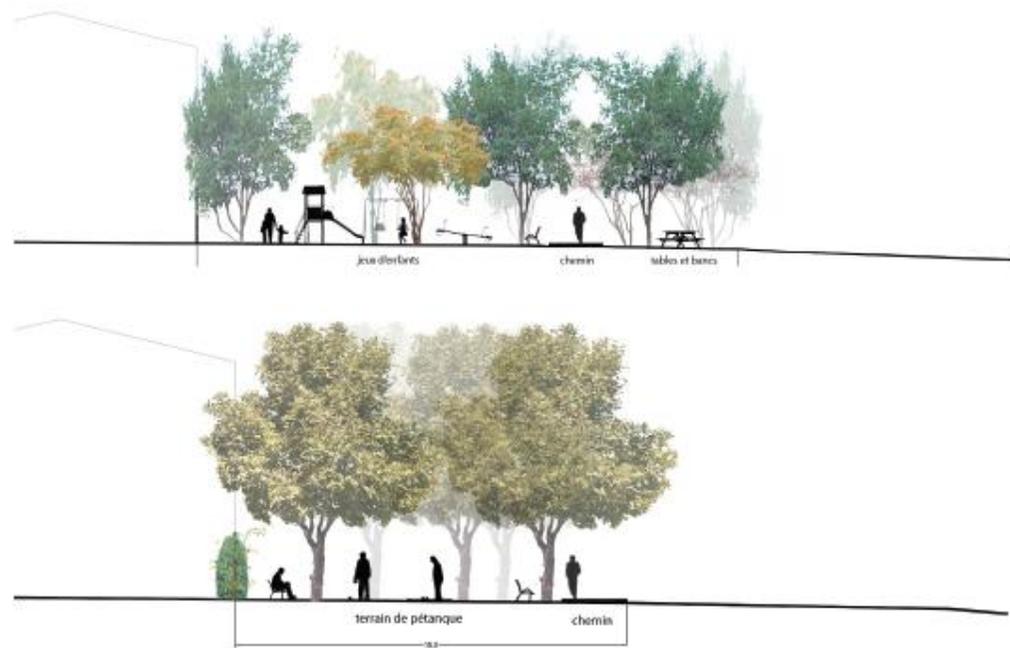
3 situations se dessinent :

**1 > interface bâti / espace ouvert :** quand la situation le permet, on favorisera les logements ouverts vers l'espace central. Cela peut se traduire par des espaces extérieurs privés (balcons, terrasses) et par de grandes ouvertures (baies). Le projet d'aménagement devient une réelle plus-value pour les conditions des logements (vues, sensation d'ouverture, etc.). De même depuis les espaces publics : le bâti participe de la perception des espaces par le passant. L'animation et la qualité de l'espace central dépendent aussi du contexte bâti dans lequel il s'inscrit : toute façade aveugle ou tout pignon d'un bâtiment principal sera à éviter.



### 2 > interface espaces privés / espace ouvert :

Le traitement des espaces de lisières entre les nouveaux espaces urbanisés et le vaste espace ouvert central doit faire l'objet d'un traitement attentif à l'effet d'ensemble. Il s'agit de sculpter la future silhouette urbaine, en travaillant l'alternance d'un bâti aux pignons ouverts sur l'espace central et d'espaces plus ou moins densément arborés. La largeur et le traitement végétal de ces limites peuvent varier. Le rôle de ces lisières est d'intégrer le traitement intermédiaire des interfaces entre les jardins privés et l'espace central. Le fait de donner une certaine épaisseur à ces limites est important pour apporter une qualité à la frange urbaine (on évite ainsi les linéaires de clôtures ou de haies de mauvaise qualité). De plus ces espaces plantés et ombragés peuvent accueillir des équipements de loisir et de jeux de proximité pour les habitations alentours.



2 > Coupes de principe sur les espaces de transition entre parcelles de jardin privées et l'espace ouvert central.

**3 > interface voie / espace agricole** : une attention sera portée au traitement de l'interface entre l'infrastructure et l'espace agricole. Cela peut se traduire par la mise en place d'une lisière arborée accompagnant la mise en place d'une noue. Cela permet un confort d'usage de la voirie, tout en s'adressant aux «grands espaces» que représentent les parcelles agricoles.

**4> Valorisation des linéaires arborés et des espaces verts** : Les divers linéaires arborés seront intégrés dans le plan paysager comme haies pluristrates. Des essences locales et cohérentes avec les espèces végétales recensées sur le site seront utilisées. La plantation des arbustes sera réalisée de préférence à l'automne (Septembre – Octobre) ou à la fin de l'hiver (Février – Mars).

**5> Création d'habitats favorables aux reptiles** : A minima, deux hibernaculum (abri artificiel utilisé par les reptiles constitués d'un empiètement de matériaux de remploi) et deux pierriers seront installés sur le secteur.

**Les clôtures** feront elles aussi l'objet d'un traitement le plus homogène et qualitatif possibles. afin de garantir une homogénéité du lieu dans le respect de l'existant.

On proscrit les murs en parpaing ainsi que les clôtures grillagées non accompagnées de végétation.

Les haies vives sont à encourager. Une palette végétale peut être définie, dans laquelle les résidents pourront choisir. Les essences arbustives persistantes à encourager sont : le laurier sauce, la violette, le pittosporum de Chine, le troène, l'arbusier. Celles-ci peuvent être mélangées avec des essences caduques telles que noisetier, cognassier, figuier.

Les clôtures en matériaux naturels comme le bois ou le noisetier tressé, s'inspirant des structures en cannes de Provence doivent être encouragées en limite séparative.

> traitements possibles de la lisière :

cette lisière constitue une épaisseur végétale pouvant :

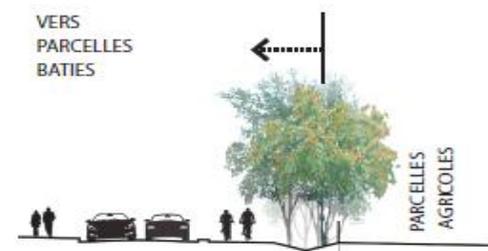
-accueillir des jeux pour enfants (Villeurbanne - ILLEX)

-constituer une mise à distance des logements (préservation de l'intimité)

(ref. St Jacques de la Lande - BRUEL)



2 > Coupe schématique nord-sud de la silhouette urbaine montrant l'alternance de pignons ouverts sur l'espace central et de lisières arborées.



3 > Coupe de principe sur la voie Est-ouest : une bande arborée pour traiter la limite entre la voie et l'espace agricole.

## Des préconisations à intégrer.

### 3> La bande Sud Ouest : un espace contraint à investir.

La bande Sud du site de projet, d'une largeur moyenne de plus de 40 m (en élargissant le périmètre de projet à la voie existante à reconfigurer), constitue un espace contraint essentiel à intégrer au projet d'ensemble.

Il faudra ainsi être attentif à ne pas en faire un espace résiduel.

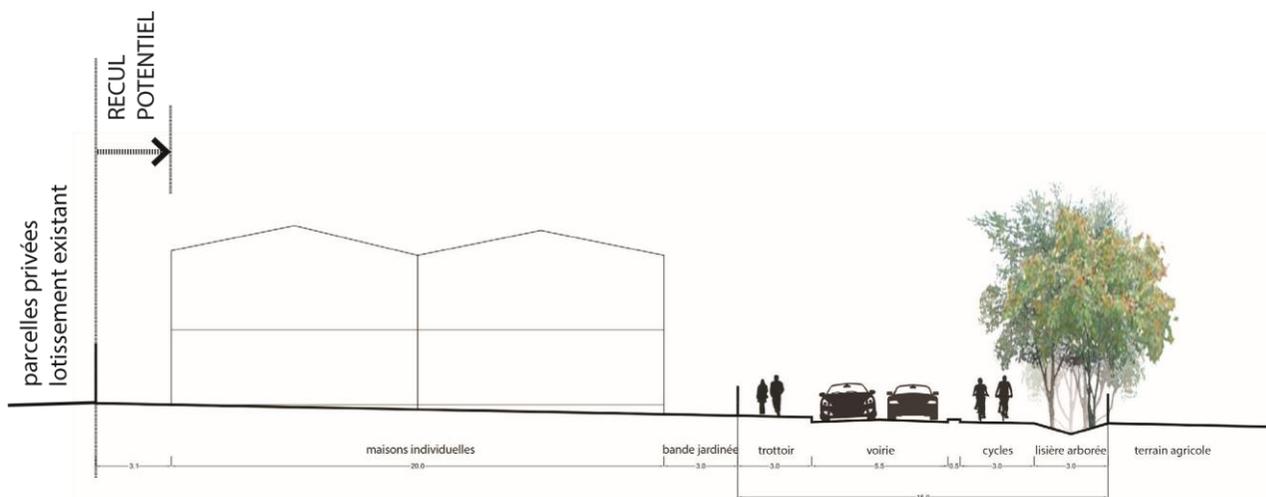
On favorisera sa constructibilité (maisons individuelles accolées, maisons superposées, etc.) dans une double optique : celle de proposer, en cohérence avec le projet global, une extension du lotissement existant, et celle de favoriser une gestion hydraulique continue sur des espaces d'un seul tenant (parcelles agricoles attenantes et espace ouvert en projet).

On favorisera l'implantation d'une voirie modifiée décalée en limite Est du périmètre de projet, en lisière avec l'espace agricole attenant. La voirie relevant du domaine public, son traitement permettra de maîtriser la qualité de l'ensemble de l'interface entre espace agricole et secteur de projet.

Une largeur minimum de 15 m, compatible avec la mise en place d'une bande constructible adjacente, est préconisée pour l'implantation de la voie modifiée. Ce gabarit minimum permet d'y installer toutes les fonctions que l'on jugera nécessaires dans des dimensions qui favorisent la qualité de cet espace public, le confort des usagers et des espaces plantés significatifs.

Il s'agira, de plus, de porter une attention particulière à :

- la forme bâtie proposée : en interface directe avec les maisons existantes, la forme proposée doit intégrer et répondre à ce contexte ;
- un recul du futur bâti par rapport à la limite parcellaire des maisons existantes pourrait être intégré afin de garantir l'intimité et de limiter les vis-à-vis entre logements existants et futurs.



>> Coupe indicative de la manière dont peut être traitée la bande Sud du périmètre de projet.

## 4 > Un espace central fédérateur.

L'espace central doit constituer un espace fédérateur du quartier.

Partie intégrante du projet urbain, il doit pouvoir accueillir des usages : agriculture, espaces publics de proximité, espace public pour les nouveaux habitants mais aussi pour les quartiers alentours, voire pour le village.

Ces usages doivent être compatibles avec la fonction de gestion hydraulique que ce vaste espace joue : parc inondable, noues, etc..



Son dimensionnement doit, de fait, être conséquent et à l'échelle des enjeux auxquels il doit apporter une réponse hydraulique, mais aussi de biodiversité et de grand paysage.

**Il s'adresse de fait à des problématiques de grand territoire.** Ce n'est pas seulement un espace ouvert «de quartier».

*A titre indicatif :*

*Sa superficie devrait être a minima du même ordre de grandeur que celle du Grand Mas, en coeur de village, soit entre 25.000 et 30.000 m<sup>2</sup>. Sa largeur devrait avoisiner en moyenne les 100 m.*

*Sans être prescriptifs, ces dimensionnements, donnés à titre indicatifs, pourront s'ajuster en fonction du projet final. Néanmoins les enjeux et attentes autour du rôle et du fonctionnement de cet espace devront être pris en compte.*

- > traitements possibles de la lisière de l'espace central :*
- cheminements piétons (ref. Troyes F. MERCIER)*
  - bassins de rétention intégrés à l'espace public (ref. Evora - Portugal - A. SIZA + Bussy St Georges - F. MERCIER)*
  - des noues paysagées (ref. Bussy St Georges - F. MERCIER)*