

## Caractérisation du site

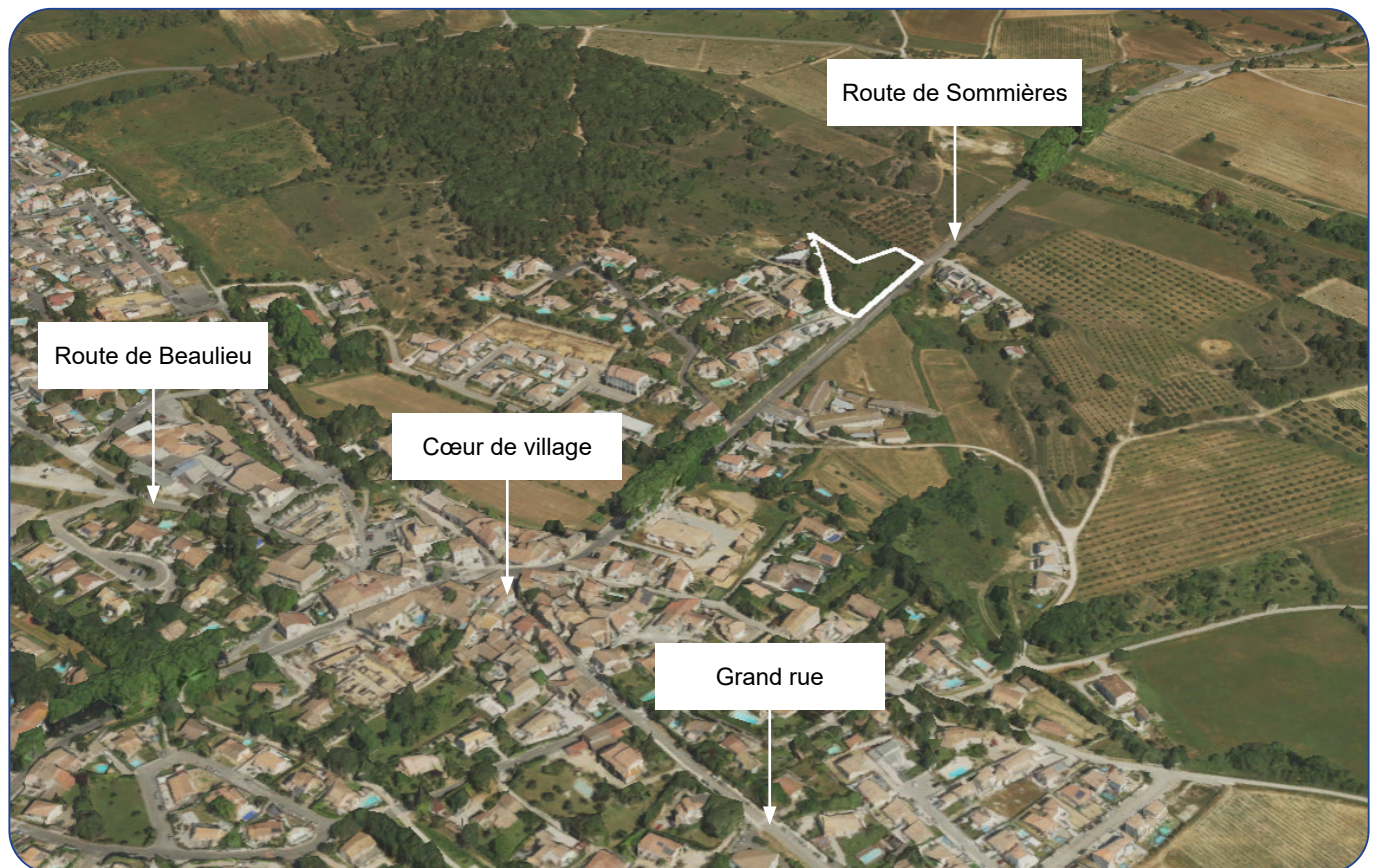
Le site objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « **Entrée nord** », se situe au nord-est de la métropole, sur la commune de Restinclières.

Ce site matérialise l'entrée nord du village. Il est situé le long de la route de Sommières (RM610) reliant Montpellier à Sommières et marque la limite entre le tissu pavillonnaire et la zone agricole.

Ce secteur est situé en contrebas de la RM610 dans un talweg dont l'exutoire hydraulique est constitué par un ouvrage inférieur à cette voie.

Le site est desservi à l'ouest par la rue des Grenadiers et est situé à moins de 500 mètres du noyau historique de Restinclières, de ses équipements, commerces et services de proximités.

Deux lignes de transport en commun desservent le centre villageois de Restinclières et passent à l'ouest du site à environ 400 mètres (arrêt de bus « Mairie »).



## Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site « Entrée Nord » vise à réaliser une opération à dominante d'habitat, en entrée de village en connexion au tissu urbain existant.

Celle-ci constituera la première image de la commune pour les habitants et usagers. L'objectif sera alors de favoriser une configuration urbaine visant à bien insérer l'ensemble des aménagements dans un site marqué par des enjeux paysagers liés :

- A la forte visibilité du site en entrée de village depuis la RM610 ;
- Au traitement qualitatif de la frange urbaine.

Les façades est et nord des constructions, visibles depuis la route de Sommières, devront être travaillées pour s'insérer au mieux dans le paysage.

La programmation de cette future opération proposera une mixité sociale qui répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels.

L'aménagement de ce site :

- Structurera la lisière agro-naturelle entre les espaces urbanisés et agricoles ;
- Favorisera une imperméabilisation limitée et la végétalisation des espaces perméables, permettant :
  - D'insérer au mieux les nouvelles constructions entre le tissu pavillonnaire existant et la zone agricole ;
  - De préserver le réseau végétal du village ;
  - De proposer des îlots de fraîcheur ;
  - De favoriser la biodiversité en préservant des continuités écologiques avec le réservoir de biodiversité (situé au nord du site) ;
  - D'infiltrer les pluies courantes.
- Prendra en considération le risque d'inondation lié au ruissellement des eaux pluviales en ne modifiant pas le fonctionnement hydraulique du site.

La desserte interne de cette opération devra prévoir des espaces de circulation intégrant des cheminements piétonniers connectés aux infrastructures publiques de mobilité existantes et futures, pour offrir des liaisons avec le centre du village, le réseau de transports en commun, les équipements et services de proximités.

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Principes d'aménagement

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

Situé aux portes de la ville, l'intégration du nouveau quartier dans son environnement, s'appuiera sur:

- Une composition adaptée à la topographie du site : les nouvelles constructions formeront un front bâti le long de la route de Sommières sous la forme d'habitat collectif en R+2 ou R+3.

- Une organisation structurée autour de trois espaces végétalisés :
  - A l'est, les constructions seront en retrait de la route de Sommières. Ce retrait constituera un espace paysager tampon (végétalisé) par rapport à la voirie permettant de limiter l'impact visuel des constructions ;
  - A l'ouest, les arbres sénescents en présence (oliviers notamment) serviront d'appui pour l'aménagement d'un espace commun végétalisé. Cet espace permettra de créer un cadre de vie qualitatif et de préserver une continuité écologique avec le réservoir de biodiversité ;
  - Au nord (le long de l'espace agro-naturel), la lisière agro-naturelle sera valorisée et structurée. Elle permettra d'épaissir la frange urbaine et de mettre en valeur ce point de contact avec une activité agricole emblématique (oliveraie).
- Un traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique : les bâtiments devront s'intégrer dans un environnement naturel. De plus, l'ensemble des édifices et dispositifs techniques seront intégrés et dissimulés, notamment en toiture.

### Mixité fonctionnelle et sociale

A l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 30% de logements en nombre et 25% de la surface de plancher seront des logements locatifs sociaux.

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

Les trois espaces végétalisés créés constitueront des continuités écologiques avec le réservoir de biodiversité limitrophe. Ces espaces majoritairement perméables concourront à l'infiltration des pluies courantes, à l'alimentation des nappes d'eaux souterraines et à la préservation et à la valorisation des continuités écologiques.

En sus, afin de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuges pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins 50 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Ce principe se concrétisera notamment par la plantation d'arbres de haute tige, de haies mais également d'une strate herbacée et arbustive.

Les enjeux hydrauliques par ruissellement des eaux pluviales seront pris en compte dans la conception du bâtiment, afin de permettre :

- L'écoulement des eaux pluviales jusqu'à l'ouvrage inférieur à la RM610, ainsi que le maintien de son fonctionnement hydraulique ;
- La non aggravation de l'aléa hydraulique à l'aval du projet.

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

L'accès à l'opération se connectera à la route de Sommières via la rue des Grenadiers. Ceci offrira, pour les nouveaux usagers, une connexion avec le centre du village, les transports en commun, les équipements et services de proximité.

Des cheminements destinés aux modes doux devront être aménagés au sein même de l'opération et se connecteront eux aussi sur la rue des Grenadiers.

Les besoins en stationnement des automobiles seront :

- Intégrés au maximum dans le cadre bâti ;
- Les éventuelles surfaces de stationnement extérieures seront perméables et plantées avec des arbres de haute tige.

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

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

Les constructions seront desservies par une voirie interne avec un accès unique sur la rue des Grenadiers. Aucun accès direct sur la RM610 ne sera permis.

L'opération sera desservie 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 elle devra être raccordée.

### **Programmation et phasage opérationnel**

Le projet développé sur le site « Entrée nord » devra permettre d'atteindre une densité cible de 40 logements/hectare, soit la création de minimum 20 logements.

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

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

*Composition des espaces*

espace commun à dominante végétale à créer

aménagement paysager à dominante végétale : parc, cœur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts, bassin de rétention, voies internes et parking paysagé

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

continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer / conforter

*Objectifs urbains*

façade urbaine à composer

*Morphologie urbaine*

principe de retrait du bâti à végétaliser

accès véhicules

accès modes doux

PROGRAMMATION

*Vocations à conforter / développer*

*Vocation principale*

dominante résidentielle

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

*Voirie*

existant futur voie structurante

existant futur voie de desserte