

## Caractérisation du site

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

Ce site est localisé au Nord de la commune en continuité des bâtiments de l'entreprise « U-log », dans le prolongement de la RM610.

Il est délimité par :

- des espaces naturels au nord ;
- les bâtiments de l'entreprise « U-Log » au sud ;
- la RM610 à l'est ;
- des bassins d'écroulement et quelques constructions à l'ouest.

Le site présente une faible pente nord-est/sud-ouest d'environ 4% avec un dénivelé de 4m.

Il est desservi par la RM610 et se situe à moins de 500 m d'un futur arrêt de la ligne de bus n°1 Castries - Montpellier et de la ligne de bus existante n°46. Il est également à proximité de la future véloligne n°1b qui reliera Castelnau-le-Lez à Saint-Génies-des-Mourgues.



## Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site « Campus U » vise à renforcer la polarité économique structurante de l'est de la Métropole (Parcs d'activités du Salaison, Via Domitia, Les entrepôts et la logistique d'U-Log Système U Sud, ...). Pour ce faire, les bâtiments devront présenter une compacité permettant de développer des emprises perméables végétalisées afin de permettre :

- de proposer des îlots de fraîcheur ;
- de favoriser la biodiversité en préservant des continuités écologiques ;
- d'infiltrer les pluies courantes.

Le site sera raccordé aux différents axes de mobilités douces existants ou à réaliser en limite de site afin de proposer des alternatives à la voiture. De plus, la desserte interne devra prévoir des espaces de circulation pour les mobilités douces.

Sur le plan environnemental, l'opération développée sur le site devra aussi tenir compte du risque inondation lié au ruissellement des eaux pluviales et des aléas liés aux feux de forêt.

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Principes d'aménagement

Il s'agit de réaliser un nouveau quartier d'activités s'appuyant à la fois sur le contexte urbain et sur les enjeux paysagers et environnementaux du site, afin de développer une mixité fonctionnelle regroupant des surfaces de plancher destinées aux commerces, bureaux, hôtellerie, locaux de formation et d'enseignement, activités de service, à la restauration, ainsi qu'aux locaux techniques de stockage et de transformation qui y sont liés.

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

Le parti d'aménagement privilégie la dimension paysagère du projet qui est traduite par les actions suivantes :

- une conception architecturale adaptée à la topographie du site afin d'intégrer au maximum les constructions dans leur environnement proche. Les bâtiments les plus hauts d'une hauteur maximale de 18 mètres se situeront au sud du site en point bas, à proximité des bâtiments « industriels » existants. Plus au nord, à l'approche des espaces naturels situés sur la commune de Castries, la hauteur des bâtiments ne dépassera pas 8 mètres ;
- un traitement qualitatif des façades et des toitures, notamment le long de la RM610, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique en vue d'initier une séquence urbaine d'entrée de ville tout en ménageant la transition avec les espaces naturels limitrophes ;
- des aménagements paysagers prenant en compte les évolutions du climat. La création de différentes ambiances paysagères et végétales permettra la réalisation d'îlots de fraîcheur et participera à l'enrichissement de la biodiversité du site.

### Préservation des risques, qualité environnementale et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

L'élaboration du plan de composition de l'aménagement du site permettra de préserver les constructions des aléas :

- d'inondation par ruissellement urbain. Ces enjeux seront pris en compte par la mise en place d'aménagements hydrauliques, et en particulier de bassins de compensation des nouvelles emprises imperméabilisées ;
- feux de forêt en les éloignant des emprises soumises à l'aléa feu de forêt.

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 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 traduite par :

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

- la plantation d'arbres de haute tige pour offrir de l'ombrage sur les emprises de stationnement et de mobilités douces ;
- l'aménagement d'espaces paysagers permettant d'assurer une transition douce avec la garrigue située au nord-est ;
- le traitement paysager des ouvrages hydrauliques permettant de favoriser le développement de la biodiversité.

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

Le secteur « Campus U » sera desservi par la véloligne 1b reliant Castelnaud-le-Lez à Saint-Geniès des Mourgues, la future ligne de Bustram n°1 reliant Castries à Montpellier dont un des arrêts se situera à moins de 500 m du site ainsi que la ligne de bus existante n°46. Le plan de composition de l'opération développée sur le secteur intégrera des cheminements destinés aux mobilités douces et des connexions à aux futurs axes de transport en commun et de mobilités douces.

Afin de diminuer la présence physique des voitures, 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**

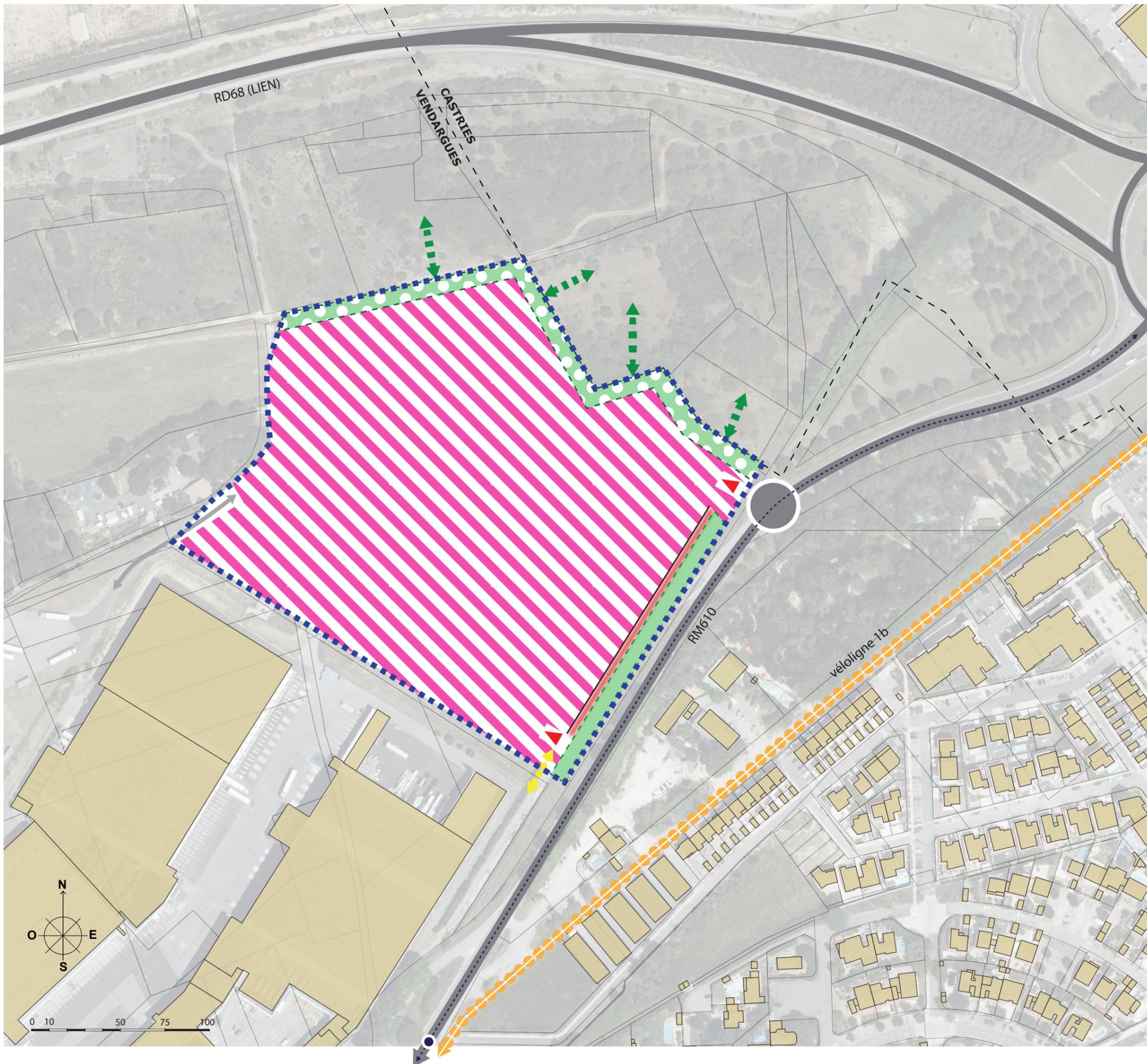
Le projet « Campus U » s'intègre dans une grande unité foncière, propriété de la société PROVEND du Groupement U. Les accès au site se feront par un carrefour sécurisé depuis la RM610 et un dispositif de « tourne à droite dans le sens Castries – Vendargues » sur la RM610 permettra aux poids lourds d'y accéder. A l'ouest, un accès est existant en direction du chemin de Bannières et il pourra être conservé.

### **Programmation et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

L'opération assurera la construction d'une surface de plancher maximale d'environ 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La densité cible minimale sera d'environ 7 000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher/hectare, cette surface étant destinée aux commerces, bureaux, hôtellerie, locaux de formation et d'enseignement, activités de service, à la restauration, ainsi qu'aux locaux techniques de stockage et de transformation qui y sont liés

L'aménagement du site s'effectuera en 2 tranches maximum à l'horizon 2027-2028.



## Légende (principes d'aménagement)

### CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

-  périmètre de l'OAP
-  bâti existant

### QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJÉTÉE

#### 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 constituer / traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)
-  continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer / conforter

#### Objectifs urbains

-  façade urbaine à composer

#### Morphologie urbaine

-  accès véhicules

### PROGRAMMATION

#### Vocations à conforter / développer

-  dominante économique

### ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

#### Voirie

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

#### Transports en commun

-  futur ligne bustram
-  futur arrêt bustram

#### Modes actifs

-  futur itinéraire cycle : réseau vélo ligne
-  futur itinéraire piéton