

Caractérisation du site

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « **Plan des Taureaux** » se situe à l'est de la métropole, sur la commune de Baillargues .

Ce site constitue une « dent creuse » localisée au cœur de la commune de Baillargues au contact des commerces et services de proximité du centre-ville.

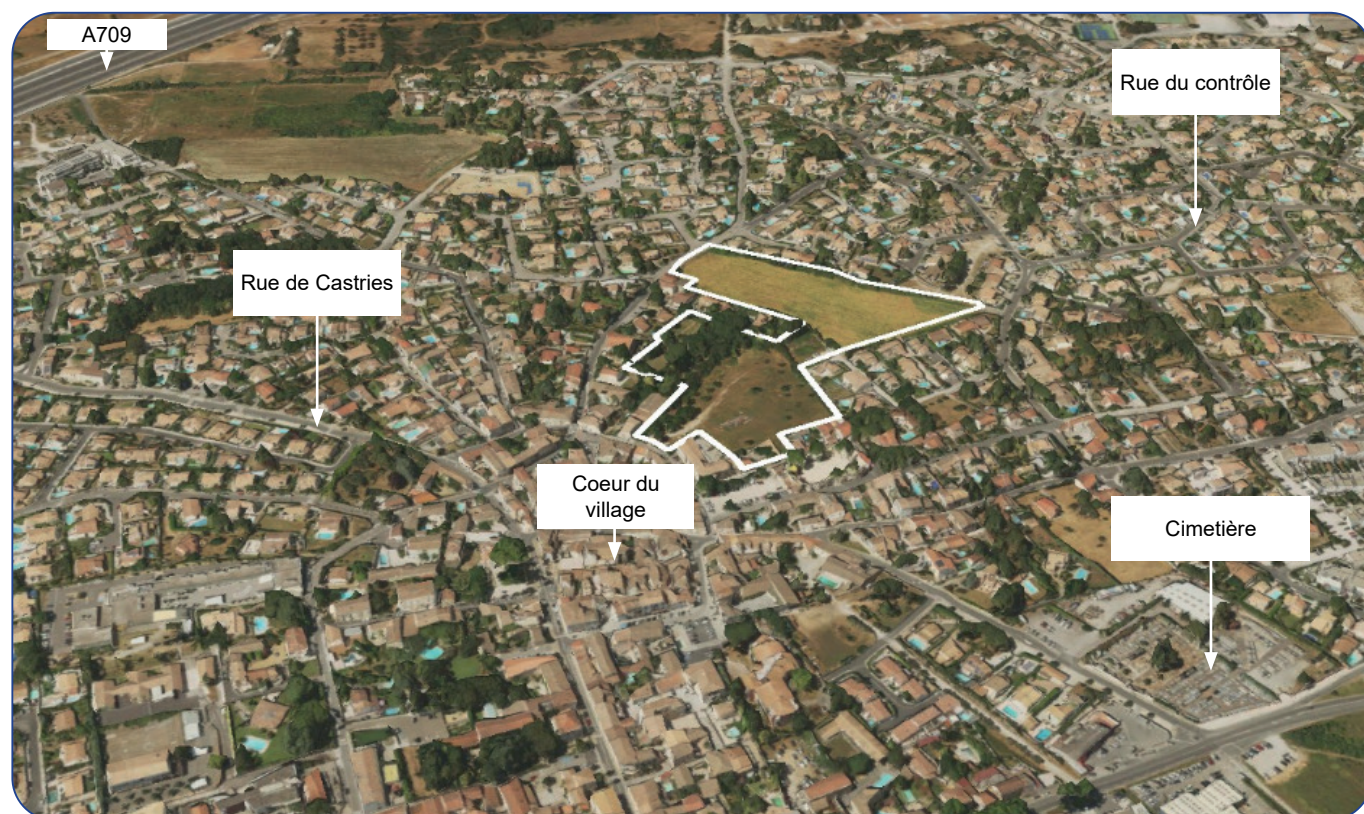
Il est délimité par :

- la rue du Mas de Roue au Nord ;
- la rue du Plan des Taureaux et les Arènes au sud ;
- la rue de l'Ancien Cimetière et un tissu pavillonnaire existant à l'Ouest ;
- le quartier résidentiel du Fenouillet et le mail « Gaston Baissette » au Nord-Est.

Le site se décompose en deux entités topographiques «ouest » et « est » délimitées par un point haut situé au centre . L'entité topographique :

- « ouest » présente un faible pente nord-est/sud-ouest et un dénivelé de 2 m ;
- « est » présente une faible pente nord-ouest/sud-est et un dénivelé de 4 m.

Une ligne de transport en commun dessert le site via l'arrêt « Paradis » situé au droit du site. Enfin le site se situe à 800 m de la Véloligne 1C qui relie Baillargues à Montpellier.



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du secteur vise à créer un nouveau quartier qui s'insère au cœur d'un tissu urbain existant.

Le projet développé sur le site « Plan des Taureaux » vise à promouvoir une mixité sociale et morphologique (logements individuels, groupés et collectifs) structurée autour d'espaces végétalisés et d'axes de mobilités douces.

Sa programmation, qui comprend une diversité de logements (libres, sociaux et abordables) et une résidence seniors permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale ainsi qu'aux nouveaux parcours résidentiels.

L'aménagement du site visera à bien insérer l'ensemble des constructions dans une « dent creuse » au contact d'un tissu pavillonnaire existant et de nombreux espaces publics. L'intégration de cet objectif conduira à concevoir un plan de composition qui permettra :

- de structurer qualitativement les interfaces avec les pavillons et les espaces publics (voies, mail piéton « Gaston Baissette » et place des arènes) ;
- la conservation de certaines haies ou arbres existants ;

L'aménagement de ce site favorisera une imperméabilisation limitée et la végétalisation des espaces perméables. Ceci permettra :

- de préserver le réseau végétal du cœur de ville ;
- de proposer des îlots de fraîcheur ;
- de favoriser la biodiversité en préservant des continuités écologiques ;
- d'infiltrer les pluies courantes.

L'opération développée sur le site devra aussi tenir compte du risque inondation lié au ruissellement des eaux pluviales.

La desserte interne de cette opération devra prévoir des espaces de circulation intégrant des cheminements piétonniers connectés aux axes de mobilités douces qui offrent des liaisons avec le réseau de transports en commun, les équipements et services de proximités et le centre du village.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'intégration du futur quartier dans le tissu pavillonnaire et le paysage existants, s'appuiera sur :

- Un aménagement du site réparti sur deux secteurs répondant à des principes programmatiques différents :
 - le secteur «Mas de Roue» situé au nord-est du site, qui accueillera des typologies mixtes de logements individuels ou individuels groupés (en R+1) au contact du tissu pavillonnaire existant ;
 - le secteur «des Arènes» situé à l'ouest du site, bordé par la rue de l'ancien cimetière à l'ouest et la rue du plan des taureaux au sud. Celui-ci accueillera des logements individuels ou individuels groupés au nord et sur les franges du site ainsi qu'une résidence seniors (en R+2 maximum) au droit de la rue du plan des taureaux (au plus proche du coeur de ville). Ce secteur pourra également accueillir des logements collectifs (en R+2 maximum).
- Une organisation urbaine structurée pour favoriser l'intégration du quartier dans son contexte urbain :
 - les interfaces avec le tissu pavillonnaire existant seront végétalisées et les logements seront implantés en recul ;
 - sur le secteur « des Arènes », il s'agira d'intégrer les nouveaux logements dans un espace paysager ;
 - au sud, un espace commun sera aménagé entre la rue du Plan des Taureaux et la résidence seniors.
- Un traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur verra se développer des logements et une résidence à destination d'hébergements de seniors.

À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins :

- au moins 33 % des logements en nombre et au moins 25 % de la surface de plancher (affectée aux logements) seront des logements locatifs sociaux,
- 20 % des logements seront des logements en accession abordable.

Qualité environnementale, prévention des risques et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

Les enjeux hydrauliques par ruissellement des eaux pluviales seront pris en compte dans la conception de l'opération, afin de permettre la non-aggravation de l'aléa hydraulique à l'aval du projet.

Par ailleurs, dans le but de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuge pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins 40 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.

Ce principe se double de la conception d'une armature végétale dense et continue favorisant la plantation d'arbres de haute tige, mais également d'une strate herbacée et arbustive. Ces espaces perméables concourent à l'infiltration des pluies courantes, participant à la réduction de l'exposition aux risques, à l'alimentation des nappes d'eau souterraines, à la préservation et à la valorisation des continuités écologiques et à la création d'îlots de fraîcheur.

Desserte par les transports en commun et les axes de mobilités douces, stationnement

L'opération devra prévoir des cheminements destinés aux mobilités douces, soit par des circulations distinctes, soit sur les emprises des voies de desserte interne. Ces cheminements desserviront les constructions du nouveau quartier et se connecteront sur :

- la rue du Mas de Roue qui accueille l'arrêt de bus ;
- la rue du Plan des Taureaux ;
- la rue de l'Ancien Cimetière ;
- le mail « Gaston Baissette » .

Concernant les besoins en stationnement des automobiles, il conviendra :

Orientations d'aménagement et de programmation

- d'intégrer au maximum le stationnement automobile dans le cadre bâti ;
- de rechercher des formes de mutualisation du stationnement, notamment sous forme de petites unités à proximité immédiate des logements.

Les places de stationnement aériennes seront majoritairement perméables et plantées avec des arbres de hautes tiges.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

L'accès du nouveau quartier se fera par la rue du Mas de Roue, par la rue de l'Ancien Cimetière et la rue du plan des taureaux.

Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

Programmation et phasage opérationnel

L'opération projetée assurera la construction d'environ 120 logements ou hébergements.

L'aménagement du site s'effectuera en plusieurs tranches dont la première débutera à l'horizon 2026-2027.

Orientations d'aménagement et de programmation



CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant
- équipement existant

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

- parc, bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable (dont EBC)
- arbres significatifs à préserver

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- aménagement paysager à dominante végétale : parc, cœur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts, bassin de rétention
- espace de gestion hydraulique paysager

Morphologie urbaine

- accès véhicules
- accès modes doux

Objectif programmatique quantitatif

- hauteur bâtie maximale

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

Vocation principale

- dominante résidentielle
- espace à dominante résidentielle à forte végétalisation

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- voie structurante
- voie de desserte

Transports en commun

- arrêt de bus
- ligne de bus

Modes actifs

- itinéraire piéton