

DÉROULÉ DE L'ÉTUDE

PHASE 1 / Analyse du site

- Localisation
- Potentiel de desserte
- Rapport au Grand Paysage
- Composantes paysagères
- Aspects réglementaires

PHASE 2 / Analyse du projet

- Analyse de l'inscription dans le Grand Paysage
- Analyse des conditions de desserte
- Analyse de l'inscription sur le site
- Analyse de la proposition architecturale
- Préconisations architecturales

PHASE 3 / Synthèse

- Synthèse des observations
- Synthèse des recommandations



PLAN MASSE 1/1000ème
 Société Générale de l'Architecture - 27 Avenue de la République - 13001 Marseille - France
 SCPA Bluteau & Nassif - 27 Avenue de la République - 13001 Marseille - France

Opération de Logements Semi-Collectifs - VERDURON 13015 MARSEILLE



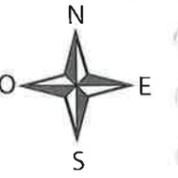
Verduron

PHASE 1 / Analyse du site

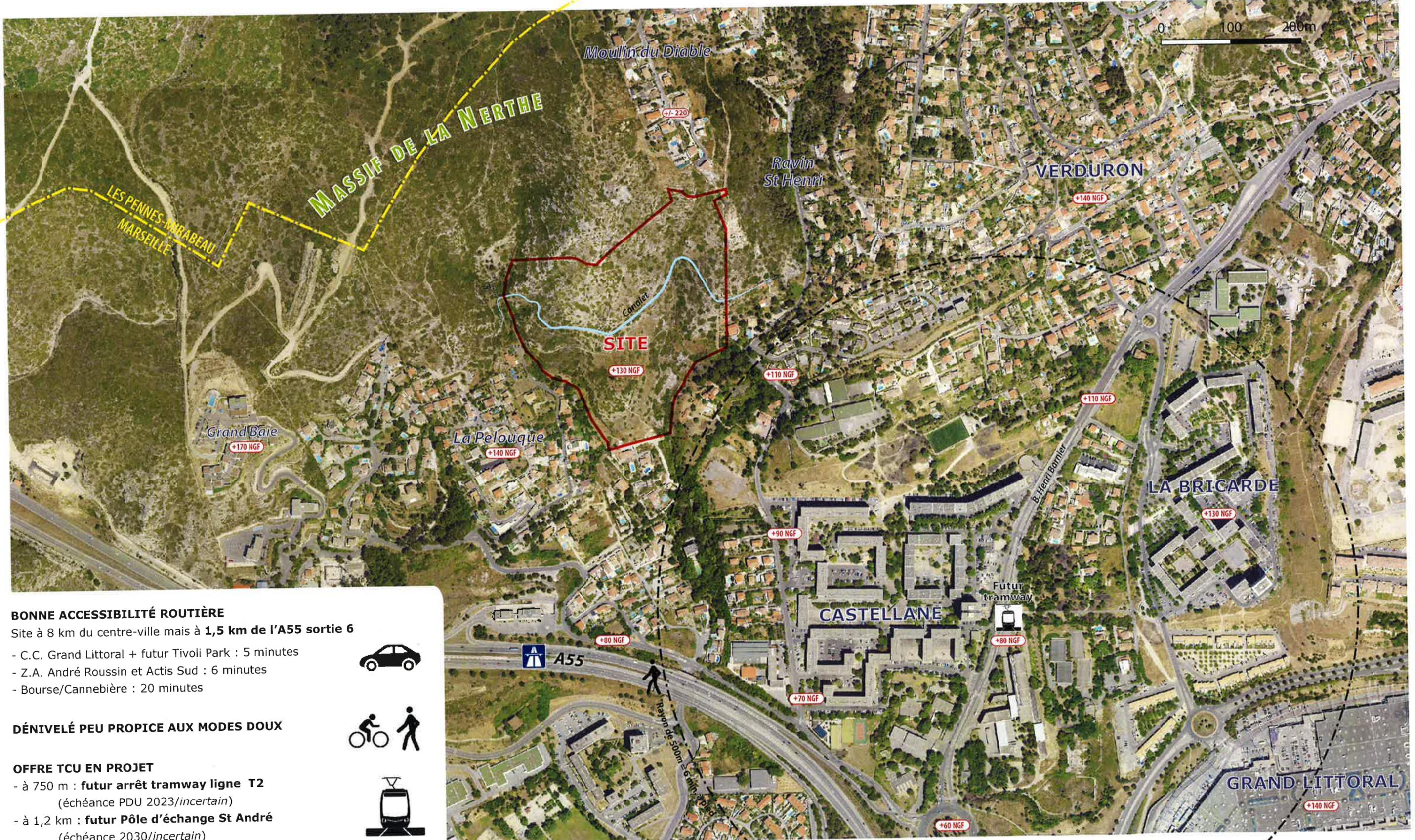
1 / Localisation

PÔLE AUP / L.CARLUCCIO, C.PERRICAUDET

SEPTEMBRE 2015



ORTHOPHOTOGRAPHIE 1/5000°



BONNE ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE

Site à 8 km du centre-ville mais à **1,5 km de l'A55 sortie 6**

- C.C. Grand Littoral + futur Tivoli Park : 5 minutes
- Z.A. André Roussin et Actis Sud : 6 minutes
- Bourse/Cannebière : 20 minutes



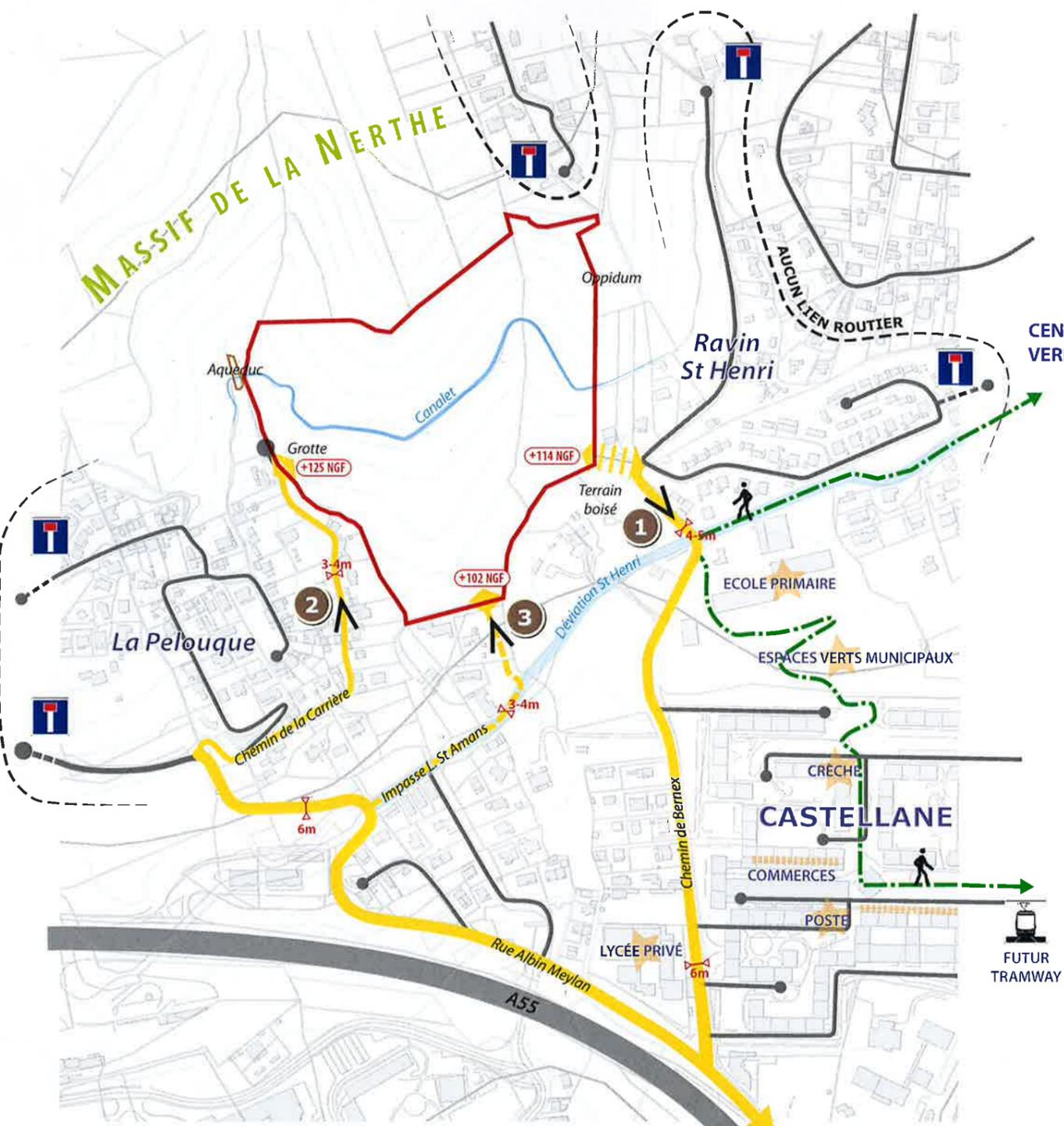
DÉNIVELÉ PEU PROPICE AUX MODES DOUX



OFFRE TCU EN PROJET

- à 750 m : **futur arrêt tramway ligne T2**
(échéance PDU 2023/incertain)
- à 1,2 km : **futur Pôle d'échange St André**
(échéance 2030/incertain)





LEGENDE

- Limite de propriété
- ★ Aménités urbaines
- Réseau viaire
- - - Réseau modes doux
- Accès potentiels

CHEMIN DE BERNEX

OBSERVATIONS

- Bon gabarit et bon itinéraire de desserte
- Attention : terrain boisé à l'entrée du site

PRÉCONISATIONS

- ▶ **AMÉNAGER L'ACCÈS PRINCIPAL DU PROJET** en veillant à préserver le vallon boisé.



CHEMIN DE LA CARRIÈRE

OBSERVATIONS

- Profil encombré par du stationnement
- Attention : Grotte à l'entrée du site

PRÉCONISATIONS

- ▶ **AMÉNAGER L'ACCÈS SECONDAIRE DU PROJET** en veillant à préserver la grotte.



IMPASSE LOUIS SAINT AMANS

OBSERVATIONS

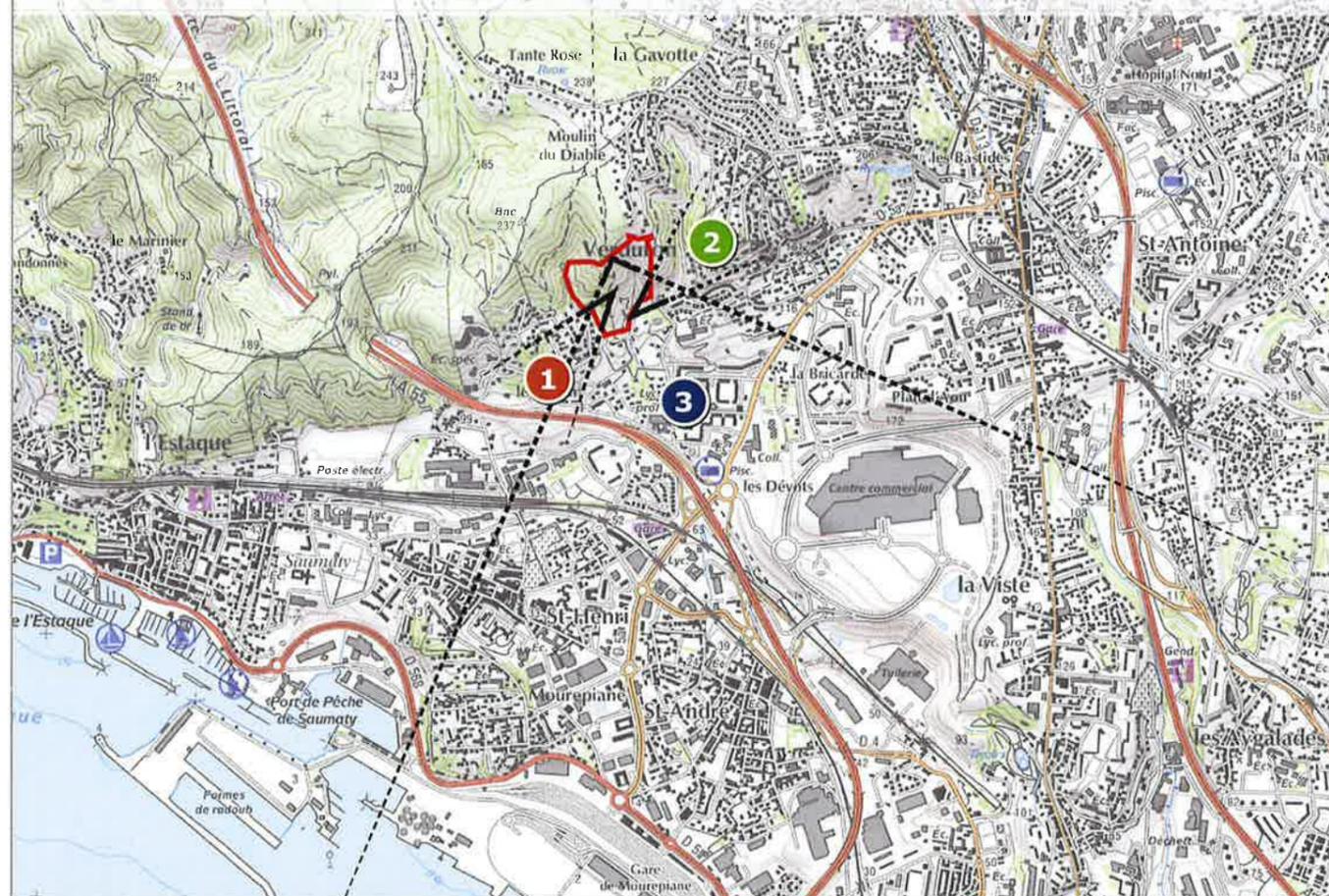
- Statut privé de l'extrémité du chemin
- Revêtement instable (sur 200 mètres linéaire)
- Accès en point bas du site (dénivelé à gravir)

PRÉCONISATIONS

- ▶ **AMÉNAGER UN ACCÈS PIÉTON** rattaché à l'itinéraire de la dérivation St Henri.



ADOSSÉ AU MASSIF DE LA NERTHE, SUR LES VERSANTS SUD DU SITE COLLINAIRE DU VERDURON, LE SITE ÉTABLIT UN **RAPPORT DE CO-VISIBILITÉ AVEC LE GRAND PAYSAGE**



VIS-À-VIS AVEC LA PELOUQUE

OBSERVATIONS

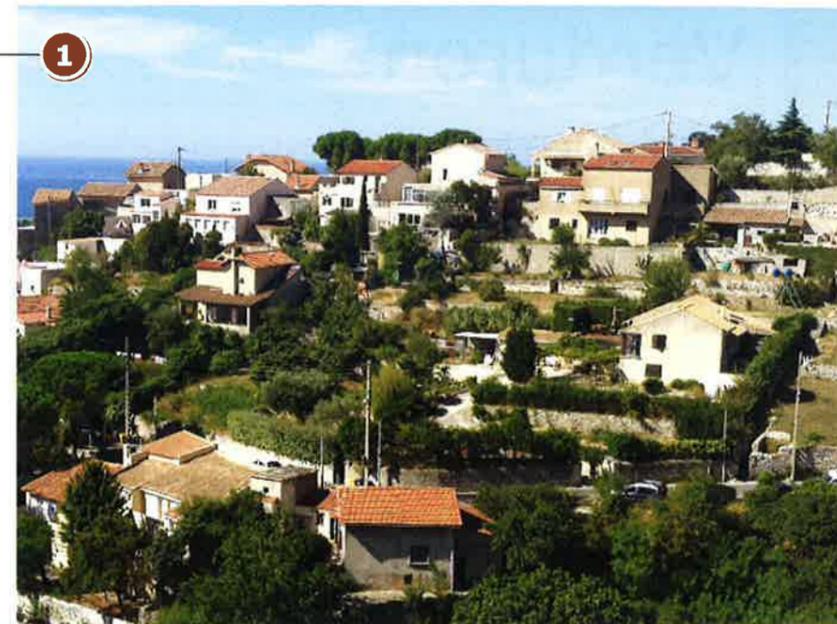
Diversité typo-morphologique mais maintien d'une certaine harmonie paysagère :

- Succession de jardins et de restanques.
- Redents successifs brouillant la lecture des hauteurs au profit d'une vision d'ensemble.

PRÉCONISATIONS

► RÉINTERPRÉTER LE PRINCIPE D'ÉTAGEMENT

- Valoriser une vision d'ensemble du bâti plutôt qu'une lecture bloc par bloc.
- Travailler les jardins en pente en réinterprétant le dispositif de restanques.



VIS-À-VIS AVEC LE RAVIN ST HENRI

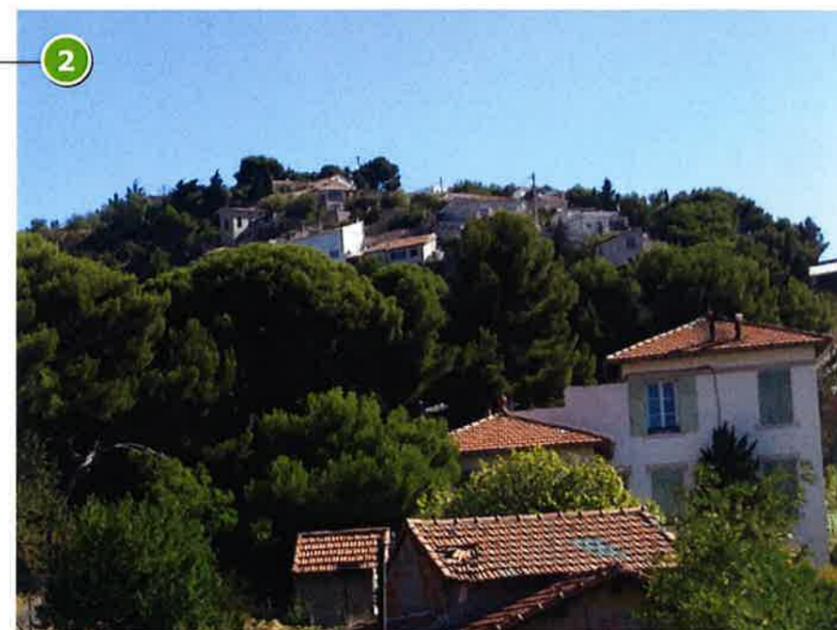
OBSERVATIONS

Secteur d'habitat diffus : Les constructions sont noyées dans une végétation arborée.

PRÉCONISATIONS

► MAINTENIR LE CARACTÈRE BOISÉ DU VALLON

en interface avec l'habitat pavillonnaire + bastide.



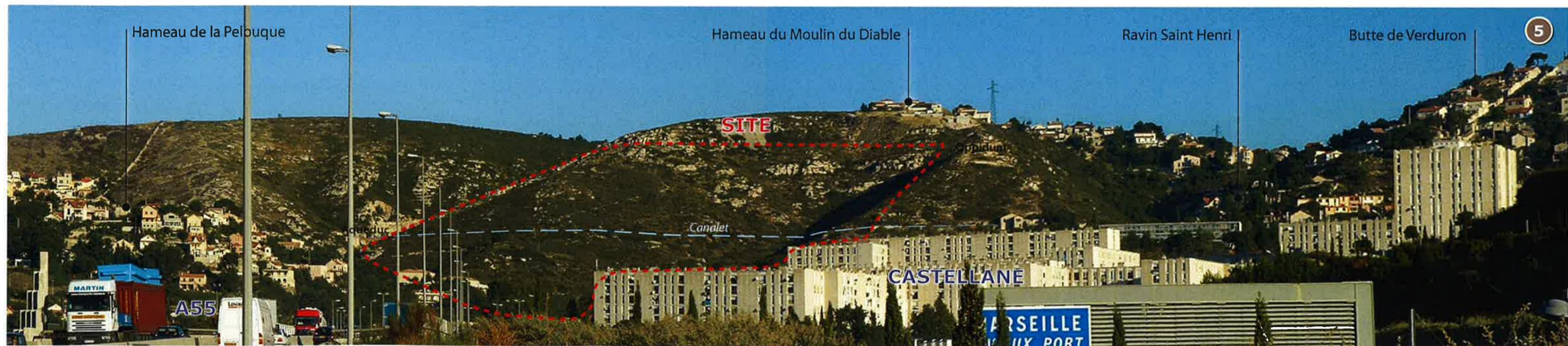
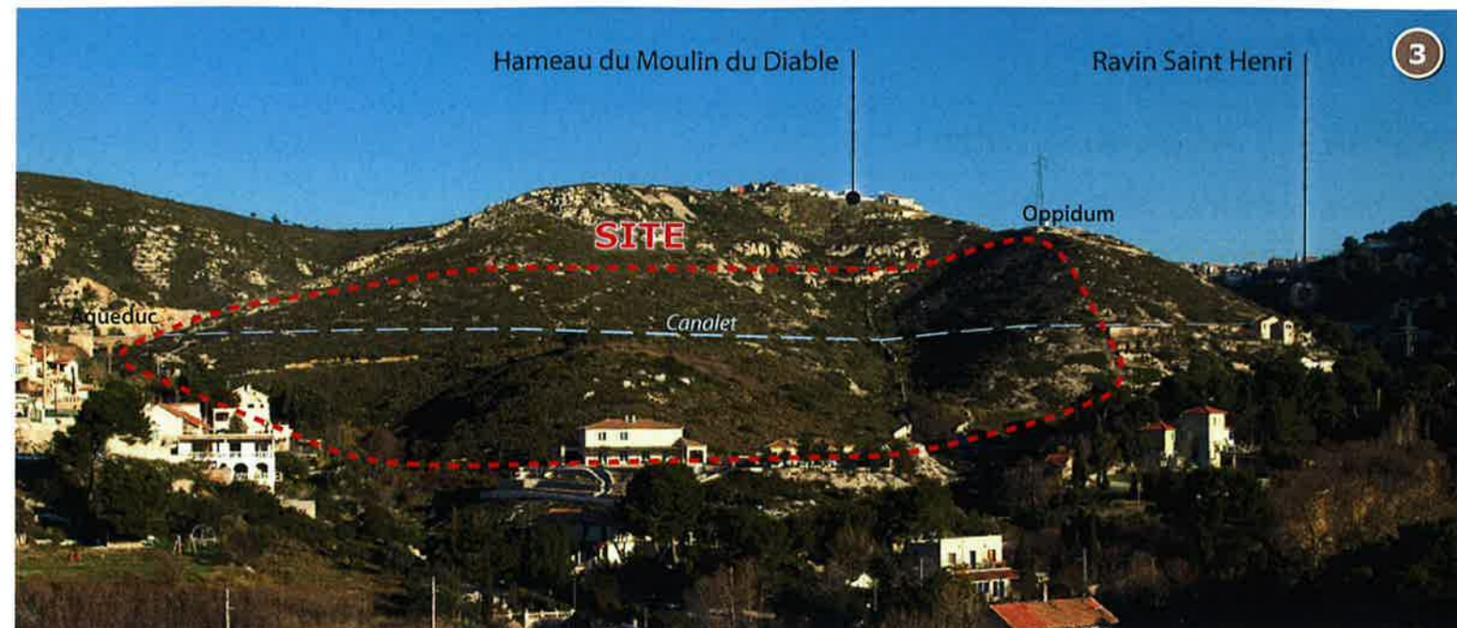
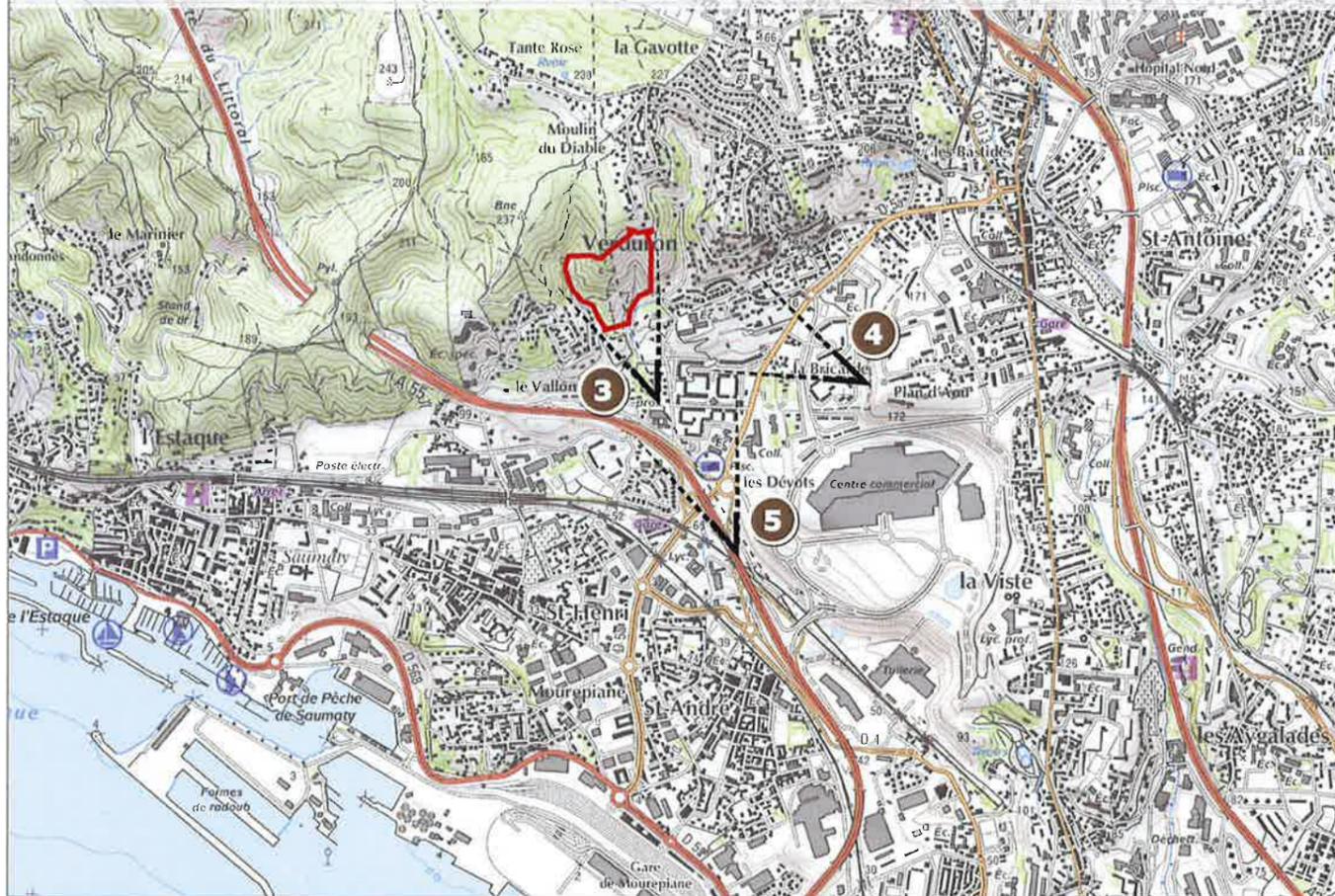
PANORAMA SUR LA RADE DE MARSEILLE

PRÉCONISATIONS

► VALORISER LA SITUATION EN BELVÉDÈRE



LE SITE CONTITUE UN **ESPACE NATUREL PRÉSERVÉ**
ENSSERRÉ ENTRE LES 2 PIEDS DE COLLINES URBANISÉS DE LA PELOUQUE ET DE VERDURON





Verduron

PHASE 1 / Analyse du site

4 / Composantes paysagères

PÔLE AUP / L.CARLUCCIO, C.PERRICAUDET

SEPTEMBRE 2015



LE VALLON EST

OBSERVATIONS

Présence d'un vallon sur la partie Est du site. Plutôt aride en amont, le lit du ravin devient arboré à sa jonction avec le ravin St Henri.

PRECONISATIONS

- **CONSERVER LA LECTURE DU VALLON** en dégagant un espace paysager de part et d'autre de l'axe de ruissellement.



LE PROMONTOIRE

OBSERVATIONS

Présence en coeur de site d'un replat-promontoire offrant un point de vue panoramique sur le Grand Paysage.

PRECONISATIONS

- **NE PAS CONTRUIRE EN PROUE DU REPLAT**
 - pour limiter l'impact visuel du projet immobilier,
 - pour valoriser le panorama depuis un espace partagé.





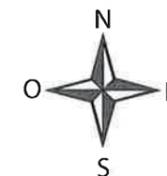
Verduron

PHASE 1 / Analyse du site

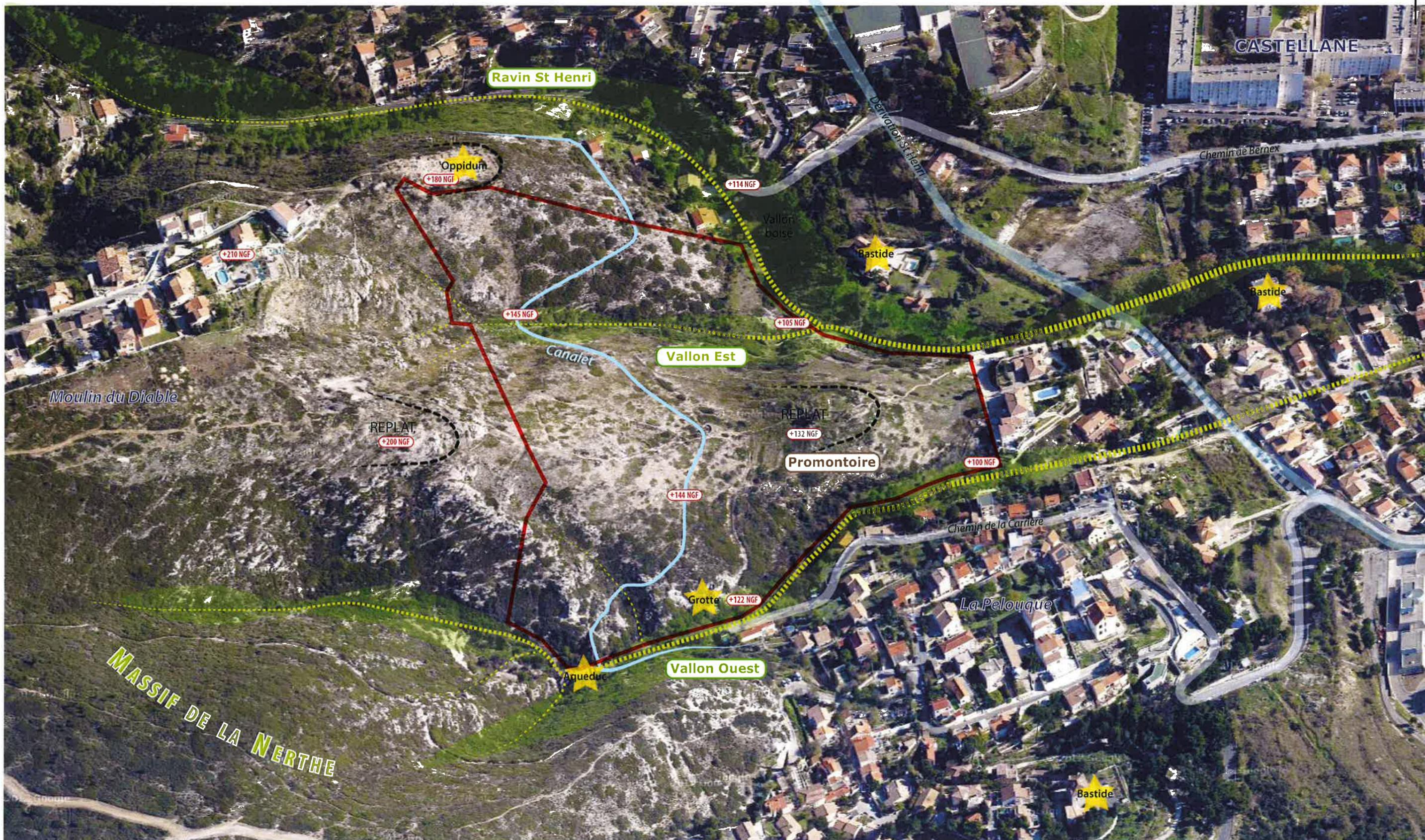
4 / Composantes paysagères

PÔLE AUP / L.CARLUCCIO, C.PERRICAUDET

SEPTEMBRE 2015



VUE AÉRIENNE OBLIQUE DU SECTEUR





Verduron

PHASE 1 / Analyse du site

5 / Aspects réglementaires : PLU

PÔLE AUP / L.CARLUCCIO, C.PERRICAUDET

SEPTEMBRE 2015

ANALYSE DES PLANCHES GRAPHIQUES

PLANCHE A

Zonage de part et d'autre du canalet :

- **NL** : zone de « **préservation de la nature** ».
- **UR1** : « maintenir des **formes urbaines basses aérées**, d'une densité relativement faible ».

Identification sur le site de :

- **2 talwegs**
- 1 emplacement réservé (15-179) pour une voie ferrée souterraine

PLANCHE B

Site inclus dans une **zone de prescriptions incendie**

> Incidences sur la conception des voies d'accès et du réseau d'eau, obligation légale de débroussaillage, etc.

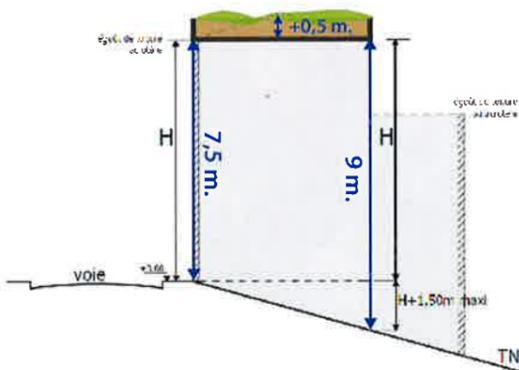
Cheminement piéton à créer sur le tracé de la dérivation Saint Henri

EXTRAIT DU REGLEMENT UR1

Emprise au sol des constructions : 25%

Hauteur des constructions : 7,5 m.

- + marge de 0,5 m. pour toitures végétalisées
- + marge de 1,5 m. pour terrain en pente.



Espaces libres : 50% d'espaces végétalisés dont 3/4 en pleine terre. 1 arbre haute tige pour 300m² de pleine terre.

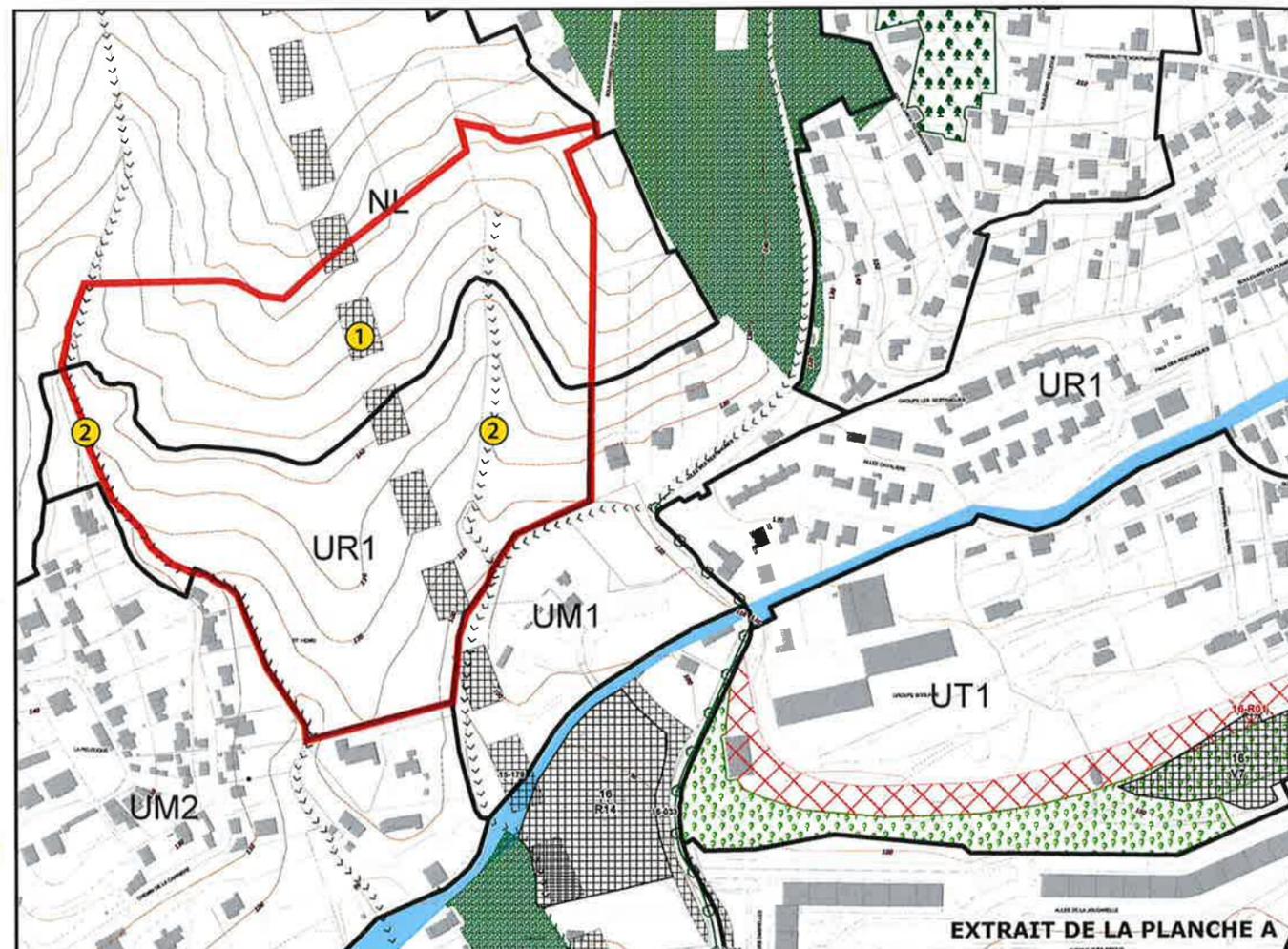
Stationnement : 1 place pour 50 m² ; la moitié des places demandées réalisée en sous-sol ou couvertes.

Gestion des eaux pluviales

Gestion in situ des eaux de ruissellement avec stockage des volumes excédentaires pour respecter le débit de fuite limité

LEGENDE PLANCHE A

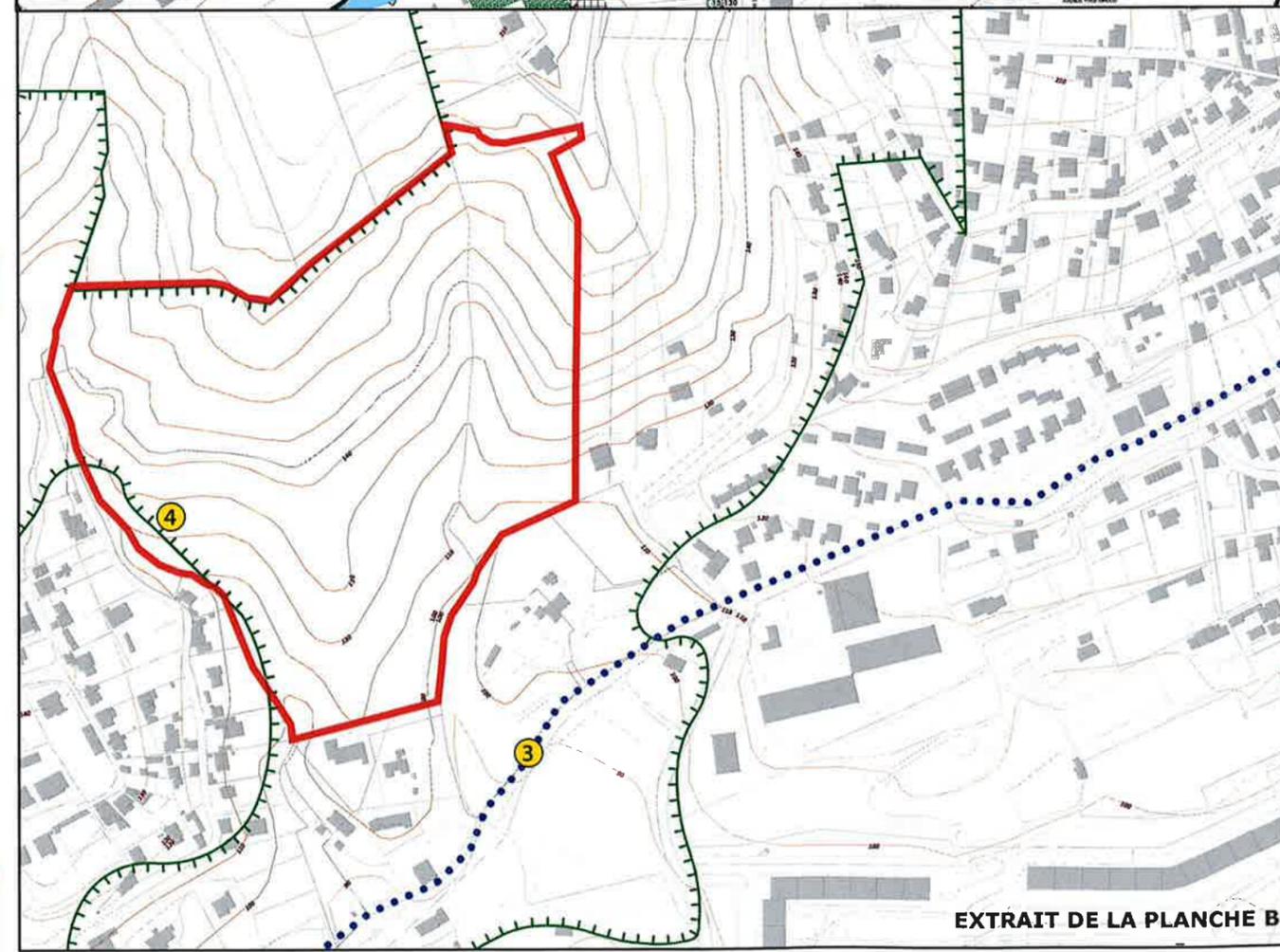
- UT1/UR2 L. UPM : Zones, secteurs et lotissements dont les règles sont maintenues
- Les emplacements réservés pour :**
 - 150 L. R20 : Equipement public (superstructure)
 - 13-179 : Voie à créer ou à élargir (Infrastructure)
- Les prescriptions :**
 - de hauteur particulière le long de certaines voies :
 - 1 = 12 m + h
 - 2 = 16 m + h
 - 3 = 19 m + h
 - 4 = 22 m + h
 - 5 = 28 m + h
 - 6 = 50 m + h
 - 7 = 150 m NGF
 - de hauteur obligatoire sur axe historique.
 - de hauteur particulière sur des périmètres
 - Espace boisé classé à conserver ou à créer.
 - Élément de paysage à protéger au titre du L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
 - Canal de Marseille et dérivations
 - Espace vert à protéger
 - Espace vert d'accompagnement
 - Voie plantée à protéger
 - Terrain cultivé à protéger en zone urbaine
- Les plantations :**
 - à créer en cœur d'îlot
 - à créer en pleine terre
 - à créer en bordure d'îlot
- Les prescriptions liées aux risques :**
 - Inondation :**
 - Zone inconstructible
 - Ruisseau ou fond de vallon
 - Mouvement de terrain :**
 - Zone inconstructible
 - Divers :**
 - Carrière en activité
 - TCSP à l'étude



EXTRAIT DE LA PLANCHE A

LEGENDE PLANCHE B

- Les prescriptions :**
 - Bande littorale (100 m)
 - Cheminement piéton à créer ou à conserver (mode doux)
 - Piste DFCE
- Les prescriptions liées aux risques :**
 - Pour mémoire, l'inconstructibilité concernant, les risques naturels figure sur la planche A.
 - Inondation :**
 - Zone inconstructible
 - Zone de prescriptions particulières pour la gestion du débordement de l'Huveaune
 - Zone de prescriptions particulières (Secteur d'Arenc)
 - Zone de prescriptions fortes ou renforcées
 - Zone de prescriptions
 - Voies inondables
 - Mouvement de terrain :**
 - Zone inconstructible
 - Zone de prescriptions fortes ou renforcées
 - Zone de prescriptions
 - Incendie, feux de forêt :**
 - Zone de prescriptions



EXTRAIT DE LA PLANCHE B



Verduron

PHASE 1 / Analyse du site

5 / Aspects réglementaires : OA

PÔLE AUP / L.CARLUCCIO, C.PERRICAUDET

SEPTEMBRE 2015

EXTRAIT DE L'OA «FRANGES URBAINES»

OBJECTIFS

Préservation et valorisation des franges urbaines

DISPOSITIONS

- Conforter les **continuités écologiques** en renforçant la perméabilité écologique des zones d'interface ville nature.
- Maintenir des **espaces ouverts** permettant un accès de la ville vers les massifs
- Mettre en place un **réseau de cheminements doux**
- Sauvegarder les **boisements** et la **trame verte**
- Promouvoir une urbanisation respectueuse du **paysage** et de la **topographie**
 - > éviter les terrassements modifiant la topographie des sols
 - > respecter les **lignes dominantes du paysage** (vallonnement, talwegs,...)
 - > adapter la construction au terrain et non le terrain à la construction
 - > éviter le découpage mathématique et répétitif des lots

EXTRAIT DE L'OA3 «VERDURON»

OBJECTIFS

Finaliser qualitativement l'urbanisation d'un site de frange **adossé à un site naturel d'envergure**

DISPOSITIONS

PRINCIPES DE RACCORDEMENT

- Aménager un **raccordement routier** entre le chemin de la Carrière au Chemin de Bernex
- Aménager des **liaisons douces** le long du canalet + raccords nord-sud

PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

- Urbaniser le site **sous réserve** d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif et de réalisation des conditions d'accès routiers.
- Préserver les **vues depuis le canalet** (Cf coupe)
- Maintenir le **vallon boisé**
- Développer une **urbanisation de transition** avec la zone naturelle (proche du canalet)
- Veiller à une **impermeabilisation des sols à minima** et prévoir des bassins de rétention

Légende

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- site 1 (cf texte)
- noyau villageois
- équipement existant
- élément important de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
- voie ferrée
- cours d'eau
- TC performant existant / à créer (court terme)
- option de tracé TC futur
- boulevard urbain multimodal
- zone d'aménagement concerté

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

- mixité fonctionnelle à dominante habitat
- mixité fonctionnelle à dominante économique
- a Activité
- b Bureau
- c Commerce
- activité commerciale de proximité à conforter ou dynamiser

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

- mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
- axe de composition urbaine
- équipement à créer ou requalifier
- composition de façade urbaine à structurer / à créer
- principe d'alignement avec possible discontinuité
- principe d'alignement avec possible retrait paysager et possible discontinuité
- principe de perméabilité visuelle
- principe de vue à préserver

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

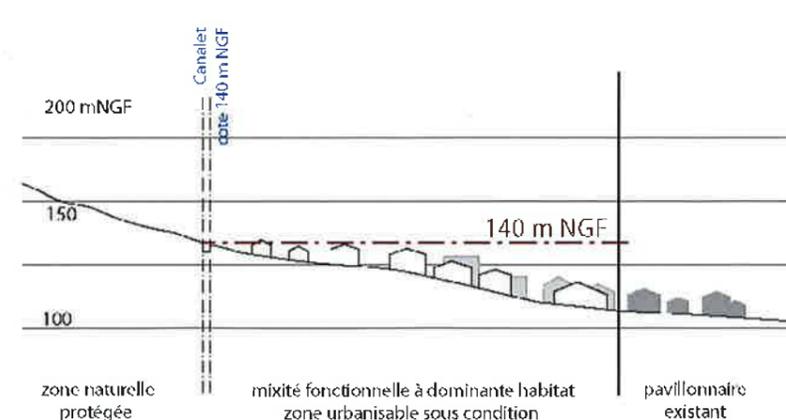
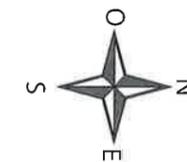
- flux, carrefour à organiser
- principe de liaison structurante à créer
- principe de liaison à créer
- principe de raccordement à créer
- principe de raccordement à créer / tracé à préciser
- principe d'accès
- zone de circulation apaisée (priorité piéton, traitement des voies...)
- principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
- principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter / tracé à préciser
- espace public à créer / requalifier (place)
- mail paysager à créer ou conforter
- principe de localisation d'aires de stationnement

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

- alignement d'arbres à compléter ou à créer
- espace de paysage à conserver ou améliorer
- espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
- aménagement paysager existant ou à créer (places, jardins, squares...)
- principe de localisation d'aires paysagères de stationnement



EXTRAIT DE L'OA 3 VERDURON





Verduron

PHASE 2 / Analyse du projet

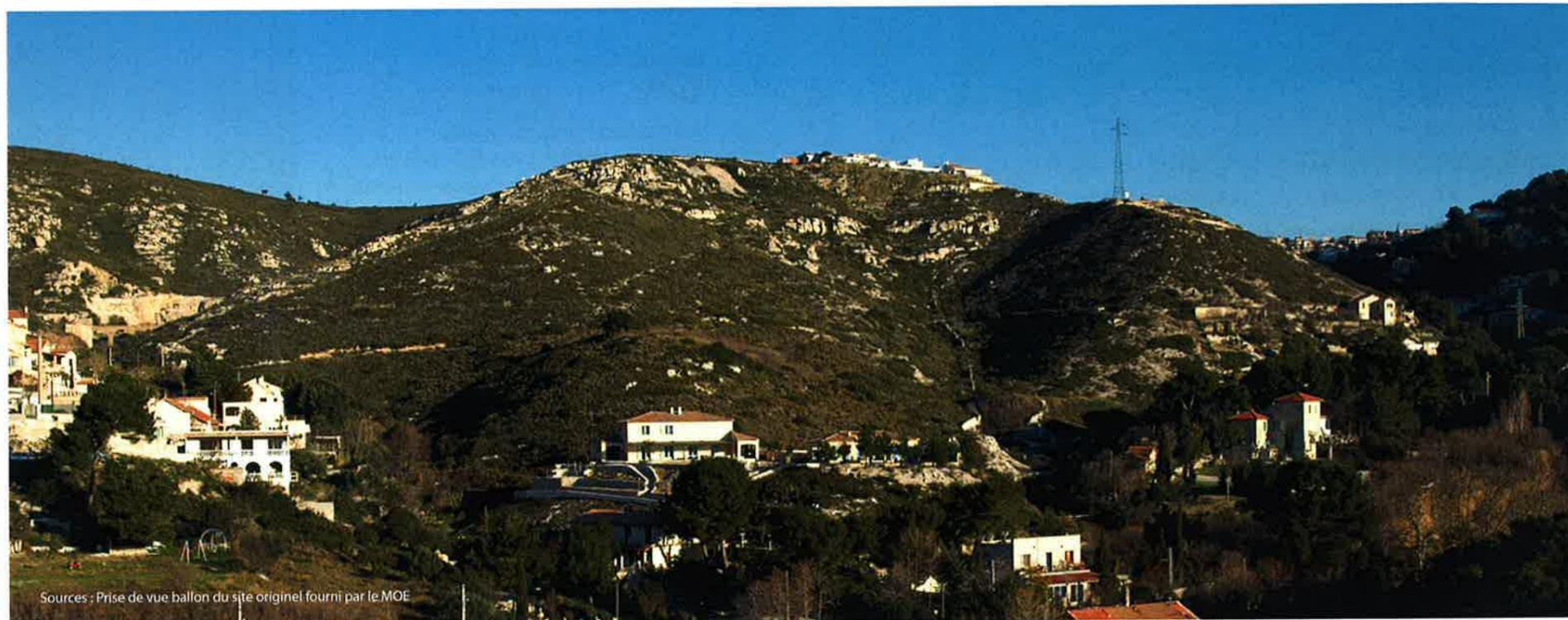
1 / Inscription dans le Grand Paysage

PÔLE AUP / L.CARLUCCIO, C.PERRICAUDET

SEPTEMBRE 2015



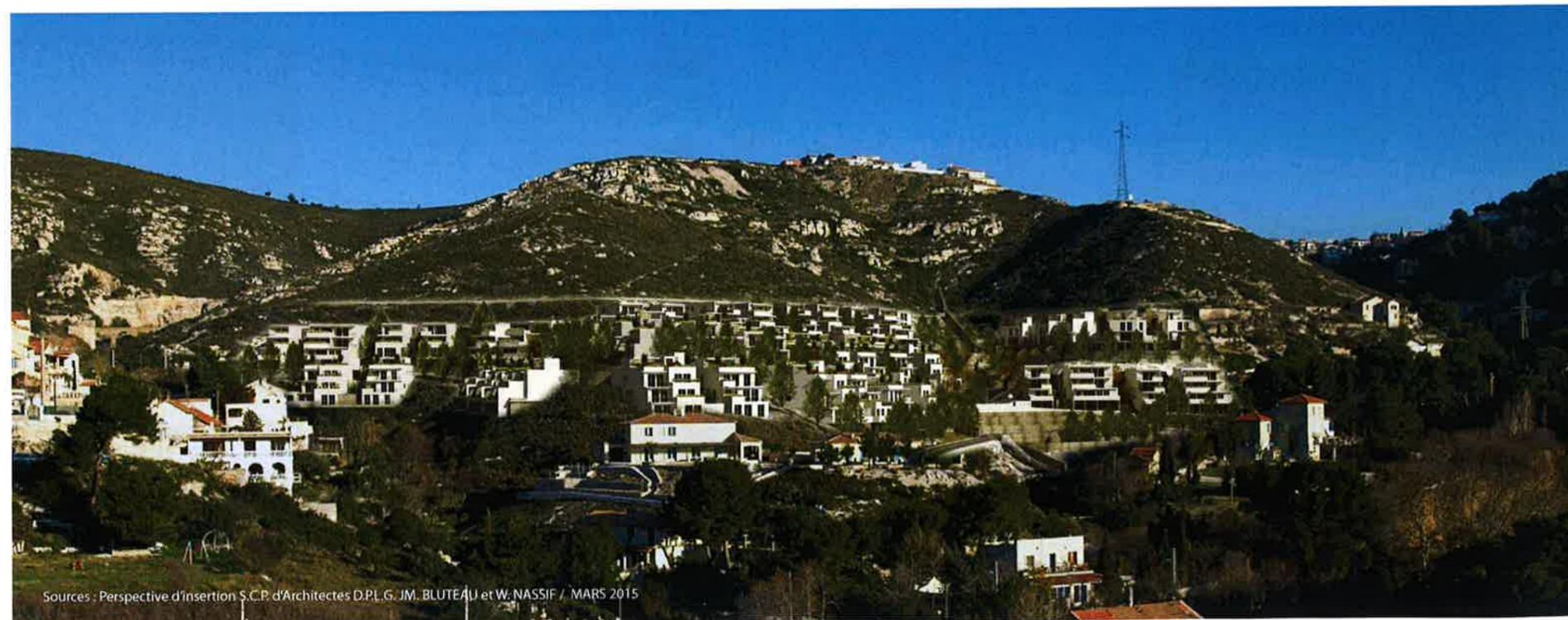
SITUATION EXISTANTE



Sources : Prise de vue ballon du site originel fourni par le MOE



SITUATION PROJETÉE



Sources : Perspective d'insertion S.C.P. d'Architectes D.P.L.G. JM. BLUTEAU et W. NASSIF / MARS 2015



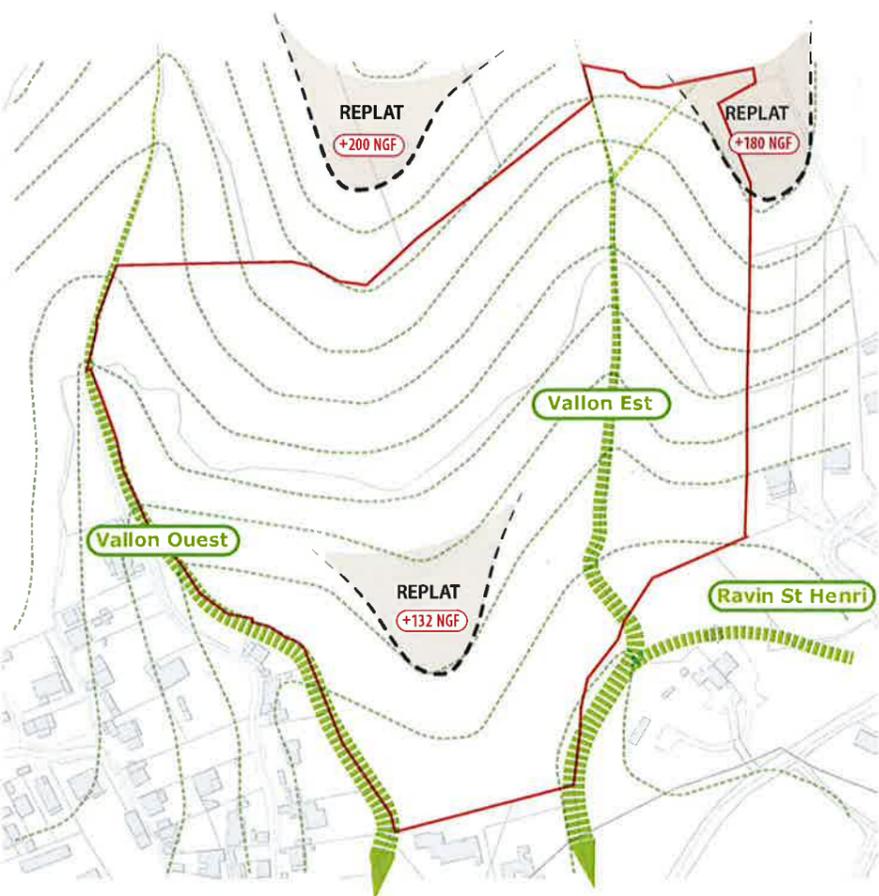
Verduron

PHASE 2 / Analyse du projet

1 / Inscription dans le Grand Paysage

PÔLE AUP / L.CARLUCCIO, C.PERRICAUDET

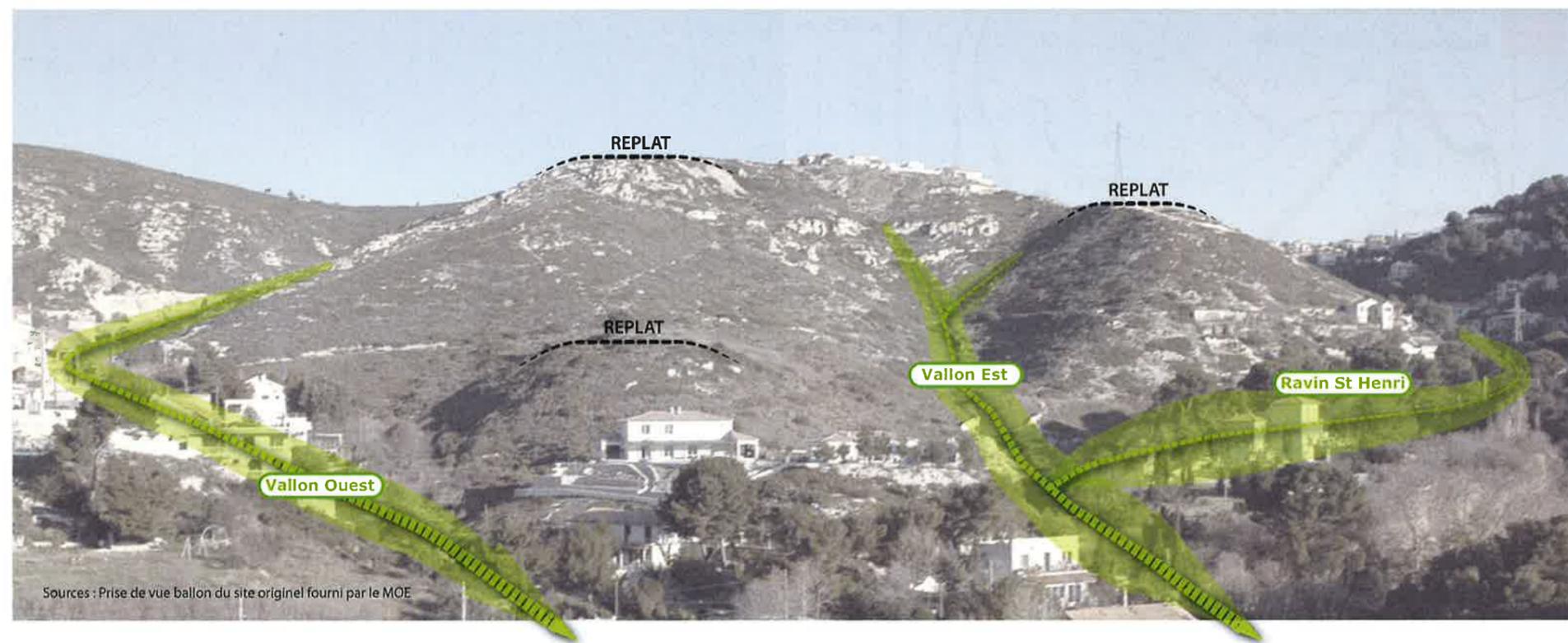
SEPTEMBRE 2015



- Principaux murs de soutènement
- Constructions

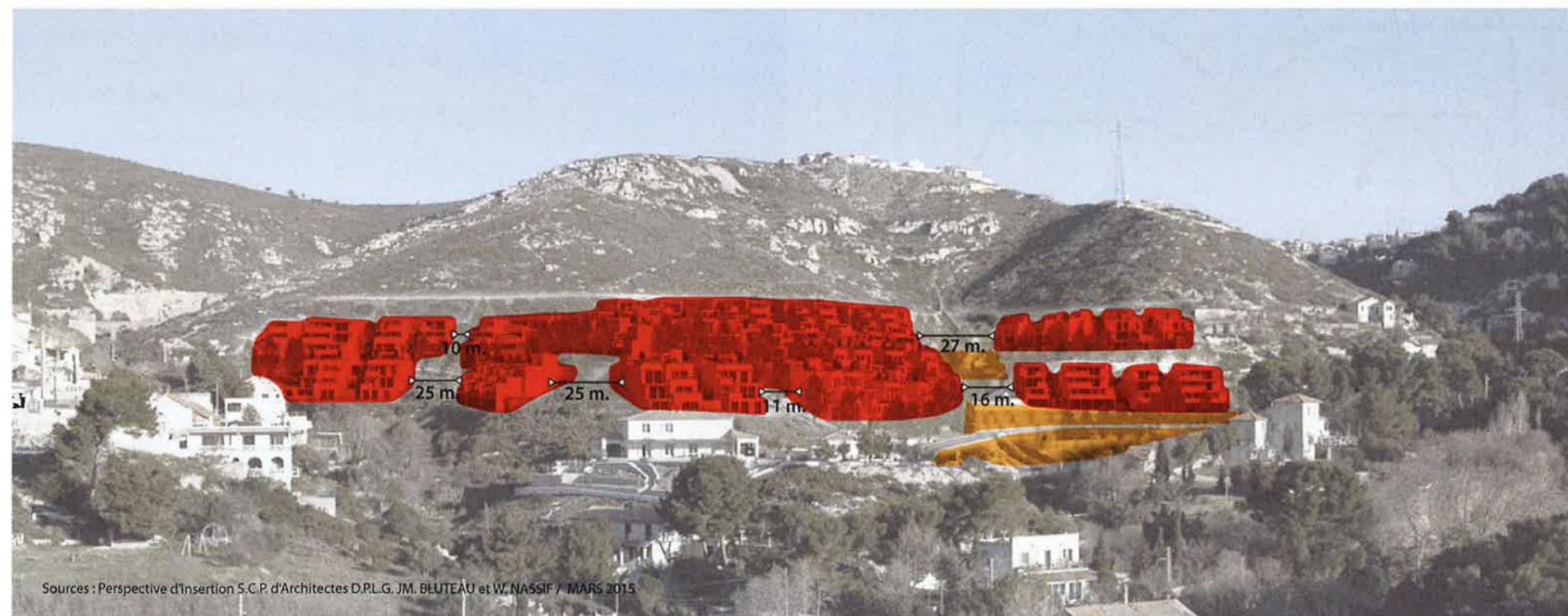


TOPOGRAPHIE ORIGINELLE



Sources : Prise de vue ballon du site originel fourni par le MOE

EMPRISES BÂTIES



Sources : Perspective d'insertion S.C.P. d'Architectes D.R.L.G. JM. BLUTEAU et W. NASSIF / MARS 2015



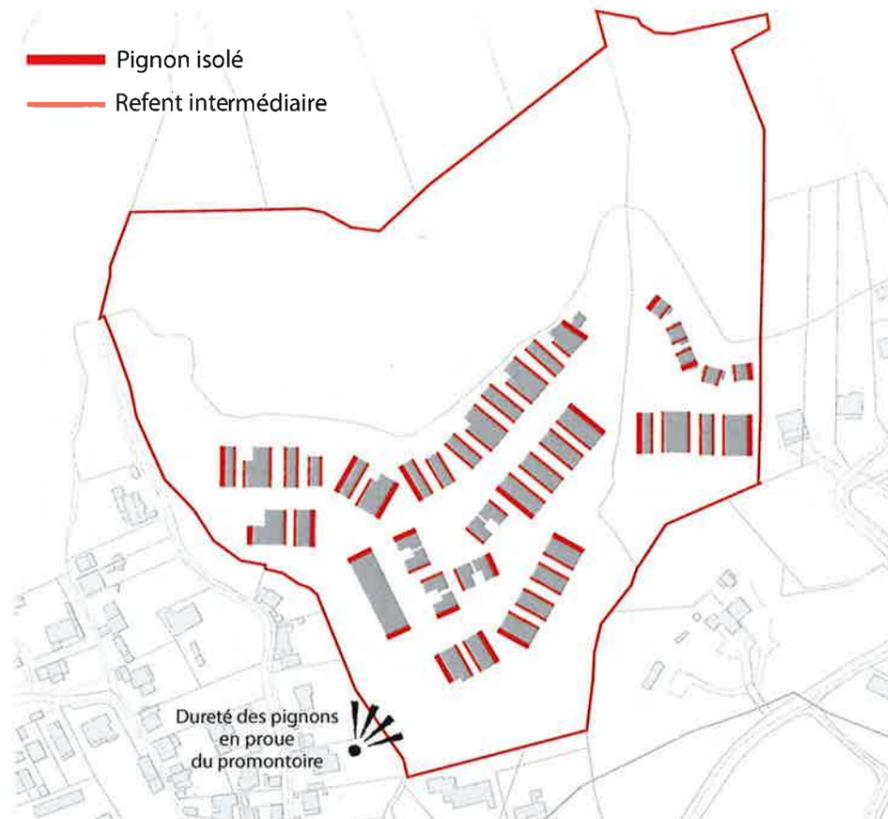
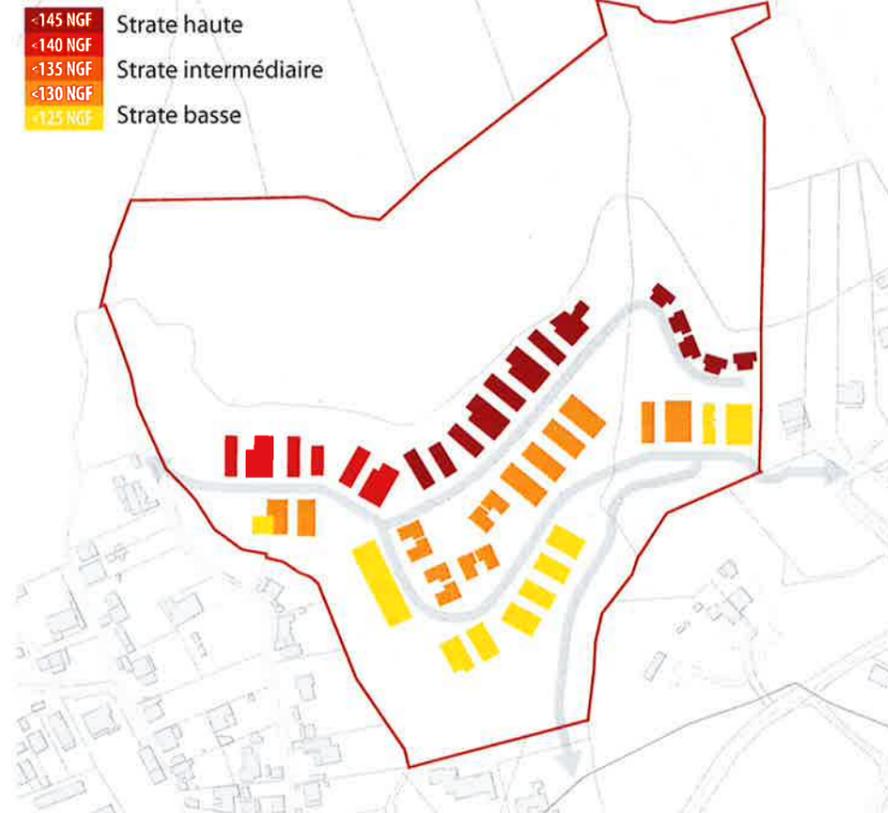
Verduron

PHASE 2 / Analyse du projet

1 / Inscription dans le Grand Paysage

PÔLE AUP / L.CARLUCCIO, C.PERRICAUDET

SEPTEMBRE 2015



STRATES BÂTIES



Sources : Perspective d'insertion S.C.P. d'Architectes D.P.L.G. JM. BLUTEAU et W. NASSIF / MARS 2015

MURS PIGNONS



Sources : Perspective d'insertion S.C.P. d'Architectes D.P.L.G. JM. BLUTEAU et W. NASSIF / MARS 2015



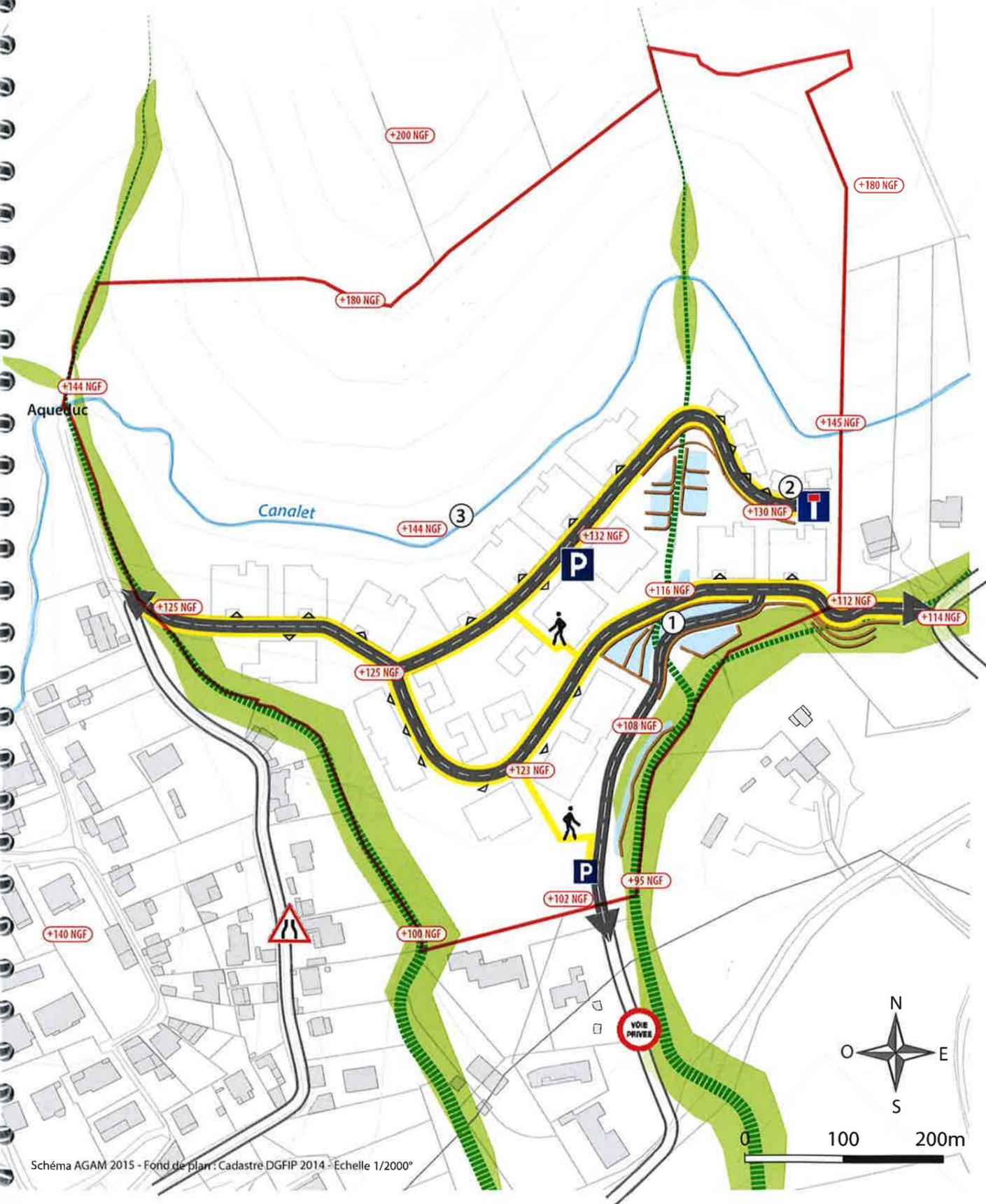
Verduron

PHASE 2 / Analyse du projet

2 / Analyse des conditions de desserte

PÔLE AUP / L.CARLUCCIO, C.PERRICAUDET

SEPTEMBRE 2015



OBSERVATIONS

- ① La **démultiplication des linéaires de voirie** augmente l'imperméabilisation des sols.
= dimensionnement des ouvrages de rétention
- ② Une **voie en impasse** se prolonge en travers du vallon pour ne desservir que 5 villas.
= Artificialisation du vallon
= Impact sur la défense incendie
- ③ Le projet ne préfigure **pas de véritable trame de cheminements** en complément de la trame viaire, comme stipulé dans l'OA3.

PRÉCONISATIONS

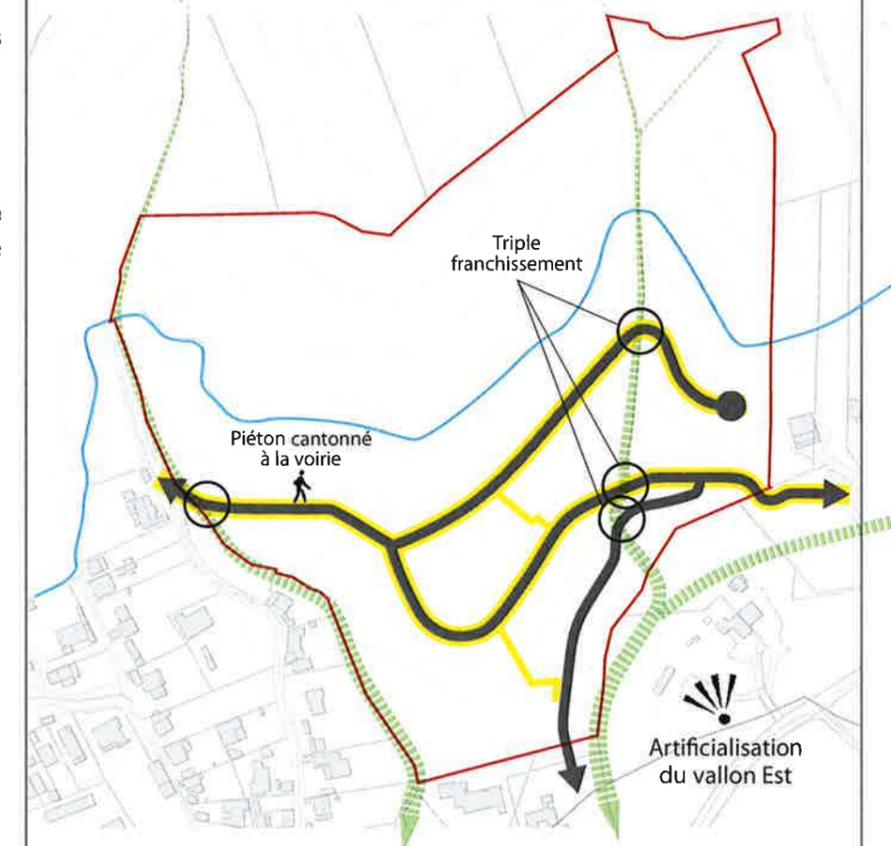
- ▶ **AMÉNAGER SEULEMENT 2 ACCÈS ROUTIERS :**
 - un accès principal Chemin de Bernex
 - un accès secondaire Chemin de la Carrière
- ▶ **RACCOURCIR LA VOIE EN IMPASSE**
 - suppression d'une partie des constructions et murs de soutènement dans le vallon Est
 - relocalisation et redimensionnement des ouvrages de rétention
- ▶ **CRÉER DES CHEMINEMENTS MODES DOUX** le long du Canalet + liaisons transversales nord-sud (raccordement avec la déviation St Henri).

LEGENDE

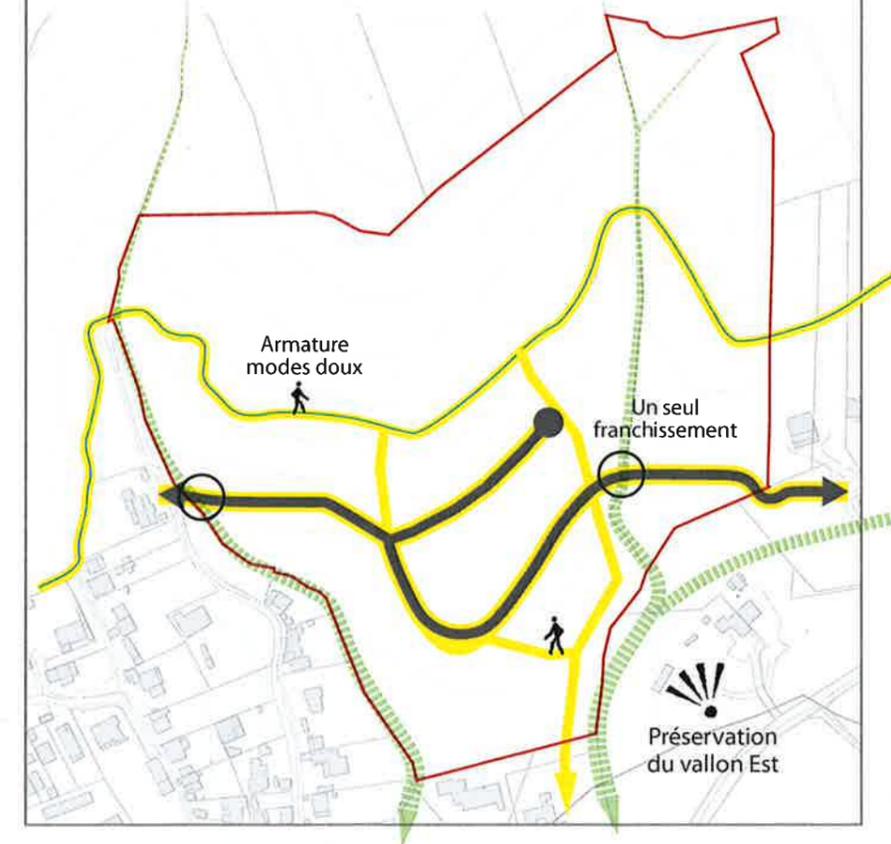
- Limite de propriété
- Canalet
- ▬ Fond de vallon
- ▬ Vallon arboré
- Voirie
- ▬ Aménagements piétons
- ▭ Emprise bâtie
- ▭ Ouvrages de rétention hydraulique
- ▭ Principaux murs de soutènement
- △ Accès aux logements

PRINCIPES DE DESSERTE

PROJET 3 ACCÈS ROUTIERS



PROPOSITION ALTERNATIVE 2 ACCÈS ROUTIERS + UN RÉSEAU DE CHEMINEMENTS





Verduron

PHASE 2 / Analyse du projet

3 / Analyse de l'inscription sur le site

PÔLE AUP / L.CARLUCCIO, C.PERRICAUDET SEPTEMBRE 2015

Surface de la propriété : 68.416m²

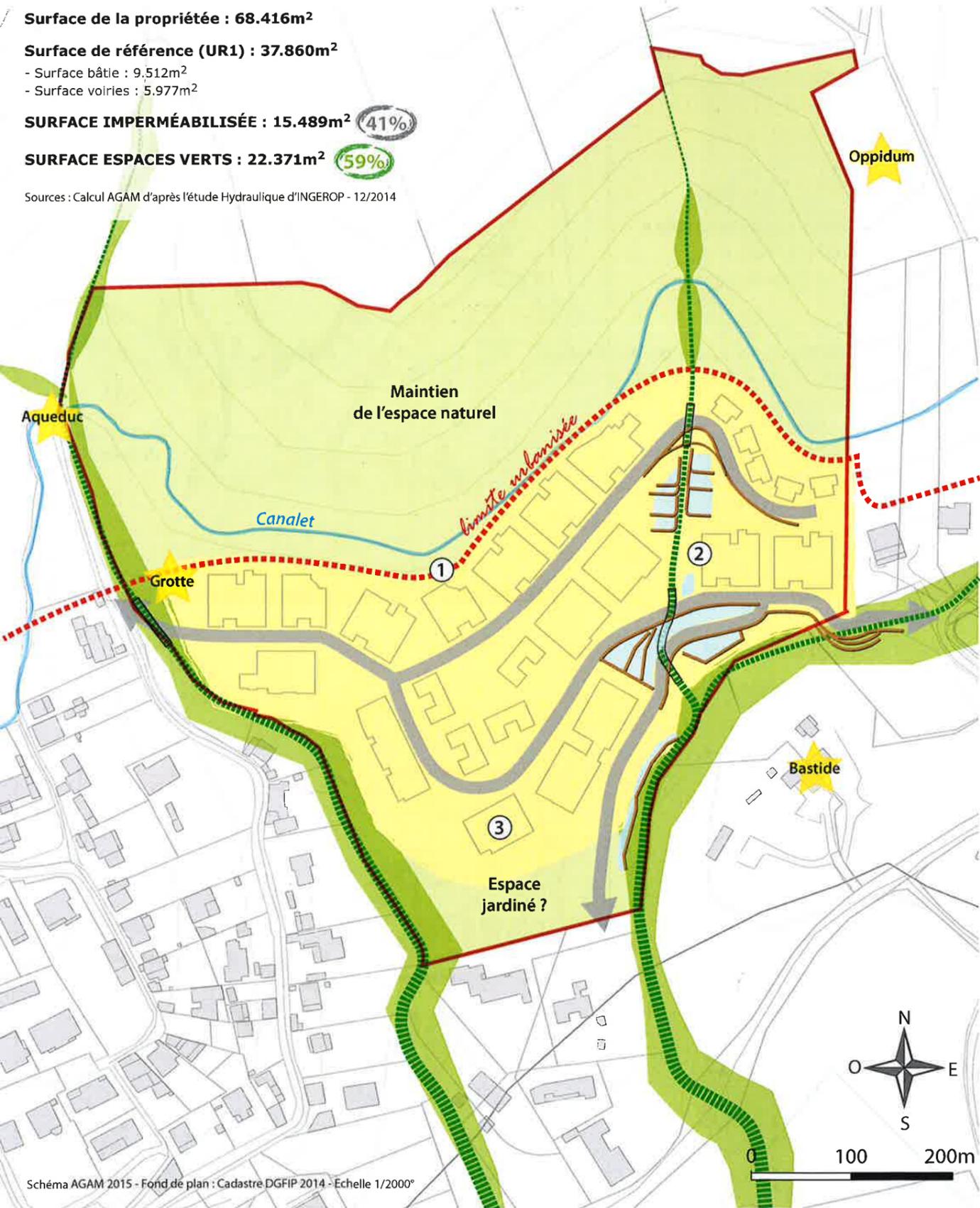
Surface de référence (UR1) : 37.860m²

- Surface bâtie : 9.512m²
- Surface voiries : 5.977m²

SURFACE IMPERMÉABILISÉE : 15.489m² (41%)

SURFACE ESPACES VERTS : 22.371m² (59%)

Sources : Calcul AGAM d'après l'étude Hydraulique d'INGEROP - 12/2014



OBSERVATIONS

- Urbanisation de l'intégralité du secteur zoné UR1 (au sud du canalet)**
> Définition d'une limite franche entre les espaces naturels et les espaces urbanisés
- Batiments et murs de soutènement implantés dans le creux des vallons**
> Encombrement visuel et artificialisation des vallons
- Bâtiment implanté en proue de promontoire**
> Impact visuel prononcé dans le Grand Paysage et depuis les maisons en contre-bas.
> Privatisation d'un point de vue privilégié sur le Grand Paysage

PRECONISATIONS

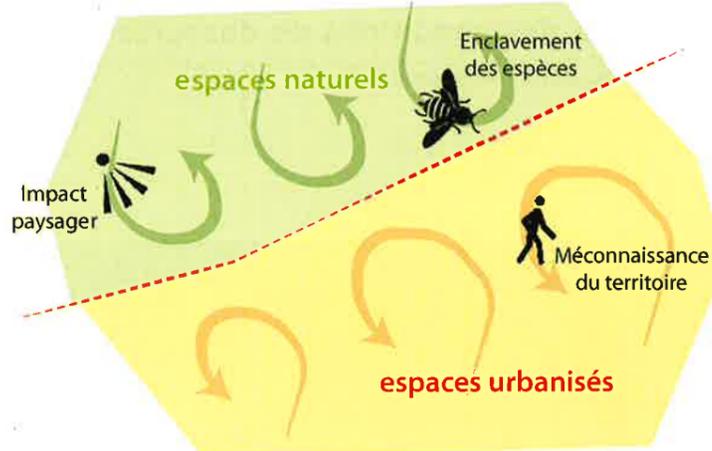
- ▶ **TRAVAILLER L'INTERFACE VILLE/MASSIF** pour développer des espaces de promenade, de transition paysagère et de pénétration écologique.
- ▶ **AMÉLIORER LA RÉPARTITION DU BÂTI** pour préserver le socle original :
 - Ne pas construire en fond de vallon
 - Ne pas construire en proue de promontoire

LEGENDE

- Limite de propriété
- Canalet
- Fond de vallon
- Vallon arboré
- Emprise bâtie
- Ouvrages de rétention hydraulique
- Principaux murs de soutènement
- Espaces naturels
- Espaces urbanisés
- Limite urbanisée

INTERFACE VILLE/MASSIFS

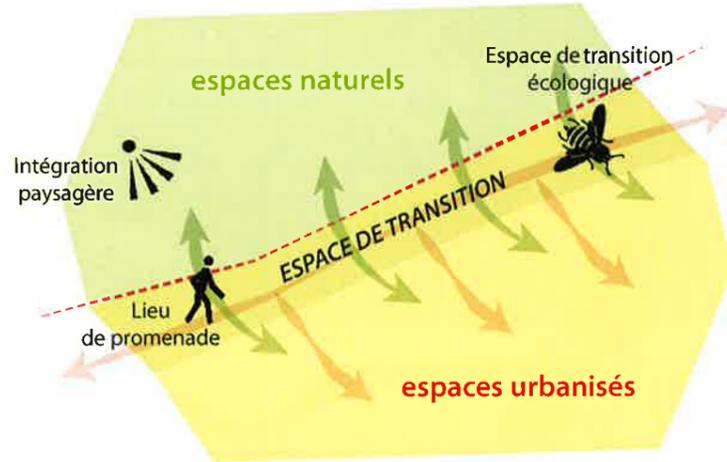
PROJET : Pas de dispositif



Dispositif #1

MENAGER UN ESPACE DE TRANSITION

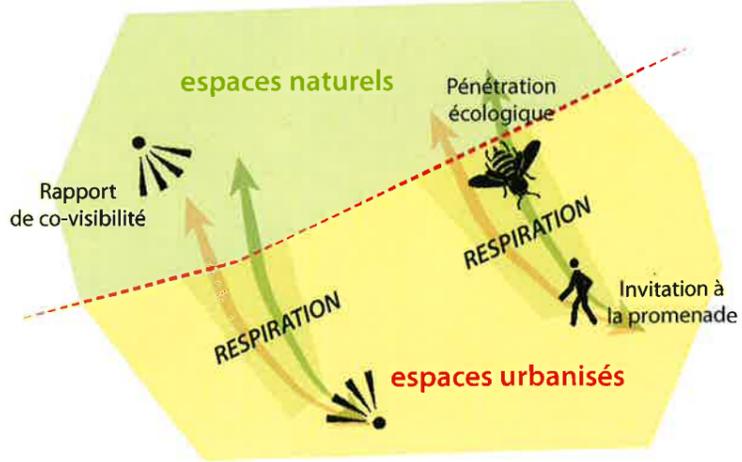
Espace paysager en lisière des espaces bâtis



Dispositif #2

DEGAGER DES ESPACES DE RESPIRATION

Ouvertures paysagères valorisant les thalwegs et promontoires





Verduron

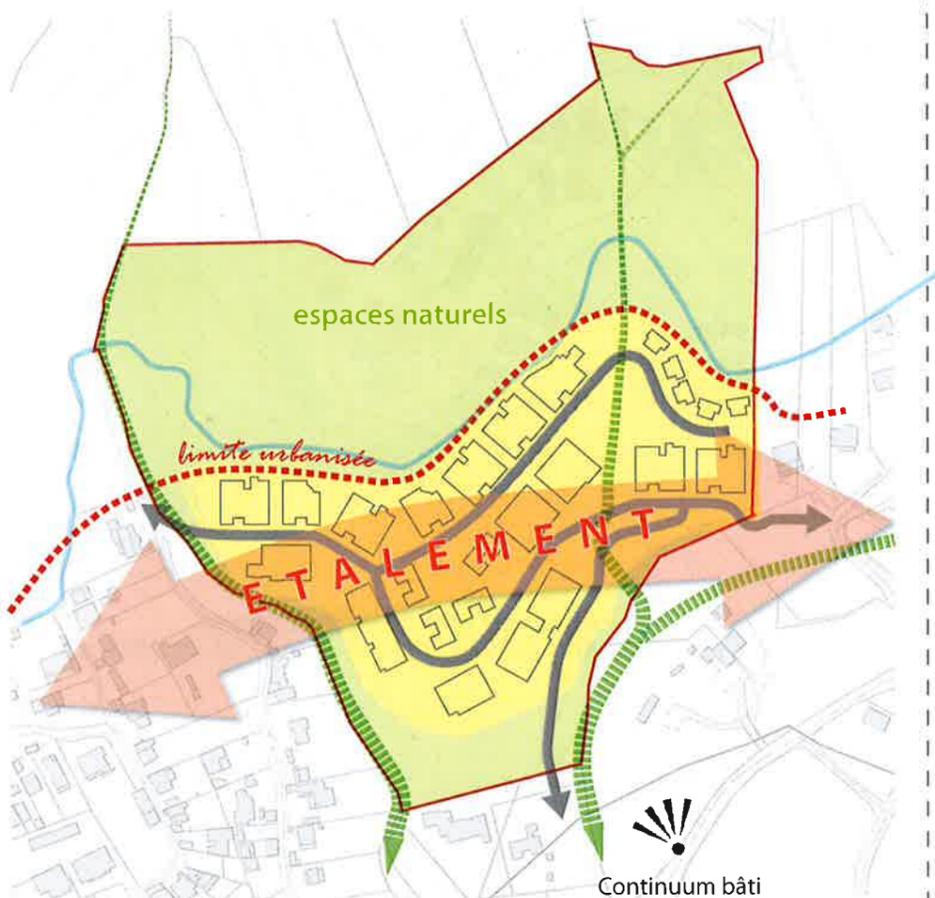
PHASE 2 / Analyse du projet

3 / Préconisations pour l'inscription sur le site

PÔLE AUP / L.CARLUCCIO, C.PERRICAUDET

SEPTEMBRE 2015

PROJET COUVERTURE BÂTIE **HOMOGENÈME**



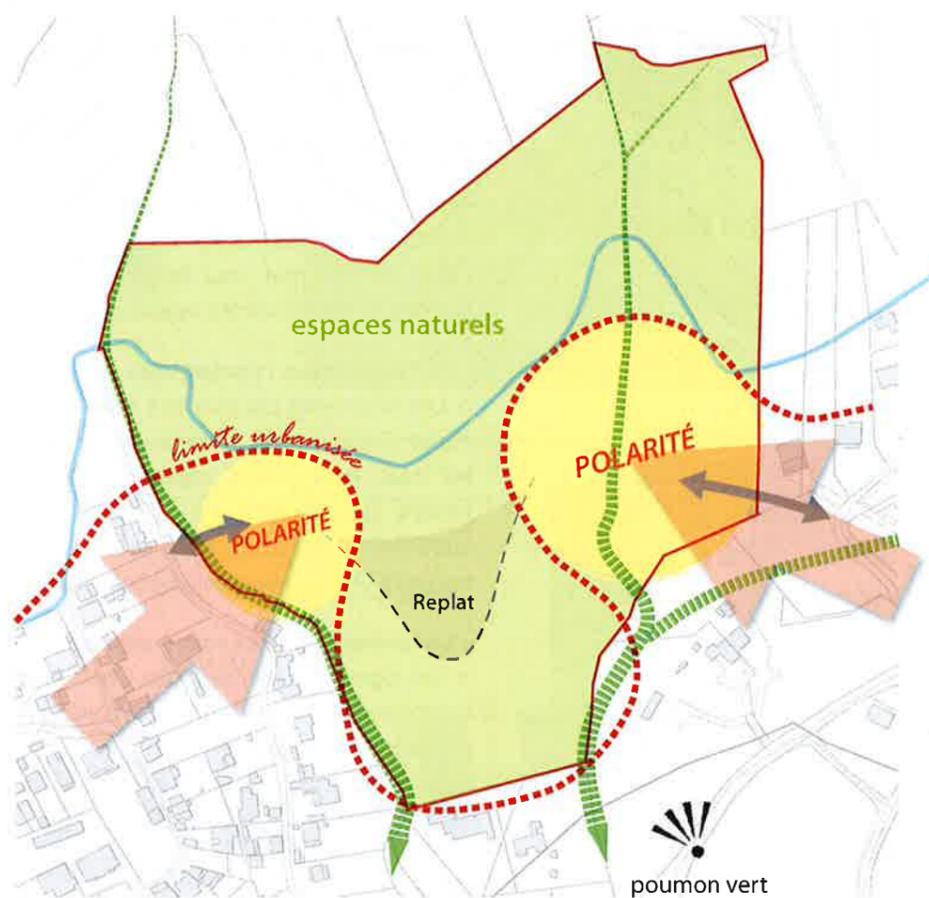
Zone constructible **SUR L'INTÉGRALITÉ DU SECTEUR URBANISABLE**

Optimisation de la constructibilité par l'**étalement du bâti** sur le terrain zoné UR1 (au sud du canalet), générant un continuum urbain d'Est en Ouest.

Destruction irrémédiable des caractéristiques paysagères et topographiques du socle originel.

> Cf 2 / Inscription dans le Grand Paysage

PROPOSITION ALTERNATIVE #1 2 POLARITÉS BÂTIES **AU PLUS PROCHE DES ACCÈS**

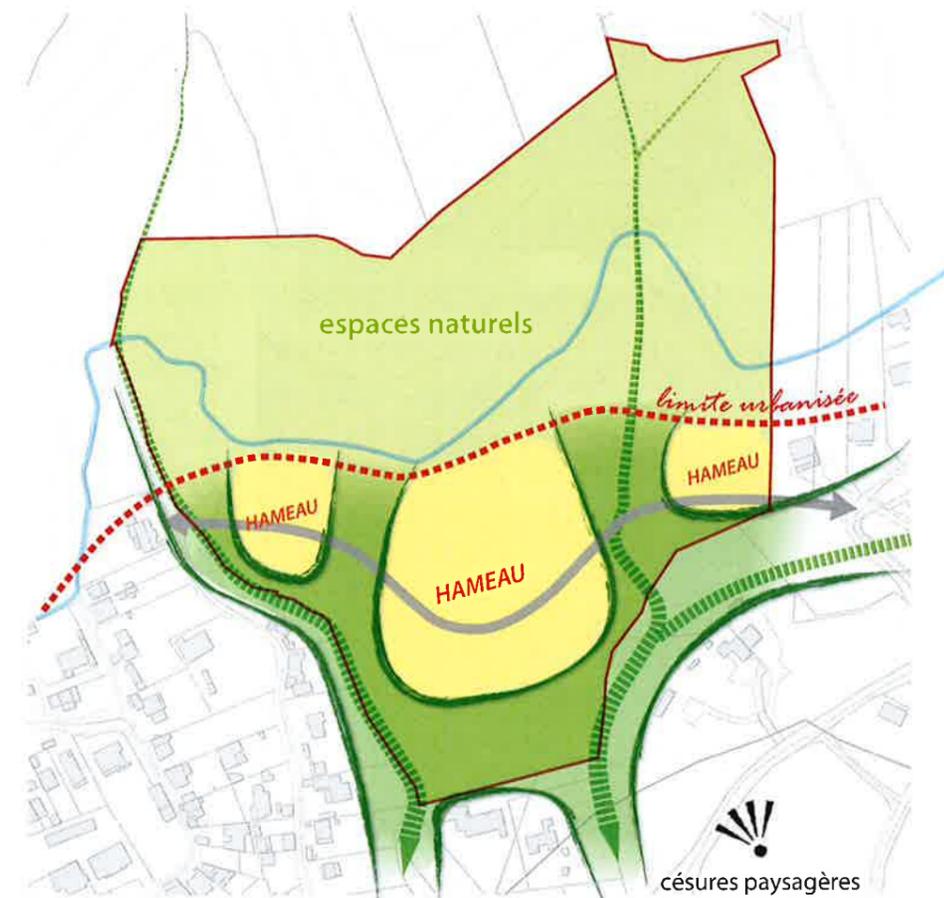


Zones constructibles **EN ACCROCHE AVEC LES FRANGES URBANISÉES**

Concentration du bâti au plus proche des accès pour libérer un **poumon vert** valorisant le replat-promontoire.

Précautions à prendre pour limiter l'impact environnemental et paysager de l'urbanisation du vallon Est.

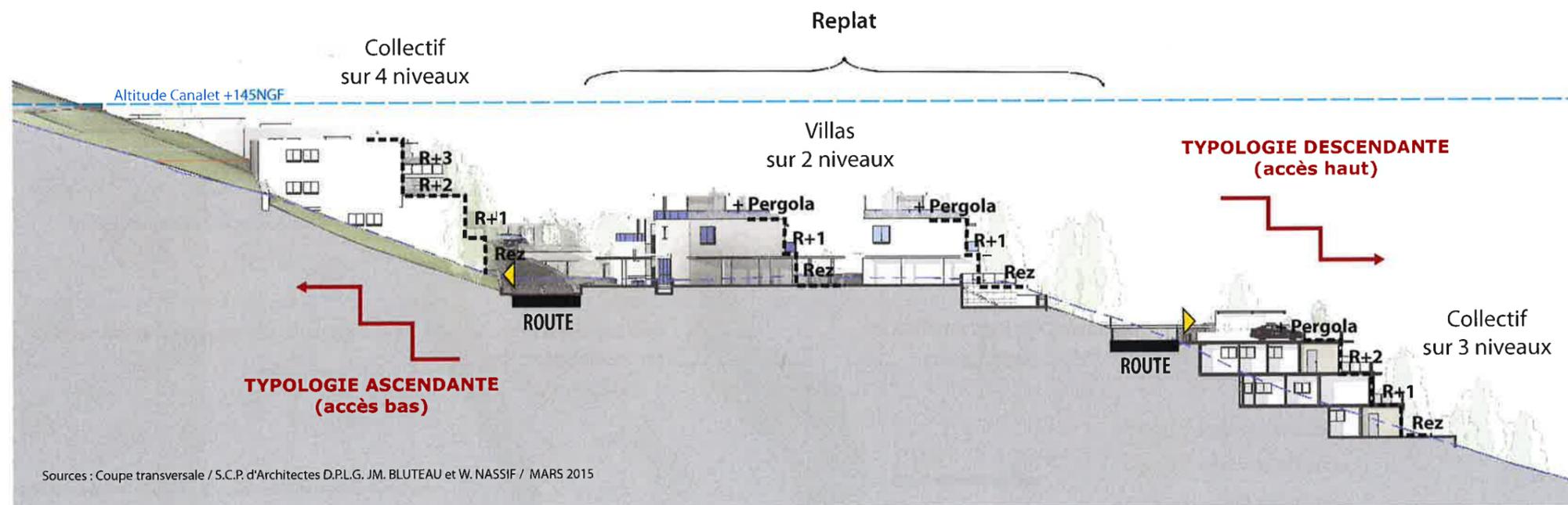
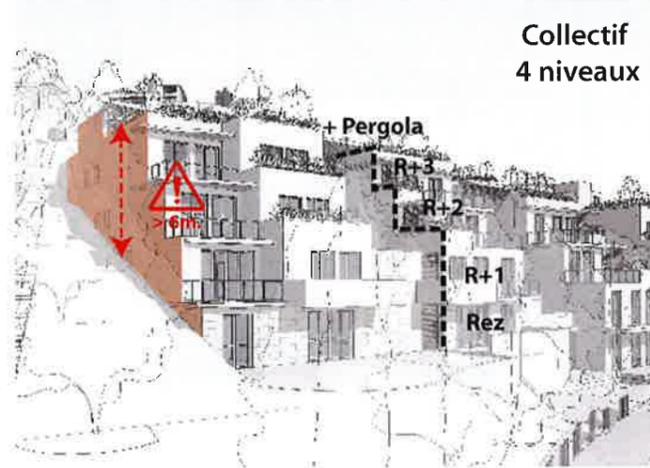
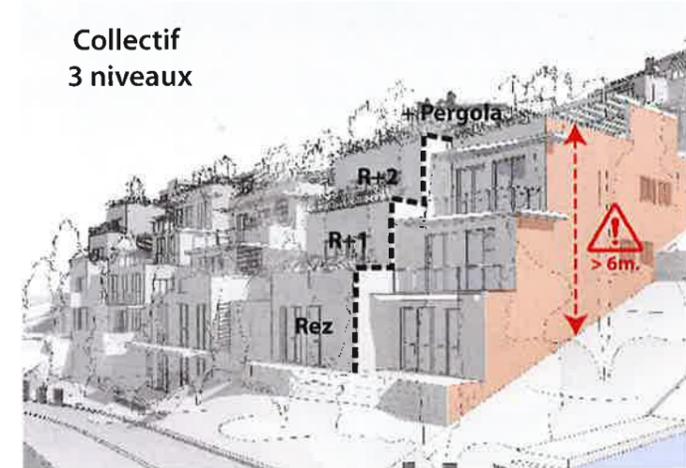
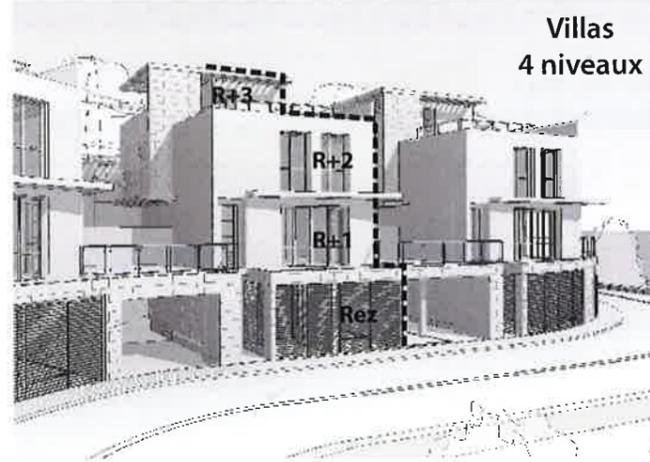
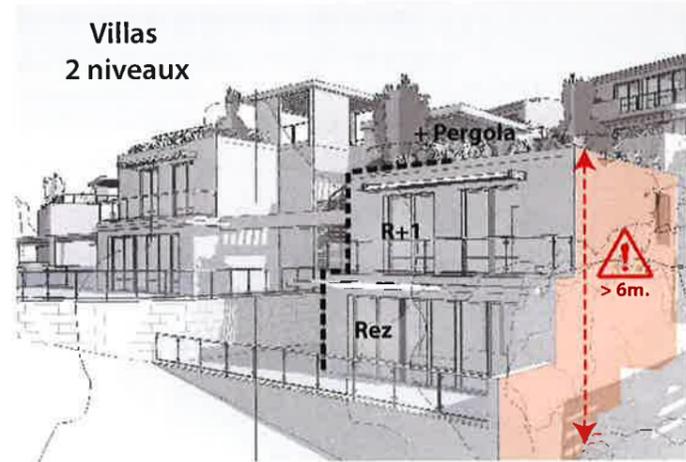
PROPOSITION ALTERNATIVE #2 ESPACE BÂTI **INTRIQUÉ DANS LE PAYSAGE**



Zones constructibles **EN NÉGATIF D'UNE STRUCTURE PAYSAGÈRE**

Définition de **césures paysagères** soulignant les axes de ruissellement et vallons boisés.

Précautions à prendre pour limiter l'impact paysager de l'urbanisation du replat-promontoire.



OBSERVATIONS

Le projet témoigne d'une **architecture résolument contemporaine** marquée par la simplicité et la répétition des formes. Les bâtiments sont **implantés suivant les courbes de niveaux**, adossés à la pente et encaissés dans la déclivité du terrain. Les redents successifs mettent en scène un intéressant **jeu de terrasses**.

Néanmoins, on peut reprocher :

- La rigidité du plan de composition :

> implantation linéaire, régulière et répétitive de blocs séparés par des failles trop étroites pour constituer de véritables césures paysagères.

- La répartition typologique :

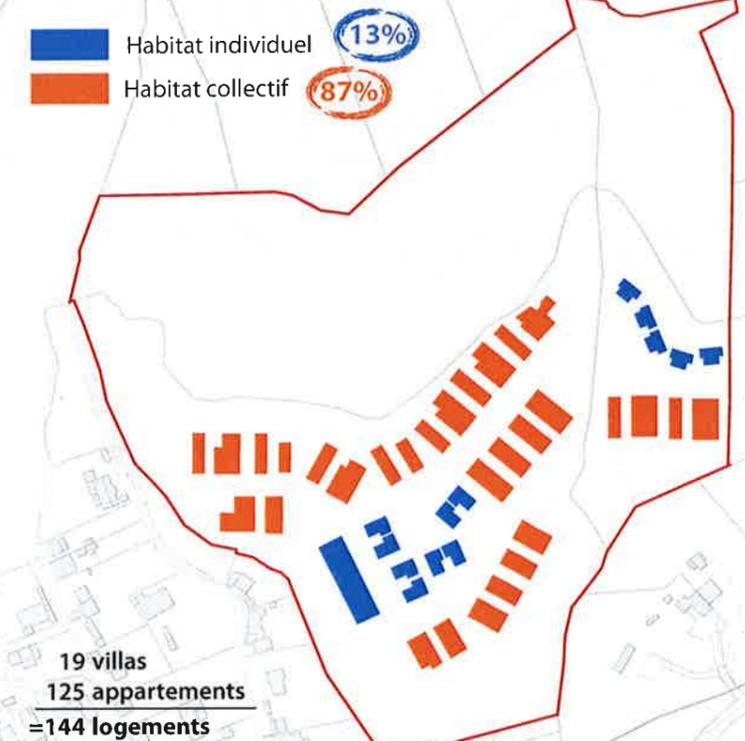
> Les bâtiments les plus bas sont implantés sur le replat (en coeur de site) tandis que les bâtiments les plus hauts sont implantés dans les fortes pentes (en franges du site). Cette répartition optimise la constructibilité mais ne favorise pas toujours l'intégration paysagère du projet.

- Le traitement des murs pignons :

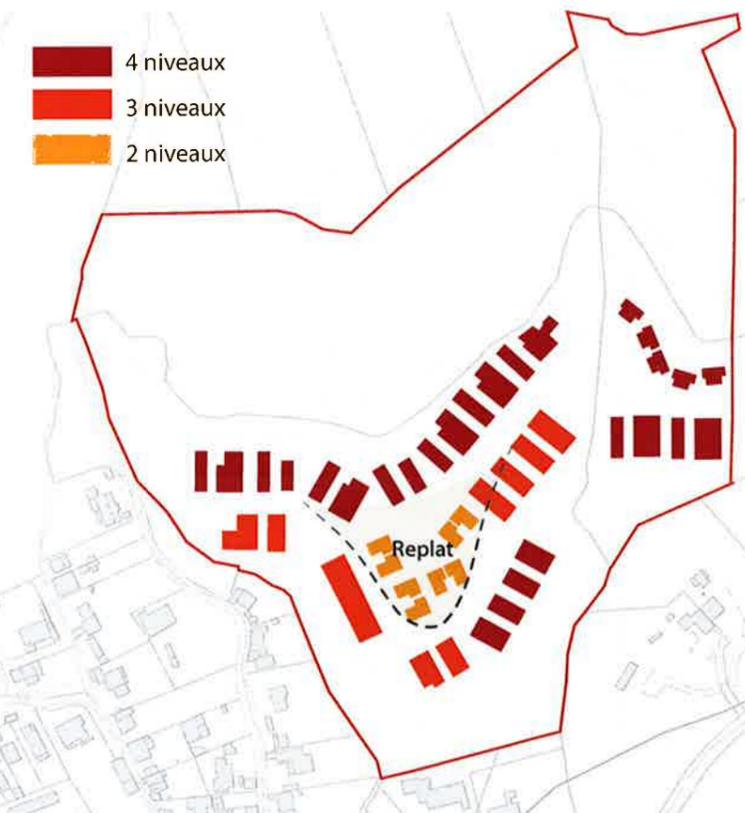
> Les pignons présentent des fronts batis d'un seul tenant sur toute la hauteur, visuellement impactant dans le paysage.

TYPO-MORPHOLOGIES

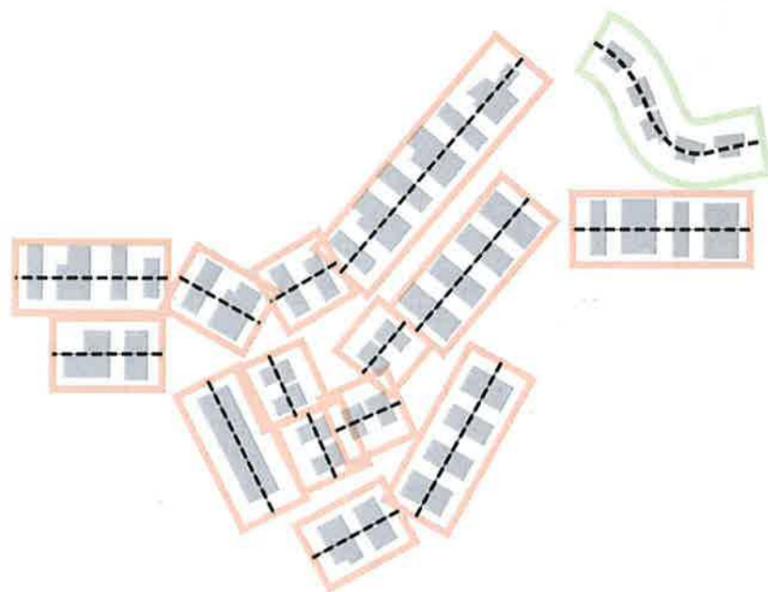
RÉPARTITION INDIVIDUEL / COLLECTIF



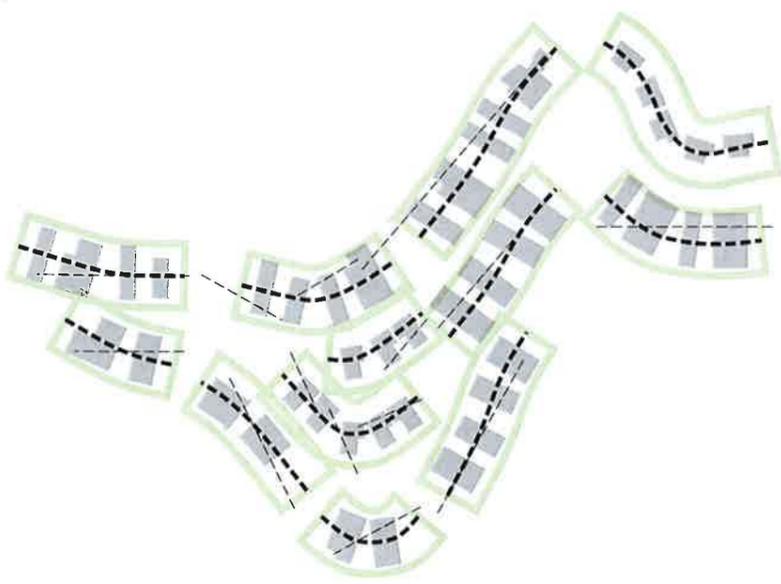
ÉPANELAGE DES CONSTRUCTIONS



① PROJET
RIGIDITÉ DU PLAN DE COMPOSITION

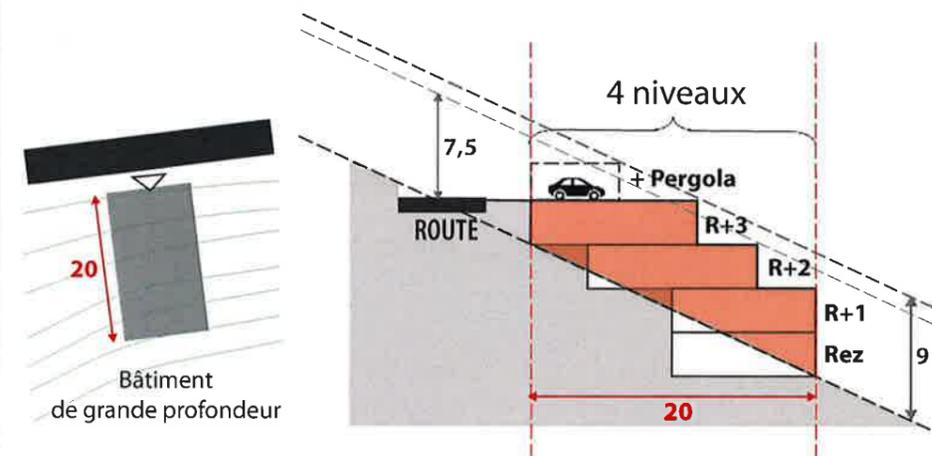


PROPOSITION ALTERNATIVE
REDONNER DE LA SOUPLESSE AU PLAN DE COMPOSITION

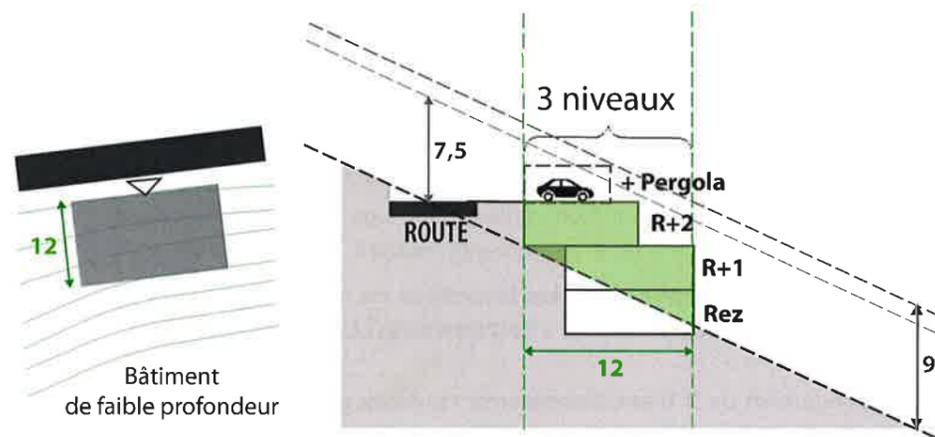


- Axe d'implantation rectiligne
- Axe d'implantation courbe

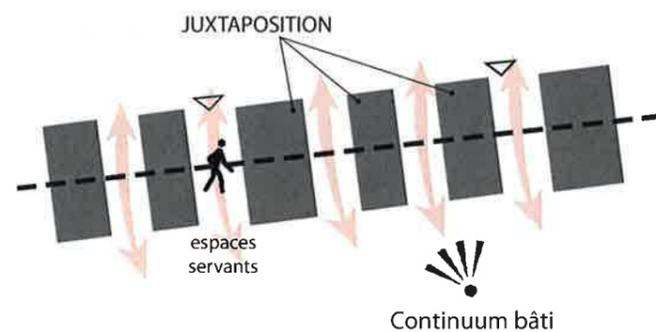
② PROJET
OPTIMISATION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ
Batiments longs = fort impact visuel (hauteurs & pignon)



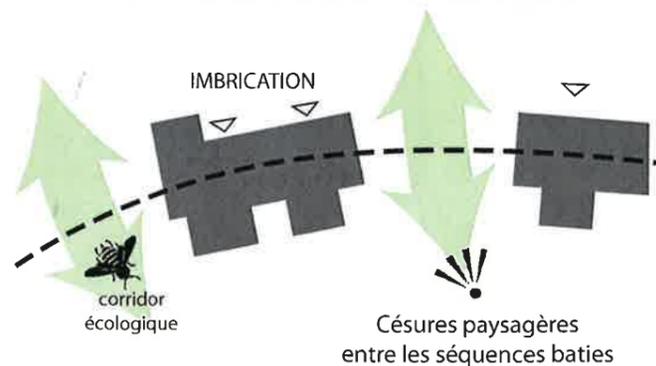
PROPOSITION ALTERNATIVE
RECHERCHE DE FORMES URBAINES BASSES ET AÉRÉES
Batiments courts = faible impact visuel (hauteurs & pignon)



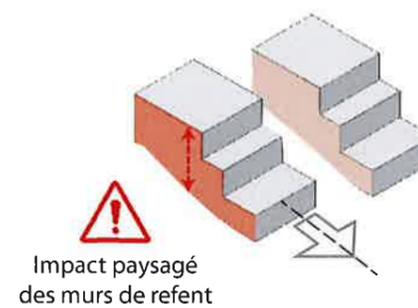
③ PROJET
FAILLES DANS LE BATI



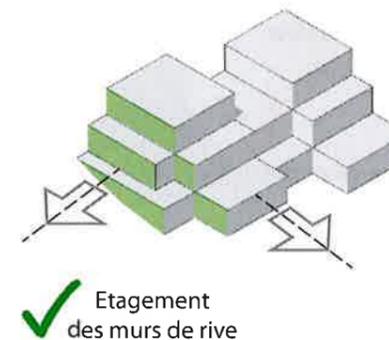
PROPOSITION ALTERNATIVE
RESPIRATIONS ENTRE LES BATIMENTS



④ PROJET
ÉTAGEMENT TRANSVERSAL



PROPOSITION ALTERNATIVE
ÉTAGEMENT TRANSVERSAL & LATÉRAL



PRECONISATIONS

- ① **REDONNER DE LA SOUPLESSE**
dans la composition pour que les constructions épousent d'avantage les courbes topographiques.
- ② **REDUIRE LA PROFONDEUR DES BATIMENTS**
pour retrouver une majorité de formes urbaines basses et aérées, fidèles à l'esprit de la zone UR1
- ③ **REPLACER LES FAILLES DANS LE BATI PAR DE VÉRITABLES CÉSURES PAYSAGÈRES**
entre les différentes séquences bâties.
- ④ **RETRAVAILLER LES MURS PIGNONS**
pour éviter d'exposer des fronts bâtis d'un seul tenant sur plus de 6 mètres de hauteur.

D'autre part, il conviendra de **préciser le traitement des toitures-plates végétalisées** :

- isolation thermique des dalles supérieures pour assurer le confort d'été sans climatisation
- végétalisation adaptée au climat méditerranéen (épaisseur du substrat, essences, etc.).

RÉSEAU VIAIRE

Le projet prévoit le déploiement d'un véritable maillage viaire connecté avec ses franges urbanisées via 3 embranchements routiers.

Néanmoins, la démultiplication des linéaires de voirie augmente L'ARTIFICIALISATION DU SITE ET L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

- ❶ L'aménagement de **3 franchissements routiers en travers du talweg** nuit à la préservation et la valorisation du vallon Est.
- ❷ **Une voie en impasse se prolonge en travers du Vallon** pour ne desservir que 5 villas.
- ❸ **Le projet ne préfigure pas de trame de cheminements** en complément de la trame viaire, comme stipulé dans l'OA3.

TRAME BATIE

Les bâtiments sont implantés suivant les courbes de niveaux.
Les redents successifs génèrent un intéressant jeu de terrasses.

Néanmoins l'étalement du bâti génère un continuum urbain homogène et répétitif qui GOMME LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES ET TOPOGRAPHIQUES DU SOCLE ORIGINEL.

- ❹ **Des bâtiments sont implantés à moins de 10 m. des thalwegs.**
= Artificialisation et encombrement visuel des vallons
- ❺ **Des bâtiments sont implantés en proue du replat-promontoire**
= Impact visuel dans le paysage et depuis les maisons en contre-bas.
= Privatisation d'un point de vue privilégié sur le Grand Paysage
- ❻ **Rigidité du plan de composition : implantation linéaire et répétitive** de blocs séparés par des failles trop étroites pour constituer de véritables césures paysagères.
- ❼ **Les murs pignons présentent des fronts bâtis d'un seul tenant** sur toute la hauteur, visuellement impactant dans le paysage.



SCHÉMA SYNTHÉTISANT LES PROPOSITIONS DE SCPA Bluteau & Nassif

LEGENDE

- Limite de propriété
- Canalet
- Fond de vallon
- Vallon arboré
- Voirie
- Aménagements piétons
- △ Accès aux logements
- 2 niveaux } Constructions
- 3 niveaux }
- 4 niveaux }
- Espaces naturels
- Espaces urbanisés
- Limite urbanisée

RÉSEAU VIAIRE

Limiter le linéaire de voirie

POUR RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DU SITE :

- 1 Aménager seulement 2 accès routiers
= Suppression de l'accès Impasse St Amans.
- 2 Raccourcir la voie en impasse (<150 mètres linéaire).
pour faciliter la défense incendie et préserver le vallon
- 3 Développer un réseau de cheminements modes doux
le long du Canalet + liaisons transversales nord-sud
(raccordement avec le chemin communal de la déviation St Henri).

TRAME BATIE

Améliorer la répartition du bâti sur le site

POUR PRÉSERVER ET RÉVÉLER SA TOPOGRAPHIE :

- 4 Définir une zone non-bâtie dans le creux des vallons pour développer des espaces de promenade, de transition paysagère et de pénétration écologique.
- 5 Définir une zone non-bâtie en proue du promontoire :
- pour limiter l'impact visuel du projet immobilier,
- pour valoriser le panorama depuis un espace partagé.
- 6 Travailler le plan de composition et les gabarits des bâtiments pour améliorer la silhouette du projet :
- donner de la **souplesse** dans le plan de composition pour épouser d'avantage la topographie du socle originel.
- réduire la profondeur des constructions pour retrouver une majorité de typologies **basses et aérées**.
- remplacer les failles dans le bâti par de véritables **césures paysagères** entre les bâtiments.
- 7 Retravailler les murs pignons en rive de séquences
pour éviter d'exposer dans le paysage des fronts bâtis d'un seul tenant



Sources : AGAM 2015 - Fond de plan : Cadastre DGFIIP 2014 - Echelle 1/2000°

SCHÉMA SYNTHÉTISANT LES RECOMMANDATIONS DE L'ÉTUDE AGAM

NB : Implantations bâties à titre illustratif

LEGENDE

- Limite de propriété
- Canalet
- Fond de vallon
- Vallon arboré
- Voirie
- Aménagements piétons
- △ Accès aux logements
- Faible hauteur
- Hauteur intermédiaire
- Hauteur optimisée avec la pente
- Espaces naturels
- Espaces urbanisés
- Limite urbanisée