



Commune de Baillargues |
6^{ème} modification simplifiée |
Jun 2021

Additif au rapport de présentation du PLU de Baillargues



sce
ateliersup+





Préambule	5
A <i>Historique du Plan Local d'Urbanisme</i>	6
B <i>Objet de la modification simplifiée n°6</i>	6
C <i>Modalités de la procédure de modification simplifiée et contenu du dossier</i>	6
Objet 1 : Suppression de l'emplacement réservé N3	8
1 Objet et motif de la modification	10
2 Incidences de la modification sur les pièces du PLU	10
A <i>La liste des emplacements réservés</i>	10
B <i>Incidence sur le zonage</i>	11
Objet 2 : Suppression de l'emplacement réservé N2	12
1 Objet et motif de la modification	14
2 Incidences de la modification sur les pièces du PLU	14
A <i>La liste des emplacements réservés</i>	14
B <i>Incidence sur le zonage</i>	15
Objet 3 : Adaptation du règlement écrit concernant les toitures terrasses en zone UA, UE et 1Np	16
1 Objet et motif de la modification	18
2 Incidences de la modification sur les pièces du PLU	19
A <i>Incidence sur le règlement écrit de la zone UA</i>	19
B <i>Incidence sur le règlement écrit de la zone UE</i>	19
C <i>Incidence sur le règlement écrit de la zone 1N</i>	20
Objet 4 : Adaptation de l'article 2 de la zone 2Ng afin d'y autoriser la réalisation d'un practice de golf	21
1 Objet et motif de la modification	23
2 Incidences de la modification sur les pièces du PLU	23
Objet 5 : Adaptation de l'article 2 des zones UE, 2 UE et 1Np afin d'autoriser des installations de production d'énergie verte	24
1 Objet et motif de la modification	26
2 Incidences de la modification sur les pièces du PLU	26
A <i>Incidences sur le règlement écrit de la zone UE</i>	26
B <i>Incidences sur le règlement écrit de la zone 1N</i>	27



Conclusion : Incidences de la modification simplifiée n°6	28
1 Justification du choix de la procédure	30
2 Incidences de la modification sur l'environnement	31
3 Incidences sur les pièces du PLU	33
A <i>Le Zonage</i>	33
B <i>La liste des emplacements réservés</i>	33
C <i>Le règlement écrit</i>	34





Préambule

A | Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Baillargues a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2006, il a depuis fait l'objet de :

- 5 procédures de modification simplifiée (approuvées par DCM les 23 mai 2019, 17 décembre 2009, 6 septembre 2010, 12 juillet 2012, 5 mars 2015),
- 4 procédures de modification (approuvées par DCM les 18 décembre 2006, 27 septembre 2007, 11 mai 2010, 26 juillet 2013),
- 3 procédures de révision simplifiée (approuvées par DCM les 5 avril 2007, 17 novembre 2011),
- 1 procédure de mise en compatibilité en date du 10 janvier 2018,
- 11 procédures de mise à jour (arrêtées les 15 juin 2009, 16 juin 2009, 30 mai 2012, 30 juillet 2013, 24 novembre 2014, 28 juin 2017, 3 septembre 2018, 17 juillet 2019, 6 novembre 2020, 9 décembre 2020 et 11 mars 2021).

B | Objet de la modification simplifiée n°6

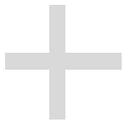
Ce dossier présente la sixième modification simplifiée du PLU de Baillargues avec les 5 objets suivants :

- Objet n°1 : Suppression de l'emplacement réservé N°3
- Objet n°2 : Suppression de l'emplacement réservé N°2
- Objet n°3 : Adaptation du règlement écrit concernant les toitures terrasses en zone UA, UE et 1Np
- Objet n°4 : Adaptation de l'article 2 de la zone 2Ng afin d'y autoriser la réalisation d'un practice de golf
- Objet n°5 : Adaptation de l'article 2 des zones UE, 2UE et 1Np afin d'autoriser des installations de production d'énergie verte.

C | Modalités de la procédure de modification simplifiée et contenu du dossier

Au regard des différents points envisagés, la 6^{ème} modification simplifiée du PLU de Baillargues respecte les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme (CU). En effet, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - diminuer ces possibilités de construire
 - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
 - d'appliquer l'article L.131-9 du CU relatif au PLU tenant lieu de PLH.



En outre, il est à noter que la présente modification simplifiée n'entre pas dans le champ de la procédure de révision, régit par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, puisqu'elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Programmation (PADD)
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- ne crée pas d'orientation d'aménagement et de programmation de secteur calant création d'une zone d'aménagement concertée

Conformément à l'article L.153-47 du CU, la délibération du 18 décembre 2019 fixe les modalités de mise à disposition du dossier. Ainsi, après avoir été notifié aux personnes publiques associées (PPA), le dossier (contenant les avis éventuels des personnes publiques associées) sera :

- mis à disposition du public pendant un mois à la Mairie de Baillargues et au siège de la Métropole, aux heures d'ouverture habituelles ;
- accompagné d'un registre en Mairie de Baillargues et au siège de la Métropole, permettant au public de formuler ses observations ;
- mis en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/mise-a-disposition-du-public) et de la Mairie de Baillargues (www.ville-baillargues.fr).

Par ailleurs, le dossier fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

Le dossier de modification simplifiée comprend donc :

- + Un rapport de présentation justifiant les modifications citées en objet et présentant pour chaque objet les modifications réalisées sur les pièces du PLU.



Objet 1 : Suppression de l'emplacement réservé N3





1 | Objet et motif de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Baillargues a inscrit en emplacement réservé les emprises nécessaires pour le dédoublement de l'autoroute A9 sur environ 1 217 000 m² à destination de l'Etat.

Les travaux sont aujourd'hui achevés, l'emplacement réservé qui le concerne et permettait sa réalisation est donc caduc, il va être levé via cette procédure de modification simplifiée.

Cette évolution va permettre de libérer du foncier actuellement grevé par cette servitude. Ainsi, des projets agricoles vont pouvoir voir le jour au nord de l'autoroute et les projets d'urbanisation envisagées sur les zones 1AU et 2AUB au sud de l'A9, sur les secteurs Champ Moulygous, La Croix, Paradis vont pouvoir être mis en œuvre.

Par la présente procédure de modification simplifiée du PLU, il s'agit de lever l'emplacement réservé N3 qui n'a plus lieu d'être.

2 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

Cette modification impacte la liste des emplacements réservés et le règlement graphique. Les évolutions sont explicitées ci-après.

A | La liste des emplacements réservés

Ci-dessous un extrait du tableau des emplacements réservés avant la présente modification :

N° ER	Désignation de l'opération	Surface approximative	Destinataire
N1	Création d'un carrefour à la croisée des rues : de Colombiers (RN 113), de la Croix de Jallé, et du Chemin Rural desservant 1Au la Veymala	744 m ²	Etat - Commune
N2	Ligne nouvelle Languedoc-Roussillon Contournement de Nîmes et Montpellier. Réserve foncière pour la ligne ferroviaire du TGV	68 936 m ²	RFF
N3	Dédoublement de l'autoroute A9	Environ 1 217 000 m ²	Etat
[...]			

Ci-dessous un extrait du tableau des emplacements réservés après la présente modification :

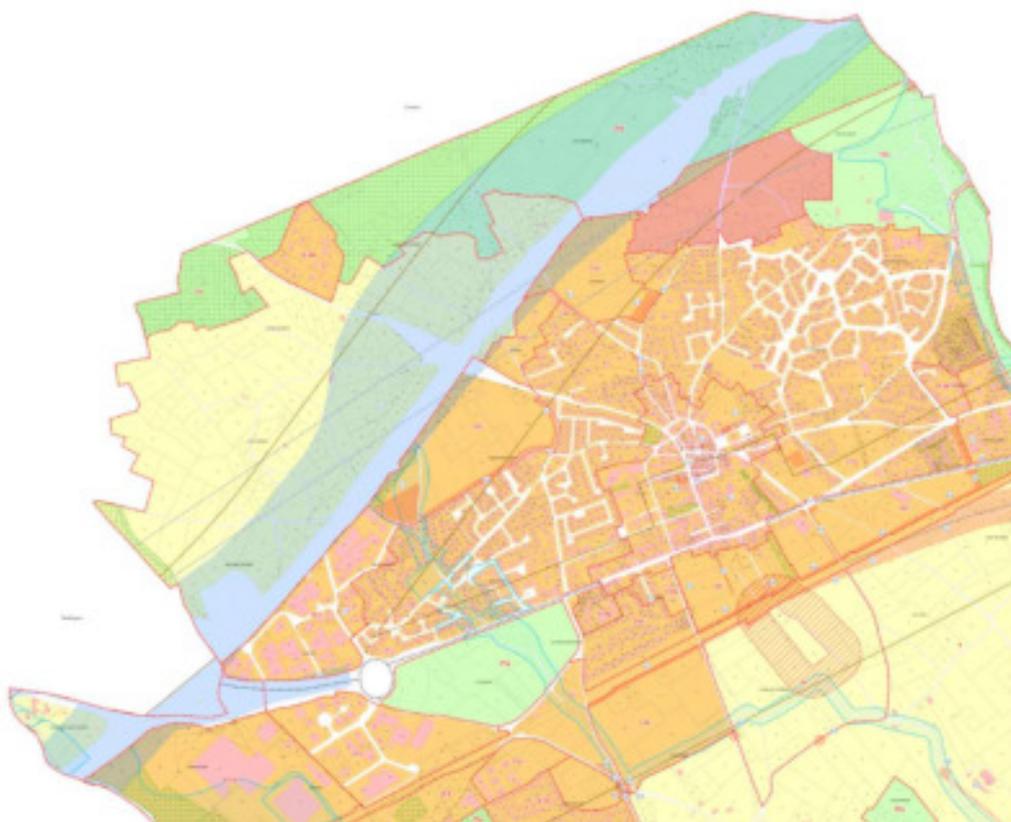
Nota les éléments ~~barrés~~ sont supprimés.

N° ER	Désignation de l'opération	Surface approximative	Destinataire
N1	Création d'un carrefour à la croisée des rues : de Colombiers (RN 113), de la Croix de Jallé, et du Chemin Rural desservant 1Au la Veymala	744 m ²	Etat - Commune
N2	Ligne nouvelle Languedoc-Roussillon Contournement de Nîmes et Montpellier. Réserve foncière pour la ligne ferroviaire du TGV	68 936 m ²	RFF
N3	Dédoublement de l'autoroute A9	Environ 1 217 000 m²	Etat
[...]			

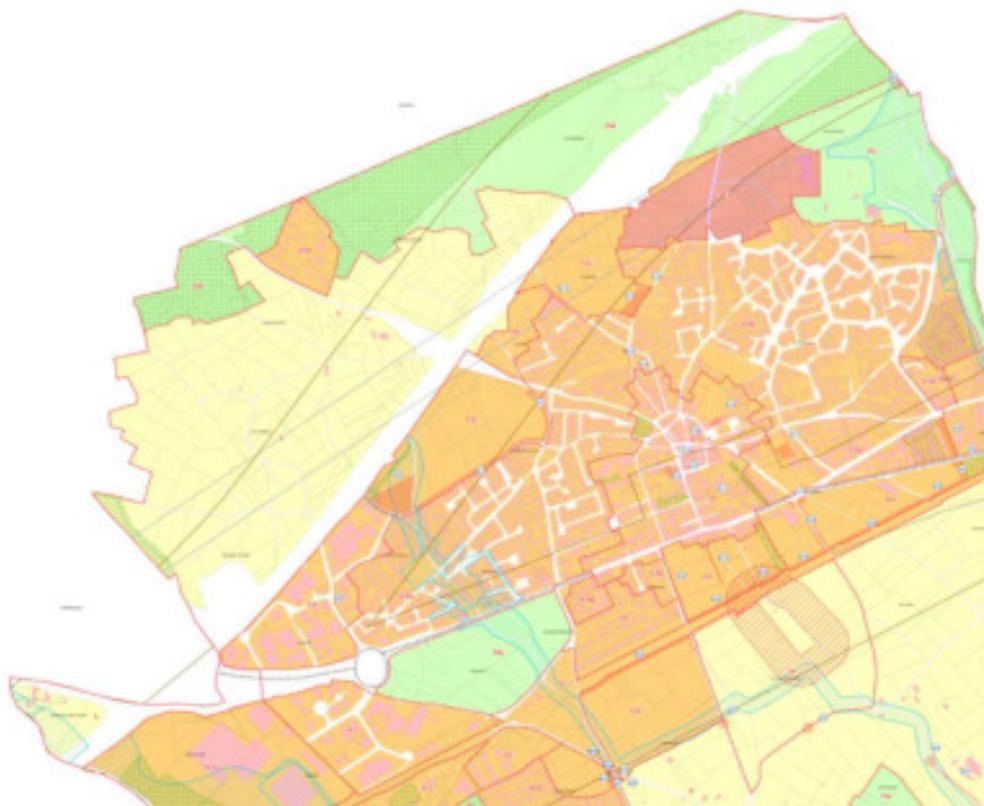


B | Incidence sur le zonage

Le zonage en vigueur avant la présente modification



Le zonage en vigueur après la présente modification





Objet 2 : Suppression de l'emplacement réservé N2





1 | Objet et motif de la modification

Comme le prévoyait la Déclaration d'utilité publique du 16 mai 2005, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Baillargues a inscrit en emplacement réservé les emprises nécessaires pour le contournement ferré de Nîmes et Montpellier dans le cadre de la nouvelle ligne LGV Languedoc-Roussillon. Cette emprise d'environ 68 936 m² est à destination de Réseau Ferré de France (RFF), devenu SNCF Réseau.

Les travaux sont aujourd'hui achevés. A ce titre, la Direction Territoriale Occitanie de SNCF Réseau a adressé un courrier à la commune le 5 mars 2021, lui demandant de lever l'emplacement réservé qui le concerne et permettait sa réalisation. L'emplacement réservé N2 est donc caduc, il va être levé via cette procédure de modification simplifiée.

Par la présente procédure de modification simplifiée du PLU, il s'agit de lever l'emplacement réservé N2 qui n'a plus lieu d'être.

2 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

Cette modification impacte la liste des emplacements réservés et le règlement graphique. Les évolutions sont explicitées ci-après.

A | La liste des emplacements réservés

Ci-dessous un extrait du tableau des emplacements réservés avant la présente modification :

N° ER	Désignation de l'opération	Surface approximative	Destinataire
N1	Création d'un carrefour à la croisée des rues : de Colombiers (RN 113), de la Croix de Jallé, et du Chemin Rural desservant 1Au la Veymala	744 m ²	Etat - Commune
N2	Ligne nouvelle Languedoc-Roussillon Contournement de Nîmes et Montpellier. Réserve foncière pour la ligne ferroviaire du TGV	68 936 m ²	RFF
[...]			

Ci-dessous un extrait du tableau des emplacements réservés après la présente modification :

Nota les éléments ~~barrés~~ sont supprimés.

N° ER	Désignation de l'opération	Surface approximative	Destinataire
N1	Création d'un carrefour à la croisée des rues : de Colombiers (RN 113), de la Croix de Jallé, et du Chemin Rural desservant 1Au la Veymala	744 m ²	Etat - Commune
N2	Ligne nouvelle Languedoc-Roussillon Contournement de Nîmes et Montpellier. Réserve foncière pour la ligne ferroviaire du TGV	68 936 m²	RFF
[...]			

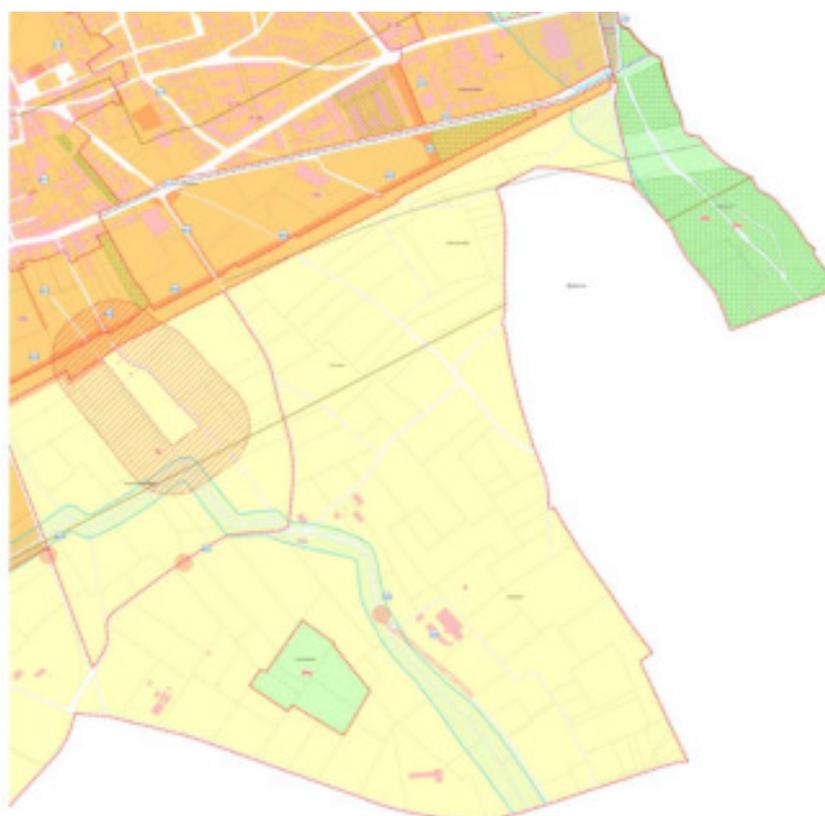


B | Incidence sur le zonage

Le zonage en vigueur avant la présente modification



Le zonage en vigueur après la présente modification





Objet 3 : Adaptation du règlement écrit concernant les toitures terrasses en zone UA, UE et 1Np





1 | Objet et motif de la modification

La commune de Baillargues est fréquemment sollicitée par des porteurs de projets qui souhaitent donner un caractère contemporain à leur construction, via notamment l'intégration de toitures terrasses. Cela est expressément admis en zone UD, mais en zone UA, UE et 1N ce type de toiture est soumis à la condition que la construction présente également des toits pentus (les toitures terrasses n'étant qu'un élément permettant de relier des toitures pentues).

La commune souhaite harmoniser la règle. D'autant plus qu'en zone UE, qui est composée de bâtiments d'activités et de bureaux, les constructions ont des toitures pour la très grande majorité aujourd'hui déjà réalisées en toiture-terrasse.

Ainsi, il est proposé de modifier la rédaction du chapitre concernant les toitures au sein de l'article 11 des zones UA, UE et 1Np afin d'y autoriser les toitures terrasses sans condition.

L'article 11 de la zone UA est ainsi rédigé (extrait du règlement écrit du PLU) :

« ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[..]

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. »

L'article 11 de la zone UE est ainsi rédigé (extrait du règlement écrit du PLU) :

« ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. »

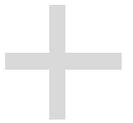
Et l'article 11 de la zone N est ainsi rédigé (extrait du règlement écrit du PLU) :

« ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[..]

2) Toitures

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire. »



Tandis que l'article 11 de la zone UD est ainsi rédigé (extrait du règlement écrit du PLU) :

« ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

5) Toiture des constructions.

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises.

Les débords de toiture des constructions non jumelées et situées en limite latérale d'une parcelle devront obligatoirement comporter des chenaux encaissés. »

Par la présente procédure de modification simplifiée du PLU, il s'agit d'adapter le règlement écrit des articles 11 des zones UA, UE et 1Np sur le point particulier des toitures afin d'autoriser les toitures terrasses sans condition.

2 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

A | Incidence sur le règlement écrit de la zone UA

Ci-dessous un extrait de l'article 11 de la zone UA.

Les évolutions sont représentées ainsi :

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments en **noir, surligné en gris** sont les ajouts apportés au règlement.

« ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[..]

2) Toitures

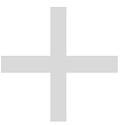
Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire. ~~Cependant, les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises en tant qu'éléments de raccordement entre toits pentus.~~ »

B | Incidence sur le règlement écrit de la zone UE

Ci-dessous un extrait de l'article 11 de la zone UE

Les évolutions sont représentées ainsi :

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments en **noir, surligné en gris** sont les ajouts apportés au règlement.



« ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises. »

C | Incidence sur le règlement écrit de la zone 1N

Ci-dessous un extrait de l'article 11 de la zone 1N.

Les évolutions sont représentées ainsi :

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments en **noir, surligné en gris** sont les ajouts apportés au règlement.

« ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[..]

2) Toitures

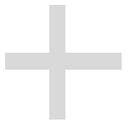
Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

En zone 1Np, les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises. »



Objet 4 : Adaptation de l'article 2 de la zone 2Ng afin d'y autoriser la réalisation d'un practice de golf





1 | Objet et motif de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de Baillargues a inscrit en zone 2Ng une partie du complexe de Massane. La zone 2Ng correspond à la « zone du parcours du golf Massane, constitué principalement du green et d'espaces verts et boisés ». Les nouveaux propriétaires du golf souhaitent revoir le fonctionnement du practice actuel. Ils envisagent en effet de développer et de sécuriser cette activité. Cela nécessite de prévoir une construction ce que ne permet pas le règlement actuel de la zone 2Ng, puisque « seuls les terrassements et affouillement nécessaires à la réalisation du parcours de golf sont autorisés ».

La collectivité, consciente de l'enjeu économique que représente ce type de pratique pour le complexe de Massane, mais également sensible à la préservation de ce poumon vert, souhaite donc modifier l'article 2 du règlement écrit de la zone 2Ng afin d'y autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs uniquement liés à la pratique du golf et à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU, modifie donc la rédaction de l'article 2 de la zone 2Ng pour autoriser des équipements collectifs sportifs exclusivement liés et nécessaires à la pratique du golf et sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

Cette modification impacte le règlement écrit du PLU. Les évolutions sont explicitées ci-après.

Ci-dessous un extrait de l'article 2 de la zone 2Ng.

Nota : les éléments ajoutés figurent en **noir, surligné en gris**.

ARTICLE 2N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

[...]

5) SECTEUR 2Ng : Les terrassements et affouillements exclusivement nécessaires à la réalisation du parcours du terrain de golf. **De plus, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs uniquement liés à la pratique du golf et à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**



Objet 5 : Adaptation de l'article 2 des zones UE, 2 UE et 1Np afin d'autoriser des installations de production d'énergie verte





1 | Objet et motif de la modification

Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Baillargues portent le projet d'aménagement du Parc multi-glisse Gérard Bruyère dont son ambition est d'être un véritable poumon vert qui proposera de nombreuses activités sportives en entrée de ville. Le site a été zoné en 1Np au PLU et dispose d'un règlement qui lui est propre. Dans le cadre des études de conception, menées ultérieurement à l'approbation du PLU, il a été envisagé de prévoir l'installation d'ombrières photovoltaïques sur le parking, ce que le PLU ne permet pas. Aussi, il est prévu au travers de la présente modification simplifiée de compléter l'article 2 de la zone 1Np en y autorisant les ombrières photovoltaïques sur les parkings, dans la mesure où ceux-ci ne porteront pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De la même façon, il peut être envisagé que les parkings de la zone 2UE, correspondant notamment au domaine de Massane, puissent également accueillir des ombrières photovoltaïques, toujours à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par ailleurs, la zone UE étant composée essentiellement de bâtiments en toiture terrasse, ils présentent un potentiel intéressant pour l'installation de panneaux photovoltaïques, aussi il est proposé de permettre l'installation de ce type d'équipement de production d'énergie verte en toiture, là encore toujours à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU, modifie donc la rédaction de l'article 2 des zones UE et 1Np en autorisant les équipements de production d'énergie verte, en toiture au sein de la zone UE et uniquement via l'implantation d'ombrières sur les parkings de la zone 2 UE et 1Np. Ces aménagements relèvent de l'intérêt collectif puisqu'ils vont permettre d'accompagner la collectivité dans ses ambitions de développer la part des énergies renouvelables dans le bouquet énergétique.

2 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

Cette modification impacte le règlement écrit du PLU. Les évolutions sont explicitées ci-après.

A | Incidences sur le règlement écrit de la zone UE

Nota : les éléments ajoutés figurent en **noir, surligné en gris**.

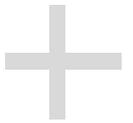
Ci-dessous un extrait de l'article 2 de la zone UE et son sous-secteur 2UE :

ARTICLE UE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

[...]

Secteur 2 UE

*Ne sont autorisées que les constructions à usage commercial, hôtelier, para -hôtelier et de bureaux, les lotissements à usage d'activités. **De plus, sont également admises des ombrières sur les parkings, qui***



pourront être équipées de panneaux photovoltaïques, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteurs 1 UE, 1 UEa et 2 UE

Les constructions d'habitation et leurs annexes, ou les maisons mobiles ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

De plus, sont également admis les équipements de production d'énergie verte en toiture, dans la mesure où ceux-ci ne porteront pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

B | Incidences sur le règlement écrit de la zone 1N

Ci-dessous un extrait de l'article 2 de la zone 1Np :

Nota : les éléments ajoutés figurent en **noir, surligné en gris**.

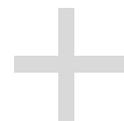
ARTICLE 1N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

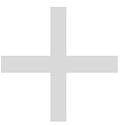
[...]

2) SECTEUR 1Np : Les constructions liées aux activités de loisirs. **De plus, sont également admises des ombrières sur les parkings, qui pourront être équipées de panneaux photovoltaïques, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**



Conclusion : Incidences de
la modification simplifiée n°6





1 | Justification du choix de la procédure

La présente procédure vise à :

- Supprimer l'emplacement réservé N°3
- Supprimer l'emplacement réservé N°2
- Adapter le règlement écrit (article 11) concernant les toitures terrasses en zone UA, UE et 1Np
- Adapter l'article 2 de la zone 2Ng afin d'y autoriser la réalisation d'un practice de golf
- Adapter l'article 2 des zones UE, 2UE et 1Np afin d'autoriser des installations de production d'énergie verte.

La procédure de modification simplifiée se trouve justifiée dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

1°) modifier les orientations définies par le PADD

- Aucune modification n'est apportée au PADD dans le cadre de cette procédure ;

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- La modification ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- La modification ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- La modification n'a donc pas pour objet d'ouvrir une zone à l'urbanisation.

La présente modification est effectuée selon une procédure simplifiée, en application des articles L153-45 et L153-41 du code de l'urbanisme.

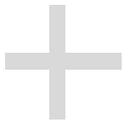
Il est possible de recourir à cette procédure car le projet de modification n'a pas pour effet :

1°) Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- La modification ne majore pas les possibilités de construction.

2°) Soit de diminuer ces possibilités de construire

- La modification ne diminue pas les possibilités de construction.



3°) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

➤ La modification ne réduit pas les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser.

4°) Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du CU relatif au PLU tenant lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH)

➤ Le PLU de Baillargues ne tient pas lieu de PLH

2 | Incidences de la modification sur l'environnement

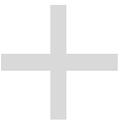
La modification simplifiée n°6 prévoit des adaptations mineures sur le règlement écrit et de lever deux emplacements réservés, suite à la réalisation des opérations envisagées (en l'occurrence le doublement de l'A9 et contournement de Montpellier dans le cadre de la LGV).

La suppression des deux ER semble présenter peu d'incidences sur l'environnement, notamment du fait que le **zonage est déjà existant**, et que le fait de lever les ER n'a pas d'impact direct en tant que tel. Le principal enjeu, d'un point de vue écologique est le secteur 2AUb au sud de l'autoroute, qui recoupe la ZNEFF de type I. Néanmoins le périmètre du projet envisagé sur ce secteur des Lignières a fait l'objet d'un arrêté de dérogation des espaces protégées suite à l'avis favorable du Conseil National de la Protection de la Nature, garantissant la prise en compte de cette sensibilité écologique. De plus, globalement le doublement de l'autoroute dans ce secteur a largement diminué la perméabilité écologique nord/sud. Les projets de développement prévus sur les secteurs 1AU au sud de l'autoroute devront être compatibles avec les secteurs exposés au bruit par cette même autoroute.

Au nord de l'autoroute, le fait de lever les ER va permettre surtout des développements de projets agricoles. La ZNIEFF ne recoupe pas ces secteurs, mais néanmoins, la commune est entièrement comprise dans le Plan National d'Actions du lézard ocellé. Les aménagements devront être compatibles avec les enjeux liés à ces espèces.

L'adaptation de l'article 2 de la zone 2Ng afin d'y autoriser la réalisation d'un practice de golf aura également peu d'incidences sur l'environnement, étant donné la faible surface du bâtiment et surtout sa localisation sur un secteur déjà « banalisé ». Le practice étant déjà existant, il ne vient que s'implanter sur un secteur qui peut être considéré comme un espace vert, plutôt qu'un secteur encore naturel, en outre, le règlement rappelle l'obligation de prévoir des aménagements qui s'intègrent au milieu naturel et les paysages dans lequel il s'implante.

L'autorisation des installations de productions d'énergie verte en zone UE et 1Np aura des incidences positives sur la production d'énergies renouvelables et permet de réutiliser des surfaces déjà artificialisées : stationnements et toitures. Avant implantation, il faudra s'assurer de la compatibilité avec le patrimoine historique (vérification des covisibilités) ainsi que les éléments de grand paysage.



L'autorisation des toitures terrasses peut présenter des incidences négatives potentielles, notamment en zone UA, centre-ville de Baillargues qui outre un monument historique classé, dispose de plusieurs éléments de patrimoine bâti remarquable. Néanmoins, les zones UA et 1Np offrent peu de possibilités de nouvelles constructions (zone UA déjà fortement bâtie et zone 1Np destinée à l'aire de loisirs autour du plan d'eau) et la zone UE (zone d'activités) est déjà constituée de bâtiments qui pour la plupart ont des toits terrasses. En outre, chaque demande de permis de construire en zone patrimoniale (UA) fera l'objet d'une autorisation soumise à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui pourra la refuser, ainsi seuls les projets s'intégrant à l'environnement ne pourront être admis.



3 | Incidences sur les pièces du PLU

A | Le Zonage

Le plan de zonage modifié figure en annexe du présent dossier au format A0.

B | La liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés mise à jour figure ci-dessous :

N° ER	Désignation de l'opération	Superficie approximative	Destinataire
N1	Création d'un carrefour à la croisée des rues : de Colombiers (RN 113), de la Croix de Jallé, et du Chemin Rural desservant le secteur 1AU La Veymala	744 m ²	État – commune
M40	Élargissement, création d'un carrefour sur la RD 26, pour faciliter l'accès à la zone IV NA Le Bosc sur la commune de Mudaison (Cf. opération D II du POS de Mudaison)	Environ 1000 m ²	Métropole
M1	RD 26 Rue du Coustouliès : Élargissement à 15 mètres d'emprise en secteur 1AU Champs Moulygous	2092 m ²	Métropole
M4	Création d'un carrefour sur la RD 26 et Chemin de service	1234 m ²	Métropole
M4A	Recalibrage et aménagement de cheminement doux	28 m ²	Métropole
M4B	Recalibrage et aménagement de cheminement doux	386 m ²	Métropole
M4C	Recalibrage et aménagement de cheminement doux	592 m ²	Métropole
M5	Création d'une voie à 20 mètres d'emprise depuis la Route Impériale jusqu'à la voie ferrée	4278 m ²	Métropole
M6	Création d'un carrefour à l'angle de l'Emplacement Réservé M5 et RN113	Environ 700m ²	Métropole
M7	Rue du Contrôle : Élargissement à 15 mètres d'emprise depuis l'accès au Collège jusqu'à la limite communale : Baillargues-Saint-Brès.	190 ml	Métropole
M8	Emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin de rétention	Parcelle AN2 10683 m ²	Métropole
M9	Emplacement réservé pour la création de parkings publics Rue de la Biste	505 m ²	Métropole
M10	Élargissement de l'Avenue du Grand Chêne à 15 mètres d'emprise depuis l'opération M8 jusqu'à l'opération M1	4331 m ²	Métropole
M11	Rue de la Croix d'Avignon : Élargissement à 10 mètres d'emprise en secteur 1AU Le Paradis	657 m ²	Métropole
M12	Rue des Lignières : Élargissement à 10 mètres entre la parcelle AO 12 et la parcelle AO 14	302 m ²	Métropole
M13	Création d'un bassin de rétention sur la parcelle AO 13	3857 m ²	Métropole
M14	Rue de la Villette : Élargissement à 10 mètres d'emprise, pour la réalisation d'un trottoir piétonnier.	200 m ²	Métropole
M15	Aménagement du carrefour à la croisée des rues : de la Villette, de la Croix d'Avignon, des Lignières et de la Pile.	360 m ²	Métropole



M16	Élargissement de la place des arènes	Parcelles AH32 - AH33 - AH34 633 m ²	Métropole
M17	Prolongement de l'Impasse Granier vers la résidence « Les Pins Bessons » (super- structure communale) pour la création d'un accès sécurisé.	86 m ²	Métropole
M18	Agrandissement du parking devant la Salle des Fêtes et création d'un passage piéton donnant sur la Rue de la Libération	876 m ²	Métropole
C21	Création de logements sociaux	Parcelles AD17 en partie 1935 m ²	Commune
C22	Création d'un local communal	Parcelle AH95 82 m ²	Commune
C24	Mise en valeur de la Tour Denjean, Patrimoine de Baillargues	106 m ²	Commune
M26A	Recalibrage et aménagement de cheminement doux	310 m ²	Métropole
M26B	Recalibrage et aménagement de cheminement doux	532 m ²	Métropole
M27	Recalibrage et aménagement de cheminement doux	4648 m ²	Métropole
C28	Démolition d'un bâtiment insalubre	3500 m ²	Commune
M29	Création d'espaces verts et piste cyclable de part et d'autre de la voie ferrée	15314 m ²	Métropole
M30	Élargissement de la Route de Mauguio	Parcelles AK58 - AK57 - BK34 - BK35 1817 m ²	Métropole
M31	Création d'un passage piéton depuis la parcelle AK 69 jusqu'à la parcelle AK 57	709 m ²	Métropole
M32	Élargissement du Chemin de Mas de Cannes à Colombiers	Parcelles AK82 - AK68 340 m ²	Métropole
M33	Élargissement du Chemin rural depuis l'emplacement réservé N1 jusqu'à la voie ferrée	1267 m ²	Métropole
M34	Création d'un carrefour sur la RD 26	Environ 800m ²	Métropole
M35	Création d'un carrefour sur le Chemin Rural	Environ 800m ²	Métropole
M36	Création d'un carrefour sur le Chemin Rural	Environ 800m ²	Métropole
M37	Élargissement du Chemin Rural jusqu'à l'emplacement réservé M36	822 m ²	Métropole
M39	Création d'un carrefour sur le Chemin rural dit du Pradas	Environ 800m ²	Métropole
C41	Création d'un local communal	Parcelle AH177 39 m ²	Commune

C | Le règlement écrit

Le règlement écrit mis à jour figure en annexe du présent dossier.