

Caractérisation du site

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

Ce site se localise en entrée Nord-Est de la commune de Montferrier-sur-Lez, aux abords de la RM17. Il est au contact :

- d'une polarité économique mixte existante constituée par le parc d'activités « Sainte-Julie » ;
- du hameau du Baillarguet.

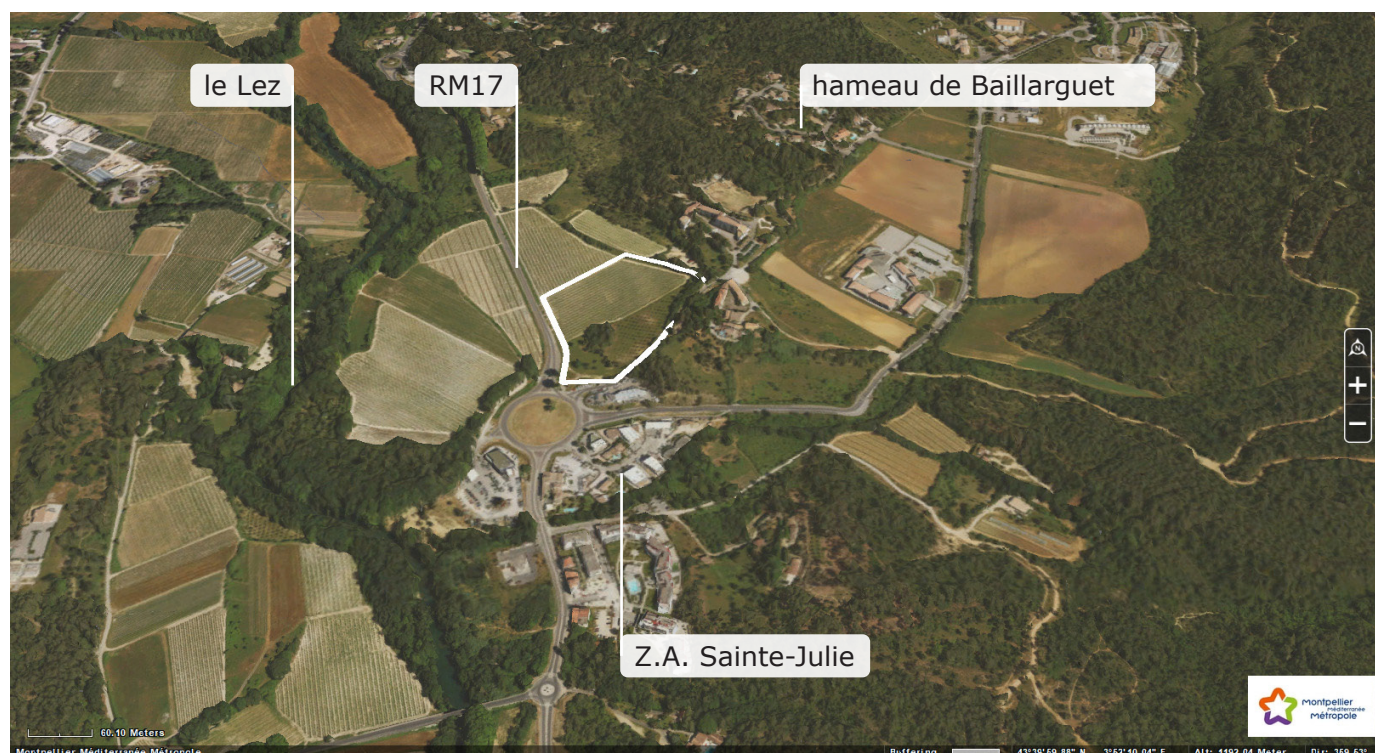
Il est délimité par :

- des espaces agricoles et naturels au Nord ;
- la zone d'activités économiques « Sainte-Julie » au Sud ;
- le chemin de Baillarguet à l'Est ;
- la RM17 à l'Ouest.

Le site, située en contrebas du Hameau du Baillarguet, présente une pente Est/Ouest pouvant atteindre 10% dans la partie Sud-Est du site. Sa topographie et sa situation géographique lui confère une forte visibilité à l'entrée Nord-est de la Commune.

Le site est desservi par :

- la RM17 via un rond-point et le chemin de Baillarguet ;
- un arrêt de bus est situé au contact du site ;
- la Véloligne 11 permettant notamment de relier le site au centres-villes de Montferrier-sur-Lez et de Prades-le-Lez ainsi qu'au terminus de la ligne n°5 de tramway.



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site du « Savel » vise à réaliser un parc d'activités économiques, en entrée de village, en continuité du tissu urbain existant constitué par le parc d'activités « Sainte-Julie » et le hameau de Baillarguet. Cette opération constituera la première image de la commune pour les usagers de la RM17. L'aménagement du site visera à bien insérer l'ensemble des constructions dans un site marqué par des enjeux paysagers liés :

- à la visibilité du site depuis le hameau de Baillarguet ;
- à la topographie du site situé en contrebas du hameau ;
- à la visibilité du hameau de Baillarguet depuis la RM17.

L'intégration de cet objectif conduira à concevoir un plan de composition qui permettra :

- de traiter l'entrée de village qualitativement sur le plan paysager et architectural ;
- de structurer qualitativement les interfaces avec les espaces agro-naturels et le hameau de Baillarguet ;
- de préserver les vues sur le hameau.

La desserte interne de cette opération devra prévoir des espaces de circulation intégrant des cheminements piétonniers connectés aux infrastructures publiques de mobilité existantes.

Sur le plan environnemental l'aménagement du site veillera à préserver :

- les masses boisées situées au centre ainsi qu'au Sud-Est de celui-ci ;
- la haie située au Nord-Est en bordure du chemin rural ;
- à intégrer les aléas feux de forêt.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Il s'agit de réaliser un nouveau parc d'activités, 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 :

- une organisation générale du bâti veillant à favoriser la meilleure insertion possible dans le paysage en développant du bâti uniquement en hauteur maximale de 8,5 mètres. De plus, l'ensemble des édifices et dispositifs techniques seront intégrés et dissimulés, notamment en toiture ;
- l'implantation des constructions s'effectuera en recul de la RM17 autour d'espaces végétalisés permettant d'offrir une façade urbaine qualitative. Il en sera de même par rapport au chemin rural et celui de Baillarguet ;
- le traitement qualitatif de l'interface entre espaces bâtis et agro-naturels sera conçu dans une logique de valorisation mutuelle avec l'environnement agro-naturel proche ; il conviendra de prendre en compte les principes suivants :
 - le traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique, les bâtiments devant s'intégrer dans un environnement naturel et dialoguer avec lui ;
 - une végétalisation du site s'appuyant sur la préservation des masses boisées au centre au Sud-Est du site, le maintien de la haie en bordure du chemin rural et de nouvelles plantations afin que le végétal prime sur les perceptions paysagères ;
 - l'aménagement d'une trame paysagère au nord du site avec la mise en place d'une haie composée d'arbres de haute tige et d'arbustes.
- l'aménagement d'espaces communs qualitatifs à destination des futurs utilisateurs du site.

Orientations d'aménagement et de programmation (suite)

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

Les enjeux hydrauliques par ruissellement urbain sont pris en compte par l'aménagement d'un espace végétalisé destinée à compenser l'imperméabilisation due aux nouvelles constructions. Celui-ci permettra une approche mutualisée de la gestion des eaux de ruissellement collectées au sein du périmètre de l'OAP.

L'aléa feux de forêt sera pris en compte par la mise en place d'une zone tampon inconstructible entre les futures constructions et les masses boisées situées à l'Est du site.

La préservation des masses boisées, des haies et la création d'une trame végétale multi-strates (arbres, arbustes, herbacées) en périphérie du site et en accompagnement des espaces destinés aux mobilités au sein du quartier, constitueront des espaces de refuge pour la faune en transit et offrira des continuités écologiques avec le corridor de trame verte situé au Nord du site.

En sus, afin de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins 20 % de la superficie du périmètre de l'OAP de la zone AU sera traitée en espaces perméables.

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

L'opération se connectera à l'arrêt de bus et à la Véloligne 11 via des cheminements doux aménagés à l'intérieur du site; soit par des circulations distinctes ; soit sur les emprises des voies de desserte interne. Ceci permettra de proposer un accès sécurisé au centres-villes de Montferrier-sur-Lez et de Prades-le-Lez ainsi qu'au terminus de la ligne n°5 de tramway.

Les stationnements automobiles seront majoritairement plantés avec des arbres de haute tige, perméables et mutualisés sous forme de petites unités à proximité immédiate des bâtiments afin de permettre de limiter le nombre d'accès sur les voies internes au parc d'activités.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Les voies internes du parc d'activité destinées aux automobiles se connecteront sur le chemin de Baillarguet en un seul point. Pour les véhicules motorisés, aucun accès direct sur la RM17 ne sera autorisé.

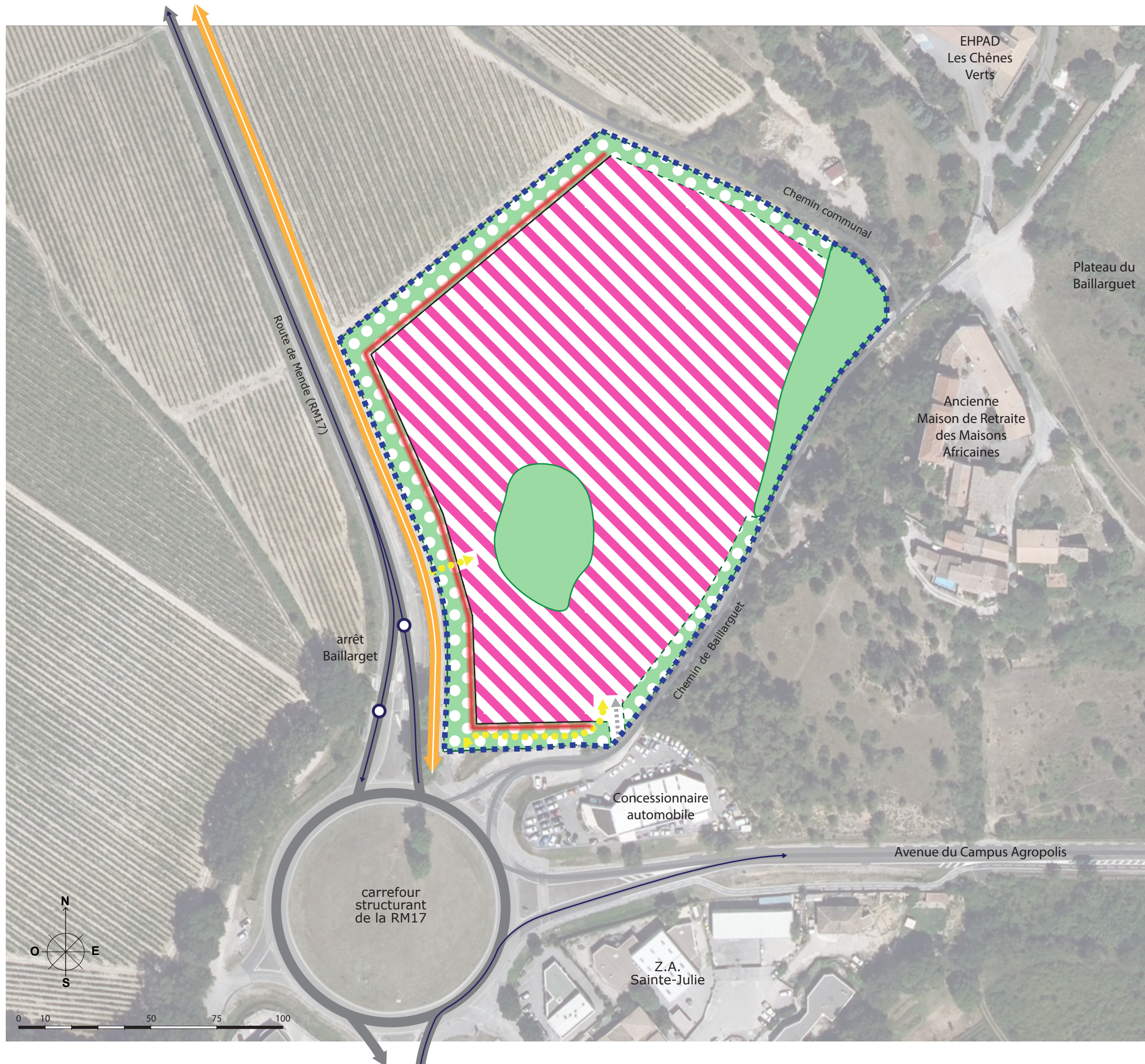
Les futures constructions seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

Programmation et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'opération permettra la construction de 10.000 m² de surface de plancher à destination économique.

L'aménagement du site débutera à l'horizon 2024-2026.

Orientations d'aménagement et de programmation



Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

périmètre de l'OAP

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

végétation existante à préserver

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJÉTÉE

Composition des espaces

aménagement paysager à dominante végétale : composition des espaces, massif boisé, espaces verts

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

Objectifs urbains

façade urbaine à composer

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

dominante économique

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

carrefour structurant
existant

voie structurante
existante

voie de desserte
existante future

Transports en commun

arrêt bus
existant

ligne bus
existante

Modes actifs

itinéraire cycle : véloline
existant

itinéraire piéton
futur