
ZAC MEYRARGUES – NOTE DE CADRAGE RELATIVE A L'APPROBATION DU PERIMETRE, DES ENJEUX ET DES OBJECTIFS, DU PROGRAMME ET DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

En qualité de collectivité prenant l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté au sens de l'article R.311-1 du Code de l'urbanisme, la commune de Vendargues a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement concernant le secteur de Meyrargues, situé au sud du territoire communal.

Par délibération n°35/2018 du 18 juillet 2018, le conseil municipal a pris l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concertée sur le secteur de Meyrargues et préalablement à sa création et a prescrit une concertation au sens de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération n°48/2018 du 9 octobre 2018 le conseil municipal a décidé que la réalisation de cette ZAC sera exécutée par le biais d'une concession d'aménagement conformément à l'article L.300-4 et R.300-4 du code de l'urbanisme et a procédé à la désignation de la commission prévue à l'article R.300-9 du Code de l'Urbanisme dans la cadre de la procédure d'attribution.

Par délibération n°01/2019 du 19 février 2019 le conseil municipal a validé les caractéristiques essentielles de la future zone d'aménagement concerté de Meyrargues et a autorisé Monsieur le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence et à publier l'avis de marché renfermant les caractéristiques essentielles de l'opération ainsi projeté.

L'article L.300-4 du code de l'urbanisme permet la passation d'une concession d'aménagement pour la réalisation d'une zone d'aménagement concerté alors même que celle-ci n'a pas été créée, dès lors que le conseil municipal a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention et son programme, et son bilan prévisionnel.

I. Sur les enjeux et l'objectif de l'opération :

La mise en œuvre de l'opération devra permettre de répondre aux principaux enjeux suivants :

- répondre aux besoins futurs de production de logements, notamment à caractère social, tels qu'identifiés au PLU de la commune et au Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole, dans le cadre d'un développement démographique harmonieux et maîtrisé, pour les années 2020 à 2032,
 - l'opération devra participer à la réalisation de l'objectif de production globale de 75 à 80 logements par an fixé par le PLH, dont une part minimum de 33% de logements sociaux.
- assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune et créer une véritable greffe urbaine, en traitant la coupure d'urbanisation créée par la RD 613,
 - la RD 613, entre le giratoire « Castet » et le giratoire du « Cetus » (RN 113), sera notamment requalifié en boulevard urbain, avec une circulation apaisée et une gestion de la vitesse type « zone 30 km/h ».
- restructurer le réseau viaire en répondant, à court et plus long terme, à la problématique de l'accessibilité du secteur et en intégrant les divers projets de déplacement dans le secteur Est de Montpellier,
 - la desserte de la globalité du site de Meyrargues sera assurée par la création d'une voie de transit / boulevard des activités entre le giratoire « Castet » et l'ancienne route impériale entre Vendargues et Saint-Aunès, par la requalification de la RD 613 et celle de l'ancienne route impériale.

- proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines, ainsi qu'une mixité sociale,
 - la programmation devra ainsi intégrer, selon un niveau de densité intermédiaire, de l'habitat collectif social et d'accession sociale à la propriété, ainsi que de l'habitat individuel libre et groupé type primo-accession.
- créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale du site, en préservant le hameau de Meyrargues et en intégrant un volet agricole au projet urbain d'ensemble,
 - une surface non-cessible de 50% minimum sera ainsi affectée au maintien et à la réalisation des voiries et ouvrages techniques ainsi qu'aux espaces communs et publics, notamment espaces de promenades, parcs, aires de jeux et équipements sportifs et/ou de loisirs, permettant d'assurer la qualité du cadre de vie des futurs habitants.
- mettre en valeur les futures franges urbaines de ce secteur, notamment via la gestion des eaux pluviales, et répondre à la problématique hydraulique globale du secteur,
 - l'opération devra prévoir, selon des études hydrauliques spécifiques (Dossier « Loi sur l'Eau »), les aménagements nécessaires et paysagers pour ne pas rejeter plus d'eaux ni aggraver la situation actuelle.
- porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération.
 - dans le cadre d'une réflexion globale d'aménagement du site de Meyrargues, l'opération devra participer au financement des équipements publics de superstructure communaux et d'infrastructures métropolitaines.

II. Sur la justification du périmètre de l'opération :

La délibération du conseil municipal n°35/2018 du 18 juillet 2018 identifiait un périmètre opérationnel portant sur environ 23,8 ha sur le secteur dit de « Meyrargues ».

Le périmètre d'intervention pressenti demeure :

- cohérent au regard du classement préexistant au PLU de la commune en zones réservées à une urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (couvre la totalité de la zone IIAU2 et une partie de la zone AUO),
- pertinent au regard des enjeux et objectifs poursuivis, notamment de greffe urbaine et d'intégration au fonctionnement général de la commune,
- et équilibré, en termes d'espaces dédiés à l'urbanisation future et d'espaces paysagers ou agro-naturels assurant à terme la préservation du hameau de Meyrargues, du cadre de vie de ses résidents actuels et celui des futurs habitants.

Toutefois, il convient d'exclure du périmètre l'emprise de la RD 613, dont la requalification future en boulevard urbain « apaisé », au droit du projet, resterait de maîtrise d'ouvrage de Montpellier Méditerranée Métropole.

Ainsi, et selon plan de géomètre porté au dossier le 14 février 2019 et figurant en annexe, le périmètre d'intervention retenu pour la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur de Meyrargues porte sur une superficie totale d'environ 22,9 hectares.

III. Sur les éléments de programmation et les principes généraux :

Les études de définition urbaine et de faisabilité ont permis d'établir le programme prévisionnel de l'opération en tenant compte des orientations issues des documents de planification métropolitains, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale, notamment sur les questions de densité (secteur mixte d'intensité intermédiaire), ou le Plan Local de l'Habitat, notamment sur les questions de production neuve de logements et de mixité de sociale.

Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur la future ZAC de Meyrargues consiste ainsi en la réalisation d'ici à 2032 :

- d'un programme d'environ 700 logements s'appuyant sur une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 65.000 m² répartis selon :
 - 36% minimum en habitat collectif social (33% PLUS/PLAI minimum + 3% PLS maximum),
 - 17% en accession abordable (habitat collectif en PSLA et habitat groupé individuel en primo-accession),
 - 47% en accession libre (habitat collectif et habitat individuel).

La proportion minimale de logements individuels sera de 30%.

La surface de plancher dédiée à des locaux de commerces/services en rez-de-chaussée de collectifs restera très limitée (500/700 m² environ).

- d'un équipement public éducatif à vocation scolaire (5 classes) avec accueil de loisirs ou de jeunes enfants sur un tènement foncier d'environ 6.000 m²,
- d'un pôle « santé » regroupant résidences type « séniors » (logements/hébergements non comptabilisés au programme prévisionnel de construction et devant comptabiliser 36% minimum de logements locatifs sociaux) et services d'accompagnement,
- d'une surface non-cessible de 50% minimum affectée au maintien et à la réalisation des voiries, réseaux divers, ouvrages techniques et espaces communs et publics, notamment espaces de promenades, parcs, aires de jeux et équipements sportifs et/ou de loisirs, permettant d'assurer la qualité du cadre de vie des futurs habitants.

Ainsi le programme s'appuie sur une surface cessible prévisionnelle d'environ 92.000 m² et une surface de plancher globale de 69.000 m², dont 4.000 m² pour l'équipement public éducatif à vocation scolaire (5 classes) avec accueil de loisirs et/ou de jeunes enfants.

En outre, les études préalables ont permis d'aboutir, compte tenu des enjeux et objectifs poursuivis, des observations et propositions issues de la concertation, du périmètre pressenti et du programme prévisionnel ainsi établi, à un plan synthétique d'aménagement, actualisé et porté au dossier le 14 février 2019.

Enfin, au regard des besoins qu'elle génère, l'opération devra participer au financement des équipements publics de superstructure communaux et d'infrastructures métropolitaines, tels que projetés et listés infra.

IV. Sur le bilan financier prévisionnel

Compte tenu des éléments de programmation précédemment détaillés, le montant total des produits de cette opération d'aménagement, issues des cessions futures, peut être estimée à environ 38.000.000 € H.T.

Par ailleurs, les études préalables ont permis de montrer que l'opération d'aménagement était financièrement équilibrée et que le produit de l'opération permettait de financer l'ensemble des dépenses générées par le projet d'aménagement, dont la rémunération attendue par un concessionnaire.

Outre les frais d'aménagement et travaux d'infrastructures internes, l'opération devra participer au financement d'un programme prévisionnel d'équipements publics, se décomposant comme suit :

Libellé	Coût global estimatif en € H.T.	Participation aménageur ZAC 1
Equipements de superstructure à réaliser par la commune	6 074 000	3 660 000
Groupe scolaire 5 classes avec accueil de loisirs et/ou petite enfance (hors foncier)	2 350 000	2 350 000
Equipements et aménagement "Plaine des Sports"	2 350 000	1 035 000
Fonds d'équipements hors ZAC (Médiathèque)	1 374 000	275 000
Equipements d'infrastructure à réaliser par la Métropole	18 686 800	3 750 000
Travaux de voirie	12 226 800	2 168 000
Requalification RD613	3 178 500	667 000
Voie de transit - Boulevard des activités (hors enfouissement lignes HT)	2 400 000	504 000
Requalification Ancienne route Impériale	6 648 300	997 000
Réseaux divers	6 460 000	1 582 000
Extension/renforcement Eau Potable DECI	4 122 000	537 000
Extension/renforcement Réseaux Eaux Usées	2 038 000	968 000
Pluvial exutoire Salaison	300 000	77 000

Annexe :

- Plan de géomètre du périmètre d'aménagement.

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE VENDARGUES

" ZAC I "

PLAN DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT

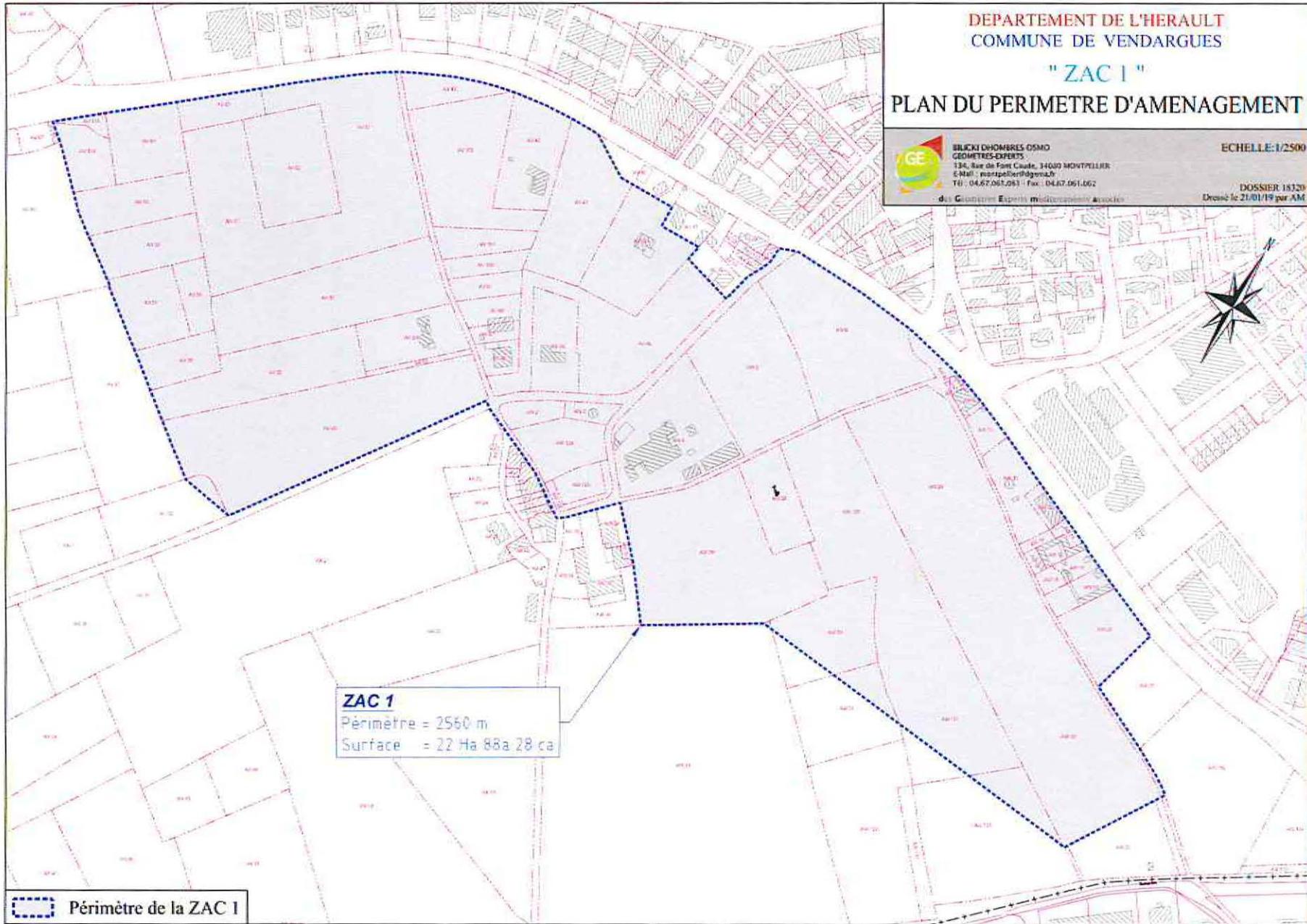


SILICKI DOMINERES OSMO
GÉOMÈTRES-EXPERTS
134, Rue de Font Cauade, 34020 MONTPELLIER
E-Mail : montpellier@geherault.fr
Tél : 04.67.061.061 - Fax : 04.67.061.062

ECHELLE: 1/2500

DOSSIER 18120
Dessiné le 21/01/19 par AM

des Géomètres Experts méditerranéens associés



ZAC 1
Périmètre = 2560 m
Surface = 22 Ha 88a 28 ca

 Périmètre de la ZAC I