



DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC

NOTICE EXPLICATIVE

PROJET DE REQUALIFICATION DU CŒUR DE VILLE DE BAILLARGUES



Par délibération n°DCM2019-61 en date du 16 mai 2019, le conseil municipal a pris l'initiative d'organiser une concertation préalable à une opération d'aménagement pour la requalification du cœur de ville de Baillargues. La présente notice a pour objectif d'apporter des informations au public sur le contexte de l'opération d'aménagement, son site, les objectifs et orientations programmatiques, les études en cours, les acteurs du projet et son planning prévisionnel.

PARTIE 1 : LE CONTEXTE DU PROJET DE REQUALIFICATION DU CŒUR DE VILLE

1. Le cœur historique, principal pôle de la vie locale Baillarquoise, en partie cloisonné

Baillargues est un site stratégique du secteur Est de la Métropole montpelliéraine, notamment du fait de ses infrastructures routières et autoroutières (RN113 et Autoroute A9) et de son Pôle d'Echanges Multimodal, permettant de la relier à 8 minutes de Montpellier, ville -centre.

Cette situation privilégiée, couplée à sa croissance démographique, renforce les enjeux d'aménagements de son territoire et encourage la poursuite de la valorisation de son patrimoine, ainsi que le développement de ses commerces et services.

Le centre ancien témoigne de l'ancrage historique de Baillargues. Cet enracinement dans le territoire et l'ambiance typique qui s'y dégage, confèrent à ces lieux une dimension de patrimoine commun et participent du sentiment de vivre dans un village. La politique de rénovation des façades menée par la commune ces dernières années, valorise ces qualités. Aujourd'hui positionné au centre de la Ville, le cœur historique constitue le principal pôle de la vie locale. L'implantation sur son versant ouest d'un « faubourg moderne » regroupant commerces, services, équipements scolaires et socio-culturels, a contribué au maintien et au développement de son animation commerciale. La municipalité y mène un ambitieux programme de requalification des espaces et bâtiments publics, qui conforte cette dynamique.

On pressent le caractère stratégique de l'espace localisé au droit du centre ancien à la faveur d'une extension de la centralité plutôt que la création d'une nouvelle polarité. Le projet de requalification du cœur de Ville veut s'y inscrire pleinement. L'ouverture du cœur de Ville en direction des quartiers Est contribuerait à décroquer le cœur historique, à accroître considérablement sa lisibilité et renforcerait la pertinence de l'offre de commerces et de services.

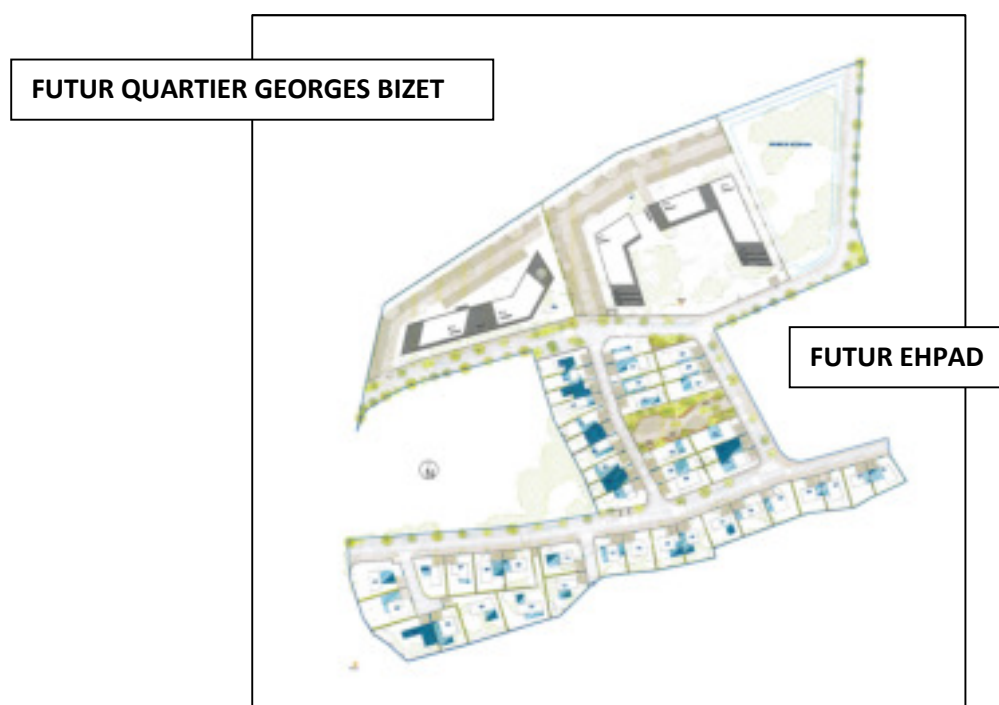
Le déplacement de l'EHPAD « Les Pins Bessons », condition indispensable à la perspective d'ouverture du cœur de ville, a été décidé au regard de nombreux facteurs tant humains que techniques et économiques.

2. Le projet de reconstruction de l'EHPAD au sein du quartier Georges BIZET, entériné.

Depuis la loi n°2002-2 du 2 janvier 2002, rénovant l'action sociale et médico-sociale, les maisons de retraite médicalisées ont changé de statut pour devenir progressivement des EHPAD en s'engageant sur des critères qualitatifs. Les EHPAD peuvent accueillir des personnes autonomes à très dépendantes (pathologies chroniques) et doivent justifier d'équipements adaptés et de personnel médical et paramédical. En 2017, la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie a publié une nouvelle photographie des maisons de retraite qui confirme la tendance : les 600 000 personnes qu'elles accueillent sont de plus en plus dépendantes.

Situé au centre ancien, l'Etablissement « Les Pins Bessons », construit en 1992, observe le même schéma que celui vérifié au plan national. Le choix de son emplacement central actuel était fondé sur le constat d'une mobilité plus importante des résidents d'alors. Aujourd'hui, il accueille une très grande majorité de résidents atteints d'un degré de dépendance élevé. Pour faire face à ses nouveaux enjeux que constitue le grand âge, d'importants travaux de rénovation ont été envisagés sur le bâtiment actuel mais ceux-ci se sont avérés rapidement très coûteux et techniquement complexes au regard de l'état de la structure existante. En effet, la Résidence pour Personnes Agées (RPA) Les Pins Bessons a fait l'objet de nombreuses malfaçons lors de sa réalisation. Les maîtres d'œuvres du bâtiment ont été condamnés solidairement pour le préjudice subi par la collectivité en 2004. La Ville a obtenu gain de cause à l'issue d'un arrêt définitif du Conseil d'Etat n°371046 en date du 22/09/2014.

Dès lors, la nécessité de mieux répondre aux exigences qualitatives d'un EHPAD et la prise en compte de l'état du bâtiment, ont conduit la commune à projeter le déplacement de l'établissement actuel au Nord de la commune au sein d'un nouveau quartier. Situé à proximité du complexe sportif Roger Bambuck, il accueille déjà la maison des Compagnons du Devoir et du Tour de France, riveraine du futur EHPAD. Le projet d'aménagement comporte également 200 logements, et offre la possibilité d'implanter un deuxième groupe scolaire et de nombreuses aires de jeux pour enfants.



Les études de sa conception arrivant à leur terme, les travaux du futur EHPAD doivent être très prochainement engagés. La livraison de l'opération est envisagée à l'horizon du deuxième semestre 2020.



Le constat initial d'un cœur de ville cloisonné et le déplacement de l'EHPAD désormais entériné, permet aujourd'hui d'envisager la requalification du secteur et une extension du cœur de ville, de ses commerces et services de proximité.

PARTIE 2 : LE SITE DE L'OPERATION DE REQUALIFICATION DU CŒUR DE VILLE

1. Le périmètre



Le périmètre de la réflexion sur la requalification du cœur de Ville, comprend le périmètre de l'EHPAD (propriété de la commune) actuel ainsi que la place SIGALA.

La place Sigala, qui constitue un espace public essentiel dans la vie du centre ancien a logiquement été intégrée au périmètre de réflexion. Cette place a fait l'objet dès 2007 d'une requalification soignée au bénéfice du piéton tout en répondant aux impératifs de stationnement dans le centre ancien. Elle reçoit régulièrement les festivités communales.

Aujourd'hui cet espace relève de la compétence Voirie et Espaces publics gérée par Montpellier Méditerranée Métropole.

Montpellier Méditerranée Métropole a été créée par décret n° 2014-1605 du 23 décembre 2014 avec effet au 1er janvier 2015. Parmi les compétences dévolues par la loi aux métropoles, figurent la création, l'aménagement et l'entretien des espaces publics affectés à tout mode de déplacement urbain ainsi que leurs ouvrages accessoires. Cette compétence emporte notamment la gestion de la totalité de la voirie publique communale et ses accessoires (rond-point, trottoir, piste cyclable, stationnement, délaissés de voirie, etc...).

Par conséquent, le projet de requalification porté par la commune de Baillargues, appelle une coopération intercommunale entre la Ville et Montpellier 3M. Cette coopération est envisagée sous la forme d'un transfert temporaire de compétence Voirie et Espaces publics au bénéfice de la commune, qui fera l'objet d'une convention signée à l'issue de délibérations réciproques des organes délibérants des deux collectivités.

2. L'environnement du projet

2.1. Environnement proche :

- **L'espace Vigneron** qui accueille notamment le CCAS, la salle du conseil municipal, des locaux mis à disposition d'associations et des espaces d'accueils d'évènements municipaux,
- **La Maison Reynaud**, qui abrite de nombreux commerces et services. Cette dynamique économique a été voulue par la municipalité qui y applique des tarifs de location attractifs permettant de maintenir des commerces et services de proximité tels que : une boucherie, une épicerie, une fleuriste, un service d'aide à la personne, une laverie, des orthophonistes, une agence immobilière.



- On retrouve également dans la **rue du Jeu de ballon** une brasserie/bar PMU ainsi qu'un autre restaurant, et un bureau de tabac/presse.

2.2. Environnement plus éloigné :

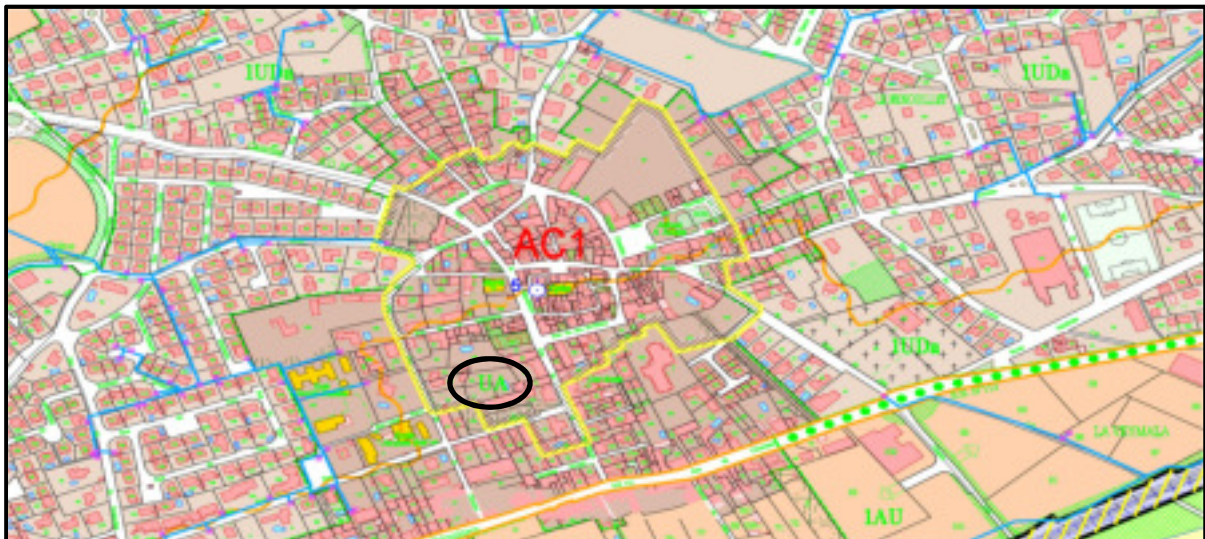
- Dans un rayon plus large au périmètre de réflexion, à 200 mètres environ, on retrouve la **Mairie, la Police municipale, une boulangerie, ainsi que l'Eglise Saint-Julien (patrimoine classé).**
- A 500 m environ à l'ouest du programme envisagé (5 min à pied) : **un groupe scolaire regroupant Ecole maternelle et Ecole primaire, la Médiathèque communale, un bureau de poste, une banque, une pharmacie et un cabinet médical.**
- Enfin à 15 minutes à pied du centre-ville, on relie le futur site du **Parc Gérard Bruyère, et le pôle d'échanges multimodal de Baillargues**

3. Le contexte règlementaire de l'opération :

Le projet d'aménagement de requalification du centre-ville est situé en **zone UA** du PLU approuvé le 26 février 2006.

La zone UA est caractérisée par des constructions denses correspondant au tissu ancien de la ville ; cette zone comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. Le périmètre de cette zone comprend pour partie le périmètre de protection modifié proposé et élaboré par l'Architecte des Bâtiments de France (*Servitude AC1 Cf. plan ci-dessous*).

Plan de zonage - Extrait du PLU de Baillargues :



L'emprise de l'EHPAD actuel n'est pas touchée par cette servitude.

Extrait du Règlement du PLU de Baillargues - Zone UA :**ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être construites :

1 - Sur une profondeur maximale de 15 m. à partir de l'alignement les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

a) Lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.

Dans ce cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport au point le plus proche de ces limites, égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

b) Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2 - Au-delà de cette profondeur de 15 m. les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport au point le plus proche de ces limites, égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

. Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4 m.

. Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.

. Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Cas particulier: piscines

L'implantation des piscines devra respecter une distance de 1,50 m par rapport à la limite séparative, pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, le recul est de 3 m.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans cette zone, la hauteur maximale, telle que définie dans les dispositions générales du présent règlement, autorisée est de 13m (treize mètres).

Cependant, pour conserver le caractère du vieux centre, dans un souci d'harmonie architecturale, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect des constructions et des clôtures ne devra pas détruire l'harmonie générale de la zone.

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé, et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre une évolution à travers le quartier.

L'Architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une Architecture simple et adaptée au caractère du " pays ".

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1) Dispositions générales

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les décrochements de volume doivent être égaux ou supérieurs à 1 m.

2) Toitures

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Cependant, les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises en tant qu'éléments de raccordement entre toits pentus.

3) Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ordonnement des façades doit être classique.

Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme de teintes claires se rapprochant des diverses couleurs de pierre rencontrées et des enduits anciens préservés.

4) Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément "décoratif" tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

5) Matériaux proscrits

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, les agglomérés, etc...

6) Energie solaire

Interdite dans la zone pour des considérations d'ordre architectural.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) composante du PLU, définit des axes dans lequel s'inscrit le projet de requalification du cœur de Ville :

- Développement urbain : promouvoir une diversité sociale, urbaine et paysagère :

=> Cet axe se traduit par le fait d'améliorer l'accès aux services et d'offrir de nouveaux espaces publics.

- La valorisation du patrimoine ancien.

=> La mise en valeur du centre historique de la Ville est facilitée par la maîtrise du foncier qui offre la possibilité de garantir la cohérence architecturale du village.

- Consolidation et extension du tissu économique.

=> De nouveaux commerces et de services y seront promus pour répondre à de nouvelles attentes et participeront aussi à la création d'emplois sur la commune.

4. Les contraintes du site :

- Le site est urbanisé et nécessitera une réflexion particulière sur l'implantation du bâti au regard des règles de respect des prospects ;
- Le périmètre est relativement restreint ;
- La conservation des pins parasol, éléments symboliques, nécessitera également des aménagements adaptés pour la création d'espace public ;
- La topographie du site présente une déclivité qu'il sera nécessaire de traiter ;
- Le secteur est en zone UA du PLU de Baillargues. En ce sens, une partie du périmètre est contraint par la servitude protection des monuments historiques classés et donc soumis à l'avis préalable des Architectes des Bâtiments de France.



PARTIE 3 : OBJECTIFS ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Cette opération d'aménagement revêt une dimension particulière du fait de son emplacement en centre-ville. Elle s'inscrit principalement dans la volonté de décroisonner le centre-ville, notamment en facilitant l'accès aux services (publics et privés) et dans la volonté d'encourager son développement économique. Elle constitue également la continuité du projet de requalification des espaces publics centraux en mettant l'accent sur la qualité paysagère et le développement des mobilités douces.

Les objectifs poursuivis par l'opération sont les suivants :

- Répondre à l'enjeu des déplacements :

Le premier objectif est de raccorder directement les quartiers Est au centre-ville notamment par le développement des modes de déplacement doux. Il s'agit ainsi de favoriser les relations inter-quartiers, en permettant aux habitants des quartiers Est de profiter d'un accès plus direct au cœur de Ville et aux équipements communaux (Mairie, Police municipale, Ecoles, etc..).

Les quartiers pavillonnaires, ainsi que les nouveaux programmes de logements de la Route Impériale, entre autres, bénéficieraient des commerces et services de proximité. Le renforcement des aménagements dédiés aux circulations douces, contribuera à minimiser le nombre de véhicule dans le centre-ville.

- Développement du commerce et des services de proximité :

Le deuxième objectif est d'encourager le développement économique de ce secteur dans la dynamique des commerces installés dans les locaux de la Maison Reynaud, tout en veillant à conserver un certain équilibre dans l'offre. La maîtrise du foncier pourra permettre d'orienter le projet vers une pluralité de services et un équilibre commercial vertueux.

La gestion pérenne des locaux communaux de la Maison Reynaud servira de modèle à celle des futurs locaux commerciaux de la Ville qui pourra les donner à bail commercial ou professionnel en vue d'en maîtriser la destination.

Dans la dynamique de revitalisation des centres-villes, qui bénéficie d'une volonté de consommer dans des lieux à échelle plus humaine, des produits issus de circuits courts et/ou de l'agriculture biologique, ces activités nouvelles généreront de nouveaux emplois sur la commune.

Le cœur de Ville demeure l'espace privilégié pour favoriser l'implantation de commerces et de services nouveaux. En effet, dans la logique d'ouverture du cœur de Ville, le renforcement de l'offre prendrait du sens et le rendrait plus attractif encore pour les commerces déjà présents.

- [Agrandir l'espace public pour accueillir les évènements majeurs de la vie collective et accompagner l'accroissement de la ville,](#)

L'agrandissement des espaces publics et l'intégration d'espaces verts, adouciront la minéralité du site et participeront à la mise en valeur des pins parasols qui confèrent une identité au secteur.

Gérer le stationnement au centre-ville restera une priorité. Le raccordement à la rue de Croix de Jallé sera pensé en vue de réguler le flot de véhicules, notamment par un encouragement aux déplacements doux. En ce sens, la gestion de l'espace dédié au stationnement sur la place existante, pourra s'inscrire dans une logique globale qui intégrera le projet immobilier qui verra le jour sur l'emprise de l'EHPAD actuel.

La municipalité toujours attentive à la qualité des espaces publics sur son territoire, souhaite que ceux-ci répondent tant aux exigences esthétiques, que pratiques tout en optimisant les contraintes d'entretien pour son gestionnaire.

La municipalité qui souhaite créer un marché, pourrait l'envisager en raison de l'élargissement de l'espace public programmé.

- [Créer des logements de manière complémentaire aux services et commerces de l'ensemble immobilier envisagé.](#)

Bien que n'étant pas le principal objectif du projet de requalification du cœur de ville, le centre-ville de Baillargues bénéficie d'une situation exceptionnelle pour l'habitat. Les logements réalisés conforteront le dynamisme du commerce. La proximité des services comme les Ecoles, et autres services publics renforce cette logique.

Par ailleurs, la création de logements garantira l'équilibre financier de l'opération immobilière permettant la réalisation d'aménagements de qualité pour l'ensemble du programme.

PARTIE 4 : ETUDES PREALABLES EN COURS

Plusieurs études ont été lancées en vue d'apprécier de la faisabilité d'un projet sur le périmètre prévisionnel :

- Un diagnostic immobilier de l'EHPAD actuel,
- Un bornage de l'EHPAD actuel,
- Des sondages géotechniques sur le site de l'EHPAD actuel en vue de connaître les possibilités constructives,
- Des études techniques préalables, notamment VRD.

PARTIE 5 : ACTEURS DU PROJET ET PLANNING PREVISIONNEL

- **ACTEURS DU PROJET :**
 - **Ville de Baillargues,**
Place du 14 Juillet, 34670 Baillargues, Tél : 04 67 87 81 81
 - **Montpellier Méditerranée Métropole,**
50 Place de Zeus, 34961 Montpellier, Tél : 04 67 13 60 00
- **PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION :**

Délibération sur les modalités de la concertation et objectifs poursuivis	16 Mai 2019
Concertation ouverte du 19 juin 2019 au 1er octobre 2019 inclus	Du 19 Juin 19 au 1^{er} Octobre 19
1ère Réunion publique	19 Juin 2019
2ème réunion publique	19 Septembre 2019
Bilan de la concertation par délibération du conseil municipal	Octobre 2019
Rédaction du cahier des charges du projet	Octobre/Novembre 2019
Lancement de la procédure de concession d'aménagement	Novembre 2019
Choix de l'opérateur et du projet retenus	Juin 2020
Déménagement de l'EHPAD actuel vers le futur site	Septembre / Octobre 2020
Autorisations administratives/urbanisme	Octobre 2020
Début des travaux	Janvier 2021
Fin des travaux	Fin 1^{er} semestre 2022

ANNEXES :

- **Plan de situation**
- **Plan du périmètre**
- **Extrait du PLU de Baillargues - Zone UA**
- **Modalités de concertation**