

Demande d'examen au cas par cas



Notice explicative

**Sommaire :**

**1- Préambule**

**2- Situation du projet - Approche urbaine et paysagère**

**3- Des contraintes à prendre en compte**

**4- Scénario d'aménagement retenu**

# 1 Préambule

## Contexte de l'étude

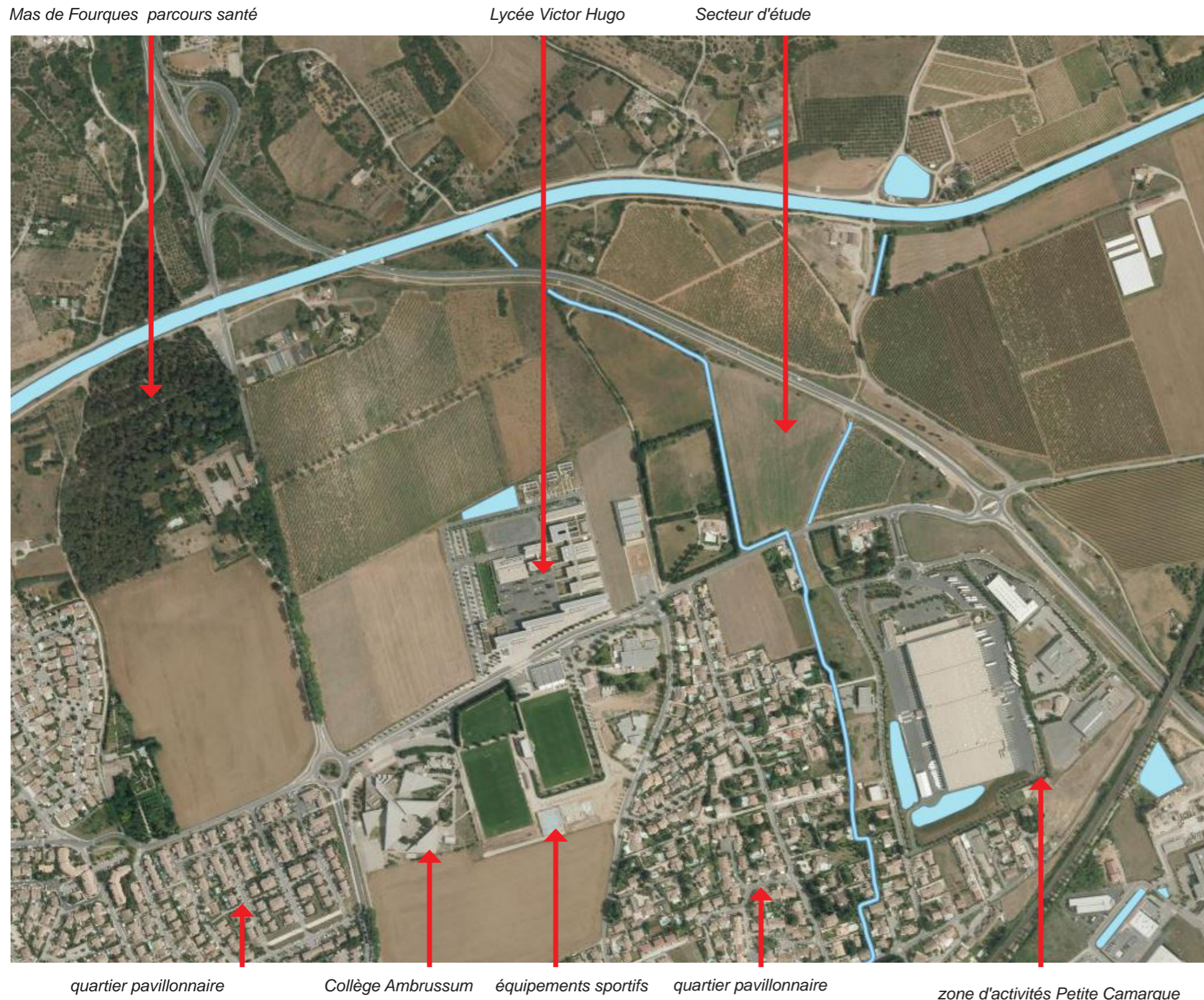
La communauté de commune du Pays de Lunel envisage de réaliser une zone d'activités économiques dites " Les Portes de la Petite Camargue" au Nord de la commune de Lunel sur une superficie d'environ 7 hectares.

Elle souhaite étudier la faisabilité de l'aménagement de ce site affecté à une zone à vocation principalement commerciale dans le but d'assurer le développement à la fois continu, progressif et maîtrisé de l'urbanisation, par une lecture d'approche progressive, en tenant compte de la programmation urbaine définie par la MO, de l'accessibilité

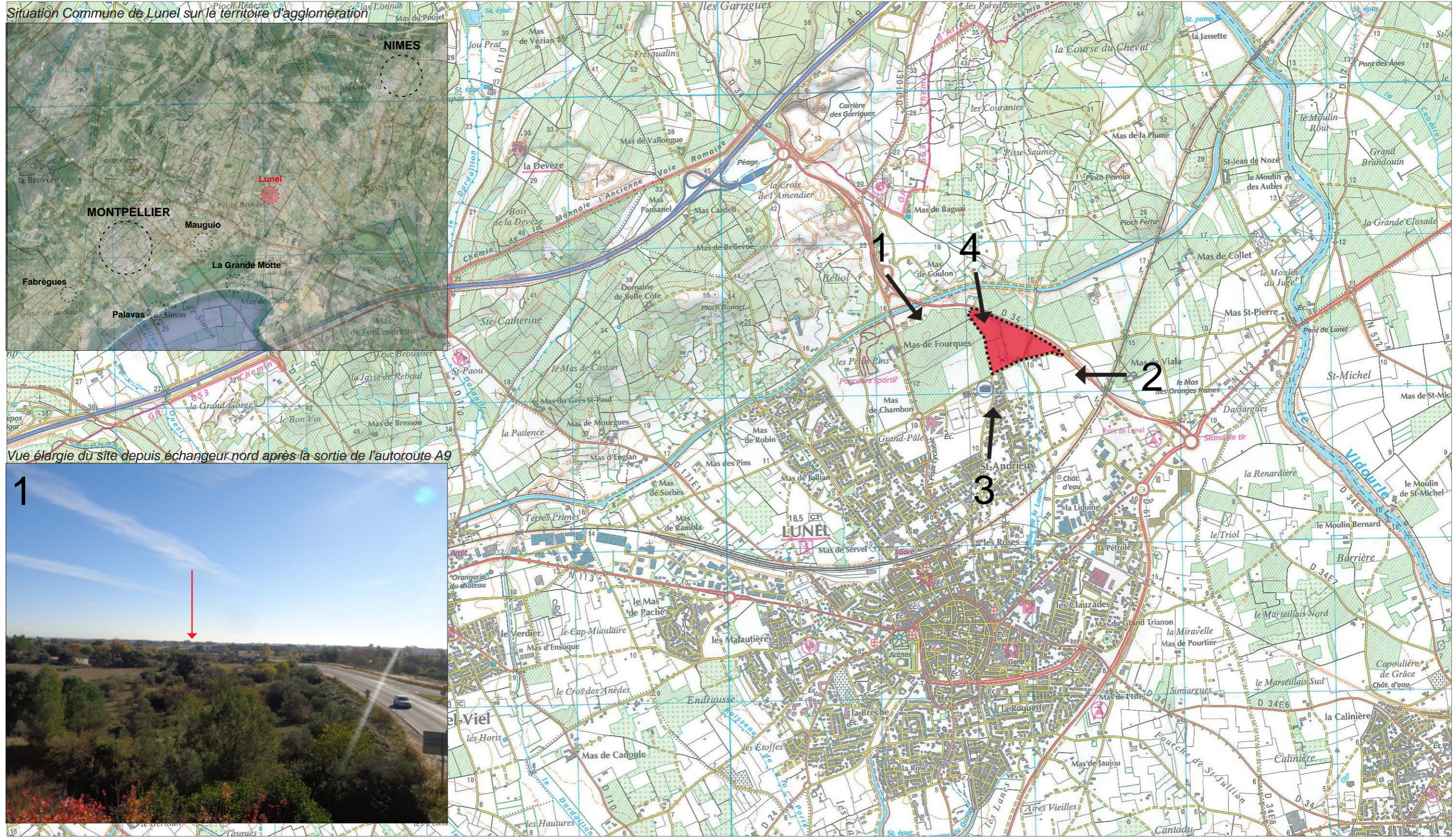
Le pilotage de ces études est assuré par Territoire 34 pour le compte de la Communauté de Communes du Pays de Lunel.

## Objectifs de l'étude

- Assurer la couture urbaine avec les zones riveraines
- Traiter la façade sur la RD 34
- Concevoir un projet d'aménagement intégrant la problématique hydraulique
- Proposer un projet végétal respectant le cadre local
- Favoriser la mobilité
- Concevoir un projet urbain économe en énergie



Plan de situation du site dans le territoire



Le site d'étude à Lunel: fond carte IGN échelle 1/25000°

### Les vues du secteur d'étude

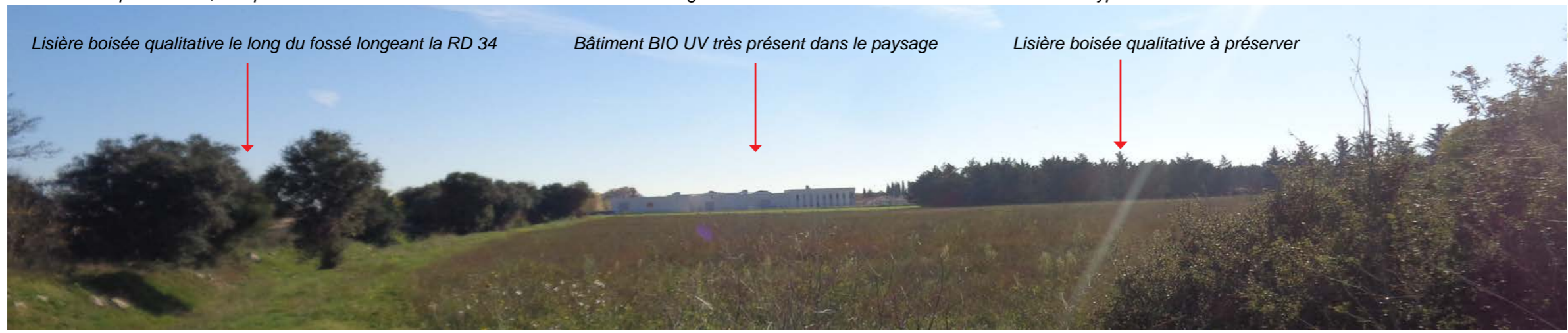
Vue du site depuis l'est du rond point d'accès RD34/Chemin des Bœufs



Vue du site depuis le sud/ouest du Chemin des Bœufs



Vue du site depuis le nord, une prairie bordée de lisières boisées de chênes verts le long de fossé et chemin de terre et enclave bordée de cyprès



**Le tissu urbain**

*Façade zone d'activité Petite Camargue le long de la RD 34 implantée en retrait / couloir paysager*



*Bâtiment industriel de qualité*



**Le site d'étude** en entrée Nord-Est de la commune vient se greffer à un tissu urbain aux typologies variées positionnées au sud du projet

- La zone d'activités Porte de Camargue implantée sur la façade de la RD34

- Le quartier pavillonnaire résidentiel, extension de la tâche urbaine de la ville vers le Nord

- Le quartier d'équipements publics scolaires: collège, lycée, piscine, gymnase aujourd'hui à la lisière nord de la commune, venus compléter les extensions pavillonnaires

*Le Mas Fourques dans le proche environnement du secteur d'étude: une architecture locale identitaire*



*Quartier pavillonnaire résidentiel: la villa individuelle*



*Lycée Victor Hugo*



*Halle des sports*



**Légende**

**1- tissus existants**

- centre historique
- habitat diffus
- habitat dense
- mas / hameaux
- poles scolaires / loisirs
- poles commerciaux
- Zones d'Activité

site d'intervention

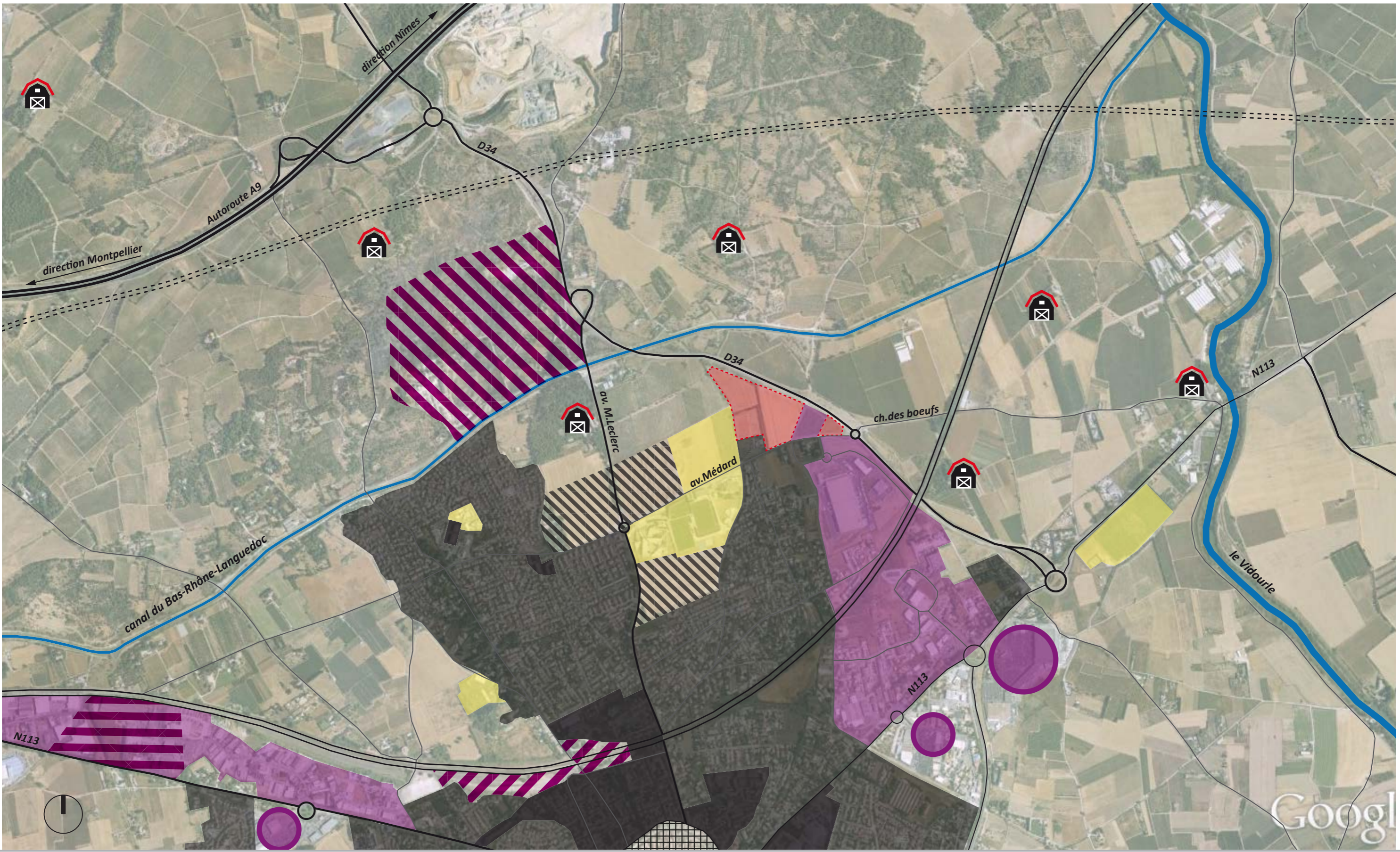
réseau viaire

ligne sncf existante

**2- les projets futurs :**

- ZA du cap Miaulaire
- Eco Parc
- PEM
- extension urbaine prévu au PLU
- future ligne LGV

Le tissu urbain existant



**Analyse paysagère du site: environnement et potentiel d'extension**

Environnement proche au Sud-Est du site - vue depuis le rond point de la RD34 / bassin de rétention



Environnement proche à l'Ouest, équipements publics et vignes non exploitées: **potentiel d'extension du site d'étude ?**



Environnement proche au Sud du site : pavillonnaire et parcelle en friche à vocation habitat équipement service (PLU)



Environnement proche à l'Est, domaine viticole en exploitation



**Analyse paysagère du site: éléments identitaires environnement plus éloignés**

Composition arborée aléatoire













Chemin de vignes



Allée de platanes avenue M.Leclerc: composition arborée ordonnée

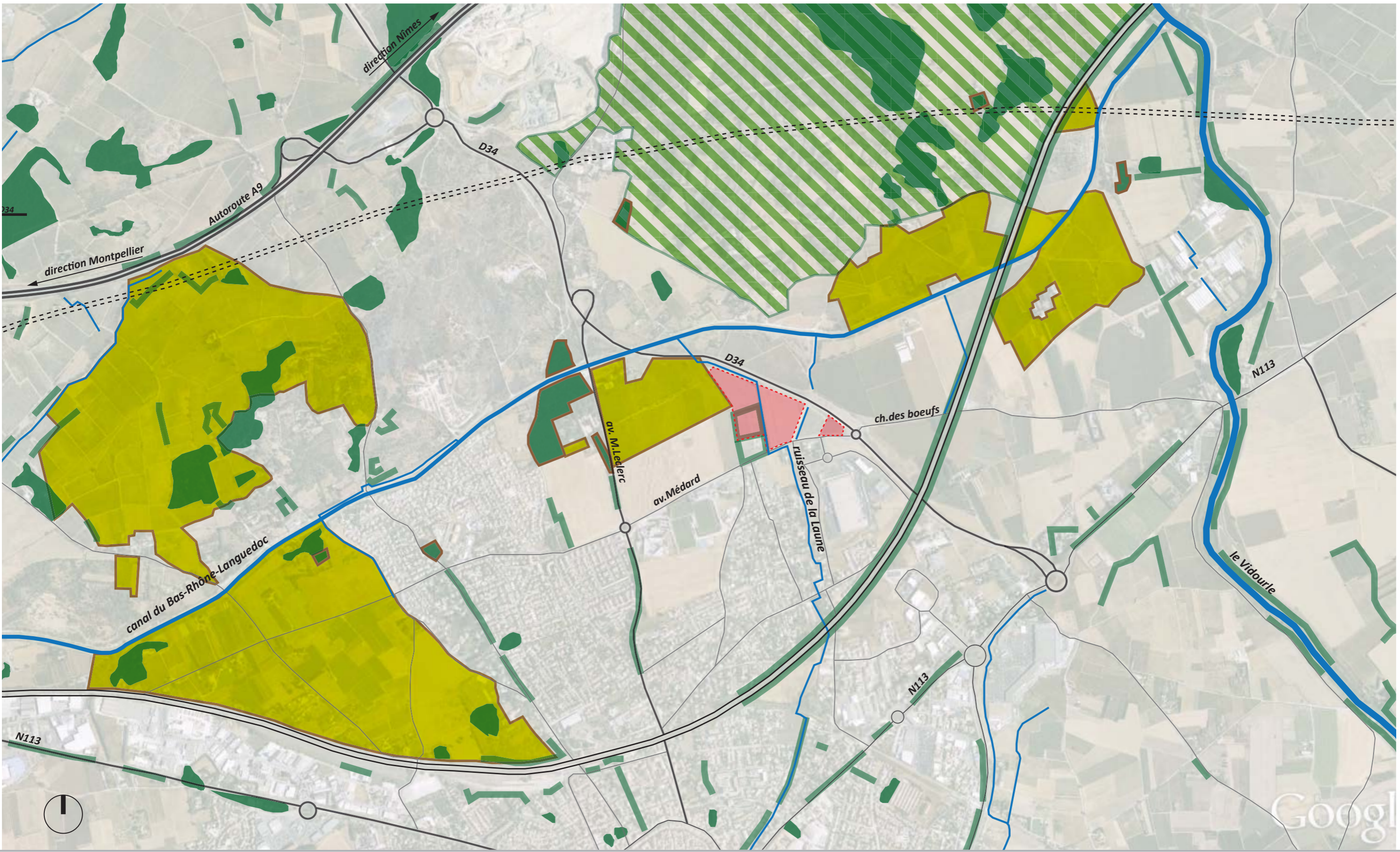


**Légende**

-  site d'intervention
-  réseau hydraulique
-  réseau viaire
-  ligne sncf existante
-  future ligne LGV
- Eléments remarquables:
  -  masse végétale
  -  alignement d'arbres
- Eléments protégés
  -  espaces boisés classés (PLU)
  -  zone AN (PLU) : vignes AOC / parcelles agricoles à préserver pour leur qualité paysagère
  -  ZNIEFF



Les atouts paysagers de l'environnement élargi



**Analyse paysagère du site: traitement des limites, les chemins, les éléments identitaires**

Un secteur d'étude de prairies en limite de domaines viticoles exploités ou en friche et en lisière de l'urbanisation  
 Le réseau de fossés, de ruisseaux, de chemins, ainsi que les boisements et les haies paysagères se développant au sein d'une topographie montante vers le Nord constituent un motif important.  
 Cette richesse du paysage en place est à préserver, conforter et est base de l'armature du projet d'aménagement.

Parallèle RD34: talus /chemin usage mixte(cycle-piéton-voiture) / fossé paysager



Chemin des bœufs / fossé / muret en pierre



Chemin arboré à l'Ouest du site: cycle piéton véhicule



Chemin au bord du canalet: usage mixte cycle piéton véhicule



Profil chemin des bœufs le long du site très routier



Ruisseau de la Laune arboré sur sa limite Ouest bordant propriété existante enclavée dans le site



Vue depuis RD 34 chemin et canalet



Vue de l'autre côté RD 34 chemin et canalet



Vue du site éloignée au Nord depuis RD34



**Légende**

- site d'intervention
- réseau hydraulique
- réseau viaire
- ligne sncf existante

Eléments remarquables:

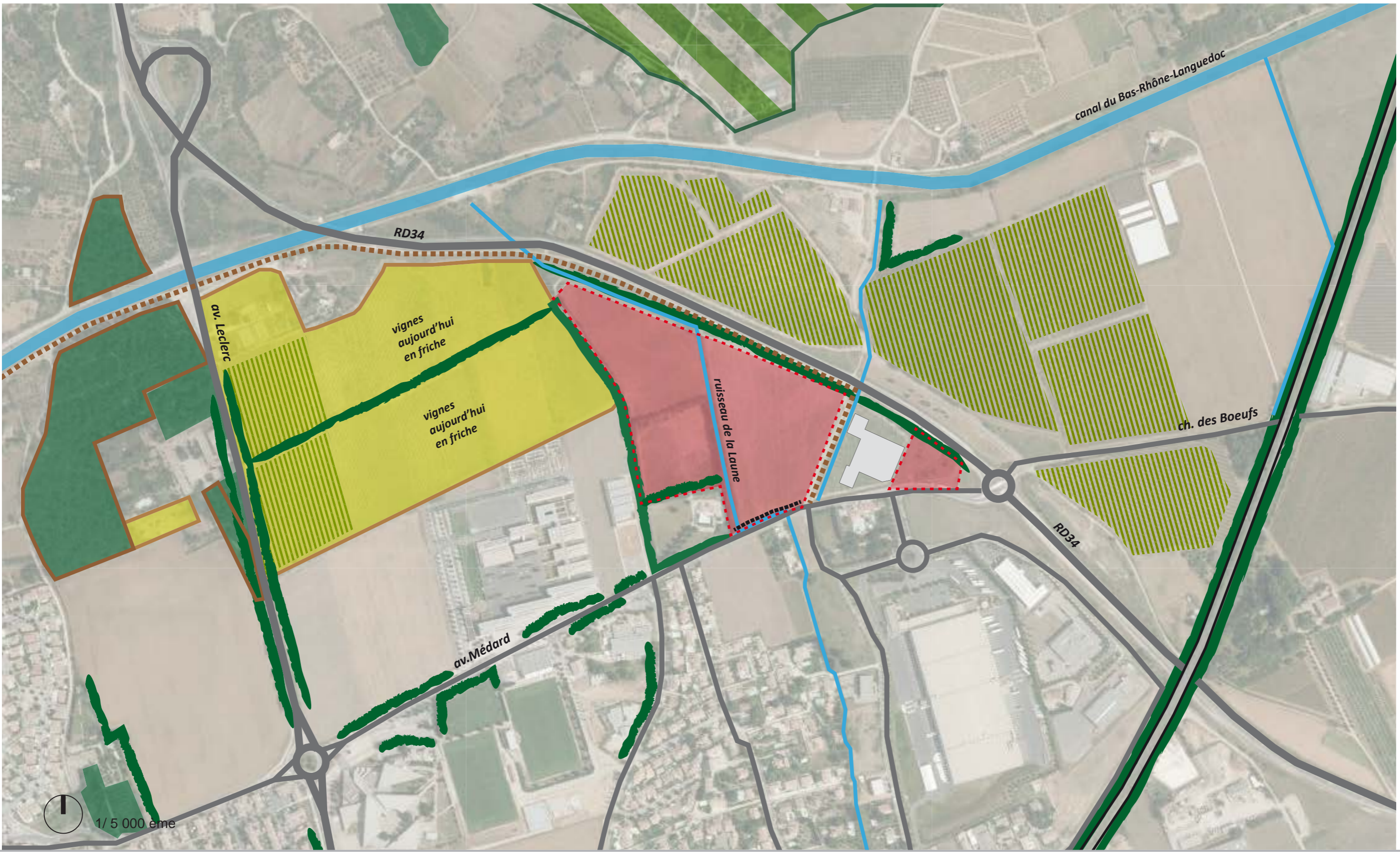
- masse végétale
- alignement d'arbres
- vignes en activité
- muret en pierre
- voie douce cyclotourisme

Eléments protégés

- espaces boisés classés (PLU)
- zone AN (PLU)
- ZNIEFF

ZNIEFF 1: Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 1. Espaces homogènes d'un point de vue écologique abritant au moins une espèce ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt local ou régional, national ou communautaire. Espaces d'intérêt fonctionnel pour le fonctionnement écologique local. Données Géoportail.  
 Zone AN : secteurs qui recouvrent les terrains de vignes classés AOC, ainsi que les espaces agricoles à préserver en raison de leur valeur paysagère, sur lesquels les constructions ou installations nouvelles sont interdites.

Les atouts paysagers à l'échelle du site



### Typologie des voies d'accès

3 voies d'accès au secteur d'étude:  
 - À l'Est, la route départementale 34 constituant la façade urbaine du futur quartier, la nouvelle vitrine de cette entrée de ville depuis l'A9  
 - Au Sud, le chemin des Bœufs, seconde façade urbaine à l'intérieur du quartier, actuellement à vocation de liaison entre quartier donc à requalifier comme axe structurant dans le prolongement de l'avenue Médard desservant aujourd'hui l'extension urbaine de la zone  
 - À l'Ouest, le chemin du Mas de Coulard perpendiculaire au chemin des bœufs desservant riverains, vignes et fonciers privés, potentiel d'accès futur à la zone d'activité

La RD 34 (A): axe structurant d'entrée de ville, deux voies de circulation + accotements généreux, bordée de part et d'autre d'un fossé à végétation basse mais qualitative, à l'Ouest au delà du fossé un chemin de vignes mode doux cycles piétons à conforter dans le futur aménagement du secteur.  
**Conforter la façade végétale existante dans le cadre de l'aménagement de la future zone d'activité.**

Chemin des bœufs (B): longeant le sud du secteur d'étude à raccorder à l'avenue Médard décrite ci-contre  
 Deux voies de circulation bordées au Nord par un faible accotement et ensuite un fossé au Sud, un accotement aléatoire selon le foncier.  
 Pas d'éclairage public, pas de cheminement piéton/cycle, ni de stationnement  
**Accès préférentiel direct de la future zone d'activité.**

Chemin du Mas de Coulard (C): à l'Ouest du secteur d'étude, longeant la propriété privée existante et le gymnase, d'une largeur de 4 à 5m, desserte des vignes et terrains du secteur d'étude, arboré selon tronçon  
 = **Potentiel de desserte de la future zone d'activité.**

Une autre voie est à prendre en considération: l'avenue Médard.  
 Dans le prolongement du chemin des Bœufs, elle a récemment été requalifiée et est désormais un axe structurant de ce quartier pavillonnaire, scolaire et artisanal. Elle est aussi un axe de desserte de la mixité de la zone, support des modes doux piétons et cycles à conforter dans l'aménagement de la future zone d'activités

Avenue Médard (D): composée de deux voies de circulation de part et d'autre d'un terre plein central minéral support de l'éclairage fonctionnel, au Nord de cet axe une bande de stationnement longitudinal + un alignement de Mélias sur une bande à usage mixte cycle piéton, au Sud une bande de stationnement longitudinal + trottoir + selon tronçon une bande paysagère constituée d'un alignement de Mélias et de massifs arbustifs en pied d'arbres.



Les voies d'accès du secteur d'étude



# 3 Des contraintes à prendre en compte

Le site étudié apparaît comme un site très contraint :

- L'**Amendement Dupont**, article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas présent le recul imposé est de 100m dans l'axe de la RD 34.
- Les **aléas de débordement du Vidourle** dont le périmètre impacte plus de la moitié du foncier du site.
- La présence du **ruisseau de la Laune** et du **canalet** le long du bâtiment Bio UV, qui imposent une **zone non aedificandi** aux abords de ces cours d'eau venant se superposer en partie sur le périmètre des aléas de débordement.
- Le règlement du **PLU**, zone **IAUe** imposant un **recul** de 4m et 5m des **emplacements réservés** sur la RD 34 (n°38) et chemin des Bœufs (n°37)

Légende:

- site d'intervention
- réseau hydraulique
- réseau viaire
- Contraintes PLU:
  - recul 4m
  - recul 5m
  - zone non aedificandi ( aux abords des cours d'eau)

Contraintes "amendement Dupont":

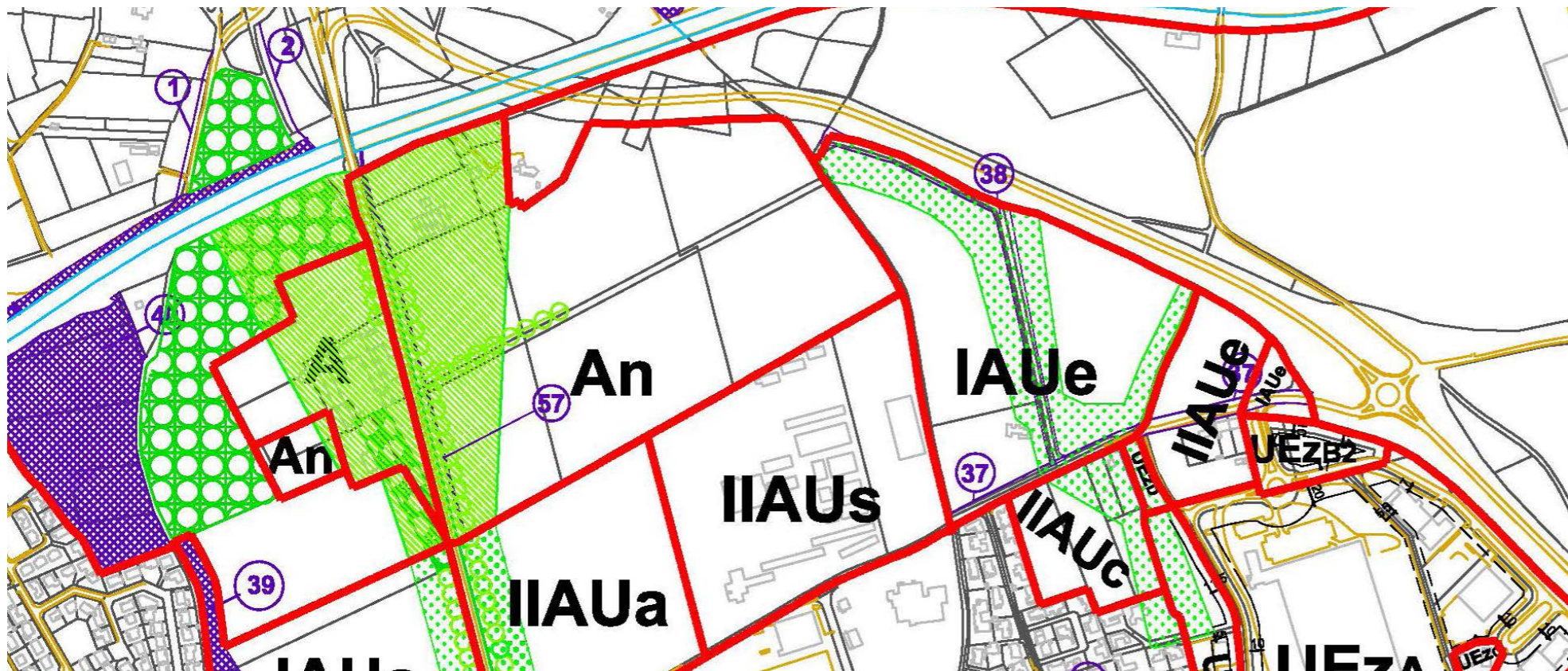
- recul 100 m

Contraintes Aléas débordement du Vidourle:

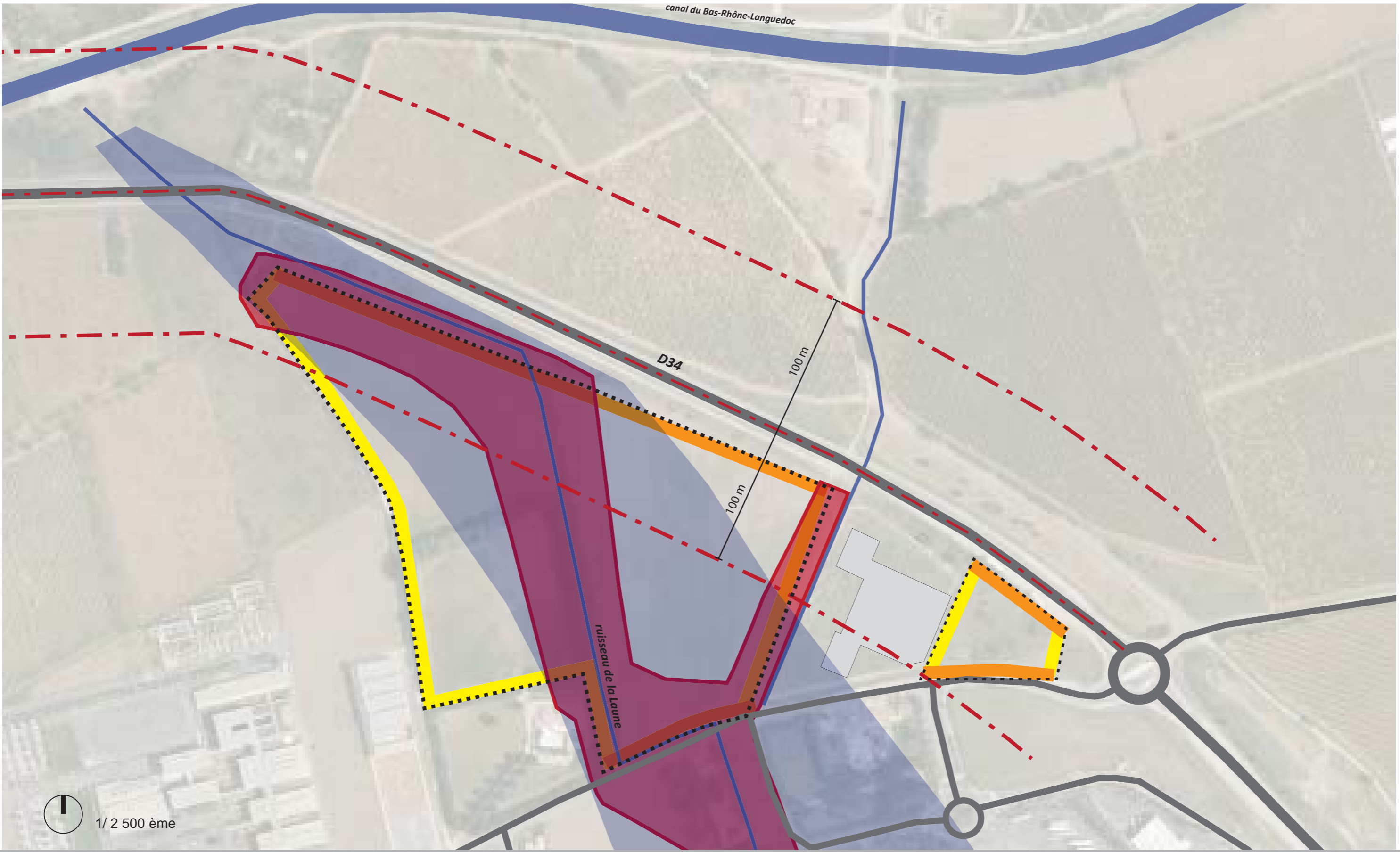
- aléas résiduels

Aléas résiduels:  
 En matière de « débordement de cours d'eau », l'aléa est évalué pour la crue de référence, qui correspond à la crue centennale ou à la crue historique connue si celle-ci lui est supérieure.  
**L'aléa résiduel** concerne les secteurs où la hauteur d'eau est nulle pour la crue de référence, mais qui sont potentiellement inondables pour une crue supérieure (secteurs compris dans l'emprise de l'enveloppe hydrogéomorphologique).  
 Les modalités de prise en compte du risque « débordement de cours d'eau » sont décrites dans le tableau 1. Elles sont fonction des niveaux d'enjeux et d'aléa identifiés et s'apparentent à celles figurant dans les PPRI.

Extrait plan de zonage PLU de la commune de Lunel



Des contraintes à prendre en compte



## 4 Synthèse des enjeux: garantir la qualité de l'aménagement

### Mais des enjeux importants:

#### Les Accès /sécurité

- Les infrastructures en place comme la RD 34 et l'Avenue Médard devront être considérées au delà de leur architecture comme des tracés et des axes structurants à même de desservir le futur secteur d'activités.

Le maillage des voies et des chemins sur un secteur élargi devra pouvoir être considéré comme une structure potentielle de fluidité et d'intégration du site à l'aire urbaine existante.

- La présence d'activités au sein du Parc de la Petite Camargue devra également être analysé en terme de potentiels/contraintes programmatiques autant qu'en terme de cohérence urbaine d'ensemble, puisqu'il s'agit d'un projet d'extension.

#### Les vues et co-visibilités

- Préserver et renforcer l'écran végétal le long de la RD 34
- Ménager des percées végétales entre les bâtiments pour rompre la continuité bâtie
- Une bonne insertion dans le site par une palette de couleur sombre pour les bâtiments
- Limiter les hauteurs
- Proposer des volumes unitaires simples mais en 3 dimensions

#### Préserver la qualité paysagère

- Préserver les continuités vertes
- Aménager des espaces publics arborés avec bande arbustive libre ou d'alignement d'arbres irréguliers permettant la réduction de l'impact visuel sur les secteurs urbains ou naturels contigus à la zone de projet.

#### Le Foncier

- La question de la préservation de la propriété privée, présente en bordure du site de projet, devra être abordée en qualifiant tout au long des études une phase de préservation et une phase d'intégration
- La question des fonciers en limites proches du secteur d'étude actuellement en friches pourront être réfléchis à une intégration à la zone de part leurs accessibilités immédiates des voies structurantes, voir certains déjà envisagés pour de l'extension d'habitat/service, voir à reconsidérer l'affectation.

#### La programmation

Au delà des activités pressenties par la Maîtrise d'Ouvrage, au regard de la mixité des usages de la zone habitat, scolaire, sportif, artisanat, des services complémentaires pourront être envisagés. De la restauration pourrait être proposée pour les professionnels, les scolaires / enseignants, et même pour les résidents d'une activité permanente participant ainsi à la vie du quartier tout au long de la journée et non pas séquentiellement lié à la nature des usagers.

#### Gestion des eaux pluviales

Une bonne gestion est nécessaire. Par une gestion des eaux de pluie à la parcelle et une gestion des eaux de manière globale par des noues ou la mise en place de trottoirs perméables.

*une architecture de volume et de couleur sombre*



*traitement soigné de la co-visibilité*

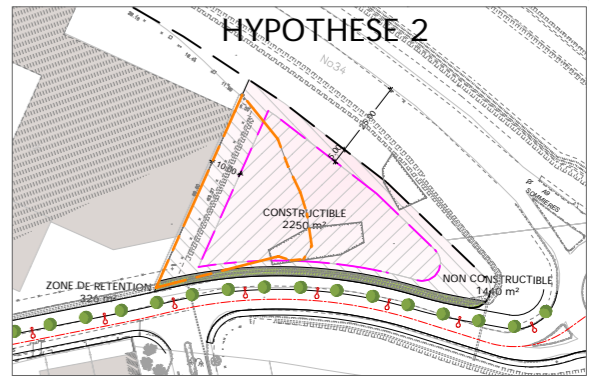
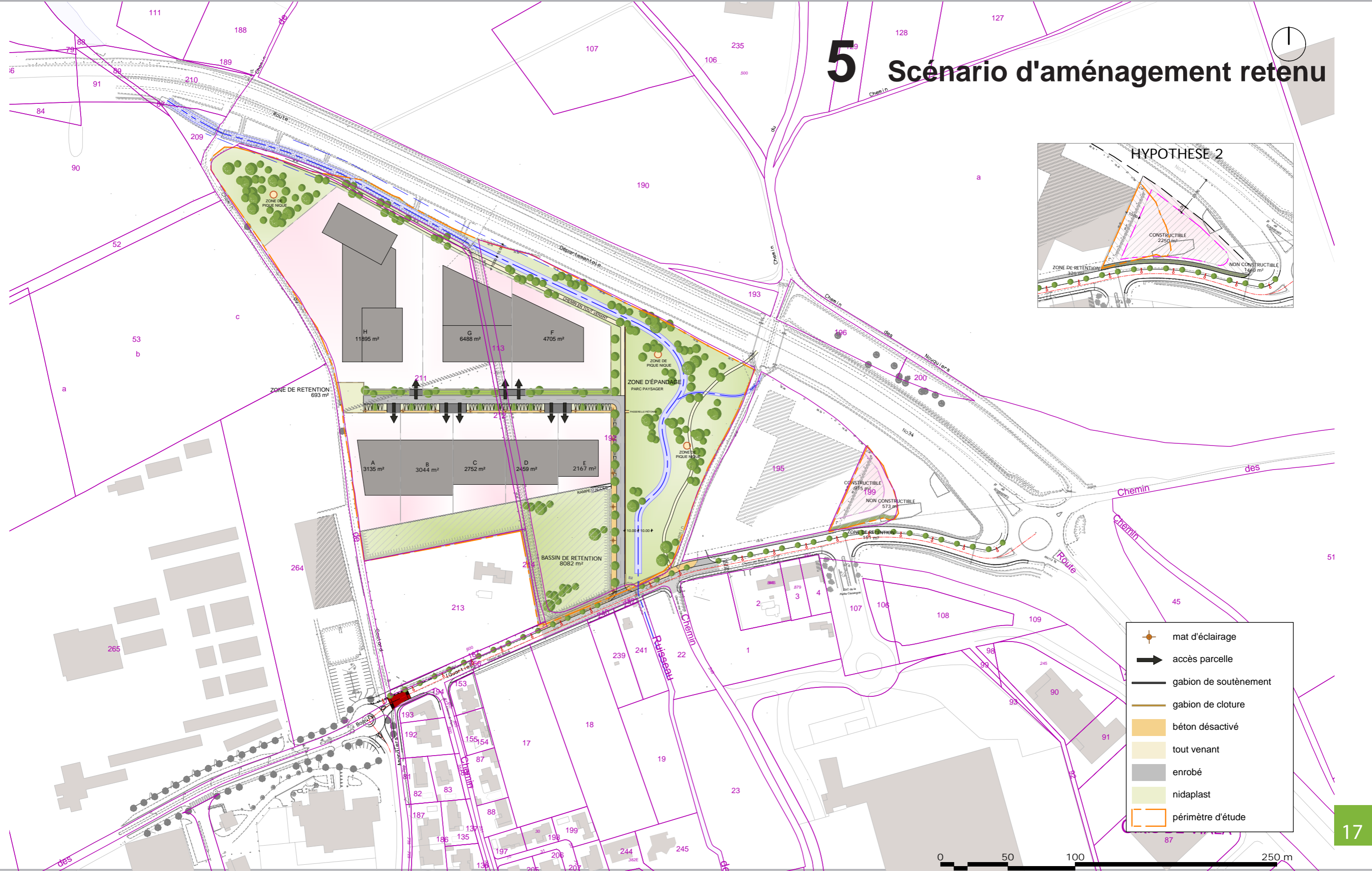


*gestion des eaux pluviales-ex de la noue paysagère*





# 5 Scénario d'aménagement retenu





Le projet s'articule autour de la contrainte hydraulique du site du ruisseau de la LAUNE traversant le site et des aménagements nécessaires à la viabilité de projet .

Afin d'optimiser l'espace public à créer, dégagant 8 parcelles de tailles moyennes et grandes , le projet propose un réaménagement paysager du lit mineur de la Laune , par une reprise et un déplacement .

En découle le traitement du seuil de l'accès de la zone par deux espaces paysagers à vocation hydraulique que sont les bassins de rétention à l'ouest et la zone d'épandage à l'est traitée en espace de convivialité pour le quartier et ses habitants .

L'unique voie de desserte longe le parc d'épandage et vient ensuite desservir perpendiculairement les parcelles , les bâtiments ne sont donc pas visible directement depuis la RD 34 ni de l'avenue Louis Médard.

Ainsi est préservé une frange paysagère épaisse le long de la RD 34 longeant la partie de la Laune non impactée par la déviation dans le champ d'épandage .



## Maitrise d'ouvrage

Communauté de communes du pays de Lunel  
152 Chemin des Merles  
34440 LUNEL  
Tel : 04 67 83 87 00



## Maitrise d'oeuvre

LEBUNETEL & Associés, Architectes urbanistes  
1122, avenue du Pirée - le Dôme  
34000 MONTPELLIER  
Chef de projet : Myriam LEON -ROMEAS  
Tel. : 04 67 13 81 25 / Fax 04 67 13 81 29  
m.leon-romeas@lebunetel.eu

ESKIS , Paysagiste consultant  
10 Rue des Amaryllis  
34070 MONTPELLIER  
Tel : 04 11 93 21 81

**Lebunetel**  
Architectes - Urbanistes

