

Caractérisation du site

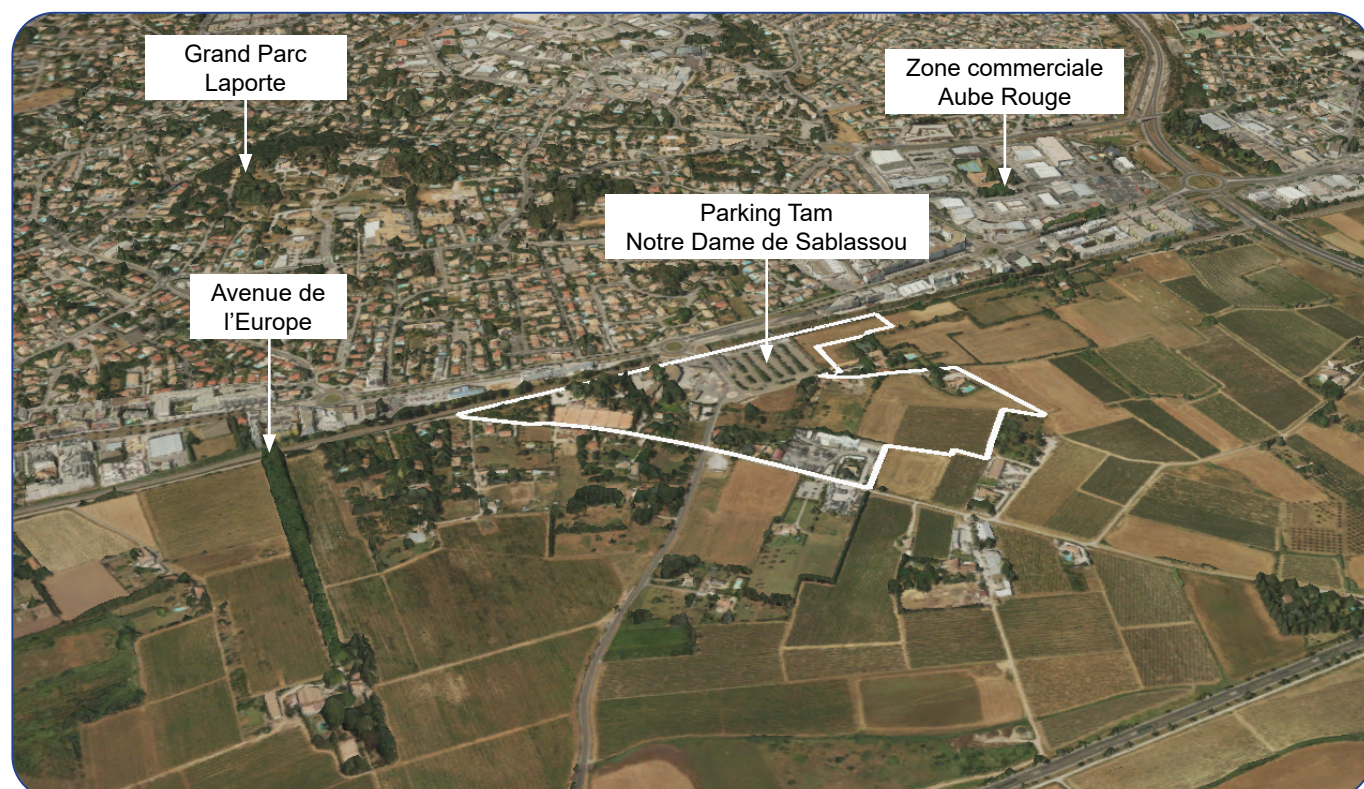
Le site de « **Sablassou** », objet de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) se situe à l’est de la Métropole, au sud-est de la commune de Castelnaud-le-Lez, au sein d’un site d’une surface d’environ 11 hectares, déjà anthropisé.

Ce site s’inscrit au contact direct de l’avenue de l’Europe et de la route de Nîmes, et à proximité du secteur à vocation économique et commerciale de l’Aube rouge. A une échelle plus large, ce site s’insère dans un contexte urbain composé de quartiers existants et de quartiers nouveaux tels que la ZAC Eurêka et Castelnaud 2000, mais également dans un contexte de plaine agricole à la fonction nourricière pour l’ensemble de la Métropole.

Le secteur de Sablassou bénéficie à ce jour d’une bonne accessibilité multimodale de par la présence de la ligne n°2 de tramway, de plusieurs lignes de bus et d’un parking relais. D’ici à 2025, cette desserte sera particulièrement renforcée grâce à la ligne 1 du bustram, aux deux Véloignes dont une déjà partiellement en service et, à plus long terme, complétée par une halte Train Express Régional (TER).

Cet ensemble devrait à terme finir de composer le Pôle d’Échange Multimodal (PEM) de Sablassou.

Le site du projet est déjà desservi par plusieurs infrastructures routières dont le chemin du Pech Saint Peyre qui le traverse et relie la route de Nîmes au nord au boulevard Philippe Lamour au sud, ainsi que, plus à l’est, la D65.



Objectifs d'aménagement visés

Il s'agira de réaliser sur le site de Sablassou, déjà en partie urbanisé, un quartier qui permettra d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment un grand établissement de santé d'envergure métropolitaine ainsi que des activités économiques et de l'hébergement à destination des travailleurs essentiels. Ce projet se développera en continuité directe avec la trame urbaine existante autour de l'avenue de l'Europe et de la route de Nîmes au nord et en lien étroit avec les espaces naturels et agricoles situés plus au sud.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'intégration du nouveau quartier dans son environnement, s'appuiera sur :

- une organisation générale du bâti veillant à favoriser la compacité urbaine à travers un épannelage pouvant aller jusqu'à 28 mètres ;
- un traitement qualitatif des alignements et des façades le long des voies existantes ou à créer afin qu'ils participent à la structuration de l'espace public, notamment au niveau de l'actuel chemin du Pech Saint-Peyre voué à être requalifié notamment dans le cadre de la réalisation du bustram. Afin de favoriser à la fois une cohérence de traitement et une diversité morphologique il conviendra, dans le cas de bâtiments situés en retrait de l'alignement et suivant un objectif d'épaississement de l'armature paysagère des espaces publics, de créer des frontages végétalisés. Ceci permettra notamment la plantation d'arbres de hautes tiges et de haies arbustives et d'offrir la possibilité d'infiltrer les pluies courantes ;
- la valorisation et l'affirmation des espaces agro-naturels : les enjeux majeurs identifiés portent sur la préservation de la biodiversité, la lutte contre l'étalement urbain, la diminution de l'artificialisation des sols, la réduction des émissions de carbone et la souveraineté alimentaire. L'organisation de vues ouvertes sur les paysages agro-naturels, que ce soit en matière de conception et d'orientation du cadre bâti et d'organisation des espaces publics, sera recherchée pour cela ;
- la préservation, le renforcement et la création de structures végétales multi-strates (arbres, arbustes, herbacées) le long des limites construites en imbrication avec les espaces agro-naturels afin de renforcer les continuités végétales et écologiques et de favoriser le rafraîchissement urbain. Ces limites plantées pourront également constituer les espaces tampons requis entre les zones urbaines existantes ou à venir et les espaces agricoles exploités (minimum 5 mètres) ;
- la création d'espaces de promenade le long des derniers rangs de constructions de manière à permettre l'entretien des limites de parcelles et de favoriser les continuités modes actifs ;
- une organisation urbaine autour du Pôle d'Echange Multimodal (PEM) en anticipant la montée en puissance progressive des transports collectifs (tramway, bustram, TER, etc.) et des modes de déplacements actifs et décarbonés sur lesquels viendra s'appuyer le projet urbain ;
- une conception architecturale qui veillera à intégrer et dissimuler l'ensemble des édifices et dispositifs techniques.

Qualité environnementale, prévention des risques et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

Les masses boisées existantes et arbres remarquables isolés seront préservés, notamment l'ouest du site, où de grands sujets ont été identifiés. La végétation existante pourra aussi être complétée afin de constituer une armature végétale urbaine connectée aux vastes zones agro-naturelles.

L'ensemble de ces espaces libres perméables, constituant au moins 30% de la superficie du périmètre de l'OAP, contribuera à générer à terme une continuité de biodiversité tout en constituant un îlot de fraîcheur pour les usagers du quartier.

Desserte par les transports en commun et les axes de mobilités douces, stationnement

L'armature générale des espaces publics du futur quartier devra être conçue de façon à permettre une connexion facilitée avec :

- le Pôle d'Echange Multimodal (PEM) composé de la future station de Bustram B1 implantée au niveau de l'actuel parking d'échanges, de l'arrêt de tramway actuel « Notre Dame de Sablassou » ainsi que de la halte ferroviaire TER ;
- la Véloligne 1b (Montpellier-Corum, à Castelnaud-le-Lez puis jusqu'à Saint-Génies des Mourgues ainsi que Baillargues/Saint Brès (1c)) et A reliant Castelnaud-le-Lez à Juvignac ;
- la zone urbanisée le long de l'avenue de l'Europe et la route de Nîmes ;
- plus loin le centre-ville de la commune de Castelnaud-le-Lez et celle du Crès ainsi que la ZAC

Orientations d'aménagement et de programmation

Eurêka, nouveau quartier mixte logements/activités situé à cheval sur les communes de Montpellier et Castelnau-le-Lez

Les voies internes au quartier, existantes ou à créer, seront aménagées pour accueillir l'ensemble des mobilités et notamment les mobilités douces/actives. Elles seront traitées de manière à limiter la présence et apaiser la vitesse (maximum à 30km/h) des véhicules motorisés, en veillant donc à réserver une emprise confortable pour les mobilités actives.

Afin de diminuer l'emprise physique des voitures dans le futur quartier et de favoriser la qualité d'aménagement des rues il conviendra de veiller, pour les constructions, à intégrer le stationnement dans l'emprise bâtie, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, ou à rechercher des formes de mutualisation et de foisonnement du stationnement.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Les constructions du futur quartier seront desservies par les voiries existantes.

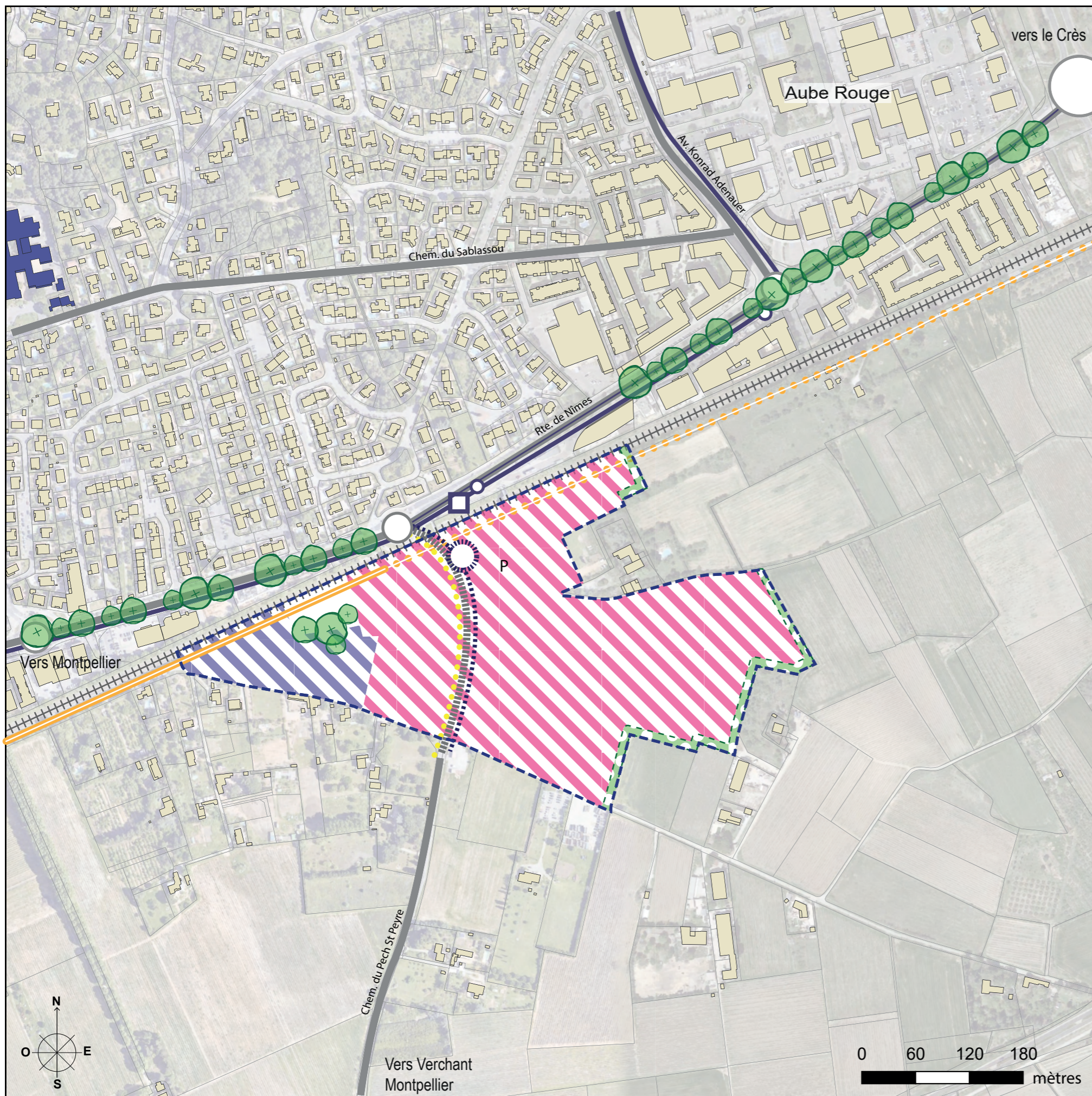
Le chemin de Pech Saint-Peyre, qui devrait accueillir la ligne B1 de bustram sera réaménagé afin de desservir le secteur et accueillir plus confortablement les mobilités douces (piétons et cycles notamment).

Enfin, l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et des pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) rendus nécessaires par l'urbanisation de ce secteur, seront prolongés afin de desservir durablement les constructions.

Programmation et phasage opérationnel

L'opération projetée assurera la construction d'environ 50 000 m² de surface de plancher. Elle intégrera la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics, des programmes tertiaires ou destinés à l'accueil d'activités économiques, et un programme d'hébergement.

L'aménagement du site s'échelonnera sur environ 8 ans, avec une première phase de travaux concernant l'équipement d'intérêt collectif prévue aux alentours de 2027.



Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant
- équipement existant

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

- parc, bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable (dont EBC)
- espace de transition végétale à constituer / traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)
- arbres significatifs, arbres d'alignement, végétalisation en accompagnement de voirie

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

- dominante économique
- dominante équipement public

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voie

- carrefour structurant
- voie structurante
- voie de desserte

Transports en commun

- pôle multimodal
- arrêt tramway / bustram
- ligne tramway
- arrêt de bus
- ligne de bus

Modes actifs

- itinéraire cycle : réseau magistral
- itinéraire piéton