

Aménagement du Pont de Villeneuve

Je suis tous les jours confronté à la situation de familles, le plus souvent de jeunes couples, qui faute de financements nécessaires pour répondre aux coûts du foncier ou des logements sur Villeneuve, se résignent à quitter notre commune ; commune dans laquelle ils ont passé toute une partie de leur vie et dans laquelle ils aspiraient à vivre.

Quel Maire pourrait se résoudre à cette situation et à ne pas rechercher à impulser des opérations d'aménagement qui répondent à ces problématiques ?

Initié en 2004, approuvé par le Conseil Municipal en septembre 2005, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Montpellier prévoit un aménagement raisonné des secteurs dits du Pont et du Larzat.

Afin de réaliser ces aménagements dans les meilleures conditions urbanistiques, techniques et paysagères, nous avons demandé à Antoine Garcia-Diaz, Architecte Urbaniste qui fait nationalement autorité et dont les réalisations sont régulièrement mises en exergue, de travailler sur notre dossier.

C'est le résultat de ces études, de la large concertation qui a été mise en place, de la définition du programme et des esquisses d'aménagement que ce document vous expose. Prenez-en connaissance attentivement et venez en discuter avec nous le mercredi 10 novembre à 18h dans la salle du conseil municipal.

Noël SEGURA
Maire de Villeneuve-lès-Maguelone

LE CONTEXTE DU PROJET

Le 4 mai 2009, la commune engageait, par délibération, la révision de son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) sur le secteur du Pont de Villeneuve, en réponse à une forte demande en matière de logement, notamment de la part des jeunes actifs, pour qui s'installer à proximité de Montpellier relève parfois d'un vrai combat : pénurie et spéculation foncière, manque de logements locatifs, critères de location trop exigeants ... Cet enjeu de maintenir les populations actives sur un territoire en pleine expansion s'exprime, à l'échelle de l'Agglomération, par l'adoption du *Plan Local de l'Habitat (P.L.H. 2007 - 2012)* pour une répartition équilibrée et diversifiée de logements entre les communes et leurs quartiers. Pour Villeneuve-lès-Maguelone, ces objectifs se traduisent par la nécessité de générer :

- 360 logements entre 2007 et 2012 ; sachant que la réalisation des lotissements Domenoves et Font Majour n'a répondu que partiellement à l'objectif fixé.
- 399 logements sociaux, d'ici 2014, pour atteindre les 20% prévus par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (2000) et la loi instituant le droit au logement opposable (2007).

Le « hameau » du Pont de Villeneuve, inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération (SCOT) 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.



Extrait du SCOT approuvé le 17 février 2006

Ainsi, l'approbation de la révision simplifiée du Pont de Villeneuve par le Conseil Municipal, le 29 décembre 2009, témoigne de l'engagement de la commune à répondre à court et moyen terme aux objectifs nationaux et territoriaux en matière de logement et annonce la politique volontariste d'équilibre social et de maîtrise de l'urbanisation menée dans le cadre de la révision générale du P.O.S. en Plan Local d'Urbanisme récemment engagée. En parallèle de la révision simplifiée, la commune confie à l'équipe d'Antoine GARCIA DIAZ, architecte-urbaniste de renommée internationale, la réalisation d'une étude urbaine approfondie, pour assurer un projet de qualité et un aménagement durable du site.

LE PARTI D'AMENAGEMENT

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. L'analyse de l'état initial du site, renforcée par une évaluation environnementale réalisée conformément aux dispositions prévues à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme, a permis de définir un parti d'aménagement respectueux de l'environnement et du paysage, dans une perspective de développement durable du territoire communal.



Schéma d'intention

Une cohérence urbaine retrouvée sur un secteur jusque-là déstructuré

Le parti d'aménagement, validé par la commune, la communauté d'agglomération et les différents services de l'Etat, 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

Zonage POS « Pont de Villeneuve »	Etat initial	Projet
Zones urbanisables (IIINAb)	-	14.29 ha
Zones naturelles (ND) et inondables (NDi)	-	4.15 ha (ND : 3.51 NDi : 0.64)
Zones agricoles (NCP2)	19.23 ha	0.78 ha

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), 24 ha sont maintenus en espaces naturels ou agricoles. Concernant la révision simplifiée du Pont de Villeneuve, l'ouverture à l'urbanisation concerne 74 % d'un périmètre initialement agricole mais quasiment non exploité.

D'un point de vue paysager, des dispositions spécifiques en matière de formes urbaines garantissent l'insertion harmonieuse du projet dans son environnement. Les parties du site les plus en pente accueillent un habitat groupé « en restanques » épousant les courbes de niveaux. Les petits collectifs, regroupés en partie haute autour de la nouvelle polarité d'équipements et d'espaces publics, sont 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 permet par ailleurs l'ouverture d'échappées visuelles sur le grand paysage. Enfin, le positionnement de ce secteur, visible depuis la plaine et les axes de communication, a conduit l'équipe d'urbanistes à travailler sur l'identité paysagère du quartier. Ainsi, le choix d'une architecture de type « bioclimatique » au niveau de la frange sud participera à l'exemplarité du site, en créant une véritable vitrine du développement durable depuis la RD 185^{E4}. L'aménagement d'une façade paysagère le long de l'axe stratégique de la RD 612 permettra, quant à lui, la valorisation d'un front bâti jusqu'ici dégradé et constituera une entrée de ville remarquable aux portes de l'Agglomération de Montpellier.

DU CONCEPT A L'ESQUISSE

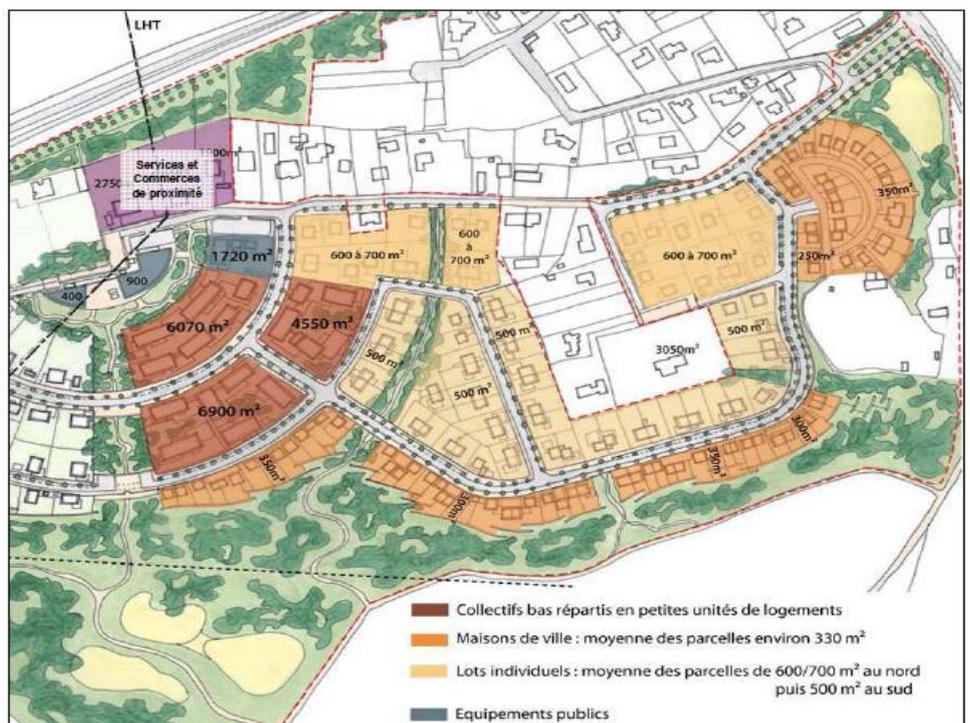
L'étude urbaine précise le schéma d'intention proposé dans le cadre de la révision simplifiée, notamment en matière de programmation urbaine et de découpage parcellaire.



Un habitat mixte et accessible à tous

En réponse aux enjeux de mixité sociale fixés par la loi S.R.U. et retranscrits dans le P.L.H. à l'échelle de l'Agglomération, la programmation du projet intègre une diversification de l'habitat, avec une part de logements sociaux ou en accession abordable. L'esquisse d'aménagement précise la répartition des 350 logements prévus sur le site :

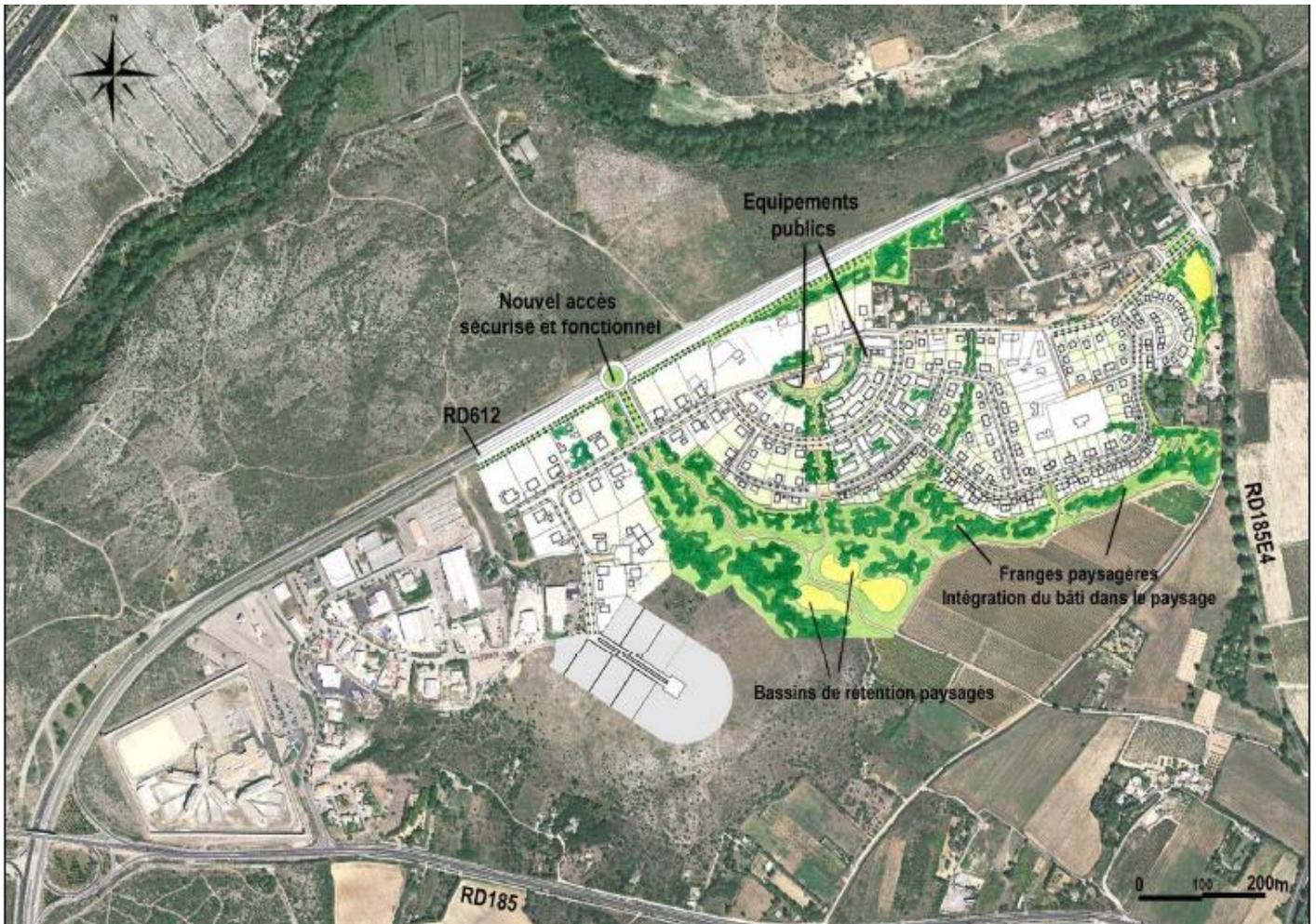
- 17 520 m² pour l'habitat collectif (200 logements), répartis sur 3 îlots sous forme de petites unités à taille humaine et de faible hauteur (8.5 mètres maximum) ;
- 24 570 m² pour l'habitat groupé de type bioclimatique (74 maisons de ville), répartis sur 4 îlots, avec des parcelles allant de 250 m² à 400 m², en entrée est et en frange sud ;
- 42 600 m² pour un habitat individuel (75 lots à bâtir) en continuité avec le hameau existant, avec des parcelles variant de 500 m² à 700 m² pour une transition progressive entre habitat groupé au sud et parcellaire plus aéré au nord.



Une densité raisonnée 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 m² 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 ha urbanisables (nouvelle zone IIINAb) correspond à une densité de 25 logements/ha, conciliant ainsi production de logements et plan de masse aéré.



Intégration du projet dans son environnement

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 socioculturels 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.

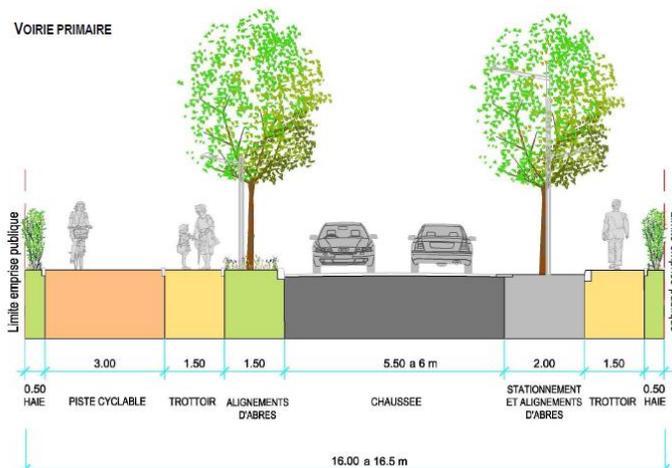
En fonction des disponibilités foncières résiduelles, un nouvel équipement scolaire pourra également être réalisé.

Concernant la desserte interne du secteur d'habitation, le parti d'aménagement privilégie une trame viaire en connexion avec le tissu existant, organisée autour d'une voirie primaire d'1 km desservant l'ensemble du secteur depuis la RD612 jusqu'à la RD185E4. Un plateau central au niveau de la coulée verte permettra de faire ralentir les automobilistes avant d'entrer au sein de la zone d'habitat.



Plan de desserte interne

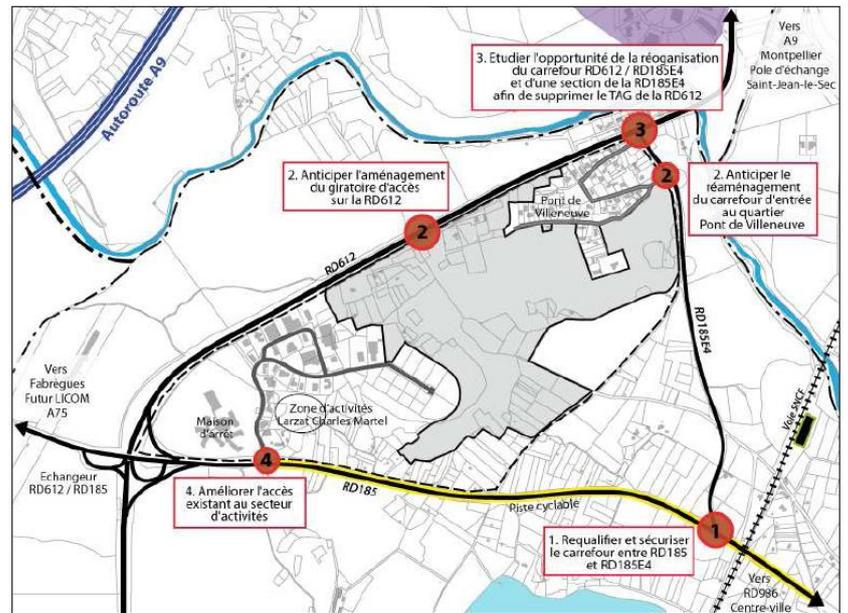
Le profil de la voie principale de circulation (16 m de large) comprendra une piste cyclable bidirectionnelle, des trottoirs bilatéraux, un stationnement longitudinal, le tout rythmé par un alignement d'arbres. De manière générale, un traitement paysager soigné est prévu (arbres à hautes tiges, massifs, 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.



Une étude spécifique à la problématique majeure des déplacements et de l'accessibilité du site a été menée par l'équipe d'urbanistes en charge du projet en relation avec un ingénieur spécialisé. Ainsi, des comptages routiers ont permis l'analyse du trafic sur les principaux axes de circulation cerclant le périmètre d'étude (RD 612, RD 185 et RD 185^E4).

L'étude de terrain, effectuée aux heures de pointe, a révélé un certain nombre de dysfonctionnements actuels en matière d'accessibilité vers le site du projet. Concernant le secteur d'habitation, le carrefour de jonction entre la RD 185^{E4} 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. Un nouveau giratoire sur la RD 612 a en effet été validé par les services techniques du Conseil Général.



Un traitement paysagé soigné est prévu sur ce secteur d'entrée de l'opération. L'aménagement de ce nouvel équipement permettra un ralentissement des vitesses observées à l'heure actuelle sur cet axe en ligne droite et contribuera ainsi à une diminution de l'impact sonore actuel impactant les habitations existantes le long de la RD 612 (étude acoustique réalisée par le bureau d'études AEI).

PLANNING PREVISIONNEL

- 2009 - 2010 : Etudes pré-opérationnelles
- 2010: Etudes techniques
- 2011 : Permis d'aménager et dossiers réglementaires
- 2012 - 2013 : Travaux d'aménagement 1^{ère} phase
 - 1^{ère} tranche de lots à bâtir et bassin de rétention à l'entrée est
 - 1^{ère} tranche de maisons bioclimatiques en façade sud
 - Réaménagement des voiries et réseaux des rues des Genêts, des Amandiers, de l'Angélique et du Galoubet.
- 2013 - 2015 : Travaux d'aménagement 2^{ème} phase
 - Achèvement de l'aménagement des lots à bâtir
 - 2^{ème} tranche de maisons bioclimatiques
 - 1^{ère} tranche des petits collectifs
 - Réalisation des équipements publics
- 2015 - 2017 : Travaux d'aménagement 3^{ème} phase
 - Achèvement des petits collectifs
 - Dernière tranche des maisons bioclimatiques