

CONTINUITÉ PAYSAGÈRE ET QUALITÉ VISUELLE EXCEPTIONNELLES

Le quartier Les Châtaigniers achève l'urbanisation à l'Ouest de Saint-Aunès.

Situé en entrée de ville, dans le prolongement des quartiers existants, il est riche de paysages remarquables, d'espaces publics structurés, de liaisons pratiques vers les secteurs voisins et d'un véritable maillage de déplacements doux. Ses formes urbaines épousent le relief en colline afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement naturel.

Le quartier s'articule en plusieurs secteurs (petites résidences collectives, habitat groupé, habitat individuel...) ce qui permet de moduler la densité du bâti.



Tranche 2 - Maisons "clé en main" (ZATT N SAT, Claude RIZZON).

LES ACTEURS

- Collectivité concédante : commune de Saint-Aunès
- Aménageur : L'Or Aménagement
- Architectes-urbaniste : GAU (Antoine Garcia-Diaz)
- Bureau d'études : MEDIAE



LES OBJECTIFS ESSENTIELS

- Réaliser un programme d'habitat diversifié, en continuité du tissu existant.
- Préserver les espaces naturels, dont le bois central et la vue sur le village.
- Limiter la hauteur des constructions.

LE MOT DE L'AMÉNAGEUR

Un projet urbain structurant pour la commune

“Sur ce site exceptionnel, notre ambition a été de mettre en œuvre un projet respectueux de l'identité des lieux à travers plusieurs engagements :

- développer un programme diversifié en habitat (individuel, collectif, accession libre, locatif aidé et accession abordable), afin d'offrir un parcours résidentiel accessible à tous,
- concevoir des espaces publics attractifs pour les habitants du nouveau quartier autant que pour l'ensemble de la commune. C'est dans cette logique que nous avons livré un parc pluvial de 2 ha, équipé de jeux pour enfants et boulodrome, ou encore une piste cyclable qui fait le tour du quartier et se connectera à terme au village.

Aujourd'hui le quartier Les Châtaigniers s'est transformé en un vrai lieu de vie que les habitants se sont naturellement approprié. Il le doit à l'efficacité du partenariat qui s'est créé entre la commune de Saint-Aunès et l'équipe de l'Or Aménagement pour mener à bien cette opération, dans la confiance et le respect de l'intérêt général. »

Frédérique SAURY
Directrice Déléguée de L'Or Aménagement



Tranche 3 - Sente piétonne.



Tranche 4 - Villa Gabrielle (Helenis, A+ Architecture).



Tranche 3 - Cheminement piéton le long du Jardin des Peintres.



“Le projet occupe une position stratégique en marquant l'entrée de ville. Il offre des atouts paysagers tels qu'ils ont guidé la conception des espaces.”
Antoine Garcia-Diaz, Architecte - Urbaniste

LE NOUVEAU QUARTIER ACCUEILLERA À TERME ENVIRON 1000 HABITANTS

18 hectares dont 2 hectares d'espace boisé classé et d'espaces publics.

495 logements dont 28 % social, 64 % libre, 8 % abordable.

Typologie
• collectif,
• individuel groupé,
• individuel libre.

Durée de la concession d'aménagement 2007 à 2026 (4 tranches).

- Passage des Peintres
- Passage du Fusain
- Passage du Pastel
- Passage du Chevalet
- Passage de l'Esquisse
- Avenue Frédéric Bazille
- Avenue Pablo Picasso

LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS PARTICULIERS

- “Le Jardin des Peintres” (bassin hydraulique)
- Aire de jeux pour enfants
- Terrain de pétanque
- 3 aires de stationnement (Nord, Est, Sud)
- Cheminement piétonnier longeant la ripisylve
- Cheminement piétonnier longeant la voie romaine
- Belvédères
- Placette centrale avec aire de jeux
- Place Henri Matisse
- Place Jean-Baptiste Corot
- Plantations supplémentaires aux abords de la RD apportant un jeu d'ombres sur les trottoirs et autour du bassin d'infiltration
- Plantations supplémentaires en bordure de la voie Paul Cézanne pour isoler les habitations

LES + DU QUARTIER

- La situation en entrée du village, à proximité des commerces et services.
- Le parc boisé classé et les nombreux espaces verts.
- La gare TER avec un train direct pour Montpellier centre en 7 minutes.



Cheminement piétonnier longeant la ripisylve.



Tranche 2 - Détente le long du Jardin des Peintres.

DIVERSITÉ DES FORMES D'HABITER

TRANCHE 1 – 81 LOGEMENTS

- Livraison des terrains en 2016
- 21 lots à bâtir (220 m² à 495 m²)
- 1 macrolot : résidence Les Jardins de Flore (Bougues Immobilier / Architecte Antoine Garcia Diaz) - 60 logements (dont 15 logements LLS)
- Environ 130 habitants

TRANCHE 2 – 96 LOGEMENTS

- Livraison des terrains en 2017
- 51 lots à bâtir dont 13 lots abordables “clé en main” (198 m² à 406 m²)
- 1 macrolot : Résidence Arum (Co-promotion Bacotec-Eméris / Architecte Arnaud Rousseau, cabinet MDR) - 45 logements libres
- Environ 200 habitants

TRANCHE 3 – 56 LOGEMENTS

- Livraison des terrains en 2018
- 56 lots à bâtir dont 7 lots abordables “clé en main” (250 m² à 470 m²)
- Environ 160 habitants

TRANCHE 4 SUD – 162 LOGEMENTS

- Livraison des terrains en 2020
- 16 lots à bâtir libres (301 m² à 460 m²)
- 3 macrolots :
 - Résidence Terrazza (FDI Habitat / BPA Architecture) 57 logements (46 LLS et 11 PSLA)
 - Résidence Castanea (Envol / Architecte Jean-Louis MICHEL) 48 logements (39 libres et 9 LLS)
 - Résidence Villa Gabrielle (Hélénis / A+ architecture) 41 logements (29 libres et 12 LLS)
- Environ 300 habitants

TRANCHE 4 NORD – 100 LOGEMENTS (TRAVAUX EN COURS)



- Livraison des terrains en 2023
- 23 lots à bâtir dont 13 lots abordables “clé en main” (239 m² à 477 m²)
- 2 macrolots :
 - Résidence Villa Blanca (FDI Habitat / Architecte Faustine Chaignaud) 9 logements en PSLA
 - Pas encore de nom attribué au macrolot 4 (Moreau Invest / Teissier-Portal Architectes) 68 logements (dont 34 LLS et 34 libres)
- Environ 200 habitants
- Premières livraisons prévues 2^e semestre 2024.



**VILLE ATTRACTIVE,
DYNAMIQUE ET ATTACHÉE
À SES TRADITIONS**



Petite ville à la campagne connectée aux grands axes de circulation, Saint-Aunès signale sa présence depuis l'autoroute A9 grâce à ses deux cyprès emblématiques perchés sur une colline dominant l'Ecoparc.

Située au Nord-Est de l'Hérault, entre plaine de Mauguio et garrigues, à 9 km de Montpellier par l'axe RD 613, Saint-Aunès, avec ses 1 000 hectares de verdure, surplombe les plages d'un côté et de l'autre l'arrière-pays héraultais.

Population : **3470 habitants** (dernier recensement 2018).

"Avec son patrimoine culturel, son dynamisme économique et son activité associative foisonnante, Saint-Aunès est une commune reconnue pour sa qualité de vie"

Alain HUGUES, Maire de Saint-Aunès



**L'OR AMÉNAGEMENT,
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE (SPL)**

Aménageur du quartier Les Châtaigniers, L'Or Aménagement assure plusieurs missions dont les principales sont de gérer le financement du projet, réaliser la programmation, concerter avec les citoyens, acquérir les terrains, réaliser les travaux de voiries et d'espaces publics, viabiliser les terrains et piloter leur commercialisation auprès des particuliers et des professionnels.

L'Or Aménagement intervient en tant que concessionnaire maître d'ouvrage ou assistant à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de projets de développement urbain. Au service des communes de l'Agglomération du Pays de l'Or, de la Communauté de Communes du Pays de Lunel, de la Ville de Pérols, L'Or Aménagement prend en compte l'intérêt général dans tous ses objectifs d'aménagement et de construction.



**L'OR
AMÉNAGEMENT**
développeur de projets



43 boulevard d'Estienne d'Orves, 34130 Mauguio.
Tél. 04 67 99 19 05
www.loramangement.fr

À SAINT-AUNÈS

LES **CHÂTAIGNIERS**
ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

VOTRE QUARTIER NATURELLEMENT



©Caplisme - www.severfox.fr / Conception : M. H. Royer / Photos : L'Or Aménagement, Commune de Saint-Aunès, Viret Drone - J. Klindienst / Document non contractuel - Décembre 2023



**L'OR
AMÉNAGEMENT**
développeur de projets

