

# **Plan Local d'Urbanisme**

**(P.L.U.)**

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

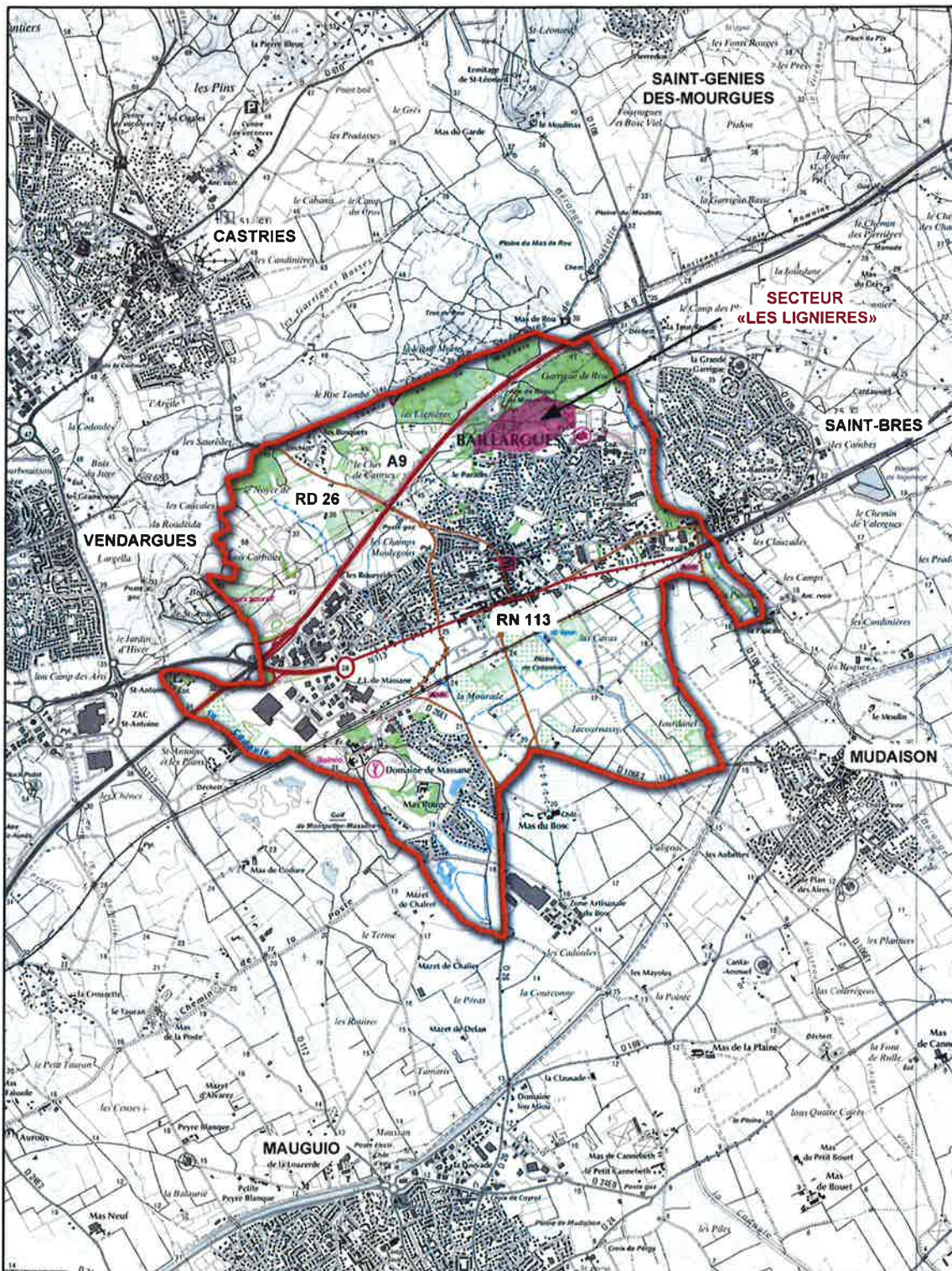
**- 2.2.-**



# 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 îlots 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° 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'EHPAD 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.

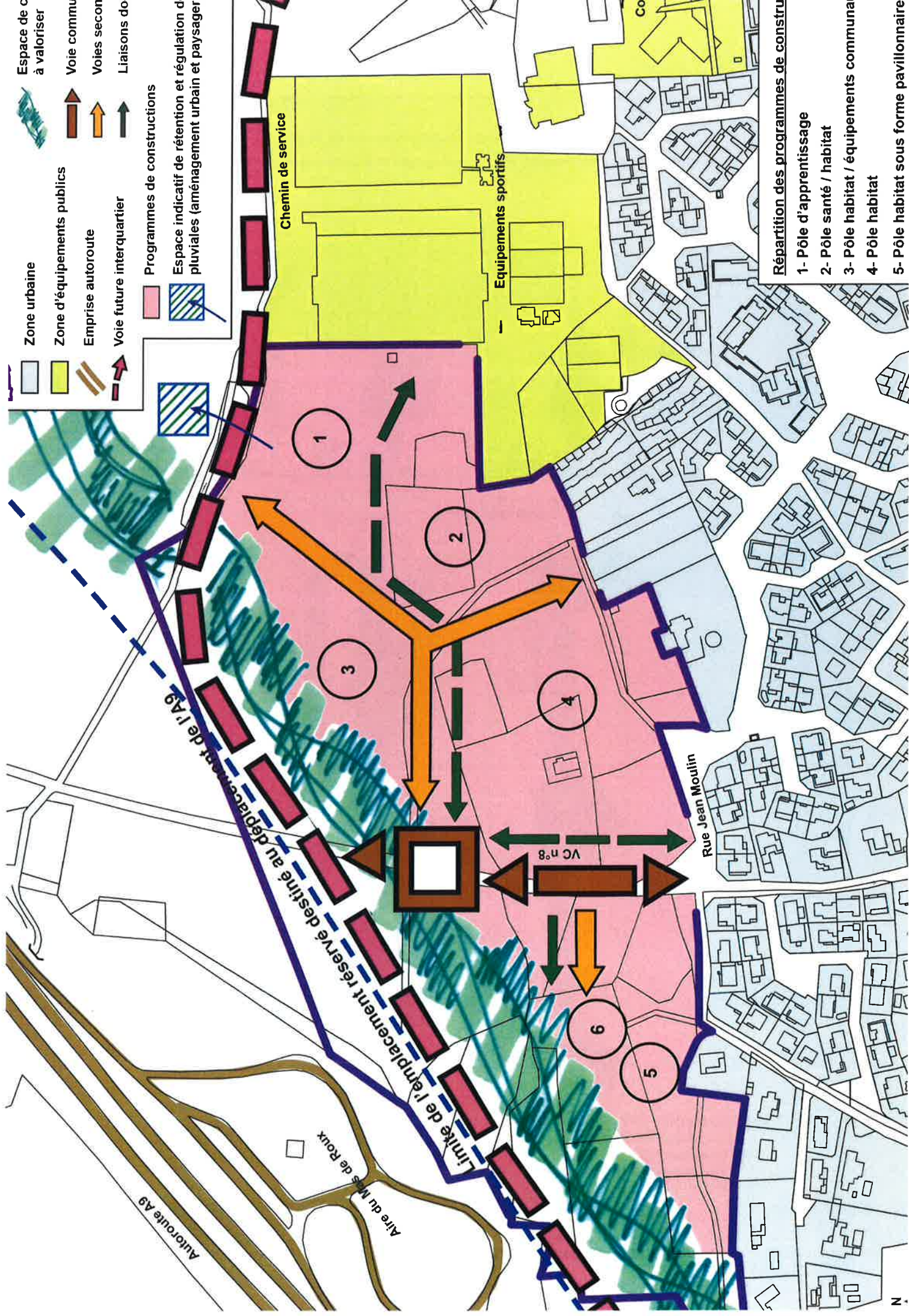
Il en résulte la nécessité de deux bassins de rétention pour gérer les eaux pluviales générées par l'imperméabilisation de la zone :

- un bassin à ciel ouvert au Nord de l'ancien chemin de Castries dont le débit de fuite sera rejeté vers le ruisseau du Bérange 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).



- Zone urbaine
- Zone d'équipements publics
- Emprise autoroute
- Voie future interquartier
- Espace de valoriser
- Voie commun
- Voies second
- Liaisons do

Programmes de constructions

Espace indicatif de rétention et régulation d'pluviales (aménagement urbain et paysager)

Répartition des programmes de constru

- 1- Pôle d'apprentissage
- 2- Pôle santé / habitat
- 3- Pôle habitat / équipements communautaires
- 4- Pôle habitat
- 5- Pôle habitat sous forme pavillonnaire

Limite de l'emplacement réservé destiné au déplacement de l'A9

Aire du M.S. de Roux

Autoroute A9

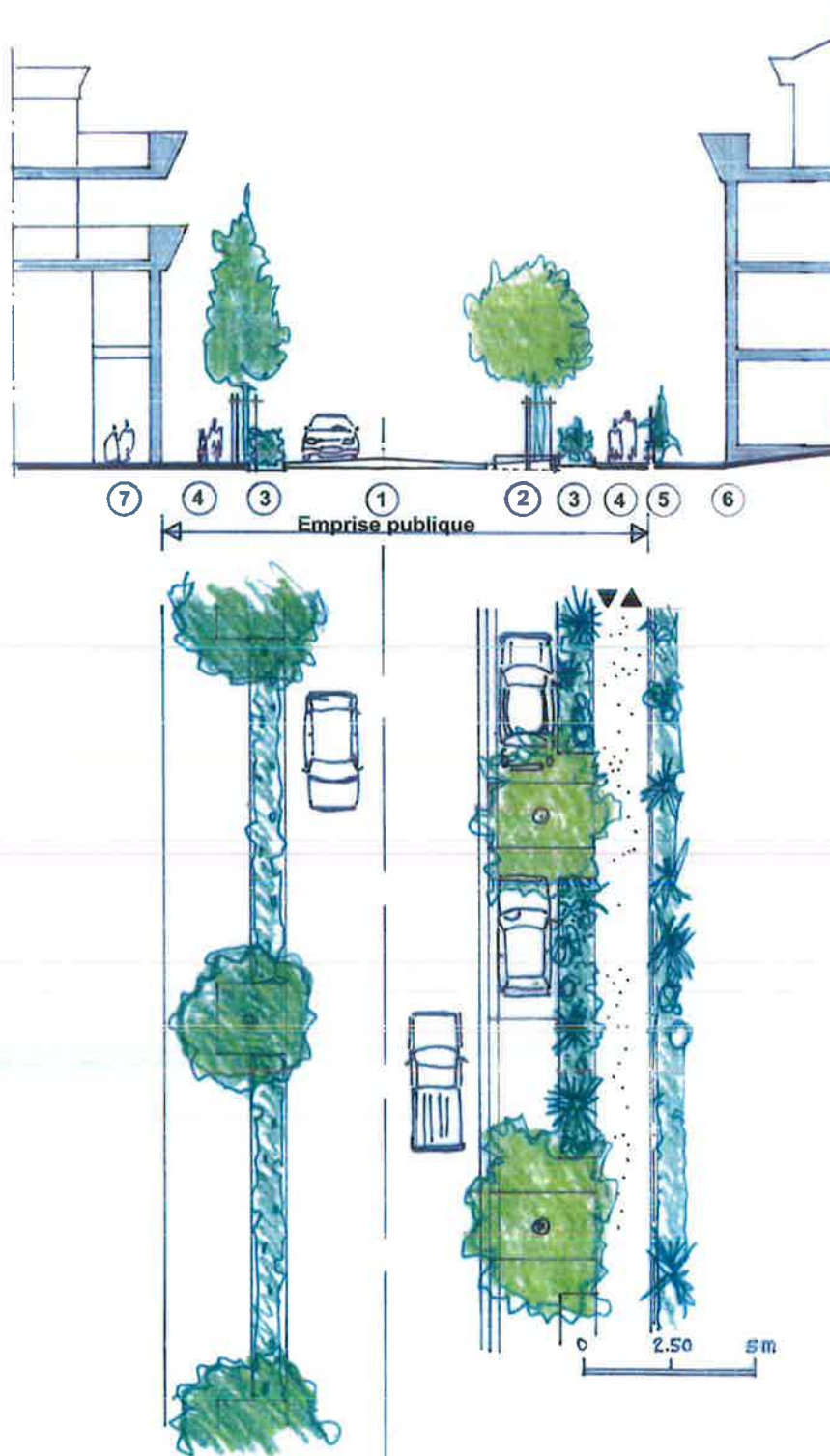
Chemin de service

Equipements sportifs

Rue Jean Moulin

VC n°8

**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