

# Commune de Villeneuve-lès-Maguelone

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité du PLU  
Déclaration de projet « Le Parc Monteillet »

### 4 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Procédure	Prescription	Approbation
Plan d'Occupation des Sols		21.12.1983
1 <sup>ère</sup> révision générale		23.09.1991
1 <sup>ère</sup> modification		25.03.1993
2 <sup>ème</sup> révision générale		20.11.2001
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée		06.12.2005
2 <sup>ème</sup> modification		06.12.2005
2 <sup>ème</sup> révision simplifiée		29.12.2009
3 <sup>ème</sup> révision simplifiée		29.12.2009
Révision générale du POS valant élaboration du PLU	22.09.2009	29.03.2013 Annulation partielle 18.06.2015
Mise en compatibilité		24.11.2016

**Agence de Nîmes**

**Montpellier Méditerranée Métropole**

**Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone**



La présente orientation d'aménagement et de programmation « Le Parc Monteillet » se substitue à l'orientation d'aménagement du secteur Sud Arnel (numérotée 2), portée au PLU approuvé le 29 Mars 2013.

L'annulation partielle du PLU décidée par le Tribunal administratif de Montpellier en date du 18 juin 2015 a en effet pour conséquence la suppression du secteur 2AU de l'Arnel dans sa délimitation initiale de 9,6 ha et la nécessaire modification de l'orientation d'aménagement et de programmation Sud Arnel.



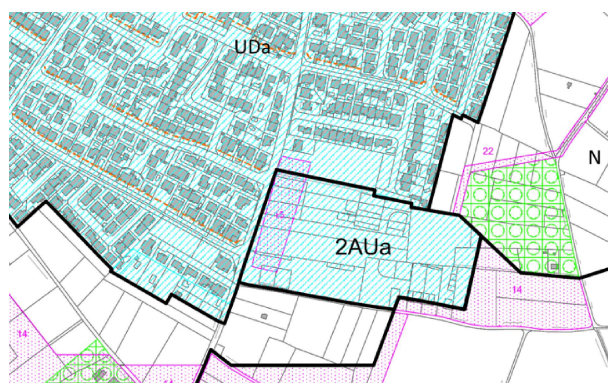
## 2 – Secteur Parc Monteillet

### 2.1 – Localisation du secteur

Le secteur « Parc Monteillet » se situe en limite Sud de la zone urbaine de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE. Il s'inscrit en continuité de la zone bâtie et est délimité :

- à l'Ouest par le Boulevard des Moures ;
- au Nord par les habitations longeant la Rue des Aresquiers et la Rue des Tulipes et le futur lotissement « Les Vignes de Fred » ;
- au Sud, par le Chemin rural dit « Carrière Pèlerine » ;
- à l'Est, par d'anciennes parcelles cultivées aujourd'hui laissées en friches et quelques bosquets d'arbres.

La surface totale du secteur est d'environ 3,3 ha, classés en secteur 2AUa au PLU.

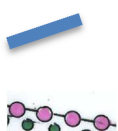
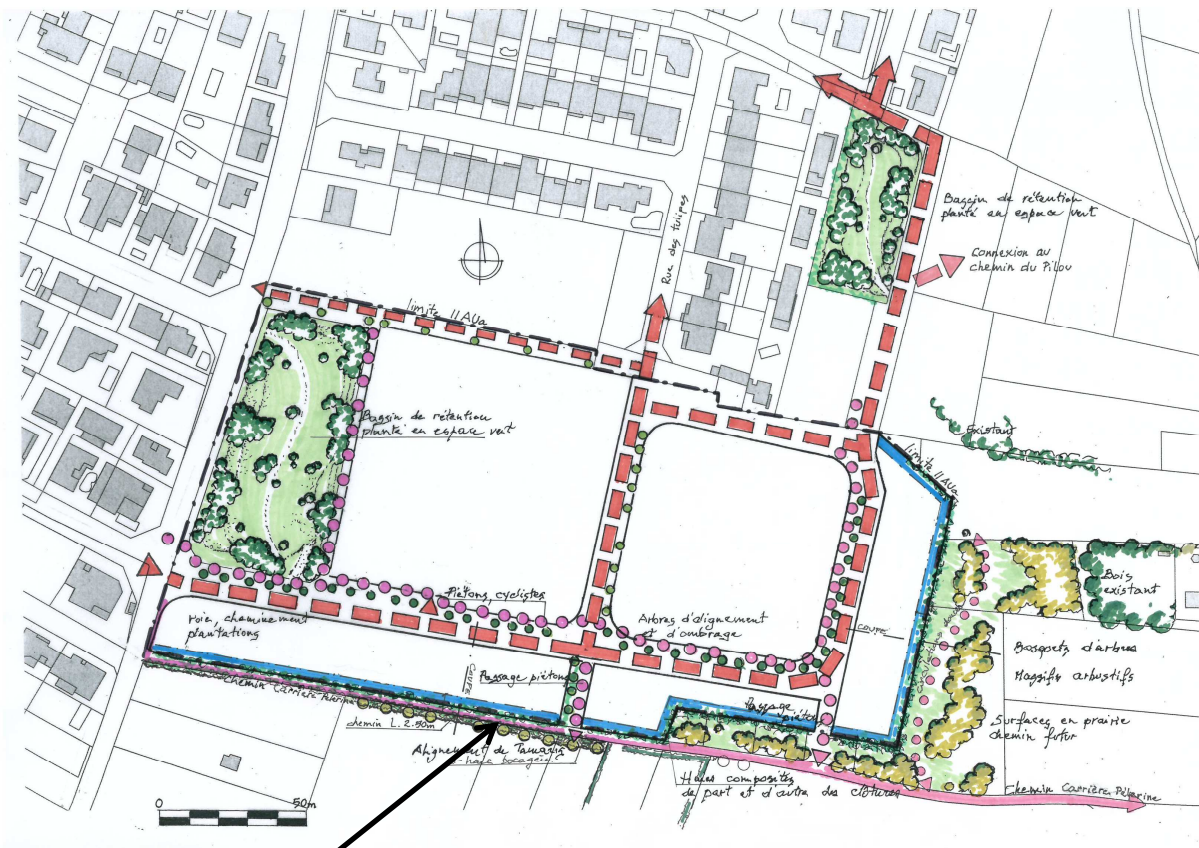


### 2.2 – Nature de l'opération

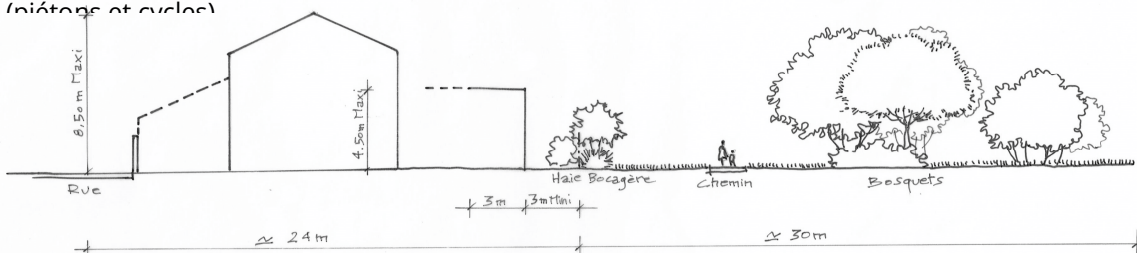
L'aménagement de ce secteur répond à quatre objectifs :

- conforter les franges urbaines Sud de la ville et traiter de façon qualitative l'interface entre les espaces bâtis et les espaces naturels.
- développer un programme de logements diversifié comportant notamment des logements locatifs sociaux et des logements en primo-accession, permettant à la commune de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE de répondre aux objectifs de production qui lui sont assignés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013-2018 de Montpellier Méditerranée Métropole d'une part et par l'article 55 de la Loi SRU d'autre part, renforcé par la Loi du 18 janvier 2013 qui a porté de 20 à 25% le taux d'équipement en logements sociaux à atteindre d'ici 2025.

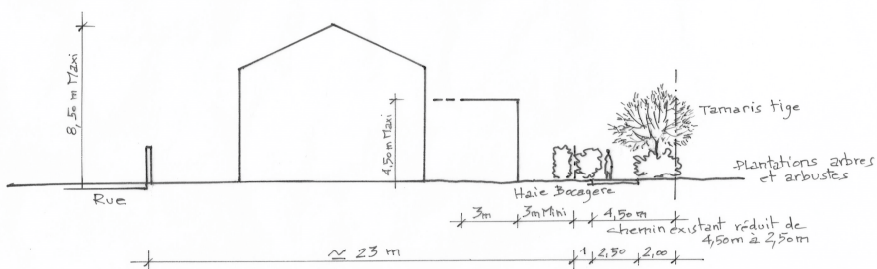
## Schéma d'illustration de l'orientation d'aménagement et de programmation



Interface avec les zones naturelles ou agricoles au niveau de laquelle la hauteur des constructions sera limitée à 4,50 m sur une bande bâtie de 3,00 m  
 Cheminements doux (piétons et cycles)



**Coupe coté Est**



**Coupe coté Sud**  
 Chemin Carrière Pélerine

1/200 zmc

- conforter l'offre d'équipements publics avec la construction d'une structure d'accueil petite enfance.
- améliorer le fonctionnement hydraulique de la partie Sud de la zone urbaine : collecte des eaux de ruissellement du lotissement du Boulevard Pélerine et diminution de la fréquence et de l'importance des débordements sur le Boulevard des Moures.

---

## 2.3 – Parti d'aménagement

### Principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu pour le « Parc Monteillet » est fondé sur deux principes forts :

- un principe de greffe urbaine : l'opération d'aménagement vient se greffer sur le tissu bâti environnant, tant au niveau des voies (continuités viaires) que des typologies bâties (gabarit et hauteur des constructions).
- un principe de dialogue avec les espaces naturels et agricoles limitrophes : la principale caractéristique du secteur de projet est de se situer en limite de la zone urbaine ; il s'agit au travers du projet d'aménagement qui y sera réalisé de « finir la ville » et d'instaurer un dialogue de qualité entre les espaces bâtis et les espaces naturels qui l'entourent. En ce sens, une grande attention sera portée au traitement des fronts bâtis, notamment sur les limites Est et Sud, et aux ambiances intérieures qui devront être suffisamment verdoyantes (transition avec le milieu végétal extérieur).

### Accès et desserte

L'accès principal à l'opération d'aménagement se fera depuis le Boulevard des Moures en limite Ouest, dans le prolongement du Boulevard Carrière Pélerine.

L'opération viendra se connecter :

- à l'Ouest, sur le Boulevard des Moures (accès principal) et par une voie secondaire débouchant pratiquement en face de la Rue des Albatros ; cette voie secondaire qui longera la limite Nord de l'opération assurera à la fois la desserte du macro-lot d'habitat social et de l'équipement public (crèche) prévu sur la partie Ouest du « Parc Monteillet » et du lotissement « Les Vignes de Fred » prévu en limite Nord.
- au Nord, sur la Rue des Tulipes et sur la voie de bouclage à créer en direction de la Rue du Marbella et à prolonger en direction du Chemin du Pilou (voie inscrite sous forme d'un emplacement réservé ER n°22 au PLU).

Le réseau de desserte interne du secteur sera ainsi composé :

- d'un axe primaire Est-Ouest dans le prolongement du Boulevard Carrière Pélerine, remontant vers le Nord vers la Rue du Marbella et à terme la Rue du Pilou ;
- d'un axe secondaire Nord-Sud dans le prolongement de la Rue des Tulipes ;
- d'un axe secondaire Est-Ouest longeant la limite Nord du secteur, entre le Boulevard des Moures, la Rue des Tulipes et la voie de bouclage Est.

Le gabarit des chaussées sera volontairement réduit à 5,50 m, pour limiter les vitesses et respecter une unité avec les voies existantes dans le prolongement desquelles elles s'inscrivent. Elles comporteront des places de stationnement latérales, plantées d'arbres de haute tige ou de plantations arbustives équivalentes.

L'axe primaire Est-Ouest sera en outre doublé d'un cheminement doux (piste cyclable) dans le prolongement de celui existant le long du Boulevard Carrière Pèlerine.

Au Sud, deux accès piétons seront ouverts vers le Chemin rural dit « Carrière Pèlerine » qui longe la limite Sud du secteur de projet. L'emprise de ce chemin sera réduite à 2,50 m de large environ pour permettre la création d'une interface paysagère ; il a vocation à rester un chemin de promenade piétons et cycles, permettant de rejoindre les bords de l'étang et la voie d'accès à la Cathédrale de Maguelone.

### Ouvrages hydrauliques

Deux bassins de rétention seront aménagés correspondant chacun à un des deux sous-bassins de l'emprise de projet : sous-bassin versant Ouest de 1,85 ha et sous-bassin versant Est de 1,48 ha.

Le premier bassin de rétention, d'un volume de 4 800 m<sup>3</sup>, sera créé le long du Boulevard des Moures, sur la partie Ouest du secteur de projet. Ce bassin de rétention correspond :

- pour 2 800 m<sup>3</sup> au volume de rétention prévu au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la commune pour collecter les eaux de ruissellement du lotissement du Boulevard Pèlerine et diminuer ainsi la fréquence et l'importance des débordements sur le Boulevard des Moures ;
- pour 2 000 m<sup>3</sup> au volume de rétention venant en compensation des surfaces imperméabilisées sur l'emprise du sous-bassin versant Ouest du « Parc Monteillet », conformément aux prescriptions applicables à la zone 5b du Zonage Pluvial de la commune de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, à savoir un volume de rétention de 180 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant surverse de 30 l/s/ha aménagé.

Ce premier bassin de rétention sera connecté au réseau pluvial existant Boulevard des Moures.

Le second bassin de rétention, d'un volume de 2 100 m<sup>3</sup> (1 600 m<sup>3</sup> correspondant au volume de rétention venant en compensation des surfaces imperméabilisées sur l'emprise du sous-bassin versant Est du « Parc Monteillet » et 500 m<sup>3</sup> correspondant au volume de rétention du lotissement « Les Vignes de Fred ») a d'ores et déjà été creusé au Nord du secteur de projet (hors emprise du secteur 2AUa). Il est connecté au réseau pluvial existant Rue du Marbella.

Ces deux bassins de rétention seront traités en espaces paysagers plantés.

### Typologies bâties / hauteurs

La hauteur des bâtiments prévus sur le secteur « Parc Monteillet » ne dépassera pas 8,50 m (soit R+1), à l'identique des constructions d'habitat pavillonnaire situées en périphérie ; il s'agit de préserver l'unité urbaine de ce secteur Sud du village de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE et d'éviter l'émergence de silhouettes de plus grande hauteur qui auraient un impact paysager fort.



Les constructions implantées sur les parcelles situées en limites Sud et Est du secteur ne pourront quant à elles pas excéder une hauteur de 4,50 m (soit rez-de-chaussée) sur une profondeur bâtie de 3,00 m, dans un souci de transition avec les zones naturelles et agricoles limitrophes.

De façon générale, les couleurs claires seront exclues pour les enduits de façades et les murs et murets de clôture de façon à limiter l'impact visuel lointain ; les toits terrasses pourront, dans le même esprit, être favorisés pour limiter la hauteur totale du bâti.

### **Aménagements paysagers**

Le principe est d'assurer une transition végétale entre le secteur bâti et les espaces naturels proches :

- création d'un « espace tampon » vert en limite Est sous forme de bosquets denses et de massifs arbustifs, connectés aux boisements existants ; ces bosquets se refermeront partiellement au Sud le long du Chemin rural dit « Carrière Pélerine ». Le choix des essences (arbres et arbustes) sera adapté au contexte paysager et aux conditions particulières du milieu (espèces locales, à l'exclusion de toute espèce invasive, conformément à la liste d'essences figurant au Référentiel d'Habitat Durable du PLU ou à la liste annexée au règlement du secteur 2AUa).
- réduction de la largeur du chemin rural « Carrière Pélerine » à 2,50 m environ et utilisation de l'emprise ainsi gagnée (de 2,00 m à 2,50 m de large) côté Sud du chemin pour la création d'une interface paysagée composée d'arbres et de bosquets ; le chemin rural sera ainsi bordé côté Nord (sur environ 1,00 m) et côté Sud (sur 2,00 m à 2,50 m) de plantations végétales, sur emprise communale.
- plantation de haies composites de part et d'autre des clôtures Sud et Est, permettant d'en atténuer l'impact visuel.
- plantation le long des voies principales de l'opération d'aménagement, d'arbres d'alignements de moyenne hauteur qui viendront à terme concurrencer le bâti et limiter ainsi son impact visuel.
- traitement des bassins de rétention Ouest et Nord en espaces verts paysagers.

---

## **2.4 – Programme prévisionnel du projet « Le Parc de Monteillet »**

Le programme prévisionnel du projet d'aménagement « Le Parc des Monteillet » comprend :

- la réalisation d'un programme de 90 logements environ dont 30% de logements locatifs sociaux et 30% de logements en accession abordable, conformément au Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de Montpellier Méditerranée Métropole.
- la réalisation d'un équipement public pour l'accueil des jeunes enfants : crèche de 55 lits et représentant une capacité d'accueil totale d'une centaine de places.

- la création de deux bassins de rétention des eaux de ruissellement, traités en espaces verts paysagers : un bassin Nord de 2 100 m<sup>3</sup> et un bassin Ouest de 4 800 m<sup>3</sup> qui contribuera en outre à améliorer la situation hydraulique des quartiers Sud de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE.

L'habitat groupé, correspondant aux lots en primo-accession, est localisé en limites Est et Sud du secteur de projet tandis que les lots libres s'inscrivent notamment dans le prolongement des lotissements existants au Nord (de part et d'autre de la voie prolongeant la Rue des Tulipes).

Les logements sociaux en petits collectifs R+1 sont quant à eux implantés sur le macro-lot correspondant à la partie Ouest du secteur de projet ; l'équipement petite enfance sera aménagé en rez-de-chaussée d'un de ces îlots bâtis.