

## ANNEXE 5

---

EXTRAIT DE L'ETUDE DE DÉFINITION DU PROJET  
D'AMÉNAGEMENT DE PÉROLS SUD  
BARRIQUAND & FRYDLENDER, TERRES NEUVES,  
COURTIADÉ, EGC EM, DÉC 2008.



PLAN DE RÉFÉRENCE





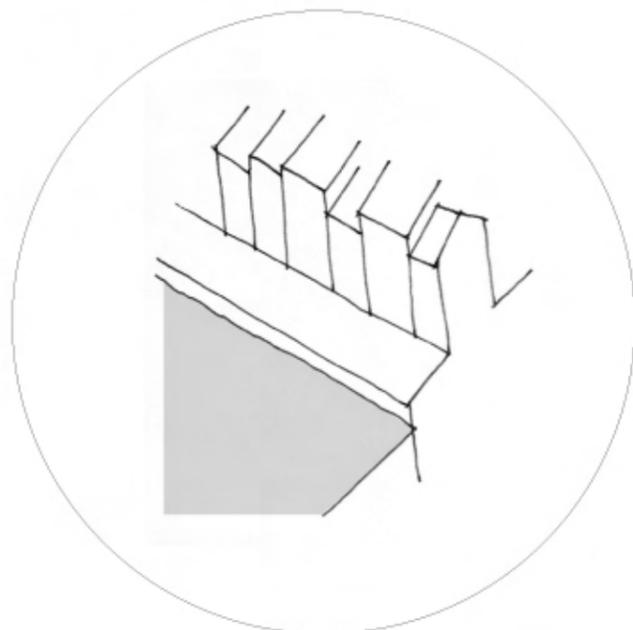
## II. LES SITES DU MÉJEAN ET DE SAINT-VINCENT

Le projet urbain sur le site du Méjean et de Saint-Vincent s'est orienté vers la proposition dite "limite floue" qui consiste à :

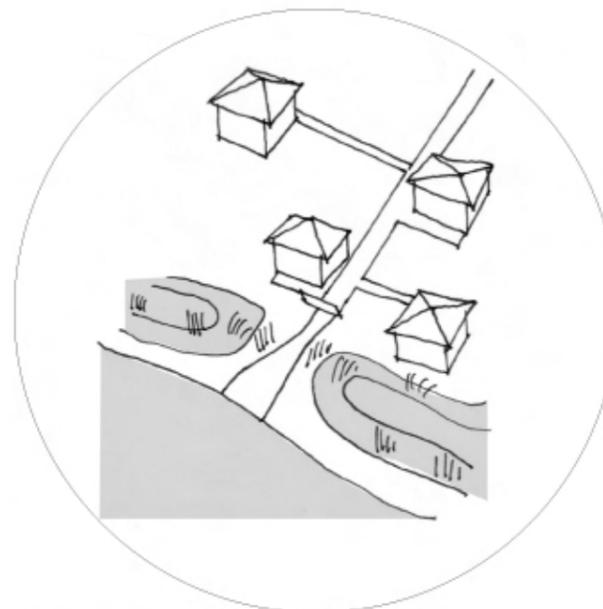
- définir une limite "pointilliste" entre le domaine bâti et les espaces libres par une forme urbaine,
- reconquérir les espaces urbanisés et mités des berges par des espaces naturels à plusieurs vocations,
- connecter les voiries au réseau existant par diffusion (sans hiérarchisation excessive).

L'imbrication des deux milieux (naturel et bâti) force à gérer la globalité du projet, en particulier au niveau de la gestion des espaces libres. Même si leurs modes de gestion ne sont pas figés et n'engagent pas des budgets conséquents, ils apportent la cohérence globale au projet et ajoutent une plus-value conséquente à l'aménagement et à la commune entière, tant en terme de paysage que d'environnement. Leur mode de fonctionnement est à intégrer dès le début de l'opération. Lui-même évoluera par la suite pour s'adapter au cas par cas.

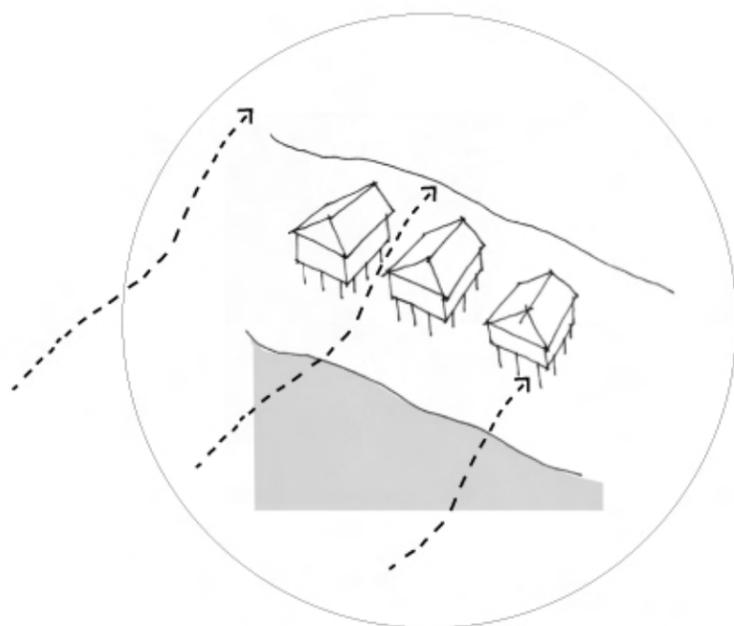
TYPOLOGIES DE LIMITES VILLE/NATURE EXISTANTES



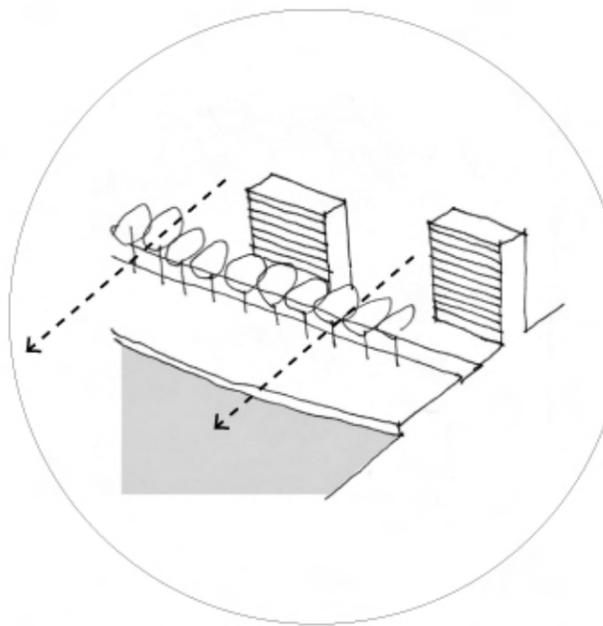
1. limite frontale et continue (quai)



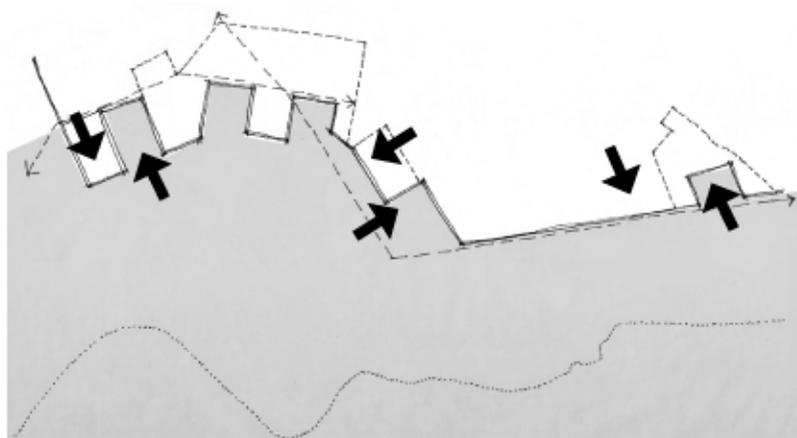
2. limite diffuse telle les dunes de sables puis l'habitat individuel diffus ( ex. La Panne - mer du nord, littoral breton et landais)



3. limite de niveaux, eau et bâti superposés (ex. Gruissan, Arcachon...),



4. limite moderne combinant allée végétale structurante, espace libre transversal et habitat en hauteur (ex. avenue d'Albigny Annecy)



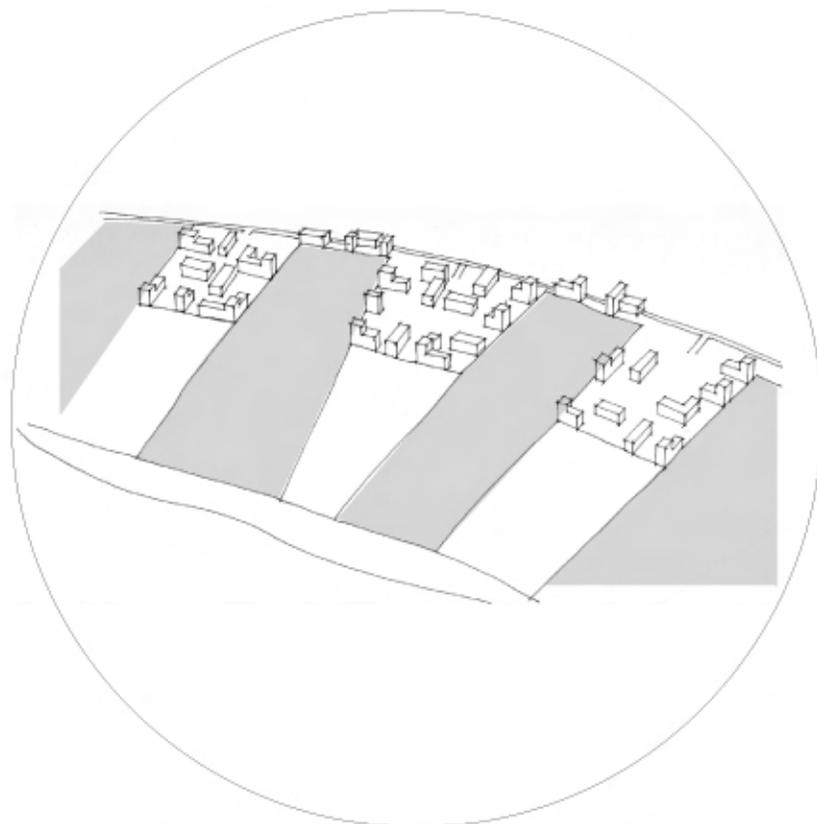
**principe 1 : limite pointilliste**

**> démultipliée à l'échelle du territoire**

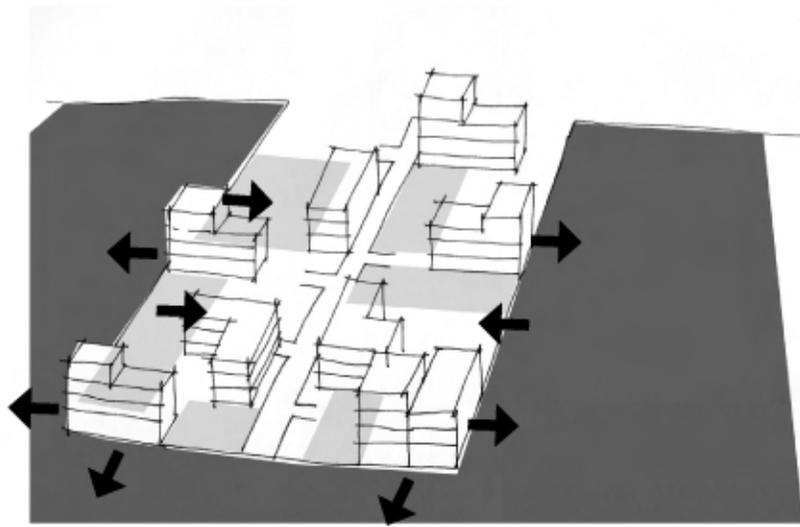
- démultiplier les zones d'interfaces entre les zones bâties et "naturelles",
- marquer une limite lisible à l'échelle du territoire entre l'espace urbanisé et l'espace dit "naturel" par des bâtiments,
- créer une limite simple et continue qui produit un équilibre entre les deux éléments,
- créer du contact et de la proximité spatiale avec l'eau des étangs et l'ambiance qu'ils créent.



PROPOSITION DE LIMITES VILLE/NATURE

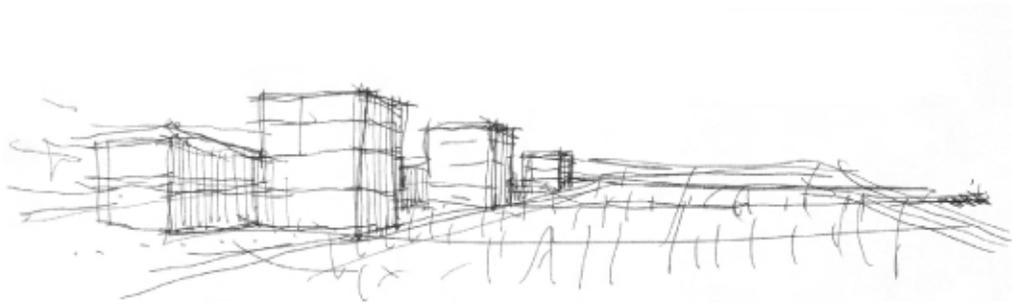


5. une imbrication des espaces naturels dans les espaces urbanisés.



#### > perméabilité à l'échelle de l'îlot

- implantation de bâtiments "plots" R+3+C en limite d'îlot permettant de dégager des espaces libres au sol et ainsi de conserver des vues intéressantes en tout point de l'îlot,
- assurer un maximum de perméabilités visuelles et physiques avec les espaces naturels adjacents,
- créer un nouvel équilibre spatial dans les zones bâties: densité équivalente à l'existant (30 à 40 logements à l'hectare) mais avec une emprise au sol plus faible permettant l'installation de jardins familiaux, d'espaces semi-publics, aire de jeux, terrains de sports...





aspect paysager des espaces libres existant :  
1. espace ouvert : culture de vigne, pâturages, prairies  
2. espace fermé : forêt de pins, rypisilve, friche  
3. limite entre espace ouvert et fermé.



**1. Les étangs : entre « concavité » et « horizontalité », un espace qui échappe aujourd'hui aux regards et aux usages**

La frange de l'étang du Méjean est caractéristique de la géographie littorale du Languedoc. Plus que la façade maritime, ce sont en effet les espaces lacustres qui la caractérisent : des espaces importants mais qui pourtant restent en grande partie secrets. Lovés dans un relief parfois concave, entourés d'une végétation amphibie, d'un accès aléatoire, fonction des battements de la nappe d'eau.... ils ne sont propices ni au regard ni à l'usage. Et pourtant... ils sont et plus encore ont été le cadre de vie rare d'une communauté qui vivait près et grâce à eux.

Autant dire qu'aujourd'hui à Pérols, l'étang du Méjean ne se donne pas facilement à voir. Il faut, sans ligne véritablement directrice, passer de l'urbanisation pavillonnaire pour atteindre les garrigues puis descendre vers les espaces humides et enfin le rivage. Et encore, celui-ci échappe en grande partie au regard avec la présence du camping du Lac des Rêves... C'est plus à l'est, vers le mas Rouge, que la confrontation peut avoir lieu.

*Des perceptions vers l'étang qui ne sont pas évidentes depuis les zones à urbaniser... qui seront développées dans le cadre du projet.*



*L'étang du Méjean depuis les cabanes de Pérols : un des rares secteurs où le rapport à l'eau est direct...*



*Vue sur l'étang du Méjean depuis l'avenue Saint-Vincent : de rares échappées visuelles à préserver...*

## 2. Avec le quartier du Méjean : exacerber les éléments de naturalité

Le futur quartier du Méjean prend appui sur une géographie littorale non pas réinventé mais remise en scène : elle n'est plus fuyante mais constitue l'ossature primaire du projet :

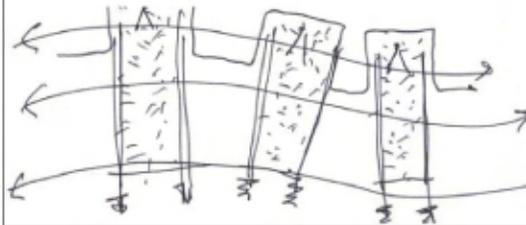
### ➤ une nouvelle ligne de rivage.

Une nouvelle circulation d'eau est créée autour du camping du Lac des Rêves, afin de créer un nouveau front lacustre pour le quartier du Méjean. Cette nouvelle circulation est non seulement un principe de composition majeur, c'est aussi un facteur de diversité paysagère et biologique. En ce sens, elle est aussi considérée comme une mesure compensatoire liée à l'urbanisation d'espaces proches du rivage.

### ➤ un corridor écologique préservé, organisé parallèlement au rivage...

Parallèlement à la ligne de rivage (ancienne et nouvelle), de vastes espaces de « naturalité » se déploient, constituant un véritable corridor écologique. Il unifie des écosystèmes halophiles typiques de l'étang, à des écosystèmes franchement plus anthropisés (parcours de santé, tir à l'arc...) ou, sur les parties hautes, des écosystèmes de garrigue.

Outre sa valeur paysagère, le corridor écologique préservera la richesse écologique des espaces de naturalité des bords d'étang. Il donnera une lecture des faciès biogéographiques différenciés selon des lignes parallèles au rivage, en fonction de la salinité du sol.



A terme, le corridor écologique créé entre l'étang et les espaces urbanisés s'organisera selon des strates végétales parallèles au rivage, en fonction de la topographie et de la salinité du sol.

Ici, à proximité des Aresquiers : de la sansouïre à la pinède.

Création d'une nouvelle ligne de rivage permettant un contact direct avec l'eau depuis le futur quartier du Méjean.



➤ ...alternant des séquences ouvertes / fermées, aux fonctions différenciées.

Si les espaces verts sont structurés parallèlement au rivage selon des strates biogéographiques, des « séquences » perpendiculaires au rivage sont également définies, entre espaces maintenus « ouverts » et espaces laissés libres, pouvant être « fermés » par la végétation.

Cette alternance de séquence permet :

- de prendre en compte les usages « urbains » existants ou à venir, tels le tir à l'arc, les parcours ou équipements sportif, les manades, les parkings paysagers,...qui prendrons place de manière privilégiée sur ces espaces verts entretenus et anthropisés (bandes vert clair) ; Ces espaces maintenus ouverts par une gestion des boisements permettra en outre de maintenir des ouvertures visuelles vers les étangs ;
- de maintenir des espaces libres, où l'évolution des strates arbustives se fait de manière « naturelle », réservoirs de biodiversité, où l'action de l'homme et l'entretien est minimal (bandes vert foncé). Sur les parties hautes ou les moins salines, les boisements se développent, créant des séquences « fermées ».

## 2. La nature entre en ville

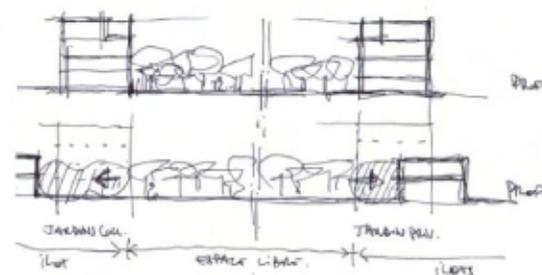
➤ Des « champs urbains » entre les îlots

Les faciès lacustres naturellement si discrets et « tenus à l'écart » entrent en ville sous la forme de grands « champs urbains » aux fonctions à définir (incursion du corridor écologique ? parcs ? jardins ?...).

Ces champs urbains sont cadrés par des immeubles hauts (R+3). Ils ménagent ainsi une importante porosité visuelle en limite urbaine. Nous sommes plus dans l'esprit de « l'îlot libre » où l'on conjugue à la fois la rigueur de la composition et, « en second rideau », une plus grande liberté d'implantation valorisant la lumière et les espaces verts.



Entre les îlots, les espaces libres, ou champs urbains, font pénétrer la nature en ville



Les boisements se développent naturellement sur les espaces laissés en friche.



### ➤ Des jardins familiaux en cœur d'îlots

Les jardins familiaux se développent ainsi préférentiellement en cœur d'îlots, les jardins collectifs et les espaces libres se développant entre les îlots, sous la forme de champs urbains. L'intégration des jardins familiaux en cœur d'îlot favorisent le lien social et l'appropriation de ces nouveaux quartiers.

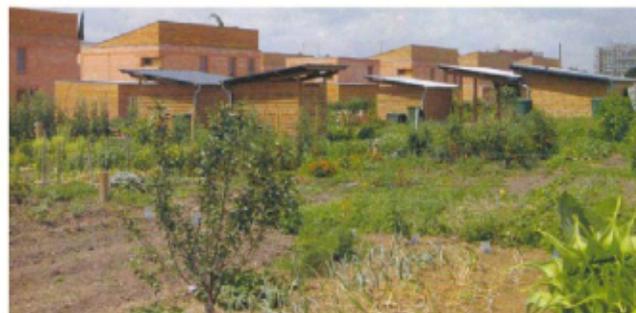
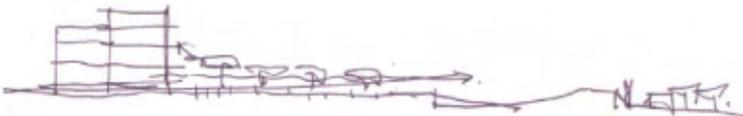
### 3. Une transition en douceur avec le tissu pavillonnaire « ancien »

Les immeubles les plus hauts bordant les champs urbains vont à l'intérieur du quartier céder progressivement la place à des immeubles R+2 puis R+1 au plus près du tissu pavillonnaire en place. Ce parti pris est un geste fort à double titre :

- vis-à-vis d'une nature restaurée et valorisée : c'est au plus près d'elle qu'il y a densification pour l'économiser et l'admirer depuis les points hauts. Ce parti va à l'encontre de pratiques courantes où pour faire montre de précaution les densités les plus faibles sont préconisées ;
- vis-à-vis des tissus urbains déjà en place : avec des hauteurs modérées (R+1) on ne crée pas de ruptures mais une transition.

Organisant en profondeur le quartier du Méjean, la trame viaire prend appui sur les hauteurs des champs urbains, ménageant ainsi de généreuses échappées visuelles vers l'étang. Elle donne le « la » à l'ensemble de la voirie et de l'espace public.

*Les immeubles les plus hauts se situent en bordure des espaces naturels, afin de valoriser les vues vers l'étang et les corridors écologiques. Les bâtiments de hauteur moins importante se situent à l'arrière, afin de préserver des transitions douces avec le tissu urbain existant.*



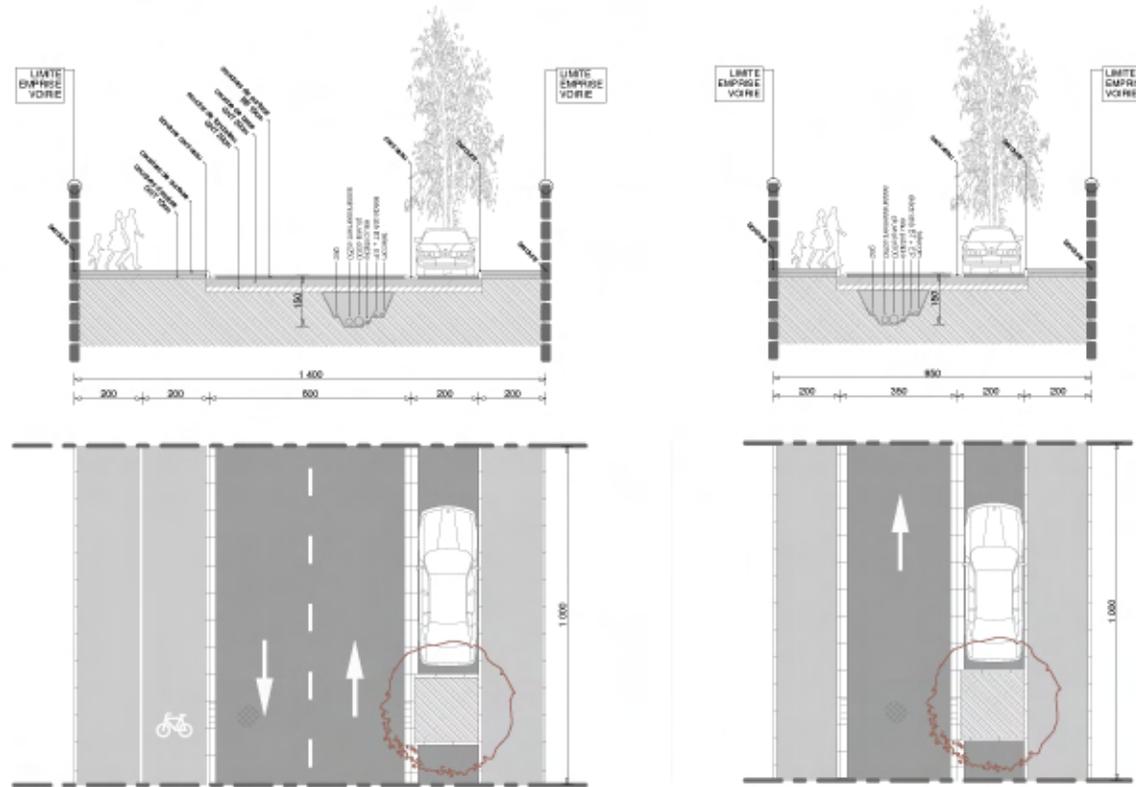
*Jardins familiaux en cœur d'îlots : Opération VUDI « Saint-Jean des Jardins » à Chalon-sur-Saône*



## TYPE DE VOIRIE

principes généraux :

- application du concept de voirie partagée (partage de l'espace public entre plusieurs modes de déplacement)
- mode doux prioritaire
- modération de la circulation automobile et réduction des vitesses



1. voie de 14m de profil - voies de dessertes principales, en orange sur le plan

2. voie de 9,50m de profil - voies de dessertes d'îlots, en blanc sur le plan.

3. voie piétonne-piste cyclable : en pointillés verts sur le plan



schéma de déplacement des nouveaux quartiers

### principe 3 : notion de "quartier passant"

- les quartiers sont dessinés indépendamment des grandes voies de circulation automobile dont les connexions aux différents points de la commune sont pourtant assurées,

- la desserte des nouveaux quartiers est assurée par la multitude de voies de desserte du réseau existant; ces voies sont largement dimensionnées pour supporter un trafic diffus,

- les quartiers sont en zone 30 avec une forte modération de la circulation automobile.

Cette situation nous permet de séparer les flux de véhicule et de transit des flux piétons et de gérer les déplacements de la commune.

- préservation des vues vers l'étang afin de garder un contact visuel, permettre l'orientation et créer un rythme lors des déplacements est-ouest sur l'avenue Saint-Vincent et son prolongement l'avenue du Littoral.

- création d'un réseau de cheminements piétons, indépendant des véhicules, irriguant l'ensemble du quartier et assurant les liaisons transversales dont la continuité le long des berges de l'étang.