

# III - Orientations d'Aménagement

Document approuvé - mars 2013

Synergies  
territoriales

ecovia  
Ingénieurs Conseil Environnement

Aury

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



Maitrise d'Ouvrage :

**Commune de Villeneuve-lès-Maguelone**

Place Porte Saint Laurent  
34750 Villeneuve-lès-Maguelone  
Tel : 04 67 69 75 75

Chargés d'études :

**Synergies Territoriales**

> urbanisme & architecture

Benoit ROBIN > urbaniste architecte dplg, mandataire  
3, rue Du Guesclin – 34 000 Montpellier  
Mail : b.robin@synergies-territoriales.fr  
Tel : 04 67 02 89 91 – 06 81 57 64 43

Raphaël CARBONNEAU > urbaniste architecte dplg  
2, rue Louise Guiraud – 34 000 Montpellier  
Mail : r.carbonneau@synergies-territoriales.fr

Fabien CLAUZON > juriste urbaniste  
115, Rue du Casino – 34 130 Lansargues  
Mail : f.clauzon@synergies-territoriales.fr

**Ecovia**

> environnement

14 Lot Les Cigales – 34 560 Villeveyrac  
Tel : 04 67 18 99 69

Roland THALER > ingénieur – co-gérant  
Mail : r.thaler@ecovia.fr

Yann BELEY > ingénieur géomaticien  
Mail : y.beley@ecovia.fr

Elodie MOREL > chargée d'études  
Mail : e.morel@ecovia.fr

**Damien Aury**

> paysage

Damine AURY > Paysagiste dplg  
13, Quai des Tanneurs – 34 090 Montpellier  
Mail : damien.aury@yahoo.fr

# SOMMAIRE

<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>3</b>
LES REFERENCES DU CODE DE L'URBANISME	6
COMMENT INTERPRETER CE DOCUMENT ?	6
<b>LOCALISATION DES SECTEURS</b>	<b>9</b>
<b>1. SECTEUR ENTREE DE VILLE</b>	<b>11</b>
1.1. LOCALISATION DU SECTEUR	11
1.2. NATURE DE L'OPERATION	11
1.3. PARTI D'AMENAGEMENT	12
1.4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR	14
<b>2. SECTEUR SUD ARNEL</b>	<b>16</b>
2.1. LOCALISATION DU SECTEUR	16
2.2. NATURE DE L'OPERATION	16
2.3. PARTI D'AMENAGEMENT	17
2.4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR	19
<b>3. SECTEUR DOMENOVES</b>	<b>21</b>
3.1. LOCALISATION DU SECTEUR	21
3.2. NATURE DE L'OPERATION	21
3.3. PARTI D'AMENAGEMENT	22
3.4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR	24
<b>4. SECTEUR ESTAGNOL</b>	<b>26</b>
4.1. LOCALISATION DU SECTEUR	26
4.2. NATURE DE L'OPERATION	26
4.3. PARTI D'AMENAGEMENT	27
4.4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR	28
<b>5. SECTEUR CONDAMINE</b>	<b>30</b>
5.1. LOCALISATION DU SECTEUR	30
5.2. NATURE DE L'OPERATION	30
5.3. PARTI D'AMENAGEMENT	30
5.4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR	32
<b>6. SECTEUR CŒUR DE VILLE</b>	<b>34</b>
6.1. LOCALISATION DU SECTEUR	34
6.2. NATURE DE L'OPERATION	34
6.3. PARTI D'AMENAGEMENT	36
6.4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR	38

<b>7. SECTEUR PONT DE VILLENEUVE - LARZAT</b>	<b>40</b>
7.1. LOCALISATION DU SECTEUR	40
7.2. NATURE DE L'OPERATION	40
7.3. PARTI D'AMENAGEMENT	40
7.4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR	42

# Les Orientations d'Aménagement

## Les références du Code de l'urbanisme

### → L. 123-1/extraits :

*Ils (les PLU) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager.*

*Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

## Comment interpréter ce document ?

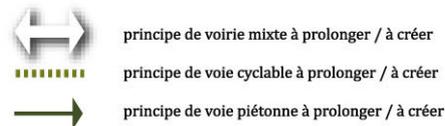
Les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Le dossier d'Orientations d'Aménagement définit plusieurs principes avec lesquels les aménagement devront être compatibles :

### Principes de voirie

#### > Caractéristiques :

Dans la notice, les principes de voirie sont représentés de la manière suivante :

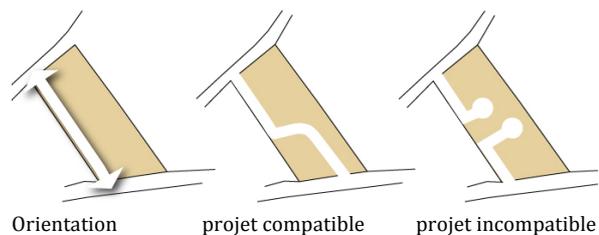


Les schémas indiquent les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer.

#### > Evaluation de la compatibilité :

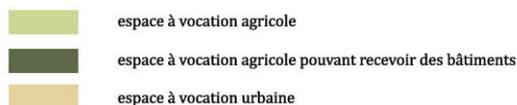
Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter les principes d'accroche et de mise en relation des voies et cheminements les uns avec les autres. Cela n'exclue pas la possibilité de créer des axes secondaires/supplémentaires.

#### > Exemple:



## Principes d'affectation des espaces

Dans la notice, les principes d'affectation des espaces sont représentés de la manière suivante :



Les schémas reprennent ou précisent les règles du zonage et du règlement en indiquant les vocations principales des espaces/îlots et les caractéristiques fondamentales de leur organisation spatiale.

### > Evaluation de la compatibilité :

Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter les grands principes de division spatiale opérés par les voies principales (îlots ou macro-îlots). Dans les espaces agricoles, l'emprise des secteurs pouvant recevoir des bâtiments ne doit pas différer significativement des emprises schématisées dans la notice.

## Principes de répartition des typologies bâties

La notice définit des principes de répartition par macro-lot des typologies bâties pour les zones urbaines pouvant recevoir de l'habitat. Trois typologies sont distinguées : habitat collectif, intermédiaire et individuel. Les principes de répartition des typologies sont représentés de la manière suivante :



### > Evaluation de la compatibilité :

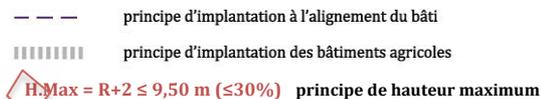
Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter, en fonction de la division de l'espace en îlots et pour chacune des typologies, les fourchettes indiquées sur les documents graphiques exprimées en surfaces de plancher.

## Principe d'implantation et de hauteur

La notice indique parfois des principes d'implantation des constructions. NB : avant définition précise des îlots dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il n'est pas possible de définir des règles précises sur les documents graphiques (plan de zonage) du PLU. Dans l'attente, les Orientations d'Aménagement établissent des principes d'alignement des constructions (par rapport à des axes, à d'autres constructions).

Pour les zones agricoles, les Orientations d'Aménagement indiquent le sens d'orientation des bâtiments agricoles (L\*1).

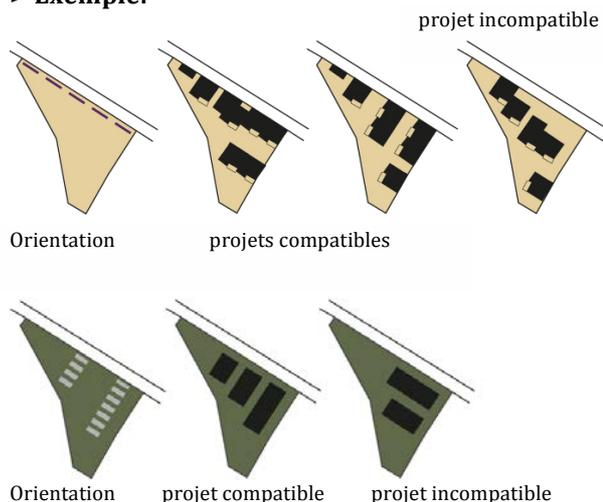
La notice indique aussi, pour certains îlots, des principes de hauteur : les constructions peuvent atteindre ponctuellement une hauteur d'étage supplémentaire dans une proportion exprimée en pourcentage de la surface d'emprise au sol des bâtiments (et dans la limite d'une certaine hauteur totale).



### > Evaluation de la compatibilité :

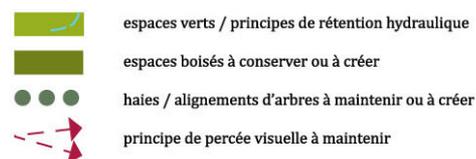
Concernant les alignements, la compatibilité doit s'apprécier « en général » au regard de la morphologie bâtie et de son implantation sur le terrain. Plus qu'une règle stricte d'alignement, l'Orientations d'Aménagement vise à créer des fronts bâtis le long de certaines voies. Des ruptures ou décrochés ponctuels dans l'alignement sont envisageables. Concernant l'implantation la compatibilité s'évalue au regard de l'orientation principale des constructions.

### > Exemple:



## Principes d'aménagement des espaces extérieurs, publics ou collectifs

La notice définit des principes d'aménagement des espaces extérieurs qui peuvent avoir une fonction d'espaces verts et/ou de bassin de rétention aménagés accessibles traités comme tels, ou encore de noues. La notice indique aussi des principes de boisements, de plantations à maintenir ou à créer, ainsi que les cônes de vue à préserver (en évitant notamment d'implanter des constructions ou un tissu végétal dense qui pourraient faire masque).



Par ailleurs, le dossier d'Orientations d'Aménagement présente des tableaux et des illustrations destinées à aiguiller les choix en matière d'urbanisation, de densité et de formes bâties :

### Modélisations en volume (3D)

La notice est illustrée de modélisations en volumes qui donnent un aperçu sommaire de la forme que pourraient prendre les aménagements. Elles sont données à titre d'exemples d'épannelages compatibles avec les Orientations d'Aménagement. D'autres mises en œuvres compatibles sont envisageables.



### Tableaux – Fourchettes SDPC

La notice propose des fourchettes de Surface De Plancher des Constructions, exprimées en m<sup>2</sup>, à considérer pour chacun des secteurs.

Ces fourchettes sont données à titre indicatif en fonction des critères de densité du SCoT, du nombre et de la taille des logements, etc.

Zone	Fourchette de SDPC totale à construire (AU)	
	Minimum	Maximum
2AU	7 000 m <sup>2</sup>	10 500 m <sup>2</sup>
<b>Total AU</b>	<b>7 000 m<sup>2</sup></b>	<b>10 500 m<sup>2</sup></b>

NB : Les estimations de la densité moyenne de construction accompagnant les tableaux sont exprimées en densité brute.

## Localisation des secteurs

Le PLU de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone définit 7 secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement :

1. Entrée de Ville
2. Sud Arnel
3. Domenoves
4. Estagnol
5. Condamine
6. Cœur de ville
7. Pont de Villeneuve – Larzat





# 1. Secteur Entrée de ville

## 1.1. Localisation du secteur

Le secteur Entrée de ville se situe au nord-est de Villeneuve-lès-Maguelone, le long de l'avenue de Palavas.

Il est localisé en entrée de ville, accessible depuis la RD 185 en provenance de Palavas-les-Flots.

Il s'agit d'un secteur d'extension en frange urbaine prévue par le SCoT de l'agglomération de Montpellier, dont les limites qu'il a définies n'ont pas encore été atteintes.

Ce secteur représente une superficie d'environ 8,7 hectares, dont 3,7 hectares urbanisables (1,35 ha en zone UDa et 2,35 ha en zone 1AU) et 5 ha en zone agricole (Aer)



## 1.2. Nature de l'opération

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager l'entrée de ville depuis Palavas, pour la rendre plus accueillante et pour lui conférer une image plus urbaine, plus en accord avec son statut.

D'autre part, les limites d'urbanisations fixées par le SCoT de l'agglomération de Montpellier n'ayant pas été atteintes sur ce secteur, cela constitue une opportunité de renforcer ici l'offre de logements, conformément aux objectifs du PADD communal.

Le lieu du projet se situant à proximité et en covisibilité de l'étang de l'Arnel, cela induit aussi des enjeux de traitement paysager de la limite bâtie et invite à préserver des vues sur les paysages lacustres.

Zone du PLU	Superficies indicatives soumises à l'Orientation d'Aménagement
UDa	1,35 ha
1AU	2,35 ha
Aer	5,00 ha
<b>Total</b>	<b>8,70 ha</b>





### 1.3. Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement consiste à créer une véritable entrée de ville, avec une image plus urbaine. Il s'agit aussi d'organiser le logement en relation avec l'environnement naturel à proximité, en ménageant des vues sur l'étang de l'Arnel.

#### Données quantitatives

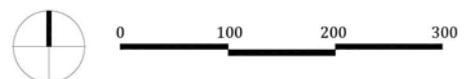
Le parti d'aménagement repose notamment sur :

- la réalisation d'environ 80 logements ;
- la création d'un équipement/espace public (place) au niveau de l'ancienne magnanerie, en accroche sur l'avenue de Palavas et offrant une échappée visuelle au sud sur le paysage.

Typologies d'habitat	Surface indicative totale des macro-lots	Nombre de logements	
		1AU	UDa
Collectif	5 000 m <sup>2</sup>	45	5
Intermédiaire	9 000 m <sup>2</sup>	20	
Individuel	10 000 m <sup>2</sup>		10
<b>Total</b>	<b>24 000 m<sup>2</sup></b>	<b>65</b>	<b>15</b>

Densité moyenne (zone 1AU) : 27,6 logements/ha (65 lgts sur 2,35 ha)

-  principe de voirie mixte à prolonger / à créer
-  principe de voie cyclable à prolonger / à créer
-  principe de voie piétonne à prolonger / à créer
-  espace à vocation agricole
-  espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
-  principe d'implantation des bâtiments agricoles
-  espace à vocation urbaine
-  habitat collectif
-  habitat intermédiaire
-  habitat individuel
-  espace public / stationnement **P**
-  équipement public ou d'intérêt collectif
-  principe d'implantation à l'alignement du bâti
-  espaces verts / principes de rétention hydraulique
-  espaces boisés à conserver ou à créer
-  haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
-  principe de percée visuelle à maintenir



## Données qualitatives

### > Entrée de ville

Le site est en accroche sur l'Avenue de Palavas, constituant l'entrée Nord-Est de la ville depuis Montpellier et le littoral. Le projet prévoit de créer un front bâti (principe d'alignement) sur l'avenue de Palavas, de manière à renforcer le caractère urbain de la voie, et à créer une certaine « interiorité » marquant distinctement l'entrée dans la ville.

### > Continuité paysagère sur l'avenue

L'entrée de ville pré-existe, et est aujourd'hui soulignée par une bande verte parallèle à la voie accompagnée d'un recul des constructions. Cet espace « tampon » paysager sera prolongé sur la zone, et doté d'un espace public marquant un point singulier dans le parcours.

### > Transparence hydraulique

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale sous forme de fossés sont aménagés depuis les lotissements au Nord-Ouest du secteur. L'aménagement de la zone garantira cette transparence hydraulique en proposant des noues paysagères pour acheminer l'eau vers les systèmes de rétention et les étangs, structurant par une trame verte le futur quartier.

### > Vues vers les étangs

Légèrement surélevé par rapport à la bordure littorale, le site offre potentiellement des vues vers le littoral lagunaire à valoriser par le jeu des implantations et hauteurs des constructions. Il s'agit de « contextualiser » l'aménagement en trouvant une cohérence dans l'articulation entre environnement et paysages naturels d'une part et formes bâties d'autre part.

De manière à profiter des vues, les bâtiments situés en bordure de l'avenue de Palavas seront autorisés à atteindre une hauteur de R+2 (sous condition).

### > Orientations du bâti

La trame urbaine s'appuie sur les valeurs du site, composée en fonction des données climatiques locales (vents dominants, ensoleillement). Les alignements de bâtis permettront de se protéger de la Tramontane tout en ouvrant les façades vers le Sud-Est. L'organisation de l'habitat collectif doit privilégier la production de logements traversants.

### > Mixités typologiques

Enfin, du Nord (urbain sur avenue -habitat collectif) au Sud (paysager vers l'étang -habitat intermédiaire, individuel) une gradation de la densité est instaurée, offrant sur l'ensemble une bonne mixité de logements.



## 1.4. Conditions d'aménagement du secteur

### Voirie / cheminements

L'aménagement projeté prévoit d'une part le réaménagement des voiries existantes et en particulier l'avenue de Palavas (prolongement de la piste cyclable en provenance de Palavas vers le centre de Villeneuve-lès-Maguelone, alignements d'arbres, trottoirs).

D'autre part, il prévoit l'aménagement de voiries nouvelles de desserte interne et de liaison avec les quartiers environnants (y compris voies douces).

#### > Avenue de Palavas

Elle est la voie principale d'accès au centre de Villeneuve-lès-Maguelone depuis l'entrée de ville en provenance de Palavas. Elle est aussi la voie de desserte principale du nouveau quartier projeté. C'est un axe très structurant avec des alignements d'arbres ; il occupe une emprise moyenne de l'ordre de 25 m.

Le projet prévoit deux accès sur l'avenue de Palavas pour desservir le nouveau quartier.

#### > Nouvelle voirie interne

Le projet prévoit de créer de nouveaux axes : il s'agit de voies qui permettent de desservir le quartier à développer et d'établir une connexion directe entre l'Avenue de Palavas au nord et le Chemin de la Mort aux Anes au sud. Il s'agit aussi de créer une accroche du nouveau quartier sur l'Avenue de Palavas dans le prolongement de l'Avenue François Mitterrand.

#### > Nouvelle liaison avenue de Palavas – chemin de la Mort aux Anes

Le projet prévoit également une nouvelle voie de liaison (à sens unique) entre l'avenue de Palavas et le carrefour des chemins de la Mort aux Anes et de l'Arnel, plus à l'ouest. Ce carrefour sera réaménagé.

#### > Place de l'ancienne magnanerie

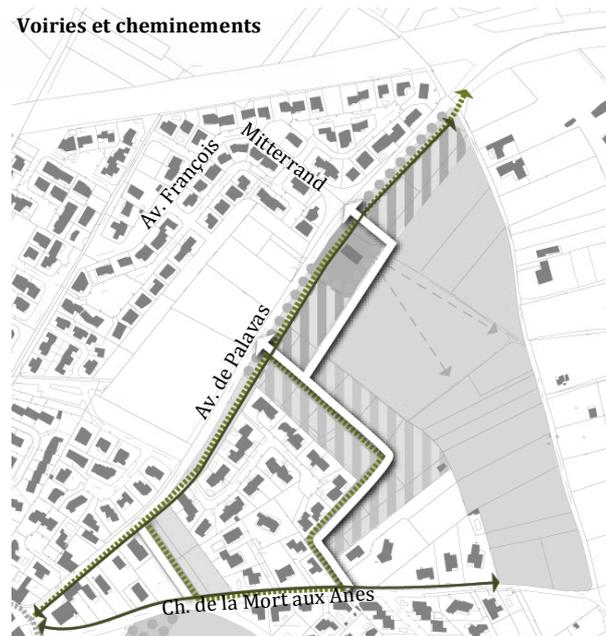
Il s'agit d'aménager un petit espace public : une place en accroche sur l'avenue de Palavas. Cet espace doit constituer une « porte d'entrée » du quartier en matière de flux piétonniers en provenance du quartier faisant face, de l'autre côté de l'avenue.

Arboré, cet espace s'articule autour de l'ancienne magnanerie. Remise en valeur, elle pourrait accueillir un petit équipement public.

Il s'agit aussi d'aménager le parvis des constructions projetées donnant sur la place, qui pourraient accueillir des bureaux, des commerces ou des équipements publics en rez-de-chaussée.

#### > Voies douces

Le projet prévoit la création d'un bouclage de voies douces, cyclables notamment, entre l'Avenue de Palavas et le Chemin de la Mort aux Anes.



## Répartition des typologies bâties / hauteurs

### > Typologies

L'habitat collectif est implanté le long de l'avenue de Palavas.

L'habitat intermédiaire est implanté à l'interface avec les espaces agricoles.

L'habitat individuel est implanté dans le prolongement des lotissements existants.

### > Hauteurs

L'habitat collectif situé le long de l'avenue de Palavas peut atteindre une hauteur de R+2 (12,00m de hauteur totale hors tout) dans la limite de 40% de sa surface d'emprise au sol.

## Réseaux divers / aménagements paysagers

Les aménagements et ouvrages de compensation hydrauliques sont situés plutôt au nord du secteur à aménager (partie basse).

En sus des bassins, les aménagements privilégient des traitements sous forme de noues paysagères.

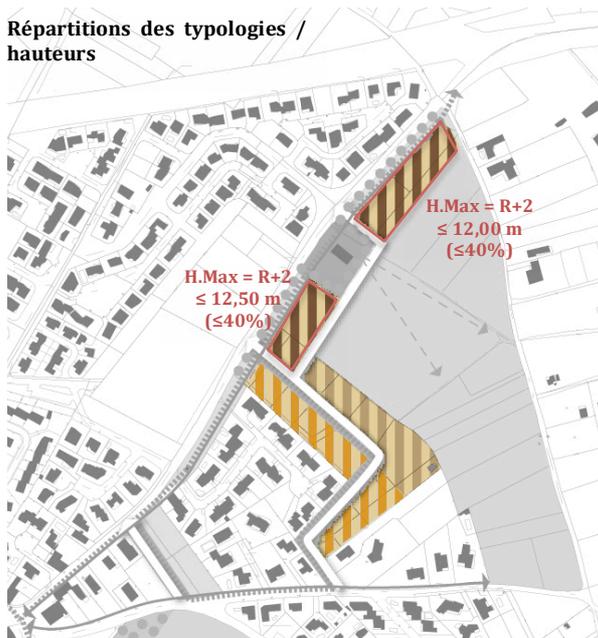
L'alignement d'arbres existant le long de l'avenue de Palavas est prolongé jusqu'à l'entrée de ville.

Les espaces publics et les aires de stationnement sont plantés.

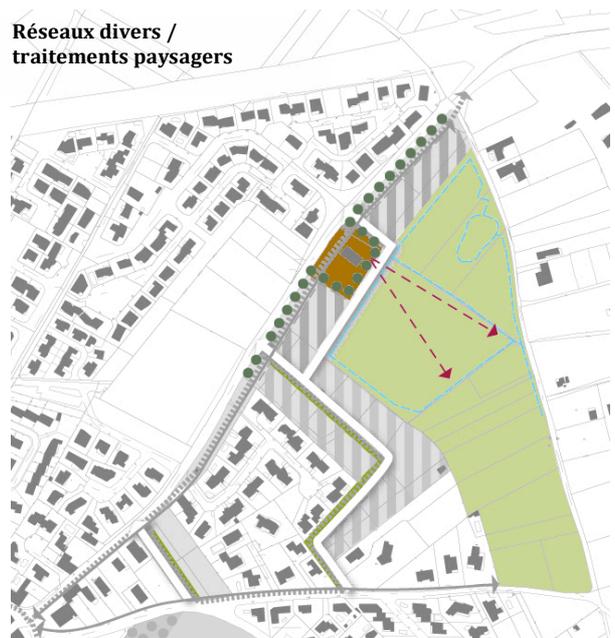
Des vues sont maintenues vers les étangs.

-  principe de voirie mixte à prolonger / à créer
-  principe de voie cyclable à prolonger / à créer
-  principe de voie piétonne à prolonger / à créer
-  espace à vocation agricole
-  espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
-  principe d'implantation des bâtiments agricoles
-  espace à vocation urbaine
-  habitat collectif
-  habitat intermédiaire
-  habitat individuel
-  espace public / stationnement **P**
-  équipement public ou d'intérêt collectif
-  principe d'implantation à l'alignement du bâti
-  espaces verts / principes de rétention hydraulique
-  espaces boisés à conserver ou à créer
-  haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
-  principe de percée visuelle à maintenir

Répartitions des typologies / hauteurs



Réseaux divers / traitements paysagers



## 2. Secteur Sud Arnel

### 2.1. Localisation du secteur

Le secteur Sud Arnel se situe en limite sud-est de la ville de Villeneuve-lès-Maguelone, entre le chemin du Pilou et le boulevard des Salins.

Il s'agit, selon le SCoT de l'agglomération de Montpellier, d'un secteur de frange urbaine à conforter.

Ce secteur représente une superficie d'environ 23,7 hectares dont 11,65 hectares urbanisables (situés en zone UDa, 2AU et 2AUph du PLU).

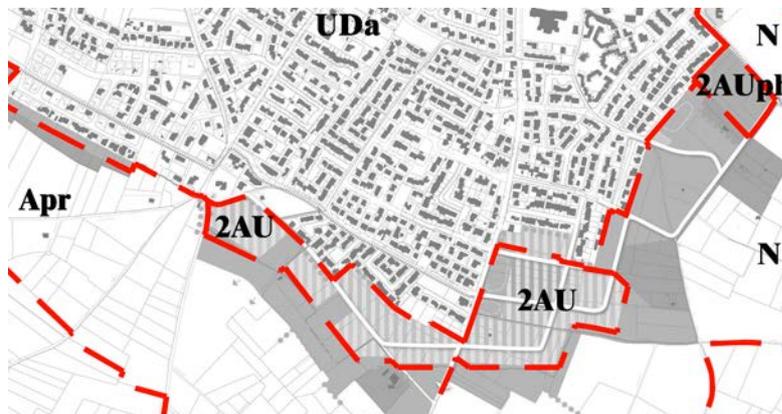


### 2.2. Nature de l'opération

L'aménagement de ce secteur répond à la nécessité de conforter les franges urbaines au sud, dans les limites fixées par le SCoT de l'agglomération de Montpellier en programmant principalement de nouveaux logements et espaces publics.

Il s'agit notamment de traiter l'interface entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles sur un secteur qui se destine à constituer une limite à long terme au développement urbain de Villeneuve-lès-Maguelone.

Zone du PLU	Superficies indicatives soumises à l'Orientation d'Aménagement
UDa	0,95 ha
2AU	9,55 ha
2AUph	1,15 ha
Apr	3,95 ha
N	8,10 ha
<b>Total</b>	<b>23,7 ha</b>



- principe de voirie mixte à prolonger / à créer
- principe de voie cyclable à prolonger / à créer
- principe de voie piétonne à prolonger / à créer
- espace à vocation agricole
- espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
- principe d'implantation des bâtiments agricoles
- espace à vocation urbaine
- habitat collectif
- habitat intermédiaire
- habitat individuel
- espace public / stationnement [P] / boulo-drome [B]
- pôle hôtelier
- principe d'implantation à l'alignement du bâti
- espaces verts / principes de rétention hydraulique
- espaces boisés à conserver ou à créer
- haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
- principe de percée visuelle à maintenir

## 2.3. Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement consiste d'une certaine manière à « finir la ville » en franges sud et est de l'espace urbanisé de Villeneuve-lès-Maguelone et à traiter l'interface entre espaces bâtis et espaces naturels (ou agricoles) de manière harmonieuse.

### Données quantitatives

Le parti d'aménagement repose notamment sur :

- la réalisation d'environ 235 logements ;
- la création d'une interface d'espaces verts en frange sud du futur quartier ;
- l'aménagement d'un parc paysager (espaces potentiellement affectés par le risque de submersion marine).

Typologies d'habitat	Surface indicative totale des macro-lots	Nombre de logements		
		2AU	2AUph	UDa
Collectif	7 500 m <sup>2</sup>	80		
Intermédiaire	30 000 m <sup>2</sup>	75		
Individuel	40 000 m <sup>2</sup>	70		10
<b>Total</b>	<b>77 500 m<sup>2</sup></b>	<b>225</b>		<b>10</b>

Densité moyenne (zone 2AU) : 23,6 logements/ha (225 lgts sur 9,55 ha)

Zone	Fourchette de SDPC totale à construire (AU)	
	Minimum	Maximum
2AU	19 100 m <sup>2</sup>	28 700 m <sup>2</sup>
2AUph	2 300 m <sup>2</sup>	3 500 m <sup>2</sup>
<b>Total AU</b>	<b>21 400 m<sup>2</sup></b>	<b>32 200 m<sup>2</sup></b>



## Données qualitatives

### > Frange paysagère – rive de ville

La principale particularité du secteur est de se situer en limite de ville ; limite qu'il n'est pas prévu de repousser à l'avenir. Il s'agit en outre de « finir la ville » sur cette frange. En conséquence, l'aménagement doit instaurer un dialogue entre les espaces urbains et les espaces naturels ou agricoles.

Il ne s'agit pas d'instaurer une limite franche, mais d'instaurer un dialogue entre espaces paysagers et espaces habités. Le parti d'aménagement prévoit ainsi de s'appuyer sur un ensemble de trames vertes à créer et sur le maintien/renforcement de certains éléments de la végétation existante (haies, boisements).

### > Greffe urbaine

Ce quartier cherchera des points de greffe tant au niveau des voies que des gabarits urbains avec les lotissements environnants.

### > Transparence visuelles

La composition urbaine et l'orientation des trames vertes autorisent des relations visuelles entre l'habitat et l'environnement.

Les espaces verts et le parc paysager, organisés en continuité des espaces naturels, permettent d'offrir à la fois des vues sur le paysage et d'opérer une transition douce entre le tissu bâti et les espaces ouverts.

### > Orientations du bâti

Autant que possible, les trames urbaines et/ou végétales seront organisées de manière à se protéger des vents dominants en recherchant aussi un ensoleillement optimum.

Les alignements de bâtis, à rechercher de préférence au nord et à l'ouest, permettront de s'abriter des nuisances de la Tramontane tout en ouvrant les façades principalement vers le Sud.

L'organisation de l'habitat collectif doit privilégier la production de logements traversants.



## 2.4. Conditions d'aménagement du secteur

### Voirie / cheminements

#### > Liaison Ch. Carrière Poissonnière – R. des Tulipes

Au sud, le projet s'appuie principalement sur la voirie existante (chemin Carrière Poissonnière), recalibrée pour devenir un axe plus structurant du quartier (voie double sens). Il s'agit de prolonger cet axe à l'est pour rejoindre la rue des Tulipes plus au nord et desservir le nouveau quartier de part et d'autre.

#### > Liaison Bd. Carrière Pèlerine – Ch. du Pilou

A l'est, il s'agit de créer une nouvelle voie structurante (voies à double sens) dans le prolongement du boulevard Carrière Pèlerine, à l'est, qui viendrait se raccorder au nord sur le Chemin du Pilou pour créer un bouclage.

#### > Voies douces

Les pistes cyclables sont prolongées pour assurer la desserte du quartier et la liaison est-ouest (ch. du Pilou - Carrière Pèlerine).

Un chemin piéton continu est maintenu au pourtour des espaces urbanisés.

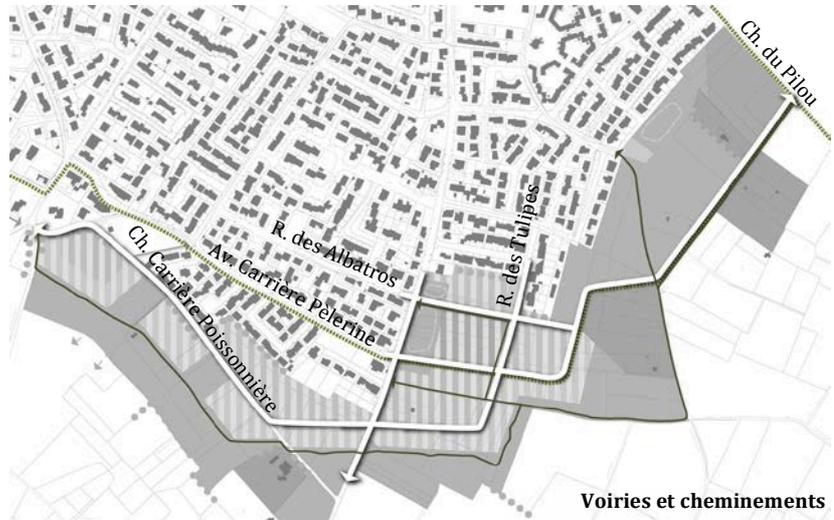
### Répartition des typologies bâties / hauteurs

#### > Typologies

L'habitat collectif est implanté entre les deux nouveaux axes prolongeant la rue des Albatros et le boulevard Carrière Pèlerine.

L'habitat intermédiaire est implanté à l'interface avec les espaces agricoles.

L'habitat individuel (lots libres à la forme moins aisément maîtrisable) n'est pas implanté en limi



Voiries et cheminements



Répartitions des typologies / hauteurs

tes extérieures des franges urbaines.

Les terrains en accroche sur le chemin du Pilou accueillent un pôle hôtelier ou une résidence services pour personnes âgées.

#### > Hauteurs

L'habitat collectif peut atteindre une hauteur de R+2 (12,00m de hauteur totale hors tout) dans la limite de 40% de sa surface d'emprise au sol.

Les constructions situées en dernière ligne face aux espaces agricoles ne doivent pas excéder une hauteur de RDC (4,00m de hauteur totale hors tout).

- principe de voirie mixte à prolonger / à créer
- principe de voie cyclable à prolonger / à créer
- principe de voie piétonne à prolonger / à créer
- espace à vocation agricole
- espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
- principe d'implantation des bâtiments agricoles
- espace à vocation urbaine
- habitat collectif
- habitat intermédiaire
- habitat individuel
- espace public / stationnement [P] / boulo-drome [B]
- pôle hôtelier
- principe d'implantation à l'alignement du bâti
- espaces verts / principes de rétention hydraulique
- espaces boisés à conserver ou à créer
- haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
- principe de percée visuelle à maintenir

Les constructions du pôle hôtelier ne doivent pas excéder 10,00m de hauteur totale hors tout

### Réseaux divers / aménagements paysagers

Deux secteurs appellent à recevoir des bassins de rétention hydraulique : le long du Boulevard des Moures et au nord du parc paysager qui constitue un point bas.

La frange paysagère située au sud pourra aussi, le cas échéant, accueillir des équipements destinés à la compensation hydraulique nécessitée par l'aménagement du secteur.

Dans tous les cas les bassins devront être suffisamment peu profonds (et non grillagés) pour être aisément accessibles, et aménagés en espaces verts.

En sus des bassins, les aménagements hydrauliques privilégient des traitements sous forme de noues paysagères.

La partie nord du site (affectée par un risque potentiel d'inondation par submersion marine) est essentiellement traitée en parc paysager.

Les principales haies et masses végétales sont maintenues.

L'urbanisation sur les franges doit maintenir des ouvertures (pénétrantes vertes) destinées à assurer une transition douce avec les espaces naturels, et à maintenir des percées visuelles sur le paysage de la plaine.



-  principe de voirie mixte à prolonger / à créer
-  principe de voie cyclable à prolonger / à créer
-  principe de voie piétonne à prolonger / à créer
-  espace à vocation agricole
-  espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
-  principe d'implantation des bâtiments agricoles
-  espace à vocation urbaine
-  habitat collectif
-  habitat intermédiaire
-  habitat individuel
-  espace public / stationnement [P] / bouldrome [B]
-  équipement public ou d'intérêt collectif
-  principe d'implantation à l'alignement du bâti
-  espaces verts / principes de rétention hydraulique
-  espaces boisés à conserver ou à créer
-  haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
-  principe de percée visuelle à maintenir



### 3. Secteur Domenoves

#### 3.1. Localisation du secteur

Le secteur Domenoves se situe en limite sud-ouest de la ville de Villeneuve-lès-Maguelone, en accroche sur la RD 116.

Il se situe en entrée de ville, visible depuis la départementale en provenance de la commune voisine de Mireval.

Il s'agit, selon le SCoT de l'agglomération de Montpellier, d'un secteur de frange urbaine à conforter.

Ce secteur représente une superficie d'environ 7 hectares dont 3,5 hectares à urbaniser (situés en zone 2AU du PLU).

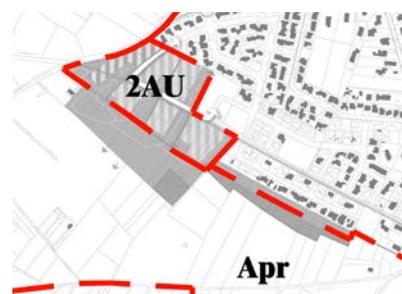


#### 3.2. Nature de l'opération

L'aménagement de ce secteur répond lui aussi à la nécessité de conforter les franges urbaines au sud, dans les limites fixées par le SCoT de l'agglomération de Montpellier en programmant principalement de nouveaux logements et espaces publics.

Il s'agit aussi de traiter l'interface entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles sur un secteur qui se destine à constituer une limite à long terme au développement de Villeneuve-lès-Maguelone.

Zone du PLU	Superficies indicatives soumises à l'Orientation d'Aménagement
2AU	3,5 ha
Apr	3,5 ha
<b>Total</b>	<b>7,0 ha</b>



### 3.3. Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement consiste, comme sur le secteur Sud Arnel, à « finir la ville » en frange sud et à traiter l'interface entre espaces urbanisés et espaces naturels de manière harmonieuse.

Le parti d'aménagement consiste aussi à aménager l'entrée de ville depuis Mireval pour lui conférer une image plus qualitative.

#### Données quantitatives

Le parti d'aménagement repose notamment sur :

- la réalisation d'environ 100 logements ;
- la création d'une interface d'espaces verts en frange sud du futur quartier.



- principe de voirie mixte à prolonger / à créer
- principe de voie cyclable à prolonger / à créer
- principe de voie piétonne à prolonger / à créer
- espace à vocation agricole
- espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
- principe d'implantation des bâtiments agricoles
- espace à vocation urbaine
- habitat collectif
- habitat intermédiaire
- habitat individuel
- espace public / stationnement [P] / aire de jeux [J]
- équipement public ou d'intérêt collectif
- principe d'implantation à l'alignement du bâti
- espaces verts / principes de rétention hydraulique
- espaces boisés à conserver ou à créer
- haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
- principe de percée visuelle à maintenir

Typologies d'habitat	Surface indicative totale des macro-lots	Nombre de logements
Collectif	5 000 m <sup>2</sup>	55
Intermédiaire	9 000 m <sup>2</sup>	25
Individuel	10 000 m <sup>2</sup>	20
<b>Total</b>	<b>24 000 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

Densité moyenne (zone AU) : 28,6 logements/ha (100 lgts sur 3,5 ha)

Zone	Fourchette de SDPC totale à construire (AU)	
	Minimum	Maximum
2AU	8 800 m <sup>2</sup>	12 300 m <sup>2</sup>
<b>Total AU</b>	<b>8 800 m<sup>2</sup></b>	<b>12 300 m<sup>2</sup></b>

## Données qualitatives

### > Frange paysagère - rive de ville

La principale particularité du secteur est d'être en rive de ville. L'aménagement devra instaurer un dialogue entre les espaces urbains et les espaces naturels ou agricoles. Il ne s'agira pas d'instaurer une limite franche, marquée par des alignements ou des murs de clôtures, mais au contraire d'instaurer des interconnexions entre espaces paysagers et espaces habités.

### > Entrée de ville > seuil

Ce secteur est également l'entrée Sud-Ouest de la ville depuis Mireval et Sète. Pour constituer cette séquence urbaine, un alignement le long de la voie, au nord du secteur, a été pensé dans un double objectif : affirmer un effet de seuil urbain et constituer un écran au vent dominant protégeant le cœur du quartier. Au sud, qui est un point bas, le bâti pourra s'écarter de l'alignement de la voie pour laisser place à aux ouvrages hydrauliques de rétention nécessaires à l'aménagement de la zone.

### > Greffe urbaine

Ce quartier n'est pas une « île » urbaine, mais au contraire cherchera les points de greffe tant au niveau des voies que des gabarits urbains avec les lotissements environnants.

### > Transparence visuelles

La composition urbaine, structurée à partir des « crues végétales » structurant le quartier permet d'offrir une relation visuelle riche (et réciproque) entre l'habitat et l'environnement. Le double caractère à la fois en continuité des espaces naturels mais aussi intégré aux espaces urbains de ces « jardins ouverts » permet de les concevoir avant tout comme des espaces collectifs/publics et vivants,

participant véritablement à la vie du quartier.

### > Alignements / orientations du bâti

Le principe d'alignement de l'habitat collectif sur la route de Mireval servira donc à marquer l'entrée de ville et à gérer les contraintes climatiques de protection aux vents et d'ouverture vers le Sud des espaces habités. L'organisation de l'habitat collectif doit privilégier la production de logements traversants.

### > Mixités typologiques

Du Nord-Ouest (urbain sur route de Mireval -habitat collectif) au Sud (paysager à l'interface avec les espaces agricoles) le projet prévoit une diversité de formes bâties et de densités (habitat

individuel, habitat intermédiaire), offrant sur l'ensemble une bonne mixité de logements. Pour maîtriser au mieux l'interface entre espaces urbanisés et espace naturels, les « lots libres » à bâtir, pour lesquelles les formes bâties sont les plus difficiles à maîtriser, ne seront pas positionnés directement en limite de frange.



### 3.4. Conditions d'aménagement du secteur

#### Voirie / cheminements

##### > Liaison Rue des Palourdes – Av. des Nacres

Il s'agit de créer une nouvelle voie structurante (voies à double sens) reliant la rue des Palourdes et l'avenue des Nacres. Cette nouvelle voie vient se raccorder au nord sur l'actuelle impasse des Nasses, dans le prolongement de la rue des Palourdes, pour créer un bouclage. Elle est la voie de desserte principale du nouveau quartier projeté.

##### > Voies douces

Des pistes cyclables sont créées pour insérer le quartier dans la trame des déplacements doux de la commune.

Un chemin piéton continu est maintenu au pourtour des espaces urbanisés.

Des transversales assurent des liens inter-quartiers piétonniers

#### Répartition des typologies bâties / hauteurs

##### > Typologies

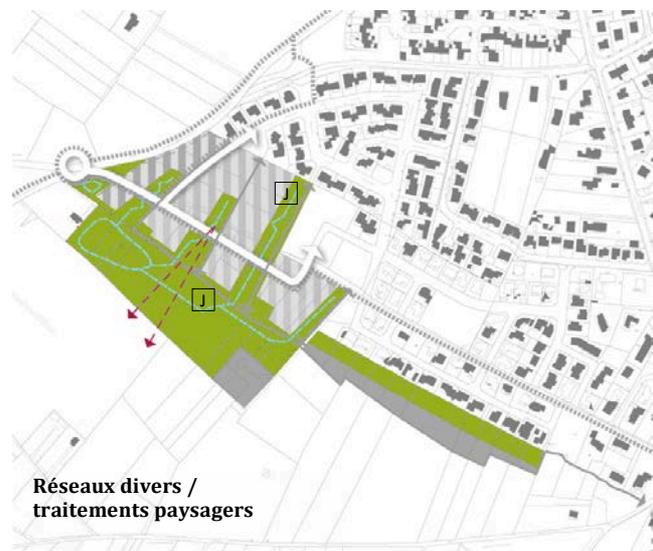
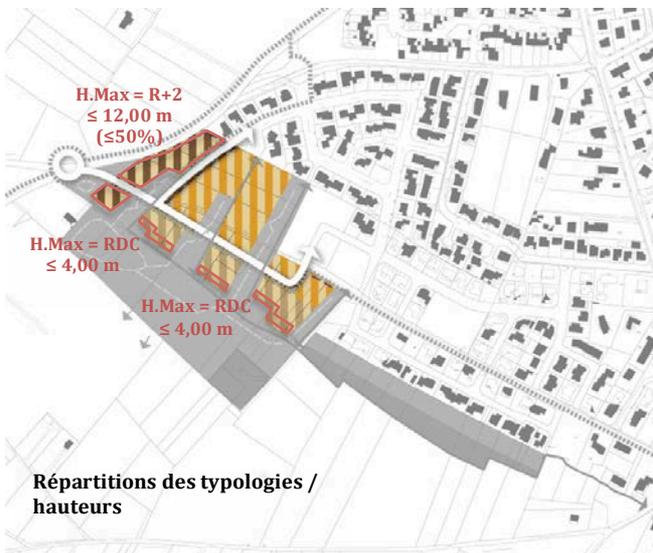
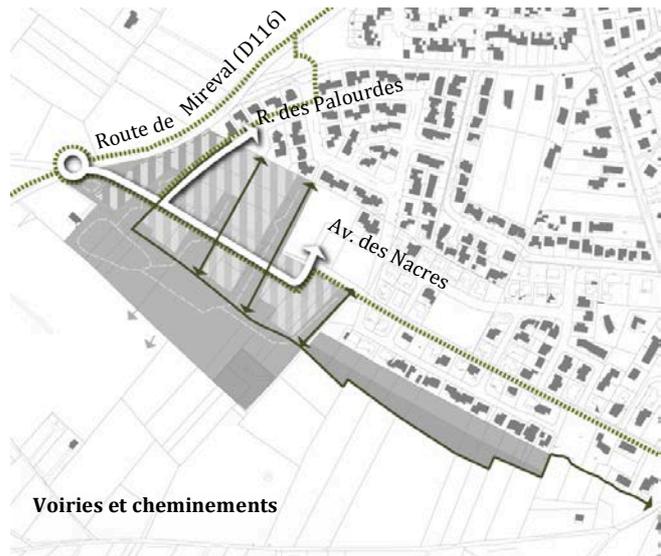
L'habitat collectif est implanté le long de l'avenue de Mireval.

L'habitat intermédiaire est implanté à l'interface avec les espaces agricoles.

L'habitat individuel est implanté dans le prolongement des lotissements existants ; il n'est pas implanté en limites extérieures des franges urbaines.

##### > Hauteurs

L'habitat collectif situé le long de l'avenue de Mireval peut atteindre une hauteur de R+2



(12,00m de hauteur totale hors tout) dans la limite de 50% de sa surface d'emprise au sol.

Les constructions situées en dernière ligne face aux espaces agricoles ne doivent pas excéder une hauteur de RDC (4,00m de hauteur totale hors tout).

### Réseaux divers / aménagements paysagers

Le projet repose sur un principe de pénétrantes vertes destinées à assurer une transition douce entre espaces urbanisés et espaces naturels en frange urbaine. Ces espaces pourront prendre la forme d'espaces verts publics ou collectifs accessibles depuis les pieds d'immeubles, ils pourront aussi se prolonger sous forme de jardins privatifs attachés aux habitations. Ces espaces verts incluront pour partie les dispositifs de compensation hydraulique aménagés sous formes de noues paysagères.

Les aménagements et ouvrages de compensation hydraulique existants sur la zone avant aménagement seront déplacés et redimensionnés pour tenir compte de la nouvelle opération.

Pour la compensation hydraulique, les noues seront accompagnées de bassins peu profonds, situés au sud et à l'ouest du site vers lesquels elles dirigeront les eaux pluviales.



-  principe de voirie mixte à prolonger / à créer
-  principe de voie cyclable à prolonger / à créer
-  principe de voie piétonne à prolonger / à créer
-  espace à vocation agricole
-  espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
-  principe d'implantation des bâtiments agricoles
-  espace à vocation urbaine
-  habitat collectif
-  habitat intermédiaire
-  habitat individuel
-  espace public / stationnement [P] / aire de jeux [J]
-  équipement public ou d'intérêt collectif
-  principe d'implantation à l'alignement du bâti
-  espaces verts / principes de rétention hydraulique
-  espaces boisés à conserver ou à créer
-  haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
-  principe de percée visuelle à maintenir

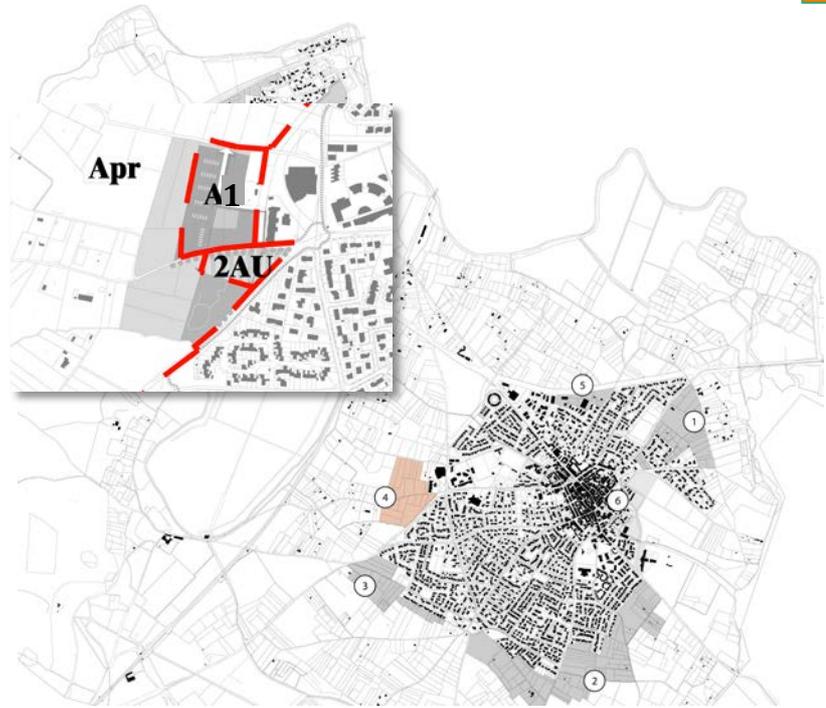
## 4. Secteur Estagnol

### 4.1. Localisation du secteur

Le secteur Estagnol se situe en limite Est la ville de Villeneuve-lès-Maguelone, le long de la RD 116.

Il s'agit, selon le SCoT de l'agglomération de Montpellier, d'un secteur de frange urbaine à conforter. Le SCoT identifie aussi la Plaine de l'Estagnol en tant que site stratégique d'échelle communautaire à haute valeur paysagère (« Les terres de Maguelone ») dans lequel les constructions doivent privilégier des architectures compactes, respectant un niveau d'intensité maximale de 5 logements/ha à l'échelle du secteur (24 ha de ZAD).

Ce secteur représente une superficie d'environ 7,6 hectares dont 3,5 hectares pouvant être bâtis (0,9 ha en zone 2AU et 2,6 en zone Ah).

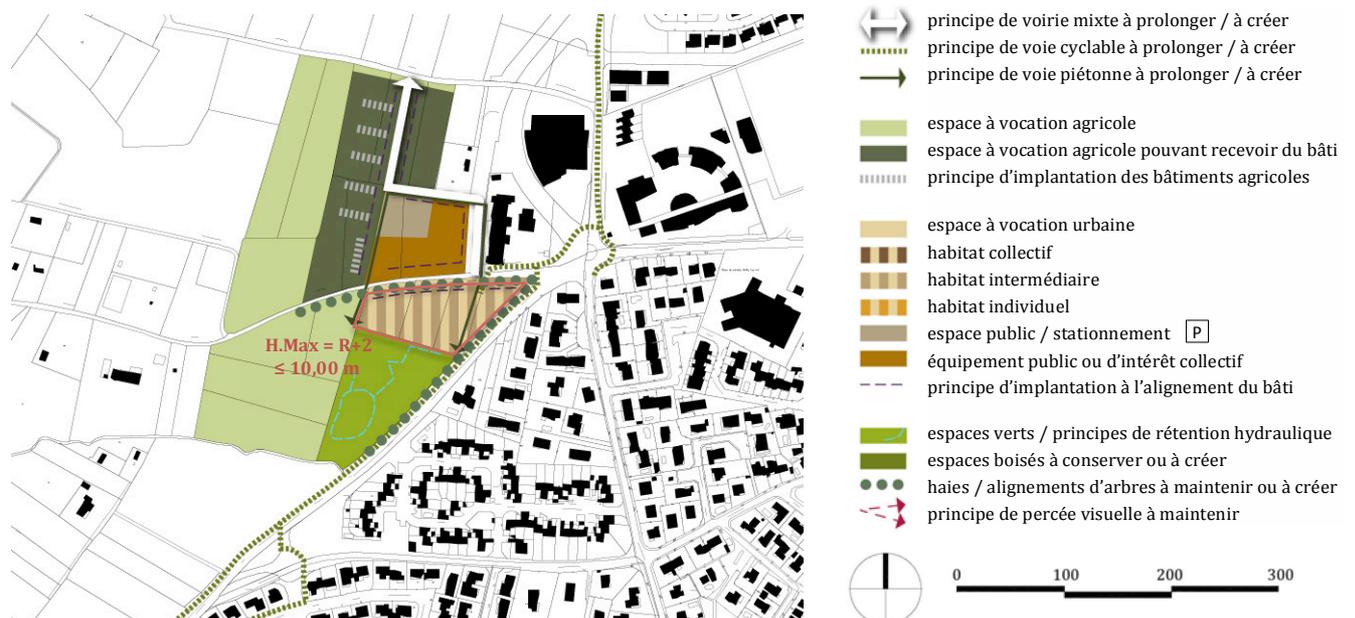


### 4.2. Nature de l'opération

L'aménagement de ce secteur répond principalement à trois objectifs :

- Répondre aux besoins identifiés par l'étude agricole (cf. : Rapport de présentation) en matière de hameau agricole (hangars, cave particulière) ;

- Programmer environ 40 nouveaux logements sociaux ;
- Réorganiser un pôle d'équipements publics en périphérie de la ville : il s'agit notamment de délocaliser les services techniques communaux de leur site en cœur de ville, qui pourrait alors accueillir des usages plus adaptés à sa situation (habitat, programmes mixtes ; cf. : secteur 6).



### 4.3. Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement consiste à organiser le secteur en trois entités : l'une au sud réservée à l'habitat (logement social), en articulation avec la ville et avec le pôle du CAT.

Les deux autres, plus au nord, en relation l'une avec l'autre, accueillant d'une part des équipements publics (les services techniques communaux notamment) et d'autres part des bâtiments agricoles compatibles avec la proximité des zones d'habitat. Ces derniers bénéficieraient d'un accès assez direct sur la plaine agricole et une proximité avec le hameau agricole existant.

Le parti d'aménagement consiste aussi à préconiser une grande qualité d'intégration architecturale dans un secteur identifié comme particulièrement sensible.

#### Données quantitatives

Le parti d'aménagement repose notamment sur :

- la réalisation de 40 logements sociaux.

#### Données qualitatives

##### > Hameau agricole et pôle technique

Ce secteur, de par son accroche sur la RD 116, à l'articulation de l'espace urbanisé du centre-ville et des espaces agricoles, constitue un lieu adéquat pour l'accueil de bâti à usage agricole ou technique.

Compte tenu des enjeux paysagers, il a été imaginé une forme regroupée, combinant l'implantation de hangars agricoles (pas d'élevage à proximité des zones habitées) et la construction des nouveaux ateliers des services techniques.

Zone du PLU	Superficies indicatives soumises à l'Orientation d'Aménagement
2AU	0,9 ha
A1	2,6 ha
Apr	4,1 ha
<b>Total</b>	<b>7,6 ha</b>

Typologies d'habitat	Surface indicative totale des macro-lots	Nombre de logements
Intermédiaire	8 000 m <sup>2</sup>	40
Collectif		
<b>Total</b>	<b>8 000 m<sup>2</sup></b>	<b>40</b>

Zone	Fourchette de SDPC totale à construire (AU)	
	Minimum	Maximum
2AU	2 700 m <sup>2</sup>	3 600 m <sup>2</sup>
<b>Total AU</b>	<b>2 700 m<sup>2</sup></b>	<b>3 600 m<sup>2</sup></b>

Ces deux entités pourront être fédérées autour d'espaces et d'équipements centraux et communs (aire de lavage par exemple).

L'implantation des bâtiments doit contribuer à créer des espaces tampons visant à protéger les bâtiments voisins (habitat, CAT) d'éventuelles nuisances sonores que pourrait générer la circulation de véhicules liée au hameau agricole ou aux services techniques.

##### > Logements sociaux

S'appuyant sur les haies coupevent existantes et constituant une séquence paysagère marquante, un ensemble de logements sociaux sera implanté en partie nord du macro-lot, en accroche sur la voie existante pour réduire les linéaires de réseaux et dégager des espaces au Sud.

Les principes d'alignements du bâti permettront de se protéger de la Tramontane tout en ouvrant les façades vers le Sud.

L'organisation de l'habitat intermédiaire/collectif doit privilégier la production de logements traversants.

##### > Densité raisonnée

La densité des programmes permettra une adéquation des gabarits urbains entre hangars, ateliers, et logements intermédiaires/collectifs, proposant non pas une « dilution » des constructions sur le site, mais au contraire une forme de regroupement destinée à réserver des emprises au sol optimisées pour maintenir un certain équilibre paysager.

## 4.4. Conditions d'aménagement du secteur

### Voirie / cheminements

#### > Nouvel axe nord-sud

L'aménagement projeté prévoit la création d'une nouvelle voie (double sens) pour desservir le hameau agricole et les services techniques, en accroche sur les voies existantes.

La zone d'habitat, au sud, prend accès une voie existante à requalifier en voie urbaine (arbres d'alignement, trottoirs, éclairage public, etc.), depuis la RD116.

#### > Voies douces

Le quartier est relié au réseau de voies cyclables (RD116) de manière à assurer la connexion du nouveau quartier avec le cœur de ville et à l'échelle intercommunale.

### Répartition des typologies bâties / hauteurs

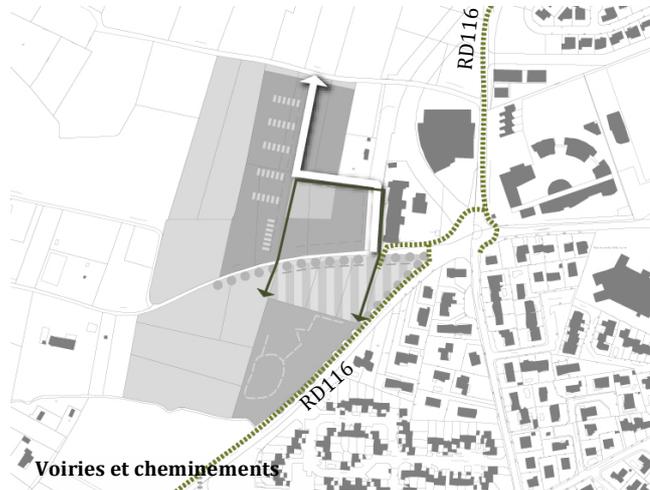
#### > Typologies

L'habitat est concentré en partie sud du secteur ; le nord accueillant les équipements publics et bâtiments agricoles.

En matière d'habitat, ce secteur n'accepte que des typologies assez denses : habitat intermédiaire ou éventuellement petit habitat collectif.

#### > Hauteurs

L'habitat situé au sud du secteur peut atteindre une hauteur de R+2 (10,00m de hauteur totale hors tout). Lorsque les constructions présentent des variations de hauteurs, celles-ci s'organisent préférentiellement de manière décroissante du nord au sud avec pour objectif de privilégier les ouvertures au sud.



## Réseaux divers / aménagements paysagers

### > Compensation hydraulique

Pour la zone d'habitat, la gestion des compensations hydrauliques s'opère au sud du secteur (partie basse), organisée sous forme de noues paysagères et de bassins peu profonds et accessibles, traités en espaces verts.



Pour le hameau agricole, la compensation hydraulique du projet s'opère au nord-ouest du secteur.



### > Espace vert

Le sud de la zone, au contact avec l'habitat est traité en espace vert arboré (environ 1 ha) qui servira aussi à la compensation hydraulique.



### > Alignements

Des alignements d'arbres sont implantés le long de la RD116 et le long de l'axe de desserte du nouveau quartier (objectif : traiter la séquence d'entrée de ville).

-  principe de voirie mixte à prolonger / à créer
-  principe de voie cyclable à prolonger / à créer
-  principe de voie piétonne à prolonger / à créer
-  espace à vocation agricole
-  espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
-  principe d'implantation des bâtiments agricoles
-  espace à vocation urbaine
-  habitat collectif
-  habitat intermédiaire
-  habitat individuel
-  espace public / stationnement P
-  équipement public ou d'intérêt collectif
-  principe d'implantation à l'alignement du bâti
-  espaces verts / principes de rétention hydraulique
-  espaces boisés à conserver ou à créer
-  haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
-  principe de percée visuelle à maintenir

## 5. Secteur Condamine

### 5.1. Localisation du secteur

Le secteur Condamine se situe au nord du centre-ville de Villeneuve-lès-Maguelone, le long de la RD 185.

Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé, accueillant des activités économiques et des entrepôts.

Situé en limite urbaine et constituant une des premières images perçues de la ville en arrivant à par la RD 185, ce secteur appelle à être restructuré.

Il représente une superficie d'environ 2,1 hectares à réaménager (situés en zone 2AU).



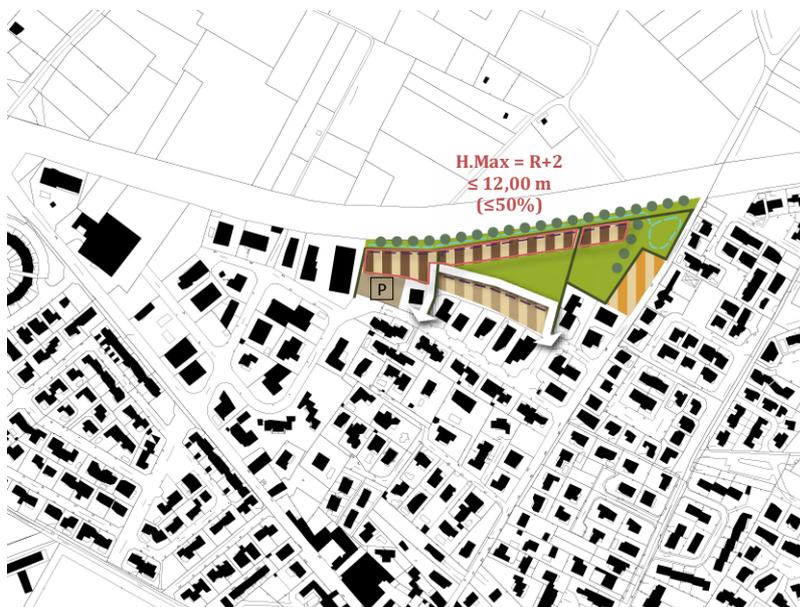
### 5.2. Nature de l'opération

Le secteur comprend une partie de la zone d'activités de la Condamine, Il s'agit d'une opération de restructuration et de renouvellement urbain.

### 5.3. Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement consiste à déplacer un certain nombre d'activités et d'entrepôts de la zone de la Condamine (vers la zone du Larzat) pour retraiter la façade urbaine sur la RD 185.

Il s'agit aussi de mettre l'offre de logements en adéquation avec les objectifs du PADD en programmant une opération en greffe sur les quartiers résidentiels voisins.



-  principe de voirie mixte à prolonger / à créer
-  principe de voie cyclable à prolonger / à créer
-  principe de voie piétonne à prolonger / à créer
-  espace à vocation agricole
-  espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
-  principe d'implantation des bâtiments agricoles
-  espace à vocation urbaine
-  habitat collectif
-  habitat intermédiaire
-  habitat individuel
-  espace public / stationnement P
-  équipement public ou d'intérêt collectif
-  principe d'implantation à l'alignement du bâti
-  espaces verts / principes de rétention hydraulique
-  espaces boisés à conserver ou à créer
-  haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
-  principe de percée visuelle à maintenir



0 100 200 300

## Données quantitatives

Le parti d'aménagement repose principalement sur :

- la réalisation d'environ 90 logements, soit environ 83 logements sous forme d'habitat collectif, au nord du secteur, et 7 habitats individuels groupés au sud du secteur, au contact du quartier pavillonnaire existant.

## Données qualitatives

### > Façade Nord urbaine

Avant restructuration, la frange Nord de la ville se caractérise par la présence de la RD 185 et des murs antibruit qui l'accompagnent, jouxtant un quartier d'habitat pavillonnaire et une zone artisanale-commerciale peu structurée et d'une architecture généralement médiocre. Le paysage urbain qui en résulte est désordonné et peu cohérent, ne produisant pas l'image de ville que l'on pourrait attendre sur cette façade Nord.

### > Requalification

Un enjeu de requalification urbaine est donc fort, afin de mieux structurer cet espace. Pour cela, la possibilité du déplacement puis la reconversion d'entrepôts artisanaux a été étudiée.

### > Orientations du bâti

Pour offrir un front urbain structurant cadrant la RD 185 au Nord et assurer une transition avec les pavillons au Sud, un alignement a été instauré. Surtout, il s'agit de se protéger des nuisances sonores de la voie. En plus des éventuels dispositifs de protection (mur antibruit), le bâti contribuera à isoler les espaces extérieurs, au sud, du bruit du trafic. Au delà du respect des normes de constructions en matière d'acoustique et des préconisations de l'ARS aux abords de la RD 185 (voie de catégorie 3 au classement sonore des voies), l'implantation de nouvelles habitations dans ce secteur nécessi-

tera un souci de conception. L'implantation et l'orientation des constructions privilégieront des espaces de distribution au nord des bâtiments, qui joueront un rôle d'espace tampon.

Le principe d'implantation doit permettre aussi d'intégrer au mieux les contraintes climatiques de protection aux vents et d'ouverture vers le Sud.

### > Gradations de densités / hauteurs

Afin d'offrir aux nouveaux résidents des espaces extérieurs privatifs orientés au Sud et d'assurer une transition harmonieuse et non brutale avec les pavillons (bas) environnants, une forme de gradation « en escalier » des immeubles est envisageable. Les éléments les plus hauts des bâtiments seront positionnés aux endroits stratégiques : sur la façade Nord côté RD185.

L'organisation de l'habitat collectif doit privilégier la production de logements traversants.

### > Mixités typologiques

Aux enjeux du Nord du secteur (requalification urbaine sur la RD 185) et du Sud (articulation sur le quartier pavillonnaire existant) répondent deux typologies bâties : de l'habitat collectif de hauteur raisonnable (les bâtiments d'habitat collectif seront autorisés à atteindre une hauteur de R+2) et de l'habitat individuel groupé.

Zone du PLU	Superficies indicatives soumises à l'Orientations d'Aménagement
2AU	2,1 ha
<b>Total</b>	<b>2,1 ha</b>

Typologies d'habitat	Surface indicative totale des macro-lots	Nombre de logements
Collectif	5 000 m <sup>2</sup>	80
Intermédiaire	2 000 m <sup>2</sup>	6
Individuel	1 800 m <sup>2</sup>	4
<b>Total</b>	<b>8 800 m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>

Densité moyenne (zone AU) : 42,9 logements/ha (90 lgts sur 2,1 ha)

Zone	Fourchette de SDPC totale à construire (AU)	
	Minimum	Maximum
2AU	6 300 m <sup>2</sup>	8 400 m <sup>2</sup>
<b>Total AU</b>	<b>6 300 m<sup>2</sup></b>	<b>8 400 m<sup>2</sup></b>



## 5.4. Conditions d'aménagement du secteur

### Voirie / cheminements

#### > Desserte auto

L'aménagement projeté prévoit la création d'une nouvelle voie (double sens) de liaison entre la rue des Ibis et la rue des Colibris. Cette nouvelle voie permet la desserte sur ses deux côtés : de l'habitat collectif au nord et de l'habitat individuel au sud.

#### > Liaison transversale

Le projet prévoit la création d'une voie de liaison piétonne transversale reliant les logements collectifs du côté nord du terrain. Cela s'inscrit dans une logique qui vise à s'articuler avec l'organisation interne souhaitable de logements collectifs : idéalement, les espaces de distribution de ces logements seraient situés en partie nord des constructions de manière à former un espace tampon entre la RD 185 et les espaces de vie des habitations ouverts sur le sud.

### Répartition des typologies bâties / hauteurs

#### > Typologies

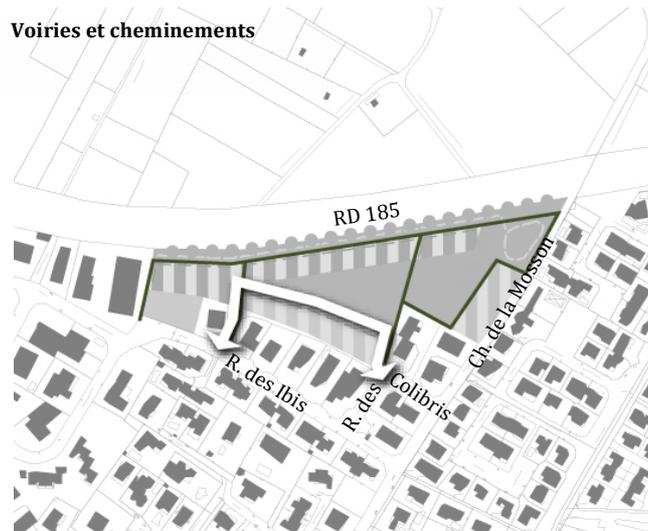
L'habitat collectif est implanté le long de la RD 185.

L'habitat individuel est implanté en bordure du chemin de la Mosson et du nouvel axe à créer, dans le prolongement des lotissements existants.

#### > Hauteurs

L'habitat collectif peut atteindre une hauteur de R+2 (12,00m de hauteur totale hors tout) dans la limite de 50% de sa surface d'emprise au sol.

Voiries et cheminements



Répartitions des typologies / hauteurs



Traitements paysagers



## Réseaux divers / aménagements paysagers

Pour la compensation hydraulique et la canalisation des eaux de pluie vers les ouvrages de compensation, le projet prévoit l'aménagement d'une noue paysagère le long de la limite nord du terrain (le long de la transversale piétonne).

L'Est de la zone, qui constitue la partie basse du terrain, accueille les dispositifs de compensation hydraulique, aménagés en espace vert accessible.

Un autre espace vert est aménagé au sud des logements collectifs, à l'interface avec l'habitat individuel.

De préférence, les masses végétales existantes sont conservées.

Pour améliorer la perception de la limite de ville depuis la RD 185, la frange nord de la zone est plantée, pour créer une continuité de traitement dans le prolongement du quartier plus à l'est.



-  principe de voirie mixte à prolonger / à créer
-  principe de voie cyclable à prolonger / à créer
-  principe de voie piétonne à prolonger / à créer
-  espace à vocation agricole
-  espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
-  principe d'implantation des bâtiments agricoles
-  espace à vocation urbaine
-  habitat collectif
-  habitat intermédiaire
-  habitat individuel
-  espace public / stationnement P
-  équipement public ou d'intérêt collectif
-  principe d'implantation à l'alignement du bâti
-  espaces verts / principes de rétention hydraulique
-  espaces boisés à conserver ou à créer
-  haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
-  principe de percée visuelle à maintenir

## 6. Secteur Cœur de ville

### 6.1. Localisation du secteur

Le secteur cœur de ville comprend un enchaînement de sites contigus composés d'espaces publics à requalifier, d'une part :

- la Place des Héros (et des portions de linéaires de l'avenue de Mireval et de l'avenue de la Gare),
- le parvis de la mairie,
- le linéaire de la Grand Rue,
- la place de l'Eglise jusqu'au boulevard du Chapitre ;

Et d'espaces urbanisés à réinvestir d'autre part :

- le site des ateliers municipaux (consécutivement à leur déplacement au niveau de l'Estagnol),
- les hangars situés Boulevard du Chapitre à relocaliser en zone agricole.

Ces deux derniers sites représentent respectivement une superficie de l'ordre de 1,0 et 0,3 hectares.

Enfin, le périmètre d'intervention comprend aussi environ 2,0 hectares de zone agricole en continuité de l'espace urbain constitué de Villeneuve.

### 6.2. Nature de l'opération

#### Espaces publics

L'aménagement de ce secteur répond à une nécessité de redonner une place plus importante aux piétons dans le cœur de ville et, d'une manière générale, dans le traitement des espaces publics.



En effet, lors de l'élaboration du PLU, le secteur Place des Héros – Grand Rue – Place de l'Eglise focalise de nombreuses problématiques qui affectent les espaces publics du cœur de ville :

- espaces publics encombrés par les véhicules et notamment par le stationnement résidentiel ;
- déprise du tissu de petits commerces du centre-ville souffrant d'un cadre dévalorisé, d'une accessibilité perfectible et surtout de la concurrence de l'habitat (les baux commerciaux sont peu à peu résiliés au profit de l'habitation, souvent plus rentable pour les bailleurs). Il en résulte un phénomène d'entraînement négatif : l'augmentation du parc de logements dans le cœur de ville renforce d'autant plus les problèmes liés à l'encombrement des rues par la voiture.

- vie du cœur de ville en déclin en conséquence des deux premiers points.

Les espaces publics aux traitements perfectibles, encombrés de véhicules, ne jouent plus leur rôle de lieux de convivialité et de convergence de la vie communale. Les rues peu animées sont peu attractives, le déclin des commerces contribue à raréfier les lieux où la population peut se rencontrer, tisser du lien social, etc.

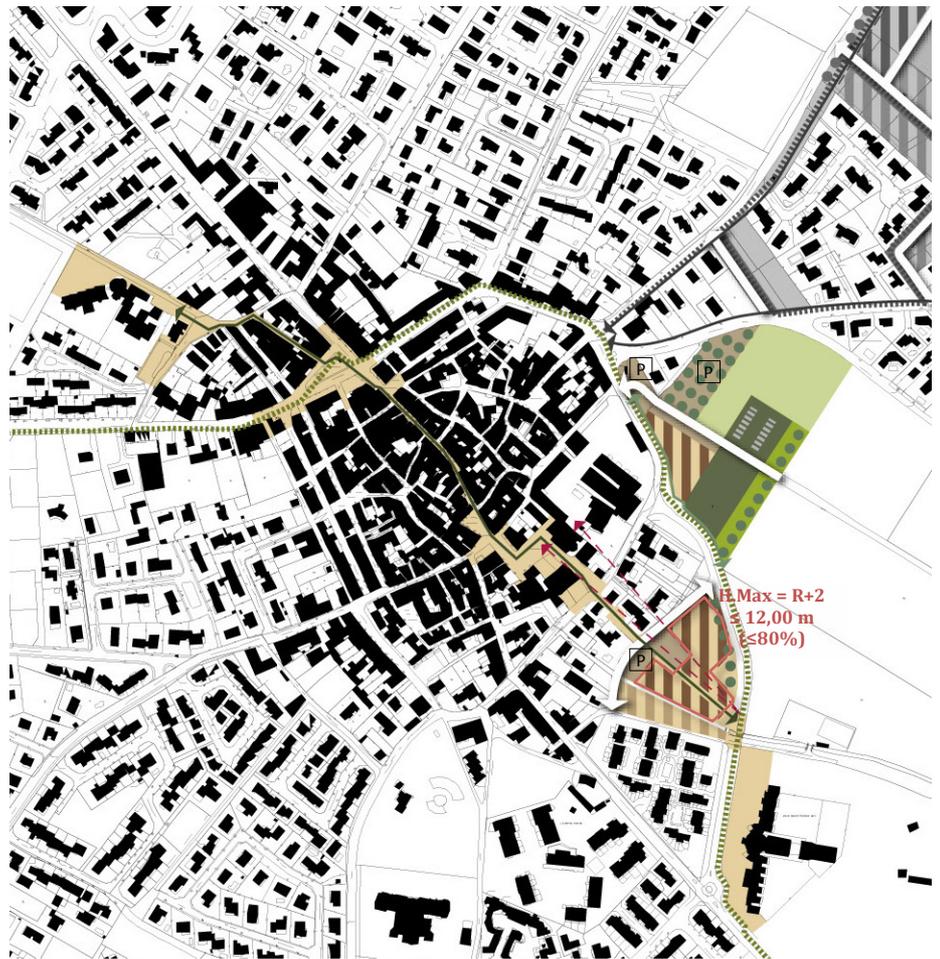
En conséquence, ce volet de l'Orientations d'Aménagement porte essentiellement sur la valorisation, l'articulation et la requalification des espaces publics en faveur d'un rééquilibrage du partage des espaces entre usages motorisés (déplacements, stationnement) et usages doux (usages piétonniers notamment).

## Site des ateliers municipaux réinvesti

Après délocalisation des ateliers municipaux au niveau du hameau agricole de l'Estagnol, il s'agit de réinvestir le site qui jouit d'une localisation privilégiée, en accroche directe sur le cœur de ville et en relation avec ses équipements structurants (notamment le groupe scolaire Françoise Dolto).

Le projet répond donc à un programme plus urbain, plus adapté à la nature du site, comprenant notamment du logement et des aires de stationnement. Il s'agit en effet de proposer du stationnement en proche périphérie du centre pour contribuer à libérer les espaces publics du cœur de ville de l'emprise du stationnement résidentiel.

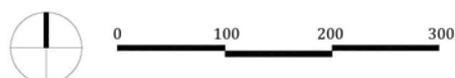
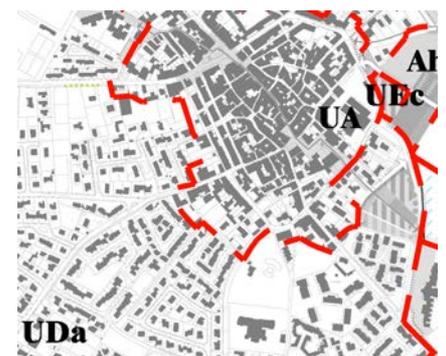
Un des enjeux du réinvestissement de ce site consiste aussi à assurer un prolongement et une continuité des cheminements piétons depuis le cœur de ville (place des héros - Grand Rue - Place de l'Eglise) jusqu'au groupe scolaire Françoise Dolto plus au sud.



## Site des hangars agricoles réinvesti / Zone agricole

L'aménagement de ce secteur répond à la nécessité de délocaliser les bâtiments agricoles situés en zone urbaine vers la zone agricole proprement dite, située à proximité. Il s'agit de proposer un nouvel aménagement cohérent en continuité de l'espace urbanisé de Villeneuveles-Maguelone. Le site ainsi libéré se destine à accueillir des activités (pépinière d'entreprises) et quelques logements.

-  principe de voirie mixte à prolonger / à créer
-  principe de voie cyclable à prolonger / à créer
-  principe de voie piétonne à prolonger / à créer
-  espace à vocation agricole
-  espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
-  principe d'implantation des bâtiments agricoles
-  espace à vocation urbaine
-  habitat collectif
-  habitat intermédiaire
-  habitat individuel
-  espace public / stationnement P
-  équipement public ou d'intérêt collectif
-  principe d'implantation à l'alignement du bâti
-  espaces verts / principes de rétention hydraulique
-  espaces boisés à conserver ou à créer
-  haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
-  principe de percée visuelle à maintenir



## 6.3. Parti d'aménagement

### Données quantitatives

A l'échelle de l'ensemble du secteur, le parti d'aménagement vise à ne pas renforcer l'offre de logements dans le centre urbain dense pour privilégier plutôt des sites localisés à sa périphérie immédiate, pour bénéficier des principaux équipements, commerces et espaces publics qui s'y trouvent sans pour autant aggraver les problèmes existants liés à une certaine forme de « surdensité » du cœur de ville (problème de stationnement notamment). Il s'agit aussi de proposer du stationnement public nouveau aux abords du centre pour délester les espaces publics de l'emprise du stationnement résidentiel et permettre leur réappropriation pour des usages piétons.

#### > Espaces publics (Place des Héros – Grand-Rue – Place de l'Eglise)

Le parti d'aménagement repose notamment sur un principe de requalification et d'articulation des espaces publics.

#### > Site des ateliers municipaux réinvesti

Le parti d'aménagement repose principalement sur :

- la réalisation d'environ 80 logements ;
- la réalisation d'une aire périphérique de stationnement public d'environ 25 places sur le site des ateliers municipaux

#### > Site des hangars agricoles réinvesti

Le parti d'aménagement repose principalement sur :

- la création d'une petite zone d'activités économiques qui pourrait accueillir une pépinière d'entreprises ainsi qu'une dizaine de logements.

- le réaménagement du carrefour entre l'avenue René Poitevin, le Boulevard du Chapitre et le Chemin de la Mort aux Anes (au niveau de la connexion avec le chemin agricole).

#### > Zone agricole

Il s'agit essentiellement d'accueillir les bâtiments agricoles délocalisés de leur site initial. Le projet prévoit la possibilité d'un développement maîtrisé des bâtiments agricoles. Le nord de la zone accueillerait une vaste aire de stationnement public qui permettrait de rééquilibrer l'offre en proche périphérie du centre et de répondre aux nouveaux besoins aux abords de la zone d'activités.

### Données qualitatives

A l'échelle de l'ensemble du secteur Cœur de Ville, le parti d'aménagement vise à mettre en relation les principaux espaces et équipements publics en renforçant la continuité des déplacements piétonniers suivant un axe Ecole Jean-Jacques Rousseau – Place des Héros – Grand Rue – Place de l'Eglise – Groupe scolaire Françoise Dolto.

#### > Espaces publics (Place des Héros – Grand-Rue – Place de l'Eglise)

Le projet met en avant une organisation de l'espace qui favorise un cadre de vie agréable plus en accord avec les nouvelles exigences des citoyens (espaces publics de qualité, primauté donnée aux déplacements doux, commerces de proximité, etc.), exprimés dans le cadre de l'élaboration de l'Agenda 21 local.

Le programme répond aux critères de développement des modes de déplacements doux en initiant une tendance à la piétonisation du cœur de ville (la Grand Rue dans un premier temps).

Il prévoit une réorganisation de la circulation et du stationnement

au niveau des principaux espaces publics du centre ville.

L'aménagement du secteur repose notamment sur les principes qualitatifs suivants :

- Créer un axe structurant du cœur de ville dans l'alignement de la Place des Héros avec la Grand Rue et la Place de l'Eglise ;

- Réaménager et/ou requalifier les espaces publics (traitements de sols notamment) en faveur d'usages plus piétonniers ;

- Réaménager et requalifier la Place des Héros et le parvis de la mairie. Il s'agit aussi de développer la vocation commerciale des Rez-de-Chaussée en ménageant une place confortable aux déplacements piétons faces aux devantures ;

- Mettre en valeur la Grand Rue et renforcer sa vocation de rue piétonne marchande ;

- Réaménager et requalifier la Place de l'Eglise pour rééquilibrer les usages piétons et motorisés et ainsi réduire les conflits d'usages. Il s'agit d'en faire une place vivante et conviviale, un espace en lien avec un tissu commercial renforcé, et susceptible d'accueillir ponctuellement des événements de la vie communale.

#### > Site des ateliers municipaux réinvesti

##### Traversée piétonnière

Le projet prévoit la création d'une liaison piétonne depuis le Boulevard du Chapitre jusqu'à l'avenue René Poitevin via le lotissement des Sycomores, de manière à créer une continuité piétonne depuis le cœur de ville (place de l'Eglise) jusqu'au groupe scolaire Françoise Dolto.

##### Transparence visuelle

L'organisation du bâti (hauteurs) doit permettre de maintenir une percée visuelle depuis l'avenue René Poitevin sur le clocher de l'église, qui contribue à

l'orientation en jouant un rôle de « signal » et de point de repère.

#### Implantation / orientation

De manière générale, le bâti doit être implanté de manière à s'abriter des vents dominants et à bénéficier autant que possible d'une orientation principale au sud. L'organisation de l'habitat doit privilégier la production de logements traversants.

#### Mixités typologiques

Le programme de logement ménage une certaine mixité typologique (habitat collectif, habitat intermédiaire).

#### **> Site des hangars agricoles réinvesti**

#### Implantation / orientation

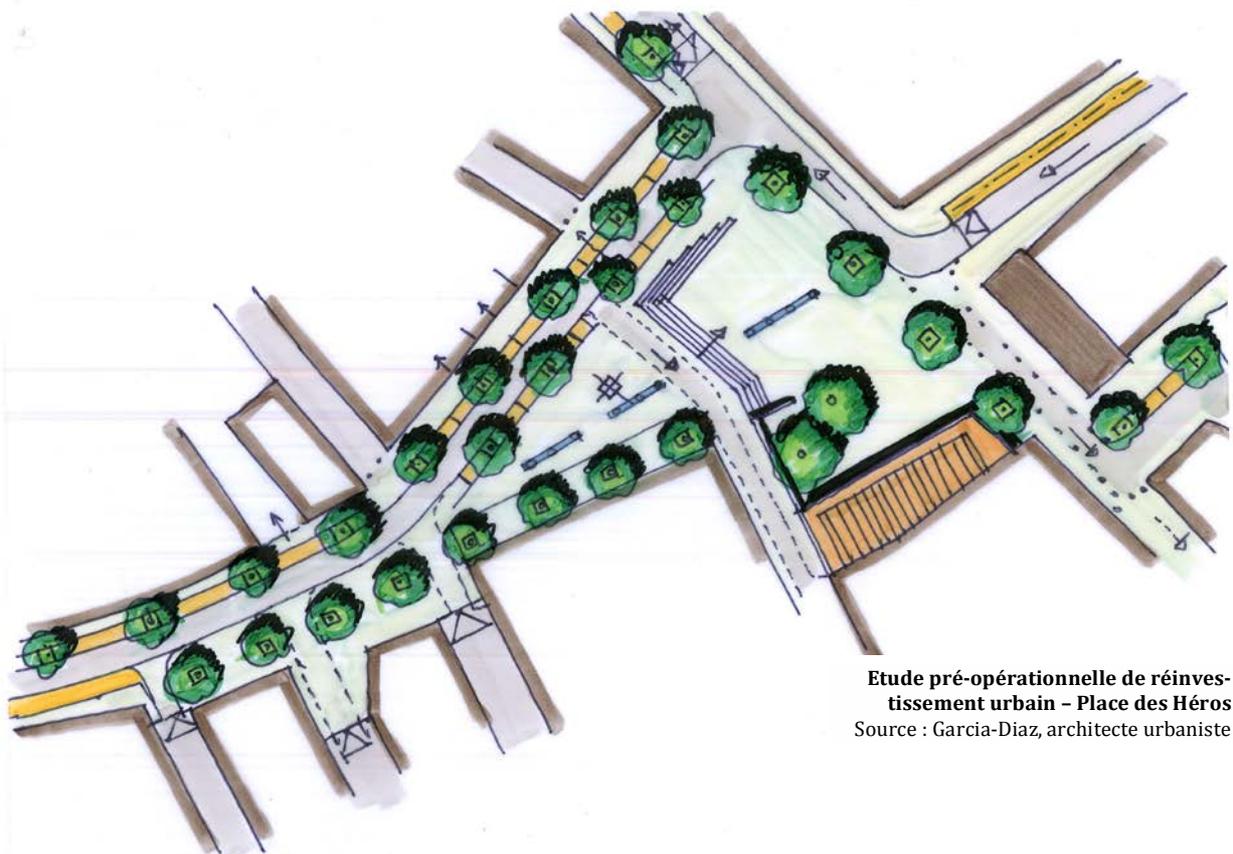
De manière générale, le bâti doit être implanté de manière à s'abriter des vents dominants et à bénéficier autant que possible d'une orientation principale au sud.

L'organisation de l'habitat doit privilégier la production de logements traversants.

#### **> Zone agricole**

Le projet prévoit un préverdissement à la périphérie du site de manière à atténuer l'impact visuel des bâtiments agricoles dans le paysage.

Typologies d'habitat	Surface indicative totale des macro-lots	Nombre de logements	Zone
Collectif	9 500 m <sup>2</sup>	90	UDa
Intermédiaire	2 000 m <sup>2</sup>	10	UEc
<b>Total</b>	<b>11 500 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>	



**Etude pré-opérationnelle de réinvestissement urbain - Place des Héros**  
Source : Garcia-Diaz, architecte urbaniste

## 6.4. Conditions d'aménagement du secteur

### Voiries et espaces publics

L'orientation prévoit au niveau des places les dispositions suivantes :

#### > Place des Héros

- Aménagement d'une zone de rencontre ou d'une zone 30 par la mise en plateau de l'ensemble des voiries piétonnes, automobiles et cyclistes, signifiant de manière sensible à l'automobiliste qu'il n'est pas le seul usager de la place et l'obligeant ainsi à adapter sa vitesse ;

- Simplification de la circulation, tout en maintenant la piste cyclable et en redonnant de la place aux piétons ;

- Piétonisation du reste de la place (sauf pour le passage des 3 rues : rue de la Jeunesse, rue Neuve, Boulevard des Fontaines qui pourront toutefois être traitées avec le même revêtement que la place piétonne).

- Création d'un parvis devant la Mairie et rattrapage du dénivelé avec la rue de la Jeunesse.

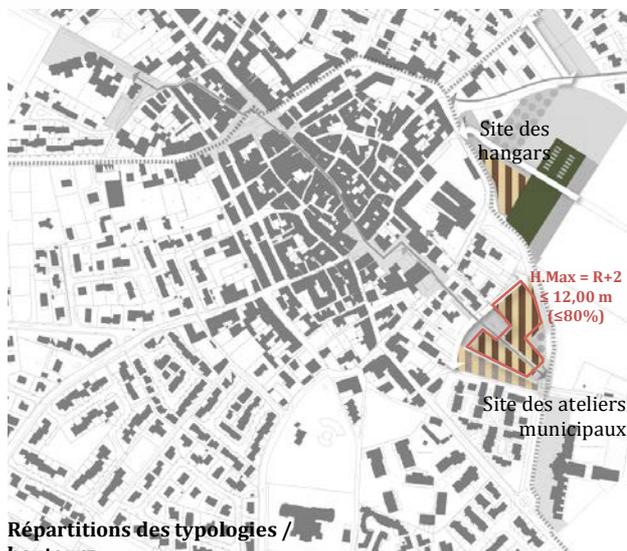
- Maintien de la piste cyclable bidirectionnelle.

- Création d'une vingtaine de places de stationnements le long de l'avenue de Mireval.

- Traitement des sols en accord avec les nouveaux usages de la voie.



Voiries et cheminements



Répartitions des typologies / hauteurs



Traitements paysagers

### > Place de l'Eglise

- Réorganisation de la circulation pour donner à la Place de l'Eglise la possibilité d'accueillir ponctuellement des événements (marché, festivités, etc.).

- Aménagement d'une zone de rencontre pour faciliter la cohabitation d'usages principalement piétonniers et cycles avec la circulation plus ponctuelle de véhicules (livraisons, services, secours, etc.) et maintien de la circulation à vitesse réduite sur l'axe Rue de la Grenouillère – Rue du Chapitre jusqu'à l'Avenue René Poitevin ;

- Maintien de 25 à 30 places de parking sur site, notamment pour desservir les commerces ;

- Traitement des sols en accord avec les nouveaux usages de la voie.

### > Site des ateliers municipaux réinvesti

Le projet prévoit de créer une voie de liaison entre l'avenue René Poitevin et le chemin de la Capouillère ; il prévoit aussi la création d'une transversale piétonne (liaison cœur de ville – groupe scolaire).



### > Site des hangars agricoles réinvesti / zone agricole

Le projet prévoit la création de nombreuses aires de stationnement. La plus vaste, doit aussi servir à mettre en relation l'avenue René Poitevin et le chemin de la Mort aux Anes en assurant la desserte de la zone d'activités (pépinière).

## Répartition des typologies bâties / hauteurs

### > Typologies

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement en termes d'habitat portent exclusivement sur les deux sites des ateliers municipaux et de l'INRA réinvestis, destinés à recevoir des logements sous forme d'habitat collectif principalement.

Du logement intermédiaire est aussi implanté au sud du site des ateliers municipaux.

### > Hauteurs

L'habitat collectif implanté sur le site des ateliers municipaux peut atteindre ponctuellement une hauteur de R+2 (12,00m de hauteur totale hors tout) dans la limite de 80% de sa surface d'emprise au sol. Les hauteurs sont adaptées de manière à maintenir une percée visuelle sur le clocher de l'église St-Etienne, point repère essentiel, depuis l'avenue René Poitevin.

Lorsque les constructions présentent des variations de hauteurs, celles-ci s'organisent préférentiellement de manière décroissante du nord au sud avec pour objectif de privilégier les ouvertures au sud.

## Réseaux divers / aménagements paysagers

Situé en cœur de ville, le secteur est en général desservi par l'ensemble des réseaux.

Le cas échéant, les nouvelles opérations se raccorderont aux réseaux communaux dans les conditions prévues par le règlement d'urbanisme de la zone.

Les aires de stationnement sont plantées dans les conditions prévues dans le règlement d'urbanisme.

Des alignements d'arbres ou des haies sont créés pour former une limite végétale au sud et masquer les bâtiments agricoles.

Une percée visuelle est maintenue sur l'église St-Etienne.

## 7. Secteur Pont de Villeneuve - Larzat

### 7.1. Localisation du secteur

Le secteur Pont de Villeneuve - Larzat se situe au nord de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le long de la RD 612.

Il comprend deux quartiers partiellement urbanisés, à l'écart du centre-ville. Accessibles par la RD 185 (Larzat) et la RD 185E4 (Pont de Villeneuve), ces deux quartiers qui appellent à être réunis seront accessibles, à terme, directement depuis la RD 612.

Il s'agit d'un secteur en zone à urbaniser (classé comme tel lors de deux révisions simplifiées approuvées en 2009 en conformité avec les orientations du SCoT de l'agglomération de Montpellier).

Ce secteur représente une superficie d'environ 52 hectares.

### 7.2. Nature de l'opération

Le « hameau » du Pont de Villeneuve, inscrit au SCoT de l'Agglomération comme secteur stratégique de restructuration urbaine, apparaît immédiatement comme une opportunité pour la réalisation d'un programme d'habitat diversifié. La définition d'une limite définitive d'urbanisation sur ce secteur répond également à un enjeu de maîtrise de l'urbanisation, en réponse à une tendance au développement radioconcentrique du centre-ville rimant avec étalement urbain.

### 7.3. Parti d'aménagement<sup>20</sup>

Afin de prendre en compte l'environnement du projet, l'étude urbaine a été menée sur un périmètre élargi intégrant le hameau d'habitations à l'est, la zone d'activités du Larzat à l'ouest et les espaces naturels, agricoles ou cabanisés jusqu'à l'ancien chemin rural au sud. Le parti d'aménagement prend largement en considération le respect de l'environnement et du paysage, dans une perspective de développement durable du territoire communal.



<sup>20</sup> Source : D'après Le Portail, [www.villeneuvelesmaguelone.fr](http://www.villeneuvelesmaguelone.fr), Supplément Oct. - Nov. 2010.

## Données quantitatives

### > Un habitat mixte et accessible à tous

Le parti d'aménagement du secteur prône une diversification de l'habitat, avec une part de logements sociaux ou en accession abordable. (L'esquisse d'aménagement prévoyait la réalisation de 350 logements sur le site)

Le parti d'aménagement du secteur repose notamment sur les principes suivants :

- 17 520 m<sup>2</sup> pour l'habitat collectif (200 logements), repartis sur 3 îlots sous forme de petites unités à taille humaine et de faible hauteur (6,50 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère du toit) ;
- 24 570 m<sup>2</sup> pour l'habitat groupé de type bioclimatique (74 maisons de ville), repartis sur 4 îlots, avec des parcelles allant de 250 m<sup>2</sup> à 400 m<sup>2</sup>, en entrée est et en frange sud ;
- 42 600 m<sup>2</sup> pour un habitat individuel (75 lots à bâtir) en continuité avec le hameau existant, avec des parcelles variant de 500 m<sup>2</sup> à 700 m<sup>2</sup> pour une transition progressive entre habitat groupé au sud et parcellaire plus aéré au nord.

### > Une densité conforme aux enjeux actuels d'économie de l'espace

Le périmètre du projet est concerné par les objectifs de densité du SCoT. Ainsi, le niveau d'intensité B prévu sur la zone correspond à une production de 30 à 50 logements (ou plus de 4000 m<sup>2</sup> de SHON par hectare).

La programmation de logements se rapproche de ces exigences, en prenant le parti d'une densité modérée pour un impact paysager minimum. En effet, la production de 350 logements sur une superficie de 14,2 ha à urbaniser (zones 1AU et 2AU) correspond à une densité de l'ordre de 25 logements/ha, conciliant

ainsi production de logements et plan de masse aéré.

### > Un programme diversifié d'équipements et de services

Dans l'optique d'un rééquilibrage des services jusque-là concentrés au niveau du centre-ville, le projet prévoit la création de plusieurs équipements socio-culturels et administratifs, à l'articulation du secteur d'habitat et d'activités :

- une mairie annexe ;
- une crèche communale et interentreprises ;
- une salle commune de quartier, pouvant accueillir des associations ou services ;
- une aire de jeux et de sport intégrée à la coulée verte centrale ;
- des commerces et services de proximité.

En fonction des besoins, un nouvel équipement scolaire pourrait également être réalisé.

Typologies d'habitat	Surface indicative totale des macro-lots	Nombre de logements
Collectif	17 500 m <sup>2</sup>	200
Intermédiaire	24 600 m <sup>2</sup>	75
Individuel	42 600 m <sup>2</sup>	75
<b>Total</b>	<b>84 700 m<sup>2</sup></b>	<b>350</b>

## Données qualitatives

### > Une cohérence urbaine retrouvée sur un secteur jusque-là déstructuré

Le parti d'aménagement répond à un enjeu prioritaire du SCOT de restructuration urbaine d'un « morceau de ville » à l'identité mal définie (habitations construites « au coup par coup », tissu d'activités mal intégré à l'environnement, alternance d'espaces agricoles cultivés, en friche, mités ou cabanisés). Le projet est donc principalement basé sur le concept d'unité urbaine et paysagère : extension de l'habitat en continuité avec le tissu existant, aménagement d'une trame verte et d'espaces publics, constitution d'un pôle central d'équipements, de services et commerces, donnant à l'ensemble du site un caractère de véritable « quartier de ville ».

### > Un projet urbain respectueux des enjeux environnementaux et paysagers du site

La qualité du projet se traduit essentiellement par une insertion harmonieuse de la programmation bâtie dans le paysage et un respect du patrimoine naturel recensé dans le cadre de l'évaluation environnementale. Ainsi, de vastes espaces naturels reliés par un corridor écologique central permettent le maintien des milieux écologiquement sensibles et assurent la transition paysagère entre la nouvelle limite d'urbanisation et la plaine agricole.

En effet, sur les 52 ha du projet urbain global (secteurs habitat et activités confondus), près de la moitié est maintenue en espaces naturels ou agricoles.

D'un point de vue paysager, des dispositions spécifiques en matière de formes urbaines doivent garantir l'insertion harmonieuse du projet dans son environnement. Les parties du site les plus

en pente doivent accueillir un habitat groupé « en restanques » épousant les courbes de niveaux. Des petits collectifs, regroupés en partie haute autour d'une nouvelle polarité d'équipements et d'espaces publics, seront quant à eux limités en hauteur (R+1). La constitution d'un maillage de cheminements piétons, de coulées vertes et d'espaces aérés entre les différents îlots bâtis doit permettre par ailleurs l'ouverture d'échappées visuelles sur le grand paysage. L'aménagement d'une façade paysagère le long de l'axe stratégique de la RD 612 vise à valoriser un front bâti jusqu'ici dégradé pour constituer une entrée de ville remarquable aux portes de l'Agglomération de Montpellier.

## 7.4. Conditions d'aménagement du secteur

### Voiries et espaces publics

Concernant le secteur d'habitation, le carrefour de jonction entre la RD 185E4 et la RD 612 sera réaménagé compte tenu de son caractère accidentogène (densité du trafic et configuration en tourne à gauche à la sortie du quartier d'habitat).

Une revalorisation de l'accès au quartier par la rue des Genêts est également prévue pour réaffirmer la lisibilité de l'entrée est du secteur. Ainsi, un accès de 40 m de large, au traitement paysager soigné, annoncera la desserte primaire du secteur, en liaison avec le nouvel accès programmé au nord.

Concernant la desserte interne du secteur d'habitation, le parti d'aménagement privilégie une trame viaire en connexion avec le tissu existant, organisées autour d'une voirie primaire d'1 km desservant l'ensemble du

secteur depuis la RD 612 jusqu'à la RD 185E4.

Le profil de la voie principale de circulation (16 m de large) comprendra une piste cyclable bidirectionnelle, des trottoirs bilatéraux, un stationnement longitudinal, le tout rythmé par un alignement d'arbres. De manière générale, un traitement paysager soigné est prévu (arbres à hautes tiges, massifs, haies, plantations couvre-sols). Enfin, un réseau de voiries secondaires et tertiaires assurera la desserte des différents îlots d'habitations, dans le respect de la tranquillité du secteur.

### Réseaux divers

#### > Une nécessaire maîtrise hydraulique

Le parti d'aménagement prévoit des installations nécessaires à la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement engendrées par le projet.

Un bassin paysager sera aménagé en partie basse du secteur d'habitat, au niveau de l'entrée est du site (rue des Genêts), pour un volume de rétention estimé à 3 500 m<sup>3</sup>. Au niveau de la coulée verte, des ouvrages de rétention (volume estimatif de 22 000 m<sup>3</sup>), seront traités en gradins afin de respecter la topographie naturelle du site et feront l'objet d'un aménagement paysager qualitatif. L'ensemble des équipements présentera un caractère étanche pour éviter toute infiltration dans le sous-sol. Une étude hydraulique spécifique viendra compléter ces éléments lors de la constitution du dossier Loi sur l'Eau en phase opérationnelle.

## Tableau récapitulatif des capacités au regard des zones AU

	zones 1AU		zones 2AU		Total zones AU		Densité moyenne du secteur
	Surface	Nbre de logements	Surface	Nbre de logements	Surface	Nbre de logements	
Entrée de ville	2,35 ha	65			2,35	65	27,7 lgts/ha
Sud Arnel			9,55 ha	225	9,55 ha	225	23,6 lgts/ha
Domenoves			3,5 ha	100	3,5 ha	100	28,6 lgts/ha
<b>Total franges</b>			<b>15,4 ha</b>	<b>325</b>	<b>15,4 ha</b>	<b>390</b>	<b>25,3 lgts/ha</b>
Estagnol			0,9 ha	40	0,9 ha	40	44,4 lgts/ha
Condamine			2,1 ha	90	2,1 ha	90	42,9 lgts/ha
Pont de Ville-neuve (habitat)	10,6	267	3,6 ha	83	14,2 ha	350	24,6 lgts/ha
<b>TOTAL</b>	<b>12,95</b>	<b>332</b>	<b>19,65 ha</b>	<b>538</b>	<b>32,6 ha</b>	<b>870</b>	<b>26,7 lgts/ha</b>

NB : A cela s'ajoutent 1,3 ha de zones AU à vocation de pôle hôtelier sur le secteur Sud Arnel et 11,7 ha de zones AU à vocation économique sur le secteur Larzat.

# Commune de Villeneuve-lès-Maguelone

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Mise en compatibilité du PLU Déclaration de projet « Le Parc Monteillet »

#### 4 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Procédure	Prescription	Approbation
Plan d'Occupation des Sols		21.12.1983
1 <sup>ère</sup> révision générale		23.09.1991
1 <sup>ère</sup> modification		25.03.1993
2 <sup>ème</sup> révision générale		20.11.2001
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée		06.12.2005
2 <sup>ème</sup> modification		06.12.2005
2 <sup>ème</sup> révision simplifiée		29.12.2009
3 <sup>ème</sup> révision simplifiée		29.12.2009
Révision générale du POS valant élaboration du PLU	22.09.2009	29.03.2013 Annulation partielle 18.06.2015
Mise en compatibilité		

#### Agence de Nîmes

#### Montpellier Méditerranée Métropole

#### Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone



La présente orientation d'aménagement et de programmation « Le Parc Monteillet » se substitue à l'orientation d'aménagement du secteur Sud Arnel (numérotée 2), portée au PLU approuvé le 29 Mars 2013.

L'annulation partielle du PLU décidée par le Tribunal administratif de Montpellier en date du 18 juin 2015 a en effet pour conséquence la suppression du secteur 2AU de l'Arnel dans sa délimitation initiale de 9,6 ha et la nécessaire modification de l'orientation d'aménagement et de programmation Sud Arnel.



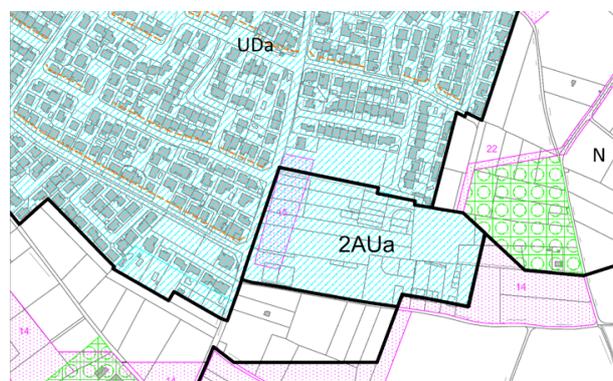
## 2 – Secteur Parc Monteillet

### 2.1 – Localisation du secteur

Le secteur « Parc Monteillet » se situe en limite Sud de la zone urbaine de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE. Il s'inscrit en continuité de la zone bâtie et est délimité :

- à l'Ouest par le Boulevard des Moures ;
- au Nord par les habitations longeant la Rue des Aresquiers et la Rue des Tulipes et le futur lotissement « Les Vignes de Fred » ;
- au Sud, par le Chemin rural dit « Carrière Pèlerine » ;
- à l'Est, par d'anciennes parcelles cultivées aujourd'hui laissées en friches et quelques bosquets d'arbres.

La surface totale du secteur est d'environ 3,3 ha, classés en secteur 2AUa au PLU.



### 2.2 – Nature de l'opération

L'aménagement de ce secteur répond à quatre objectifs :

- conforter les franges urbaines Sud de la ville et traiter de façon qualitative l'interface entre les espaces bâtis et les espaces naturels.
- développer un programme de logements diversifié comportant notamment des logements locatifs sociaux et des logements en primo-accession, permettant à la commune de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE de répondre aux objectifs de production qui lui sont assignés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013-2018 de Montpellier Méditerranée Métropole d'une part et par l'article 55 de la Loi SRU d'autre part, renforcé par la Loi du 18 janvier 2013 qui a porté de 20 à 25% le taux d'équipement en logements sociaux à atteindre d'ici 2025.

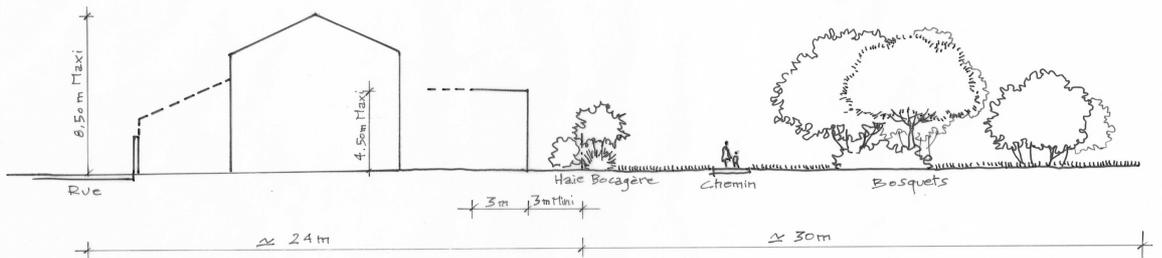
**Schéma d'illustration de l'orientation d'aménagement et de programmation**



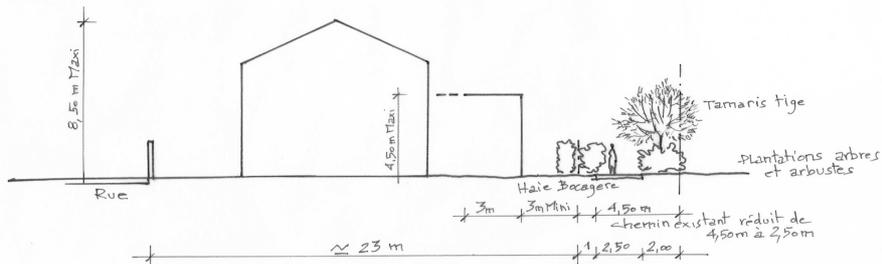
Interface avec les zones naturelles ou agricoles au niveau de laquelle la hauteur des constructions sera limitée à 4.50 m sur une bande bâtie de 3.00 m



Cheminements doux (piétons et cycles)



**Coupe coté Est**



**Coupe coté Sud**  
Chemin Carrière Pélerine

1/200ème

- conforter l'offre d'équipements publics avec la construction d'une structure d'accueil petite enfance.
- améliorer le fonctionnement hydraulique de la partie Sud de la zone urbaine : collecte des eaux de ruissellement du lotissement du Boulevard Pélerine et diminution de la fréquence et de l'importance des débordements sur le Boulevard des Moures.

---

## 2.3 – Parti d'aménagement

### Principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu pour le « Parc Monteillet » est fondé sur deux principes forts :

- un principe de greffe urbaine : l'opération d'aménagement vient se greffer sur le tissu bâti environnant, tant au niveau des voies (continuités viaires) que des typologies bâties (gabarit et hauteur des constructions).
- un principe de dialogue avec les espaces naturels et agricoles limitrophes : la principale caractéristique du secteur de projet est de se situer en limite de la zone urbaine ; il s'agit au travers du projet d'aménagement qui y sera réalisé de « finir la ville » et d'instaurer un dialogue de qualité entre les espaces bâtis et les espaces naturels qui l'entourent. En ce sens, une grande attention sera portée au traitement des fronts bâtis, notamment sur les limites Est et Sud, et aux ambiances intérieures qui devront être suffisamment verdoyantes (transition avec le milieu végétal extérieur).

### Accès et desserte

L'accès principal à l'opération d'aménagement se fera depuis le Boulevard des Moures en limite Ouest, dans le prolongement du Boulevard Carrière Pélerine.

L'opération viendra se connecter :

- à l'Ouest, sur le Boulevard des Moures (accès principal) et par une voie secondaire débouchant pratiquement en face de la Rue des Albatros ; cette voie secondaire qui longera la limite Nord de l'opération assurera à la fois la desserte du macro-lot d'habitat social et de l'équipement public (crèche) prévu sur la partie Ouest du « Parc Monteillet » et du lotissement « Les Vignes de Fred » prévu en limite Nord.
- au Nord, sur la Rue des Tulipes et sur la voie de bouclage à créer en direction de la Rue du Marbella et à prolonger en direction du Chemin du Pilou (voie inscrite sous forme d'un emplacement réservé ER n°22 au PLU).

Le réseau de desserte interne du secteur sera ainsi composé :

- d'un axe primaire Est-Ouest dans le prolongement du Boulevard Carrière Pélerine, remontant vers le Nord vers la Rue du Marbella et à terme la Rue du Pilou ;
- d'un axe secondaire Nord-Sud dans le prolongement de la Rue des Tulipes ;
- d'un axe secondaire Est-Ouest longeant la limite Nord du secteur, entre le Boulevard des Moures, la Rue des Tulipes et la voie de bouclage Est.

Le gabarit des chaussées sera volontairement réduit à 5,50 m, pour limiter les vitesses et respecter une unité avec les voies existantes dans le prolongement desquelles elles s'inscrivent. Elles comporteront des places de stationnement latérales, plantées d'arbres de haute tige ou de plantations arbustives équivalentes.

L'axe primaire Est-Ouest sera en outre doublé d'un cheminement doux (piste cyclable) dans le prolongement de celui existant le long du Boulevard Carrière Pèlerine.

Au Sud, deux accès piétons seront ouverts vers le Chemin rural dit « Carrière Pèlerine » qui longe la limite Sud du secteur de projet. L'emprise de ce chemin sera réduite à 2,50 m de large environ pour permettre la création d'une interface paysagère ; il a vocation à rester un chemin de promenade piétons et cycles, permettant de rejoindre les bords de l'étang et la voie d'accès à la Cathédrale de Maguelone.

### Ouvrages hydrauliques

Deux bassins de rétention seront aménagés correspondant chacun à un des deux sous-bassins de l'emprise de projet : sous-bassin versant Ouest de 1,85 ha et sous-bassin versant Est de 1,48 ha.

Le premier bassin de rétention, d'un volume de 4 800 m<sup>3</sup>, sera créé le long du Boulevard des Moures, sur la partie Ouest du secteur de projet. Ce bassin de rétention correspond :

- pour 2 800 m<sup>3</sup> au volume de rétention prévu au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la commune pour collecter les eaux de ruissellement du lotissement du Boulevard Pèlerine et diminuer ainsi la fréquence et l'importance des débordements sur le Boulevard des Moures ;
- pour 2 000 m<sup>3</sup> au volume de rétention venant en compensation des surfaces imperméabilisées sur l'emprise du sous-bassin versant Ouest du « Parc Monteillet », conformément aux prescriptions applicables à la zone 5b du Zonage Pluvial de la commune de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, à savoir un volume de rétention de 180 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant surverse de 30 l/s/ha aménagé.

Ce premier bassin de rétention sera connecté au réseau pluvial existant Boulevard des Moures.

Le second bassin de rétention, d'un volume de 2 100 m<sup>3</sup> (1 600 m<sup>3</sup> correspondant au volume de rétention venant en compensation des surfaces imperméabilisées sur l'emprise du sous-bassin versant Est du « Parc Monteillet » et 500 m<sup>3</sup> correspondant au volume de rétention du lotissement « Les Vignes de Fred ») a d'ores et déjà été creusé au Nord du secteur de projet (hors emprise du secteur 2AUa). Il est connecté au réseau pluvial existant Rue du Marbella.

Ces deux bassins de rétention seront traités en espaces paysagers plantés.

### Typologies bâties / hauteurs

La hauteur des bâtiments prévus sur le secteur « Parc Monteillet » ne dépassera pas 8,50 m (soit R+1), à l'identique des constructions d'habitat pavillonnaire situées en périphérie ; il s'agit de préserver l'unité urbaine de ce secteur Sud du village de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE et d'éviter l'émergence de silhouettes de plus grande hauteur qui auraient un impact paysager fort.

Les constructions implantées sur les parcelles situées en limites Sud et Est du secteur ne pourront quant à elles pas excéder une hauteur de 4,50 m (soit rez-de-chaussée) sur une profondeur bâtie de 3,00 m, dans un souci de transition avec les zones naturelles et agricoles limitrophes.

De façon générale, les couleurs claires seront exclues pour les enduits de façades et les murs et murets de clôture de façon à limiter l'impact visuel lointain ; les toits terrasses pourront, dans le même esprit, être favorisés pour limiter la hauteur totale du bâti.

### **Aménagements paysagers**

Le principe est d'assurer une transition végétale entre le secteur bâti et les espaces naturels proches :

- création d'un « espace tampon » vert en limite Est sous forme de bosquets denses et de massifs arbustifs, connectés aux boisements existants ; ces bosquets se refermeront partiellement au Sud le long du Chemin rural dit « Carrière Pèlerine ». Le choix des essences (arbres et arbustes) sera adapté au contexte paysager et aux conditions particulières du milieu (espèces locales, à l'exclusion de toute espèce invasive, conformément à la liste d'essences figurant au Référentiel d'Habitat Durable du PLU ou à la liste annexée au règlement du secteur 2AUa).
- réduction de la largeur du chemin rural « Carrière Pélerine » à 2,50 m environ et utilisation de l'emprise ainsi gagnée (de 2,00 m à 2,50 m de large) côté Sud du chemin pour la création d'une interface paysagée composée d'arbres et de bosquets ; le chemin rural sera ainsi bordé côté Nord (sur environ 1,00 m) et côté Sud (sur 2,00 m à 2,50 m) de plantations végétales, sur emprise communale.
- plantation de haies composites de part et d'autre des clôtures Sud et Est, permettant d'en atténuer l'impact visuel.
- plantation le long des voies principales de l'opération d'aménagement, d'arbres d'alignements de moyenne hauteur qui viendront à terme concurrencer le bâti et limiter ainsi son impact visuel.
- traitement des bassins de rétention Ouest et Nord en espaces verts paysagers.

---

## **2.4 – Programme prévisionnel du projet « Le Parc de Monteillet »**

Le programme prévisionnel du projet d'aménagement « Le Parc des Monteillet » comprend :

- la réalisation d'un programme de 90 logements environ dont 30% de logements locatifs sociaux et 30% de logements en accession abordable, conformément au Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de Montpellier Méditerranée Métropole.
- la réalisation d'un équipement public pour l'accueil des jeunes enfants : crèche de 55 lits et représentant une capacité d'accueil totale d'une centaine de places.

- la création de deux bassins de rétention des eaux de ruissellement, traités en espaces verts paysagers : un bassin Nord de 2 100 m<sup>3</sup> et un bassin Ouest de 4 800 m<sup>3</sup> qui contribuera en outre à améliorer la situation hydraulique des quartiers Sud de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE.

L'habitat groupé, correspondant aux lots en primo-accession, est localisé en limites Est et Sud du secteur de projet tandis que les lots libres s'inscrivent notamment dans le prolongement des lotissements existants au Nord (de part et d'autre de la voie prolongeant la Rue des Tulipes).

Les logements sociaux en petits collectifs R+1 sont quant à eux implantés sur le macro-lot correspondant à la partie Ouest du secteur de projet ; l'équipement petite enfance sera aménagé en rez-de-chaussée d'un de ces îlots bâtis.