

# AMENAGEMENT DU SECTEUR DES NIEUX

---

## SYNTHESE DU PROGRAMME

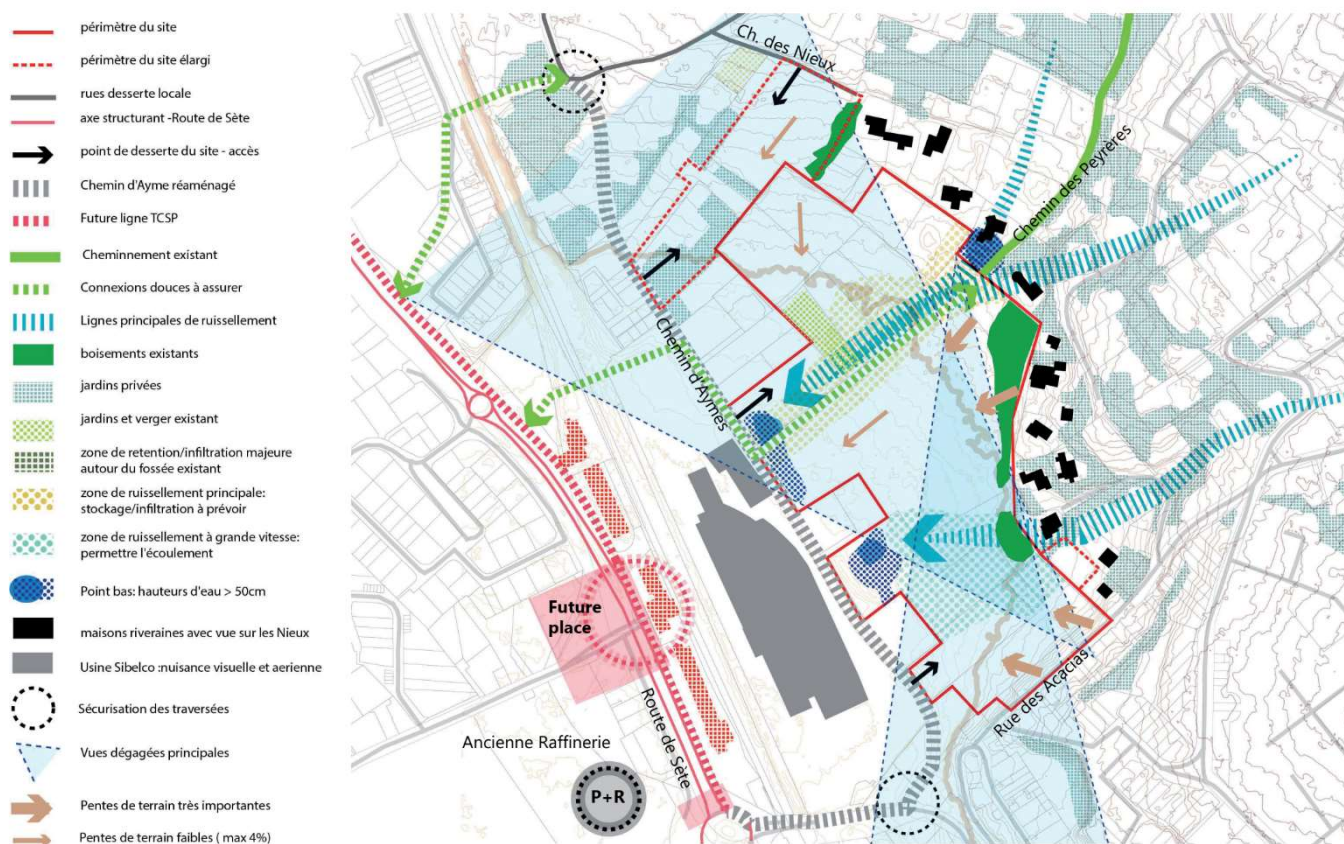
## 1. RAPPEL DU CONTEXTE

Idéalement situé à proximité de la RD2 reliant Sète à l'autoroute A9, le secteur des Nieux bénéficie également de commerces de proximité et d'équipements publics dans son environnement proche. Il a la particularité de se trouver sur le coteau du massif de la Gardiole ce qui en fait un site complexe en raison de ces pentes variables et de son fonctionnement hydraulique (quantités d'eau et des vitesses importantes). La définition du projet des Nieux a fait l'objet d'une concertation publique pendant près d'un an. Elle a notamment donné lieu à plusieurs ateliers participatifs et à une réunion publique.

## 2. LES ENJEUX

En sus des enjeux environnementaux développés dans le volet naturel de l'étude d'impact, la phase diagnostic réalisée dans le cadre de l'étude de programmation urbaine a permis de synthétiser les **différents enjeux** du site en positionnant :

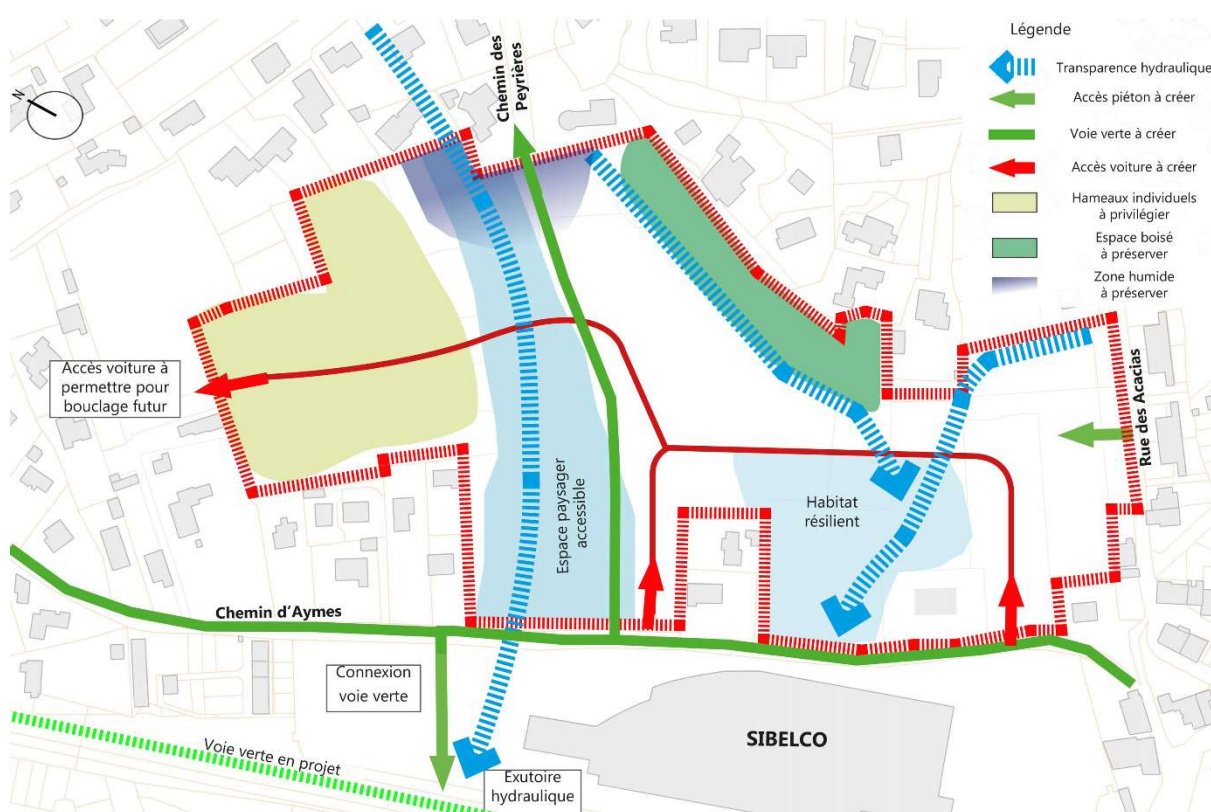
- Les **continuités écologiques et paysagères** ,
- Les **continuités hydrauliques** ,
- Les habitations existantes à protéger des **vis à vis** directs,
- Les **vues lointaines** à préserver,
- Les **points bas** de rétention hydraulique,
- Les **accès** souhaitables pour accéder et traverser le quartier,
- Les **pentés fortes** sur les deux principaux versants.



### 3. LES INVARIANTS

Les éléments fondateurs de la proposition d'aménagement sont :

- la réalisation de **deux transparences hydrauliques** sous la forme de bassins paysagers en cascade pour retenir et ralentir les eaux pluviales,
- la préservation du talus boisé et de la zone humide,
- **la limitation des entrées/sorties automobiles sur le Chemin d'Aymes** avec 2 accès principaux et proposer un schéma à viaire simple permettant une desserte du quartier minimisant le linéaire de voirie à son strict nécessaire,
- le maintien d'un possible accès voiture au nord du site pour un bouclage ultérieur,
- **la connexion continue des voies vélos et piétons** à travers le site, depuis le chemin des Peyrières vers le Chemin d'Aymes, puis à travers la parcelle de Sibelco, pour favoriser les mobilités douces,
- **l'aménagement préférentiel de hameaux individuels jumelés** dans la partie Nord du projet pour conserver un « esprit de village » et s'intégrer au mieux dans l'environnement bâti existant,
- **l'aménagement d'un habitat résilient** dans la transparence hydraulique située au sud du site.



### 4. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT

La trame hydraulique apporte la forte dominante paysagère qui caractérise l'ensemble du quartier, avec **une surface plantée représentant la moitié de la superficie du site**, soit 3 hectares sur 6.



Un **parc paysager de près de 1 ha** est aménagé en point bas du site et est accompagné d'équipements ludiques et sportifs ainsi que d'un jardin partagé, dans la continuité du verger existant qui est conservé. Les espaces privés sont gérés sous forme de macrolots.

Quel que soit la typologie de logement. Le **linéaire de bâti a été réduit** pour éviter l'effet de barre. La **hauteur a été limitée à R+3, voire R+2** concernant les bâtiments implantés en limite de l'opération.

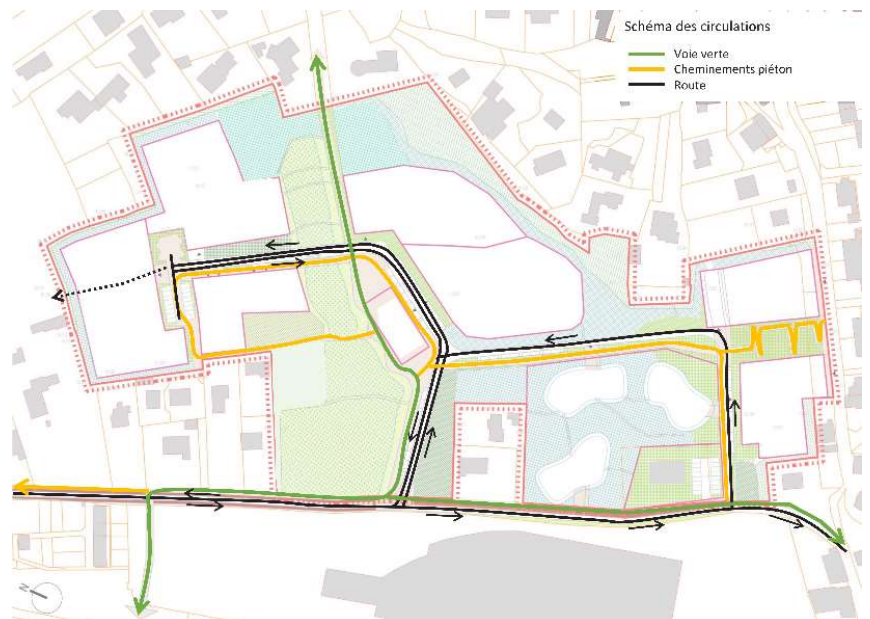


## 5. LA TRAME VIAIRE

Limiter la construction de voies routières pour préserver la tranquillité du quartier a conduit à organiser une desserte minimaliste pour les lots à bâtir.

La chaussée est à **sens unique** à l'intérieur du quartier lorsque cela est possible.

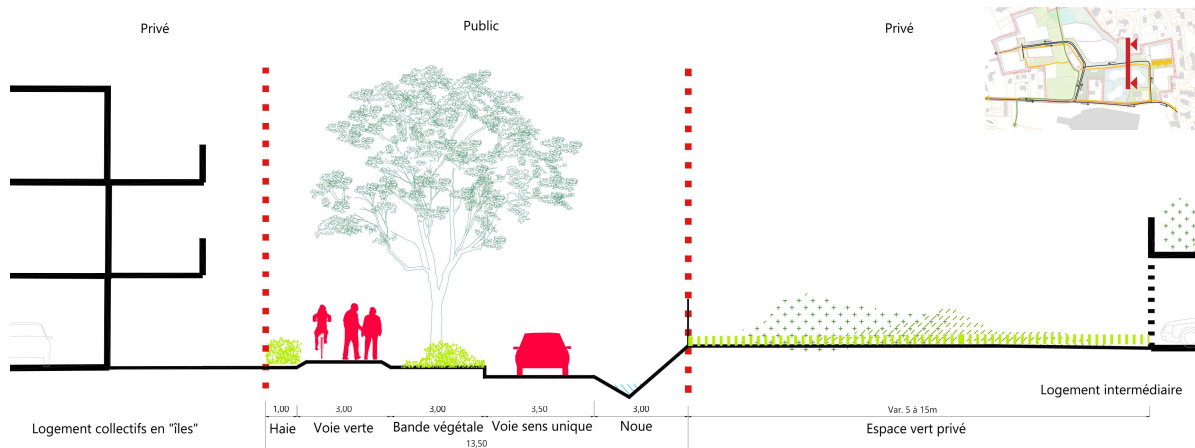
Les hameaux d'habitation sont desservis par une voie à **double sens en impasse**, mais un branchement sur le Chemin d'Aymes ou le Chemin des Nieux sera à étudier, dans une logique d'optimisation des circulations.



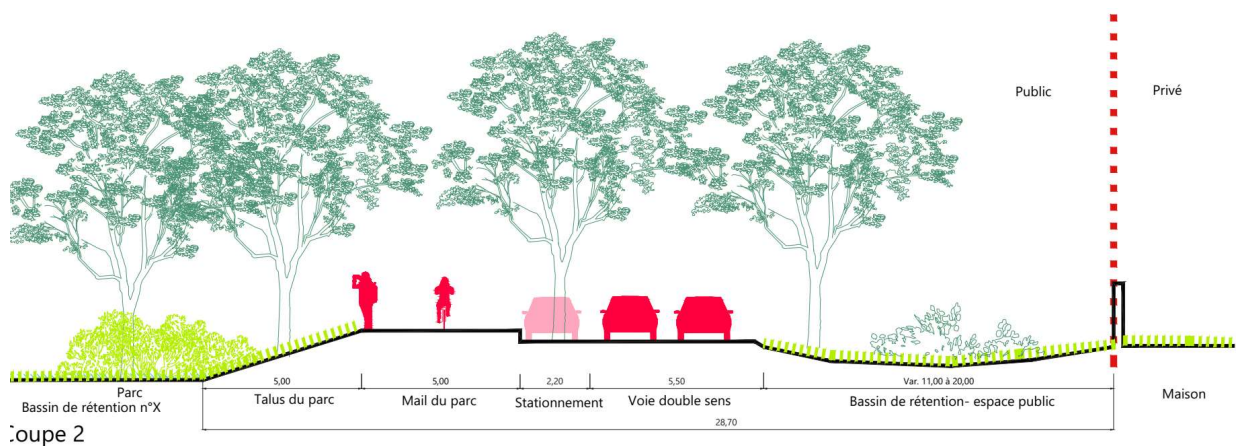
Les **cheminements piétons et cycles sont déconnectés de la voiture** et desservent l'ensemble des points d'intérêts de l'opération, ainsi que la rue des Acacias qui surplombe de 10 mètres le quartier.

Le profil de la voie à sens unique qui dessert une partie du quartier sera **séparée des cheminements des piétons** et des cycles par une bande végétale arboré.

La majorité des cheminements piétons sera **ombragée** pour faciliter et inciter les habitants à la marche. Une **noüe plantée** longe aussi la voirie pour guider les eaux pluviales vers les bassins de rétention.

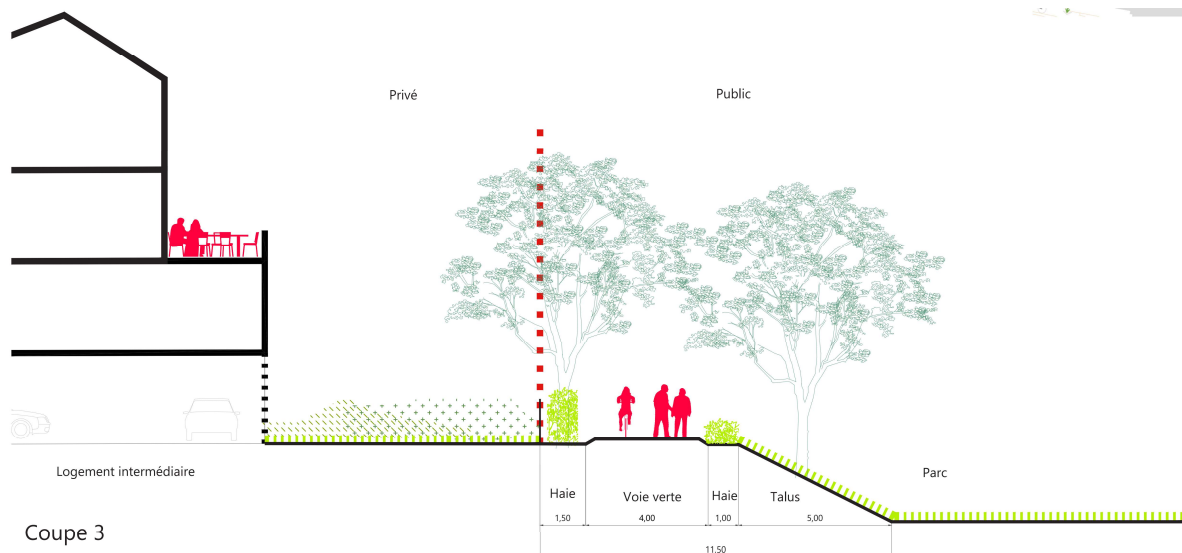


Au niveau du mail central, la voie verte sera séparée de la chaussée à double sens par une **bande de stationnements longitudinaux**. Les stationnements seront **alternés avec des arbres** pour créer de l'ombre sur la voie verte et le stationnement.



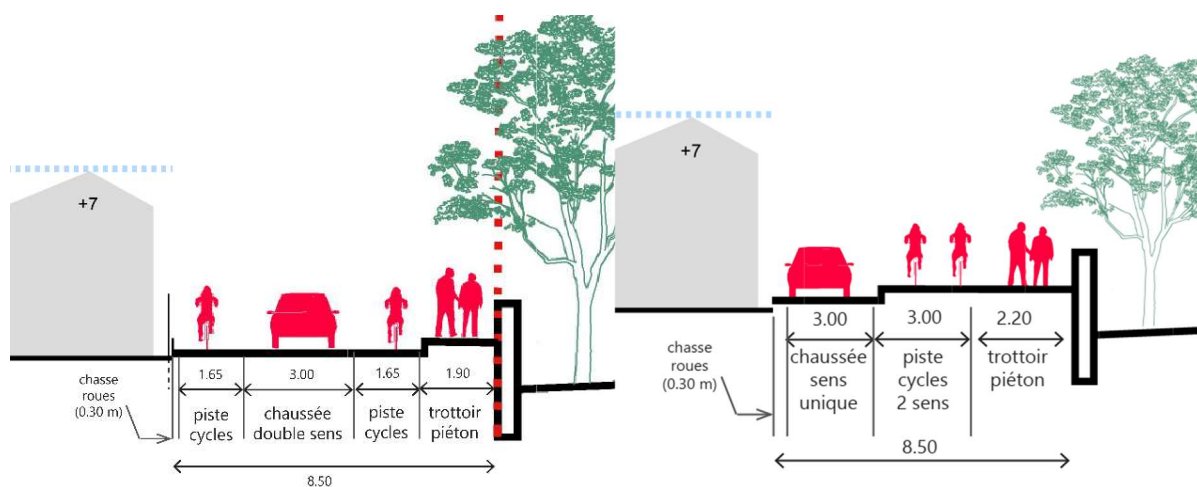
La voie verte traverse le quartier d'Est en Ouest du chemin des Peyrières à la voie verte intercommunale (ancienne voie SNCF). D'une largeur variant de **4 à 5 m**, il s'agit d'un **axe partagé** accessible uniquement par les piétons et les cycles.





Le chemin d'Aymes est un lieu de conflits d'usages entre les différents modes de déplacement. Il est également contraint dans sa largeur, comprise en moyenne entre 7 et 8 m mais avec un minimum de 5.80 m avant le carrefour avec l'avenue du Serpentin.

Afin de sécuriser le piéton sur la longueur du chemin, il doit être envisagé à **minima un trottoir unilatéral de 1.50m**. L'aménagement proposé consiste à conserver le double sens sur la moitié du chemin d'Aymes, avec un partage de la voirie voiture/vélo selon le **principe du chaudiou**, du carrefour avec le chemin des Tamaris à l'intersection avec l'entrée Nord du projet.



La seconde moitié du chemin d'Aymes pourrait accueillir une **piste cyclable bidirectionnelle**, en réduisant l'emprise de la voie à **un sens unique sortant sur l'avenue du Serpentin**.

Les matériaux du projet sont perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols. La teinte des cheminements piétons/cycles est préférentiellement de couleur claire pour diminuer la chaleur. L'emploi de mobilier urbain est limité ou réservé aux espaces publics majeurs pour des questions d'entretien et de coût. Les aménagements sont paysagers et plantés de végétaux adaptés au climat méditerranéen et à la sécheresse.

## 6. LES ESPACES PUBLICS

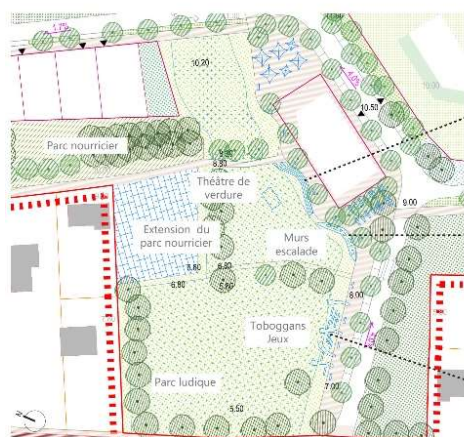
La transparence hydraulique centrale sera le support du principal **parc public** du quartier. D'une superficie de 1 ha, il pourra accueillir des espaces ludiques et sportifs.

Sa position en décaissé génère des pentes pouvant aller au maximum à 2m, ce qui permet l'installation de jeux pour enfants de type toboggans, murs d'escalade ou la construction d'un petit amphithéâtre.



Le quartier dispose également de trois espaces publics majeurs : **le mail central, la placette et le belvédère**. Du mobilier urbain sera mis à disposition des habitants au niveau de la placette, du mail central et du belvédère.

**Le mail central** traverse le site et accueille des terrasses et équipements de loisir qui animent le quartier. La placette apporte un espace d'expression, de pause et permet l'organisation d'activités associatives avec les habitants.







Terrains de pétanque

Bancs et fontaine



La **placette** est aménagée au niveau du hameau de maisons jumelées. Il s'agit d'un petit espace de détente avec quelques bancs et éventuellement un terrain de pétanque. Elle permet également le retournement des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Le **belvédère** accessible uniquement aux piétons, vélos et poussettes permet de franchir le dénivelé depuis le projet vers la rue des Acacias. Des espaces d'observation avec des vues dégagées agrémentent ce parcours.



## 7. LES LOGEMENTS ET LA MAISON POUR TOUS

Les logements sont répartis en trois typologies :

- Les hameaux d'habitations comprennent des logements individuels avec jardin, **jumelés** par deux (en jaune).
- Des logements **intermédiaires** (en orange) complètent la programmation. Ils sont constitués d'un socle semi-enterré de parking, d'un RDC de logement, surmonté d'un logement en duplex ayant son accès individuel depuis le parking.
- Les logements **collectifs** (en rouge) sont uniquement aux étages des bâtiments car les rez-de-chaussée accueillent des activités ou du stationnement privé.

Le programme intègre également **400 m<sup>2</sup> de locaux en rez-de-chaussée** du bâtiment collectif situé sur le mail central qui pourra accueillir des commerces et de services de proximité.

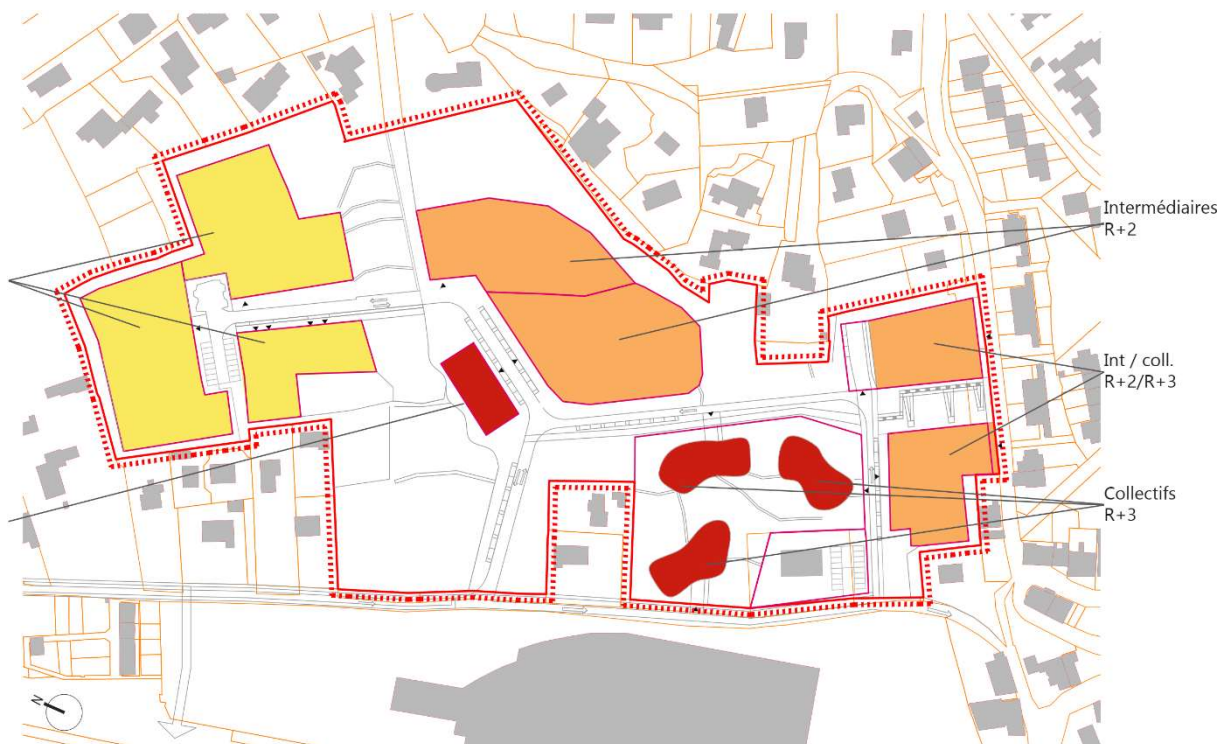
Le projet prévoit la construction de **213 logements** répartis de la manière suivante :

- 25 individuels jumelés
- 120 intermédiaires
- 68 collectifs

Du point de vue de la **mixité sociale**, les logements seront répartis de la manière suivante :

- 105 libres (50%)
- 86 sociaux (40%)
- 22 accessions sociales (10%)





Le projet respecte la densité nette exigée au Schéma de Cohérence Territoriale de 50 logements à l'hectare.

En matière de stationnement et conformément au PLU, les logements libres et en accession disposeront de **2 places** de stationnement par logement et les logements sociaux d'**une place** de stationnement par logement. Cette offre sera complétée par une offre en **stationnements publics de 50 places** répartis sur le site.



Afin d'éviter de nouvelles constructions, le projet intègre la possibilité de réhabiliter et de transformer les locaux administratifs actuels de l'usine Sibelco en **une maison pour tous d'environ 200 m<sup>2</sup>**.

Elle pourrait par exemple accueillir une salle associative et quelques associations de quartier.

Construite en 1949 par l'architecte **Claude Charles Mazet** dans un contexte de reconstruction d'après-guerre, elle est construite selon le système Delta-J. Il s'agit du premier prototype de ce système constructif.

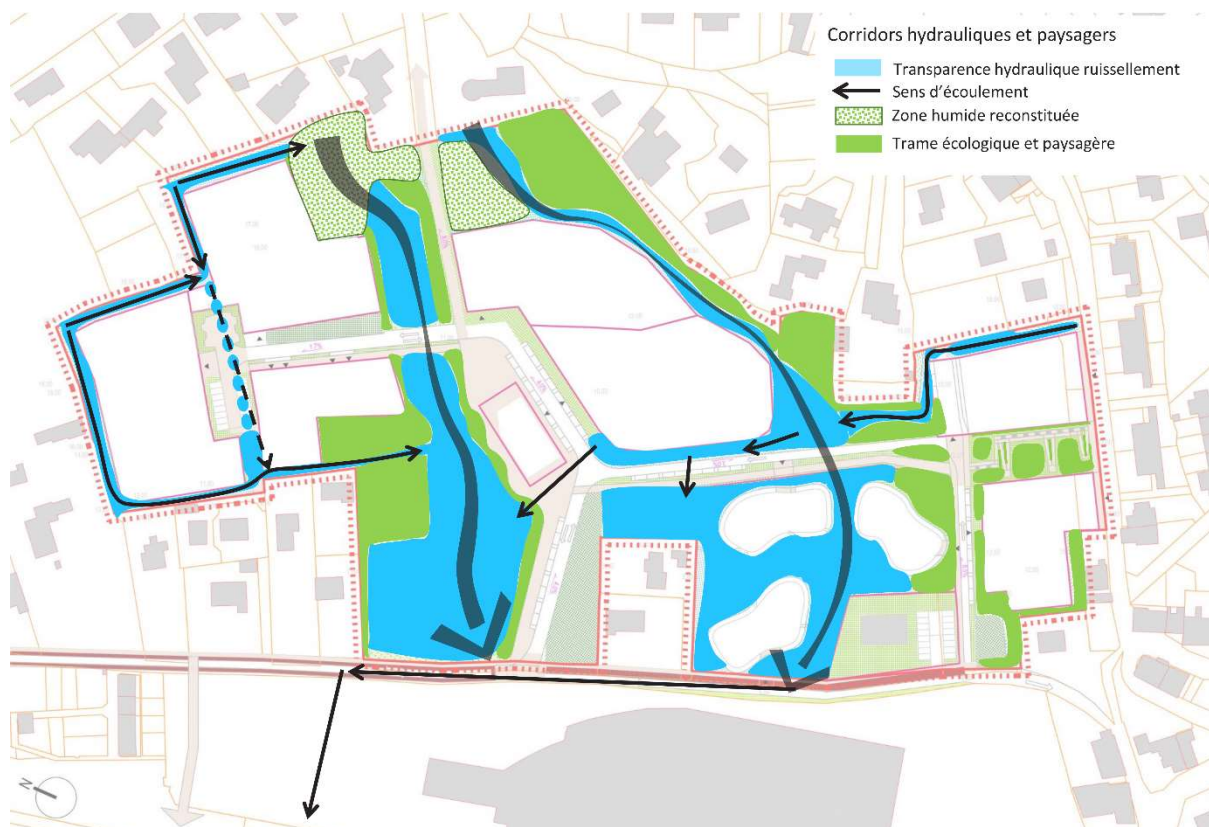
Les abords sont également réaménagés. La grande rampe devant le bâtiment et le parking est situé à gauche du bâtiment sont transformés en espaces verts paysagers. Un petit **parking de 16 places** est reconstruit à proximité de l'entrée du quartier. Les abords pourront accueillir du **mobilier récréatif** comme un arbre à basket par exemple.

## 8. LA GESTION HYDRAULIQUE

Le fonctionnement hydraulique du site est basé sur 2 principes :

- la gestion des eaux pluviales provenant de l'amont (4 700 m<sup>3</sup> de rétention)
- et la compensation liée à l'imperméabilisation du sol causée par le projet (4 100 m<sup>3</sup> de rétention)

L'ensemble des bassins ont été dimensionnés pour **une occurrence de pluie centennale**. Concernant les eaux provenant de l'amont, deux transparences (ou corridors) sont aménagées en une **succession de terrasses en cascade** permettant un stockage temporaire et un ralentissement de l'écoulement des eaux de ruissellement. Des merlons de terre permettent de façonner et de rythmer ce paysage très végétalisé.



En plus, des deux principales transparences qui ralentissent les eaux de ruissellement provenant de l'amont, un **ensemble de fossés aériens périphériques** ceinturent l'opération afin de guider pour leur faire contourner les lots à bâtir et les mener vers les transparences hydrauliques. En raison de la nature argileuse du sol, **l'infiltration des eaux pluviales dans le sol sera faible**.

L'aménagement d'un **exutoire** est prévu via le chemin d'Aymes à travers la parcelle de l'usine Sibelco.

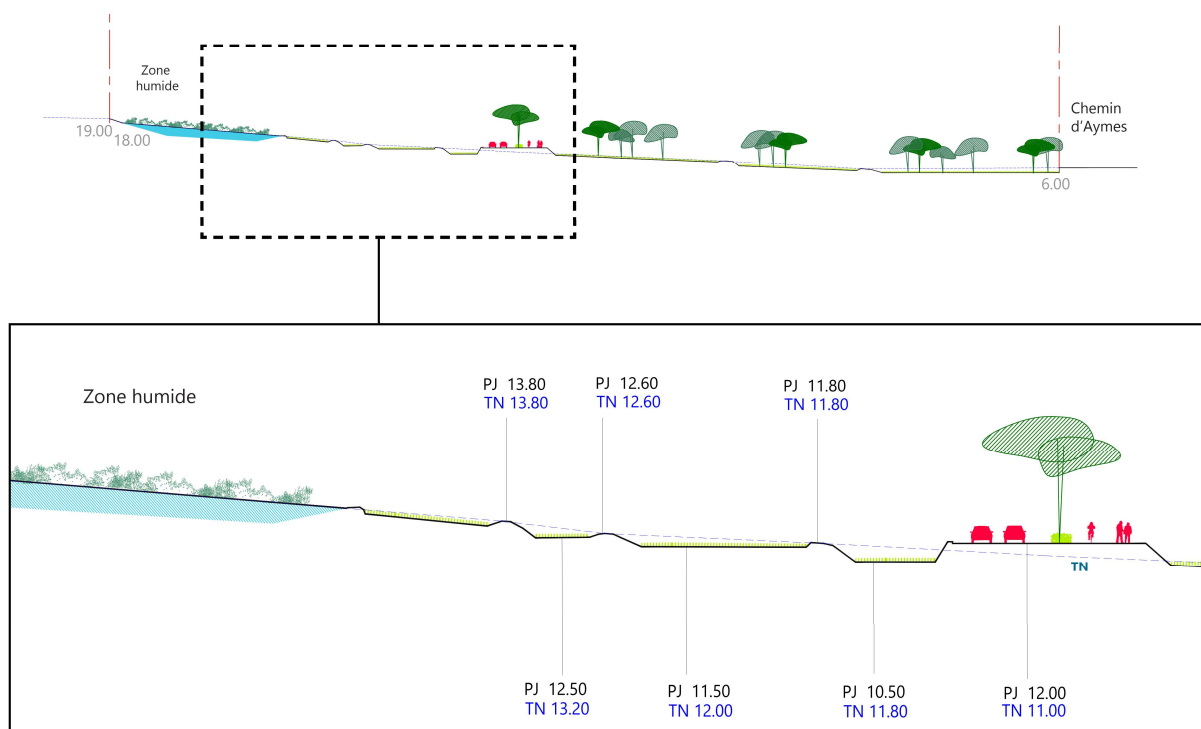
Chaque opération privée dispose de son propre bassin de rétention. Les aménagements publics imperméables seront gérés par 3 bassins de compensation dispersés dans le site. Les exutoires de ces bassins se déverseront dans les 2 corridors hydrauliques principaux.

Dans la mesure du possible, ces bassins seront **aériens et végétalisés** pour participer à l'ambiance paysagère générale souhaitée sur le site. Lorsque cela ne sera pas possible, les bassins seront **enterrés** sous les stationnements ou sous les constructions privées.

Chaque bassin sera paysagé avec une **végétation résistante à la fois la sécheresse et aux écoulements**. Elle ne devra pas constituer un obstacle à la circulation de l'eau. Ils pourront

être plantés de quelques arbres et seront aménagés en **prairie pour conserver un aspect naturel**.

Les bassins seront délimités par des merlons (butte) de 0,5 m de hauteur maximum. Ils seront conçus pour **résister aux fortes pressions de l'eau et à l'érosion**. Des ouvrages seront installés sur chaque merlon pour permettre à chaque bassin de se déverser dans le bassin situé en contrebas. Les voiries traversant les corridors hydrauliques seront aménagées pour permettre le passage de l'eau sous la chaussée au moyen de réseaux enterrés.



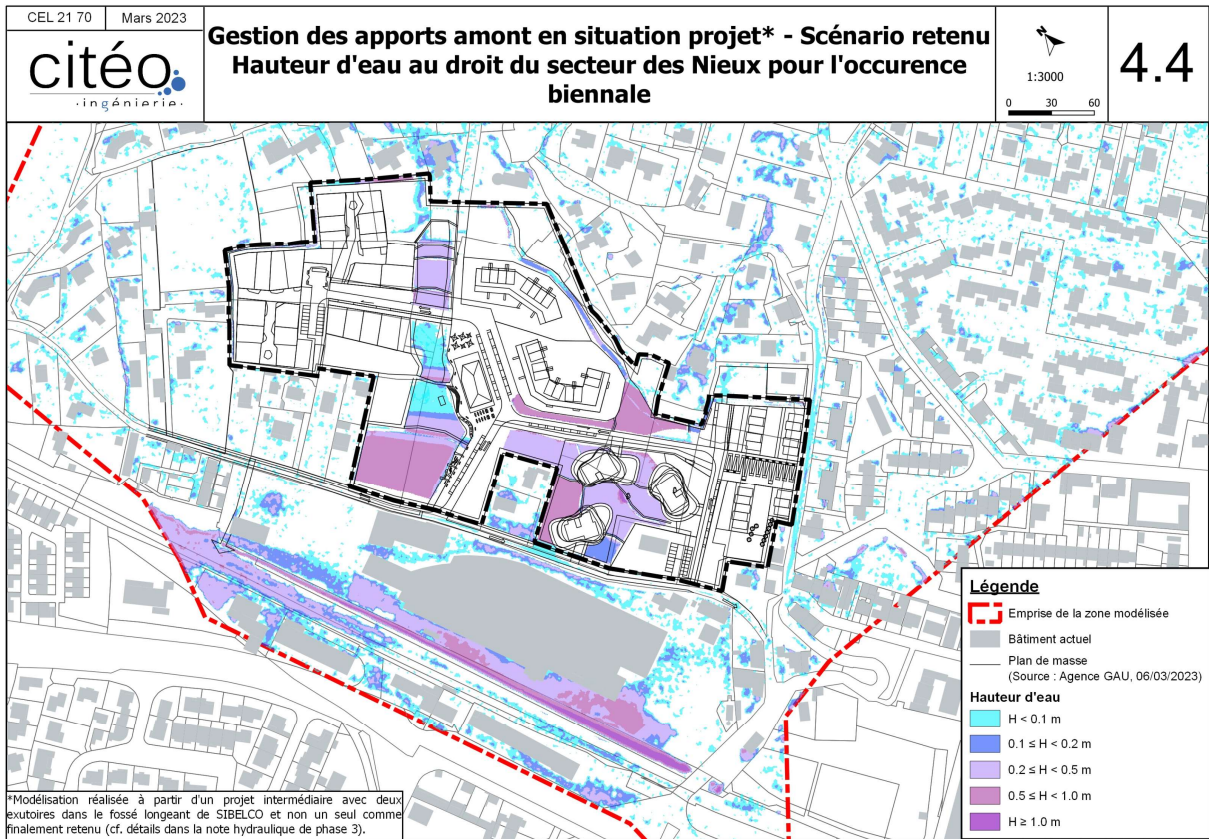
Le **principe de non-aggravation** de la situation hydraulique à l'aval sera **assuré** quelle que soit l'occurrence de pluie pour les eaux provenant de l'amont et celles du site.

Au droit du chemin d'Aymes, les débits et les volumes d'eau rejetés seront très fortement réduits pour les occurrences fréquentes à courantes (2 à 10 ans) et modérément réduits pour les occurrences rares (100 ans). Au droit du fossé de Sibelco, cet impact sera moindre mais il restera notable sur les occurrences fréquentes.

En termes de zone inondée et d'aléa inondation sur le secteur de l'usine Sibelco, l'impact hydraulique est également positif, mais il demeure faible quelle que soit l'occurrence considérée pour plusieurs raisons :

- Ce secteur est principalement inondé par les apports en provenance de la trouée et non du site des Nieux
- Bien que les apports diminuent fortement par l'Est et le chemin d'Aymes, ils augmentent par l'ouest et le fossé de l'usine Sibelco du fait du nouveau rejet.
- Le site de l'usine Sibelco forme une cuvette topographique où les eaux s'évalent en totalité dès les occurrences courantes.





## 9. ESTIMATIONS

Le coût des travaux est estimé à 6,6 M € HT. Il intègre les travaux d'aménagement des espaces publics, les équipements ludiques du mail central et la réhabilitation de la maison pour tous.