



RENOVATION URBAINE DE LA RESIDENCE PASTEUR

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
NOTICE DE PRESENTATION



Maître d'ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



ADEQUATION *La Capitainerie*

MAITRE D'OUVRAGE



100 Rue de l'Oasis,
34080 Montpellier
04 67 84 75 00

MAITRISE D'ŒUVRE



5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
04 67 27 13 13
contact@gau.archi



ADEQUATION *La Capitainerie*

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION.....	4
2.	LE CONTEXTE.....	5
	2.1 Situation du Projet.....	5
	2.2 La Topographie et le Foncier.....	5
	2.3 La Desserte.....	6
	2.4 Le Paysage.....	7
	2.5 Le Stationnement.....	7
	2.6 Les Bâtiments.....	8
	2.1 Un projet de démolition reconstruction.....	9
3.	LE PROJET	9
	3.1 Les Grands Enjeux d'un Projet concerté.....	9
	3.2 Le Programme.....	10
	3.3 Les Invariants du nouveau Quartier Pasteur.....	11
	3.4 Le Phasage.....	11
4.	VERS UN PROJET DURABLE	12
	4.1 Une gestion de l'eau intégrée.....	12
	4.2 DES Bâtiments performants	14
	4.3 Une biodiversité amplifiée	15

1. INTRODUCTION

La ville de Frontignan-La Peyrade, située dans le sud du département de l'Hérault, fait partie de l'aire urbaine de Sète sur le littoral méditerranéen. Environnée par Vic-la-Gardiole au nord-est, Gigean, Balaruc-le-Vieux et Balaruc-les-Bains au nord-ouest, et Sète au sud-ouest, Frontignan-La Peyrade bénéficie d'une localisation stratégique sur l'axe routier Montpellier-Sète, réalisé par la RD 612.

Le territoire communal est subdivisé en trois entités fortes :

- **Frontignan Centre-Ville** : Le cœur historique et administratif de la commune, offrant une diversité de services et de commerces.
- **Frontignan Plage** : Une zone côtière prisée pour ses plages et ses activités nautiques, attirant de nombreux visiteurs chaque année.
- **Le quartier de La Peyrade** : Un secteur résidentiel en pleine évolution, marqué par des projets de rénovation urbaine visant à améliorer la qualité de vie des habitants.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet de rénovation urbaine du quartier Pasteur

Le projet de rénovation urbaine du quartier Pasteur à Frontignan se présente comme une entreprise ambitieuse et multidimensionnelle, visant à métamorphoser ce quartier en un espace plus intégré, durable et agréable à vivre. Les enjeux du projet sont nombreux et couvrent divers aspects de l'urbanisme, de l'environnement et de la vie sociale.



Plan de situation du projet

2. LE CONTEXTE

2.1 SITUATION DU PROJET

Le site de la résidence Pasteur se trouve en plein cœur de l'enveloppe urbaine de Frontignan. Tous les services et équipements du centre historique sont accessibles à moins de 10 minutes à pied, ce qui en fait un emplacement stratégique pour le développement urbain. Cette proximité avec le centre-ville facilite l'accès aux commerces, aux écoles, aux services de santé et aux infrastructures culturelles, renforçant ainsi l'attractivité du projet pour les futurs résidents.



Un site à proximité immédiate du cœur de ville

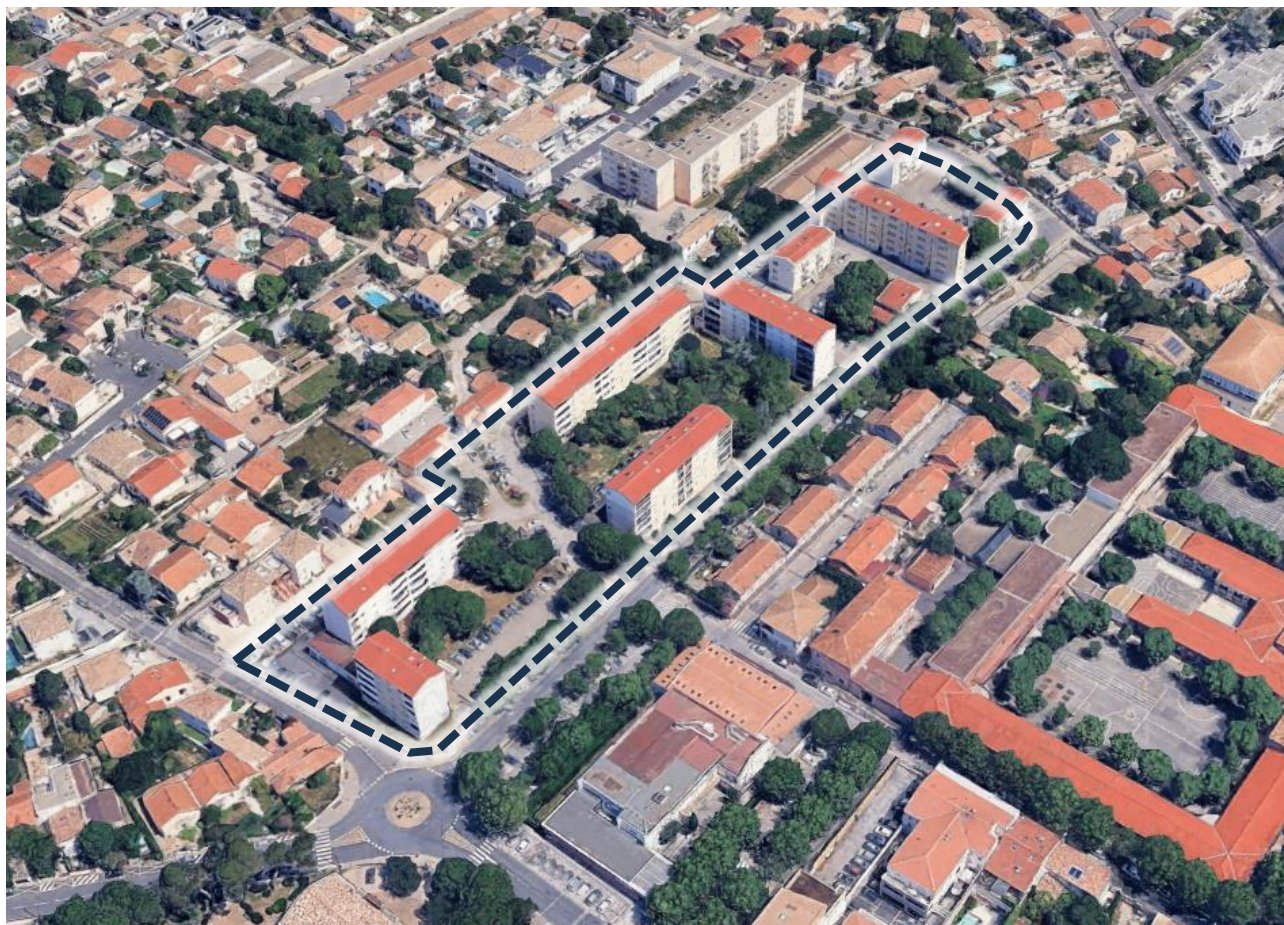
2.2 LA TOPOGRAPHIE ET LE FONCIER

Les parcelles cadastrales composant l'assiette foncière du secteur Pasteur sont les suivantes :

- CN 0374
- CN 0544

Ces parcelles couvrent une surface totale de **15 800 m²**.

La déclivité des terrains est extrêmement légère, avec des pentes inférieures à 1% en longitudinal et en transversal, ce qui facilite les aménagements urbains et les déplacements piétons.



L'assiette foncière de l'opération

2.3 LA DESSERTE

La desserte en voiture est complexe en raison des rues environnantes en sens unique, telles que la rue des Thermes, la rue de la Coste et l'avenue des Carrières. Cependant, le site est bien desservi par les transports en commun, avec six arrêts de bus à moins de 500 mètres, représentant cinq lignes différentes (11, 12, 16, 17, 18). Cette accessibilité en transports en commun réduit la dépendance à la voiture individuelle et favorise les modes de déplacement durables.

Différents accès permettent de garantir une bonne connectivité du site avec le reste de la ville, tout en favorisant les modes de déplacement durables et en réduisant la dépendance à la voiture individuelle.

- **Accès principal** : L'accès principal au site se fait par l'avenue Pasteur, une voie importante qui traverse le quartier. Cette avenue permet une connexion directe avec le centre-ville et les autres quartiers de Frontignan.
- **Accès secondaire** : Un accès secondaire est disponible via la rue de la Coste, qui est en sens unique. Cette rue offre une alternative pour les véhicules légers et permet de désengorger l'avenue Pasteur.
- **Accès piéton** : Les accès piétons sont bien définis, avec des trottoirs larges et sécurisés le long des principales voies. Des passages piétons sont aménagés pour faciliter la traversée des rues et garantir la sécurité des piétons.
- **Accès cyclable** : Bien que les infrastructures cyclables soient actuellement limitées, le projet prévoit la création de pistes cyclables sécurisées pour encourager les déplacements à vélo. Ces

pistes seront intégrées aux voies principales et offriront une connexion directe avec les arrêts de bus et les équipements publics.

2.4 LE PAYSAGE

Le quartier accueille régulièrement des espaces de végétation, notamment des pins parasols, des cèdres, des muriers et des cyprès. Les arbres d'alignement sur l'avenue Pasteur sont constitués de savonniers et de platanes. Ces éléments paysagers contribuent à la qualité de vie des habitants en offrant des espaces verts et ombragés, mais la qualité globale des espaces verts est dénaturée par la forte présence de stationnement et l'usage reste limité.



Pins parasols des cœurs d'îlots



Les savonniers de l'avenue Pasteur

2.5 LE STATIONNEMENT

Le stationnement est principalement aérien, avec 167 places utiles (dont 20 non matérialisées) sur le quartier Pasteur, dont une place PMR. Cependant, ce stationnement de surface reste insuffisant pour les usagers. Une forte pression existe. Elle est liée à la présence de nombreux véhicules n'appartenant pas aux résidents, mais à des personnes extérieures profitant de la gratuité pour se garer à proximité du centre et de ses commerces et services.

Les espaces verts subissent une pression importante de la part des automobilistes, ce qui nécessite une réorganisation pour préserver ces espaces tout en répondant aux besoins de stationnement. Sur le périmètre d'étude, le stationnement est quasi exclusivement aérien.



Le stationnement « sauvage » sur les espaces verts

2.6 LES BATIMENTS

Les bâtiments collectifs du secteur Pasteur sont typiques des cités HLM construites dans les années soixante. La résidence se compose de 9 bâtiments, regroupant chacun de 10 à 30 logements, disposés en "barres" orthogonales, ce qui leur confère un aspect monolithique et imposant. Cet effet est renforcé par le peu de percements des pignons ainsi que par la répétitivité des alignements de fenêtres et de balcons. Les 3 constructions les plus anciennes sont en R+2, les autres atteignent le R+4 sauf une maison de deux appartements en R+1 qui se situe au milieu de la résidence.



Le bâtiment 1405.10

Les constructions sont vieillissantes. Elles présentent actuellement de nombreuses pathologies confirmées par des expertises et possèdent une forte sinistralité. Un plafond s'est effondré 28/12/2019 dans la cage 17 (bâtiment 1405.10) et ces immeubles souffrent également de détachement de matières, de nombreuses fuites dans les pièces humides ou encore d'inondations récurrentes dans les caves.

De plus, plusieurs typologies de grands appartements sont peu adaptées aux familles qui y logent : absence de balcon, pièces particulièrement petites, ...



Le Bâtiment 1408.06



Le Bâtiment 1401.02



Le Bâtiment 1403



Le Bâtiment 1404

2.1 UN PROJET DE DEMOLITION RECONSTRUCTION

Face à l'état de vétusté avancée des constructions existantes, Hérault Logement a pris la décision de lancer **une ambitieuse opération de démolition et de reconstruction**. Cette initiative vise à requalifier le quartier en profondeur, en remplaçant les bâtiments obsolètes par des structures modernes et adaptées aux besoins actuels des habitants.

L'objectif principal de cette opération est d'améliorer la qualité de vie des résidents en leur offrant des logements plus confortables, économes en énergie et respectueux de l'environnement. En outre, cette requalification permettra de redynamiser le quartier en y intégrant de nouveaux espaces verts, des équipements publics et des infrastructures de services.

Hérault Logement entend également favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en proposant une diversité de types de logements. Cette transformation du quartier s'inscrit dans une démarche de développement durable, visant à créer un environnement urbain plus agréable, fonctionnel et inclusif pour tous ses habitants.

3. LE PROJET

3.1 LES GRANDS ENJEUX D'UN PROJET CONCERTÉ

Les analyses de l'étude ont révélé plusieurs enjeux majeurs. Tout d'abord, il est essentiel d'intégrer le quartier Pasteur dans la ville. Hérault Logement a fait le choix d'associer la population à la refonte de leur quartier. Cela implique **d'incorporer les retours de la concertation** en cours dans le programme et de redéfinir la composition nord-ouest de l'avenue Pasteur. Il s'agit de reconstituer un frontage paysager, en interface entre le domaine public et la partie résidentialisée des futurs lots. Il conviendra également de déterminer la nature des rez-de-chaussée et d'explorer la possibilité de déployer ponctuellement des services. De plus, il est crucial de maintenir l'accès et les réseaux des parcelles riveraines.

La **problématique hydraulique** doit également être traitée. Il est nécessaire de redéfinir le chemin de l'eau et le fonctionnement hydraulique, ainsi que de déterminer l'emprise et la nature de la rétention, en tenant compte de l'impact sur les emprises bâties.

Pour gérer **la densité de l'opération et équilibrer les dépenses et les recettes**, il faut repenser la forme urbaine du futur quartier. Cela comprend l'acceptabilité de la densité et des hauteurs, ainsi que le traitement des interfaces avec les habitations riveraines. L'emprise du stationnement doit ainsi être adaptée à la fois au nombre de logements mais également aux contraintes hydrauliques.

L'amélioration de la qualité de vie est un autre enjeu important. Il est nécessaire de promouvoir un habitat innovant dans une démarche de développement durable. Cela inclut le respect des 7 cibles du programme :

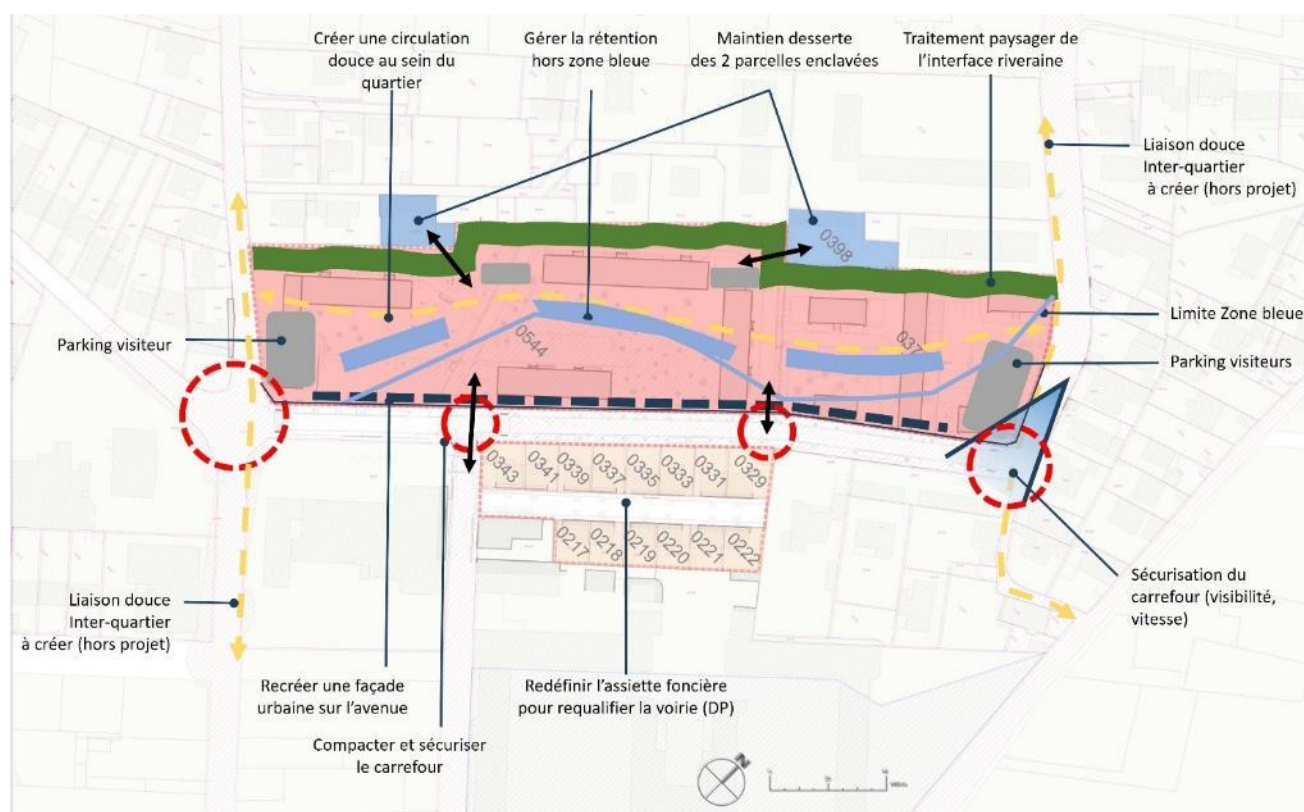
- la sobriété énergétique,
- le confort d'été,
- la gestion de l'eau,
- le recyclage prioritaire,
- la densité optimisée,
- la mobilité alternative

- et l'amplification de la biodiversité grâce à une palette végétale adaptée et une forte présence paysagère.

Il est également envisagé de labelliser les opérations et de créer des espaces communs porteurs d'usage, tels que des espaces de convivialité et des jardins en toiture ou partagés.

Enfin Il est essentiel de définir un phasage cohérent avec la reconfiguration du quartier et les déménagements des locataires. L'objectif est de pouvoir reloger la majeure partie des résidents actuel au travers d'une vaste opération tiroir en 4 phases.

Le projet vise ainsi à densifier le quartier tout en améliorant le cadre de vie de ses habitants par la réalisation de construction performantes et adaptées, la désimperméabilisation, la création d'espaces paysagers, et la sécurisation des parcours piétons et vélos. Les axes structurants assurent la continuité des trames bleues et verte alors qu'un filtre végétal est prévu pour diminuer les vis-à-vis avec les parcelles voisines vers le nord.



Plan des principes d'aménagement,

3.2 LE PROGRAMME

La programmation initiale prévoyait 150 logements pour le quartier Pasteur. La programmation finale propose 190 logements avec des équipements tels qu'une salle associative et une loge pour les services de proximité de gestion. Cette augmentation de la capacité d'accueil vise à répondre à la demande croissante de logements sur la commune tout en intégrant des services communautaires pour renforcer le tissu social. Elle permet également d'optimiser le foncier

3.3 LES INVARIANTS DU NOUVEAU QUARTIER PASTEUR

Le projet pour le quartier Pasteur propose la création d'une voie douce irrigant un cœur d'opération fortement végétalisé. Une série de bâtiments viendra reconstituer un front à l'avenue Pasteur, redonnant un caractère plus urbain à cette artère. Les parcs de stationnement seront principalement positionnés sous les bâtiments, avec des espaces de stationnement aérien aux extrémités du projet pour limiter la circulation des véhicules au cœur du quartier.



Principe de plan de masse

Quelques Chiffres

Le projet proposé permet

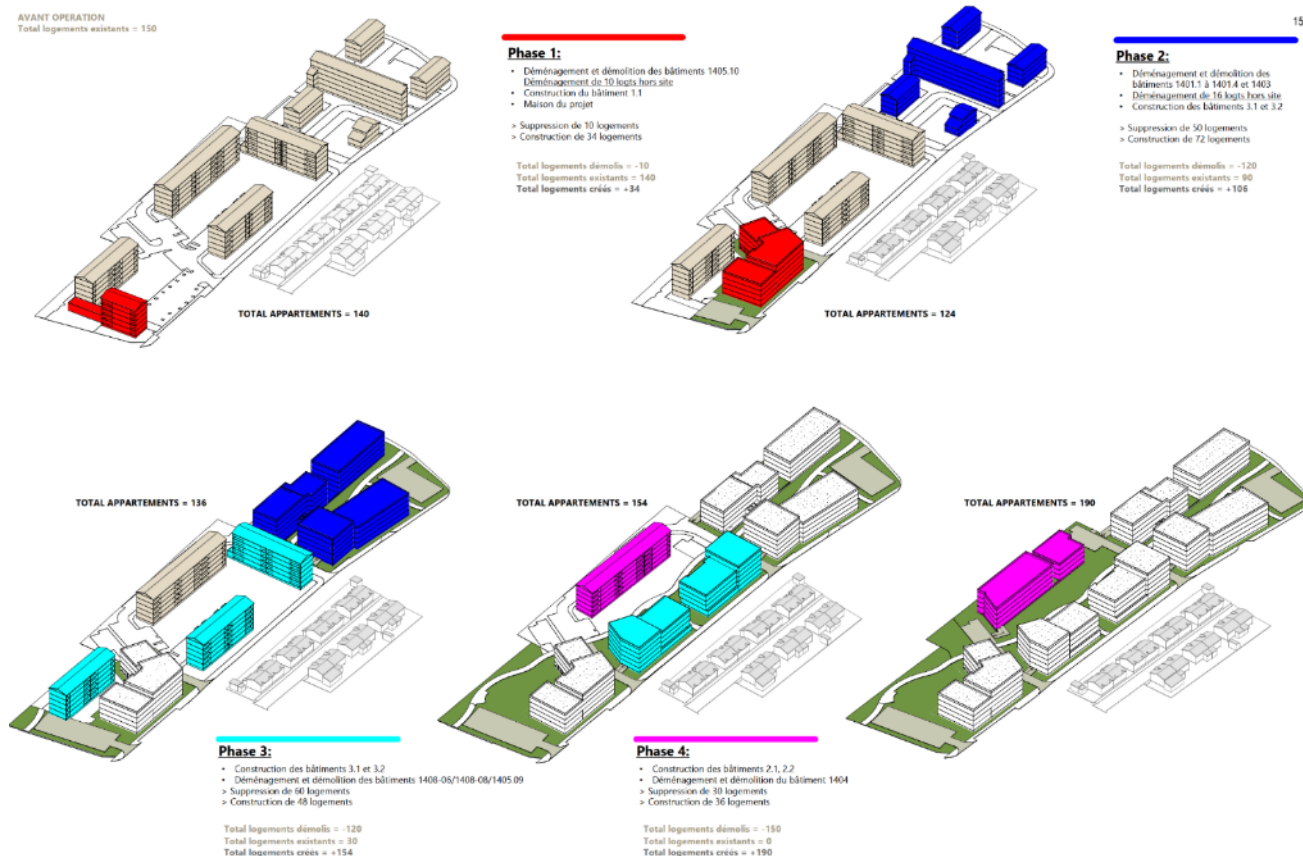
- Une augmentation de près de 30% de la surface de plancher et de plus de 26% du nombre de logements.
- Une réduction de l'imperméabilisation du site de 25%.

Le coefficient de biotope par surface passe de 0,35 dans la configuration existante à un peu moins de 0,5 pour le projet (0,48).

Ces chiffres illustrent l'optimisation de l'espace et l'amélioration de la qualité de vie des résidents grâce à une meilleure gestion des ressources et des infrastructures.

3.4 LE PHASAGE

Le projet est décomposé en quatre phases pour permettre aux locataires d'être relogés progressivement en restant sur le quartier. Chaque phase comprend des démolitions et des constructions, avec un bilan global des logements créés et démolis neutre dès la fin de la phase 3.



Les 4 étapes du phasage

Ce phasage permet de minimiser les perturbations pour les résidents actuels tout en assurant une transition harmonieuse vers le nouveau quartier.

Etape 1

Démolition du bâtiment 1405.10 (10 logements) et des garages
Construction du bâtiment 1.1 (34 logements)

Etape 2

Démolition des bâtiments 1401.01, 1401.02, 1401.03, 1401.04 et 1403 (50 logements).
Construction des bâtiments 3.1 et 3.2 (72 logements)

Etape 3

Démolition des bâtiments 1408.06, 1408.08, 1405.09, (60 logements).
Construction des bâtiments 2.1 et 2.2 (48 logements)

Etape 4

Démolition du bâtiment 1404 (30 logements).
Construction du bâtiment 2.3 (36 logements)

4. VERS UN PROJET DURABLE

4.1 UNE GESTION DE L'EAU INTEGREE

Dans le cadre d'un projet de développement durable, les aménagements hydrauliques jouent un rôle crucial pour la gestion des eaux pluviales, la prévention des inondations et la protection de l'environnement. La première étape de conception consiste à limiter au maximum l'imperméabilisation

des sols. Cet objectif atteint, deux solutions particulièrement pertinentes permettent de gérer les eaux de pluies. Elles consistent en la mise en place de bassins de rétention paysagers et de noues.

Ces aménagements contribuent à la résilience des territoires face aux changements climatiques et à la préservation des ressources en eau. Ils structurent la trame bleue du projet.

Le bassin de rétention paysager :

Les bassins de rétention paysagers sont des structures conçues pour recueillir et stocker temporairement les eaux pluviales. Ils permettent de réguler le débit des eaux et de réduire les risques d'inondation.

En complément de leur fonction hydraulique, ces bassins sont aménagés pour leur permettre d'offrir une réelle aménité d'usage aux habitants. L'accompagnement végétal de ces ouvrages contribue également au maintien de la biodiversité, mais également à la réduction des îlots de chaleur.

Proposant une profondeur limitée de l'ordre du mètre, il s'agit de véritables espaces de convivialité ouverts. Ils permettent aux résidents et voisins de le parcourir au quotidien. Une gestion doit cependant être prévue pour en limiter l'accès lors des phénomènes pluvieux intenses



Les bassins permettent la décantation des sédiments et la filtration des polluants avant que l'eau ne soit restituée au milieu naturel.

Les noues

Les noues sont des fossés peu profonds, végétalisés, qui permettent de collecter, transporter et infiltrer les eaux pluviales. Elles sont particulièrement efficaces pour la gestion des eaux de ruissellement et la recharge des nappes phréatiques.

Espaces totalement ouverts, elles permettent de limiter la présence d'ouvrages de réseaux enterrés. Elles seront proposées pour le projet en accompagnement de bassin, plus particulièrement lorsque l'emprise disponible devient trop étroite.

Un traitement paysager les accompagnera proposant ainsi des espaces verts supplémentaires favorisant la biodiversité.

4.2 DES BATIMENTS PERFORMANTS

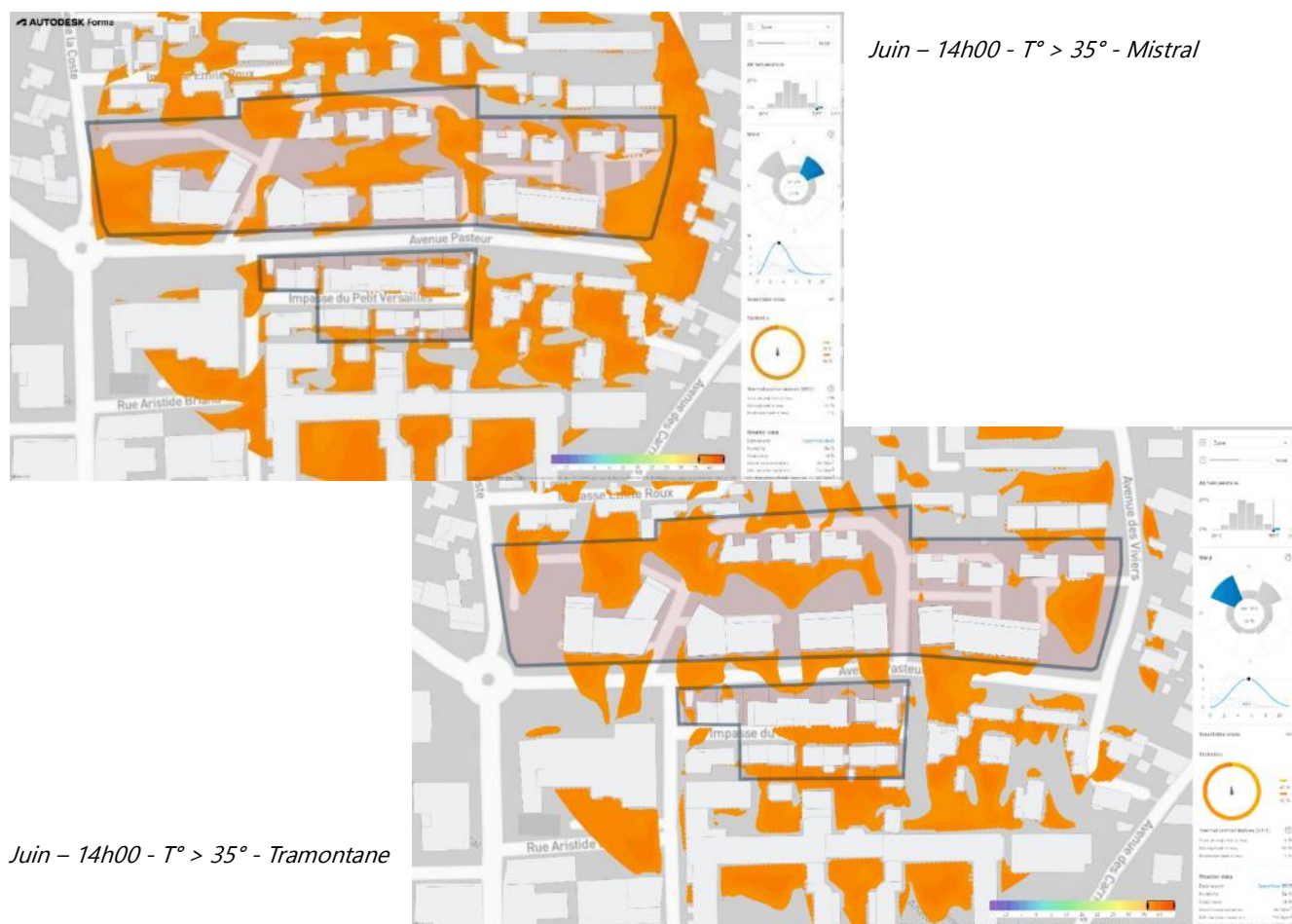
Tout d'abord, les bâtiments neufs du Groupe Pasteur doivent viser une performance énergétique exemplaire avec une bonne isolation, des orientations adaptées pour optimiser les apports solaires en hiver, la possibilité de ventiler et des protections solaires pour le confort d'été.

Puis la réponse aux besoins de plus en plus faibles en chauffage et devenant prépondérant en eau chaude sanitaire devra se faire par des solutions efficaces de haute performance et adaptées.

Les bâtiments de hauteurs variées doivent être conçus avec une flexibilité intégrée, permettant une adaptation facile aux évolutions démographiques et aux besoins changeants des résidents. Des espaces modulables et polyvalents garantissent une durabilité fonctionnelle, assurant la pérennité du quartier sur le long terme.

En complément des performances intrinsèque qu'apporteront les nouvelles constructions, les simulations ont révélé des effets d'accélération du vent et des îlots de chaleur, induits par la forme urbaine.

Simulation dynamique de confort au vent,



Simulations dynamiques des îlots de chaleur

Le projet doit proposer une organisation spatiale et un choix d'essences dans les plantations pour lutter contre ces phénomènes. L'objectif est d'encourager la ventilation naturelle, de limiter le recours à la climatisation et de favoriser l'évapotranspiration de la flore pour renforcer le confort d'été.

4.3 UNE BIODIVERSITE AMPLIFIEE

Des plantations diversifiées et adaptées

Le site comporte un certain patrimoine paysager, selon les essences présentes, il sera envisagé :

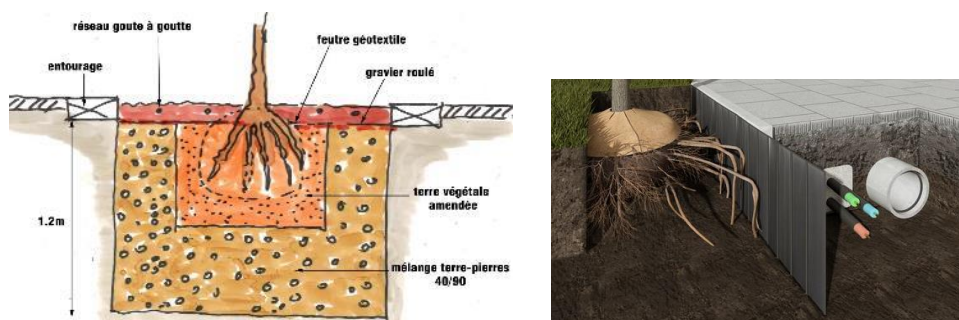
- Une **conservation** et une **protection** du tronc et du système racinaire : les sujets conservés seront intégrés dans des espaces verts plus larges afin de leur donner de l'espace pour se développer.
- Une **transplantation** : certaines essences seront transplantées en période favorable (décembre à février) directement sur le projet ou dans un lieu convenu avec le service de la ville de Frontignan. La végétation existante qui pourra être conservée sera protégée avant et durant les travaux.

De par sa nature, le site n'est pas pourvu en terre. Aussi est-il prévu la réalisation de **mélanges terreux** à partir de terre végétale d'apport, à raison de :

- **6m³** pour les arbres plantés en espaces verts
- **50cm** de profondeur pour les arbustes plantés.

Les mélanges seront composés de pouzzolane, de BRF, de compost et de terre végétale.

Les arbres plantés dans des zones trop étroites pour recevoir une fosse en terre bénéficieront de fosse d'arbre en **mélange terre-pierre** d'un volume de 15m³ réalisés par le lot VRD. Ces fosses permettent de donner de bonnes conditions de croissance à l'arbre mais aussi d'orienter le développement racinaire de manière que celui-ci ne vienne pas endommager les ouvrages. Des panneaux pare-racines de 80cm de haut seront mis en place en cas d'un réseau situé à moins de 2m d'un arbre.



Réalisation de fosses d'arbres en mélange terre pierre. Mise en place de panneaux pare-racines 80 cm de haut.

Des **plantations nouvelles** seront réalisées, en utilisant des essences méditerranéennes, en cohérence leur développement à terme et l'espace au sein duquel elles seront prévues.

Le principe est de **végétaliser sans créer d'alignement monospécifique** : **alterner les ports, les feuillages** (caduques, persistant, marcescent), **tout en travaillant en bouquets**, petits groupes pour obtenir l'effet de l'arbre. La **palette végétale** sera ainsi **diversifiée**. Elle sera discutée avec les services espaces verts de la ville, qui pourront aussi contribuer et apporter leur retour d'expérience locale.





Les arbres situés dans des zones avec peu d'espace pour leur développement présenteront un **port fastigié ou colonnaire** (par exemple Poirier d'ornement, chêne colonnaire, Orme de Sibérie fastigié, Amélanchier étroit...), ceux dans des endroits plus ouverts pourront avoir un **développement plus large** (par exemple Faux-Poivrier, Camphrier, chêne chevelu, charme houblon..).

Les autres strates seront également développées :

- Des **massifs arbustifs « hauts »** dont le développement peu atteindre les 2 mètres. Ces sujets seront plantés dans les espaces propices à leur développement. L'objectif n'étant pas de créer une haie taillée mais un **massif varié avec des hauteurs et des feuillages contrastants**.



- **Des arbustes « moyens et bas »** plantés en majorité pour accompagner les cheminements piétons, mais aussi pour habiller les pieds d'arbre et préserver les vues des automobilistes.



- La strate herbacée : les zones plus ouvertes seront traitées avec un enherbement méditerranéen, non arrosé.

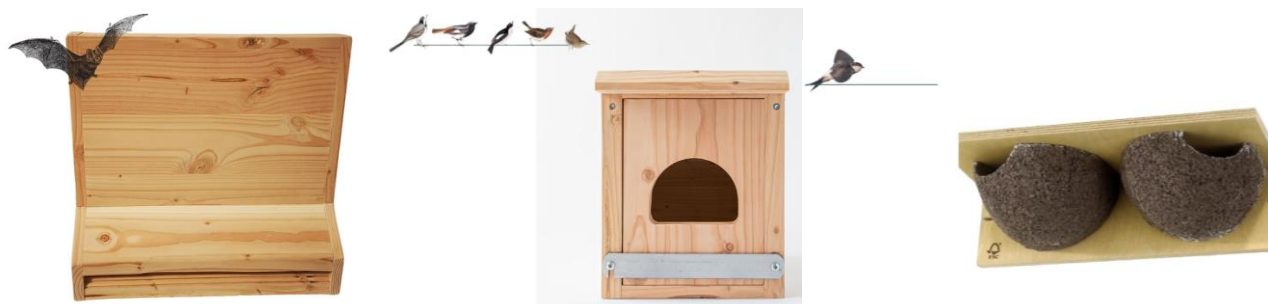
L'ensemble des plantations bénéficiera d'un **paillage végétal** en plaquettes forestières. Celui-ci permettant :

- La diminution de l'évapotranspiration
- La diminution de l'apparition d'adventices
- Une facilité d'entretien
- L'enrichissement au long terme du substrat, le paillage se dégradant avec le temps.

Afin de favoriser l'implantation de la faune, des **nichoirs** pour espèces cavicoles ou semi-cavicoles seront installés, soit au sein de la végétation en place, soit avec les arbres plantés.



Certains nicoirs pourront être implantées sur les parois ou en sous face de toiture des bâtiments.



Ces mesures seront étudiées **en partenariat avec un écologue** et seront adaptés aux espèces présentes sur le site.