

## Caractérisation du site

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « **Castelet** » se situe au nord de la métropole, sur la commune de Clapiers.

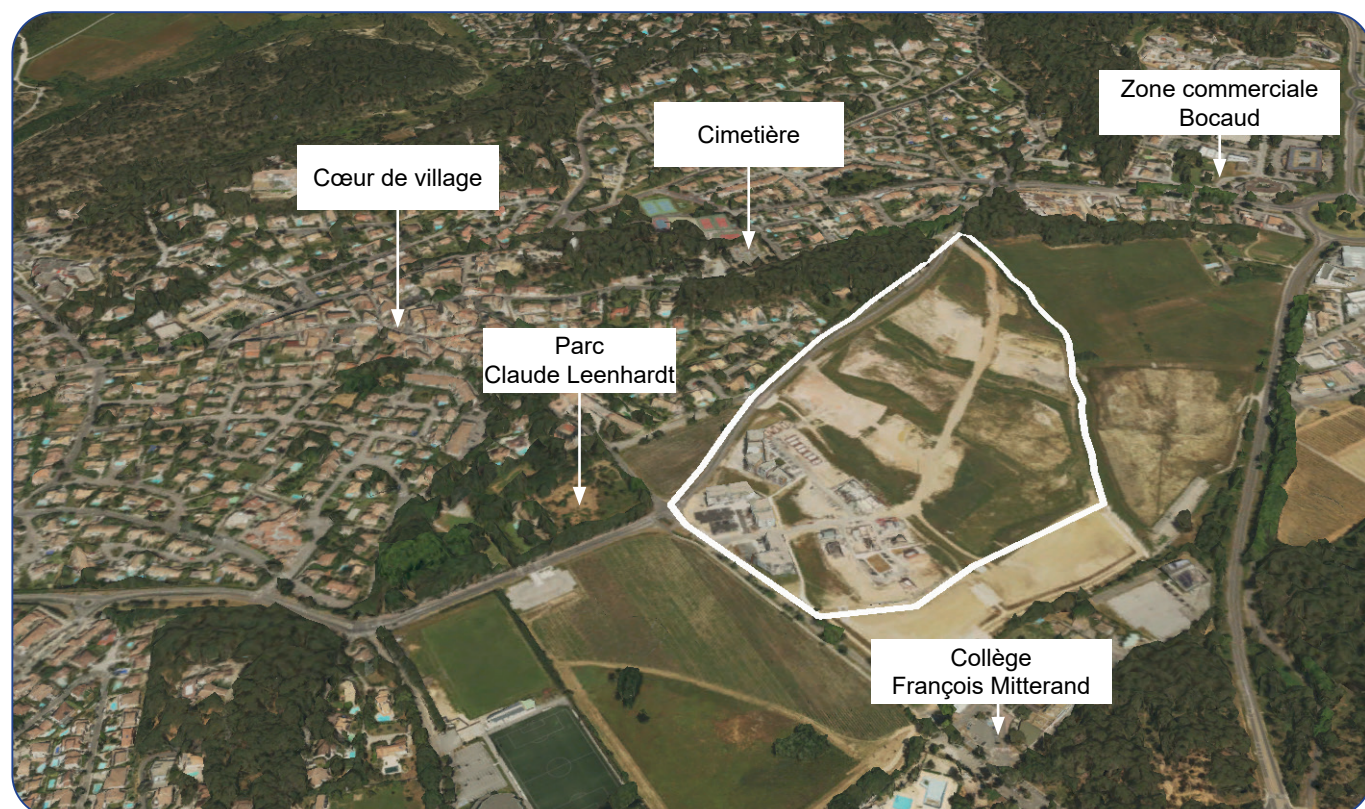
Ce site se localise au sud-est de la commune de Clapiers, à moins de 500 m du centre-bourg et au contact du collège François Mitterrand. Il est délimité par :

- Le boulevard de la Liberté au nord-ouest ;
- L'avenue Georges Frêche au sud-ouest ;
- Les ruisseau des Canaux et des Peupliers au sud-est ,
- Des espaces agricoles et naturels au nord-est.

Le site est implanté dans une unité foncière qui présente une pente nord-sud de 4% en moyenne avec un dénivelé négatif égal à 15m. Sa topographie et sa situation géographique lui confère une forte visibilité à l'entrée nord-est de la Commune.

Le site est desservi par :

- Boulevard de la Liberté et l'avenue Georges Frêche ;
- Deux arrêts de bus au contact du site (lignes n°22 et n°36) ;
- Une piste cyclable qui permet de rallier la Véloligne 1a qui relie la Commune de Jacou à celle de Montpellier, ainsi le terminus de la ligne n°5 de tramway desservi par les Vélolignes B et 11.



## Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site du Castelet répondra aux objectifs suivants :

- Créer un nouveau quartier en greffe sur le centre bourg tant sur le plan visuel (préservation des perceptions vers et depuis le village) que sur le plan fonctionnel (connexion de la trame viaire sur le réseau de voirie existant, maillage des cheminements doux).
- Promouvoir une mixité de formes urbaines (habitat individuel et habitat collectif) structurée autour d'espaces végétalisés.
- Réaliser une opération de grande qualité paysagère et environnementale
- Améliorer et diversifier l'offre de logements afin d'apporter une réponse en terme de mixité sociale et de proposer des parcours résidentiels.
- Veiller à préserver des continuités écologiques entre le site et la liaison écologique située sur les espaces agro-naturels qui bordent l'est du site.

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Principes d'aménagement

Il s'agit de réaliser un nouveau quartier, à vocation principalement résidentielle, s'appuyant à la fois sur le contexte urbain et sur les enjeux paysagers et environnementaux du site.

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le parti d'aménagement privilégie la dimension paysagère du projet qui est traduite par les actions suivantes :

- Un rapport affirmé au grand paysage, avec :
  - L'inscription d'une percée visuelle au cœur du projet, permettant de garantir les vues depuis et vers le vieux village ;
  - L'intégration du futur quartier à la silhouette générale du village par le respect des volumes existants sur la commune ;
  - Une trame paysagère prépondérante ;
- Le traitement des interfaces avec le grand paysage :
  - Aménagement d'une promenade le long du ruisseau des canaux à l'interface de la zone agricole comprise entre le futur quartier et la RD 21 ;
  - Plantation des lots situés en limite de site, de façon à créer un ourlet végétal gérant la transition avec le grand paysage ;
- Une répartition des typologies bâties adaptée aux caractéristiques du site :
  - Une discontinuité bâtie au profit d'une continuité paysagère le long du boulevard de la Liberté ;
  - Un épannelage des hauteurs n'excédant pas le R+2+A au cœur de l'écoquartier, sur l'avenue du Castelet ;
  - Un large secteur central de maisons groupées ou maisons à patio n'excédant pas R+1, et possédant chacune un jardinet s'ouvrant généralement sur un cheminement doux ; les voies desservant ces îlots seront traitées pour donner la priorité au piéton sur la voiture ;
  - Des secteurs internes de lots libres s'intercalant entre les maisons groupées (ni le nombre de secteurs de lots libres ni leur localisation exacte ne sont à ce stade, figés) ;
  - Un secteur moins dense, n'excédant pas le R+1, en limite Est, assurant une bonne transition avec le grand paysage.

### Mixité fonctionnelle et sociale

A l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 30% du nombre de logements réalisés et au moins 25% de la surface de plancher (affectée aux logements) seront des logements locatifs sociaux et il sera recherché une part minimale de 20% de logements en accession abordable.

La mixité fonctionnelle se traduira par la création en accroche à l'avenue G. Frêche de locaux à vocation de services en pied d'immeuble.

### Préservation des risques, qualité environnementale et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

L'ensemble des constructions s'implanteront hors zone de risque identifié au PPRI. La compensation des emprises imperméabilisées s'effectuera au travers de la mise en place de noues paysagées et de bassins de compensation au sud-est du site.

Le projet d'aménagement limitera l'imperméabilisation des sols et conservera une large part d'espaces libres végétalisés car au moins 30 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.

Ceci se concrétisera au travers de la trame paysagère qui sera développée sur le quartier du Castelet. Elle sera le support de la préservation de continuités écologiques permettant de relier le site avec la liaison écologique située sur les espaces agro-naturels situés en bordure est du quartier. Celle-ci permettra aussi de favoriser :

- L'infiltration des eaux au travers de la mise place des noues paysagères ;
- Réduire les îlots de chaleurs et participer au confort climatique des constructions.

## **Orientations d'aménagement et de programmation**

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

Différents cheminements doux seront aménagés au sein du quartier ainsi qu'une promenade le long du ruisseau des canaux. Ils permettront de relier le quartier :

- Au collège situé à proximité ;
- Aux axes de mobilités douces situés sur l'Avenue Georges Frêche et le boulevard de la liberté ;
- Aux différents arrêts de bus.

En ce qui concerne le stationnement des automobiles, il conviendra pour :

- L'habitat collectif, d'intégrer au maximum le stationnement dans le volume du bâtiment ;
- L'habitat individuel, de rechercher des formes de mutualisation du stationnement, notamment sous forme de petites unités implantées sur des « placettes » à proximité immédiate des logements. Les places de stationnement extérieures « non mutualisées » implantées sur les emprises privatives ;
- Pour le stationnement en bordure des voies, les places plantées avec des arbres de haute tige.

### Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Une trame viaire rationalisée et hiérarchisée sera mise en place et permettra une continuité des déplacements depuis le village et les équipements publics majeurs, avec :

- Une voie publique structurante qui traverse le futur quartier qui se connectera au Nord sur le Boulevard de la Liberté et au Sud sur l'avenue Georges Frêche ;
- Des voies de desserte interne où la priorité sera donnée aux modes doux.

Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

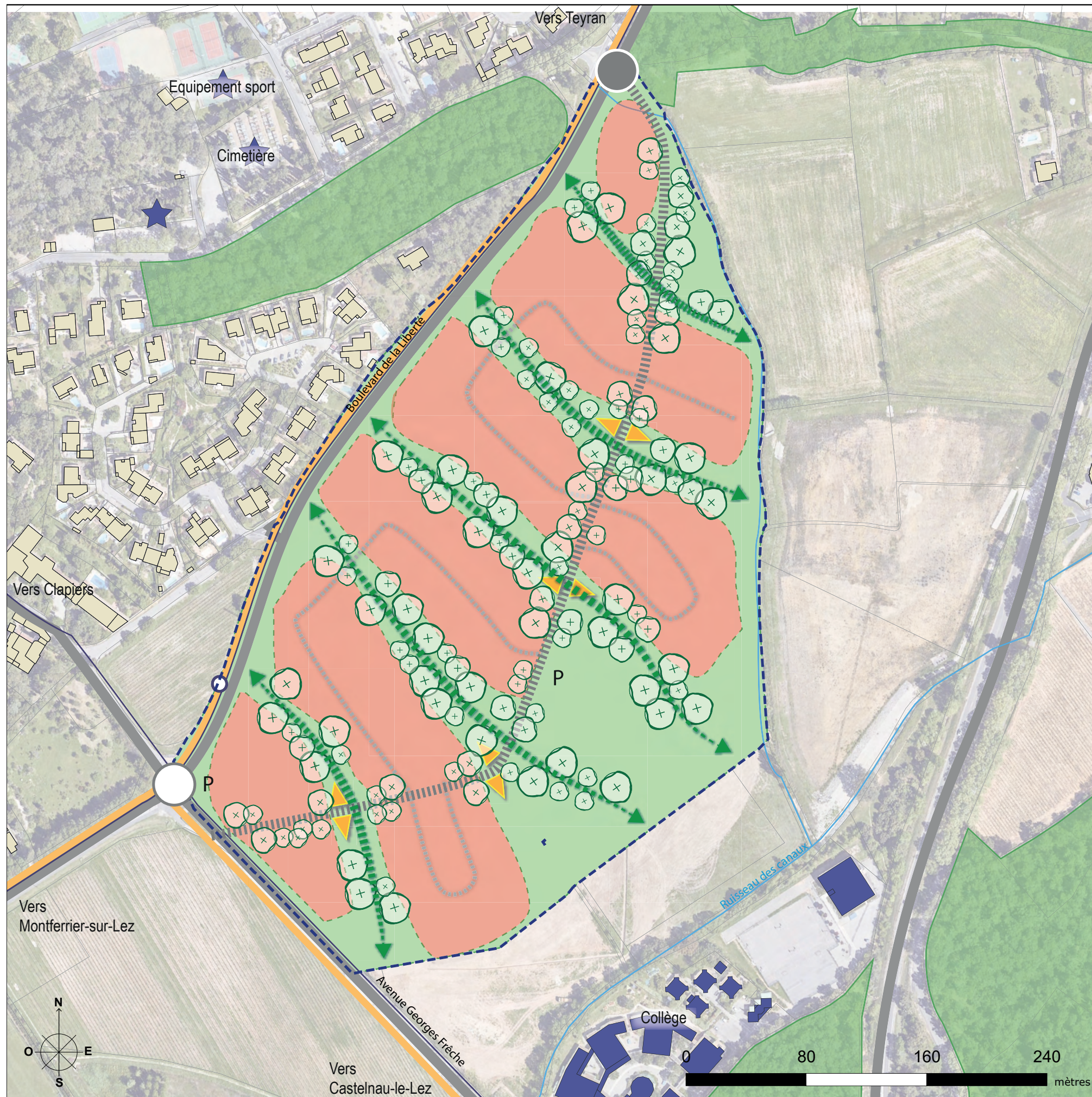
### **Programmation et phasage opérationnel**

Le quartier projeté sera à dominante résidentielle et accueillera environ 500 logements avec une densité moyenne cible d'environ 35 logements par hectare.

L'aménagement du site qui a débuté en 2016, s'échelonne sur une dizaine d'années selon 4 tranches successives. La première qui a permis la livraison de 150 logements est terminée. Les trois dernières tranches produiront 350 logements d'ici 2030.



# Orientations d'aménagement et de programmation



## Légende (principes d'aménagement)

### CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

périmètre de l'OAP

bâti existant

équipement existant

réseau hydrographique

### 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)

### QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

#### Composition des espaces

aménagement paysager à dominante végétale : parc, cœur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts, bassins de rétention

aménagement végétal en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes

continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer / conforter

#### Morphologie urbaine

accès mode doux

### PROGRAMMATION

#### Vocations à conforter / développer

##### Vocation principale

dominante résidentielle

### ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

#### Voirie

carrefour structurant

voie structurante

voie de desserte

parking aérien

#### Transports en commun

arrêt de bus

ligne de bus