



ZAC MULTI-SITE
DOSSIER DE CONCERTATION N°3
-ÉTUDES PRÉALABLES-
ORIENTATIONS ET PRINCIPALES D'AMÉNAGEMENT

**Document produit par la mairie sur la base de l'étude réalisée par l'Atelier A. GARCIA-DIAZ
Architectes-Urbanistes-Paysagistes**

SOMMAIRE

VERS UN PAYSAGE DE LISIÈRES

- **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**
- **LES PRINCIPES DE PLAN MASSE**
- **ZOOM SUR L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**
- **BILAN PROGRAMMATIQUE**

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DES AMÉNAGEMENTS VECTEURS DE BIODIVERSITÉ A DÉPLOYER

S'INSPIRER DE L'EXISTANT POUR RECONSTRUIRE LES FRANGES

La commune présente de nombreux murs en pierre dont certains possèdent la particularité d'être constitué avec un appareillage particulier sur leur partie supérieure.

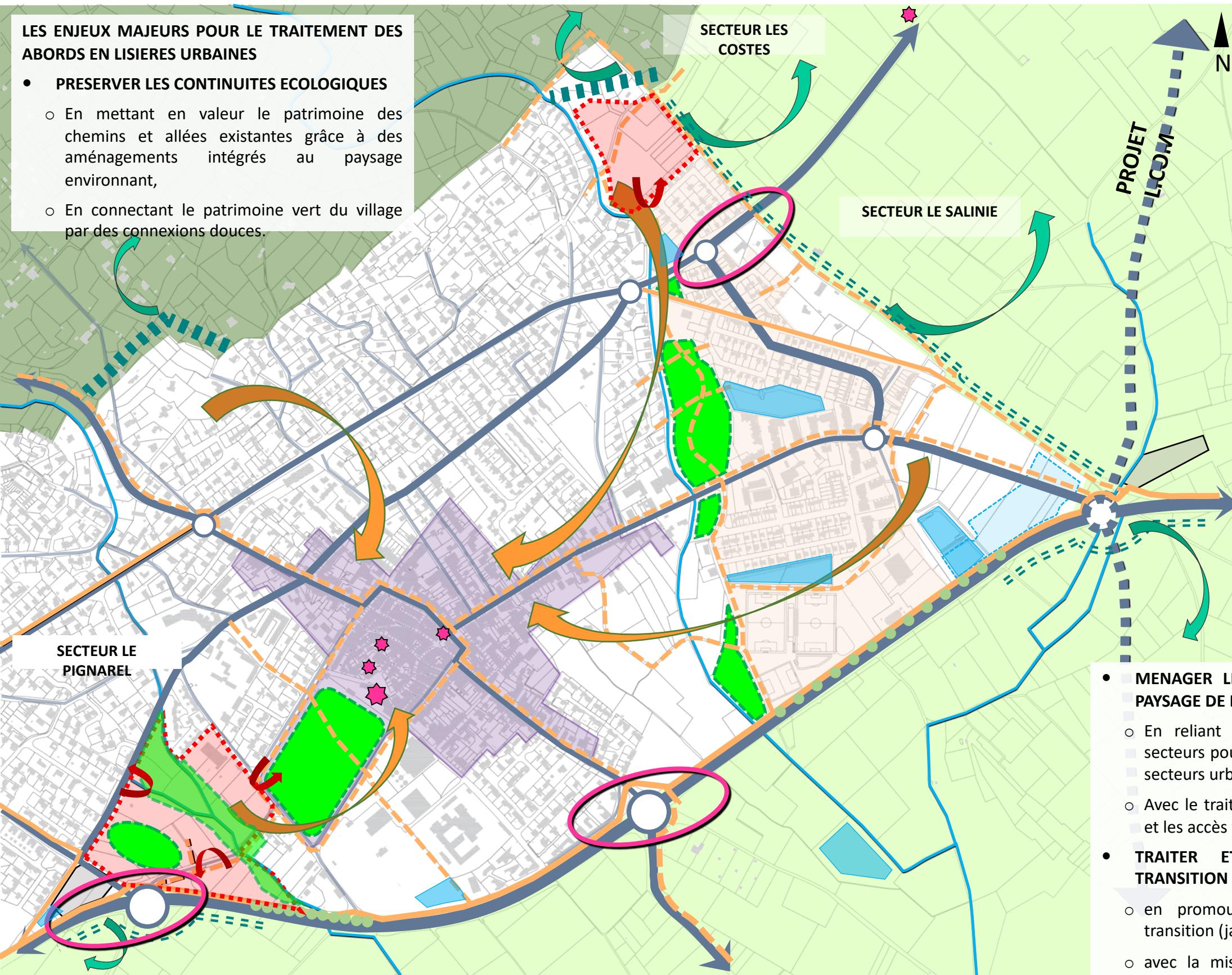
Nous suggérons d'exploiter ce vocabulaire pour accompagner la requalification des franges urbaines.



UNE IDENTITÉ NOUVELLE ET INTÉGRÉE : COMMENT TERMINER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS CE CONTEXTE PAYSAGER?

LES ENJEUX MAJEURS POUR LE TRAITEMENT DES ABORDS EN LISIÈRES URBAINES

- **PRESERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**
 - En mettant en valeur le patrimoine des chemins et allées existantes grâce à des aménagements intégrés au paysage environnant,
 - En connectant le patrimoine vert du village par des connexions douces.



Emprise des secteurs



Principaux enjeux



Les portes d'entrée de ville



Les lisières avec le paysage



Les connexions douces vers le village



Les accès potentiels vers les secteurs



Le patrimoine paysager

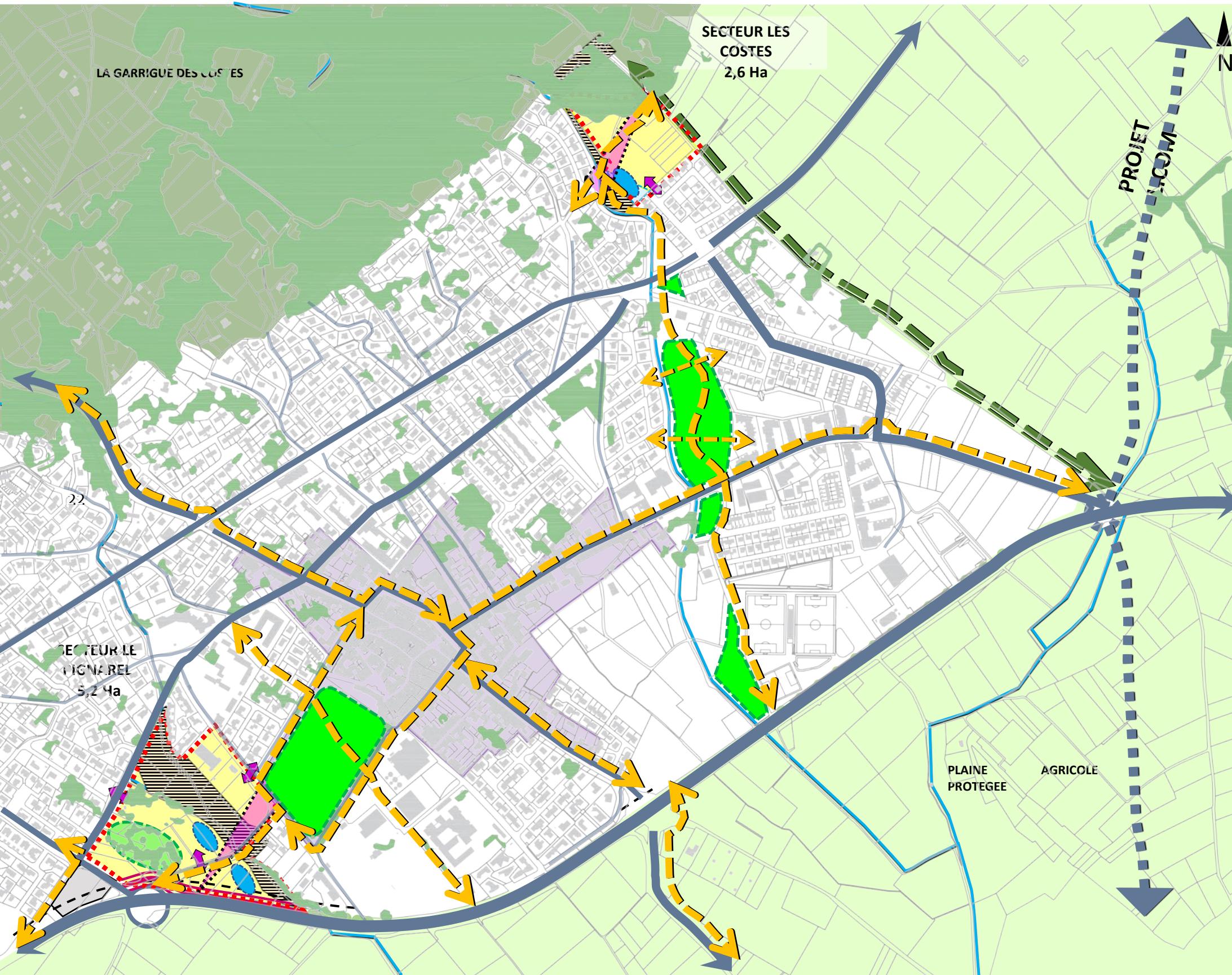
• MENAGER LES LIENS ENTRE LA VILLE ET LE PAYSAGE DE LA PLAINE

- En reliant les bords urbains des différents secteurs pour offrir une finition valorisante aux secteurs urbanisés,
- Avec le traitement des portes d'entrée de ville et les accès vers les secteurs

• TRAITER ET INVESTIR LES ZONES DE TRANSITION

- en promouvant des espaces agricoles de transition (jardins pédagogiques, collectifs,,)
- avec la mise en valeur des façades vers le paysage de la plaine

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

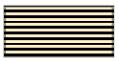


CONTEXTE ET ELEMENTS DE CADRAGE

Périmètre des secteurs



Zones non constructibles



QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Les vues vers le patrimoine à préserver



Éléments du paysage conservés



Zones de rétention paysagère



PROGRAMMATION

Zone d'habitat mixte



Zones en vitrine du site



ACCESSIBILITE/ MOBILITE

Les accès



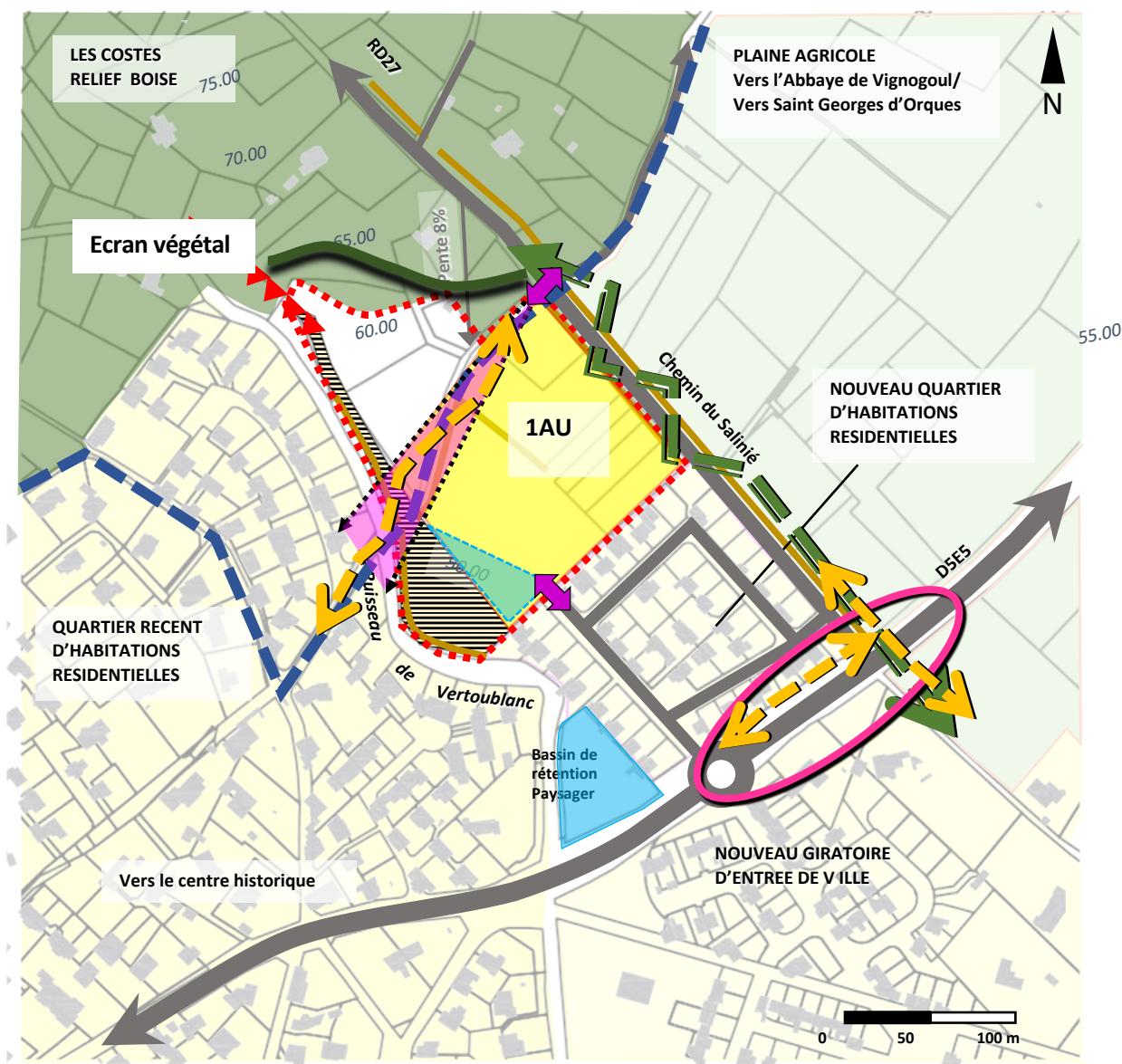
Mobilités actives à créer



Mobilités actives en lisière à créer

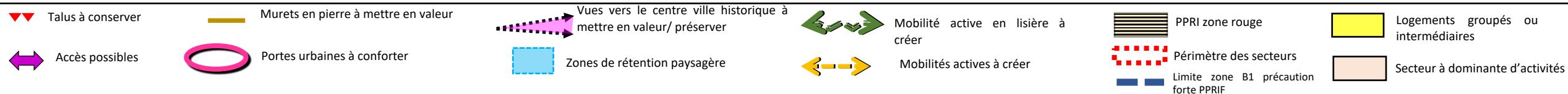


LES ORIENTATIONS PAR SECTEUR

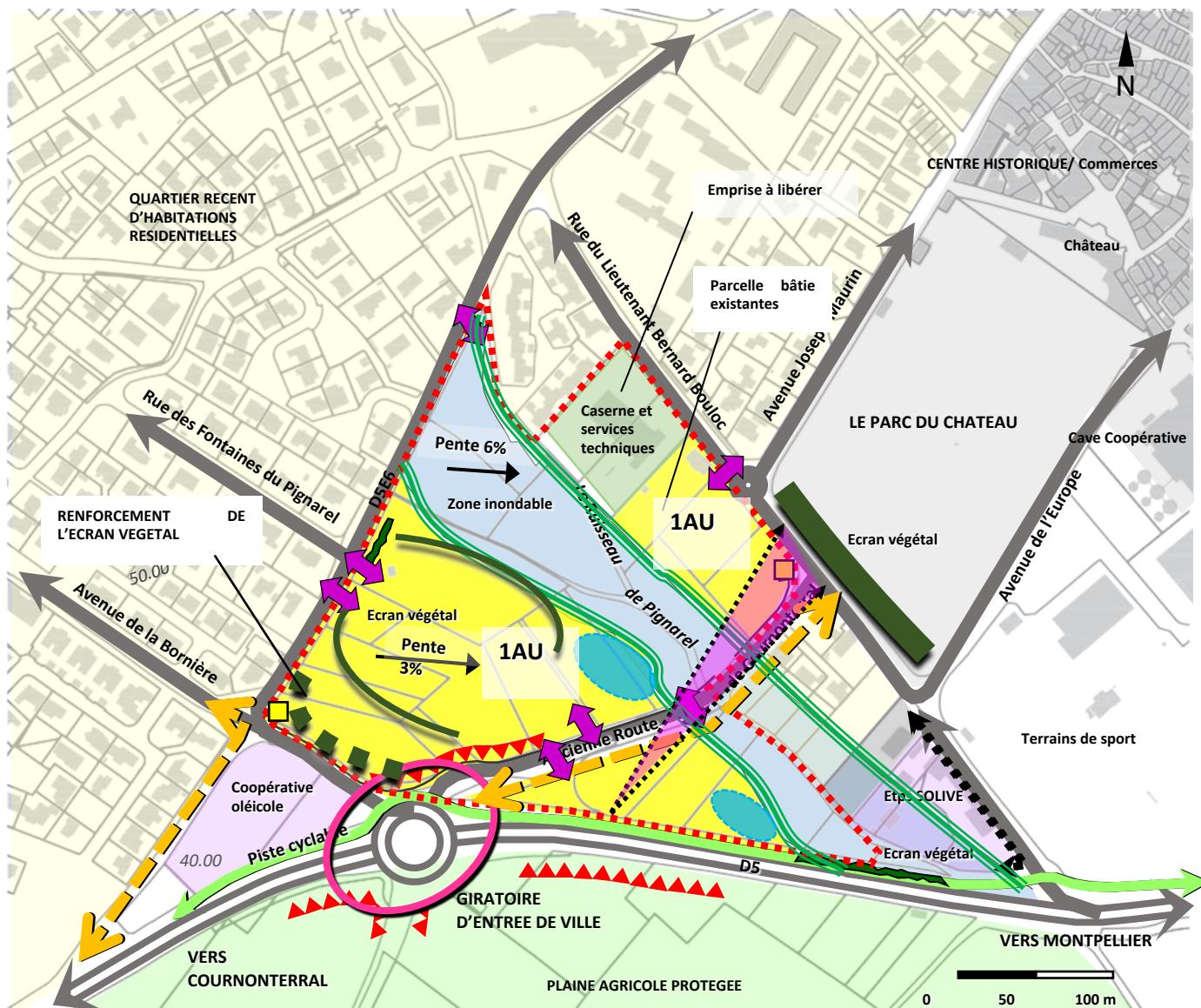


SECTEUR NORD « LES COSTES » (23-25log / Ha minimum)

- Compléter le tissu urbain existant en s'adaptant à la topographie en dénivelé existante,
- Valorisation du bord urbain contre la plaine agricole, avec la requalification du Chemin des Saliniers en bande de mobilité active, intégrant des aménagements paysagers pérennes
- Création d'une façade verte comme finition de la trame urbaine le long du Chemin du Salinié,
- Gérer les co-visibilités avec les quartiers environnants et la vue vers le centre ville ancien depuis le secteur
- Assurer les liaisons vers le centre ville et services
- Sécuriser les déplacements piétonniers dans le traitement de la porte d'entrée sur la RD5E5.

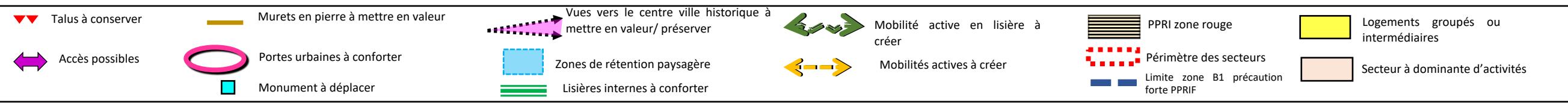


LES ORIENTATIONS PAR SECTEUR



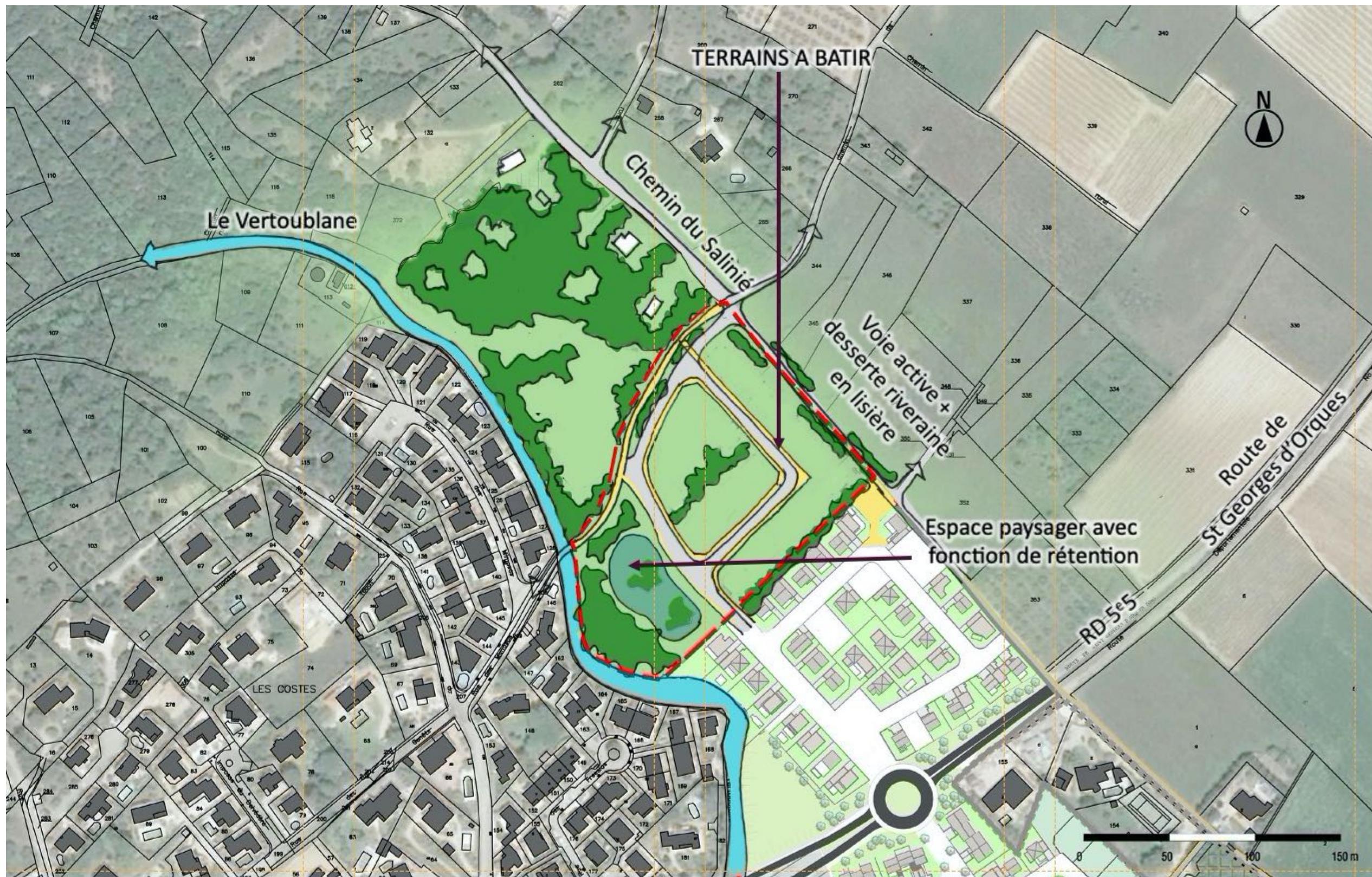
SECTEUR EST « LE PIGNAREL» (mixte/ existante et engagée / 20 lgts/ Ha minimum)

- Sur la rue du Lieutenant Bernard Bouloc, requalification conditionnée par la relocalisation de la caserne et services techniques.
- Profiter de la présence du ruisseau Le Pignarel pour mettre en valeur une trame verte permettant des vues vers le château et ses remparts depuis les nouvelles constructions. Hauteur des constructions à maîtriser pour ne pas impacter la ligne de ciel des boisements du château depuis la RD5, (cf page 12):
- Préserver les espaces boisés au cœur du site et renforcer l'écran végétal existant.
- Mettre en valeur les vues vers les remparts du château et ses canopées.
- Gérer les co-visibilités et intégrer la nouvelle trame urbaine au quartier résidentiel environnant.



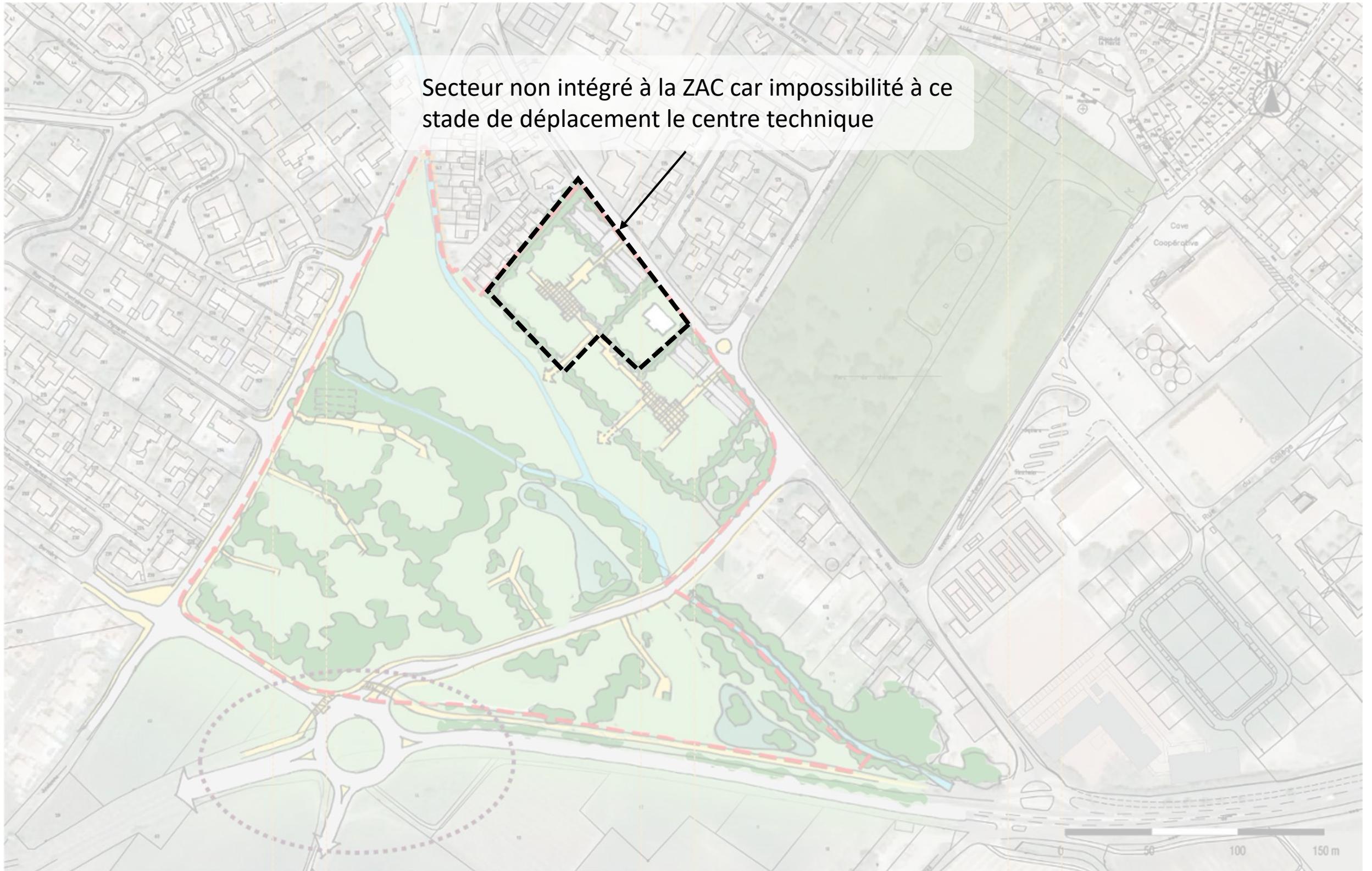
LES PRINCIPES DE PLAN DE MASSE

ESQUISSE D'ORGANISATION SPATIALE – SECTEUR DES COSTES



ESQUISSE D'ORGANISATION SPATIALE – SECTEUR DE PIGNAREL

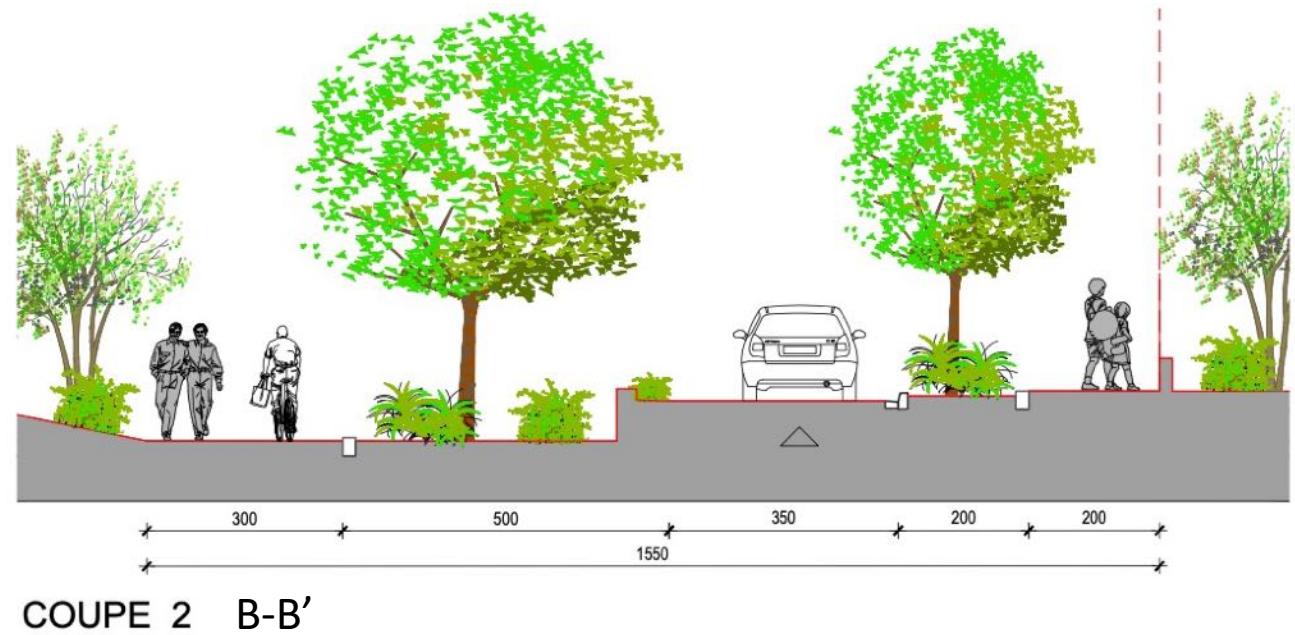
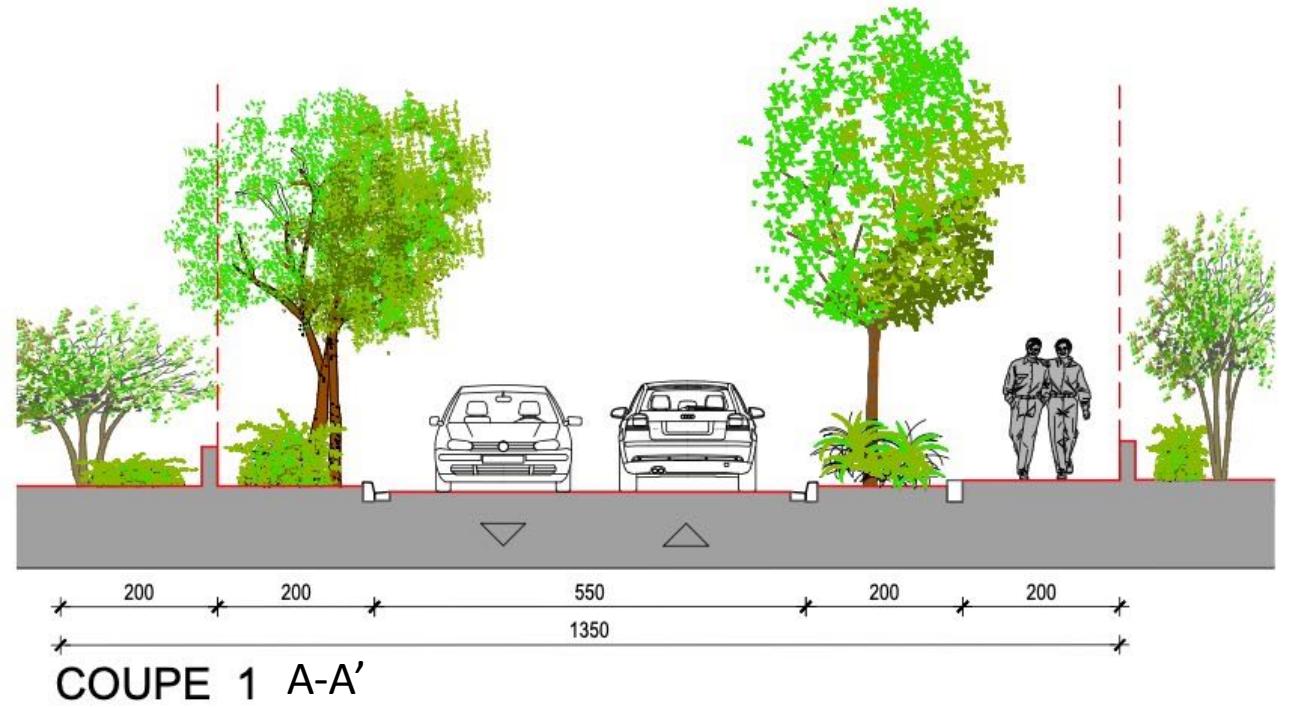
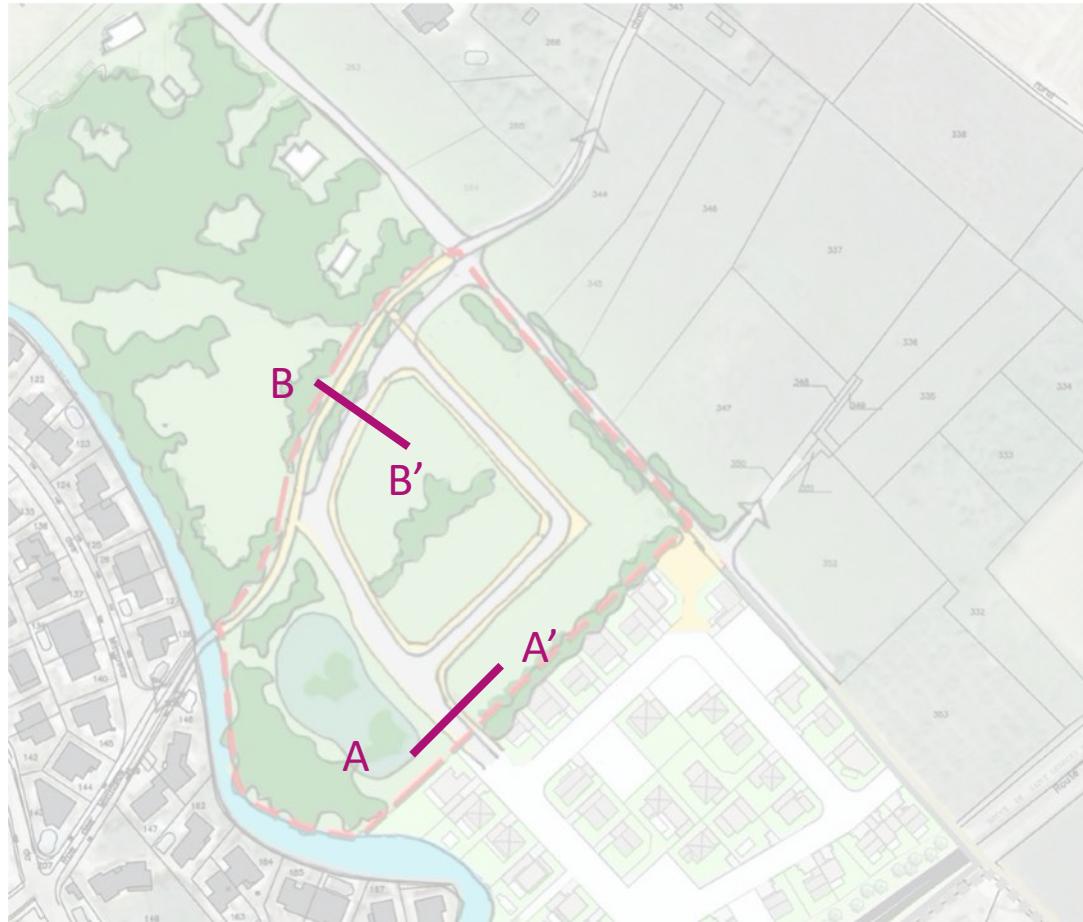
Secteur non intégré à la ZAC car impossibilité à ce stade de déplacement le centre technique



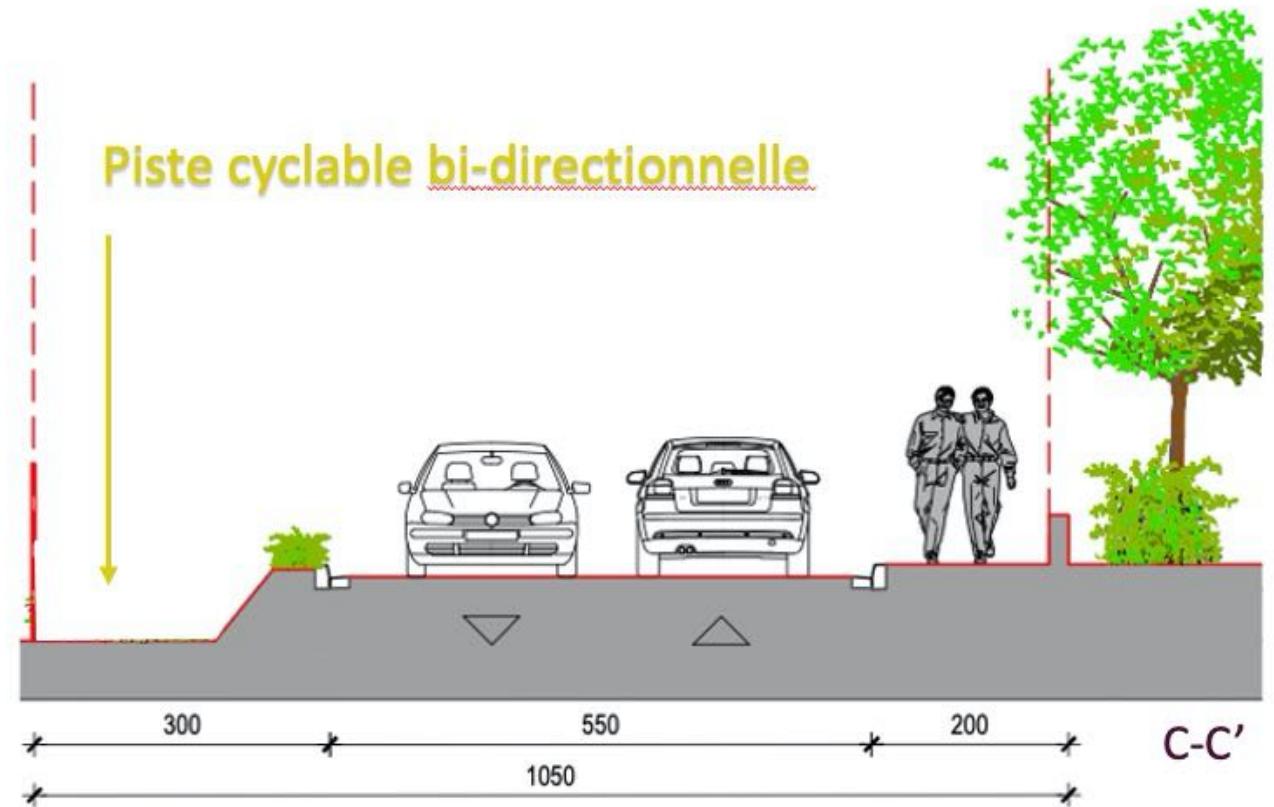
Arrêt de BHNS (mise en service 2025)

ZOOM SUR LES ESPACES PUBLICS

COUPE DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR LES COSTES



COUPE DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR PIGNAREL (AV. DU PASSET)



La capacité technique et financière de la réalisation d'une piste cyclable est à l'étude mais non garantie à ce stade.

Avenue du Passet

BILAN PROGRAMMATIQUE

BILAN PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

DONNÉES PROVISOIRES

Le bilan programmatique a dû légèrement être revu au regard de la reconfiguration du projet.

Globalement à ce stade les orientations seraient :

- 35 logements sur les Costes
- 25 logements sur le hameau
- 150 logements sur le parc

habité, accompagné d'une surface de plancher à destination d'un équipement (en vitrine de la D5)

Programme initial travaillé :

HYPOTHÈSES DE DENSITÉ	
Secteur Pignarel	
	Hypothèse densité
Le hameau	
Superficie (HA)	1,5
Nombre de logements	42
Densité (logs/ha)	28
SDP estimé (si intermédiaire en promotion)	2730
Le parc habité	
Superficie	4,9
Nombre de logements	178,2
Densité (logs/ha)	36,36734694
SDP estimé (si intermédiaire en promotion)	11583
Secteur Les Costes	
	Hypothèse densité + 20%
Superficie (HA)	2,1
Nombre de logements	30
Densité (logs/ha)	14,28571429
Estimation équivalent en cessible (50% de l'emprise)	1,05
Taille moyenne des lots	350
SYNTHÈSE À L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION MULTISITE	
LOGEMENTS TOTAUX SUR L'OPÉRATION	250
Superficie totale	8,5
Densité totale	29,43529412