

Caractérisation du site

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

Ce site qui matérialise l'entrée sud du village est :

- situé en continuité du tissu pavillonnaire existant au nord et à l'ouest (lotissement des Garrigues et quartier des Mazes) ;
- en accroche, au nord et au sud du site, avec la route de Montpellier (RM54) ;
- situé à environ 600 mètres des terrains de foot et du futur parc d'activités économiques (PAE) « Jules Rimet » au sud.

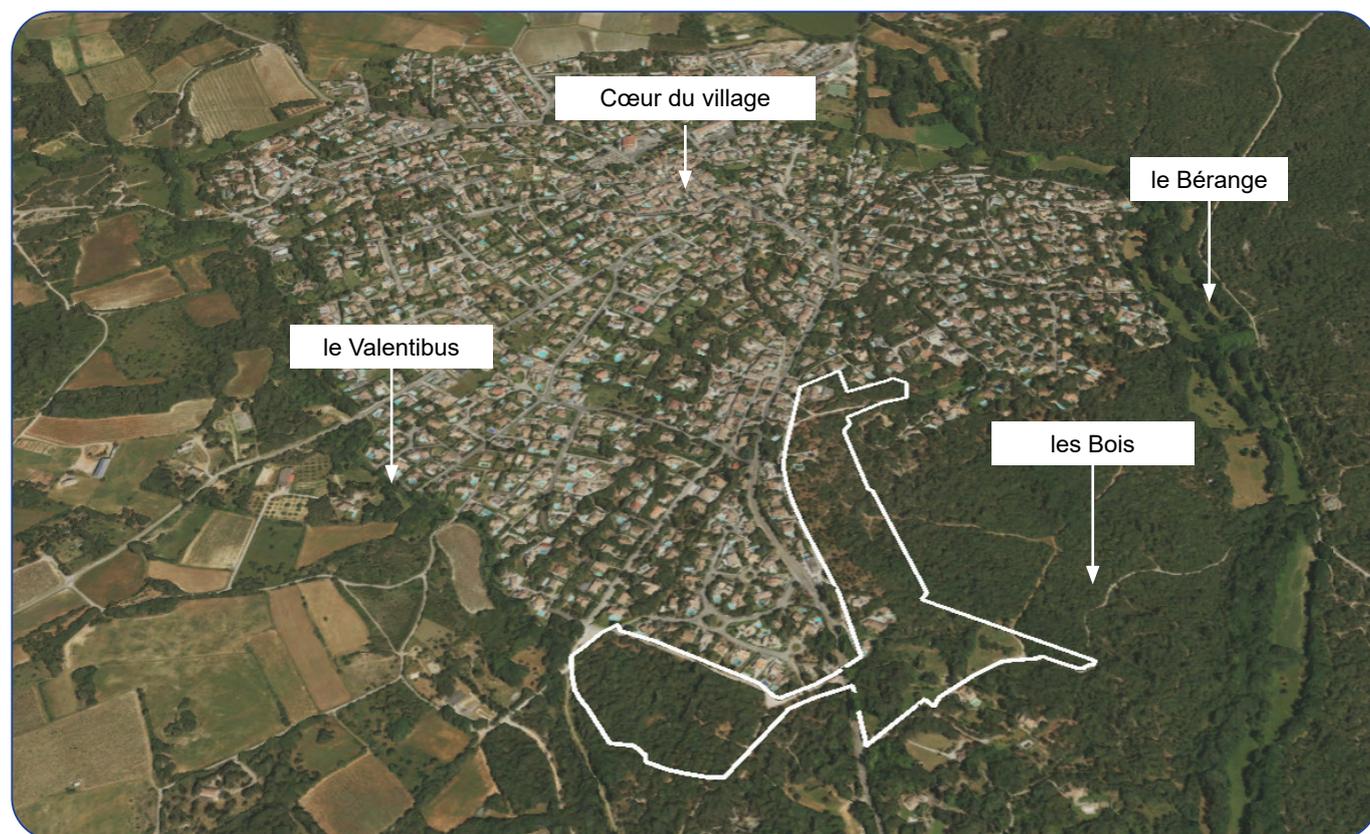
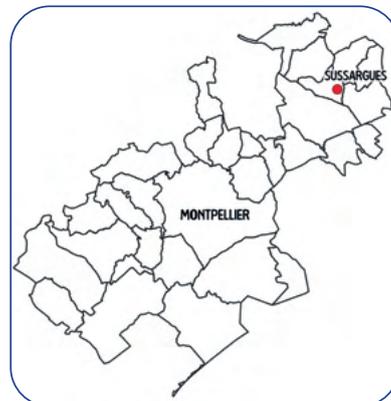
Ce secteur marquera la future transition entre espaces urbanisés et espaces naturels qui accueillent :

- un réservoir de biodiversité et un corridor écologique déterminé (situés au sud du site) ;
- deux corridors écologiques de trame bleue constitués par les cours d'eau du Valentibus et du Bérange, respectivement à l'ouest et à l'est du site.

Le site présente une pente orientée nord/sud de 7% en moyenne et un dénivelé négatif d'environ 10 mètres.

Il est desservi au nord et au sud par la route de Montpellier (RM54) et est située à environ 500 mètres du noyau historique de Sussargues, de ses équipements, commerces et services de proximités.

Deux lignes de transport en commun desservent le centre villageois de Sussargues, et passent à proximité du site à environ 200 mètres (arrêts de bus « Garrigues » et « Mazes »).



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site « Les Capitelles » vise à créer un nouveau quartier à dominante d'habitat, à l'entrée sud de village dans le prolongement du tissu urbain existant.

Cette opération constituera une transition entre le tissu pavillonnaire existant et les espaces boisés qui se sont développés sur les anciennes carrières. L'aménagement du site vise à bien insérer l'ensemble des constructions dans le paysage et à affirmer la limite sud du tissu pavillonnaire.

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 ;
- De structurer qualitativement les interfaces avec les espaces boisés et le tissu pavillonnaire qui entourent le site ;
- De proposer aux habitants un cadre de vie qualitatif en gardant notamment une part importante d'espace paysager et végétalisé (environ 2.5 hectares de garrigues et de bassins de rétention paysagers).

La programmation de ce futur quartier proposera une mixité sociale qui répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels.

L'aménagement de ce site :

- Créera une limite urbaine qualitative entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ;
- 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 naturelle ;
 - 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, le corridor écologique déterminé (situés au sud du site) et le corridor écologique de trame bleu (situé à l'ouest du site) ;
 - D'infiltrer les pluies courantes.
- Prendra en considération l'aléa feux de forêt et le risque d'inondation.

La desserte interne de ce nouveau quartier 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 réseau de transports en commun, les équipements, commerces et services de proximité et le centre du village. Ces cheminements devront également participer au maillage du centre historique avec les espaces boisés situés à l'est et au sud du village (dont le bois), afin d'alimenter les itinéraires piétons et cycles.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Cette OAP est décomposée en quatre secteurs distincts :

- Le secteur « nord » qui est au contact avec le tissu bâti existant (quartier des Mazes) et borde une ancienne carrière ;
- Le secteur « central » qui est au contact avec le tissu bâti existant et se situe le long de la rue des Chênes Verts ;
- Le secteur « sud » qui s'inscrit en entrée de village en accroche avec la route de Montpellier (RM54) ;
- Le secteur « ouest » qui est au contact avec le tissu bâti existant (lotissement des Garrigues), à proximité du cours d'eau du « Valentibus » et borde une ancienne carrière située le long de la RM54.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Situé aux portes du village, l'intégration du nouveau quartier dans le paysage et dans son environnement, s'appuiera sur :

- Une composition en continuité du tissu bâti existant adaptée à la topographie du site. Les constructions seront donc édifiées selon un épannelage prédéfini, qui se concrétisera par des formes urbaines différentes :
 - Les secteurs « nord » et « ouest », en accroche avec le tissu existant, accueilleront des logements individuels ou groupés (maisons individuelles accolées, mitoyennes ou en bande) en RDC et/ou R+1 ;
 - Sur le secteur « central », en accroche également avec le tissu existant, seront construits sous la forme de logements individuels ou groupés (maisons individuelles accolées, mitoyennes ou en bande) ou de logements intermédiaires (logements superposés avec accès individuels privatifs) en RDC et/ou R+1 ;
 - Les bâtiments les plus hauts (en R+2) seront implantés dans le point bas topographique, en entrée de village (secteur « sud »), sous la forme de logements intermédiaires (logements superposés avec accès individuels privatifs) ou de logements collectifs.
- Une organisation structurée pour valoriser les interfaces du futur quartier :
 - Les constructions s'implanteront en recul du tissu urbain existant. Ces interfaces seront traitées par des requalifications de voie qui bénéficieront d'un accompagnement végétalisé ou par des espaces végétalisés ;
 - Les constructions s'implanteront en recul des espaces boisés (extérieurs au périmètre de l'OAP). Ces interfaces constitueront des espaces de transition végétale diversifiés (bassins de rétention paysagers, aménagements paysagers, espaces de pleine terre végétalisés).
 - Sur le secteur « sud », les logements intermédiaires ou collectifs s'implanteront en recul de la route de Montpellier (RM54) afin de valoriser l'entrée du village, en conservant notamment des espaces végétalisés.
- 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 (affectée aux logements) seront des logements locatifs sociaux ;
- 20 % des logements seront des logements en accession abordable.

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

L'aléa feux de forêt sera pris en compte par :

- la mise en place d'accès aux massifs boisés (extérieurs au quartier) accompagnés d'hydrants ;
- la mise à distance des constructions vis-à-vis du massif par la mise en place d'espaces de transition végétale diversifiés.

Orientations d'aménagement et de programmation

En complément, les obligations légales de débroussaillage sur une bande de 50 mètres des constructions permettront de prendre en compte l'aléa feux de forêt.

Les enjeux hydrauliques par ruissellement des eaux pluviales seront pris en compte par l'aménagement d'espaces hydrauliques paysagés. Ceux-ci permettront une approche mutualisée de la gestion des eaux de ruissellement collectées au sein du quartier.

Concernant le volet végétal, celui-ci se concrétisera par :

- la préservation d'entités boisées abritant des espèces protégées ;
- la mise en place d'espaces de transition végétale (bassins de rétention paysagers, aménagements paysagers, espaces de pleine terre végétalisés) ;
- la valorisation des espaces végétalisés en entrée du village ;
- la végétalisation des espaces communs et des abords des emprises de mobilités.

L'ensemble des espaces végétalisés préserveront des continuités écologiques avec le réservoir de biodiversité, le corridor écologique déterminée (situés au sud du site) et le corridor écologique de trame bleue à l'ouest du site (cours d'eau du Valentibus).

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, mais également d'une strate herbacée et arbustive.

Ces espaces perméables concourront à l'infiltration des pluies courantes, participant à la réduction de l'exposition aux risques, à l'alimentation des nappes d'eau 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

Le quartier se connectera à la route de Montpellier (RM54) pour que les nouveaux usagers puissent bénéficier des futurs aménagements prévus sur cette voie. Cela permettra d'optimiser les connexions avec les transports en commun, les équipements, commerces et services de proximité et le centre du village.

L'opération devra prévoir des cheminements doux, pour encourager les mobilités douces et connecter le tissu urbain existant avec les espaces boisés à l'est et au sud du village, soit par des circulations distinctes, soit sur les emprises des voies de desserte interne.

Concernant les besoins en stationnement des automobiles, les places de stationnement mutualisées et les places le long des voies internes au quartier seront majoritairement perméables et plantées avec des arbres de haute tige. Des aménagements paysagers de type pergolas végétalisées pourront être implantés sur les aires de stationnement mutualisées.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

La rue des Chênes Verts sera réhabilitée et constituera l'axe principal de desserte des secteurs « nord » « centre » et « sud ». Celle-ci se connectera, en plusieurs points, sur la route de Montpellier (RM54). Le secteur « ouest » se connectera directement à RM54.

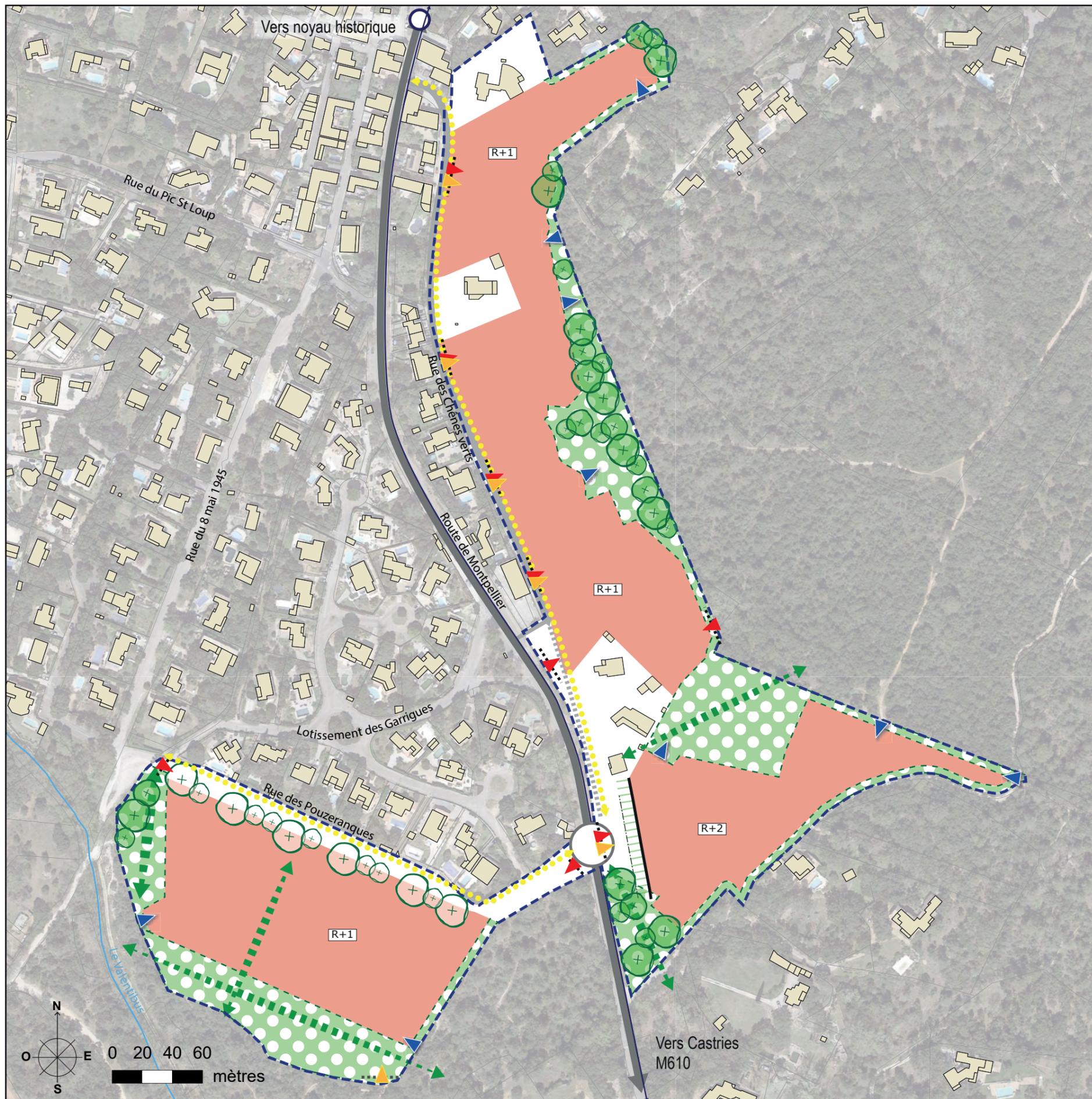
L'opération sera desservie par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elle devra être raccordée.

Programmation et phasage opérationnel

L'opération projetée permettra la construction d'environ 170 logements à l'échelle du site, avec une densité cible minimale de 20 logements par hectare.

En sus, l'OAP intègre dans son périmètre 2 hectares d'espaces arborés correspondant à des espaces d'évitement d'habitats d'espèces protégées et 0.9 hectare de parcelles déjà bâties.

L'aménagement du site s'effectuera en deux tranches. La première débutera à l'horizon 2026-2027.



Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant
- réseau hydrographique

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

- arbres significatifs, arbres d'alignement, végétation en accompagnement de la voirie

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- aménagement paysager à dominante végétale : parc, cœur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts, bassin de rétention
- continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer / conforter
- espace de transition végétale à constituer / traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.) pouvant intégrer des bassins de rétention
- aménagement végétal en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes

Morphologie urbaine

- principe de retrait du bâti à végétaliser
- accès véhicules
- accès SDIS
- accès modes doux

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

Vocation principale

- dominante résidentielle

Objectif programmatif quantitatif

- hauteur bâtie maximale

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- carrefour structurant
- voie structurante

Transports en commun

- arrêt de bus
- ligne de bus

Modes actifs

- itinéraire piéton