

II - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document approuvé - mars 2013

Synergies
territoriales

ecovia
Ingénieurs Conseil Environnement

Aury

Chargés d'études : groupement Synergies Territoriales (Robin, Carbonneau, Clauzon) / EcoVia / Aury

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PROJET COMMUNAL	5
1. UN DEVELOPPEMENT MODERE ET SOLIDAIRE	6
2. DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES AU CŒUR D'UN DEVELOPPEMENT LOCAL DURABLE	8
3. UNE QUALITE DE VIE ALLIANT NATURE ET URBANITE	11
4. UN RESEAU DE DEPLACEMENTS EN FAVEUR DE L'ECO MOBILITE	14
5. UNE APPROCHE CONTEXTUELLE ET MORPHOLOGIQUE DE L'URBANISME	17

Les orientations retenues pour le projet communal

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

« La ville et la nature réconciliées »

A partir du diagnostic effectué et des enjeux relevés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone définit 5 grandes orientations qui préconisent :

1. Un développement modéré et solidaire ;
2. Des espaces naturels et agricoles au cœur d'un développement local durable ;
3. Une qualité de vie alliant nature et urbanité ;
4. Un réseau de déplacements en faveur de l'éco mobilité ;
5. Une approche contextuelle et morphologique de l'urbanisme.

Ces orientations se déclinent de la manière suivante :

1. Un développement modéré et solidaire

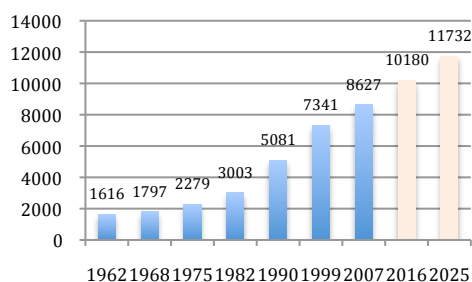
Maîtriser la croissance démographique

Il s'agit de maîtriser le développement démographique de Villeneuve-lès-Maguelone pour accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions, en leur offrant de bonnes conditions d'habitation et de services, tout en contenant la pression et l'impact de l'urbanisation sur les milieux sensibles environnants.

> Objectif : 11 700 habitants au maximum en 2025

Il s'agit de fixer un objectif mesuré basé sur une stabilisation de la croissance démographique communale à son niveau de 1999-2007 (soit environ 2% annuels moyens).

Porter la population communale à 11 700 habitants en 2025 constitue nécessairement un objectif maximum compte tenu des capacités de la STEP (12 000 EH) et des équipements scolaires.



Evolution de la population en nombre d'habitants

Source : RP INSEE, 1962-2007 + estim.

Développer et diversifier le parc de logements

Il s'agit de développer le parc tant quantitativement que qualitativement pour le mettre en adéquation avec les objectifs d'accueil d'une population diversifiée.

> Programmer 575 à 655 résidences principales d'ici 2025

Il s'agit de répondre aux objectifs quantitatifs fixés par le PLH, en programmant la réalisation de 575 à 655 résidences principales supplémentaires aux opérations d'ores et déjà en cours ou en projet (Pont de Villeneuve – 350 logements), soit environ 60 logements par an.

> Diversifier l'offre de logements

Il s'agit de favoriser l'installation d'une population variée, emprunte de mixité sociale et générationnelle.

Or, le parc de logements de la commune est jusqu'alors constitué essentiellement de grands logements, le bâti ancien n'est pas toujours bien adapté en matière d'accessibilité, etc. En outre, l'offre n'est pas toujours adaptée aux différents profils sociaux de la population à accueillir.

Tendre vers plus d'équilibre implique de :

- Diversifier les types de logements en faveur de formes plus denses, nécessitant moins de foncier, donc moins chers : habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé, etc.

- Accroître la part des petits logements, meilleur marché à destination des jeunes, des célibataires, des familles monoparentales, personnes âgées aux revenus restreints, etc. ;

- Renforcer le parc de logements en faveur d'une offre plus confortable, jouissant d'une meilleure accessibilité et d'une

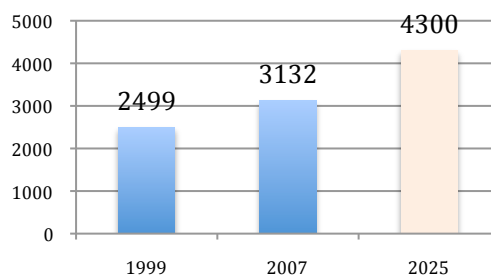
certaine proximité avec des commerces et services urbains (mixité urbaine) à destination des tranches plus âgées de la population.

- Mettre en place un parcours résidentiel en développant l'offre locative et notamment l'offre locative sociale qui constitue souvent une première étape avant l'accession à la propriété.

Equilibrer le parc locatif social

> Programmer 30% de logements sociaux dans les nouvelles opérations

Il s'agit aussi d'atteindre progressivement les objectifs fixés par la loi SRU (20% de logement social au sein des résidences principales), en prévoyant une part de 30% de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations, conformément aux objectifs du PLH (qui préconise de produire 60 logements par an dont 18 logements sociaux).



Evolution du parc des résidences principales

Source : RP INSEE, 1999, 2007 + estim.

Mettre en adéquation le niveau d'équipements communaux

Il s'agit de mettre à niveau les équipements pour répondre à l'augmentation des besoins que va occasionner l'accroissement de la population, pour offrir une bonne qualité de vie à l'ensemble des habitants de Villeneuve-lès-Maguelone

> Programmer de nouveaux équipements culturels

Il s'agit de programmer les équipements qui permettront au villeneuvois de se rencontrer et de dynamiser la vie sociale de la commune. (Par exemple : maison des associations, salle des fêtes, salle d'expositions, etc.)

> Renforcer le pôle sportif

En programmant de nouveaux locaux pour les associations sportives (dont l'implantation prévisionnelle pourrait se situer au Nord de la Halle aux Sports).

> Réorganiser les services techniques

Il s'agit de délocaliser les bâtiments des services techniques communaux vers un site plus compatible, au niveau de la route de Mireval, au sud du CAT. L'actuel site, localisé en accroche sur le centre-ville (Capouillère) pourrait être mis à profit pour développer l'habitat.

	Situation en 2010	Situation estimée en 2025
Population	9 000 hab. (estim.)	11 700 hab.
Résidences principales	3301	4300 à 4380
Logements locatifs sociaux	314	700 à 725
Part de logement social	9,5%	16,2%
Charge de la STEP	68% (estim.)	92% (estim..)

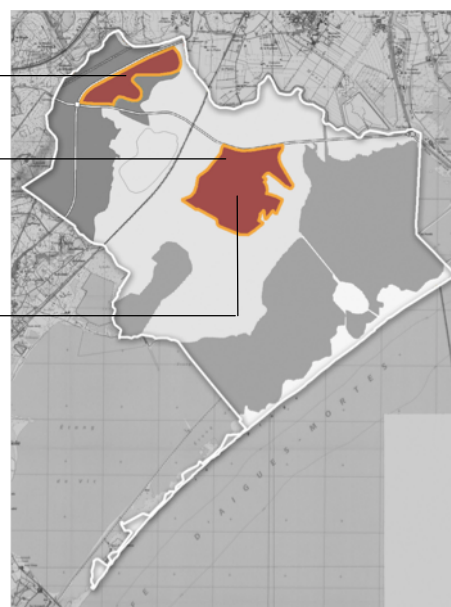
350 nouveaux logements (en projet sur Pont/Larzat)

75 logements (en cours de réalisation sur Font Majour)

575 à 655 nouveaux logements (à programmer sur le village)

Légende

 Polarités urbaines



Renforcement de l'offre de logement sur les deux entités urbaines de la commune

Source : d'après IGN

Secteur d'urbanisation potentielle à long terme

Renforcement du pôle sportif

Pôle d'équipements publics / logement social

Réinvestissement du site des services techniques

Aménagement des franges : vocation principale d'habitat



Villeneuve : Habitat / Equipements

Source : d'après POS

Protéger les espaces naturels

Il s'agit de protéger les grands espaces naturels du territoire ; le but est de conserver les espaces qui présentent un fort intérêt écologique (espèces et habitats d'intérêt communautaire notamment), paysager (les étangs, salins et la garrigue de l'arrière pays sont des éléments marquants du paysage). Au-delà de leurs intérêts environnementaux, ces espaces représentent aussi des lieux d'aménité pour les habitants qu'il convient de préserver : ils participent à la qualité de vie sur le territoire. Enfin, ces milieux représentent un potentiel de développement touristique (tourisme durable, tourisme de pleine nature) qu'il convient de préserver.

Le projet communal entend aussi préserver les fonctionnalités écologiques des différents écosystèmes du territoire :

- protection des ripisylves des cours d'eau,
- protection des zones humides périphériques des étangs et des étangs.

Il s'agit d'agir le plus en amont possible sur les sources de pollution des milieux naturels afin de protéger voir restaurer les milieux notamment aquatiques : lutte contre la cabanisation, le ruissellement urbain, l'apport de nutriments...

Il ne s'agit pas de supprimer toute activité sur les zones naturelles mais de tenir compte des activités existantes ou à développer et de les rendre compatibles avec le caractère naturel des sites.

Les sites Natura 2000 doivent être protégés de toute opération lourde d'urbanisation.

Concilier protection et valorisation des espaces naturels du territoire

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone comprend des espaces naturels extrêmement riches

avec des milieux lagunaires méditerranéens, d'anciens salins, des zones de garrigues... Ces milieux présentent un fort intérêt écologique, ils sont en effet le siège d'une biodiversité forte, mais ils sont également soumis à de fortes pressions (pression foncière, agricole, domestique, etc.).

Le PLU entend donc assurer la protection de ces milieux par un zonage adapté. Au-delà de la préservation des milieux, il est question de les valoriser à des fins touristiques. La protection des milieux naturels et leur fréquentation touristique ne sont pas incompatibles à condition que le PLU encadre étroitement la fréquentation touristique. La valorisation des milieux naturels en lien avec un tourisme durable doit impérativement s'inscrire dans une optique de respect des milieux naturels en s'appuyant sur :

- Une gestion de la fréquentation : identification des zones les plus propices à la fréquentation, définition de la capacité d'accueil des sites (régulation et accompagnement des flux afin de minimiser leur impact), identification des périodes et des zones les moins propices à la fréquentation (périodes de reproduction et nidification, zone de reproduction), canalisation du public.
- Une sensibilisation des usagers à la fragilité des milieux (panneaux de sensibilisation et présentation des lieux).
- Une anticipation des « rejets » pouvant être générés : mise en place de points de collecte des déchets, de zones de détente composées uniquement d'équipements légers démontables.

Développer un écotourisme tourné vers la nature, le patrimoine et le terroir

Le projet communal place la question environnementale au cœur de l'économie locale (loisirs, découvertes, agritourisme, tourisme littoral).

L'Environnement au sens large, n'est pas seulement un ensemble de contraintes de préservation des espaces et milieux sensibles, il peut être vu comme un moteur économique créateur d'activités éco-touristiques.

Le projet communal se positionne en faveur d'un tourisme vert : il ne s'agit en aucun cas de faire de Villeneuve-lès-Maguelone une station balnéaire supplémentaire sur le littoral.

Le PADD entend :

> Favoriser la découverte de la faune, de la flore, du patrimoine architectural, des produits locaux

Le projet communal prévoit d'encadrer les déplacements au sein des espaces naturels par la mise en place d'itinéraires de découverte spécifiques :

- circuits de randonnée,
- secteur des Pouzols (projet du CG),
- sentier littoral de découverte des étangs et des mas, etc.

Il s'agit aussi de mettre en avant et de valoriser les productions locales en autorisant sous conditions la vente directe sur les domaines et lieux de production.

> Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

(mas agricoles, bâtiment des salines, cathédrale et patrimoine urbain).

> Mettre en valeur l'accroche de la ville sur le littoral

Il s'agit de reconquérir l'axe vers la Cathédrale (Chemin du Pilou). Le projet communal prévoit notamment de :

- réaménager la voie pour intégrer les déplacements doux (piétons, cycles) pour faciliter et sécuriser la cohabitation avec des usages plus routiers ;
- requalifier les abords du canal du Rhône à Sète et du secteur situé entre l'Esclavon et la cathédrale (aménagement d'une halte fluviale, mise en valeur des cabanes de pêcheurs, etc.).

> Renforcer l'offre de « loisirs de pleine nature »...

...Tout en préservant la qualité et la fonctionnalité écologique des milieux naturels terrestres et aquatiques :

- Zone naturelle de loisirs Rochers de Maguelone / Mas d'Andos / Salines, etc.

> Renforcer les capacités d'accueil

Le PADD prévoit de renforcer et diversifier les capacités d'accueil touristique de la commune en programmant notamment :

- un camping supplémentaire,
- de l'hébergement hôtelier,
- des gîtes (les salines, mas agricoles)

Légende

Espaces bâtis

■ Espaces urbains à circonscrire

Espaces agricoles et naturels à préserver

■ Garrigues

■ Espaces à dominante agricole

■ Lido

■ Etangs

Polarités à créer / à renforcer

■ ■ Polarités touristiques

● Mas agricoles

Articulations à opérer / renforcer

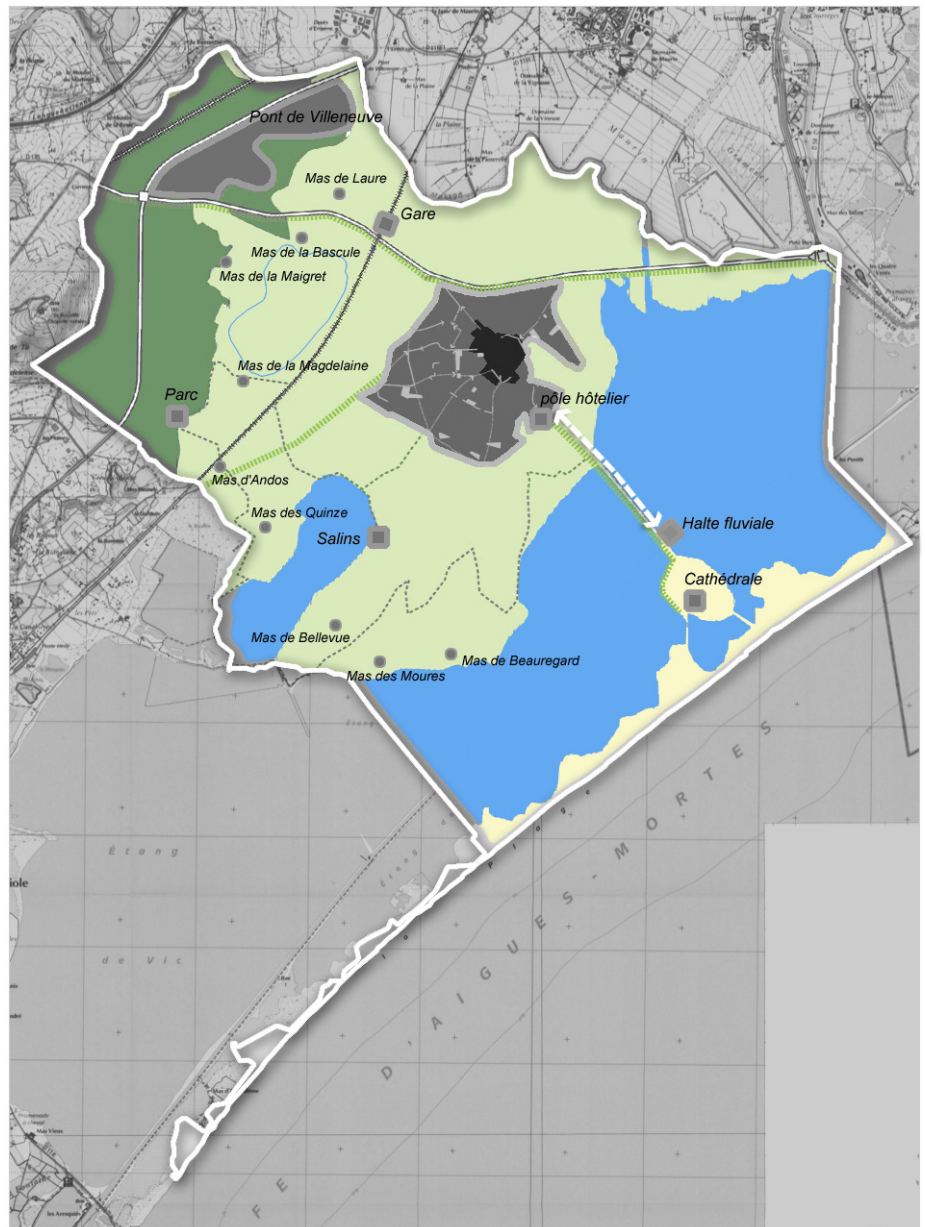
— Voies douces

— Sentiers de randonnée

— Accroche sur le littoral

Espaces bâtis / espaces agricoles et naturels

Source : d'après IGN



3. Une qualité de vie alliant nature et urbanité

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier a justement souligné dans son PADD à quel point le « capital nature » et la qualité de l'environnement, au-delà de leur valeur intrinsèque justifiant à elle seule la nécessité de leur préservation, constituent un atout essentiel de l'attractivité résidentielle du territoire de l'agglomération montpelliéraine. Le SCoT identifie ainsi la qualité de l'environnement comme un fondement de la « qualité de ville ». Néanmoins, il alerte aussi sur le fait que, jusqu'à présent, le développement de l'agglomération s'est souvent effectué aux dépens de cet environnement de qualité et des milieux naturels.

C'est pourquoi, à l'échelle communale, le PADD de Villeneuve-lès-Maguelone établit des orientations visant à concilier l'établissement de nouveaux habitants avec la préservation de l'environnement et du cadre de vie de qualité.

Sites et paysages : une trame végétale à structurer

> Concilier paysages naturels et paysages urbains

Le paysage peut être acteur d'une qualité urbaine tout comme l'urbain doit être pensé comme producteur de paysage. Pour cela le projet communal, à travers une approche morphologique une prise en compte des trames naturelles (trames verte et bleue) préconise d'instaurer un dialogue permanent entre espaces à urbaniser et silhouette de ville à constituer. Le végétal peut être au cœur d'une réflexion sur l'aménagement, jouant un rôle bioclimatique et structurant en maintenant la

continuité des corridors écologiques.

- Traiter qualitativement les franges urbaines :

Il s'agit d'instaurer un dialogue harmonieux entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles en s'attachant à la qualité des espaces d'interface : les franges. (cf. : 2.5. Une approche contextuelle et morphologique de l'urbanisme - Imaginer la rive de ville).

- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les continuités écologiques (intégration des trames vertes dans les orientations d'aménagement)

- Promouvoir l'emploi d'essences locales pour les traitements paysagers et les plantations (article 13 du règlement : espaces libres et plantations).

Il s'agit de promouvoir des espèces adaptées au climat et à l'environnement local en prescrivant en priorité des espèces non allergènes qui seront compatible avec la proximité de l'habitat. (Cf. : Programme Vert Demain)

> Restructurer, conforter et protéger les espaces boisés de valeur

Le projet communal préconise de mettre à jour le classement des espaces boisés à conserver ou à créer de la commune (classement/déclassement des EBC) pour mieux tenir compte des enjeux de terrain :

- protection des ensembles boisés de valeur,
- préservation / confortement des continuités boisées,
- maintien des terres agricoles de valeur (certaines parcelles cultivées sont aujourd'hui grevées par des EBC à créer injustifiés), etc.

Le projet prévoit notamment la revalorisation paysagère de l'entrée des Salines, conformément aux enjeux identifiés dans de phases d'études précédentes

(cf. : Établissement d'un plan de référence sur le site stratégique des « Terres de Maguelone »)

Préserver les ressources naturelles

> Economiser et préserver la ressource en eau

- Inciter à la récupération des eaux de pluie (autorisation des toitures terrasses végétalisées, encadrement règlementaire des dispositifs de récupération)

- Réduire l'imperméabilisation des sols (obligation de maintenir des espaces de pleine terre dans certaines zones, etc.)

- Promouvoir l'emploi d'essences adaptées au climat et nécessitant moins d'eau : soit des essences locales plutôt que des essences rapportées. (Cf. : Programme Vert Demain)

- Privilégier le raccordement à l'assainissement collectif des nouvelles constructions pour éviter de polluer la ressource avec les eaux usées (mise en œuvre du Schéma Directeur d'Assainissement).

> Encourager et encadrer l'utilisation des énergies renouvelables

Il s'agit de promouvoir l'usage des nouveaux modes de production d'énergies renouvelables en s'assurant de leur bonne intégration sur le plan architectural. Cet objectif peut être notamment réalisé au travers du règlement du PLU concernant les aspects extérieurs (intégration des panneaux solaires et photovoltaïques, blocs extérieurs des climatiseurs et pompes à chaleur, etc.).

Se prémunir contre les risques et les nuisances urbaines

> Protéger l'urbanisation des risques naturels connus et en particulier de l'inondation

Il s'agit d'intégrer directement les risques dans la définition du zonage.

- Intégrer la prise en compte du risque inondation (PPRI, aléa submersion marine, Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial) en retirant des zones à urbaniser l'ensemble des zones de risque d'aléa fort.

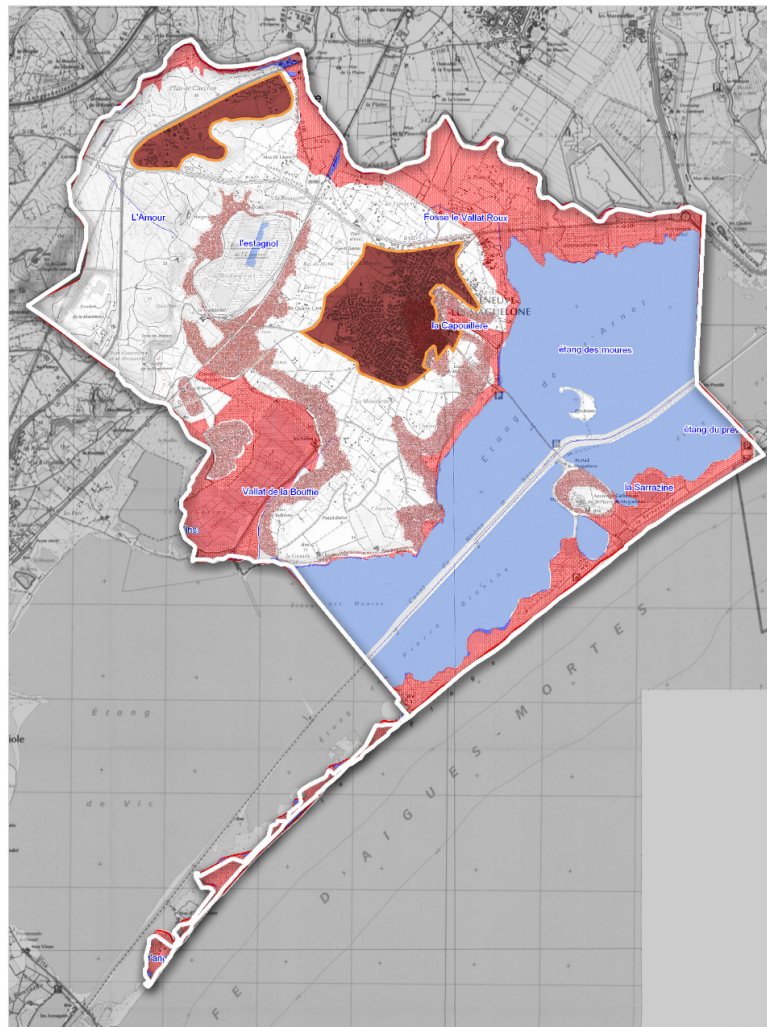
- Permettre par l'intermédiaire du règlement du PLU l'intégration des aménagements nécessaires à la réduction de la vulnérabilité des bâtiments existants situés en zone inondable.

- Améliorer la qualité de l'air et minimiser les nuisances sonores :

- en favorisant la réduction des déplacements motorisés (cf. 2.4. *Un réseau de déplacements en faveur de l'éco mobilité*) ;
- en intégrant des mesures de protection passive dans les orientations d'aménagement (implantation / orientation de l'habitat par rapport aux voies, traitement des espaces publics, création de masques, etc.)

En effet, l'urbanisation future va s'opérer à proximité des voies de communication existantes pour stopper le mitage de l'espace notamment.

- Zone inondable (PPRI) aléa faible
- Zone inondable (PPRI) aléa fort
- Risque submersion marine
- Espaces à vocation urbaine



Prise en compte du risque inondation
Source : PPRI, DREAL (d'après IGN)

Réanimer le cœur de ville

Le vie du cœur de ville ne « bat plus son plein » (densité problématique, encombrement par les voitures, désertions commerciales, etc.) ; cela nécessite de trouver une nouvelle dynamique à mettre en œuvre par le développement de plusieurs axes de projets :

> Rénover/réhabiliter le bâti et les îlots délabrés

Il s'agit de mener des opérations de renouvellement urbain : réhabilitation des logements insalubres, programmation d'opérations de « curetage »

pour aérer le tissu bâti, amener de la lumière, gérer mieux le stationnement résidentiel encombrant les espaces publics et améliorer les conditions de vie dans le cœur de ville.

> Dynamiser le commerce et les services de proximité

En greffe sur les espaces publics, les services et activités commerciales de proximité participent à la dynamique urbaine (animation, vie sociale et économique). Pour maintenir et renforcer ce tissu le PADD préconise de :

- Conforter les commerces du centre ancien, en particulier sur l'axe Place des Héros - Place de l'Eglise.

- Encourager de nouvelles implantations, tant dans le centre historique que dans le réinvestissement des dents creuses (mixité urbaine) ;

- Organiser les conditions d'accessibilité (stationnement en proche périphérie du cœur de ville et places dédiées à proximité des commerces).

> Revitaliser les espaces publics

Les espaces publics, par défaut de qualité ou par encombrement excessif par le stationnement résidentiel, peinent à jouer leur rôle de support de la vie urbaine. Aussi, le PADD préconise de :

- Réaménager et/ou requalifier les principaux espaces publics pour réaffirmer leur rôle structurant et conforter des polarités à l'échelle urbaine, notamment :

- Réaménager la Place des Héros et la Place de l'Eglise et les articuler via la Grand' Rue (gestion du stationnement, intégration des déplacements doux, traitement du parvis de l'hôtel de ville, etc.).

- Réaménager / requalifier le Grand Jardin (gestion du stationnement, traitement qualitatif des espaces et des équipements, etc.) pour en faire un lieu plus attractif tout au long de l'année.

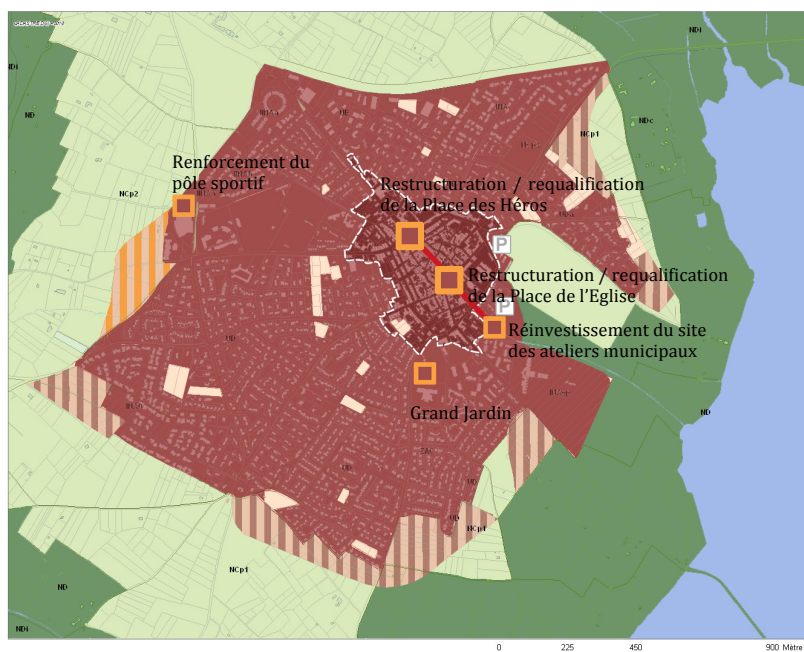
NB : toutes ces orientations reposent en partie sur un principe de réorganisation du stationnement (cf. : 2.4. *Un réseau de déplacement en faveur de l'éco mobilité*).

Il s'agit en effet de réorganiser le stationnement, notamment le stationnement résidentiel qui encombre les voies et espaces publics du cœur de ville, nuisant à la vie urbaine de plus en plus privée d'espace pour s'établir. C'est toute la dynamique urbaine qui est affecté : les commerces

sont moins fréquentés, la vie sociale périclité, etc.

Légende

-  Espace bâti
-  Dents creuses à investir
-  Espace à urbaniser en franges urbaines
-  Secteurs à opérations d'ensemble
-  Cœur de ville à réanimer (bâti à réhabiliter, commerces à dynamiser)
-  Espaces publics à revitaliser / réinvestir
-  Stationnement à réorganiser (aires à créer en périphérie du cœur de ville)
-  Axe structurant d'articulation des principaux espaces publics



4. Un réseau de déplacements en faveur de l'éco mobilité

Intégrer les déplacements interurbains et les dispositions du PDU

Villeneuve-lès-Maguelone est connectée à un territoire plus large et à une systémique de déplacements aux rythmes variés (quotidiens / saisonniers) qu'il s'agit d'intégrer dans l'émergence d'une stratégie urbaine. Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération de Montpellier prévoit en ce sens des dispositions qu'il convient de traduire dans le projet communal.

> Articuler le réseau viaire de la ville sur le grand territoire

Il s'agit de connecter la commune de Villeneuve-lès-Maguelone aux réseaux de déplacements à l'échelle de l'agglomération et de favoriser l'accès aux transports en commun, conformément aux dispositions du PDU de l'agglomération de Montpellier qui prévoit notamment de :

- renforcer le pôle stratégique de la gare de Villeneuve-lès-Maguelone ;
- mettre en place un double rabattement TC depuis la gare sur les plateformes intermodales « Garcia Lorca » à Montpellier et « Porte de Sète » à Saint-Jean-de-Védas.

Le projet communal prévoit aussi d'améliorer le réseau routier de la commune et son articulation à l'échelle intercommunale en programmant de :

- créer un barreau routier pour relier directement la RD 185 à la RD 116 depuis le rond-point du château d'eau (le franchissement de la Mosson au niveau de la « planche » est dangereux) ;

- réaménager les carrefours de connexion de la RD 185E4 sur la RD 612 et sur la RD 185, dangereux.

> Organiser l'accessibilité à la Gare de Villeneuve-lès-Maguelone

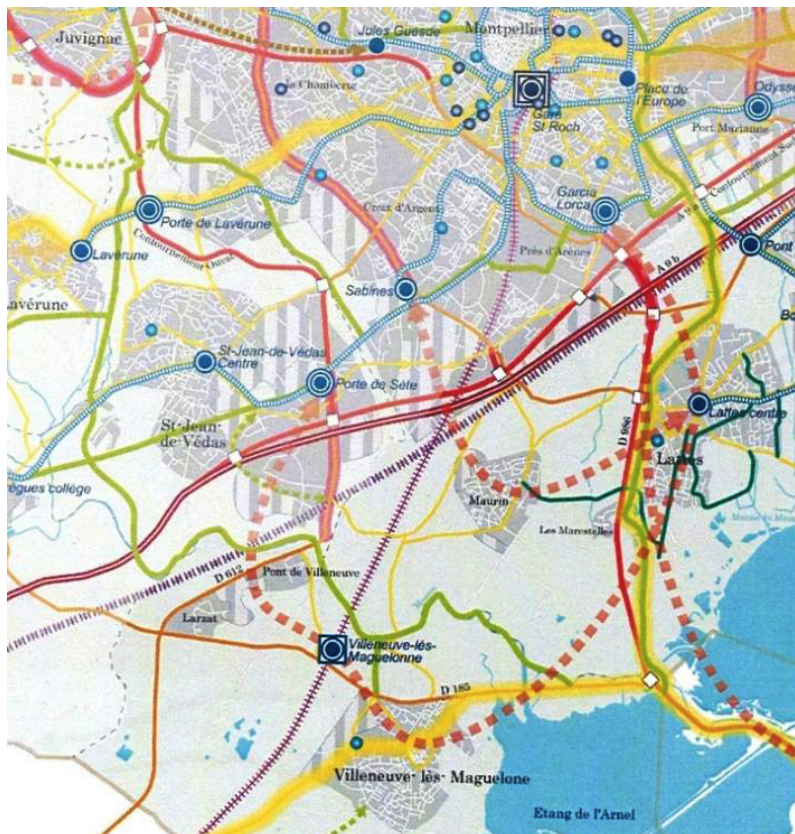
Conformément aux orientations du PDU, il s'agit de faire de la gare une polarité stratégique. Le projet prévoit de :

- renforcer la voie d'accès pour intégrer les déplacements doux vers et depuis le centre ville et le quartier Pont-de-Villeneuve / Larzat ;
- aménager une aire de stationnement aux abords de l'équipement.

> Intégrer les déplacements doux interurbains

cf. : *Organiser la trame des déplacements doux et le maillage des espaces publics*, ci-après.

Extrait du PDU de Montpellier
Source : Mairie / Agglomération



Développer les mobilités internes à la ville (schéma global / inter-quartiers)

A une échelle plus resserrée sur la ville, le PADD propose des solutions en matière de hiérarchisation des espaces et des réseaux, dans une triple problématique de décongestion du cœur de ville, de liaisons inter-quartiers et de développement des modes doux.

> Hiérarchiser les réseaux

Il s'agit de hiérarchiser les réseaux en faveur d'une meilleure lisibilité des axes principaux pour faciliter la perception de la ville et l'orientation. (Certaines extensions urbaines pavillonnaires contemporaines s'apparentent parfois à des dédales.)

> Accroître les liens inter-quartiers

Il s'agit d'ouvrir, articuler et accroître la « perméabilité » des voies de liaison entre les différents quartiers pour faciliter les mobilités au sein de la ville, de manière à ce que chacun puisse se déplacer, se rencontrer, accéder aux commerces, services et équipements en tout point de la ville.

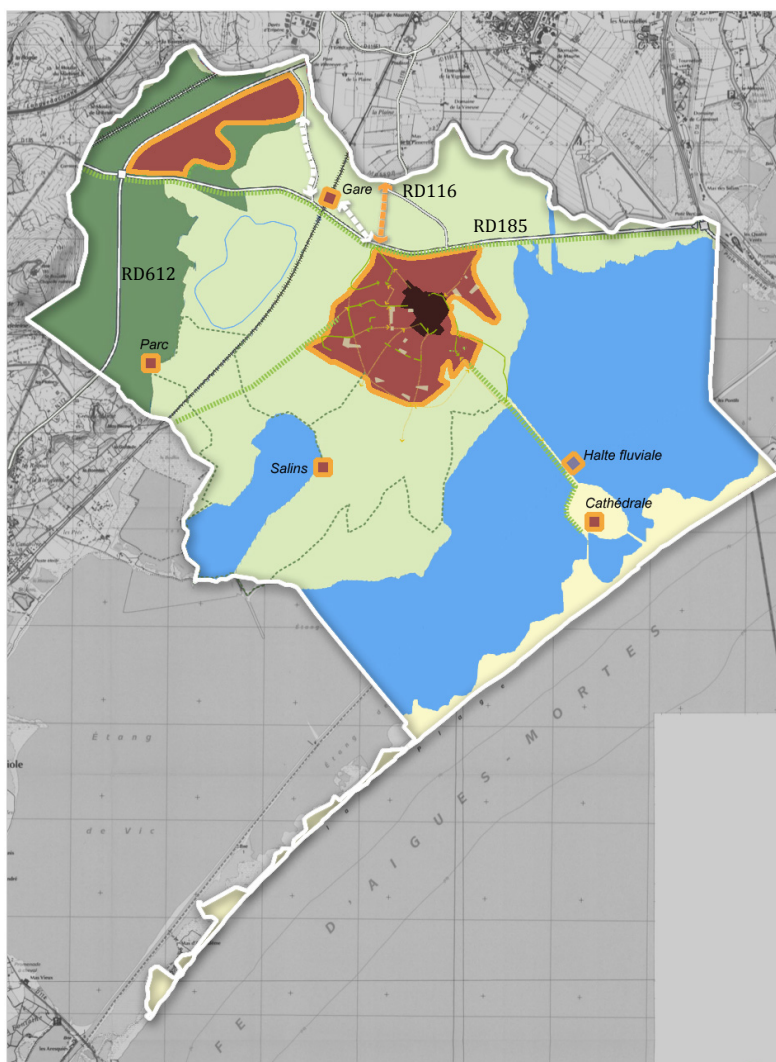
Cela implique d'intégrer les différents modes de déplacements (cycles et piétons notamment).

Organiser la trame des déplacements doux et le maillage des espaces publics

> Intégrer Villeneuve-lès-Maguelone au maillage intercommunal

- Voies cyclables

Il s'agit d'étendre le réseau cyclable « extra-muros » vers Miraval et Sète, vers le quartier du Pont-de-Villeneuve via la gare, vers Palavas (avenue de Palavas) par la reconquête d'anciens chemins abandonnés, et vers la cathédrale via le chemin du Pilou.



Mobilités

Source : d'après IGN

- Espaces urbanisés / à urbaniser
- Equipements, pôles d'attractivité
- Voies douces : maillage intercommunal à renforcer
- Sentiers de découverte à aménager
- Axes à aménager (intégration des voies douces, sécurisation des carrefours)
- Barreau routier à créer (jonction RD185-RD116)
- Voie ferrée

- Sentiers de randonnée et de découverte

Le projet communal prévoit d'inscrire Villeneuve-lès-Maguelone au sein des circuits de randonnée à l'échelle intercommunale. (PDIPR, chemin littoral de découverte des mas et des étangs par exemple).

> Intégrer les déplacements doux à l'échelle communale

Le projet communal prévoit un renforcement du réseau cyclable, comme support d'une nouvelle vitalité urbaine (intra-muros) et vecteur de connexions avec les différentes polarités (gare, secteur Pont/Larzat, cathédrale via le chemin du Pilou, etc).

Il s'agit notamment d'interconnecter ou prolonger des tronçons existants.

> Tendre peu à peu vers une piétonisation du cœur de ville

Les espaces publics sont support de convivialité et d'attractivité pour les commerces, et posent la question de l'impact de la voiture, jusqu'alors omniprésente dans les rues et les espaces publics investis pour le stationnement.

Dans une logique visant à initier progressivement une piétonisation du centre-ville, le projet communal préconise la requalification et la réorganisation d'espaces publics stratégiques : L'axe Place des Héros / Grand Rue / Place de l'Eglise appelle à devenir peu à peu un axe structurant de la vie piétonnière du cœur de ville.

Différentes hypothèses d'aménagement sont avancées :

- réaménager la Place des Héros et le parvis de la mairie,
- réorganiser le plan de circulation,
- réaménager la Place de l'Eglise au profit des piétons, etc.

Mettre en œuvre une nouvelle donne en matière de stationnements urbains

La notion de « nouvelle donne » appelle une réflexion sur une réorganisation fondamentale des stationnements.

Il s'agit d'envisager une gestion du stationnement qui favorise la restitution des espaces publics du cœur de ville à des usages piétonniers.

Le projet communal préconise une approche équilibrée, pour ne pas pénaliser les commerces (qui doivent bénéficier d'une certaine accessibilité) et rester compatible avec une nécessité de stationnement résidentiel.

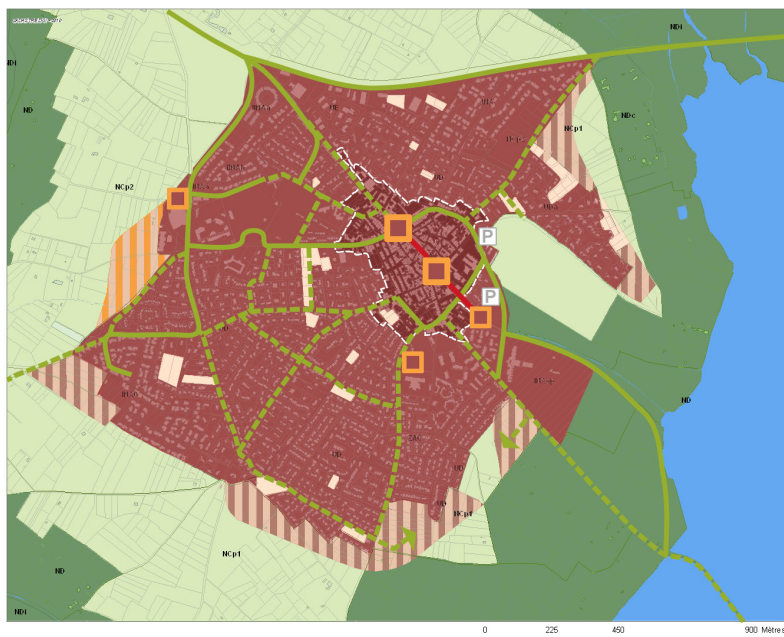
Le PADD prévoit de :

- réglementer strictement le stationnement dans le cœur de ville (il s'agit d'éviter une surdensification du cœur de ville à travers de nouvelles opérations de logement qui pourraient aggraver les problèmes de stationnement résidentiel dans cette partie de Villeneuve-lès-Maguelone) ;
- créer des aires de stationnement en périphérie immédiate du cœur de ville ;
- intégrer la prise en compte des deux roues dans le règlement (aires de stationnement notamment).

Légende

-  Espace bâti
-  Dents creuses
-  Espace à urbaniser en franges urbaines
-  Secteurs à opérations d'ensemble
-  Cœur de ville : tendre vers une piétonisation progressive / stationnement résidentiel à organiser
-  Espaces publics à mailler et à requalifier
-  Aires de stationnement à créer en proche périphérie du cœur de ville
-  Axe structurant à vocation piétonne à requalifier
-  Réseau de voies douces existant
-  Réseau de voies douces à développer

Mobilités / Stationnement
Source : d'après POS



5. Une approche contextuelle et morphologique de l'urbanisme

La forme urbaine ne se pense pas de manière uniforme sur l'ensemble du territoire. Chaque secteur stratégique a sa logique propre, ses attentes, sa configuration urbaine, son environnement paysager, appelant ainsi une réponse ciblée.

Contenir le développement urbain

Conformément au SCoT de l'agglomération de Montpellier, il s'agit d'opérer un développement urbain modéré garantissant la préservation des espaces agricoles, des sites naturels et des paysages et intégrant les dispositions de la loi Littoral.

En conséquence le projet communal promeut une certaine densité bâtie pour les extensions urbaines et se positionne en faveur de mesures de renouvellement urbain.

> Favoriser la densité dans les secteurs d'extension urbaine

- Mettre en œuvre une densité brute moyenne de l'ordre de 25 à 30 logements/ha, en privilégiant des typologies bâties peu consommatrices d'espace : habitat collectif, intermédiaire, groupé, etc.

> Maîtriser la forme urbaine, en préférant les opérations d'ensemble encadrées aux opérations individuelles successives

Cette mesure peut être mise en œuvre dans le PLU au travers du règlement et des Orientations d'Aménagement.

> Circonscrire le développement urbain au sud et à l'est de Villeneuve-lès-Maguelone

Il s'agit de « finir » proprement la ville au niveau des franges urbaines. (cf. : Imaginer la « rive de ville », ci-après)

> Investir les dents creuses et renouveler le tissu bâti existant

Il s'agit de privilégier le réinvestissement du tissu bâti existant, surtout lorsqu'il offre encore des disponibilités foncières, plutôt que d'opérer de nouvelles extensions urbaines.

(cf. : Renouveler la ville sur elle-même, ci-après)

Imaginer la « rive de ville »

> Assurer un traitement qualitatif et paysager des franges urbaines

Il s'agit d'organiser une interface harmonieuse entre l'espace urbanisé et les milieux naturels environnants.

Plus qu'étendre l'urbanisation, le traitement des franges littorales implique de terminer la ville : c'est une problématique rare dans un document d'urbanisme. Le développement de Villeneuve-lès-Maguelone ne devrait plus s'opérer à l'avenir en direction du littoral.

Il s'agit alors d'orienter le projet communal sur la définition d'une articulation a priori définitive ou à très long terme entre les espaces urbains et les espaces naturels ou paysagers au niveau des franges sud et est de la ville. La « perméabilité » du tissu urbain à imaginer doit paradoxalement constituer en même temps une forme de limite.

Le PADD cherche à introduire à ce niveau la réflexion à conduire sur les Orientations d'Aménagement.

- Maintenir des vues depuis et vers le grand paysage

Il s'agit, à travers le traitement des franges urbaines, de maintenir une certaine perméabilité du

regard sur les milieux naturels environnants. Il s'agit aussi de valoriser l'image de la ville perçue depuis l'extérieur.

- Aménager l'interface ville / espaces naturels

Le projet communal préconise d'instaurer un dialogue entre espaces bâtis et trames végétales à considérer en tant qu'éléments structurants des interfaces paysagères en limites de la ville.

Plus qu'une limite franche, il s'agit d'aménager une articulation qui instaure une certaine perméabilité entre espaces urbains et espaces naturels.

Les trames végétales en bordure de ville doivent contribuer aussi au maintien des continuités écologiques.

- Mettre en œuvre une approche volumétrique (morphologique)

Le projet communal préconise une approche volumétrique au niveau des franges urbaines (emprises au sol, hauteurs, épannelages, etc.).

> Mettre en valeur et aménager les entrées de ville et améliorer l'image des ZAE existantes

Il s'agit de valoriser la première image perçue de Villeneuve-lès-Maguelone en arrivant de l'extérieur, en particulier les sites suivants :

- l'entrée de ville du côté de Palavas (l'Arnel),
- la ZAE du Larzat,
- le Larzat
- la ZAE Condamine, en façade de la RD 185 à réinvestir et à requalifier.

Renouveler la ville sur elle-même

Il s'agit en premier lieu d'économiser la ressource foncière en investissant les espaces encore disponibles en cœur de ville ou en réinvestissant des secteurs délabrés nécessitant une réhabilitation. Par le renouvellement urbain, le projet communal préconise aussi de :

> Corriger des déséquilibres

Il s'agit de penser le développement urbain des dents creuses comme un rééquilibrage du centre apportant à la ville les fonctions / espaces que le cœur historique ne peut développer (complémentarité urbaine, organisation du stationnement par exemple, mixité fonctionnelle, etc.).

> Mettre en œuvre une approche formelle et volumétrique

L'investissement des dents creuses doit être abordé de manière « morphologique » pour appréhender les possibilités de développement urbain non pas seulement en plan (greffes, mobilités, surfaces, programmes, etc.) mais également en volume (épannelages, densités, ensoleillement, etc.), de manière qualitative.

Mettre en valeur le patrimoine bâti

> Conserver, restaurer et entretenir les éléments architecturaux de valeur

Cette orientation peut être mise en œuvre au travers d'un règlement strict sur le plan des aspects extérieurs pour protéger les éléments de modénature architecturale présentant un intérêt patrimonial (moultures, encadrements, percements, ferronneries, etc.), notamment dans le cœur de ville qui abrite du bâti ancien.

> Améliorer l'interface entre espace public et espaces privés

Dans les quartiers recevant de l'habitat pavillonnaire le bâti implanté en retrait des voies ne contribue pas à structurer et à qualifier l'espace public. Cette fonction revient dès lors aux clôtures qui doivent bénéficier d'un minimum de traitement pour assumer ce rôle.

C'est pourquoi le PADD préconise un encadrement règlementai-

re des clôtures et de leur aspect extérieur ou, mieux, des interventions depuis le domaine public qui permettront d'assurer une certaine continuité et homogénéité des traitements (clôtures, opérations de préverdissement, etc.).

> Préserver le bâti remarquable en centre ancien.

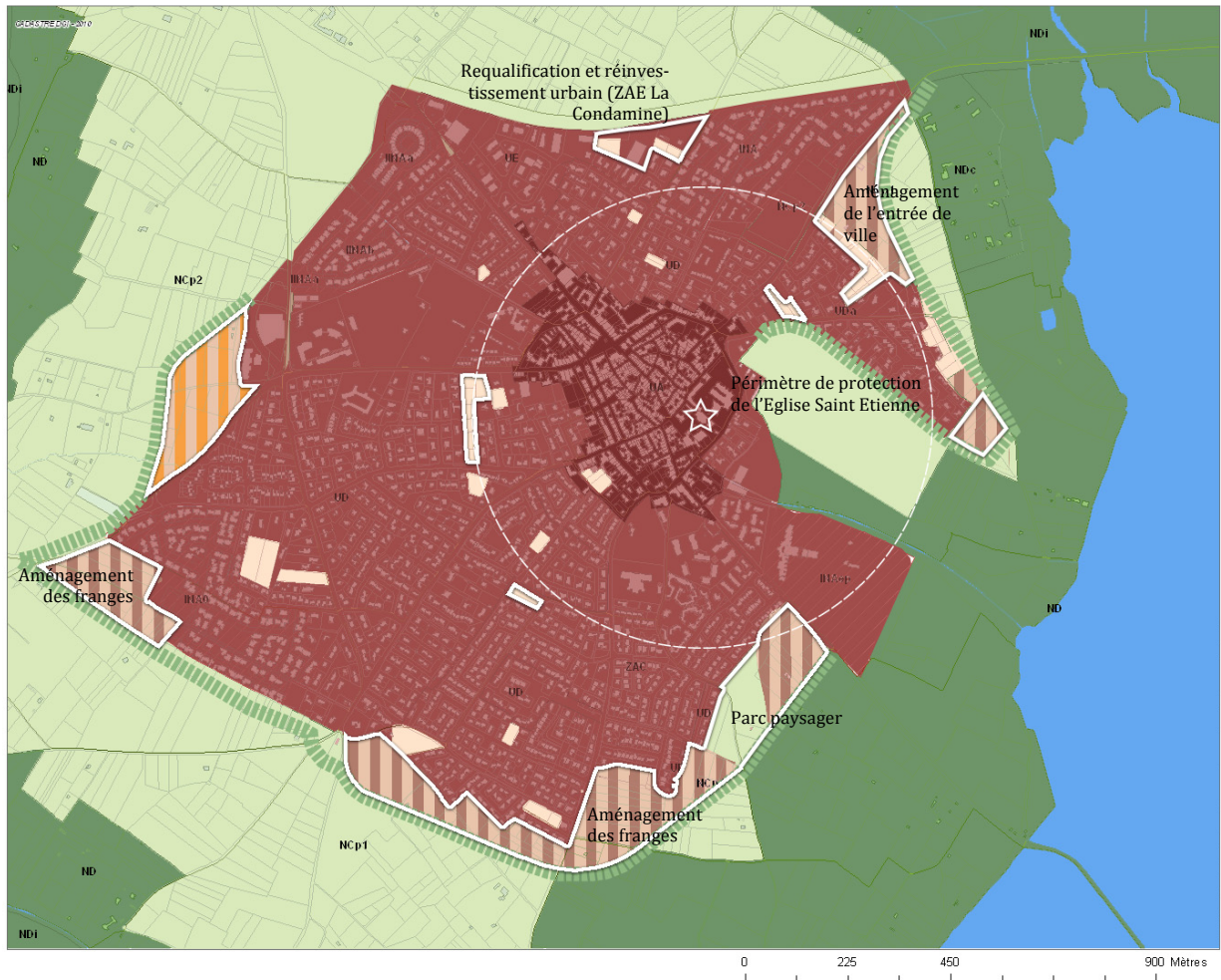
Il s'agit de repérer le bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial pour proposer des règles circonstanciées de préservation de son caractère remarquable.

Approche volumique des franges urbaines



Patrimoine bâti à préserver












Espace bâti / Patrimoine

Source : d'après POS

Légende

-  Espace bâti
-  Dents creuses à investir
-  Espace à urbaniser en franges urbaines (traitement qualitatif / approche morphologique)
-  Espace à urbaniser en franges urbaines à vocation principale d'équipements publics
-  Secteurs à opérations d'ensemble
-  Cœur de ville : patrimoine bâti à mettre en valeur
-  Rive de ville : traitement qualitatif et paysager à opérer

