

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 à l'ouest,
- un chemin privé au nord,
- le chemin de la Mort aux ânes au sud.

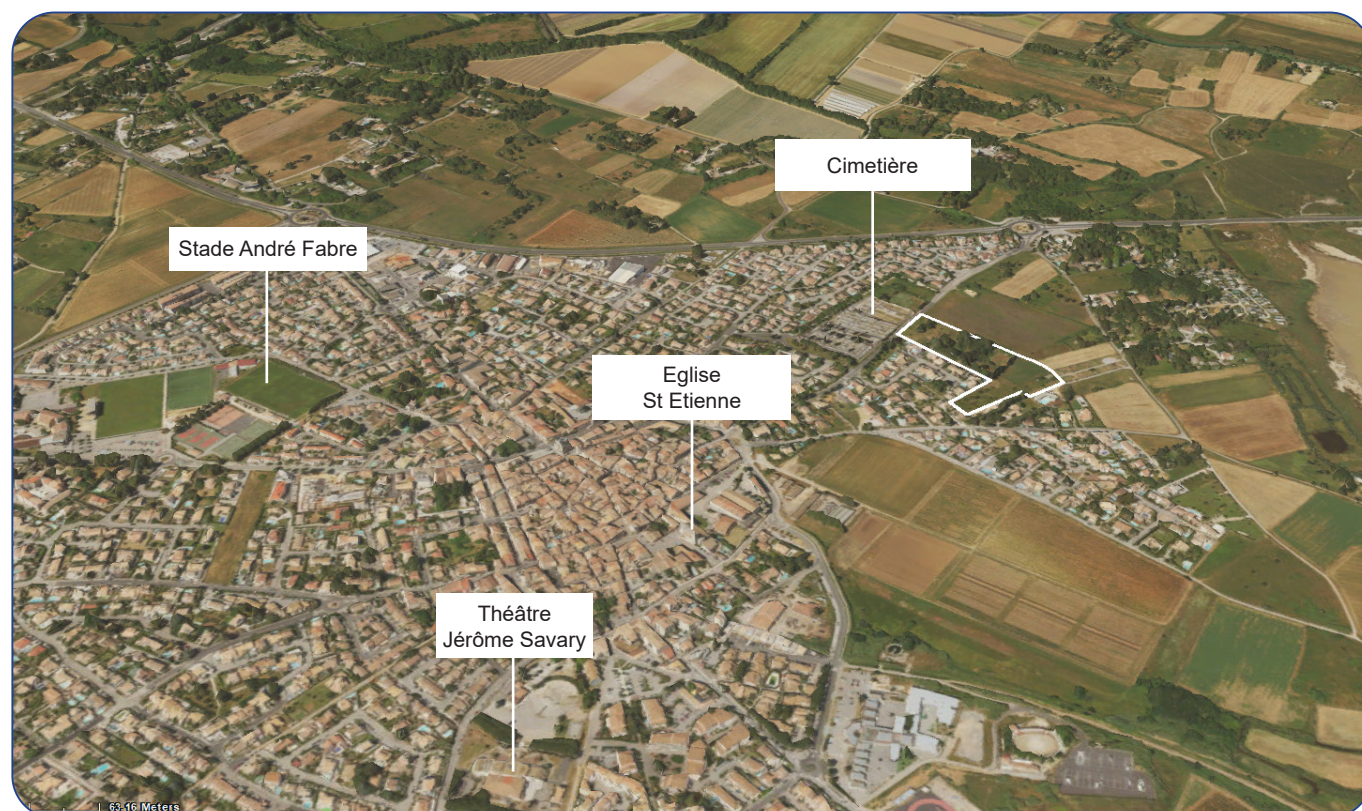
Il est entouré par un habitat pavillonnaire au sud, par le cimetière à l'ouest et par des espaces agro-naturels au nord.

Le nord-ouest du secteur marque la fin de la zone urbanisée de Villeneuve-lès-Maguelone. Pour autant, le centre urbanisé de Villeneuve-lès-Maguelone est situé à moins de 500 m du site.

Le site de projet est desservi par l'avenue de Palavas.

Deux lignes de bus passent à proximité du site de projet : une ligne urbaine interne à Villeneuve-lès-Maguelone (la ligne 44) et une ligne suburbaine reliant Montpellier à Saint-Jean-de-Védas (la ligne 32).

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



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 de 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 dans ce secteur en frange urbaine.

La programmation qui comprend une diversité de logements permettra de répondre aux nouveaux parcours résidentiels.

Sur le plan environnemental, l'aménagement du site veillera à préserver la végétation existante pour favoriser les îlots de fraîcheur, réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain et respecter les préconisations liées à la Loi Littoral et aux espaces proches du rivage.

Enfin, le projet urbain permettra de créer de nouvelles connexions modes actifs entre le centre-ville et les espaces agricoles situés au nord-est de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Ces cheminements viendront compléter le maillage des itinéraires piétons et cycles permettant d'affirmer le territoire dans les modes actifs et de connecter les modes actifs aux transports collectifs (arrêt de bus).

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 organisation générale du bâti veillant à favoriser l'intégration urbaine et paysagère : les bâtiments les plus hauts (R+2) seront implantés en accroche de l'avenue de Palavas et au cœur du projet et les plus bas (R+1) seront construits en accroche du tissu pavillonnaire existant ;
- Un traitement qualitatif des alignements et des façades participera à la structuration de l'espace public, notamment au niveau de l'avenue de Palavas appelée à être requalifiée et apaisée. Pour favoriser une cohérence urbaine malgré la diversité morphologique, il conviendra de respecter, sur tout ou partie, une implantation à l'alignement ou un retrait des constructions. Une partie de ce recul sera également végétalisée pour mettre à l'écart les constructions futures avec le flux de transit passant sur l'avenue de Palavas ;
- Une structuration urbaine et paysagère qualitative valorisera l'interface entre espaces bâtis et espaces agricoles. Cette conception permettra la mise en valeur de l'entrée de ville. Il s'agira de préserver et créer une frange urbaine verte entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles et naturels au nord par la plantation et le maintien des masses boisées ;
- La composition urbaine sera en adéquation avec la Loi Littoral et les espaces proches du rivage. Le périmètre de la présente OAP est entièrement situé au sein des espaces proches du rivage de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Bien que couvrant des tissus urbanisés existants et quelques parcelles en extension directe de l'agglomération de Villeneuve, la proximité de l'étang de l'Arnel constitue un enjeu fort de composition de cette frange de la ville. La constructibilité de ce site est limitée à environ 50 logements dont les formes urbaines s'inscrivent en cohérence avec la morphologie des tissus urbains situés à proximité. La hauteur des constructions varie de R+1 à R+2 comme sur les tissus pavillonnaires voisins et le centre-ville de Villeneuve situé à environ 200 m. Afin de limiter les Co-visibilités entre la zone d'urbanisation future et l'étang de l'Arnel, la composition d'une épaisse frange boisée en limite Est du site permettra de filtrer la perception des constructions futures. Cette frange boisée s'appuiera notamment sur le maintien des arbres existants sur le site mais aussi par de nouvelles plantations sur l'ensemble de sa limite est.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur comprendra des logements aux typologies variées (habitat individuel en R+1 et habitat intermédiaire ou petit collectif de faible hauteur en R+2) pour favoriser une mixité sociale et urbaine.

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

Au niveau du cadre bâti, la conception architecturale devra :

- Privilégier des dispositifs passifs en matière climatique, été comme hiver ; - concevoir des bâtiments efficaces en consommation énergétique ;
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables et à l'autoproduction ;
- Favoriser la réduction de la production d'ordures ménagères, notamment en facilitant le tri sélectif et le compostage ;
- Concevoir l'aménagement et des bâtiments favorables à la biodiversité.

Une analyse fine des sujets sera réalisée pour maintenir la faune et la flore existante.

Par conséquent, les alignements d'arbres de hautes tiges le long de l'avenue de Palavas ainsi que les masses boisées identifiées au centre du site seront préservés. Ils constitueront un cœur végétalisé pour développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie.

Afin de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuge pour la faune en transit, au moins 50% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.

Orientations d'aménagement et de programmation

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

L'arrêt de bus « boulevard du chapitre » situé à 450 mètres au sud du site permet d'emprunter les lignes de bus 44 interne à la commune permettant de connecter le secteur Arnel à la Gare de Villeneuve-lès-Maguelone et la ligne 32 qui assure la jonction du secteur avec Saint Jean de Vedas dans un sens et Montpellier Garcia Lorca dans l'autre sens.

Un cheminement cycle et piéton viendra également accompagner la voie de desserte de l'opération, reliant l'avenue de Palavas au chemin de la mort aux ânes.

Les besoins en stationnement devront être appréhendés au regard de la desserte du quartier en transports en commun et en axes structurants de mobilités actives. Afin de diminuer la présence physique des voitures dans le futur quartier et de favoriser la qualité d'aménagement des rues, il conviendra de veiller à dissimuler au maximum le stationnement automobile, notamment par la prégnance de la végétation. Au sud de l'opération, un deuxième site sera dédié à l'accueil du stationnement pour les habitants du nouveau quartier et les touristes.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

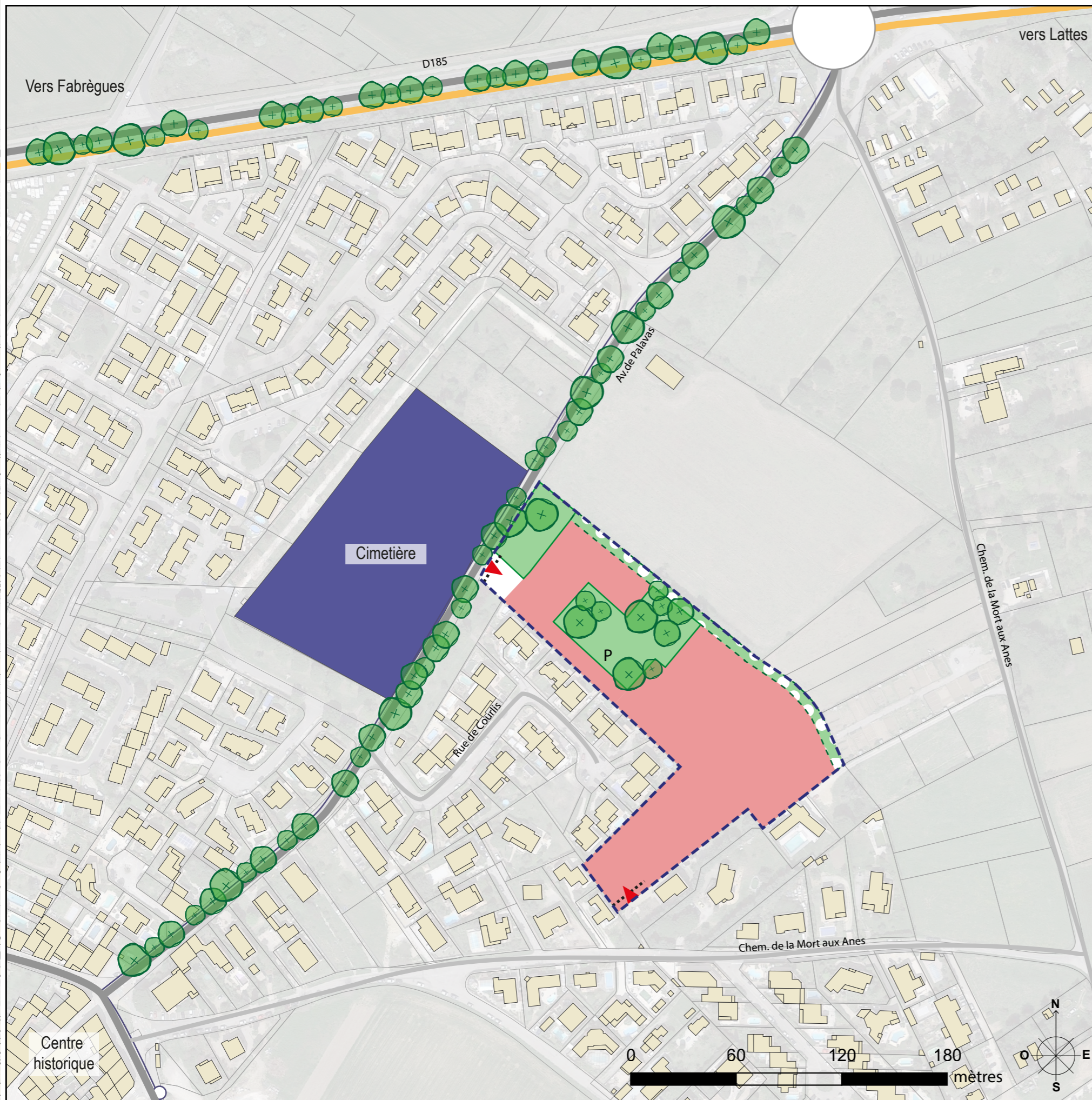
Les voies internes au quartier devront accueillir l'ensemble des mobilités. Elles seront traitées de manière à apaiser la vitesse (maximum à 30km/h), en veillant à réserver une emprise confortable pour les mobilités actives.

Une voie sera réalisée dans l'opération. Elle permettra une accroche avec le chemin de la Mort aux Ânes au sud.

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 et s'échelonnera sur environ 8 ans.



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

Voirie

- carrefour structurant
- voie structurante
- voie de desserte

Transports en commun

- arrêt de bus
- ligne de bus

Modes actifs

- itinéraire cycle