

Caractérisation du site

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

Ce site s'inscrit à l'ouest de la commune de Clapiers, le long de la M65, en frange de la partie urbanisée et à moins de 500 m d'équipements publics tels que la médiathèque ou les équipements sportifs en extérieur.

Il est délimité par :

- une colline boisée allant du nord à l'ouest,
- le rond-point de Girac à l'ouest,
- un tissu pavillonnaire à l'est,
- et la M65 au sud.

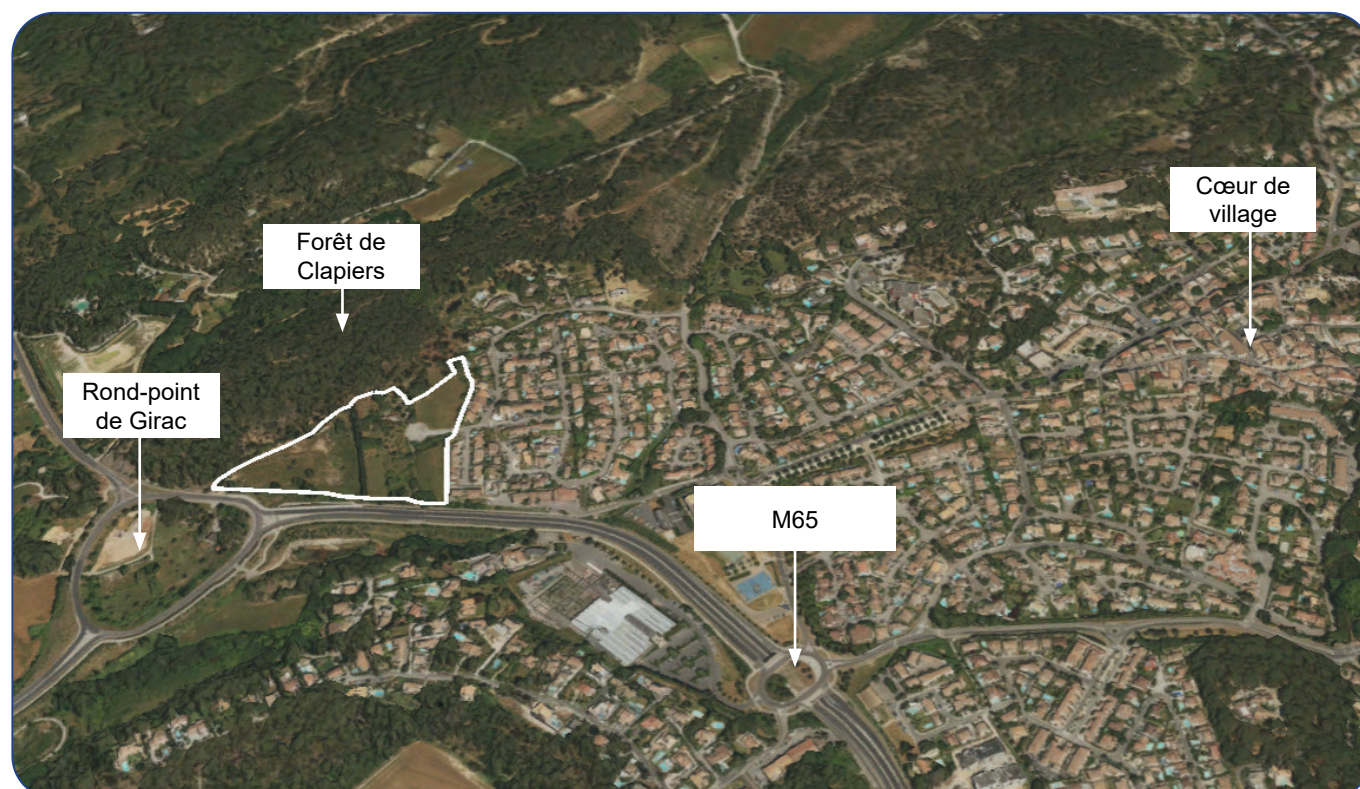
C'est un espace de transition bordé par une colline boisée à forte valeur paysagère (forêt de Clapiers) soumis au risque feu de forêt.

Le site est occupé :

- pour sa partie ouest, par un espace à dominante naturelle composé de boisements épars en continuité des coteaux boisés situés au nord,
- pour sa partie est, de vignobles,
- et le nord du site est déjà occupé par une habitation.

Le site de projet est accolé à l'axe majeur qu'est la M65 qui est la principale desserte communale et qui permet l'accès aux communes du nord de la métropole.

Enfin, «l'Entrée Ouest» sera desservie à court terme par le terminus de la ligne 5 du tramway (Lavérune-Clapiers).



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site « Entrée Ouest » vise à structurer l'entrée de ville de Clapiers et à développer une offre d'habitat complémentaire en accroche avec le terminus du tramway.

La prise en compte des contraintes du site (feux de forêt, pollution sonore) et son accessibilité limitée depuis les voiries existantes à proximité conduisent à promouvoir des formes urbaines de type individuel et individuel groupé.

La programmation, permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale et aux nouveaux parcours résidentiels en proposant une diversité de produits libres, sociaux et abordables.

Sur le plan environnemental, l'aménagement veillera à préserver les continuités écologiques existantes. Il veillera également à favoriser une intégration paysagère en adéquation avec la topographie. Il s'agira également de préserver et de renforcer les masses boisées et de structurer les lisières agro-naturelles.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Il s'agira de réaliser une extension urbaine à dominante résidentielle s'appuyant sur le contexte urbain et paysager préexistant.

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 une intégration paysagère et à préserver la lecture du relief :
 - le bâti sera exclusivement implanté sur la partie est du site tel que formalisé sur le plan de l'OAP. L'ouest du site devra être préservé de toute construction afin de maintenir une bande d'isolement au regard du risque incendie.
 - Une configuration favorisant l'intégration urbaine : les formes urbaines seront adaptées avec une volumétrie identique au tissu pavillonnaire existant (R+1) permettant de les intégrer dans le grand paysage.
- une composition urbaine veillant à mettre en valeur l'entrée de ville ouest : le patrimoine végétal de qualité présent sur le site devra être préservé (en particulier les masses boisées et les haies structurantes) afin de proposer un quartier à l'ambiance végétale renforcée.
- un traitement qualitatif de l'interface entre les nouvelles constructions et les parcelles bâties environnantes. Il s'agira de concevoir cet espace comme une transition naturelle en implantant les nouveaux bâtis en retrait des constructions existantes. Ces retraits seront végétalisés et constitueront une bande tampon entre les constructions voisines existantes et les nouveaux logements ;
- un traitement qualitatif de l'interface entre espaces urbains et espaces naturels basé sur les principes suivants :
 - matérialiser une limite de séparation nette sous forme de coupure végétale marquée, entre le bâti et la zone ouest d'entrée de ville,
 - maintenir une bande naturelle de recul nécessaire à la prise en compte de l'exposition aux bruits en limite de la M65.

Mixité fonctionnelle et sociale

À l'échelle de l'OAP, au moins 33 % des logements en nombre et au moins 25 % de la surface de plancher (affectée aux logements) seront des logements locatifs sociaux. Il sera aussi recherché la production de logements en accession abordable.

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

Le site est directement concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt (PPRIF) de la commune de Clapiers : pour la partie ouest en zone A (zone rouge) et pour la partie est en zone B1 (zone bleue).

Afin de préserver les constructions des risques de feux de forêts, les nouvelles constructions seront interdites dans une bande en limite avec la zone naturelle. Les dimensions de cette bande sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF).

La topographie du site, surplombé par le bois de Clapiers, induit un enjeu hydraulique par ruissellement que le parti d'aménagement devra intégrer via l'aménagement d'un ou plusieurs espaces de compensation hydraulique, à dimensionner selon l'imperméabilisation des sols engendrée par le projet.

La zone d'inconstructibilité générée par le risque incendie doit permettre le maintien d'une continuité écologique au Nord du site de projet.

Ainsi, au moins 50% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.

Orientations d'aménagement et de programmation

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

Le site se trouve à proximité de plusieurs projets d'infrastructures de transports en commun et de mobilité douce :

- le terminus de la ligne 5 du tramway (Laverune-Clapiers par le centre urbain de Montpellier),
- la véloligne n°11 en direction de Prades-le-Lez,
- la véloligne n°10b en direction de Montferrier-sur-Lez,
- la véloligne « rocade » B qui est une circulaire de piste cyclable (en partie réalisée) permettant de relier plusieurs vélolignes.

Par ailleurs, le site est à proximité des lignes n°22, 23 et 26 du réseau de bus.

Les besoins en stationnement devront être appréhendés au regard de la desserte du quartier en transports en commun et en axes structurants de mobilités actives.

Afin de diminuer la présence physique des voitures, il conviendra de veiller à intégrer au maximum le stationnement sur voie, notamment par la prégnance de la végétation.

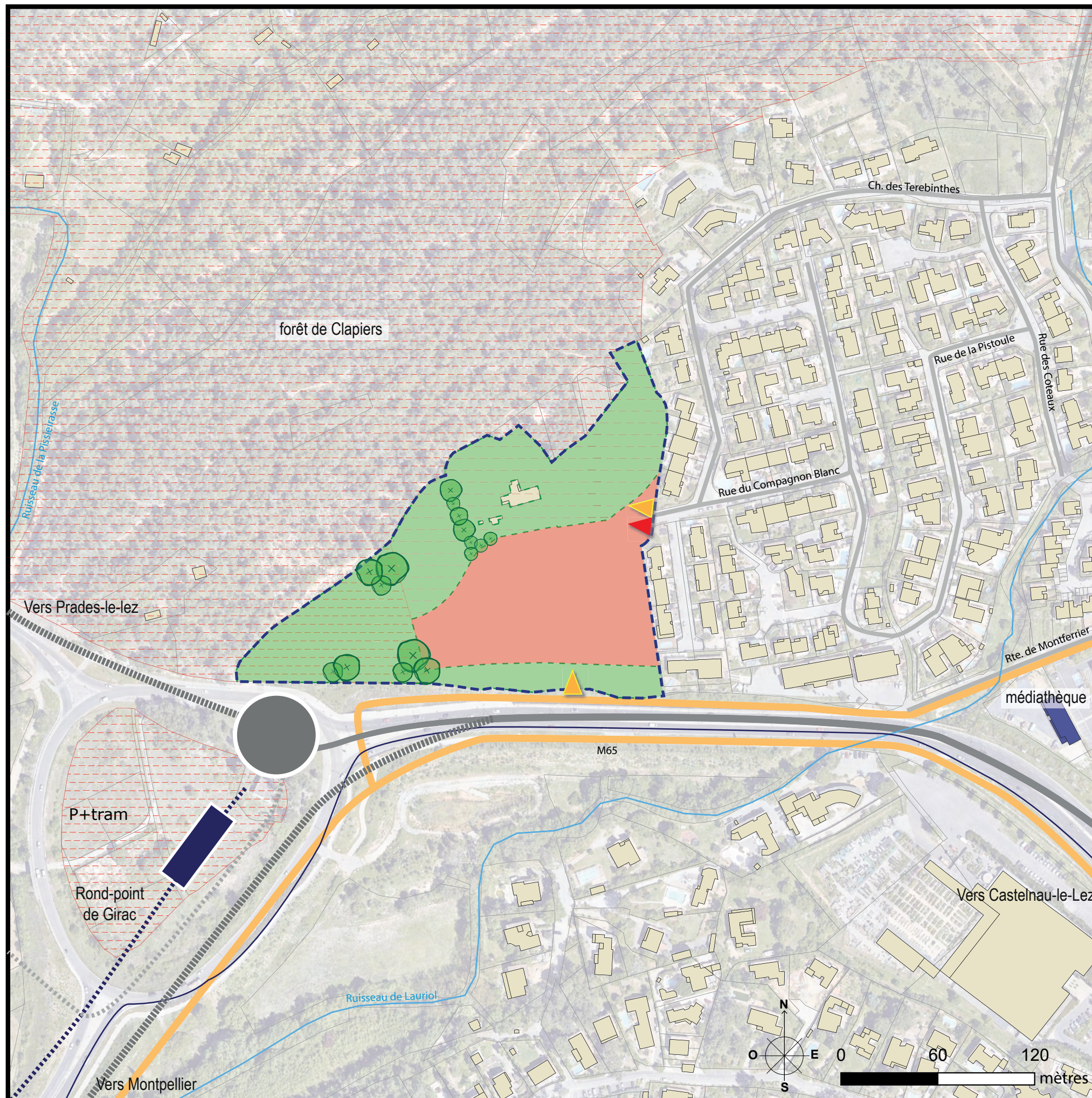
Desserte des terrains par les voies et les réseaux

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

L'opération projetée assurera la construction d'environ 60 logements à l'échelle du périmètre constructible pour une densité cible de 20 logements par hectare.

L'aménagement du site s'échelonnara au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant
- équipement existant
- zone de risque d'incendie de forêt

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

- arbres significatifs, arbres d'alignement, végétalisation en accompagnement de voirie

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

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

Morphologie urbaine

- accès véhicules
- accès modes 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 tramway
- ligne de tramway
- ligne de bus

Modes actifs

- itinéraire cycle