



plu

> DUP / Mise en compatibilité

> Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Document d'octobre 2022

Ce document a fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise en Compatibilité du PLU avec le projet de ZAC Meyrargues.

Les modifications apportées au présent document sont identifiées ainsi :

Texte Ajout de texte

~~Texte~~ Suppression de texte

Il convient de se référer au rapport de présentation complémentaire (Pièce 1) du dossier de Mise en Compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP afin d'en connaître les modifications.

Introduction

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure à la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter « *des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* »

Deux orientations d'aménagement sont intégrées au dossier de PLU de VENDARGUES ; elles concernent les deux secteurs d'urbanisation future de la commune :

- le secteur de Bourbouissou au Nord de la zone urbaine, classé en secteur II AU1 au PLU ;
- le secteur de Meyragues au Sud de la zone urbaine, classé en, zone d'urbanisation fermée AU0 au PLU.

1 - Orientation d'aménagement de Bourbouissou

La présente orientation d'aménagement porte sur l'opération d'ensemble de Bourbouissou.

Le secteur est situé au Nord et dans le prolongement de l'actuelle zone urbaine de VENDARGUES.

D'une superficie totale de 9,2 hectares, il est délimité :

- Au Nord-Ouest, par l'ancienne voie de chemin de fer et au-delà par l'emprise du Petit Paradis ;
- A l'Est, par la RD 65 (Chemin des Coustouliers) ;
- Au Sud, par le quartier d'habitat pavillonnaire de « La Dévèze » (lotissement Les Castellanes et lotissement Les Chênes verts).

Le périmètre de Bourbouissou est classé au Plan Local d'Urbanisme en secteur II AU1, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement....) :

- compatible avec l'orientation d'aménagement ci-après ;
- respectant une densité minimale de 25 logements ou 2 500 m² de surface de plancher à l'hectare ;
- réservant 30% de la surface de plancher des programmes de logements à des logements locatifs sociaux.

Le schéma d'aménagement de l'opération d'ensemble de Bourbouissou repose sur les principes suivants :

- Assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune ;
- Assurer un niveau général d'accessibilité et de perméabilité satisfaisant, tous modes confondus ;
- Promouvoir une diversité des formes urbaines ainsi qu'une mixité sociale, en contrepoint des extensions pavillonnaires traditionnelles ;
- Créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité territoriale locale.

1.1 - Accès et desserte : faciliter l'accessibilité

Le parti d'aménagement retenu vise à assurer un bon niveau de desserte et d'accessibilité au futur quartier, tant depuis les axes routiers périphériques (RD 110, RD 65) que depuis le centre ville de VENDARGUES et les quartiers pavillonnaires limitrophes.

Des accès identifiés pour une desserte efficace

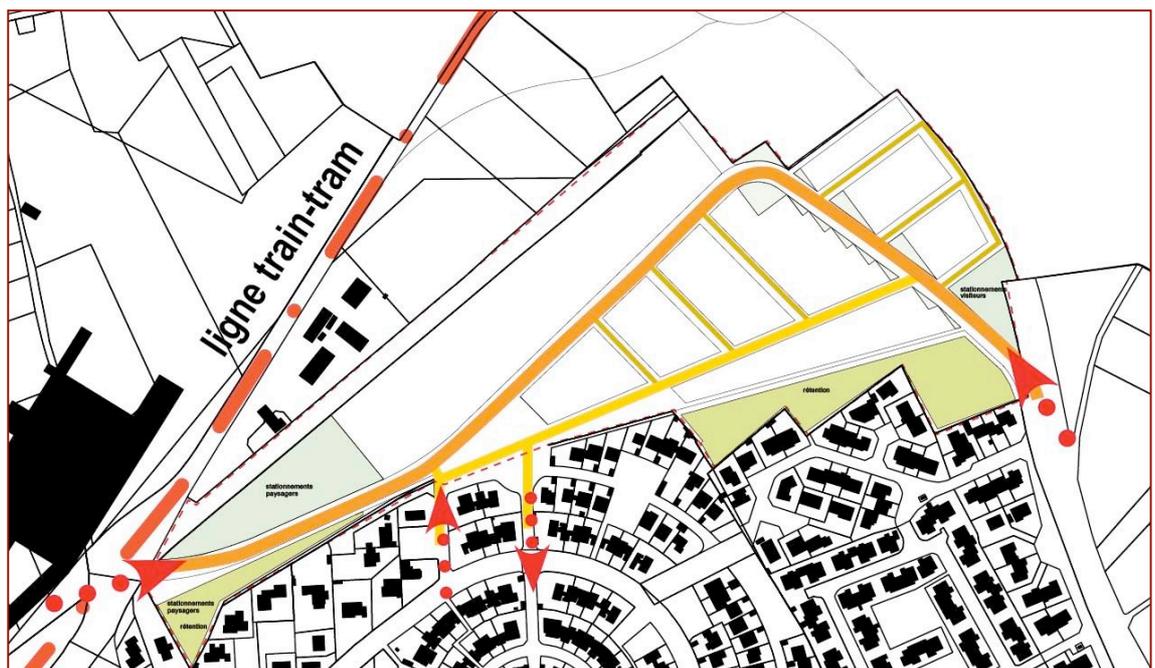
Le schéma d'aménagement s'organise autour de **deux accès principaux** :

- à l'Ouest, un accès direct depuis la RD 610, bordé par des stationnements paysagers faisant en outre office de zone de rétention au Sud ;
- à l'Est, un accès depuis la RD 65.

Ces deux accès principaux définissent le schéma de la voie principale (voir 1.1 ci-après).

Des connexions directes sont par ailleurs prévues au Sud avec le quartier pavillonnaire, en prolongement de la rue Joseph Roumanille et de la rue des Bourbouissous.

Le futur quartier de Bourbouissou sera ainsi facilement accessible tant depuis le village de VENDARGUES via le Boulevard Frédéric Mistral et la Rue des Devèzes, que depuis deux des principales infrastructures routières de la commune (RD 610 et RD 65)



éch : 1/5000



agence d'architecture boyer-percheron-assus

légende :

-  voie principale
-  voie secondaire
-  voie tertiaire
-  entrée quartier
-  périmètre

Des axes de déplacements doux pour diversifier les modes d'accès au quartier

Le schéma d'aménagement confère aux **mobilités douces** – circulations piétonnes et cyclables – une place privilégiée. L'objectif est triple : offrir une alternative à l'automobile pour les déplacements de courtes distances, sécuriser les déplacements des enfants et des adolescents (notamment vers les Ecoles et le complexe sportif proches) et favoriser les échanges entre le village et le nouveau quartier et leurs pôles d'attraction respectifs.

1.2 - Organisation urbaine : une organisation structurée et respectueuse de l'identité des lieux

Le schéma d'aménagement privilégie une composition urbaine lisible et hiérarchisée. La répartition du programme d'aménagement est clairement distribuée dans l'espace.

Une voie principale qui dessert le site d'Ouest en Est

Desservant le site d'Ouest en Est, **la voie principale** permet :

- d'aménager des entrées de quartier de qualité, enjeu paysager important aussi bien à l'Ouest sur la RD 610, qu'à l'Est sur la RD 65 ;
- de desservir et de relier les espaces publics principaux, en offrant un cadre paysager de qualité avec de larges trottoirs plantés.

Une voie de desserte inter-quartier et des connexions Nord-Sud

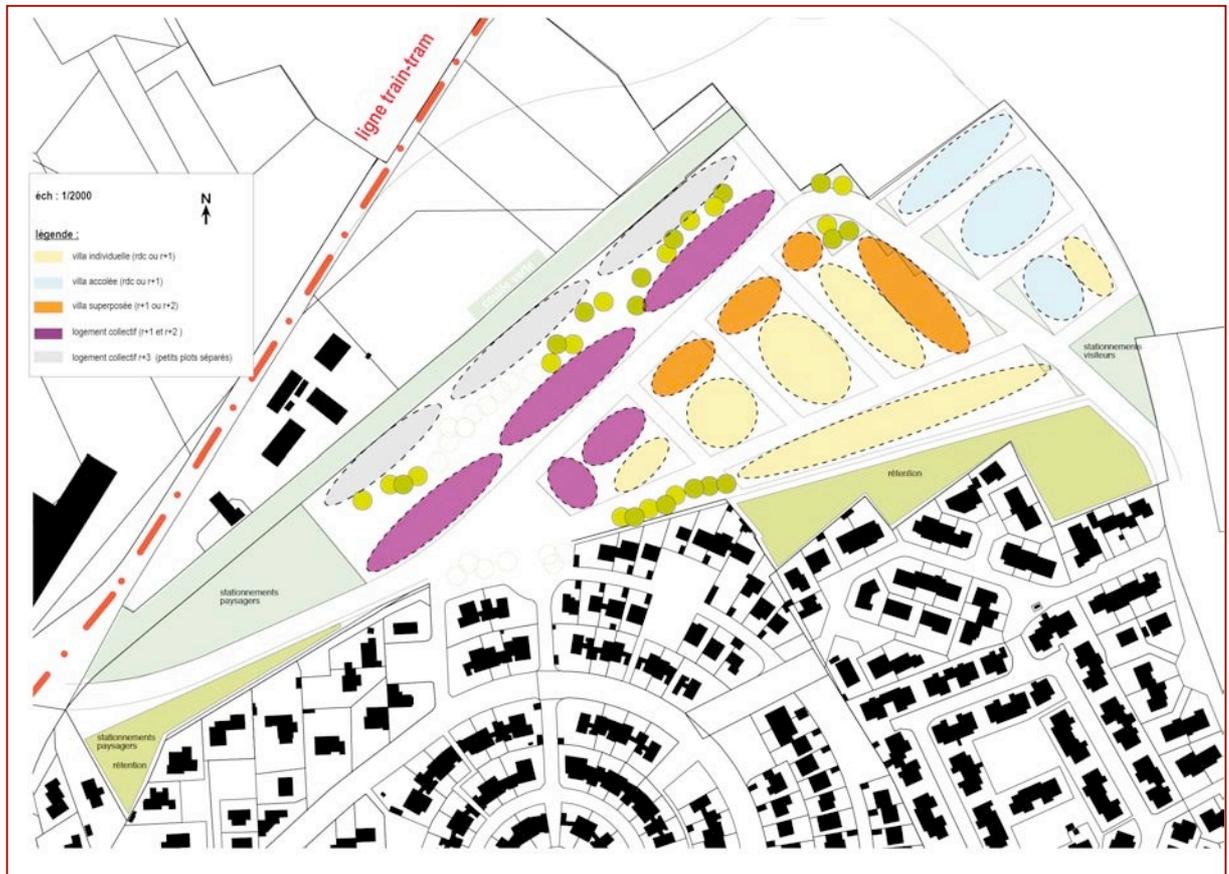
La voie principale est doublée au Sud d'une **voie secondaire** qui assure le bouclage du quartier et se prolonge au Sud vers le quartier de La Dèvèze. Entre ces deux voies, des connexions régulières Nord-Sud assurent la desserte interne du quartier.

Une organisation homogène pour les espaces résidentiels traditionnels

Dans le souci de favoriser la diversité des formes urbaines et de répondre à la palette des besoins locaux en matière de logements, le schéma général d'aménagement prévoit **une véritable mixité d'habitat, depuis le parcellaire de type individuel jusqu'au collectif en passant par l'habitat intermédiaire et l'habitat groupé.**

Les zones d'habitat collectif et intermédiaire s'organisent autour de la voie principale largement plantée. Les collectifs s'implantent en limite Nord-Ouest du site le long de l'ancienne voie ferrée réutilisée en voie verte. Ceux-ci s'organisent en petits plots, pour réduire l'échelle générale rassemblés autour de vastes espaces verts centraux. Un épannelage est mis en place, avec des collectifs en R+2+attique en limite Nord-Ouest, alors qu'ils se limitent à R+2 et R+1 le long de la voie principale. Afin de libérer au maximum le sol et de favoriser la qualité paysagère, le stationnement résidentiel sera prioritairement aménagé en sous-sol.

Les zones d'habitat individuel groupé ou diffus occupent quant à elles, la partie Sud-Est du secteur. Ces zones sont desservies par des voies qui, par leur gabarit et leur traitement, donnent volontairement la priorité au piéton ; elles constituent de véritables espaces collectifs assurant l'ensemble des fonctions urbaines du micro quartier : espaces de rencontre et de détente ombragés, stationnement visiteur (le stationnement résidentiel étant assuré sur emprise privée) ; les culs de seront autant que possible proscrits.



Cadre de vie : une priorité accordée à la qualité paysagère et acoustique du futur quartier

Les entrées du nouveau quartier feront l'objet d'un traitement paysager spécifique. A l'Ouest, l'entrée depuis la RD 610 est organisée entre une zone de rétention paysagée (pouvant en outre servir de stationnement) et une zone de stationnement plantée qui se prolonge en espace vert. A l'Est, de la même façon, l'entrée depuis la RD 65 se fait entre deux espaces publics traitées en zones paysagères (au Sud, un bassin de rétention paysager en interface avec les villas existantes, au Nord une zone de stationnement plantée).

Les liaisons avec le quartier existant au Sud (Devèze) sont également de qualité ; elles s'organisent autour d'un espace public mettant en valeur les quelques beaux arbres existants.

L'ensemble des voies fera l'objet d'un accompagnement végétal :

- La voie principale sera largement plantée et animée par un double alignement d'arbres de haute tige. A l'angle, en limite Nord, la voie s'élargira en espace paysager formant belvédère de façon à gérer l'articulation entre les deux directions de la voie et à profiter des vues lointaines. De la même façon, la partie Est de la voie sera bordée par des espaces plantés permettant de rattraper la géométrie courbe de la voie et pouvant ponctuellement recevoir des noues paysagées.
- La voie secondaire Est/Ouest venant se connecter à l'axe Nord-Sud sera également bordée d'arbres de haute tige ; les clôtures en limite du domaine public seront atténuées pas des haies arbustives.
- Les voies de desserte interne recevront un traitement particulier de façon à faire ressentir la priorité piétonne ; elles seront bordées ponctuellement d'acotements plantés.

Favoriser le confort acoustique :

Les importantes infrastructures routières qui bordent le quartier (RD 610 et RD 65) produisent des nuisances acoustiques dont il faudra tenir compte pour la qualité des futurs logements. Deux principes ont été retenus :

- S'implanter pour former un bouclier acoustique : en limite Nord-Ouest, les collectifs sont organisés en plots implantés pour former « un bouclier acoustique », relativement étroits en largeur, chaque logement pourra conserver des orientations vers le cœur d'îlot ainsi protégé.
- S'élever pour former un belvédère acoustique : en limite Est, le long de la RD 65, le niveau du terrain naturel pourra être relevé de 2,50m environ pour créer une protection acoustique à la chaussée traitée en talus planté.

Une gestion intégrée des eaux pluviales

La lisière Sud de la zone, à l'interface avec les lotissements existants des Castellanes et des Chênes verts, recevra les espaces de rétention paysagers. Ces espaces auront non seulement une fonction hydraulique, mais également une fonction paysagère dans la mesure où ils contribueront à assurer une transition douce entre ancien et nouveau quartier.

Ces surfaces de rétention, qui ne seront que très épisodiquement en eau, seront conçues comme des espaces verts ouverts et accessibles aux piétons (non clôturés, de profondeur limitée à 1,50 m maximum avec des talus en pente douce). Bordés par une voie verte, ils constituent autant d'espaces de loisirs.

2 - Orientation d'aménagement de Meyrargues

La présente orientation d'aménagement porte sur l'opération d'ensemble de Meyrargues, située au Sud du hameau du même nom et du centre ancien de VENDARGUES.

Le secteur faisant l'objet de cette orientation d'aménagement ne concerne que la partie Sud-Est de la très vaste zone d'extension urbaine figurant au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, délimitée au Nord par le hameau de Meyrargues et au Sud par Chemin de Montpellier à Nîmes matérialisant la limite communale avec Saint-Aunès, et constituée de deux collines séparées par un vallon ; seule la colline Nord est concernée par l'opération d'ensemble.

Le secteur de projet est marqué par sa topographie qui en fait un point haut et dominant par rapport à la zone urbaine dense de VENDARGUES. La ligne de crête marquée par la silhouette des beaux arbres et du château d'eau est très présente à la fois depuis la RD 613 et le village. Cette ligne de crête délimite deux versants : un au Nord, tourné vers le village et un autre au Sud orienté vers Saint-Aunès.

Les parcelles agricoles et les voies sont souvent bordées de beaux arbres qui pourront servir de points d'appui pour la constitution de la nouvelle trame d'urbanisation. Dans sa partie Sud-ouest les parcelles et les voies sont bordées de beaux sujets.

D'une superficie totale de près de l'ordre de 16 hectares, l'opération d'ensemble est délimitée par :

- le hameau de Meyrargues et des terres agricoles au Nord ;
- l'ancienne Voie Domitienne ou Chemin de Montpellier à Nîmes, qui marque la limite communale avec Saint-Aunès au Sud
- un vallon au Sud-Ouest.

Le périmètre de Meyrargues est classé au Plan Local d'Urbanisme :

en secteur II AU2 en bordure de la RD 613 ;

- en zone AU0 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...) compatible avec l'orientation d'aménagement ci-après.

Il est à noter la présence d'une zone inondable rouge inscrite au PPRI en limite Nord-Est du secteur.

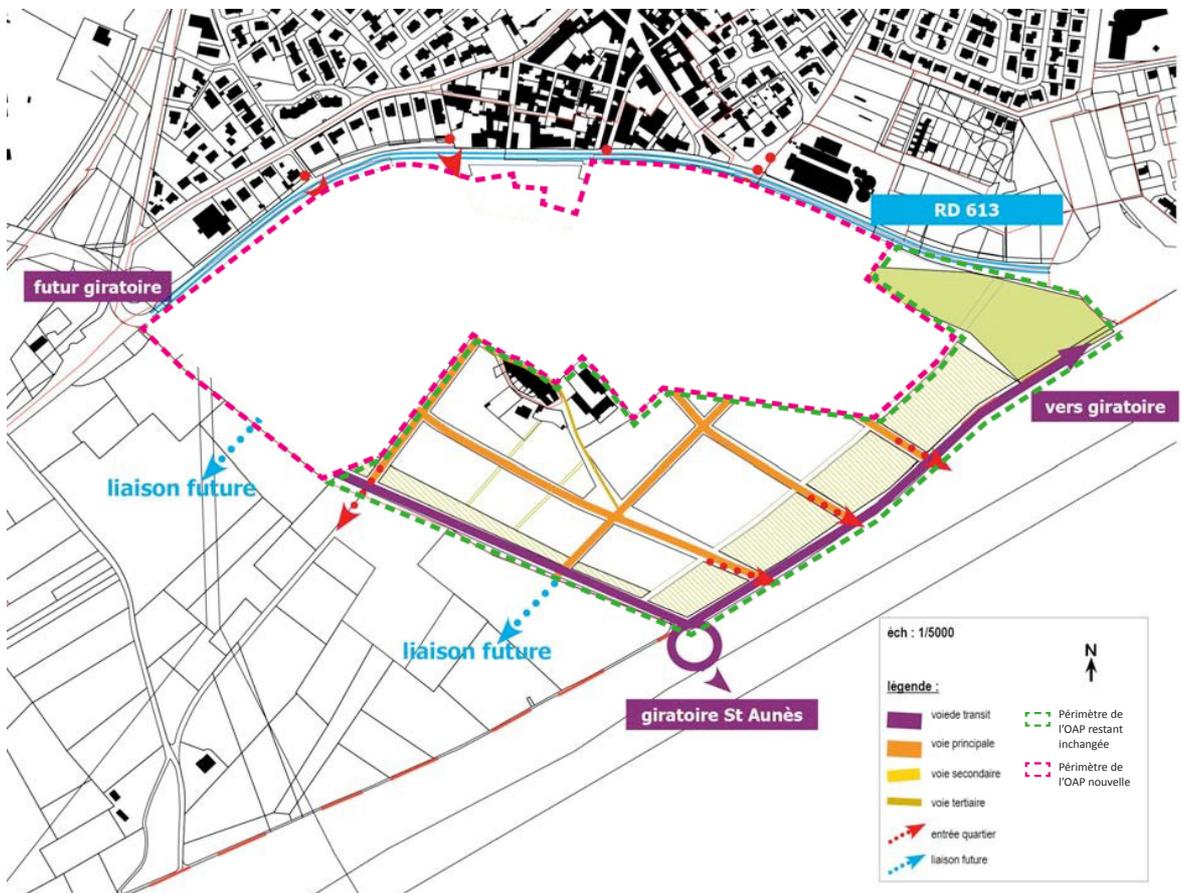
Le schéma d'aménagement de l'opération de Meyrargues repose sur les principes suivants :

- Assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune et créer une véritable greffe urbaine ;
- Assurer un niveau général d'accessibilité et de perméabilité satisfaisant, tous modes confondus ;
- Promouvoir une diversité des fonctions et des formes urbaines ainsi qu'une mixité sociale, en contrepoint des extensions pavillonnaires traditionnelles ;
- Créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité territoriale locale.

2.1 - Un schéma d'aménagement rayonnant et une discontinuité du bâti

Le parti d'aménagement retenu vise à assurer un bon niveau de desserte et d'accessibilité au futur quartier tant depuis la **commune de Saint-Aunès** qu'au sein du quartier.

Le schéma d'aménagement de l'opération développe ainsi l'idée d'un **réseau viaire qui vient se greffer sur l'existant et rayonne vers le hameau de Meyrargues, tout en le préservant**. Des espaces non-construits traités en espaces verts et assurant la rétention des eaux pluviales sont conservés au centre de chaque îlot pour rythmer la perception de la colline le long du **chemin de Montpellier à Nîmes** et conserver des vues sur le château de Meyrargues et le château d'eau.



agence d'architecture boyer-percheron-assus

Un enjeu important, la requalification de la RD 613

L'opération d'ensemble de Meyrargues va être l'occasion de requalifier la RD 613 en boulevard urbain. Aujourd'hui, le gabarit routier de cette voie n'est favorable ni au confort acoustique, ni à la sécurité des usagers.

L'opération sera l'occasion de requalifier cette voie pour que piétons, cyclistes, voitures retrouvent leur place et partagent la voirie. L'abaissement de la vitesse ainsi induite permettra de limiter naturellement les nuisances acoustiques et de sécuriser les carrefours.

Le profil proposé d'une largeur de 20 mètres depuis la limite du bâti existant au niveau du centre historique au Nord impose un recul des bâtiments prévus au Sud de la voie, côté Meyrargues.

Deux voies de transit pour sécuriser le futur quartier :

La RD 145, qui traverse le futur quartier de Meyrargues, sert aujourd'hui de voie de transit aux habitants de Saint-Aunès pour rejoindre la RD 613 et l'autoroute A9.

Pour limiter au maximum les flux de transit au cœur du futur quartier, le schéma d'aménagement prévoit la création en limite Sud-Ouest, au niveau du vallon, d'une voie de transit permettant de relier directement le chemin de Montpellier à Nîmes à la RD 613.

Un élargissement du profil du Chemin de Montpellier à Nîmes est également prévu pour faciliter la liaison vers la zone d'activités de Saint-Aunès et la RD 112.

Une desserte interne organisée autour de 4 voies principales :

- Une première voie traverse le secteur de projet de la RD 613 au Chemin de Montpellier à Nîmes ;
- Une deuxième voie relie la RD 613 à la voie précédente ; celle-ci pourra constituer une liaison vers l'extension future de Meyrargues ;
- Une troisième voie permet de relier les deux précédentes ;
- L'actuel Chemin de Meyrargues, connexion directe entre le hameau et le centre historique est important pour favoriser la greffe urbaine.

Le réseau viaire préserve ainsi volontairement le hameau des circulations principales.

Par anticipation sur le développement futur de la commune, une **liaison reste ouverte** en limites Ouest de l'opération.

Le futur quartier de Meyrargues sera ainsi très largement accessible tant depuis le village actuel que depuis la RD 613.

Des axes de déplacements doux pour diversifier les modes d'accès au quartier

Le schéma d'aménagement confère aux mobilités douces – circulations piétonnes et cyclables – une place privilégiée. L'objectif est triple : offrir une alternative à l'automobile pour les déplacements de courtes distances, sécuriser les déplacements des enfants et des adolescents, favoriser les échanges entre le village et le nouveau quartier et leurs pôles d'attraction respectifs.

L'ensemble du quartier sera irrigué par des cheminements doux qui desserviront l'ensemble des lieux attractifs et des équipements publics du projet :

- concernant les cycles, des liaisons sécurisées permettent d'atteindre la future gare train-tram à proximité du futur giratoire Garibaldi et de l'autre côté l'espace de loisirs de la Cadoule et du Bois de saint Antoine ; une piste sécurisée est par ailleurs prévue le long de la RD 613.
- concernant les piétons, des liaisons sont systématiquement prévues au niveau des espaces verts conservés ; ils créent des liaisons directes et sécurisées du centre historique au cœur du quartier de Meyrargues.

2.2 - Organisation urbaine : une organisation structurée et respectueuse de l'identité des lieux

Le schéma d'aménagement privilégie une composition urbaine lisible et hiérarchisée qui reçoit habitat et équipements publics et répond à l'objectif de 30% de logements sociaux.

Dans le souci de favoriser la diversité des formes urbaines et de répondre à la palette des besoins locaux en matière de logements, le schéma général d'aménagement prévoit une véritable mixité d'habitat, depuis le parcellaire de type individuel jusqu'au collectif en passant par l'habitat intermédiaire et l'habitat groupé.

Afin de préserver les espaces verts et la discontinuité du front bâti le long de la RD 613, les logements collectifs y seront privilégiés. Un épannelage sera mis en place le long de la RD 613, limitant la hauteur du bâti à R+2+attique au droit de la zone urbaine dense du centre historique et du secteur de réinvestissement urbain Nord et R+3+attique à l'Est au niveau de la cave coopérative et des nouveaux quartiers. Sur ce secteur Est, le bâti s'implantera au Sud de la zone inondable, permettant de créer un vaste espace public en élargissement de la RD 613, au droit de l'actuelle cave coopérative. L'épannelage est par ailleurs dégressif de la RD 113 vers le sommet de la colline de Meyrargues afin de préserver le point haut du hameau.

Concernant plus spécifiquement le secteur II AU2 délimité en bordure de la RD 613 : respectant les principes de l'opération d'ensemble, le bâti s'implantera globalement à l'alignement de l'emprise élargie à 20 mètres de la RD 613 et des voies de desserte principales.

Des commerces sont prévus le long de la RD 613, facilement accessibles grâce au stationnement organisé le long de cette voie.

Une dégressivité des hauteurs bâties sera d'ores et déjà respectée sur ce secteur II AU2 comme de façon générale à l'échelle de l'ensemble du secteur de Meyrargues.

La desserte du secteur II AU2 sera assurée par deux voies latérales à partir de la RD 613 (une voie à créer à l'Ouest et la Rue du Château à l'Est) et par une voie de desserte arrière parallèle à la RD 613 ; cette voie arrière pourra le cas échéant être doublée d'une seconde voie assurant la desserte interne du secteur.

Le carrefour entre l'axe de desserte Ouest et la RD 613 sera marqué par un élargissement formant une place publique. Les bâtiments d'angles seront identifiés par un traitement architectural particulier.

Des percées visuelles vers le cœur d'îlot permettront de mettre en valeur le traitement des angles. De la même manière, des transparences visuelles seront ménagées vers le cœur d'îlot à partir des axes périphériques de desserte, de façon à créer des échappées visuelles.

Les cœurs d'îlot seront traités avec soin, de préférence libérés des stationnements organisés en sous-sol.

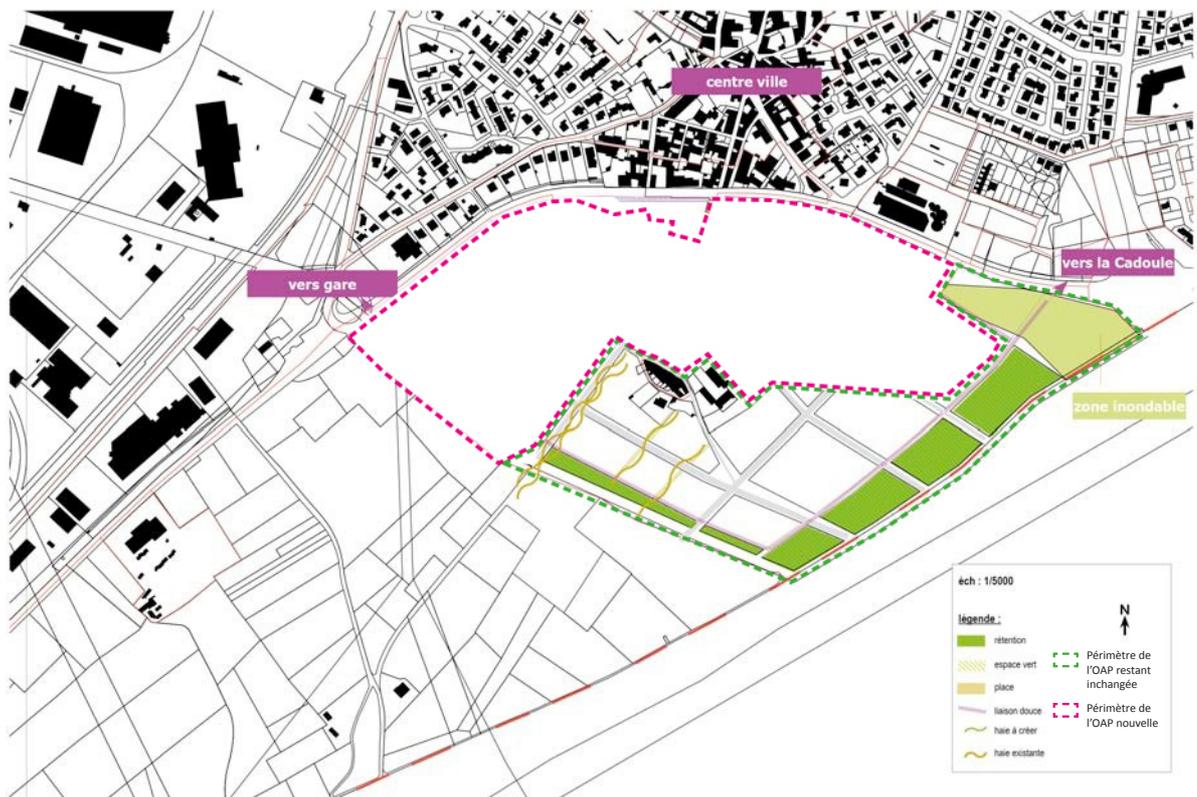
2.3 - Cadre de vie : une priorité accordée à la qualité paysagère du futur quartier.

L'ensemble des voies feront l'objet d'un accompagnement végétal et de plantation d'arbres de hautes tiges.

Les clôtures en limite du domaine public seront atténuées pas des haies arbustives.

Enfin, en point bas du quartier des espaces de rétention sont prévus. Ces espaces auront non seulement une fonction hydraulique, mais également une fonction paysagère. Episodiquement en eau, ils seront conçus comme des espaces verts ouverts et accessibles aux piétons (profondeur limitée à 1,50 m environ et talus en pente douce).

> la trame verte et bleue



urbanis, urbanistes - agence d'architecture boyer-percheron-assus, architectes

plu
> DUP / Mise en compatibilité



> Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce 3

OAP « ZAC MEYRARGUES »

Document d'octobre 2022

Caractéristiques du site

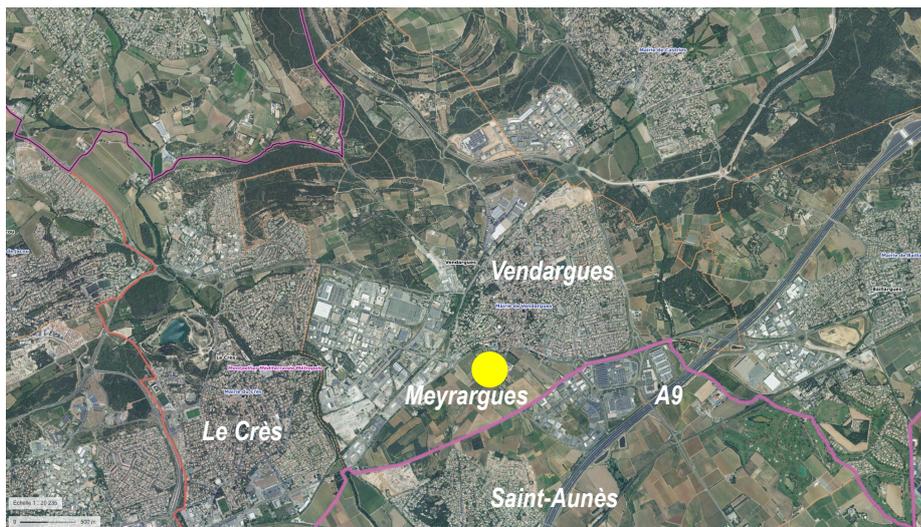
L'OAP « Meyrargues » se situe dans le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, sur la commune de Vendargues.

Le site occupe la frange Sud de la partie urbanisée de la commune, où se situe le hameau de Meyrargues.

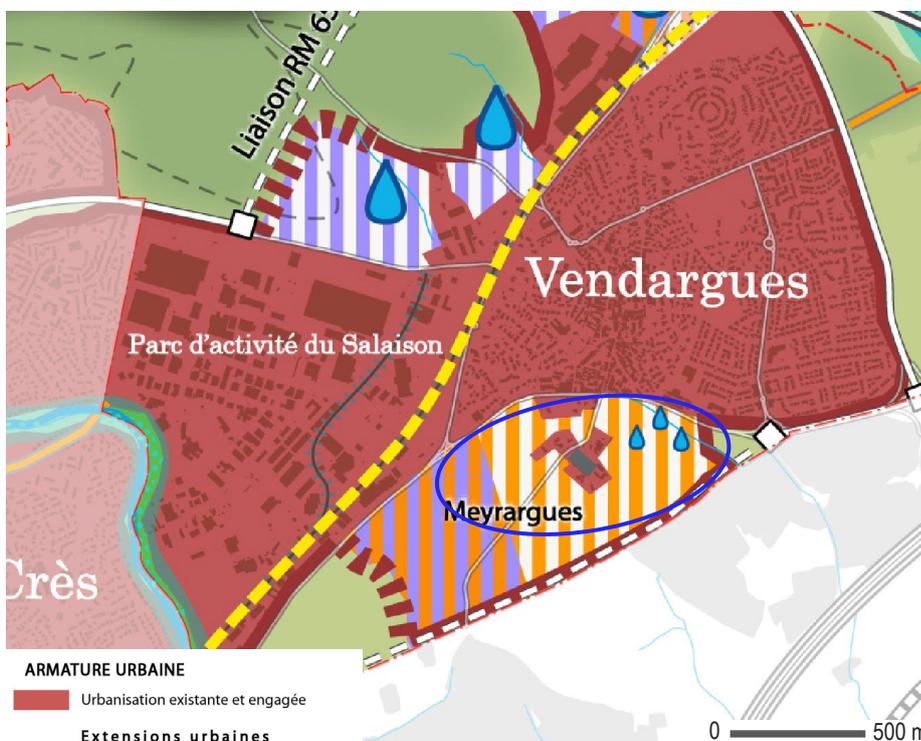
Le secteur de Meyrargues est bordé au Nord par la RM613, et se trouve à proximité de l'échangeur 28 de l'autoroute A709 qui assure le contournement Sud de la Métropole. Il est donc stratégiquement implanté dans le territoire, ce qui renforce son attractivité immobilière.

L'OAP « Meyrargues » s'inscrit dans un projet global, comprenant l'ensemble du site au Sud de la partie urbanisée. Cet ensemble est identifié au SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole comme secteur stratégique pour le développement urbain à vocation principale d'habitat (cf carte DOO ci-contre).

Le projet envisagé par la commune traduit localement ces orientations du SCoT, permettant de répondre aux besoins de production de logements identifiés.



Localisation du site



Extrait du plan Cadoule et Bérange (18/11/2019) - SCoT 3M

Secteur soumis à OAP

ARMATURE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Réseau hydraulique et risques

- Enjeu hydraulique localisé
- Enjeu de protection globale

Valorisation des espaces agro-naturels

- Limite urbaine déterminée
- Limite urbaine à formaliser

ARMATURE URBAINE

- Urbanisation existante et engagée
- Extensions urbaines**
- Mixte niveau d'intensité intermédiaire
- A dominante d'activité

Le site est actuellement constitué d'espaces ouverts : terres cultivées (céréales, vignes, etc) et espaces naturels. Cette impression est renforcée par la densité urbaine qui l'entoure. Petit à petit, les espaces urbanisés renferment le site et effacent les continuités paysagères avec les territoires voisins.

Un point culminant émerge des légères variations topographiques du lieu : la colline de Meyrargues constituée du hameau avec son château et le château d'eau.

Plus globalement et d'un point de vue territorial, le site de Meyrargues est proche des grands axes de communication :

- A709 // échangeur 28 : axe européen,
- RM613 // axe historique Est-Ouest : liaison vers Montpellier et Nîmes,
- LIEN // voie de contournement Nord de la Métropole ; liaison Pic Saint-Loup.

Il constitue une porte d'entrée sur le territoire métropolitain et s'articule avec l'intercommunalité voisine du Pays de l'Or. Les enjeux de mobilités sont primordiaux, tant dans la justification du choix d'urbaniser ce secteur (SCoT) que dans la structuration du projet et son fonctionnement à terme. Les objectifs de liaisons reposent sur :

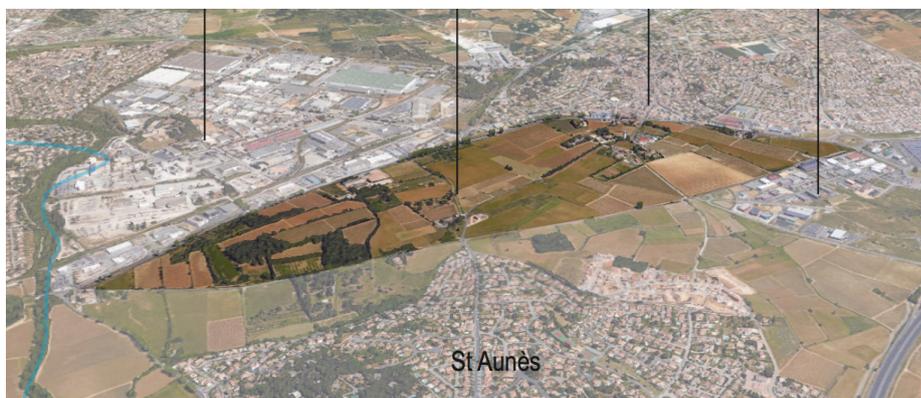
- Le lien interquartier vers le centre de Vendargues,
- La connexion vers le pôle d'activités et de commerces de l'Eco Parc de Saint-Aunès et le parc d'activités métropolitain du Salaison,
- Le lien vers les communes voisines (et vers Montpellier).



Vue aérienne du site - Google Maps 3D



ZA de Salaison Le site de Meyrargues Le centre de Vendargues ZA de St Antoine



Localisation du projet à grande échelle - Dossier de création de la ZAC



Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains

Objectifs environnementaux

La zone de projet n'est pas directement concernée par les grands éléments de la trame verte et bleue identifiés sur la commune de Vendargues par le SRCE. Pour autant la ville souhaite protéger des espaces naturels et de transition identifiés et de valeur locale.

Le territoire communal de Vendargues est concerné par le PNA Lézard ocellé. Des investigations ont été effectuées afin d'inventorier les habitats naturels et la flore, les reptiles, les mollusques terrestres, les oiseaux nicheurs, les chiroptères, les lépidoptères rhopalocères et les grands mammifères. L'analyse de l'état initial, par des prospections floristiques et faunistiques, ont permis d'identifier des enjeux habitat/faune/flore pour des espèces protégées.

Des mesures d'évitement des secteurs à plus forts enjeux, de réduction et de compensation ont été mises en œuvre, et traduites par le schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Meyrargues.

Un des objectifs hydrauliques est de préserver la zone d'expansion des crues (ZEC) qui concerne une frange Nord-Est du périmètre.

Au-delà de la protection (garantie) des espaces et des espèces, le projet d'aménagement de la ZAC doit permettre la mise en œuvre d'un projet urbain durable permettant de répondre aux défis climatiques à venir et à promouvoir la sobriété énergétique. La composition même du projet, initiée dans la présente OAP, répond à ces enjeux globaux, en premier lieu par la rationalisation foncière, la densité, la préservation d'espaces «calmes», tempérés et paysagers autour du hameau historique.

Objectifs socio-économiques

La Ville de Vendargues souhaite développer un projet mixte et dense répondant à une forte demande immobilière en entrée de ville, de la commune. La construction de la « ZAC Meyrargues » engendre la création de 780 logements (dont 80 seniors). Bien que prévu par les différents documents d'urbanisme, l'augmentation de population représente un enjeu important pour la commune et, la création de logements sociaux est une nécessité pour résorber une part du retard sur les quotas réglementaires applicables (Loi SRU + PLH).

La Ville souhaite développer toutes formes de mixités au sein de la ZAC de Meyrargues, à savoir :

- La mixité sociale : programmation de 36% des logements en logements locatifs sociaux et d'au moins 25% de la SDP affectée à l'habitat du parc global de l'opération d'ensemble,

- La mixité résidentielle : variation des typologies de logements et des densités,
- La mixité générationnelle : implantation d'une école et de logements seniors,
- La mixité urbaine : intégration d'équipements publics et d'activités de proximité,
- La mixité paysagère : alternance d'espaces urbains denses avec des espaces agro-paysagers protégés et valorisant les cônes de vue.

La vocation principale d'habitat de la zone permet aussi une forme de développement économique compatible avec cette destination principale. Insérée entre les pôles d'activités et de commerces de grande échelle que sont le parc d'activités du Salaison et l'Eco-Parc de Saint-Aunès, la ZAC n'a pas pour autant vocation au développement du secteur secondaire ou marchand. Les activités demeureront locales, compatibles avec l'habitat et complémentaire (sans concurrence) avec les commerces du centre et des alentours et dans une logique de mixité fonctionnelle.



Objectifs urbains & paysagers

Le projet doit permettre la reconquête urbaine de la RM613, axe historique de liaison Est-Ouest mais conservant aujourd'hui un caractère très routier introduisant des nuisances. Il s'agira d'apaiser les circulations, d'encourager la pluralité des modes de transports en structurant le quartier sur les itinéraires doux et actifs (ville du 1/4 d'heure) et de développer un quartier dense, urbain, mixte et animé favorisant le lien social.

Les objectifs urbains se croisent avec les enjeux paysagers de protection du hameau, de création d'espaces piétons sociabilisant et reliant Meyrargues au centre de Vendargues, et de composition du quartier autour d'espaces verts plantés et assurant la gestion intégrée de l'hydraulique et du pluvial.

Au sein du projet, une trame écologique et paysagère est prévue et se compose de :

- Un parc inondable : une coulée verte implantée en lisière du quartier avec la RM613
- Un espace agricole urbain : un grand corridor vert au Sud de la ZAC
- Des allées vertes, la circulade, l'esplanade centrale et les espaces publics : pour créer un continuum de parcs structurant l'armature urbaine du quartier



Principe de maintien des cônes de vue



Principe de composition de la trame écologique et paysagère



Prescriptions d'aménagement et de programmation

Principes d'organisation et trame viaire

L'aménagement du secteur de Meyrargues devra répondre aux objectifs de connexions et de structuration du réseau viaire suivants :

- Structurer le quartier par les cheminements doux et actifs reliant les différentes entités urbaines aux espaces agro-paysagers autour du hameau,
- Relier le centre de Vendargues au quartier par un large mail piéton dans le prolongement de la rue du Général Berthézène,
- Amorcer la requalification urbaine de la RM613, passant d'une fonction de transit à un usage de «cours» urbain et sociabilisant,
- Anticiper le contournement Sud du secteur et repenser les connexions vers Saint-Aunès et les parcs d'activités,
- Anticiper le rabattage vers le TCSP programmé par la Métropole,
- Structurer le quartier par l'aménagement d'une «circulade» paysagère contournant le hameau.

Principes programmatiques

L'aménagement du secteur de Meyrargues devra répondre aux objectifs de programmation urbaine suivants :

- Assurer la construction de **780 nouveaux logements** (dont 80 seniors),
- Développer une densité minimale moyenne de **30 logements/ha** sur l'ensemble du périmètre de l'OAP,
- Garantir une **production minimale d'environ 280 logements locatifs sociaux**, soit une part indicative d'environ 36% du nombre de logements et d'au moins 25% de la SDP affectée à l'habitat du parc global de l'opération d'ensemble,
- Promouvoir une part de logements abordables et/ou primo-accédant conforme aux orientations du PLH, soit environ **17%** des logements,
- Développer une programmation dédiée aux Seniors (80 logements),
- Accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectifs comme une école,
- Autoriser la mixité urbaine : commerces, services et activités de proximité (RDC d'immeubles par exemple),
- Garantir l'insertion paysagère du projet dans le contexte élargi en respectant une côte altimétrique maximale fixée à **57 m NGF** de manière à implanter les immeubles les plus hauts uniquement sur la partie basse du site,
- Aménagement d'un Agro-parc paysager autour du hameau de Meyrargues valorisant les cônes de vues, les transitions écologiques et promouvant la production agricole ou maraîchère locale.

Principes durables

L'aménagement du secteur de Meyrargues devra garantir la mise en oeuvre d'un urbanisme durable par :

- Le maintien des corridors écologiques recensés et le maintien des espaces minimum de bon fonctionnement (EMBF) autour de la Balaurie,
- Le maintien d'un espace «calme» et tempéré autour du hameau de Meyrargues,
- La gestion paysagère et intégrée du pluvial,
- La requalification paysagère du front urbain contre la RM 613 (entrée de ville // façade urbaine et paysagère),
- L'anticipation du réchauffement climatique par l'aménagement d'espaces publics plantés d'arbres et le traitement paysager des espaces collectifs (lutter contre les effets d'îlots de chaleur),
- La promotion des modes de déplacement alternatifs, doux, actifs et non polluants.
- La composition urbaine et morphologique adaptée aux facteurs climatiques (vent ensoleillement, etc.) et paysagers par l'implantation des densités fortes en point bas, mais aussi en front Nord.





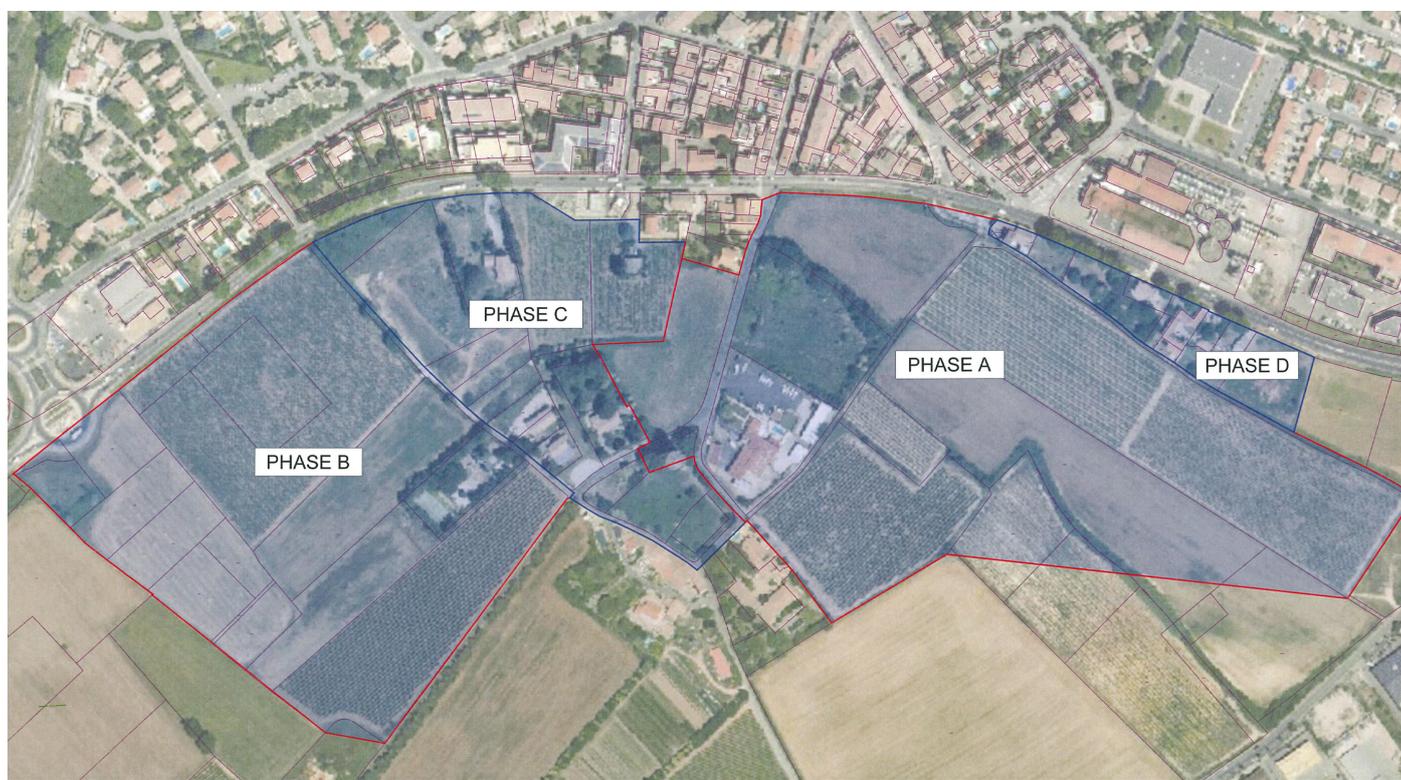
Phasage opérationnel

L'aménagement du secteur de Meyrargues devra s'échelonner progressivement dans le temps de manière à permettre à la collectivité de garantir une mise à niveau adaptée des équipements publics ou urbains, et de rester en cohérence avec les échéances de progression démographique portées par les documents d'urbanisme.

Ainsi, l'aménagement de la ZAC de Meyrargues devra s'échelonner en plusieurs phases sur une durée d'environ 10 ans avec une production d'environ 80 logements par an.

Le schéma ci-dessous reste indicatif et pourra évoluer selon la gestion foncière de l'opération, la faisabilité technique de la réalisation des

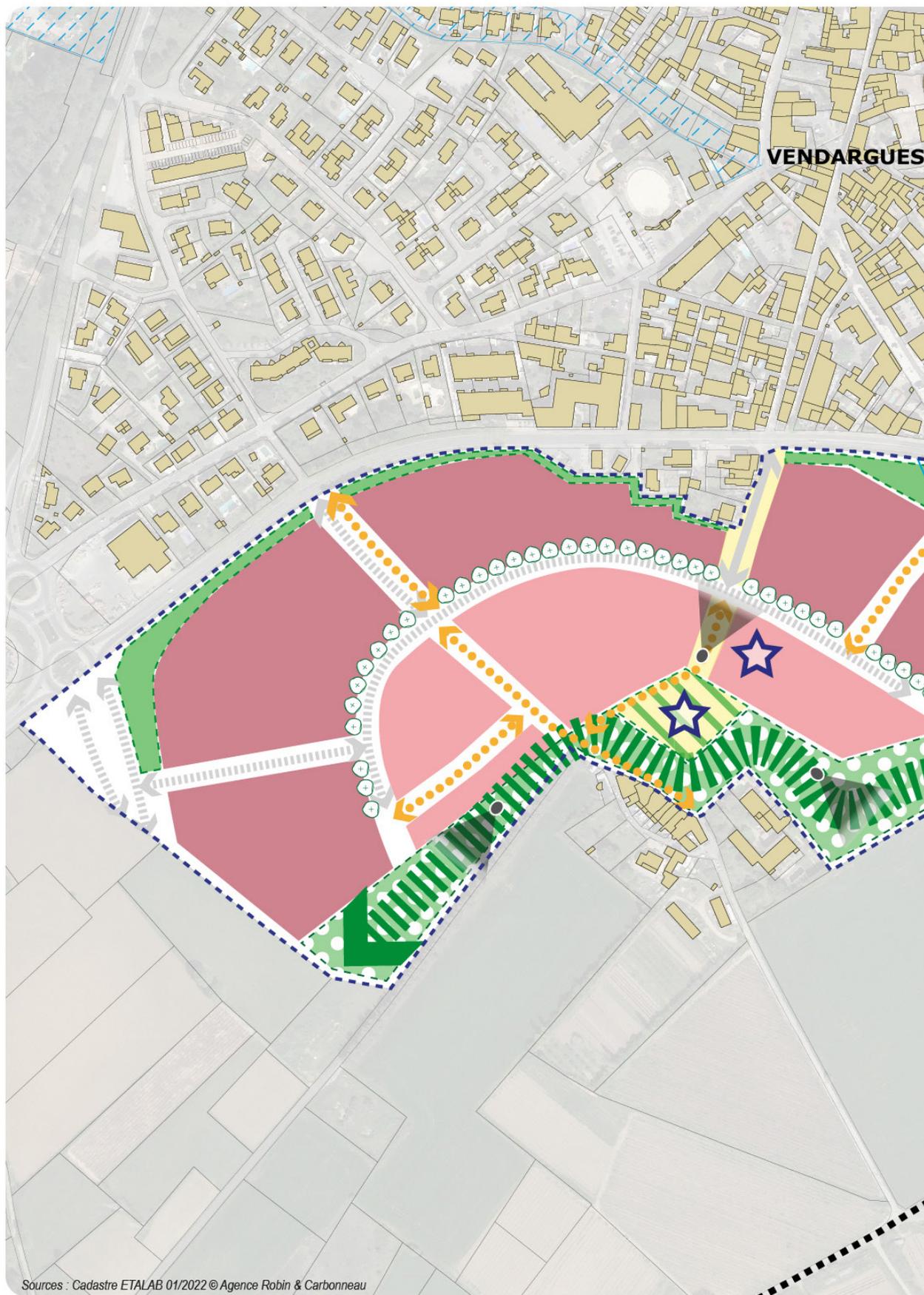
réseaux (selon programmations annuelles de la collectivité par exemple) ou la gestion des contraintes hydrauliques, etc.

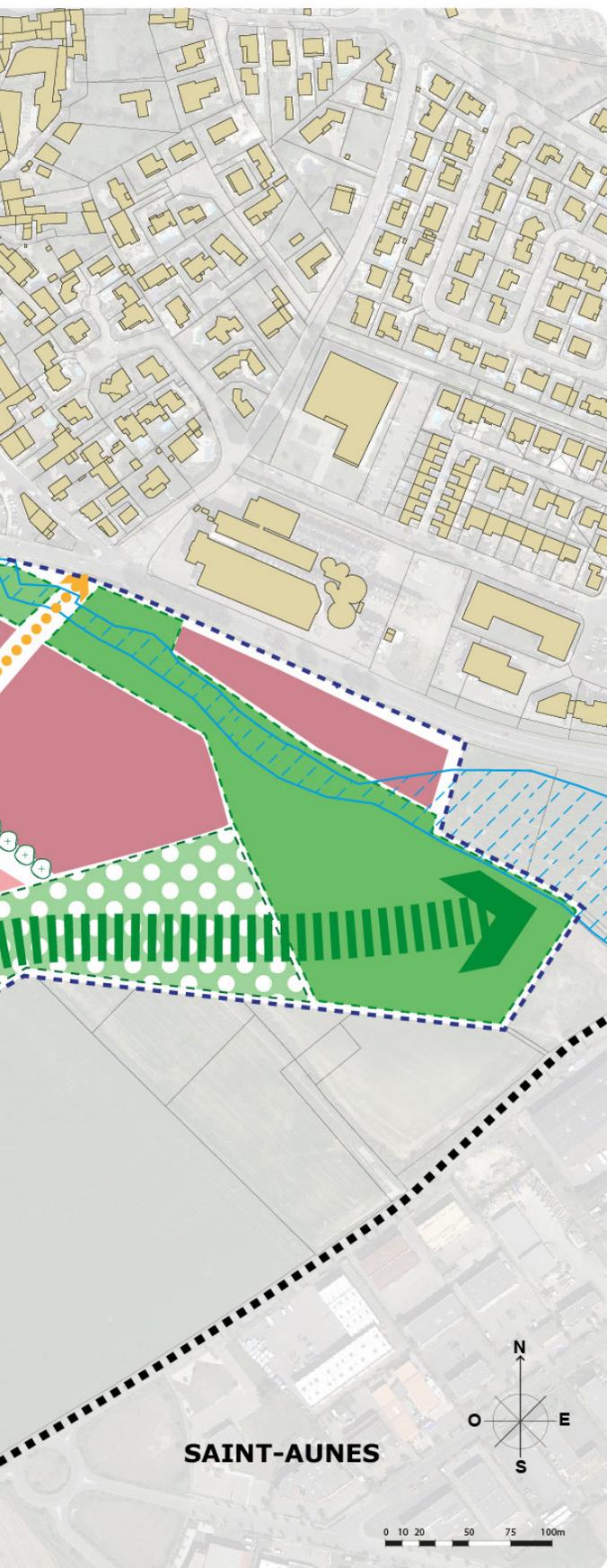


Plan de phasage indicatif



Principes d'aménagement et de programmation





Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

-  limite communale
-  périmètre de l'OAP
-  bâti existant
-  zone de risque d'inondation

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

-  cône de vue

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

-  espace public structurant à aménager
-  espace public à dominante végétale à créer
-  espace hydraulique et paysager à protéger/constituer (Espaces Minimum de Bon Fonctionnement)
-  espace de transition végétale à constituer
-  continuité paysagère et écologique à protéger
-  aménagement végétal en accompagnement de voirie et de liaisons douces

AFFECTATION DES ESPACES ET DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

-  densité modérée : dominante d'habitat individuel et intermédiaire
-  densité forte : dominante d'habitat collectif
-  implantation d'équipement public

ORGANISATION DE L'ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

-  existante
-  future
- voie de desserte

Modes actifs

-  futur
- itinéraire modes doux