

Caractérisation du site

Le site objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « **Dévézou** » se situe au nord de la métropole, sur la commune de Montferrier-sur-Lez.

Ce site, s'inscrit en entrée de ville, au nord de la commune de Montferrier-sur-Lez et constitue une « dent creuse ».

Il est délimité par :

- la RM 112 à l'est,
- des équipements publics communaux (salle de spectacle, école de musique, ateliers municipaux et stade) au sud,
- l'allée Olympe de Gouges, l'aqueduc et des équipements sportifs (stade et club de tennis) à l'ouest,
- enfin, un tissu urbain mixant habitat individuel groupé et collectif au nord.

Le site est implanté au pied la colline de la Devèze au contact de la plaine agricole du Lez et est traversé d'ouest en est par un fossé qui permet de drainer les eaux de ruissellement de la colline vers la plaine agricole. Il possède une topographie plane.

Il est desservi par :

- l'Allée Olympe de Gouges ;
- une ligne de transport en commun dont un arrêt se situe à 150 m ;
- La véloligne 10b reliant Saint-Clément-de-Rivière à Montpellier.



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site « Devezou » vise à répondre aux objectifs suivants :

- réaliser une opération à dominante d'habitat en accroche avec le tissu urbain existant et permettant l'implantation d'activités diverses en pied d'immeuble,
- améliorer et diversifier l'offre de logements afin d'apporter une réponse en terme de mixité sociale et de proposer des parcours résidentiels,
- prolonger le traitement urbain de l'entrée de ville nord-ouest de Montferrier-sur-Lez en créant une façade urbaine qualitative le long de la RM 112,
- prendre en compte le paysage environnant, notamment au regard de sa visibilité depuis la plaine agricole et du Lez, de son implantation en contrebas du bois communal et sa proximité avec l'aqueduc , en réalisant une opération de grande qualité paysagère et environnementale.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'intégration du futur quartier dans le tissu urbain et le paysage existants, s'appuiera sur :

- Une composition urbaine structurée qualifiante pour cette entrée de ville nord : un recul des constructions par rapport à la route de Saint-Clément sera respecté pour éloigner les façades de la voie alors que la composition de la façade le long de l'allée Olympe de Gouges sera traitée de manière à animer l'espace public (notamment par des pieds d'immeubles actifs).
- Une organisation générale du bâti (volumétrie et implantation) en continuité du tissu existant et adaptée à la topographie du site. Les constructions devront limiter les impacts visuels sur le paysage depuis la route de Saint-Clément (vues sur les collines de Montferrier). L'habitat collectif en R+2 sera conçu de façon à éviter la constitution d'un front bâti continu et maintenir des vues sur les espaces agro-naturels alentours.
- Les espaces non bâtis seront traités en espaces végétalisés et paysagés afin de contribuer au cadre de vie des résidents et favoriser des îlots de fraîcheur.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur comprendra des logements et pourra également accueillir des pieds d'immeubles actifs permettant l'accueil de commerces, activités et services de proximité tout en structurant une centralité de proximité pour les habitants du nord de la commune.

A l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 33% des logements réalisés en nombre et au moins 25% en surface de plancher (affectée aux logements) seront des logements locatifs sociaux. Il sera recherché également une production de logements en accession abordable.

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

Les enjeux hydrauliques par ruissellement urbain devront être pris en compte, notamment par le maintien du fossé d'évacuation présent d'ouest en est sur le site de projet. L'aménagement concourra à une imperméabilisation limitée et à une végétalisation des espaces perméables : l'aménagement du site conservera au moins 30 % d'espaces perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter le risque lié au ruissellement pluvial en aval.

Ces espaces perméables permettent l'infiltration des pluies courantes, participent à la réduction de l'exposition aux risques, à l'alimentation des nappes d'eaux souterraines et à la préservation et à la valorisation des continuités écologiques.

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

Les besoins en stationnement devront être appréhendés au regard de la desserte du quartier en transports en commun (passage de la ligne de bus n°26 et arrêt à 5 minutes à pied du site de projet) et en axes structurants de mobilités actives (future Véloligne 10b sur la route de Saint Clément).

Afin de diminuer la présence physique des voitures dans le futur quartier et de favoriser la qualité d'aménagement des espaces communs, il conviendra de veiller :

- pour les voiries internes au quartier, à accompagner le stationnement automobile par la plantation d'arbres de haute tige ;
- pour l'habitat collectif, à intégrer le stationnement automobile au maximum dans le cadre bâti.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Les constructions seront desservies depuis l'allée Olympe de Gouges. Aucun accès sur la RM 112 (route de Saint-Clément) ne sera autorisé.

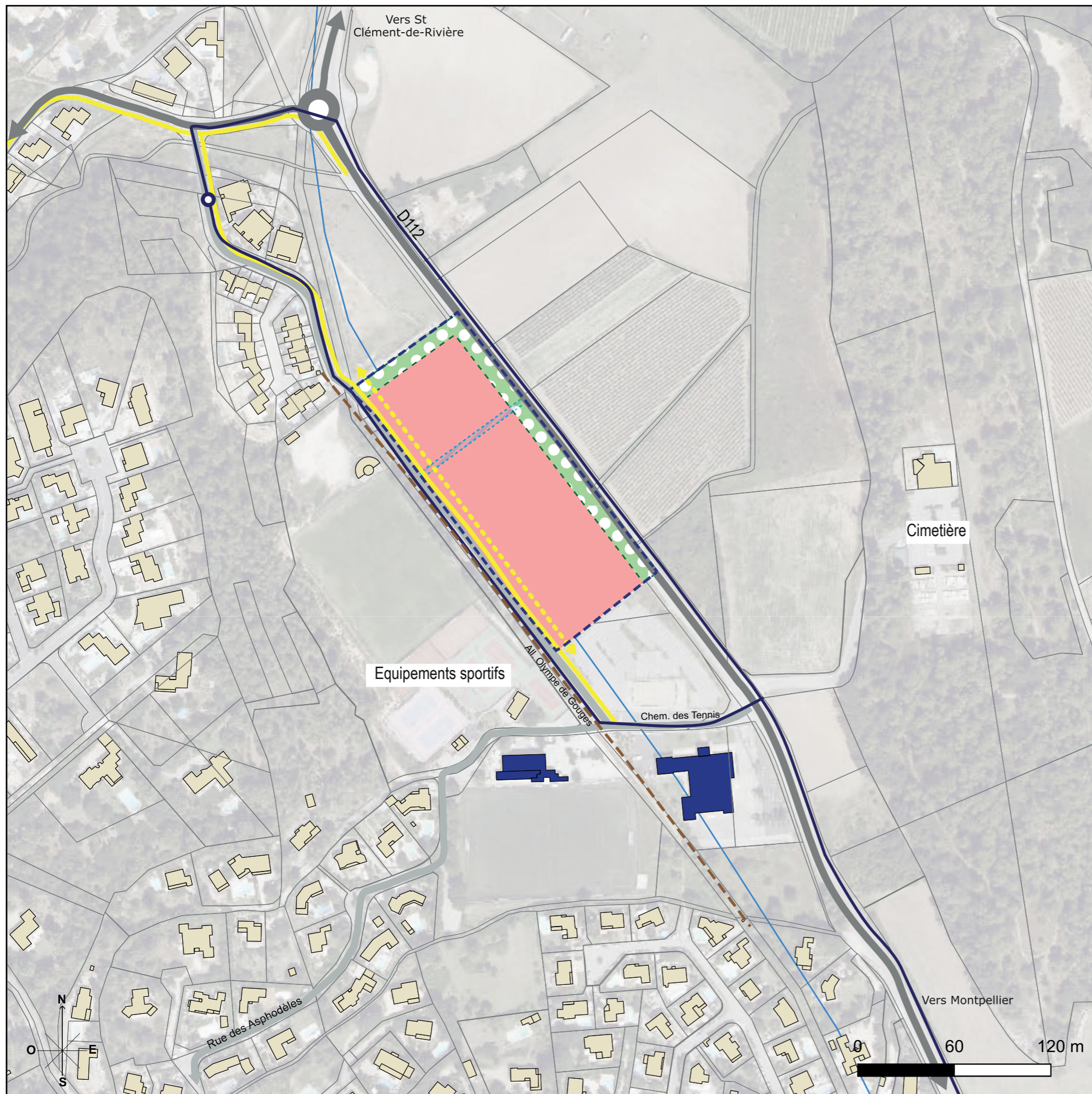
Orientations d'aménagement et de programmation

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 sera à dominante résidentielle et permettra la production de surfaces de plancher à destination de commerces, d'activités et services de proximité ainsi que de logements (80 à 100).

L'aménagement du site débutera à l'horizon 2025-2026.



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

- ensemble bâti remarquable

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- espace de transition végétale à constituer / traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc)

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

Vocation principale

- dominante résidentielle

Dispositif de gestion des eaux pluviales

- bassins et ouvrage de rétention des eaux pluviales (ou autre dispositif)

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- voie structurante
- voie de desserte

Transports en commun

- arrêt de bus
- ligne de bus
- itinéraire piéton