



Maître d'ouvrage :

Commune d'Entre-Vignes (34) / EPF Occitanie

Projet :

Mission d'étude pré-opérationnelle pour le « centre élargi » de Saint-Christol (Entre-Vignes)

- Etat des lieux et diagnostic partagé
- Préprogrammation urbaine
- Programmation urbaine et architecturale
- Zoom pré-opérationnels

Montant du Marché :

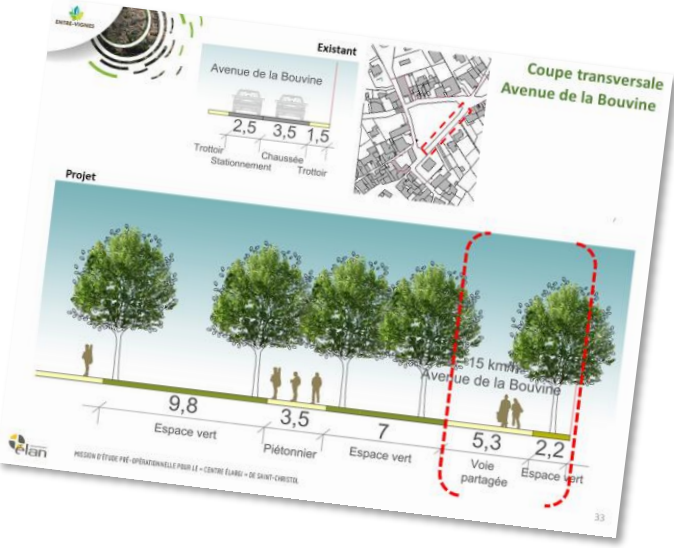
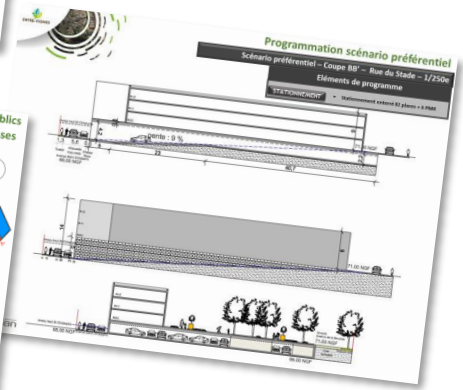
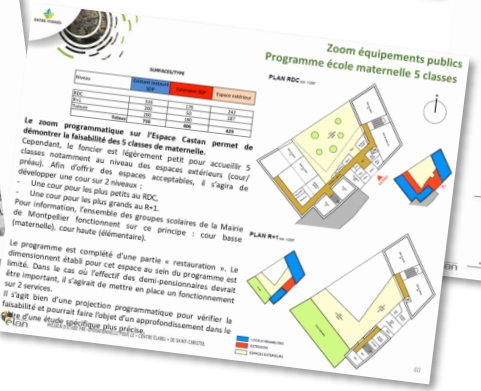
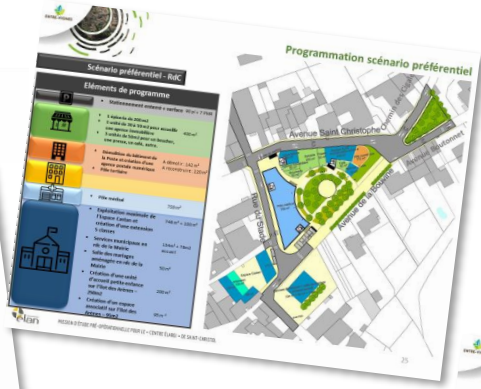
45 000 € HT

Année :

2018-2019

Référence de Denis DEFARGUES, Antoine JASZCZUK dans le cadre de l'exécution des missions pour les structures filiales du groupe ELAN.

MISSION D'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE POUR LE « CENTRE ÉLARGI » DE SAINT-CHRISTOL





Synthèse de la démarche d'étude pré-opérationnelle pour le « centre-élargi » de Saint-Christol (Entre-Vignes)



Analyse urbaine, architecturale et paysagère

Etude de programmation et de positionnement

Elaboration des scénarii d'aménagement

Approche comparative des scénarii

Scénario préférentiel

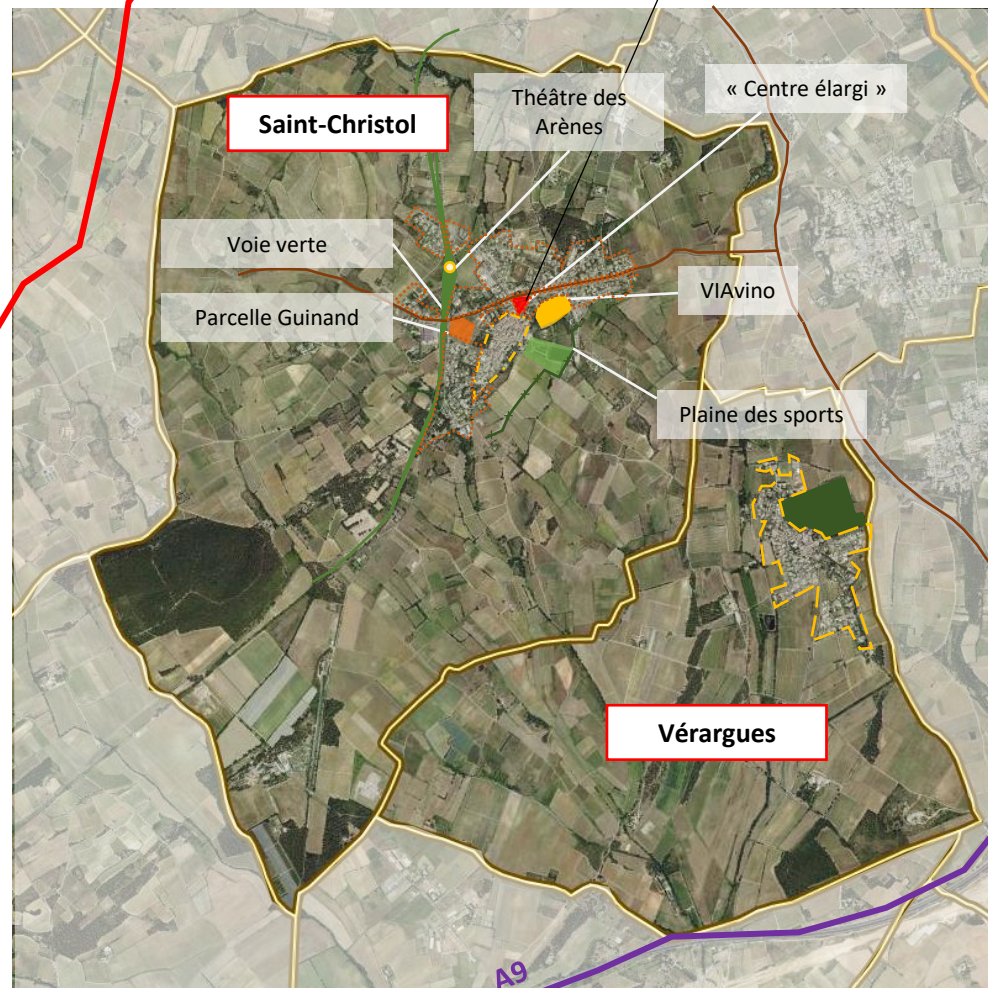
Zoom équipement public : Espace Castan

Approche bilancielle & Montage opérationnel



Projet de Commune Nouvelle

- Projet partagé par Saint-Christol et Vérargues
 - 1 350 et 742 habitants
- Création de la Commune Nouvelle prévue pour le 1^{er} Janvier 2019
- Projet de mutualisation des équipements et services proposés – Mairie, Equipements scolaires, etc.
- Taux de vacance cumulé de 7,9% - soit un total de 77 logements vacants



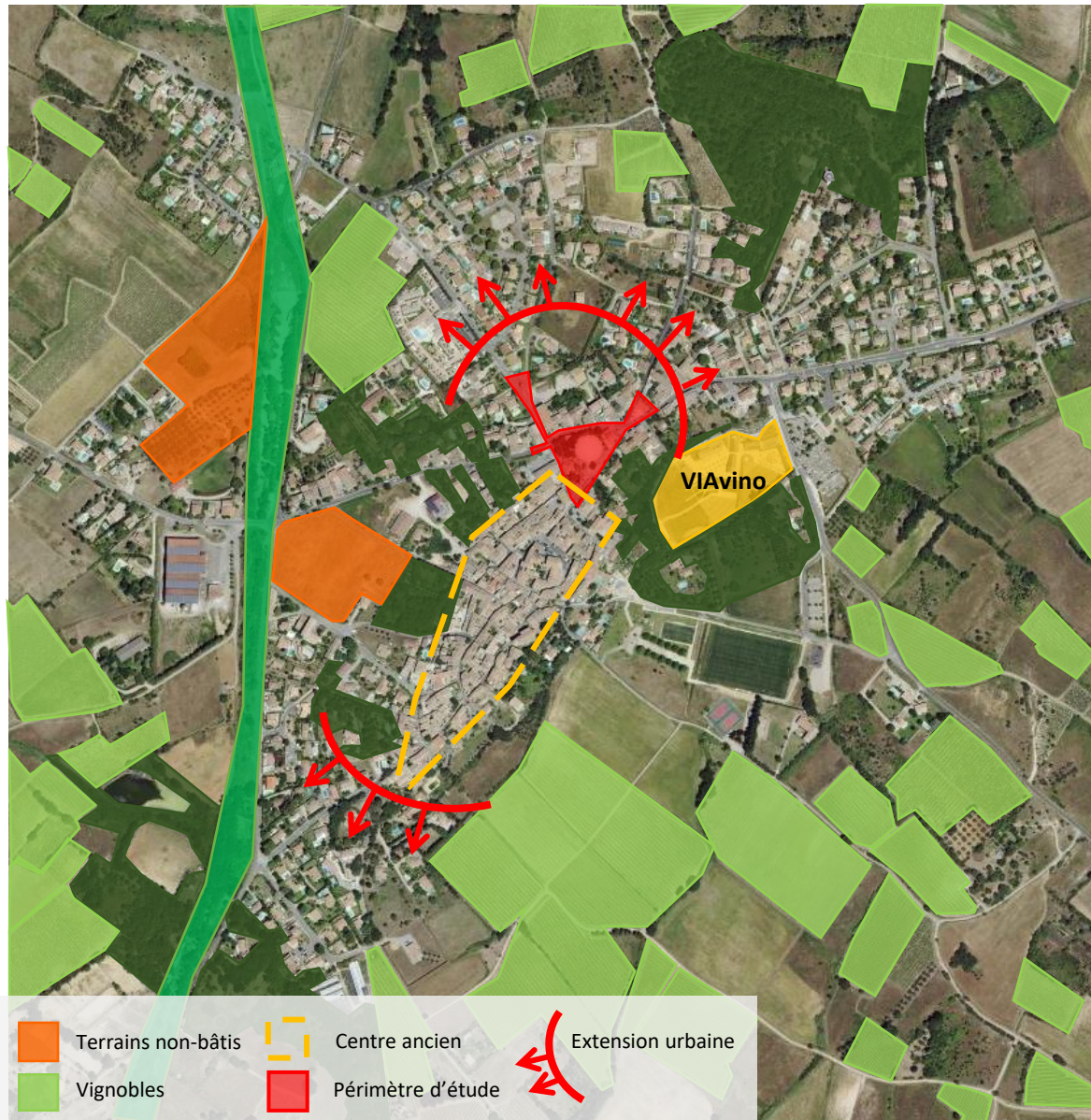


SAINT-CHRISTOL

- Village viticole d'une superficie de plus de **1000 hectares**, composé à **90% de vignobles, bois et espaces naturels à préservés** :
 - ❖ 5 domaines privés
 - ❖ 1 cave coopérative
- Une population de **1350 habitants**
- Un développement économique appuyé sur l'oenotourisme et l'agritourisme :
 - ❖ 3 parcs de loisirs dont le pôle oenotouristique VIAvino inauguré en 2013
 - ❖ Résidence-vacances du « Domaine de Bacchus » de 275 lits
 - ❖ Chemin de Compostelle
- Territoire situé en « petite Camargue », et tradition de la bouvine comme second marqueur identitaire avec la viticulture

Caractéristiques urbaines

- Développement résidentiel sous forme d'habitat diffus ou de lotissements excentrés
- Centre ancien et extensions dissociées commerces enclavés dans le centre ancien
- Extension urbaine atteignant ses limite et manquant d'éléments valorisant le paysage, le mode de vie, risquant de transformer le village en zone résidentielle sans caractère
- **Un taux moyen de logements vacants s'élevant à 7,5% - soit 53 logements** (7% de vacances sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lunel)





La conception d'une nouvelle centralité autour de la création d'un pôle de santé

- Dimensionnement des besoins par rapport à l'offre actuelle sur le territoire communal et intercommunal, sur le périmètre de la future Commune Nouvelle
- Structuration d'une offre compétitive par rapport au reste du territoire, comme base de l'attractivité de la nouvelle place et source de dynamiques notamment en matière de développement commercial

La définition d'un programme d'aménagement et de redynamisation sur-mesure

- Etude de la vacance communale et des alentours et définition d'une offre de logements attractive notamment pour les jeunes ménages et familles
- Proposition d'une offre de services et commerciales complémentaires avec les établissements présents à l'échelle de la Commune nouvelle, et adaptée au besoins des habitants de ce périmètre

Création du futur centre de la Commune Nouvelle

- Création d'un espace centralisateur au sein du périmètre de la future Commune Nouvelle permettant l'identification et le rassemblement de ses habitants
- Elaboration d'un projet fédérateur autour des arènes de St Christol



Synthèse des enjeux

Réseaux actuels

- Renforcer l'articulation des différents secteurs de la commune et la visibilité des voies communicantes (signalétique, aménagements propices aux mobilités douces).
- Equilibrer l'usage des axes desservant l'îlots des Arènes pour le placer en continuité du centre historique piéton.
- Valoriser les chemins et voie verte du territoire en développant les liaisons avec le centre de la Commune et les espaces touristiques.

Enjeu fort



Accessibilité

- Concevoir des aménagements appropriés au dénivelé du site et à l'ensembles des publics.
- Sécuriser et adapter l'ensemble des axes de mobilité douce pour permettre l'usage de tous les publics (dont PMR).
- Renforcer l'accessibilité aux lieux d'activités et de services publics par des équipements spécifiques (ascenseurs, pente douce).
- Revoir la valorisation paysagère et la disposition des éléments décoratif et de végétalisation.

Enjeux fort



Stationnement

- Définir un dimensionnement adapté en fonction des besoins et aménagements envisagés, en proposant les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR.
- Revoir l'organisation et la spatialisation de l'offre de stationnement pour répondre aux besoins actuels et futurs – *liés aux aménagements prévus* – en libérant les axes de circulation.
- Evaluer la possibilité et l'opportunité d'ouvrir et utiliser le site de l'ancien garage.

Enjeux fort





CONTRAINTES REGLEMENTAIRES DU PERIMETRE D'ETUDE

ZONAGE PLU DU SITE DES ARENES

Le site des arènes est inclus dans la zone UB : zone urbaine à vocation mixte devant étendre la polarité du cœur de village en un « centre élargi » par l'accueil d'habitat, d'activités, de services et d'équipements adaptés.

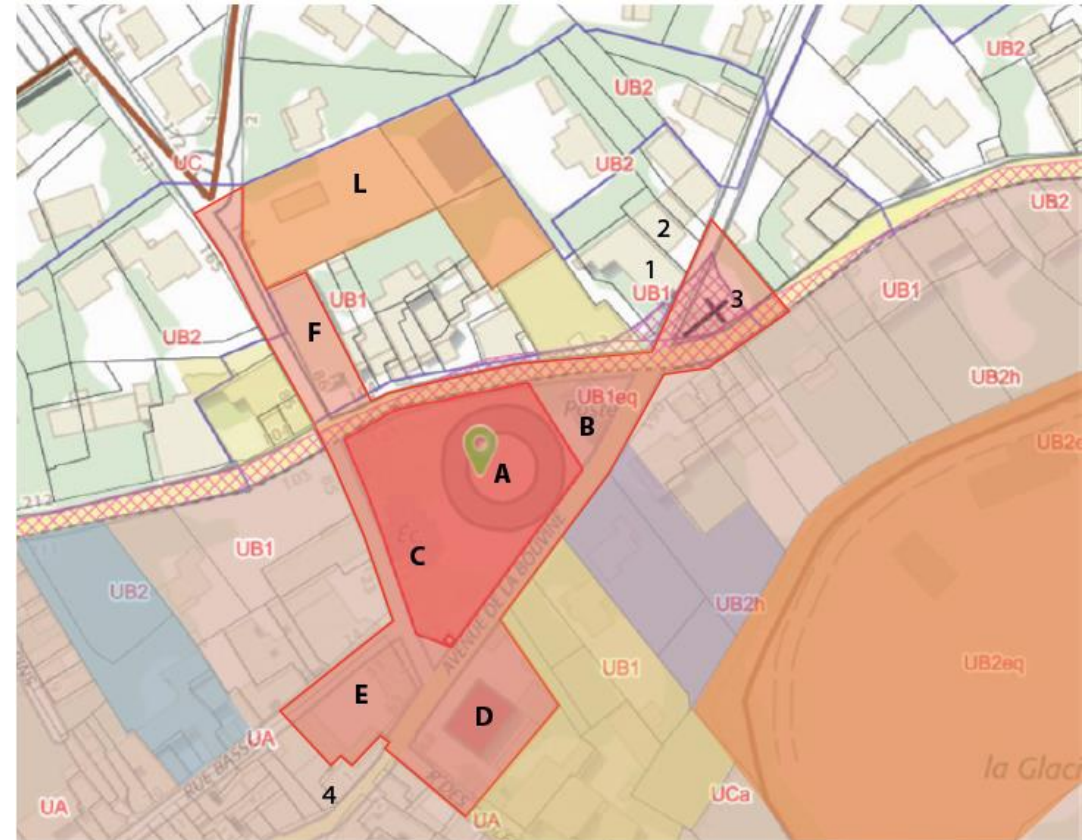
Le site regroupe le secteur UB1 et le sous-secteur UB1eq.

Secteur UB1 : espace de la commune en accroche directe sur le cœur du village, tissu dense appelant à être étendu autour de nouveaux équipements et encadré par des règles de densité et de hauteurs.

Sous-secteur UB1eq : espace destiné à accueillir principalement des équipements publics et d'intérêt collectif (logement social); des activités de commerce, d'artisanat et de bureaux.

- Coefficient d'emprise au sol de 0,4
- 9,00 mètres de hauteur maximum
- Au moins 15% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre
- Pour l'habitat individuel - 1 pl. pour 50 m² de surface de plancher (au moins 2 pl./logement), l'habitat collectif (1pl./logement T1-T2, 1 1/2/logement T3, 2 pl./T4 et + (surplus de places 10% banalisé dès lors que l'opération comprend plus de 4 logements)
- Surfaces économiques - 1 pl./60 m² SPD (au moins 1 pl./établissement)

La réglementation du PLU en termes de stationnement nécessite une surface importante à intégrer dans la réflexion du programme d'aménagement (pôle de santé, commerces, logements, espaces publics, etc.).



- A Arènes
- B Poste - Locaux associatifs
- C Ecole maternelle
- D Mairie - Ecole élémentaire
- E Espace Castan - Cantine - Locaux associatifs
- F Salle polyvalente - Relais assistantes maternelles
- L 22 logements Hérault Habitat - Livraison fin 2018 - foncier départemental
- J Pôle oenotouristique VIAvino - foncier intercommunal

- 1 Boulangerie déplacée
- 2 Brasserie bio
- 3 Site potentiel pour la relocalisation de l'épicerie
- 4 Ancienne cave viticole

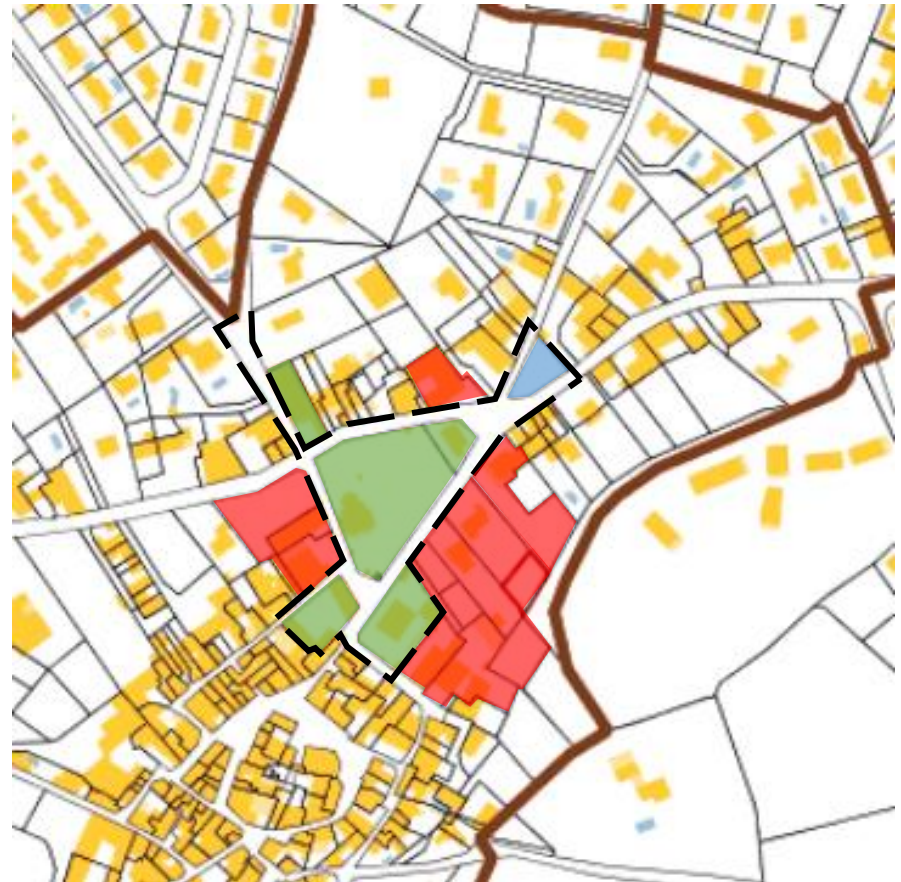
- Périmètre opérationnel
- Foncier public au-delà du périmètre opérationnel
- Projet Hectare
- Lien d'articulation potentiel avec le site de VIAvino



- **6 986 m² de foncier public** compris dans le périmètre de l'étude dont **2 850m² bâtis** et **230 m² en projet (locaux commerciaux)**
- **4 116 m² actuellement libres (dont les 230 m² en projet)** – soit un **taux d'occupation actuel de 60%** de la surface foncière disponible

Parcelle	Superficie	Maîtrise foncière
A & C	3 465 m ²	Foncier public communal
B	395 m ²	Foncier public communal
D	1 250 m ²	Foncier public communal
E	800 m ²	Foncier public communal
F	580 m ²	Foncier public communal
Pointe Avenue Boutonnet – Chemin des Cigalles	496 m ²	Foncier public départemental

Nature propriétaire	Superficie incluse dans le périmètre d'étude (m ²)	Part du périmètre d'étude
Commune	6 490m ²	93 %
Conseil départemental	496 m ²	7 %
TOTAL	6 986 m ²	100 %
Propriétaires privés/ particuliers	10 087m ²	



 Périmètre d'étude

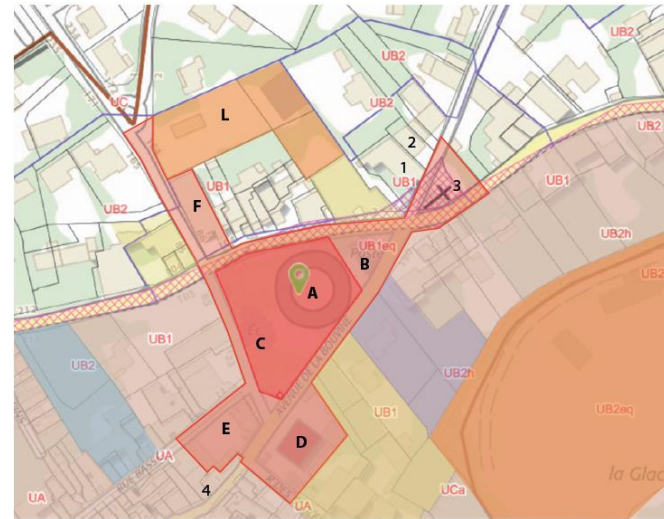


Dispositions du PLU

- Coefficient d'emprise au sol de 0,4
- 9,00 mètres de hauteur maximum
- Au moins 15% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre
- Pour l'habitat individuel - 1 pl. pour 50 m² de surface de plancher (au moins 2 pl./logement), l'habitat collectif (1pl./logement T1-T2, 1 1/2/logement T3, 2 pl./T4 et + (surplus de places 10% banalisé dès lors que l'opération comprend plus de 4 logements)
- Surfaces économiques - 1 pl./60 m² SPD (au moins 1 pl./établissement)

Sur la période du SCOT

- **100 nouveaux logements maximum**
dont **20 en revitalisation urbaine** et **20 en logements sociaux**
- **4 hectares** de superficie maximale autorisée en extension urbaine
- Densité sur les extensions urbaines fixée à **25 logements/ha**



Parcelle	Superficie	Occupation
A & C	3 465 m ²	Entièrement disponible si démolition de l'école
B	395 m ²	Entièrement disponible si démolition de la Poste
D	1 250 m ²	Mairie
E	800 m ²	Castan
F	580 m ²	Salle polyvalente
Pointe Avenue Boutonnet – Chemin des Cigalles	496 m ²	Espace commercial

Capacité constructible maximale des parcelles A & C + B:

- $3\,860 - 15\%$ (surface plantée) = $3\,280\text{ m}^2$
- $3\,280\text{m}^2 \times 0,3$ (CES) = 985 m^2
- **Capacité d'environ 2000 m² SdP** (r+1 et r+2 côté Avenue Saint-Christophe) soit :
 - Rdc commerces/ services : 985m^2 donc besoin de 16 places (400m^2)
 - R+1/ R+2 habitat : $1\,015\text{m}^2$ SdP (15 logements avec moy de 70m^2 SdP) donc besoin de 15 places (375m^2)



Analyse urbaine, architecturale et paysagère

Etude de programmation et de positionnement

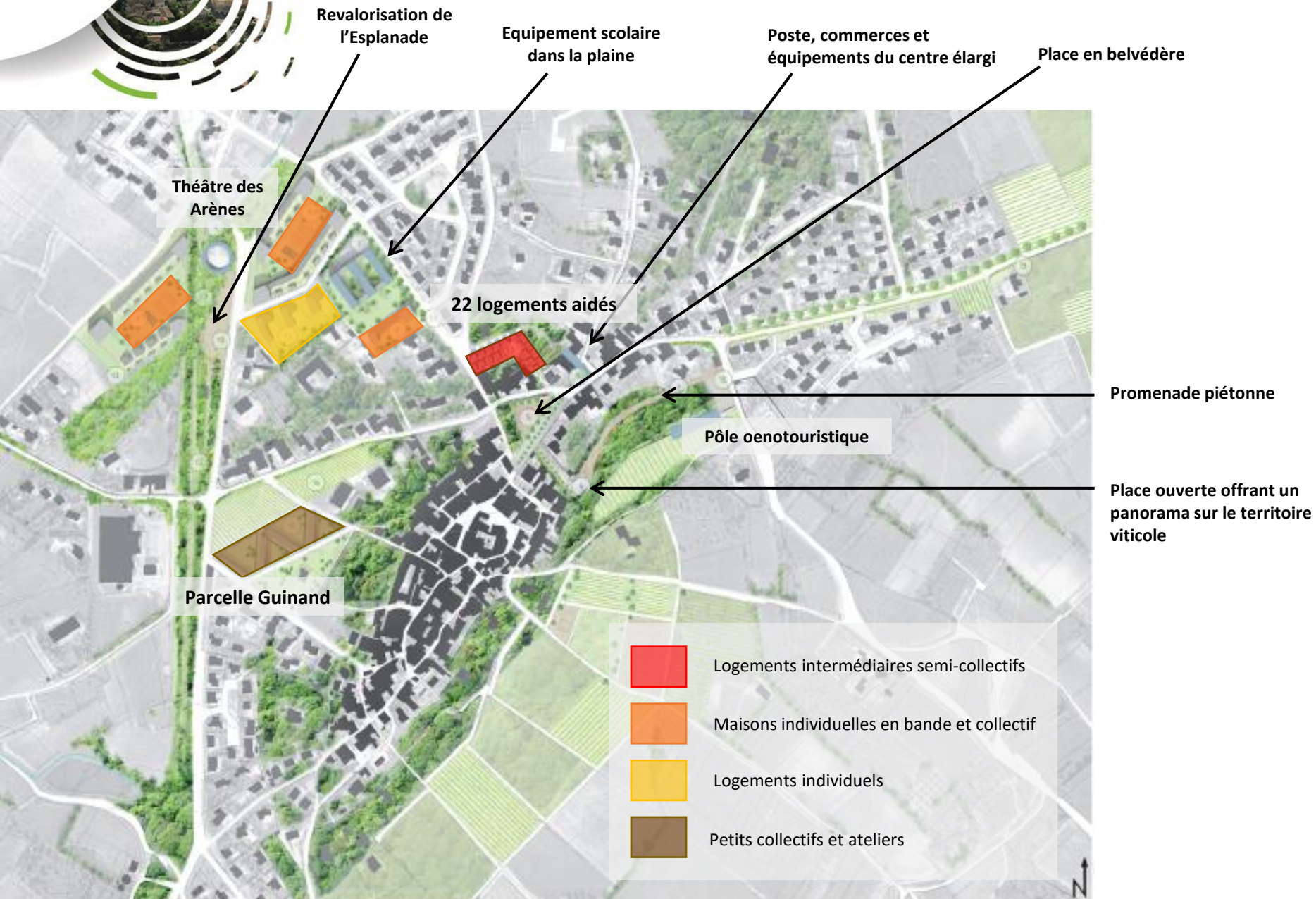
Elaboration des scénarii d'aménagement

Approche comparative des scénarii

Scénario préférentiel

Zoom équipement public : Espace Castan

Approche bilancielle & Montage opérationnel



**Mr et Mme REVESSAT,
Docteurs généralistes**

- ✓ **Ce projet fait sens car il n'y a pas d'autre centre médical aux alentours, uniquement des médecins isolés**
- ✓ **Ils souhaitent être intégrés à la démarche du projet, participer aux réunions**
- ✓ **Ils sont prêts à acheter un terrain à construire ou des locaux (leurs financements sont validés)**
- La conception d'un cabinet **aux normes et de plain-pied**
- Un cabinet d'une superficie totale d'environ **100 à 150m² – voire 200m²**
- **Un parking** dimensionné pour accueillir la clientèle du pôle médical et du pharmacien
 - Concevoir la place des Arènes comme un pôle d'aide aux personnes avec un ensemble de services et prestations associées à dominante médicale
 - Créer un pôle médical regroupant 3 médecins supplémentaires, le pôle infirmier, le dentiste, le pharmacien
 - Pourquoi pas créer également une crèche au regard de l'accroissement du nombre de jeunes couples

**Mr ORAZI,
Pharmacien**

- ✓ **Il souhaite être propriétaire des locaux qui lui seront proposés sous statut SCI**
- ✓ **Il considère que ce projet pourrait pérenniser les activités liées à la santé sur Saint-Christol, et ainsi contrer la dynamique de désertification médicale des territoires ruraux**
- Une pharmacie conçue conformément aux normes établies par l'ordre des pharmaciens
- Un local d'une superficie d'environ 200m²
- Environ 5 à 6 places de stationnement réservées et 1 place handicapée
 - Si d'autres activités sont développées sur l'îlot des Arènes elles doivent être peu demandeuses en temps et espace de stationnement (éviter les commerces de fruits et légumes, les restaurants)
 - Pourquoi pas proposer un cabinet dentaire, ophtalmologique, gynécologique (mais les besoins administratifs seraient plus conséquents)
 - 20m² à disposition des infirmiers
 - Une crèche, une annexe de la Mairie, une annexe du Conseil départemental, une agence postale

**Mme PADILLA,
Assistante maternelle,
Directrice de
l'association des
Poussins de Saint-
Christol**

- ✓ **Les assistantes maternelles seraient intéressées par un local plus grand et de plain-pied aménagé et équipé pour l'accueil de jeunes enfants – au niveau des sanitaires notamment – et pour l'accueil de PMR**
- ✓ **Elles veulent cependant garder leur indépendance et ne veulent pas de crèches, MAM ou autre structure similaire**
- Un espace aux normes, de plain-pied, équipé avec des petits sanitaires, lavabos, etc., pour les enfants
- Suffisamment grand pour créer des espaces différents de jeux, ateliers, etc.
- Fonctionnel, leur permettant une utilisation par tout temps et la journée entière ou alors en demi journée

**Mr GUIMBELOT
Epicier**

- ✓ **Il souhaiterait devenir propriétaire en fonction du coût du local proposé**
- Un espace de 150 à 200m²
- Un parking réservé plutôt qu'un dépose-minute pour éviter d'avoir à en gérer l'utilisation

**Mme STEMER, Directrice
de l'école élémentaire et
maternelle**

- ✓ **Pas d'opposition à l'idée de mutualiser l'école et la cantine au sein de l'Espace Castan, mais dans ce cas il est suggérer de déplacer l'espace garderie/TAP au sein d'un autre bâtiment**



Offre nouvelle – Pôle de santé et services associés

- Dimensionnement du pôle de santé de Saint-Christol à l'échelle de la Commune Nouvelle avec l'intégration possible de professionnels des Communes voisines dans le projet
- Dimensionnement et précision de l'offre de services et de commerces pouvant être proposée au regard des besoins et de l'environnement concurrentiel

Logements

- Identifier les besoins réels en matière de création de logements ainsi que les typologies les plus appropriées

Circulation et stationnement

- Identification du nombre de places nécessaires en fonction des surfaces et activités programmées
- Etudier l'opportunité d'utiliser le site actuel de l'ancien garage offrant un potentiel d'accueil de 40 véhicules
- Redéfinir la circulation et l'accessibilité pour favoriser les modes doux, fluidifier la circulation et sécuriser l'ensemble du périmètre

Service public

- Préciser les besoins relatifs à la création d'une annexe municipale

Offre scolaire

- Etudier l'opportunité de regrouper les effectifs primaires sur la commune de Vérargues et les effectifs maternelles sur la commune de Saint-Christol
- Préciser la réalité du partage du bâtiment de la Mairie pouvant être défini si celui-ci est mis à disposition



SYNTHESE DE L'ETUDE DE POSITIONNEMENT DU SITE

Créer la nouvelle centralité de Saint-Christol autour d'un pôle de santé et de services complet

SERVICES DE SANTE

SERVICES PUBLICS

COMMERCES

TERTIAIRE

LOGEMENTS

- +
DEGRE ATTRACTIVITE

Création d'un pôle médical regroupant des cabinets de médecins généralistes, un cabinet dentaire, un local mis à disposition des infirmiers

Association des professionnels de la santé de Saint-Christol dans la définition du pôle et son dimensionnement - le pôle ayant pour vocation de rayonner sur le périmètre des communes voisines

- +
DEGRE ATTRACTIVITE

Regroupement éventuel de l'école élémentaire sur la commune de Vérargues

Redéploiement des services municipaux entre la Mairie de Vérargues et la création d'une annexe municipale accessible aux PMR,

Proposition d'une offre de services publics complémentaires aux activités du périmètre : école maternelle redéployée au sein de l'espace Castan, maintien de la salle polyvalente, espace ALAE ? crèche ?

- +
DEGRE ATTRACTIVITE

Maintien des activités en place

Diversification de l'offre en proposant des offres complémentaires à l'offre de services proposée

Commerces de proximité ne nécessitant qu'un usage restreint du stationnement : banque, café, épicerie, etc.

- +
DEGRE ATTRACTIVITE

Création d'un pôle tertiaire, d'une agence postale numérique, d'un espace de services numériques et d'un espace de coworking

- +
DEGRE ATTRACTIVITE

Un taux de vacance moyen indiquant l'existence d'une réelle demande en logements neufs (vacance pouvant s'expliquer par la possible vétusté des bâtiments inoccupés, nécessitant un coût de travaux important, la typologie de logements ne correspondant pas aux attentes de la demande actuelle)

Proposer une offre de logement complémentaire à l'offre actuellement proposée et aux projets en construction

Logements situés en r+1 et r+2 sur le projet, à raison de surfaces d'une taille moyenne de 70 m², destiné en particulier à des familles avec jeunes enfants et des personnes âgées



Analyse urbaine, architecturale et paysagère

Etude de programmation et de positionnement

Elaboration des scénarii d'aménagement

Approche comparative des scénarii

Scénario préférentiel

Zoom équipement public : Espace Castan

Approche bilancielle & Montage opérationnel



- Conservation du bâtiment de la Poste
- Extension de l'Espace Castan
- Densité de logements maximale
- Stationnement en surface

RDC

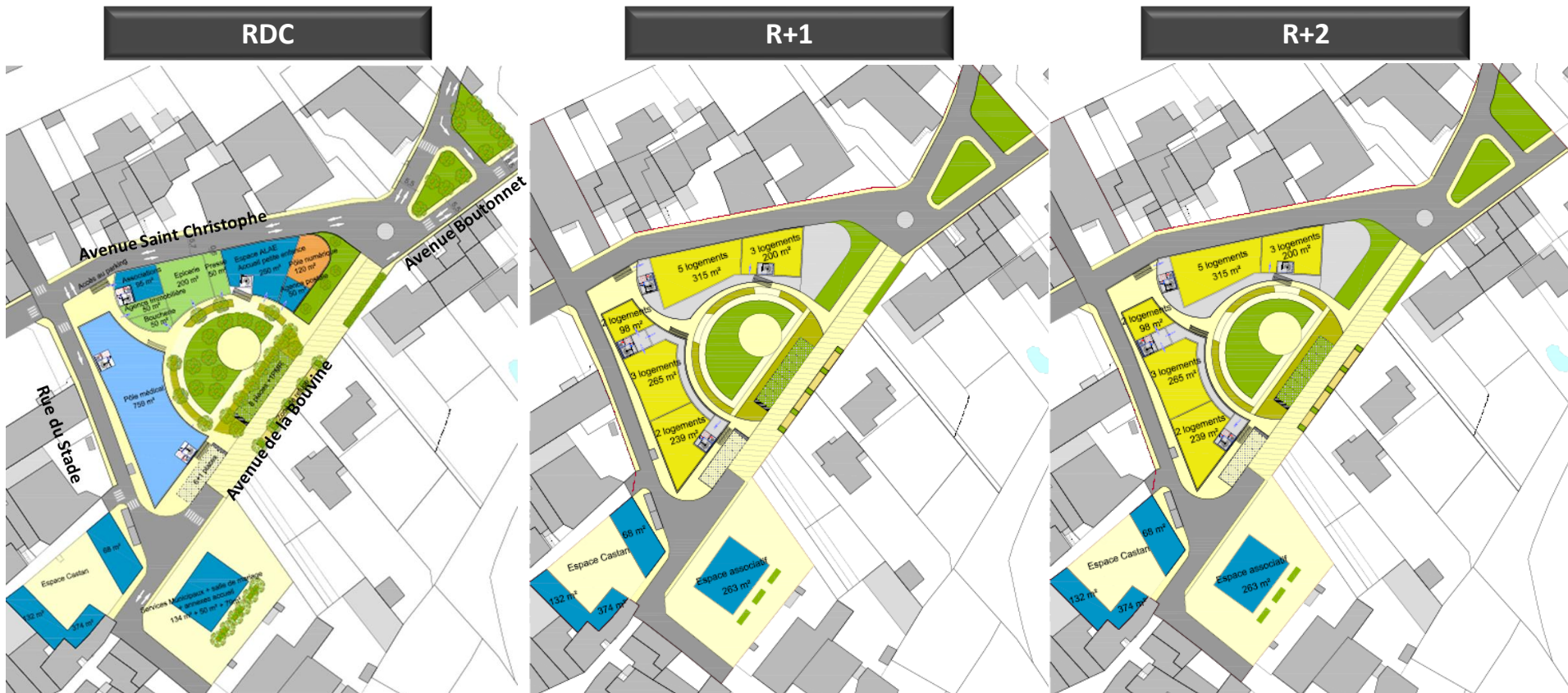
R+1

R+2





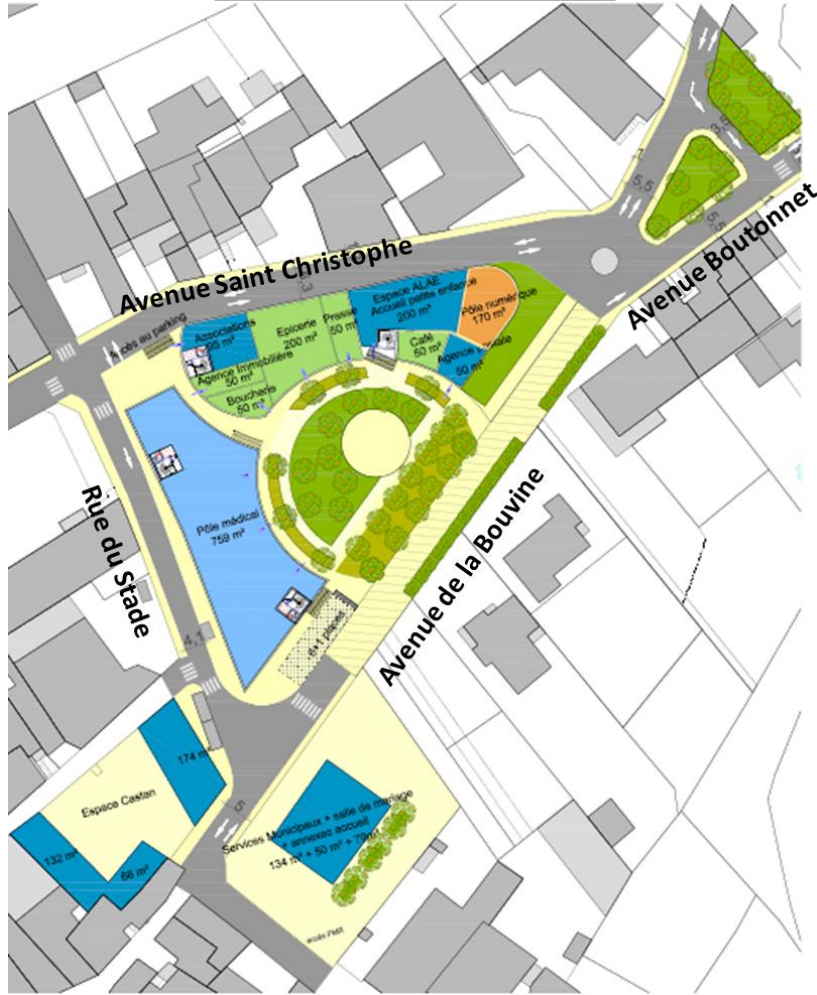
- Démolition du bâtiment de la Poste
- Densité de logements équilibrée en R+1 et R+2
- Stationnement souterrain et en surface





- Démolition du bâtiment de la Poste
- Densité minimale de logements en R+1
- Stationnement souterrain et en surface limité

RDC



R+1



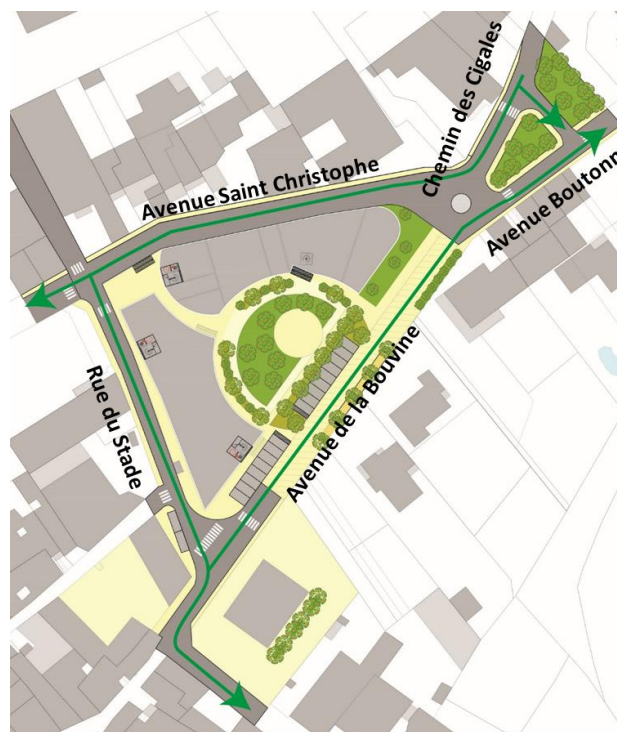


Schéma viaire Invariant au 3 scénarii

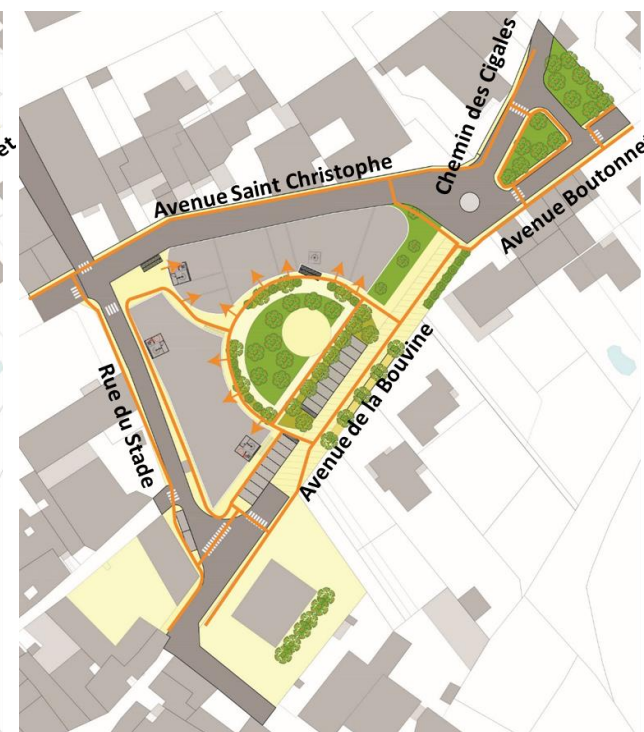
Flux automobile



Flux cycliste



Flux piétons



- Chemin des Cigales : double sens
- Avenue Bouttonnet : double sens
- Avenue Saint-Christophe : double sens
- Avenue de la Bouvine : voie partagée
- Rue du Stade : sens unique



Analyse urbaine, architecturale et paysagère

Etude de programmation et de positionnement

Elaboration des scénarii d'aménagement

Approche comparative des scénarii

Scénario préférentiel

Zoom équipement public : Espace Castan

Approche bilancielle & Montage opérationnel



Scénario 1

Scénario 2

Scénario 3

Éléments de programme		
	<ul style="list-style-type: none"> Stationnement en surface 	75 places
	<ul style="list-style-type: none"> 1 épicerie de 200m2 2 unités de 50 m2 pour accueillir une agence bancaire et une agence immobilière 	300 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> Conservation du bâtiment de la Poste accueillant les activités tertiaires (R+1) 	142 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> Construction maximale de logements en R+1 et R+2 	2 116m ² de SP Soit 30 logements
	<ul style="list-style-type: none"> Pôle médical 	759 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> Exploitation maximale de l'Espace Castan et création d'une extension - 5 classes Services municipaux numériques et agence postale numérique aménagés dans le bâtiment de la Poste (RDC) Services municipaux en rdc de la Mairie Salle des mariages en rdc de la Mairie Espace ALAE / Petite enfance sur l'îlot Espace associatif sur l'îlot 	748 m ² + 100m ² 142 m ² 134m ² 50m ² 165m ² 95m ²
	<ul style="list-style-type: none"> Stationnement surface + enterré 	50 pl = 18
	<ul style="list-style-type: none"> 1 épicerie de 200m2 1 unité de 50 m2 pour accueillir une agence immobilière 3 unités de 50m2 pour un boucher, une presse, ou autre. 	350 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> Démolition du bâtiment de la Poste et création d'une agence postale Pôle tertiaire 	A démolir : 142 m ² A reconstruire : 170m ²
	<ul style="list-style-type: none"> Construction aérée 	1 631 m ² de SP Soit près de 23 logements
	<ul style="list-style-type: none"> Pôle médical 	759 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> Espace Castan - 2/3 classes Services municipaux en rdc de la Mairie Salle des mariages aménagée en rdc de la Mairie Création d'une unité d'accueil petite enfance sur l'îlot des Arènes - 250m2 Création d'un espace associatif sur l'îlot des Arènes - 95m2 	748 m ² 134m ² + 79m ² accueil 50 m ² 250 m ² 95 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> Stationnement enterré + surface 	120 pl + 9
	<ul style="list-style-type: none"> 1 épicerie de 200 m2 1 unité de 30 à 50 m2 pour accueillir une agence immobilière 3 unités de 50m2 pour un boucher, une presse, un café, autre. 	400 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> Démolition du bâtiment de la Poste et création d'une agence postale numérique Pôle tertiaire 	A démolir : 142 m ² A reconstruire : 220 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> Construction minimale 	1 117 m ² de SDP 16 logements
	<ul style="list-style-type: none"> Pôle médical 	759 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> Espace Castan - 3/4 Services municipaux en rdc de la Mairie Salle des mariages aménagée en rdc de la Mairie Création d'une unité d'accueil petite enfance sur l'îlot des Arènes - 250m2 Création d'un espace associatif sur l'îlot des Arènes - 95m2 	748 m ² 134m ² + 79m ² accueil 50 m ² 200 m ² 95 m ²



Scénario 1	Commentaires
	<p>Les +</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimisation de la surface exploitable (Espace Castan, offre de logements maximale sur la place) ▪ Conservation du bâtiment de la Poste réintégré dans le nouvel ensemble bâti ▪ Réintégration de l'ensemble des services et activités actuellement présentes ▪ Meilleure lisibilité des pôles de services publics <p>Les –</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Densité d'occupation de l'espace ▪ Extension de l'espace Castan ▪ Intégralité du stationnement en surface
	<p>Les +</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'un nouvel ensemble homogène sur la place ▪ Structure équilibrée offrant la plus grande variété de volumes (offre de logements aérée en r+1 et r+2) ▪ Offre commerciale et tertiaire équilibrée ▪ Grand espace pour l'accueil petite enfance sur la place ▪ Stationnement sous-terrain associé à un stationnement de surface limité <p>Les –</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Offre de logements réduite et coût d'aménagement du parking souterrain
	<p>Les +</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Offre commerciale complète et diversifiée ▪ Structure aérée ▪ Stationnement entièrement sous-terrain ▪ Meilleure lisibilité des pôles de services publics ▪ Grand pôle tertiaire <p>Les –</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Offre minimale de logements et coût d'aménagement du parking souterrain



Critères de comparaison	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Intégration urbaine du programme			
Densité du stationnement	Stationnement aérien provoquant un effet de préemption de l'espace public par les voitures		
Densité des logements			
Densités des espaces d'activités tertiaires et commerciales			
Densité des espaces paysagers	Espaces paysagers faible dû au stationnement aérien		
Qualité des circulations			
Contribution publique au programme	500K	440K	710K Besoin plus important en contribution publique mais cadre de vie renforcé
Hierarchie des scénarii préconisés	3	1	2



Analyse urbaine, architecturale et paysagère

Etude de programmation et de positionnement

Elaboration des scénarii d'aménagement

Approche comparative des scénarii

Scénario préférentiel

Zoom équipement public : Espace Castan

Approche bilancielle & Montage opérationnel



Invariants

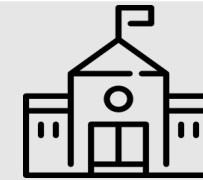
- Création d'un pôle médical
- Démolition de l'école maternelle
- Regroupement de l'offre scolaire au sein de l'Espace Castan
- Conservation de la Mairie dans la bâtiment actuel
- Piétonisation de l'avenue de la Bouvine
- Système de limitation de l'accès des voitures au site



759 m²



200 m²



Scénario préférentiel

LOGEMENTS COMMERCES TERTIAIRE SERVICES PUBLICS

- Démolition du bâtiment de la Poste
- Densité de logements équilibrée
- Stationnement souterrain et en surface



Pôle de santé de 759 m ²	Construction aérée avec 23 logements en R+2 partiel. Logements avec des surfaces d'une taille moyenne de 70 m ² , destiné en particulier à des familles avec <u>jeunes enfants et des personnes âgées</u> . Ce programme permettra de travailler sur la mixité intergénérationnelle.	Epicerie de 200 m ² 1 unités de 50 m2 ➤ Agence immobilière 3 unités de 50 m2 ➤ Boucherie ➤ Presse ➤ Café	Démolition du bâtiment de la Poste ➤ Pôle tertiaire – 170 m ²	▪ Exploitation max de l'Espace Castan & création extension pour 5 classes (848m ²) ▪ Services municipaux en rdc de la Mairie (213m ²) ▪ Salle des mariages aménagée rdc Mairie (50m ²) ▪ Création d'une unité d'accueil petite enfance sur l'îlot des Arènes (200m ²) ▪ Création d'un espace associatif sur l'îlot des Arènes (95m ²) ➤ Création d'un accueil mairie et agence postale numérique (50 m ²)
	SDP 759 m ²	1117 m ² + 515m ² = 1632 m ²	400 m ²	170 m ²



82 places enterrées + 6 PMR et 8 places en surface + 1 PMR	12 stationnements + 1 PMR	35 stationnements + 1 PMR	9 stationnements + 1 PMR	10 stationnements + 1 PMR	
--	---------------------------	---------------------------	--------------------------	---------------------------	--



Scénario préférentiel - RdC

Éléments de programme



- Stationnement enterré + surface 90 pl + 7 PMR



- 1 épicerie de 200 m²
- 1 unité de 30 à 50 m² pour accueillir une agence immobilière
- 3 unités de 50 m² pour un boucher, une presse, un café, autre.

400 m²



- Démolition du bâtiment de la Poste et création d'une agence postale numérique
- Pôle tertiaire

A démolir : 142 m²
A reconstruire : 220 m²



- Pôle médical 759 m²



- Exploitation maximale de l'Espace Castan et création d'une extension 5 classes

748 m² + 100 m²

- Services municipaux en rdc de la Mairie

134 m² + 79 m² accueil

- Salle des mariages aménagée en rdc de la Mairie

50 m²

- Création d'une unité d'accueil petite enfance sur l'îlot des Arènes – 250 m²

200 m²

- Création d'un espace associatif sur l'îlot des Arènes – 95 m²

95 m²





Scénario préférentiel – R+1

Éléments de programme



- Stationnement enterré + surface 90 pl + 7 PMR

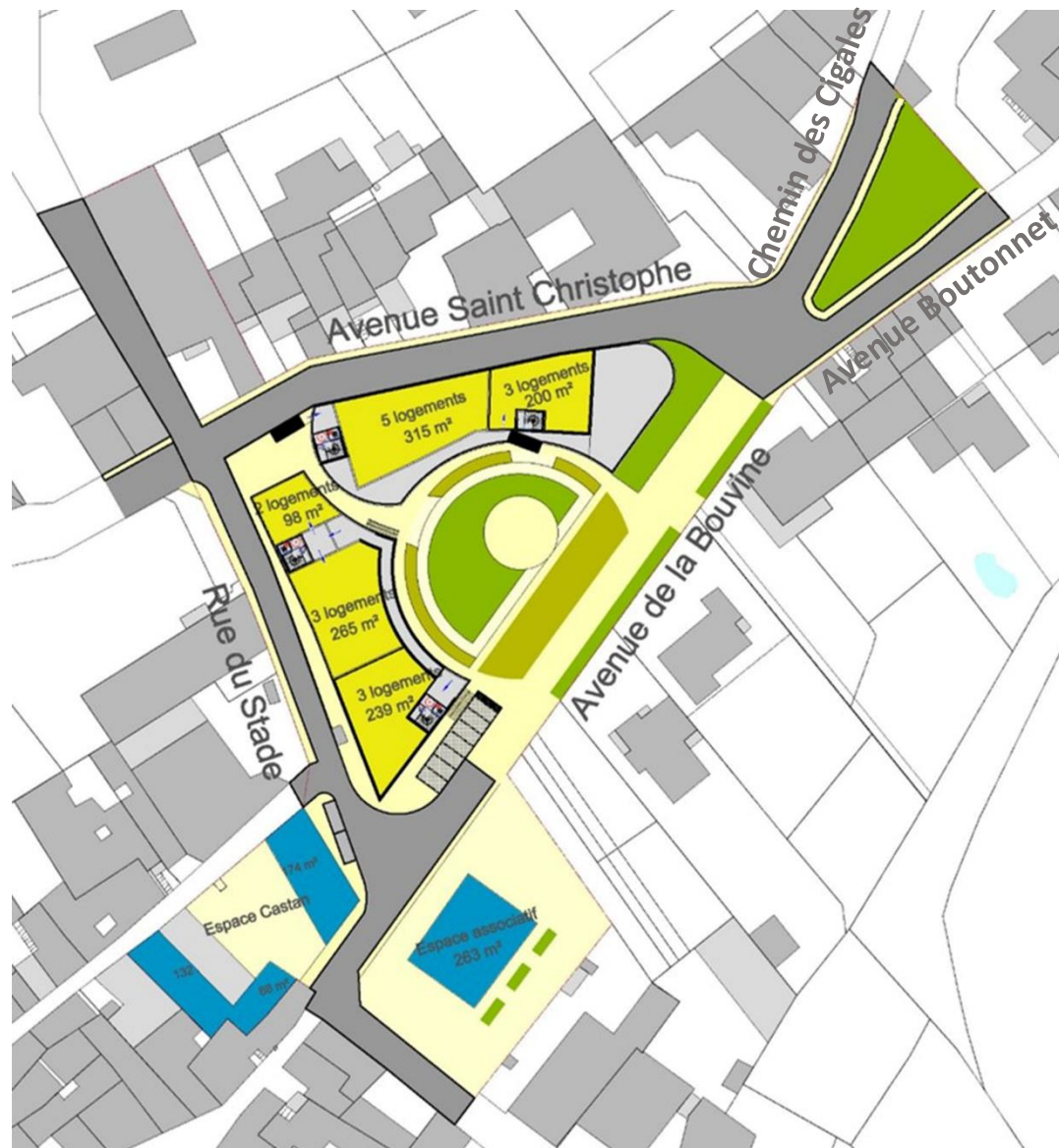


- Construction aéré 1 117 m² + 515 m² de SDP
23 logements



- Exploitation maximale de l'Espace Castan et création d'une extension 5 classes 748 m² + 100 m²

- Espace associatif 263 m²





Scénario préférentiel – R+2

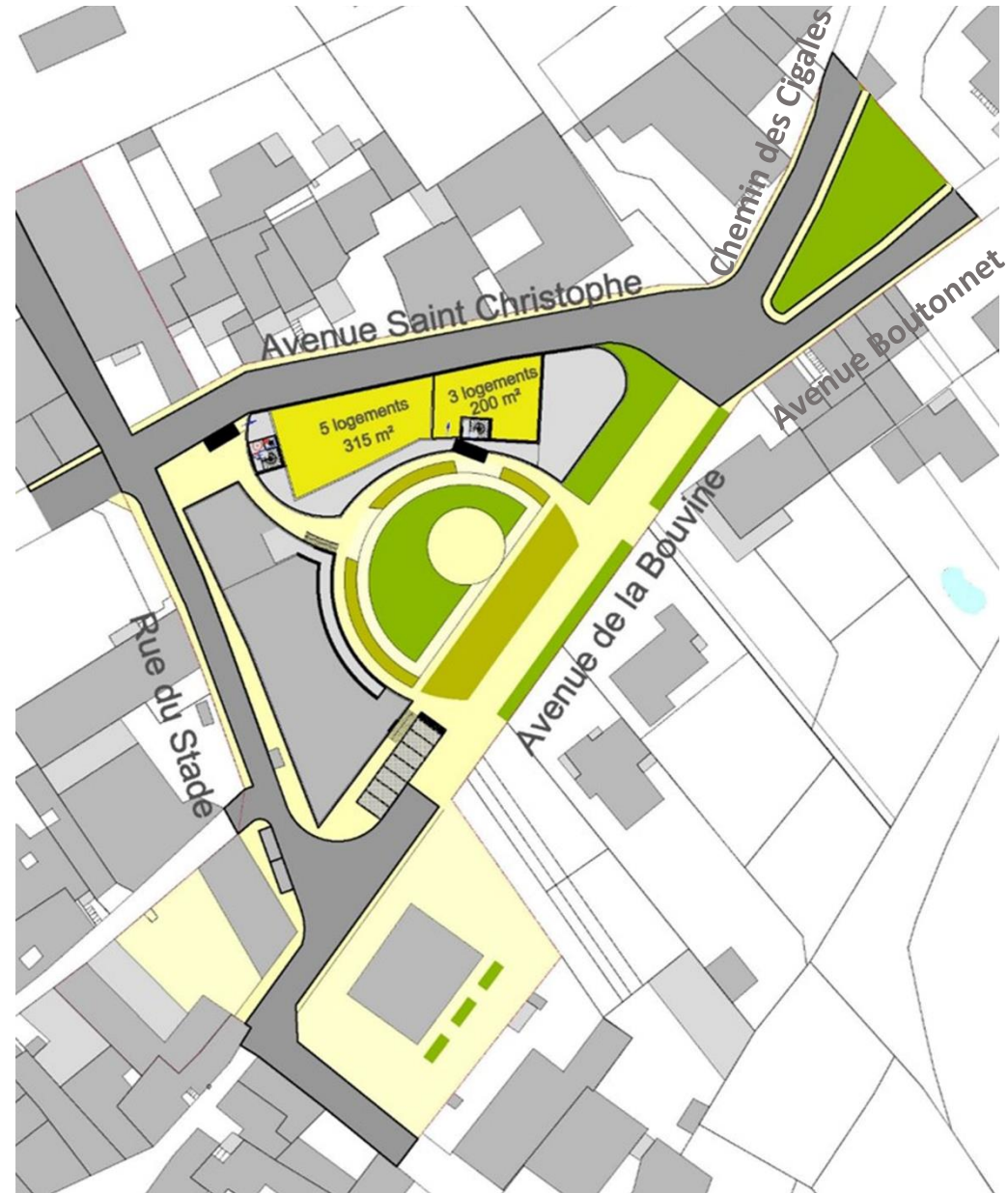
Éléments de programme



- Stationnement enterré + surface 90 pl + 7 PMR



- Construction aéré 1 117 m² + 515 m² de SDP
23 logements

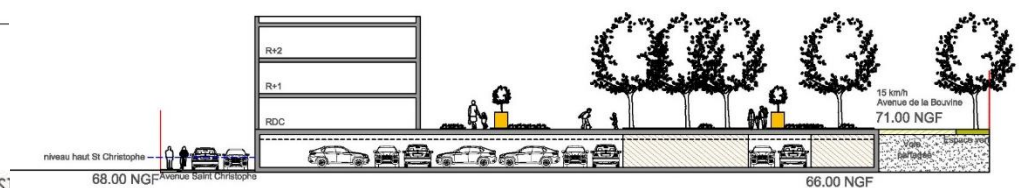
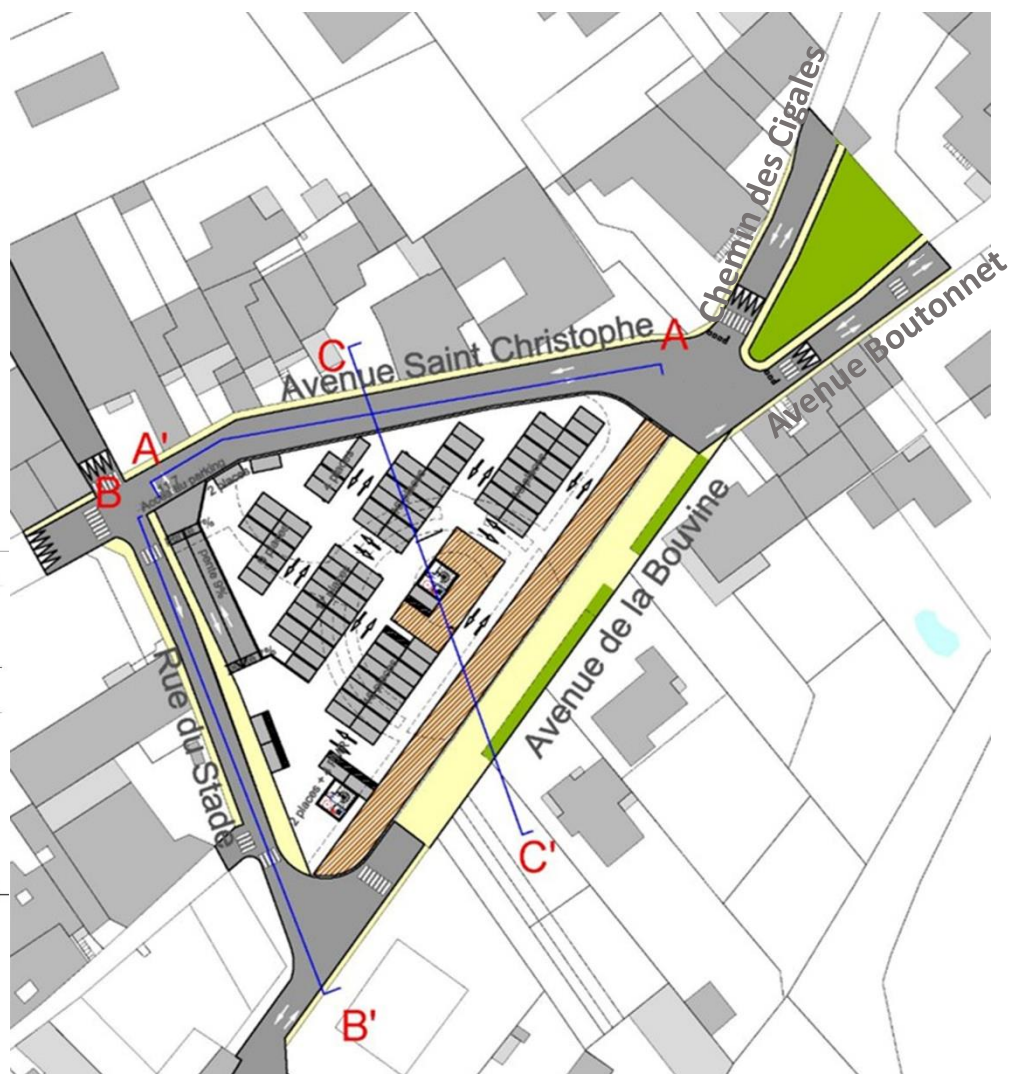
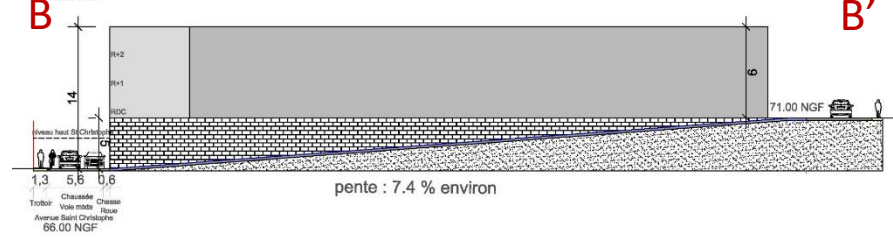
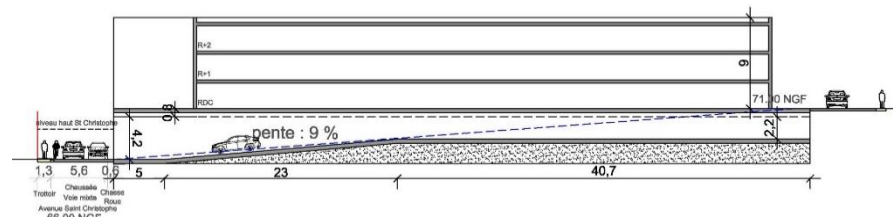
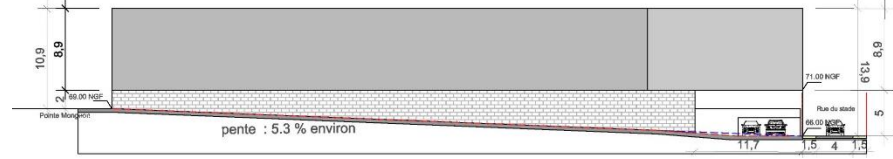
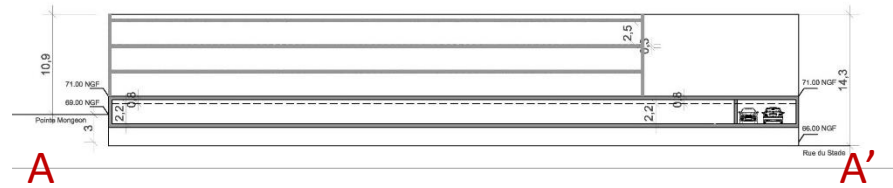




Scénario préférentiel – Sous-sol

Éléments de programme

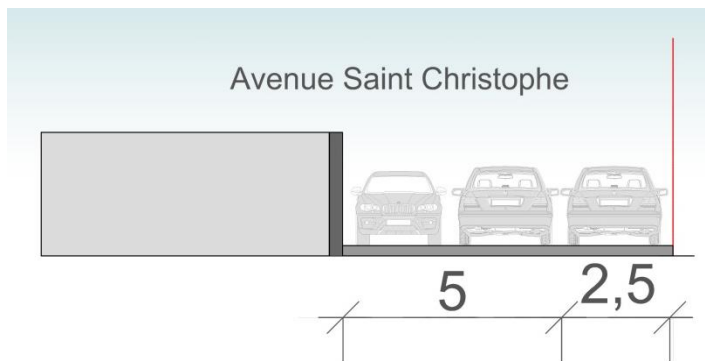
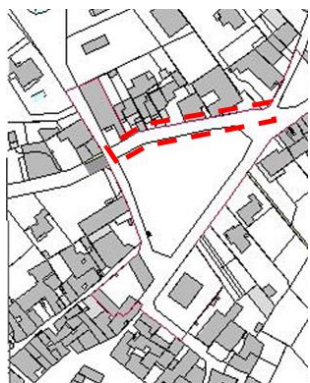
- STATIONNEMENT**
- Stationnement enterré 82 places + 6 PMR



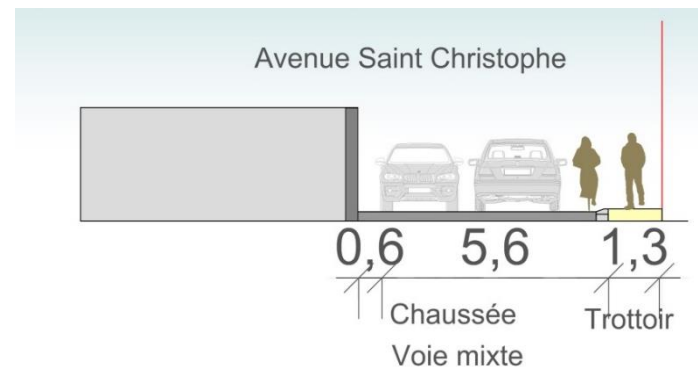


Avenue Saint Christophe – Invariant validé par CD34

Existant

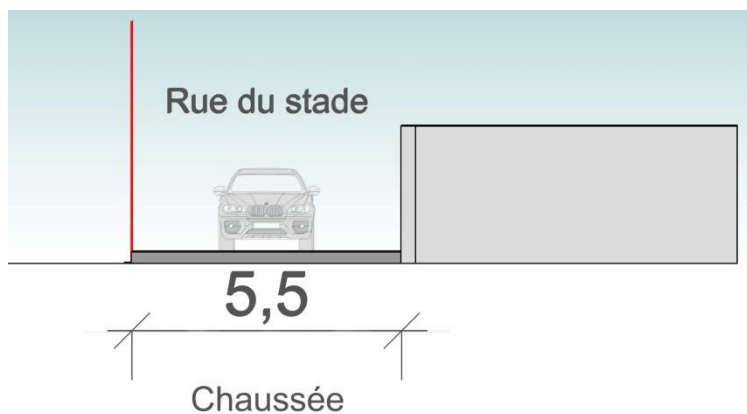
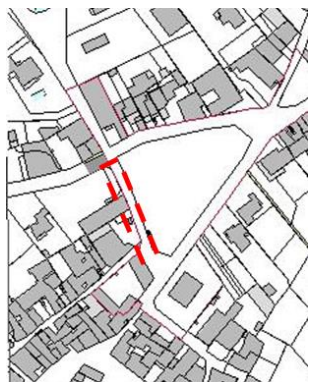


Projet

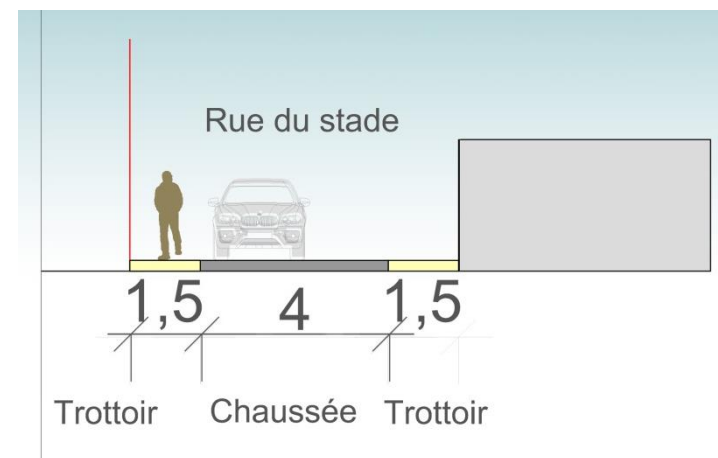


Rue du Stade - Invariant

Existant



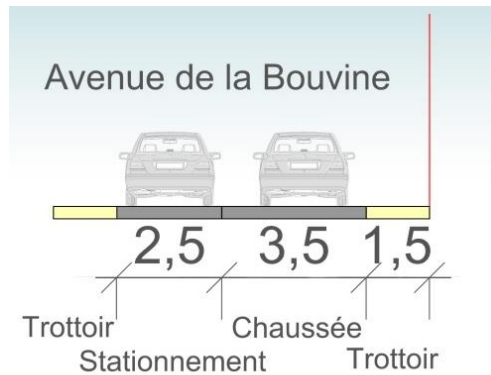
Projet



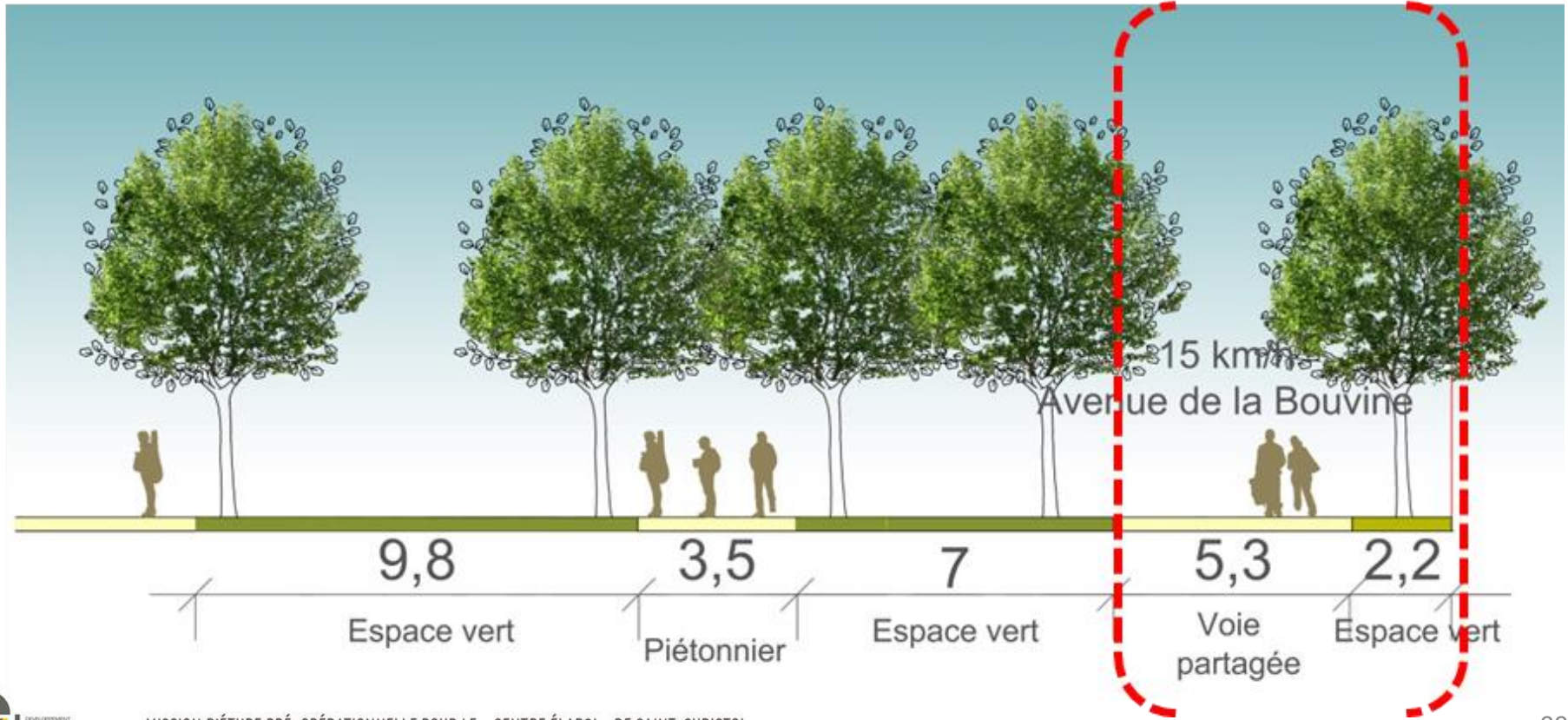


Coupe transversale Avenue de la Bouvine

Existant



Projet





Perspectives de principes





Perspectives de principes



MISSION D'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE POUR LE « CENTRE ÉLARGI » DE SAINT-CHRISTOL



Perspectives de principes





Perspectives de principes





Perspectives de principes



MISSION D'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE POUR LE « CENTRE ÉLARGI » DE SAINT-CHRISTOL



Analyse urbaine, architecturale et paysagère

Etude de programmation et de positionnement

Elaboration des scénarii d'aménagement

Approche comparative des scénarii

Scénario préférentiel

Zoom équipement public : Espace Castan

Approche bilancielle & Montage opérationnel



Zoom équipements publics

Programme école maternelle 5 classes

SURFACES/TYPE

Niveau	Existant restauré SDP	Extension SDP	Espace extérieur
RDC	316	176	242
R+1	200	50	187
Toiture	200	180	
Totaux	716	406	429

Le zoom programmatique sur l'Espace Castan permet de démontrer la faisabilité des 5 classes de maternelle.

Cependant, le foncier est légèrement petit pour accueillir 5 classes notamment au niveau des espaces extérieurs (cour/préau). Afin d'offrir des espaces acceptables, il s'agira de développer une cour sur 2 niveaux :

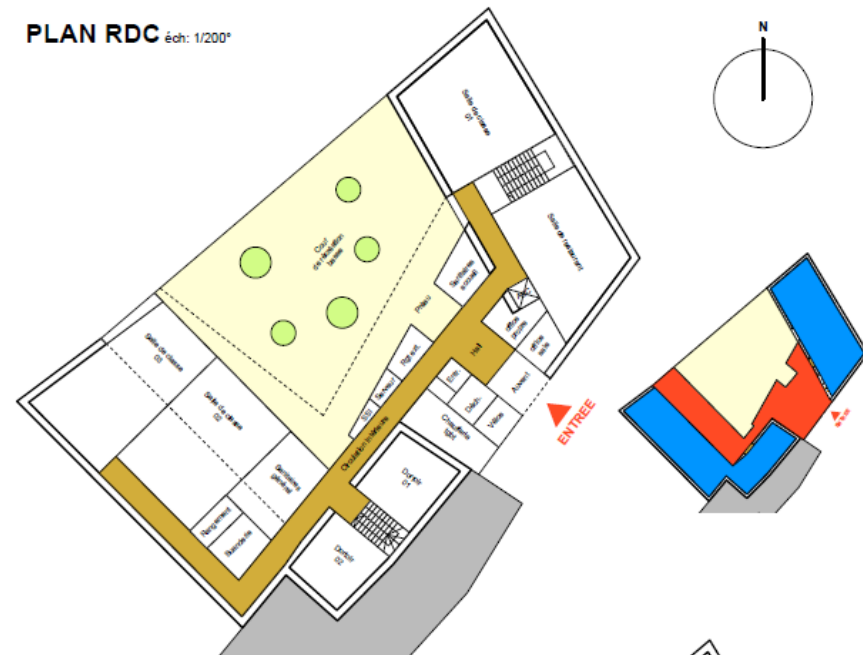
- Une cour pour les plus petits au RDC,
- Une cour pour les plus grands au R+1.

Pour information, l'ensemble des groupes scolaires de la Mairie de Montpellier fonctionnent sur ce principe : cour basse (maternelle), cour haute (élémentaire).

Le programme est complété d'une partie « restauration ». Le dimensionnement établi pour cet espace au sein du programme est limité. Dans le cas où l'effectif des demi-pensionnaires devrait être important, il s'agirait de mettre en place un fonctionnement sur 2 services.

Il s'agit bien d'une projection programmatique pour vérifier la faisabilité et pourrait faire l'objet d'un approfondissement dans le cadre d'une étude spécifique plus précise.

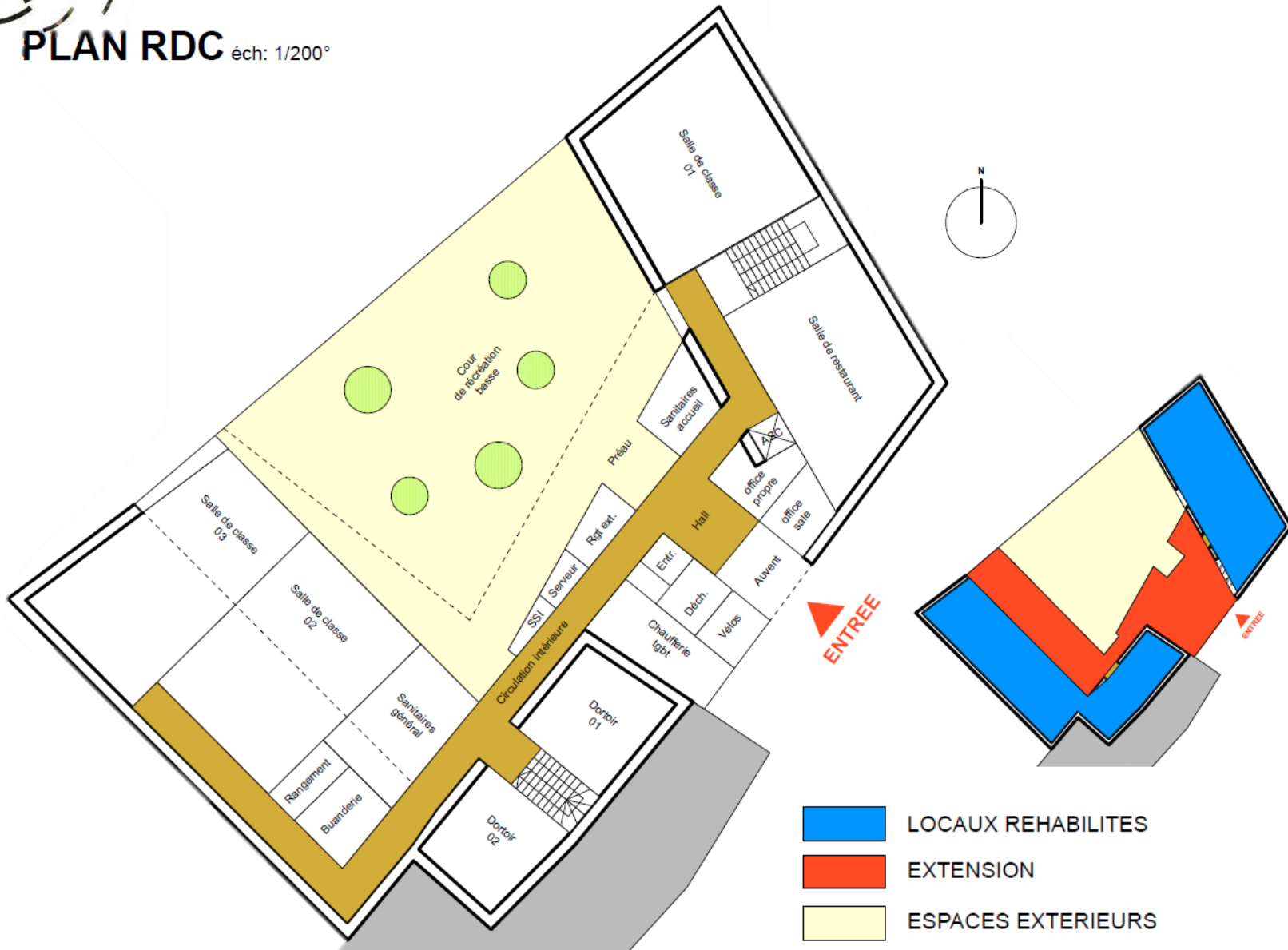
PLAN RDC éch: 1/200*



PLAN R+1 éch: 1/200*



PLAN RDC éch: 1/200°





Zoom équipements publics

Programme école maternelle 5 classes

PLAN R+1 éch: 1/200°





GROUPE
élan

Vous aider à changer le monde ...

 ELAN DEVELOPPEMENT  ELAN INGENIERIE  ELAN OCEAN INDIEN  DEXTEC

Tel: 04.67.63.80.62
www.elandev.fr