

Caractérisation du site

Le site concerné par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « **Meyrargues** » se situe à l’est de la métropole, sur la commune de Vendargues.

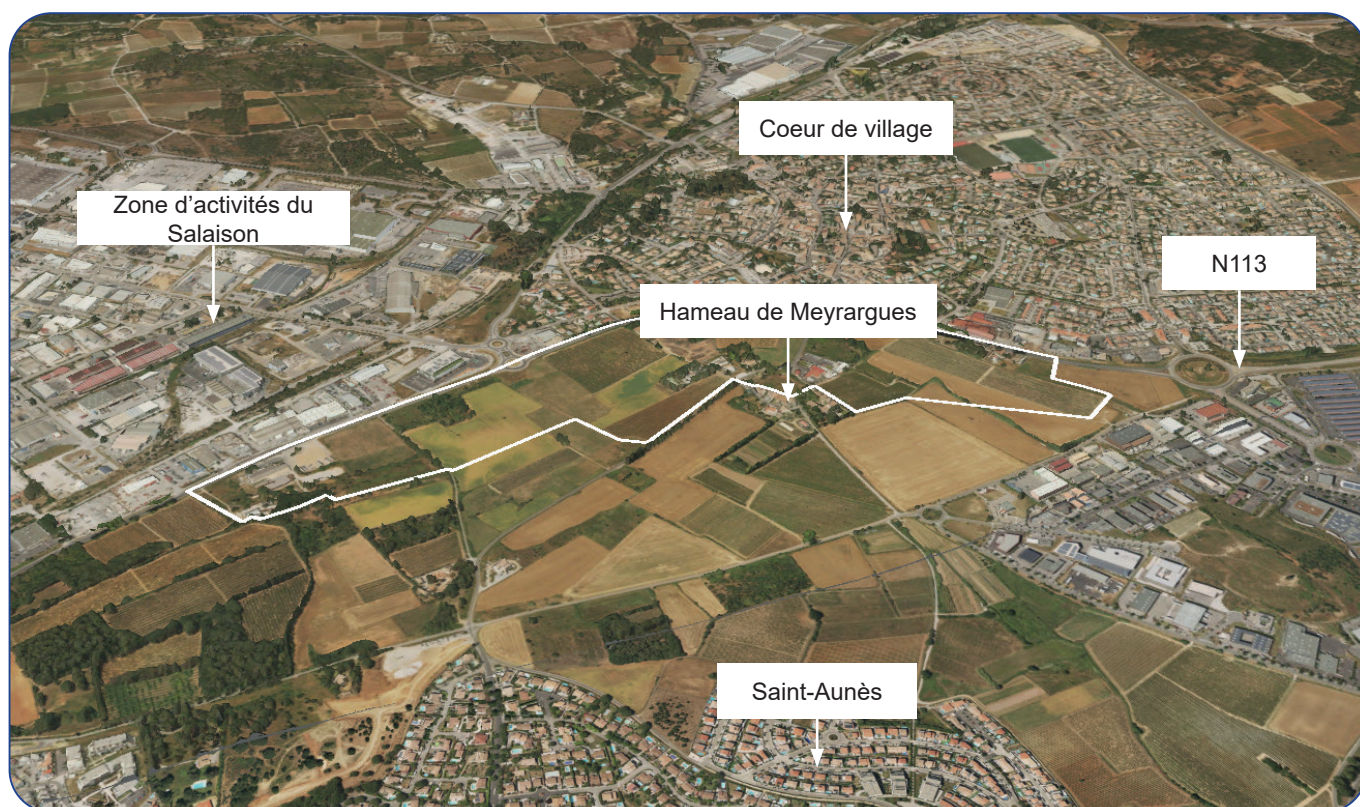
Ce site s’inscrit au sud de la commune de Vendargues, en frange de la partie urbanisée, en accroche avec la RM 613 et le hameau de Meyrargues. Il est également proche des secteurs à vocation économique constitués à l’ouest par le parc d’activités du « Salaison » et à l’est par le parc d’activités « Saint-Antoine » situé sur la commune de Saint-Aunès.

Il est délimité par :

- la RM 613 au nord ;
- le hameau de Meyrargues, les terres agricoles et le chemin de Saint Aunès (RM145) au sud.

Le hameau de Meyrargues constitue le point culminant du site et bénéficie, de ce fait, d’une forte visibilité dans le paysage.

Le site de projet est desservi par de nombreuses infrastructures de mobilités (RM 613, RM 610 et RM 145) et sera desservi par la future ligne de busram n°1 Montpellier-Castries et les Vélolignes 1b et 1c.



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site « Meyrargues » se décompose en deux sous-secteurs.

Le premier sous-secteur s'étend de la cave coopérative au giratoire Jean-Marcel Castet. Il est en continuité du cœur de ville de Vendargues et comprend la ZAC Meyrargues ainsi que l'îlot déjà urbanisé au niveau de la station-service. Il vise à créer un nouveau quartier à dominante résidentielle pour connecter le tissu urbain avec le hameau historique de Meyrargues.

Sa composition urbaine visera à insérer l'ensemble des aménagements dans le site pour prendre en compte les qualités paysagères existantes, et ainsi proposer aux habitants un cadre de vie qualitatif. Il s'agira également de valoriser les déterminants paysagers, en particulier la préservation et le renforcement des masses boisées existantes situées en limite sud du projet, afin de structurer les relations ville-nature.

La programmation qui comprend une diversité de logements libres, sociaux, abordables permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale ainsi qu'aux nouveaux parcours résidentiels. Elle intégrera également des commerces et services de proximité et la construction d'équipements publics (notamment la construction d'un groupe scolaire).

Le second sous-secteur s'étend du giratoire Jean-Marcel Castet au site dit « des Châtaigniers ». Il doit permettre de conforter la zone d'activités du « Salaison » en poursuivant son développement économique au sud de la RM 613.

Ce sous-secteur permettra également d'accueillir des espaces de gestion hydraulique pour réduire la vulnérabilité du territoire face au ruissellement urbain.

L'aménagement du secteur veillera à :

- Favoriser la biodiversité en préservant des continuités écologiques
- Préserver le réseau végétal
- Proposer des îlots de fraîcheur
- Infiltrer les pluies courantes
- Gérer les transitions entre les futurs aménagements et la plaine agricole au sud.

L'aménagement des sous-secteurs devra aussi tenir compte du risque inondation lié au débordement de la Balaurie ainsi qu'au ruissellement des eaux pluviales.

Enfin, les projets aussi bien mixtes qu'économiques permettront de créer de nouvelles connexions modes actifs entre le centre-ville, la zone d'activités, les espaces agricoles situés au sud-ouest du territoire de Vendargues et la commune de Saint-Aunès. Ces cheminements viendront compléter le maillage des itinéraires piétons et cycles permettant de rejoindre la future station de Bustram sur le parc d'activités du Salaison, les vélolignes, voire la halte ferroviaire de Saint-Aunès.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

En s'appuyant sur le contexte urbain et paysager préexistant, la topographie, la desserte en transport en commun, les axes de mobilités actives et les enjeux hydrauliques, il s'agira à la fois de :

- Réaliser un quartier à dominante d'habitat organisé autour du hameau de Meyrargues ;
- Conforter le pôle d'activités économiques du Salaison et la façade urbaine qui le compose sur la RM 613 ;
- Gérer les problématiques hydrauliques du secteur par la création de déblais compensatoires.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Dans le premier sous-secteur, l'intégration des nouvelles constructions s'appuiera sur :

- Une organisation générale du bâti veillant à favoriser l'étagement des constructions de manière à préserver la lecture du relief : les bâtiments les plus hauts (R+3+attique) seront implantés en accroche de la RM613 et les plus bas (R+1) seront construits à l'approche du hameau de Meyrargues, qui constitue le point haut du site ;

- Un traitement qualitatif des alignements et des façades afin qu'ils participent à la structuration de l'espace public, notamment au niveau de la RM 613 appelée à être requalifiée. Pour favoriser la cohérence de traitement et la diversité morphologique des alignements bâtis le long des voies, il conviendra de prendre en compte les principes suivants :

- Au niveau des voies principales du projet les constructions pourront être implantées, en tout ou partie, soit à l'alignement soit suivant un retrait ;
- Dans le cas de bâtiments situés en retrait de l'alignement et suivant un objectif d'épaississement de l'armature paysagère des espaces publics, la majeure partie des frontages devra être végétalisée. Ceci permettra notamment la plantation d'arbres de hautes tiges et de haies arbustives, tout en offrant la possibilité d'infiltrer les pluies courantes.

- La gestion de l'interface entre la ZAC de Meyrargues et l'îlot urbain en accroche de la RM613, composé notamment de la station-service, pour accompagner sa mutation dans le temps sans compromettre le cadre de vie des habitations préexistantes. L'aménagement de ce sous-secteur doit également participer à l'accroche de la future ZAC au cœur de ville.

L'accès se fera depuis la RM 145 afin de sécuriser les flux de véhicules.

- La valorisation des limites urbaines en concevant les constructions de manière à favoriser les vues ouvertes sur les espaces agricoles et naturels.

- Le traitement qualitatif de l'interface entre espaces bâtis et espaces agricoles qui permettra la mise en valeur du hameau de Meyrargues. Il s'agira de concevoir cet espace dans une logique de parc linéaire, intégrant notamment des masses boisées continues favorisant le rafraîchissement urbain, des cheminements connectés aux espaces publics, des espaces de sociabilité, la mise en valeur des vues sur le grand paysage, ainsi que des espaces réservés à l'agriculture urbaine.

Dans le second sous-secteur, l'aménagement à vocation économique devra :

- Favoriser une configuration urbaine qui s'adapte au paysage existant notamment à la topographie en limitant les hauteurs à 15 m. Les volumes bâtis seront simples et compacts.

- Valoriser la lisière agro-naturelle par le traitement des limites d'urbanisation avec l'environnement naturel. Une frange végétale viendra border l'opération et constituer un espace de transition avec les espaces naturels.

Le secteur faisant la jonction entre le quartier à vocation résidentielle et l'extension du parc économique, accueillera les ouvrages hydrauliques paysagers. Ces ouvrages permettront la gestion hydraulique de la situation existante et la mutualisation des espaces de compensation de la future zone d'activités économiques.

Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le sous-secteur d'habitat comprendra des logements, une résidence senior, des équipements publics, des commerces et services de proximité ou d'intérêt collectifs. L'implantation des commerces de proximité sera privilégiée en rez-de-chaussée des constructions en lien direct avec l'espace public.

À l'échelle de l'OAP, au moins 33 % des logements en nombre et au moins 25 % de la surface de plancher (affectée aux logements) seront des logements locatifs sociaux.

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

Concernant les risques hydrauliques (occurrence exceptionnelle), l'OAP intègre la zone d'expansion de crue de la Balaurie en espace hydraulique et paysager non-constructible à l'est.

La prise en compte des enjeux hydrauliques par ruissellement urbain se fera notamment par l'aménagement de l'espace hydraulique et paysager à l'ouest. Celui-ci permettra une approche mutualisée de la gestion des eaux de ruissellement collectées au sein du périmètre et du tissu urbain existant au contact de l'OAP.

De plus, l'élaboration du plan de composition de l'aménagement du site, devra permettre de préserver les constructions des aléas d'inondation par ruissellement urbain.

Les alignements d'arbres de hautes tiges ainsi que la ceinture d'espaces agro-naturels au nord du hameau de Meyrargues seront préservés. Ils constitueront une continuité écologique et paysagère qui permettra de relier la ripisylve de la Balaurie avec les espaces agro-naturels à l'ouest du site. Il conviendra de veiller à connecter ce corridor à l'armature végétale urbaine, notamment à travers le traitement des limites urbaines. Enfin, les espaces dédiés au fonctionnement hydraulique du site constitueront des vecteurs secondaires de continuités écologiques entre les cours d'eau de la Balaurie et du Salaison. Les nouvelles voiries seront accompagnées de végétation pour faciliter la perméabilité du sol et réduire les îlots de chaleur.

Afin de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuge pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins 35% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.

Ce principe se double de la conception d'une armature végétale dense et continue, favorisant la plantation d'arbres de haute tige, mais également d'une strate herbacée et arbustive.

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

L'armature des espaces publics devra être conçue de façon à permettre la connexion avec :

- Les Vélolignes 1b (Castelnau-le-Lez à Saint-Geniès-des-Mourgues) et 1c (Vendargues à Saint-Brès) implantée sur la RM613 au droit du projet ;
- La ligne B1 du Bustram et sa future station implantée au bas de l'avenue de Bigos dans le parc d'activités du Salaison ;
- Le centre-ville de Vendargues ;
- La zone d'activités économiques du Salaison ;
- Le centre-ville de la Commune de Saint-Aunès ;

Afin de diminuer la présence physique des voitures dans le futur quartier d'habitat et de favoriser la qualité d'aménagement des rues, il conviendra de veiller :

- Sur les voies internes au quartier, à accompagner le stationnement automobile par la plantation d'arbres de hautes tiges ;
- À intégrer au maximum le stationnement automobile dans le cadre bâti ;
- À rechercher des formes de mutualisation du stationnement, notamment sous forme de petites unités à proximité immédiate des logements, permettant de limiter le nombre d'accès sur les voies internes au quartier.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

La desserte au nouveau quartier d'habitat se fera par trois accès : le giratoire Jean-Marcel Castet, le chemin des 4 coins et la RM 145.

Orientations d'aménagement et de programmation

Le pôle économique sera accessible depuis la RM 613.

L'accessibilité des constructions à vocation d'habitat s'effectuera via les voies internes du quartier, à l'exception du macro-lot situé en face de la cave coopérative qui accédera depuis la RM 613. La requalification de la RM 613 accompagnera la réalisation de ce nouveau quartier.

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

Programmation et phasage opérationnel

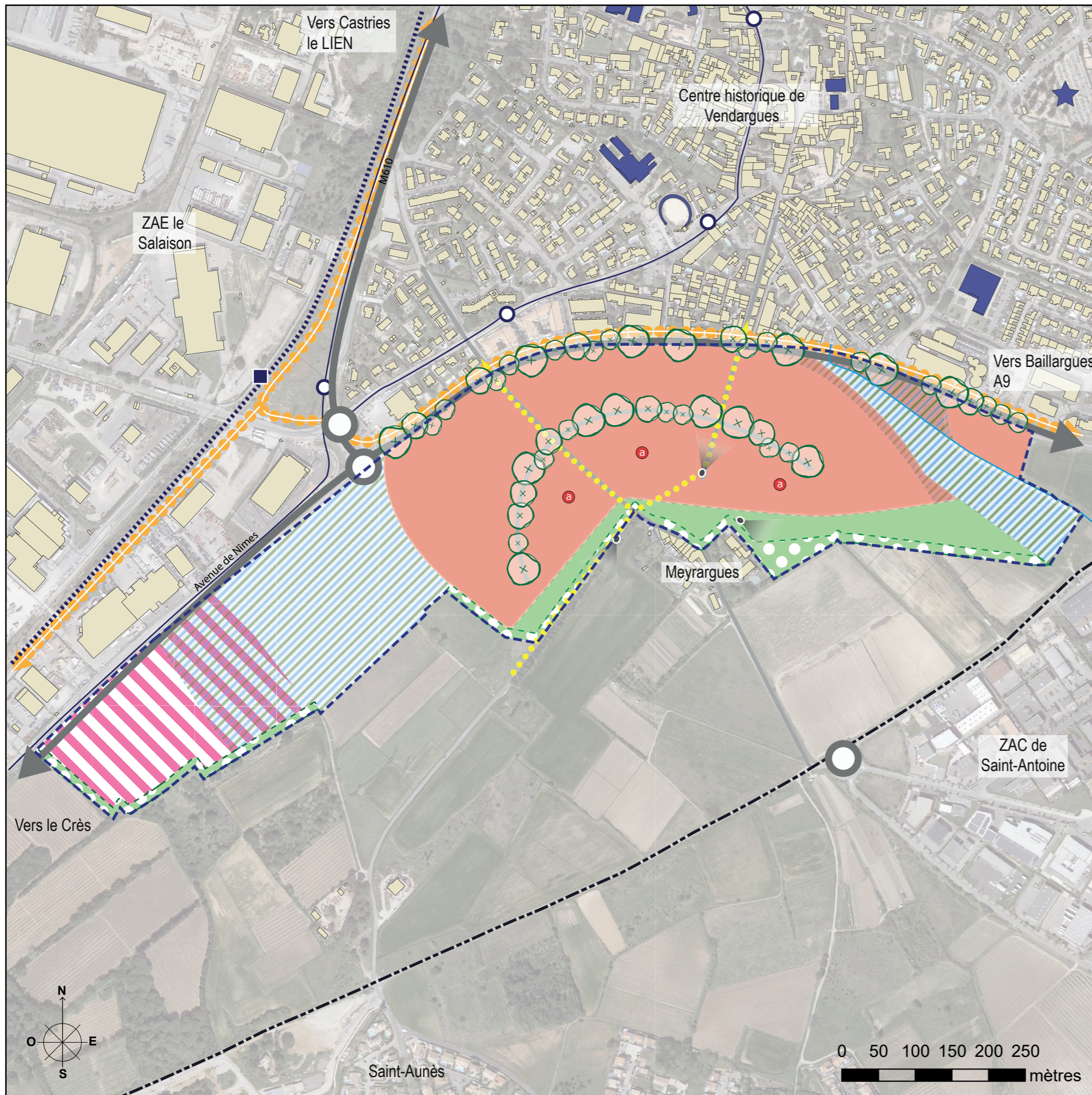
A l'échelle du premier sous-secteur, l'opération mixte projetée assurera la construction de maximum 950 logements dont 80 logements seniors pour une densité cible minimum de 30 logements par hectare.

Elle intégrera notamment la création d'un ou plusieurs équipements publics (dont un groupe scolaire), des logements, d'une résidence senior, des commerces et des services de proximité ou d'intérêts collectifs.

Le futur pôle d'activités économiques proposera environ 25 000 m² de surface de plancher.

Échéancier prévisionnel : L'aménagement du site s'échelonnera sur une dizaine d'années. Il débutera à l'horizon 2026-2027.

Il s'effectuera en maximum six tranches pour le sous-secteur mixte et en deux tranches pour le sous-secteur à vocation économique.



Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant
- équipement existant
- réseau hydrographique

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine bâti, urbain et paysager

- cône de vue

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- aménagement paysager à dominante végétale : parc, cœur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts, bassins de rétention
- espace de transition végétale à traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)
- aménagement végétal en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes
- espace de gestion hydraulique paysager

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

- dominante résidentielle
 - a logement individuel (libre ou groupé)
- dominante économique

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- carrefour structurant
 - existant
 - futur
- voie structurante
 - existant
 - futur
- voie de desserte
 - existant
 - futur

Transports en commun

- arrêt tramway / gare / bustram
 - existant
 - futur
- ligne tramway / bustram
 - existant
 - futur
- arrêt bus
 - existant
 - futur
- ligne bus
 - existant
 - futur

Modes actifs

- itinéraire cycle : réseau magistral (REV)
 - existant
 - futur
- itinéraire piéton
 - existant
 - futur