

Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
(PADD)**

COMMUNE DE BAILLARGUES

Révision du Plan d'Occupation des Sols et transformation en Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Présentation générale

La Loi du 13 décembre 2000, dite Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, modifiée par la Loi du 2 juillet 2003, a réformé en profondeur les documents d'urbanisme.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plans Locaux d'Urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable...communes ».

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ne constitue pas un document opposable aux tiers à l'inverse du règlement et des documents graphiques.

Le PADD, élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse initiale de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, définit les éléments du projet communal sur lesquels la Commune souhaite s'engager.

La Commune Baillargues est située sur l'axe Montpellier – Nîmes. Distante de 15 kilomètres de la Capitale régionale, elle représente aujourd'hui l'entrée Est de la Communauté d'Agglomération Montpelliéraine.

L'accroissement démographique de la Ville, depuis une trentaine d'années, est exponentiel. De même, le développement économique y est particulièrement remarquable.

Deux motifs justifient cette situation :

- Baillargues se situe en périphérie de Montpellier et bénéficie donc de son rayonnement démographique et économique.
- La présence de l'autoroute A9 et de la route nationale 113, traversant la Commune, a accentué cette accélération démographique et donné une attractivité économique conséquente.

De fait, Baillargues comptait 5842 habitants au dernier recensement (1999) pour un territoire d'une superficie égale à 768 hectares.

Le développement durable implique de préparer, d'organiser et de maîtriser la croissance annoncée, dans le respect des grands équilibres et principes énoncés par la Loi SRU modifiée, au sein de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

A l'issue du diagnostic réalisé à l'occasion de la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en Plan local d'Urbanisme, la Commune de Baillargues a arrêté les orientations qui tendent à conforter et renforcer son attractivité, compte tenu de sa situation stratégique, aux portes de l'Agglomération, tout en maintenant un cadre de vie et un environnement de qualité.

Dans les années à venir, la Ville se doit de répondre aux préoccupations suivantes, qui déterminent les axes essentiels du projet, en matière de développement urbain, économique, démographique, de protection et de mise en valeur des paysages, des milieux et espaces naturels :

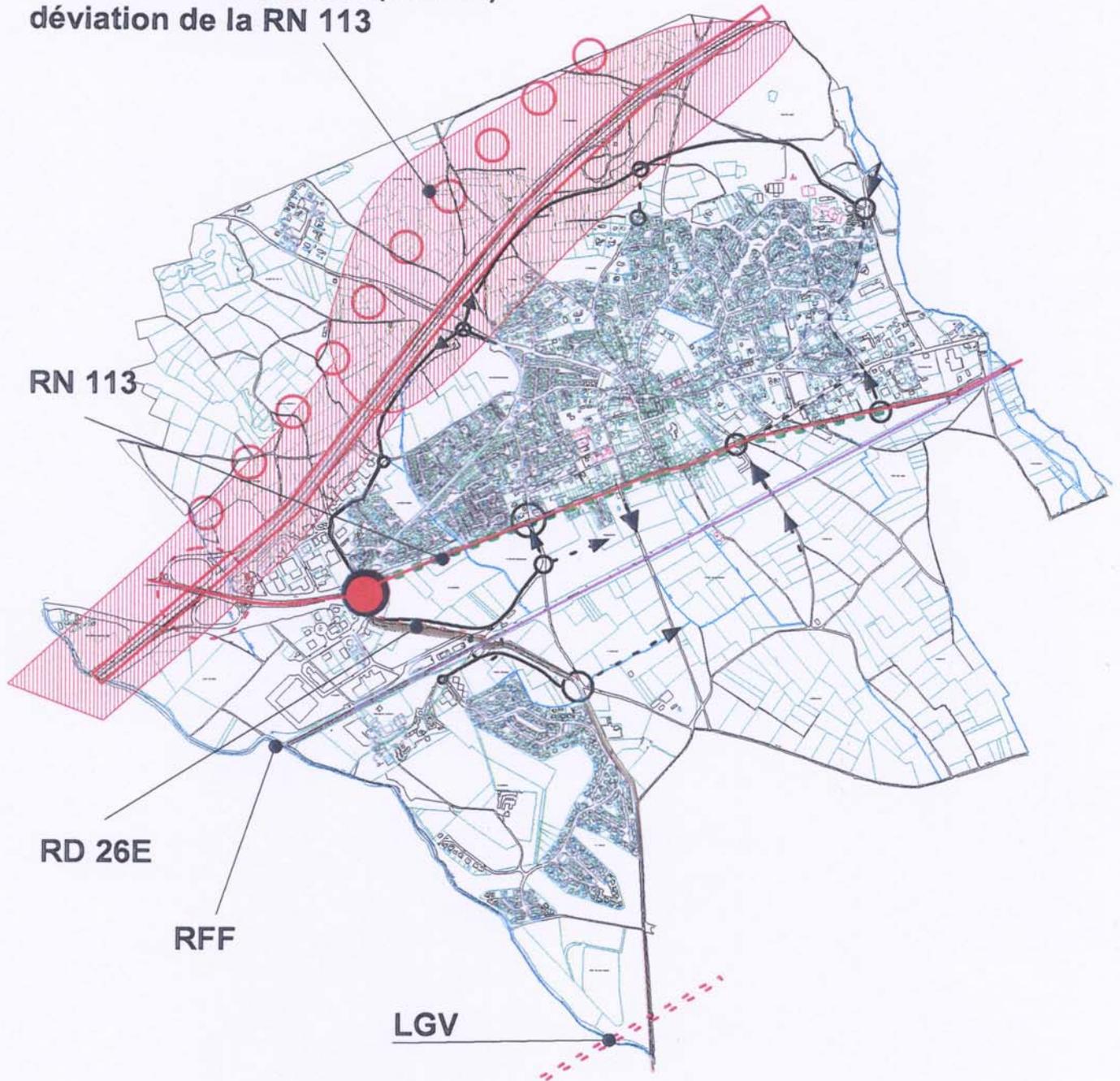
- Le devenir des infrastructures autoroutières, routières et ferroviaires.
- La création d'une cohésion nord-sud du territoire de la Commune
- Développement urbain : promouvoir une diversité sociale, urbaine et paysagère.
- Préservation des espaces naturels : conjuguer protection des paysages et prévention des risques.
- La valorisation du patrimoine ancien.
- Consolidation et extension du tissu économique.

Infrastructures autoroutières, routières et ferroviaires

Mairie de BAILLARGUES
Service Urbanisme
Mai 2004

INFRASTRUCTURES ROUTIERES, AUTOROUTIERES ET FERROVIAIRES

A9 et son doublement (A 700) déviation de la RN 113



-  Système autoroutier
-  Déviation RN 113
-  RD 26 E
-  Boulevard urbain (ancienne RN 113)
-  Voie de bouclage interquartiers

Le devenir des infrastructures autoroutières, routières et ferroviaires.

Le schéma viaire intercommunale

La Commune de Baillargues est traversée d'Est en Ouest par quatre équipements d'infrastructure de niveau national :

- L'autoroute A9 au nord
- La RN 113 et la ligne RFF Bordeaux-Marseille en partie médiane
- La future Ligne ferroviaire à grande vitesse en partie sud.

Des informations fournies par l'Etat, il apparaît que l'autoroute doit être doublée à court terme entre les échangeurs de Baillargues et de Saint Jean de Védas.

Dans cette perspective, l'Etat a arrêté un périmètre d'étude qui obère une grande partie située au nord de la Commune, dans l'attente d'une déclaration d'utilité publique prévue en 2006.

La route nationale 113 devrait être déviée au nord d'après les indications fournies par les services de l'Etat.

La ligne RFF existante supporte actuellement le trafic voyageurs et le trafic Fret.

Le future LGV, dont le tracé ne concerne que l'extrême sud du territoire, devrait soulager le trafic existant sur la ligne actuelle et libérer des sillons favorisant ainsi le développement du train express régional.

Le schéma viaire communal

Une réflexion transversale approfondie doit être menée sur l'ensemble du réseau viaire.

L'impact de la RN113 et ses répercussions sur la Commune doivent impérativement être amoindris, dans l'attente d'une déviation au nord.

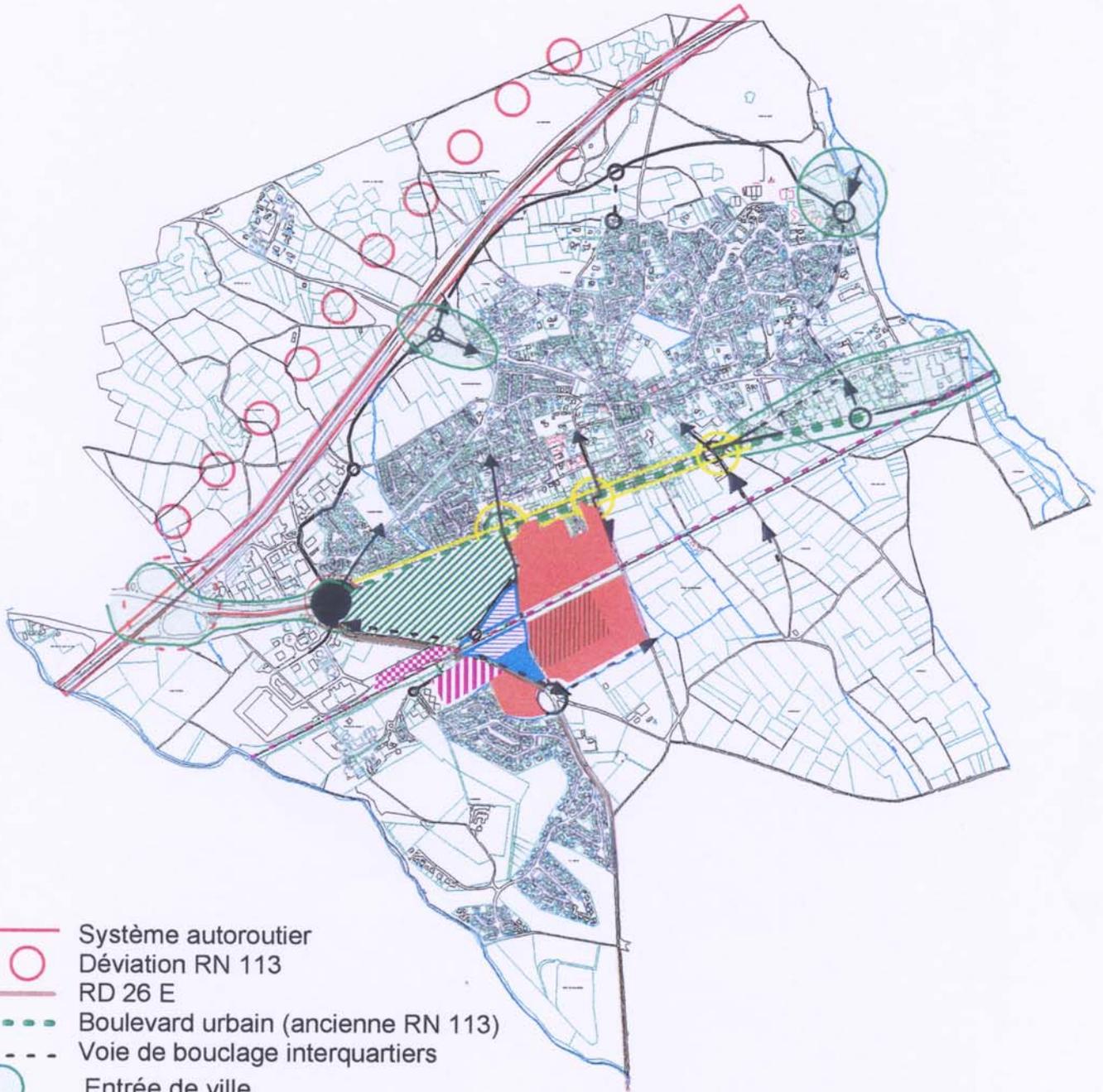
Les principaux enjeux sont :

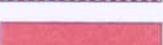
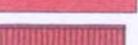
- De définir un plan de circulation
- D'aménager les carrefours d'entrées de ville et ceux de la RN 113
- De sécuriser et faciliter les abords de la RN 113 pour tous les modes de déplacements

- D'envisager un nouveau tracé de la RD 26^E depuis le rond-point « Philippe Lamour », afin de dévier une partie de la circulation transitant par le centre ville.
- De réaliser une desserte inter quartiers au nord de la Commune

***La création d'une cohésion
Nord/Sud***

CREATION D'UNE COHESION NORD-SUD



-  Système autoroutier
-  Déviation RN 113
-  RD 26 E
-  Boulevard urbain (ancienne RN 113)
-  Voie de bouclage interquartiers
-  Entrée de ville
-  Gare
-  RFF
-  Parc
-  Parkings
-  Activités
-  Habitat
-  Habitat+campus universitaire

La cohésion Nord-Sud du territoire de la Commune

L'actuelle RN 113 et la voie ferrée sont les lignes de partage d'un territoire morcelé.

Pour créer une cohésion, différents aménagements sont envisageables.

La déviation de l'actuelle RN 113 transformera son emprise actuelle en boulevard urbain de desserte et de structuration et réduira ainsi considérablement le trafic routier et les nuisances qui en découlent.

La future ligne TGV, dont le tracé est situé à l'extrême sud du territoire, libèrera des sillons sur l'actuelle voie ferrée et favorisera la promotion d'un mode de transport alternatif : le train express régional (TER).

Ce développement s'accompagnera de la réhabilitation de la gare, de la création d'aires de stationnements, et permettra la promotion des déplacements doux.

La suppression de l'actuel passage à niveau par un passage souterrain de gabarit VL, et le nouveau tracé de la RD 26^E participent à l'effort de cohésion ainsi créé.

Le projet de création d'un parc d'une dizaine d'hectares situé au lieu dit « Le Colombiers » permettra :

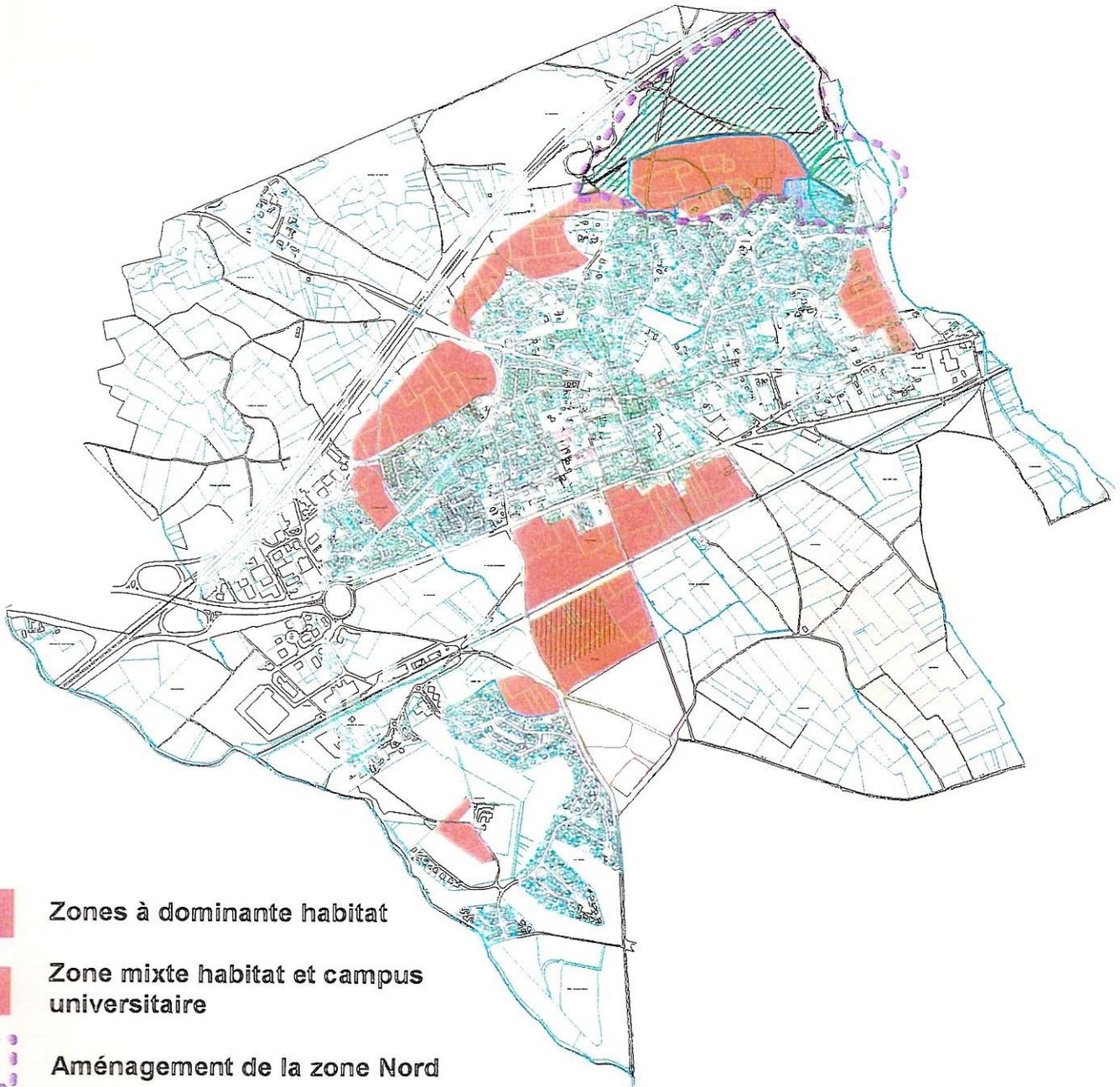
- d'identifier une entrée de ville, véritable vitrine paysagère
- de disposer d'un espace ludique, lieu de repos et de détente
- de créer un lien vert, trait d'union entre le centre du village et le quartier sud du golf.

Les développements urbains envisagés aux lieux dits « Le Colombiers » et « La Mourade » achèveront l'effort d'unité recherchée et recoudront un tissu urbain aujourd'hui disloqué.

Cette urbanisation sera orientée de telle sorte qu'elle puisse favoriser notamment l'installation d'une population jeune, voire estudiantine.

***Le développement urbain :
promouvoir une diversité
sociale, urbaine et paysagère***

DEVELOPPEMENT URBAIN



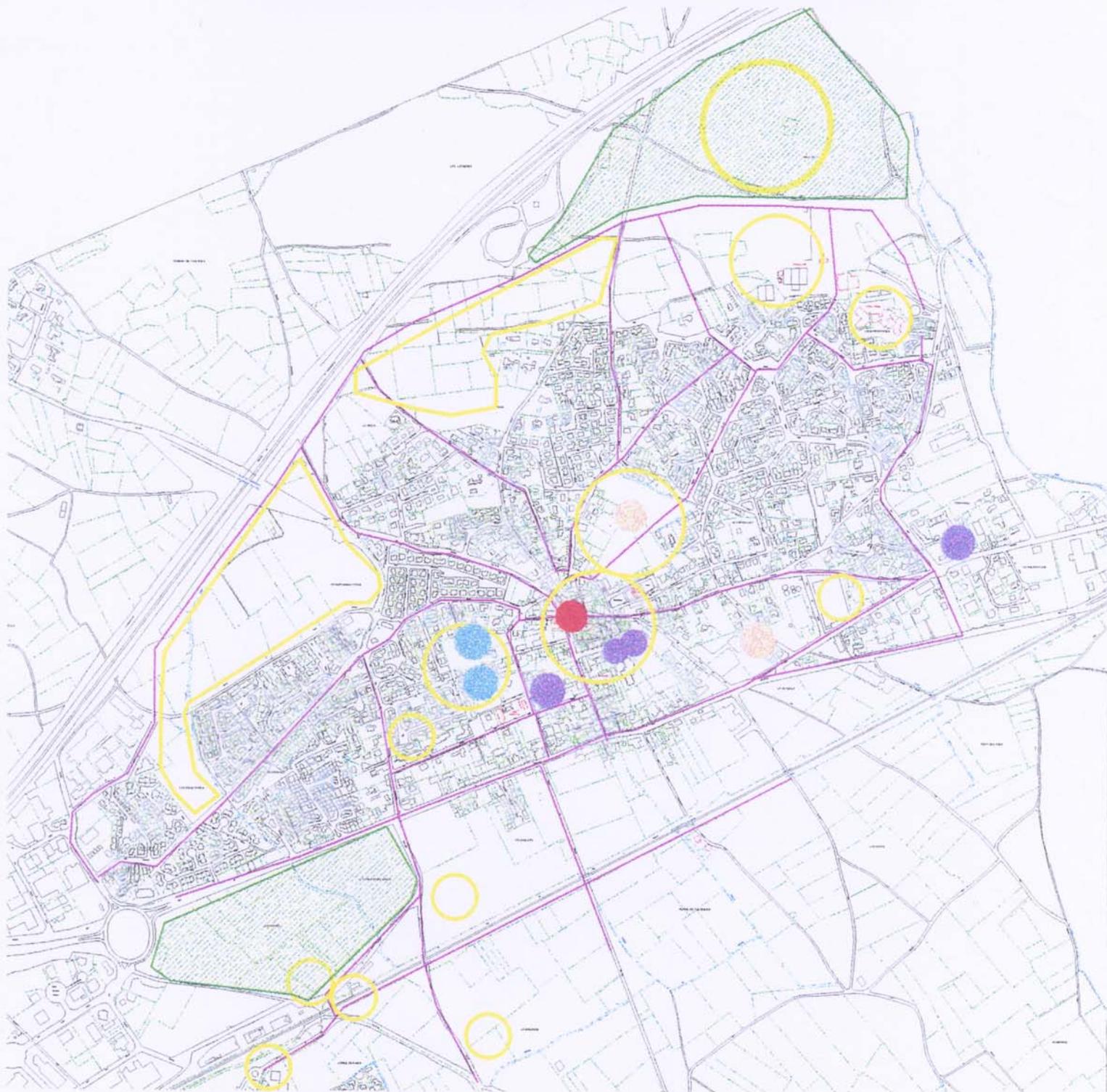
Le développement urbain : promouvoir une diversité sociale, urbaine et paysagère.

Deux impératifs se dégagent et orientent la politique en matière de développement urbain :

- Répondre aux besoins de deux types de population : celle contrainte de quitter le village et celle ne pouvant s'y s'installer.
 - De nouveaux quartiers seront ainsi créés en continuité avec le tissu urbain existant.
 - Une politique de l'habitat dynamique, adaptée et favorisant la mixité urbaine sera mise en œuvre.
 - La ville doit être en mesure de produire à la fois une offre suffisante, et répondre à des besoins qualitatifs ; la gamme restreinte des produits logements ne permet pas aujourd'hui de satisfaire la demande dans toute sa diversité.
 - Différents programmes de logements sociaux seront intégrés et participeront à la promotion d'une diversité urbaine et sociale.
- Poursuivre une politique de renouvellement et d'amélioration de l'habitat existant :
 - En restructurant et en requalifiant l'espace public existant.
 - En poursuivant et en confortant les actions de réhabilitation, de protection et de mise en valeur de l'habitat en fonction des spécificités de chaque quartier.

La valorisation du patrimoine ancien

VALORISATION DU CENTRE ANCIEN



● Logements collectifs, sociaux

● Parvis

● Equipements scolaires

● Equipements sociaux culturels

Déplacements doux :

○ Centres d'intérêt

— Tracés de principe

La valorisation du patrimoine ancien.

La valorisation du bâti ancien est un des éléments de cette orientation d'aménagement.

Celle-ci sera conduite en partenariat avec les Architectes des Bâtiments de France, et un nouveau document sera intégré à la révision en cours : le PPM, ou périmètre de protection modifié, délimitera exactement les zones remarquables à protéger.

Une réflexion est également menée pour que la Commune soit l'investigatrice d'une OPAH applicable au cœur de ville.

Une politique est d'ores et déjà mise en œuvre pour valoriser et aménager les rues du centre : celle-ci s'accompagne de créations de places de stationnement, de cheminements piétons et de pistes cyclables matérialisés, d'aménagements de petits carrefours sécurisés et paysagers.

Cette dynamique favorisera l'installation de commerces de proximité supplémentaires.

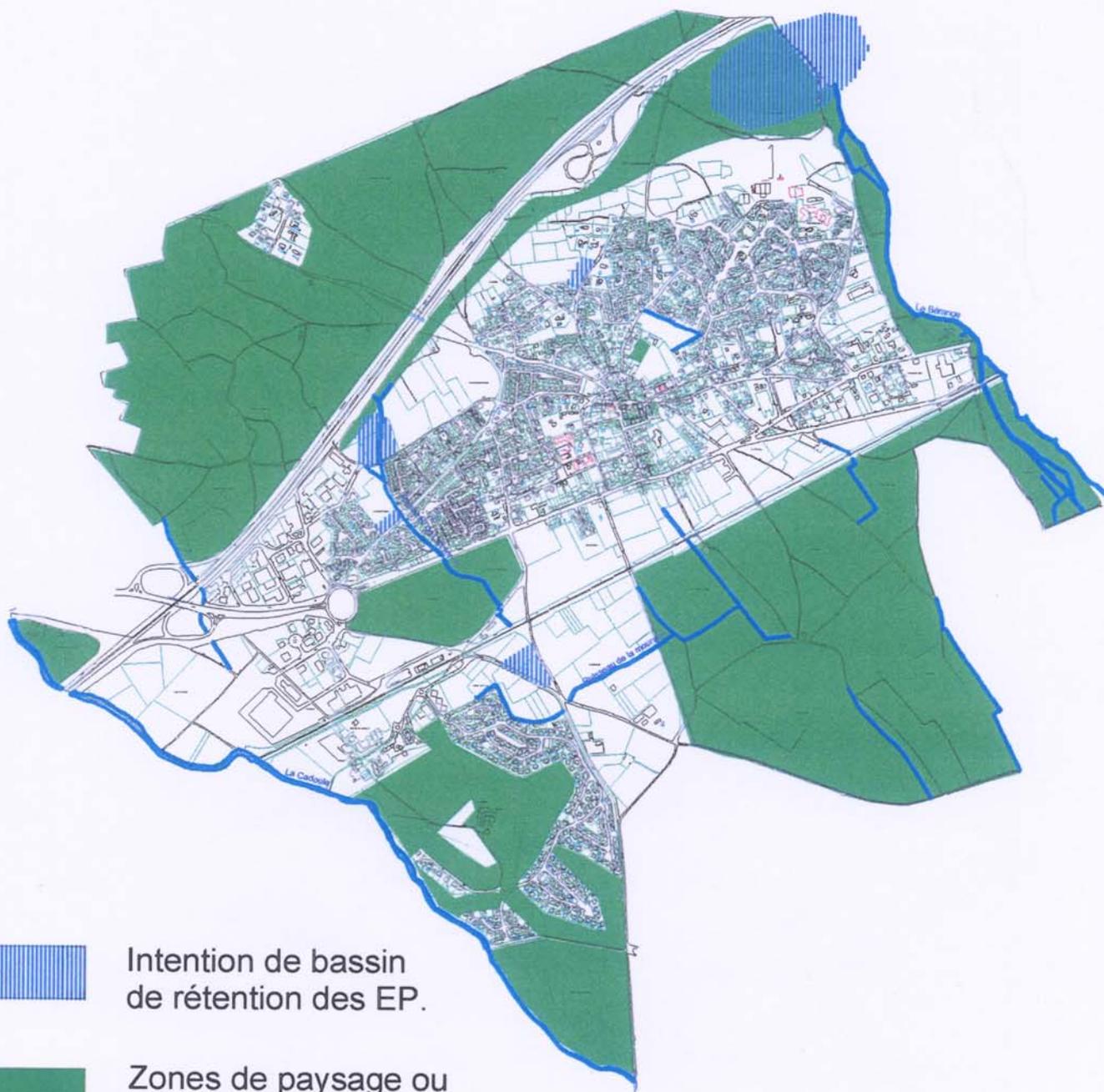
Une politique de renouvellement de l'habitat est menée en parallèle : ainsi, vocation sera donnée à plusieurs maisons de village d'être transformées pour partie en petits logements sociaux pour personnes âgées ou population jeune.

Cette valorisation engendrera une dynamisation du tissu associatif et culturel participant ainsi à l'expansion d'un cadre de vie propre à la Commune.

Une réflexion pour la création d'un circuit de déplacements doux à travers la ville sera conduite, renforçant le rayonnement voulu du centre et à l'effort de cohésion nord/sud souhaitée.

***Conjuguer préservation des
espaces naturels et prévention des
risques***

PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET PREVENTION DES RISQUES



Intention de bassin
de rétention des EP.



Zones de paysage ou
de protection

La préservation des espaces naturels et la prévention des risques.

Le territoire de Baillargues est un des plus petits du canton.

Il supporte des infrastructures constituant de véritables balafres pour son paysage.

A partir d'un tel constat, force est de constater que les zones à protéger sont réduites et particulièrement fragiles.

Le territoire communal est limité par les rivières « La Cadoule » à l'ouest, et « Le Bérange » à l'est.

Un ruisseau, dénommé « ruisseau de Las Fonds », traverse une partie de cœur de ville.

Les zones boisées sont très peu nombreuses et sont constituées essentiellement par la garrigue située de part et d'autre de l'actuelle A9.

Le doublement de cette autoroute réduira considérablement ce paysage et condamne d'ores et déjà le nord de la Commune.

La partie sud du territoire constitue « la plaine » et accueille principalement des zones agricoles et maraîchères.

Prévenir et préserver, telle est l'orientation choisie par la Commune.

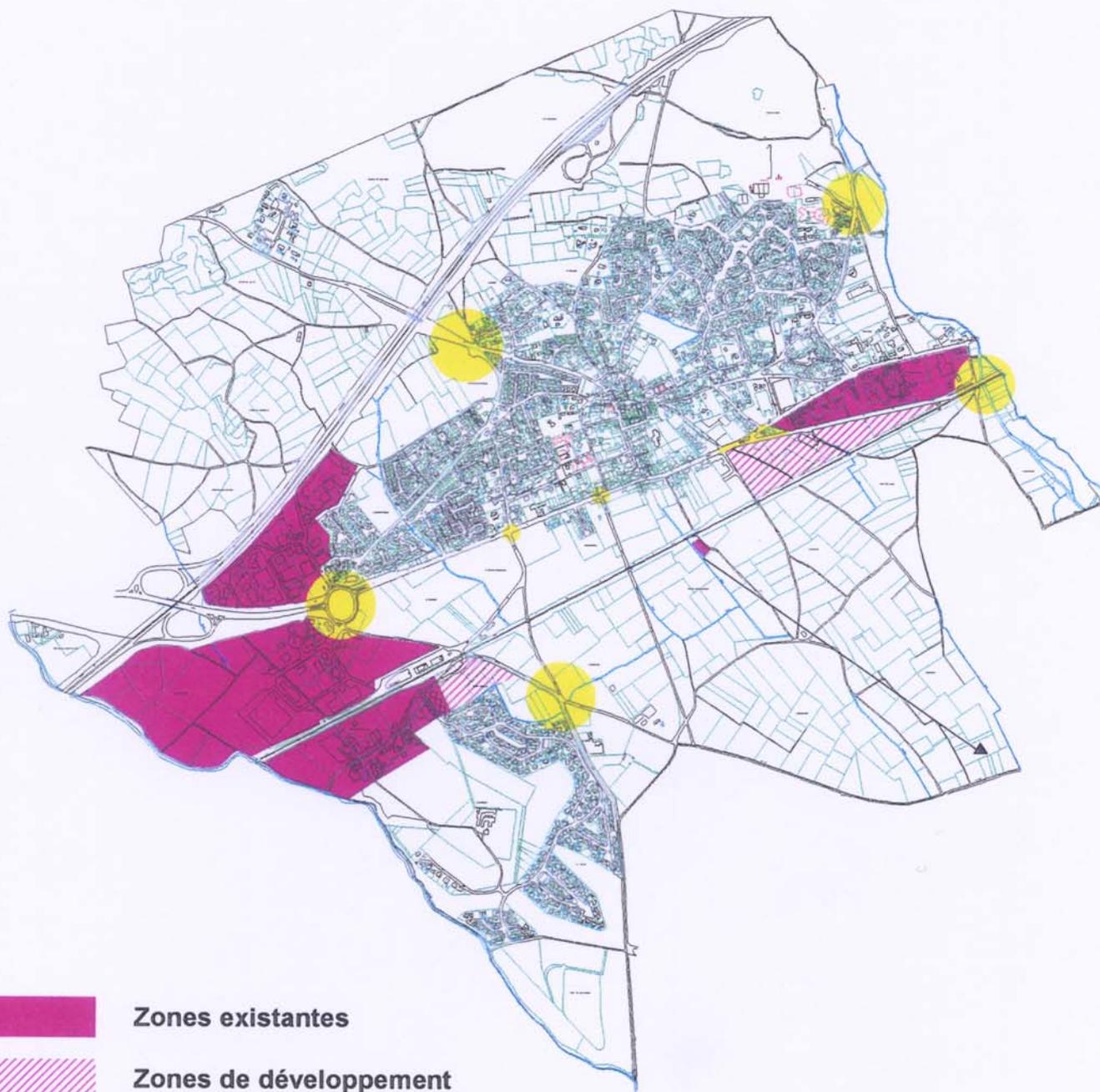
Cette politique d'aménagement sera mise en œuvre en :

- Créant différents aménagements hydrauliques et notamment des bassins de rétentions paysagers.
- favorisant des partenariats – recherche de solutions intercommunales et/ou en faisant appel à des structures spécialisées - pour gérer et entretenir les cours d'eaux et les espaces boisés dans leur globalité.
- Mettant en place un plan communal d'action pour la sécurité civile afin de prévenir au mieux les risques.

Extension et consolidation du tissu économique

Mairie de BAILLARGUES
Service Urbanisme
Mai 2004

CONSOLIDATION ET EXTENSION DU TISSU ECONOMIQUE



Zones existantes



Zones de développement



Entrées de ville

La consolidation et l'extension du tissu économique

La ville de Baillargues compte environ 240 entreprises, ce qui est considérable au vu de la taille de cette Commune.

L'implantation de ces activités sur le territoire est homogène : situées principalement aux entrées est et ouest, elles sont regroupées en 4 zones d'activités (La Biste, Massane, Aftalion et Le Contrôle).

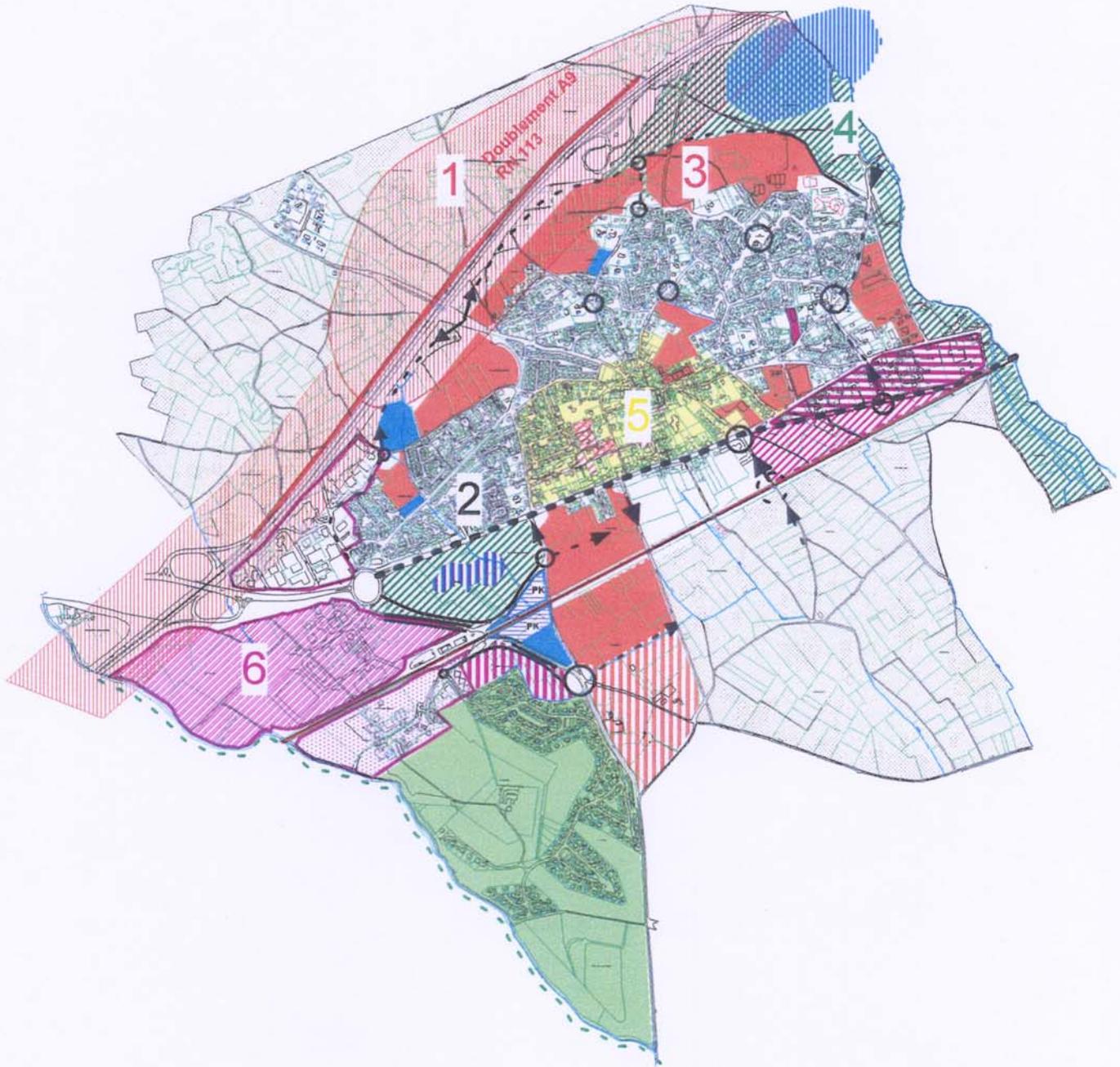
Une extension mesurée de ces zones peut être envisagée pour répondre à une demande importante de la part d'entreprises souhaitant s'installer sur Baillargues.

Cependant regrouper les activités, générant le plus de trafic routier, aux abords immédiats d'entrées de ville est une option d'aménagement à favoriser en priorité.

Il est également essentiel de consolider le tissu économique existant en :

- aménagement des entrées de ville
- facilitant les accès à ces zones d'activités
- intégrant une dimension paysagère à l'environnement urbain qu'elles constituent

Outre ces zones d'activités ciblées, la dynamisation voulue du centre-ville entraînera a fortiori un accroissement du développement des commerces de proximité.



ATELIER DU GREC
MAI 2004

Dossier réalisé par le Service Urbanisme de la Mairie de BAILLAGUES
Plans fournis par l'Atelier du Grec
Mai 2004