

AMENAGEUR :



EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE

Architectes urbanistes :
TOURRE SANCHIS ARCHITECTES

Paysagistes :
Agence APS

BET VRD HYDRAULIQUE :
BE SERI

VENDARGUES
DOSSIER DE CREATION ZAC 1 DU SECTEUR DE MEYRARGUES À VENDARGUES [34]

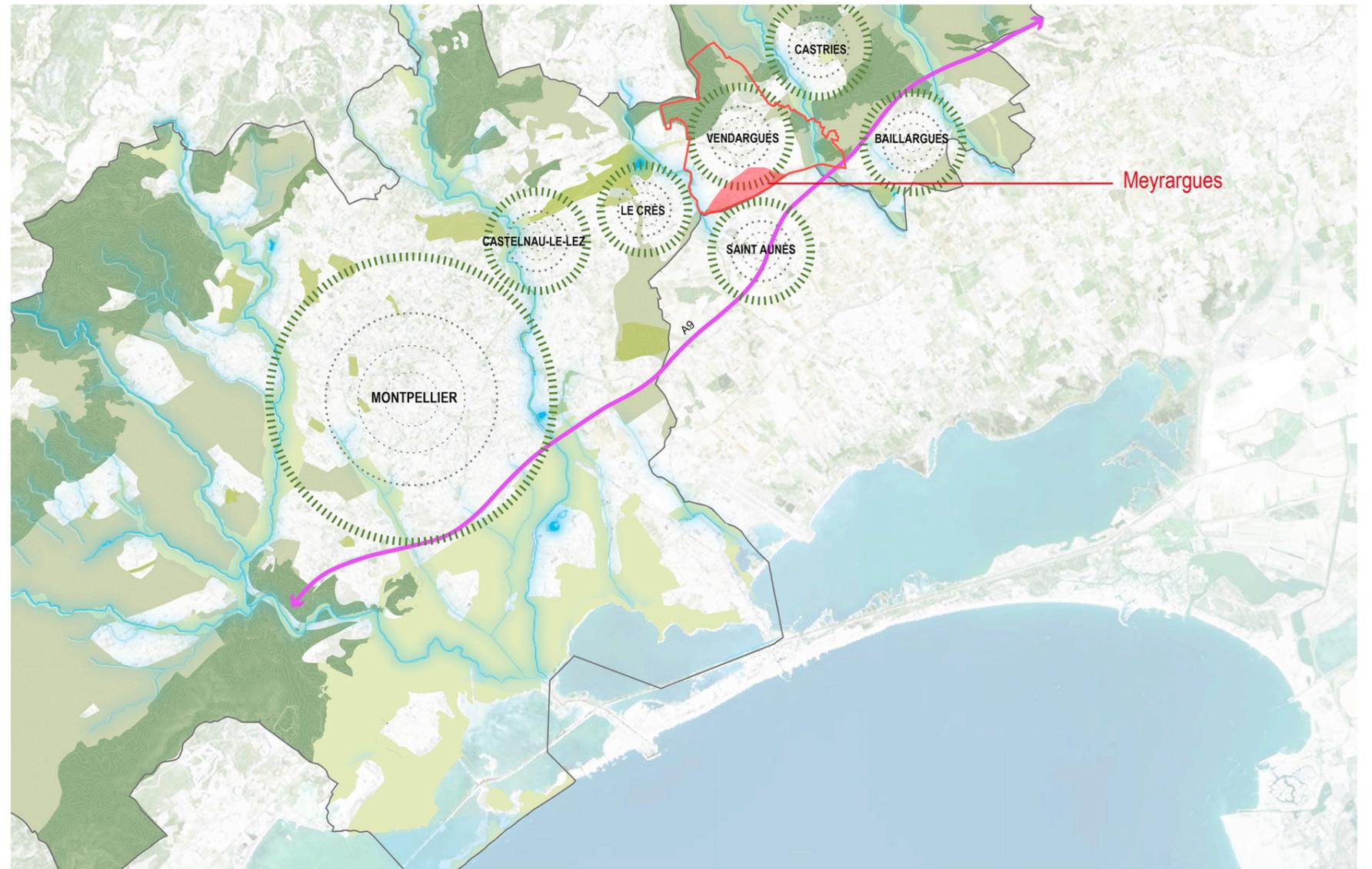


25-06-2020

1. Rapport de présentation

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE
2. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION
3. OBJETS ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION
4. DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL
5. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS
6. RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN, LE PROJET FAISANT L'OBJET DU PRÉSENT DOSSIER A ÉTÉ RETENU



Localisation du site de Meyrargues - Vendargues - Montpellier Méditerranée Métropole - Région Occitanie - France

1. Préambule

La commune de Vendargues, située à l'est de Montpellier d'une superficie de 8,98 km² comptait en 2017 6232 habitants. Elle appartient à la métropole de Montpellier Méditerranée Métropole qui regroupe plus de 465000 habitants (2016).

La commune de Vendargues connaît une forte attractivité de son territoire de part sa situation géographique proche de la ville de Montpellier et de sa proximité des axes majeurs de communication (A709, lien, RD65).

Face à cette forte pression démographique, la mise en œuvre d'un projet urbain de qualité répondant aux attentes des nouvelles populations et respectueux de l'environnement et l'identité du site se pose comme une nécessité.

L'idée est de faire un **quartier pour tous**. C'est à dire un quartier où chacun, quelque soit ses moyens, quelque soit son âge, trouvera une offre de logement qui lui correspond. La diversité des typologie d'habitation proposée, de la résidence Senior à la maison individuelle, avec 36% de logements sociaux, 17% de logements abordables permettra vraiment à chacun de trouver sa place dans ce nouvel écoquartier. La proportion élevée et la qualité des futurs espaces publics participera à la douceur de vivre du quartier.

L'objet du présent dossier est donc la création d'un écoquartier au travers d'une zone d'aménagement concerté dénommée « Zac 1 » du secteur de Meyrargues à Vendargues.

D'une surface de 22.9Ha, cette Zac est la première d'un ensemble de 4 futures ZAC prévues sur le site de Meyrargues. Le site se situe au sud de la commune de Vendargues en limite de la commune de saint Aunès. Il est cerné de part et d'autre par des secteurs d'habitat ou des zones d'activités :

- au nord-ouest le parc d'activité du Salaison
- au nord-est le village de Vendargues
- au sud-est le parc d'activité de Saint Antoine (Saint Aunès)
- au sud-ouest le village de Saint-Aunès et ses extensions urbaines
- à l'ouest la commune de Le Crès

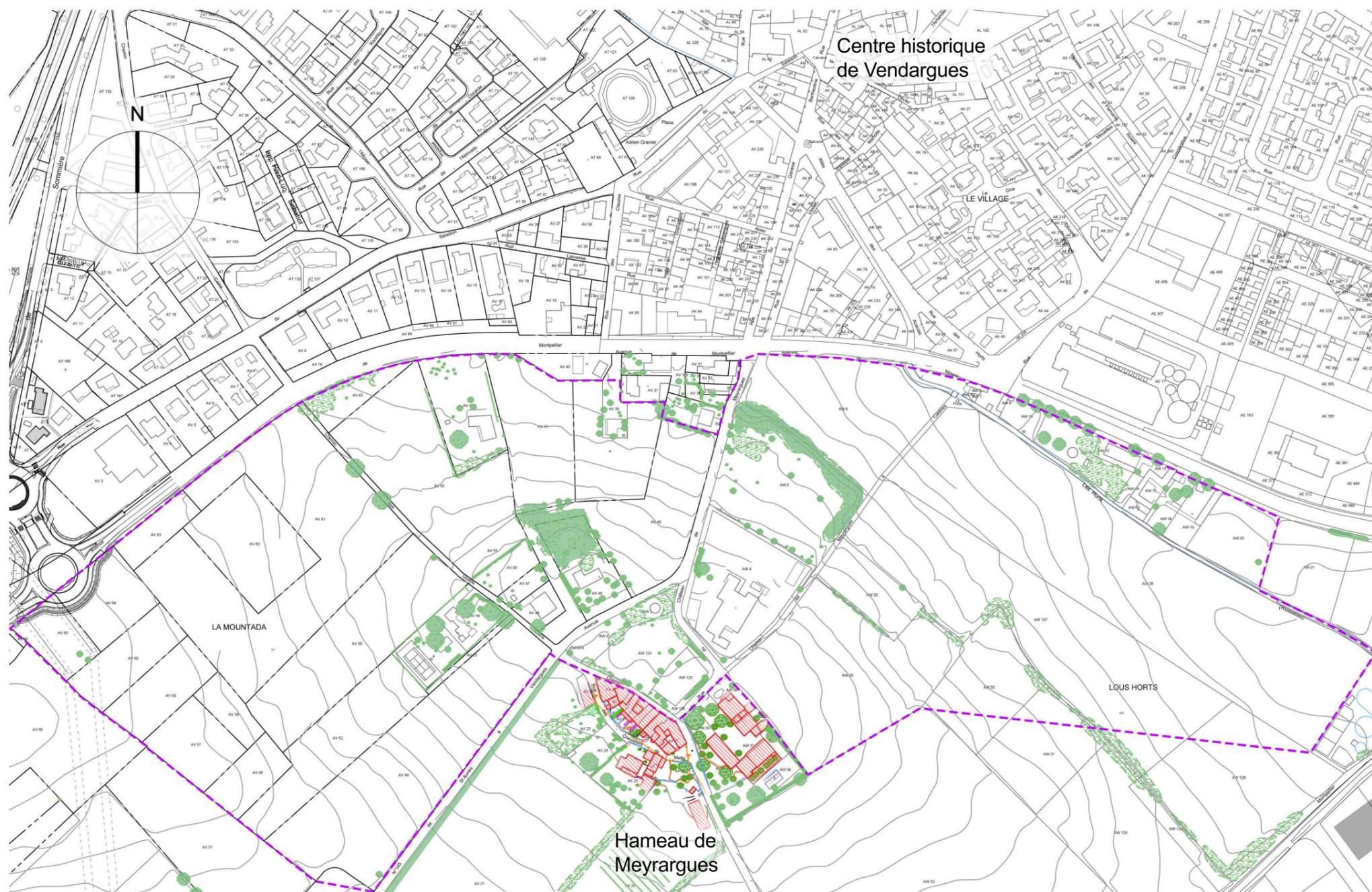
Constitué de terres cultivées (céréales, vigne ...) et d'espaces naturels, le site de Meyrargues, installé aux portes du village historique de Vendargues, apparaît au premier contact comme un espace singulier, préservé et précieux. Le vide ménagé par les vastes espaces ouverts du site prend une force considérable puisqu'il contraste avec le paysage urbain fermé des alentours. Meyrargues porte la mémoire du territoire de Vendargues, son Histoire et sa Géographie.

La future urbanisation envisagée portera une attention particulière à conserver les valeurs intrinsèques du site, en terme de valeur paysagère et son rapport avec le centre de Vendargues.

Créer un écoquartier

Plus qu'un simple projet d'aménagement ordinaire, le postulat du projet de la ZAC 1 est de créer un **écoquartier exemplaire** en matière de développement durable, un urbanisme désirable s'articulant autour des valeurs et principes suivants :

- le préalable du paysage comme force vive d'activation du projet
- le respect du site et de la lisibilité de la topographie
- l'excellence de la couture urbaine avec le hameau de Meyrargues
- la qualité de greffe urbaine avec le centre-ville ancien de Vendargues tout proche et la valorisation de son accès piéton
- la promotion des modes doux et le développement d'une stratégie ferme sur la circulation automobile interne
- la recherche de sobriété énergétique et diversité architecturale : la réalisation de constructions à hautes performances énergétique et sous différentes typologies enrichissant l'identité du quartier
- la gestion alternative des eaux pluviales (noues à ciel ouvert) et la modération de l'imperméabilisation des sols
- la création d'un réseau d'espaces publics qualitatifs, lieux de rencontres et de sociabilité profitable au bien-être des habitants
- l'établissement d'une trame paysagère et écologique à l'échelle du quartier en lien avec le paysage environnant : un grand parc extensif diffusant sa canopée arborée pour offrir une identité paysagère forte au quartier et une qualité d'ambiance tout en luttant contre les îlots de chaleur et le réchauffement climatique



Repérage du périmètre de la ZAC 1 en violet

Le contexte de l'opération

Afin que le projet d'aménagement offre une cohérence d'ensemble et face à la multitude de propriétaires sur la zone, il est apparu que l'outil réglementaire le plus adapté pour faire face à cette situation était la mise en place d'une procédure de ZAC.

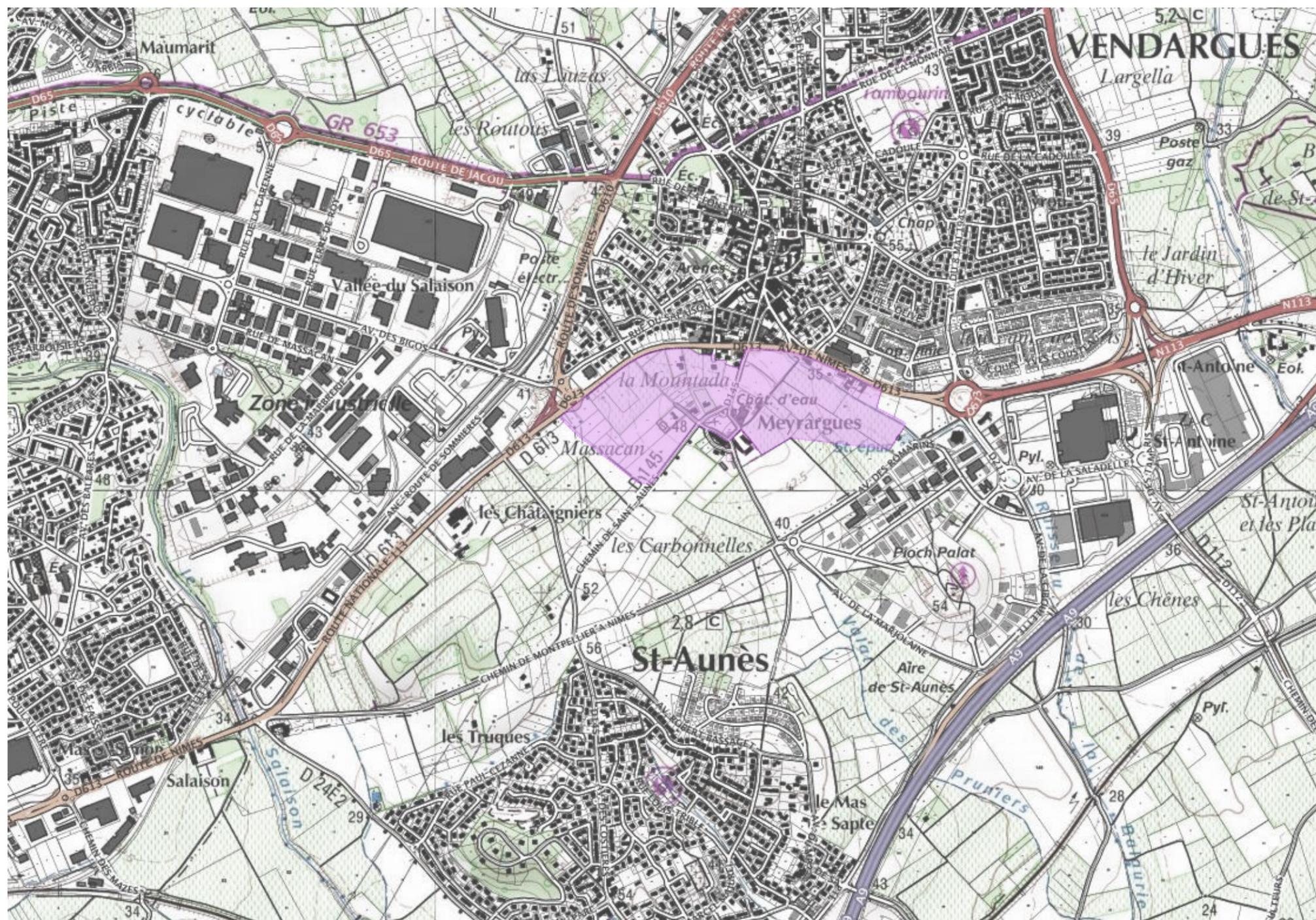
Nous rappelons ci dessous les caractéristiques de cette procédure.

La **Zone d'Aménagement Concerté** est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de ZAC implique l'élaboration successive :

- d'un **dossier de création** qui comprend notamment :
 - un rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu,
 - un plan de situation.
 - un plan de délimitation du périmètre de la zone,
 - l'étude d'impact définie à l'article R.122-3 du Code de l'Environnement,
 - ainsi que d'autres pièces graphiques et rédactionnelles visant à identifier clairement la zone et les modalités d'intervention.
- d'un **dossier de réalisation** qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

En outre, ce dossier complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.



2. PERIMETRE DE L'OPERATION

2.1. Localisation et abords du site prévu pour la ZAC

Repérage du périmètre de la ZAC 1 en violet

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE VENDARGUES

" ZAC 1 "

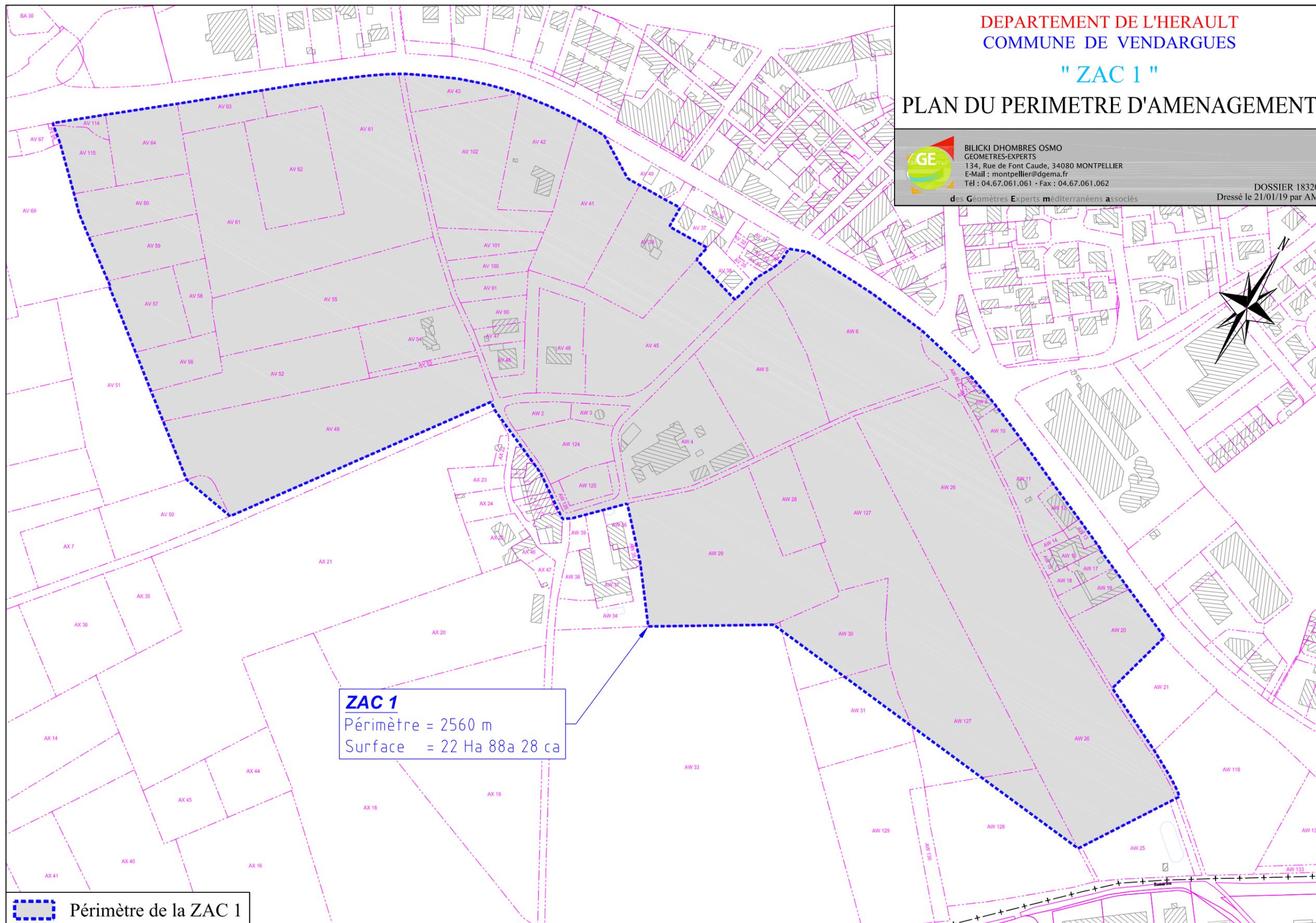
PLAN DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT



BILICKI DHOMBRES OSMO
GEOMETRES-EXPERTS
134, Rue de Font Caudé, 34080 MONTPELLIER
E-Mail : montpellier@dgema.fr
Tél : 04.67.061.061 - Fax : 04.67.061.062

des Géomètres Experts méditerranéens associés

DOSSIER 18320
Dressé le 21/01/19 par AM



Périmètre de la ZAC 1

2.2 Situation foncière :

Le périmètre du quartier est composé d'une mosaïque de 61 parcelles :

| Numéro de Parcelle | SURFACE (m²) | Occupation actuelle du terrain | Zonage PLU |
|--------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| AV 39 (en partie) | 4 967 | Vigne sol | IIAU2 |
| AV 41 | 5 607 | Vigne | IIAU2 |
| AV 42 | 3 748 | Sol | IIAU2 |
| AV 43 | 1 464 | Terre | AU0 |
| AV 45 | 8 224 | Terre | AU0 et IIAU2 |
| AV 46 | 2 753 | Ter. Agrément sol | AU0 |
| AV 47 | 529 | Sol | AU0 |
| AV 48 | 771 | Sol | AU0 |
| AV 49 | 14 442 | Vigne | AU0 |
| AV 50 (en partie) | 318 | Terre | AU0 |
| AV 52 | 5 933 | Verger | AU0 |
| AV 53 | 326 | Verger | AU0 |
| AV 54 | 3 018 | Ter. Agrément sol | AU0 |
| AV 55 | 9 144 | Terre | AU0 |
| AV 56 | 1 951 | Terre | AU0 |
| AV 57 | 2 821 | Terre | AU0 |
| AV 58 | 1 278 | Terre | AU0 |
| AV 59 | 2 911 | Terre | AU0 |
| AV 60 | 2 968 | Terre | AU0 |
| AV 61 | 18 083 | Vigne | AU0 |
| AV 62 | 5 267 | Vigne | AU0 |
| AV 63 | 1 503 | Vigne | AU0 |
| AV 64 | 3 146 | Terre | AU0 |
| AV 90 | 971 | Sol | AU0 |
| AV 91 | 1 000 | Terre | AU0 |
| AV 100 | 1 000 | Terre | AU0 et IIAU2 |
| AV 101 | 1 500 | Terre | AU0 et IIAU2 |
| AV 102 | 6 866 | Terre | AU0 et IIAU2 |
| AV 114 | 349 | Terre | AU0 |
| AV 115 | 1 717 | Terre | AU0 |
| AW 02 | 857 | Terre | AU0 |

| | | | |
|------------------|--------|--------|-----|
| AW 03 | 564 | Sol | AU0 |
| AW 04 | 6 799 | Sol | AU0 |
| AW 05 | 7 771 | Terre | AU0 |
| AW 06 | 9 106 | Terre | AU0 |
| AW 07 | 31 | Sol | AU0 |
| AW 08 | 114 | Sol | AU0 |
| AW 09 | 316 | Sol | AU0 |
| AW 10 | 663 | Jardin | AU0 |
| AW 11 | 1 949 | Sol | AU0 |
| AW 12 | 509 | Sol | AU0 |
| AW 13 | 256 | Sol | AU0 |
| AW 14 | 217 | Sol | AU0 |
| AW 15 | 195 | Sol | AU0 |
| AW 16 | 491 | Sol | AU0 |
| AW 17 | 486 | Sol | AU0 |
| AW 18 | 333 | Sol | AU0 |
| AW 19 | 993 | Sol | AU0 |
| AW 20 | 2 881 | Terre | AU0 |
| AW 26 en partie | 28 871 | Vigne | AU0 |
| AW 28 | 2 716 | Vigne | AU0 |
| AW 29 | 13 204 | Vigne | AU0 |
| AW 30 en partie | 3 956 | Vigne | AU0 |
| AW 31 en partie | 896 | Vigne | AU0 |
| AW 33 en partie | 17 | Terre | AU0 |
| AW 40 | 17 | Lande | AU0 |
| AW 124 | 2 350 | Terre | AU0 |
| AW 125 | 890 | Terre | AU0 |
| AW 126 | 496 | Lande | AU0 |
| AW 127 en partie | 17 806 | Terre | AU0 |
| AW 128 en partie | 1 425 | Terre | AU0 |

3. OBJETS ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

Les objectifs de l'écoquartier Meyrargues zac 1 sont les suivants :

-Réaliser dans le respect des principes du développement durable, un écoquartier à dominante d'habitat collectif et individuel, avec une résidence sénior, un groupe scolaire et quelques commerces de proximité,

-Répondre aux besoins en matière d'habitat toujours très importants exprimés sur la commune, dans le respect du principe de mixité sociale mis en œuvre par la Ville de Vendargues et la métropole de Montpellier dans l'ensemble des nouveaux quartiers ,

-Permettre à la commune de tenir les engagements en terme de production de logements sociaux (respect du PLH)

-Reconstruire un lien entre le centre historique de Vendargues et le hameau de Meyrargues aujourd'hui isolé l'un de l'autre.

-Offrir un nouvel espace de promenades aux habitants par la création d'un réseau de nouveaux parcs de plusieurs hectares

-Requalifier la route 113 en voie apaisée. Aujourd'hui véritable frontière urbaine, cet axe sépare tel un mur infranchissable le centre historique de Vendargues avec le site de Meyrargues. Sa requalification au travers d'un rééquilibrage de la place des voitures au profit des modes de déplacement doux permettra de retrouver ce lien aujourd'hui perdu entre ces deux parties de la ville.

-Encadrer et structurer l'urbanisation du quartier pour préserver la forte identité du site



4. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL

4.1. Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimoniale, occupation du sol et agricole du site

4.2 Etat des lieux et analyse du cadre bâti existant du site

4.1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimoniale, occupation du sol et agricole du site

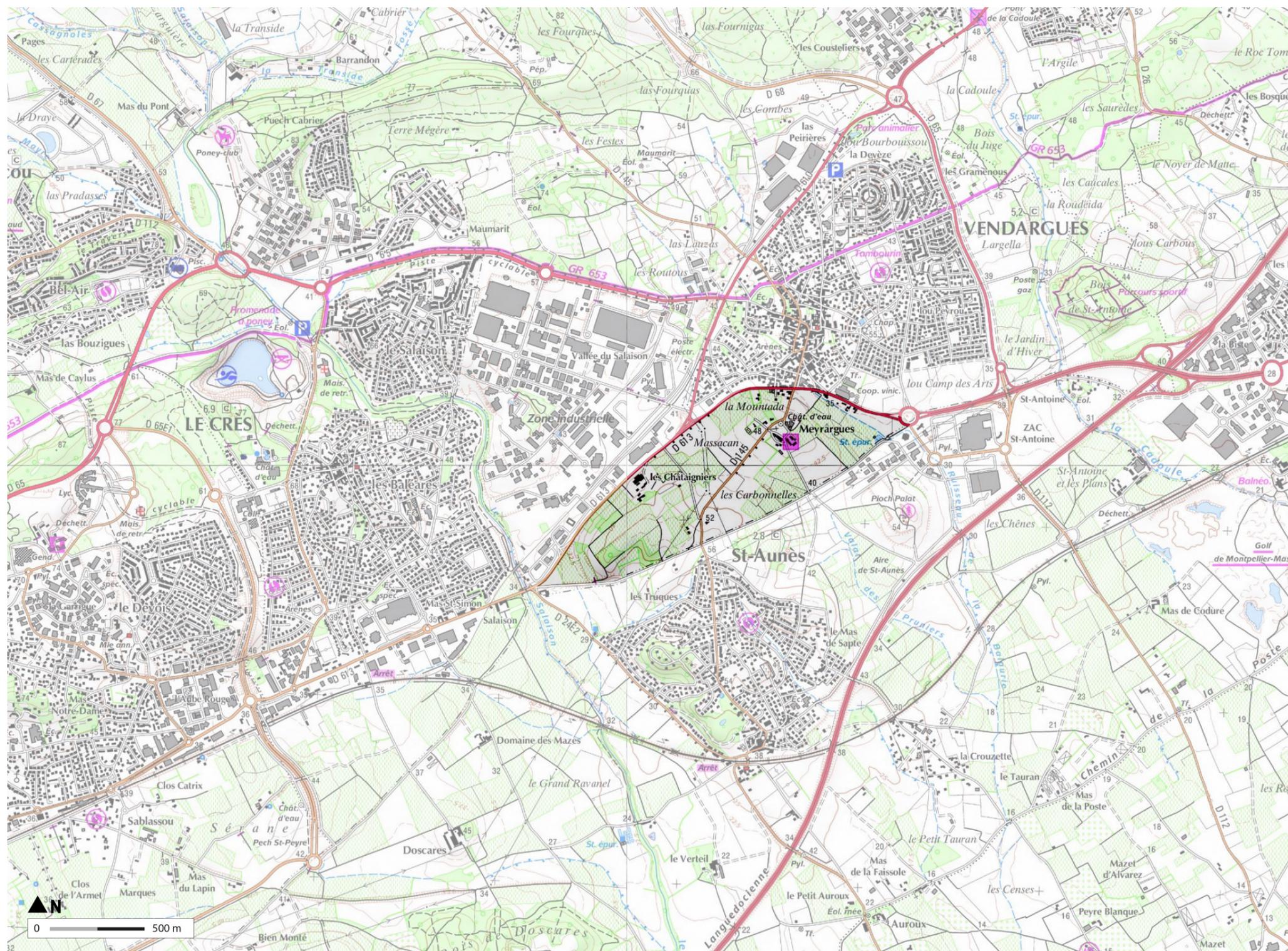
A. LE SITE DANS SA GEOGRAPHIE 1. Premières impressions

Le site de Meyrargues constitue une enclave de « nature » préservée sous la pression du développement urbain d'un territoire en perpétuelle extension. Dans son insularité physique et symbolique qui confère au site un statut particulier. Il est cerné de part et d'autre par des secteurs d'habitat ou des zones d'activités :

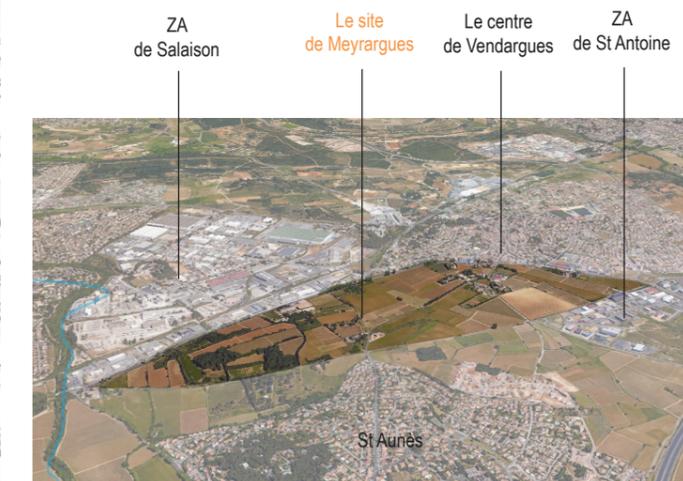
- au nord-ouest la zone industrielle de Salaison
- au nord-est le village de Vendargues
- au sud-est la zone d'activité de Saint Antoine
- au sud-ouest le village de Saint-Aunès et ses extensions urbaines
- à l'ouest la commune de Le Crès

Constitué de terres cultivées (céréales, vigne ...) et d'espaces naturels, le site de Meyrargues, installé aux portes du village historique de Vendargues, apparaît au premier contact comme un espace singulier, préservé et précieux. Le vide ménagé par les vastes espaces ouverts du site prend une force considérable puisqu'il contraste avec le paysage urbain fermé des alentours. Meyrargues porte la mémoire du territoire de Vendargues, son Histoire et sa Géographie.

Au-delà des premières impressions, le site est là, présent dans sa complexité, avec la richesse de son état des lieux et de ses composantes morphologiques, paysagères et spatiales. Nous devons apprendre à mieux le connaître, c'est l'objet de l'analyse paysagère, qui a pour objectif de dégager les éléments caractéristiques, partie prenante de l'identité du site, de révéler les valeurs paysagères ainsi que les processus menaçant son intégrité. Cette compréhension fine de l'état des lieux, permettra de faire émerger des intentions de projet dans un processus de construction et de mise en scène de la fabrication de la ville par le paysage, en cohérence avec les potentialités et les valeurs du site, pour inventer la nouvelle urbanité du quartier de Meyrargues.



Localisation du site - Carte IGN





2. Une situation insulaire

La densité urbaine qui cerne le site de Meyrargues renforce la dimension notable du vide que constitue ses vastes espaces ouverts préservés. Disposant d'une forme oblongue s'étendant selon un axe sud-ouest/nord-est, le site apparaît comme une île de «Nature» fertile au coeur d'un territoire consommé, imperméabilisé et banalisé par l'étalement urbain.

Prendre la mesure du site, c'est appréhender les enjeux qui permettront une mutation raisonnée de ce morceau de paysage par le dess(e)in d'une nouvelle urbanité bâtie sur des valeurs écologiques et paysagères, porteuses d'un art de vivre à Vendargues.

Le fort contraste entre les espaces urbanisés des alentours et les espaces naturels et agricoles du site, fait de Meyrargues un véritable trésor pour la commune de Vendargues : son jardin.

Un «trésor à cultiver» pour fonder le devenir du site et le cadre du projet urbain du futur quartier.



Frangé nord-ouest : le bourg de Vendargues



Frangé nord-est : la ZA de Salaison



Frangé sud-ouest : ZA de St Antoine



3. Un territoire amnésique, la nécessité de préserver les valeurs paysagères de Meyrargues

Sur le schéma ci-contre qui met en évidence la proportion entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels (espaces ouverts), le territoire bordant le site de Meyrargues apparaît fermé et sans aucun lien avec son contexte. En effet tous les secteurs urbanisés se rattachent peu à peu les uns aux autres, dans un processus qui efface les valeurs du paysage et les repères identitaires.

Il en résulte un territoire amnésique, sans relation à son passé, à sa géographie, à son contexte.

Au sud de Meyrargues, les extensions urbaines de St Aunès illustrent le processus d'effacement des continuités paysagères autour du site.

Dans ce contexte, le site de Meyrargues apparaît comme le seul vestige de paysage de ce territoire.



La topographie du site

B. L'OBSERVATION DU SITE

1. Relief et paysage

Le site de Meyrargues se caractérise par la douceur de son relief aux légères variations topographiques, comme autant de «révélateurs» de sa géographie, d'où émerge deux points culminants qui constituent des repères identitaires et qui façonnent le «génie du lieu» :

- la colline sud-ouest occupée par des boisements de conifères et un étagement de parcelles de vignes
 - la colline de Meyrargues située à l'extrême opposé, au nord-est, avec son hameau, son château et son château d'eau.
- Entre ces deux reliefs, se dessine un vallon aux pentes douces.



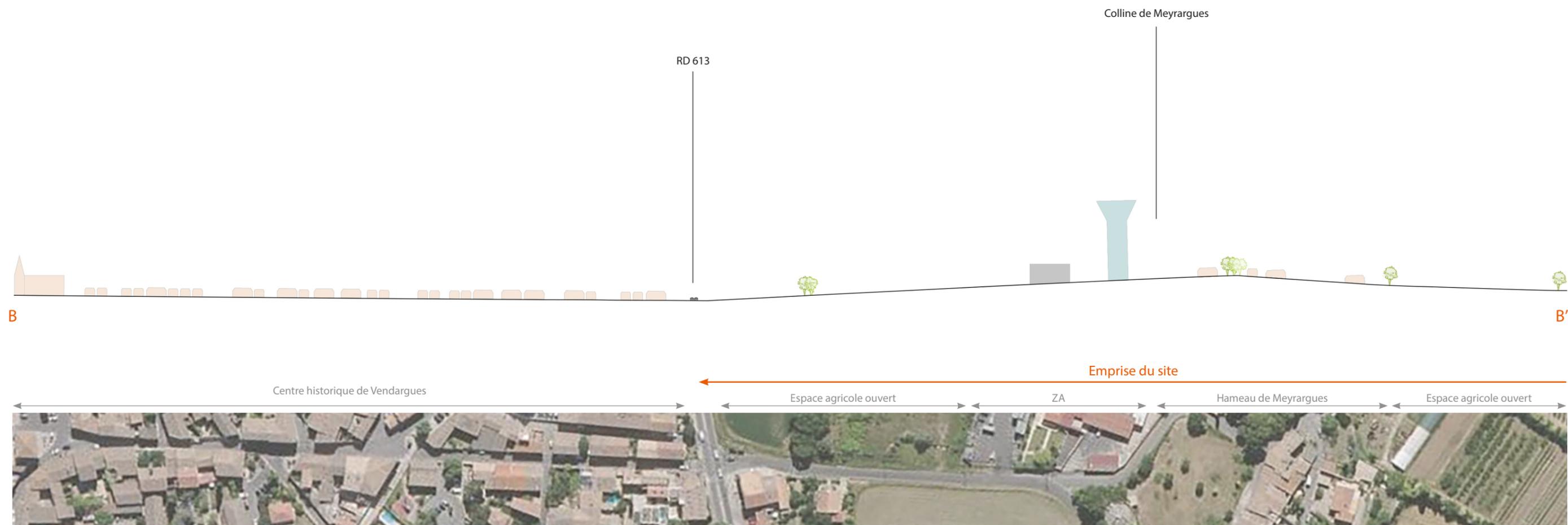
La colline de Meyrargues

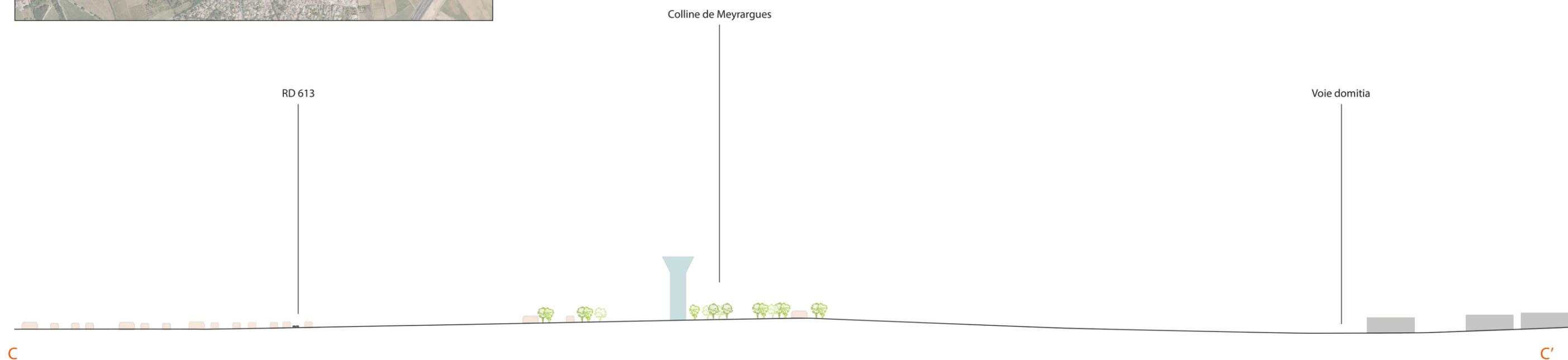


Le vallon de Meyrargues



La colline sud-ouest







Platanes - D613



Platanes - D613



Cyprés



2. Les grandes structures paysagères

Le site est façonné par un parcellaire agricole constitué de vignes et de parcelles ouvertes (céréales,...).

Un long alignement de cyprés marque l'arrivée sur l'entrée ouest du hameau de Meyrargues et constitue, au même titre que le château d'eau, un repère dans le paysage du site.

Quelques vestiges d'alignement de platanes sont présents aux abords du site

Quelques boisements de pins arborent la colline située au sud-ouest (hors périmètre)



La silhouette paysagée du hameau de Meyrargues : la colline et la haie de cyprés



La colline à l'ouest de Meyrargues et son boisement de pins



Vigne



Espace agricole ouvert



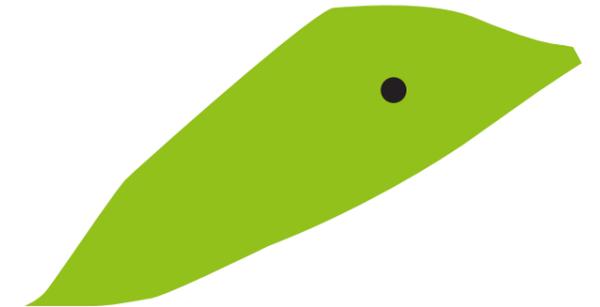
Extrait de la carte de l'Etat Major

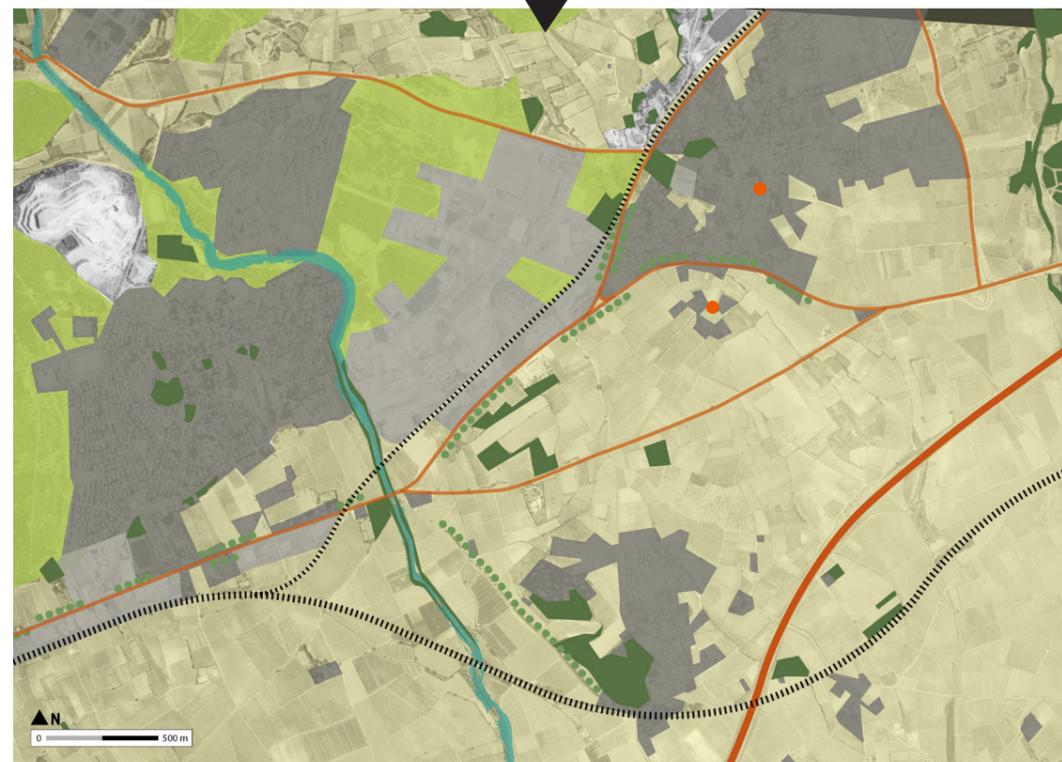
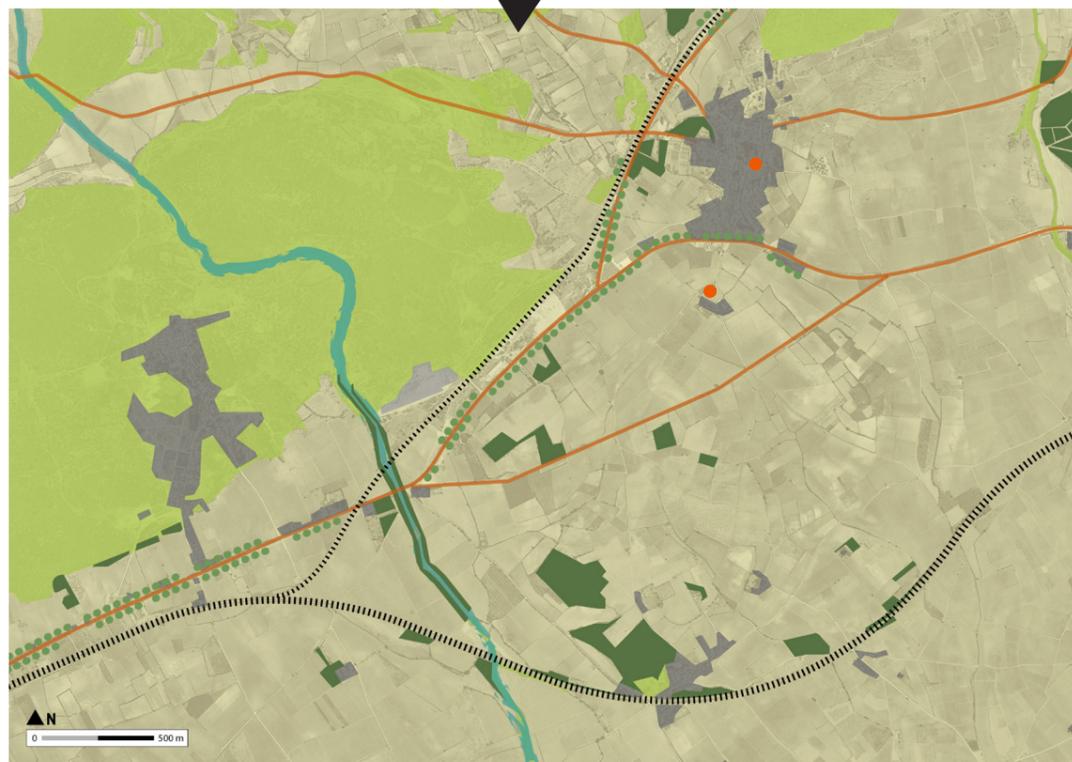
C. L'OBSERVATION DES MUTATIONS D'HIER À AUJOURD'HUI

1. La permanence d'une forme dans le paysage de Vendargues

L'analyse de la carte de l'Etat Major permet de mettre en évidence la permanence de la forme oblongue du site de Meyrargues. Datant du XVIIIème siècle, cette carte nous informe que déjà à cette époque le site était contenu autour de deux axes forts : la voie domitia au sud et l'actuelle RD613 au nord.

Le hameau de Meyrargues dispose également d'une implantation historique.





2. L'évolution de l'occupation du sol au fil du temps

En 1950, espaces naturels et agricoles prédominent aux alentours de Meyrargues. Les grandes voies de communication sont bordées par des alignements d'arbres.

Dans les années 80, le territoire se morcèle sous l'effet de l'étalement urbain et du développement de zones d'activités de grande ampleur.

Les extensions périurbaines prennent le pas sur les espaces naturels et agricole. Les alignements d'arbres bordant les voies de communication s'appauvrissent.

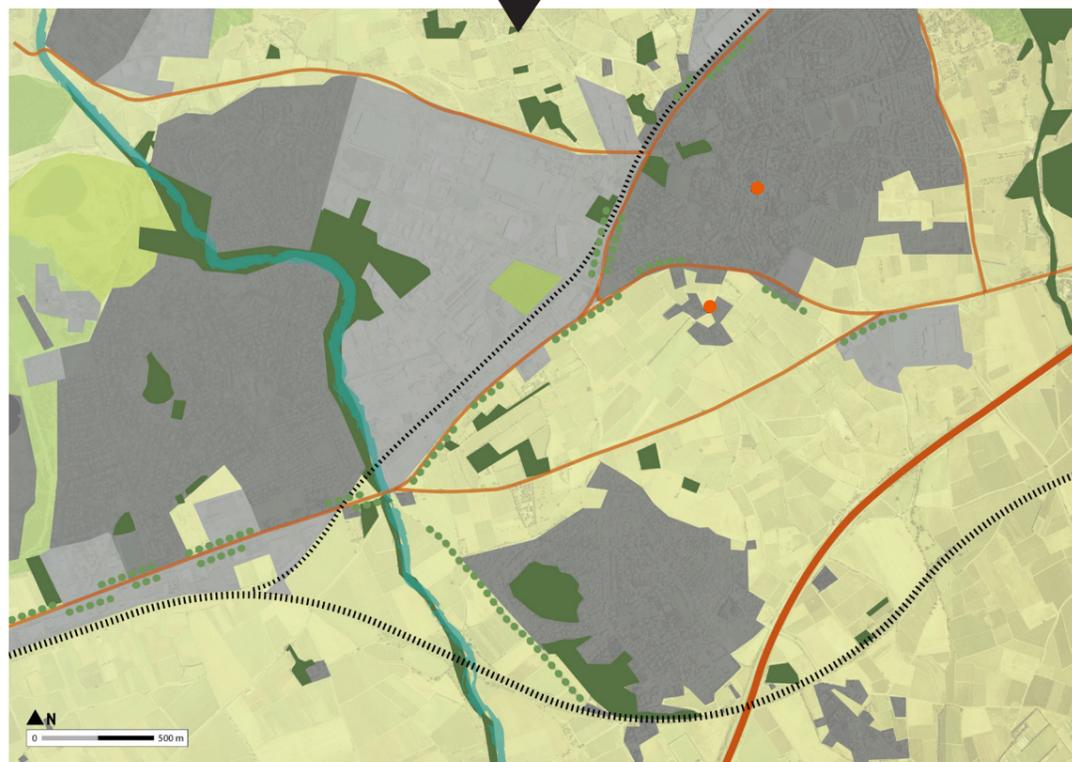
L'autoroute s'implante au sud du site.

- Zone urbanisée
- Zone d'activité
- Boisement
- Espace naturel
- Espace agricole
- Alignement
- Voirie
- Chemin de fer
- Cours d'eau



Au milieu des années 90, l'étalement urbain se poursuit, provoquant la fermeture du paysage. Le caractère insulaire du site de Meyrargues se renforce peu à peu.

Ce processus continue de s'intensifier jusqu'à aujourd'hui avec le développement sud-est de Vendargues, nord-ouest de St Aunès ou encore ouest de Le Crès.



- Zone urbanisée
- Zone d'activité
- Boisement
- Espace naturel
- Espace agricole
- Alignement
- Voirie
- Chemin de fer
- Cours d'eau



3. L'occupation du sol aujourd'hui

Le site de Meyrargues dans sa globalité d'une superficie de près de 100 hectares est occupé principalement par des espaces agricoles.

La vigne (250 000 m²) et les parcelles dédiées à la production de céréales ou de fourrage couvrent la majorité du site. Une parcelle de maraîchage est présente au niveau du hameau de Meyrargues (10 000 m²). Une production de kiwis est implantée le long de la voie domitia au sud-ouest du site (8 000 m²).

De nombreuses haies (brise-vent ou bocagères) marquent la trame du parcellaire du site.

Quelques boisements sont présents au sud-ouest du site.

- Espace agricole ouvert
- Vigne
- Boisement
- Maraîchage
- Surface imperméabilisée
- Haie d'arbres
- Alignement de platanes
- Haie
- Cours d'eau
- Chemins et routes secondaires
- RD fort trafic
- Ligne haute tension



3. L'occupation du sol aujourd'hui (bis)

Périmètre ZAC 1

D. LA PERCEPTION DU SITE

1. Depuis les principales voies de communication



Vue depuis la via domitia - Le «vide» ménagé entre la zone d'activité et le hameau de Meyrargues sacralise sa position perchée et le met en scène. Repère dans le paysage, le chateau d'eau érigé capte la lumière et signale le hameau de Meyrargues, tel une figure de proue.



Vue depuis la RD 613 - Le chateau d'eau et l'alignement de cyprès constituent des composantes paysagères identitaires du site.

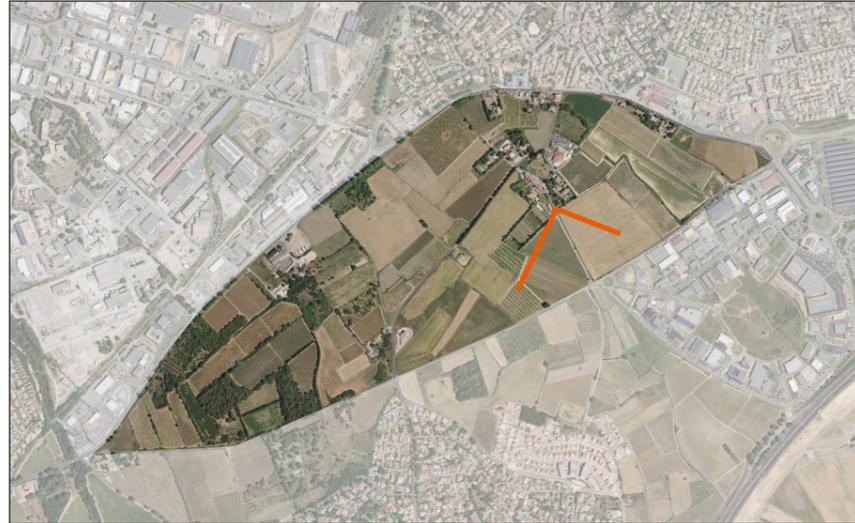
Carnet d'ambiances



Repère dans le paysage, le château d'eau érigé capte la lumière et signale le hameau de Meyrargues, tel une figure de proue.



2. Depuis le coeur du site

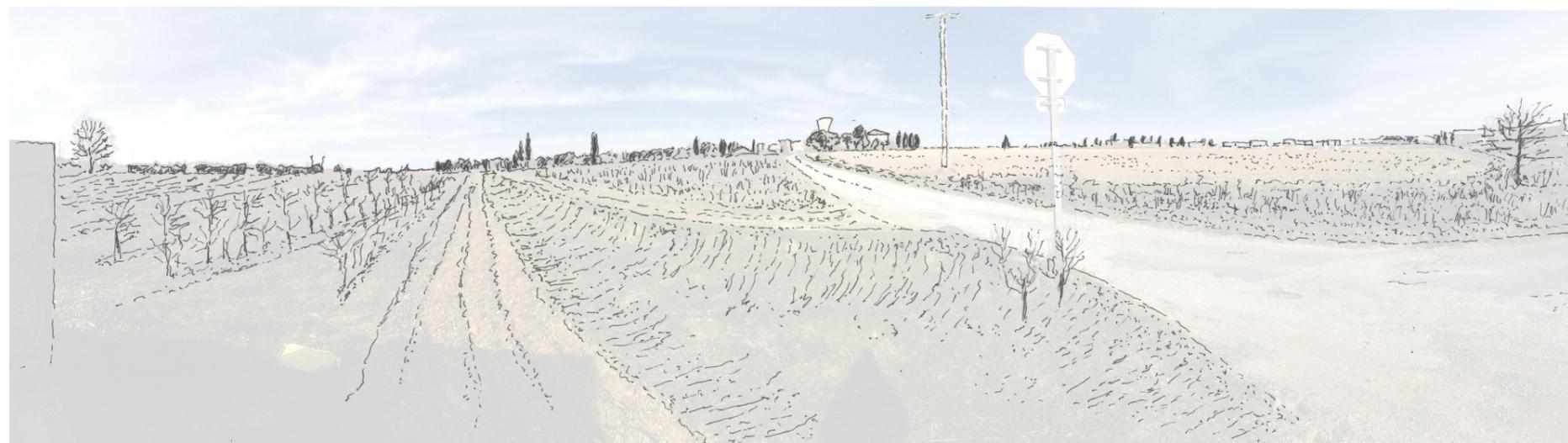


Vue depuis le hameau de Meyrargues - Un premier plan constitué d'un paysage agricole préservé contrastant avec les extensions urbaines au loin : la nécessité d'un travail sur les franges du nouveau quartier.



Vue depuis la ZA de Salaison - La frange nord du site : des espaces banalisés et peu qualitatifs

Carnet d'ambiances





Vue depuis la D145 - Un site de grande ampleur fortement impacté par ses franges urbanisées.



Vue depuis le hameau de Meyrargues- Une proximité au bourg de Vendargues.

4.2 ETAT DES LIEUX ET ANALYSE DU CADRE BÂTI EXISTANT DU SITE



Formes et typologies architecturales du site



Hameau de Meyrargues

Maisons en bande type R+1
Intérêt patrimonial élevé

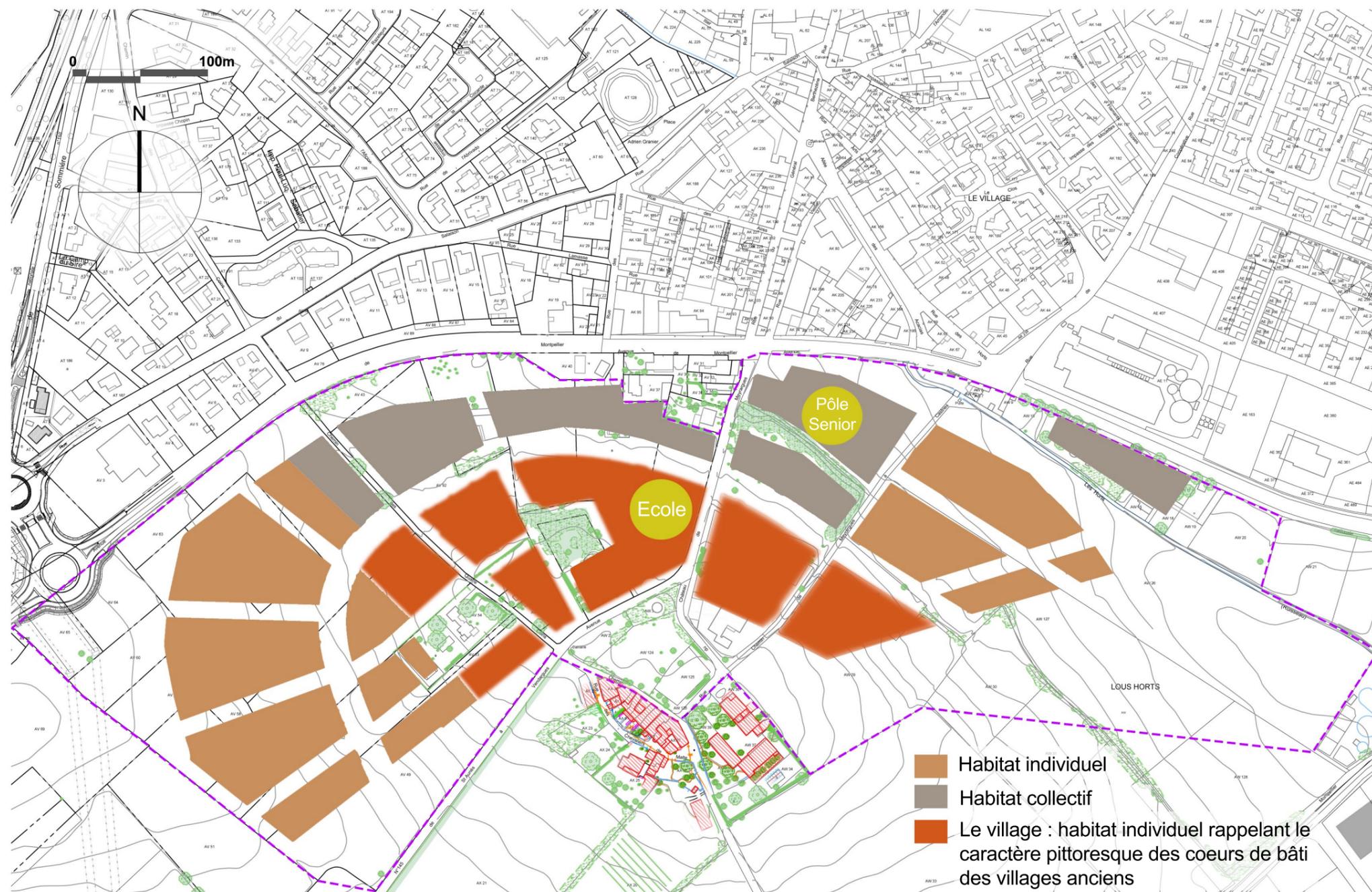


5. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le projet d'aménagement

L'écoquartier (ZAC 1) prévoit la construction :

- De 225 logements individuels sous forme pavillonnaire ou groupée ;
- De 475 logements collectifs environ, dont environ 250 logements sociaux et abordables ;
- D'un groupe scolaire ;
- D'un pôle de santé (80 logements seniors).



Données prévisionnelles à titre indicatif :

| PROGRAMME PRÉVISIONNEL (*) | | | |
|--|-----------------|------------------------------|-----------------------------|
| LOGEMENTS libre, abordable et social | Nb logements | Surface cessible | Surface de Plancher |
| Habitat Individuel | 225 | 53 650 m ² | 24 500 m ² |
| Habitat collectif | 475 | 37 200 m ² | 29 760 m ² |
| TOTAL LOGEMENTS CREEES | 700 | 90 850 m² | 54 260 m² |
| AUTRES TYPOLOGIES | | Surface cessible | Surface de Plancher |
| Équipement public éducatif (Groupe Scolaire) | | 5 800 m ² | 4 000 m ² |
| Locaux services/commerces, administratif ou associatif | | | 500 m ² |
| Pôle Santé (résidence séniors de 80 logements) | | 5 660 m ² | 5 500 m ² |
| TOTAL | | 11 460 m² | 10 000 m² |
| TOTAL PROGRAMME PRÉVISIONNEL | | 102 310 m² | 64 260 m² |

(*) Programme prévisionnel à titre indicatif

Programme comprenant environ : 47% de logements en accession libre
36% de logements sociaux
17% de logements abordables

6. RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN, LE PROJET FAISANT L'OBJET DU PRESENT DOSSIER A ETE RETENU

6.1. Le projet de ZAC au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

6.1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale

6.1.2. Le PLH (Plan Local de l'Habitat)

6.1.3. Le PLU

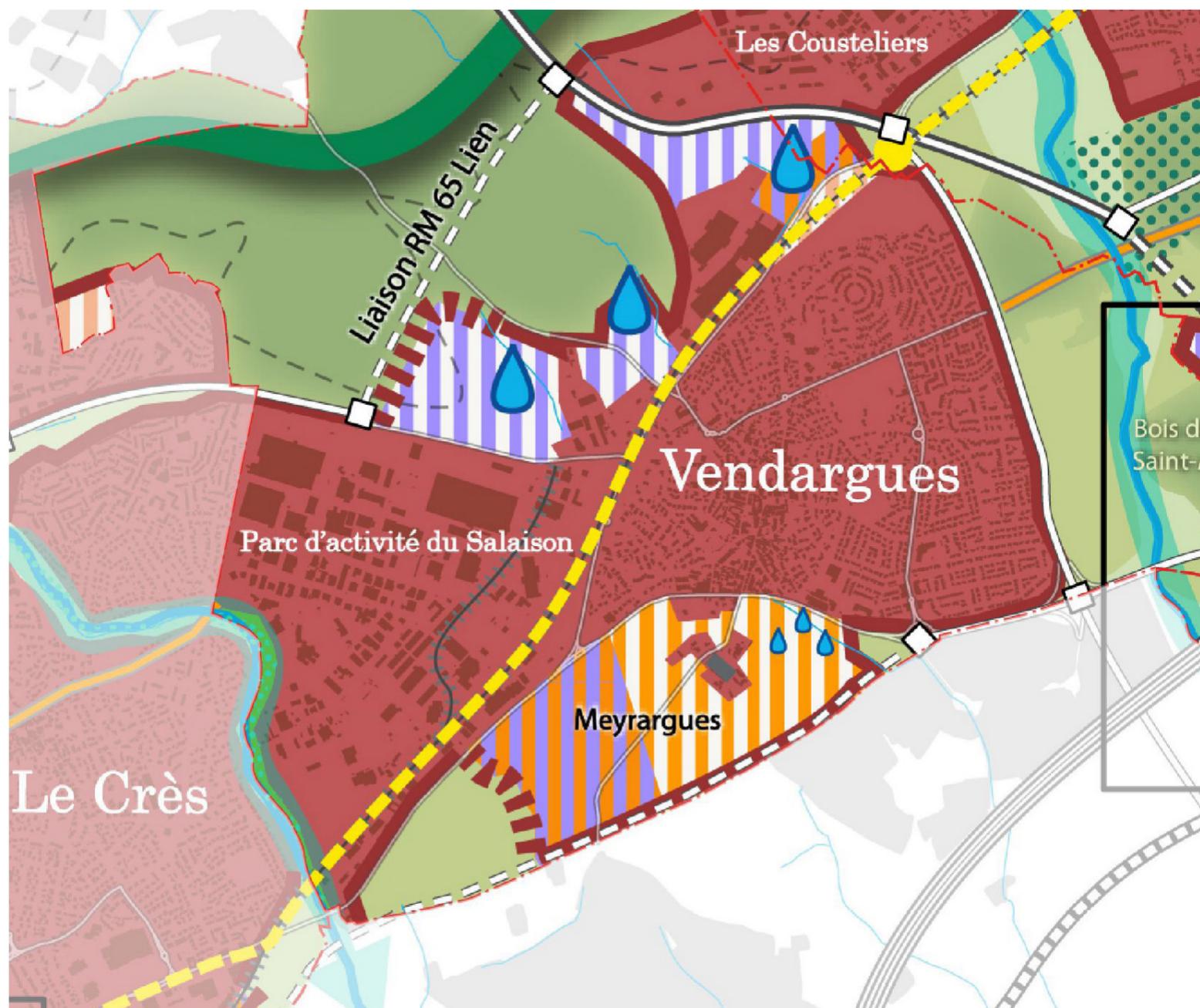
6.2. Insertion urbaine du projet dans son environnement

6.2.1. L'organisation spatiale de la ZAC

6.2.2. Insertion du projet dans l'environnement naturel et paysager

6.3. Projet retenu





Extensions urbaines

-  Mixte niveau d'intensité supérieure
-  Mixte niveau d'intensité intermédiaire
-  Mixte niveau d'intensité inférieure
-  Mixte niveau d'intensité adaptée dans les EPR (Loi littoral)
-  A dominante d'activité

6.1. Le projet de ZAC au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

6.1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale

D'après le SCOT, le site d'étude figure comme une extension urbaine potentielle d'intensité intermédiaire (soit au minimum 30 logements ou 4000m² par hectare). Le site faisant 23 hectares environ, le SCOT préconise donc minimum 690 logements sur l'ensemble de la ZAC 1.

Extrait du SCOT

| NIVEAUX D'INTENSITE | SEUILS MINIMUM A RESPECTER |
|--|---|
| 2/ Niveau d'intensité intermédiaire  | 4 000 m ² SdP / hectare ou 30 logements/hectare |

VENDARGUES

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

| | Vendargues | | Montpellier Méditerranée Métropole | |
|---|--------------|-------|------------------------------------|-------|
| | nb | % | nb | % |
| Population municipale en 2015 | 6 155 | | 457 839 | |
| évolution annuelle moyenne 2010-2015 | 2,0% | | 1,9% | |
| dont due au solde naturel | 151 | 0,5% | 14 793 | 0,7% |
| dont due au solde migratoire | 425 | 1,5% | 25 399 | 1,2% |
| Moins de 18 ans | 1 370 | | 89 549 | |
| évolution annuelle moyenne 2010-2015 | 1,2% | | 1,6% | |
| 75 ans et plus | 412 | | 31 475 | |
| évolution annuelle moyenne 2010-2015 | 2,1% | 7% | 1,9% | 8% |
| Ménages | 2 599 | | 220 126 | |
| évolution annuelle moyenne 2010-2015 | 3,4% | | 2,5% | |
| Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015 | 2,5 | -0,16 | 2,1 | -0,06 |



Données socio-économiques

| | Vendargues | Montpellier Méditerranée Métropole |
|---|------------|------------------------------------|
| Part des ménages fiscaux imposés | 61% | 54% |
| Médiane des revenus disponibles | 21 857€ | 20 036€ |
| Taux de pauvreté* | 8,8% | 19,4% |

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015
*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

| | Vendargues | Montpellier Méditerranée Métropole |
|--|------------|------------------------------------|
| Indice de construction 2013-2017* | 9,7 | 13 |
| Logements construits avant 1975 | 23% | 38% |
| Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU) | 8,8% | 18,8% |
| | 436 | 12 909 |

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34
*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

| | Vendargues | | Montpellier Méditerranée Métropole | |
|--|----------------|------------|------------------------------------|--------------|
| | sur la période | par an | sur la période | par an |
| Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018 | 600 | 100 | 30 000 | 5 000 |
| Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017* | 299 | 60 | 28 682 | 5 736 |

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

| | Vendargues | | Montpellier Méditerranée Métropole | |
|---|---------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|
| | sur la période au minimum | par an au minimum | sur la période au minimum | par an au minimum |
| Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018 | 180 | 30 | 9 000 | 1 500 |
| Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017 | 134 soit 34 % | | 9 526 soit 28 % | |

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

6.1.2 Programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH préconise une part de **33% de logements locatifs sociaux** au sein de la production neuve de la période 2019-2024. 33% en nombre de logements et 20% minimum en SDP. La zac 1 de Meyrargues est fléchée dans le PLH de la métropole de Montpellier. Une production de **160 logements locatifs sociaux** est estimée sur la période 2019-2024. Le projet s'engagera à respecter les engagements de production pris par la commune dans le cadre du PLH. La production de logements sociaux sera de 75 à 80 logements par an sur l'ensemble de la commune

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

450 à 480 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 75 à 80 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 450 À 480 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 480 logements sur la durée du PLH.

| ID site | Dénomination | Surface (ha) | Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements) |
|---|---------------------------------|--------------|--|
| 34327_1 | ZAC 1 Meyrargues | 22,6 | 160 |
| 34327_2 | Secteur réinvestissement RD 613 | 2,4 | 150 |
| 34327_3 | Bourbouissou | 8,4 | 50 |
| 34327_4 | Gare | 1,6 | 60 |
| 34327_5 | Projets PC 2018 | 0,4 | - |
| 34327_6 | Projets PC 2018 | 0,2 | - |
| 34327_7 | Projets PC 2018 | 0,1 | - |
| 34327_8 | Projets PC 2018 | 0,1 | - |
| Capacités de production de logements dans les projets connus | | | 420 |
| Les gisements potentiels | | | 60 |
| Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants | | | - |
| Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024 | | | 480 |



Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Zone d'extension urbaine définie au SCoT située au Sud (Meyrargues) dont l'ouverture à urbanisation est programmée sur la période 2019-2024
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 60 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Accélérer la maîtrise foncière dans le cadre de l'opération sur le site de Meyrargues

Les outils règlementaires

État des lieux

- Procédure de modification du PLU envisagée
- Servitude de mixité sociale (SMS) en vigueur :
 - En zone UA : Tout projet à destination d'habitation de 1500m² ou plus de 1 500 m² de surface de plancher (SdP) devra obligatoirement comporter 15% au moins de logements locatifs sociaux (LLS)
 - En Zones UC, UD : Tout projet à destination d'habitation de 1 000 m² ou plus de 1 000 m² de SdP devra obligatoirement comporter 30% au moins de LLS
 - En zone IIAU : Le programme global de logement de chacune des opérations d'aménagement d'ensemble prévues sur chacun des secteurs II AU1 et II AU2 devra en outre comporter 30% au moins de LLS

Préconisations

- Perspective d'évolution du PLU communal
 - ZAC Meyrargues : Engager en 2020 une procédure de modification du PLU ou de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place d'ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, adapter l'écriture des règles pour accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation, stationnement

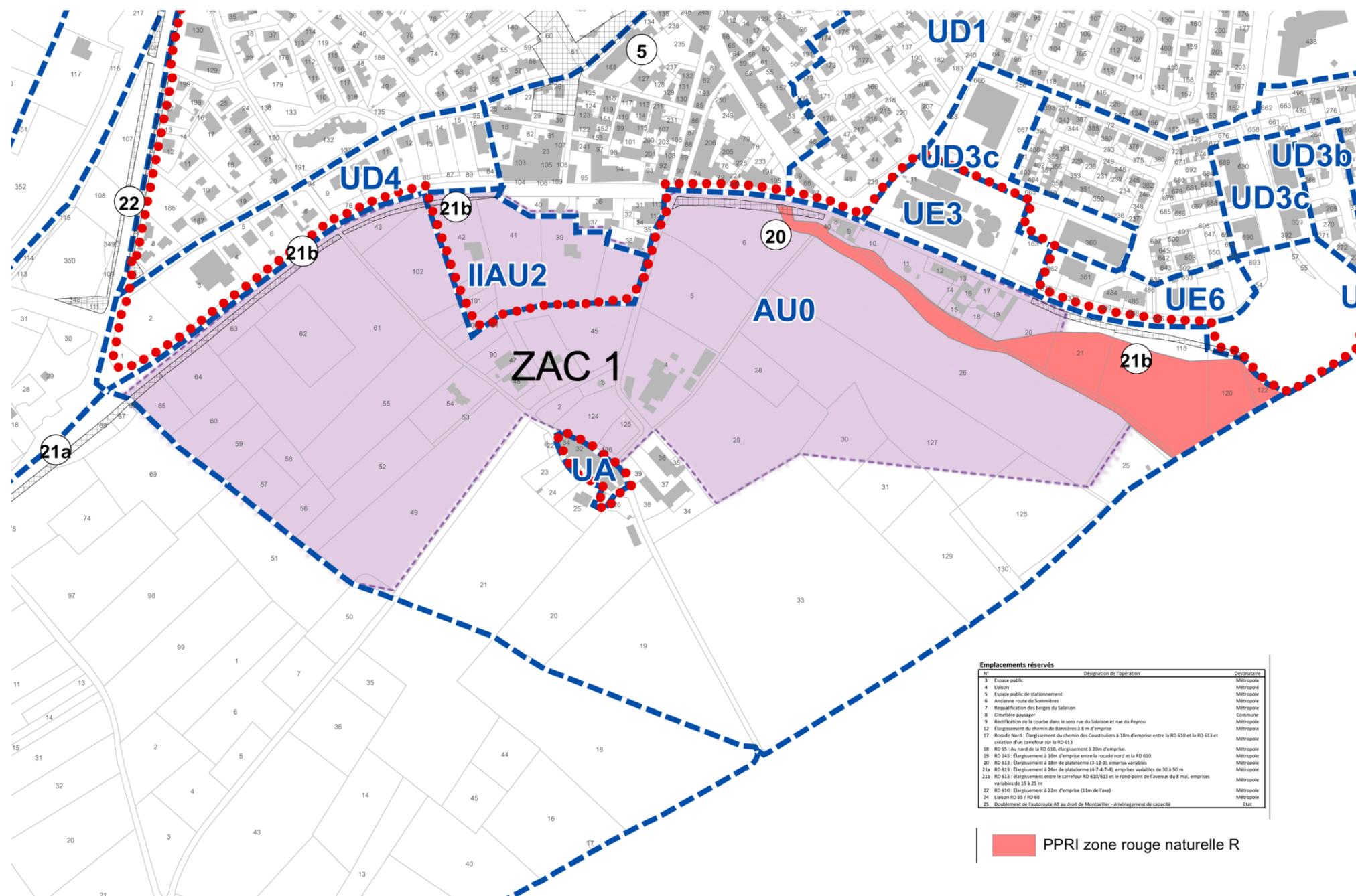
Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- Lotissement Le Petit Paradis (Bourbouissou) en cours de réalisation : 50 logements restant à produire sur la période 2019-2024

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations notamment dans le cadre de la ZAC Meyrargues



6.1.3. Le PLU

A la date d'écriture de ce rapport (avril 2020) la ZAC 1 est à cheval sur plusieurs zones du PLU. Ces dernières présentent un classement très varié. Des zones type UA dite zone urbaine, des zones type AU (IIAU2 et AU0) dites zones à urbaniser et enfin des zones type A, zones agricoles

Plus précisément, les zones dans lesquelles s'inscrivent le projet répondent aux caractéristiques suivantes :

A-les zones urbaines :

UA, correspond à une zone urbaine dense, correspondant à la partie la plus ancienne de VENDARGUES et au hameau de Meyrargues.

Autorise : logements/équipements R+2 ou R+3 maximum

B-les zones à urbaniser :

IIAU2, correspond à une zone destinée à être équipée à court ou moyen terme, dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU,

Autorise : logements/équipements R+3 maximum

AU0, correspond à une zone non équipée, où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets et réservée à une urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. La zone AU0 est donc inconstructible en l'état, dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en oeuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU et à une modification avec une révision simplifiée du PLU (ou toute autre procédure qui pourrait s'y substituer).

Autorise : en l'état aucune construction

En **conclusion**, on constate donc qu'en l'état le cadre réglementaire du PLU ne permet pas d'établir un projet d'aménagement sur l'ensemble secteur de Meyrargues.

Dans la suite de nos études et sur la base de notre futur plan d'aménagement d'ensemble du site, nous proposerons les évolutions du cadre réglementaire nécessaire à la réalisation du futur projet. La recomposition du zonage et du règlement sera globale et établit en concertation étroite avec la commune de Vendargues et la métropole de Montpellier.

6.2. Insertion urbaine du projet dans son environnement

Le projet d'écoquartier de la ZAC 1 sera une véritable greffe concernant le rapport entretenu avec l'environnement urbain existant, mais aussi vis à vis de l'identité du site et de sa qualité paysagère

Les conditions d'une greffe à la fois fonctionnelle et paysagère du projet ont été réunies en respectant les grands enjeux du terrain : topographie, orientation, ouvertures visuelles

La globalité des aménagements paysagers sera réalisée dans le souci d'intégrer l'urbanisation dans l'environnement végétal. Ainsi les espaces bâtis s'articuleront de façon homogène et cohérente avec l'environnement

Le choix des hauteurs du bâti doit permettre d'intégrer au mieux les futures constructions en fonction de la topographie, de la trame végétales et des perceptions paysagères

L'imperméabilisation des sols liés à l'urbanisation sera prise en compte avec la réalisation d'ouvrages hydrauliques afin de limiter l'impact du ruissellement pluvial

L'opération prévoit une mixité des typologies aussi bien des constructions que de la taille des parcelles afin de répondre à la demande actuelle sur la métropole de Montpellier (accession à la propriété, locatif, social ...)

6.2.1. L'organisation spatiale de la ZAC

Relier le quartier à l'existant par la mise en place d'axes principaux

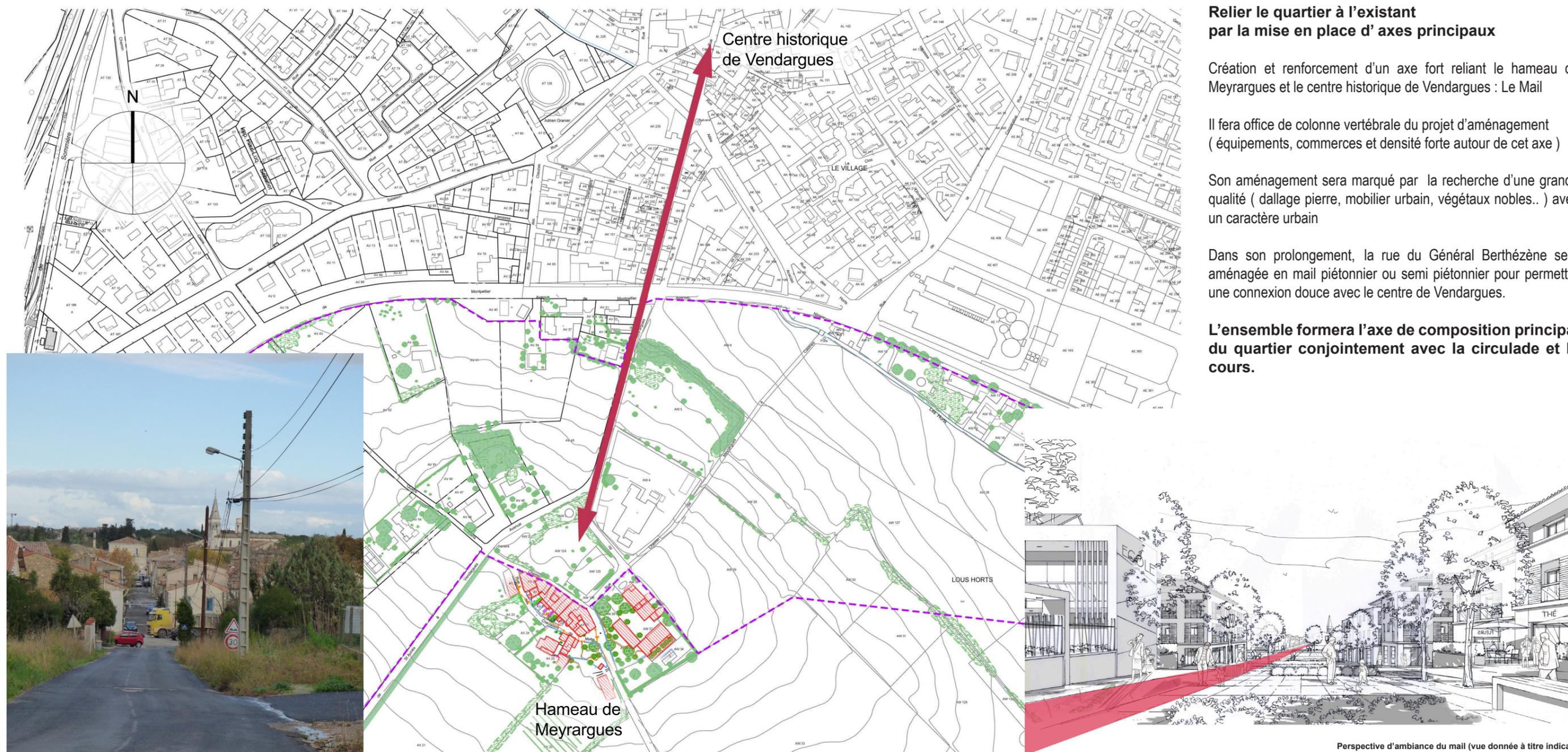
Création et renforcement d'un axe fort reliant le hameau de Meyrargues et le centre historique de Vendargues : Le Mail

Il fera office de colonne vertébrale du projet d'aménagement (équipements, commerces et densité forte autour de cet axe)

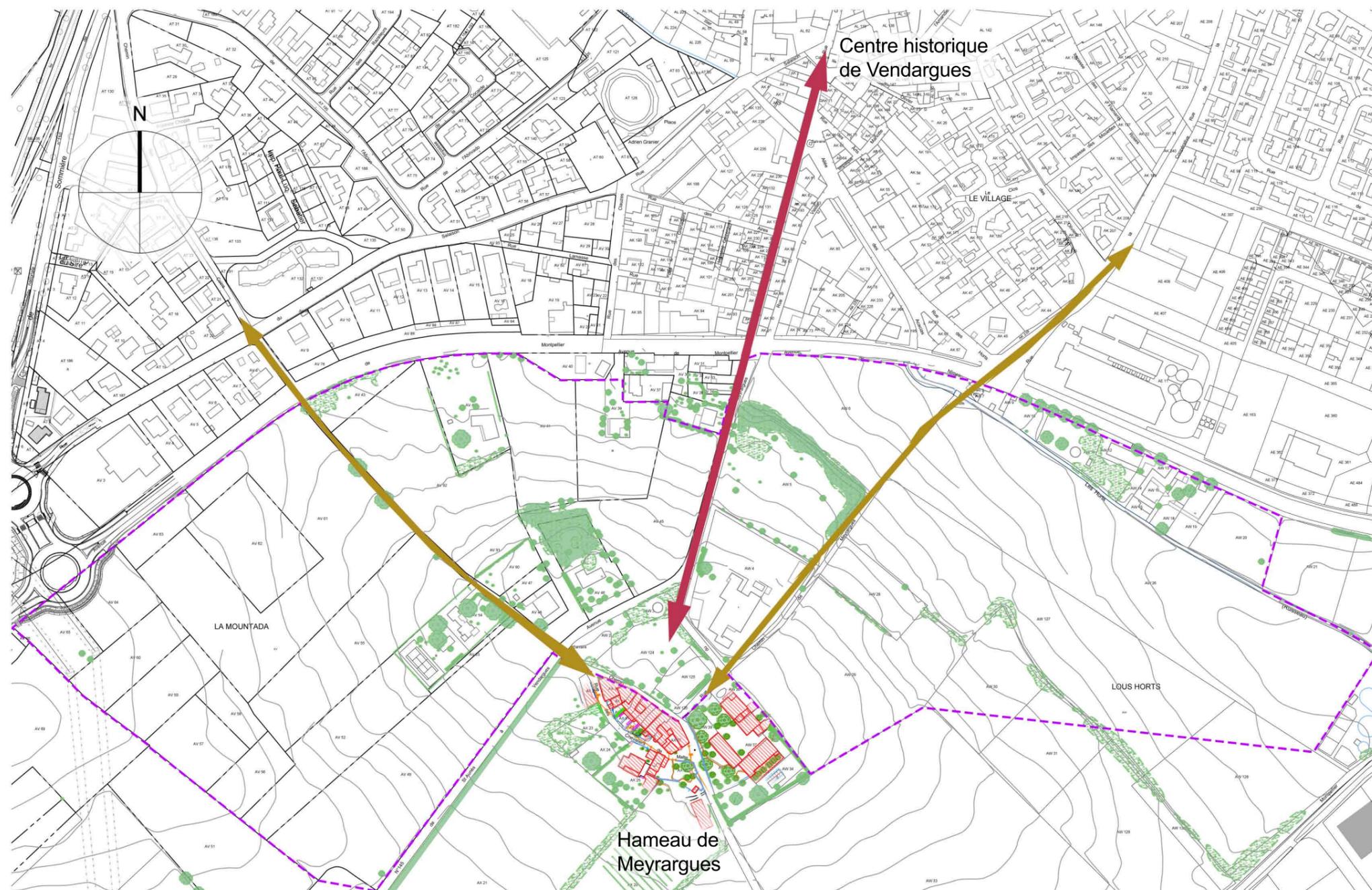
Son aménagement sera marqué par la recherche d'une grande qualité (dallage pierre, mobilier urbain, végétaux nobles..) avec un caractère urbain

Dans son prolongement, la rue du Général Berthézène sera aménagée en mail piétonnier ou semi piétonnier pour permettre une connexion douce avec le centre de Vendargues.

L'ensemble formera l'axe de composition principal du quartier conjointement avec la circulade et le cours.



Perspective d'ambiance du mail (vue donnée à titre indicatif)



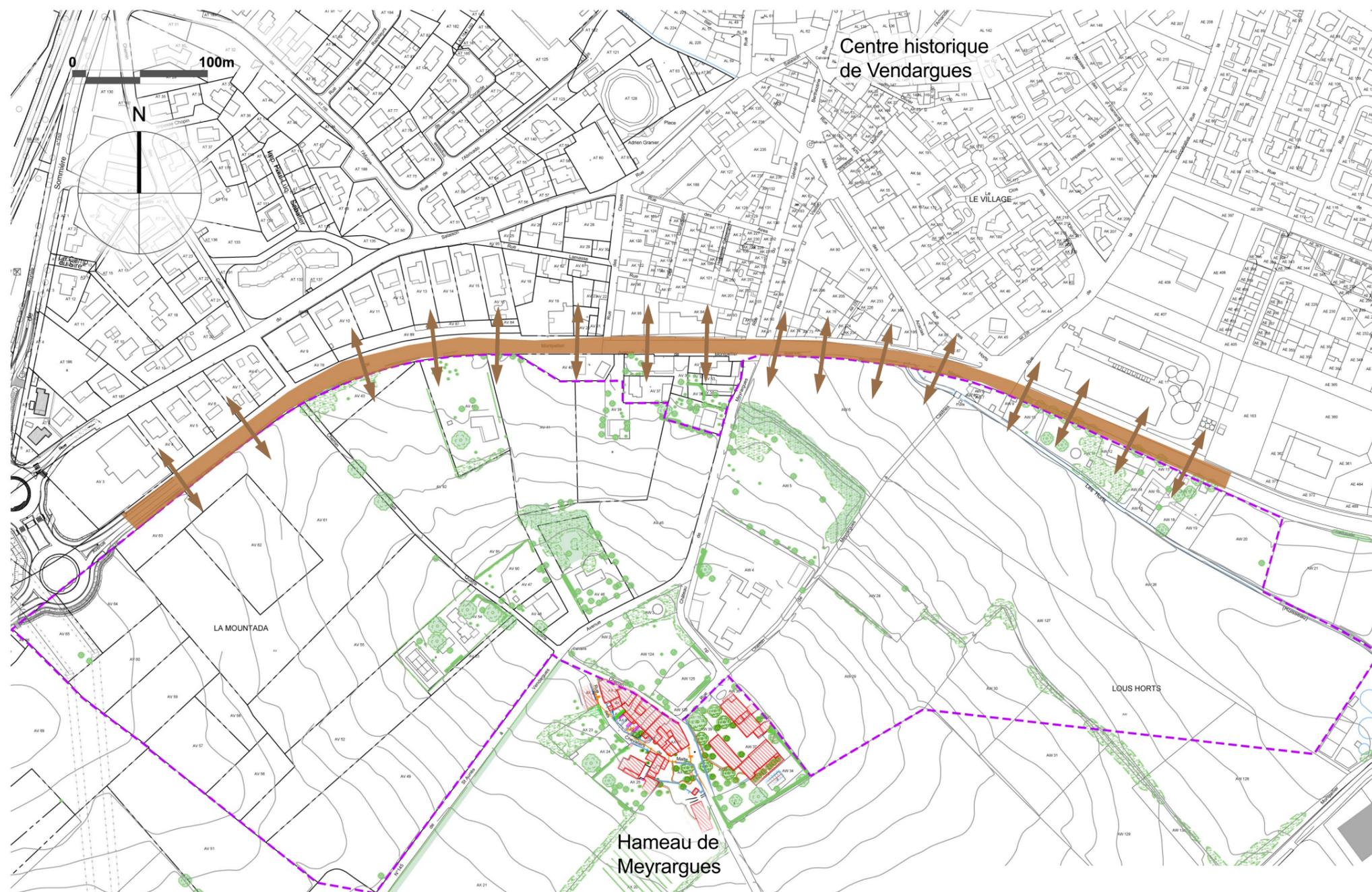
En complément du mail, 2 axes secondaires principaux (piétons ou circulés) permettront de relier le nouveau quartier au centre du village.

On remarque sur l'extrait de la carte de l'état major datant du XVIIIème siècle que les 3 axes forts de composition choisis étaient déjà présents à l'époque



Extrait de la carte de l'Etat Major datant du XVIIIème siècle





C. LE COURS

La greffe urbaine et paysagère du nouveau quartier de Meyrargues passe inévitablement par la transformation de la RD613 aujourd'hui véritable frontière en boulevard urbain de type «cours» afin de récréer de la porosité entre le cœur de vendargues et le site de Meyrargues

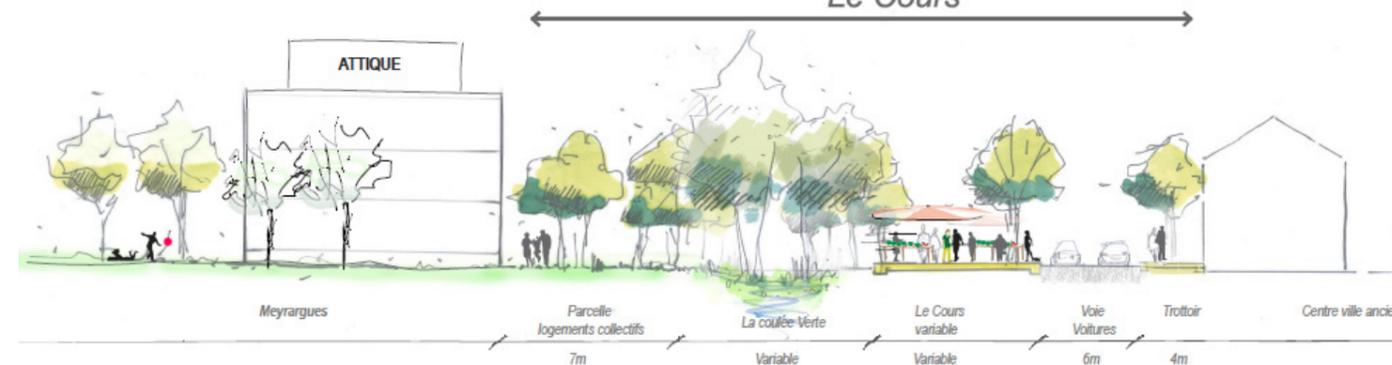
Cet axe présent au Nord de la ZAC et au Sud du centre de Vendargues sera limitée à 30 km/h afin de en faire une « voie apaisée ». Cet axe sera requalifié en un lieu de rencontre où la circulation routière sera reléguée au second plan au profit du piéton, de la nature et plus généralement des circulations douces dans leurs ensembles. Cette nouvelle redistribution de l'espace permettra d'accroître le champ des possibilités des occupations de l'espace public, vecteurs de lien social et de vie (marché paysan, manifestations populaires, etc.)

Le profil du Cours en façade du quartier sera varié et non continu. Il pourra s'élargir ou se retrécir et proposera des ambiances et des occupations variées suivant le contexte du site

Perspective d'ambiance sur le cours (à titre indicatif)



Le Cours



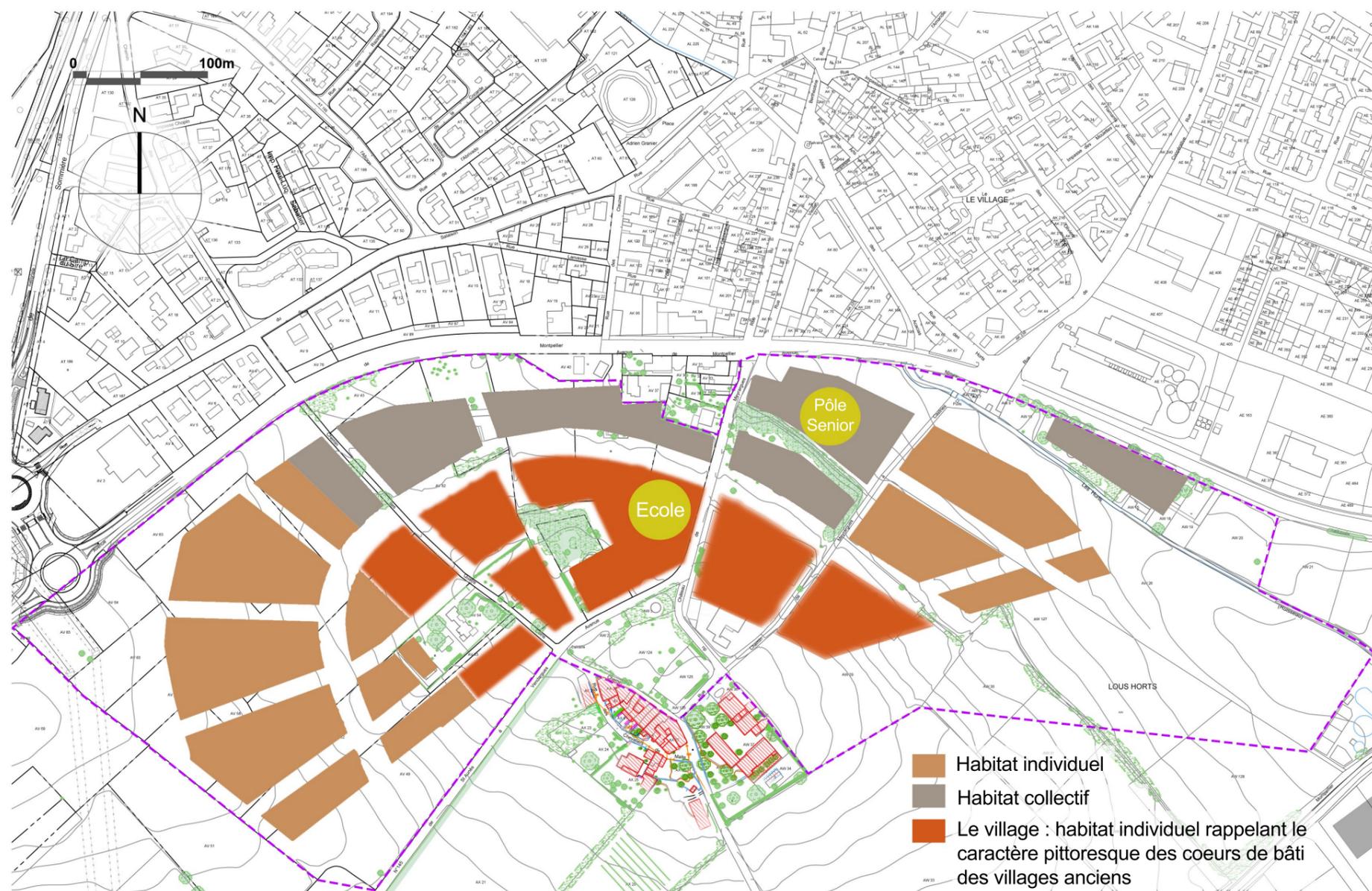
Coupe de principe sur le cours



C. LA CIRCULADE

La circulade est un axe structurant fort de la structure viaire de l'écoquartier mais également de la structure hydraulique et paysagère de la nouvelle composition urbaine. Sa mise en place de manière circulaire comme son nom l'indique permet de créer un anneau de protection du hameau historique. Cela permet de mettre la circulation à distance du hameau. En tant qu'axe centrale du projet, la circulade sera la porteuse **de l'image et de l'identité du quartier**.

- axe paysager
- axe hydraulique
- axe de circulation (douces et véhicules)
- axe de promenade
- amorce des connexions avec les extensions futures du quartier



Organisation du bâti

la répartition des typologies et les gabarits des bâtiments sera en cohérence avec les tissus voisins (Centre de Vendargues, du Hameau). Les bâtiments les plus hauts (R+2/R+3 +attique) seront positionnés en pied des collines sur les points les plus bas. Sur la périphérie du Hameau, les gabarits seront en R+1 pour laisser émerger l'ancien corps bâti, marqueur de l'identité du site.

Le bâti vient s'insérer en douceur au milieu de la composition paysagère du site et non l'inverse. L'ensemble des constructions respectera des principes de composition environnementaux forts (orientation, isolation, végétalisation des cœurs d'îlot pour favoriser l'évapotranspiration...)

On identifie déjà à ce stade trois identités fortes de type de bâti dans le nouveau quartier. Chaque identité correspond également à une densité urbaine différente :

Habitat collectif

Les points bas dans les zones à proximité de du mail et de la circulade se prêtent particulièrement à une densité plus importantes c'est à dire des bâtiments collectifs d'une hauteur maximale R+2 plus attique ou R+3 plus attique

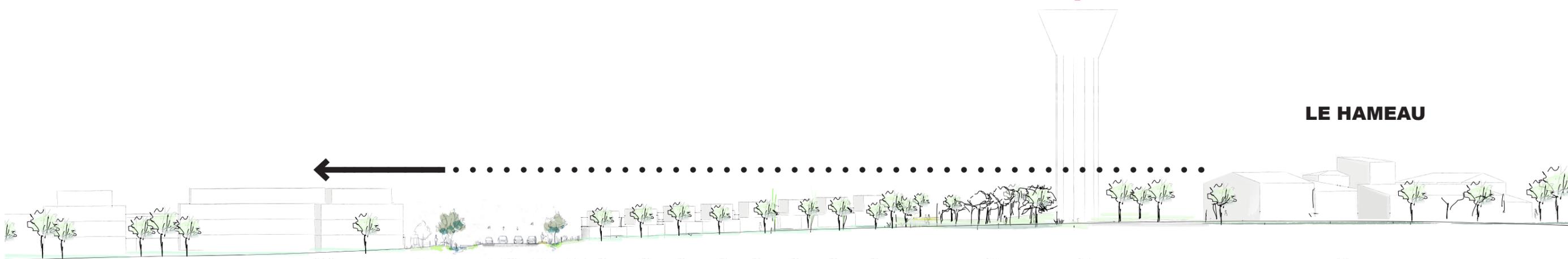
Habitat individuel dense : Le village

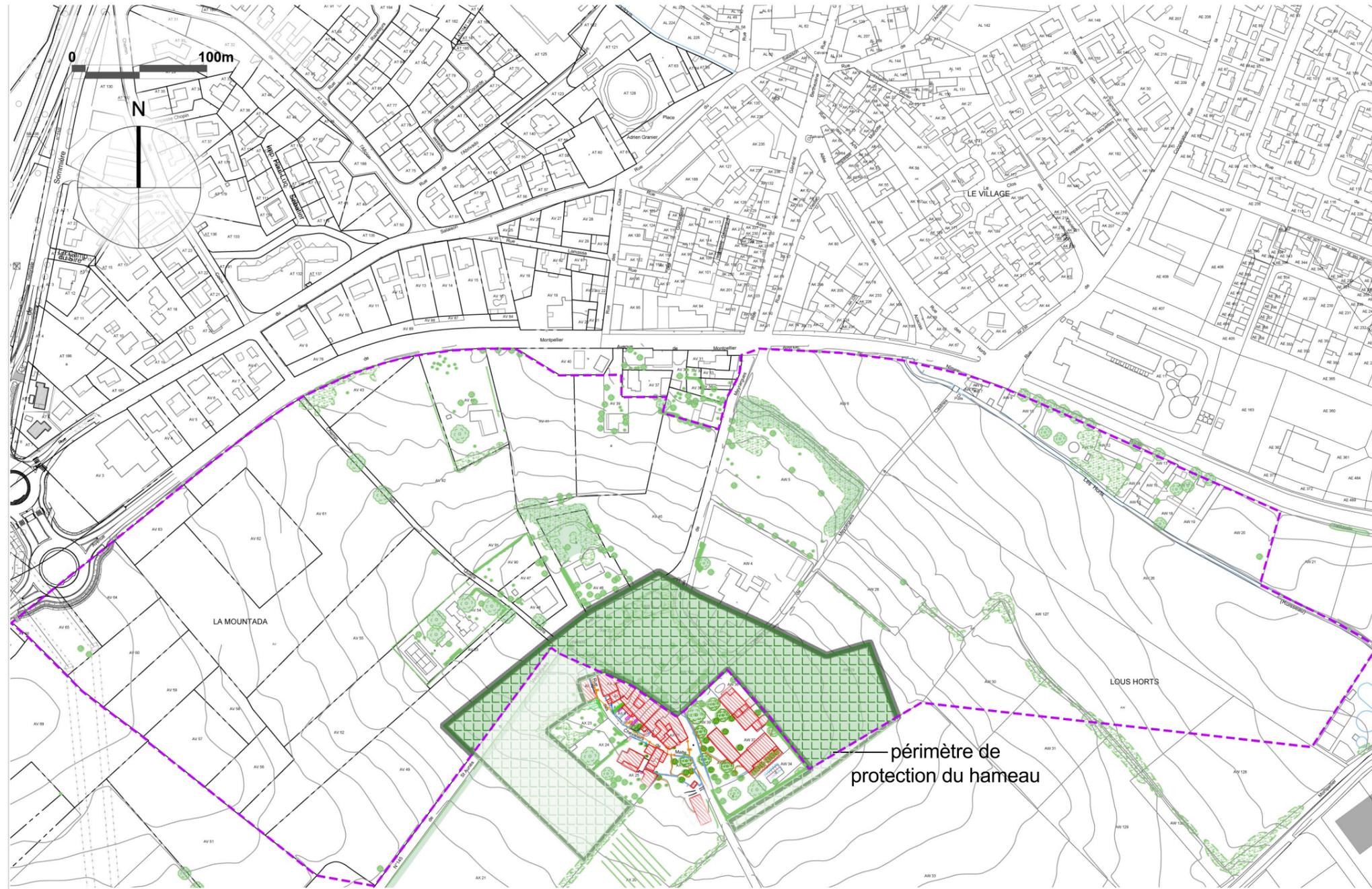
Sur le point haut, on prône une urbanisation qui va rappeler la morphologie des villages languedociens traditionnels avec de l'habitat individuel en bande

Habitat individuel innovant et durable

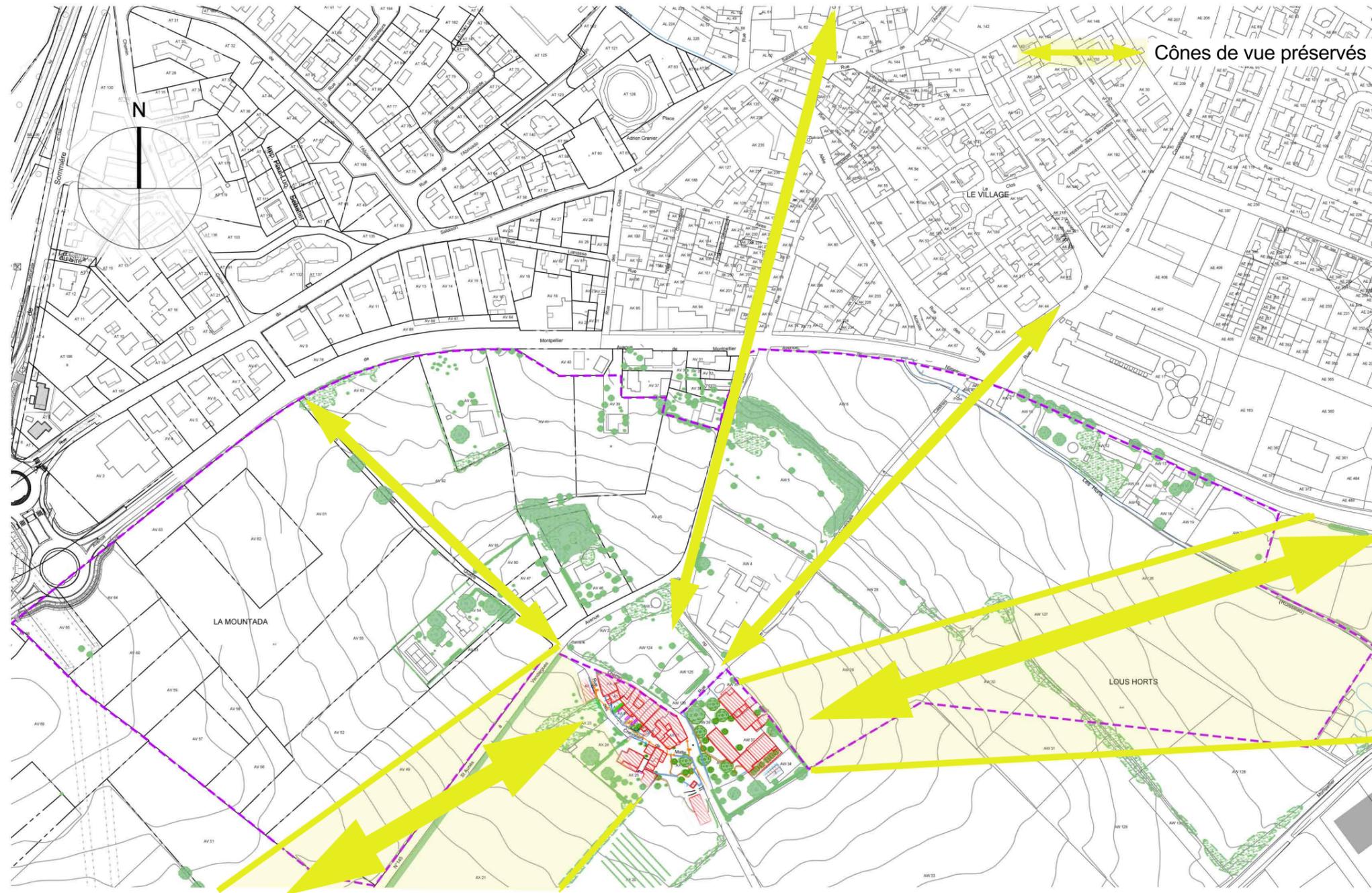
Sur le reste des espaces, pour la plupart toujours en lien avec un espace naturel ou un espace vert important, on trouvera du logement individuel qui se déclinera sous des formes différentes avec pour leitmotiv permanent le caractère innovant et éco responsable pour offrir une qualité de vie maximale à ses occupants et venir s'inscrire harmonieusement dans le paysage.

POINT HAUT





Mise en place d'un périmètre de protection inconstructible autour du hameau



Préserver l'identité du site

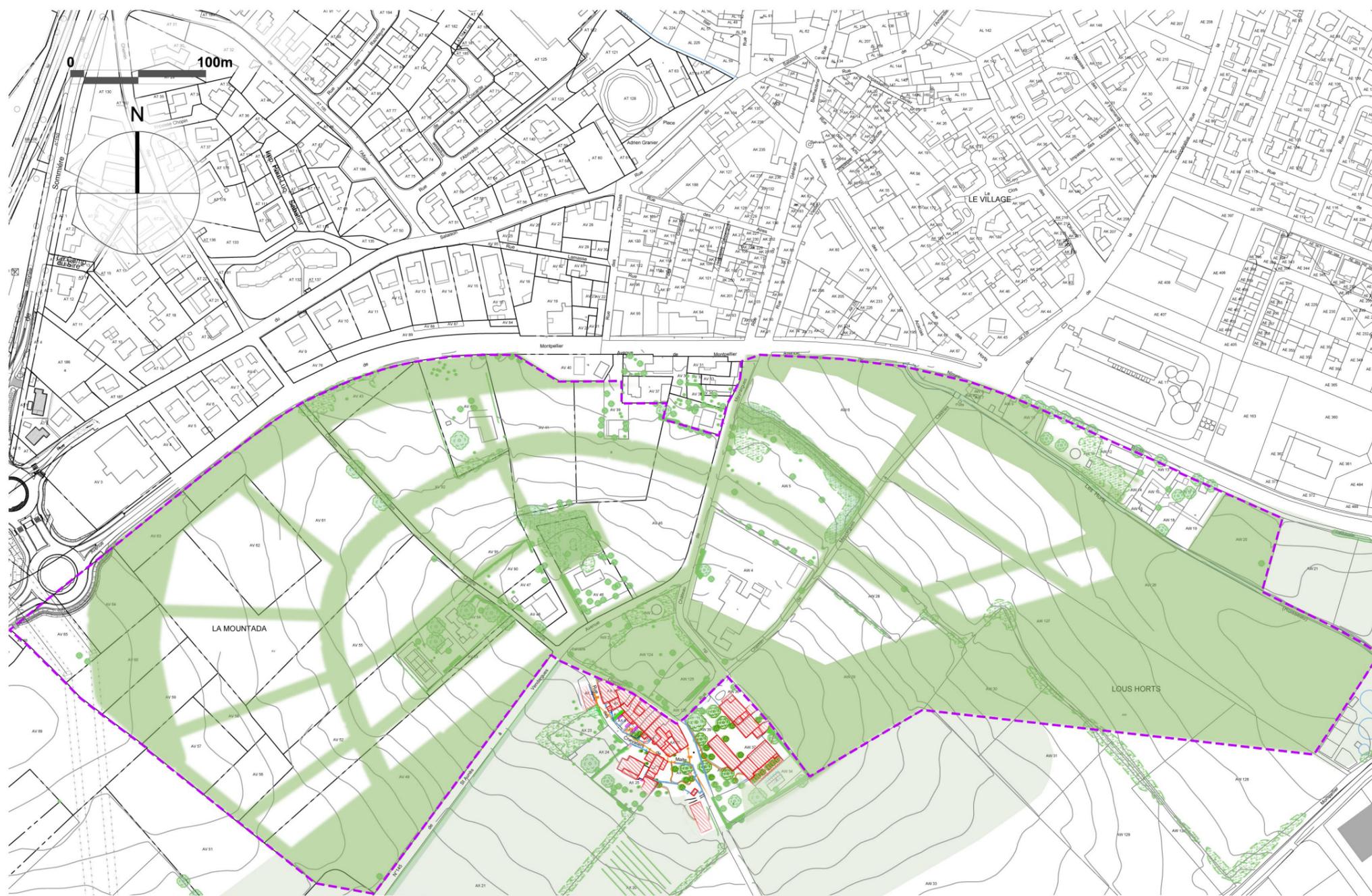
Le maintien de cônes de vues dégagés vers et depuis le château de Meyrargues est un axe de composition fondamentale de la ZAC 1 et permet de préserver l'identité forte du site. Ces cônes de vue seront classés inconstructibles



Exemple de point de vue conservé vers le château

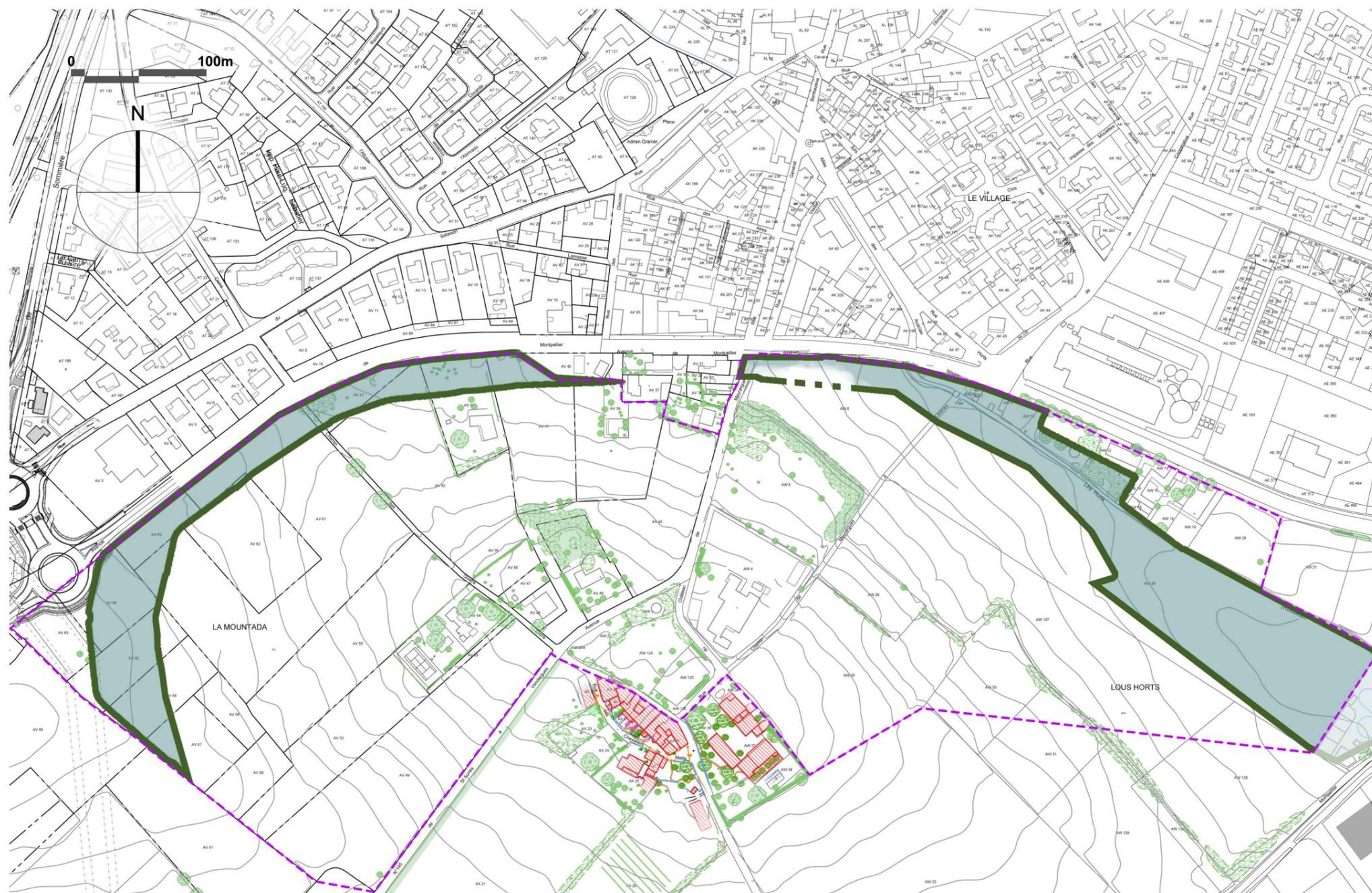


Perspective d'ambiance du projet réalisé montrant le cône de vue préservé : vue sur le Parc naturel urbain



La trame écologique et paysagère du projet d'écoquartier

L'essence même du projet est contenu dans la qualité d'insertion souhaitée tant dans la couture urbaine avec le hameau et centre ancien de Vendargues que celle de sa relation privilégiée aux valeurs du grand paysage et à son identité pour fabriquer un quartier durable « situé » et ancré dans son contexte. Le projet de paysage et d'espaces publics, en fabriquant un continuum de parc structurant l'armature urbaine du quartier, est porteur de cette ambition. Dans les différentes strates végétales utilisées (strates herbacées/vivaces, arbustives et arborées) pour distinguer les ambiances recherchées et constituer l'ensemble des entités paysagères et structures végétales du projet, les essences choisies seront préférentiellement locales et rustiques adaptées au climat méditerranéen, plantes de « jardin sec » minimisant l'arrosage et l'entretien



Le parc inondable, une coulée verte implantée en lisière du quartier

La limite nord et est de la future ZAC 1 est délimitée par l'infrastructure de la route départementale RD 663. En bordure de voie, implantés aux points bas des coteaux de Meyrargues et révélant la morphologie du site, le projet prévoit le creusement de grands bassins linéaires de rétention des eaux pluviales, partagés en deux bassins versants et reliés aux deux petits cours d'eau existants lovés dans la géographie du site. Collecteur pluvial et vecteur de biodiversité, la « coulée verte » des bassins, sous forme de dépressions inondables conciliant exigences paysagères et hydrauliques, offre un double avantage : En mettant en retrait à distance de la route les futures habitations elle les préserve des nuisances, et depuis la perception de la route elle valorise la façade paysagère du nouveau quartier. La coulée verte, par son écriture topographique et écologique, s'accompagne de strate arborée, de petits ouvrages et d'une végétation basse évocatrice des milieux humides et de la présence de l'eau même si celle-ci est absente. Bassins secs à ciel ouvert, les larges espaces plantés, secs la plupart du temps de l'année, sont également des lieux de promenade et de jeux dans une ambiance nature de jardin champêtre



L'espace Naturel Urbain, grand corridor vert de Meyrargues Connecté aux espaces inondables en partie basse du site et installé dans la continuité physique du parc inondable à son extrémité est, la première séquence de l'espace Naturel Urbain se met en scène et préserve un large espace libre de nature. Élaboré pour devenir le poumon vert du quartier, espace de liberté et de rencontres, sa situation illustre tout à la fois la volonté de préserver la perception visuelle originelle et somptueuse du paysage du hameau de Meyrargues perché sur son très doux relief collinaire, observable depuis le point de vue majeur de la RD613 au sud du site et en abordant le grand rond-point sur lequel se connecte la via Domitia. A la fois rustique et sophistiqué, ensauvagé ou soigné, le parc déroule son vocabulaire et ses ambiances de nature, de prairies tondues ou fauchées, de cheminements et sentiers, de lanières végétales et de bosquets arborés, relais écologique de biodiversité géré dans une dynamique de gestion différenciée. Mais c'est aussi un parc urbain de proximité par sa polyvalence d'usages, son mobilier de convivialité et ludique, mais aussi les multiples connexions qui le relie en étroite relation avec le hameau ancien de Meyrargues et le continuum d'espaces publics structurant la morphologie urbaine de l'écoquartier. Le parc Naturel Urbain est conçu comme un lien fédérateur. La première séquence du parc, à l'échelle du périmètre de l'écoquartier de la ZAC 1 en greffe du hameau de Meyrargues en constitue le témoin. Elle préfigure son prolongement au sud au-delà même du hameau, en un vaste espace ouvert structurant de référence déclinant une armature paysagère linéaire à l'échelle du grand territoire de Meyrargues, cadrant la planification et l'organisation des futurs développements urbains envisagés à long terme.



La diffusion et le maillage du paysage du parc dans la trame urbaine : les « allées vertes », la circulade, l'esplanade-jardin centrale et les autres espaces publics.

Faire le paysage est le leitmotiv de la démarche envisagée. La diffusion du paysage d'une canopée arborée à l'ensemble des espaces publics construit la charpente urbaine du nouveau quartier et forge son identité. Articulée en lien étroit avec le hameau patrimonial de Meyrargues et profitant de sa situation dominante, l'armature des espaces publics et des voiries glisse le long des doux versants et s'organise dans la pente naturelle du terrain en s'ouvrant vers l'extérieur offrant çà et là des points de vue cadrés ou des ouvertures vers les horizons. La stratégie de projet hiérarchise le statut et l'importance des voiries, de même que l'implantation de parkings paysagers ou de places de stationnement, réduisant au maximum l'emprise et les nuisances de la circulation automobile à leur juste nécessité au profit de qualité d'ambiance et d'usages profitables aux habitants.

Le réseau des « allées vertes » rassemble l'ensemble des voiries plantées carrossables ou mode doux et les venelles piétonnes qui sont conçues pour être tout à la fois des infrastructures de desserte et des infrastructures vertes. Accompagnées d'une stratégie alternative de gestion des eaux pluviales, elles complètent la trame écologique en diffusant le vivant et la nature au coeur même de la forme urbaine. Étagée dans la pente du coteau, à une altimétrie la plus constante possible, conçue pour ceinturer (à terme) à distance stratégique la mise en valeur du hameau historique de Meyrargues tout en structurant l'organisation et la greffe du nouveau quartier, la « circulade » est un « cours méditerranéen » tout à la fois infrastructure de desserte, espace public et parc linéaire. Elle constitue, par son importance et son implantation, une des entités fortes du projet urbain. La disponibilité de son gabarit de +/- 22 mètres permet d'intégrer latéralement une vaste noue paysagère (10 mètres de large sur + de 1 mètre de profondeur) valorisant la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales. Bordées sur ses rives de végétation, elle est longée par une promenade mixte piétonne/cyclable sous le couvert ombragé d'une canopée de grands arbres d'essences multiples aux formes libres, plantés dans un dispositif apparement aléatoire, qui distillent l'esprit nature et l'image d'un grand parc. A l'opposé de la noue, une voie de circulation double sens, distante de la promenade et complantée également de grands arbres majestueux, permet d'irriguer et de distribuer les différentes entités du quartier.

6.3. Projet retenu - Principes d'aménagement

