



DEPARTEMENT DE L'HERAULT COMMUNE DE VENDARGUES

AMENAGEMENT DE LA ZAC 1 DU SECTEUR « MEYRARGUES »

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE - PIECE B -

Maître d'Ouvrage :



Place de la Mairie
34 740 Vendargues



Juin 2020

La ZAC 1 est alors un projet autonome et compatible. Toutefois, le projet global se décline en différentes phases en fonction de la chronologie du programme :

- **Phase 1 prioritaire : ZAC 1 (2020-2032) : 700 logements sur 22,9 Ha**
- Phase 2 : ZAC 2 (2022-2028) : parc d'activité de 10,5 Ha
- Phase 3 : ZAC 3 (2030-2045) : 560 logements sur 20,6 Ha
- Phase 4 : ZAC 4 (après 2040) : 340 logements sur 13,8 Ha

Ainsi La commune de Vendargues projette l'ouverture à l'urbanisation du secteur Meyrargues situé au Sud-Ouest de la commune, à l'entrée Sud de la ville, entre la zone d'activités du Salaison au Nord et la ZAC des Châtaigniers au Sud. Le secteur global de Meyrargues s'inscrit sur une emprise de 105 ha et prévoit la construction de près de 2 000 logements à terme.

La présente évaluation environnementale ne porte que sur la zone de la ZAC 1 (Zone d'Aménagement Concerté n°1) qui constitue la première phase engagée à court terme (2020-2032). Le développement du reste du secteur Meyrargues n'est en effet pas encore projeté. La ZAC 1 constitue une emprise de 22,88 Ha, est située au Nord-Est du secteur Meyrargues et accueillera 700 logements d'ici 2032.

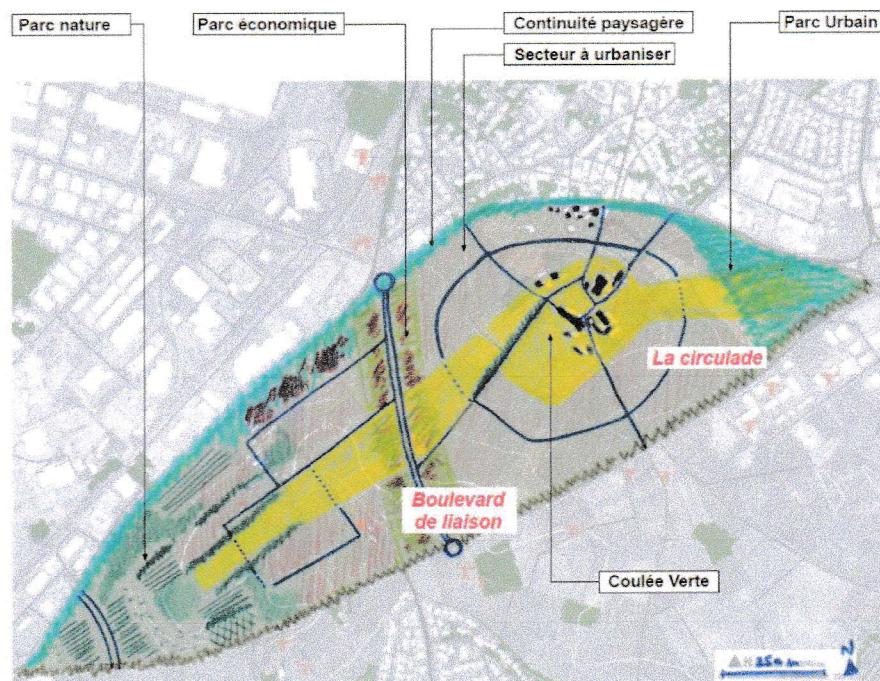
1.1.2 Les fondamentaux de l'aménagement

Le site de Meyrargues d'une superficie de près de 100 hectares est occupé par :

- Le hameau de Meyrargues,
- Les espaces agricoles,
- Les espaces verts.

De par cette occupation, les fondamentaux de l'aménagement consistent à identifier :

- Continuité paysagère,
- Secteur à urbaniser,
- Parc urbain,
- Parc nature,
- Parc économique,
- La circulade,
- Le boulevard de liaison,
- La coulée verte.



Ainsi, l'identité du site et son rôle de marqueur urbain devront être préservés. Par ailleurs, il conviendra de renforcer les connexions entre les sites de Meyrargues et les ensembles urbains environnants. À ce titre plusieurs liaisons sont créées. Elles permettent de relier notamment :

- le centre-ville de Vendargues,
- le Parc du Salaison,
- le Parc d'activités Saint Antoine,
- l'A709 et Saint Aunès.

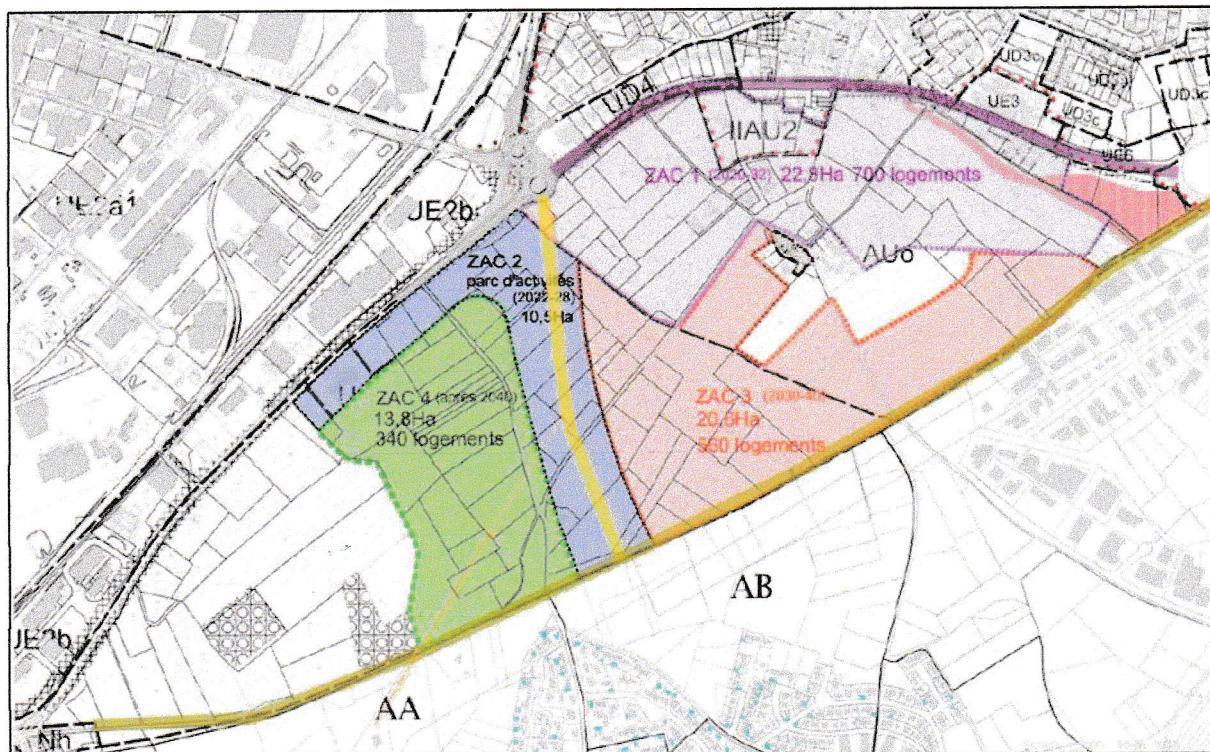


Figure 4 : schéma du projet global du secteur de Meyrargues issu de l'étude de définition urbaine du 11-07-2018

L'emprise des ZAC 2 à 4 et les plans associés n'étant pas encore définis, l'évaluation environnementale s'attache uniquement à détailler la ZAC 1, qualifiée de prioritaire.

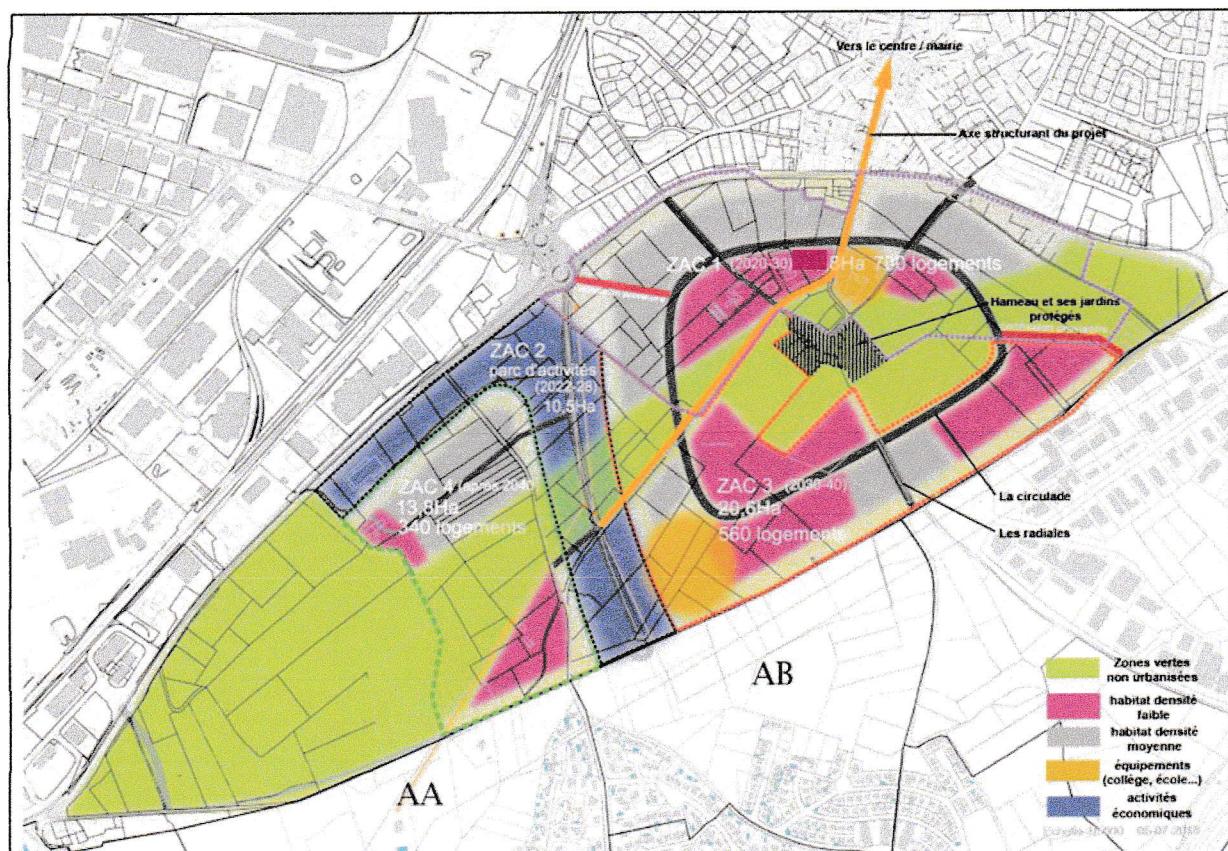


Figure 5 - Typologies des différentes zones sur le projet global de Meyrargues (source : scénario d'aménagement de l'étude de définition urbaine du 11-07-2018)

Comme le montre la figure 5, il est envisagé une mixité de typologie sur l'ensemble du secteur de Meyrargues. La ZAC 1 concentre l'habitat de densité moyenne le long de la RD 613 et les habitats de faible densité sur les hauteurs. La ZAC 2 permettra de créer un boulevard de liaison Nord/Sud entre la RD613 et l'ancienne voie Domitienne requalifiée. Une zone à vocation économique s'articulera autour de cet axe viaire. La ZAC 3 sur le versant Sud sera à dominante d'habitat de faible densité avec des équipements publics. Enfin la ZAC 4 en limite de la zone agricole sanctuarisée sera à dominante de logements à densité moyenne.

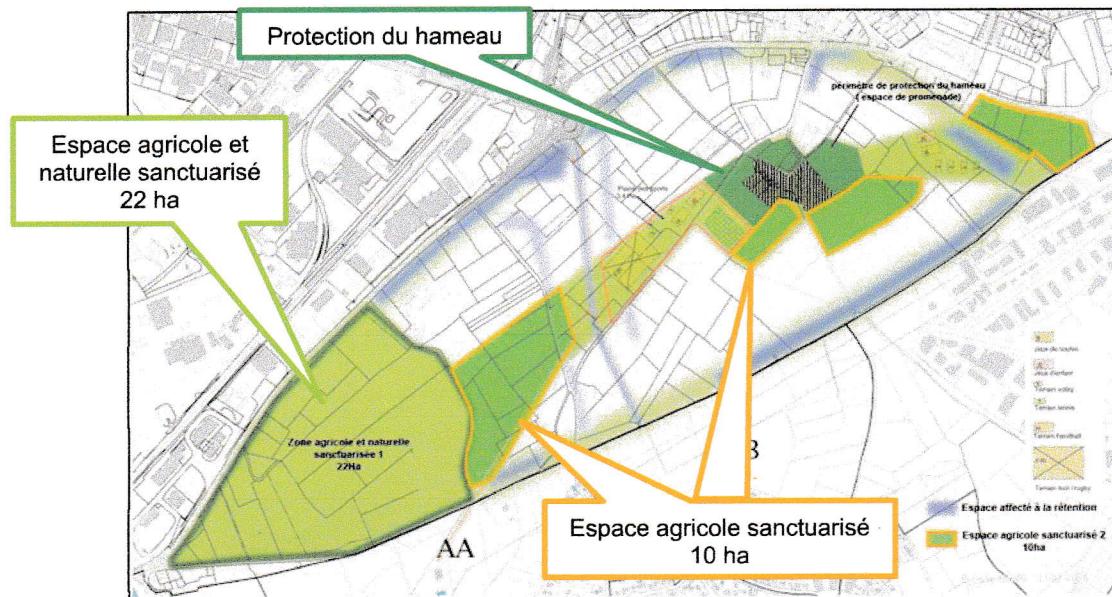


Figure 6 : Carte de décomposition des espaces non bâties

Comme le montre la figure 6, ces 4 ZAC s'articuleront autour d'une « colonne vertébrale » d'espaces verts, composés d'une zone agricole et naturelle sanctuarisée de 22 ha au Sud, d'un périmètre de protection autour du hameau de Meyrargues et de 10 ha de zones agricoles.

Le bilan de la programmation est le suivant :

Meyrargues Bilan (07/11/2019)												
Nature	SURFACE Périmètre (HA)	% Surface Périmètre	Surface Cessible (Ha)	% Surface Cessible	SDP (hors équipement public)	SDP Equipement Public	%SDP	Nombre logements	rés. Séniors	Hors Bilan	%Logements	
ZAC 1 logements	22,88	34	10,2	34%	65 000	4 000	37%	700	80		44%	
ZAC 2 activité	10,5	15	5,3	17%	20 000		11%	0			0%	
ZAC 3 logements	20,6	30	10,1	33%	58 000	5 000	33%	560			35%	
ZAC 4 logements	13,8	20	4,8	16%	34 000		19%	340			21%	
TOTAL	67,78	100	30,4	100%	177 000	9 000	100%	1 600			100%	

1.1.3 Dates clés dans la réflexion de l'aménagement de la ZAC 1 de Meyrargues

La commune de Vendargues connaît une forte attractivité de son territoire due notamment à sa situation géographique proche de la ville de Montpellier et à sa proximité des axes majeurs de communication.

Le projet de ZAC sur le secteur Meyrargues est l'initiative de la concertation préalable entre les collectivités, la Commune de Vendargues et Montpellier Méditerranée Métropole pour répondre à la demande. Ces acteurs ont souhaité confier le projet de ZAC à un aménageur concessionnaire. Après consultation, c'est l'offre du groupement GGL Aménagement /Hectare /GGL Groupe qui a été retenue.

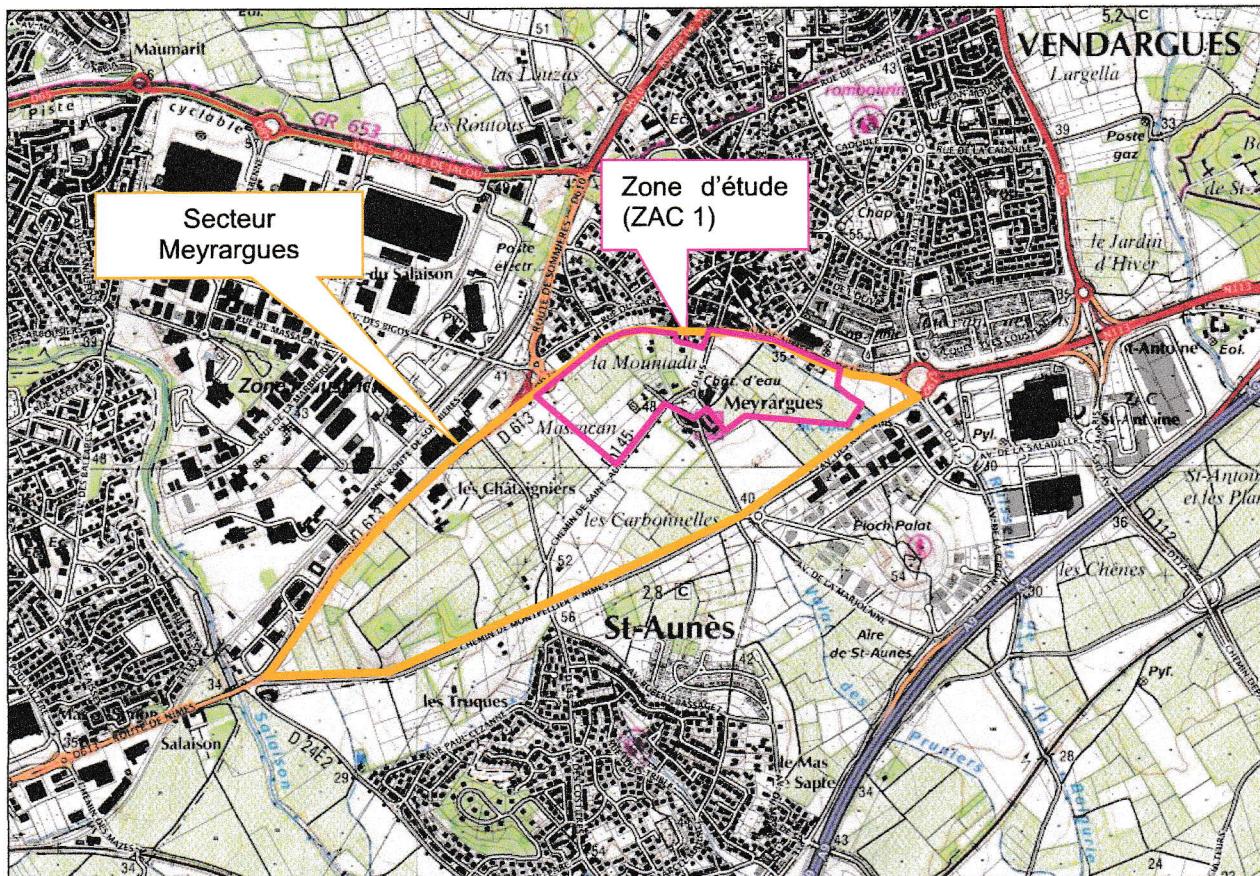


Figure 8 - Plan de localisation du secteur d'étude sur fond de carte IGN

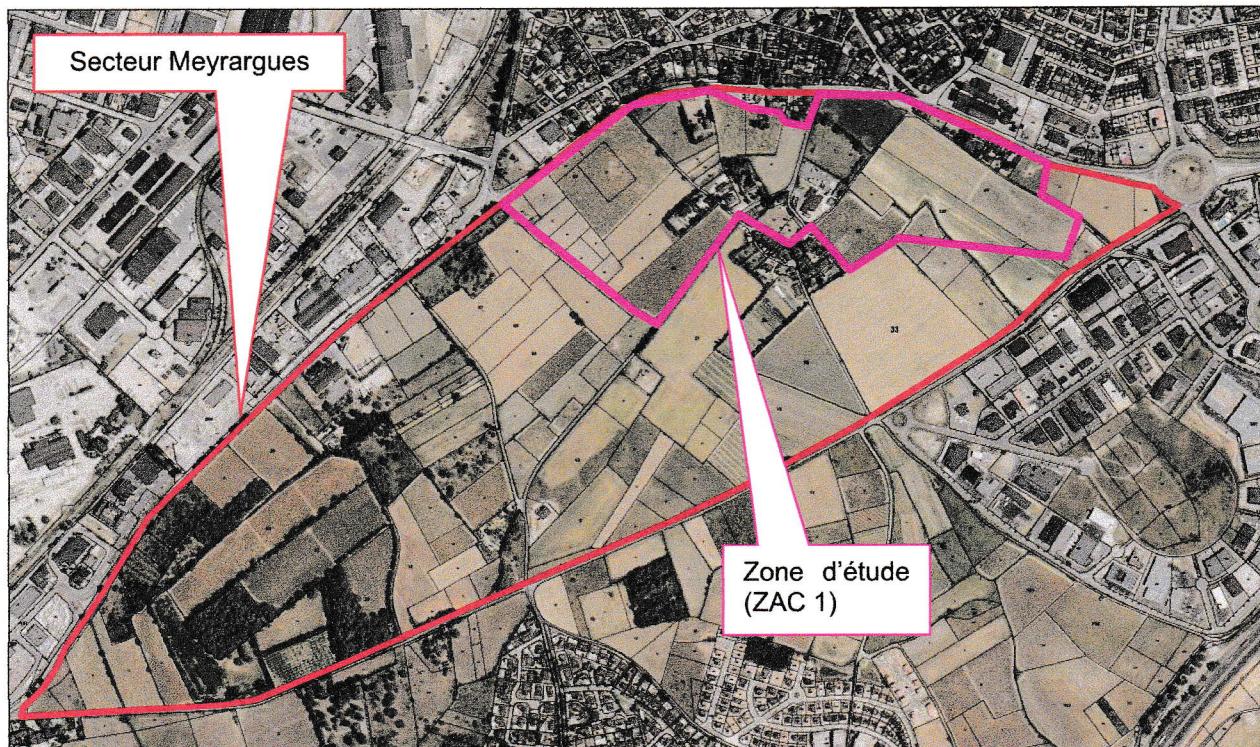


Figure 9 - Vue aérienne du projet et délimitation du secteur d'étude

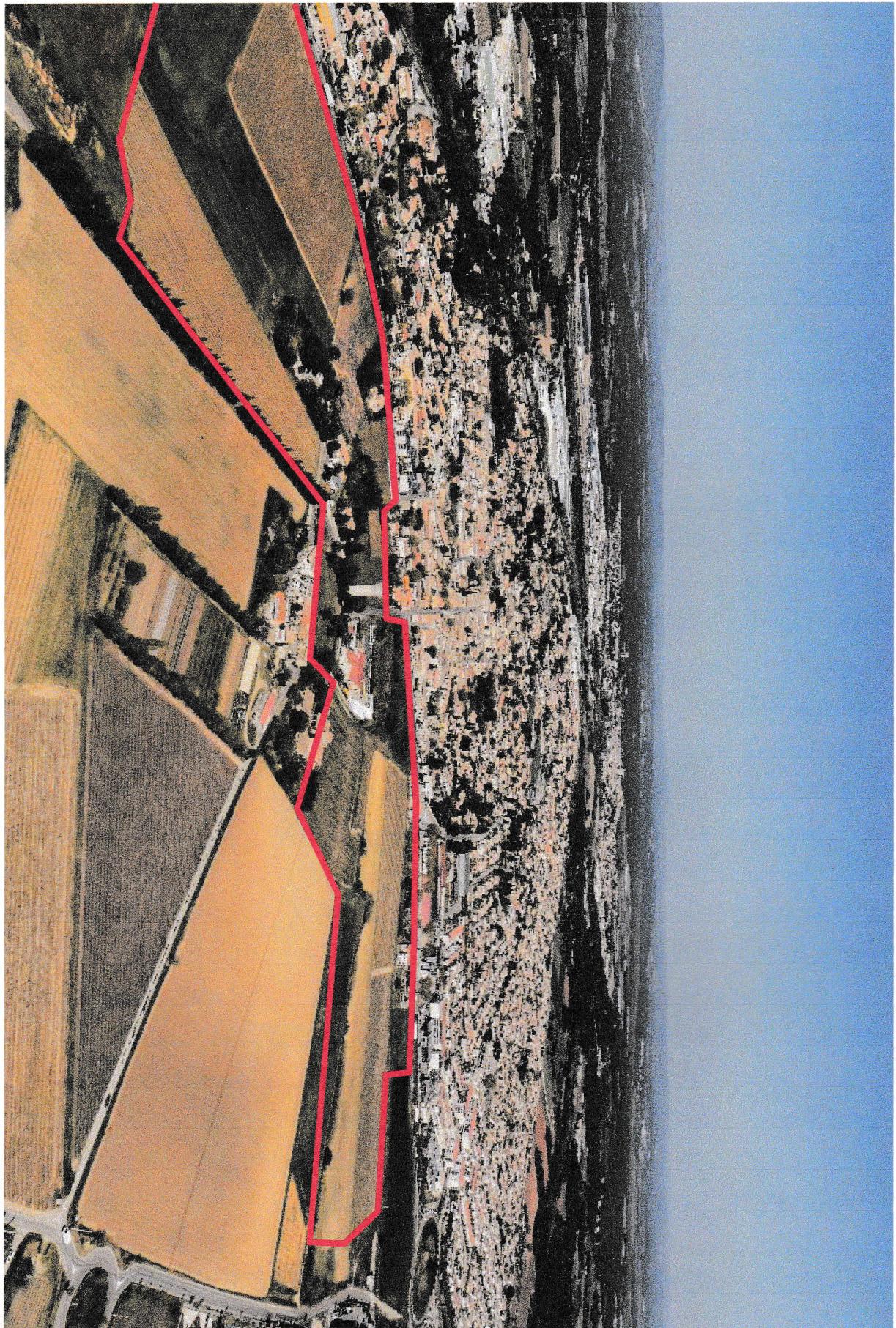


Figure 10: Vue par ULM du secteur Meyrargues (ZAC 1 en rouge)

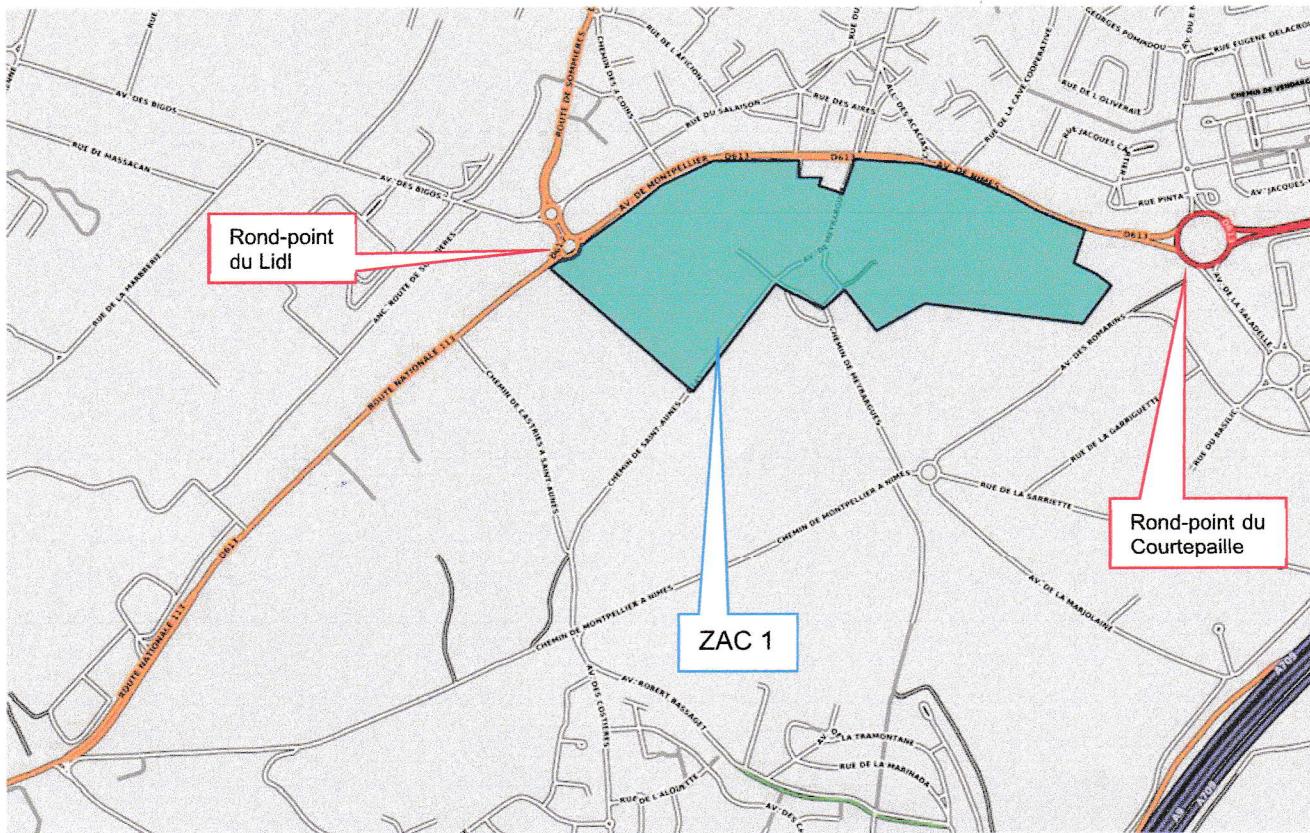


Figure 11 - Dénomination des voies de circulation au niveau du secteur d'étude

Le secteur Meyrargues est entouré de part et d'autre par des secteurs d'habitat ou des zones d'activité :

- Au Nord-Ouest : le parc d'activités de Salaison
 - Au Nord-Est : la ville de Vendargues
 - Au Sud-Est : le parc d'activités de Saint Antoine
 - Au Sud-Ouest : la ville de Saint Aunès et ses extensions urbaines
 - A l'Ouest : la ville du Crès

Le projet de ZAC, à travers la construction d'un quartier mixte d'habitats et d'activités, s'intègre donc en continuité de l'urbanisation existante.

Grâce à la connexion du quartier à son environnement (avec la création et le renforcement d'axes structurants), grâce à la création d'un parc urbain et naturel (parc habité) et grâce à des continuités paysagères et urbaines, l'identité du hameau de Meyrargues sera préservée.

1.3 Justification du projet

Les objectifs de l'écoquartier Meyrargues ZAC 1 sont les suivants :

- Réaliser dans le respect des principes du développement durable, **un quartier à dominante d'habitat collectif (475) et individuel (225)**, avec une résidence senior, un groupe scolaire et quelques commerces de proximité ;
- **Répondre aux besoins en matière d'habitat** toujours très importants exprimés sur la commune, dans le respect du principe de mixité sociale mis en œuvre par la Ville de Vendargues et la métropole de Montpellier dans l'ensemble des nouveaux quartiers (Cf. fig. 14) ;
- **Permettre à la commune de tenir ses engagements en termes de production de logements sociaux** (respect du PLH) ;
- **Reconstruire un lien** entre le centre historique de Vendargues et le hameau de Meyrargues aujourd'hui isolé l'un de l'autre : la ZAC 1 constituera « une véritable greffe urbaine ». Le cœur de projet sera également préservé compte tenu de sa nature et de son potentiel ;
- **Offrir un nouvel espace de promenades** aux habitants par la création d'un nouveau parc de 10 hectares ;
- **Requalifier la route 113 en voie apaisée**. Aujourd'hui véritable frontière urbaine, cet axe sépare, tel un mur infranchissable, le centre historique de Vendargues avec le site de Meyrargues. Sa requalification en un itinéraire apaisé, au travers d'un rééquilibrage de la place des voitures au profit des modes de déplacement doux, permettra de retrouver ce lien, aujourd'hui perdu, entre ces deux parties de la ville.

Le scénario d'aménagement s'attachera à renforcer les connexions entre les sites de Meyrargues et les ensembles urbains environnants.

Les gabarits des bâtiments seront ainsi en cohérence avec les tissus voisins du centre de Vendargues et du hameau, les bâtiments les plus hauts (R+2/Attique, Cf. numéro 2 sur la figure ci-dessous) seront positionnés en pied de collines sur les points les plus bas, sur la périphérie du hameau, les gabarits en R+1 (Cf. numéro 1 sur la figure ci-dessus) laisseront émerger l'ancien corps bâti marqueur de l'identité du site. Enfin, l'harmonisation des hauteurs de bâtiments permettra d'optimiser les vues, l'orientation et l'ensoleillement de chacun.

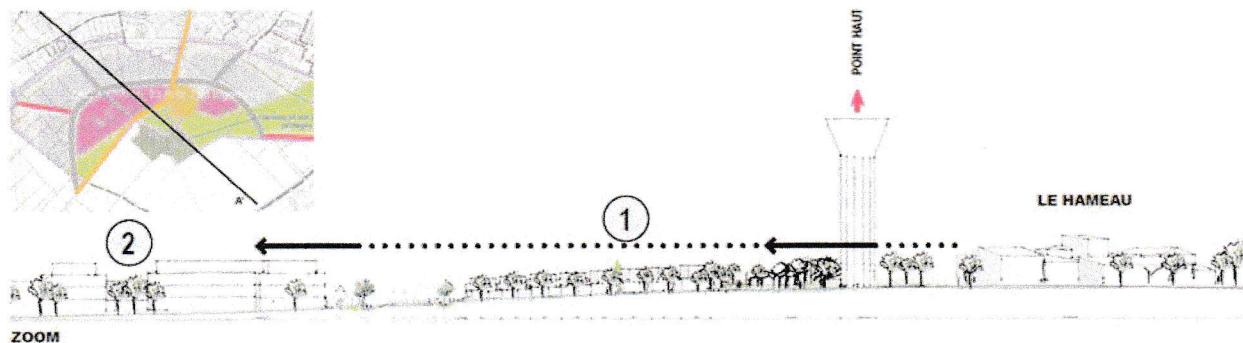


Figure 13 – Coupe urbaine de la ZAC 1 (source : réunion de lancement opérationnel de la ZAC 1 du 7-11-2018)

Enfin, la zone pourra être desservie par les différents réseaux existants tels que les réseaux électriques, les réseaux d'assainissement, d'eau potable et téléphonie car ils se situent aux abords du site. Ces dessertes permettent de réduire l'impact des travaux « hors assiette du projet » pour l'aménageur et la commune.

1.4 Une conception répondant à des principes spécifiques :

1.4.1 Les points forts du projet de ZAC1

Plus qu'un simple projet d'aménagement ordinaire, le postulat du projet de la ZAC 1 est de créer un **écoquartier exemplaire** en matière de développement durable, un urbanisme désirable s'articulant autour des valeurs et principes suivants :

- le préalable du paysage comme force vive d'activation du projet ;
- le respect du site et de la lisibilité de la topographie ;
- l'excellence de la couture urbaine avec le hameau de Meyrargues ;
- la qualité de greffe urbaine avec le centre-ville ancien de Vendargues tout proche et la valorisation de son accès piéton ;
- la promotion des modes doux et le développement d'une stratégie ferme sur la circulation automobile interne ;
- la recherche de sobriété énergétique et diversité architecturale : la réalisation de constructions à hautes performances énergétique et sous différentes typologies enrichissant l'identité du quartier ;
- la gestion alternative des eaux pluviales (noues à ciel ouvert) et la modération de l'imperméabilisation des sols ;
- la création d'un réseau d'espaces publics qualitatifs, lieux de rencontres et de sociabilité profitable au bien-être des habitants ;
- l'établissement d'une trame paysagère et écologique à l'échelle du quartier en lien avec le paysage environnant : un grand parc extensif diffusant sa canopée arborée pour offrir une identité paysagère forte au quartier et une qualité d'ambiance tout en luttant contre les îlots de chaleur et le réchauffement climatique.

1.4.2 Programmation de la ZAC 1

La ZAC 1 prévoit la construction :

- De 225 logements individuels sous forme pavillonnaire ou groupée ;
- De 475 logements collectifs environ, dont logements sociaux et abordables ;
- D'un groupe scolaire ;
- D'un pôle commerces et santé (logements séniors).

PROGRAMME PRÉVISIONNEL (*)

LOGEMENTS libre, abordable et social	Nb logements	Surface cessible	Surface de Plancher
Habitat Individuel	225	53 650 m ²	24 500 m ²
Habitat collectif	475	37 200 m ²	29 760 m ²
TOTAL LOGEMENTS CREEES	700	90 850 m²	54 260 m²
AUTRES TYPOLOGIES		Surface cessible	Surface de Plancher
Equipement public éducatif (Groupe Scolaire)		5 800 m ²	4 000 m ²
Locaux services/commerces, administratif ou associatif			500 m ²
Pôle Santé (résidence séniors de 80 logements)		5 660 m ²	5 500 m ²
TOTAL		11 460 m²	10 000 m²
TOTAL PROGRAMME PRÉVISIONNEL		102 310 m²	64 260 m²

(*) Programme prévisionnel à titre indicatif

**Programme comprenant environ : 47% de logements en accession libre
36% de logements sociaux
17% de logements abordables**

Figure 14: Répartition des surfaces de la ZAC 1 (données estimatives et évolutives)

Les phases de construction comprennent l'aménagement VRD de la zone (comprenant d'éventuels terrassements avec un accès nécessaire aux tractopelles), puis l'élévation du gros œuvre (accès libre aux camions de livraison & toupies de béton) et enfin les lots de second œuvre (livraison de matériaux et accès par les corps d'état secondaires, plutôt en véhicules légers de type camionnette). La conduite d'un chantier propre est bien entendu de nature à limiter les incidences sur l'environnement (faune, flore, sol et infiltrations dans le sous-sol) et en particulier sur la propreté des lieux, les nuisances acoustiques, visuelles et la qualité de l'air.

La création de logements supplémentaires répond à la demande des besoins sur la commune et la demande de l'Etat en termes de logements sociaux (Loi SRU et PLH).

La construction des 700 logements est envisagée en plusieurs tranches. (Cf. Figure 26)

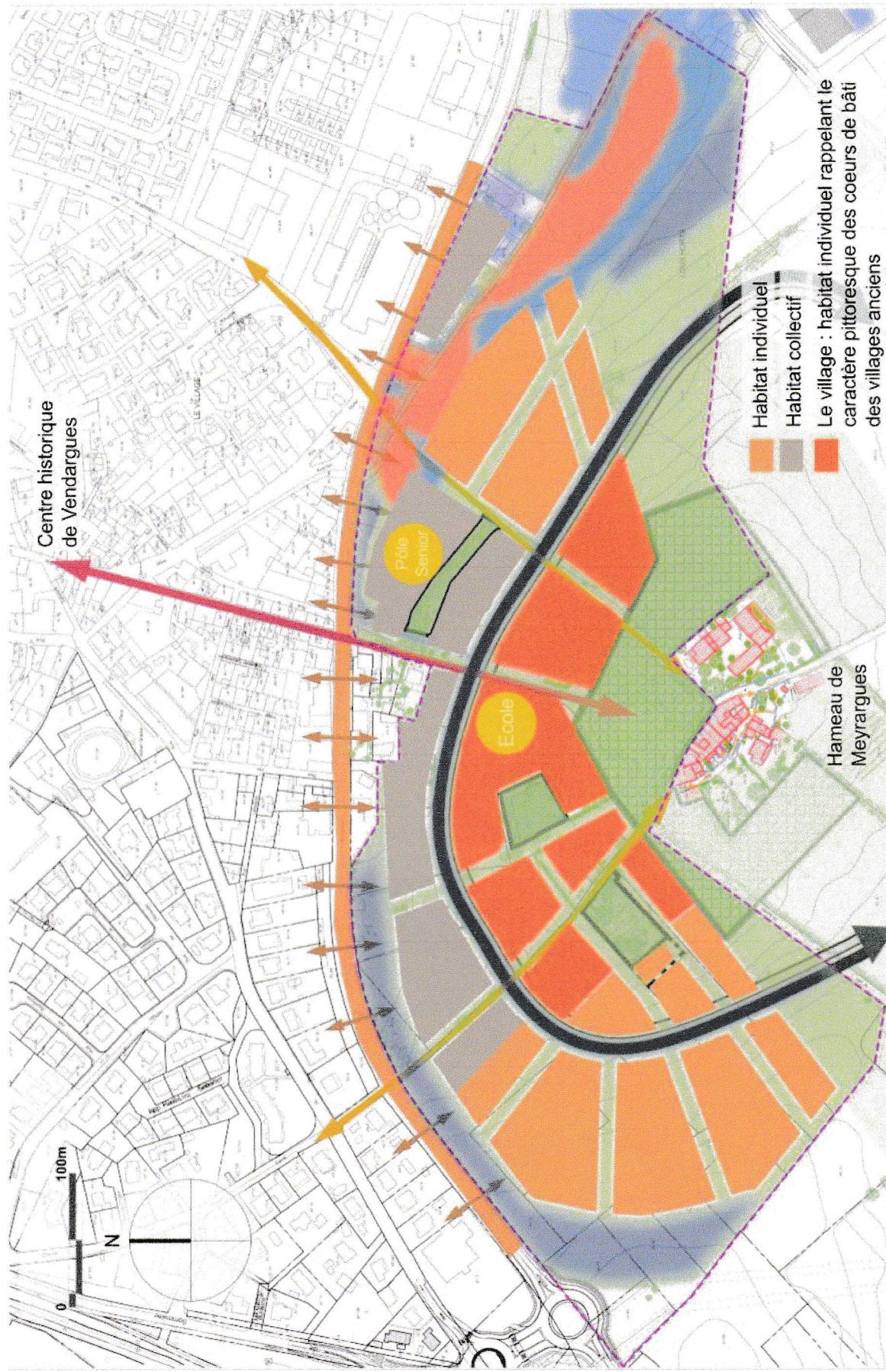


Figure 15 - Plan d'articulation de la ZAC 1 - version du 29-05-2020 (Source TOURRE SANCHIS Architectes)