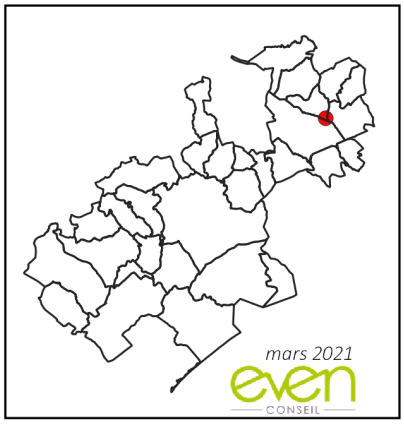
OAP #

SECTEUR COMPLEXE SPORTIF JULES RIMET

Superficie du site : 3,5 hectares
Classement au plan de zonage : AUD1-3

Caractérisation du site



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne les secteurs situés de part et d'autre du complexe sportif Jules Rimet, implanté au Nord-Est de la métropole, sur le territoire de la commune de Sussargues.

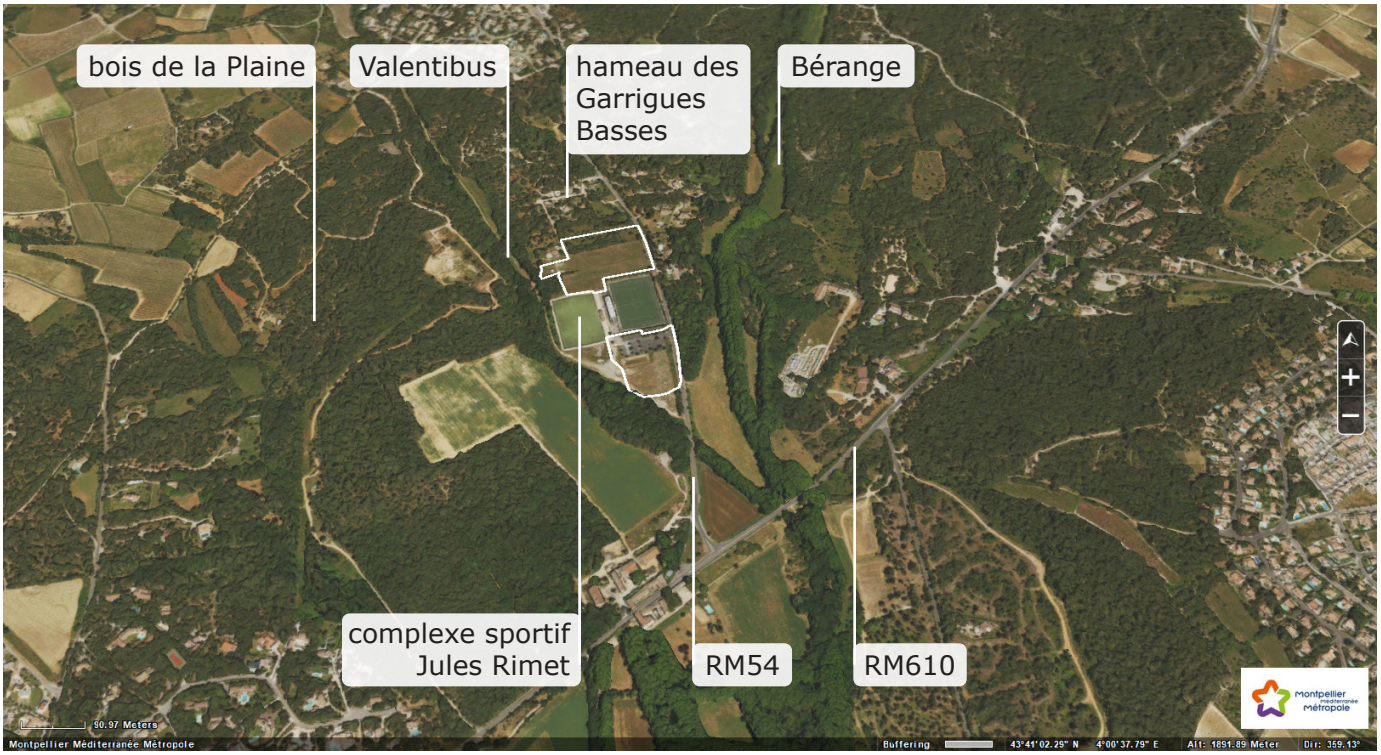
Ce site se situe en pointe Sud de la commune de Sussargues, en entrée de celle-ci en venant de Montpellier, et au droit de la route métropolitaine n°54 (RM54).

Le site est délimité :

- à l'Ouest et au Sud par le cours d'eau du Valentibus
- à l'Est par la RM54 (Route de Montpellier)
- au Nord par un groupe d'habitations épars existant appelé hameau des Garrigues Basses.

Le site prend place entre les espaces boisés du bois de la Plaine à l'Ouest et des Carrières au Nord et à l'Est, et s'arrête à la confluence des cours d'eau du Valentibus et du Bérange. Ainsi, à l'Est, au Sud et à l'Ouest, l'environnement naturel comprend des réservoirs surfaciques de biodiversité trame verte, un réservoir linéaire de biodiversité trame bleue et des corridors écologiques trame bleue, et un corridor écologique trame verte.

Commune de troisième couronne, Sussargues est connectée au cœur métropolitain par la RM610 (axe Alès - Montpellier), via la RM54 qui se présente comme une épine dorsale Nord/Sud. Elle innerve et dessert l'ensemble du village de manière directe ainsi que le périmètre de cette Orientation d'Aménagement. Le site est desservi par les lignes de bus 27 et 31 du réseau TAM afin de le connecter notamment aux villages alentours, ainsi qu'au pôle d'échange multimodal (PEM) de Baillargues au terminus de la ligne 27.



Objectifs d'aménagement visés

De par sa situation en entrée Sud du territoire communal déconnecté du village, au sein d'un contexte paysager marqué par le complexe sportif existant et ses installations (stades, tribunes …) et des espaces naturels prédominants, le secteur doit mettre en œuvre des configurations urbaines qui favorisent l'intégration et la qualité de vie dans un environnement paysager qualitatif. La présence des deux cours d'eau (le Valentibus à l'Ouest et le Bérange à l'Est) oblige la concentration du développement urbain de part et d'autre du complexe sportif, le long de la RM54. A terme, cette nouvelle urbanisation qualifiera l'entrée Sud de la commune. Aussi, l'un des enjeux majeurs de la création de cette polarité économique de proximité est de structurer et valoriser les lisières agro-naturelles par la qualité de son inscription paysagère dans son contexte naturel et topographique (présence de cours d'eau, anciennes carrières au Nord, espaces boisés significatifs…).

De par sa situation et son identité, la commune a connu un fort accroissement démographique durant les dernières décennies. Ces nouveaux résidents viennent alimenter le flot des migrations pendulaires et périurbaines. Le parc d'activités participera ainsi au rééquilibrage de l'offre d'emplois sur le territoire métropolitain, par la réintroduction d'activités, principalement artisanales, à proximité du village de Sussargues mais également des villes et des villages alentours. L'objectif est de développer un pôle économique de proximité et éviter que la 3éme couronne de la métropole ne soit composée que de « communes dortoirs ».

L'opération d'aménagement doit pouvoir réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain par le maintien et la préservation des zones de débordements du Valentibus et du Bérange. En effet, les aménagements et constructions à venir devront éviter la ripisylve des cours d'eau (Valentibus et Bérange) ainsi que leurs espaces inondables (inscrit au PPRI) et de bon fonctionnement. De plus, la prise en compte de carrières aux alentours (risque d'instabilité des terrains, modification des infiltrations...), sans être présentes sur le périmètre de l'OAP est primordiale pour réduire l'exposition des populations aux risques. Les abords des deux cours d'eau sont des secteurs caractérisés par une présence significative du végétal, et notamment les ripisylves qui forment des franges plus ou moins épaisses qui restent fragiles, notamment au sud-ouest du site. Il convient donc de préserver les continuités écologiques, ainsi que les réservoirs de biodiversité qui bordent le site du projet.

Le site étant déjà partiellement urbanisé avec le complexe sportif Jules Rimet et sa proximité avec la RM54, la desserte de l'opération devra se faire en prolongement / renforcement des réseaux déjà existants, afin d'optimiser les coûts et le fonctionnement des réseaux.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

La présente OAP prévoit l'aménagement des abords Nord et Sud du stade Jules Rimet en s'appuyant sur le contexte urbain et sur les enjeux paysagers et environnementaux du site.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Il s'agira d'intégrer la future opération dans son contexte paysager et topographique grâce à une forte dimension paysagère au sein des futurs tissus urbains d'activités, et notamment en limites Nord, Ouest et Sud.

Dans cette optique le parti d'aménagement se traduira par :

- La préservation des continuités végétales entre les espaces agro-naturels et les espaces urbains.
- Le soin de la qualité architecturale des bâtiments, dans une logique de valorisation mutuelle avec les espaces agro-naturels.
- La création d'une trame d'espaces publics et d'espaces verts (continuités piétonnes avec les espaces piétons existants du stade, et vers le hameau des Garrigues Basses, voie de desserte du secteur Nord)

Orientations d'aménagement et de programmation (suite)

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

Les enjeux hydrauliques seront pris en compte afin de s'écarter des zones de risque d'inondation (recul par rapport aux limites du PPRI et de l'espace minimum de bon fonctionnement du Valentibus (EMBF).

Au-delà de la dimension paysagère, l'aménagement devra prendre en compte les aspects environnementaux. Afin de faciliter les continuités écologiques, avec notamment la préservation, le renforcement, ou le déplacement des murets existants au sein ou en périphérie des zones à urbaniser, de façon à constituer des refuges et des gites favorables au lézard ocellé. Afin de développer des îlots de fraicheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, 20% de la superficie sera traitée en espaces perméables à l'échelle de l'OAP.

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

L'aménagement du site devra établir un retrait par rapport à la RM54 pour permettre son réaménagement et notamment la mise en œuvre d'un cheminement « modes doux ». Dans cette logique, les continuités modes actifs (marche et vélo) permettront aussi l'accès des citadins aux espaces agro-naturels.

Le stationnement combinera places publiques le long des voies et stationnement privé au sein des lots à commercialiser. Il s'agira de favoriser un foisonnement des espaces de stationnement entre les lots d'activités et le stade en mutualisant l'aire de stationnement du stade existante. Ces deux équipements ayant des temporalités d'usages différenciées (journée, soir, week-end).

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

L'accès au secteur Sud se fera par le carrefour d'accès existant du parking du stade, et un nouvel accès sera créé sur la RM54 pour desservir le secteur Nord par une nouvelle voie en impasse.

Les constructions du futur quartier devront être raccordées par l'ensemble des réseaux secs et humides publics : assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication. Deux nouveaux bassins de rétention des eaux pluviales seront créés, l'un spécifique au secteur Nord, l'autre qui sera mutualisé entre le secteur Sud et les équipements existants du stade, en remplacement du bassin de rétention existant du stade qui sera abandonné afin de recevoir des constructions nouvelles. Enfin, l'aménagement tiendra compte de la conduite d'eau usée existante qui traverse le secteur Sud du site.

Programmation et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

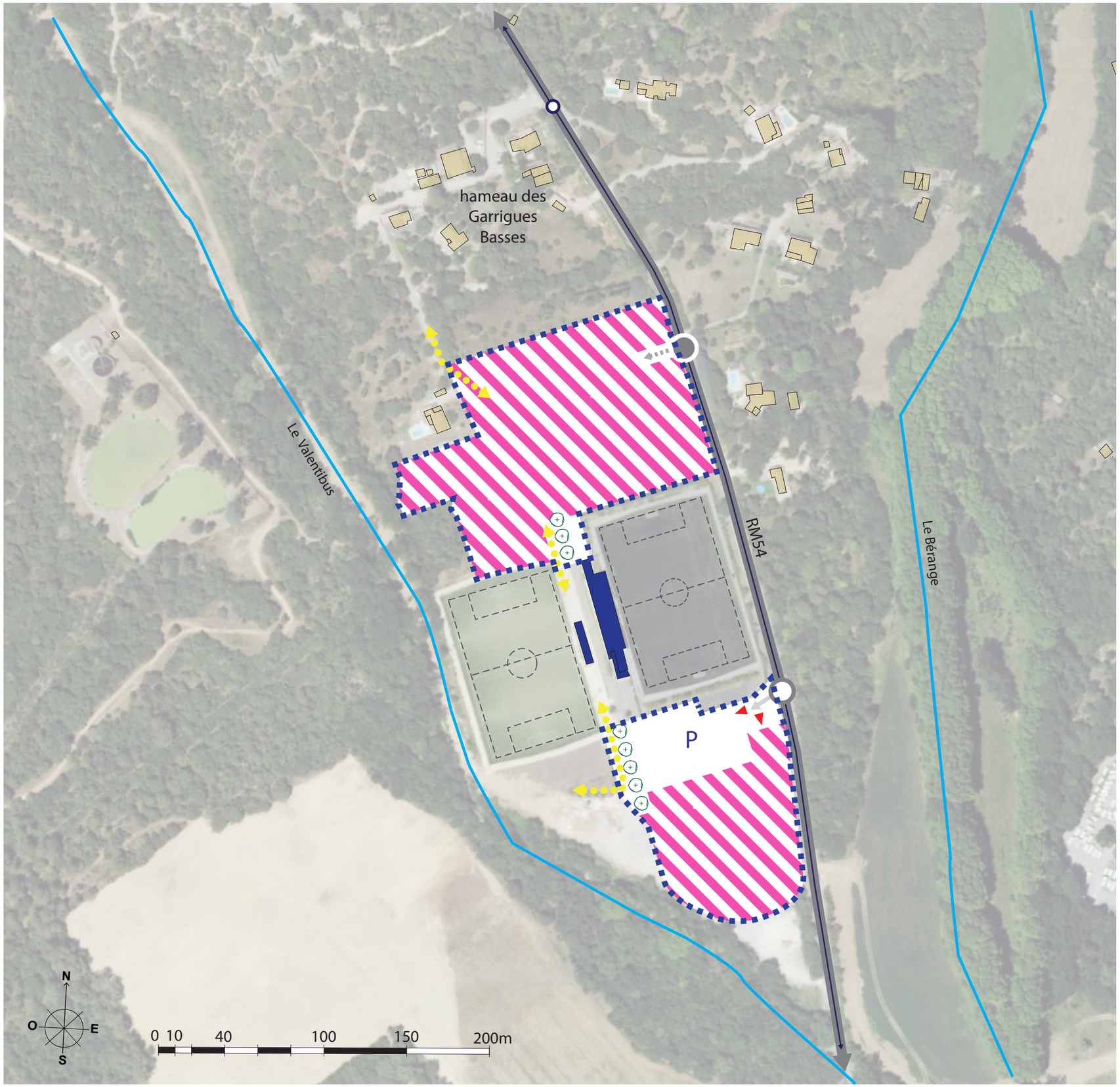
Il est prévu à titre indicatif la construction d'environ 10.000 m² de surfaces de plancher.

La programmation envisagée sur le pôle économique de proximité Jules Rimet couvre des activités diversifiées à dominante artisanale, BTP, petite industrie, petit négoce, pour des besoins de petites tailles. Dans un premier temps, il est envisagé de développer un programme immobilier de type village d'entreprises artisanales et de services (VEAS) sur le secteur sud, qui pourra également offrir, le cas échéant, des services mutualisés. Dans un second temps, en fonction de la demande, une dizaine de lots libres pourront être proposés sur le secteur Nord.

Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble constituée en une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les travaux de viabilisation commenceront dès 2024. Les constructions pourront ainsi débuter et s'échelonner dans la durée du PLUi.

Orientations d'aménagement et de programmation



Légende *(orientations d'aménagement)*

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant (résidentiel essentiellement)
- tribunes et bâti existant du stade

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- aménagement végétal en accompagnement de l'axe piéton central

Morphologie urbaine

- accès véhicules préférentiel - *principe*

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

- dominante économique

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- *existant* / *futur* carrefour structurant
- *future* voie de desserte
- P parking existant

Transports en commun

- *existant* arrêt bus
- *existant* voie bus

Modes actifs

- *futur* itinéraire piéton