

ZAC 1 DU SECTEUR DE MEYRARGUES



MOTIVATIONS DE LA DECISION DE CREATION DE LA ZAC

Décembre 2020

Conformément à l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement relatif au principe de participation du public, la présente note expose, à la suite de la procédure de participation du public au titre du Code de l'environnement, et de façon séparée à la décision de la Collectivité, les motifs que celle-ci retient en vue de la création de la ZAC 1 du secteur de Meyrargues.

Préambule

La commune de Vendargues connaît une forte attractivité de son territoire de par sa situation géographique proche de la ville de Montpellier et de sa proximité des axes majeurs de communication, véritable porte d'entrée à l'Est de la Métropole.

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 de l'identité du site se pose comme une nécessité.

Ce développement s'inscrit pleinement dans les objectifs des documents de planification de Montpellier Méditerranée Métropole, que sont notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), tel que révisé en 2018, et le Plan Local de l'Habitat adopté pour la période 2019/2024.

L'idée est de faire un quartier pour tous. C'est à dire un quartier où chacun, quel que soit ses moyens, quel que soit son âge, trouvera une offre de logement qui lui correspond. La diversité des typologies d'habitation proposée, de la résidence Senior à la maison individuelle, avec ses logements sociaux, ses 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.

La commune de Vendargues a ainsi initié, par délibération du conseil municipal n°35/2018 du 18 juillet 2018, le lancement d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de Meyrargues ; cette zone devant être la première d'un ensemble de 4 futures ZAC est dénommée « ZAC 1 du secteur de Meyrargues » et consiste en la réalisation d'ici à 2032 d'un EcoQuartier d'environ 700 logements collectifs et individuels, en mixité sociale et avec de l'accession abordable, d'une résidence seniors, d'un groupe scolaire et possibilité de surfaces de services et/ou commerciales de proximité.

Les enjeux et objectifs du projet

Le projet de la ZAC 1 du secteur de Meyrargues, portant sur un périmètre de 22,9 ha, a notamment pour ambition :

- de 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,
- d'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,
- de 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,
- de proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines, ainsi qu'une mixité sociale,
- de 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,
- de 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,
- de 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.

Le site et le périmètre du projet

Cette ZAC est la première d'un ensemble de 4 futures ZAC prévues sur le secteur 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 termes de valeur paysagère et son rapport avec le centre de Vendargues.

Le périmètre d'intervention retenu pour la réalisation de la ZAC 1 du secteur de Meyrargues porte sur une superficie totale d'environ 22,9 hectares afin de demeurer :

- 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.

La création d'un EcoQuartier exemplaire

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.

La concertation et la participation du public

Lors de la délibération du 3 avril 2019, le Conseil municipal a tiré un bilan favorable de la concertation préalable du public réalisée au titre du Code de l'Urbanisme, considérant qu'il n'avait pas été relevé ni opposition majeure ni observation de nature à remettre en cause le projet de ZAC 1 du secteur de Meyrargues.

Suite à la transmission de l'étude d'impact et de son résumé non technique à la DREAL le 29 juin 2020, l'Autorité Environnementale a émis en date du 28 août 2020 un avis avec des recommandations sur l'étude d'impact réalisée.

Afin de répondre à cet avis et dans la poursuite des études générales relatives à la ZAC 1 du secteur de Meyrargues, la Ville, aidée par son aménageur, a fourni des éléments de réponse et compléments à l'étude d'impact.

Ainsi, l'ensemble de ces éléments environnementaux, ainsi que le bilan de la concertation préalable réalisée au titre du Code de l'Urbanisme, ont constitué le dossier soumis à la **participation du public par voie électronique**, lui permettant de s'exprimer sur l'évaluation environnementale du projet de la ZAC 1 du secteur de Meyrargues.

De cette consultation, qui s'est tenue dans les formes, **du 2 novembre au 1^{er} décembre 2020 inclus**, il est possible de retenir les éléments suivants :

5 contributions par courriels ont ainsi été reçues dans les formes les 21, 26, 28 et 29 novembre 2020 et 1er décembre 2020.

- 1) l'intégration des riverains dans les réflexions et choix à porter sur le projet
- 2) les problématiques liées aux déplacements doux, à la circulation automobile et aux transports en commun :
 - > sécurisation des parcours piétons entre Vendargues et Meyrargues,
 - > création de piste cyclable / cheminement doux sécurisé permettant de créer une alternative à l'usage de la voiture,
 - > questionnement sur la desserte du site en transport en commun,
 - > plan de circulation futur du site / crainte sur l'augmentation de la circulation liée à la nouvelle ZAC 1 du secteur de Meyrargues.
- 3) le rapport ZAC / bâti existant
 - > crainte sur le rapport entre les maisons existantes en bordure de la ZAC et le nouveau bâti.
- 4) l'activité agricole
 - > la question de l'intégration et de la cohabitation de l'activité agricole en place avec le nouveau quartier,
 - > quelle place pour l'agriculture dans la future ZAC ?
- 5) la question du paysage et du traitement des « espaces verts »
 - > le traitement qualitatif des espaces verts, l'intégration paysagère du projet et le respect du site.

Ces observations et propositions, ainsi que leur prise en compte ont fait l'objet en application de l'article L 123-19-1 du Code de l'environnement, d'une note de synthèse le 10 décembre 2020.

Ces contributions s'avèrent pertinentes et particulièrement développées. Les interrogations ainsi formulées font écho aux différents enjeux qui avaient été identifiés et appréhendés dans les études pré-opérationnelles.

L'objectif de la collectivité et de son aménageur sera donc de mettre œuvre ce projet d'aménagement tout en répondant aux attentes ou inquiétudes exprimées par la population, notamment les riverains immédiats. Des rencontres ou ateliers seront à prévoir afin de poursuivre cette concertation et participation du public tout au long de l'élaboration du projet, au-delà des procédures réglementaires qu'ont été la concertation préalable et la présente participation du public par voie électronique, et que sera l'enquête publique au titre du dossier d'autorisation unique.

Dès lors, en considération des études réalisées, des mesures de préservation environnementale mises en œuvre et des politiques générales adoptées par la Collectivité notamment dans les domaines de l'habitat, de la mobilité, de la planification urbaine, et du développement durable, il est proposé au membres du Conseil municipal de tirer un bilan favorable de cette procédure de participation du public par voie électronique puis d'approuver le dossier de création de la ZAC 1 du secteur de Meyrargues

Les motivations principales de la décision de création de la ZAC 1 du secteur de Meyrargues sont :

- **réaliser dans le respect des principes du développement durable, un EcoQuartier** 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 de 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 ses engagements en termes de production de logements sociaux** (respect du PLH),
- **reconstruire un lien entre le centre historique de Vendargues et le hameau de Meyrargues**, aujourd'hui isolés 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**. Véritable frontière urbaine, cet axe sépare actuellement le centre historique de Vendargues du 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**.