

### Caractérisation du site

Le site objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « **Les Arènes** » se situe à l'est de la métropole, sur la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues.

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

- situé en continuité d'un tissu pavillonnaire existant au sud et à l'ouest (quartiers des Mourguettes et des Peyrouses) ;
- au contact du quartier de la Barrière à l'est, celui-ci étant considéré comme une seconde centralité du village car il accueille des équipements publics et services de proximité (arènes, école maternelle, poste, cabinet infirmier...) ;
- délimité au nord par l'avenue de Montpellier, voie structurante du village.



Ce secteur marquera la future transition entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels.

Le site se positionne en tête d'un bassin-versant et présente une pente orientée est/ouest de 5 % en moyenne et un dénivelé négatif d'environ 15 mètres. Ce relief donne lieu à des vues qualitatives sur le village et le vallon agricole (paysages ouverts) avec au premier plan un alignement de platanes caractéristique en bordure de l'avenue de Montpellier.

Le futur quartier est desservi, au nord, par l'avenue de Montpellier (RM54), au sud par la rue de la Barrière. Il est situé à moins de 200 mètres des équipements publics de Saint-Geniès-des-Mourgues et à moins de 500 mètres du noyau historique, des commerces et des services de proximités.

Deux lignes de transport en commun desservent le centre villageois de Saint-Génies-des-Mourgues, et passent au sud du site (arrêt de bus « Mourguettes »).



## Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site « des Arènes » vise à réaliser une opération à dominante d'habitat, en entrée de village connectée au tissu urbain existant et à la seconde centralité du village.

Cette opération constituera la première image de la commune pour les usagers de l'avenue de Montpellier. 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 en entrée de village depuis l'avenue de Montpellier bordée de platanes ;
- aux points de vue qualitatifs sur le village depuis l'avenue de Montpellier et depuis le site ;
- à la topographie du vallon environnant : paysages ouverts constitués de parcelles boisés ou cultivés.

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 tissu pavillonnaire qui entourent le site ;
- de préserver les vues sur l'alignement de platanes, le vallon agricole et le village ;
- de proposer aux habitants un cadre de vie qualitatif.

La programmation proposera une mixité fonctionnelle et sociale. Cette dernière répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels.

L'aménagement de ce site favorisera une imperméabilisation limitée et la végétalisation des espaces perméables. Ceci permettra :

- d'insérer au mieux les nouvelles constructions entre le tissu pavillonnaire existant et les espaces agro-naturels ;
- 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 constitué de boisements (situé à l'ouest du site) ;
- d'infiltrer les pluies courantes.

L'opération développée sur le site devra aussi tenir compte des aléas feux de forêt et du risque inondation lié au ruissellement des eaux pluviales.

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, qui offrent des liaisons avec le réseau de transports en commun, les équipements et services de proximités et le centre du village.



# Orientations d'aménagement et de programmation

## Principes d'aménagement

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

Située 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 existant et adaptée à la topographie du site. Les constructions seront donc construites selon un épannelage prédéfini, qui se concrétisera par des formes urbaines différentes :
  - les bâtiments au nord, le long de l'avenue de Montpellier (point haut du site) seront construits sous la forme de logements individuels et/ou groupés (en R+1) ;
  - les bâtiments les plus hauts (en R+1 plus attique et/ou R+2) seront implantés dans le creux du vallon (au cœur de l'opération), sous la forme de logements collectifs et/ou intermédiaires (logements superposés avec accès individuels privatifs) ;
  - les lots à bâtir destinés aux logements individuels (en RDC et/ou R+1) seront implantés, au sud, le long de l'avenue de la barrière en accroche avec le tissu urbain existant ;
  - un équipement public sera implanté au nord-ouest du site.
- Une organisation structurée pour valoriser les interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu existant :
  - au nord, l'équipement public et les logements s'implanteront en recul de l'avenue de Montpellier. Cette interface constituera un espace végétalisé en entrée de village permettant de valoriser l'alignement existant de platanes ;
  - à l'ouest, l'équipement public et les logements s'implanteront en recul des espaces boisés. Cette interface constituera un espace végétalisé de transition permettant de valoriser la lisière urbaine et de gérer qualitativement la transition avec les paysages naturels ;
  - au sud, le bâti se tiendra en recul de la rue de la Barrière, afin d'orienter les jardins des futures constructions vers le sud.
- Des espaces paysagers végétalisés et perméables (hors cheminement doux) pour réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement des eaux pluviales.
- Un traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique. De plus, l'ensemble des édifices et dispositifs techniques seront intégrés et dissimulés, notamment en toiture.

### Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur comprendra des logements et un équipement public.

À 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 ;
- 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'une zone tampon inconstructible de 50 mètres entre les futures constructions et les masses boisées situées à l'ouest du site.

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

- l'écoulement des eaux pluviales jusqu'aux ouvrages de compensation hydraulique ;
- la non-aggravation de l'aléa hydraulique à l'aval du projet.

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.

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

Ce principe se concrétisera notamment par la plantation d'arbres de haute tige, mais également d'une strate herbacée et arbustive.

Ces espaces perméables concourent 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.

Le traitement végétal de la pointe nord-ouest et le long de l'avenue de Montpellier sera conforté, par le renforcement des plantations et le maintien des murs en pierre existants (hors accès à l'opération). L'ensemble de ces espaces végétalisés préserveront des continuités écologiques avec le réservoir de biodiversité à l'ouest du site.

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

L'opération se connectera à la rue de la barrière pour que les nouveaux usagers puissent bénéficier des futurs aménagements prévus sur cette voirie. Cela permettra d'optimiser les connexions avec les transports en commun, les équipements, les services de proximité et le centre du village.

L'opération devra prévoir des cheminements doux pour encourager les mobilités douces, soit par des circulations distinctes, soit sur les emprises des voies de desserte interne. De plus, l'interface paysagère au nord de l'opération intégrera un cheminement doux est/ouest pour renforcer la connexion du quartier au tissu existant.

Concernant les besoins en stationnement des automobiles, il conviendra :

- pour l'habitat collectif et/ou intermédiaire, dans le creux du vallon, d'intégrer le stationnement automobile dans le cadre bâti ;
- pour l'habitat individuel et/ou groupé, situé au nord du site, de rechercher des formes de mutualisation du stationnement, notamment sous forme de petites unités à proximité immédiate des logements ;
- pour l'habitat individuel, situé au sud du site, le long de la rue de la barrière, de répondre aux besoins de stationnement sur l'emprise des futures parcelles privatives ;
- pour l'équipement public, de répondre à ses propres besoins sur l'emprise dédiée.

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.

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

Les constructions du quartier seront desservies via :

- un accès unique sur l'avenue de Montpellier ;
- deux accès sur la rue de la Barrière.

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 sera à dominante résidentielle et permettra d'accueillir environ 70 logements et un équipement public. La densité cible minimale sera de 20 logements/hectare.

L'aménagement du site s'effectuera en deux tranches. La première qui permettra de produire les logements débutera à l'horizon 2025-2026.





## Légende (principes d'aménagement)

### CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant
- équipement existant

### ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

- Patrimoine écologique et végétal*
- arbres significatifs et/ou d'alignement, végétation en accompagnement de la voirie
  - Point de sortie des eaux pluviales

### *Patrimoine bâti, urbain et paysager*

- édifice bâti remarquable
- ensemble bâti et ambiance de rue à préserver
- cône de vue

### QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJÉTÉE

#### *Composition des espaces*

- aménagement paysager à dominante végétale : parc, coeur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts
- continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer / conforter
- espace de transition et zone coupe feu à structurer

#### *Morphologie urbaine*

- principe de retrait paysager
- implantation des constructions
- accès véhicules
- accès modes doux

### PROGRAMMATION

#### *Vocations à conforter / développer*

##### *Vocation principale*

- dominante résidentielle
  - a logement individuel
  - b logement groupé
  - c logement intermédiaire ou collectif
- dominante résidentielle sociale
- équipement futur

#### *Objectif programmatif quantitatif*

- hauteur bâtie maximale

### ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

#### *Voirie*

- carrefour structurant
- voie structurante
- voie de desserte
- parking aérien

#### *Transports en commun*

- arrêt de bus
- ligne de bus