

NOUVEAU QUARTIER SAINTE CATHERINE

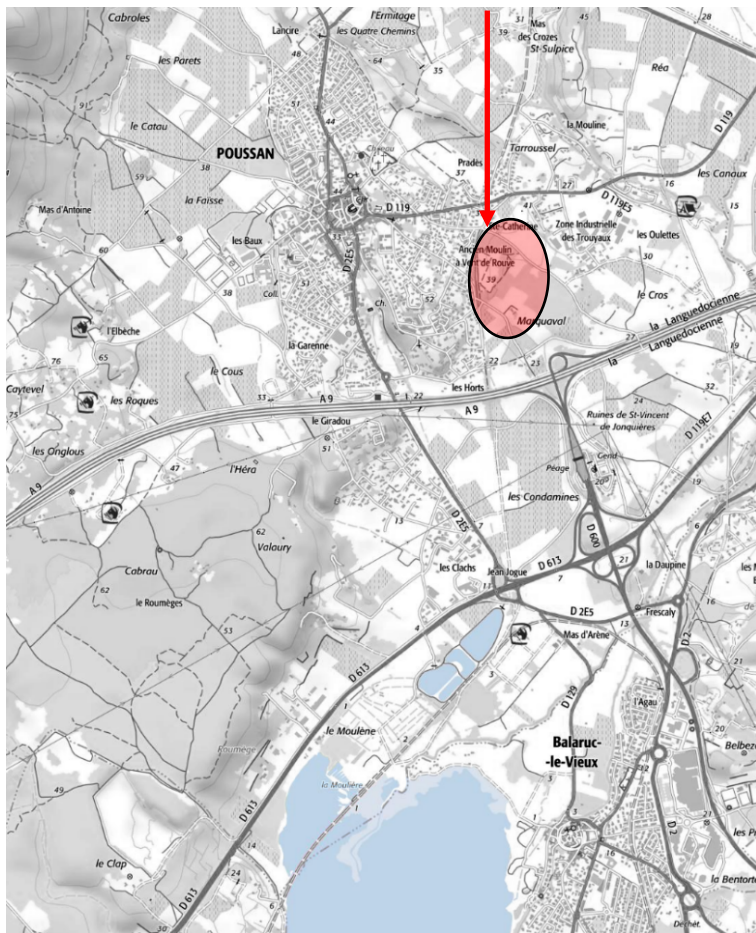
REUNION PUBLIQUE DU 9 MARS 2018

ATELIER ANTOINE GARCIA-DIAZ
ARCHITECTES – URBANISTES – PAYSAGISTES

U2009-035

UN NOUVEAU QUARTIER EN CONTINUITÉ AVEC LA VILLE

Zone de projet

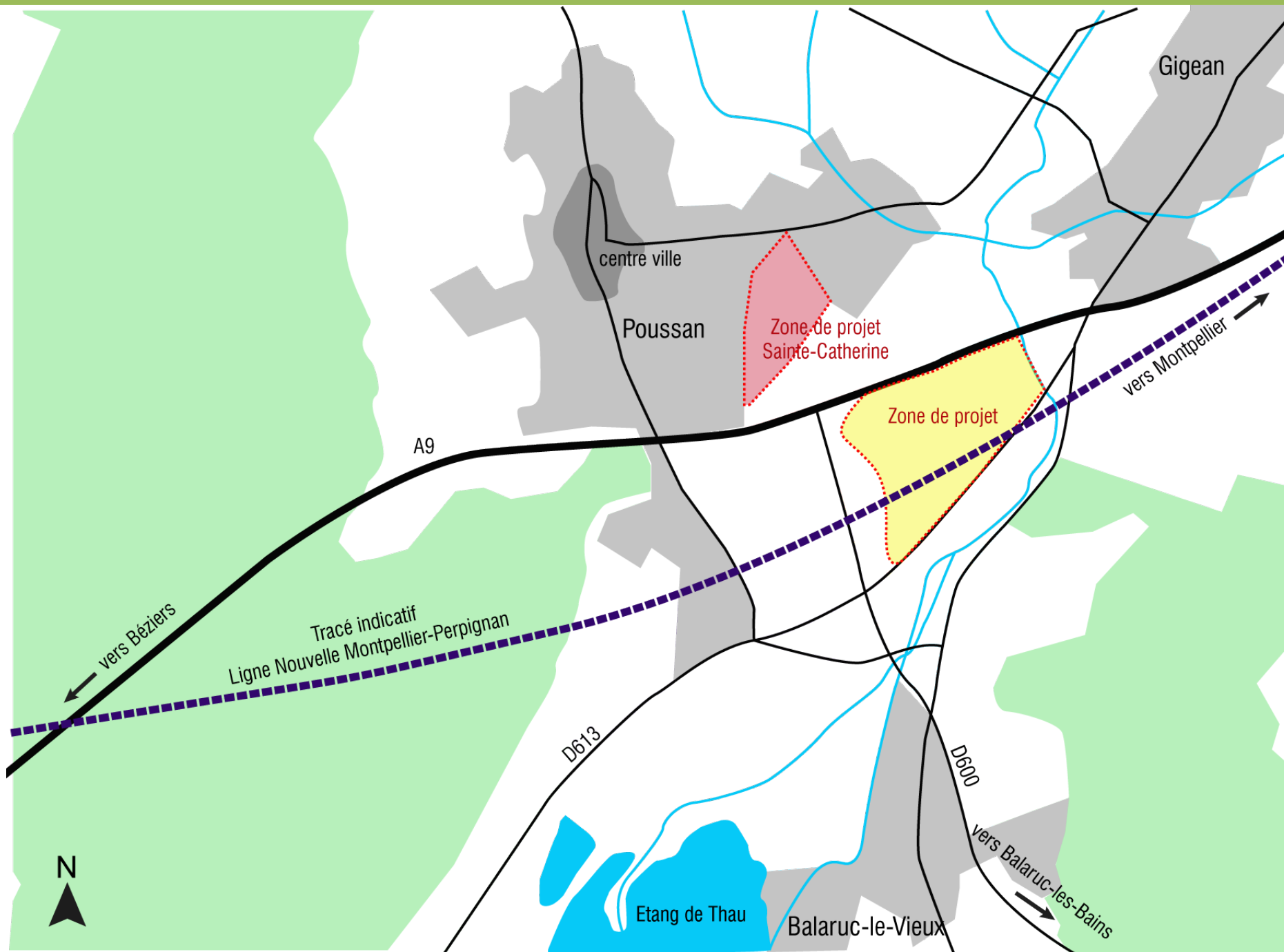


Une opération permettant de développer un projet urbain ambitieux.

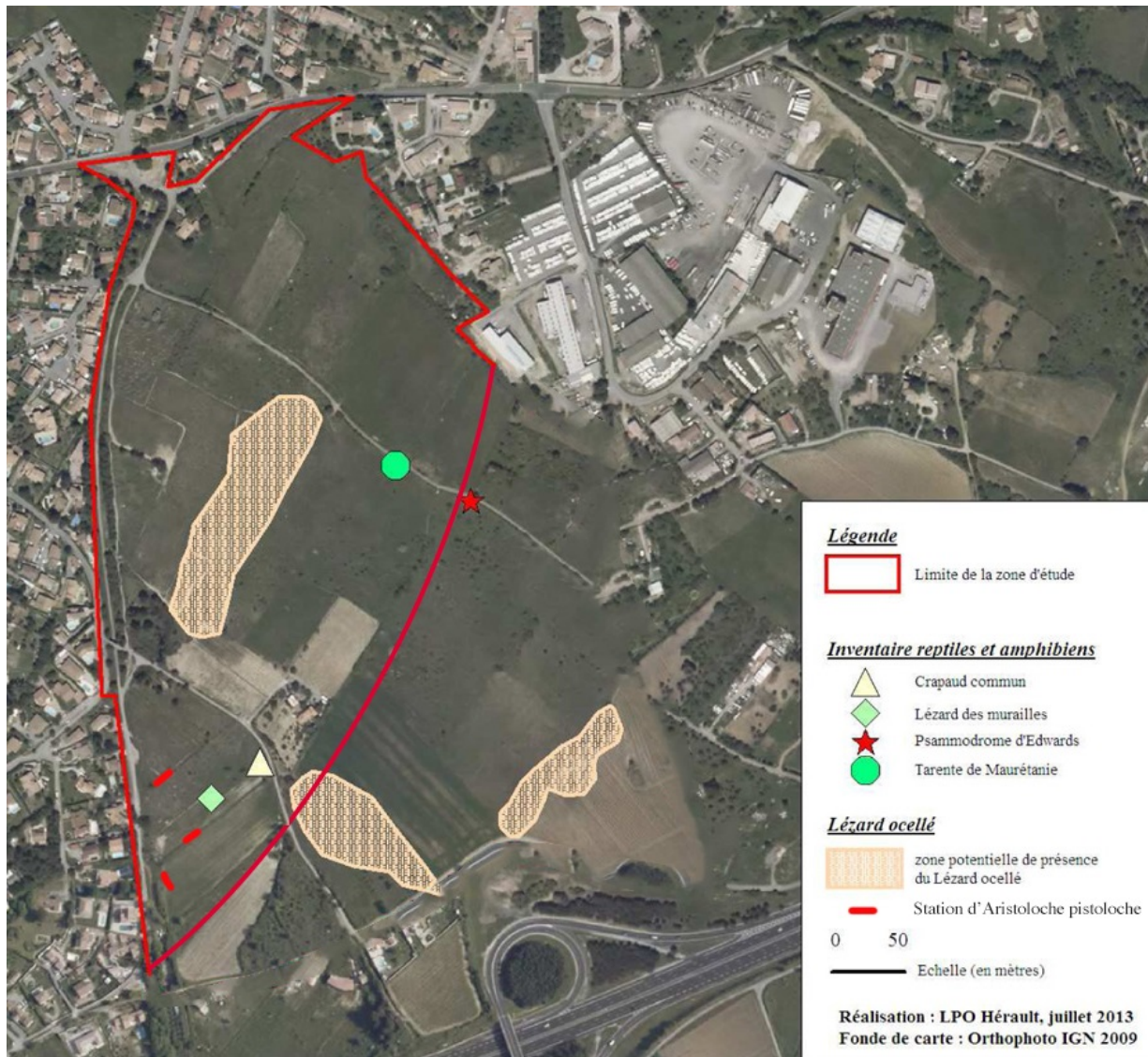
Le site a fait l'objet, depuis plusieurs années, d'importantes études urbaines, environnementales et techniques.

L'emprise initiale de l'opération a été réduite par le PLU de la commune. Elle passe de 34,8 Ha à 19,6 Ha.

LA SITUATION DU FUTUR QUARTIER AU REGARD DES GRANDS PROJETS STRUCTURANTS



DES EXPERTISES *IN SITU* DÉFINISSANT DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES MODÉRÉS

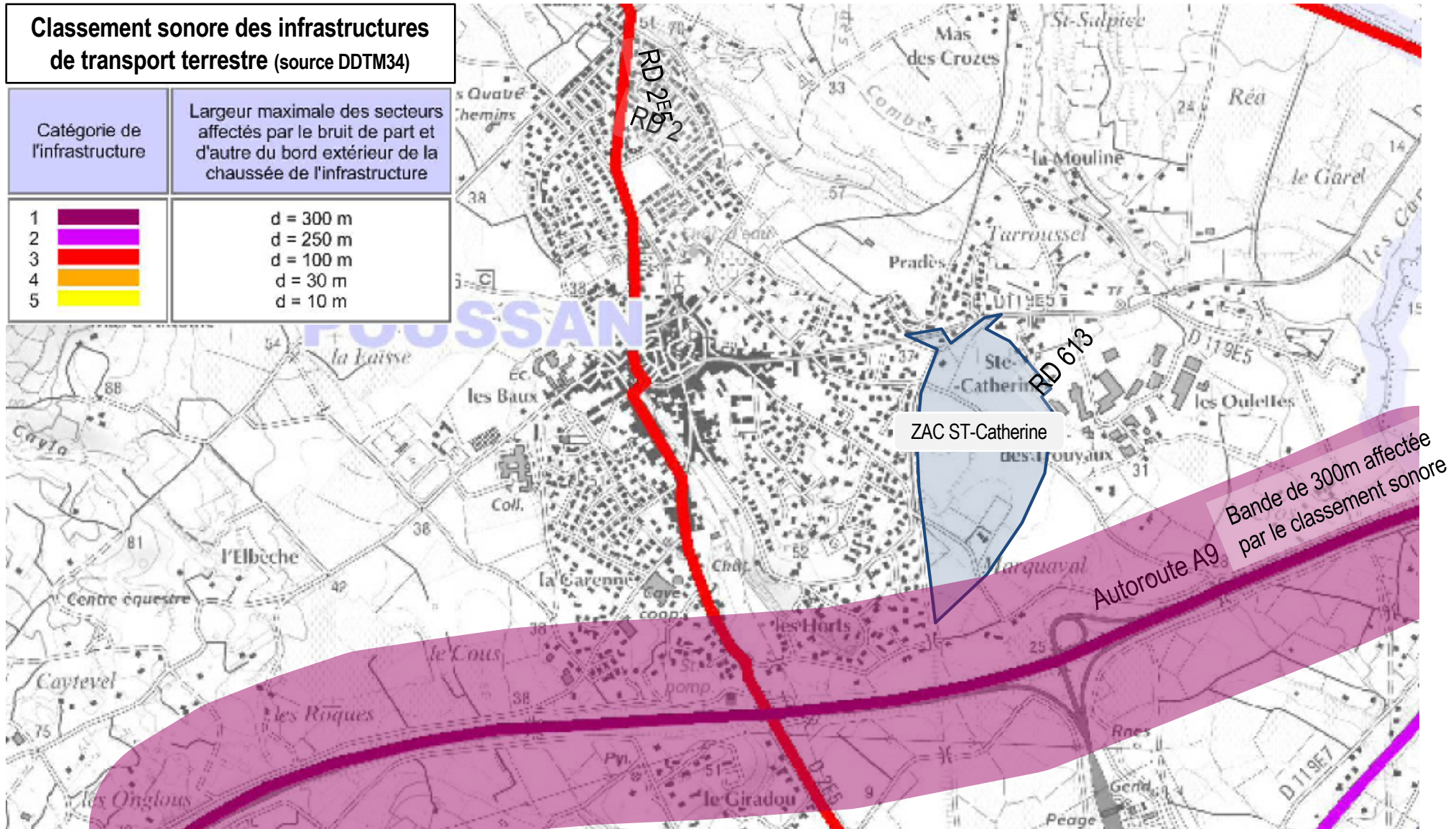


Malgré la proximité de plusieurs sites Nature 2000 et de Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, le secteur, de type périurbain, présente un intérêt écologique faible à modéré.

Sur le site, quelques espèces présentent un enjeu local de conservation avéré ou potentiel, mais l'impact du projet sur ces espèces est dans l'ensemble assez faible.

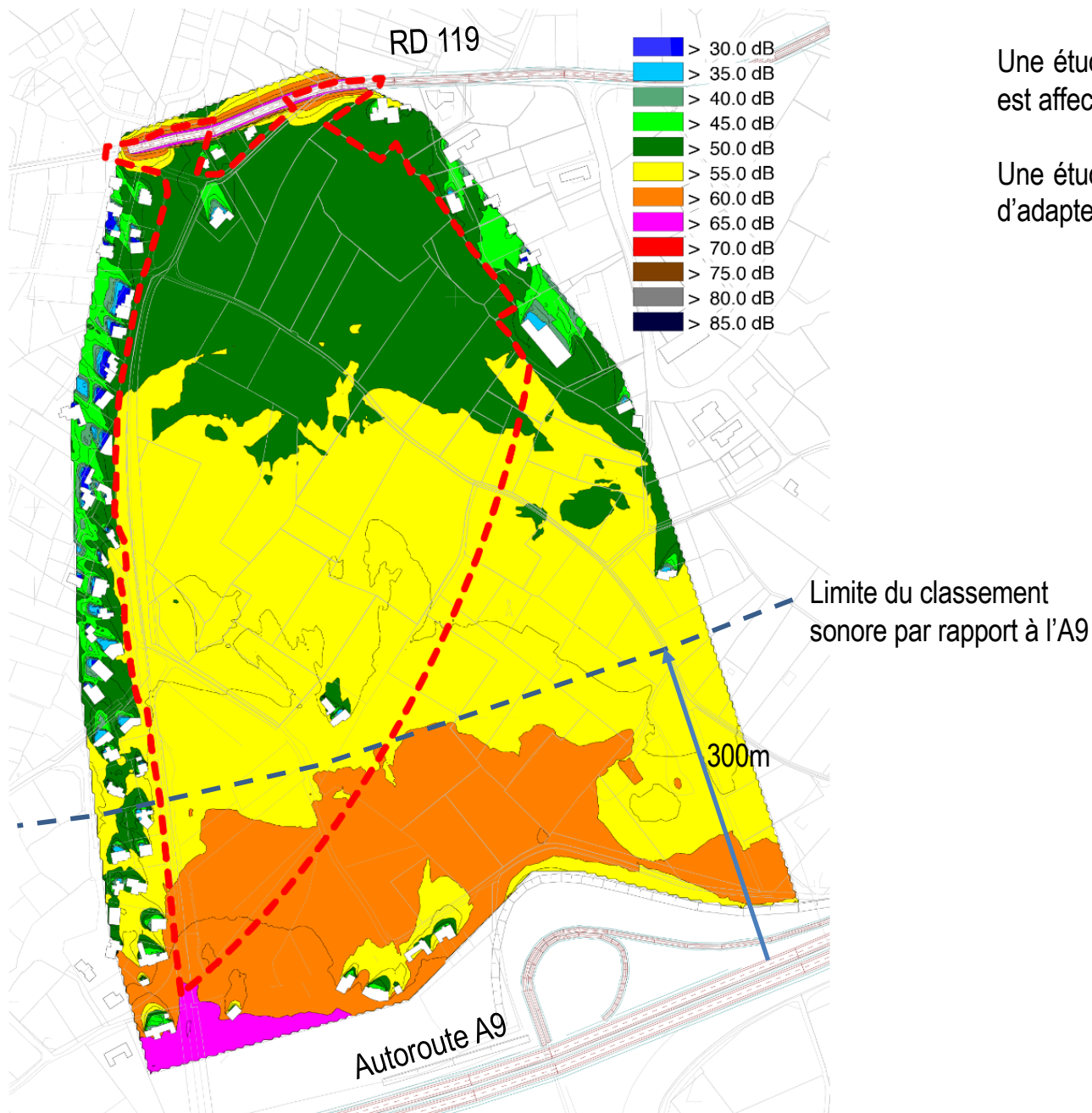
Une étude environnementale est actuellement en cours pour préciser la nature des effets et des mesures à mettre en place.

UN SITE SOUMIS AU BRUIT AUTOROUTIER EN PARTIE BASSE



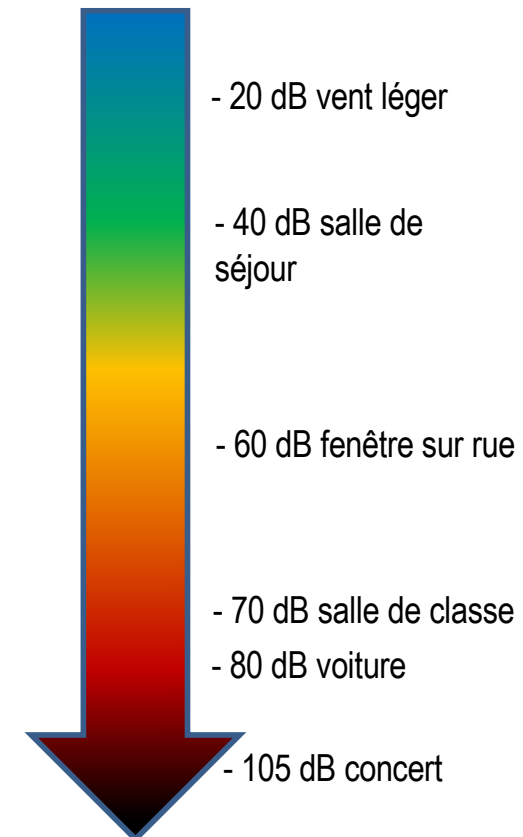
Le trafic sur l'autoroute constitue la source principale de nuisances acoustiques.
Cette contrainte n'affecte que la partie sud du projet qui a vocation à accueillir les bassins de compensation à l'imperméabilisation.

UNE MESURE DU BRUIT *IN SITU* POUR DÉFINIR LE NIVEAU DE BRUIT RESSENTI

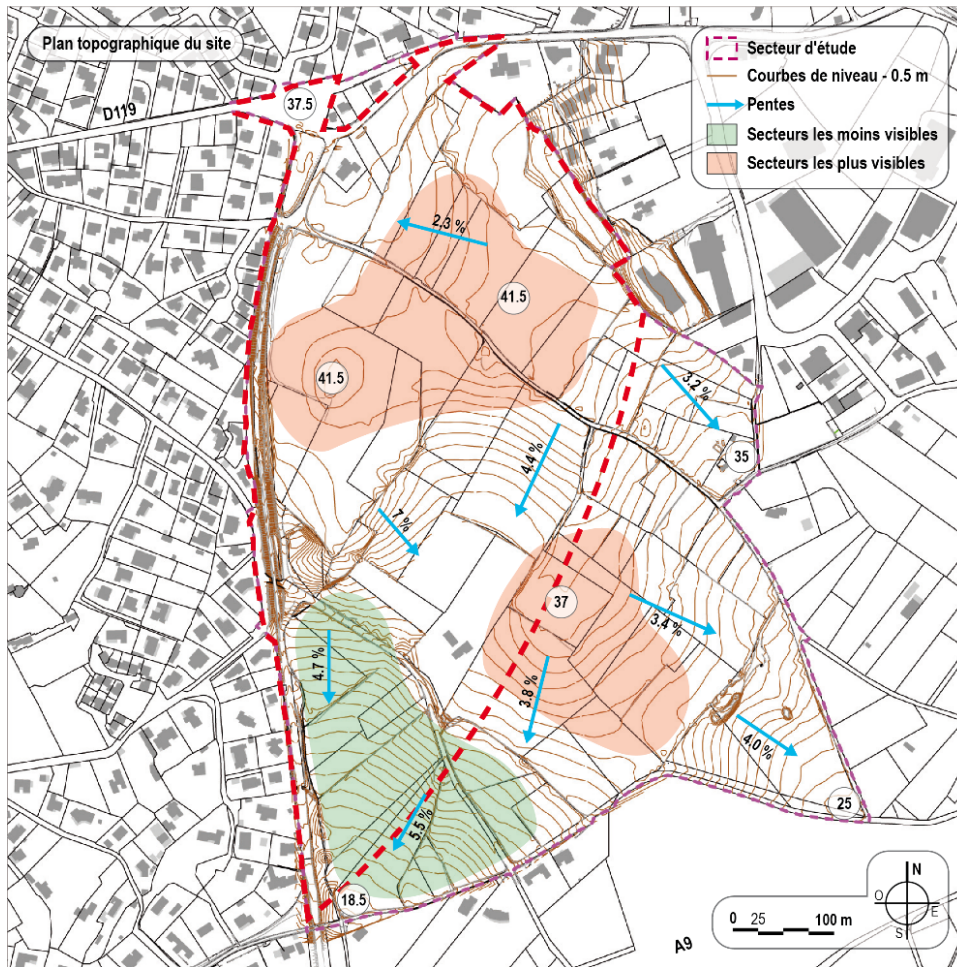


Une étude acoustique a été réalisée sur le site. La partie basse est affectée par le bruit de l'autoroute A9.

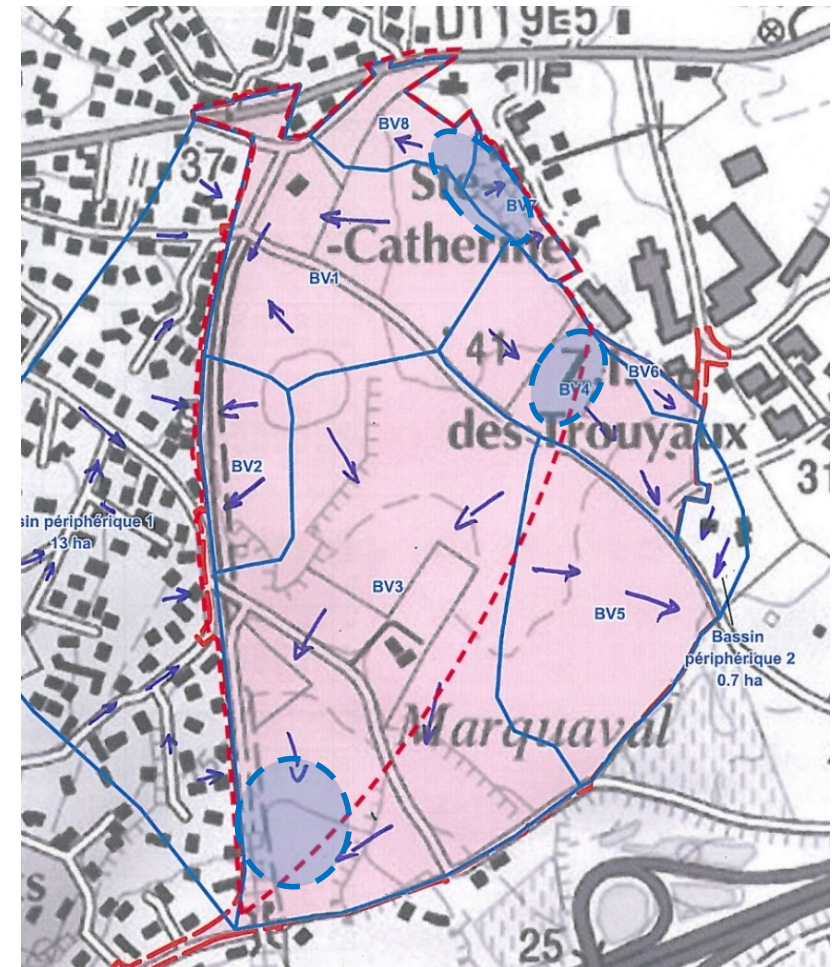
Une étude de simulation sur la base du projet sera réalisée afin d'adapter au mieux celui-ci par rapport à cette nuisance.



UN SITE ORIENTÉ VERS LE SUD • UNE TOPOGRAPHIE EN PENTE DÉTERMINANT L'HYDRAULIQUE

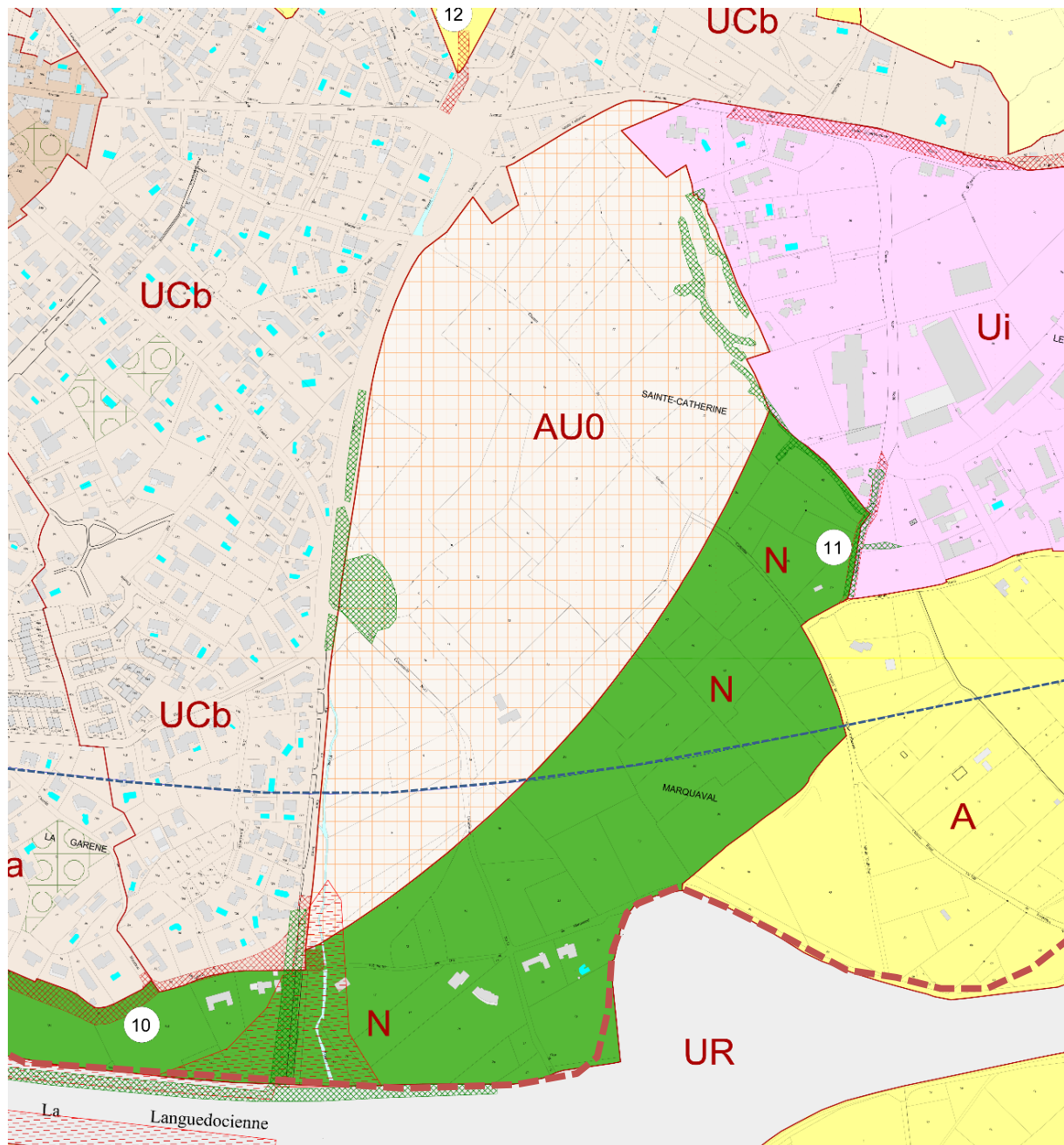


- 23 m de différence altimétrique entre le sud-ouest du site et la partie centre nord.
- Différentiel altimétrique permettant le dégagement de vues remarquables sur l'Étang de Thau.
- Des pentes générales inférieures à 4 %.
- Ancienne voie ferrée inscrite en partie en tranchée.
- Pentes orientées majoritairement au sud, favorisant une implantation bioclimatique des constructions



- Bassin périphérique intégré au projet
- Ouvrages de rétention à positionner principalement en périphérie du site, au sud et à l'est.
- Hypothèses d'implantation des ouvrages de compensation hydraulique

LE PLU : UN SECTEUR EN DÉVELOPPEMENT



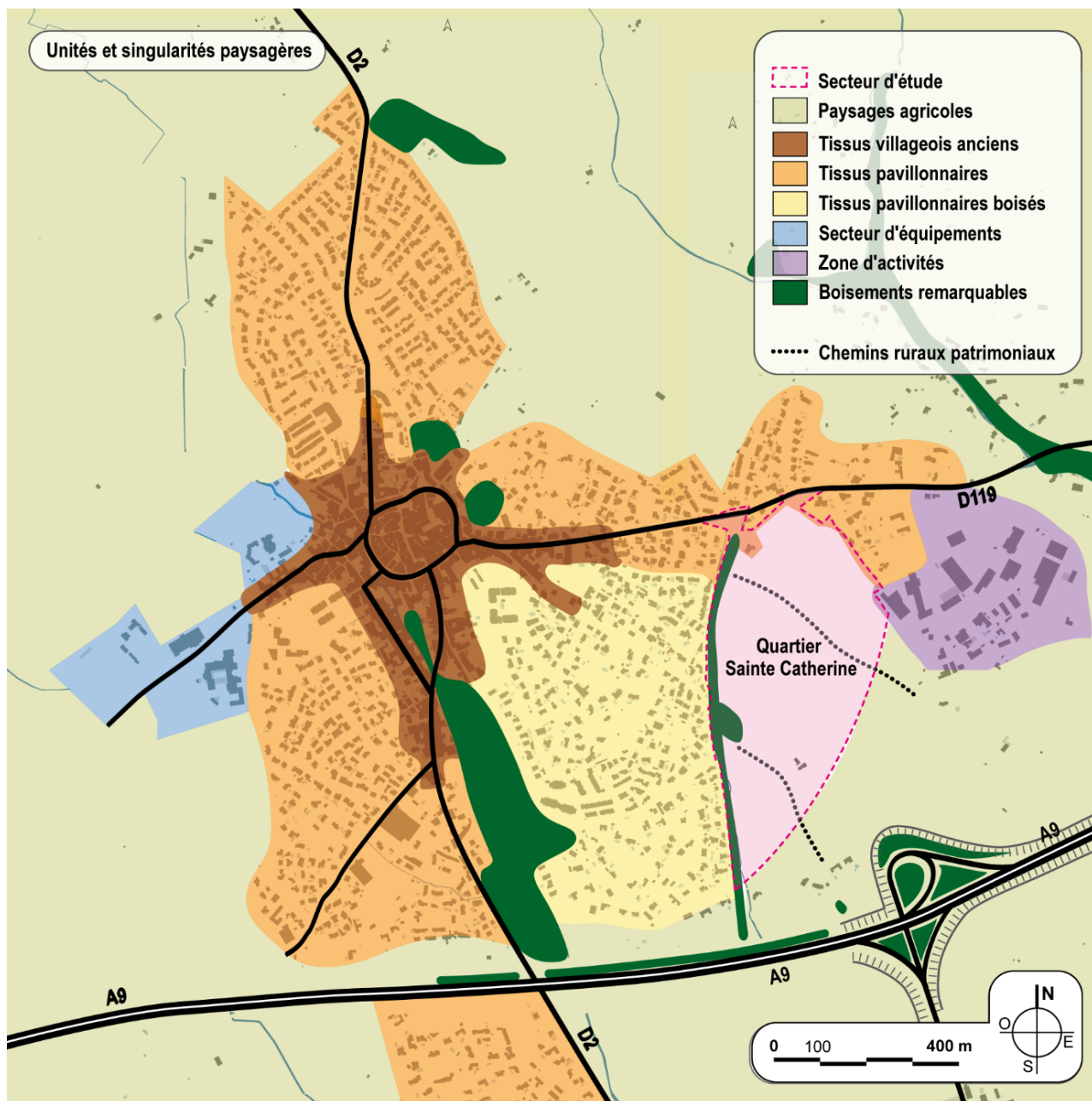
Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en conseil municipal le 11 décembre 2017.

Le secteur de projet est classé en zone AU0, zone d'urbanisation future. Une modification ultérieure du PLU devra être opérée afin d'adapter le règlement au projet.

Légende

- Limite de zone
 - Emplacement réservé pour ouvrage public et installation d'intérêt général ou pour voie publique à créer ou à élargir
 - Espace Boisé Classé au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme
 - Elément du paysage à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme
 - Linéaire commerciaux ne permettant pas le changement de destination des commerces en rez-de-chaussé
 - Espaces proches du rivage de la loi Littoral
 - Bande des 100m de la loi Littoral
 - Zone inondable urbanisée de risque important (rouge)
 - Zone inondable urbanisée de risque moyen (bleue)
 - Secteur soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°III)
 - Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures (cf. pièce n°5.5)
 - Conduite gaz
- } Report à titre indicatif, se référer au dossier de P.P.R.I. (cf. pièce n°5.7)

UN ENVIRONNEMENT PAYSAGER À VALORISER



- Une commune qui présente des paysages ruraux et naturels de grande qualité.
- Une perception du village qui perd en lisibilité au fur et à mesure des extensions résidentielles.
- Des ambiances relativement ordinaires au sein du site :
 - . Paysage agricole en déprise.
 - . Lotissements côté ouest.
 - . Zone d'activités côté est.
- **Des éléments remarquables à valoriser :**
 - . Vue sur l'étang de Thau et le Mont St-Clair.
 - . Chemins ruraux typiques avec murets de pierres

LES ÉLÉMENTS À VALORISER DANS LE PROJET



Des vues dégagées en direction de l'étang de Thau et du Mont Saint-Clair depuis le nord du site



Les murets en pierre le long des voies

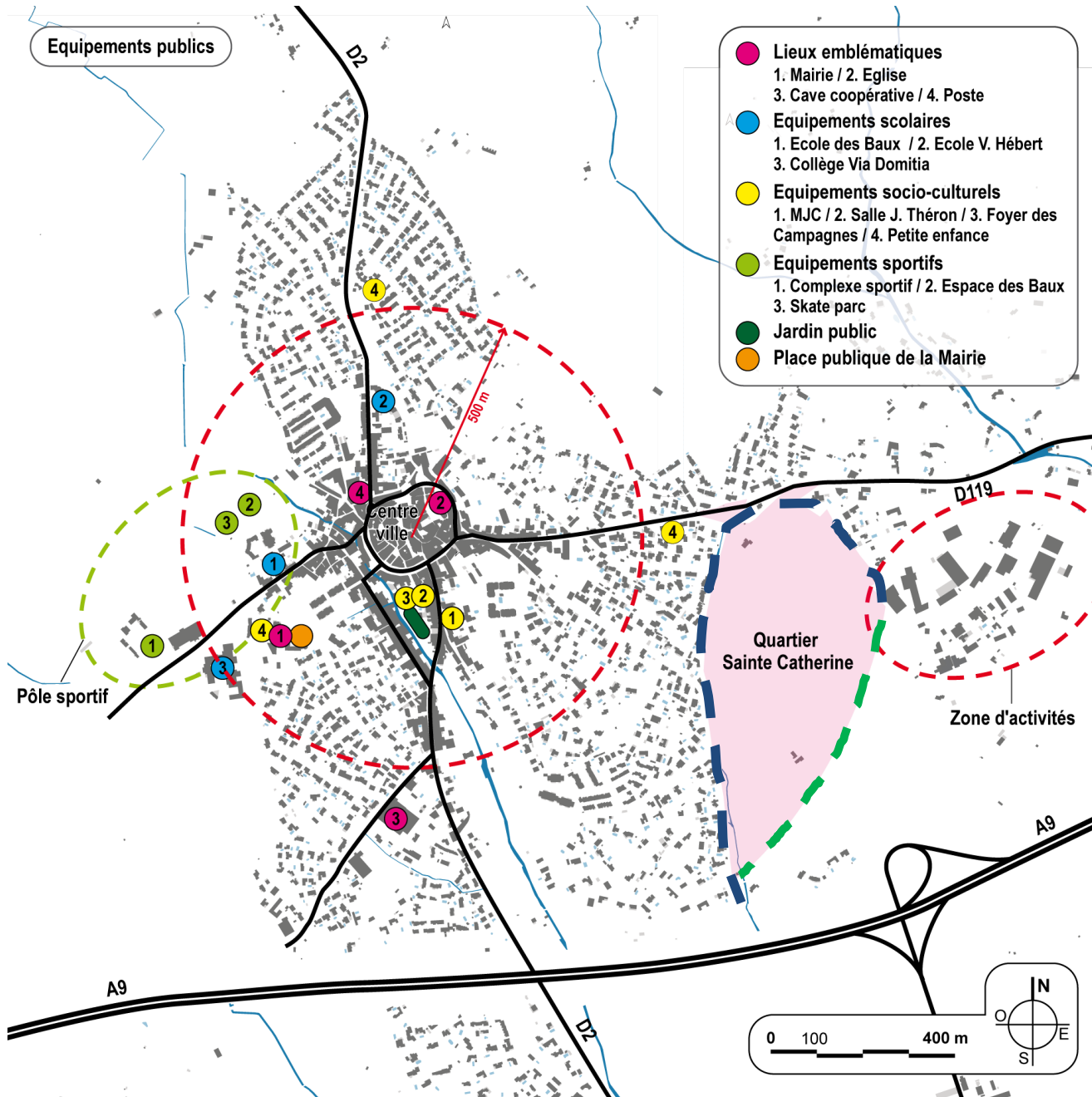


L'ancienne voie ferrée en tranchée devenue voie douce



Les masses boisées à valoriser.

DES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS À RELIER AU NOUVEAU QUARTIER ET À COMPLÉTER

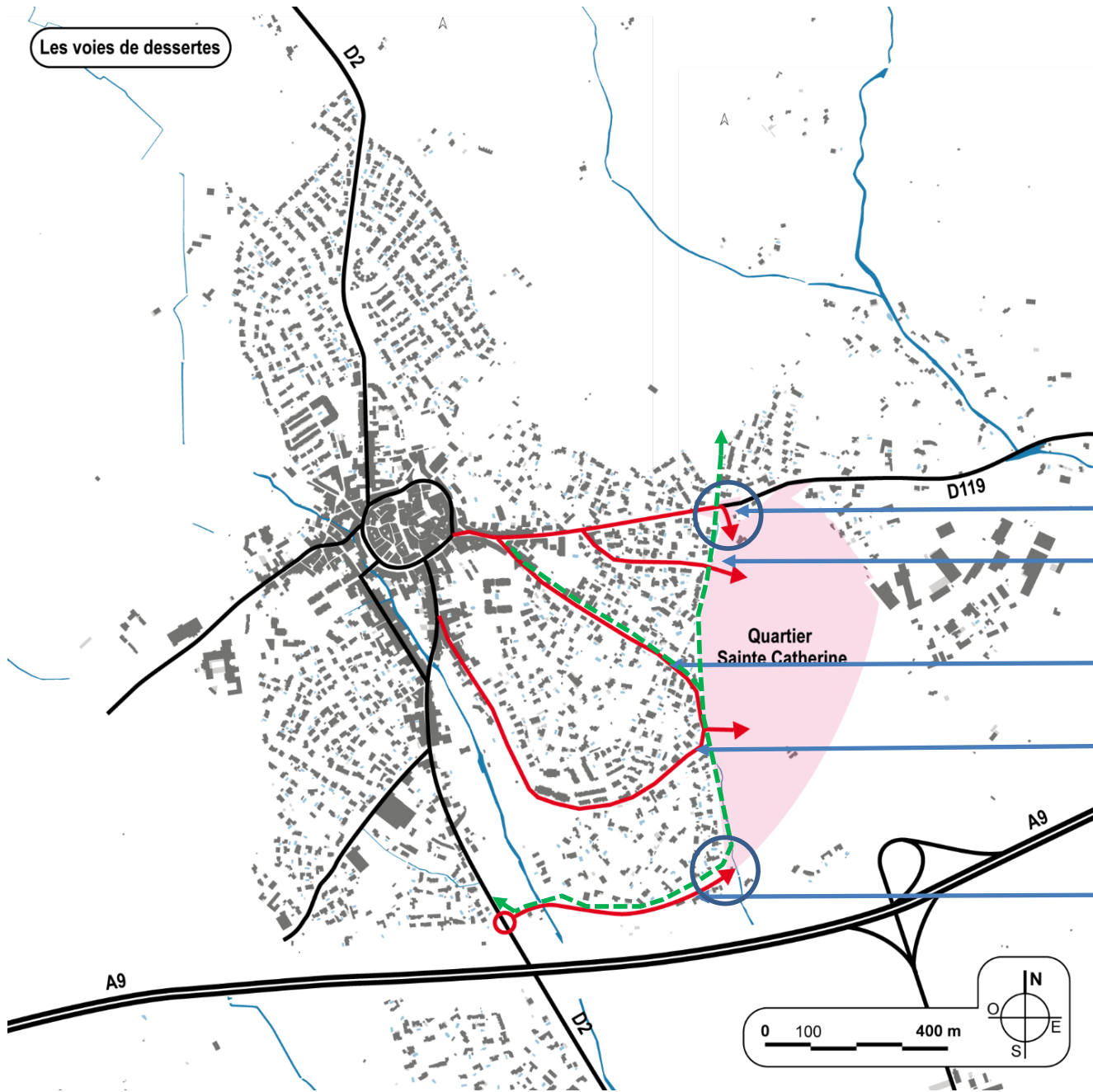


L'émergence du quartier Sainte Catherine doit être mise à profit pour :

- Renforcer la mixité urbaine et sociale.
- Créer une polarité commerciale et de services au bénéfice des nouveaux habitants.
- Doter le quartier d'équipements de proximité : **école primaire et petite enfance** ; espaces publics ; lieux de rencontres etc...
- Assurer son intégration dans le tissu urbain existant : connexions avec les quartiers résidentiels adjacents ; liaison avec la D2.

- Couture urbaine**
- Interface avec la zone naturelle**

ETAT ACTUEL DES VOIES DE DESSERTE DU FUTUR QUARTIER



Les voies de dessertes

Le quartier sera notamment accessible par les voies suivantes:

- La RD 119 et le chemin de Marqueval au nord-est du site,
- l'avenue d'Issanka et la rue des Horts qui se rejoignent au niveau de l'ouvrage au dessus de l'ancienne voie ferrée au centre du site,
- le chemin de Garenne depuis le giratoire d'entrée de ville sur l'avenue de Sète (RD2)

RD 119

Chemin de Marqueval

Avenue d'Issanka

Rue des Horts

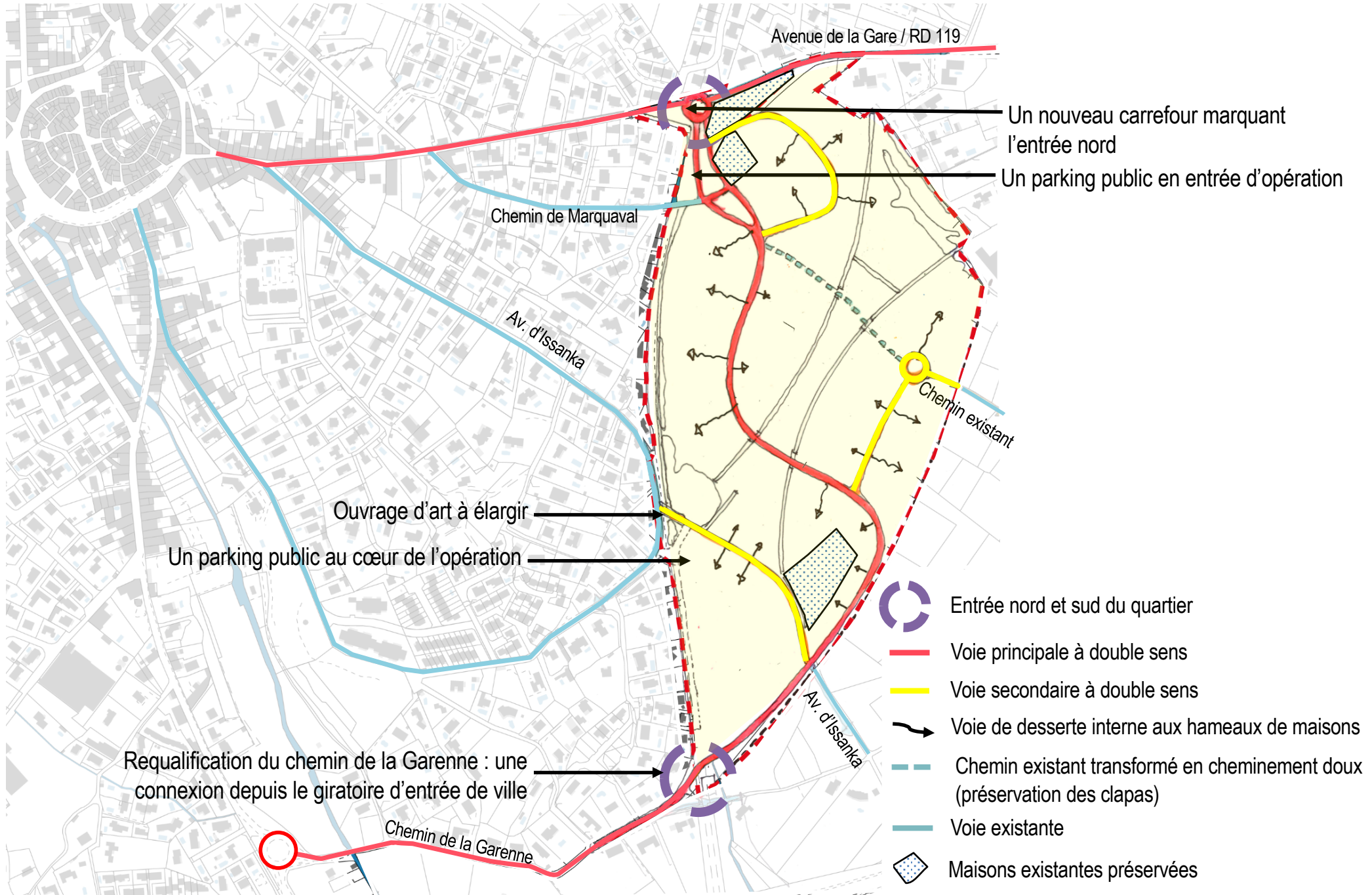
Chemin des Garennes

○ Entrées principales nord et sud

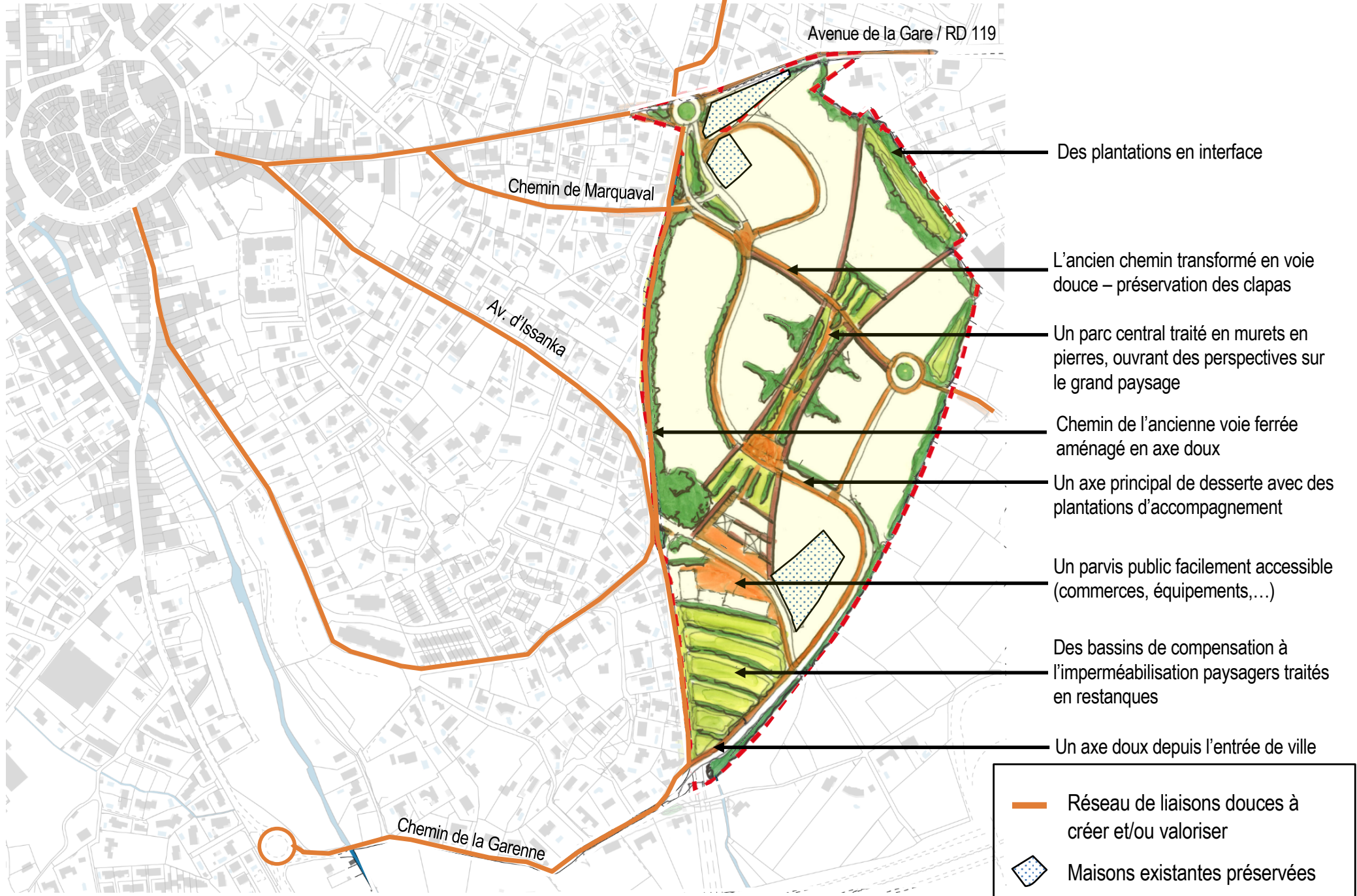
→ Liaisons routières existantes

- - - → Liaisons douces à valoriser et/ou à créer

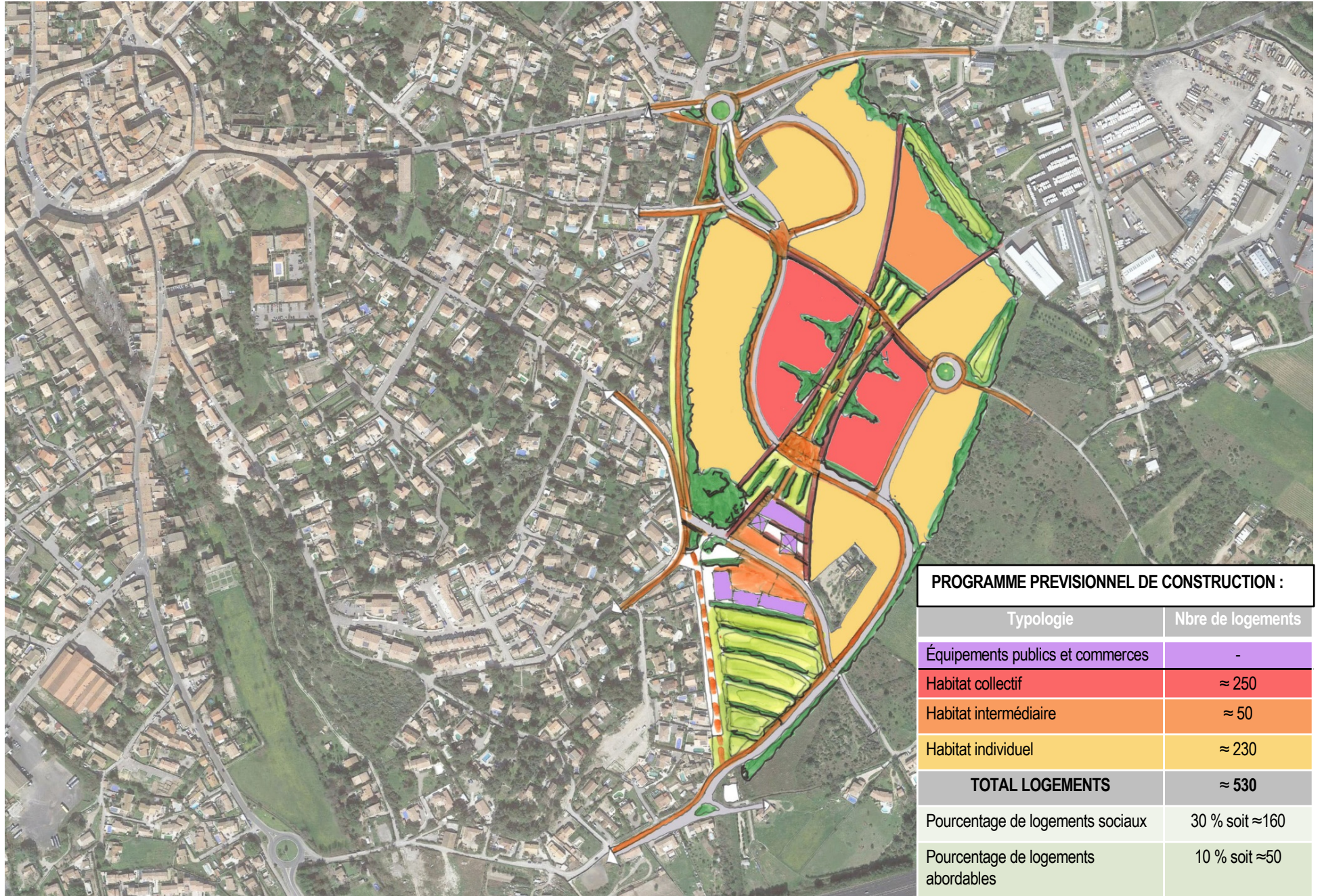
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : LA STRUCTURE VIAIRE



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : DES CHEMINEMENTS DOUX ET DES ESPACES PAYSAGERS POUR COMPOSER LE QUARTIER



INTÉGRATION DU PROJET DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT



Le nombre de logements est donné à titre indicatif. Il peut varier en fonction de la typologie.