

## Caractérisation du site

Le site objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Cœur de village » est localisé sur la commune de Murviel-lès-Montpellier, à l'ouest de la métropole montpelliéraine.

Il s'agit d'une OAP de réinvestissement des espaces urbanisés situés entre le centre historique et la mairie. Le secteur est délimité :

- au sud par la route de Montpellier (RM27) ;
- à l'ouest par la route de Bel Air (RM127) ;
- au nord par la zone naturelle qui longe l'affluent du Vertoublanc qui traverse le village ;
- à l'est par les bâtiments résidentiels et les jardins du faubourg de la route de Montpellier.

L'OAP s'inscrit dans le prolongement du cœur médiéval, en contrebas de celui-ci. On enregistre un dénivelé de plus de 10 m entre le point le plus haut (Route de Montpellier) et le point le plus bas, au nord du périmètre.

Cette configuration offre des vues sur le grand paysage et sur le centre historique dominé par le clocher de l'église.

Le périmètre de l'OAP est bâti sur sa moitié ouest (bâtiment patrimonial de la mairie en partie basse et bâtiments récents mais obsolètes abritant les commerces sur la partie haute). Il est non bâti à l'est.

Le site est desservi par la ligne de bus n°42 depuis la route de Bel Air (arrêt Fontaine Romaine). Il est par ailleurs traversé par la rue des Lavois qui relie le centre au secteur des jardins de l'autre côté du cours d'eau.



## Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site vise à renforcer le rayonnement du cœur du village par la restructuration des espaces publics et des commerces et par la création d'un espace de vie central reliant la mairie au centre historique. Cet aménagement devra s'inscrire dans l'ambiance villageoise de Murviel-lès-Montpellier (caractéristiques architecturales, patrimoine, paysage, vues) et offrir des jalonnements de qualité et attractifs.

D'un point de vue programmatique, l'objectif visé est de proposer des espaces publics généreux, permettant l'accueil d'un marché, de mieux répondre aux besoins des commerces existants en terme d'accessibilité, de surfaces et de visibilité ainsi que de développer une offre de services adaptée à la centralité. L'aménagement contribuera également à la production de logements répondants aux besoins des parcours résidentiels des murviellois et aux objectifs de mixité sociale.

Sur le plan patrimonial, paysager et environnemental, l'aménagement du site devra veiller à :

- Préserver la vue vers le centre historique et valoriser le relief ;
- Limiter l'impact paysager des constructions en veillant à leur bonne intégration dans le site ;
- Limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser la végétalisation, en vue de créer des espaces de fraîcheur et de permettre l'infiltration des pluies courantes.

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Principes d'aménagement

#### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Une mise en valeur du patrimoine et de la liaison avec le centre historique :
  - o préserver les perspectives visuelles entre le centre historique et le cœur du site en privilégiant l'implantation bâtie côté Est du site et hors des cônes de vue.
- Un bâti qui s'inscrit dans le relief et la typologie des faubourgs :
  - o implanter les constructions nouvelles en respectant le sens d'implantation du bâti de faubourg existant (implantations marquant un angle avec la route de Montpellier) ;
  - o intégrer une modulation des volumes bâtis et des hauteurs :
    - étager les hauteurs des constructions nouvelles prévues en bordure Est du site en vue de faciliter leur intégration paysagère et d'en limiter l'impact sur les bâtiments existants voisins : allant du R+1 en partie basse arrière à R+2+attique ;
    - prévoir des linéaires bâtis à l'échelle des faubourgs, en général inférieurs à 20 m. Dans le cas contraire, des césures, ruptures visuelles ou modulations de volume devront être intégrées ;
  - o privilégier des toitures en pente pour préserver la vue depuis le centre historique et l'ambiance du village. Des terrasses accessibles pourront toutefois être envisagées.
- Une composition urbaine qui valorise les fonctions de centralité :
  - o créer un espace public central généreux en partie haute, permettant d'accueillir le marché ainsi que les terrasses et offrant des aménités (bancs, ombrage, vues, etc.) ;
  - o créer un chapelet d'espaces publics requalifiés permettant la liaison du centre historique au parc de la mairie et le cours d'eau avec le réaménagement des abords de la mairie et de son parvis ;
  - o prévoir des implantations bâties permettant aux rez-de-chaussée commerciaux d'entretenir un rapport direct avec l'espace public ;
  - o permettre une mixité fonctionnelle à l'échelle des bâtiments, en privilégiant des rez-de-chaussée actifs et en autorisant les logements à l'étage.

## Orientations d'aménagement et de programmation (suite)

- Une occupation et un traitement qualitatif de l'espace public :
  - o végétaliser la place pour contribuer au confort urbain en pensant les plantations avec le rapport d'échelle limité de la place haute et la gestion des vues et limiter l'imperméabilisation des espaces publics ;
  - o donner la priorité aux piétons et aux modes actifs et gérer la place de la voiture via : une place centrale piétonne (sauf accès ponctuels pour le marché, livraisons et secours), une voie de desserte requalifiée intégrant les circulations actives et un réaménagement du parking de la mairie.

### Mixité sociale

Ce secteur comprendra des logements aux typologies variées répondant notamment aux besoins en petits et moyens logements, en logements locatifs et en logements sociaux.

A l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 50% des logements seront des logements locatifs sociaux.

### Qualité environnementale, prévention des risques et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

Les logements devront intégrer des espaces extérieurs en prolongement de la pièce de vie (balcon ou jardin privatif) ou en cas d'impossibilité des vues vers des espaces extérieurs de qualité (parc paysager, vue dégagées, etc.) ou des accès à des espaces mutualisés (jardins partagés, etc.).

Le point bas du site est concerné par les risques naturels d'inondation. Le projet de réinvestissement urbain prévoira la gestion du ruissellement pluvial et participera à la création d'espaces de fraîcheur et de refuge de biodiversité, avec :

- la recherche d'un maximum de perméabilité des sols à l'échelle de l'opération : dés-imperméabilisation partielle du parking existant de la mairie, traitement semi-perméable de la place haute, maintien d'une perméabilité des espaces libres privés, etc. ;
- le renforcement de la présence du végétal et des arbres : plantation de la place haute, du parking de la mairie, des abords de la voie de desserte et des abords des logements ;
- la gestion de la rétention hydraulique à l'échelle du site, et le maintien d'un espace végétalisé non bâti au point bas contribuant au paysage.

La continuité écologique du cours d'eau et des jardins de la mairie sera renforcée par les plantations prévues dans les espaces publics reprenant le principe des pas japonais.

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

En tant que centralité, l'aménagement du site est essentiellement conçu à travers ses espaces publics, ouverts et connectés au tissu urbain et naturel environnant (centre médiéval, faubourgs, jardins de la fontaine et quartier des jardins) et donnant la priorité aux piétons. Il favorise ainsi le maillage en mobilités actives et l'accès au réseau de bus existant.

Les liaisons piétonnes avec le centre du village et vers l'équipement de la mairie seront également facilitées.

En ce qui concerne le stationnement, il conviendra :

- de prévoir du stationnement notamment minute destiné aux commerces et services de proximité ;
- de prévoir le stationnement des logements créés de préférence au sein de l'emprise bâtie.

## **Orientations d'aménagement et de programmation (suite)**

### **Desserte des terrains par les voies et les réseaux**

La place du marché (place haute) sera accessible uniquement aux véhicules des exposants ou des commerces depuis la route de Montpellier ou de Bel Air, de manière occasionnelle et ponctuelle.

La desserte de la partie basse du site sera assurée par la rue des Lavoirs en particulier pour les logements et l'accès au parking de la mairie. Un autre accès pourra être envisagé depuis la route de Bel Air. L'axe de desserte interne devra bénéficier d'un aménagement de qualité, prenant en compte les modes actifs et intégrant des plantations.

Les constructions seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

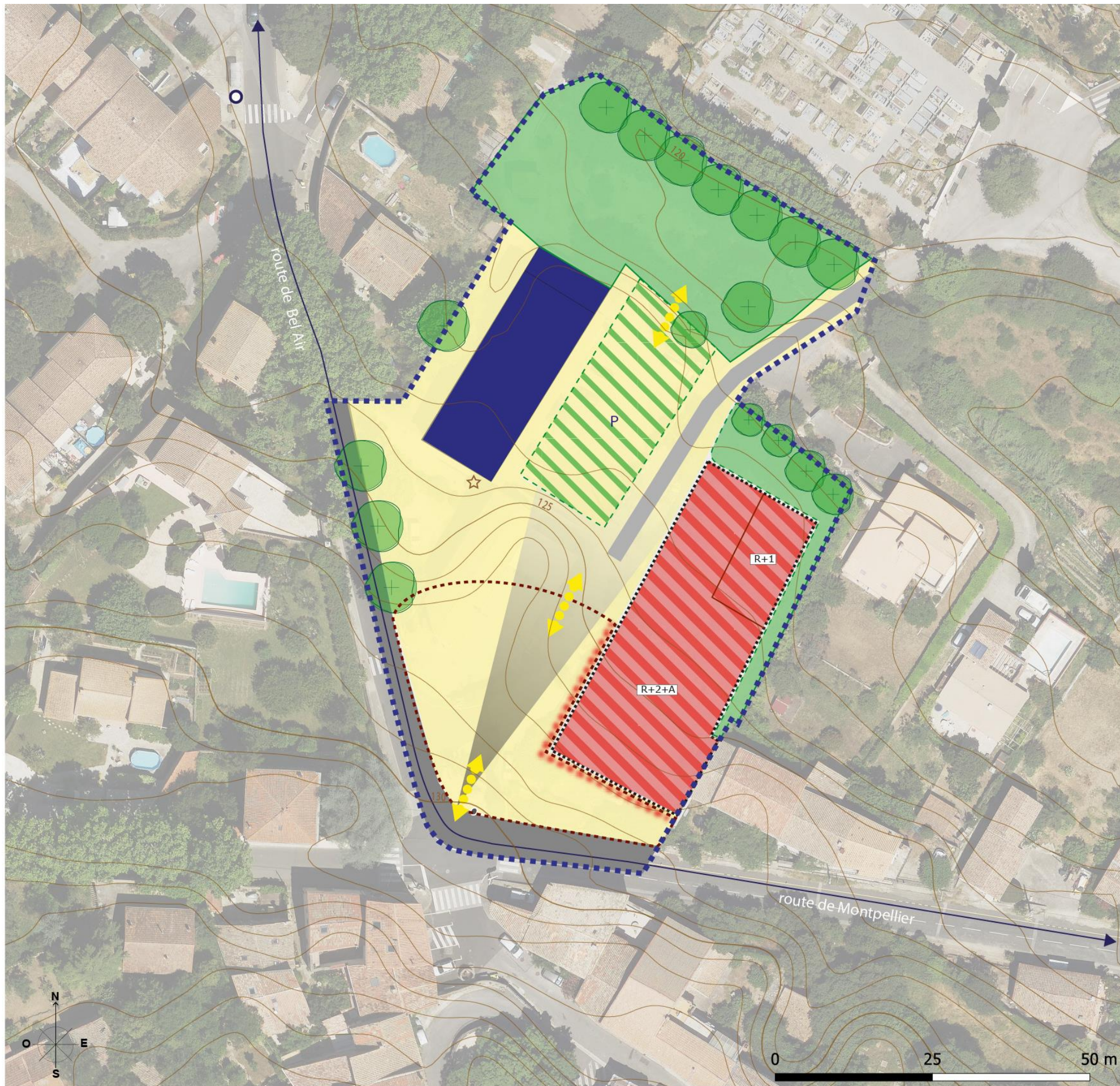
### **Programmation et phasage opérationnel**

Le projet devra permettre la réalisation :

- d'une place de marché et de terrasses pour les commerces ;
- de commerces et de services de proximité ;
- d'environ 25 logements.

L'aménagement du site pourra s'effectuer par tranches et pourra débuter à partir de 2025-2026.

# Principes d'aménagement et de programmation



## CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- équipement existant

## PATRIMOINE A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

- courbe de niveau iso 1m
- arbres significatifs existants
- jardin de la mairie
- petit patrimoine (puit)

## COMPOSITION URBAINE PROJÉTÉE

- cône de vue à préserver
- place haute centrale et commerçante  
espace d'attractivité urbaine à créer
- parking de la mairie à planter et à  
desimpermeabiliser partiellement
- autres espaces publics à requalifier
- rez-de-chaussée actif
- implantation privilégiée du bâti
- aménagement paysager à dominante  
végétale : jardin, massifs boisés,  
espaces verts, bassin de rétention, ...

## PROGRAMMATION

- mixité fonctionnelle  
(commerces / logements)
- hauteur bâtie maximale  
(en niveaux)

## ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

- voie structurante existante
- voie de desserte existante
- parking aérien public
- ligne bus et arrêt bus existants
- connexions piétonnes à créer