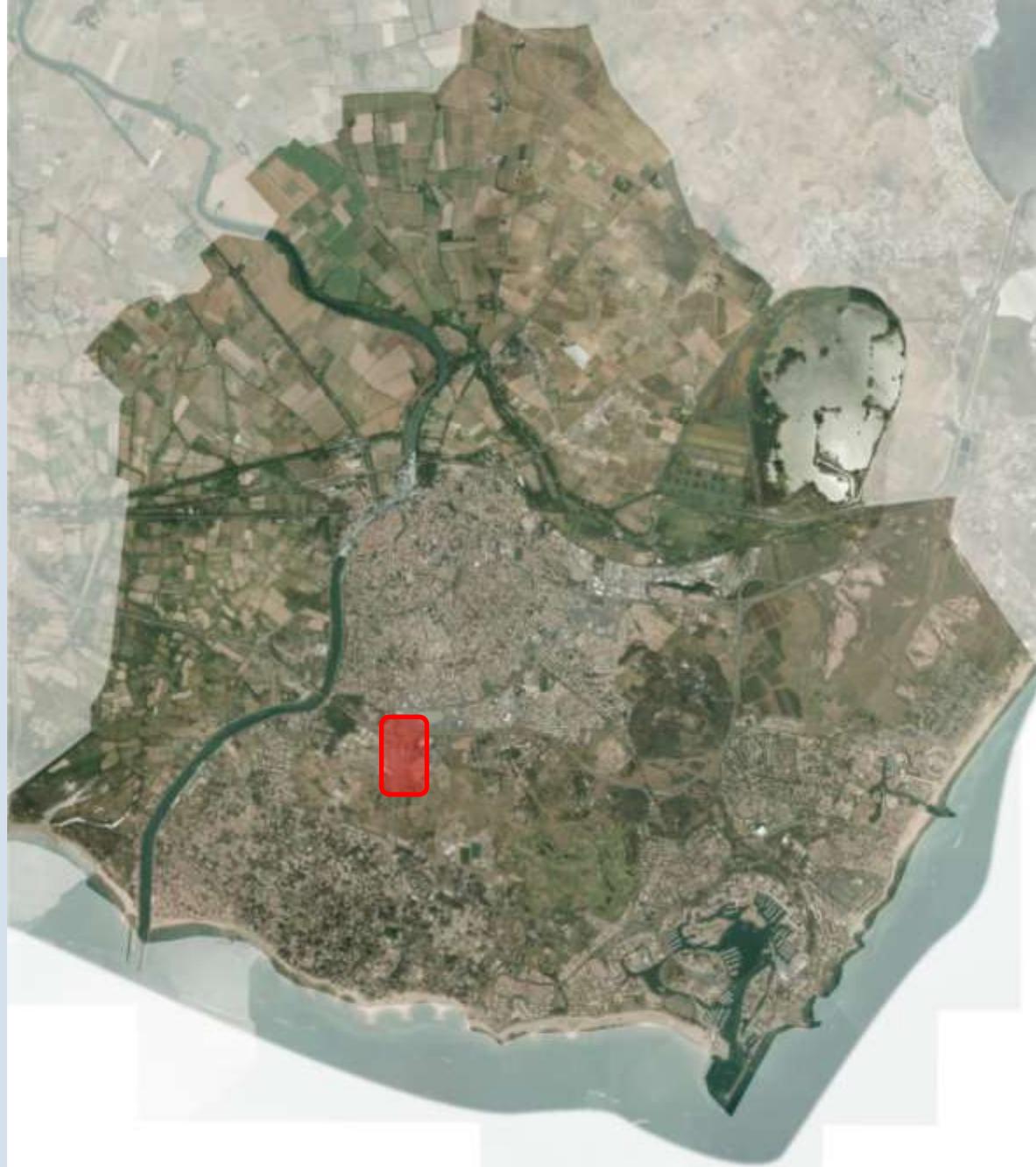


ANNEXES

5.17 Etude urbaine de l'entrée
de ville Route de Guiraudette



L'orientation d'aménagement et de programmation de l'entrée de ville Route de Guiraudette concerne un site de 6,3 ha au carrefour de la RD 612 et la Route de Guiraudette, distribuant les circulations en entrée de ville ouest de la commune, essentiellement vers Le Grau et Agde ville. L'objet de l'OAP est de cadrer le développement urbain de ce site, en parfaite intégration paysagère.

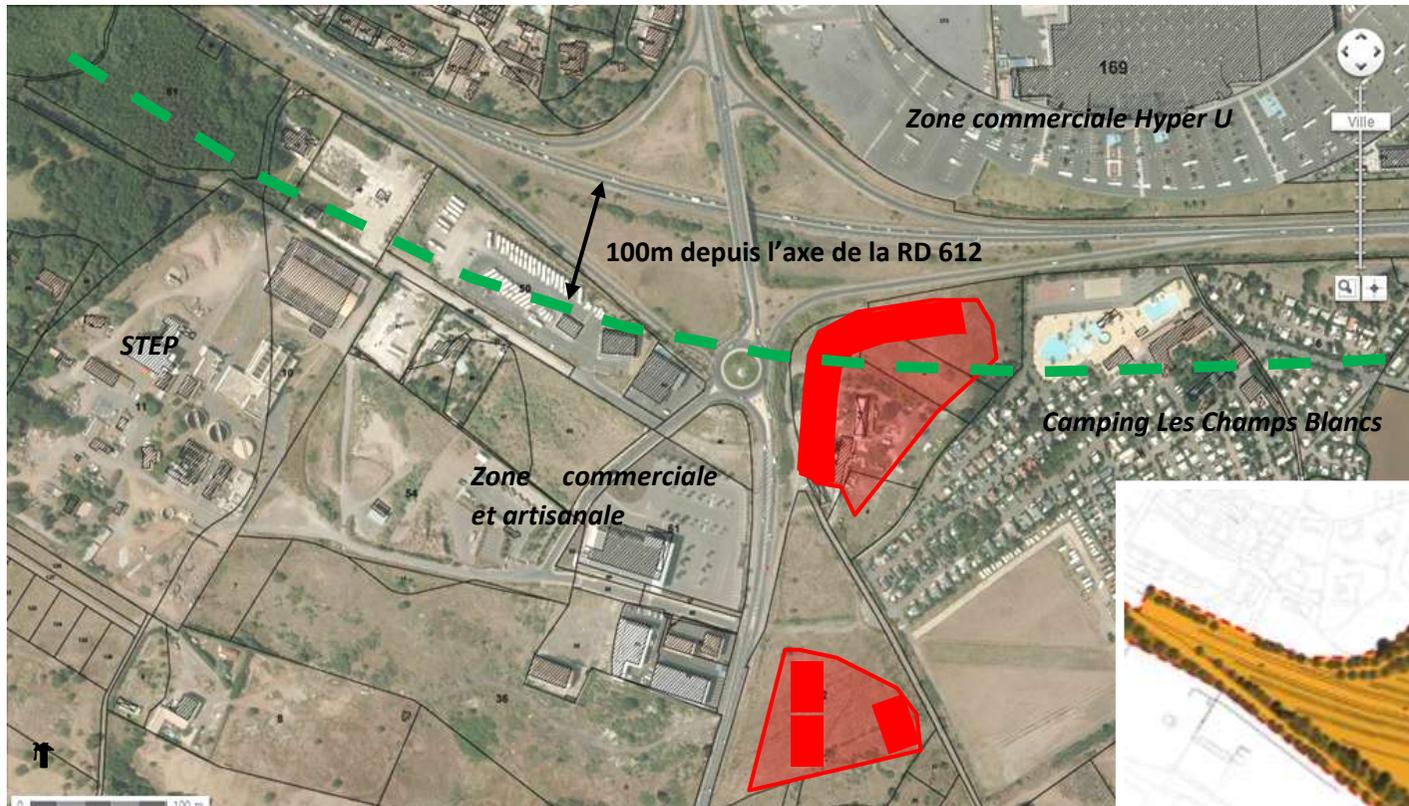
Le site de l'OAP est en regard à une zone commerciale et artisanale existante, au cœur de la commune. Néanmoins, classé jusqu'ici en zone agricole au Plan d'Occupation des Sols, il peut être considéré jusqu'alors comme hors de l'urbanisation agathoise et ce, malgré l'occupation du nord du secteur par une habitation et une casse.

A ce titre, l'aménagement du secteur a été étudié au regard des exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, afin de proposer un aménagement fort d'une qualité urbaine, paysagère et architectural, adapté au contexte d'entrée de ville et de proximité immédiate avec la voie départementale, classée voie express.

Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (...) »

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. (...) »



Situation existante (source photo. aérienne : www.geoportail.fr)

**ENTREE DE VILLE ROUTE DE
GUIRAUDETTE : MISE EN PERSPECTIVE
DU PROJET INSCRIT AU PLU AVEC LA
SITUATION EXISTANTE**

Schéma de l'OAP inscrite au PLU



-  Bande des 100m depuis l'axe de la voie express
-  Ilots constructibles identifiés au PLU
-  Implantations bâties prescrites au PLU

LIVRET DE RESTITUTION

AGDE ESQUISSE ENTREE DE VILLE

AGDE
ETUDE- ESQUISSE AMENAGEMENT
18-12-2014
BC | EB | EC | JC

UrbaLab Atelier de Conception Urbaine www.urbalab.fr
27, rue Bouteille 69001 Lyon | Tel 09.72.434.930 | Capital
27.000,00 € Siret : 528 696 545 LYON | TVA Intracommunautaire : FR 64528696545

JEAN CAPIA Architecte dplg
3 Square de la Bouquerie
30 000 Nîmes
Tel 04 66 36 72 11

■ **TRANSITEC** 172-174, av. F. Roosevelt
F-69500 Bron
T +33 (0)4 72 37 94 10

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC

EMPRISE DU SITE D'ETUDE	2
APPROCHE TERRITOIRE	4
ECONOMIE	5
APPROCHE URBAINE ET ECOLOGIE	6
APPROCHE URBAINE	7
RISQUES NATURELS MAJEURS	9
ENVIRONNEMENT ET NUISANCES	10
APPROCHE REGLEMENTAIRE	11
GESTION	13
PAYSAGE : ENTREE DE VILLE	14
PAYSAGE, AMBIANCES	19
DESSERTÉ	21
RESEAUX HUMIDES	24
RESEAUX SECS	25
SYNTHESE ET ENJEUX	26

ESQUISSE

CLAIRIÈRES ET LIGNES	30
PALETTE VÉGÉTALE 1	32
LES GRANDES LIGNES DU PAYSAGE	32
BÂTIMENTS	33
CLAIRIÈRES BÂTIES	34
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	35
TRAME VERTE	36
TALUS ET NOUES	39
PALETTE VEGETALE ET ACCESSOIRES	40
CIRCULATIONS	42
LUMIERE	44
ESTIMATION	45

SYNTHESE DES PRESCRIPTIONS

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	48
<i>BÂTIMENTS NEUFS : IMPLANTATION ET GEOMETRIE</i>	
<i>BÂTIMENTS NEUFS ET ANCIENS: MODÉNATURE ET MATÉRIAUX</i>	
<i>REPRISE PARTIELLE DU PONT SUR LA RD 612</i>	
PRESCRIPTIONS PAYSAGERES	51
<i>LIMITES PUBLIC/PRIVÉ</i>	
<i>GABARITS</i>	
<i>PAYSAGE DE LA RD 612 : PALETTE VÉGÉTALE, DENSITÉ</i>	
<i>LA TRAME VERTE : PALETTE VÉGÉTALE, DENSITÉ</i>	
<i>GESTION DES EAUX PLUVIALES TALUS ET NOUES</i>	

EMPRISE DU SITE D'ETUDE évolution du territoire concerné

Suite à la demande de la maîtrise d'ouvrage le territoire de l'étude a évolué pour s'agrandir. Ceci va dans le sens positif : mieux comprendre et appréhender les enjeux et dynamiques en place afin de proposer une esquisse pertinente, insérée dans le site. La zone à urbaniser reste la même.
Nous sommes volontairement allés plus loin parfois lorsque cela nous paraissait nécessaire pour analyser le terrain à l'aune de ses voisins.



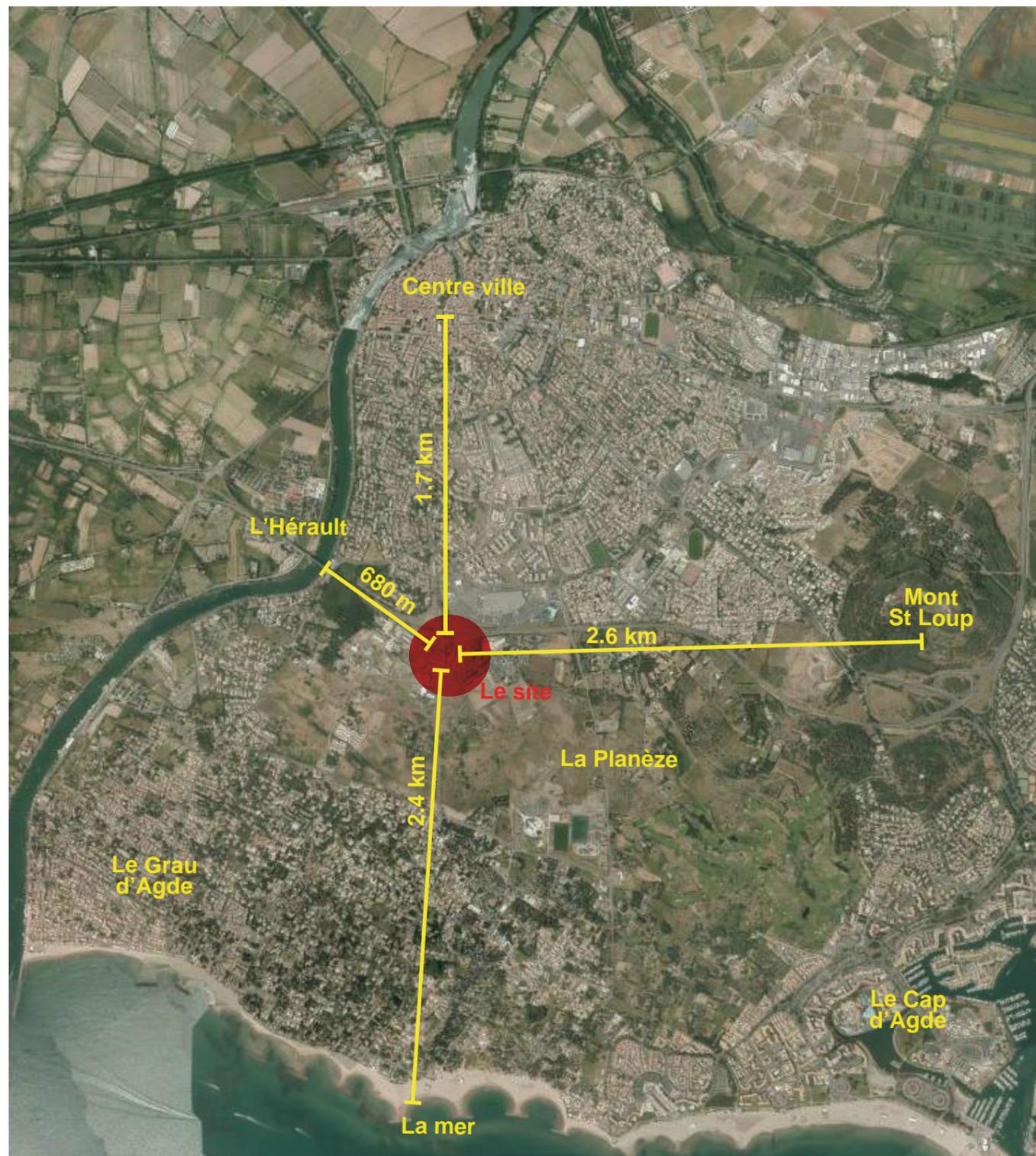
Superficie territoire d'étude et de projet : **10 hectares**
Superficie terrain de la zone à urbaniser : 5.1 hectares environ



Superficie territoire d'étude et de projet : **13 hectares**
Superficie terrain de la zone à urbaniser : 5.1 hectares environ



Superficie territoire d'étude et de projet : **18.6 hectares**
Superficie terrain de la zone à urbaniser : 5.1 hectares environ



APPROCHE TERRITOIRE

Le site dans la ville : quelle localisation ?

Le territoire d'étude est situé au Sud du noyau urbain ancien et à la conjonction du Grau d'Agde et du Cap d'Agde, bordé à l'Ouest par l'Hérault. Des infrastructures routières reliant ces 3 zones impactent le site étudié créant des zones délaissées à l'urbanisation hétérogène.

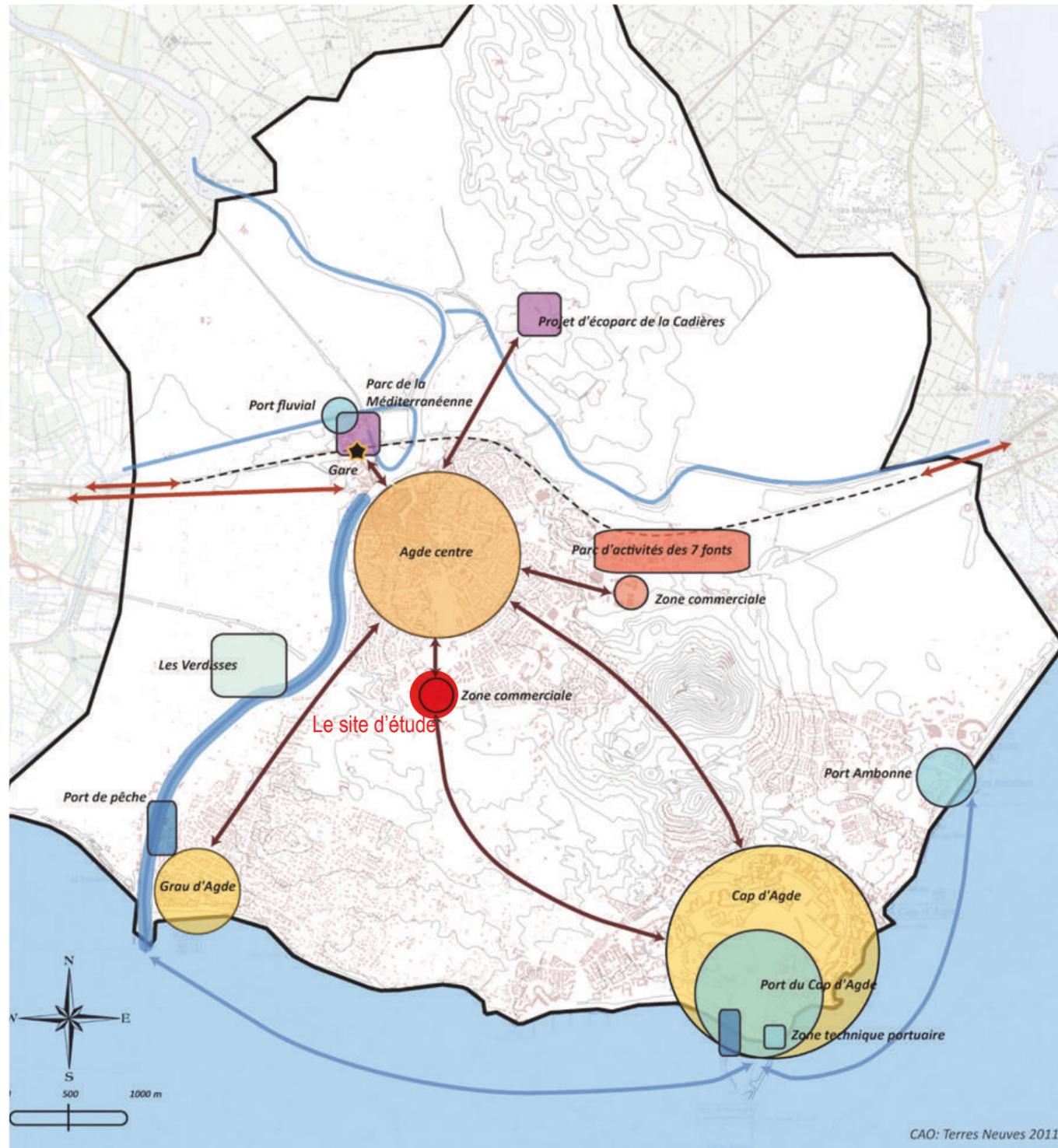
Principales caractéristiques :

A la lecture des documents d'urbanisme (PLU et AVAP en cours d'élaboration), la zone constructible sur le site d'étude est faible (5,1 hectares). Une mise en cohérence de ces documents serait appropriée pour satisfaire au besoin de construction évoquée (magasin But 2 hectares).

Cette zone commerciale semble peu innervée par les transports en commun et les circulations douces. La réussite d'un projet paysager et urbanistique pour une entrée de ville passe par la mise en valeur des liens entre les différentes zones de la ville (centre-ville, faubourgs, zones périurbaines, etc...).

Il serait opportun également d'avoir une continuité des aménagements paysagers à prescrire sur les axes majeurs reliant les pôles de la commune.

Les prescriptions architecturales qui sont décrites dans les documents d'urbanisme seront applicables en l'état sur le site cf ci après.

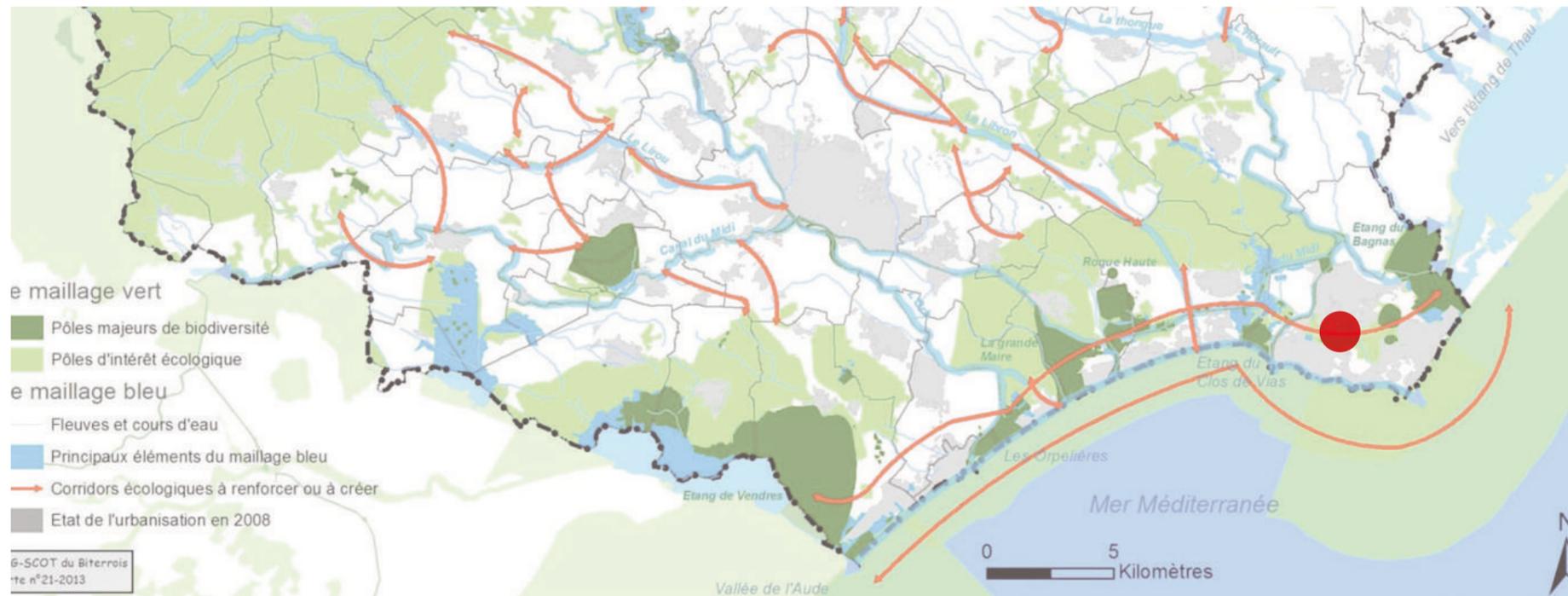


Extrait PADD - PLU

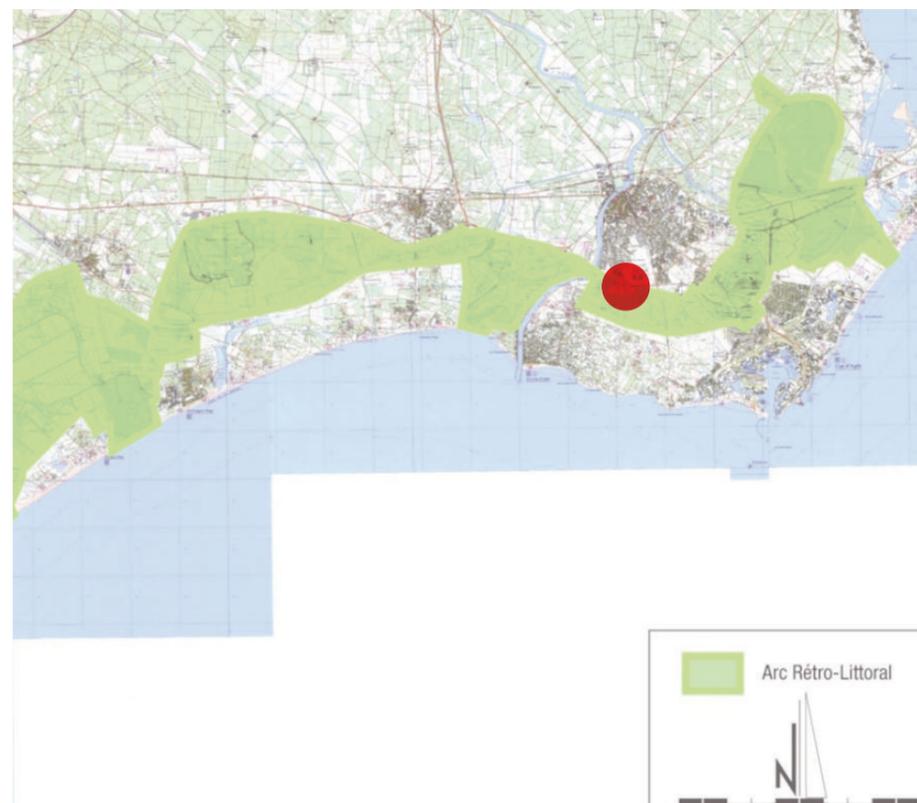
ECONOMIE
échelle territoriale et communale

Le site d'étude fait partie des 5 espaces identifiés dans le PLU ayant une vocation de développement commercial. C'est la seule zone de commerce qui fait le lien entre Agde centre, le Grau d'Agde et le Cap.

ENJEU MAJEUR :
Encourager la dynamique économique du secteur



Extrait SCOT : Le maillage écologique du territoire



Extrait SCOT : L'arc rétro littoral

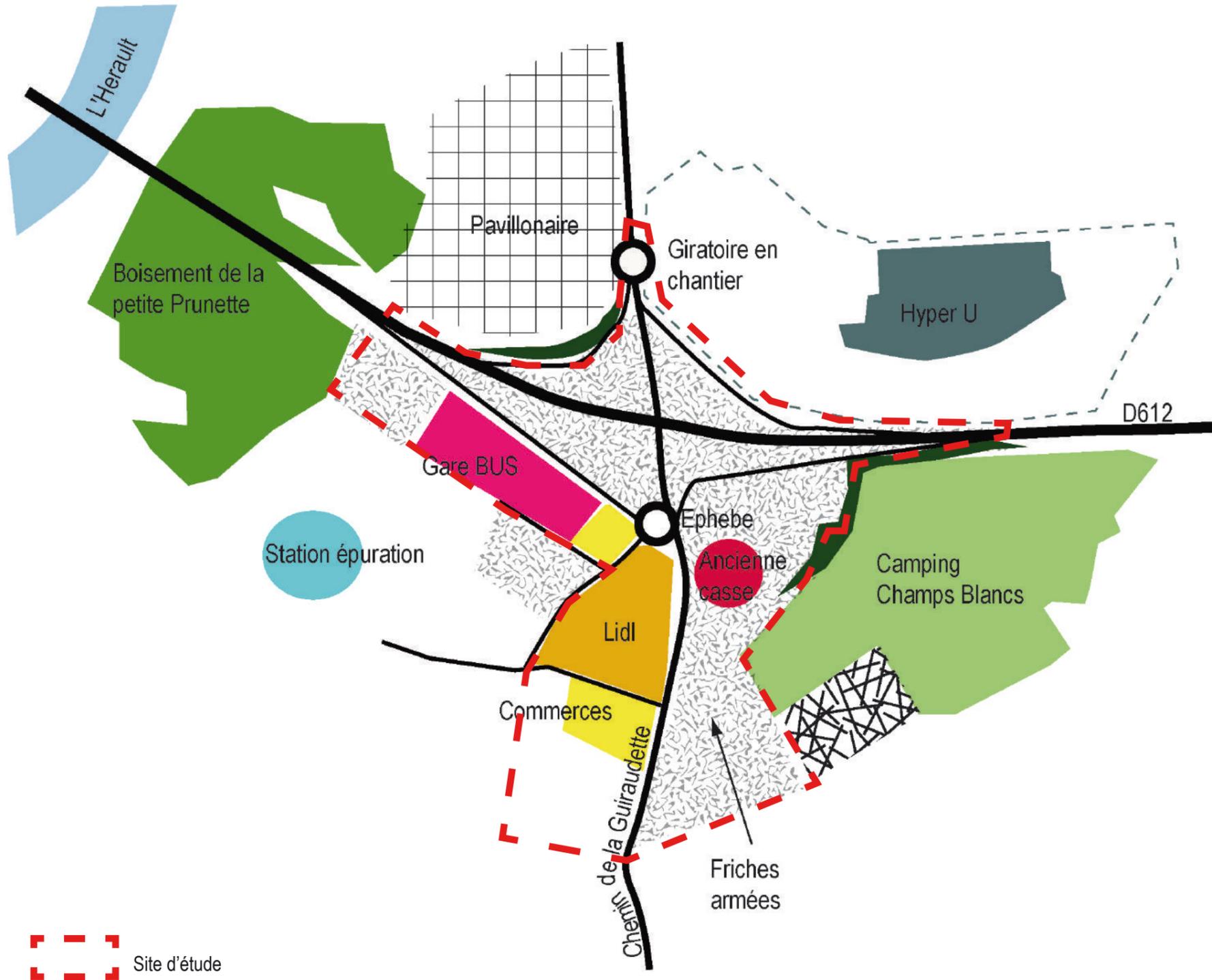


Extrait PADD PLU

APPROCHE URBAINE ET ECOLOGIE
échelle territoire le SCOT et PADD

Le site d'étude est installé en limite nord du maillage écologique du territoire et notamment de la Planèze qui s'inscrit dans la démarche de l'arc rétro littoral inscrit au SCOT. La gestion de la transition avec La Planèze au sud est donc un des enjeux majeurs du projet de composition.

ENJEU MAJEUR :
Gérer la transition avec la Planèze, espace récréatif et naturel au sud de la zone, pour intégrer l'aménagement futur à l'ambiance attendue sur la Planèze



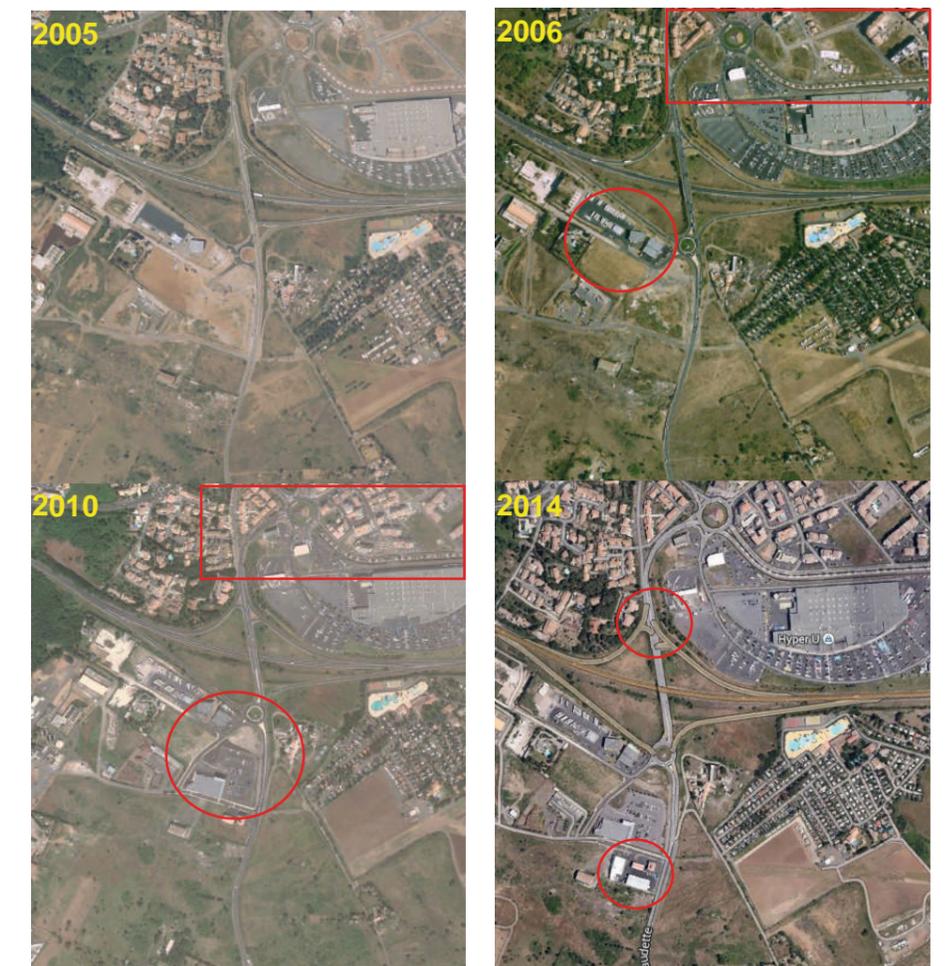
APPROCHE URBAINE

un site, des espaces

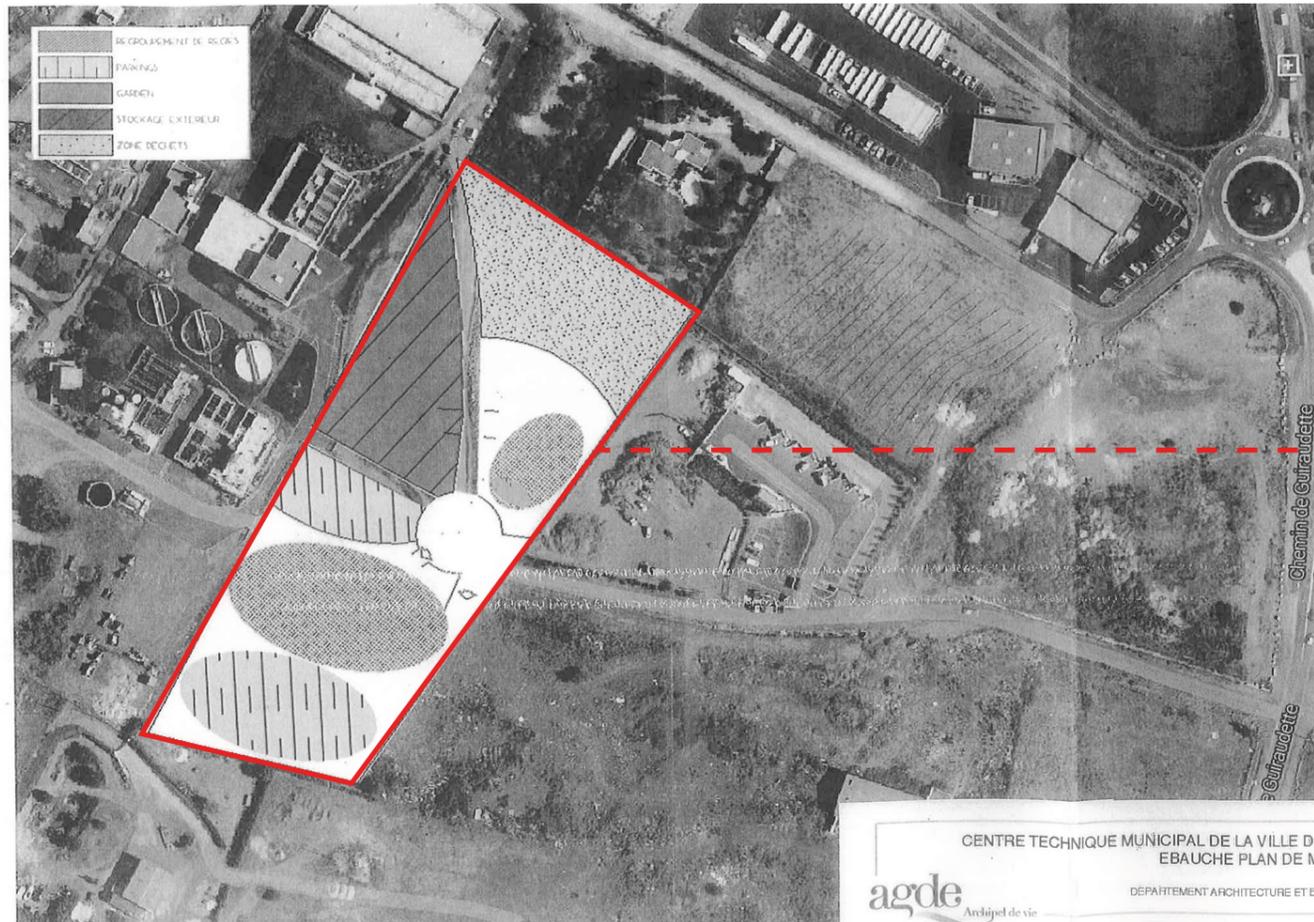
Le secteur reconnu par la commune comme une entrée de ville sud est caractérisé aujourd'hui par un tissu hétérogène entre friches issues des infrastructures, installations de stockage, commerces peu qualitatifs et ambiance de routière. Le site a évolué très rapidement ces 10 dernières années avec au nord la poursuite de l'urbanisation, la construction des commerces à proximité du giratoire ou encore la reprise de la jonction à la D612 au nord avec la création d'un nouvel échangeur aujourd'hui en chantier.

Le rond point de l'Ephebe accueille la sculpture symbolique.

Au voisinage le camping des Champs Blancs accueille du public et prévoit de s'aggrandir. Il faudra donc anticiper le traitement des limites afin de garantir l'intimité pour tous.

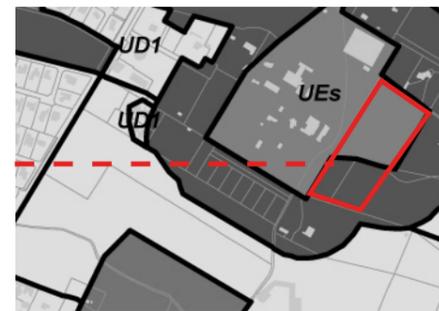


ENJEUX MAJEURS :
 Proposer un aménagement qui reliera les espaces aujourd'hui morcellés.
 Qualifier l'espace comme une entrée ou une porte de ville?



CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL DE LA VILLE D'AGDE
EBAUCHE PLAN DE MASSE
agde
Archipel de vie
DEPARTEMENT ARCHITECTURE ET BATIMENT

Document mairie Agde



Extrait PLU

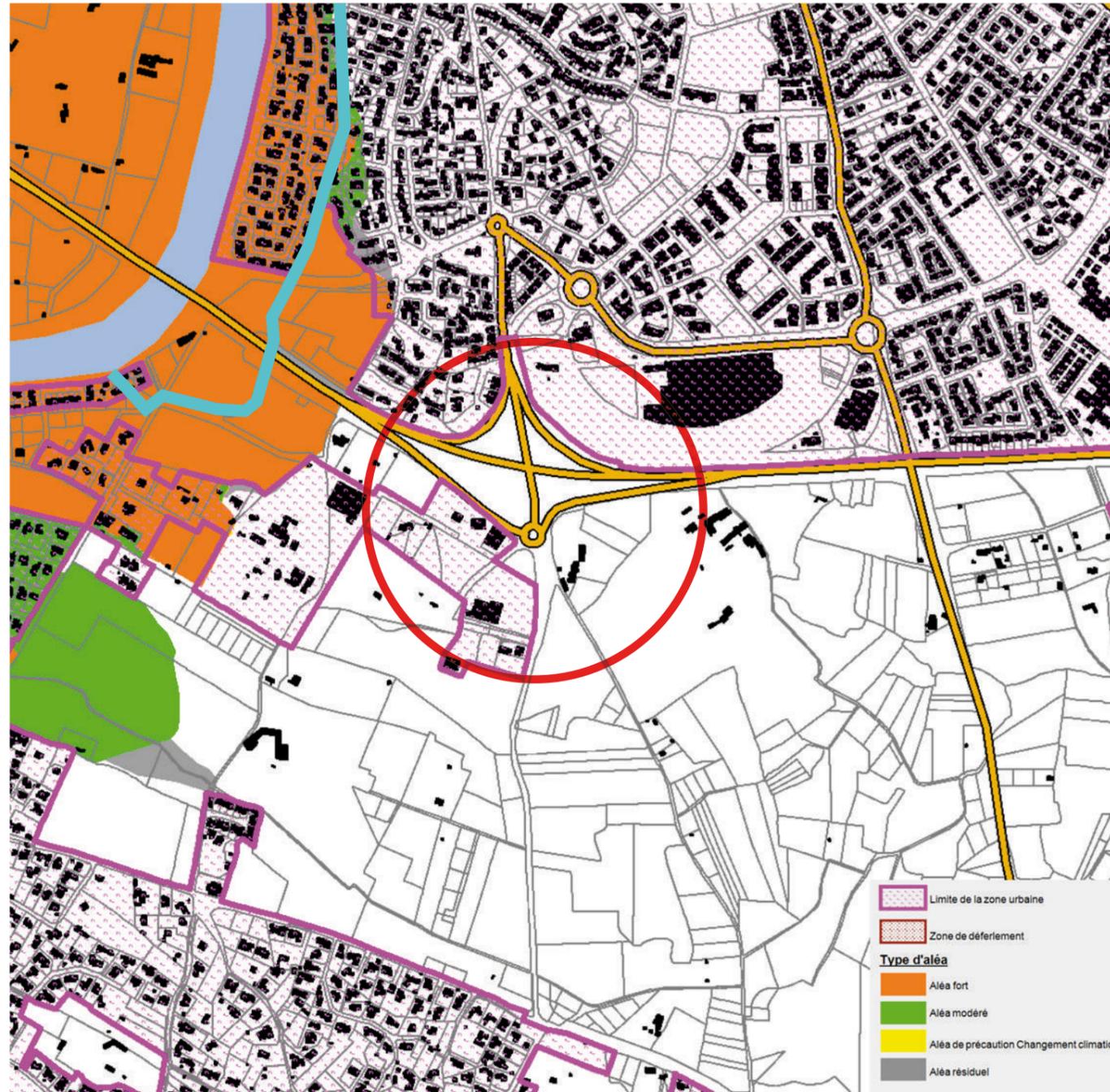
APPROCHE URBAINE un site, des espaces

La commune, service architecture a pour projet d'implanter des locaux qui permettront de centraliser les services techniques à proximité directe du site d'étude. Terrain 20 000m² - Surface plancher bâtiment prévue 14 000m². Le terrain est aujourd'hui entre la zone Ues et la zone N au PLU, terrain impacté par la station d'épuration. Si le projet est confirmé ceci impactera directement la fréquentation du chemin de la Guiraudette à l'année. Un croquis de principe de plantation autour de l'échangeur routier a été fourni par les services techniques. Il en ressort la recherche de plantation d'oliviers et cyprès flore locale ainsi que des systèmes de terrasses. Cependant le projet n'est pas installé dans son contexte d'entrée de ville depuis la RD 612 à partir du pont.



Document mairie Agde

- ENJEUX MAJEURS :**
- Coordonner les projets en cours sur le site.
 - Anticiper les accès et passages par des aménagements cohérents.
 - Eviter les chapelets de projets qui ne dialoguent pas entre eux.



Extrait PPRI

RISQUES NATURELS MAJEURS PPRI ET RISQUES

Inondation

Contraint par l'Herault et la mer, le territoire agathois est soumis au risque inondation. Crue historique de 1907 et, plus récemment, crues de 1997 et 2003.

Etablissement d'un Plan de Prévention des Risques Naturel d'Inondation, intégrant le risque fluvial et le risque cotier. Approuvé en 2011 et révisé en 2014.

Périmètre d'étude sur zone Z2 :

«zone de préconisation élargie» (absence de risque inondation)
=> pas d'interdiction de construction, ni contraintes de seuils
=> réglementation sur les dispositifs d'Eaux Pluviales

Règlement Z2 : Rétention eaux pluviales de 120 l/m² aménagé // réseaux pluviaux dimensionnés au maximum pour l'évacuation de la pluie décennale

Autres risques

Retrait/gonflement des argiles => précautions constructives / géotechniques
Départ de feux

ENJEUX MAJEURS :
Pas d'aggravation du risque inondation
Maîtrise des rejets d'eaux pluviales

ENVIRONNEMENT ET NUISANCES

Activités et trafic



Trafic important et projets en cours

- Entrée de ville
- Gabarit routier type RD/RN
- Vitesses de circulation importantes
- Dessertes infrastructures communales et commerces
- Le projet en cours d'aménagement d'un giratoire neuf au nord de la zone vient d'une volonté de faciliter l'accès à l'Hyper U en extension depuis la route de la Giraudette, axe majeur avec près de 15000 veh/jour en période estivale (la majorité des accès au centre commercial se fait par là) :
 - Un giratoire au débouché de la RD612 (projet connu) ;
 - Une bretelle directe depuis la 612 en direction du centre commercial quand on arrive de Sète (sans passer par Giraudette) ;
 - Un doublement sur 30m de la voie d'entrée Giraudette dans le giratoire Giraudette/Pacull.
- Autre projet important : création d'une bretelle de sortie de la RD612 sur Rochelongue depuis Béziers et une bretelle d'accès à la RD612 vers Sète depuis Rochelongue. C'est un projet pas neutre pour le site étudié car on y reporte plus de 40% des flux de l'échangeur Giraudette/RD612 ;

Nuisances Acoustiques régulières
La RD 612 fait partie du plan anti bruit du conseil Général. Un tapis phonique devrait être installé.

Station d'épuration

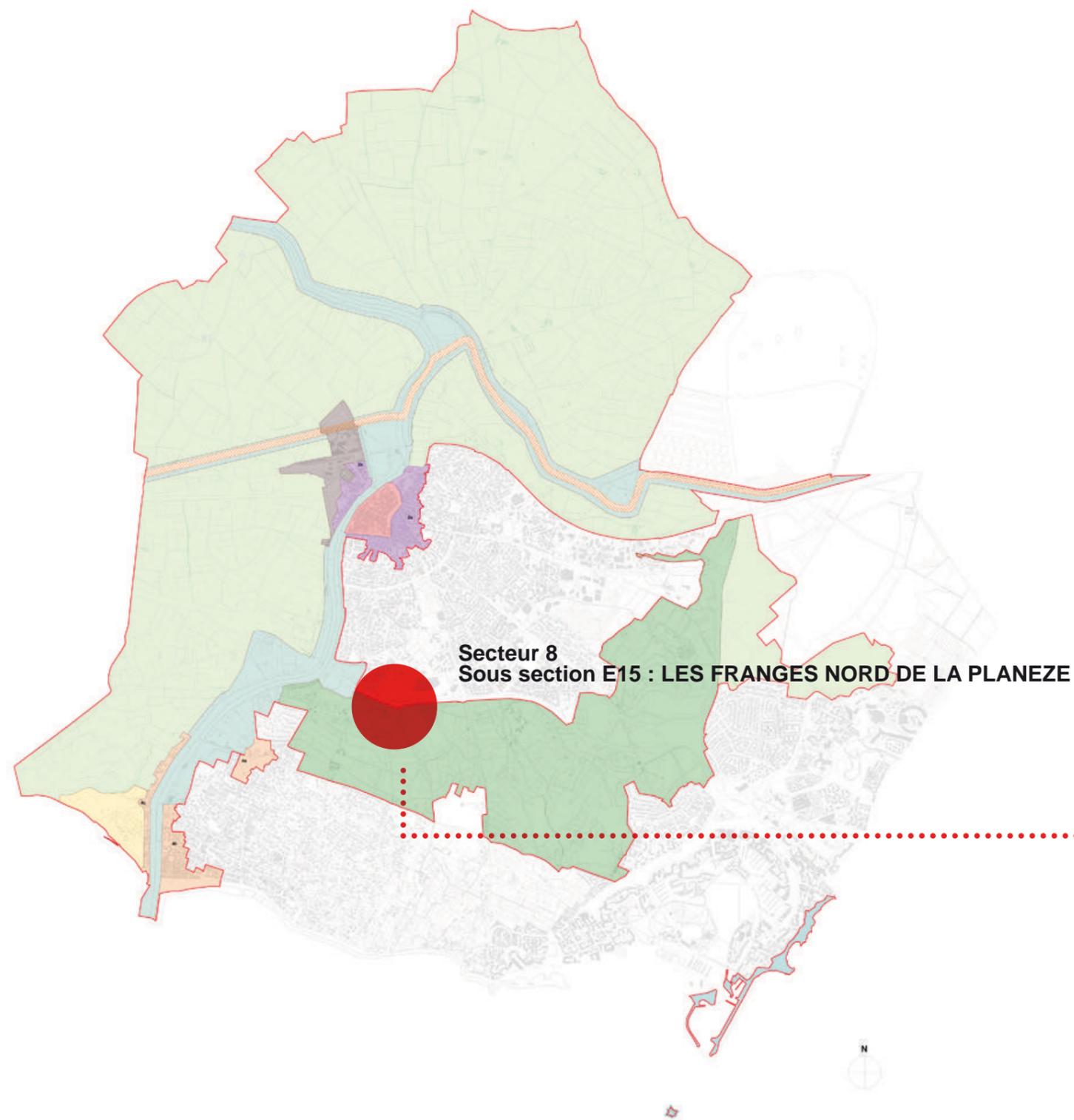
Traitement biologique
Infrastructures en extérieur

Nuisances Olfactives en cas de dysfonctionnements (boues)

Déchetterie

Passages fréquents
Véhicules lourds

ENJEU MAJEUR :
Nuisances modérées



APPROCHE REGLEMENTAIRE AVAP

Rappel le règlement AVAP est opposable au PLU pour les espaces concernés

Le territoire d'étude est à cheval sur 3 zones définies par l'AVAP :

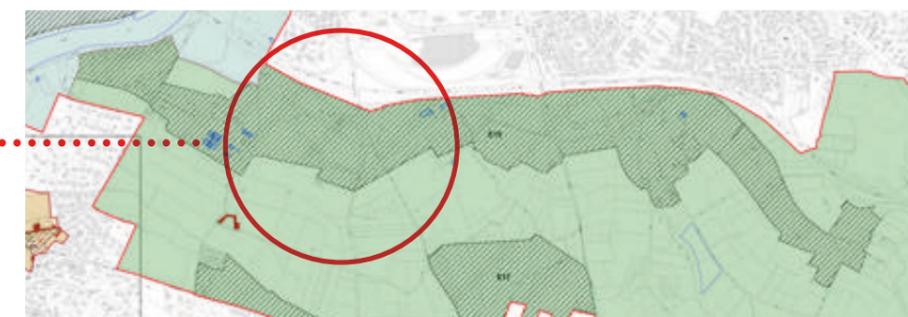
-Au nord de la RD 612 : terrain hors AVAP, la réglementation est celle du PLU

-En limite sud Secteur 8 : LES VOLCANS ET LA PLANEZE.

«Le secteur n'a pas vocation à être bâti. Dans les espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières... les constructions nouvelles et les extensions peuvent être autorisées sous conditions.»

-Au coeur du terrain et la plus grande partie du territoire d'étude : secteur 8 sous section E15 du règlement «LES FRANGES NORD DE LA PLANEZE».

- Le règlement insiste sur l'importance d'une **intégration paysagère** visant une harmonisation des espaces pour tout projet à venir :
 - Végétation adaptée au climat et forte densité
 - Recherche de continuum végétal en limite foncière des zones d'activités et du camping Champs Blancs en particulier
- Favoriser les effets de belvédère si il y a. Ici potentiellement depuis la traversée de la D612
- **Constructions neuves :**
 - Au coeur de la parcelle
 - Hauteur max R+1 soit 7 m maximum
 - Minimum 80% de surface perméable sur les espaces libres
 - Respect du sol naturel
 - Piscines interdites sauf si traitement écologiques et abords direct plantés. Pas de fond bleu.
 - Habillage bois à privilégier



ENJEUX MAJEUR :

Assurer la liaison du secteur d'étude avec l'esprit de la Planèze.

Respecter la réglementation AVAP.

Extrait AVAP



Extrait PLU

APPROCHE REGLEMENTAIRE PLU

Le territoire d'étude comprend 6 zones définies au PLU auxquelles sont associés 6 règlements. C'est l'une des explications de l'impression de morcellement de l'aménagement.

Il faut retenir deux grandes dynamiques : l'une favorisant les ambiances plantées, les espaces « naturels », l'autre qui réglemente l'implantation de bâtiments à proximité des axes routiers.

- Secteur N
(Aucune construction, pas de stationnement ni stockage. Plantations, chemins piétons et cycles autorisés)
- Secteur Nt.
- Secteur AUEh
- Secteur UEa
- Secteur UEc
- Secteur UD1a

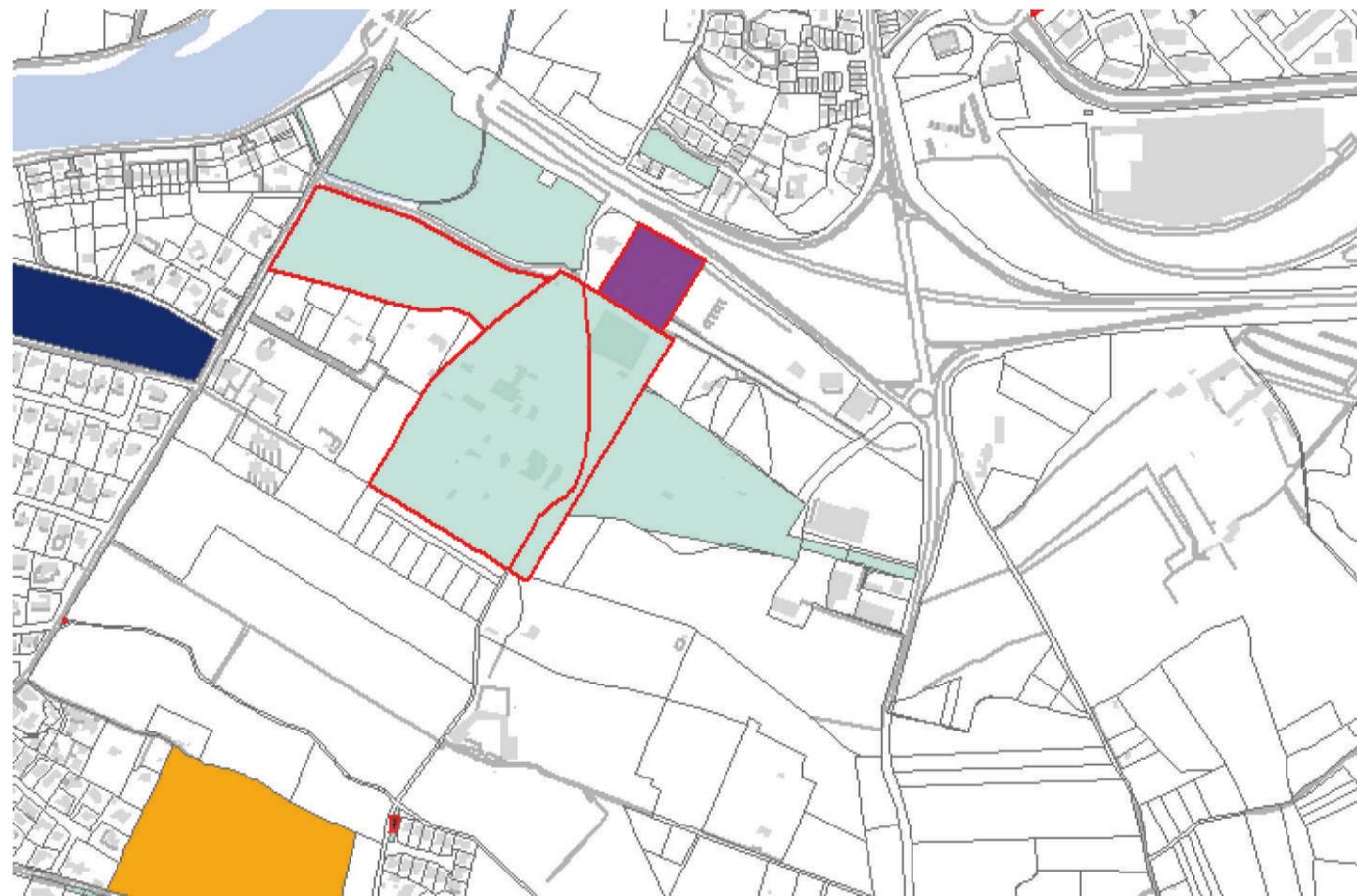
Synthèse des réglementations majeurs sur le secteur à urbaniser des Champs Blancs (AUEh):

- Opération d'ensemble obligatoire
- Voiries calibrées pour accès pompier
- Gestion eaux pluviales à la parcelle en priorité
- Réseaux secs en souterrain
- Implantation des bâtiments à min 5 m de la voie publique
- Hauteur max 13 m longueur des façades 30m max
- Stationnement 60% de la surface plancher
- Si hotel prévoir 1 place par chambre
- Plantation et espace libres sur au moins 20% du terrain, privilégier les espaces continus. 1 arbre pour 100m² minimum
- Plantation des parkings : minimum 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Il est à noter que la plupart des prescriptions sont communes à la zone UEa voisine déjà urbanisée.

ENJEU MAJEUR :
Proposer un projet à l'ambiance homogène en respectant les réglementations des zones PLU a minima

GESTION
Le foncier du site



Extrait Carte SIG n°140132 © DGFIP 2013

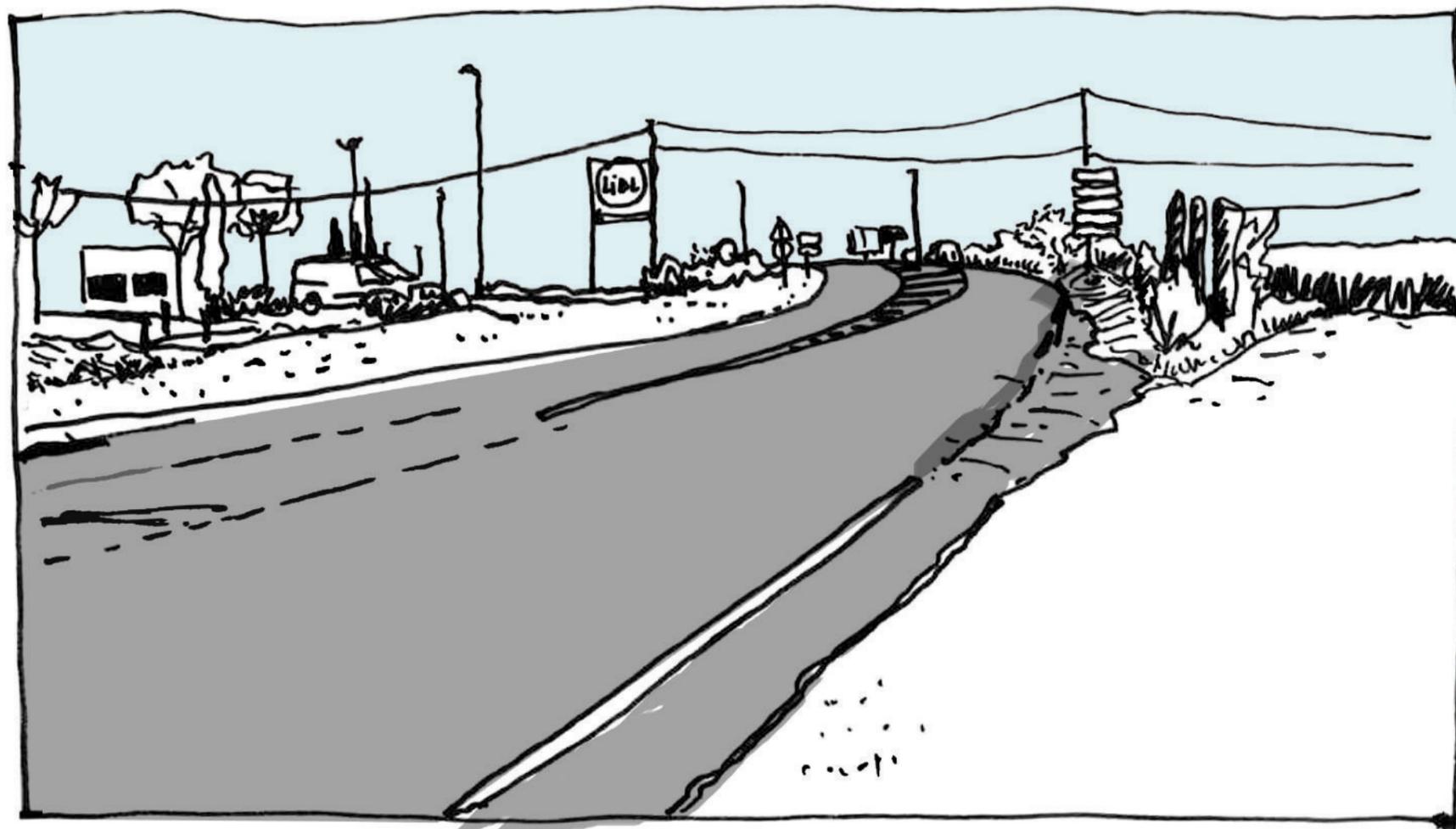
- La commune n'a pas la maîtrise foncière du terrain excepté la rue de l'Adonis à qui a fait l'objet d'un réaménagement cette année.

	Parcelle contenant au moins un bâtiment public		CONSERVATOIRE DU LITTORAL
Parcelles publiques			
	ETAT		CPAM
	REGION		EDF / GDF
	DEPARTEMENT		HOPITAL
	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION		OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
	COMMUNE		POLE EMPLOI
	CCAS		SNCF / RFF
			SYNDICAT INTERCOMMUNAL OU MIXTE
			Parcelle contenant plusieurs propriétaires publics

ENJEU MAJEUR :
Quel montage financier et portage pour l'opération d'urbanisation à terme?

PAYSAGE : ENTREE DE VILLE

De la Planèze à la traversée de la RD 612



Chemin de la Guiraudette
Montée vers le giratoire de l'Ephèbe

Au sud du territoire d'étude, l'entrée dans Agde centre depuis la Planèze est caractérisée par une élévation du niveau du chemin de la Guiraudette qui permet la traversée de la RD 612.

Il en résulte des implantations de bâtiments en contrebas.

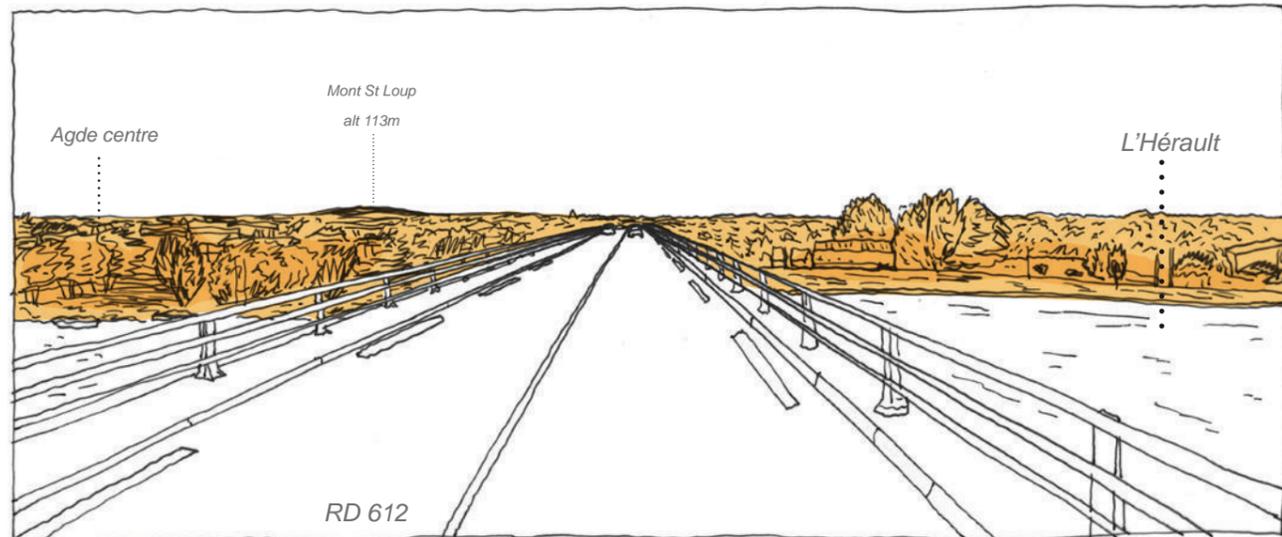
Aujourd'hui l'ambiance est caractéristique de la ville franchisée : un tissu urbain lâche et peu qualitatif où les enseignes commerciales ponctuent la voie et où rien n'invite à penser que nous sommes à l'entrée sud de la commune.

Aucun cône de vue remarquable n'est repéré. Depuis le pont sur la RD 612 le mont St Loup n'est pas visible pour les automobilistes du fait du garde-corps. Il peut l'être pour les piétons et cycles.

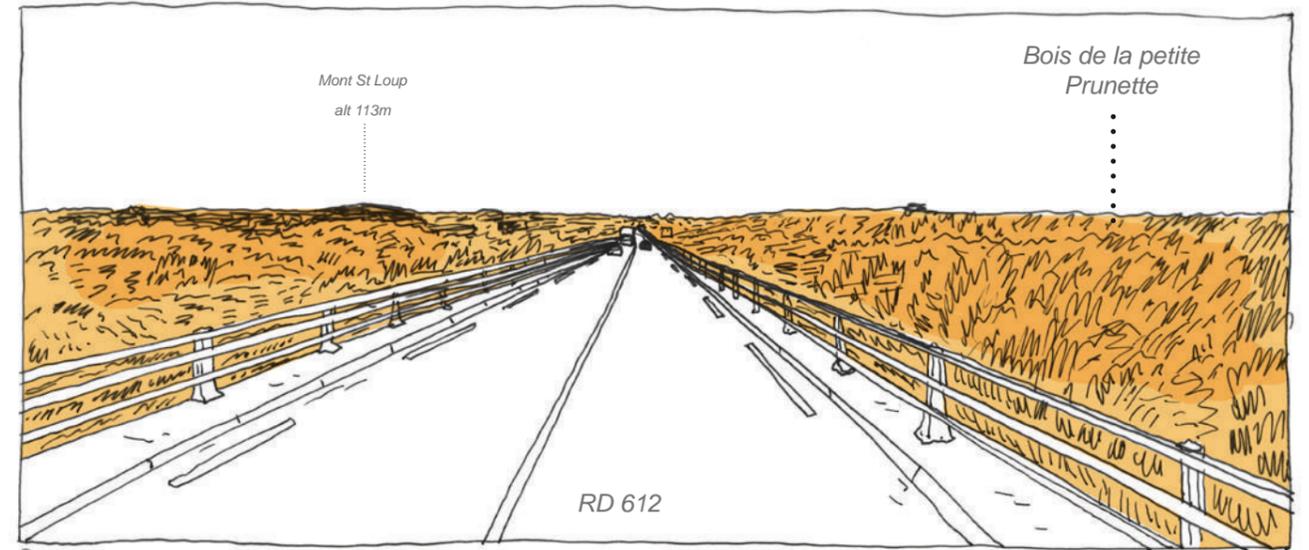
ENJEU MAJEUR :

Qualifier l'espace par une scénographie qui révélera l'entrée de ville d'Agde SUD / NORD

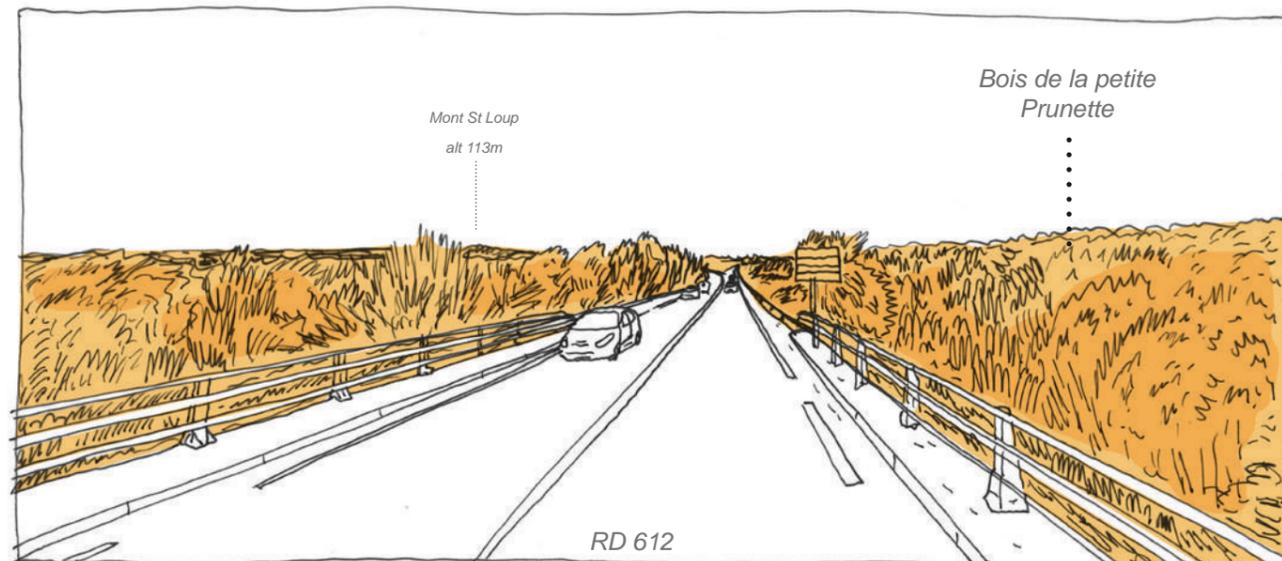
PAYSAGE : ENTREE DE VILLE
Le site vu par travelling sur la RD 612



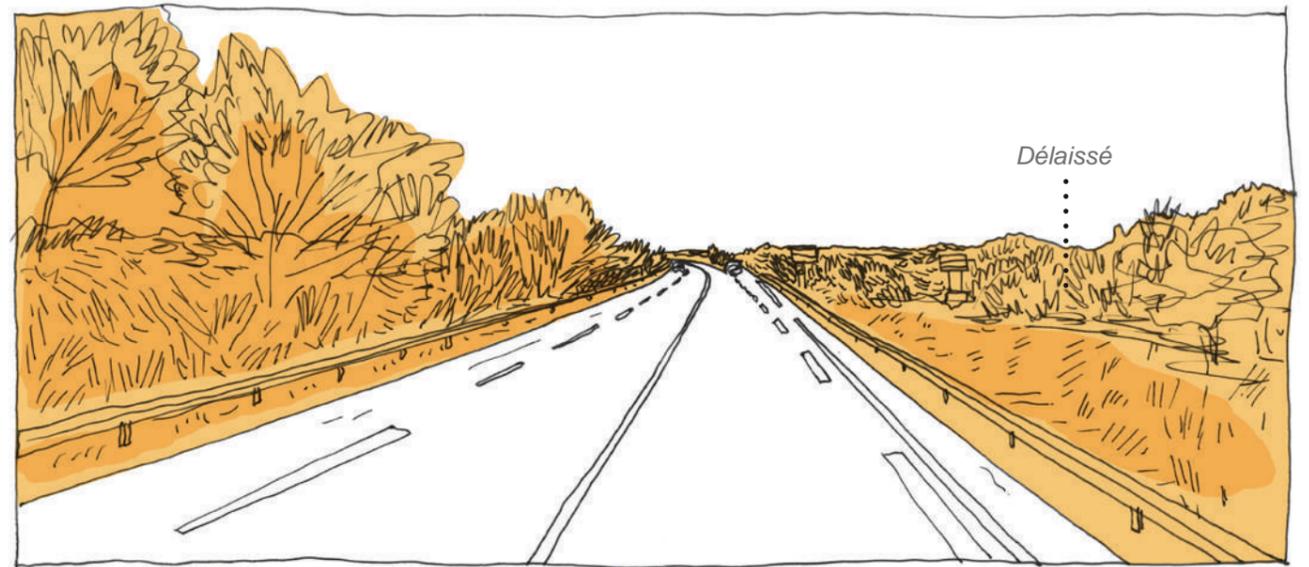
① Traversée de l'Hérault : surplomb sur la rive gauche



② Surplomb sur le bois : Vue sur la canopée de la petite Prunette : porte végétale sur le territoire

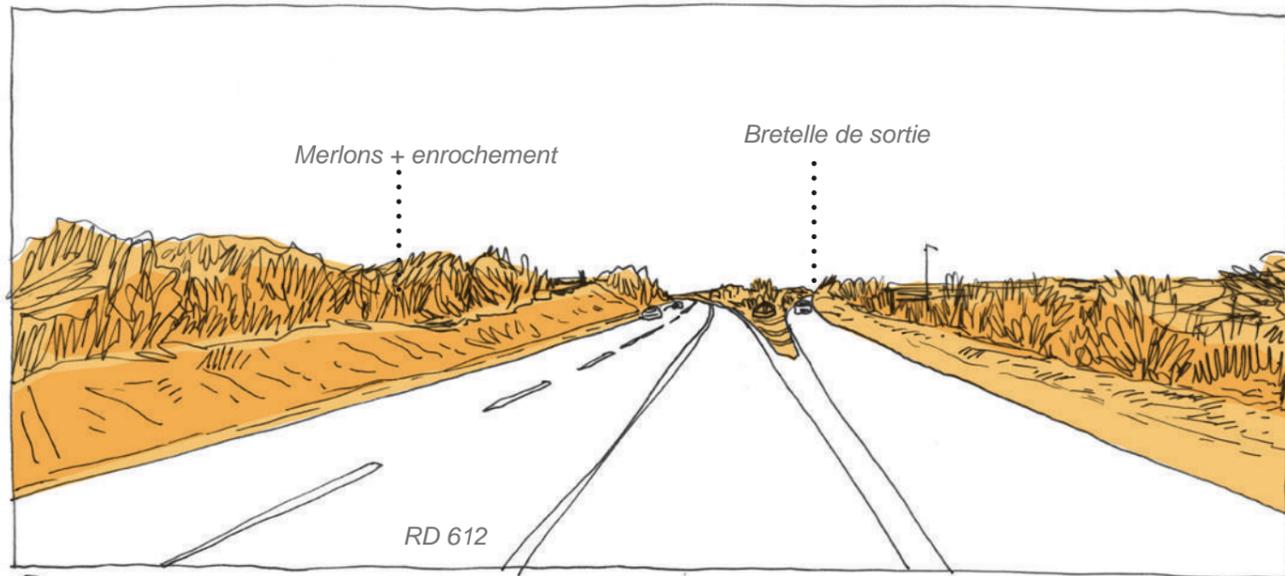


③ Début de la descente : à mi hauteur du bois

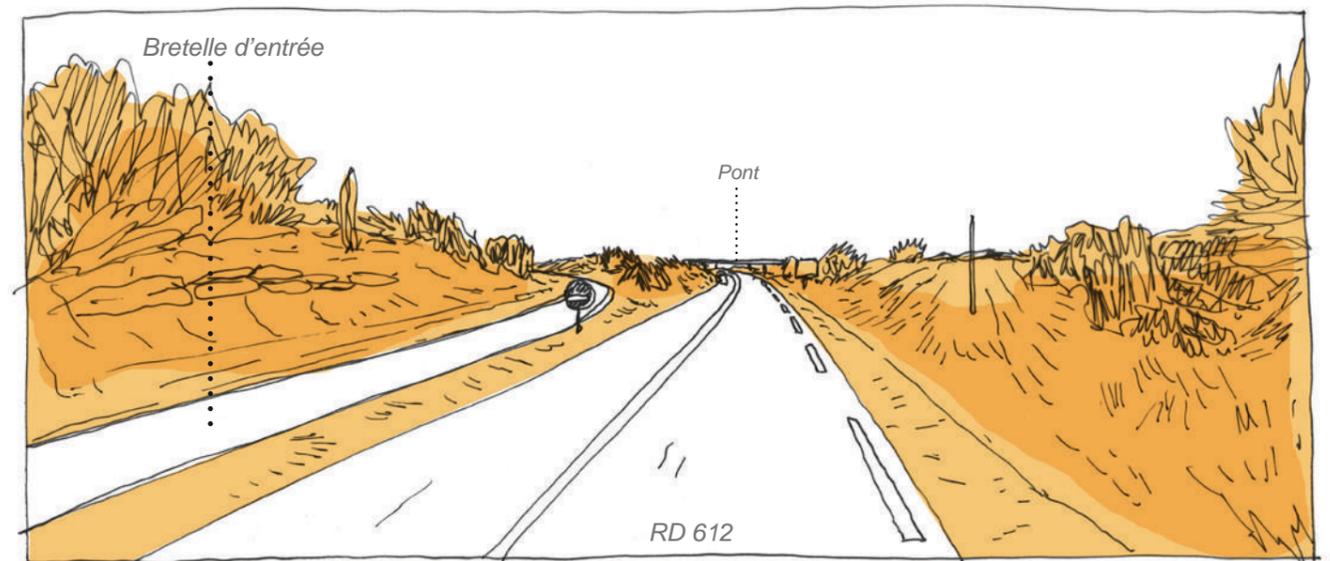


④ Au niveau du terrain naturel : début des terrains délaissés

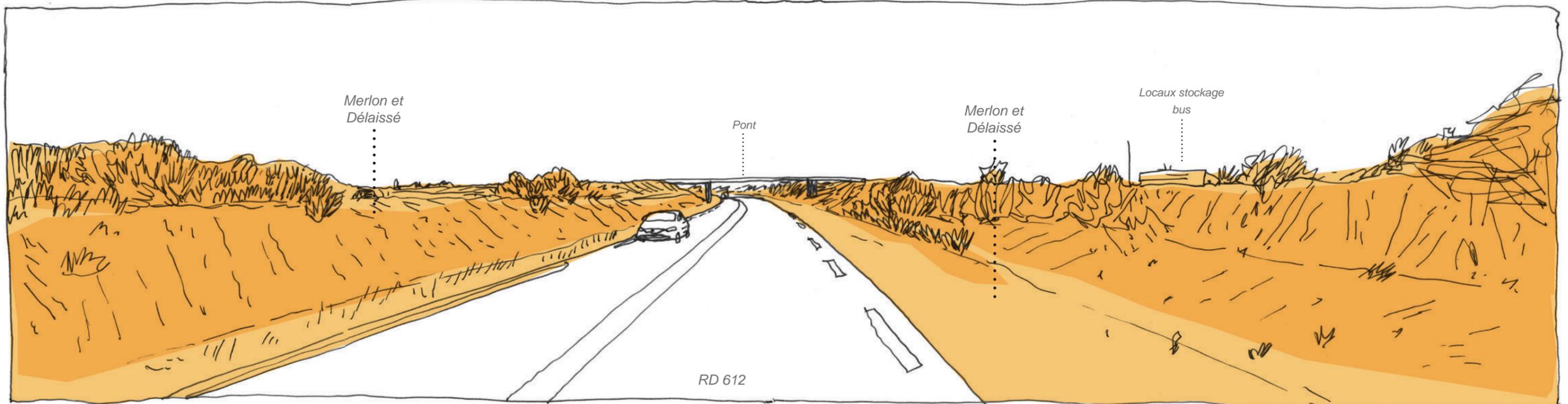
PAYSAGE : ENTREE DE VILLE
Le site vu par travelling sur la RD 612



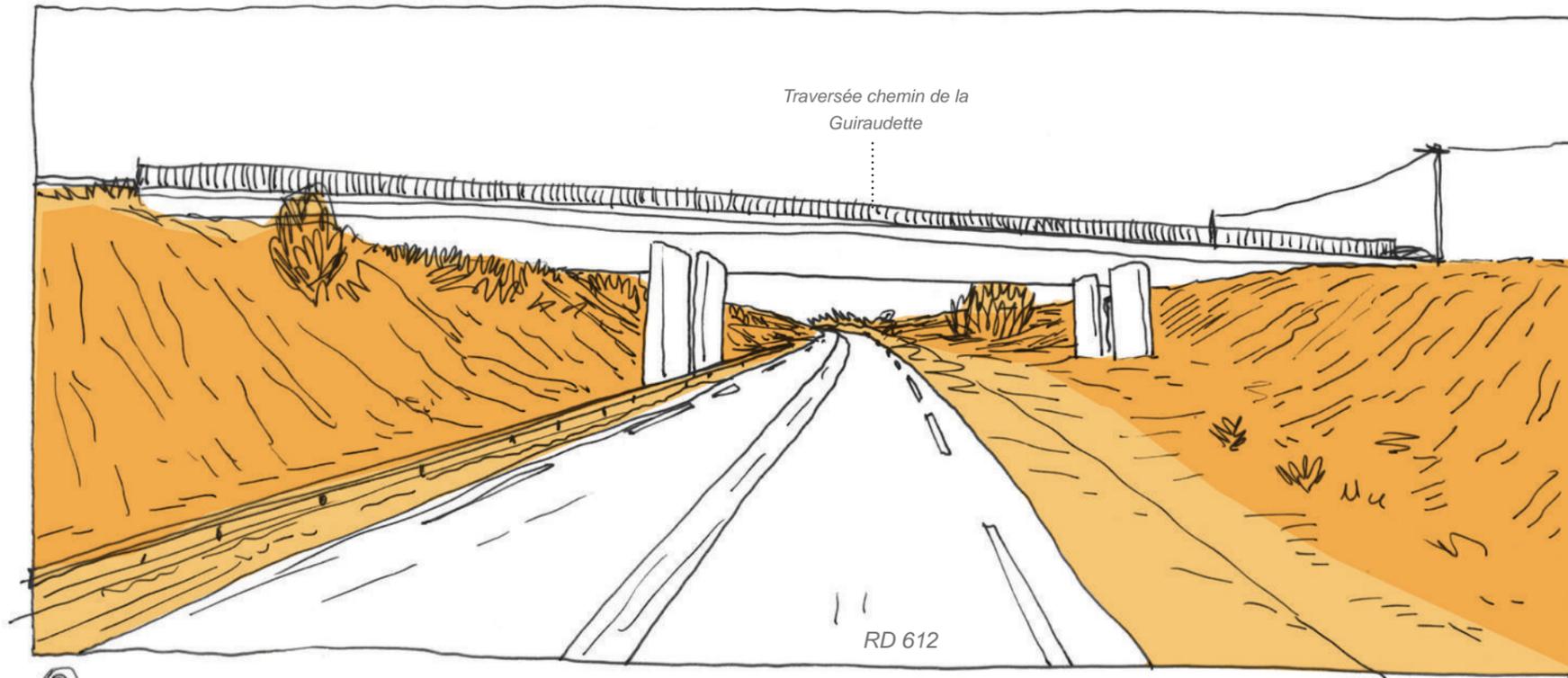
⑤ *Bretelle de sortie : accès à la zone à urbaniser : début de la présence des merlons et plantations inégales. Perte de repère du niveau du TN*



⑥ *Autre bretelle d'accès : perte de repère des niveaux accentuée par la multiplication des modelés de terre et leur traitements hétérogènes (enrochement, talus enherbés..)*

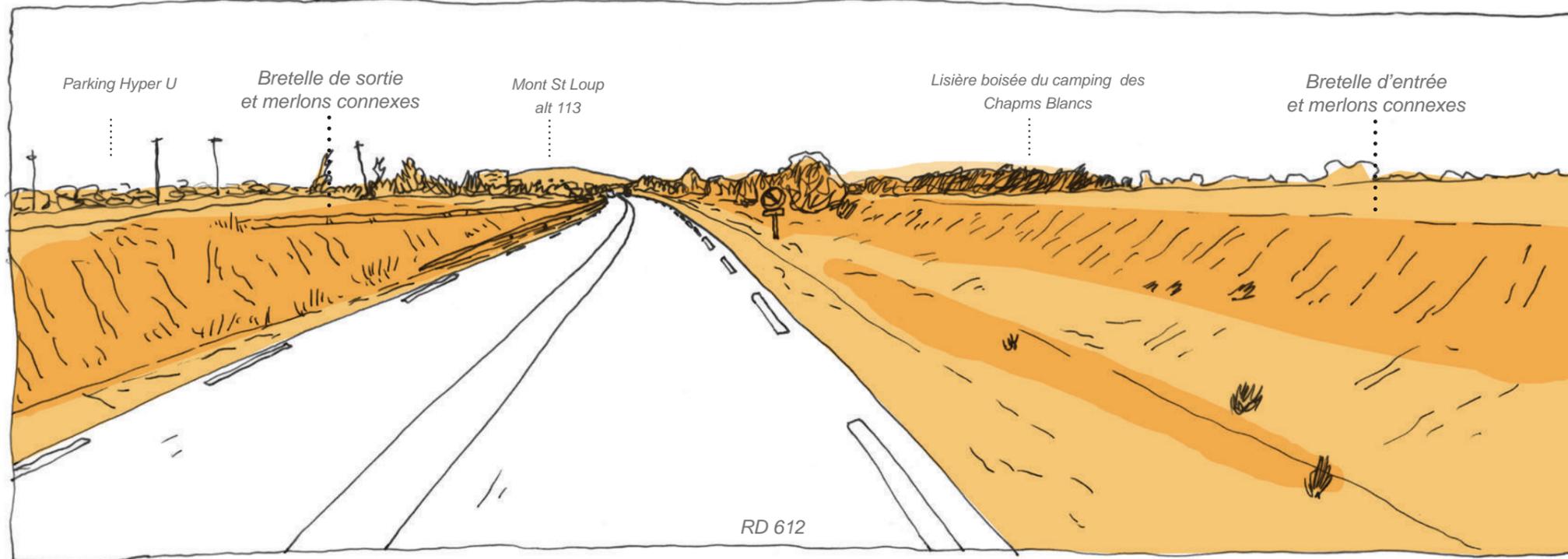


⑦ *Impression d'être «en dessous» du terrain, première vision complète sur le pont du chemin de la Guiraudette et vue sur les bâtiments de commerces.*



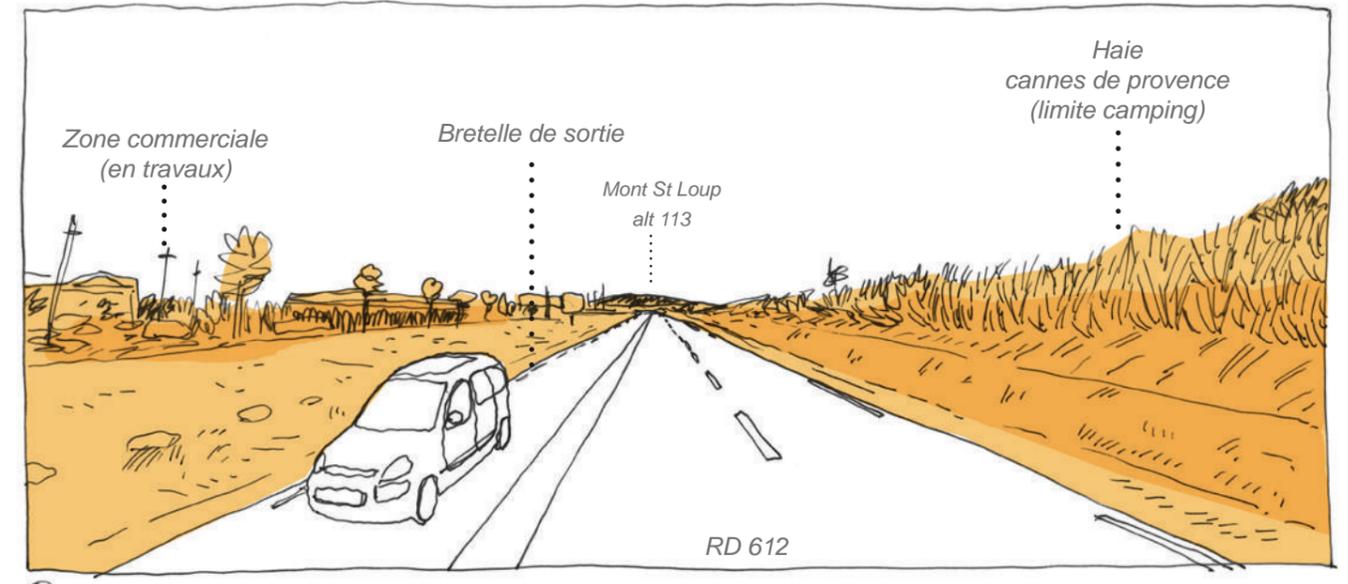
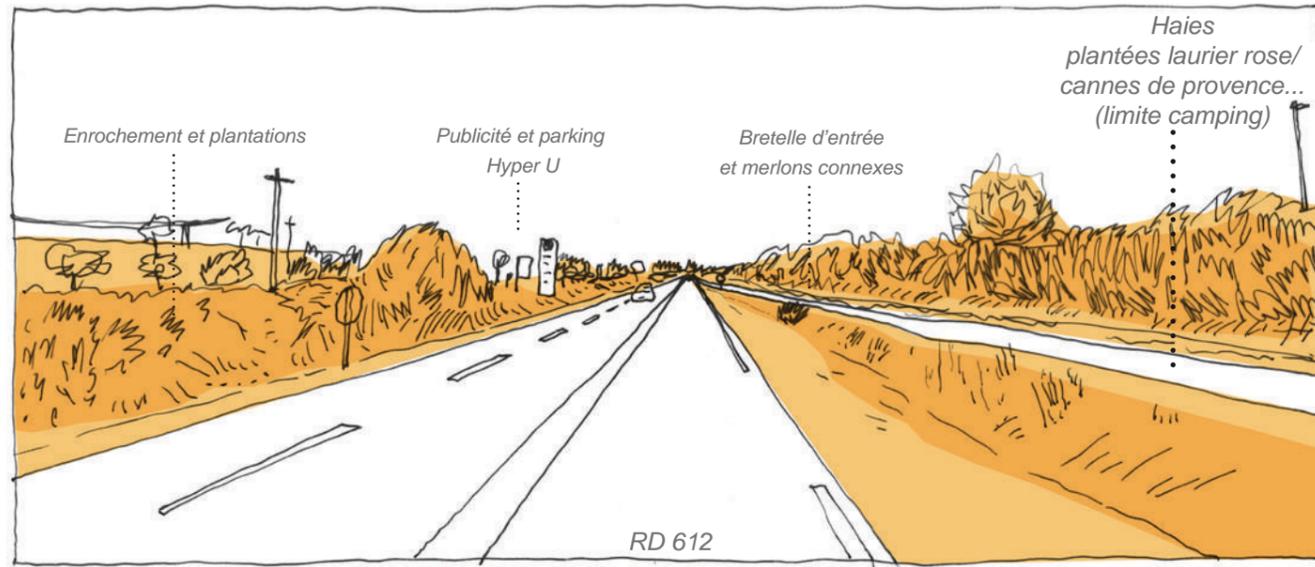
PAYSAGE : ENTREE DE VILLE
Le site vu par travelling sur la RD 612

Passage sous le pont : entrée symbolique dans la Planèze

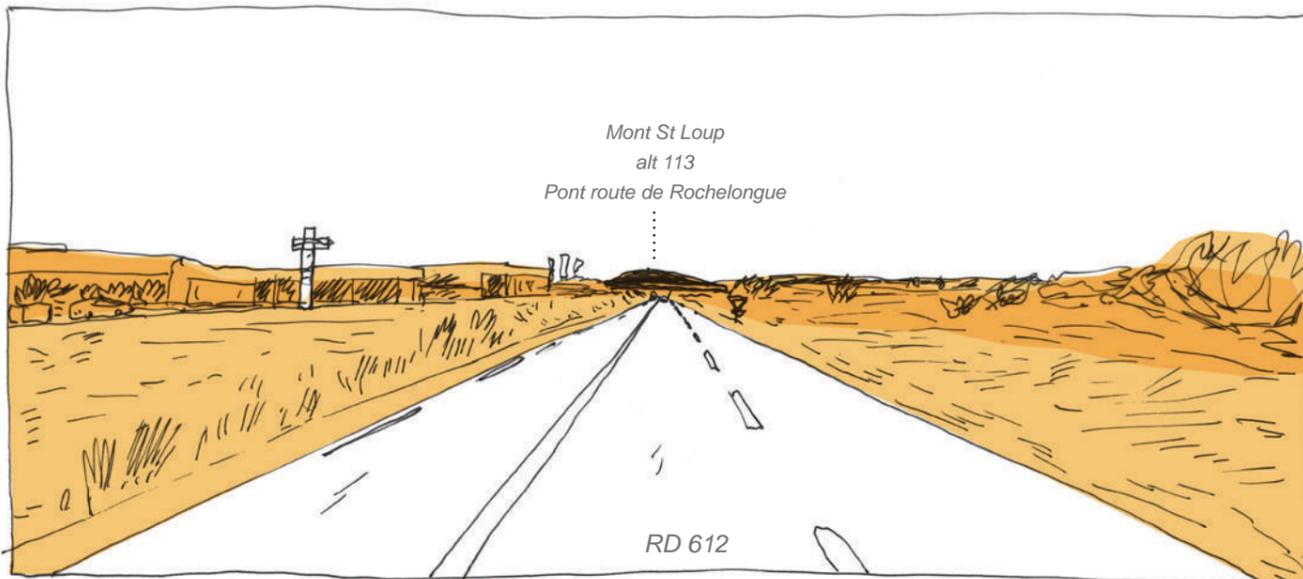


Micro topographie, merlons et autres éléments connexes à l'infrastructure.
On a peine à deviner le boisement des Champs Blancs

PAYSAGE : ENTREE DE VILLE
Le site vu par travelling sur la RD 612



Enrochements et plantations de haies : mise à distance de la route, effet de lignes parallèle à la RD 612



Sortie de la zone d'influence du terrain d'étude : cône de vue ouvert sur le Mont St Loup et sur le pont de la route de Rochelongue

Le travelling depuis la RD 612 permet de considérer le territoire d'étude sous un angle nouveau. Ainsi il s'agit d'une étape dans le paysage agathois vu depuis la route départementale 612 utilisée quotidiennement par les habitants et fréquentée en saison par les vacanciers.

L'entrée dans la plaine s'effectue en situation de surplomb depuis le pont qui traverse l'Hérault. Le boisement de la petite Prunette marque un effet de porte «verte» sur le territoire. En avançant le conducteur effectue comme un plongeon dans le territoire en se rapprochant du niveau du terrain naturel. Notre site marque une étape clé dans le paysage : la sensation «du dessous». Les merlons et autres talus voisins à la route deviennent plus nombreux et plus haut à mesure que l'on avance ce qui génère l'impression que l'on plonge dans le territoire de la plaine. Le passant perd un temps la perspective sur le mont St Loup pour mieux la retrouver à la sortie du site.

ENJEU MAJEUR :

Donner un statut au terrain du projet au sein du paysage agathois, vu par la route départementale 612, pour mieux le qualifier : s'appuyer sur l'impression de plongeon pour le renforcer et marquer l'entrée de ville Ouest/ Est

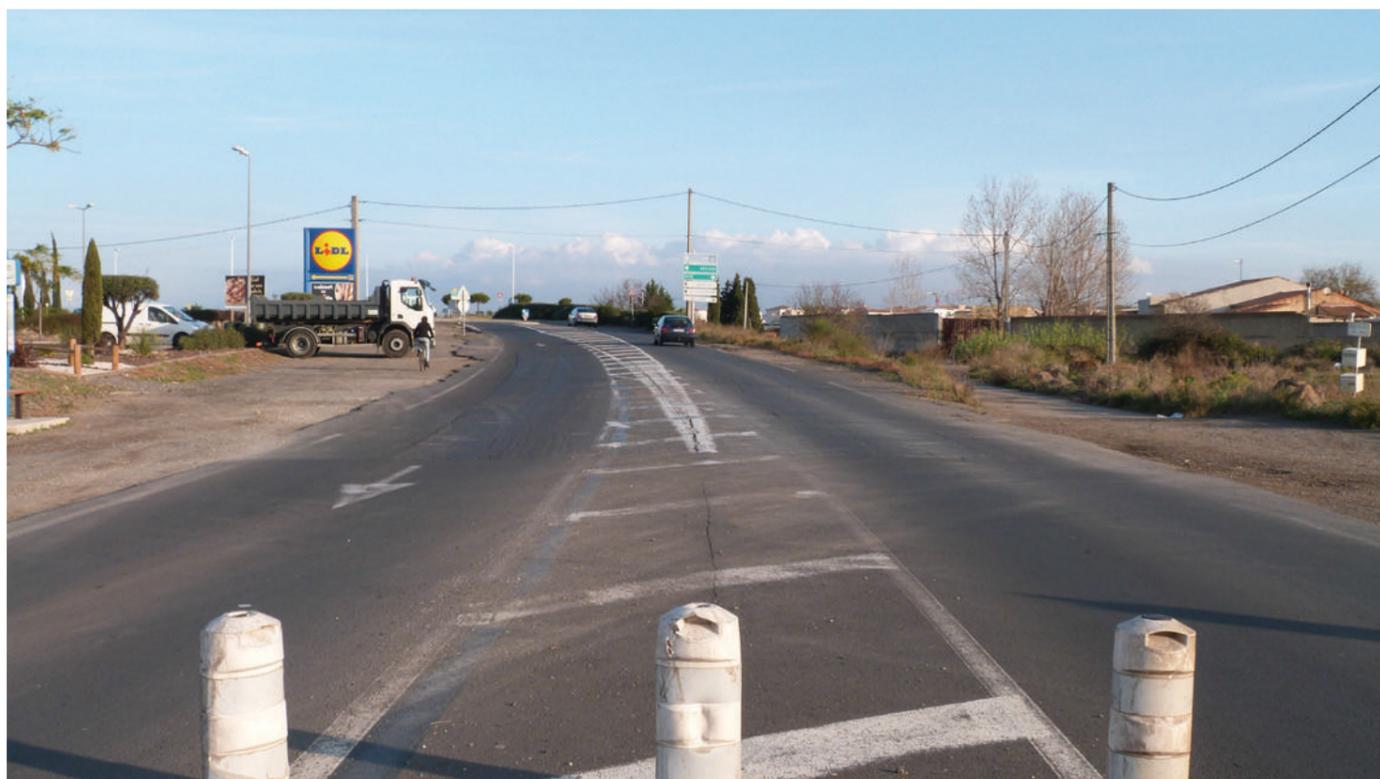


PAYSAGE, AMBIANCES
friche armée, échangeur routier
et tissu commercial «distendu»

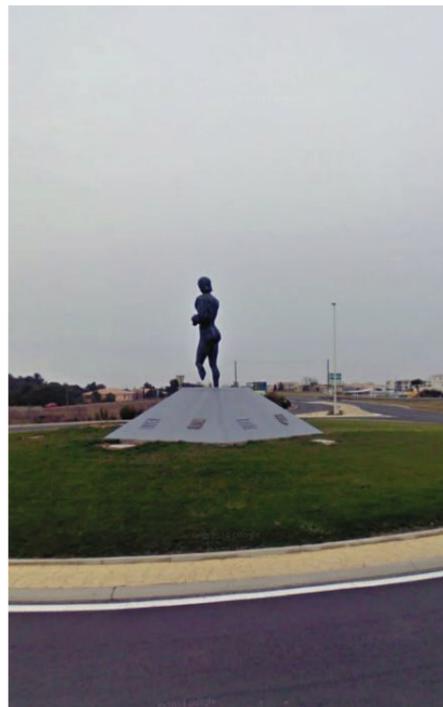
Le territoire d'étude donne une première impression de délaissé. La friche est en place et cotoie des enseignes commerciales peu qualitatives dont l'implantation des bâtiments propose un tissu urbain lâche. C'est le vocabulaire routier qui prédomine, pont, échangeur, voies d'accès, giratoires se succèdent sans qualifier l'espace.

Nous sommes sur un lieu de passage qui n'invite pas aujourd'hui pas à s'arrêter.

Les végétaux pionniers de la friches sont à noter comme les cannes de provence, les pins et quelques graminées basses. Les plantations connexes sur les merlons et à proximité du Lidl sont adaptées au climat mais très peu qualitatives. Les plantations sont disparates, les couvres sols trop présents, la gestion trop intensive et les densités de plantation trop faibles pour un espace qui fait la transition entre la Planèze et la ville centre.



ENJEUX MAJEURS :
Qualifier une ambiance cohérente en signifiant l'entrée de ville.
Proposer des plantations cohérentes avec une palette végétale plus riche, une densité de plantation plus forte et un mode de gestion plus économe à l'image de l'idée d'un espace de nature.



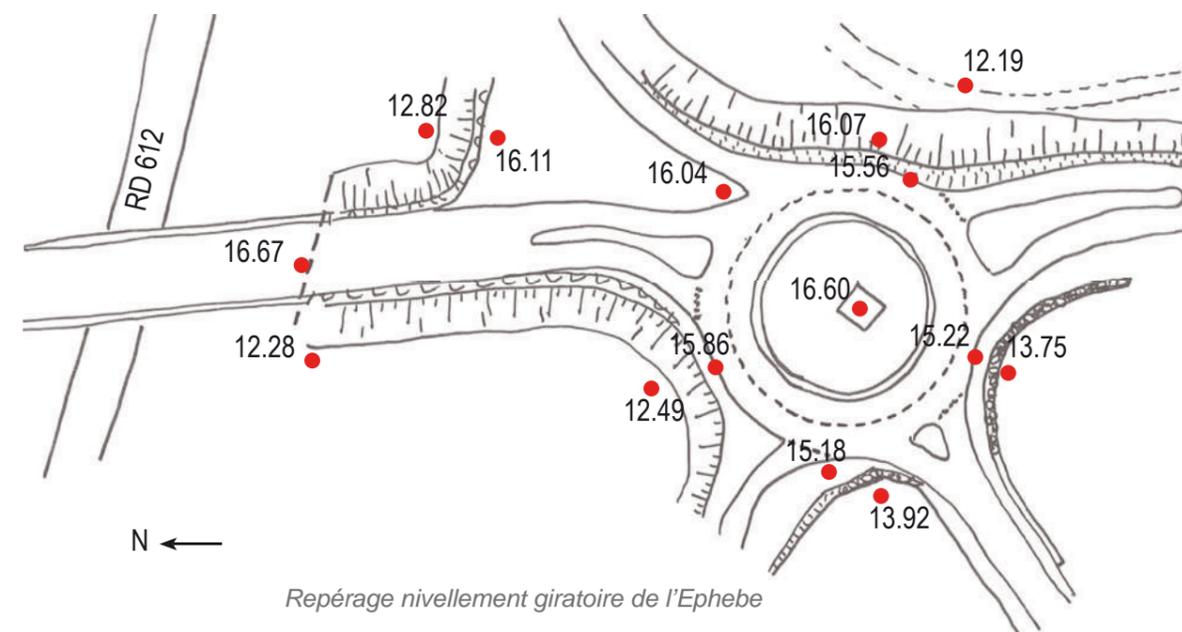
PAYSAGE, AMBIANCES
un site «du dessous».
de l'impact des infrastructures
sur la perception de l'espace.

Les infrastructures routières impactent fortement le site d'étude. Elles en dessinent le paysage actuel où l'impression de délaissé domine.

Merlons, talus, giratoires, ponts, routes et garde-corps laissent à côté d'eux des terrains peu aménagés et mal raccordés au territoire de la Planèze. Tout donne l'impression que le site est en cuvette alors que ce sont les infrastructures qui ont gagné en hauteur sur le terrain naturel.

On en retire une impression générale de territoire morcelé entre des voies d'accès, des traversées routières et des enrochements massifs. Ceci entre en contraste avec la planéité de la Planèze sans pour autant dégager de cône de vue remarquable sur les reliefs des «Volcans» voisins. Nous sommes dans un «résidu» routier.

Seul l'Ephebe marque une véritable verticale et apparait comme un point de repère d'entrée dans la ville par l'axe Nord/Sud. En son absence le giratoire et le passage sur le pont restent anecdotiques.



ENJEU MAJEUR :
Minimiser l'impact négatif des merlons et résidus
d'infrastructures en place.



DESSERTE : RESEAU BUS
échelle territoriale

- Un secteur support de 4 lignes du réseau urbain (dont 3 sur la rue de la Guiraudette) ;
- Une fréquence de passage très faible.



Extrait PADD - PLU «Diversifier les modes de transports pour optimiser les relations entre les secteurs communaux»

ENJEU MAJEUR :
Sécuriser les déposes et arrêts Bus



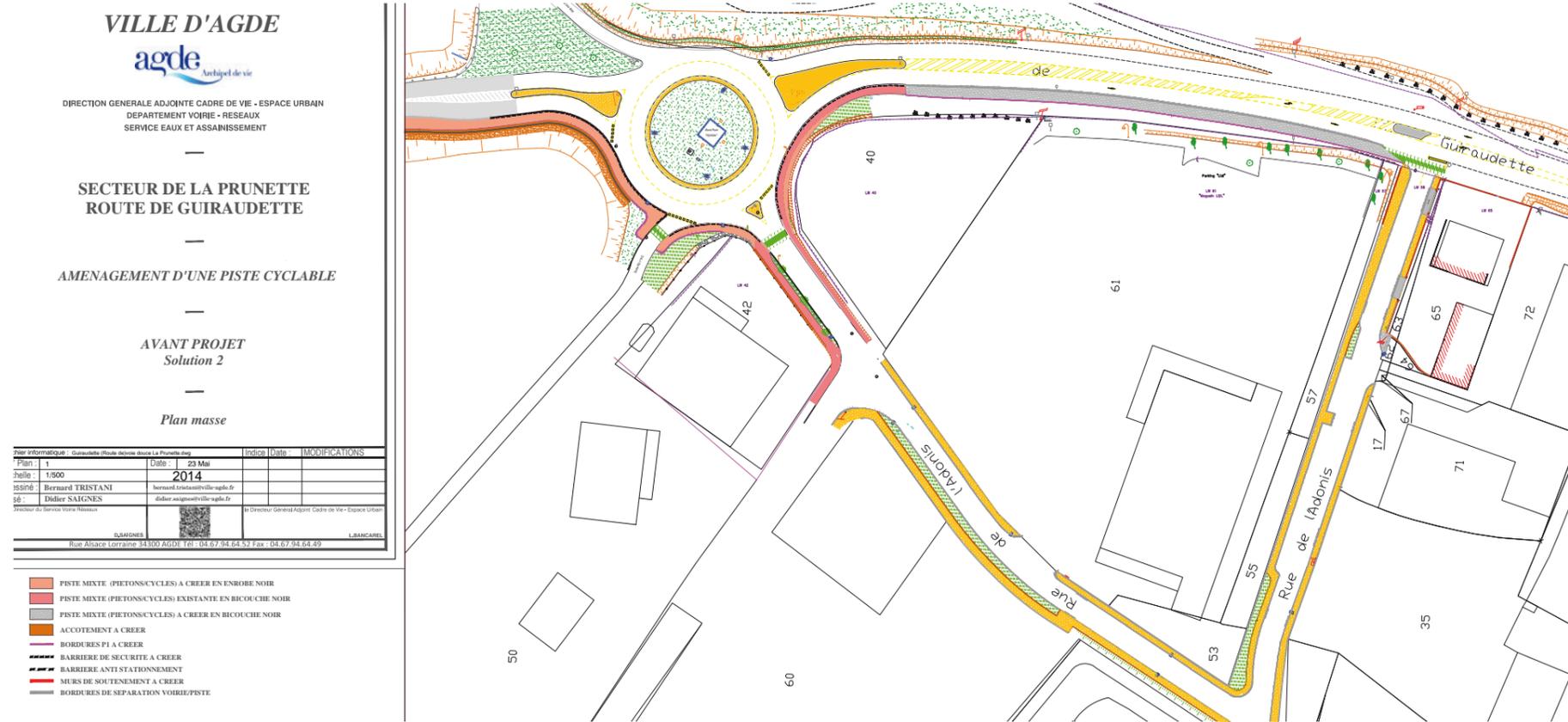
DESSERTÉ DU SITE : RÉSEAU VIAIRE le site

- La rue de la Guiraudette joue un rôle important à l'échelle de l'agglomération (distribution du trafic depuis la RD612, accès à Grand Cap) 15 000 véhicules jour en saison.
- La rue de la Guiraudette présente un taux de non-respect de la vitesse relativement élevé.
- Le système d'échange Guiraudette/RD612 perfectible (sécurité, capacité d'insertion) en l'état, bientôt amélioré par la création d'un giratoire en frange Nord de la RD.
- Le chemin de la Guiraudette fait l'objet d'une réservation au PLU (22 mètres?)



ENJEU MAJEUR :
Sécurisation du réseau viaire
Maintien réservation des 22m chemin Guiraudette

DESSERTE : LES MODES DOUX
le site



- Des aménagements amorcés autour de l'échangeur mais pas de continuité dans les aménagements au delà du giratoire de l'Ephèbe.
- Très peu de sécurisation des traversées
- Pas de continuité dans les revêtements des trottoirs et piste cyclables
- Un réseau modes doux déjà existant au Nord et au Sud du périmètre d'étude ;



Sécurisation de la traversée

Des bordures basses sans signalisation au sol.



Des revêtements de sols disparates



ENJEU MAJEUR :
Assurer une continuité du lien nord-sud piéton/ vélo en traversée de la RD612. Eviter les effets de morcellement des revêtements de sols.



STEP

Fond de carte aérienne geoportail

RESEAUX HUMIDES le site

Le petit cycle de l'eau est fortement contraint par les variations saisonnières.

Eau potable

Ressource = nappe alluviale de l'Hérault.
Quantité suffisante, mais risque de surexploitation.
Enjeux liés à la limitation des usages.
Production Eau Potable = usine de Florensac (SIABL). Capacité 115 000 m³/jr (soit 770 000 EH >> 333 000 résidents estivaux)
Distribution (Lyonnaise des Eaux) : adduction depuis réservoir communal (Mont St Loup, capacité 20 000 m³)

Eaux usées + station épuration

STEP situé sur le domaine d'étude.
Capacité 174 000 EH = population estival agathoise
Procédé boue activées + traitement tertiaire
2 régimes de fonctionnement (été - hiver)
Etude de valorisation des eaux traitées pour arrosage

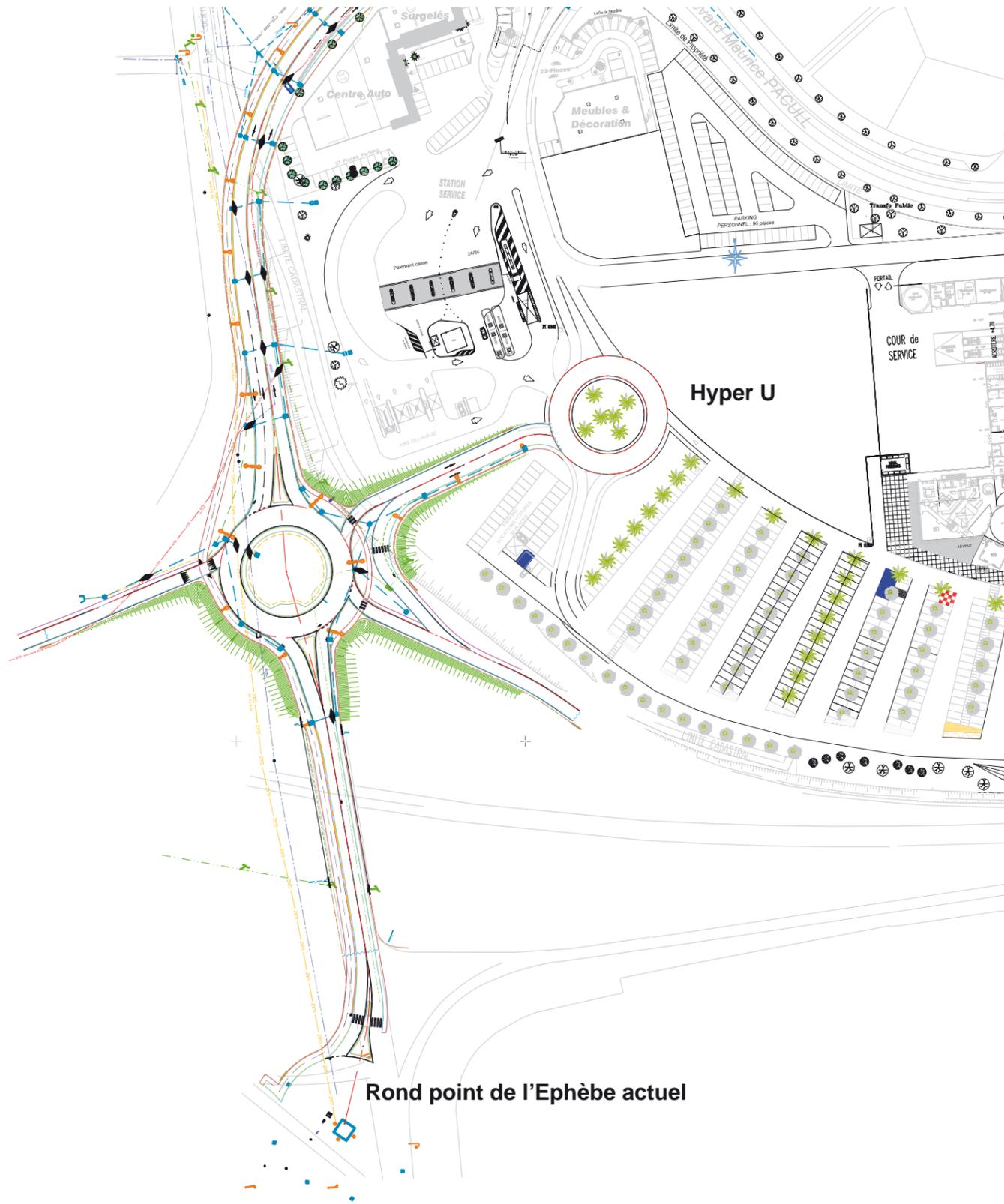
Eaux pluviales

Gestion contrainte par PPRI et PLU
Rejet en priorité vers les eaux souterraines. A défaut, exutoires gravitaires au nord et au sud (fossés affluents de l'Hérault).
Enjeux qualité de rejet



ENJEU MAJEUR :

Limitier l'impact sur la ressource en eau (limiter les prélèvements en quantité et les pollutions dans les rejets).



RESEAUX SECS le site

Bilan reseaux secs
Electricité = desserte ok

Telecom et gaz desserte a priori ok, à confirmer par DICT

PLU impose tous les raccordements en souterrain, y compris sur les dessertes d'opérations groupées

Sous exploitation du potentiel solaire local (2500h/an)
Des actions communales dans ce sens.

ENJEU MAJEUR :
Raccordement en enterré des réseaux secs

Extrait projet giratoire mise à 2x2 voies plan EXE septembre 2014 par MEDIAE

AVANTAGES

- PLU et AVAP compatibles avec l'implantation de commerces et hotellerie
- Connexion rapide à la RD 612 au centre ville et au Grau d'Agde
- Pas de risques naturels majeurs
- Desserte existante par bus

FAIBLESSES

- Accessibilité unique depuis le Chemin de la Guiraudette pour la zone à urbaniser
- Peu de plantations qualitatives en place
- Pas de qualité d'ambiance aujourd'hui : voisinage très peu qualitatif
- Très peu de dessertes en mode doux

SYNTHESE ET ENJEUX

le site

OPPORTUNITES

- Dynamique commerciale déjà bien amorcée à proximité directe
- Effet d'entrée de ville à travailler
- Traversée par la RD 612 du site
- Proximité de la Planèze

CONTRAINTES

- Espace constructible limité à 5,1 hectares environ
- Proximité immédiate avec le camping
- Gestion des niveaux et de la topographie liée aux infrastructures
- Limitation des gabarits et hauteurs liées au PLU / AVAP
- 80% de surfaces perméables imposées sur les espaces non bâtis. (AVAP)
- 20% d'espaces plantés mini à la parcelle. (PLU)

ENJEUX

- Encourager la dynamique économique du secteur.
- Proposer un aménagement qui reliera les espaces aujourd'hui morcellés.
- Qualifier l'espace comme une entrée de ville SUD / NORD
- Pas d'aggravation du risque inondation.
- Maîtrise des rejets d'eaux pluviales.
- Assurer la liaison du secteur d'étude avec l'esprit de la Planèze.
- Respecter la réglementation AVAP.
- Proposer un projet à l'ambiance homogène en respectant les réglementations des zones PLU.
- Quel montage financier et portage pour l'opération d'urbanisation à terme?
- Qualifier l'espace par une scénographie qui révélera l'entrée de ville d'Agde. EST/OUEST.
- Donner un statut au terrain du projet au sein du paysage agathois, vu par la route départementale 612, pour mieux le qualifier : s'appuyer sur l'impression de «plongeon» pour le renforcer.
- Proposer des plantations cohérentes avec une palette végétale plus riche, une densité de plantation plus forte et un mode de gestion plus économe en eau et en entretien à l'image de l'idée d'un espace de nature.
- Minimiser l'impact négatif des merlons et résidus d'infrastructures en place.
- Sécuriser les déposes et arrêt sus.
- Sécurisation du réseau viaire en général.
- Maintien réservation des 22m chemin Guiraudette.
- Assurer une continuité du lien nord-sud piétons/ vélo en traversée de la RD612.
- Eviter les effets de morcellement des revêtements de sols.
- Limiter l'impact sur la ressource en eau (limiter les prélèvements en quantité et les pollutions dans les rejets).
- Raccordement en enterré des réseaux secs.