

Caractérisation du site

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

Ce site est localisé au nord du territoire communal, en continuité du lotissement de l'Eden et du parc de loisirs du Petit Paradis.

Il est délimité par :

- la RM 610 au Nord et à l'Ouest,
- l'ancienne voie ferrée reliant Montpellier à Sommières, et au-delà le quartier résidentiel de l'Eden, au Sud,
- le parc de loisirs du Petit Paradis à l'Est.

Le site présente une pente moyenne de 3 mètres sur un axe nord-est / sud-ouest.

Il est desservi par l'avenue du Tamarou et se situe à moins de 500 m d'un futur arrêt de la ligne de bus-tram n°1 Castries- Montpellier. Il est également au contact direct de la future véloligne n°1b qui reliera Castelnau-le-Lez à Saint-Géniès-des-Mourgues en empruntant l'ancienne voie ferrée en limite sud du site.



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site vise à traiter qualitativement l'entrée de ville nord de la commune en réalisant une opération de construction en continuité du quartier de l'Eden.

Ce projet vise à promouvoir une mixité sociale et fonctionnelle (logements, espace d'accueil du parc de loisirs et petite restauration, bureaux ou équipement destiné à la petite enfance) structurée autour d'espaces végétalisés et d'axes de mobilités douces.

Sa programmation qui comprend une diversité de logements (libres, sociaux, abordables) permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale ainsi qu'aux nouveaux parcours résidentiels.

L'aménagement de ce site favorisera une imperméabilisation limitée et la végétalisation des espaces perméables. Ceci permettra :

- de préserver le réseau végétal présent tout en conservant les sujets significatifs existants ;
- de proposer des îlots de fraîcheur ;
- de favoriser la biodiversité en préservant des continuités écologiques ;
- d'infiltrer les pluies courantes.

L'opération développée sur le site devra aussi tenir compte du risque inondation lié au ruissellement des eaux pluviales.

La desserte interne de cette opération devra prévoir des espaces de circulation intégrant des cheminements piétonniers connectés aux axes de mobilités douces qui offrent des liaisons avec le parc de loisirs du Petit paradis mais aussi avec le réseau de transports en commun, les équipements et services de proximité et le cœur de ville.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'aménagement du futur quartier à l'interface entre la RM 610 et le lotissement de l'Eden s'appuiera sur :

- Une conception architecturale qui veillera à intégrer au maximum les constructions dans son environnement proche :
 - Les bâtiments les plus hauts d'une hauteur maximale de R+3+attique seront implantés à la pointe ouest du site comme élément marqueur de l'entrée du quartier.
 - Le long de la RM610, les bâtiments seront au maximum en R+2+attique.
 - Les constructions devront respecter un épannelage allant du R+1 (au plus proche des constructions existantes) au R+1+A.
- Une organisation urbaine structurée avec le développement de logements au cœur du site et pourra être accompagné par la réalisation de bureaux ou d'un équipement destiné à la petite enfance. Plus à l'est, le projet intégrera le bâtiment d'accueil du parc de loisirs du Petit Paradis.
- Une préservation au maximum des espaces boisés existants en implantant les futures constructions en recul de la RM610, du parc de loisirs et aux abords de l'ancienne voie ferrée à l'interface avec le quartier de l'Eden.
- Un traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur verra se développer une mixité fonctionnelle avec des logements, un espace d'accueil du parc de loisirs, une petite restauration, des bureaux ou un équipement destiné à la petite enfance.

A l'échelle du périmètre 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,
- 3% des logements seront en accession abordable.

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

Les enjeux hydrauliques par ruissellement des eaux pluviales seront pris en compte dans la conception de l'opération, afin de permettre :

- l'écoulement des eaux pluviales jusqu'aux ouvrages de compensation hydraulique ;
- la non-aggravation de l'aléa hydraulique à l'aval du projet ;
- la préservation des constructions des aléas d'inondation par ruissellement urbain.

Par ailleurs, dans le but 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 20% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.

Ce principe se double de la conception d'une armature végétale qui se concrétisera par :

- la préservation des trames végétales en frange du site avec des bandes boisées le long de la RM610, du parc de loisirs et de l'ancienne voie ferrée ;
- le développement d'aménagements paysagers en cœur d'opération, aux abords des constructions et des cheminements piétonniers.

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

Le secteur « entrée de ville nord » sera desservi par la véloligne 1b reliant Castelnau-le-Lez à Saint-Geniès des Mourgues et la ligne de Bustram n°1 reliant Castries à Montpellier dont un des arrêts se situera à moins de 500 m du site.

Orientations d'aménagement et de programmation

Le plan de composition de l'opération développée sur le secteur intégrera donc des cheminements destinés aux mobilités douces et des connexions à ces futures infrastructures.

Afin de diminuer la présence physique des voitures et de favoriser la qualité d'aménagement des espaces communs, il conviendra d'intégrer le stationnement automobile au maximum dans le cadre bâti. Les espaces de stationnements aériens seront majoritairement perméables et plantés avec des arbres de hautes tiges.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

L'accès automobile du nouveau quartier se fera par l'avenue du Tamarou via une traversée unique de la future Véloligne.

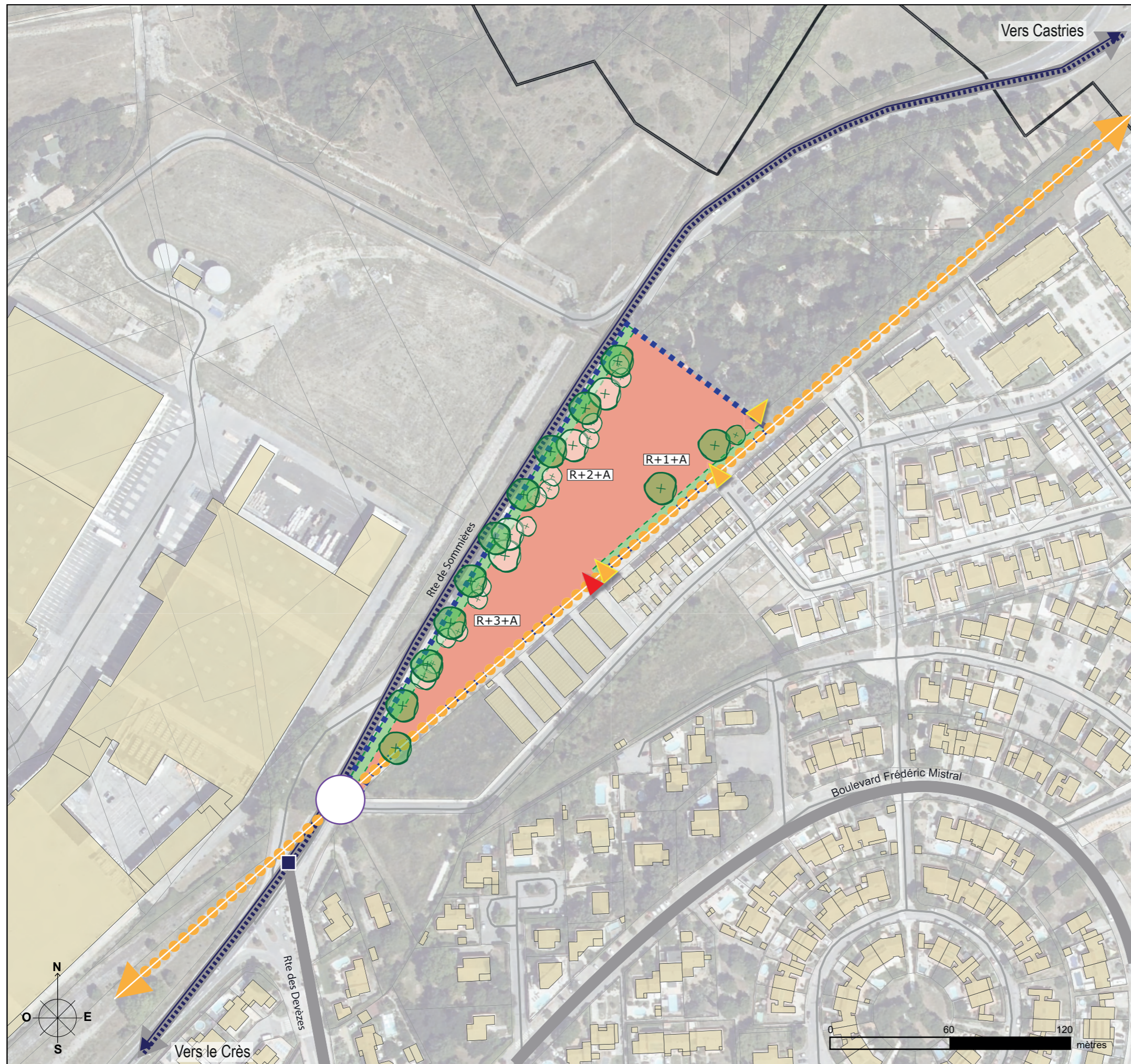
Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

Programmation et phasage opérationnel

Le projet prévoit la construction d'environ 6000 m² de surface de plancher. Cette surface plancher sera répartie pour permettre la création d'environ 80 logements, la réalisation d'un espace d'accueil du parc de loisirs du Petit Paradis, d'une petite restauration, de bureaux ou d'équipement destiné à la petite enfance.

La densité cible minimale sera de 65 logements/hectare.

L'aménagement du site pourra s'effectuer en deux tranches maximum à l'horizon 2026.



Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

- arbres significatifs, végétalisation en accompagnement de voirie

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

- aménagement végétal en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes

Morphologie urbaine

- accès véhicules
- accès modes doux

Objectif programmatique quantitatif

- hauteur bâtie maximale

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

Vocation principale

- dominante résidentielle

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- carrefour structurant à sécuriser
- voie structurante
- voie de desserte

Transports en commun

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

Modes actifs

- itinéraire cycle : réseau magistral (REV)