



PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de l'Hérault

4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

Approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 juin 2007

Modifié par délibération du Conseil municipal du 28 février 2011

Modifié par délibération du Conseil municipal du 27 mai 2011

Modifié par délibération du Conseil municipal du 20 mars 2013

Modification simplifiée approuvée par délibération du 12 décembre 2013

REVISION SIMPLIFIEE « Domaine de Caylus » approuvée par délibération du 20 janvier 2014



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°1 : « MAS DE CAYLUS »	5
ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°2 : « COURTARELLE »	8
ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°3 : « STADE JEAN FOURNIER »	11
ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°4 : « SABLASSOU »	14
ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°5 : « POLARITES URBAINES - SECTEURS UB1 »	17
ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°6 : « LE LEZ »	23
ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°7 : « CAUQUILLOUX VERCHANT.....	27
ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°8 : «SECTEUR 6UB ».....	30

INTRODUCTION

Objet des orientations d'aménagement particulières

Les modifications du code de l'urbanisme issues des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanismes communaux appelés Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les orientations d'aménagement particulières.

Les orientations d'aménagement particulières peuvent exprimer des principes d'aménagements et d'organisation spatiale à l'échelle d'un site de projet spécifique. Celles-ci correspondent à un contenu d'un « Plan de référence » permettant de préciser la volonté municipale sur l'aménagement d'un espace à forts enjeux.

Contenu des orientations d'aménagement particulières

Le texte de l'article R. 123-3-1 précise que « *les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement...* », de plus d'après l'article L. 123-1, « *ces orientations d'aménagement peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable [PADD], prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

De plus l'article L. 123-1 explicite la forme que peuvent avoir ces orientations d'aménagement particulières, en effet « *elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement* » et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Afin de répondre aux besoins de la population en matière d'habitat tout en préservant la qualité du cadre de vie, la commune de Castelnau-Le-lez institue des orientations d'aménagements particulières sur certains espaces à forts enjeux. Elle souhaite ainsi marquer sa volonté de :

- respecter le rythme d'accroissement démographique visé dans ce PLU et qui s'inscrivent dans le respect des objectifs du PLH et du SCOT soit :
 - augmenter la population d'environ 3200 habitants à l'horizon 2015,
 - étendre le parc de logements d'environ 1280 logements dont environ 350 logements sociaux d'ici 2015.

maîtriser au mieux l'extension urbaine :

- dans l'espace, à travers des schémas d'aménagement traduisant les préoccupations de la ville en matière d'environnement, de logements, d'activités, de déplacements doux...
- dans le temps, par une urbanisation opérée au fur et à mesure des besoins, selon le rythme fixé, et après réalisation des équipements publics.

Ainsi, les orientations d'aménagements particulières portent sur :

- le secteur du Mas de Caylus, car cet espace constitue aujourd'hui un lieu d'une qualité paysagère et patrimoniale importante, dont il faut maîtriser l'aménagement impulsé par l'ouverture de ce site à la ligne 2 du tramway de l'agglomération de Montpellier.
- le secteur du Stade Jean Fournier, se situant à proximité immédiate de la voie ferrée (et dès lors de nuisance sonore) et de l'avenue de l'Europe et donc du tramway.
- le secteur de Courtarelle qui se situe au cœur d'un espace naturel, d'une coulée verte à préserver et à valoriser.
- Les secteurs du Sablassou, Sablas et Clos L'Armet, inscrits dans un site à haute valeur paysagère et voués à une urbanisation maîtrisée à moyen ou long terme.
- Le secteur de Verchant : un aménagement maîtrisé pour l'accueil d'activités.
- Les polarités urbaines ponctuant l'avenue de l'Europe comme lieux de rendez-vous privilégiés et espaces publics qualitatifs en lien étroit avec le tramway.
- Le Lez, de par les liens historiques, esthétiques, naturels et fonctionnels qu'il a toujours tissé avec le cœur de la cité et dont la redécouverte constitue un enjeu permanent.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°1 :

« MAS DE CAYLUS »

Les caractéristiques du secteur

- Une qualité paysagère fondée sur le Mas de Caylus, les pinèdes et un parcellaire agricole réduit.
- Une desserte assurée par une voirie de desserte. L'absence actuelle de débouché sur les voiries de transit (RD65).
- Un appui fort sur la desserte en transport en commun (tramway, bus).

Les principes d'organisation du secteur

1. Accorder une priorité au logement et à sa diversité par :

- une nature de logement diversifiée et respectant les objectifs de logement social
- une typologie de logement adaptée à l'évolution démographique des ménages
- une forme urbaine maîtrisée

2. Fonder le parti d'aménagement sur le souci d'intégration au paysage et sur le modèle du village traditionnel, le hameau intégré, pour créer un pôle de centralité avec une densité compatible avec le site, progressive, croissante des extrémités vers le centre :

- Densité faible :
 - A proximité du Domaine des Oliviers (partie Ouest) : poursuivre l'urbanisation quasi résidentielle pour opérer une greffe urbaine harmonieuse avec le tissu résidentiel existant
 - Le long du Chemin de Caylus : opérer une greffe harmonieuse avec la coulée verte sanctuarisée au côté Sud de ce chemin.

- Densité moyenne :
 - Espace interstitiel de développement de l'habitat intermédiaire : Maisons superposées, petits collectifs...
- Densité optimisée :
 - Abords du pôle de centralité, station Terminus de Jacou, tramway, bus : collectifs, résidence étudiants.

3. Intégrer l'accueil d'activités dans le programme pour instaurer une réelle diversité urbaine :

- Des activités s'appuyant sur la desserte en tramway : service, bureaux, équipements publics,...
- Un mas traditionnel à valoriser.

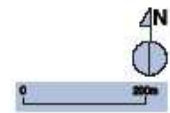
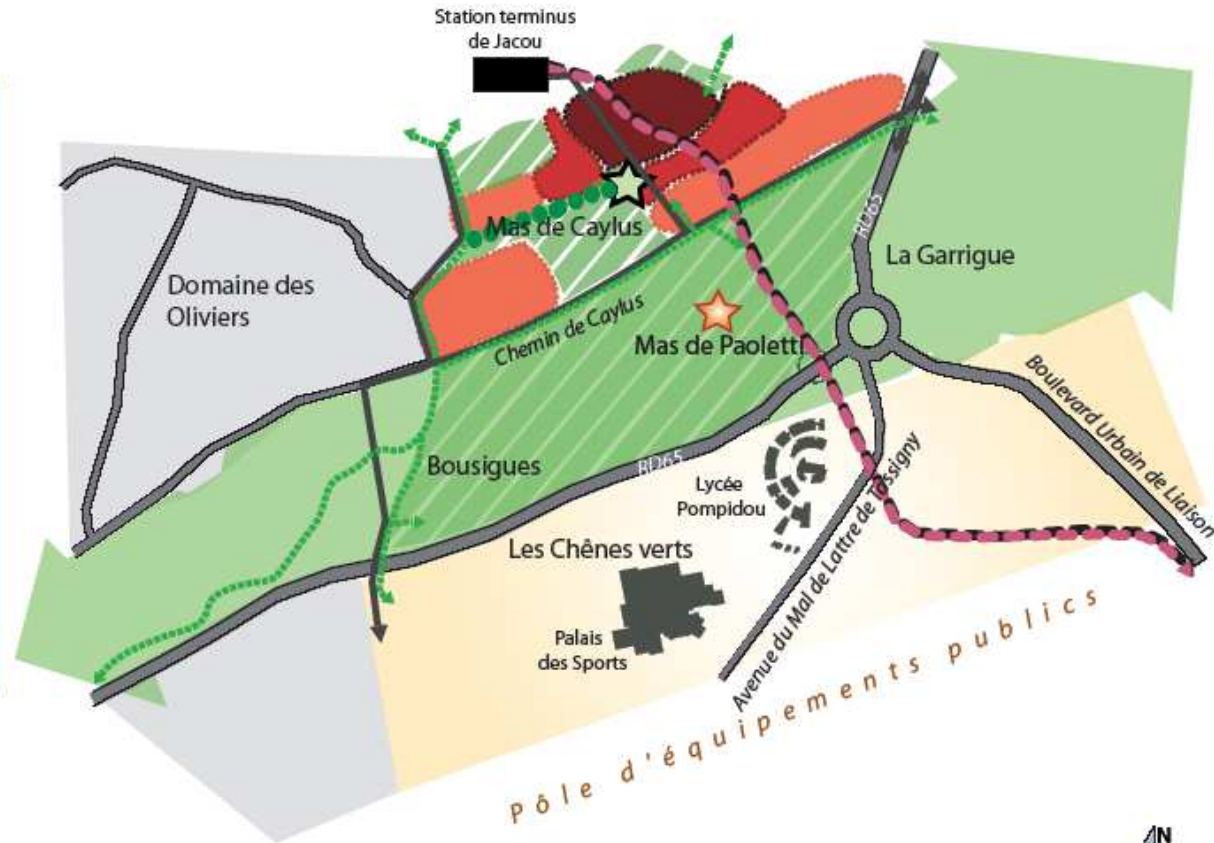
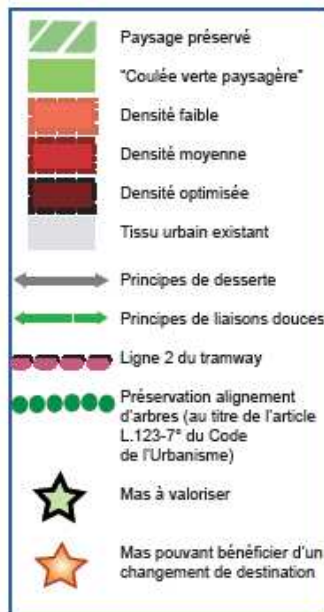
4. Préserver le caractère paysager du site en s'appuyant sur ses atouts :

- Intégrer le caractère remarquable du Mas de Caylus et organiser les conditions d'une réaffectation des lieux.
- Préserver et intégrer dans l'aménagement du quartier les espaces boisés limitrophes et les éléments de structuration du paysage : pinèdes et abords boisés et cultivés, allée plantée avec respect de prospects aptes à maintenir une respiration autour des pinèdes.

5. Des infrastructures et modes de déplacements respectant le cadre et réduits à une fonction de desserte du quartier :

- Desservir le pôle de centralité par des voiries secondaires, s'appuyant sur la trame existante, aux profils de voirie réduits.
- Assurer la continuité des itinéraires doux existants avec le nouveau quartier et la commune de Jacou.
- Privilégier une logique de maillage pour éviter une urbanisation en impasse :
 - Connexion sur les itinéraires doux, conformément au schéma de déplacements doux.
 - Raccordement sur la RD 65 pour maîtriser les flux de desserte et de transit.

SECTEUR DE CAYLUS



ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°2 :

« COURTARELLE »

Les caractéristiques du secteur

- **Sa qualité paysagère** : Constituer une coulée verte agricole s'étendant des Berges du Lez au Site du Lac au Crès.
- **Une desserte du site organisée par des voiries communales secondaires** : Le Chemin de Caylus, la Rue de l'Olivière.
- **La proximité d'itinéraires doux** : Une desserte en continuité depuis le parcours sportif Colette Besson, le Palais des Sports, le projet d'extension du parcours vers Bousigues ou le schéma piétonnier du Domaine des Oliviers. Un appui fort sur le tramway.
- **Un équipement hydraulique pluvial** du site déjà en place.
- **Un programme d'équipements sportifs et de loisirs (projet) assurant un rôle de proximité et à l'échelle de la commune** :
 - 2 terrains de football synthétiques
 - 4 terrains de tennis
 - 1 terrain multi sports
 - 1 parking usagers
 - 1 parking visiteurs
 - Vestiaires.

NB : Le projet intégrera les incidences du projet de doublement de la route départementale 65 du point de vue des réservations foncières éventuellement utiles et des traitements paysager et acoustique à prévoir.

Les principes d'organisation du secteur

- 1. Privilégier un aménagement environnemental du site, des points de vue de la qualité du parti général et des caractéristiques des infrastructures (Orientations du SCOT et objectif Haute Qualité Environnementale - HQE)**
- 2. Minimiser l'impact des accès automobiles et les divisant selon leur vocation :**
 - 2a : Par un accès des usagers organisé par le Chemin de Caylus et une limitation des circulations automobiles à l'intérieur du site.
 - 2b : Par un accès spectateurs et un stationnement au Sud (passage inférieur sous RD 65) pour permettre un stationnement différencié des usagers et utile aux besoins des utilisateurs du parcours sportif.
- 3. Traiter la façade Nord, sur le chemin de Caylus, par des espaces verts assurant un « bouclier » visuel et acoustique des installations vis à vis des riverains.**
- 4. S'appuyer sur les cheminements doux existants (piste d'entretien hydraulique, réseau du Domaine des Oliviers) et conforter les liaisons et continuités existantes.**
- 5. Minimiser l'impact visuel des bâtiments (vestiaires) en les rapprochant du bâti existant.**
- 6. Une proposition d'implantation des équipements axée sur une économie de l'espace et une concentration des équipements sur le site**
- 7. Un parti hydraulique écologique : gestion par des noues naturelles, optimisation des espaces libres.**

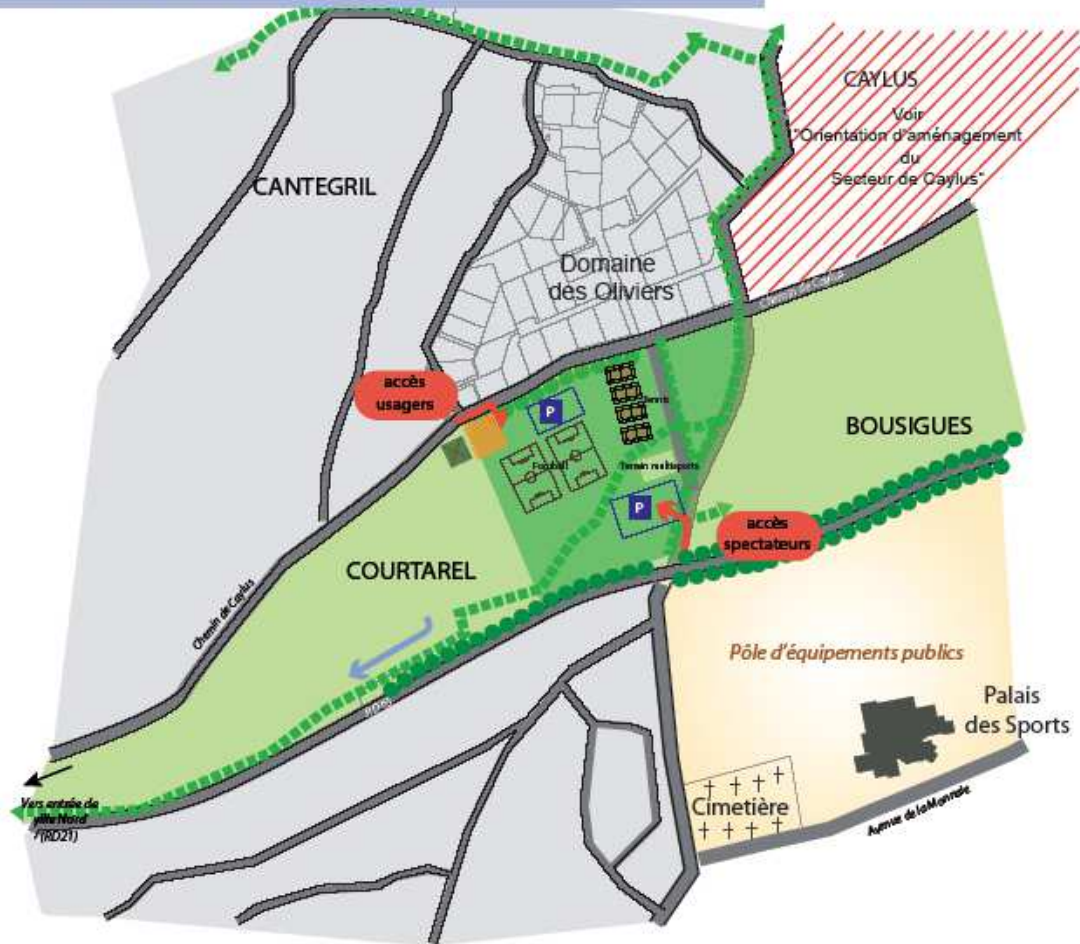
SECTEUR DE COURTAREL
Equipements sportifs et de loisirs

Intégration paysagère et environnementale du projet :

- Traiter la façade Nord par des espaces verts assurant un bouclier visuel et acoustique des installations vis-à-vis des riverains.
- Minimiser l'impact visuel des bâtiments (vestiaires) : les positionner en continuité du bâti existant.
- ← Garantir une gestion hydraulique écologique.
- Coulée verte
- Futur pôle d'équipements sportifs et de loisirs

Déplacements et accès aux équipements :

- S'appuyer sur les cheminements doux existants ; conforter les liaisons existantes.
- ↘ Accès automobile au site. Minimiser l'impact des accès en les divisant selon leur vocation : accès des usagers / accès des spectateurs
- Prévoir des stationnements : limiter les circulations automobiles à l'intérieur du site.
- Tissu urbain existant
- Bâti existant



ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°3 :

« STADE JEAN FOURNIER »

Les caractéristiques du secteur

- Proximité immédiate du tramway et de l'Avenue de l'Europe.
- Terrain adossé à la voie ferrée. Nuisances acoustiques importantes.
- Absence de voirie interne au site.
- Présence à proximité d'itinéraires de déplacements doux : Jardins de Vert Parc, traversée inférieure voie ferrée, piste cyclable du Chemin du Clos l'Armet...

Les principes d'organisation du secteur

1. Maintenir les terrains de tennis municipaux et les intégrer dans le parti d'aménagement comme équipements publics ouverts sur le quartier.

2. Articuler le programme autour d'une diversité d'affectation (logements, activités, services, commerces) et sur un habitat diversifié :

La proximité du tramway, le parti d'aménagement requalifiant l'Avenue de l'Europe et les contraintes acoustiques autorisent une densification cohérente et raisonnée du site.

3. Prévoir un maillage du site pour le structurer et établir des transparences :

- depuis la Rue des Anémones ;
- depuis l'Impasse des Dahlias ;
- depuis l'Allée du Stade.

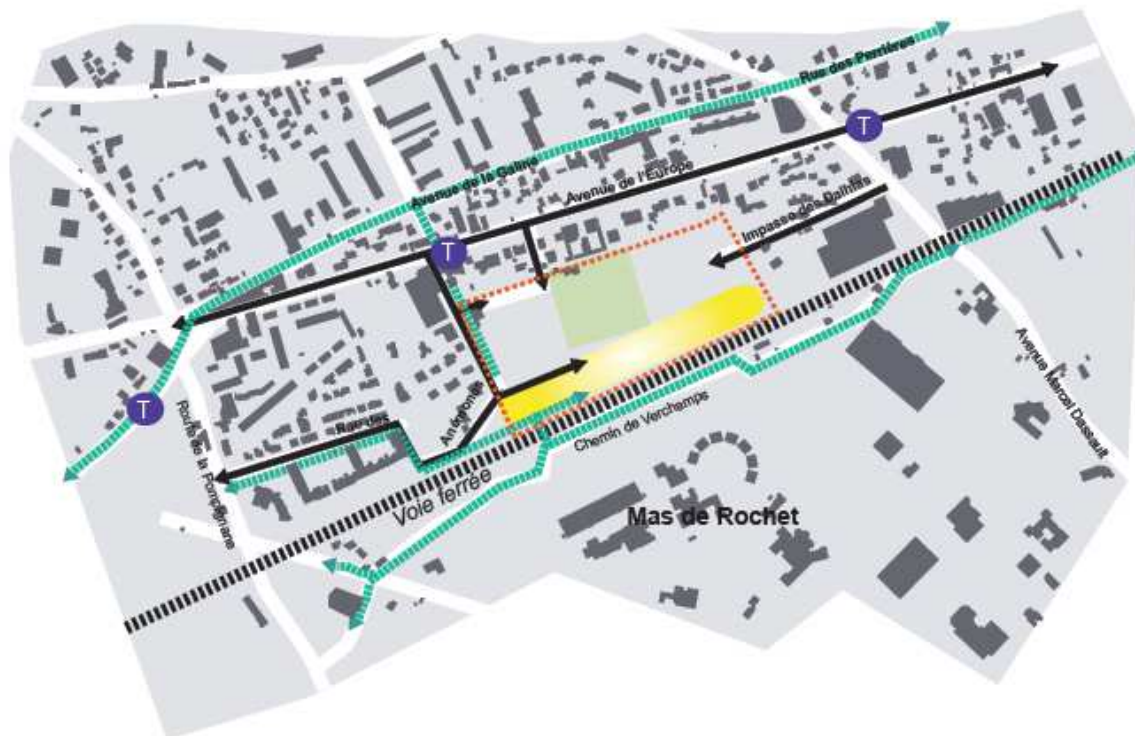
Le maillage devra se calquer sur les principes dirigeants ceux déjà mis en place aux Jardins de Vert Parc, c'est-à-dire une voie principale complétée par des voiries secondaires. Les impasses seront proscrites.

3. Traiter la façade Sud, vers la voie ferrée, de façon qualitative pour rompre avec la vision d'arrière-cour dégradée. Traitement acoustique des installations vis-à-vis des riverains.

4. S'appuyer sur les cheminements doux existants : Jardins de Vert Parc, traversée inférieure voie ferrée, piste cyclable du

Chemin du Clos l'Armet, Avenues des Perrières/Galine, et conforter les liaisons et continuités existantes.

SECTEUR "Stade Jean Fourmier"



ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°4 :

« SABLASSOU »

Les caractéristiques du secteur

- La qualité naturelle et paysagère d'un site agricole au contact de la plaine Est de Montpellier.
- Un site contraint par la voie ferrée qui crée un effet de coupure d'urbanisation net vis-à-vis de l'Avenue de l'Europe et du tramway. Nuisances acoustiques importantes.
- Zone « mitée » par un habitat diffus, reposant sur une structure parcellaire hétérogène : Grands parcellaires agricoles et divisions familiales. Forte pression foncière et risque d'émiettement du site.
- Qualité exceptionnelle de la desserte externe du site avec le futur pôle d'échange multimodal TER/tramway à Sablassou et un réseau de voies externes : Chemin du Pech Saint Peyre, Avenue de l'Europe...
- Réseau de voirie interne et secondaire insuffisant : Chemin des Thermes, des Jardins, du Clos l'Armet....

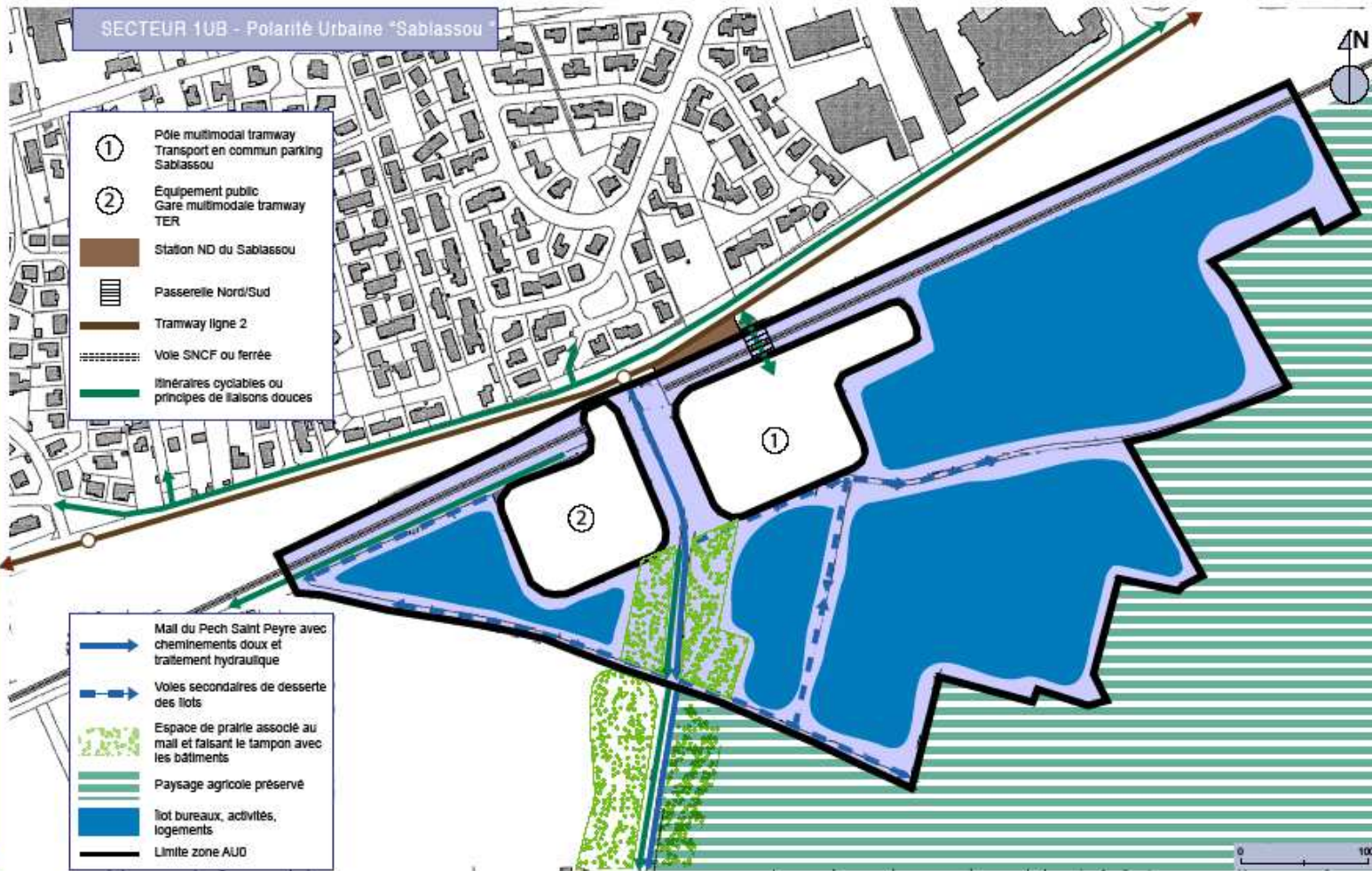
La création de Zones d'Aménagement Différé (ZAD) a été initiée sur ce secteur par la commune de Castelnaud-le-Lez afin de mieux assurer à moyen terme la maîtrise des terrains dans ce secteur à enjeux. Ce développement urbain s'opérera au travers du recours à la procédure de ZAC ou d'opérations d'aménagement maîtrisé.

Les principes d'organisation du secteur

Secteur s'étendant le long de la voie ferrée, à dominante d'habitat et objet d'un « plan de référence » du SCOT le classant en zone d'extension urbaine de niveau d'intensité B qui induit une équivalence de 30 à 50 logements/hectare ou plus de 4 000 m² de Surface hors œuvre nette par hectare

L'aménagement du secteur du Sablas se fera autour des principes suivants :

- Instaurer à terme une vocation principale de logement assise sur une diversité des formes d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif), une nature de logement diversifiée et respectant les objectifs de logement social et une réelle mixité de quartier : équipements, bureaux, services et commerces de proximité.
- Prévoir et organiser l'implantation du futur pôle d'échange multimodal TER/tramway à Sablassou.
- Rassembler les constructions pour bénéficier d'espaces vides remarquables et offrir ainsi une qualité de vie et une plus value importante aux logements.
- Participer ainsi à la préservation du grand paysage agricole par la structure interne de l'aménagement et le respect des franges naturelles. Parti hydraulique écologique.
- Mettre en œuvre un maillage du site, réduit à une fonction de desserte du quartier, évitant une urbanisation en impasse et se déclinant en réseau superposé aux chemins agricoles existants :
 - * Privilégier une logique de maillage par :
 - . Connexion sur les itinéraires doux périphériques
 - . Raccordement sur les voies primaires (Chemin du Pech Saint Peyre, Avenue de l'Europe) pour équilibrer les flux
 - * Assurer la continuité des itinéraires doux existants avec le nouveau quartier
 - * Mise en place d'infrastructures établissant des soudures urbaines Nord Sud au-dessus de la voie ferrée.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°5 : « POLARITES URBAINES - SECTEURS 1UB »

Les caractéristiques du secteur

- Des enjeux stratégiques forts autour des stations de tramway.
- Un réseau d'infrastructures viaires rénové et pacifié : Avenue de l'Europe, carrefours avec les Avenues A.Briand, M.Dassault et du Jeu de Mail, des Centurions et K.Adenauer.
- Une qualité exceptionnelle de la desserte de ces sites avec les stations de la deuxième ligne de tramway, un réseau piétonnier accessible aux personnes à mobilité réduite, des itinéraires cyclables continus depuis l'entrée de ville sur le Lez jusqu'à l'extrémité Est, aux abords du Crès.

Les principes d'organisation du secteur

1. Aménager des espaces publics de qualité perçus comme des lieux de rendez-vous urbains, de convivialité structurés autour des éléments suivants :

- Un alignement des bâtiments dégagant des espaces de respiration et des perspectives qualitatives.
- Un traitement privilégié de ces espaces : piétonisation, paysagement par des essences sélectionnées, revêtement de sol,...
- Un stationnement imposé en souterrain avec un stationnement de surface limité, voué essentiellement aux visiteurs (notamment des activités), et positionné en arrière des bâtiments.

2. Faire émerger des polarités urbaines par des affectations, densité et volumétrie attractives permettant de les ériger comme des pôles d'animation :

- Un linéaire d'activités qui prescrit l'implantation d'activités en rez-de-chaussée des bâtiments.
- Une altimétrie supérieure (R+4, attique) érigeant ces polarités au-dessus du modèle urbain retenu pour l'Avenue de l'Europe.
- Une capacité de construction rehaussée pour correspondre à la capacité de desserte et répondre aux contraintes urbaines.
- Des prospectifs imposés sur deux limites séparatives pour créer une véritable façade urbaine.

- Des vitrines commerciales d'une hauteur minimale de 4 mètres afin de conserver ou de renforcer l'unité et la cohérence des linéaires commerciaux.

3. Opérer une greffe harmonieuse avec le tissu urbain environnant, tant sur le linéaire de l'avenue de l'Europe qu'en profondeur par :

- Des altimétries décroissantes des cœurs de polarités vers les extrémités.
- Des règles privilégiant la densification dans une première bande de constructibilité principale.

4. Développer une réelle diversité de quartier par l'accueil de multiples affectations axées sur l'accueil du public (équipements, services, commerces de proximité) ou sur un habitat diversifié notamment par le logement social.

SECTEUR 1UB - Polarité Urbaine "Charles-de-Gaulle"



● Essence végétale à planter :
Micoucoulier ou Tilleuls argentés

■ Espace public planté

— 2ème ligne tramway

■ Espace public

■ Espace privé "minéralisé" (béton désactivé)
ouvert sur le domaine public

■ Station tramway

— Périmètre orientations d'aménagement
du secteur 1UB

↔ Accès

— Implantation à l'alignement des constructions
par rapport aux voies et espaces publics

SECTEUR 1UB - Polarité Urbaine "Galine"



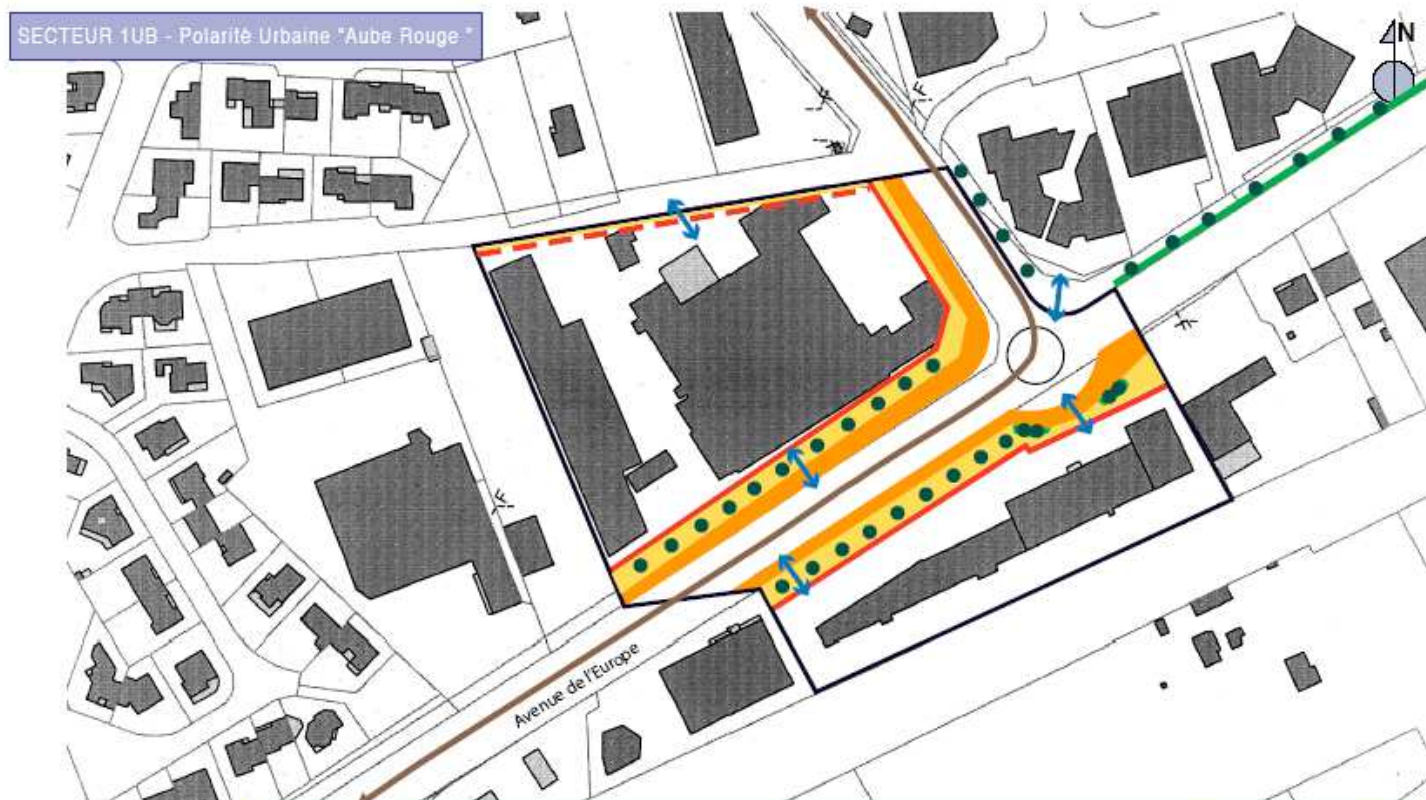
	Essence végétale à planter : Tilleuls argentés		Espace public		Périmètre orientations d'aménagement du secteur 1UB
	Espace privé planté (arbres de haute tige) - Banquette 2.50m		Espace privé "minéralisé" (béton désactivé) ouvert sur le domaine public. Stationnement interdit		Accès
	2ème ligne tramway		Station tramway		Implantation à l'alignement des constructions par rapport aux voies et espaces publics
					Implantation des constructions comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement



	Essence végétale à planter : Tilleuls argentés		Perimètre orientations d'aménagement du secteur IUB
	Espace public		Accès
	Espace privé planté (arbres de haute tige) - Banquette 2.50m		Implantation à l'alignement des constructions par rapport aux voies et espaces publics
	Zone ligne tramway		Implantation des constructions comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement
	Espace privé "minéraliser" (béton désactivé) ouvert sur le domaine public. Stationnement interdit		
	Station tramway		



SECTEUR 1UB - Polarité Urbaine "Aube Rouge"



	Essence végétale à planter : Mélias ou Prunus		Espace public		Périmètre orientations d'aménagement du secteur 1UB
	Espace privé planté		Espace privé "minéralisé" (béton désactivé) Stationnement interdit		Accès
	2ème ligne tramway		Station tramway		Implantation à l'alignement des constructions par rapport aux voies et espaces publics
					Implantation des constructions comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement

ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°6 :

« LE LEZ »

Les caractéristiques du secteur

- Richesse naturelle, historique et écologique du site.
- Secteur inscrit en zone inondable au Plan de Prévention du Risque Inondation. Régime juridique régi par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Site préservé en qualité de site « Natura 2000 » et « site d'importance communautaire »
- Linéaire empruntant le parc Monplaisir, parc municipal.
- Absence de continuité de cheminement le long des berges castelnauviennes : secteur de Navitoux, du Moulin Bleu, de la Pompignane

Les principes d'organisation du secteur

1. Aménager des cheminements doux (piétons et deux roues) sur des principes de :

- Préservation des qualités écologiques du site.
- Continuité sur l'ensemble du linéaire des berges depuis le Martinet jusqu'à l'extrémité de l'Avenue de la Pompignane.
- Optimisation ou aménagement de traversées permettant une continuité sur les deux berges : Ponts, passerelle du Parc Montplaisir.
- Amélioration des cheminements traditionnels vers le centre historique.
- Traitement en matériaux naturels : mobilier urbain, revêtement de sol...
- Paysagement par essences adaptées ou pré-existantes.

2. Mettre en valeur le Parc Monplaisir comme espace collectif et objet valorisation du site. Optimisation des équipements d'accueil du public : théâtre de verdure, guinguette, fontaine, toilettes...

3. Requalifier et entretenir les berges et les traiter par des techniques de soutènement végétal.

4. Prendre en compte toutes les fonctionnalités des berges : promenade, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, pêche, entretien...

5. Sécuriser les cheminements automobiles : vitesse réduite, élargissement pour des aménagements piétonniers, conditions de circulation compatibles avec les fonctions de desserte (dont ambulances).

SECTEUR DU "LEZ VERT"
(hors site de Monplaisir)

Voie verte

Monplaisir :
cf. orientations "site
de Monplaisir"

Réhabilitation du
passage à gué

Simple partage de
voirie

Aménagement de la
rue du Prado (trottoir
bi-fonctionnel)

Continuité vers le
Sud et la
Pompignane

Zone 30 et
amélioration des
escaliers

← → S'appuyer sur les cheminements
doux existants : conforter les
lignes existantes (tracé indicatif).

— 2ème ligne tramway
— Station tramway

Echelle : 1/5000

N

Monplaisir



- | | | | |
|---|--|---|---------------------------|
|  | aménagement de plantations nouvelles berges / bosquets |  | dalage du moulin |
|  | haies crées |  | guinguette |
|  | théâtre de verdure |  | sanitaires |
|  | passerelle |  | fontaine |
| | berges restaurées par des techniques végétales | - | berms en pierre massive |
|  | berges restaurées, murets, dalage, ponton |  | berges laissées en l'état |

ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE N°7 : « CAUQUILLOUX-VERCHANT »

Les caractéristiques du secteur

- Qualité paysagère à proximité d'un site agricole au contact de la plaine Est de Montpellier et du Domaine de Verchant, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.
- Zone occupée, sur le site de Cauquilloux, par quelques habitations et des commerces (notamment de bouche), et reposant sur une structure parcellaire hétérogène : grands parcelles agricoles ou commerciales. Forte pression foncière.
- Contraintes constructives et impact esthétique liés à la présence de lignes électriques haute tension.
- Qualité de la localisation à proximité du pôle économique attractif en développement à l'Est de l'agglomération (Millénaire-Castelnau 2000-Eurêka-Mermoz) et de la desserte externe du site avec le futur contournement Est, le futur pôle d'échange multimodal TER/tramway à Sablassou, un réseau de voies externes réalisées ou en cours de réalisation (boulevard Philippe Lamour, rue du Mas de Rochet...) :
- Réseau existant de voiries internes et secondaires insuffisant pour assurer un maillage satisfaisant du secteur.

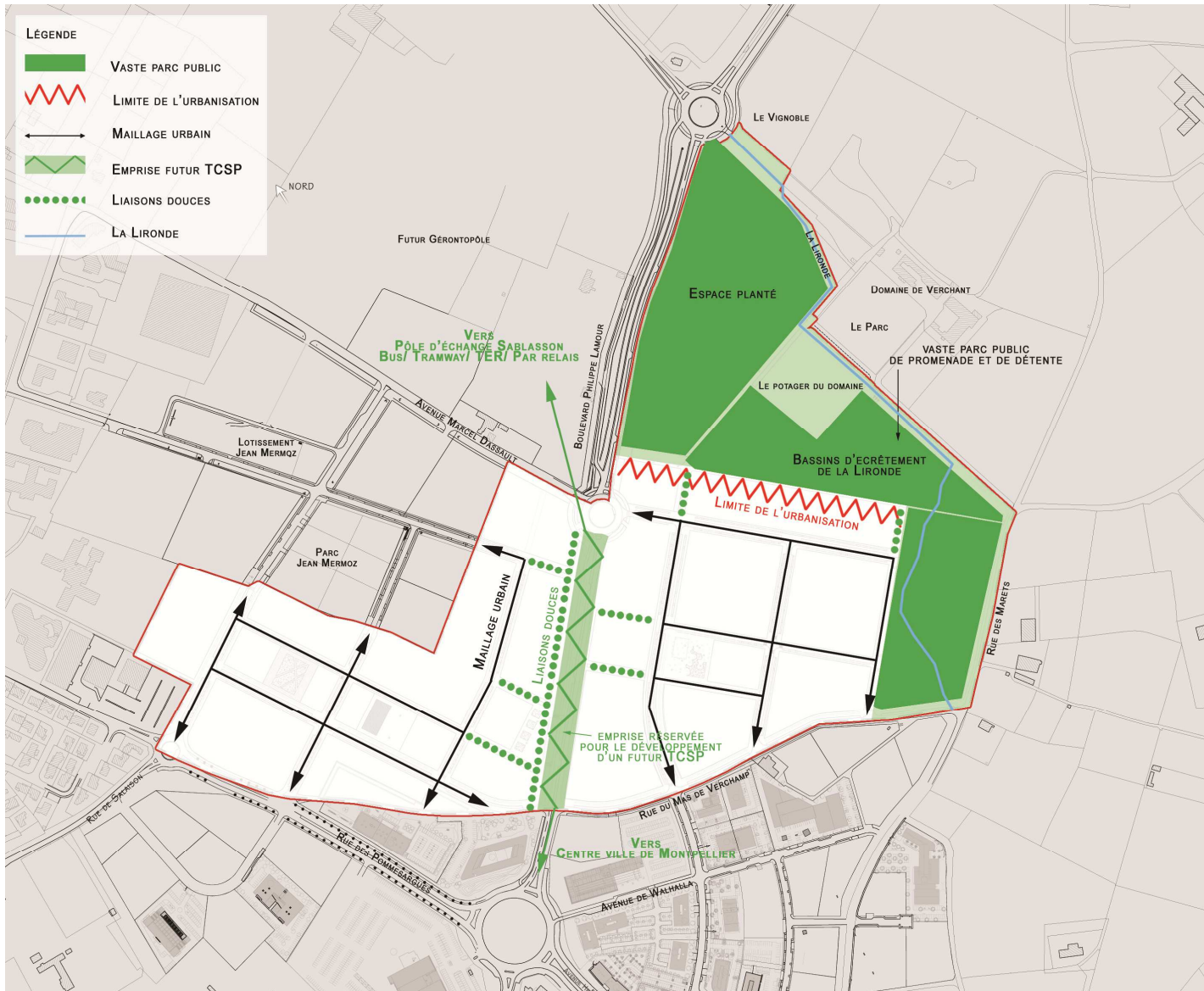
La ZAC « Extension du Parc Eurêka », créée le 27 novembre 2008, par la Communauté d'Agglomération de Montpellier au titre de sa compétence en matière de développement économique par délibération, vise à proposer, une offre foncière nouvelle en matière d'immobilier d'entreprises et à favoriser ainsi l'implantation d'entreprises, d'établissements médicaux dans le cadre du Pôle Régional de Gérontologie et de logements, tout en assurant un aménagement qualitatif, maîtrisé et intégré à son environnement.

Les principes d'organisation du secteur

Secteur s'étendant de part et d'autre du boulevard Philippe Lamour, à dominante d'activités économiques et objet d'un « plan de référence » du SCOT le classant en zone d'extension urbaine de niveau d'intensité B, qui induit une équivalence de plus de 4 000 m² de Surface hors œuvre nette par hectare.

L'aménagement des sites de Cauquilloux et Verchant s'effectuera selon les principes suivants :

- Accueillir, par une diversité de l'offre immobilière dans un cadre architectural et urbain unifié et de qualité, une diversité de fonctions (activités économiques et tertiaires y compris médicales, logements, services associés aux entreprises et logements)
- Concevoir un projet économique et architectural de niveau technopolitain en entrée de ville, qui, dans une logique d'économie foncière, permette de concilier une offre immobilière adaptée aux demandes des entreprises et aux besoins de logements avec la préservation et la mise en valeur de grands espaces libres non construits : préservation des vues sur le Domaine de Verchant par mise en retrait de l'urbanisation et constitution au Nord du site d'un vaste parc public de promenade et de détente, lié aux aménagements des bassins d'écroulement de la Lironde et un espace planté de grande envergure.
- Réserver, de part et d'autre du Boulevard Philippe Lamour, les emprises nécessaires au développement d'une offre future en transport en commun en site propre, reliant à terme le futur pôle Tram/TER Sablassou au centre-ville de Montpellier.
- Constituer un maillage urbain du secteur assurant une hiérarchisation viaire adaptée à l'intérieur du site comme avec le réseau viaire périphérique existant ou en cours de requalification (Boulevard du Mas de Rochet, contournement Est).
- Compléter le réseau de circulation douce du secteur par l'insertion systématique de circulations douces.
- Optimiser l'utilisation des aires de stationnement en mettant en œuvre les conditions d'une mutualisation des parkings et d'un foisonnement entre les différents usagers à l'échelle des îlots et du quartier »



ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE :

« SECTEUR 6UB »

Les caractéristiques du secteur

- . Les bâtiments existants de la carrière: administration, accueil et entrepôts n'ont pas d'intérêt architectural particulier.
- . Le rapport au voisinage est singulier : 75% du site est bordé par le front de taille de la carrière.
- . Aucune voirie interne au site n'est présente.
- . Le site s'appuie sur le chemin du Mas de Rochet qui relie le sud de Verchant à l'avenue de l'Europe. Cet axe est requalifié en boulevard urbain : Georges Frèche et l'accès principal au site se fera depuis le nouveau rond point.
- . Des axes piétons et cycles ainsi que des espaces publics se situent à proximité du site
- : le chemin de Verchant, l'accès sous voie ferrée vers le secteur « Stade J. Fournier », le projet du parc de la clinique.

Les principes d'organisation du secteur

1. Favoriser la mixité urbaine et sociale :

- . Une forme urbaine en accord avec l'existant, avec l'échelle du nouveau boulevard et des futures opérations qui lui seront associées.
- . De grandes respirations paysagères associées à des bâtiments fragmentés qui rythment la façade le long du boulevard Georges Frèche et qui permettent des vues vers le grand Paysage.

- . De manière ponctuelle, aux abords du boulevard Georges Frèche, des attiques pourront accompagner les constructions en R+4 permettant ainsi de marquer l'identité du nouveau quartier.
- . Une programmation de logement diversifiée et respectant notamment les objectifs de logement social (27%) et de primo accession. Cette diversité sera marquée par des typologies variables entre des bâtiments collectifs
- et des maisons en bande.
- . Des commerces seront réalisés en rez-de-chaussée des logements collectifs le long du boulevard Georges Frèche.

2. Diversifier les manières d'habiter :

- . La diversité typologique permet de valoriser le cadre de vie:
- - les maisons en bande offriront des jardins privés,
- - les logements collectifs auront des terrasses filantes sans vis-à-vis et des vues vers le grand paysage. Les typologies pourront être en duplex associées à des doubles orientations.
- - tous les logements seront proches des parkings sans entendre les voitures.

3. Prévoir un maillage des circulations véhicules et piétonnes / cycles cohérent et hiérarchisé :

- . Une contre-allée permet de desservir les commerces et de créer une accroche urbaine sur le boulevard Georges Frèche.
- . Un bouclage par une voirie primaire permet de desservir les collectifs associée à une voie mixte piétons / cycles.
- . Une voie secondaire dessert les maisons en bande mixant les véhicules et les piétons afin de garantir une faible vitesse.

4. Créer un bâti discontinu le long du boulevard Georges Frèche :

- . Une fragmentation est recherchée afin de permettre une continuité visuelle entre les jardins intérieurs et le paysage lointain, tout en structurant le boulevard urbain

5. Créer une identité par un traitement paysager spécifique à travers:

- . La mise en valeur et la sécurisation des fronts de falaise,
- . La création d'un espace vert central,
- . L'accompagnement des voiries par des arbres d'alignement,
- . La mise en relation du traitement paysager des abords du boulevard urbain en relation avec le futur parc de la clinique.

SECTEUR 6UB

LÉGENDE:

-  PÉRIMÈTRE D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRE DU SECTEUR 6UB
-  ACCÈS AU SECTEUR
-  ACCÈS EXISTANT À MODIFIER
-  ACCÈS AUX PLACETTES COLLECTIVES RECOMMANDÉS
-  VOIRIE PRINCIPALE
-  VOIRIE SECONDAIRE MIXTE PIÉTONS/VÉHICULES
-  LINÉAIRE D'ACTIVITÉS
-  DÉPLACEMENTS DOUX
-  MALLAGE VERT
-  ESPACES VERTS PLANTÉS
-  IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :
- de 0 à 5m sur 80% du linéaire de façade
- de 0 à 10m sur 20% du linéaire de façade
-  HAUTEUR R+1 MAX.
-  HAUTEUR R+4 MAX.
-  HAUTEUR R+4 + ATTIQUE MAX.



Localisation / situation

Site OAP : Sud de la commune, accolé au Parc Eureka

Caractéristiques du secteur :

- Le site jouxte la ZAC Eureka, identifié au SCoT 1 de 2006 qui est actuellement en construction. Cette opération comprendra des activités tertiaires, mais aussi du logement. ;
- Au sud, le site est proche du quartier millénaire, un secteur dont la vocation principale est l'économie ;
- A l'est du site, des terres agricoles, principalement des vignobles qui appartiennent au domaine ;
- Le domaine de Verchant est une maison de maître accompagnée de bâtiments agricoles qui ont bénéficiés d'une mise en valeur et d'une réhabilitation qualitative. La vocation du domaine est aujourd'hui un hôtel 5 étoiles, relais et châteaux qui comporte plusieurs équipements : spa, restaurant, piscines...



Nature et objectifs

Le secteur est à vocation touristique, il se situe sur le périmètre du domaine de Verchant, hôtel cinq étoiles qui jouit d'un cadre exceptionnel.

Cette OAP de secteur a pour objectif principal de garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération.

Les objectifs de cette opération sont :

- la mise en valeur du patrimoine et des espaces agricoles, en créant une continuité entre le site, son histoire et son nouveau virage économique ;
- la diversification de la palette hôtelière sur le type d'offre que ne possède pas encore la métropole ;
- l'étalement de la période touristique avec une offre complète en services internes (vins, spa, gastronomie...).

Principes d'aménagement et de programmation

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'opération consiste à l'extension du domaine de Verchant.

La totalité de l'opération devra épouser parfaitement la topographie du terrain, vallonné par endroit. L'insertion dans le paysage des constructions devra faire l'objet d'une attention particulière. En effet, elles devront être le moins visible possible depuis l'extérieur du domaine. Les différents masques de végétation qui englobent le domaine dans un écrin de verdure devront ainsi être préservés au maximum. C'est notamment le cas de l'allée de marronniers à l'entrée nord du domaine et du bosquet à l'est du projet qui est protégé par un espace boisé classé.

Le projet prévoit l'aménagement d'un « espace paysager » entre le futur parking aérien et le futur restaurant permettant ainsi de limiter les vues sur le restaurant depuis la rue Philippe Lamour.

Les bâtis devront s'implanter à l'est des espaces existants, le long de l'allée des Marronniers et de l'allée de Micocouliers. Afin de renforcer l'unité architecturale, les prospects, les hauteurs, les proportions et les matériaux seront similaires à l'existant. Les hauteurs seront limitées à 13 mètres, ce qui correspond aux hauteurs des bâtis existants. Les constructions devront utiliser des matériaux et des éléments architecturaux cohérents avec l'existant.

Des franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres sont représentées sur le schéma des principes d'aménagement et de programmation. Dans ces bandes d'interface avec la zone A, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits dans ces franges à l'exception :

- Des annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (par exemple une piscine et son local technique).
- De l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie au sein de la frange urbaine.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Le projet est bordé par des alignements d'arbres remarquables et des boisements qui devront être préservés. Ils constituent des zones de refuge, de reproduction et d'alimentation pour des espèces patrimoniales. Dans le cas où des sujets seraient abattus, ils devront être remplacés par des arbres de hautes tiges de même essence.

Les futurs aménagements paysagers devront être réalisés avec des essences méditerranéennes.

Le projet intégrera les enjeux liés au ruissellement pluvial. Des mesures de réduction seront envisagées par le projet. En effet, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le projet devra maintenir 50% d'espaces libres. Le maintien de 20% de pleine terre favorisera la percolation des eaux pluviales dans le sol et limitera le ruissellement. Afin de compenser l'imperméabilisation qu'entraîne le projet, un dispositif de rétention d'une capacité d'au minimum 860 m³ devra être mise en place.

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le projet devra comprendre au minimum 1 place de stationnement pour 2 chambres. Ainsi, c'est au minimum 13 places de stationnements qui devront être créées.

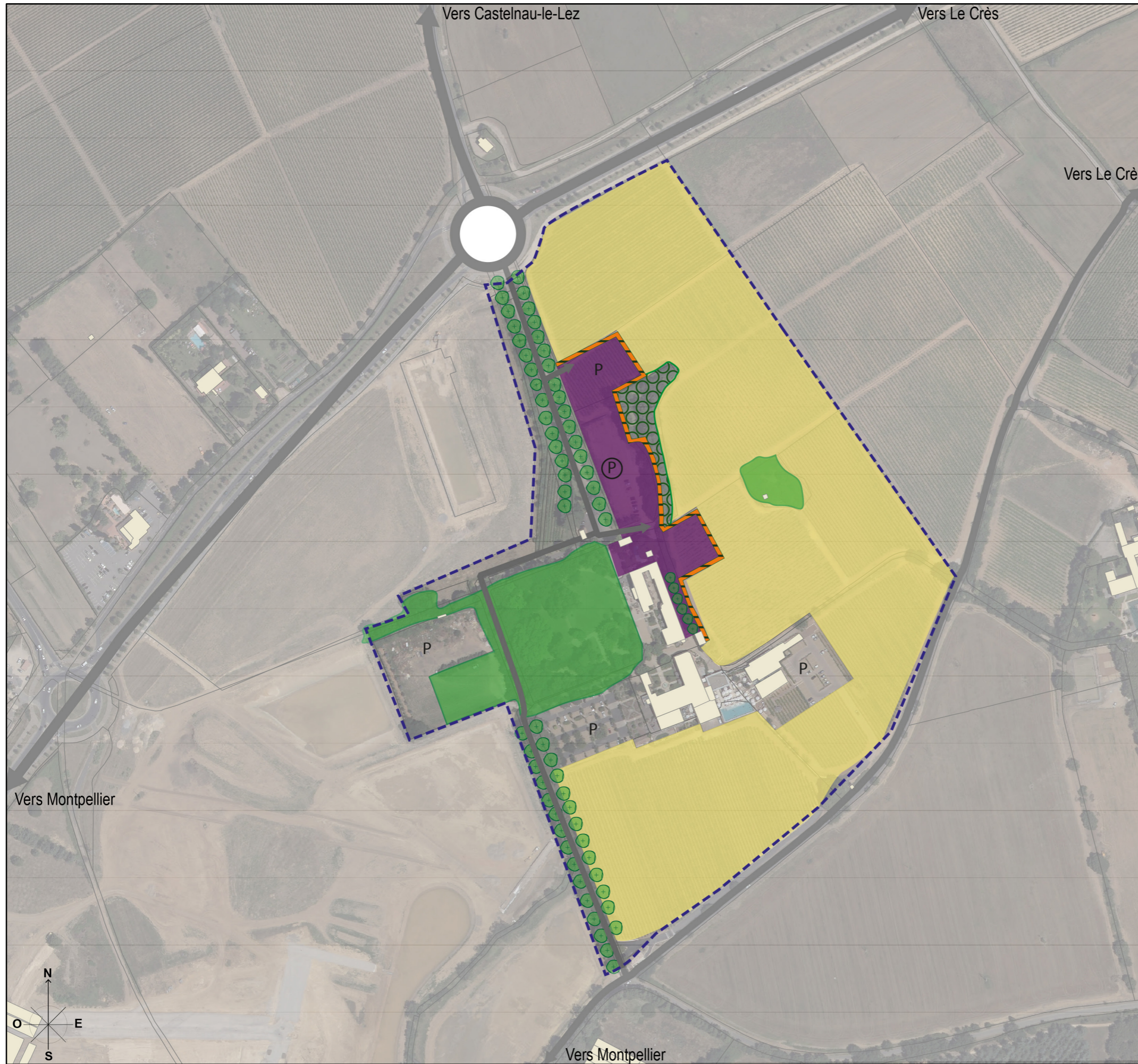
Les places existantes supprimées devront être réalisées par ailleurs, à minima, en nombre équivalent. Les stationnements pourront être réalisés en sous-terrain, afin de limiter au maximum la présence de la voiture aux abords du parc classé.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

L'accès aux nouveaux aménagements s'effectuera via le chemin existant.

Les réseaux d'eaux potables et d'eaux usées devront être suffisamment calibrés pour recevoir l'extension du site projetée. Le projet sera raccordé aux divers réseaux publics existants.

Principes d'aménagement et de programmation



Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

périmètre de l'OAP

bâti existant

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

parc, bois, autre ensemble végétal remarquable

espace boisé classé

arbres remarquables, arbres d'alignement à maintenir

espace agricole

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

Frange urbaine, recul des constructions de 5m par rapport à l'espace agricole

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

à dominante touristique

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

existant voie

carrefour structurant

parking aérien

parking souterrain

0 20 40 80 120 160 Mètres