

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Affaire n°15

Objet : Prise en considération d'un projet d'aménagement et instauration d'un périmètre d'étude sur les terrains affectés à ce projet – secteur cœur de ville

Rapporteur : Christophe VAN LEYNSEELE

La 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-de-Védas a été approuvée par délibération du Conseil Métropolitain le 27 septembre 2017 actant ainsi la création d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement global (PAPAG) au sens de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur Cœur de ville pour une durée de 5 ans.

Dans ce cadre, la commune, autorité compétente pour qualifier le projet d'aménagement, a mandaté un urbaniste pour réaliser une étude urbaine sur ce secteur.

Présentation de l'objet de l'étude et des enjeux

Dans le contexte global de densification des tissus urbains de Saint-Jean-de-Védas, le périmètre d'étude peut être considéré comme étant un élargissement du cœur villageois depuis le village patrimonial jusqu'au quartier nouveau de Roque Fraïsse, englobant ainsi les faubourgs vigneron, le quartier de l'Ortet et l'îlot de l'ancienne cave coopérative.

L'objet de l'étude est d'accompagner la poursuite de la mutation d'un village à forte identité vigneronne et languedocienne vers l'affirmation d'une ville de 10 000 habitants ayant son caractère propre au sein de la métropole montpelliéraine.

Cette démarche a procédé en plusieurs temps pour répondre aux enjeux suivants :

- Un enjeu identitaire : Caractériser l'authenticité villageoise et vigneronne de Saint-Jean-de-Védas dans un objectif de protection et de valorisation des éléments patrimoniaux et de mise en scène du cœur villageois depuis les axes principaux ;
- Un enjeu de fluidité des espaces publics : Inscire le cœur élargi dans les schémas de déplacements existant, dans un objectif de renforcement des proximités par ses propres moyens (à pied, à vélo) et d'apaisement des usages des espaces publics ;
- Un enjeu de cadrage et d'accompagnement du processus de densification urbaine : Évaluer puis organiser le processus de densification bâtie, en trouvant le point d'équilibre entre l'installation de nouveaux logements, locaux commerciaux ou d'activités, voire d'équipements et le maintien des qualités du cadre de vie, en particulier paysagères.

Présentation du projet et de ses ambitions

Constat est fait que Saint-Jean-de-Védas manque d'un centre à la mesure de son échelle, aujourd'hui, métropolitaine. De nouveaux commerces et services s'installent spontanément sur les flux et zones d'échanges, autour du carrefour Paul Bernard, mais l'usage routier de la RM613 interfère les déplacements naturels des piétons d'une rive à l'autre de l'axe.

Les ambitions de l'étude urbaine pour le périmètre du PAPAG sont de favoriser l'émergence d'une centralité forte et attractive, nécessaire pour la ville, qui concilie :

- La valorisation de l'axe historique du village (Avenue de la Libération/Grand Rue), identité forte de Saint-Jean-de-Védas ;
- L'amélioration des transversalités Nord/Sud, la reconquête des espaces publics pour les piétons en favorisant les continuités et la fluidité des cheminements entre les différents lieux d'attractivité qui composent le centre.

S'appuyant sur un diagnostic complet du secteur sous différentes approches, un plan d'actions a été défini pour transcrire les objectifs suivants sur ce périmètre :

- Apaiser l'espace public et favoriser les usages cycles et piétons
- Maîtriser le potentiel de densification et identifier les fonctions d'usages
- Conforter le cadre paysager et climatique

La synthèse de ces objectifs permet de définir les principes programmatiques de réinvestissement urbain sur ce secteur.

La poursuite de cette étude permettra de définir les orientations d'aménagement et le règlement urbain correspondant. L'ensemble de cette étude urbaine, jointe à la présente en annexe, sera retranscrite dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal actuellement en cours de finalisation.

Dans ce contexte, il est proposé d'instaurer un périmètre d'étude au sens de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition permettra à la Commune d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer, aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations, qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- de prendre en considération l'étude urbaine réalisée sur le secteur Cœur de ville et de la portée à connaissance du public
- d'approuver en conséquence l'instauration d'un périmètre d'étude sur ce secteur selon les dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal de délibérer sur cette affaire et, le cas échéant :

- **DE PRENDRE EN CONSIDERATION** l'étude urbaine réalisée sur le secteur cœur de ville,
- **D'INSTITUER** un périmètre d'étude suivant le plan annexé à la présente délibération, délimitant le secteur concerné par l'opération, conformément aux dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme,
- **D'INDIQUER** que la présente délibération fera l'objet d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département et sera affiché pendant un mois en mairie de Saint-Jean-de-Védas en application de l'article R 424-24 du code de l'urbanisme,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Secteur Plaine Ouest - commune de Saint Jean de Védas

EXTENSION DU CŒUR DE VILLAGE : VERS UNE ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE

Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPA)

octobre 2021



OBJET DE L'ÉTUDE

Dans le contexte global de densification des tissus urbains de Saint Jean de Védas, le périmètre d'étude peut être considéré comme étant un élargissement du cœur villageois depuis le village patrimonial jusqu'au quartier nouveau de Roque Fraïsse, englobant ainsi les faubourgs vigneron, le quartier de l'Ortet et l'îlot de l'ancienne cave coopérative.

Le propos est d'accompagner la poursuite de la mutation d'un village à forte identité vigneronne et languedocienne vers l'affirmation d'une ville de 10 000 habitants ayant son caractère propre au sein de la métropole montpelliéraine.

Cette démarche procède en plusieurs temps :

- Caractériser l'authenticité villageoise et vigneronne de Saint Jean de Védas dans un objectif de protection et de valorisation des éléments patrimoniaux et de mise en scène du cœur villageois depuis les axes principaux ;

- Inscrire le cœur élargi dans les schémas de déplacements existant, dans un objectif de renforcement des proximités par ses propres moyens (à pied, à vélo) et d'apaisement des usages des espaces publics ;

- Évaluer puis organiser le processus de densification bâtie, en trouvant le point d'équilibre entre l'installation de nouveaux logements, locaux commerciaux ou d'activités, voire d'équipements et le maintien des qualités du cadre de vie, en particulier paysagères.

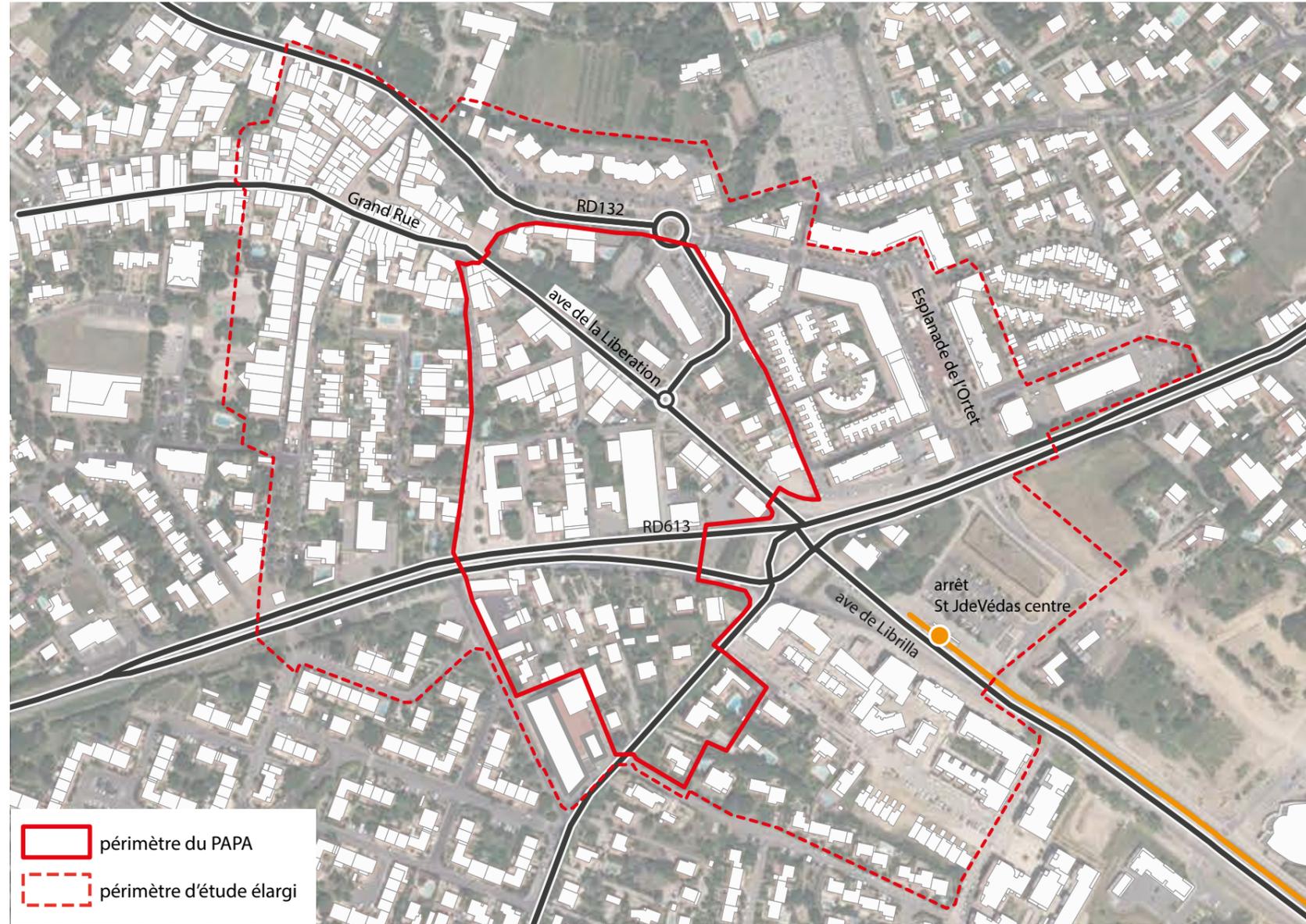
La démarche de projet proposée aboutira, au terme d'une réflexion partagée avec les élus, à la définition d'un projet d'aménagement, retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	P.3
Un centre à la mesure de l'échelle métropolitaine de Saint Jean de Védas.....	p.4
Le schéma de circulation dessine en creux le périmètre du centre élargie.....	p.5
1 – APPROCHE SENSIBLE.....	P.6
De l'urbain récent et routier vers le village languedocien : une mosaïque d'ambiances.....	p.7
La centralité élargie de l'avenue de Librilla à l'avenue de la Libération :	p.9
- le choc du carrefour Paul Bernard : un noeud routier qui rompt la continuité entre les avenues Librilla et Libération.....	p.9
- un espace public où l'usage de la voiture prédomine - faiblesse de l'espace accordé aux piétons	p.10
Le triangle de la rue de la Mairie, les faubourgs vigneron pris dans un élan de densification forte, de banalisation	p.11
2 – APPROCHE THÉMATIQUE : QUALIFICATION DES TISSUS URBAINS.....	P.12
Implantation du bâti.....	p.13
Hauteur du bâti.....	p.14
Identification des usages des pieds d'immeubles & inventaire du stationnement.....	p.15
Identification des éléments patrimoniaux.....	p.16
Approche bioclimatique - phénomène d'îlots de chaleur.....	p.17
Approche bioclimatique - étude d'enseillement heliodon.....	p.18
Approche bioclimatique - orientation solaire et vents dominants.....	p.19
Enjeu: prolonger l'âme villageoise de Saint Jean de Védas.....	p.20
3 – PLAN D' ACTIONS.....	P.22
Apaiser l'espace public, favoriser les usages cycles et piétons.....	p.23
Maîtriser le potentiel de densification et intensifier les fonctions d'usages	p.30
Conforter le cadre paysager et climatique.....	p.31
Comparatif de l'héliodon avant et après densification.....	p.32
Carte de synthèse.....	p.33
Principes programmatiques.....	p.34

INTRODUCTION

UN CENTRE À LA MESURE DE L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE DE SAINT JEAN DE VÉDAS



Constat est fait que Saint Jean de Védas manque d'un centre à la mesure de son échelle, aujourd'hui métropolitaine. De nouveaux commerces et services s'installent spontanément sur les flux et zones d'échanges, autour du carrefour Paul Bernard, mais l'usage routier de la RM613 interfère les déplacements naturels des piétons d'une rive à l'autre de l'axe.

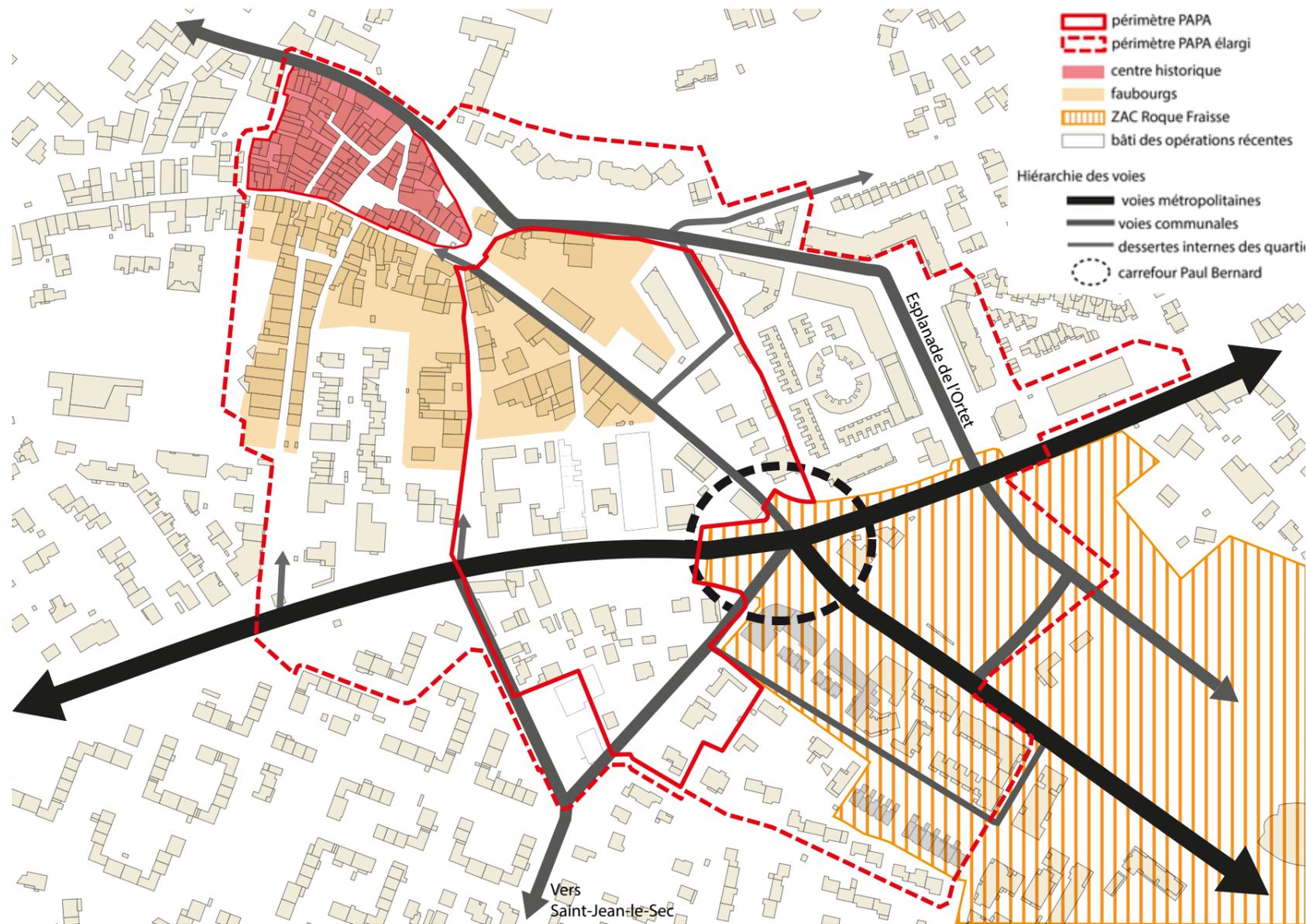
Plusieurs enjeux se dessinent :

- **un enjeu identitaire** : l'identification et l'expression d'un cœur urbain authentique, fondé sur le village initial et englobant le cœur d'usages constatés, authenticité pouvant être mise en péril au regard du contexte de l'intense densification bâtie des tissus urbains ;
- **un enjeu de fluidité des espaces publics** : il convient de reconsidérer l'accessibilité tant piétonne qu'automobile ainsi que la gestion des stationnements automobile au regard des modalités d'usages et de fonctions du cœur élargi. Cet enjeu rejoint la question de la mixité des fonctions urbaines renouvelées du cœur ;
- **un enjeu de cadrage et d'accompagnement du processus de densification urbaine actuellement à l'œuvre** : il convient que ce processus spontané soit organisé afin de s'inscrire dans une perspective d'extension maîtrisée du cœur de Saint Jean de Védas. L'objectif étant de faire évoluer le cœur de village existant en un cœur de ville de 10 000 habitants, s'étendant du cœur historique jusqu'à l'avenue Librilla, axe structurant de la centralité urbaine.

Les ambitions de l'étude urbaine prévue pour le périmètre du PAPA sont de favoriser l'émergence d'une centralité forte et attractive, nécessaire pour la ville, qui concilie :

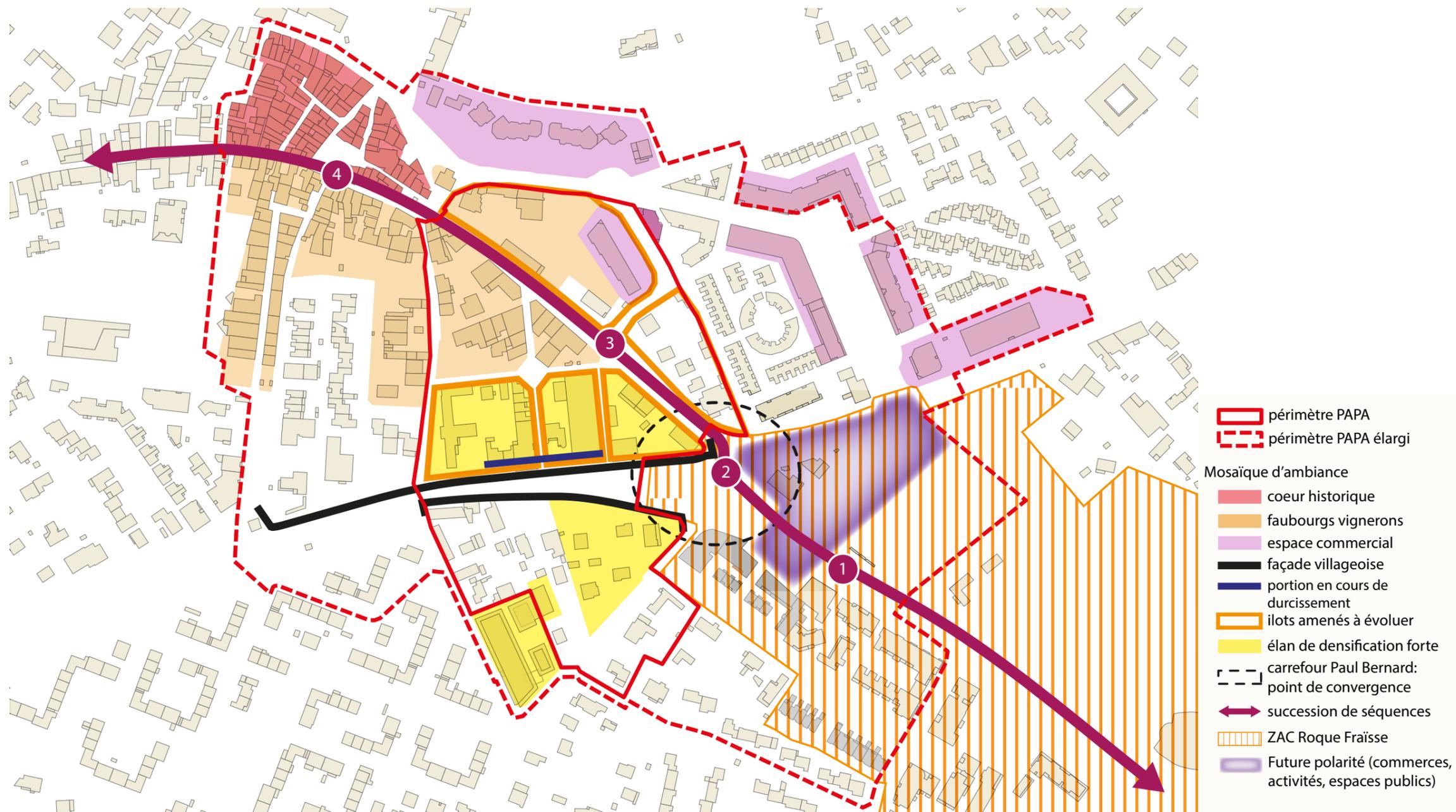
- La valorisation de l'axe historique du village (Libération/Grand Rue), identité forte de Saint Jean de Védas ;
- L'amélioration des transversalités Nord/Sud, la reconquête des espaces publics pour les piétons en favorisant les continuités et la fluidité des cheminements entre les différents lieux d'attractivité qui composent le centre.

LE SCHÉMA DE CIRCULATION DESSINE EN CREUX LE PÉRIMÈTRE DU CENTRE ÉLARGI



1 - APPROCHE SENSIBLE

DE L'URBAIN RÉCENT ET ROUTIER VERS LE VILLAGE LANGUEDOCIEN : UNE MOSAÏQUE D'AMBIANCES



Librilla/Libération: colonne vertébrale de la mosaïque d'ambiances de la centralité élargie
 Traitement routier de l'espace

Ambiance villageoise



DE L'URBAIN RÉCENT ET ROUTIER VERS LE VILLAGE LANGUEDOCIEN : UNE MOSAÏQUE D'AMBIANCES

Le centre moyen-âgeux



L'espace commercial de l'avenue Georges Clémenceau



Les faubourgs vigneron



L'espace commercial de l'Ortet



La ZAC Roque Fraïsse



LA CENTRALITÉ ÉLARGIE DE L'AVENUE DE LIBRILLA À L'AVENUE DE LA LIBÉRATION :

LE **CHOC** DU CARREFOUR PAUL BERNARD : UN NŒUD ROUTIER QUI ROMPT LA CONTINUITÉ ENTRE LES AVENUES LIBRILLA ET LIBÉRATION

Entre les deux avenues, cet important espace d'échanges automobiles marque la transition entre le cœur de village de Saint Jean de Védas et son extension récente et dense.

Les croisements de flux automobiles de dimension métropolitaine au droit du carrefour Paul Bernard empêchent la fluidité des déplacements piétons d'une rive à l'autre de la RM613, et donc le fonctionnement de la centralité élargie de Saint Jean de Védas en cours d'émergence.



Le carrefour depuis l'avenue de la Libération



La «forêt» de poteaux qui accompagne le carrefour



Le carrefour depuis l'esplanade de l'Ortet

L'absence de façade villageoise renforce la rupture



La façade du village ainsi que l'entrée dans la séquence «faubourgs vigneron» est à redéfinir/redessiner.

LA CENTRALITÉ ÉLARGIE DE L'AVENUE DE LIBRILLA À L'AVENUE DE LA LIBÉRATION: UN ESPACE PUBLIC OÙ L'USAGE DE LA VOITURE PRÉDOMINE - FAIBLESSE DE L'ESPACE ACCORDÉ AUX PIÉTONS

L'avenue de Librilla: une urbanité récente

L'implantation de logements collectifs en R+3 minimum, offre à l'avenue une façade urbaine dense et des commerces en RdC. Malgré l'image urbaine que renvoie le quartier et sa desserte par le tramway, l'usage ne suit pas puisque ces derniers sont difficilement accessibles pour les piétons ainsi que pour les automobilistes qui ne peuvent pas s'y arrêter directement, comme c'est le cas en centre de village (arrêt minute devant le commerce).



Espace public large, cadré par des fronts bâtis. Espace public fragmenté

Le carrefour Paul Bernard:

Un large nœud routier de transit à traverser pour rejoindre la centralité de Saint Jean de Védas.



Fragmentation de l'espace public



Absence de piéton

L'espace est entièrement dédié à la voiture. Il n'y a pas de place pour le piéton qui est rejeté sur les côtés. Les voies sont larges et fortement circulées, ce qui rend les traversées difficiles.

L'avenue de la Libération irrigue les faubourgs

Cette zone de transition entre le village et la ZAC Roque Fraïsse fonctionne de façon urbaine.

Le stationnement (nécessaire) prend le pas sur l'espace accordé aux piétons qui sont obligés de zigzaguer entre les voitures pour circuler.



Espace public en contradiction avec l'esprit villageois



Cadrage de l'espace public, tout automobile

Il s'agit de :

- poursuivre le développement du transport en commun en site propre et des modes actifs (piétons, vélos) ;
- ralentir et sécuriser les flux automobiles ;
- reconsidérer les modes de gestion du stationnement automobile ;
- reconquérir les espaces public en faveur du piéton et en particulier l'avenue de la Libération.

LE TRIANGLE DE LA RUE DE LA MAIRIE :

LES FAUBOURGS VIGNERONS PRIS DANS UN ÉLAN DE DENSIFICATION FORTE, DE BANALISATION

Caractérisation des faubourgs vigneron



Rue représentative du centre de village



Échappée visuelle

- Formes urbaines diverses ;
- Implantations variables:
 - à l'alignement : offre une succession de façades étroites,
 - en retrait : libère de l'espace pour les cours et jardins ;
- Rôle important de la végétation dans le paysage urbain : espaces de respiration ;
- Hauteurs variables R+1 à R+2 ;
- Rues étroites en profil tendu mais échappées visuelles rendues possibles par la discontinuité des fronts bâtis.

La rue Donnat: modèle de conservation de l'ambiance villageoise malgré la densification

Importance des clôtures basses et exubérance du végétal

Profil tendu - rue étroite

Densification minérale



La faible hauteur des clôtures permet à la végétation de s'échapper et d'offrir une ambiance villageoise. Cette atmosphère est renforcée par la faible hauteur du bâti et le fait que l'espace public reprend le modèle des rues de centre de village caractérisées par l'absence de trottoir.

Il s'agit de :

- favoriser le renouvellement urbain des tissus sous-occupés tout en développant une programmation urbaine mixte (commerces, activités, équipements, logements) ;
- développer une stratégie paysagère qui vise à inscrire et renforcer la structure végétale existante (jardins privés ou publics, allées arborées) dans une vision urbaine durable réconciliant la place de la nature en ville et les densités d'usage.

2 - APPROCHE THÉMATIQUE :

QUALIFICATION DES TISSUS URBAINS

IMPLANTATION DU BÂTI

