

Plan Local d'Urbanisme

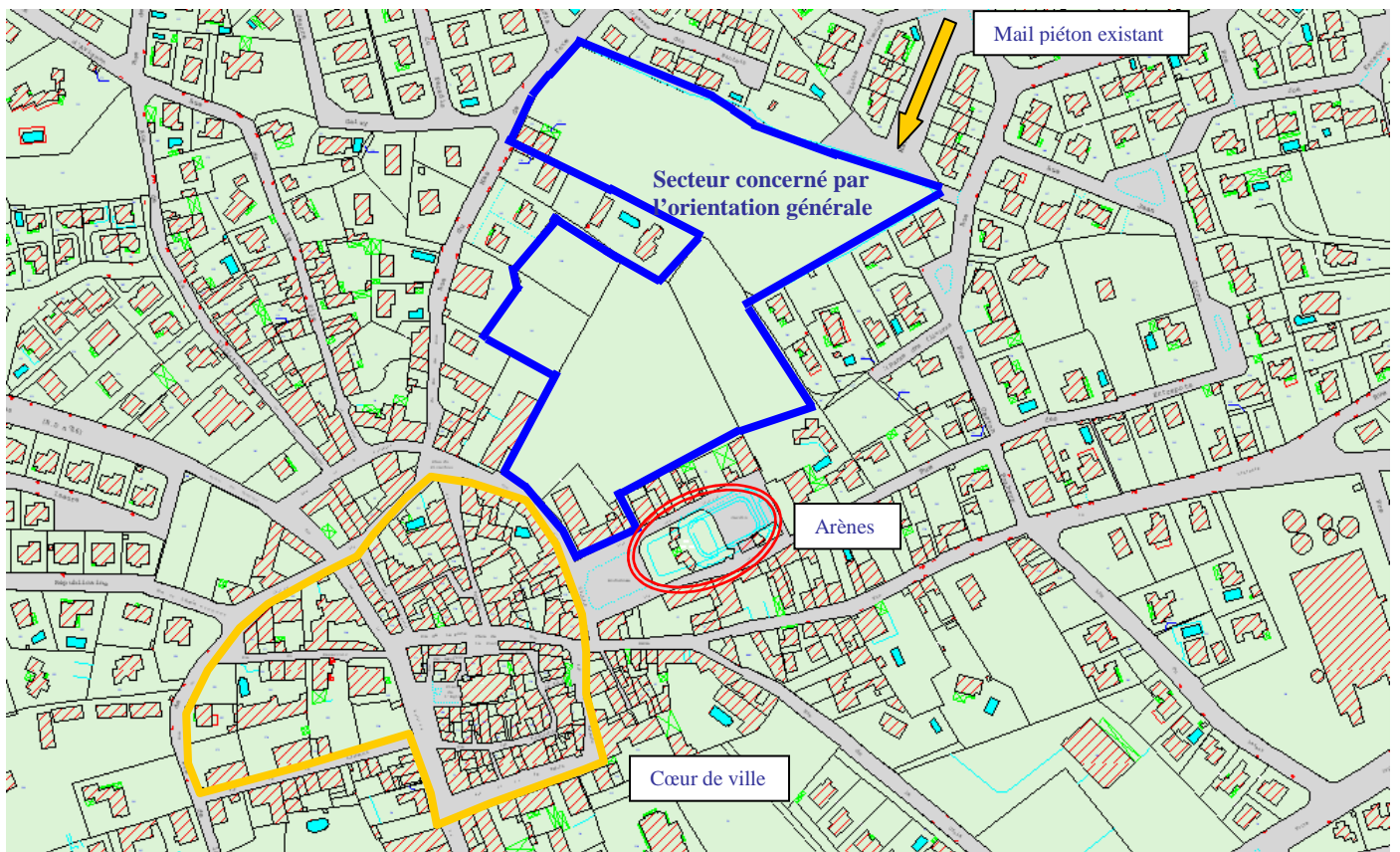
(P.L.U.)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- 2.2.-

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

1. PRESENTATION GENERALE



2. EXPLICATIONS AU REGARD DES GRANDS PRINCIPES ENONCES PAR LA LOI S.R.U. ET AU REGARD DU PADD DE LA COMMUNE

Conformément aux axes définis par le projet d'aménagement et de développement durable, qui conforte la mise en œuvre d'une politique de réinvestissement urbain sur la commune de Baillargues, une orientation particulière d'aménagement est envisagée pour le secteur situé en cœur de ville, au-dessus des arènes.

Cette « dent creuse », dans le tissu urbain existant, est composée de 6 parcelles totalisant une superficie d'environ 34000m². Elle se situe au-dessus de la place des arènes, dans le cœur de village.

Sa situation est stratégique en matière d'aménagement et de développement :

- Le mail piéton « Gaston Baissette » desservant les lotissements des Fenouillet I et II jusqu'au Collège au nord-est de la commune, est avorté en limite de cette zone non bâtie : il s'agit donc de terminer cette « rotule » afin de disposer d'un accès direct tant pour les piétons que pour les cyclistes, entre le nord est de la commune et le cœur de ville ;
- L'opportunité de réaliser une opération d'ensemble constitué de collectifs et répondre ainsi à une forte demande de la part de la population ;
- La possibilité de démolir les anciens HLM déclassés depuis quelques années, et de reloger les propriétaires dans les futurs collectifs.
- L'opportunité de restructurer l'espace public que constitue le quartier des arènes, et notamment la place, qui serait agrandie du fait de la démolition du bâtiment des HLM ;

Le projet devra être structuré en fonction du potentiel du site :

- Présence d'espaces verts de qualité – allées de pins en particulier
- Volonté d'assurer un environnement paysager de qualité dans une continuité spatiale et pour une intégration architecturale au site.

La dominante des espaces verts dans le processus d'élaboration du projet concerne :

- Un axe de circulation et de desserte, pour les piétons et les cyclistes
- des logements accompagnés d'arbres disposés en alignement et d'une végétation arbustive (haies).
Un traitement de voie avec des changements de matériaux et de couleurs (bandes structurantes).
Une intégration entre les espaces publics et privés par le traitement des espaces verts, du mobilier urbain, de l'éclairage public.
- Une architecture de loggias, balcons et terrasses accompagnés de jardinières.

3. EXPLICATIONS AU REGARD DU PROJET URBAIN

Les dispositions du règlement du PLU devront être respectées, en tenant compte également, de préférence, des précisions apportées ci-après :

Le plan de circulation

Le mail structurera le projet et assurera la desserte des logements.

La largeur de la circulation pour les véhicules sera d'environ 6 mètres, elle sera accompagnée de part et d'autre par 2 trottoirs, l'un de 3m situé du côté des plus fortes densités de logements, l'autre de 1,50m (ces dimensions pourront varier en fonction de l'implantation du cadre bâti).

Le branchement du mail à réaliser s'effectuera rue du Mas de Roue au Nord-ouest et rue de l'Ancien Cimetière au Sud.

Il représentera une longueur de 400m environ.

Le cadre bâti sera structuré par une volumétrie qui pourra varier de R+1 à R+3.

La séquence intermédiaire qui accompagnera une volumétrie à R+1 pourra être dans le prolongement du mail Gaston Baissette, l'allée existante plantée de pins. Elle pourra se terminer par un giratoire au centre duquel sera placé un bassin circulaire équipé de jets d'eau.

Cette séquence sera traitée en enrobé de couleur avec bandes structurantes (dalles de pierre, pavés granit), afin d'affirmer la vocation du secteur où domine dans cette séquence l'espace promenade réservé plus particulièrement au piéton et au cycliste.

La Porte urbaine

Elément architectural fort, elle contient la symbolique de ce périmètre face à la façade existante du centre traditionnel. Sa mise en scène repose sur la position de deux bâtiments situés de part d'autre du mail, reliés par un passage piéton jusqu'à la place des Arènes.

La greffe se fera au travers d'un jardin public qui annoncera la renaissance du centre avec une architecture contemporaine à caractère paysager.

Accès et voirie

Le total des largeurs de la bande roulable et des cheminements ou espaces piétons latéraux sera égal à environ 10 mètres.

- La largeur de la bande roulable sera d'environ 6 mètres.
- La largeur des espaces piétons latéraux est de 3m et 1m50. Ces dimensions peuvent varier sur certaines séquences en fonction de l'implantation du cadre bâti.

Desserte par les réseaux

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera à sa charge les dispositifs suffisants pour l'évacuation des eaux pluviales directement dans un bassin de rétention situé dans la partie Nord au point de contact du projet et du mail Gaston Baissette.

Les toitures terrasses assureront également la rétention de l'eau.

Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra s'intégrer au bâti existant.

Aspect extérieur

Les crépis et enduits projetés non talochés sont interdits. Les aspects rustiques ou grossiers tels que le crépi dit « à la branche » sont interdits. Les surfaces finies devront avoir une granulométrie fine et régulière.

Couleurs

La coloration des façades devra faire appel aux teintes claires en harmonie avec le caractère du quartier.

Toits

Les toits doivent être, de préférence, en tuiles canal ou romane, ou en toitures terrasses.

Faîtage et égout devront être parallèles à la rue et à la plus grande dimension du bâtiment.

Dans le cas d'un immeuble implanté à l'angle de deux rues à l'alignement de l'espace public, le toit devra être traité en croupe de manière à présenter une ligne d'égout horizontale sur les deux faces sur rue.

Les cheminées et autres ouvrages devront être soigneusement intégrés au volume du bâti.

La pente des toitures doit être de 30% plus ou moins 2%.

Stationnement

Les besoins de place de stationnement à prendre en compte sont : 2 places par logement

Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement pourront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

Le jardin public pourra occuper l'emplacement actuel des HLM.

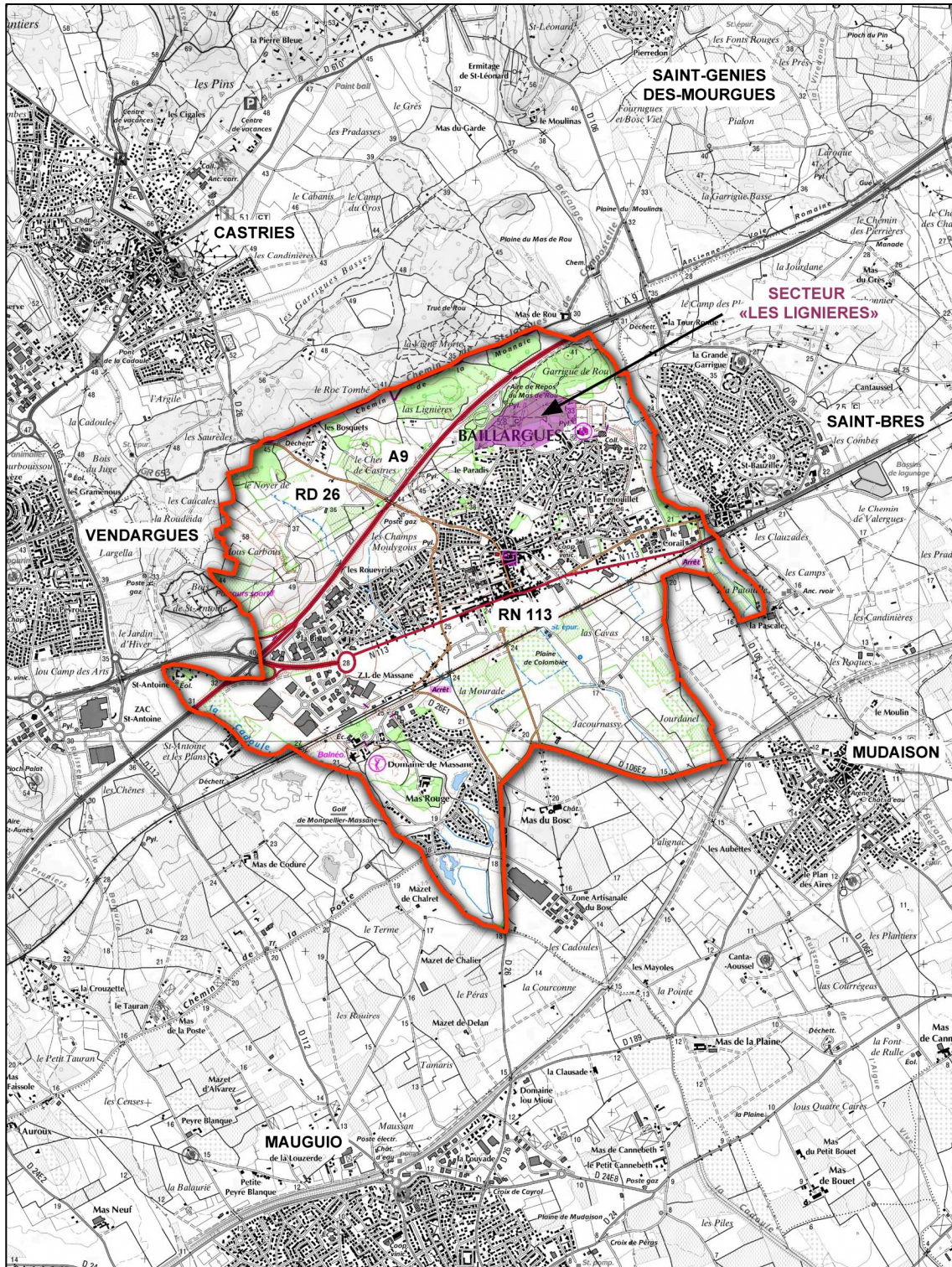
Par sa position il assure une liaison remarquable entre le centre traditionnel et le périmètre considéré.

Le mail est structuré par de arbres disposés en alignement, accompagnés d'une végétation arbustive.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Secteur 2AUB "Les Lignières"

Plan de localisation du secteur 2AUB



Source : carte IGN TOP 25

1. LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES LIGNIERES

La réflexion de la commune sur ce secteur d'étude s'organise autour de plusieurs enjeux :

- Définir une trame viaire cohérente afin de garantir une desserte optimale en adéquation avec l'avenir global du quartier et l'opération d'aménagement projetée.
- Relier le projet aux quartiers existants, équipements sportifs et de loisirs et le collège par un maillage viaire et vert.
- Créer une nouvelle offre de logements pour répondre à la demande locale.
- Prendre en compte les contraintes naturelles et physiques au Nord du site.

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Cf. schémas de principe page 10 et 11

a) Les accès

- ✓ A l'échelle du quartier : aménagement de la voie communale n°8 et d'un maillage secondaire

A l'échelle du quartier, le parti d'urbanisme s'appuie sur l'aménagement de la voie communale n°8 qui traverse le secteur d'étude dans un axe Nord/Sud. C'est également depuis cette voie communale que le raccordement aux réseaux se fera (présence de l'assainissement et de l'eau potable).

Cette voie principale structurante viendra se raccorder sur la voie inter-quartier (cf. paragraphe suivant) en limite Nord du projet. Cette voie doit être envisagée comme un véritable espace public où les circulations douces auront toute leur place

Depuis cette voie principale, des voies secondaires viendront desservir les ilots de constructions de part et d'autre.

Des cheminements doux en accompagnement de ces voies permettront des liaisons piétonnes/cycles vers la zone d'équipements sportifs et de loisirs.

Au niveau de l'entrée de cette dernière, la commune envisage le déplacement de certains cours de tennis associé à un espace public structurant qui s'ouvrira sur l'EHPAD. Il n'est pas envisagé d'accès véhicule au secteur d'étude depuis cet espace public, la desserte se faisant exclusivement depuis la voie communale n°8 ou à terme depuis la voie inter quartiers en limite Nord.

- ✓ A l'échelle de la commune : création d'une voie inter quartiers qui à terme desservira la partie Nord de la commune d'Est en Ouest

La question de l'accès est essentielle. En effet, les itinéraires actuels empruntent le chevelu de ruelles du centre ancien et les rues des lotissements qui se sont développés au Nord du village.

L'amélioration de la lisibilité de ces itinéraires doit être combinée à la recherche d'une liaison directe ne transitant pas par le centre ancien, dont les rues ne sont pas adaptées à un trafic d'échange.

Depuis la RN 113, l'accès par la rue Jean Vilar puis la rue du Contrôle apparaît comme l'itinéraire le plus adapté. Son prolongement jusqu'au secteur des Lignières pourra se faire à partir du chemin de service existant passant derrière les terrains de football.

Il constituera l'amorce d'une voie structurante qui permettra à terme de relier les différentes zones à urbaniser du Nord de la commune (secteurs Le Paradis, La Croix et Champs Moulygous).

b) Le programme des constructions

La commune, soucieuse de répondre aux objectifs de mixité urbaine et sociale, envisage un programme de logement et d'équipements publics/collectifs répondant aux caractéristiques suivantes :

- objectif de réaliser des logements de types variés : logements locatifs sociaux, logements en accession, logements pour séniors, etc.
- implantation d'habitat à proximité des équipements collectifs en particulier l'EHPAD,
- la création d'espaces publics de convivialité et de lien avec les quartiers existants. L'espace public envisagé au droit de l'EHPAD en est un exemple,
- l'implantation d'un groupe scolaire en limite avec les quartiers existants et desservi par la voie communale n°8 qui constituera la voie structurante du projet.

Le programme de logements représente :

- la création de 240 logements environ intégrant de l'habitat individuel et de l'habitat collectif jusqu'en R+3 et une résidence sénior de 40 logements environ,
- l'EPHAD avec une capacité d'accueil de 63 personnes environ,
- les compagnons du devoir avec une capacité d'accueil de 90 logements environ.

Nota : le programme de logement global devra contenir au minimum 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L302.-5 du code de la construction et de l'habitation. Un secteur de mixité sociale est institué à cet effet sur les documents graphiques conformément à l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

c) La prise en compte des contraintes du site

Plusieurs contraintes sont prises en compte pour l'aménagement du secteur d'étude :

- la zone de bruit liée à l'autoroute A9 présent en limite Nord du secteur d'étude,
- l'emplacement réservé destiné au déplacement de l'autoroute A9,
- deux lignes électriques qui limite les hauteurs des constructions sur la partie Nord du secteur d'étude,
- une conduite de gaz qui traverse la limite Nord du secteur d'étude et qui impose de consulter le service gestionnaire sur tous les permis de construire sur une bande de 200 mètres.

Ces contraintes amènent à conserver un espace végétal tampon d'une surface de 5,6 ha environ entre la voie interquartiers projetée et l'urbanisation future. Les espaces constructibles représentant 9,8 ha environ.

Cet espace paysager permettra de conserver la biodiversité annoncée au niveau de la ZNIEFF.

d) Les déplacements doux

Les cheminements piétons et cycles seront prévus à l'intérieur du secteur avec notamment des connexions vers la zone d'équipements sportifs et de loisirs et les quartiers adjacents par la rue Jean Moulin équipée d'une piste cyclable.

e) Les plantations / espaces verts

L'espace de contrainte identifié au Nord du secteur doit être valorisé pour qu'il s'intègre pleinement au projet (traitement paysager, prise en compte de la biodiversité liée à la ZNIEFF, aménagement pluvial paysager, etc.).

D'autre part, la voie structurante comme les voies secondaires seront accompagnées de plantations d'alignement afin d'assurer de l'ombrage pour les véhicules, piétons et cycles.

f) La gestion et la collecte des eaux pluviales

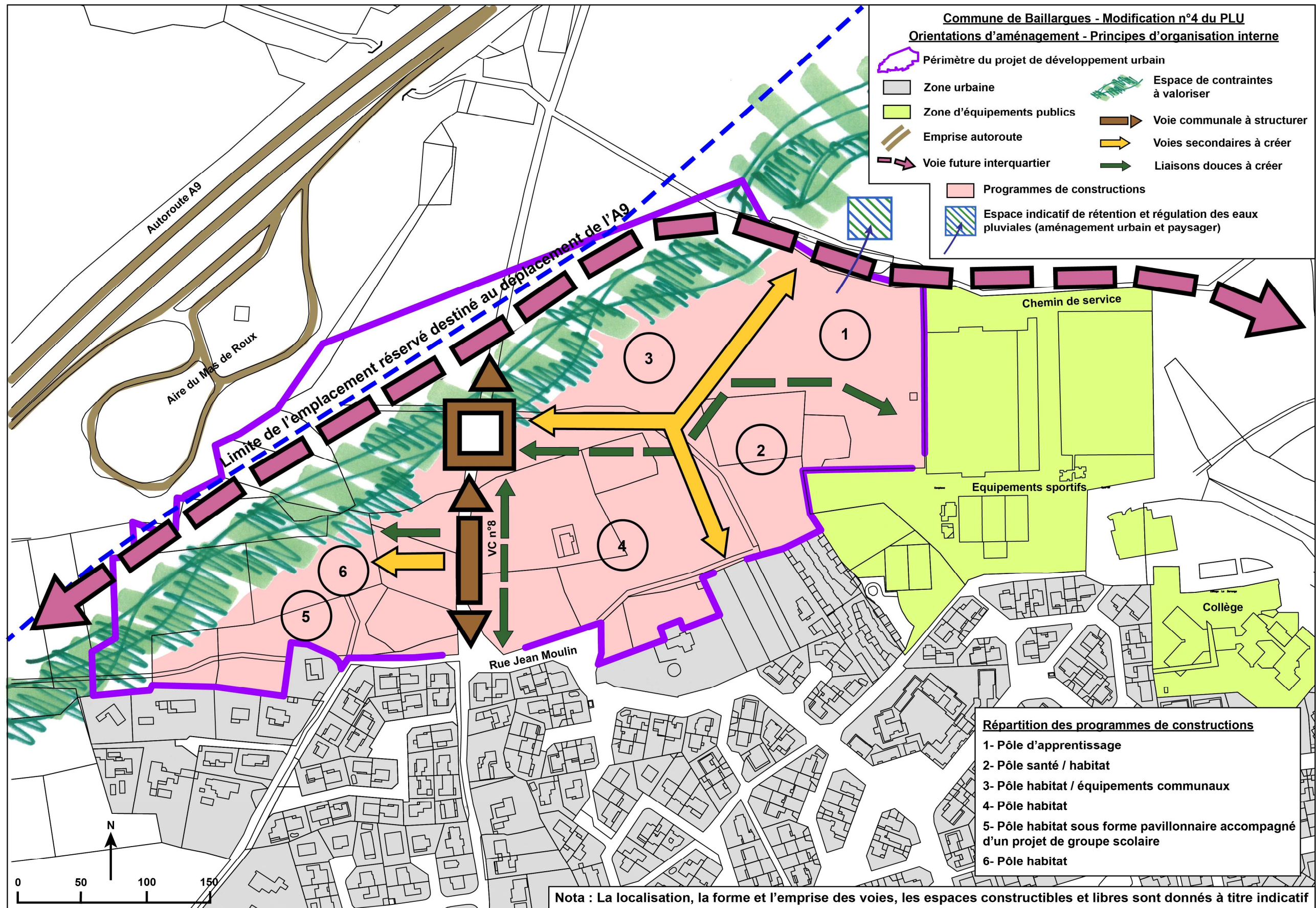
Des études préalables ont permis d'analyser le fonctionnement pluvial du secteur. Il en résulte la nécessité de deux bassins de rétention pour gérer les eaux pluviales générées par l'imperméabilisation de la zone :

- un bassin à ciel ouvert au Nord de l'ancien chemin de Castries dont le débit de fuite sera rejeté vers le ruisseau du Bérage via un fossé de dévoiement à créer,
- une noue au Sud du projet en accompagnement de la voie structurante dont le débit de fuite sera rejeté au réseau pluvial de la rue Jean Moulin.

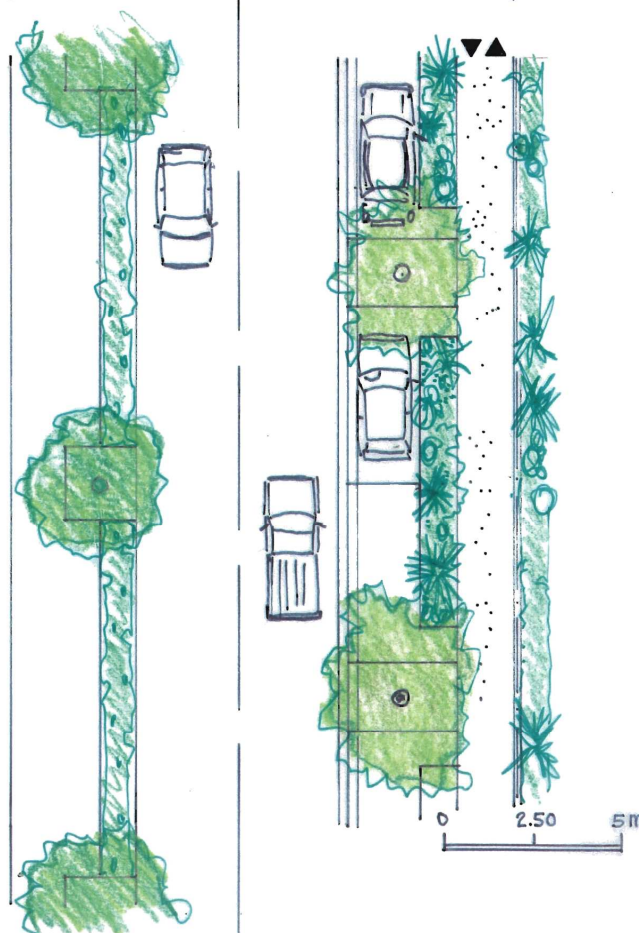
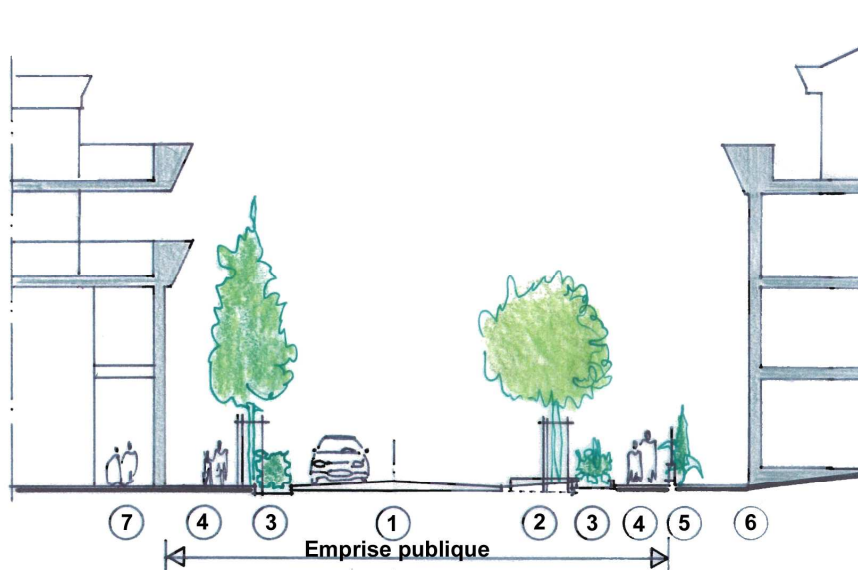
g) Les modalités opérationnelles

La commune maîtrise une grande partie du foncier. Il est prévu l'aménagement du secteur d'études en plusieurs tranches sous la forme de permis d'aménager et de permis de construire.

La première phase permettra d'accueillir les équipements qui ont un besoin urgent d'être relocalisés (EHPAD et compagnons du devoir).



Commune de Baillargues - Modification n°4 du PLU
Orientations d'aménagement - Exemple de profil et d'aménagement urbain



- 1- Emprise de la chaussée double sens
- 2- Stationnement longitudinal ou en épis, avec plantations d'alignement
- 3- Plate-bande plantée
- 4- Piétons/cycles

- 5- Clôture à la limite de l'emprise publique
- 6- Construction en retrait de l'alignement de la voie
- 7- Construction à l'alignement de la voie