

Projet d'aménagement du secteur de Malfato

Point d'avancement sur les études

Assemblée Générale
de l'Association des propriétaires de Malfato – Guiraudette
du 15 décembre 2018

L'avancement des études

Jusqu'en 2017 : définition des enjeux et réalisation d'études d'opportunité pour aboutir à la rédaction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU

2016 -2017 : réalisation d'une étude foncière

➤ L'équipe missionnée:

- ▶ SETIS

➤ La mission:

- ▶ Réalisation d'un état des lieux : occupation, état, propriétaires...
- ▶ Rencontre avec les propriétaires
- ▶ Préconisations sur le périmètre-projet

➤ Un vaste secteur d'études

- ▶ 290 parcelles
- ▶ 510 propriétaires / 242 unités foncières
- ▶ Sur près de 50 hectares



L'avancement des études

Depuis 2017 : lancement d'une mission d'études urbaines en vue de l'aménagement du quartier Malfato

➤ L'équipe missionnée:

- ▶ **Studio Méditerranéen d'Urbanisme** (mandataire du groupement) : études urbaines
- ▶ **Gaxieu** : études techniques
- ▶ **Viaterra** : études économiques et dialogue citoyen
- ▶ **Terrevive** : études paysagères
- ▶ **CAPSE** : études environnementales

➤ Missions en cours:

- ▶ **Conception d'un plan guide**
- ▶ **Réalisation des études préalables à l'aménagement du site**
- ▶ **Concertation**

➤ Missions à venir:

- ▶ Evaluation économique des projets
- ▶ Exploration des montages administratifs et juridiques

Les ambitions du projet

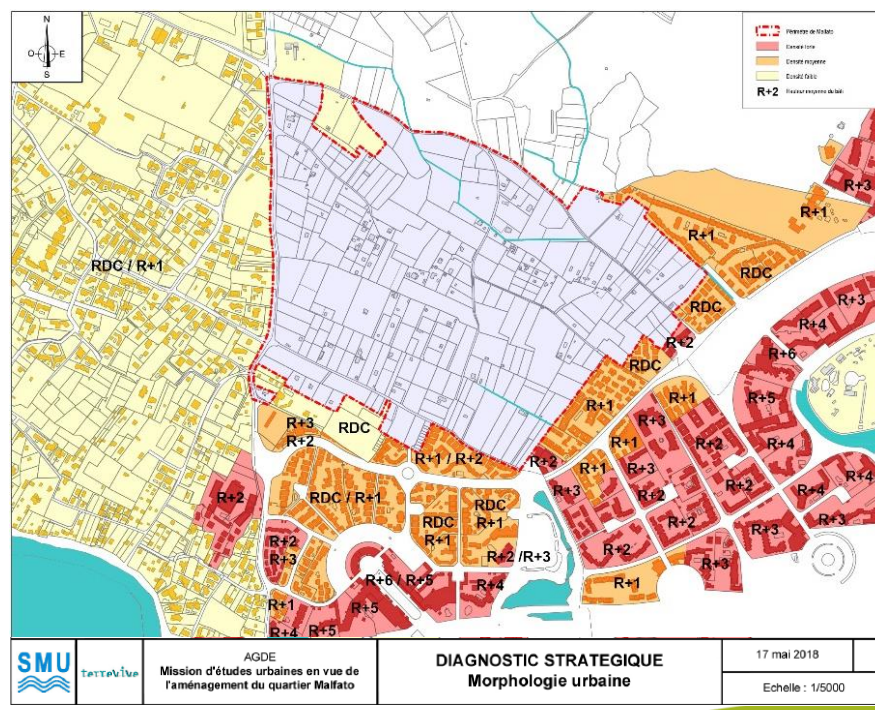
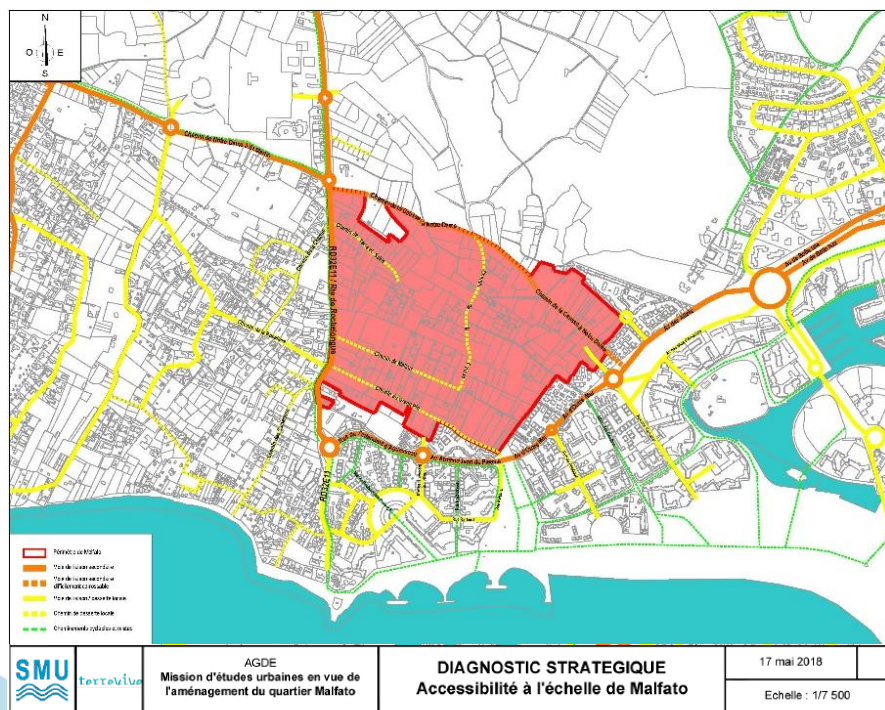
Les caractéristiques principales de la mission confiée par la Ville d'Agde pour la réalisation de ce projet:



- Concevoir une **opération d'aménagement d'ensemble**
- **Intégrer** le quartier dans le tissu urbain existant en prévoyant une **progression des intensités urbaines**
- Respecter une **densité** de 850 à 1100 logements sur le secteur
- Préserver le futur quartier des **dessertes du Cap d'Agde** pour limiter les **nuisances** liées à la circulation et respecter autant que possible le **maillage viaire existant** pour créer les dessertes internes au quartier
- Concevoir un **projet durable**
- Préserver autant que possible les boisements existant en aménageant une **coulée verte**
- Prendre en compte le **risque inondation** dans l'aménagement de la zone

1^{ère} étape pour la construction du projet: la prise en compte de l'existant

- **Autour du périmètre d'étude** : le lien à créer avec l'existant (la couture urbaine)
 - La forme urbaine, la densité, les constructions existantes
 - La trame urbaine : chemins et desserte des habitations existants, accès aux quartiers...



1^{ère} étape pour la construction du projet: la prise en compte de l'existant

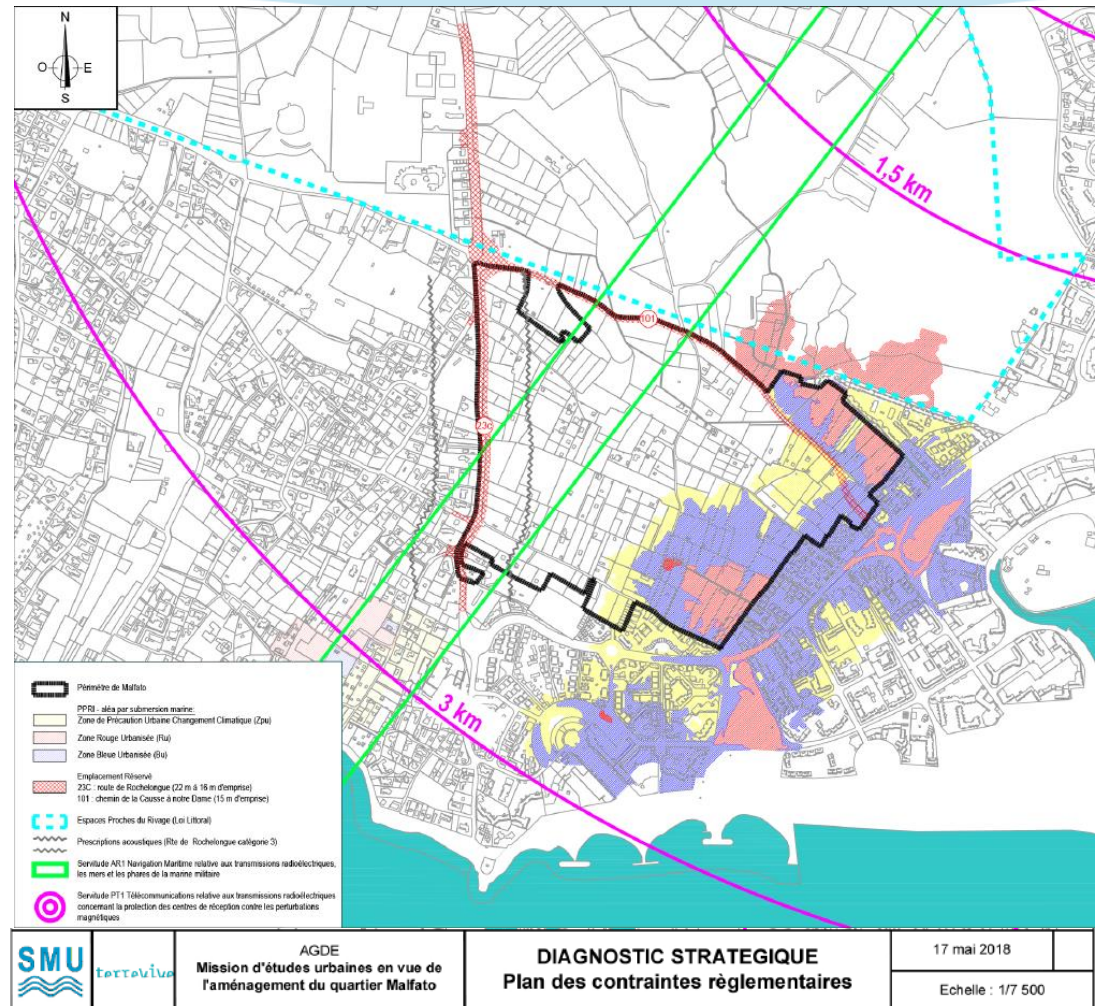
➤ Dans le périmètre d'études

Des contraintes réglementaires qui s'imposent au projet

- ▶ Les prescriptions du SCOT et de la Loi Littoral
- ▶ Les Plans de prévention des risques : PPRi à Malfato
- ▶ Les servitudes

D'autres sont réglementaires mais pourront être adaptés au projet retenu:

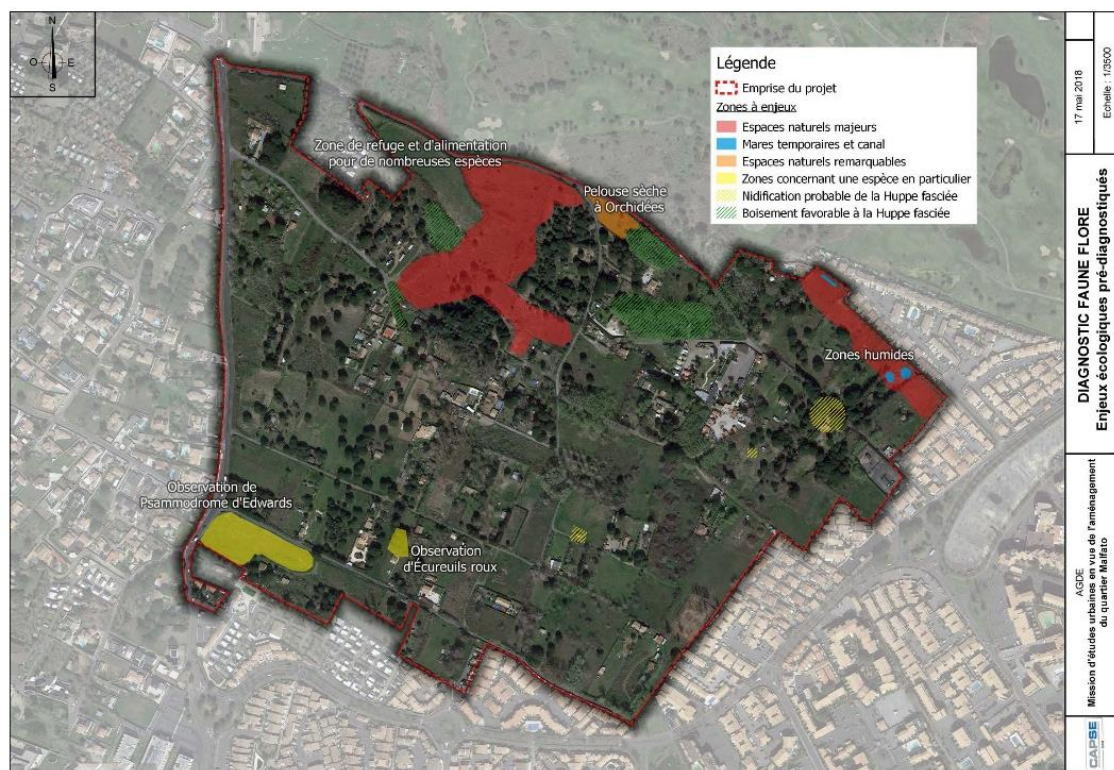
- ▶ Le PLU et son OAP



1^{ère} étape pour la construction du projet: la prise en compte de l'existant

➤ Les enjeux environnementaux & le paysage

Réalisation d'un Etat initial de la Faune et de la Flore à réaliser sur 4 saisons



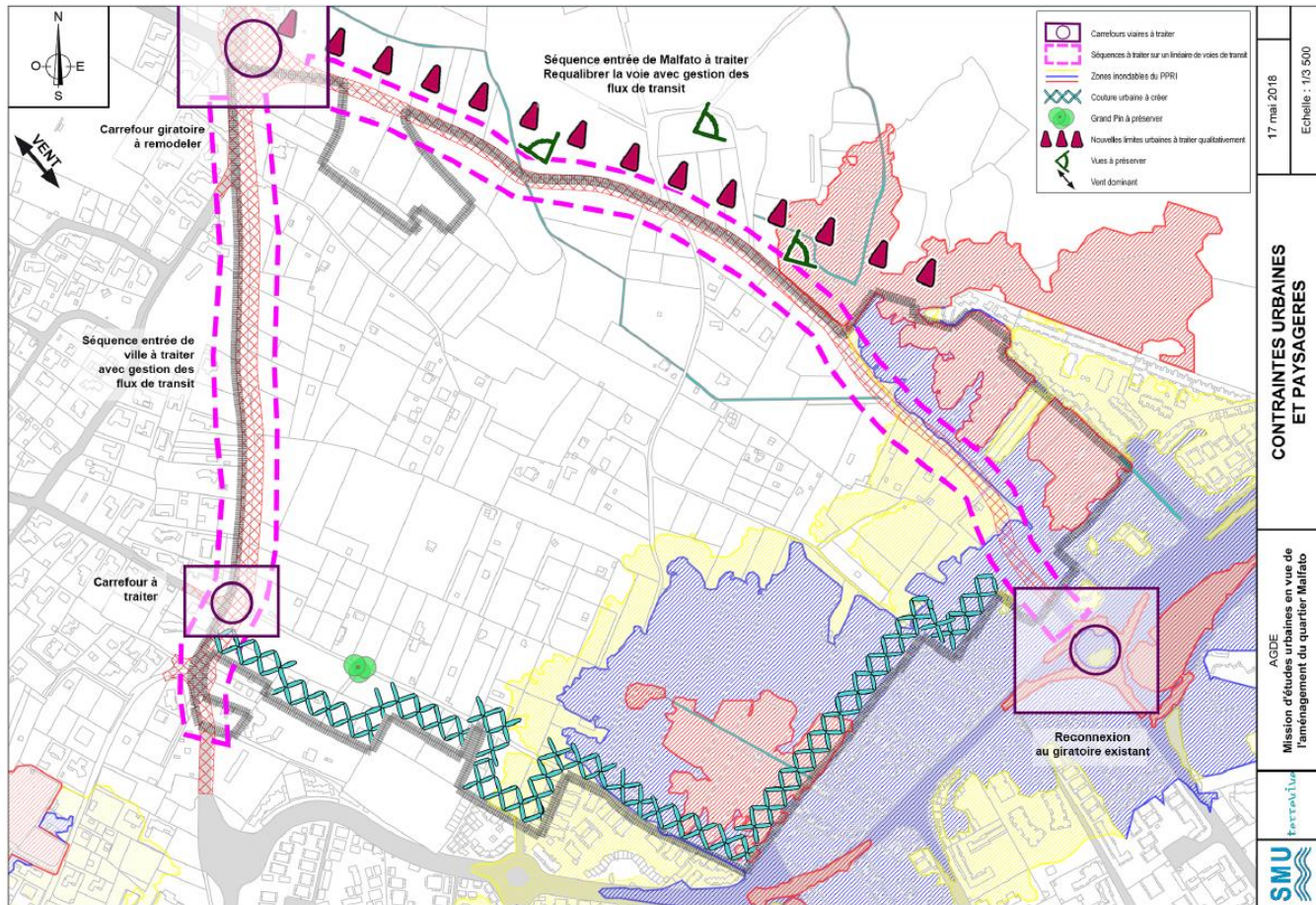
Carte provisoire – retour partiel de l'Etat initial sur 2 saisons

« Eviter – Réduire – Compenser »

- Prise en compte dans le projet d'aménagement
- Des obligations liées aux espèces identifiées dans le cadre des autorisations environnementales



1^{ère} étape pour la construction du projet: la prise en compte de l'existant



En prenant en considération ces éléments, l'élaboration de scénarios d'aménagement

Le principe

- En prenant en compte le site existant,
- Les contraintes identifiées
- Les enjeux du projet posés par la Ville

Élaborer des orientations générales pour dessiner ce futur quartier



Eco quartier Carnot-Verollot à Ivry-sur-Seine

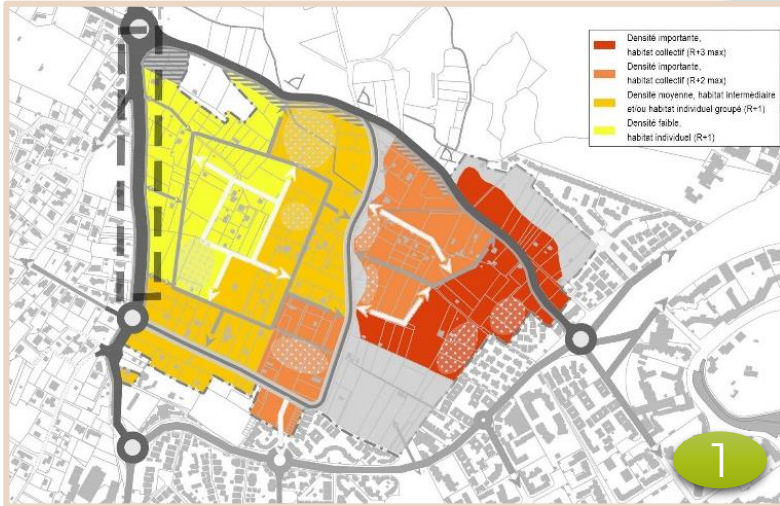


Quartier durable d'habitat et de services - en cours d'études à Beziers (Viaterria)

➤ Les principes sur:

- ▶ La trame des circulations viaires, piétonnes et cycles
- ▶ La trame verte explicitant le projet paysager, les continuités écologiques préservées...
- ▶ La trame bleue des aménagements hydrauliques (bassins, noues paysagées...)
- ▶ La localisation des espaces publics structurants

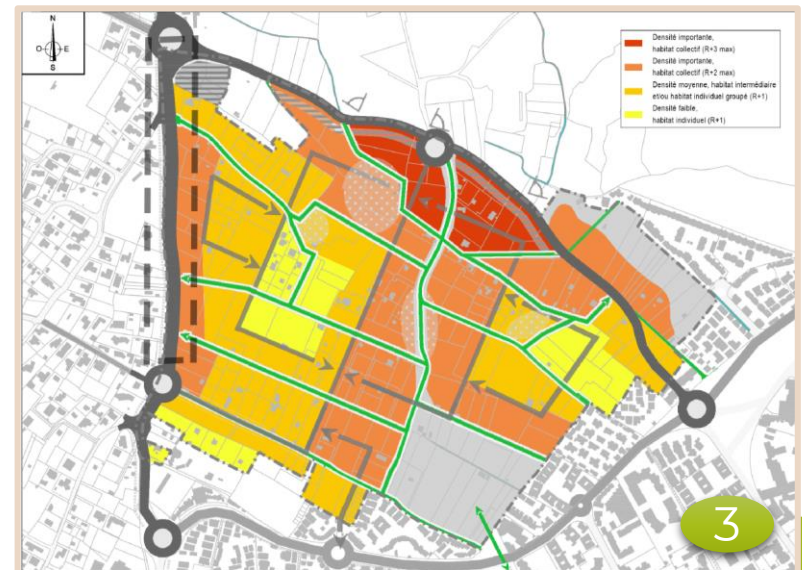
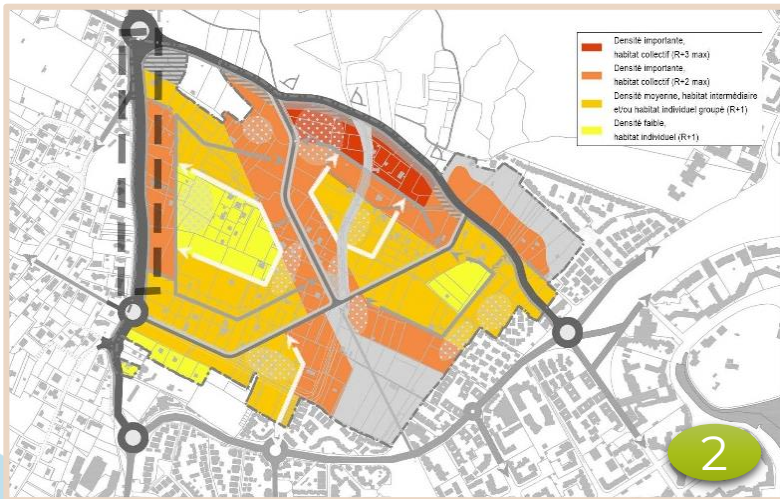
En prenant en considération ces éléments, l'élaboration de schémas d'intention



Scénario n°1 : Transcription de l'OAP existante

Scénario n°2 : Organisation autour d'un axe central

Scénario n°3 : Organisation autour d'une trame piétons/cycles



Les prochaines étapes



- › La restitution des études en cours
- › La mise à jour des scénarii d'aménagement sur la base des dernières études
- › La transcription en plans d'aménagement plus détaillés
- › L'évaluation économique des propositions et la réflexion sur les montages juridiques et administratifs possibles
- › En parallèle, la poursuite du dialogue citoyen, notamment autour de la question des usages et du cadre de vie : « ***Vous, habitants, riverains, usagés, touristes: dans quel quartier voulez-vous pour vivre?*** »

Les échanges citoyens

► Pour les résidents et usagers du quartier de Malfato

- ▶ Des **rencontres** avec des acteurs économiques et/ou représentatifs (en cours)
- ▶ La **présence aux comités de quartier ou auprès d'associations** pour recueillir les remarques et faire état de l'avancement du projet

Dès l'année prochaine :

- ▶ L'organisation de **permanences d'information** dès les premiers scénarii d'aménagement définis
- ▶ L'organisation d'un **atelier participatif**

► Pour les agathois

- ▶ Une information régulière via la presse institutionnelle
- ▶ La mise à disposition d'un dossier d'information en mairie (modalités d'échange à préciser)



Minioptères de Schreibers,



Gobemouche noir



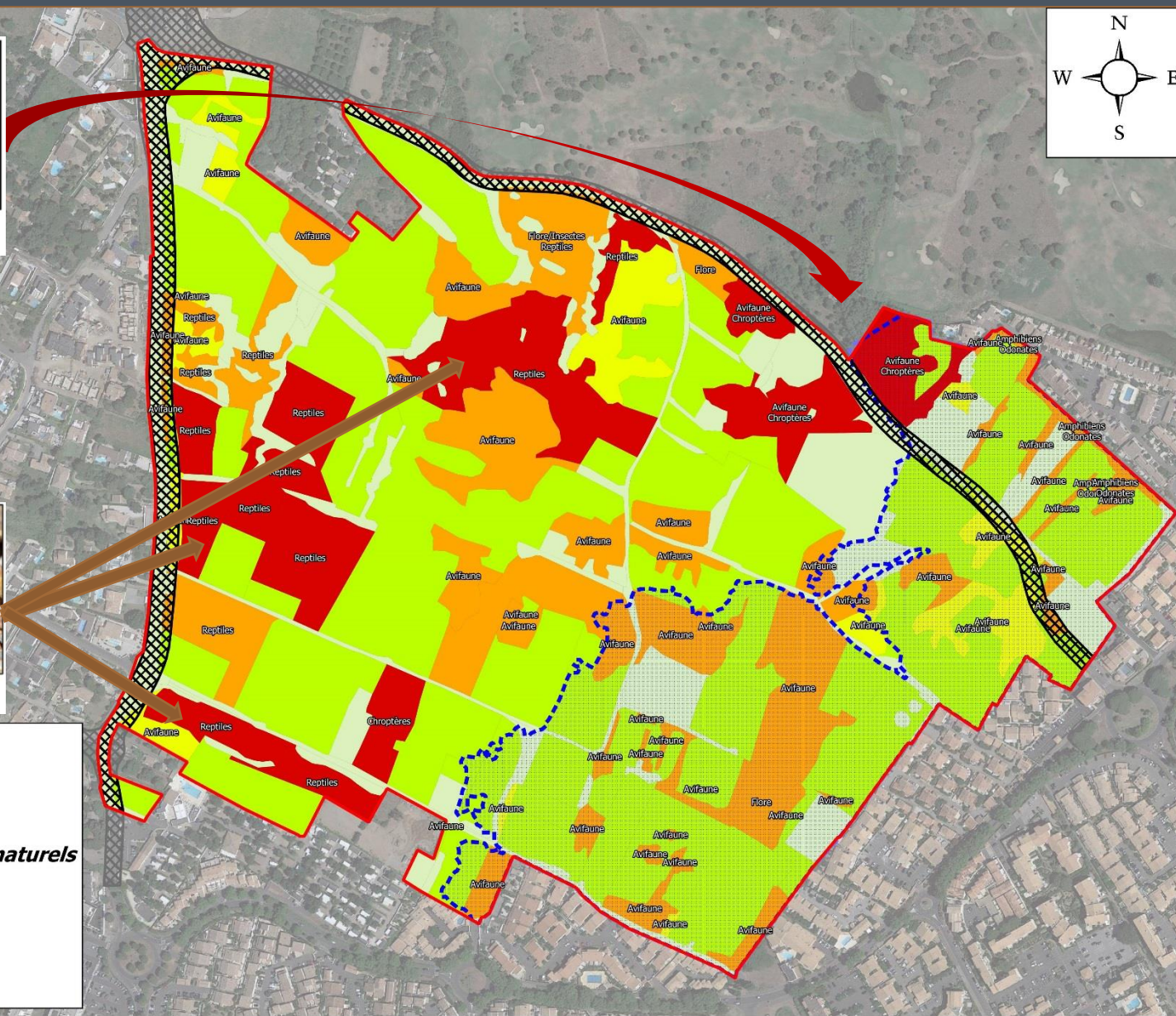
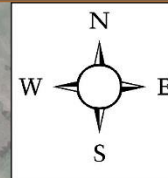
Psammodrome d'Edward,

Légende

- Emprise du projet
- Zones inondables
- Emplacements réservés

Enjeux écologiques des milieux naturels

- Forte
- Modérée
- Faible à Modérée
- Faible
- Très faible



Projet d'aménagement du secteur de Malfato