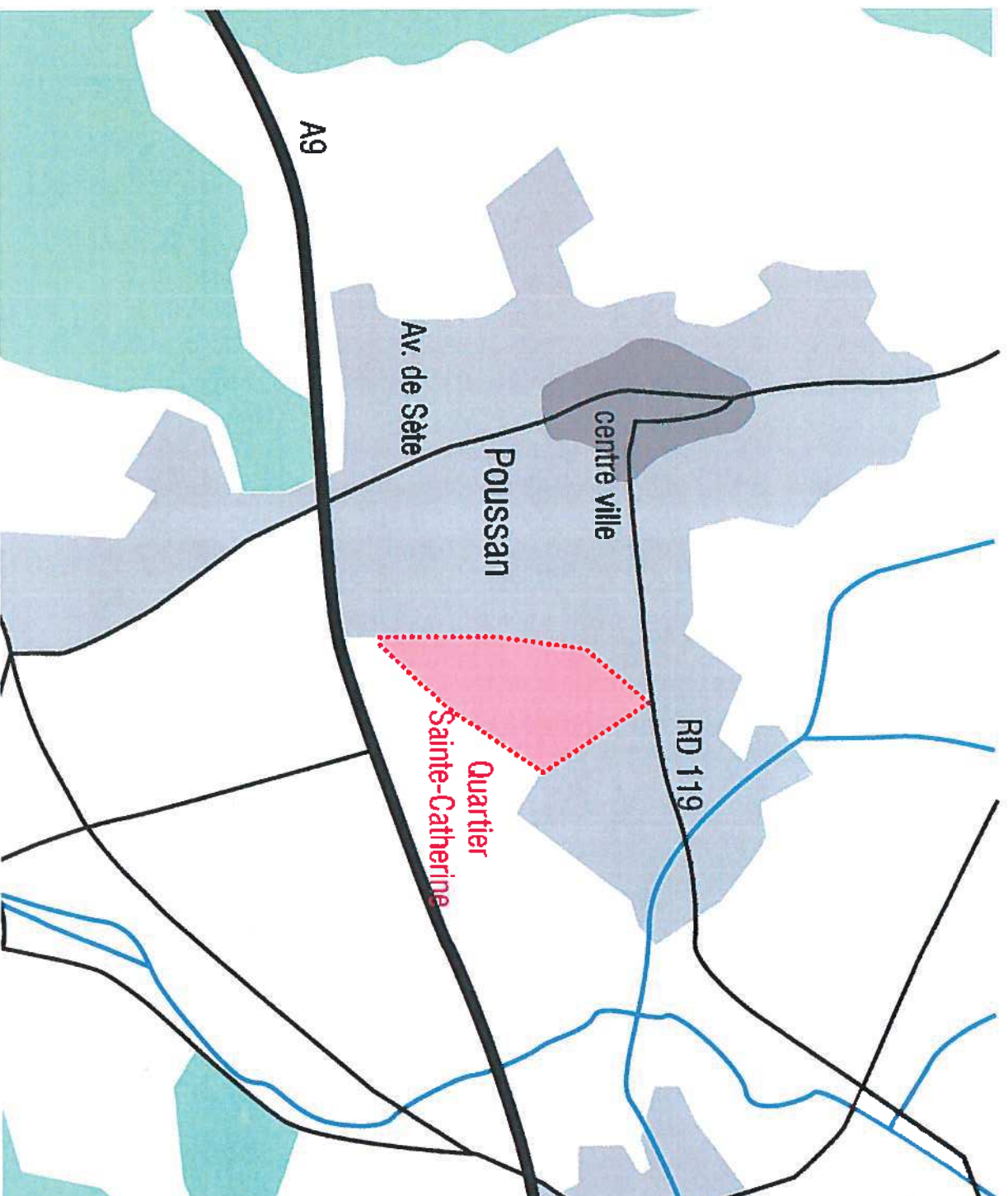


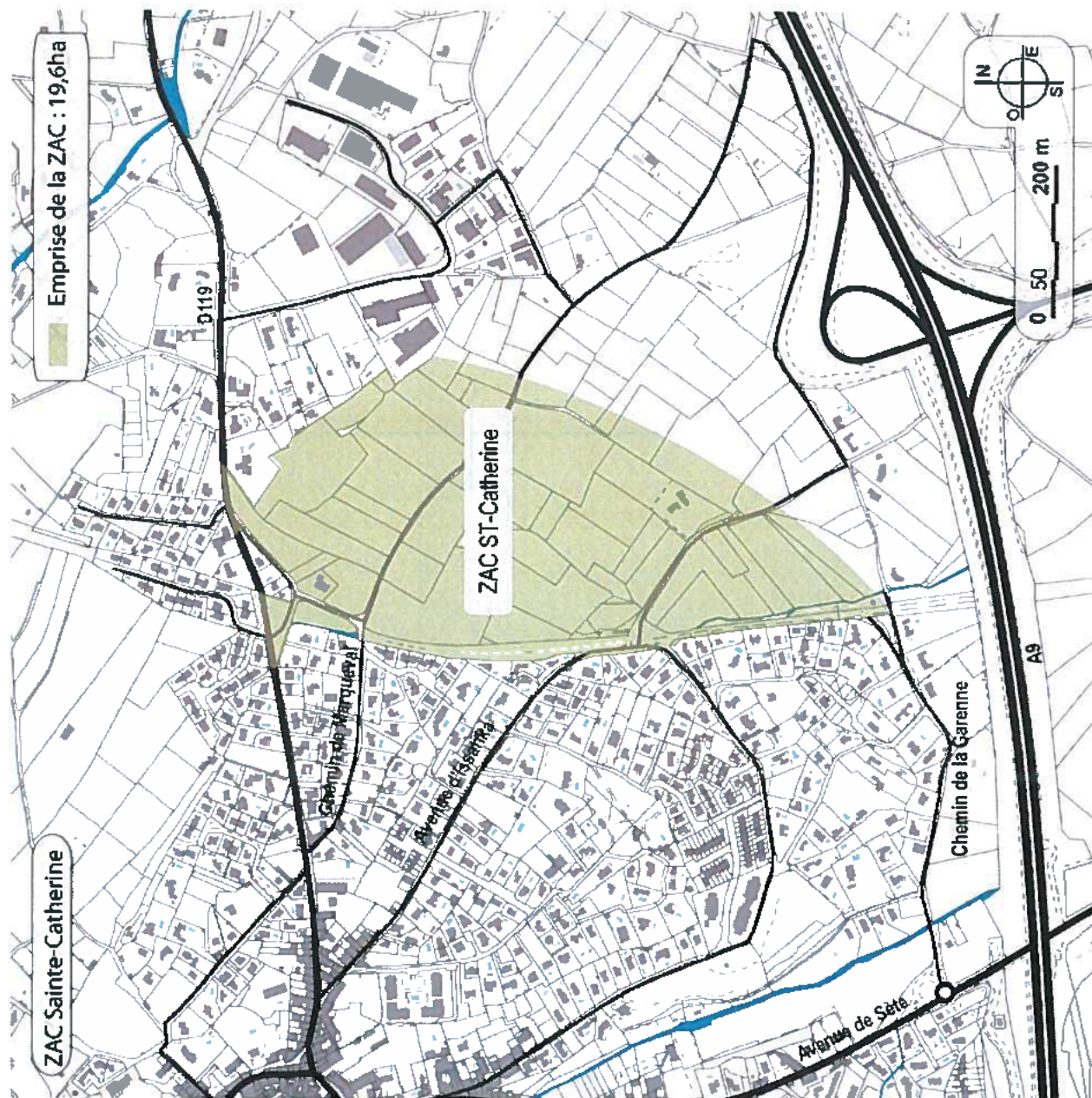
ANNEXE 1



UN NOUVEAU QUARTIER EN CONTINUITÉ DU VILLAGE

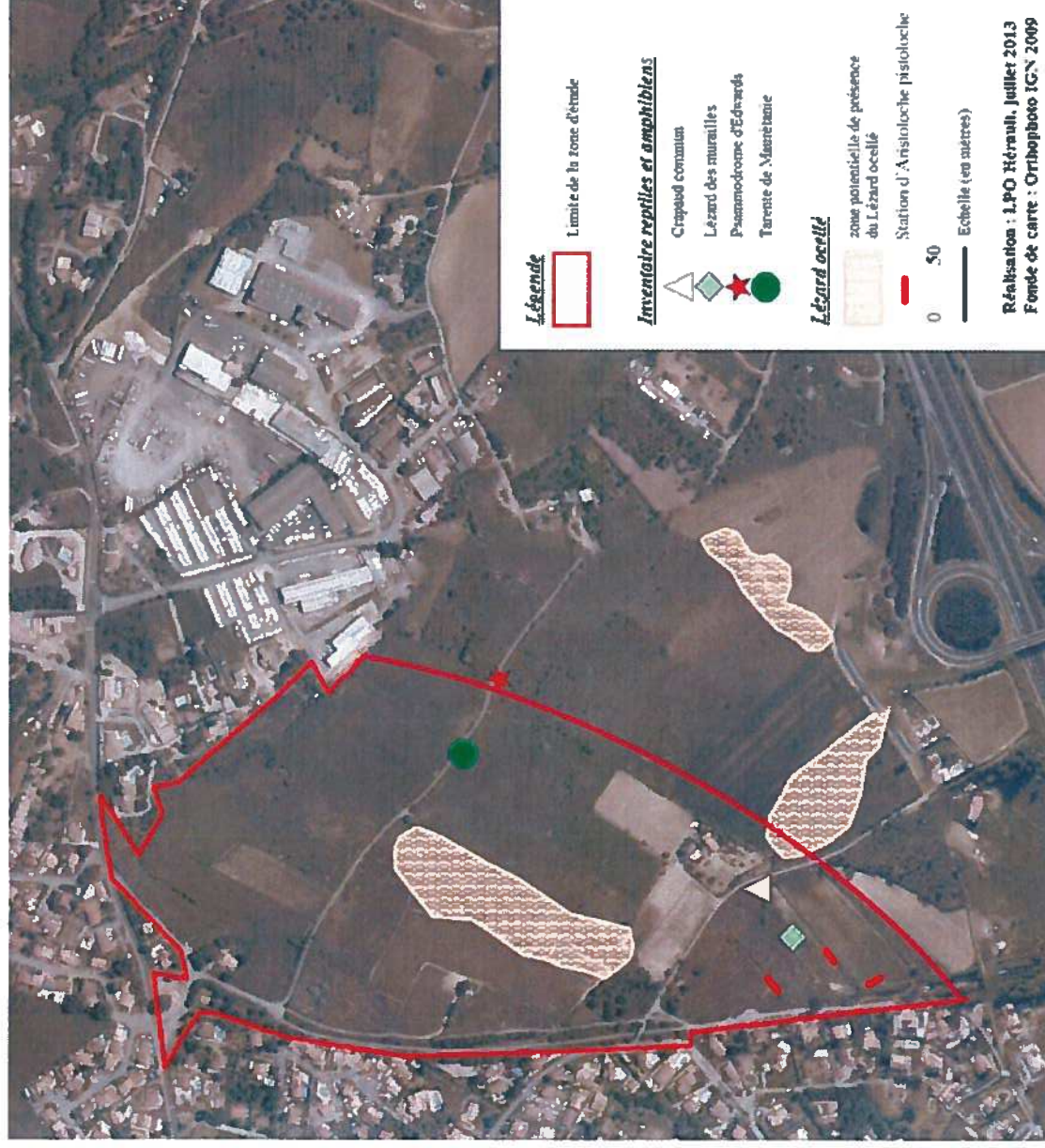


UN QUARTIER DÉVELOPPÉ SUR 19,6 HA, EN DIMINUTION NOTABLE PAR RAPPORT AU PROJET PRÉCÉDENT (34,8 HA)



ENVIRONNEMENT - TOPOGRAPHIE

DES EXPERTISES IN SITU DÉFINISSANT DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES MODÉRÉS

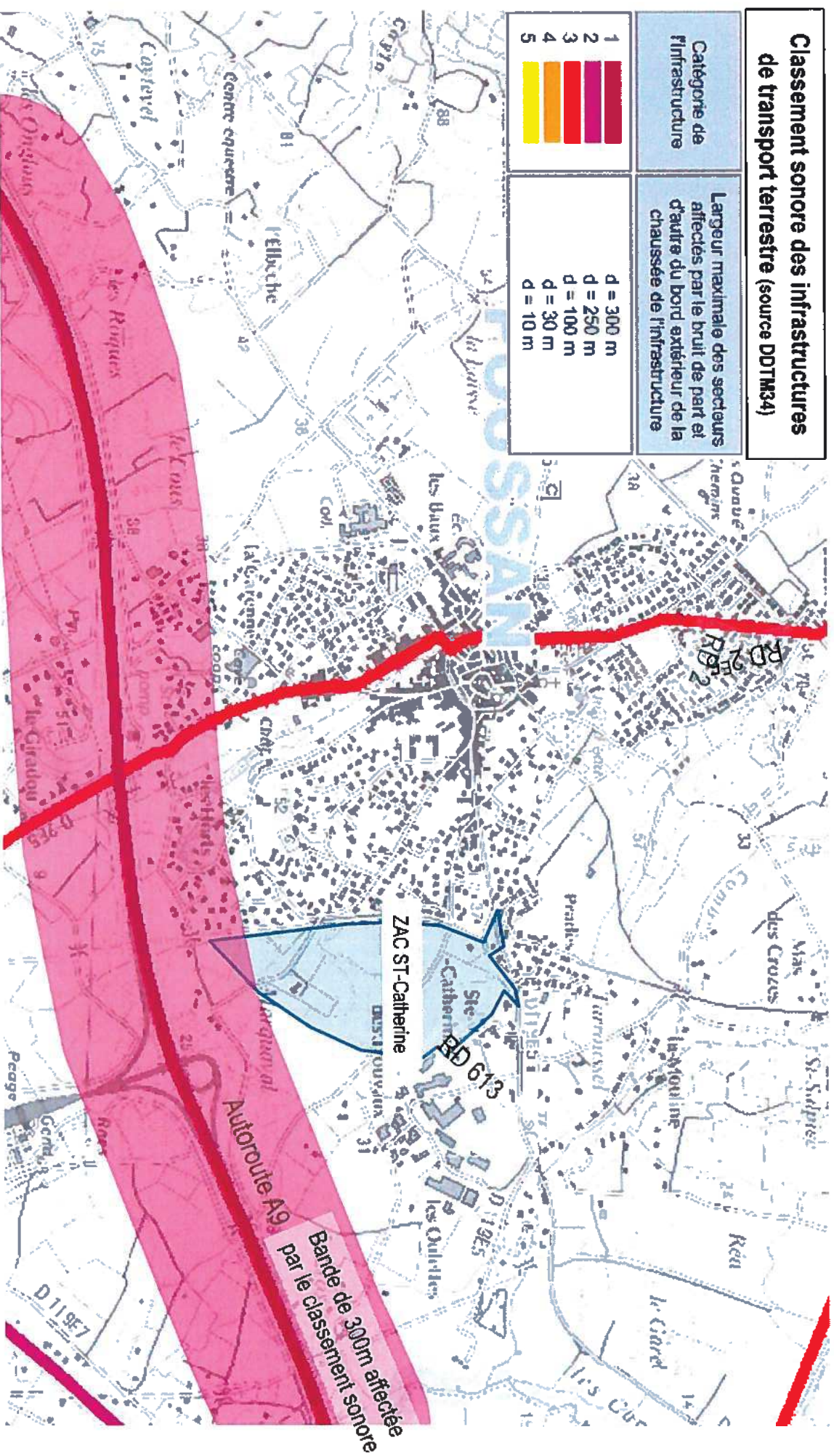


Malgré la proximité de plusieurs sites Nature 2000 et de Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, le secteur, de type périurbain, présente un intérêt écologique faible à modéré.

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.

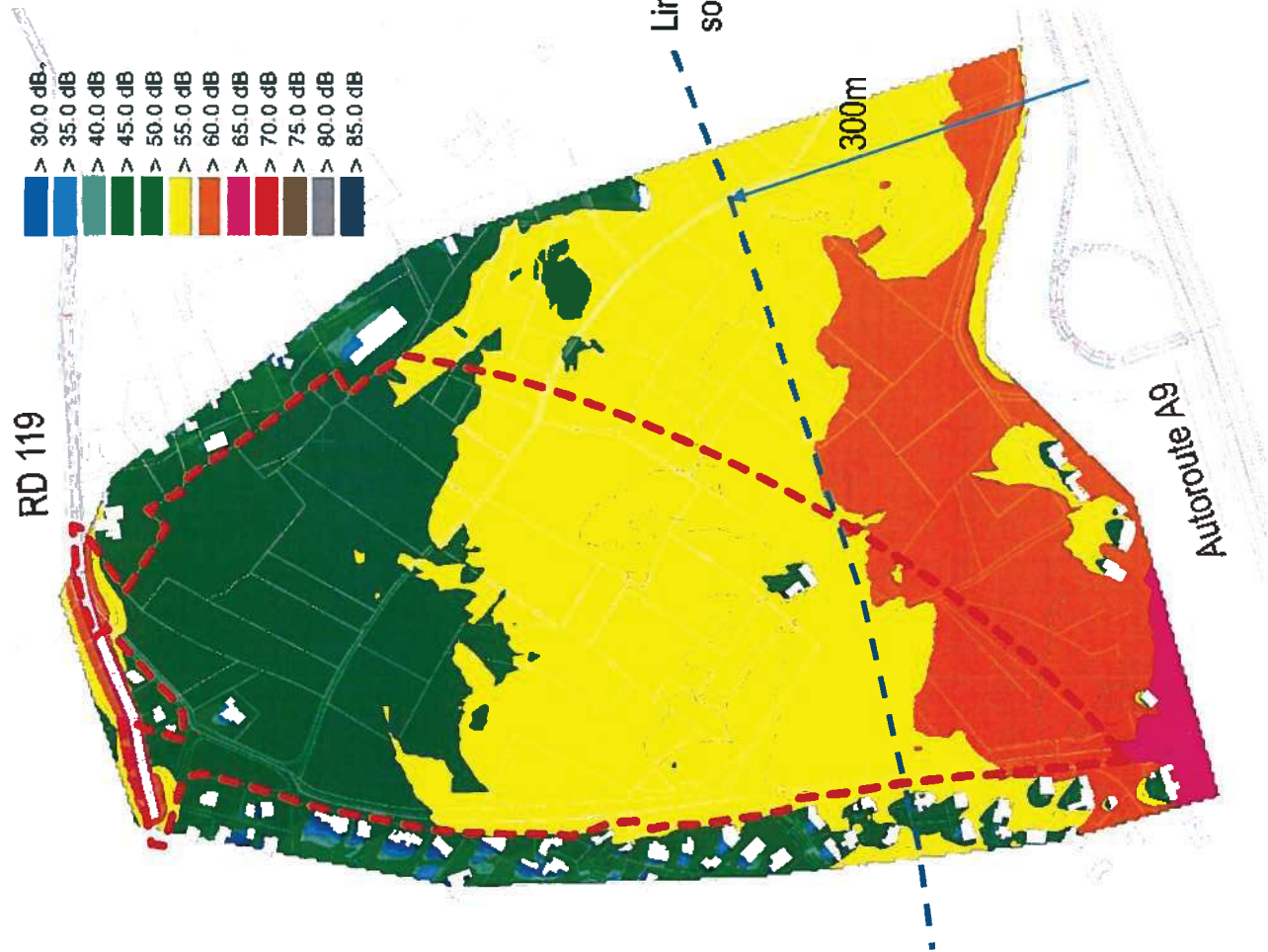
Une étude environnementale est actuellement en cours pour préciser la nature des effets et des mesures à mettre en place.

UN SITE SOUMIS AU BRUIT AUTOROUTIER EN PARTIE BASSE



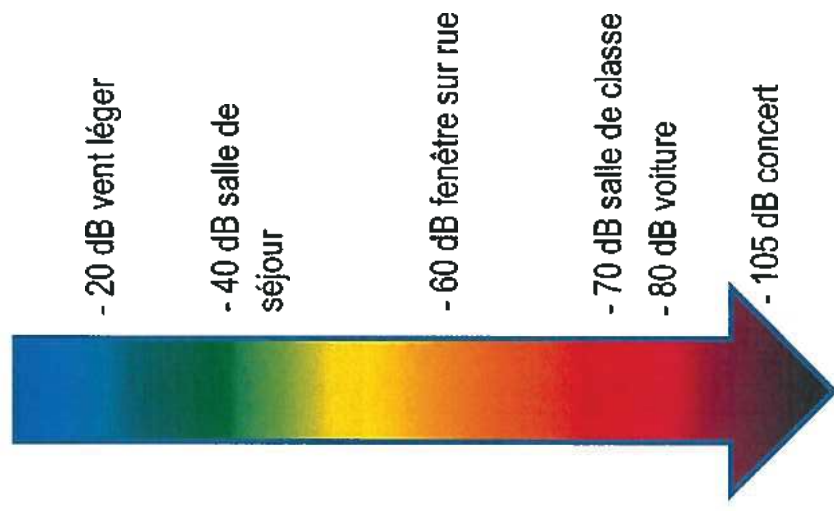
Le trafic sur l'autoroute constitue la source principale de nuisances acoustiques. Cette contrainte n'affecte que la partie sud du projet qui a vocation à accueillir les bassins de compensation à l'imperméabilisation.

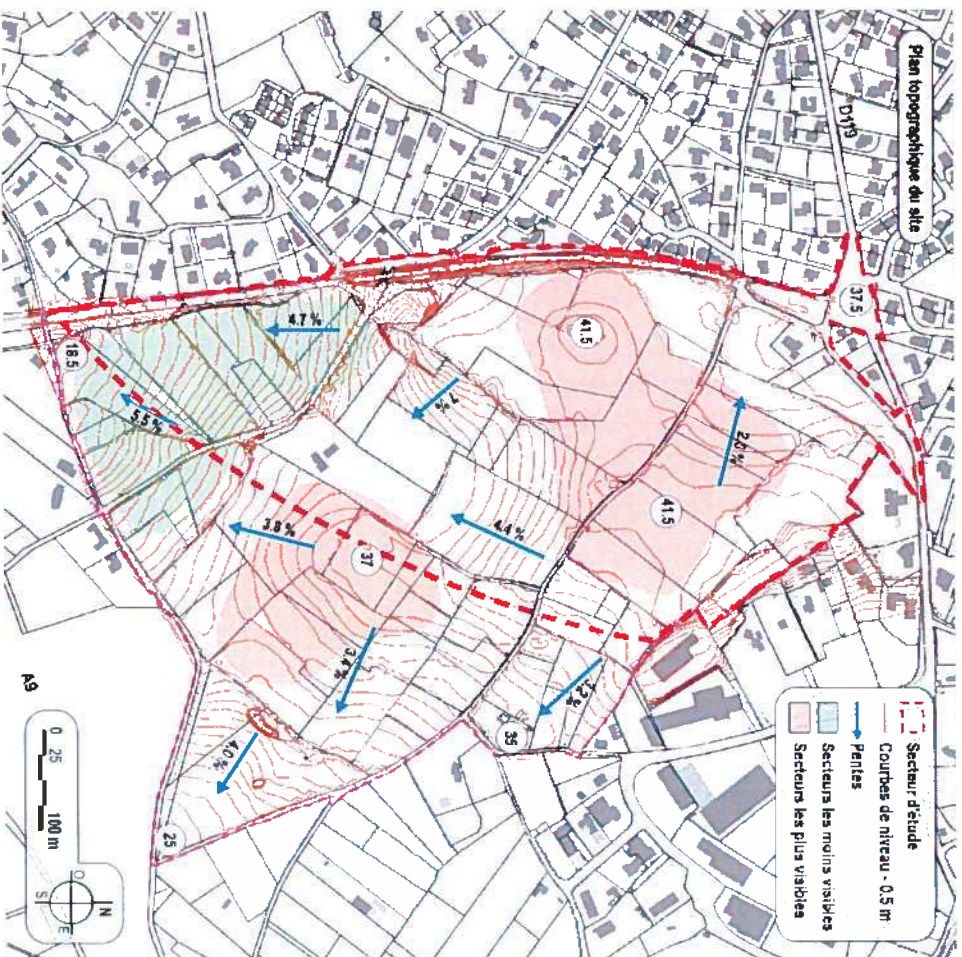
UNE MESURE DU BRUIT *IN SITU* POUR DÉFINIR LE NIVEAU DE BRUIT RESENTI



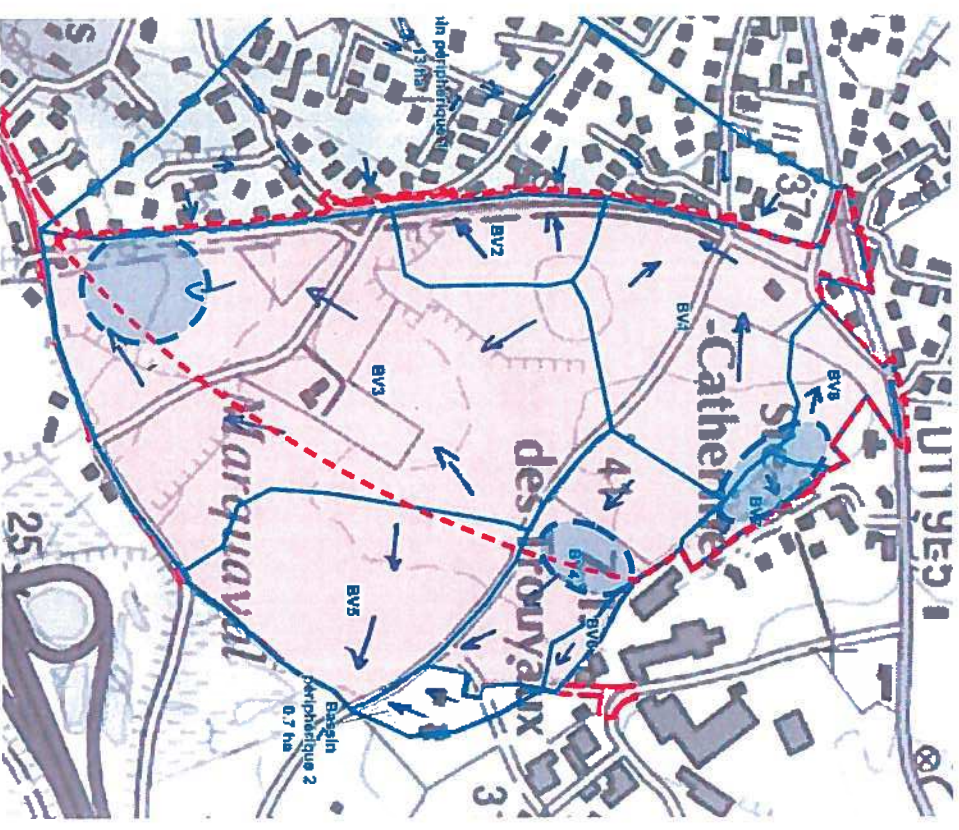
Une étude acoustique a été réalisée sur le site. La partie basse est affectée par le bruit de l'autoroute A9.

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



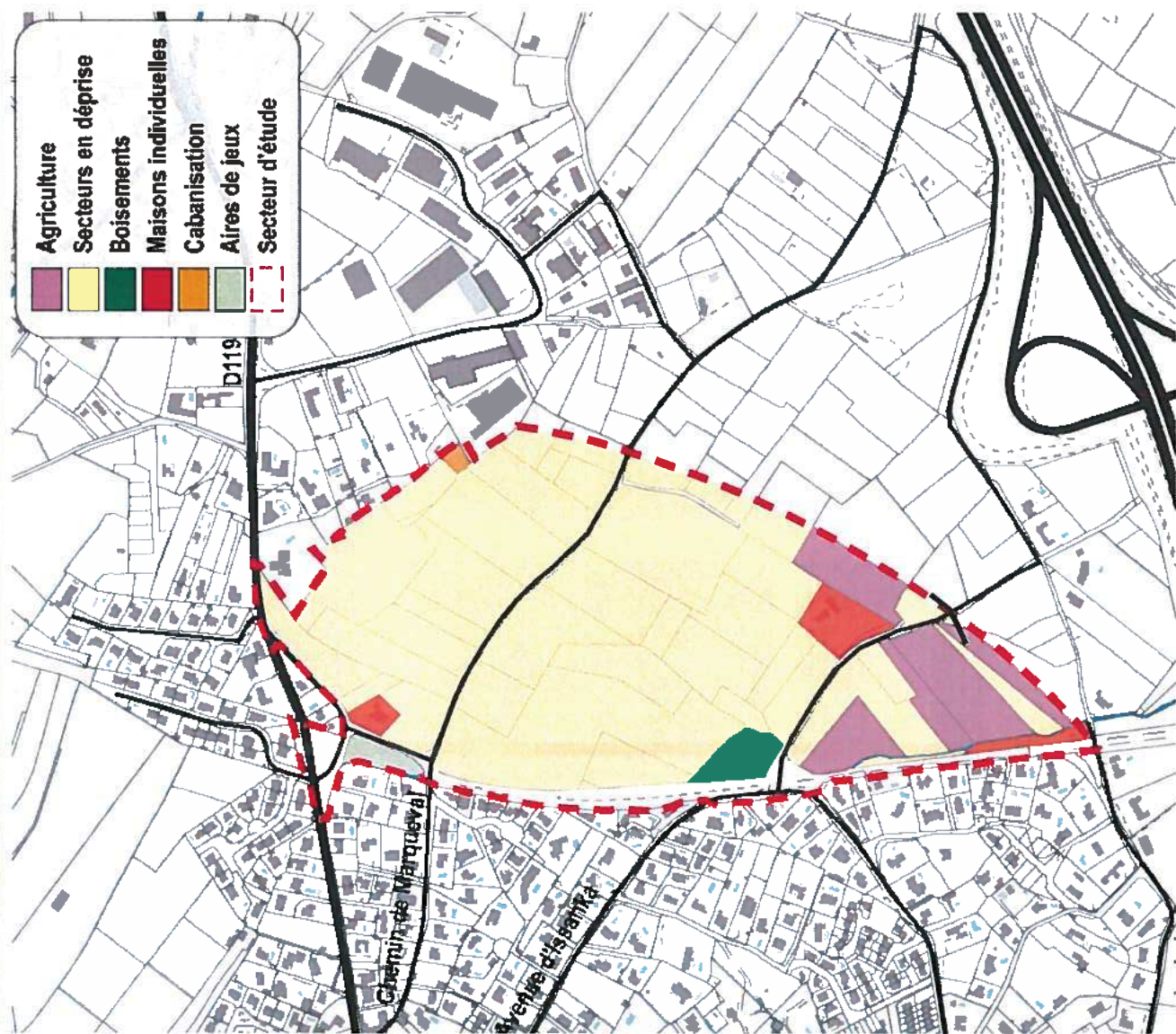


- 23 m de différence altimétrique entre le sud-ouest du site et la partie centre nord.
- Différentiel altimétrique permettant le dégagement de vues remarquables sur l'Etang de Thau.
- Des pentes générales inférieures à 4 %.
- Ancienne voie ferrée inscrite en partie en tranchée.
- Pentes orientées majoritairement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

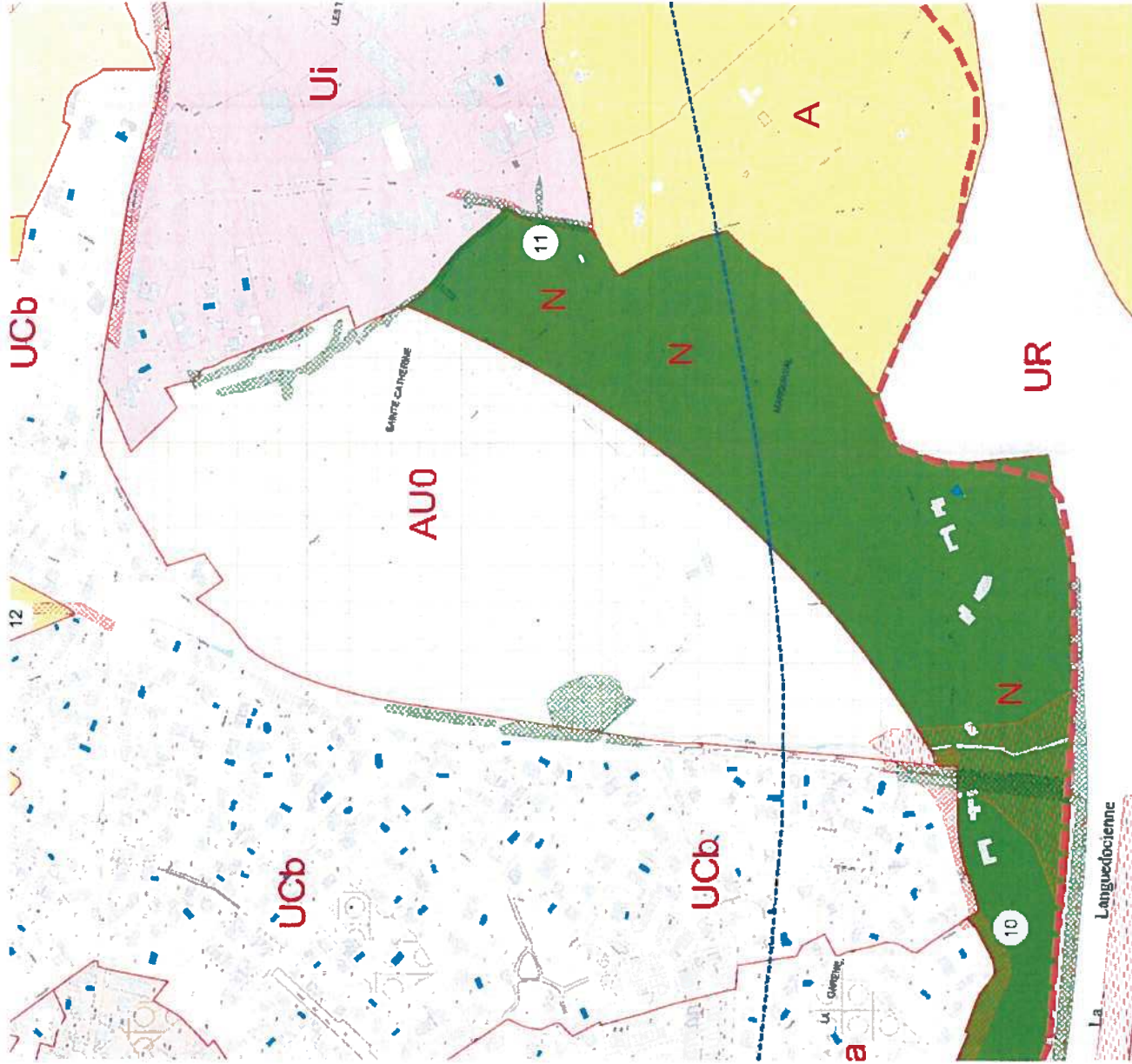
UN SITE OCCUPÉ MAJORITAIREMENT PAR DES FRICHES



UN SITE AVEC UNE MAJORITÉ D'ESPACES EN DÉPRISE



LE PLU : UN SECTEUR EN DÉVELOPPEMENT

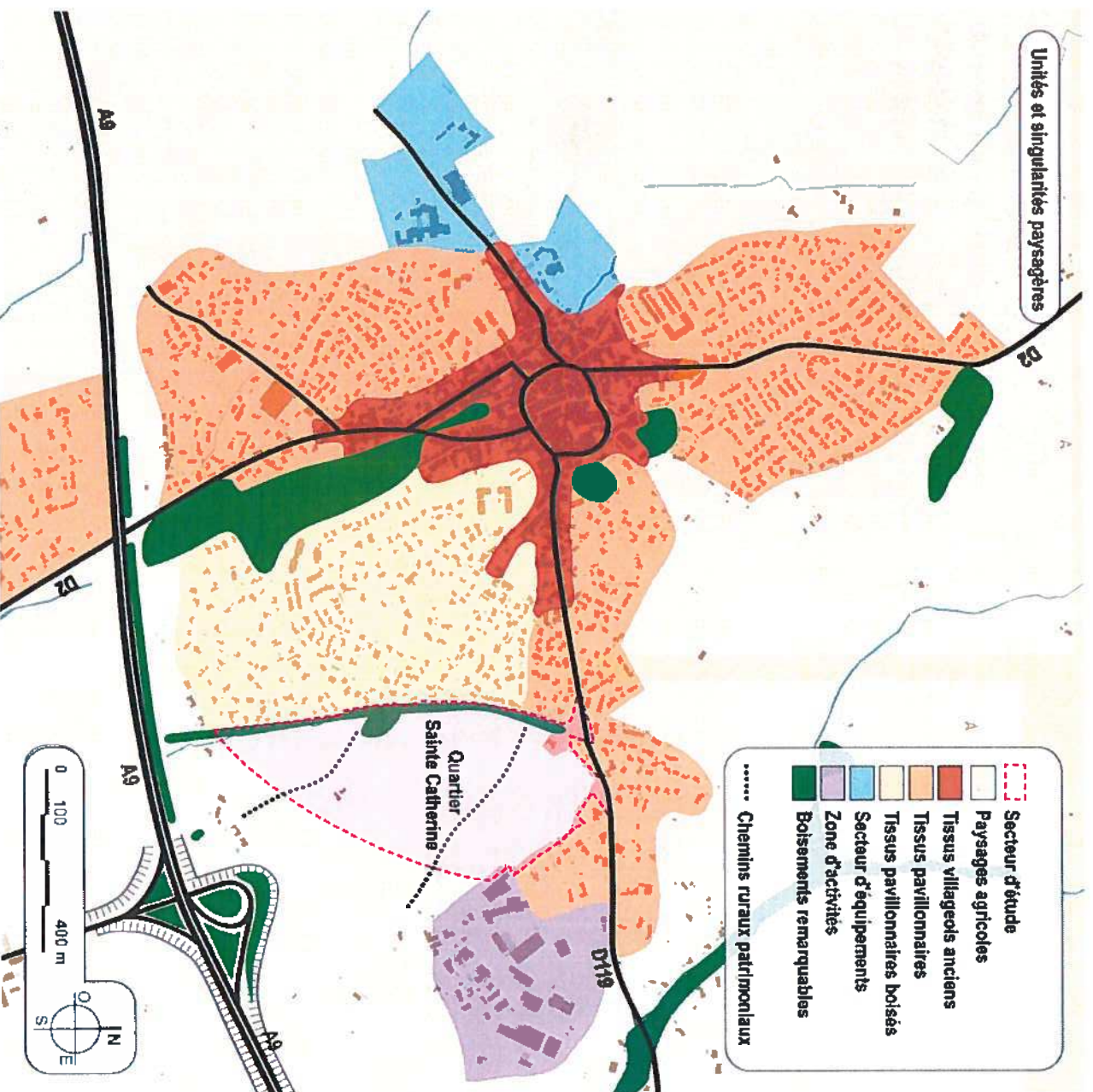


Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en conseil municipal le 11 décembre 2017.

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.

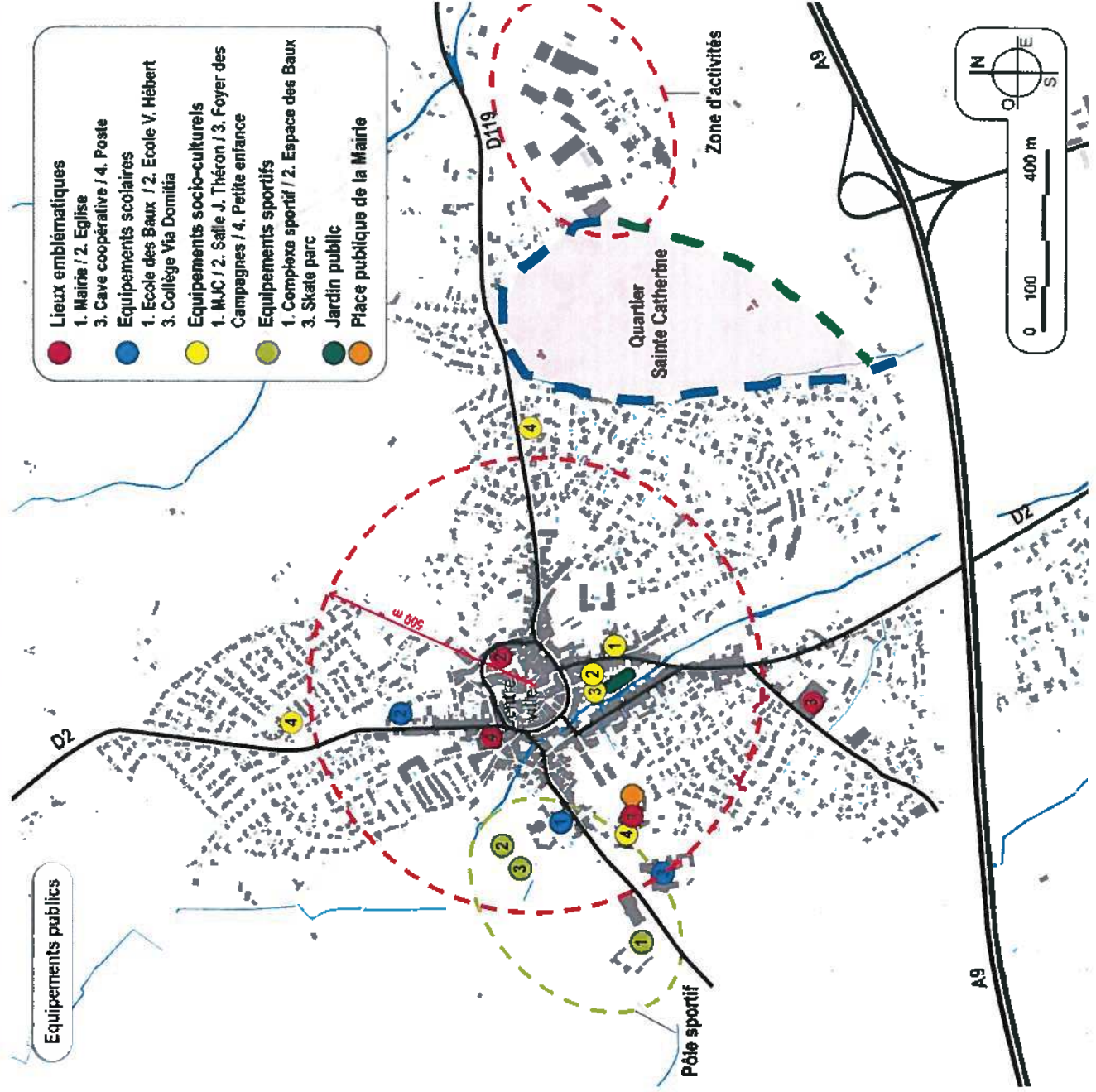
Légende	
	Limite de zone
	Emplacement réservé pour ouvrage public et installation d'intérêt général ou pour voie publique à créer ou à élargir
	Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme
	Élément du paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme
	Linéaire commerciaux ne permettant pas le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée
	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)
	Report à titre indicatif se référant au dossier de P.P.R.I. (cf. pièce n° 5.7)
	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

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

DES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS À RELIER AU NOUVEAU QUARTIER ET À COMPLÉTER



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

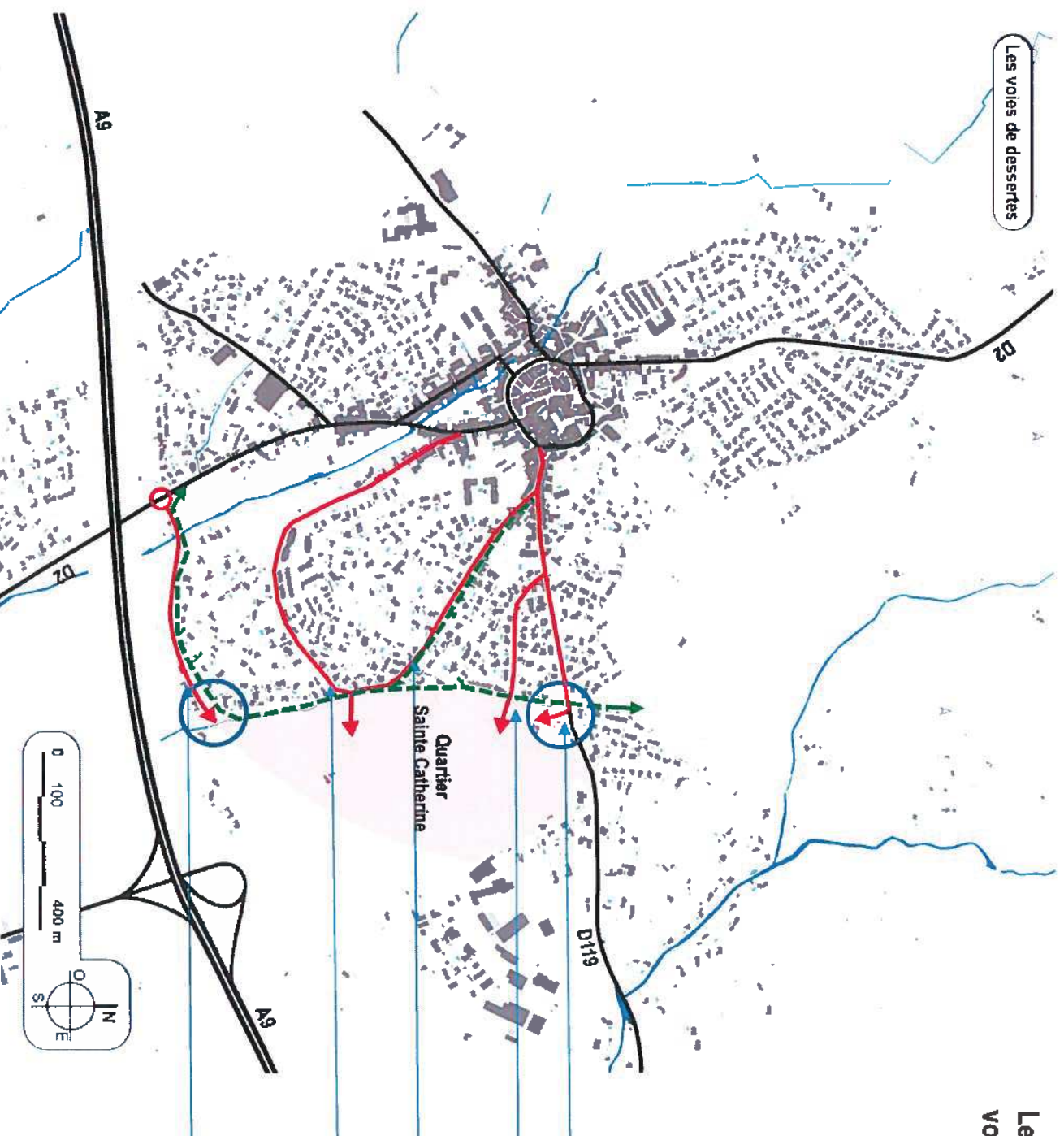
- Renforcer la mixité urbaine et sociale.
- Créer une polarité commerciale et de services au bénéfice des nouveaux habitants.
- Doter le quartier d'équipements de proximité : **école primaire et petite enfance** ; espaces publics ; lieux de rencontres etc....
- Assurer son intégration dans le tissu urbain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

Avenue d'Issanka

Rue des Horts

Chemin des Garennes

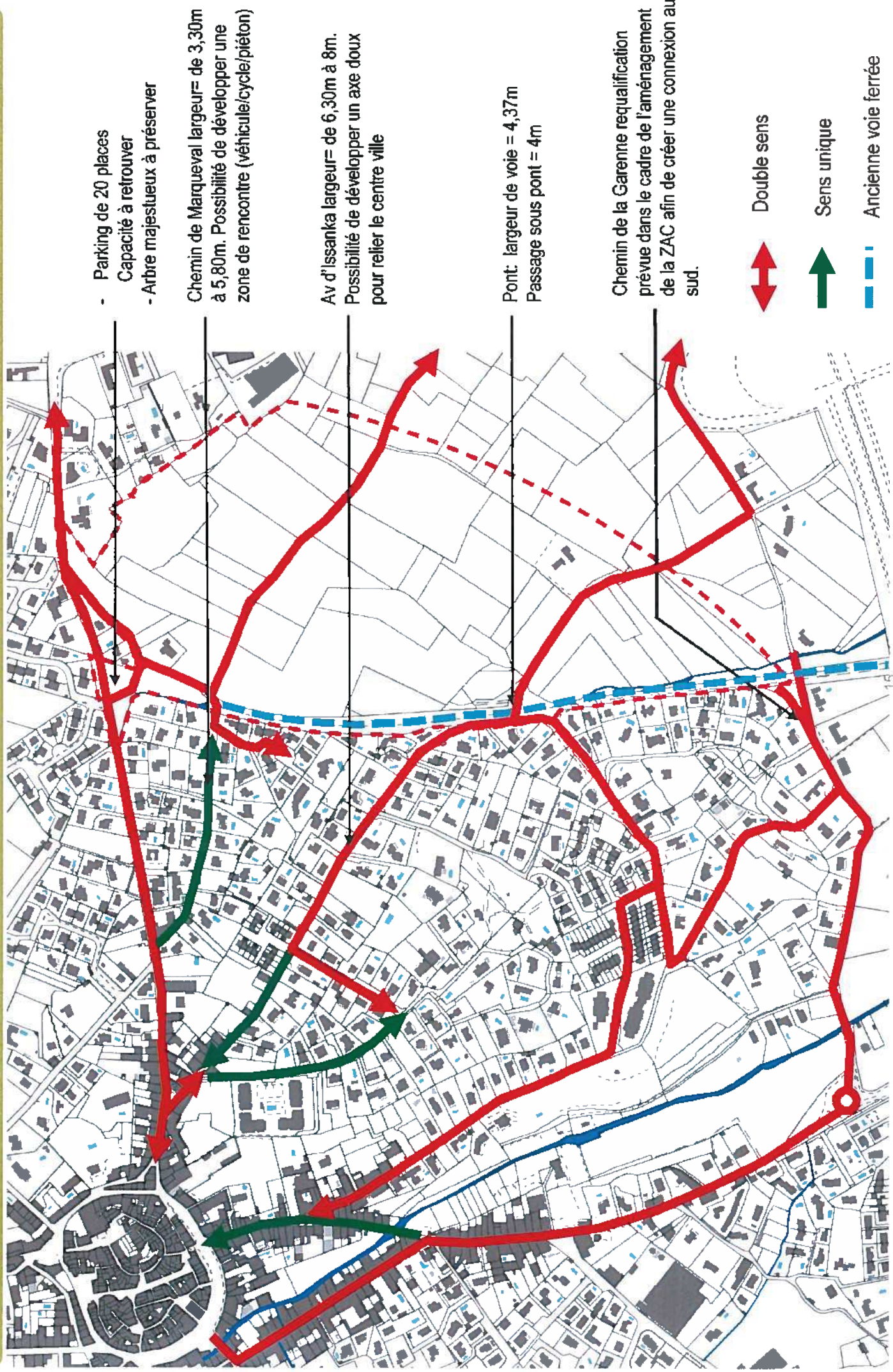


Entrées principales nord et sud

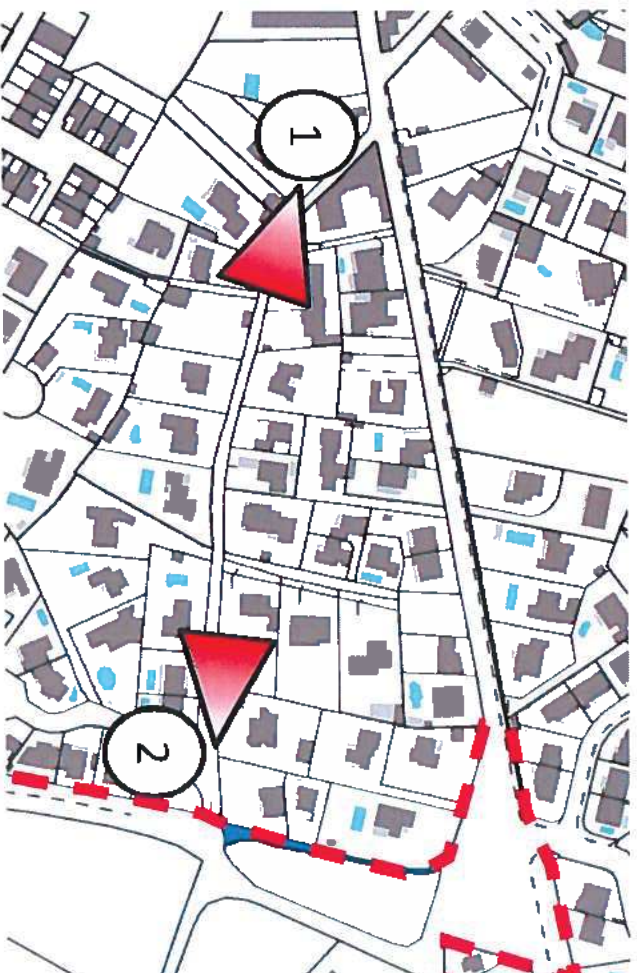
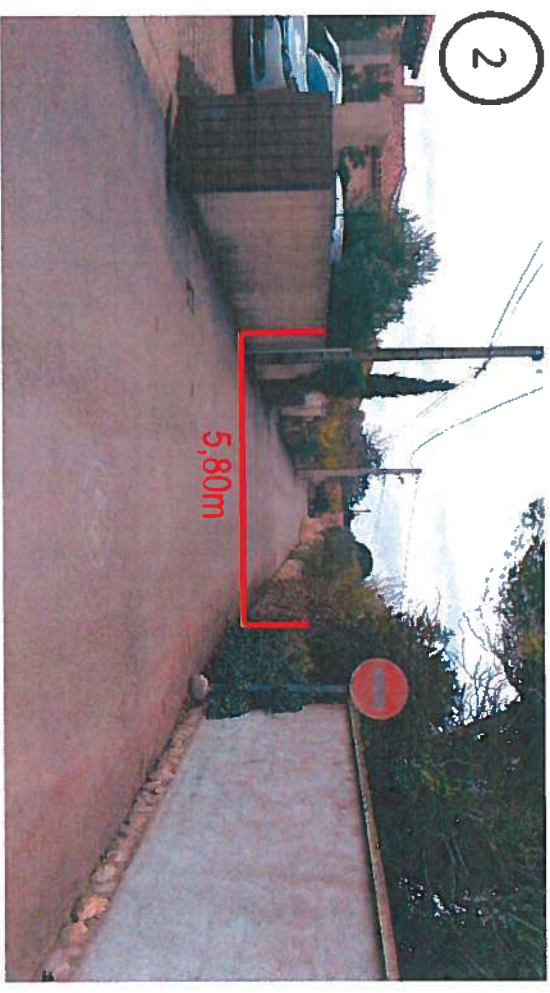
→ Liaisons routières existantes

→ Liaisons douces à valoriser et/ou à créer

LES SENS DE CIRCULATION ACTUELS SUR LES VOIES À GREFFER AU QUARTIER



LE CHEMIN DE MARQUEVAL : UNE ZONE DE RENCONTRE VÉHICULE/PIÉTON/CYCLE EN ZONE 20?



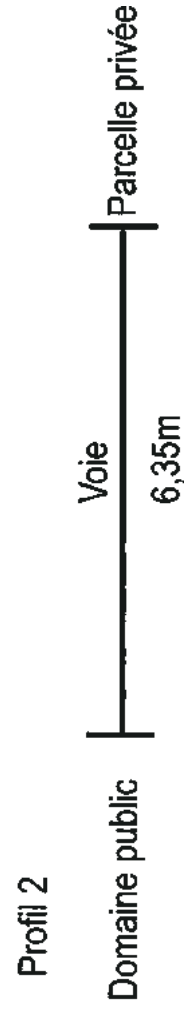
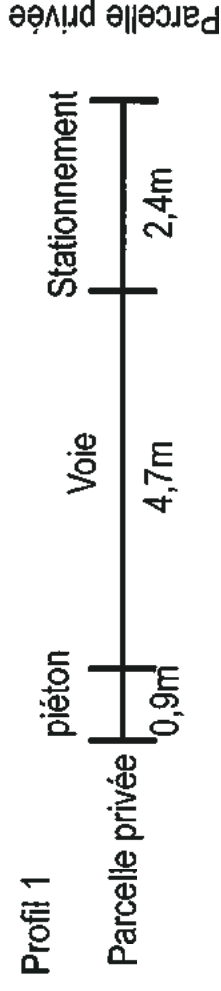
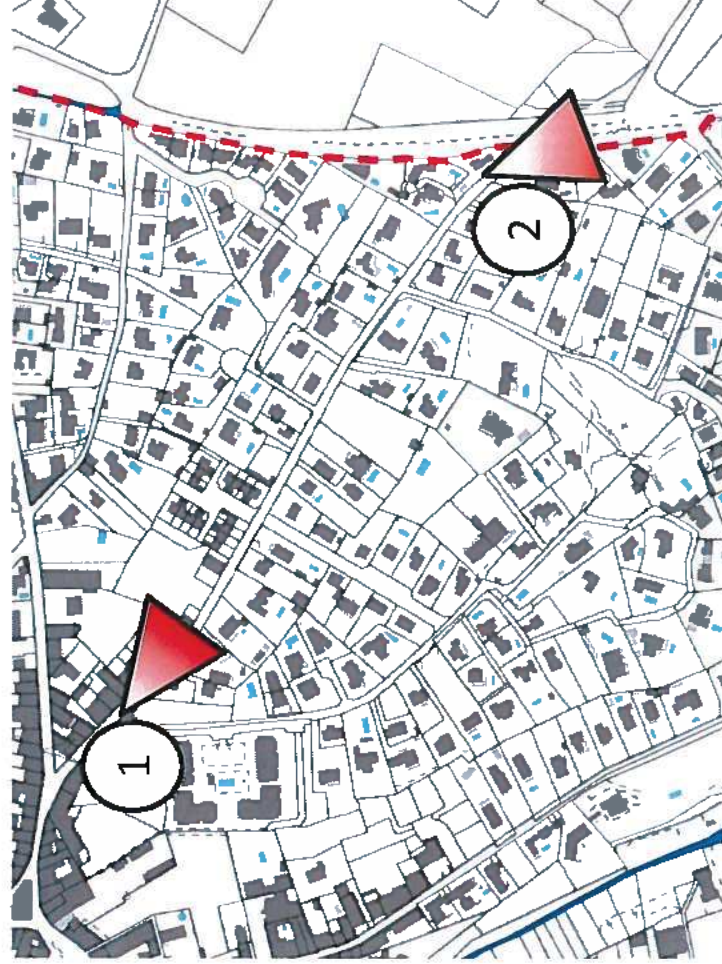
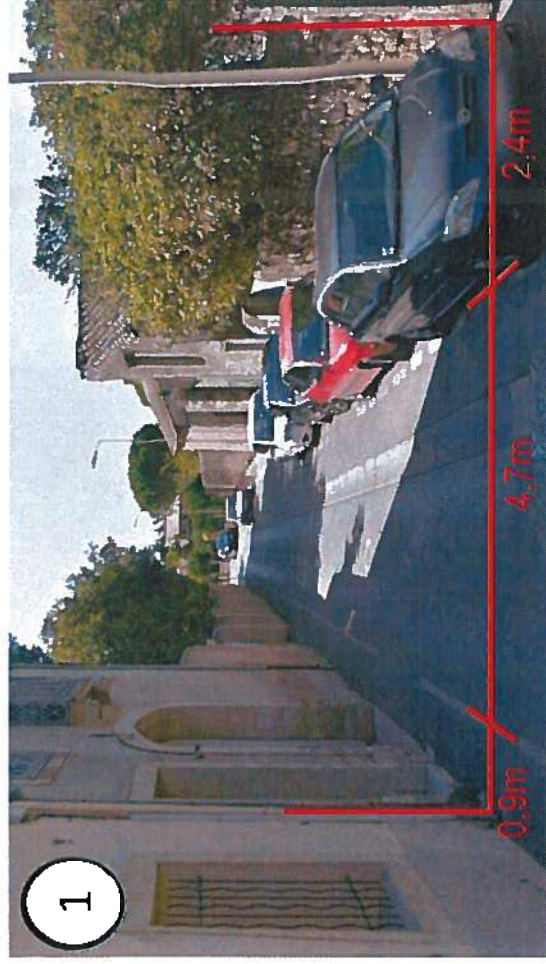
Profil 1



Profil 2



L'AVENUE D'ISSANKA: UN AXE DOUX À CRÉER?



LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX À VALORISER



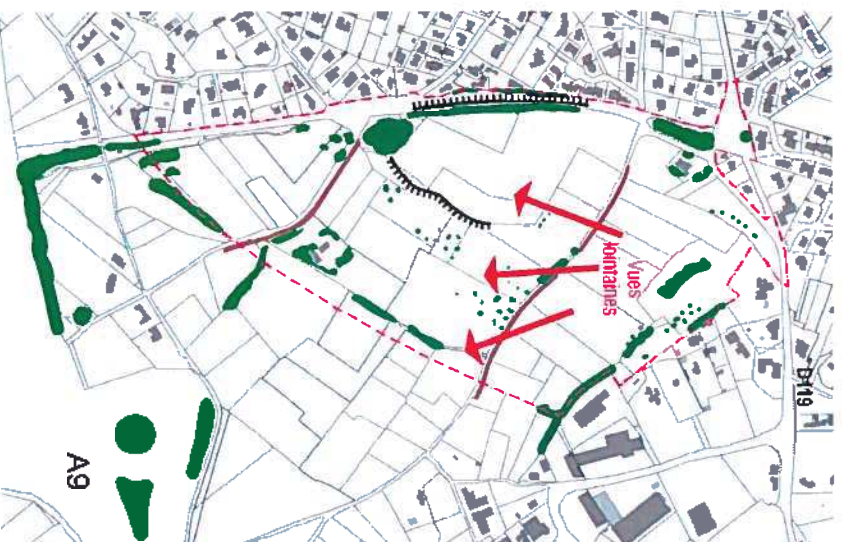
Le platane à préserver à l'entrée nord du site.



Inscription en tranchée de l'ancienne voie ferrée.



Les boisements à préserver au niveau du pont.



Une série de murets en pierre à mettre en valeur.



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

DES VUES SUR LE PAYSAGE LOINTAIN À METTRE EN VALEUR



Vue remarquable sur l'étang de Thau depuis la partie haute du site

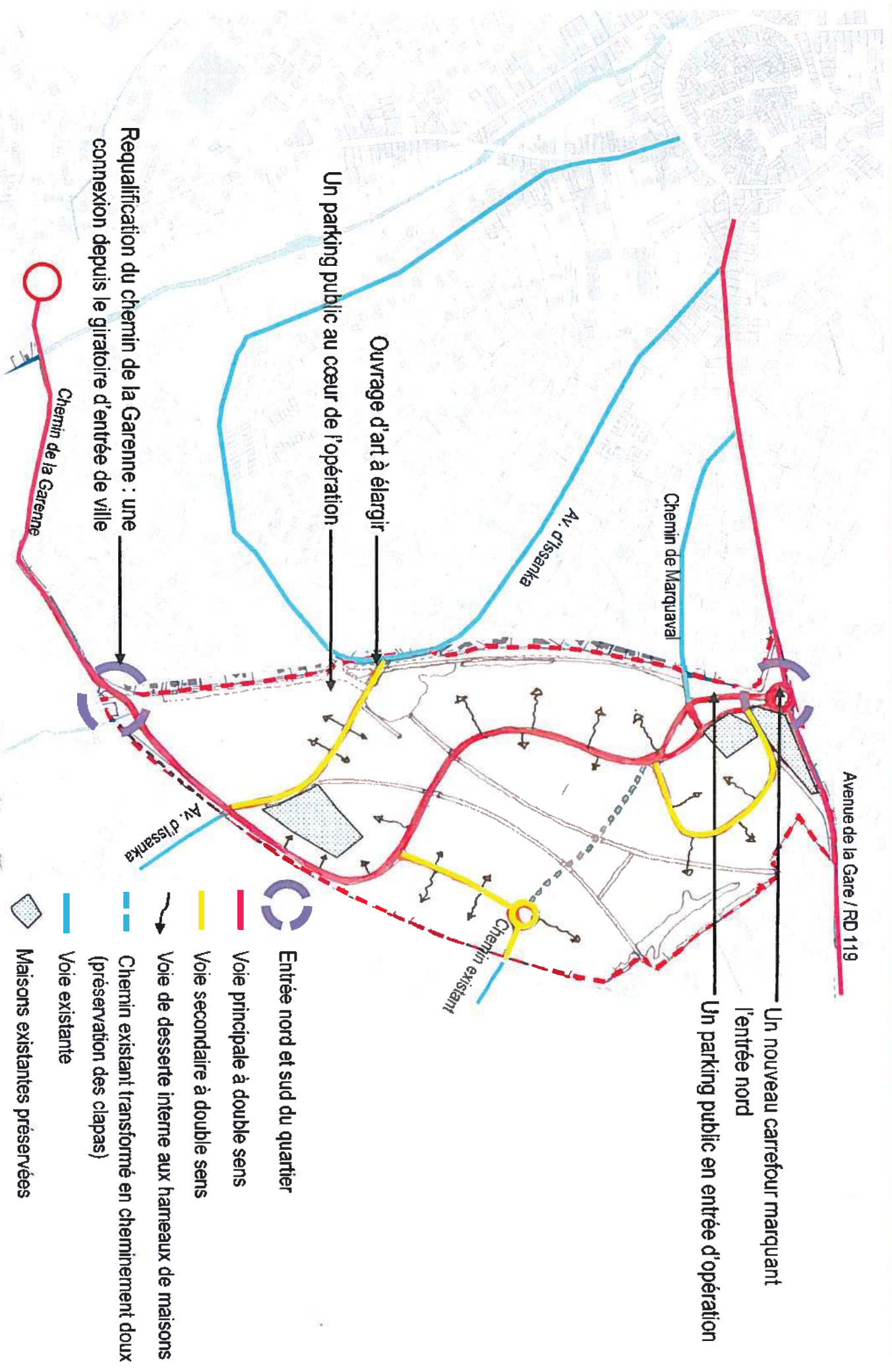


La Gardiolle à l'est

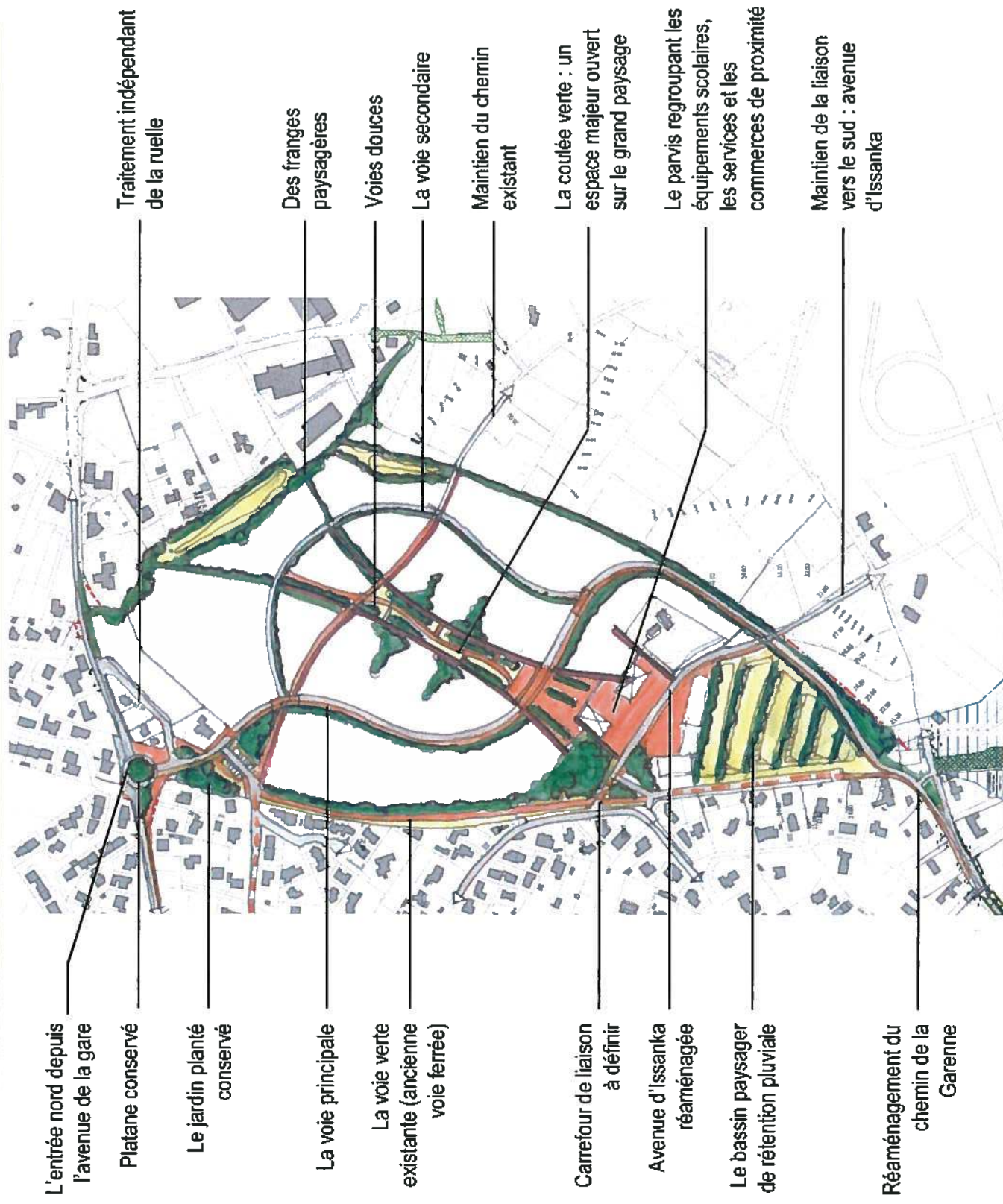


Vue sur le causse d'Aumelas

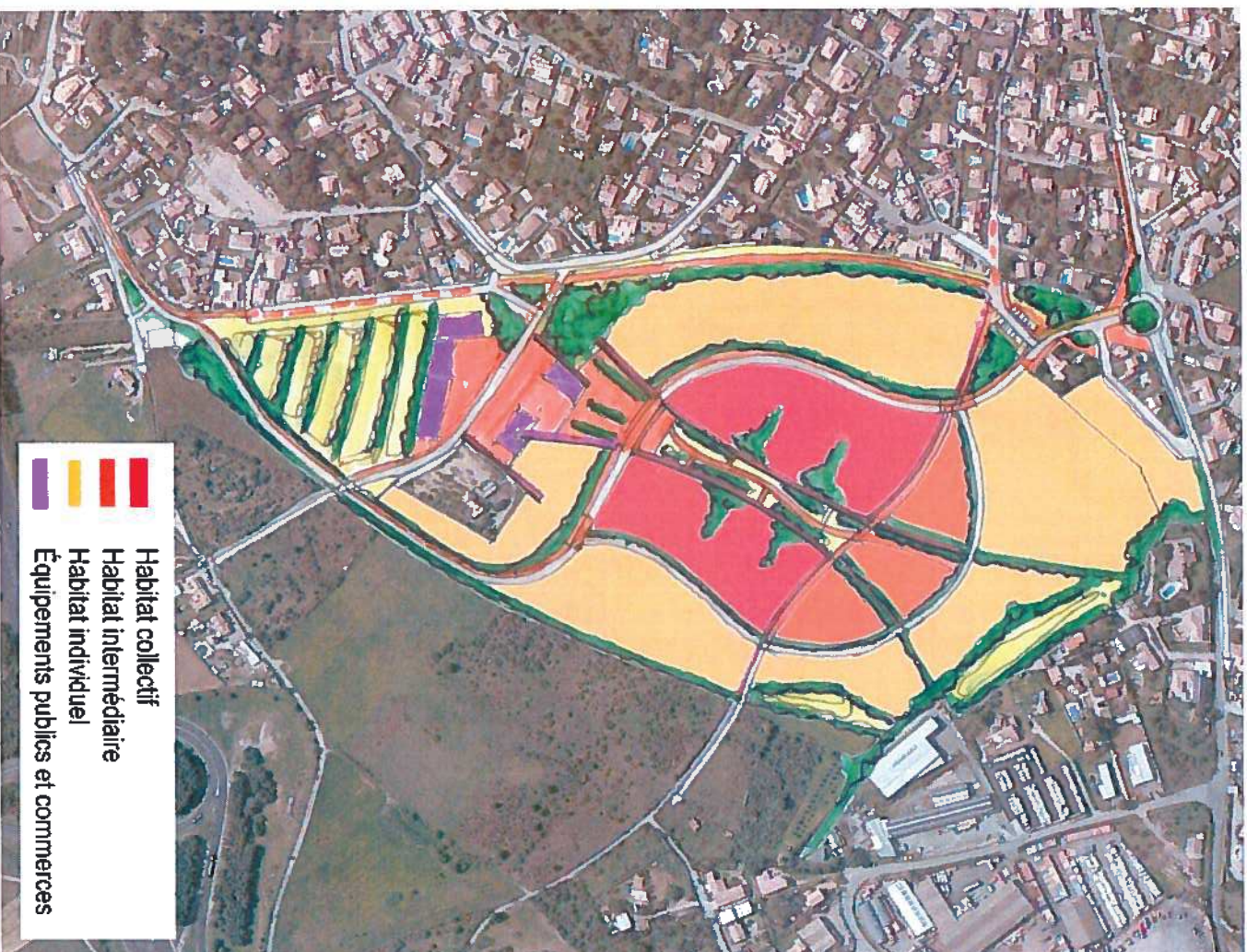
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : LA STRUCTURE VIAIRE



UNE CONCEPTION DU QUARTIER INSPIRÉE PAR LA CIRCULADE



LES INTENSITÉS URBAINES



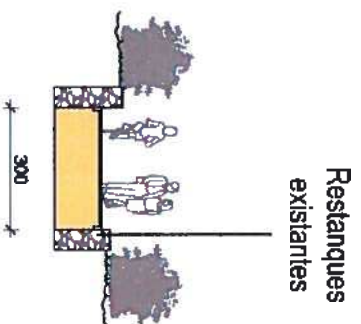
LES DEUX PORTES DU QUARTIER



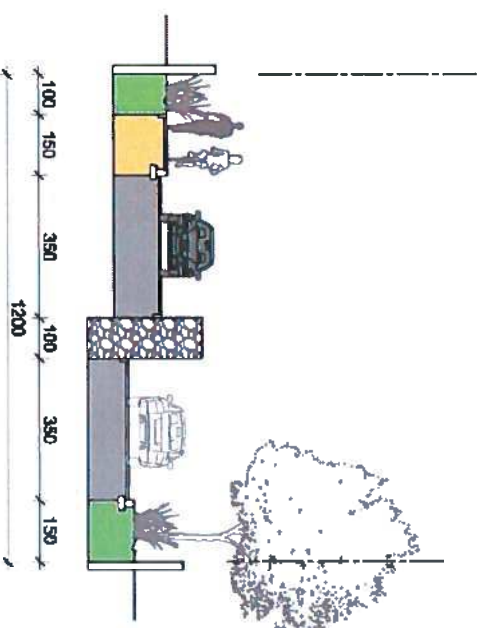
Accès riverains maintenus

DES AMÉNAGEMENTS DE GRANDE QUALITÉ

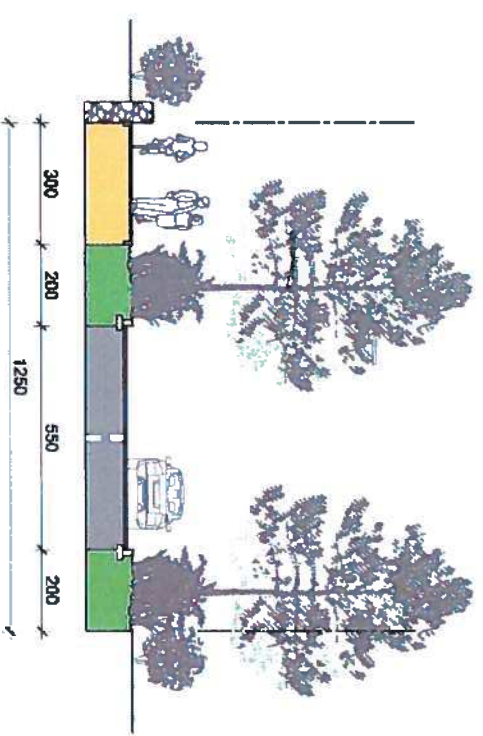
Profils types des voies structurantes de circulation automobile, cycles et piétons – Voies partagées.



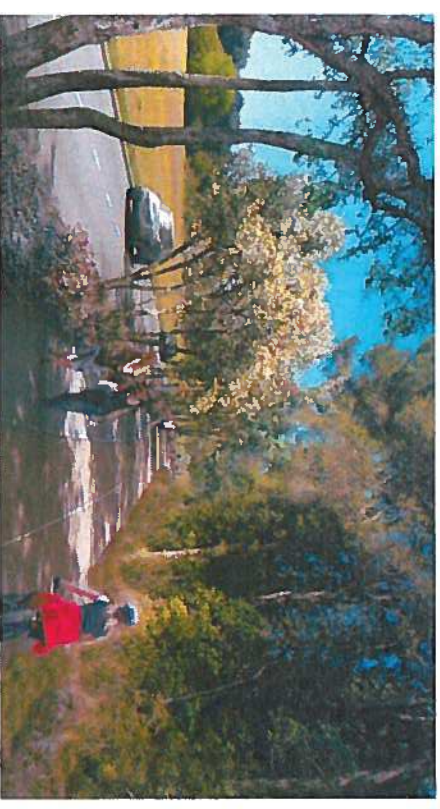
Chemin du Cros
Un nouvel axe doux



Chemin de la Garenne



Voie principale



ESQUISSE DE PLAN DE MASSE

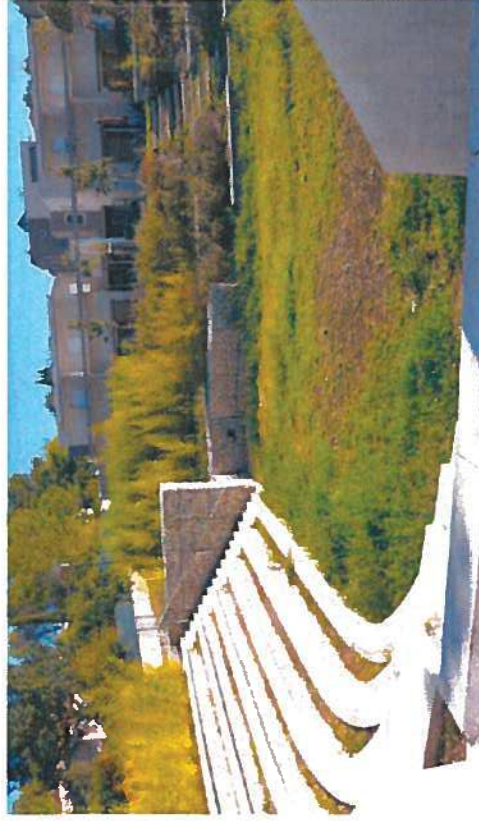


LE PROJET EN LIEN AVEC LE CENTRE-VILLE



COMPOSER AVEC LE PAYSAGE

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales – Exemples :



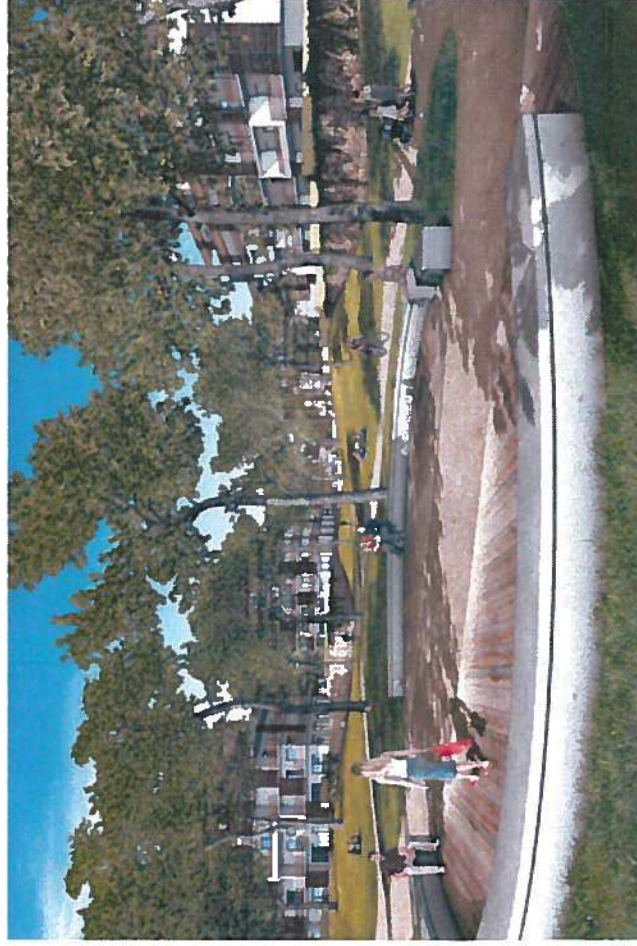
Ouvrage de rétention et théâtre de verdure - Ecoquartier le Viala Est
Prades le Lez



Parc intégrant les ouvrages de rétention – Ecoquartier Les Jardins de La Buire - Lyon



Des équipements de proximité à implanter – Exemples :



Square – Quartier du Mas Lombard - Nîmes

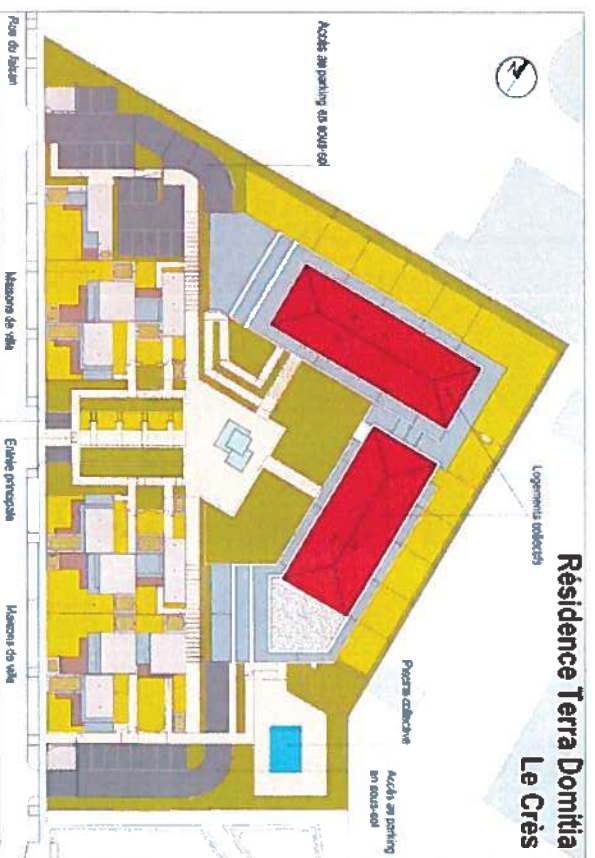


Aire de jeux pour enfants – Ecoquartier Les Jardins de La Buire - Lyon

INTÉGRER LES FORMES URBAINES DANS LE SITE ET LES QUARTIERS ENVIRONNANTS

3 types principaux d'habitat : collectif, intermédiaire et individuel

EXEMPLES D'HABITAT COLLECTIF ET INTERMÉDIAIRE

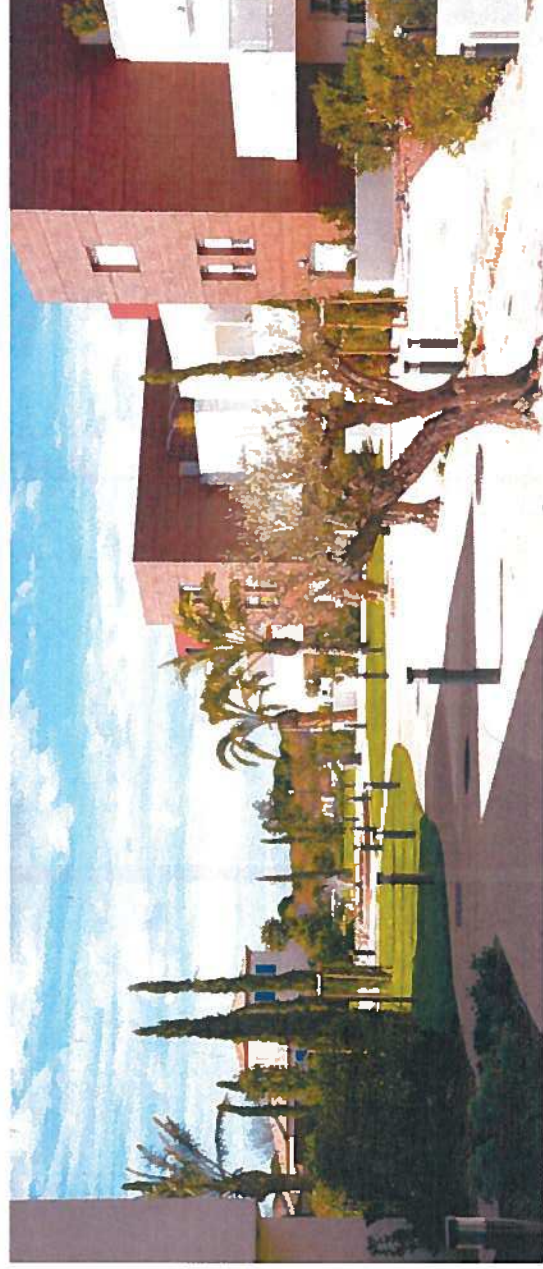


DES FORMES URBAINES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BÂTI

EXEMPLES D'HABITAT COLLECTIF ET INTERMÉDIAIRE



Résidence Isola Bella – 57 logements dont 15 logements sociaux - Pérols



DES FORMES URBAINES FAVORISANT LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE

EXEMPLES D'HABITAT GROUPE

L'Atrium - Le Crès



Domaine de Valentine - Ecoquartier du Domaine de Caylus



DES FORMES URBAINES FAVORISANT LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE

EXEMPLE D'HABITAT INDIVIDUEL



Vue sur la voie « type zone de rencontres » de desserte intérieure

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DE CONSTRUCTION

Typologie	Nbre de logements	Surface de plancher prévisionnelle
Équipements publics et commerces	-	5 000 m ²
Habitat collectif	≈ 250	17 000 m ²
Habitat intermédiaire	≈ 70	6 000 m ²
Habitat individuel	≈ 230	35 000 m ²
TOTAL	≈ 550	63 000 m²

Logements sociaux

Pourcentage : 30 %
Nombre : 160 environ

-

Logements abordables

Pourcentage : 10 %
Nombre : 50 environ

-