



# VENDARGUES

## 1<sup>ère</sup> révision valant élaboration du PLU

---

## 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	10/11/1975	06/09/1978	23/05/1980
1 <sup>ère</sup> modification	28/11/1987		28/01/1988
2 <sup>ème</sup> modification	31/05/1988		14/06/1989
3 <sup>ème</sup> modification	05/02/1992		24/04/1992
4 <sup>ème</sup> modification	26/02/1996		13/06/1996
5 <sup>ème</sup> modification	11/12/1996		06/02/1997
6 <sup>ème</sup> modification	04/12/1997		25/02/1998
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée	27/06/2002		29/01/2004
7 <sup>ème</sup> modification	01/09/2006		23/11/2006
2 <sup>ème</sup> révision simplifiée	26/11/2003		19/07/2007
8 <sup>ème</sup> modification	01/10/2008		22/12/2008
3 <sup>ème</sup> révision simplifiée	23/09/2009		21/12/2009
1 <sup>ère</sup> révision valant élaboration du PLU	27/06/2002 23/09/2009	27/06/2012	27/06/2013



### Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

### Mairie

Place de la Mairie  
34 740 VENDARGUES  
Tél. : 04 67 70 05 04  
Fax : 04 67 87 28 48

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de VENDARGUES s'articule autour de quatre axes majeurs, définis sur la base des enjeux mis en exergue par le diagnostic communal :

- Promouvoir un développement démographique maîtrisé et équilibré.
- Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine.
- Améliorer le fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers.
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune.

---

## 1 - Axe 1 : Promouvoir un développement démographique maîtrisé et équilibré

### Constat

Jusqu'au début des années 2010 :

- un net ralentissement de la croissance démographique, essentiellement dû à l'ancienneté du POS et au manque de disponibilités foncières d'une part, au retard pris par le lancement de la Zone d'Aménagement Concerté Pomicidou d'autre part (révision simplifiée n°2 du POS engagée en Novembre 2003 et approuvée plus de 3 ans et demi plus tard, en juillet 2007).
- en corollaire, un ralentissement sensible de la construction neuve et un vieillissement de la population en place, en l'absence d'un renouvellement suffisant des générations.
- un parc de logements insuffisamment diversifié et peu adapté à la demande des jeunes ménages (parc de grande taille) et des ménages modestes (insuffisance du parc locatif et notamment du parc locatif social composé de 152 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2011 soit un taux d'équipement de 6,5%, bien inférieur à l'objectif de 20% fixé par la loi SRU).

La production des dernières années est venue bousculer ce constat avec :

- depuis 2009, une relance de la construction neuve et donc du développement démographique de la commune grâce à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Pomicidou et, plus récemment de la Résidence Hermès (PROVALIM), programmes qui représentent à eux seuls plus de 450 logements, soit environ 1 000 habitants supplémentaires.
- une diversification du parc de logements et une accélération de la production de logements locatifs sociaux : 86 logements financés sur la période 2008-2010.

### Orientations

➤ **Favoriser une croissance démographique modérée et progressive, sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 2,1%.** La population de VENDARGUES, estimée à 6 500 habitants fin 2013 (à l'achèvement de la ZAC Pomicidou et de la Résidence Hermès) devrait ainsi atteindre 7 300 habitants en 2020, 8 000 habitants en 2025 et près de 8 900 habitants en 2030.

**Pour répondre à cet objectif de maîtrise et de progressivité, le développement communal devra être phasé avec :**

- à court terme, **l'opération d'aménagement d'ensemble de Bourbouissou** (environ 235 logements sur une emprise foncière totale de 9,4 ha) ;
- à plus long terme, **l'opération d'aménagement d'ensemble de Meyrargues**, qui sur 37,5 hectares pourra offrir quelques 750 logements ; la réalisation de cette opération nécessitera une adaptation du PLU (par modification, révision simplifiée ou toute autre procédure s'y substituant).

- **Maintenir une structure équilibrée de la population** (en âge, taille et profil socio-professionnel des ménages).
  
- **Favoriser une diversification de l'offre de logements :**
  - renforcer l'offre locative et notamment l'offre locative sociale, conformément aux orientations du PLH 2007-2012 et du futur PLH 2013-2018 et aux obligations de la commune au titre de l'article 55 de la loi SRU ;
  - développer l'accession dont l'accession abordable ou primo-accession.

---

## 2 - Axe 2 : Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

### Constat

- Un développement urbain fortement consommateur d'espace : une tâche urbaine de près de 340 hectares, soit plus du tiers de la superficie communale totale.
- Des potentialités de réinvestissement urbain importantes tant en centre ancien (mobilisation du parc vacant composé de plus d'une centaine de logements, changement de destination de bâtis agricoles en centre bourg, requalification d'îlots dégradés) qu'à ses franges (réinvestissement d'emprises de faible qualité résidentielle en bordure de RD 613, densification mesurée des quartiers pavillonnaires).

### Orientations

- **Favoriser une évolution maîtrisée du centre bourg dans un objectif de renforcement de la centralité existante et de préservation de son identité bâtie.** Il s'agit de doter le centre bourg d'un règlement capable à la fois :
  - d'assurer la préservation de l'identité architecturale et urbaine du centre bourg (en termes d'implantation, gabarits, matériaux...);
  - de permettre des opérations de réinvestissement urbain plus complexes (opérations de démolition / reconstruction d'îlots dégradés).
- **Favoriser une densification mesurée des secteurs d'habitat pavillonnaire** tout en maîtrisant les effets sur la qualité résidentielle des quartiers.
- **Favoriser le réinvestissement des espaces déqualifiés en bordure de RD 613, en line avec le projet de requalification de cette voie en avenue urbaine :**
  - **Délimitation en façade Nord de la RD 613 d'une bande dite de réinvestissement urbain autorisant des projets à vocation principale d'habitat denses et structurants, en miroir du futur quartier de Meyrargues.** Un secteur de réinvestissement pourra également être délimité autour du bâti déqualifié situé au Sud de la RD 613.
  - **Requalification de la Zone Industrielle du Salaison** dans un objectif d'optimisation foncière et d'amélioration des espaces et emprises publiques.
  - **Mutation qualitative de la façade de la Zone Industrielle du Salaison sur la RD 613** (tertiaire, commerces).

➔ **Structurer le développement urbain de la commune autour des trois portes d'entrée :**

- **Achèvement de l'urbanisation du « triangle communal » avec l'urbanisation du secteur de Bourbouissou.** Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble unique, compatible avec l'orientation portée au PLU, respectant un seuil de densité bâtie minimum de 25 logements ou 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare et affectant 30% au moins des programmes de logements à des logements locatifs sociaux.
  
- **Délimitation d'une zone d'extension future à moyen / long terme sur la partie Est de Meyrargues, en greffe sur la zone bâtie et sur le futur giratoire Garibaldi.** D'une emprise de 37,5 hectares, cette zone correspond à la seconde phase du développement communal ; elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble, après adaptation du PLU (par modification, révision simplifiée ou toute autre procédure s'y substituant).

---

## 3 - Axe 3 : Améliorer le fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers

### Constat

- Un secteur résidentiel enserré par des infrastructures routières qui servent de bretelles d'accès à l'A9 (RD 65) ou de pénétrantes vers Montpellier (RD 610 et RD 613) ; en parallèle des secteurs extérieurs qui vont dans les prochaines années évoluer : futur quartier de Meyrargues au Sud de la RD 613, pôle de loisirs du Bois de Saint Antoine à l'Est de la RD 65, passage de la ligne de tram-train et future gare au Nord de la RD 610.
- Des projets d'infrastructures routières qui vont dans les prochaines années profondément modifier la situation actuelle et qu'il convient donc de prendre en compte : prolongement du LIEN vers l'A9 et requalification de la RD 65 en boulevard urbain, doublement de l'A9 et restructuration de l'échangeur, création d'un barreau de liaison RD 65 / LIEN ; déviation de la RD 613 et requalification de la RD actuelle en avenue urbaine dans la traversée de VENDARGUES.
- Des infrastructures à caractère routier qui ne prennent pas en compte l'environnement urbain de la voie, avec des problématiques fortes de sécurité (au niveau des carrefours et des traversées), mais aussi de nuisances (sonores, olfactives...) pour les riverains.
- Un réseau de desserte interne à la zone urbaine, peu hiérarchisé et un manque de lisibilité des parcours.
- Des entrées de ville insuffisamment lisibles.
- Un réseau cyclable en voie de développement, suite au Schéma communal de circulations douces.

### Orientations

#### ➤ Reconnecter physiquement le bourg de VENDARGUES avec le reste du territoire communal :

- **Hiérarchisation du réseau de voirie** par un traitement différencié des voies (voies de franchissement, voies centripèdes et liaisons interquartiers) **et affirmation des connexions** (traversées, carrefours).
- **Traitement qualitatif des entrées majeures de la commune** en cohérence avec le projet de requalification de la RD 610 et de la RD 613 et l'aménagement du futur giratoire Garibaldi.

#### ➤ Requalifier la RD 610 en relation avec le tissu urbain environnant et le projet train tram :

- **Sécurisation des modes doux de déplacement et des traversées**
- **Valorisation des espaces publics limitrophes à la RD**
- **Intégration de la future ligne train / tram**

- **Affirmation du pôle urbain de la gare train / tram en lien avec les zones d'habitat périphérique** : création d'une zone à vocation d'équipements publics et de services.
  
- **Requalifier les abords de la RD 613 en cohérence avec le projet d'avenue urbaine** : maîtrise des implantations pour ménager autour de la voie actuelle des espaces publics généreux réservés aux déplacements doux (trottoirs, piste cyclable), au stationnement (au droit des commerces et services) et aux plantations.
  
- **Mettre en œuvre le Schéma de circulations douces**
  - **Réservations pour élargissement de voies et aménagement de bandes ou pistes cyclables.**
  
  - **Prise en compte systématique des continuités piétonnes et cyclables** dans les projets d'aménagement (Bourbouissou et Meyrargues notamment).
  
  - **Obligations de stationnement des deux roues non motorisés** dans les logements collectifs, les bureaux et les équipements publics, conformément à la Loi n°22010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.



---

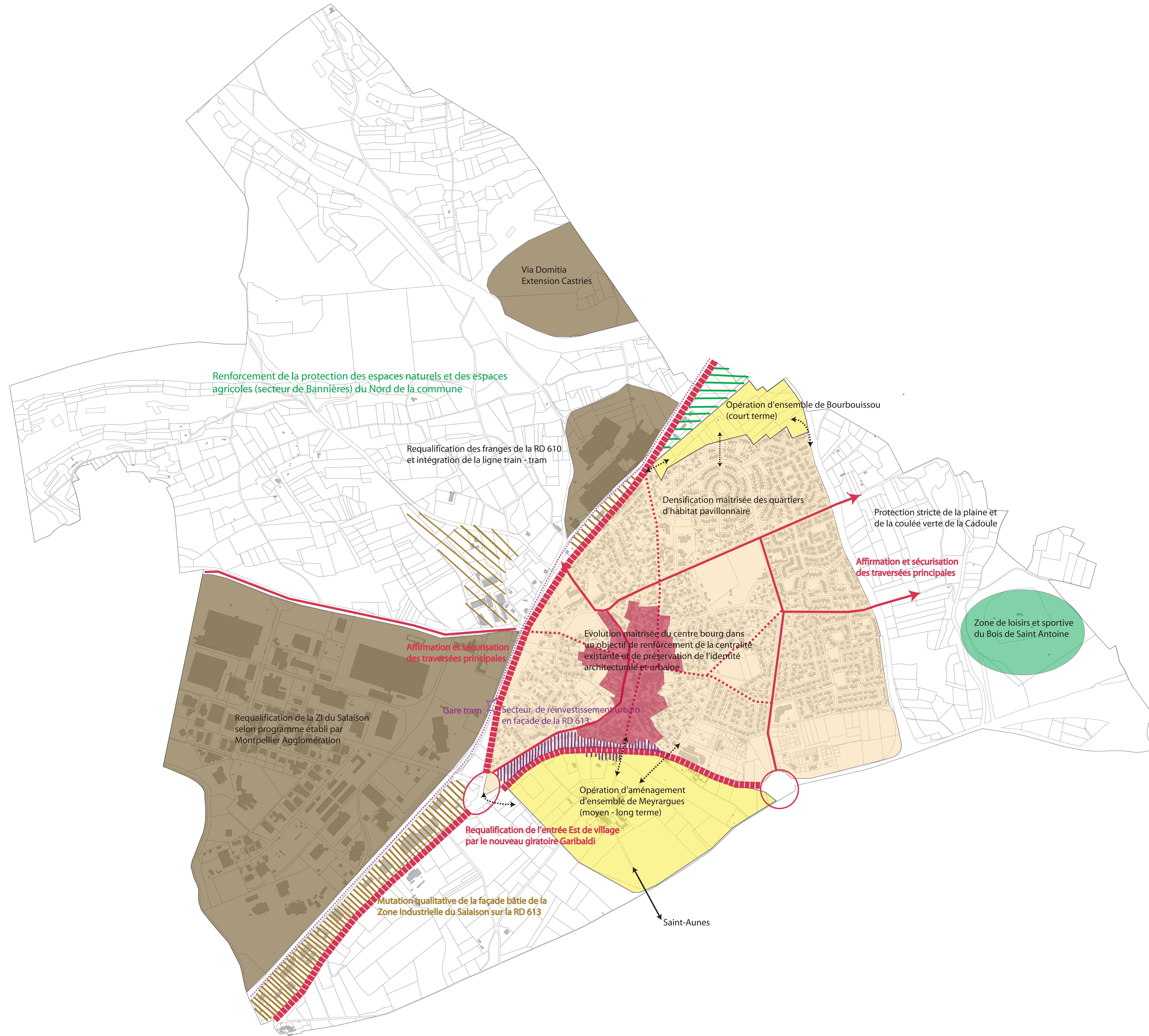
## 4 - Axe 4 : Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune

### Constat

- Un développement futur sur des terrains à vocation agricole (secteur de Meyrargues).
- Une composant agricole certes en recul (seulement 4 exploitants sur la commune), mais dont la pérennité doit être assurée dans le cadre d'une réflexion plus large sur l'agriculture péri-urbaine.
- Des espaces de garrigues Nord qui a terme constitueront avec les berges de la Cadoule et le parc saint Antoine, les derniers espaces de nature de la commune.

### Orientations

- **Mettre en valeur l'espace naturel du Bois de Saint Antoine et des berges de la Cadoule en tant qu'espace de loisirs et de promenade :**
  - **Délimitation sur le Bois de Saint Antoine d'un secteur naturel à vocation d'équipements publics sportifs et de loisirs.**
  - **Préservation de la coulée verte de la Cadoule par la protection des boisements rivulaires.**
  - **Protection stricte des espaces agricoles de la plaine de la Cadoule**, en raison de leur forte sensibilité paysagère (perception depuis la RD 65) : interdiction de toute construction nouvelle y compris nécessaire à l'activité agricole, hors secteurs d'emprise limitée (jardins familiaux de la Cadoule).
- **Renforcer la protection des espaces forestiers du Nord de la commune et inscrire un espace tampon le long de la RD 610 :**
  - **Délimitation d'un secteur à vocation d'hébergement touristique et de loisirs en arrière de la RD 610.**
  - **Maintien en zone naturelle ou agricole des espaces Nord.**
  - **Maîtrise de la constructibilité en zone agricole** (secteur de Bannières) **et lutte contre le mitage des espaces agricoles.** Il s'agit à la fois de maîtriser au mieux le risque de mitage des terres agricoles en limitant strictement les possibilités de construction, mais également de permettre le fonctionnement voire l'installation de nouvelles exploitations agricoles sur des secteurs à potentialités.



Renforcement de la protection des espaces naturels et des espaces agricoles (secteur de Bannières) du Nord de la commune

Via Domitia  
Extension Castries

Requalification des franges de la RD 610  
et intégration de la ligne train - tram

Opération d'ensemble de Bourbouissou  
(court terme)

Densification maîtrisée des quartiers  
d'habitat pavillonnaire

Protection stricte de la plaine et  
de la coulée verte de la Cadoule

Affirmation et sécurisation  
des traversées principales

Zone de loisirs et sportive  
du Bois de Saint Antoine

Affirmation et sécurisation  
des traversées principales

Evolution maîtrisée du centre bourg dans  
un objectif de renforcement de la centralité  
existante et de préservation de l'identité  
architecturale et urbaine

Requalification de la ZI du Salaison  
selon programme établi par  
Montpellier Agglomération

Gare tram

Secteur de réinvestissement urbain  
en façade de la RD 613

Opération d'aménagement  
d'ensemble de Meyrargues  
(moyen - long terme)

Requalification de l'entrée Est de village  
par le nouveau giratoire Garibaldi

Mutation qualitative de la façade bâtie de la  
Zone Industrielle du Salaison sur la RD 613

Saint-Aunes