

Caractérisation du site

Le site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « **Entrée de ville Est** » se situe au sud de la métropole, sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Ce site s'inscrit à l'est de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, en frange de la partie urbanisée.

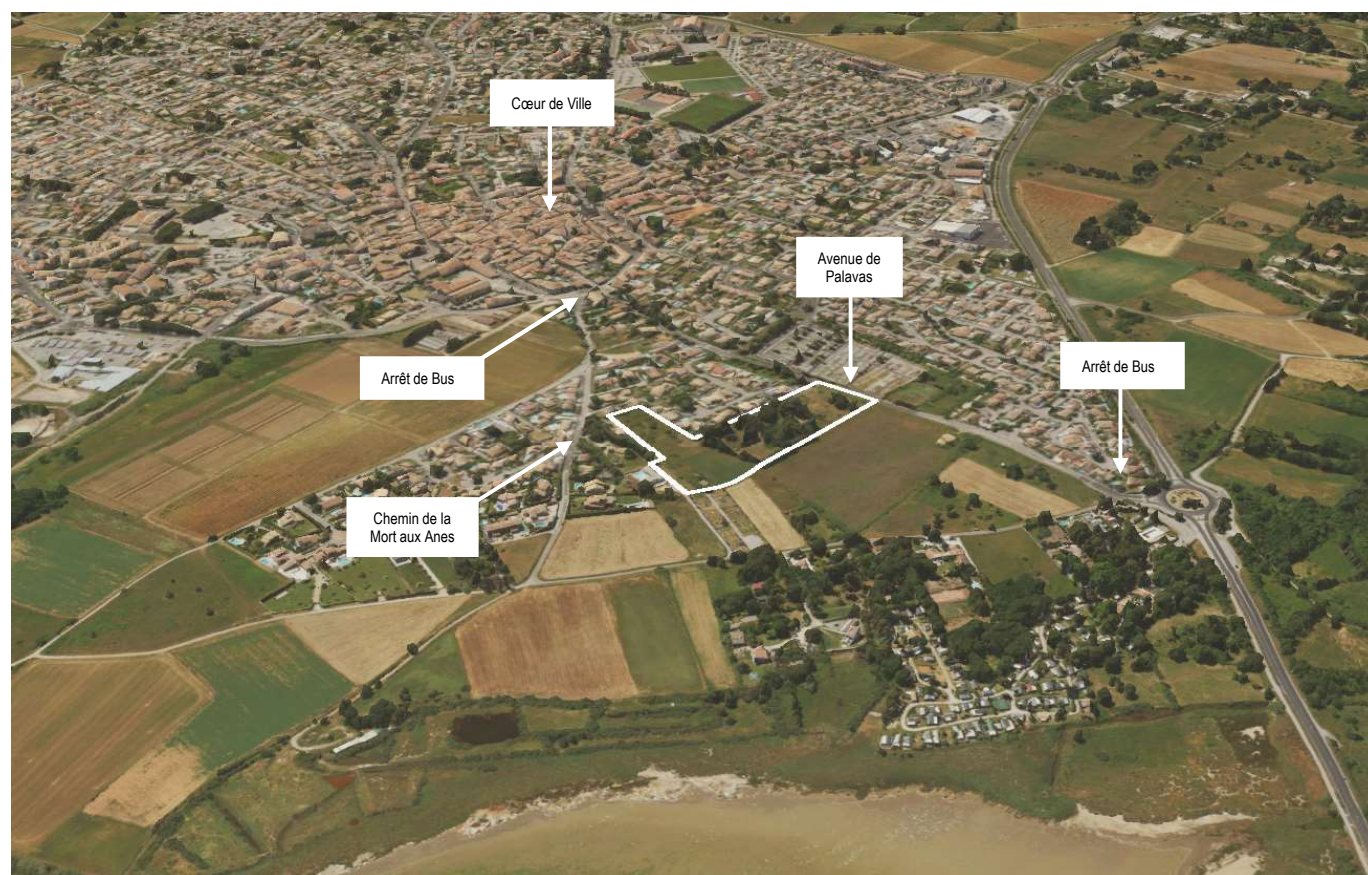
Il est délimité par :

- l'avenue de Palavas au nord-ouest ;
- des espaces agro-naturels au nord-est ;
- des pavillons au sud.

La limite nord-est du site constitue la fin de l'agglomération de Villeneuve-lès-Maguelone. Pour autant, le centre urbanisé de Villeneuve-lès-Maguelone est situé à moins de 500m du site.

Le site de projet est desservi par l'avenue de Palavas et deux lignes de transport en commun qui passent au sud du site (arrêts de bus « boulevard du Chapitre » et « Arnel »).

Le site est en continuité immédiate de l'agglomération existante de Villeneuve-lès-Maguelone et est situé dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral.



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site « Entrée de Ville Est » vise à créer un nouveau quartier conçu comme le prolongement du tissu urbanisé de Villeneuve-lès-Maguelone.

Sa composition urbaine visera à bien insérer l'ensemble des aménagements dans le site afin de prendre en compte les qualités paysagères existantes et ainsi proposer aux habitants un cadre de vie qualitatif.

Il s'agira également de structurer et de valoriser les lisières urbaines par la préservation et le renforcement des masses boisées existantes.

La programmation, qui comprend une diversité de logements, permettra de répondre aux nouveaux parcours résidentiels et de proposer une mixité sociale.

Sur le plan environnemental, l'aménagement du site veillera à préserver la végétation existante pour favoriser les îlots de fraîcheur.

Enfin, la desserte interne de cette opération devra prévoir des espaces de circulation intégrant des cheminements piétonniers connectés aux réseaux publics viaires existants et futurs, qui offrent des liaisons avec le réseau de transports en commun et le centre du village.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Il s'agira de réaliser un nouveau quartier à dominante d'habitat s'appuyant sur le contexte urbain et paysager préexistant.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'intégration du nouveau quartier dans son environnement, s'appuiera sur :

- une structuration urbaine et paysagère qualitative. Elle se traduira par :
 - le maintien en bordure de l'avenue de Palavas d'un espace paysager ;
 - la préservation et la création d'une trame végétale qui permettra une transition paysagère entre les nouvelles constructions et les espaces agro-naturels au nord-est ;
 - le maintien des masses boisées situées au cœur du site.
- un plan de composition structuré pour valoriser les interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant :
 - au nord-ouest, les logements s'implanteront en recul de l'avenue de Palavas. L'interface sera constituée par l'espace paysager maintenu.
 - au nord-est, les bâtiments s'implanteront en recul par rapport aux espaces agro-naturels. Un espace végétal assurera la transition
 - au sud, le bâti se tiendra en recul avec les espaces pavillonnaires existants.
- une forme urbaine qui s'inscrit en cohérence avec la morphologie des tissus urbains situés à proximité et la topographie du site.

La hauteur des constructions variera entre R+1 et R+2. Elle est similaire à celle des tissus pavillonnaires au contact du site et à celle des constructions du centre-ville de Villeneuve situé à environ 400 m.

Les logements individuels et/ou groupés en R+1 seront construits, sur le point haut du site, en accroche du tissu pavillonnaire existant. Les logements collectifs en R+2 seront implantés en point bas du site, en accroche des espaces végétalisés de l'avenue de Palavas et des espaces agro-naturels.
- un traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique. L'ensemble des édifices et dispositifs techniques seront intégrés et dissimulés, notamment en toiture.

Mixité fonctionnelle et sociale

À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 50 % des logements en nombre et 45 % de la surface de plancher seront des logements locatifs sociaux

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

Les espaces paysagers végétalisés préservés le long de l'avenue de Palavas, les masses boisées maintenues au centre du site ainsi que l'espace de transition végétale avec les espaces agro-naturels constitueront des habitats tant pour la faune et la flore et contribueront au maintien de continuités écologiques sur le site.

En sus, au moins 50 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables afin de créer des espaces refuges pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie.

Orientations d'aménagement et de programmation

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

En ce qui concerne les mobilités douces, une première connexion est prévue sur l'avenue de Palavas. Celle-ci permettra de relier le site avec le centre-ville, les équipements publics, commerces et services de proximité ainsi qu'avec l'arrêt de transport en commun. Un deuxième accès est prévu vers le chemin de la mort aux ânes.

Les places de stationnement extérieures seront majoritairement perméables et plantées avec des arbres de haute tige.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

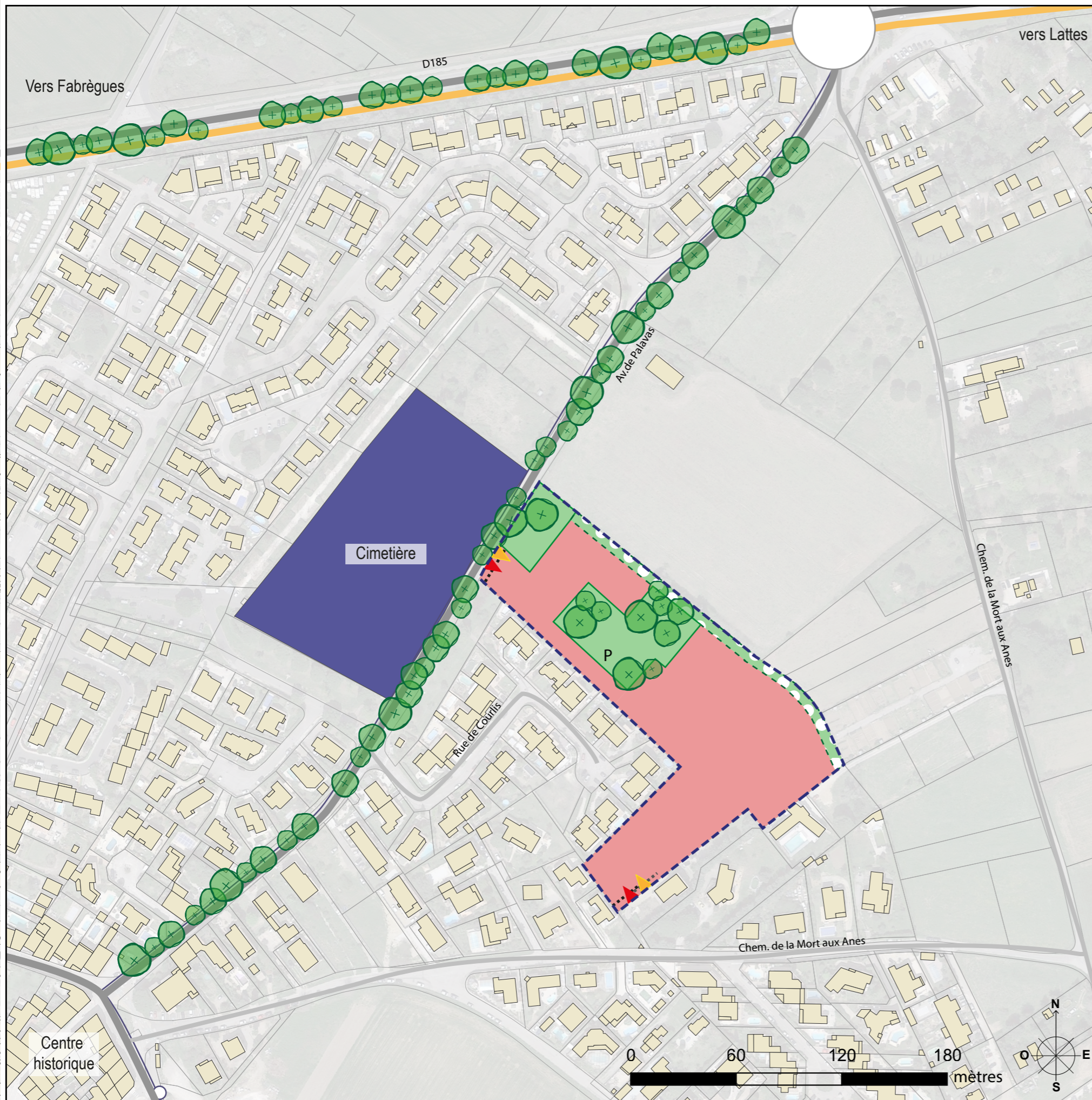
Concernant les voiries internes du site, une première connexion est prévue sur l'avenue de Palavas. Un deuxième accès est prévu vers le chemin de la mort aux ânes.

Les voies internes au quartier devront accueillir l'ensemble des mobilités. Elles seront traitées de manière à apaiser la vitesse en veillant à réserver une emprise confortable pour les mobilités actives.

Programmation et phasage opérationnel

L'opération projetée assurera la construction d'environ 50 logements à l'échelle du site pour une densité d'environ 25 logements/ha.

L'aménagement du site débutera à l'horizon 2025-2026.



Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

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

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

- parc, bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable (dont EBC)
- arbres significatifs, arbres d'alignement, végétalisation en accompagnement de voirie

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- espace de transition végétale à constituer

Morphologie urbaine

- Accès véhicules
- Accès modes doux

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

Vocation principale

- dominante résidentielle

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voie

- carrefour structurant
- voie structurante
- voie de desserte

Transports en commun

- arrêt de bus
- ligne de bus

Modes actifs

- itinéraire cycle