

Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

RAPPORT DE PRESENTATION

-|-

SOMMAIRE

1^{ère} partie : Diagnostic

2^{ème} partie : Etat initial de l'environnement

3^{ème} partie : La mise en œuvre du P.L.U.

4^{ème} partie : Evaluation des incidences du plan sur l'environnement

SOMMAIRE

Introduction

p.1

- 1. Historique de la révision du P.O.S. et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme*
- 2. Justification de la révision du P.O.S. et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme*
- 3. La situation de la Ville de BAILLARGUES*
- 4. Histoire sociale, culturelle et urbaine*

I. Le Diagnostic

p.13

A. La Démographie

p.14

- 1. L'évolution démographique* p.14
- 2. La structure par âge de la population* p.15
- 3. La composition des ménages* p.17
- 4. La population active et les catégories socioprofessionnelles* p.17
- 5. Les revenus* p.19
- 6. Prévisions démographiques : Enjeux et besoins* p.20

B. L'Activité Economique et l'emploi

p.21

- 1. Le Marché de l'emploi à Baillargues* p.21
- 2. La Structure Economique* p.22
- 3. Les Activités de Production* p.23
- 4. Les activités de Service à vocation commerciale ou artisanale* p.24
- 5. L'implantation des activités* p.25
- 6. Enjeux et Besoins* p.27

C. L'Habitat p.28

1. *L'évolution du parc immobilier* p.28
2. *La composition du parc* p.28
3. *Le Statut des Résidences Principales* p.29
4. *Le parc Social* p.30
5. *Enjeux et Besoins* p.30

D. Les Equipements et Services p.31

1. *Equipements Scolaires* p.31
2. *Equipements Sportifs* p.31
3. *Equipements Culturels* p.31
4. *Equipements Sociaux* p.32
5. *Equipements Divers* p.32
6. *Enjeux et Besoins* p.32

E. Le tissu associatif et les Traditions à Baillargues p.33

1. *Le tissu associatif* p.33
2. *Les manifestations* p.33
3. *Les traditions* p.34

F. Infrastructures et déplacements p.35

1. *Infrastructures, support de déplacements* p.35
2. *La circulation routière* p.39
3. *Les migrations quotidiennes* p.41
4. *Les transports en commun* p.41
5. *Les déplacements doux* p.43
6. *Infrastructures et PDU* p.44
7. *Enjeux et besoins* p.45

II. <u>Etat Initial de l'Environnement</u>	p.46
A. <u>Aspects Géographiques et Ecologiques</u>	p.47
1. <i>Contexte physique et topographique</i>	p.47
2. <i>Contexte hydrologique</i>	p.48
3. <i>Nature du sous-sol et ressources</i>	p.49
4. <i>Le couvert végétal</i>	p.51
B. <u>Etat Initial du Site Urbain et Naturel</u>	p.52
1. <i>Les territoires urbanisés</i>	p.52
2. <i>Les lieux d'habitat récent</i>	p.52
3. <i>La Trame viaire</i>	p.56
4. <i>Les Espaces publics</i>	p.58
5. <i>Les Terres cultivées</i>	p.59
C. <u>Contraintes, Potentialités, enjeux et Besoins</u>	p.61
1. <i>Les Risques et leurs Gestions</i>	p.62
2. <i>La Biodiversité</i>	p.63
3. <i>La qualité des milieux</i>	p.64
4. <i>Les rejets</i>	p.65

<u>III. La mise en œuvre du PLU</u>	p.67
<u>A. Explications des choix du PADD</u>	p.68
1. <i>Explications des choix au regard des grands principes d'aménagement du territoire</i>	p.68
2. <i>Au regard des objectifs de la Commune et traduction dans le PLU</i>	p.69
<u>B. Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement</u>	p. 77
1. <i>Limitations générales</i>	p.77
2. <i>Limitations particulières</i>	p.80
<u>C. Evolution des caractéristiques réglementaires</u>	p.84
1. <i>Appellation des Zones</i>	p.84
2. <i>Traitement des ZAC dans le PLU</i>	p.86
3. <i>Modifications générales</i>	p.87
4. <i>Modifications par zone</i>	p.90

IV. Incidences du PLU sur l'Environnement et Mesures de préservation

p.127

A. Impact des orientations du PLU sur l'environnement et mesures

p.128

- 1. Impact des orientations du PLU en terme d'équilibre des territoires* p.128
- 2. Impact des orientations du PLU sur les milieux physiques et les paysages* p.129
- 3. Impact des orientations du PLU en matière de pollution et de nuisances* p.130
- 4. Impact des orientations du PLU en matière de patrimoine* p.132

B. Ouverture à l'urbanisation de territoires : Incidences sur l'environnement et mesures

p.132

- 1. Objectif de l'opération* p.132
- 2. Incidences de l'opération sur l'environnement* p.132

SOMMAIRE

ILLUSTRATIONS A3

Les éléments du patrimoine	page 12 bis
La circulation routière	page 41 bis
Les nouvelles infrastructures	page 45 bis
Le contexte physique et topographique	page 47 bis
Trame viaire et liaisons physiques	page 57 bis
POS – Surfaces des zones	page 85 bis
PLU – Surfaces des zones	page 85 ter
PLU- Surfaces des zones après 4 ^{ème} modification	page 85 quater
PLU – Surface des Emplacements Réservés après 1 ^{ère} modification simplifiée	page 103 bis
PLU – Surface des Emplacements Réservés après 3 ^{ème} modification	page 104 ter
PLU – Surface des Emplacements Réservés après 2 ^{ème} modification simplifiée	page 104 quater
PLU - Surface des Emplacements Réservés après 4 ^{ème} Modification simplifiée	page 104 cinq
POS – Surfaces des Espaces Boisés Classés	page 116 bis
PLU – Surfaces des Espaces Boisés Classés	page 116 ter
PLU – Surfaces des Espaces Boisés Classés après mise à jour du 16/06/2009	page 118 bis
PLU – Surfaces des Espaces Boisés Classés après 2 ^{ème} et 3 ^{ème} révisions simplifiées du 17/11/2011	page 119 bis

Introduction

Historique de la révision du P.O.S. et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme

- ***Première prescription du POS de Baillargues approuvé par DCM en mai 1984.***
- ***Première révision du POS approuvée en septembre 1986.***
 - Première modification du POS approuvée en mars 1987.
 - Deuxième modification du POS approuvée en mars 1988.
- ***Seconde révision du POS approuvée en octobre 1994.***
 - Première modification du POS approuvée en mars 1997.
 - Deuxième modification du POS approuvée en novembre 2000.
 - Troisième modification du POS approuvée en novembre 2001.
- ***Révision du POS et transformation en PLU prescrite par DCM du 30/01/2002.***

Justification de la révision du P.O.S. et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme

La présente révision du P.O.S. et sa transformation en P.L.U. est rendue nécessaire pour les raisons suivantes :

Le nouveau cadre juridique issu de la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000

La Loi du 13 décembre 2000, dite Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, modifiée par la Loi du 2 juillet 2003, a réformé en profondeur les documents d'urbanisme.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme « *comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune* ».

Le développement durable implique de préparer, d'organiser et de maîtriser la croissance annoncée au sein de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, dans le respect des grands équilibres et principes énoncés par la Loi SRU modifiée.

La définition de nouvelles orientations d'urbanisme

Dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), la ville de BAILLARGUES a défini de nouvelles orientations d'urbanisme qu'il convient maintenant de retranscrire dans le P.L.U.

De plus, BAILLARGUES doit tenir compte des effets de son intégration dans la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER et permettre la compatibilité entre ses documents d'urbanisme et le schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.), en cours d'élaboration.

Les orientations retenues dans le P.A.D.D. s'articulent autour de six axes :

- Le devenir des infrastructures autoroutières, routières et ferroviaires
- La création d'une cohésion Nord-sud du territoire
- Développement urbain : promouvoir une diversité sociale, urbaine et paysagère
- La valorisation du patrimoine ancien
- Préservation des espaces naturels : conjuguer protection des paysages et prévention des risques
- Consolidation et extension du tissu économique

Le projet d'aménagement et de développement durable se propose de mettre en œuvre ces six axes par une politique équilibrée des territoires qui réponde aux exigences de la Loi S.R.U. et notamment aux trois grands principes :

- Le principe d'équilibre entre développement urbain, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et des espaces réservés aux activités agricoles.

- Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat.

- Enfin, le principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces, de la maîtrise des besoins en déplacement, de la sauvegarde du patrimoine et de la prévention des risques.

Les orientations contenues dans le P.A.D.D. favorisent la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble du territoire de BAILLARGUES.

Elles visent cependant à limiter l'étalement urbain à ce qui est nécessaire pour répondre aux adaptations nouvelles.

Elles favorisent également le renouvellement urbain et l'amélioration de la qualité de la vie, conditions pour que les ménages mais aussi certains types d'activités se maintiennent dans le tissu urbain constitué.

Les projets d'intérêt communautaire et les perspectives d'évolution pris en compte dans le P.L.U. sont les suivantes :

- Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles
- Bâtir une ville de proximité
- Intensifier le développement urbain, économiser l'espace

La nécessité de retrouver une cohérence interne au document d'urbanisme

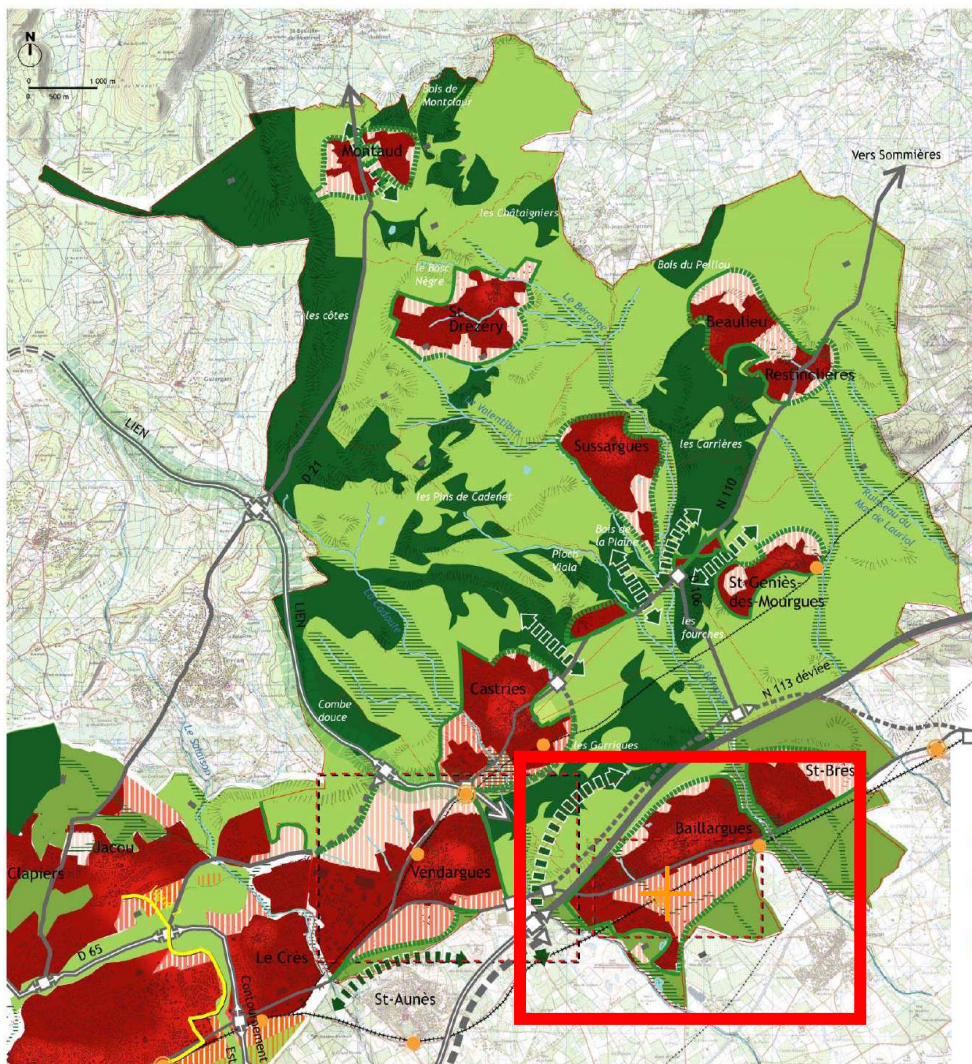
La révision du POS et sa transformation en P.L.U. est l'occasion d'actualiser, d'harmoniser et d'homogénéiser les règles, le zonage et la présentation du document.

En effet, les projets d'infrastructures concernant le doublement de l'A9, la déviation de la RN113 et la création de la LGV évoluent et influent sur les orientations en matière d'aménagement sur le territoire communal.

De plus, il est également apparu que les règles applicables aux zones urbaines ne permettaient pas un renouvellement de la ville sur elle-même, ni de contribuer à atteindre les prévisions de croissance démographique.

Enfin, bien que le SCOT ne soit pas encore approuvé, ses grandes orientations sont connues (PADD) et nécessitent par conséquent une adaptation du document d'urbanisme communal.

Extrait du PADD du SCOT en cours d'élaboration : Le schéma de secteur Cadoule et Bérange



Au nord :
Développer l'urbanisation en lien du couloir d'infrastructures (routes et transports publics) :

- *étendre une plate-forme économique d'échelle communautaire à Vendargues*

- *développer une offre résidentielle nouvelle en relation avec la gare de Baillargues*


Renforcer le rôle de pôle d'appui structurant de Castries et Baillargues dans le secteur.


 Sites stratégiques

Extension urbaine (Capacités foncières potentielles)

 Niveau d'intensité A

 Niveau d'intensité B

 Niveau d'intensité C

 Sites à haute valeur paysagère

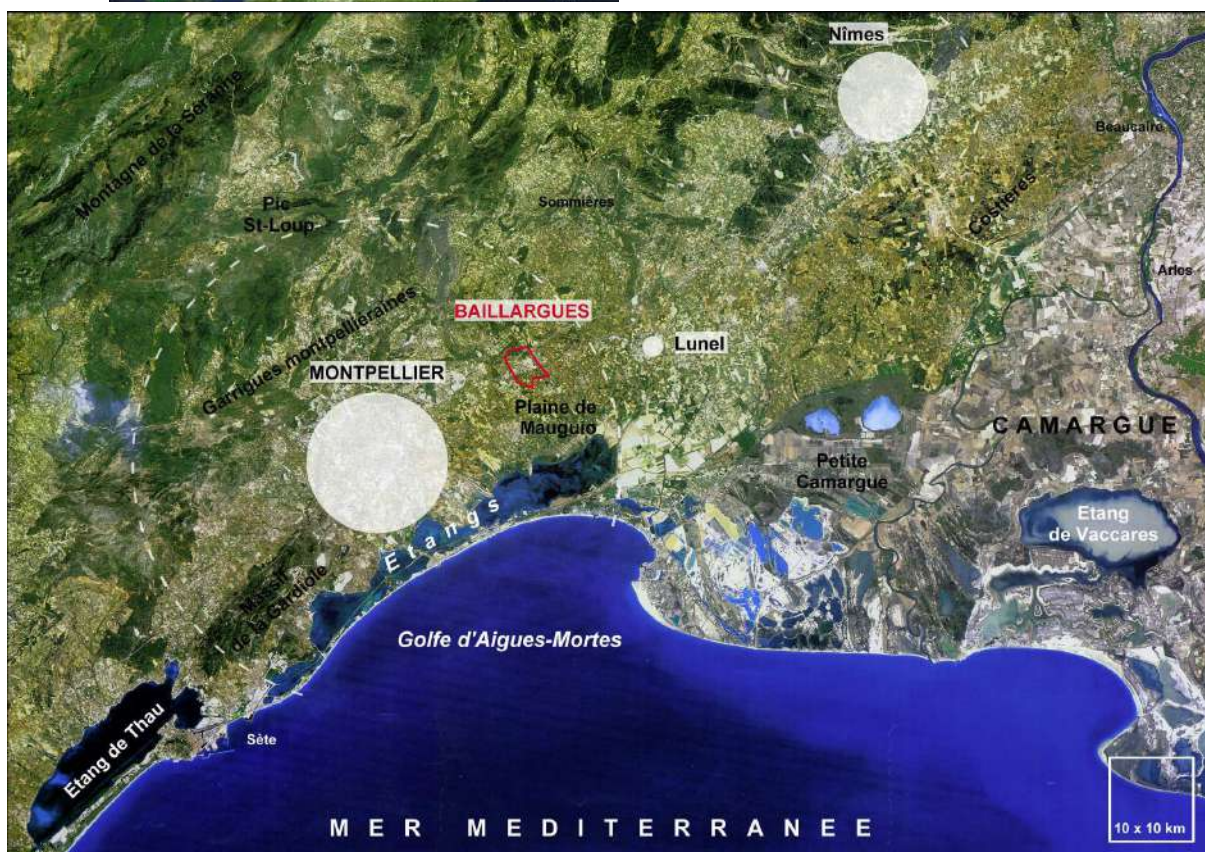
La situation de la Ville de BAILLARGUES



Baillargues regroupe 5842 habitants en 1999.

Son emprise spatiale est de 768 ha dont environ :

- 210 ha de surfaces urbanisées
- 110 ha d'espace naturel
- 275 ha de terres cultivées



Son territoire est à l'interface de trois ensembles naturels et culturels : les Cévennes, la Camargue, le littoral méditerranéen.

La commune de BAILLARGUES est une collectivité s'inscrivant au sein d'autres entités administratives et institutionnelles :

- La Communauté d'Agglomération de Montpellier
- Le département de l'Hérault
- La région Languedoc Roussillon...

L'agglomération de Montpellier, dont fait partie Baillargues, compte en 2005 un peu plus de 400000 habitants répartis sur 31 communes.

Elle connaît depuis 25 ans un essor sans précédent qui s'est traduit par l'arrivée d'environ 130000 habitants, soit une augmentation de 50% de sa population.

Les deux démarches planificatrices complémentaires que sont le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Montpelliéraine et le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Baillargues suivent un stade d'avancement quasi simultané.

En effet :

- Le périmètre du SCOT a été arrêté le 26 juillet 2002, les modalités de concertation ont été organisées par délibération du 27 février 2003, et le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire en 2005.

Le projet de SCOT doit être arrêté en juillet 2005, et la date d'approbation est prévue pour la fin de l'année 2005, début d'année 2006.

- La prescription de la révision du POS et sa transformation en PLU, ainsi que les modalités de concertation ont été validées par délibération du Conseil Municipal de Baillargues le 30 janvier 2002.

Le PADD a fait l'objet de débat au sein du Conseil Municipal mi-2004.

Le projet de PLU doit être arrêté début juin 2005.

L'approbation est prévue pour la fin de l'année 2005.

Dans le même temps, la Communauté d'Agglomération a élaboré trois autres documents de planification que sont le PDU, le PLH et le SDA :

- Le Plan de Déplacement urbain (PDU) : approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 23 décembre 2002 ;

- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) : approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21 décembre 2004 ;

- Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) : approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21 décembre 2004.

Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

RAPPORT DE PRESENTATION

INTRODUCTION

Remarques préliminaires

Il n'est pas obligatoire, dans le rapport de présentation d'un PLU, de faire figurer des données historiques.

Cependant la concertation avec la population Baillarguoise, engagée depuis près de trois ans, a révélé une forte demande d'informations concernant « l'histoire du village », et une volonté affirmée de faire apparaître dans le document d'urbanisme de la commune quelques repères historiques essentiels.

C'est la raison pour laquelle un récapitulatif non exhaustif de ces éléments a été rapporté ci-après.

Histoire sociale, culturelle et urbaine

Origines de l'établissement humain

Les plus anciennes traces d'occupation humaine datent de l'époque de la colonisation romaine, qui s'est opérée grâce à la création de voies stratégiques à l'échelle de la région narbonnaise.

Ces tracés ont ensuite servi à caler un carroyage du territoire en parcelles de plusieurs kilomètres carrés.

La limite nord de la commune correspond au tracé de la Via Domitia, aussi appelée Voie de la monnaie au Moyen-âge.

La région recèle un grand nombre de sites d'habitat gallo-romains correspondant à des embryons de colonisation.

Deux sites archéologiques ont été découverts au XIXe siècle le long du tracé de l'actuelle voie ferrée (intersection avec le chemin du Mas de Cannes).

Un gué romain a été mis à jour sur le Bérange, près du Moulin de Pascale, tandis que des repérages de vestiges ont été fait au bord du ruisseau de Las Fonds.

Le site primitif du village de Baillargues date sans doute du Haut Moyen-âge. Il est installé au pied des premières collines, notamment celle des Champs Moulygous, laissant plus bas la plaine marécageuse. Depuis les hauteurs, la vue domine toute la plaine littorale.

Un pont datant du Moyen-âge permettait de passer le Bérange entre Baillargues et Saint-Brès.

Histoire et appartenance identitaire

Le noyau historique s'est modestement développé au fil des siècles à partir de l'église construite par des frères bénédictins d'Aniane organisés en confrérie à partir de la fin du VIIIe siècle. Ceux-ci se voient confier la gouvernance de ces terres par l'évêque de Maguelone qui les a acquises du prince Louis le Débonnaire.

Après un conflit persistant avec les abbés d'Aniane, les évêques de Maguelone deviennent les maîtres de Baillargues à partir de 1155.

Dès 1160, les Baillarguois se placent néanmoins sous la protection du château le plus proche, celui du seigneur de Castries, acceptant en contrepartie l'assujettissement à des droits féodaux. Le seigneur déléguait l'administration de la commune à des consuls qu'il nommait.

Peu à peu, ceux-ci s'affranchissent de son autorité et gèrent la défense du village. L'église Saint-Julien, dont la première mention date de 1146, est fortifiée durant la guerre de CENT ANS, puis c'est le village qui est ceint de remparts au XIV e siècle.

A partir de cette période, le système de défense (trois tours dont celle de l'église fortifiée et trois portes) est le signe de la volonté d'auto institution des Baillarguois.

Durant une guerre entre Catholiques et Protestants (1575-1578), la ville est prise d'assaut par le maréchal d'Ameville qui met à mal le système défensif.

En 1639, un édit royal réduit considérablement le pouvoir féodal des seigneurs de Castries en autorisant la communauté de Baillargues à s'administrer elle-même par l'intermédiaire d'un Bayle (autorité judiciaire) nommé par le roi et de deux Consuls (autorité communale) nommés par le seigneur.

En 1703, de nouveaux troubles conduisent à réparer les remparts. En 1718, le retour de la paix religieuse entraîne leur démolition. Cette volonté d'ouverture conduit en 1722 à la réunion administrative et physique par une voie de Baillargues à Colombiers, bourg placé sur la route de Nîmes à Montpellier.

En 1789, la révolution est une période assez calme à Baillargues, où les seigneurs de Castries cèdent leurs pouvoirs et privilèges, tandis que les biens du clergé sont supprimés.

Le pouvoir est désormais assumé par les notables locaux, au sein de ce qui est désormais la Commune de Baillargues.

Les tours des remparts sont démolies en 1830.

Le peuplement et l'évolution de la population

Les premiers recensements font état de 500 habitants aux alentours de 1650, de 600 habitants vers 1750 et de 700 habitants vers 1850.

La population atteint 1000 habitants avant la Première guerre mondiale, chiffre quasi constant jusqu'aux années 1960.

La commune a connu deux vagues de migrations récentes: des Lozériens à la mi-XIXème siècle, des Espagnols au début du XXe siècle.

Le patrimoine culturel vécu

A proximité de la Camargue, Baillargues fait partie des communes de tradition taurine. La tradition des abrivado et corridas date du XIXe siècle

Le patrimoine culturel bâti

•le noyau historique

L'héritage bâti réside essentiellement au cœur du noyau historique, autour des rues correspondant aux anciens remparts.

Le plan qui en résulte correspond à un trapèze légèrement évasé vers l'ouest d'environ 6500 m², soit une superficie minime qui le ferait presque passer inaperçu.

L'église Saint-Julien domine le village de son clocher.

Elle est entourée de constructions sur trois de ses côtés, témoignant de la densité de l'habitat de base médiévale.

L'ensemble constitue l'îlot central du noyau historique.

L'église est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques depuis le 28 juin 1963. Elle a récemment fait l'objet d'une campagne de restauration.

Un deuxième ensemble de bâtiments ceinture cet îlot en structurant une rue intérieure unique de 4 mètres de large, correspondant sans doute à un glacis de protection ou à un interstice entre deux périmètres successifs de remparts.

Cette couronne est déstructurée au nord (création d'une placette) et à l'ouest (parvis de l'église), mais la forme d'ensemble, préservée, est encore lisible.

Ces espaces libres correspondent à deux des trois portes qui existaient originellement dans les remparts. Le contact entre la rue intérieure et la rue du pourtour se fait à l'est au niveau de la troisième et unique porte préservée; celle-ci est peu mise en valeur, mais constitue un monument à l'aspect à peu près intègre.

Dans ses prolongements nord et sud semble subsister le mur d'enceinte, à l'extérieur duquel sont aujourd'hui adossés des bâtiments.

A l'angle sud-est, a été conservée la base d'une tour intégrée dans une construction, mais repérable grâce à la préservation de meurtrières non masquées par l'enduit.

•les Bari

Les extensions du centre, appelées Bari, datent des XVII^e et plus sûrement XVIII^e siècles. Elles se sont faites vers l'est suivant le chemin de Saint-Brès, mais davantage encore vers le nord, en direction de Castries et du Mas de Roue, en dessinant une voie circulaire que l'on serait tenté de voir comme le tracé d'une enceinte supplémentaire. A ce niveau se trouvait le cimetière catholique, sous l'actuelle place des Arènes, le cimetière protestant étant situé à l'ouest, derrière l'actuelle mairie (suivant le quampoix de 1668).

A l'emplacement de celle-ci, entre l'actuel bâtiment et le premier platane, naissait un ruisseau, le Rieu de la Font, qui alimentait le village en eau et devait aussi servir à évacuer les eaux usées du village. Son tracé, parallèle à l'actuelle rue de la République, a dû obérer l'extension du centre vers l'ouest.

Cette source, dite «de Ballius» est toujours existante, préservée par une cave voûtée dont l'accès donne sur la nouvelle place.

Le Bari de l'est se compose de maisons mitoyennes alignées le long des voies.

Le Bari du nord comprend des bâtiments d'habitation s'articulant avec des remises et granges disposées autour d'une cour, le tout composant des corps de ferme.

Deux bâtiments placés sur l'axe rue de la Poste - rue Basse présentent un intérêt patrimonial à relever:

-un bâtiment composé de façades de différents styles (façade médiévale à gargouilles, façade néo-classique, rambarde à balustrades...) tournant autour d'une petite cour s'ouvrant sur la rue par un portail tenu par deux imposants piliers...

-la Maison Granjean, bâtiment du XVII^e siècle présentant une tourelle surmontée d'une coupole en pierre, en parfait état de conservation, abritant certainement un escalier à vis.

•Colombiers

L'autre localisation essentielle de l'héritage bâti se trouve dans l'ancien bourg de Colombiers. Jusqu'au XIX^e siècle, seule la partie nord de la route fait partie de Baillargues.

Les plus anciens bâtiments sont repérables par leur dévoiement par rapport à l'alignement de la route.

Ils correspondent à un ou plusieurs établissements de halte sur le trajet de Nîmes à Montpellier et sont peut-être d'origine médiévale.

Au sud de la route, sur le territoire de Mudaison, se trouvait un hôpital dont le bâtiment, caractéristique par sa massivité et la particularité de ses ouvertures, semble toujours visible. Une annexe de l'hôpital se trouvait juste en face, sur Baillargues.

- le domaine de Saint-Antoine

Autre halte sur le trajet des pèlerinages, mais situé en limite occidentale de la commune: le domaine de Saint-Antoine. Situé entre Baillargues et Vendargues, non loin du bois du même nom, le domaine comprend en particulier une petite église romane du XIIe siècle, où ne semble pas subsister d'élément de décoration ou liturgique.

L'église Saint-Antoine de la Cadoule est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques depuis le 13 février 1926.

- Le quartier du pont de Saint-Brès

Ce quartier ne comprend que quelques bâtiments, mais constitue une accroche urbaine intéressante dans le cadre des relations entre Baillargues et Saint-Brès, à proximité du pont moyenâgeux.

Les bâtiments le long de la route sont antérieurs au XIXe siècle; à proximité immédiate se trouve le domaine du Moulin Blanc avec une belle demeure de type bourgeois, de la fin du XIXe siècle.

- La rue de la République

La réunion de Baillargues au bourg de Colombiers date de la création d'une voie physique précisément datée de 1722.

L'urbanisation réelle de cette voie date de la fin du XIXe et du début du XXe siècle, à partir d'immeubles bourgeois à façades urbaines, mais aussi de maisons vigneronnes d'aspect plus simple mais comprenant des dépendances disposées autour de cours et desservies par des impasses perpendiculaires à la rue.

- Le quartier de la Nationale

En prolongement du bourg de Colombiers, l'extension de l'urbanisation s'est faite vers l'est et vers l'ouest de part et d'autre de la route nationale 113.

La typologie des bâtiments est proche de celle que l'on trouve rue de la République, selon un mode plus hétérogène (modénature, hauteurs, composition des ouvertures).

Les bâtiments les plus intéressants se trouvent du côté nord de la voie (orientation vers le sud).

Les bâtiments à vocation de ferme ou abritant une exploitation viticole conservent une façade urbaine sur la route et permettent l'accès à une cour intérieure par un porche.

- Les Moulins du Bérange

Le Bérange a été progressivement mis en valeur hydrauliquement par la construction d'un canal parallèle et l'installation de différents moulins: Moulin de Roux, Moulin du Contrôle, Moulin Blanc. Ces bâtiments ont disparu, mais le canal existe toujours.

- Le domaine de Massane

Le château du domaine de Massane est typique des folies montpelliéraines du XVIIIe siècle. L'état ébauché, voire suspendu, de certaines ornementsations signe le caractère tardif de cette construction (sans doute proche de la période de la Révolution).

A proximité se trouve un mausolée, maintenant disposé en bordure du parc de stationnement du golf.

- Le mas Rouge

Le domaine du mas Rouge est typique de la période d'expansion économique du secteur de la viticulture. Les bâtiments, composés de deux corps principaux, sont très imposants et entourés de vastes dépendances.

Historique des Aspects économiques et d'échanges

- Les flux d'échanges

Baillargues se situe à la limite nord de la plaine languedocienne, couloir de circulation des biens et des hommes depuis l'Antiquité.

Son territoire est dominé par la Via Domitia, tracée sur ses hauteurs. Mais dès le Haut Moyen Age, il est également traversé par le Cami Roumieu, qui conduit les pèlerins vers St Jacques de Compostelle, suivant un tracé très proche de celui de l'actuelle route nationale. L'église Saint-Antoine-de-la-Cadoule (XIIe siècle) est une halte sur le trajet, avant d'atteindre Montpellier par le faubourg du Pila-St-Gély.

- Les ressources locales

Au Moyen-âge, le village tire l'essentiel de sa richesse de l'agriculture : arboriculture (amandiers, noyers, oliviers), céréaliculture (blé, seigle, avoine) et viticulture.

Ces trois cultures se maintiendront jusqu'à une époque récente, même si c'est la vigne qui va dominer à partir de la seconde moitié du XIXe siècle.

Historiquement, les coteaux de l'ouest sont réservés à la vigne, les oliviers étant plantés à proximité immédiate du village.

Concernant l'exploitation des ressources du sous-sol, un texte du XVIIe siècle mentionne la présence d'une carrière sur la commune.

Les ressources hydrauliques que procure le Bérange sont utilisées par des moulins qui servent à moudre le grain, mais aussi à presser l'huile d'olive.

En cas de niveau d'étiage trop faible, c'est un moulin à vent installé sur les hauteurs de Saint-Brès qui est utilisé, au XVIIe siècle.

La construction du canal apportant l'eau du Bas Rhône (1957) a permis de maintenir et de développer l'agriculture grâce à l'irrigation, dans un contexte de modernisation du secteur.

Baillargues n'a pas connu d'étape d'industrialisation.

- L'alimentation en eau

Jusqu'en 1910, le village est alimenté par la source de Ballius. A cette date, un captage est créé au niveau de la gare et un réservoir construit au-dessus du centre sur le versant est de la colline des Champs Moulygous.

Aujourd'hui, l'eau potable provient d'une nappe phréatique située sous la commune de Saint-Géniès-des-Mourgues.

Captée près de la RN 110, l'eau est refoulée à l'aide d'une canalisation vers un réservoir principal qui assure l'approvisionnement en eau des réservoirs d'eau de Saint-Géniès-des-Mourgues, Castries, Teyran et Baillargues.

Le réservoir semi enterré alimentant Baillargues se situe au lieu dit du « Roc Tombé » sur la commune de Castries.

- Le foncier

Le territoire de la commune compte 768 ha, ce qui en fait une commune de taille très moyenne. Cette superficie a doublé en deux étapes. Avant 1850, la limite sud de la commune coïncidait avec la nationale, les terres au sud appartenant à Mauguio et à Mudaison.

Cette limite a été portée jusqu'à la voie de chemin de fer, dans un souci de cohérence territoriale.

En 1972, sans doute en compensation du passage de l'autoroute, il a été octroyé à la commune quelques 250 ha supplémentaires dans la plaine de Colombiers.

De cette époque d'après-guerre semble dater un léger remembrement visant à donner à ces terres une viabilité foncière. A l'inverse, les coteaux au nord de l'autoroute sont dominés par de petites surfaces correspondant à un parcellaire plus ancien (en lanière).

- Les grands axes de circulation

Historiquement, un grand nombre de voies rayonnent à partir de Baillargues, conduisant du centre vers les villages environnants:

- à Saint-Brès, par la route principale (actuelle RN 113),
- à Castries (actuelle RD 26),
- à Vendargues, par le chemin du Vieux Chêne,
- à Saint-Géniès-des-Mourgues, par le chemin du Mas de Roue, aujourd'hui coupé par l'autoroute 9, ou par le Chemin du Contrôle traversant le Bérange au niveau du Moulin de Contrôle,
- à Mauguio, par le chemin du même nom (actuelle RD 26),
- à Mudaison, par le chemin du même nom (rejoignant l'actuelle RD 106 E).
- à Sussargues, par un chemin aujourd'hui disparu.

La ligne de chemin de fer de Nîmes à Sète a été mise en service en 1851.

Baillargues est concernée par deux gares situées à égale distance du centre : ce sont aujourd'hui l'arrêt de Baillargues et l'arrêt de Saint-Brès-Mudaison.

Le chemin de fer n'a pas contribué à l'implantation d'activités particulières, malgré la création au XXe siècle d'une branche privée destinée à rejoindre les établissements Cinzano, sur le territoire de Mauguio.

La traversée de Saint-Brès par la RN 113 a été déviée au cours du XXe siècle par une voie oblique disposée sur le territoire de Baillargues de manière à venir longer la voie ferrée au niveau de Saint-Brès.

L'autoroute A9, dite La Languedocienne, a été ouverte, pour sa section Nîmes-Montpellier, en décembre 1968. Un échangeur (alors appelé «diffuseur») est implanté en limite communale entre Baillargues et Vendargues.

Il est prévu pour desservir tout l'est montpelliérain et se connecter aux déviations de Vendargues, de Castries et de Baillargues.

ELEMENTS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

L'église Saint-Antoine-de-la-Cadoule



La Maison Granjean (tour)



La porte des remparts



L'église Saint-Julien



Le château de Massane



Le domaine du Mas Rouge



Le patrimoine de la fin XIXe – début XXe



L'ancien hospice (XVIIIe ?)



Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

RAPPORT DE PRESENTATION

Première partie

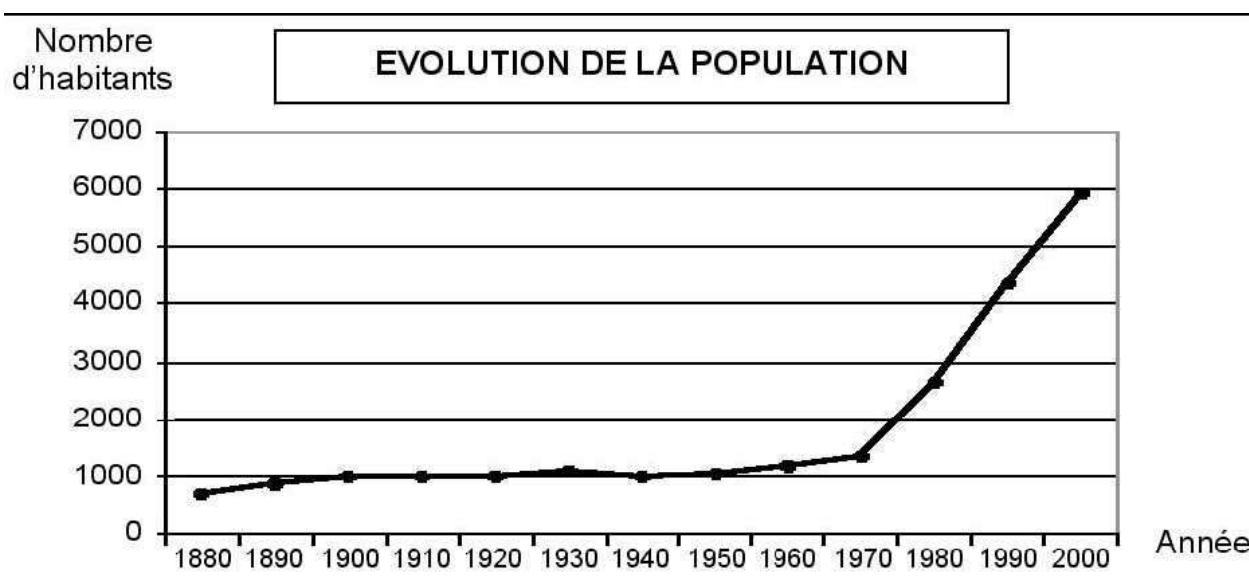
- 1.1.-

Diagnostic

I. Le Diagnostic

A. La Démographie

1. L'évolution démographique



	1881	1891	1901	1911	1921	1931	1936	1954	1968	1975	1982	1990	1999	Juillet 2002 (estimation)
Population	683	883	1 003	1 003	990	1 064	993	1 037	1 279	1 504	2 632	4 375	5 842	6 000

SOURCE : INSEE

- Un nombre d'habitants multiplié par 4 depuis 1975

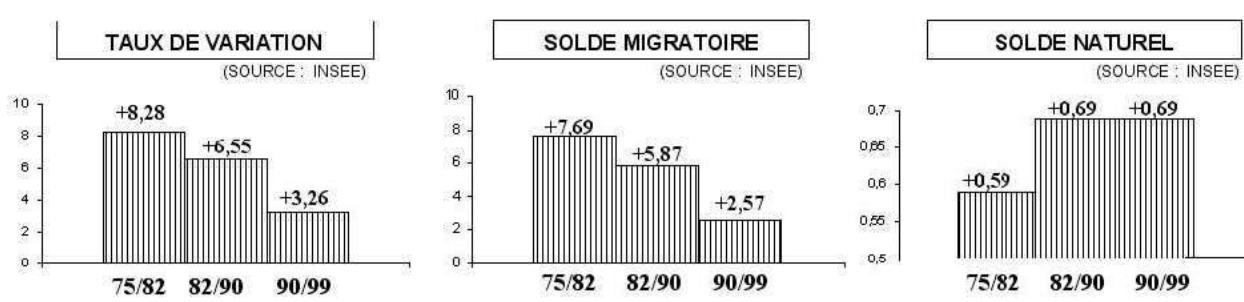
Le nombre d'habitants à Baillargues est resté relativement stable pendant toute la première moitié du XXe siècle, se maintenant à plus ou moins 1000 habitants en fonction des différents événements (guerres, crises agricoles...). Il faut attendre les années 1960 pour voir s'amorcer une croissance démographique qui va véritablement démarrer à la fin des années 1970. La population va pratiquement tripler entre 1975 et 1990, une explosion démographique liée essentiellement à la proximité de Montpellier et aux nombreux axes de communication (A9, RN113...).

Si le taux de variation annuel est extrêmement fort à la fin des années 1970 (+8,28 %), à partir des années 80 s'amorce un certain ralentissement avec une croissance démographique qui reste malgré tout encore importante (+6,55 %/ an).

Cette tendance va s'amplifier sur la dernière décennie avec une chute de la croissance (+3,26%) en raison notamment d'une diminution du nombre de terrains constructibles.

Après une période d'urbanisation forte, la commune maîtrise son développement en matière d'habitat. Le Plan d'Occupation des Sols de 1994 reflète cette volonté, en privilégiant le développement de Zones d'Activités Economiques au détriment des zones d'habitat pavillonnaire qui sont réduites et réservées à une urbanisation à plus long terme.

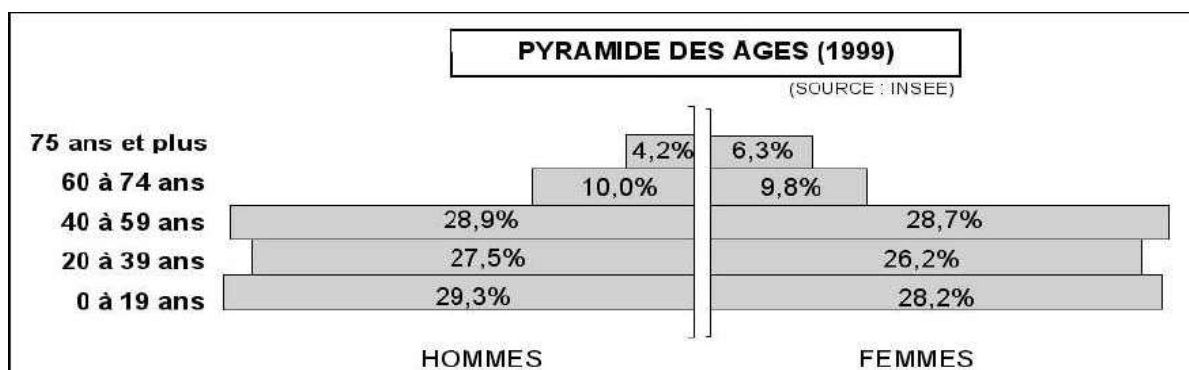
Ainsi, on constate un solde migratoire en nette diminution sur la commune, les personnes arrivant de l'extérieur sont de moins en moins nombreuses. En revanche le solde naturel se maintient à un niveau élevé (+0.69 % depuis les années 1980) comparé au taux régional (-0.02 %).



La structure actuelle de la population en terme de provenance des habitants témoigne de la forte attractivité de l'agglomération montpelliéraine tant au niveau régional que national. Ainsi, sur les 5836 habitants que comptait Baillargues en 1999, 3044 étaient nées en dehors de la région, soit un peu plus de la moitié de la population totale. De plus, sur les 594 individus âgés de 25 à 35 ans qui se sont établis à Baillargues, entre 1990 et 1999, 220 provenaient d'une région autre que le Languedoc-Roussillon.

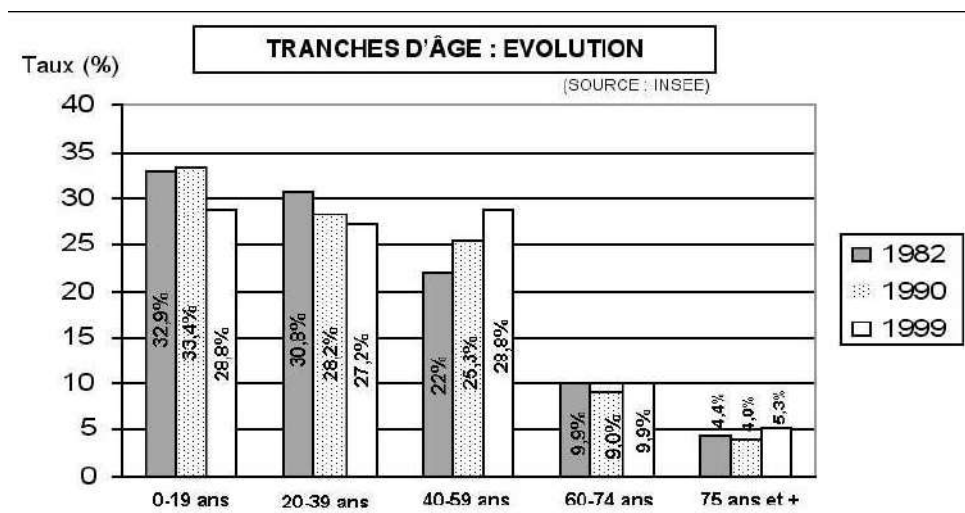
2. La structure par âge de la population

A la différence de Montpellier et de sa proche périphérie (sans les étudiants), Baillargues apparaît comme une commune assez jeune (une pyramide large à sa base). 56 % des habitants ont moins de 40 ans contre 47 à 49 % pour la plupart des communes au centre de l'agglomération et même à l'échelle de la région (49,2 %). L'écart est encore plus important si on prend les moins de 60 ans (84, 8 % contre moins de 75%).



Cette relative jeunesse est synonyme de besoins en terme d'équipements (écoles, crèches, équipements sportifs...), mais aussi en logements à caractère social, en particulier pour les jeunes couples avec enfants.

Si la population de Baillargues demeure relativement jeune aujourd'hui, elle l'était davantage en 1990 (61,6% de moins de 40 ans) et surtout en 1982 (63,7%). Les personnes de plus de 60 ans ont augmenté sur la dernière décennie. On assiste donc à l'amorce d'un certain vieillissement de la population qui, dans l'état actuel des choses, tend à s'accroître, la tranche des 40-59 ans étant celle qui a le plus progressé depuis le recensement précédent pour être la plus représentée sur la commune.



Plus d'un tiers de la population du troisième âge vit seule ou en maison de retraite. En théorie, sur les 888 habitants de Baillargues âgés de plus de 60 ans, 312 (soit plus de 35%) ne vivent pas en ménage (les personnes divorcées, veuves ou célibataires). Ces personnes âgées n'ont pas toutes vécu à Baillargues auparavant. Ainsi, entre les deux derniers recensements, ce sont 181 retraités qui sont arrivés sur la commune dont 88 provenant d'une autre région.

Cette population, de plus en plus nombreuse à Baillargues, recherche des équipements spécifiques (maison de retraite, loisirs...) et des services de proximité (commerces, professions médicales...).

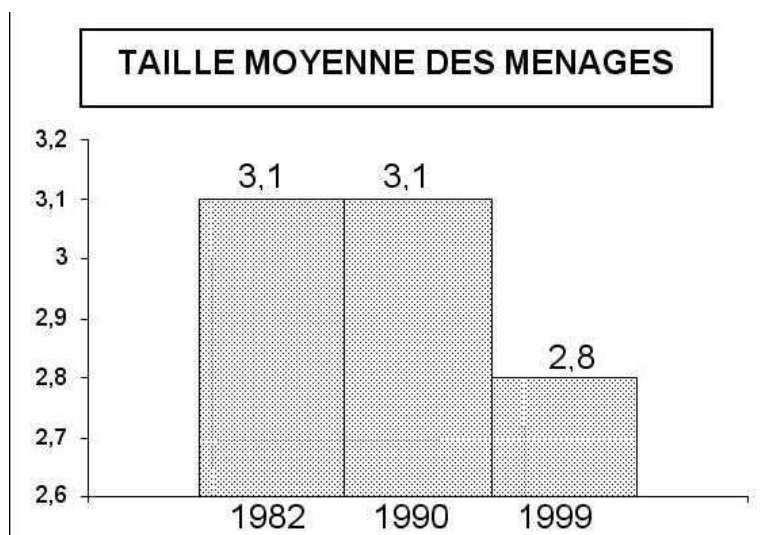
Les Baillarguois de plus de 60 ans

	HOMMES	FEMMES	ENSEMBLE
Nombre d'habitants concernés	403	485	888
dont mariés	320	256	576
dont divorcés	22	35	57
dont Veufs	39	177	216
dont Célibataires	22	17	39

SOURCE : INSEE

3. La composition des ménages

La taille des ménages est en régression.



Source INSEE

Le vieillissement de la population se reporte sur la taille des ménages qui s'est réduite depuis 1990. La tranche des 40-59 ans est devenue la plus importante et correspond à l'âge des parents qui voient leurs enfants quitter le domicile familial. Parallèlement, la pression foncière est telle ces dernières années qu'il y a de moins en moins de jeunes couples, surtout avec enfants, qui peuvent s'installer à Baillargues.

4. La population active et les catégories socioprofessionnelles

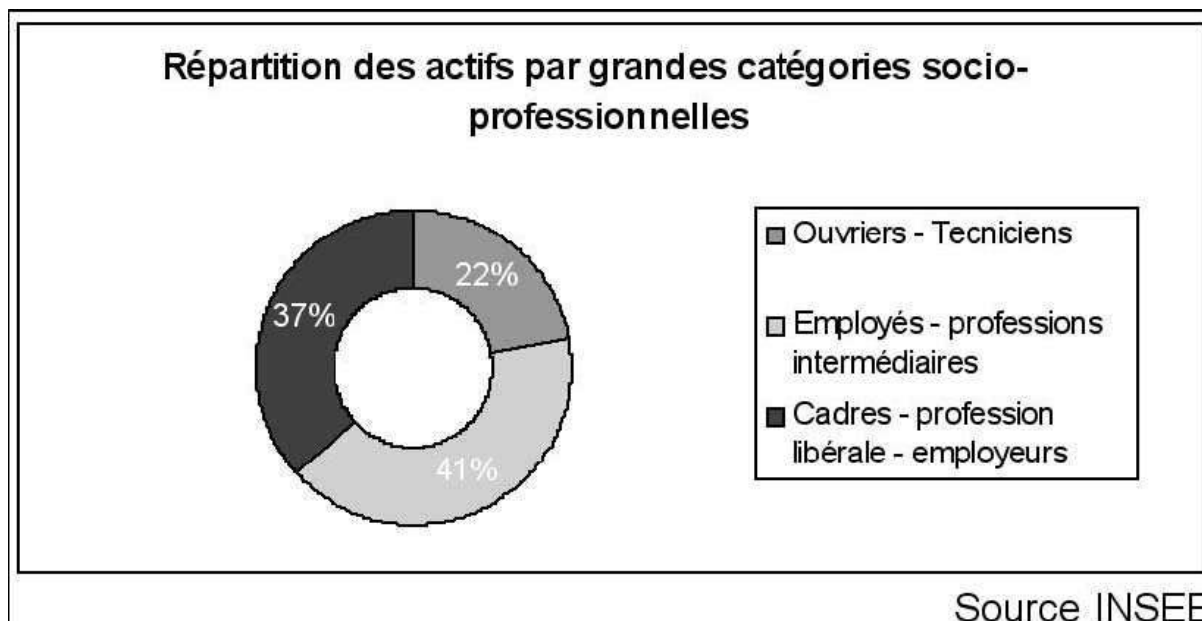
On recense 2735 actifs à Baillargues en 1999 (RGP-INSEE). Le taux d'activité est de 46,8 %.

	1990		1999		Hérault	France
	Nombre	Taux	Nombre	Taux		
Hommes	1079	50.7	1471	52	47.7	50.26
Femmes	824	36.6	1258	41.7	34.5	40.43
Total	1903	43.5	2729	46.8	41	45.20

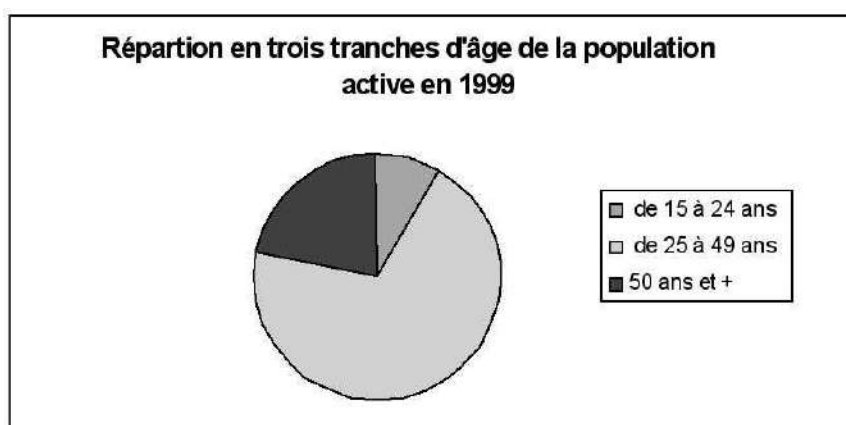
Source INSEE

En 1999 le taux d'activité globale est plus élevé que la moyenne départementale et proche de la moyenne nationale. On note la forte disparité entre le taux d'activité féminin communal qui est très supérieur au taux départemental. La progression du taux d'activité entre 1990 et 1999 est imputable aux prémices du vieillissement de la population.

La population active occupe majoritairement des postes de niveau intermédiaire ou supérieur. La place de l'emploi dans la fonction publique (18,5%) est proche de la moyenne départementale (20,9 % des actifs). Les emplois précaires (intérim, CDD, emploi aidé) concernent 11,3% des actifs ayant un emploi, un taux inférieur au niveau départemental qui se situe à 13,9% en 1999.



La progression des actifs a suivi la croissance démographique. En l'espace d'une décennie, leur nombre a augmenté de 30%, pour atteindre 2729 actifs en 1999.



En revanche la part relative des actifs sans emplois a elle aussi progressé lors de la dernière décennie.

Parmi ces actifs on dénombre en 1999 410 individus se déclarant demandeurs d'emploi, soit un taux de chômage de 15%. Un peu plus de la moitié de ces chômeurs étaient à l'époque à la recherche d'un emploi depuis plus d'un an.

Ce taux de chômage est élevé par rapport au niveau national en 1999, mais encore inférieur au niveau départemental, 19 %, le plus élevé de métropole. Le taux de chômage est ici entendu au sens de l'INSEE (déclaratif sur le bulletin individuel) qui diffère de celle du BIT et du chômage de l'ANPE.

Les spécialistes des questions d'emploi ont nommé le type de chômage que connaît Baillargues (et toutes les régions du sud connaissant un fort accroissement démographique) «chômage de croissance». Cette forme de chômage est liée aux migrations de chômeurs vers les régions dynamiques du sud. Le département de l'Hérault fait partie des départements les plus touchés par ce phénomène. La limite de cette hypothèse tient dans la difficulté d'établir la part des chômeurs concernés par ce phénomène.

Le taux de chômage touche particulièrement les femmes de moins de 25 ans. Les hommes et les femmes sont inégaux devant le chômage, en effet le taux de chômage chez les femmes est en 1999 de 18,7%, contre 11,9% chez les hommes, toutes tranches d'âge confondues.

Autre caractéristique notable de la population active en 1999 : le fort taux de chômage des jeunes, de 22.8 % en moyenne chez les jeunes (18-29 ans), alors qu'il est plus faible, 14,2%, chez les 30-49 ans. Pareillement le taux de chômage touche plus fortement les jeunes femmes de moins de 25 ans, 31%, que les jeunes hommes, 19,3 % de la même tranche d'âge.

5. Les revenus

Salaire net annuel moyen au lieu de résidence	De 105 000 à 118 000 Francs / an
Salaire annuel moyen de 300 des employés des grandes entreprises présentes sur la commune	De 90 000 à 125 000 Francs / an

Source INSEE - DADS

La comparaison du salaire annuel moyen de la population active baillarguoise ayant un emploi avec celui de 300 des employés des grandes entreprises présentes sur la commune met également en évidence une différence entre les profils des emplois des actifs baillarguois et de ceux travaillant sur la commune: une structure salariale différente. Les salaires moyens, caractéristiques des emplois dans le tertiaire sont plus nombreux pour les actifs baillarguois. Alors que les salaires des employés des grandes entreprises sur la commune sont des salaires typiques de secteurs à dominante industrielle: de bas salaires (manutentionnaires) côtoient des salaires élevés d'ouvriers et de techniciens hautement qualifiés. A titre d'exemple le salaire moyen à Fos-sur-Mer est de 22000 Euros / an contre seulement 17000 Euros / an à Montpellier. Les profils de rémunération sont donc différenciés entre actifs travaillant à Baillargues et actifs résidant à Baillargues.

6. Prévisions démographiques : Enjeux et besoins

1. Une population multipliée par 4 en 30 ans : la commune compte environ 6200 habitants en 2005.
2. Une croissance démographique ralentie du fait de la diminution des terrains constructibles.
3. Une commune qui n'échappe pas à l'essor sans précédent de l'agglomération montpelliéraine.
4. Une population relativement jeune, avec cependant un certain vieillissement constaté ces 10 dernières années, exprimant des besoins en termes d'équipements et de logements sociaux.
5. Un taux d'activité plus élevé que la moyenne départementale mais un taux de chômage plus important que la moyenne nationale.

La commune de Baillargues doit être en mesure :

- ***d'accueillir de nouvelles populations***
- ***d'assurer aux résidents actuels la possibilité de demeurer dans la commune.***

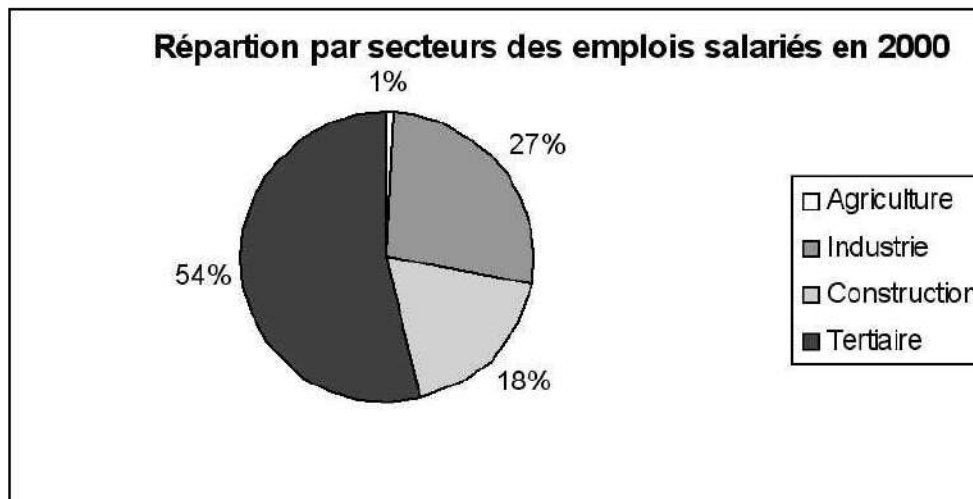
Ces enjeux justifient de :

- ***Préparer et anticiper l'accueil des nouvelles populations, en offrant notamment des infrastructures et des équipements publics de capacité suffisante***
- ***Mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain d'envergure, en proposant des « produits logements » diversifiés.***
- ***Créer de nouveaux quartiers en continuité avec le tissu urbain existant.***

B. L'Activité Economique et l'emploi

1. Le Marché de l'emploi à Baillargues

L'offre d'emploi sur Baillargues est partagée entre secteur secondaire et tertiaire.



A la lecture de ce graphique, on se rend compte de la part importante des emplois dans le secteur tertiaire, mais aussi de la part importante de l'industrie et de la construction.

Or la population active communale est composée en grande majorité de professions intermédiaires et de cadres, de plus elle est féminisée à hauteur de 46%.

Le profil de la population active communale n'est pas en complète adéquation avec le type d'emplois offerts sur la commune. Cette différence peut trouver une explication dans l'évolution démographique de ces 25 dernières années caractérisée par de très importants apports migratoires.

En effet, Baillargues a connu et connaît encore une croissance de type résidentielle à dominante d'habitat individuel.

A ce type d'urbanisation est souvent associé un type de population assez caractéristique: relativement jeune, généralement diplômé et à pouvoir d'achat relativement important qui recherchait des terrains à bâtir ou des logements spacieux à des tarifs moins élevés qu'à Montpellier.

Ce phénomène de débordement de la croissance montpelliéraine a débuté vers la fin des années 1970, et a connu une très forte croissance jusqu'à la fin des années 1980.

Or, à l'époque, l'implantation de zones d'activité sur la commune n'en était qu'à ses prémices. L'essentiel des emplois était alors situé à Montpellier.

Or, les migrants qui se sont installés au plus fort de la croissance entre 75 et 90 constituent la tranche d'âge des 35–55 ans, la plus importante démographiquement parlant. La plupart d'entre eux continuent logiquement de travailler dans le bassin d'emploi de Montpellier, alors que de nombreux emplois sur la commune ont depuis été créés. Cette histoire démographique et sociale locale contribue à expliquer la composition plutôt à dominante de tertiaire de la population active locale et sa propension à travailler en dehors de la commune.

Une autre explication à ce phénomène est peut-être à rechercher dans la nature à dominante industrielle des emplois proposés sur la commune, qui ne puisent pas en majorité dans la main-d'œuvre locale.

Les établissements présents sur le secteur requièrent, pour une grande partie, une main d'œuvre peu ou moyennement qualifiée (manutention), spécialisée (ouvriers qualifiés).

Des catégories de travailleurs peu présents sur la commune du fait de la composition de la population, du coût élevé du logement et de la taille très réduite du parc locatif (encore plus réduite du locatif aidé).

Ces salariés se logent donc pour la plupart à Montpellier, qui concentre à elle seule la grande majorité du parc locatif de l'agglomération.

La seule opération combinant création de zones résidentielles et parc d'activités tertiaire a été la réalisation du complexe de Massane.

Bien qu'encore modeste, ce parc d'activité témoigne d'un début de diversification des emplois proposés sur la commune.

Si cette diversification, vers plus de tertiaire de haut niveau est souhaitable, il faut aussi adapter l'offre de logements en fonction de l'offre existante en matière d'emplois «industriels» sur la commune.

Des emplois industriels qui devraient encore considérablement augmenter sur la commune, compte tenu notamment des projets d'extension d'un des établissements phares de la commune (Profils Systèmes).

2. La Structure Economique

Baillargues est idéalement située, d'un point de vue logistique, dans le corridor languedocien et accueille de ce fait plusieurs zones d'activités économiques sur son territoire.

En 2004, près de 330 entreprises, tous secteurs confondus, sont installées sur Baillargues.

Les principales entreprises en terme de taille et de puissance financière sont dans le secteur de la production industrielle.

Celui-ci regroupait, en 2000, 25 établissements et 436 salariés. Un type d'activité très présent est celui de la construction avec 27 entreprises, pour 308 salariés recensés par l'ASSEDIC en 2000.

Le secteur dominant reste celui des commerces et services aux entreprises et aux particuliers avec 115 établissements employant 907 salariés en 2000.

Ces chiffres élevés s'expliquent par la situation stratégique de la ville le long de la RN 113 et de la volonté politique des élus de doter la commune des services et équipements nécessaires à l'accompagnement de sa très forte croissance démographique.

A l'opposé de cela, le secteur agricole représente une part minimale avec 38 exploitations et 12 salariés en 2000 d'après le RGA 2000.

3. Les Activités de Production

Le développement de ce secteur est caractérisé par le fait qu'il n'est pas consécutif à l'implantation d'unités industrielles de grands groupes, mais plutôt à l'émergence et à la croissance d'entreprises locales.

Ce phénomène témoigne d'un dynamisme local très positif en termes d'image. Ces enseignes peuvent également avoir un effet relais et inciter à l'implantation de petites structures locales et même de grands groupes. Ce secteur connaît une croissance basée sur la production de profilés en aluminium (Profils Systèmes) et de meubles (Antix).

Dans le secteur de la construction, on retrouve une unité locale de l'entreprise EUROVIA, de même que la société MAZZA, qui dispose à Baillargues d'une unité d'exploitation locale.

La dynamique économique de Baillargues repose essentiellement sur trois entreprises de plus de cent salariés, plus une «jeune pousse» de nouvelles technologies:

- Antix : une entreprise en forte croissance, mais dont l'implantation sur la commune reste incertaine.

Cette entreprise baillarguoise employait 240 salariés en 2002 contre 8 en 1976, soit une croissance de 96 % en 26 ans. L'activité de l'entreprise consiste en la fabrication de meubles « anciens » inspirés du XVIIIe et XIXe siècles. Cette entreprise est devenue à ce jour le deuxième exportateur français de meubles massifs.

Les objectifs de l'entreprise sont d'accroître ses surfaces d'exploitation notamment pour l'installation d'équipements avancés sur le plan technologique et surtout transférer toutes ses installations de stockage, de production et d'expédition sur un seul site afin de réduire les déplacements.

- Profils Systèmes : une entreprise en pleine croissance.

L'entreprise baillarguoise comptait 126 salariés en 1999, contre 3 en 1987, l'année de sa création, soit une croissance de 97 % en 12 ans. La société, qui a débuté par le design et la distribution de profilés en aluminium, pour l'industrie et les particuliers, s'est développée récemment en assurant certaines étapes de la production depuis 1995.

Un mouvement qui s'est poursuivi en 1998 avec la construction d'une unité de laquage et se poursuit avec la construction d'une nouvelle usine d'extrusion et de laquage, créant ainsi 130 emplois. A terme, l'entreprise devrait employer 250 personnes sur ses différents sites de Baillargues. Depuis 1999, la société s'est alliée avec le groupe belge ALIPLAST, pour atteindre une «masse critique sur le marché».

Le groupe, employant 350 personnes en Europe, base sa stratégie de développement sur l'augmentation des volumes produits et l'intégration verticale de processus précédemment confiés à la sous-traitance. Les gros investissements consentis sur le site de Baillargues témoignent de cette volonté (plus de 13.7 millions d'Euros pour l'usine d'extrusion).

- Rouillé et Coulon

Cette jeune entreprise baillarguaise emploie 105 personnes. Créée en juillet 1996, elle assure le transport routier national et international de marchandises.

Elle assure également des services logistiques d'entreposage, de manutention et de distribution. En terme de parc roulant, elle possède 133 cartes grises de tracteurs et de remorques.

- Nickel

Société implantée depuis 2004 sur la Commune : spécialisée dans le nettoyage industriel, elle compte environ 100 employés.

- FGI / YATOO

Implantée récemment (2004), cette entreprise est spécialisée dans la fabrication et l'assemblage de matériel et composants informatique, et la vente de logiciels.

Elle emploie un peu plus de 40 personnes aujourd'hui.

4. Les activités de Service à vocation commerciale ou artisanale

Les commerces de grande distribution ont la particularité de n'être que peu présents sur la commune.

On dénombre une seule enseigne de grande distribution alimentaire – Intermarché depuis 1985 avec 1300 m² de surface de vente - et aucune dans d'autres secteurs hormis deux magasins d'usine des sociétés Vial menuiserie (400 m²) et des Meubles Antix (700 m²).

Une situation qui engendre une migration de la clientèle baillarguaise vers d'autres pôles commerciaux de l'agglomération montpelliéraine, le plus proche étant l'hypermarché Leclerc de Saint-Aunès.

L'essentiel des autres activités commerciales est constitué de petits commerces de proximité (boulangerie, primeur, boucherie...) ou d'activités commerciales spécialisées : immobilier, assurance, réparation automobile ou liée à la construction et à l'équipement du logement.

Autre secteur porteur, les activités commerciales liées au transport routier de marchandises. Elles sont nombreuses à s'être implantées à Baillargues.

Ce phénomène s'explique par la situation stratégique de la commune sur un échangeur à accès libre situé près de l'agglomération de Montpellier et des zones d'activités économiques de Vendargues notamment.

Baillargues est devenu ainsi un point de relais pour les poids-lourds en transit du fait de la présence d'aires de service (carburant, lavage) et de restauration.

De nombreuses entreprises liées à ce secteur se sont implantées dans les zones d'activité proches de l'autoroute.

Ce sont des concessionnaires – garages de constructeurs de Poids lourds, (MAN, SCANIA) ou des équipementiers liés (Thermo-King, RESMA, SEMAT).

L'artisanat est très présent dans le tissu économique local. On trouve des petites entreprises de menuiserie, d'ébénisterie, d'électricité générale, de céramique et de poterie avec toutefois une dominante d'entreprises liées au bâtiment.

5. *L'implantation des activités*

Les activités économiques de production sont implantées dans quatre grands secteurs:

- Contrôle - Malaoutière

A la base, suivant le Plan sommaire d'Urbanisme à l'étude à la fin des années 1960, c'est la partie est de la commune qui était dévolue à l'accueil d'activités économiques, plus particulièrement artisanales.

Il est aujourd'hui évident que cette localisation n'avait pas anticipé la création de l'autoroute et de son échangeur en partie ouest de la commune, ni pris en compte la proximité du noyau historique de Saint-Brès et la présence d'un milieu naturel associé au Bérange, avec les risques d'inondation inhérents.

Seules les nuisances effectives dues à la proximité de la nationale et de la voie ferrée peuvent justifier cette implantation.

La zone dénommée Malaoutière s'est remplie très lentement, de manière hétérogène aussi bien en ce qui concerne la forme des constructions, la taille des parcelles que le type d'activités présentes.

Elle est principalement desservie par la route Impériale, voie locale supportant les échanges entre Baillargues et Saint-Brès. Plusieurs entreprises regroupées dans un même hangar ont élu domicile dans le secteur Contrôle, en contrebas de la voie menant au collège.

- La Biste

La partie triangulaire comprise entre l'autoroute, son échangeur et la nationale est destinée aux activités économiques depuis le début des années 1980.

La desserte se fait par une voie en boucle connectée au rond-point Philippe Lamour.

Les activités prennent place sur des parcelles de taille moyenne. Le fond du secteur comprend des ateliers-relais gérés depuis peu par la Commune, et antérieurement par le District de Montpellier.

On note aussi la présence d'un supermarché Intermarché (inauguré en 1985) et d'un hôtel d'étape.

Ce secteur a été étendu vers l'est, dans une bande de 125 m au bord de l'autoroute. Cette implantation permet d'isoler les secteurs d'habitation des nuisances sonores de l'autoroute.

- Secteur dit de Layrargues

Ouvert à l'urbanisation au début des années 1990, toujours à proximité de l'échangeur, ce secteur est en passe d'être totalement rempli d'activités.

Le lotissement communal Aftalion a permis d'accueillir des activités bénéficiant d'un effet vitrine au bord du rond-point Philippe-Lamour.

La partie nord accueille plutôt des activités artisanales sur de petites parcelles, la partie sud développant de grandes surfaces adaptées à des entreprises importantes.

La partie ouest de ce secteur a fait l'objet d'une procédure de ZAC (ZAC de Layrargues, puis ZAC de Massane) et devrait être finalisée au cours de l'année 2005 avec quelques entreprises occupant de très grandes surfaces (à l'image du nouveau bâtiment de l'entreprise «Profils Système»).

- Le Green Park

Conçu comme un parc d'activités tertiaires en entrée du domaine golfique de Massane, le Green Park bénéficie d'un environnement paysager privilégié, malgré la présence de la voie ferrée et les difficultés d'accès (passage à niveau).

Plus d'une vingtaine d'entreprises attirées par une adresse synonyme de standing occupent des surfaces librement aménagées dans de petits bâtiments largement vitrés.

6. Enjeux et Besoins

1. Un tissu économique présentant deux aspects :

Un village périurbain en mutation :

- persistance de petits commerces de proximité, d'artisans locaux et d'activités agricoles en phase d'adaptation au contexte périurbain,
- forte représentation de professions libérales liées à la santé notamment,
- présence d'un embryon de commerces de grande distribution.

Un pôle économique de niveau régional national en émergence :

- présence d'entreprises industrielles locales en pleine expansion,
- présence d'un noyau d'activités tertiaire de haut niveau.

2. Une population locale travaillant en dehors de la commune
3. Une situation géographique confortant un dynamisme local fort
4. Un potentiel de développement à conforter

Il convient donc à la fois de développer l'offre en matière de logements locatifs à caractère social ou non tout en favorisant l'installation d'entreprises fournissant des emplois tertiaires qualifiés.

Le développement durable suppose cette optique : limiter autant que possible les flux de déplacements domicile - travail et tendre vers une plus grande diversité en matière d'emplois et de logements.

C. L'Habitat

1. L'évolution du parc immobilier et date des constructions des logements

- Près de 650 logements réalisés ces dix dernières années

L'évolution du nombre de logements suit celle du nombre d'habitants (multiplié par 4 depuis 1975). C'est à partir des années 1980 que la réalisation de logements à Baillargues a été la plus importante.

Aujourd'hui, près de 60% du parc de logements date de ces vingt dernières années, soit plus de 1200 logements, dont environ 650 sur la dernière décennie.

Ce parc de logements est donc, dans l'ensemble, relativement récent comparé aux valeurs départementales et régionales (respectivement 34,1% et 30,2% de logements de moins de 20 ans)

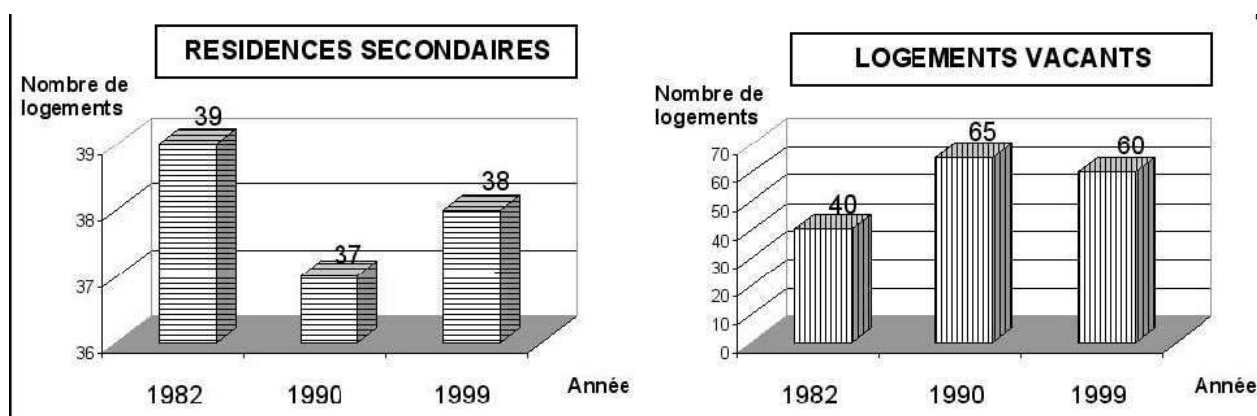
Seulement 14,2% des logements ont plus de 50 ans contre 25,8% dans l'Hérault et 29,7% en Languedoc-Roussillon.

2. La composition du parc

Le nombre de résidences secondaires (moins de 2% du parc) est relativement stable depuis une vingtaine d'années avec un peu moins d'une quarantaine de logements.

Les logements vacants sont assez peu nombreux (moins de 3% du parc) et même en régression depuis quelques années.

Ils se localisent essentiellement dans le centre ancien où la municipalité a mis en place, depuis 2001 et jusqu'en 2003, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).



SOURCE INSEE

- Un parc de logements collectifs constitué de petits immeubles

On recense 44 immeubles de logements collectifs en 1999 sur Baillargues, dont la moitié réalisée ces vingt dernières. Plus précisément :

- 11 ont été achevés avant 1915,
- 4 entre 1915 et 1948,
- 4 entre 1949 et 1967,
- 3 entre 1968 et 1974,
- 7 entre 1982 et 1989,
- et 15 après 1990.

Ils ont pour caractéristique d'être relativement petits puisque :

- 28 offrent 2 logements ou moins,
- 5 offrent 3 à 4 logements,
- et 11 offrent 5 à 9 logements.

Ce parc représentait en 1999 un total de 139 logements dont 124 résidences principales.

En 2000, deux opérations ont été réalisées comprenant respectivement 16 et 29 logements collectifs (ZAC « Jean Vilar »).

On peut donc estimer le parc actuel à environ 184 logements collectifs, soit environ 8,4% de l'ensemble des logements sur Baillargues.

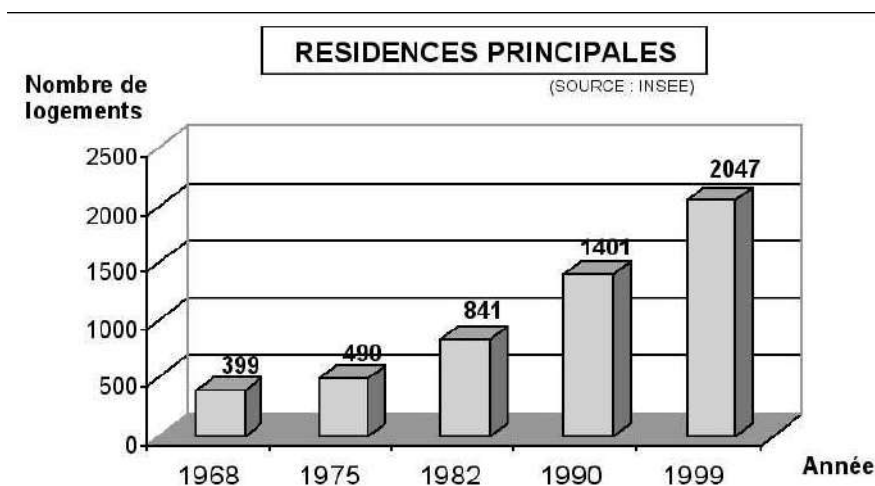
- L'habitat individuel se présente sous deux formes principales : des maisons de village dans le centre historique et des villas essentiellement construites ces vingt dernières années dans le cadre de lotissements.

Ces dernières sont généralement de grande taille puisque 84% ont entre 4 et plus de 6 pièces principales, cependant la superficie moyenne des parcelles construites ne dépasse pas 600 m².

3. Le Statut des Résidences Principales

Sur les 2047 résidences principales recensées en 1999 :

- 1452 sont occupées par leur propriétaire, soit près de 71% des logements,
- 513 sont occupés par des locataires (dont 86 locataires HLM), soit un peu plus de 25%, le reste concernant des personnes logées gratuitement.



Le parc de résidences principales présente dans l'ensemble un niveau de confort satisfaisant, y compris dans le centre historique à quelques rares exceptions.

Le moyen de chauffage utilisé est d'abord le «tout électrique» (40,2% des résidences principales), puis le chauffage central individuel au gaz de ville (36,5%).

4. Le parc Social

En 1999, l'INSEE recensait 11 immeubles gérés par des organismes HLM pour un total de 47 logements, soit à peine 2,2% du parc de résidences principales.

Ces constructions sont petites (moins de 10 logements) et récentes puisque 10 ont été réalisées après 1990 (loi sur la ville du 13 juillet 1991).

Seule 1 résidence a été achevée entre 1968 et 1974.

Aujourd'hui, suite aux deux opérations citées précédemment, ce parc offre 92 logements soit environ 4,2% du parc de résidences principales.

Le programme de réinvestissement urbain sur le site de la cave coopérative comprend la création des logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.

5. Enjeux et Besoins

1. Des constructions existantes relativement récentes ;
2. Un parc immobilier composé principalement de constructions à usage d'habitat individuel, constituant les résidences principales ;
3. Un parc social représentant 2,2% du parc de résidences principales ;

La demande, en matière de logements, est exponentielle, et la diversité en terme de « produits logements » est faible.

La commune doit donc, pour répondre aux attentes et conformément au Plan Local de l'Habitat :

- produire des logements : par des opérations de renouvellement urbain, la mise en œuvre d'un PAE sur la zone du Colombiers, l'application ciblée des outils proposés par l'article L.123.2 du Code de l'Urbanisme (gel de terrains sur un périmètre donné dans l'attente d'un projet d'aménagement global, emplacements réservés pour la création de logements sociaux).

- produire du foncier : sous réserve d'un aménagement d'ensemble par secteur

- permettre l'accession à la propriété des classes moyennes, développer l'offre en logements locatifs, favoriser une offre adaptée au logement des plus modestes.

- Assurer l'équilibre entre le parc ancien et les nouveaux quartiers

D. Les Equipements et Services

1. Equipements Scolaires

Etablissement scolaire (3-6 ans) :

L'école maternelle Françoise-Dolto comptait 195 élèves à la rentrée 2004.

Etablissements scolaires (6-16 ans) :

	Nombre d'établissements scolaires	Nombre d'élèves par établissement	Nombre d'élèves de la commune concernée
Ecoles primaires	2	374	
Ecole primaire privé bilingue	1	88	9
Collège public	1	441	304
Collège bilingue	1	75	12
Lycée bilingue	1	33	7

Ecoles primaires (J. Brel et G. Brassens) : 15 classes

Restauration scolaire 90 places, étude, cours de soutien pendant les vacances...

Collège le Bérange : 22 classes

Restauration scolaire de type self-service.

Proximité

Les écoles primaires sont proches du centre du village (médiathèque, CCAS, mairie, PIJ)

Le collège est à 20 minutes à pied du centre du village.

2. Equipements Sportifs

- un office municipal des sports,
- 3 stades engazonnés,
- un complexe sportif «Roger-Bambuck» avec un gymnase,
- un parcours «nature» dans la garrigue,
- 5 cours de tennis municipaux,
- deux terrains de basket
- skate-park
- Stade en herbe (avec le siège du Club de football de Baillargues)

3. Equipements Culturels

- médiathèque municipale dans le village (avec un « médianum » : Baillargues ville numérique)
- Cinéma Claude Plan
- Salle des fêtes, salle Mendès France
- l'école municipale de musique
- salle de danse
- Salle pour club de baby foot et de bridge,

- CCAS - Point Emploi - Point Information Jeunesse (PIJ)

4. Equipements Sociaux

- le Centre communal d'Action sociale (CCAS) aide les habitants dans leurs démarches (logement, emploi, assistance sociale); a été délocalisé rue de la République, dans le bâtiment de l'ancienne école des Garçons, rénové en 2004 ;

- la Résidence pour personnes âgées «Les Pins Bessons» installée à proximité du centre et inaugurée en juin 1992 ;

- Centre de loisirs sans hébergement : - Accueil 50 enfants – ouvert les mercredis, les vacances scolaires (sauf Noël) ;

- la crèche halte garderie «Le petit Bois» accueille les enfants en bas âge suivant des horaires élargis.

Une nouvelle crèche devrait ouvrir ses portes en 2007, dont la capacité d'accueil sera doublée.

- un centre socioculturel Pierre Mendès-France ;

- une MJC (Impériale) : qui propose un soutien scolaire collège, des mini camps de vacances, des activités sportives, des animations vacances) ;

5. Equipements divers

Services liés à la santé :

6 kinésithérapeutes, 3 infirmier(e)s, 7 chirurgiens dentistes, 7 médecins généralistes, 1 ostéopathe, 1 orthophoniste, 3 médecins psychiatres, 2 médecins radiologues,

Services de proximité :

- Un bureau de poste, des cabines téléphoniques

- 3 banques, 4 distributeurs automatiques

6. Enjeux et Besoins

1. Un nombre et une diversité d'équipements et de services remarquables sur la commune
2. La nécessité d'anticiper sur les capacités à prévoir des équipements en fonction de l'augmentation prévue de la population.

E. Le tissu associatif et les Traditions à Baillargues

1. Le tissu associatif

Le tissu associatif est extrêmement dense sur la commune de Baillargues.

Il existe environ 60 associations dont voici les principales :

- AFCAB - festival d'animation de Baillargues

Cette association organise le festival du film d'animation avec l'association ciné plan.
(Pour l'année 2005, ce sera la 20^{ème} édition)

- Association des amis de la médiathèque de Baillargues cette association organise la fête du livre ainsi que certaines expositions à la médiathèque, travaille beaucoup avec les enfants : contes, conférences, « Bail'Arts » organise certains concerts, certaines expositions...

- Carpe diem

Cette association organise le marché de Noël et parfois la fête des étangs

- Ciné plan
- Club abc (les amis du bridge de Castries)

Cette association organise des tournois de bridge

- Maison des jeunes et de la culture (M.J.C)
- Baillargues aéromodélisme
- Club mouche Languedoc
- Association sportive Baillargues tambourin
- Association sportive golf de Montpellier Massane
- Ballon sportif baillarguais (B.S.B.)
- Fanny baillarguaise (pétanque)
- Okinawa
- Tennis club de Baillargues
- Club taurin
- Club du 3^{ème} age
- Comité de jumelage
- Qualité et défense de l'environnement
- Comité des fêtes

Les fêtes d'été et d'hiver sont organisées par le club taurin et le comité des fêtes.

2. Les manifestations sur Baillargues

La Fête d'hiver se déroule les 2 premiers week-ends de janvier.

La Fête du livre est organisée à la médiathèque début avril.

Le Printemps des Aînés se déroule fin avril, le corso fleuri a lieu au mois de mai, « Festijade » au mois de juin, la fête des associations un samedi du mois de septembre, le festival du cinéma d'animation fin novembre

La grande Fête votive se déroule traditionnellement la dernière semaine de juillet avec « bandido », « abrivado », taureaux piscine, « pena »...

Un Marché des saveurs est organisé la 1^{ère} quinzaine du mois de décembre.

Pour l'année 2005, deux grandes manifestations sont attendues :

- l'arrivée de la route du sel
- le festival Radio France au mois de juillet

3. Les traditions

Le tambourin

Coutume ancestrale, le tambourin est une variante du jeu de paume pratiquée dans la région héraultaise.

Pour comprendre les règles qui régissent ce sport, il suffit de prendre en considération deux éléments : il s'agit d'un jeu de balle opposant deux équipes de 5 joueurs (ayant 1 ou 2 remplaçants) ; les deux équipes se renvoient la balle dans les limites d'un terrain de 80 m de long sur 20 m de large.

Le matériel : Le tambourin mesure 28 cm de diamètre;

La balle en caoutchouc est creuse. Elle pèse 78 gr pour un diamètre de 61 mm.

Les joueurs : Les 2 joueurs les plus proches de la balle sont appelés les cordiers;

Le joueur du milieu est appelé le tiers ;

Les deux joueurs du fond sont appelés les fonds.

L'arbitrage : L'arbitre se tient à la hauteur de la ligne médiane, la Basse, mais hors de la surface de jeu. Il peut être assisté d'un juge de ligne.

Les fondements : Les parties se déroulent en 16 jeux gagnants pour toutes les séries ;

Les limites du terrain sont partie intégrante de l'aire de jeu ;

Les équipes changent de camp tous les trois jeux ;

La balle peut être frappée à la volée ou au premier bond ;

Le batteur exécute le service en empiétant sur la ligne de fond ;

La balle ne doit pas dépasser la ligne médiane, ou sortir des lignes du périmètre du terrain ;

La balle est renvoyée avec n'importe quelle partie du corps à l'exception de l'avant bras qui tient le tambourin ;

La balle peut être touchée successivement par plusieurs joueurs de la même équipe.

Ce sport demande agilité et souplesse, mais aussi une grande adresse accompagnée d'une bonne coordination des mouvements. Une fois lancée, la balle peut atteindre 250 Km/h.

Ce jeu traditionnel est très ancré dans les coutumes locales de Baillargues.

Les Traditions taurines

La BOUVINE : « La fe di biou »

« Biou »: autre nom du taureau camarguais

Les traditions taurines qui animent le sud-ouest de la France ne se limitent pas à la très controversée corrida.

En Languedoc, le taureau est le point central des fêtes de village.

A Baillargues, les manifestations sont nombreuses tout au long de l'été.

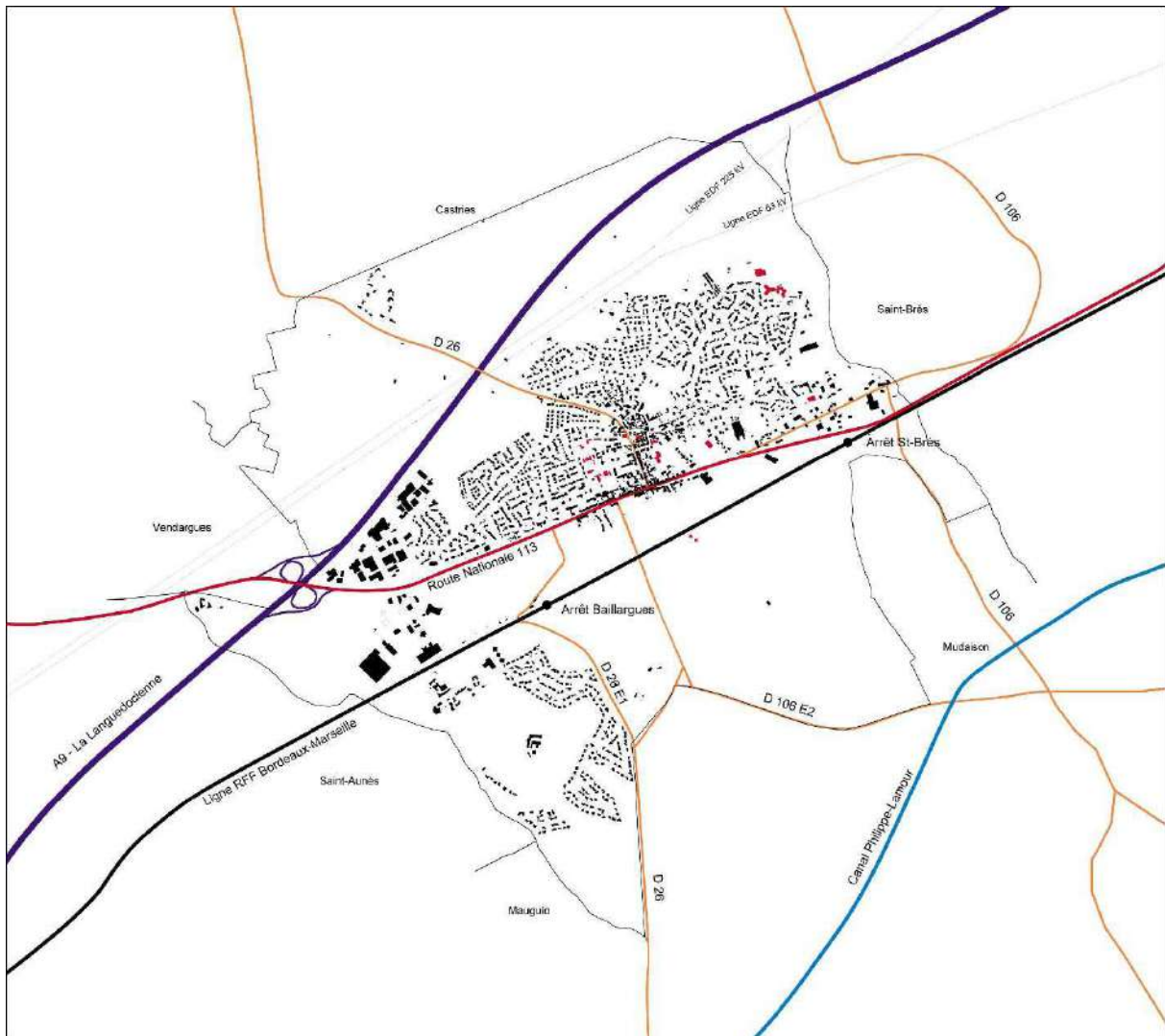
Cette année sera la 34ème fête d'été avec des animations d'une grande qualité : festival « d'abrivados » et de « bandidos », course de l'école taurine, course de vaches cocardières, course pour le Trophée de l'Avenir et course pour le Trophée des As....

- « Abrivado »: Arrivée des taureaux depuis leur lieu de pâturage (en règle générale le char) jusqu'aux arènes encadrés par les gardians.

- « Bandido »: C'est l'inverse de « l'abrivado », c'est-à-dire le départ des arènes vers les près ou le char.

F. Infrastructures et déplacements

1. Infrastructures, support de déplacements



Source : Cabinet In'ter – pré diagnostic

Les projets d'infrastructures

La commune est directement concernée par les nouvelles infrastructures de transport qui naîtront d'ici quelques années et concerneront toutes directement son territoire.

- Le doublement de l'Autoroute A9.

Face à l'ampleur de l'augmentation du trafic routier sur cet axe stratégique européen, particulièrement au droit de Montpellier où les flux de transit se mêlent au trafic local du fait de la gratuité de la section, il a été envisagé depuis une quinzaine d'années de créer une nouvelle autoroute, parallèle à l'actuelle, entre Baillargues et Saint Jean de Védas.

La DDE a transmis en janvier 2005 un Dossier d'Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, présentant une description sommaire du projet qui sera présenté à l'enquête publique, avec pour objectif la mise en compatibilité des PLU des communes concernées.

Le projet de dédoublement de l'autoroute A9 à 2x3 voies se situe au Sud de l'agglomération montpelliéraine entre Fabrègues à l'Ouest et Lunel-Viel à l'Est.

D'une façon globale, il se situe entre le tracé de l'actuelle section autoroutière au Nord (qui sera requalifiée et renommée A9a) et le futur tracé de la ligne nouvelle ferroviaire Languedoc-Roussillon / Contournement de Nîmes et Montpellier au Sud.

Le projet d'aménagement de capacité de l'A9 actuelle se fonde sur une augmentation substantielle du trafic :

- de transit autoroutier, en raison de l'augmentation de la mobilité interurbaine, principalement régionale, et du maillage croissant du réseau routier national et européen. L'affirmation de l'arc économique méditerranéen fait et fera de Montpellier le point de passage obligé d'importants flux d'échanges de marchandises et de personnes,
- d'échange, généré par l'activité d'une agglomération en pleine expansion qui a tout à gagner à jouer la carte de l'intégration européenne,
- interne à l'agglomération. En effet, l'autoroute représentera une alternative de plus en plus crédible compte tenu de la saturation progressive des axes urbains dont les capacités de renforcement sont limitées, en particulier par les mesures de préservation du cadre de vie, voire de requalification urbaine.

Au vu des différentes possibilités de tracé, le parti d'aménagement a été défini par la Décision Ministérielle du 21 janvier 1992 et par celle d'approbation de l'APS en date du 3 mai 2002, qui ont retenu, pour la suite des études de faisabilité, les orientations suivantes :

- l'autoroute A9 actuelle sera dédoublée entre Vendargues à l'Est et Saint Jean de Védas à l'Ouest, par l'aménagement d'une nouvelle section (A9b) à 2x3 voies qui sera dédiée au trafic de transit,
- l'aménagement de la nouvelle section (A9b) a été concédé et sera exploité en système fermé,
- l'autoroute actuelle (A9a) sera dédiée aux trafics locaux et d'échange et permettra en outre le rabattement aux extrémités du réseau national,
- à l'Est du projet, les deux tracés A9b et A9a seront accolés et raccordés au droit du nouvel échangeur de Baillargues,
- à l'Ouest du projet, les deux tracés A9b et A9a seront raccordés entre Saint Jean de Védas et la Mosson.

Le tracé ainsi défini borde par le Sud l'Autoroute actuelle et par le Nord (au moins dans ses sections ouest et centrale) le tracé de la future ligne nouvelle ferroviaire Languedoc-Roussillon / Contournement de Nîmes et Montpellier.

Cette situation conduit à avoir un tracé qui se situe en limites communales dans les sections Ouest et centrale (entre Fabrègues et Mauguio), puis qui traverse ensuite le territoire communal de Saint-Aunès, Baillargues, Saint-Brès et Valergues jusqu'à Lunel-Viel.

• La déviation de la route Nationale 113

Attendue par les habitants de Baillargues depuis les années 1960, cette déviation devient une urgence vitale.

La Nationale 113, déjà saturée, promet d'accueillir à l'horizon 2010 entre 20 et 30000 véhicules par jour, essentiellement en trafic local, contre 16 à 18000 actuellement.

Prévu initialement le long de la voie ferrée sur son flanc nord, le tracé de déviation a fait l'objet de réflexions plus approfondies au milieu des années 1990.

Ce projet a été intégré dans une problématique plus large, qu'est la construction complète d'une nouvelle Nationale entre Nîmes et Baillargues, permettant d'éviter toutes les agglomérations actuellement traversées entre ces deux communes.

Un raccordement final à la future rocade urbaine est prévu au nord est de Baillargues.

Dans ce cadre, plusieurs variantes d'itinéraires ont été étudiées en Avant-projet sommaire. La plus plausible est, en provenance de Nîmes, le contournement de Saint-Brès par le nord, pour venir se connecter dans le prolongement de l'A9b en parallèle à l'autoroute actuelle au nord de la commune.

La conséquence évidente de ce projet est la diminution et la fragilisation des espaces naturels au nord de la commune et l'isolement de ce secteur par une double barrière physique.

A ce titre, il faudra veiller à la préservation de la continuité physique des actuels chemins, et en particulier du chemin vicinal n°43 qui mène au bois de Saint-Antoine.

Dans le sens Montpellier – Nîmes, le point de choix avec l'A9 étant au droit de l'échangeur de Baillargues – Vendargues, la DDE a récemment proposé d'interdire à partir de ce point la circulation des poids lourds de plus de 12 tonnes sauf desserte locale.

- Le contournement ferroviaire de Nîmes et Montpellier

La nouvelle ligne grande vitesse (LGV) mise en service en juin 2001 s'arrête pour l'instant à l'est de Nîmes.

Le problème de la saturation de l'artère ferroviaire languedocienne (et en particulier de la section Nîmes/Montpellier) est devenu de plus en plus aigu, cette ligne cumulant tous les trafics : TGV, autres trains grandes lignes, TER, fret...

Les circulations actuelles entre Nîmes et Montpellier correspondent à la capacité maximum de la ligne existante (en moyenne 226 trains par jour).

Une augmentation de la capacité de l'ordre de 50% à l'horizon 2015/2020 est estimée nécessaire pour répondre aux besoins découlant des objectifs de développement du transport ferroviaire.

Par ailleurs, la nécessité de développer le trafic ferroviaire de marchandises s'est progressivement imposée afin de limiter la congestion du réseau routier et de mieux préserver l'environnement.

Dès lors, l'idée a progressivement émergé de construire une ligne nouvelle mixte entre Nîmes et Montpellier pour disposer de capacités supplémentaires (plus de trains) tout en continuant de bénéficier des avantages des projets antérieurs (la grande vitesse).

En libérant des « sillons » (créneaux horaires) sur la ligne actuelle, le contournement permet de plus de développer fortement l'offre TER, avec une desserte rythmée entre Nîmes et Montpellier.

L'objectif du contournement de Nîmes et Montpellier est donc triple :

- 1• donner une impulsion forte au développement du fret ferroviaire
- 2• soulager la ligne actuelle et permettre un renforcement significatif des dessertes TER
- 3• permettre, à moyen et long terme, le transport voyageur à grande vitesse.

Le dossier d'avant-projet sommaire (APS) du contournement de Nîmes et Montpellier a été approuvé par le Ministre de l'Équipement, des Transports et du Logement le 18 décembre

2001, et le procès-verbal de clôture de l'instruction mixte à l'échelon central a été signé le 30 mai 2003.

Si Baillargues n'est concernée par la nouvelle emprise que dans sa frange sud-est (quelques parcelles à proximité de Mudaison), elle l'est davantage par une branche de raccordement à la ligne classique, qui devrait intervenir à l'ouest de l'arrêt Saint-Brès Mudaison (train en provenance de Nîmes par la LGV).

- L'articulation des projets d'infrastructure

Les projets de déviations autoroutière et ferroviaire sont prévus pour être conduits en même temps, puisque physiquement liés sur une partie de leur tracé.

Une incertitude domine concernant la possibilité d'accès au chantier ferroviaire par l'ouest de la commune, sachant que dans le même temps l'échangeur Baillargues Vendargues devrait être détruit, ou pour le moins lourdement réaménagé.

Cet échangeur est aussi concerné par l'aboutissement du LIEN après son contournement éventuel du Bois de Saint-Antoine, en provenance du giratoire de Castries récemment mis en service.

La faisabilité et le dimensionnement de cet échangeur sont conditionnés par ce projet.

- La gare de Baillargues et le passage à niveau

Le passage de la RD26 à niveau de la voie ferrée est un point noir de la sécurité routière.

Un accident par an en moyenne ; ce constat témoigne du caractère dangereux du site.

Outre son profil en dos d'âne et la configuration en épingle à cheveux de la RD 26 à cet endroit, ce passage ne permet pas la continuité territoriale entre le quartier du golf et le reste de la commune.

La suppression de ce passage à niveau est un dossier à défendre auprès de RFF, sachant que l'entreprise ne réalise qu'une douzaine de suppression de passages à niveau par an pour la France entière (chiffre supérieur si l'on dénombre les dossiers ayant bénéficié d'une implication financière des collectivités locales).

Une voie partant du giratoire Philippe Lamour est envisagé en décaissé sous la voie ferrée pour reprendre le tracé de la RD26 en direction de Mauguio ou Mudaison.

Un passage de la voie au-dessus de l'emprise ferroviaire aurait un impact paysager considérable et n'est donc pas envisagé.

La région Languedoc-Roussillon, nouvel opérateur ferroviaire pour les TER, a affirmé sa volonté de développer les liaisons ferrées locales, et notamment entre Nîmes et Montpellier, avec la réouverture de gares intermédiaires.

A ce titre, à mi-chemin entre Montpellier et Lunel, Baillargues est directement concernée.

La gare de Baillargues n'existe plus. Le point d'arrêt SNCF placé à l'endroit même de l'ancienne gare se situe à une cinquantaine de mètres à l'est du passage à niveau.

La réouverture de la gare de Baillargues comme pôle de liaison avec le quartier du golf, et bénéficiant des infrastructures de franchissement existant, pourrait être une solution viable.

2. La circulation routière

La circulation routière est l'un des principaux problèmes de la commune, aussi bien par rapport à la circulation de transit qu'à la circulation de desserte.

- L'importance des flux

Le principal point noir est la route nationale 113, axe extrêmement fréquenté et en état de saturation quasi-permanente entre Nîmes et Montpellier.

Aucune mesure n'est disponible pour Baillargues, mais il a été relevé au niveau de Valergues plus de 16000 véhicules par jour, et jusqu'à 17500 en période estivale (DDE - 2000), dont 4 % de poids lourds.

Ce taux est certainement plus élevé au niveau de Baillargues, compte tenu des activités qui y sont implantées.

Une campagne de comptage routier coordonnée par la DDE et le Conseil général a été réalisée en septembre 2004 et a permis de mesurer précisément les flux au droit du carrefour RN 113 – RD 26.

La RD 26 qui passe officiellement par le centre ville voit en fait son flux de transit détourné par la rue du Coustouliès (pour l'accès au sud de la commune) et la rue Paul Cézanne pour l'accès à l'ouest.

Cette voie a fait l'objet d'aménagements visant à une réduction de la vitesse des automobilistes, ce qui n'est pas le cas de la première citée.

- L'accès au centre

L'accès au centre ville depuis la nationale est problématique, principalement pour les véhicules en provenance de Montpellier, puisqu'il se fait par des carrefours à feux dont le rythme n'est pas décalé, alors même qu'il n'existe pas d'aire destinée au «tourne à gauche». C'est un obstacle supplémentaire à la fluidité du trafic sur la nationale 113.

Aucun aménagement n'est possible compte tenu de l'étroitesse de la voie et des maisons situées de part et d'autre.

En provenance de Valergues, l'accès est plus facile, notamment par la rue de la Croix-de-Jalle, mais a pour corollaire une vitesse excessive des automobilistes, tempérée par trois ralentisseurs.

Au niveau du centre ville, les automobilistes ont accès à toutes les rues, sauf à la rue intérieure du noyau historique. Un plan de circulation sans doute incomplet permet de tenir compte des capacités physiques des voies, sans véritablement se donner les moyens d'organiser les flux.

La partie nord du centre ville est une véritable confluence des flux routiers. En l'absence de voie de bouclage dans le secteur Paradis, les automobilistes débouchent sur l'anneau constitué par la rue du 4-septembre et celle de l'Ancien Cimetière.

Les flux se rencontrent donc à deux carrefours-clés: intersections de la rue de la République avec la rue de la Poste et avec l'axe rue des Commerçants - rue de la Chicane.

Une vitesse excessive des automobilistes est constamment observée rue de la République, rue Basse, rue des Ecoles.

La vitesse n'est pas réglementée dans le centre par une zone «30» alors qu'elle l'est dans d'autres quartiers (rue Moulin-Blanc, rue de l'Ecole républicaine).

Elle pourrait être étendue à toute la zone du centre historique.

- Le stationnement

Le stationnement au niveau du centre ville est organisé de différentes manières:

- un stationnement non identifié mais autorisé le long des voies (place de la mairie, rue de la République, place du Picachou, rue des Ecoles, rue de l'Ancien-Cimetière),

- un stationnement organisé et identifié le long des voies, avec des groupes de places (route de Castries, haut de la rue de la République, partie est de la rue du Contrôle, rue de la Chicane, partie ouest de la rue des Ecoles, rue Paul-Cézanne...),

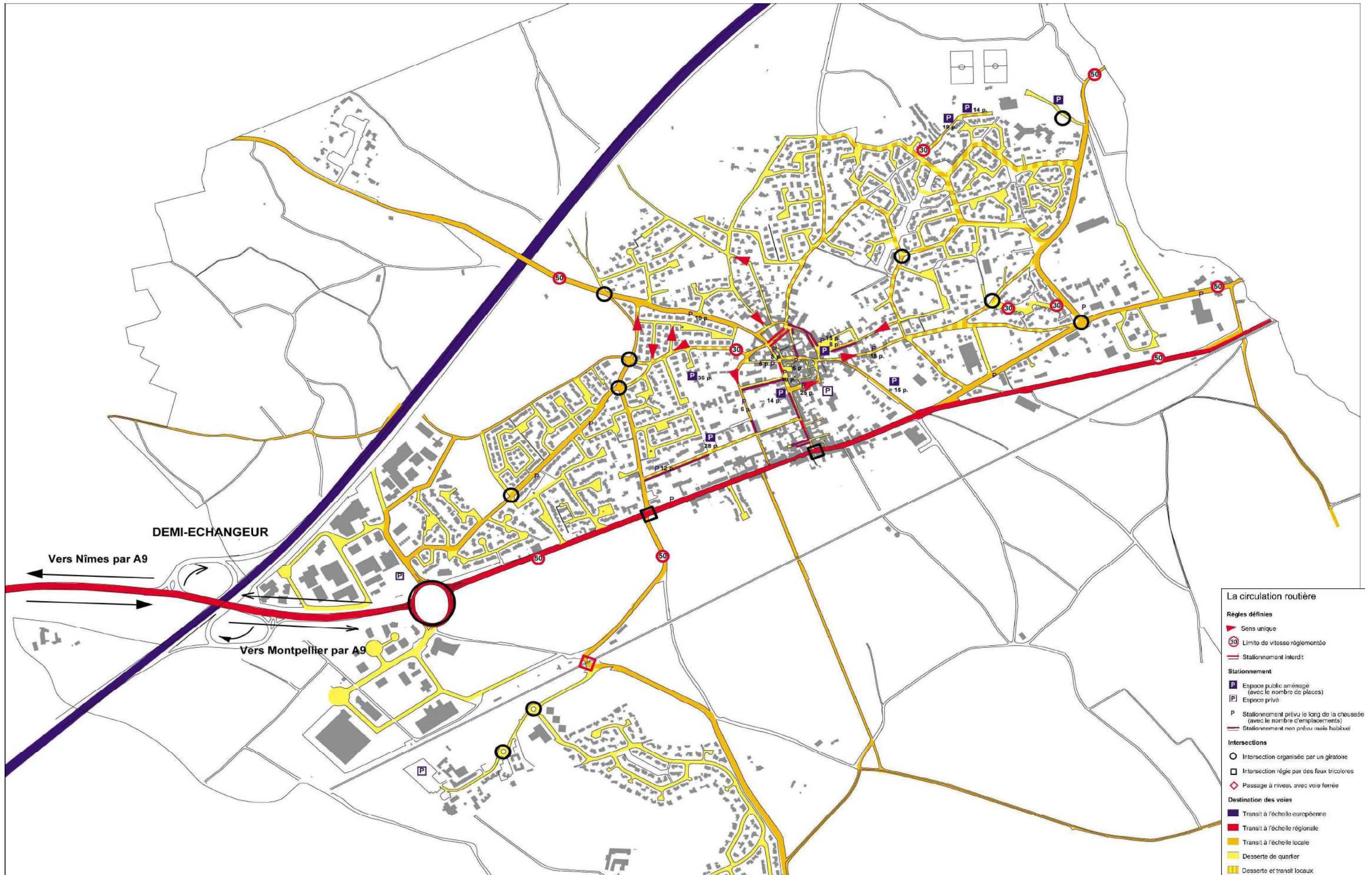
- un stationnement perpendiculaire aux voies (rue Basse), ou en épis (rue du jeu de Ballon)

- un stationnement organisé sous forme de petits parcs de stationnement (28 places rue des Ecoles, 14 places rue de la République à côté de la salle des fêtes).

Viennent s'y ajouter 30 places sur l'emplacement de l'ex-maison « Melin ».

Le stationnement dans les quartiers récents d'habitat ne semble pas poser de problème particulier.

LA CIRCULATION ROUTIERE



- La circulation routière**
- Règles définies**
- ▶ Sens unique
 - Ⓝ Limite de vitesse réglementée
 - Stationnement interdit
- Stationnement**
- P Espace public aménagé (avec le nombre de places)
 - P Espace privé
 - P Stationnement prévu le long de la chaussée (avec le nombre d'emplacements)
 - Stationnement non prévu mais habituel
- Intersections**
- Intersection organisée par un giratoire
 - Intersection régie par des feux tricolores
 - ◇ Passage à niveau, avec voie ferrée
- Destination des voies**
- Transit à l'échelle européenne
 - Transit à l'échelle régionale
 - Transit à l'échelle locale
 - Desserte de quartier
 - Desserte et transit locaux

3. Les migrations quotidiennes

Les migrations domicile – travail :

Les actifs baillarguois travaillent en très grande majorité hors de la commune. Ceux travaillant sur la commune sont au nombre de 525 en 1999, soit seulement 22,63%.

Les activités sur le territoire communal sont donc la source d'emplois secondaires.

Les autres actifs travaillent en grande majorité dans le bassin d'emploi montpelliérain et seulement 0,5 % travaillent dans la même unité urbaine (Saint-Brès).

La majorité des 1800 emplois sur la commune sur Baillargues ne sont pas occupés par des baillarguois.

Les zones d'activités implantées sur Baillargues ne peuvent laisser penser au modèle d'une commune dortoir, comme le laisseraient présager les données sur les migrations pendulaires domicile - travail.

Ce dynamisme économique se traduit par plus de 1836 emplois présents sur la commune en 1999 selon le recensement. Or, les baillarguois n'en occupent que 525.

Ce sont donc près de 1300 personnes qui viennent travailler à Baillargues tout en n'y habitant pas.

La population active communale travaille donc majoritairement à l'extérieur de la commune, alors que la plupart des emplois situés sur la commune sont occupés par des travailleurs habitant ailleurs.

Le territoire communal est de ce fait le théâtre de chassés-croisés quotidiens entre départs et arrivées de travailleurs migrants.

4. Les transports en commun

Les transports collectifs

La commune est desservie depuis septembre 2001 par deux systèmes de transports collectifs.

- Les transports interurbains gérés par le Syndicat Mixte Hérault Transport.

La ligne 101 allant de Montpellier à Nîmes, Marsillargues ou Lunel passe par la commune au niveau de la route Impériale (un arrêt) et de la route Nationale (deux arrêts).

La fréquence des voyages en semaine est depuis novembre 2003 :

- vers ou depuis Montpellier : 10 par jour (de 15 à 30 minutes).
- vers ou depuis Nîmes : 2 par jour.
- vers ou depuis Lunel : 20 par jour.
- vers ou depuis Marsillargues : 3 par jour.
- vers ou depuis Lunel et Marsillargues : 2 les dimanches et jours fériés

Le premier et l'avant-dernier trajet de la journée vers ou depuis Montpellier transitent par la RN113, via Vendargues, Le Crès et Castelnau-le-Lez, pour aboutir à la station Corum du tramway.

Les autres voyages aboutissent à la station Odysseum et empruntent l'autoroute.

L'accessibilité à la ligne SODETRHE n'est pas très attractive car le trajet desservant la commune se fait de manière excentrée, uniquement par la Nationale avec un environnement pollué et bruyant.

- Les transports urbains de l'agglomération de Montpellier (TAM)

La ligne 29 relie Montpellier (station Odysseum pour une correspondance avec la ligne 1 du tramway) à Baillargues, via l'autoroute. Le trajet dure de 25 à 35 minutes de terminus à terminus.

La fréquence dans chaque sens est de 18 voyages, par jour de semaine, 16 le samedi et 4 le dimanche.

Le territoire de la commune est desservi par 9 arrêts disposés le long de l'avenue Paul Cézanne, de la rue de l'École Républicaine pour le tronç commun, des rues Jean Moulin et Mas de Roue pour l'aller et de la rue du Contrôle pour le retour.

Le terminus se trouve au collège du Bérage.

- Aujourd'hui, la commune est aussi desservie par le réseau TAM pour se rendre à Montpellier (plus de desserte des activités le long de la RN 113 entre Vendargues et Castelnau-le-Lez).

Pour se rendre vers l'est du département (Saint-Brès jusqu'à Nîmes), l'accès au réseau SODETRHE est encore possible.

Les transports scolaires

Les transports scolaires vers le lycée de Lunel (aller/retour) sont assurés par Hérault Transport avec 4 départs le matin et 7 retours le soir.

Ils sont assurés par la TAM vers le lycée Pompidou à Castelnau-le-Lez, avec 2 allers le matin et 2 retours le soir.

Un voyage par jour dans chaque sens relie, le matin et le soir, le Domaine du Golf au Collège du Bérage.

Les TER

La commune est aussi desservie par le réseau des Transports Express Régionaux (SNCF - Région Languedoc-Roussillon) à raison de 3 départs le matin en direction de Montpellier et un le soir de Montpellier à Baillargues.

La commune possède deux arrêts : Baillargues à l'ouest et Saint-Brès -Mudaison à l'est.

Baillargues offre un fort potentiel pour l'implantation d'une vraie gare TER, positionnée entre Montpellier et Lunel.

5. Les déplacements doux

• Les déplacements piétons

La circulation des piétons dans le centre ville ne pose pas de problèmes majeurs, malgré l'inexistence de véritable espace piétonnier et l'absence ou quasi-absence de trottoir.

Le point noir majeur pour les piétons est encore au niveau de la Nationale dont la traversée est extrêmement difficile, du fait:

- de la distance séparant les deux carrefours à feux,
- de l'écoulement quasi-continu du flux de véhicules, même à vitesse ralentie.

Deux autres points noirs sont à signaler:

- le trajet à pied entre le Domaine du golf de Massane (260 habitations) et le centre ville s'avère peu agréable, voire dangereux (passage à niveau, exigüité de la voie fréquentée par de très nombreux poids lourds...),

- l'impossibilité de traverser au niveau du rond-point Philippe-Lamour, salariés de la zone Aftalion désirant se rendre au restaurant rapide.

De manière générale, le giratoire est un objet routier parfaitement adapté à l'articulation et à l'écoulement des flux routiers.

Mais c'est un lieu toujours dangereux pour les piétons, car il est impossible de traverser en toute sécurité.

En effet, à aucun moment les véhicules ne se trouvent ensemble à l'arrêt, une vitesse peu élevée ne pouvant être considérée comme satisfaisante (un choc à 50 km/h tue un piéton sur dix).

• Les déplacements en cycle

Les cyclistes, malgré leur assujettissement au code de la route, connaissent peu ou prou les mêmes difficultés que les piétons aux mêmes endroits.

Une insuffisante largeur de chaussée ou les giratoires sont des obstacles majeurs à la pratique généralisée du vélo.

La commune compte environ 2000 mètres de pistes cyclables, dont 250 mètres rue de l'école républicaine.

Le mail Gaston Baissette sera le support d'un itinéraire conduisant vers le collège lorsque son accès au centre sera finalisé.

Les pistes cyclables les plus importantes se situent le long de la rue du Contrôle, de la rue Jean Moulin, et de la Route Impériale.

La mise en réseau des pistes cyclables est l'élément crucial permettant d'offrir agrément et sécurité aux cyclistes pour l'accessibilité aux équipements et services depuis les différents secteurs de la commune.

Un maillage de la commune est envisagé, intégrant bien sûr le centre, mais en tenant compte également de la nécessité d'assurer des liens entre les parties est et ouest de la commune.

De la même façon, la continuité de ces pistes cyclables doit être envisagée à l'échelle d'un territoire plus vaste, englobant non seulement le tissu urbain mais également l'accès aux espaces naturels.

6. Infrastructures et Plan de Déplacements Urbains

Le scénario retenu pour le PDU à l'horizon 2012 est fondé sur une croissance de la population de 81 000 habitants et sur une augmentation du nombre d'emplois de 30 000 (par rapport à la situation 1999), ce qui correspond à un taux d'emploi de 39 pour 100 habitants, équivalent à celui existant actuellement.

Cette croissance sera répartie en priorité selon une direction Est - Ouest, axe historique et principal du développement de l'Agglomération :

- 64 % de la croissance démographique estimée sur les secteurs 4 (10 %), 5 (8,5 %), **11 (21.5 %)**, Montpellier (24 %).

- 75 % de l'évolution des emplois sur les mêmes secteurs 4 (12,5 %), 5 (4,5 %), **11 (18%)**,

Secteur 11 : Castelnau, Le Crès, Vendargues, **Baillargues**, Castries, St Aunès, St Brès, Mudaison, Beaulieu, Montaud, Restinclières, St Drézéry, St Génès des Mourgues, Sussargues, Montpellier (40 %).

L'intensification du trafic TER permettra d'assurer une meilleure desserte du périurbain à partir des gares et des voies ferrées existantes (les Mazes-le Crès, St-Aunès, Baillargues-St-Brès, Mudaison, Villeneuve-les-Maguelone).

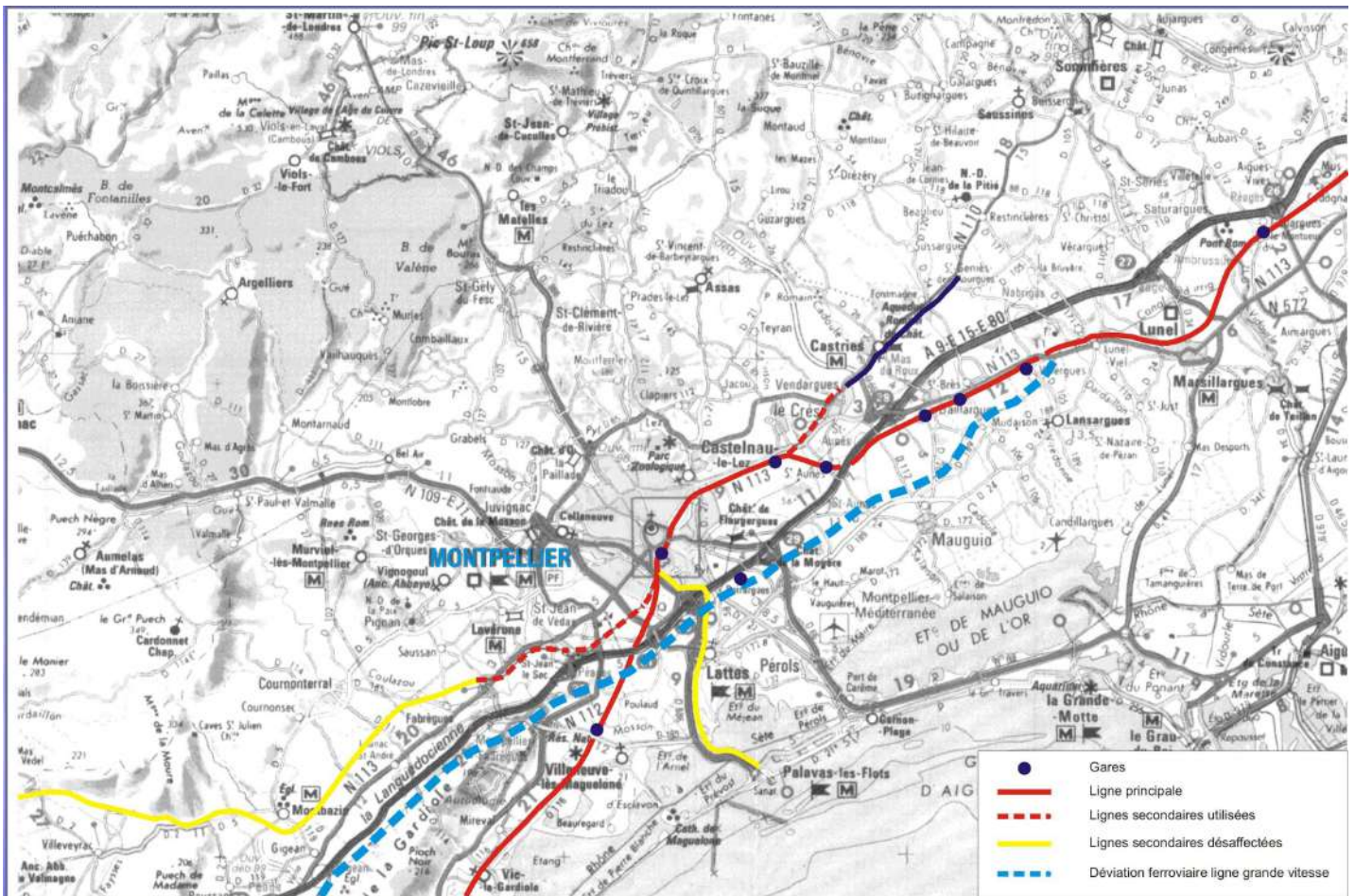
L'organisation du pôle d'échanges multimodal de la gare de Montpellier renforcera à moyen terme l'attractivité de l'ensemble de ces dispositions et le développement prospectif de ces lignes.

Dans le cadre du PDU, la Communauté d'Agglomération analysera en partenariat avec la Région, l'Etat, le Département, RFF et la SNCF, les perspectives réelles de renforcement des liaisons vers ces pôles urbains et au-delà.

Stationnement :

L'évolution de l'offre de stationnement s'inscrit dans le respect général des objectifs poursuivis par le PDU qui fera l'objet, pour son application, d'une vigilance permanente dans ce domaine particulier.

A moyen terme, afin de compenser certaines évolutions de l'offre motivées par une restructuration de parkings existants, et pour répondre aux besoins des résidents du centre il est prévu de réaliser plusieurs parkings



(Extrait PDU)

7. Enjeux et Besoins

1•Autoroute A9 dédoublée entre Vendargues à l'Est et Saint Jean de Védas à l'Ouest par l'aménagement d'une nouvelle section à 2x3 voies.

-La portion de voie actuelle sera dénommée A9a et destinée au trafic local permettant le rabattement aux extrémités du réseau national.

-La portion de voie créée sera dénommée A9b et destinée au trafic de transit.

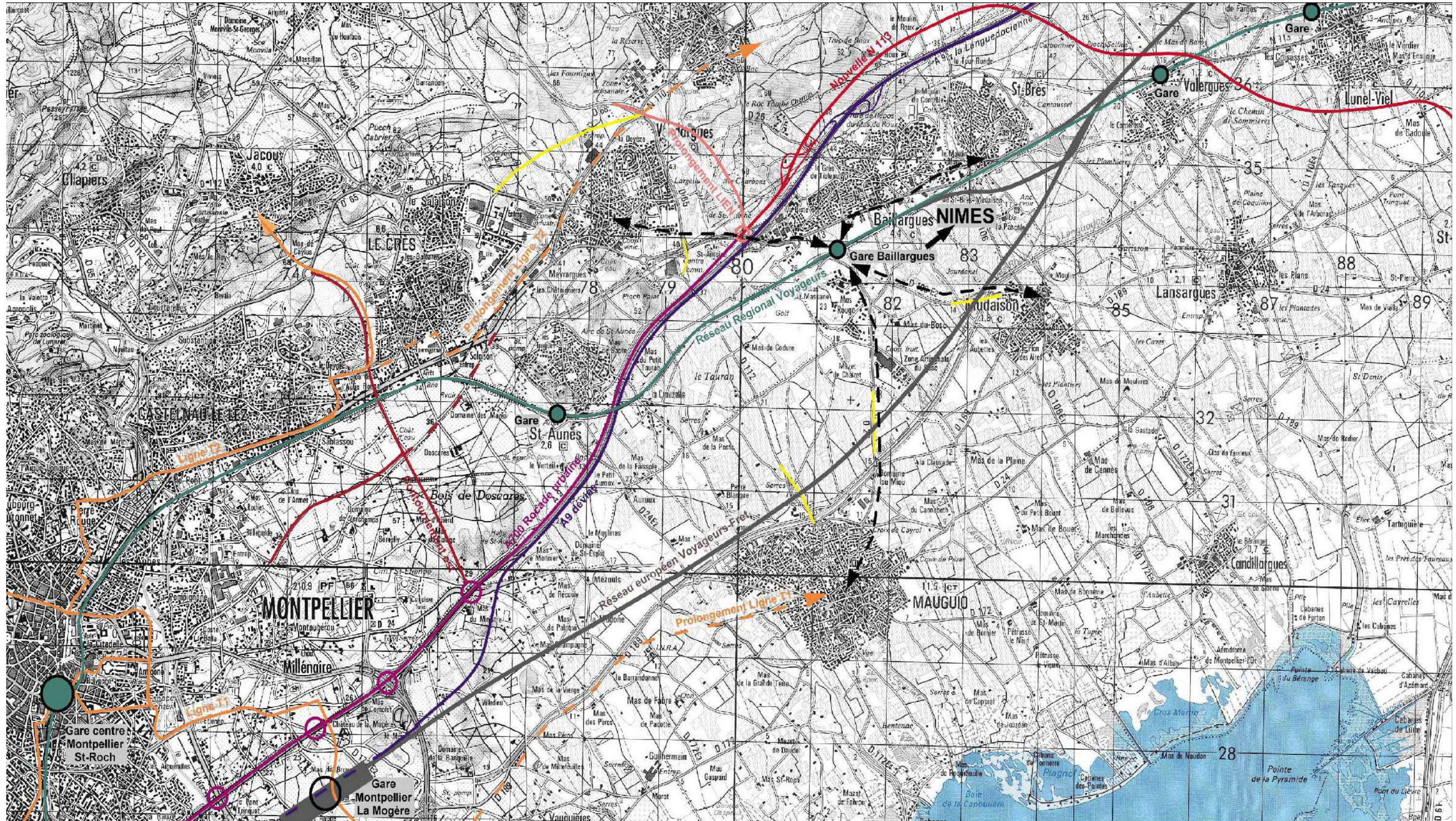
-Les deux tracés A9a et A9b seront raccordés au droit du nouvel échangeur de Baillargues.

2•La RN 113 déviée sur la portion dédoublée de l'actuelle autoroute A9, contournant Saint-Bès par le nord.

3•Un contournement ferroviaire Nîmes Montpellier permettant le développement du fret et de la desserte.

Les infrastructures nationales ont un impact important à l'échelle communale, mais également sur le plan intercommunal.

LES NOUVELLES INFRASTRUCTURES



Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

RAPPORT DE PRESENTATION

Deuxième partie

- 1.2.-

Etat initial de l'environnement

II. Etat Initial de l'Environnement

A. Aspects Géographiques et Ecologiques

1. Contexte physique et topographique

Le territoire de Baillargues est à cheval sur la plaine littorale et les premiers coteaux annonçant les massifs calcaires des garrigues montpelliéraines.

Le niveau des altitudes mène de 16 mètres à la pointe sud-est proche de Mudaison, jusqu'à 58 mètres au sommet d'une colline disposée au nord-ouest de la commune (lieu-dit Lou Carbous).

Plusieurs points hauts à 45 mètres dominent le village (Paradis, La Vigne Morte).

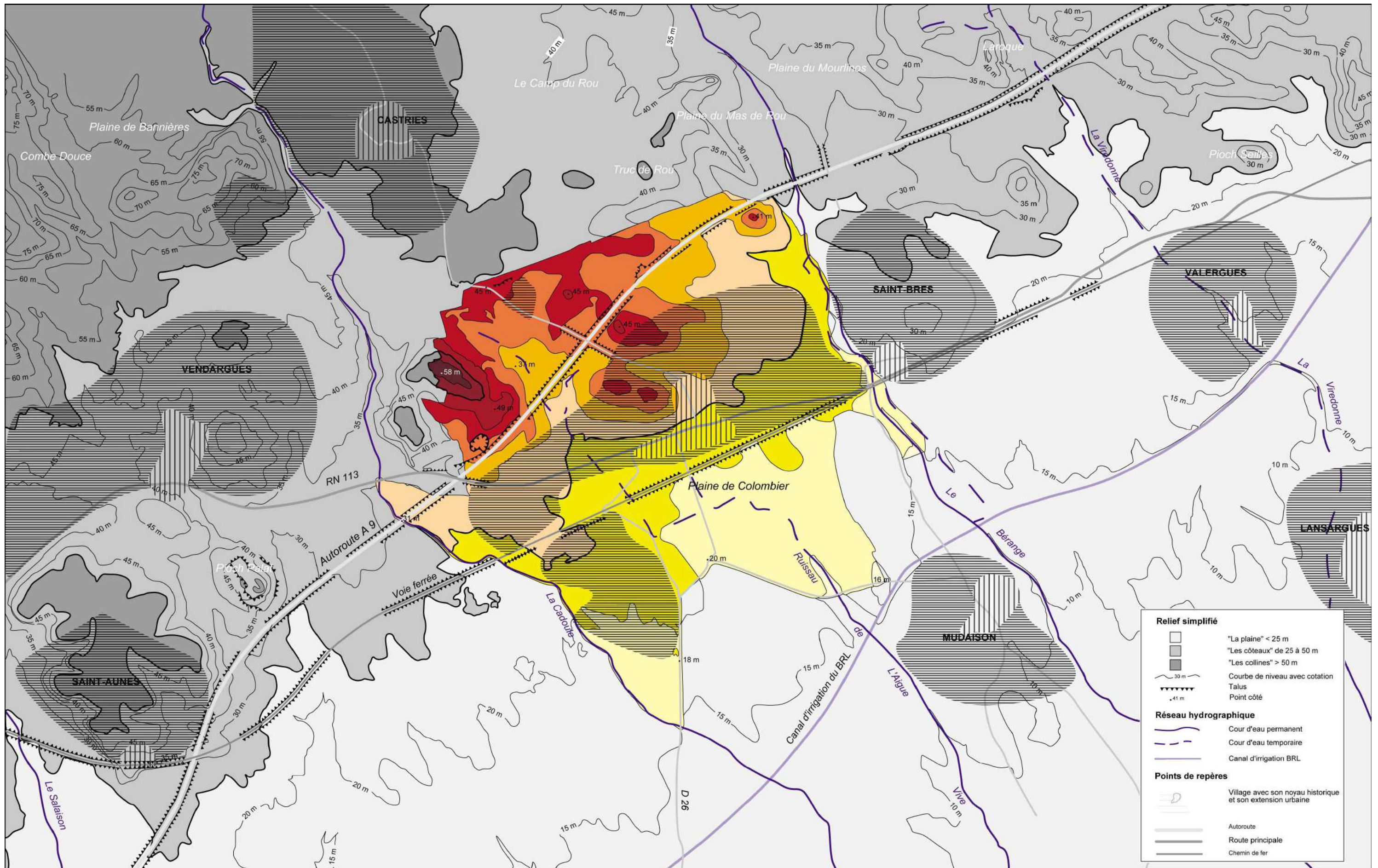
Le territoire communal est dominé en son centre par la colline des Champs Moulygous qui descend progressivement vers l'ouest, et un peu plus abruptement vers l'est.

Le niveau bas est occupé par la plaine de Colombier, commencement de la plaine de Mauguio, initialement marécageuse.

Les deux cours d'eau qui encadrent la commune passent à niveau, avec simplement une dénivellation d'environ 3 mètres entre le fond du lit mineur et les terrains proches.

Si l'ouest de la commune a un relief un peu plus dynamique, la partie est s'ouvre sur le cours d'eau le Bérange par une déclivité très progressive orientée sud-est.

LE CONTEXTE PHYSIQUE ET TOPOGRAPHIQUE



2. Contexte hydrologique

Le territoire communal se situe dans le contexte hydrographique typique de la plaine languedocienne: des cours d'eau côtiers naissent dans les garrigues et s'écoulent en direction de la plaine en suivant une direction nord-sud.

Leur débit, directement dépendant des conditions climatiques du moment est, par conséquent, souvent irrégulier suivant les épisodes de très fortes pluies.

Baillargues prend place entre deux cours d'eau:

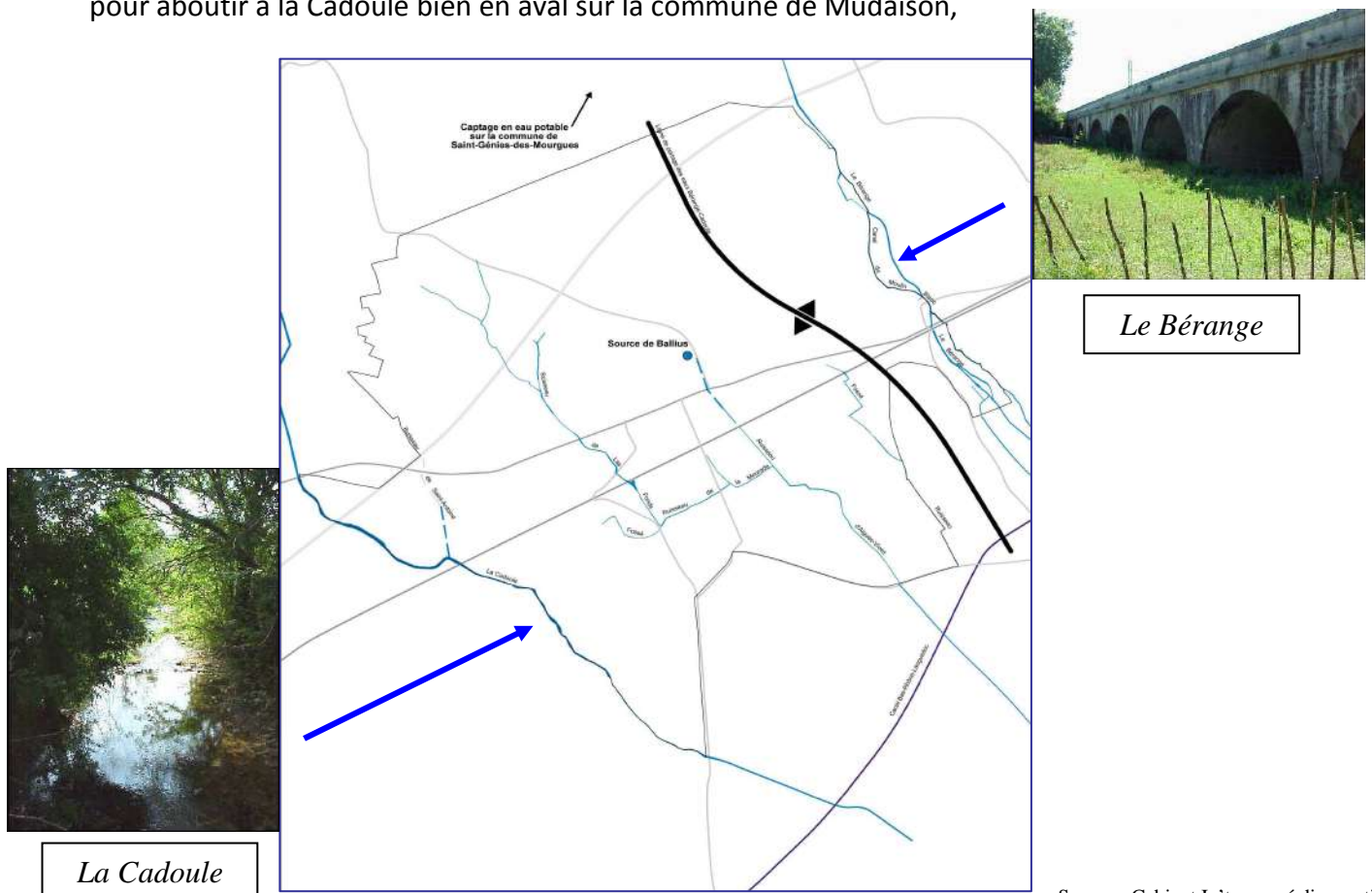
- la Cadoule, en limite ouest avec la commune de Vendargues,
- le Bérange, en limite est avec Saint-Brès, qui a fait l'objet d'aménagements hydrauliques très anciens, avec le canal de dérivation dit «du Moulin Blanc».

Ces deux cours d'eau partagent l'espace en deux bassins versants, celui de la Cadoule étant prépondérant quant à sa superficie sur Baillargues.

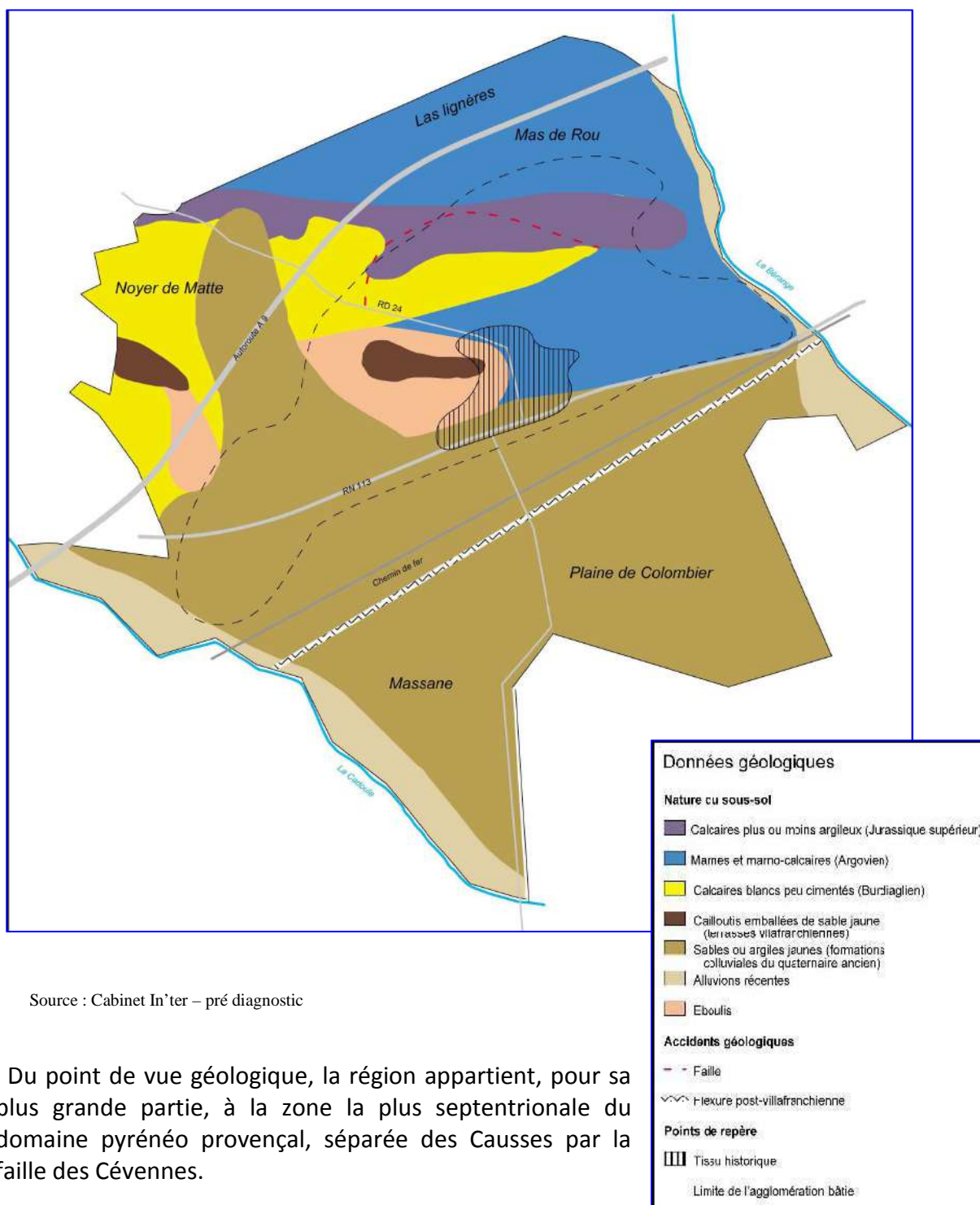
L'ensemble appartient au bassin versant des étangs littoraux.

D'autres ruisseaux complètent ce réseau, avec d'ouest en est:

- le ruisseau de Saint-Antoine, en provenance du Bois éponyme, qui se jette dans la Cadoule au niveau de Layrargues,
- le ruisseau dénommé au choix «de las Fonds», «de l'Espagnol» ou «Merdanson» qui naît sur les coteaux du Noyer de Matte pour passer sous la voie ferrée au niveau de l'ancienne gare,
- le ruisseau de la Mourade, qui se jette dans le suivant,
- le ruisseau d'Aigues-Vives, qui naît à la source de Ballius, en plein centre historique, pour aboutir à la Cadoule bien en aval sur la commune de Mudaison,



3. Nature du sous-sol et ressources



Source : Cabinet In'ter – pré diagnostic

Du point de vue géologique, la région appartient, pour sa plus grande partie, à la zone la plus septentrionale du domaine pyrénéo provençal, séparée des Causses par la faille des Cévennes.

Il y 45 millions d'années, la plaque ibérique dérive et emboutit la France. Bloquée à l'opposé par la chaîne alpine, la surface située entre les Pyrénées naissantes et les Alpes se plisse.

Survient l'apparition de montagnes et de pics, tels que le Pic Saint Loup, au nord de Montpellier.

A Baillargues, les terrains « se faillent, se chevauchent ». 15 millions d'années plus tard, la Corse et la Sardaigne se détachent du continent européen, la croûte terrestre s'étire, s'amincit. La chaîne pyrénéo-provençale s'effondre. A Baillargues les terrains s'affaissent.

Les alluvions des fleuves et rivières comblent ces affaissements, tandis que par des failles ouvertes surgissent des volcans comme celui de Montferrier.

De ces bouleversements naît la Méditerranée. A moins de 20 millions d'années sur la plaine littorale, la mer s'avance jusqu'au pied du Larzac. Le territoire communal est alors sous les eaux.

Baillargues prend alors sa position intermédiaire entre le calcaire des garrigues et la plaine alluviale de Mauguio, sur une zone de chevauchement qui se matérialise par la présence d'une ligne de flexure parcourant la commune du sud-est au nord-ouest à hauteur de la voie ferrée.

Les horizons les plus récents sont localisés dans la plaine.

Celle-ci est principalement composée de formations colluviales du quaternaire ancien (sables ou d'argiles jaunes), ainsi que d'alluvions récentes autour des cours d'eau qui parcourent la plaine du nord au sud.

A Baillargues, ces fertiles alluvions sont présentes le long de la Cadoule et du Bérange.

Les sables ou argiles jaunes de la plaine ont depuis l'Antiquité profité à l'agriculture. Cette formation se prolonge sous la forme d'une langue vers les collines calcaires du nord de la commune.

Lors de la période post-villafranchienne, un épisode tectonique, sous forme d'une dénivellation (flexure) rectiligne entre «garrigue» et «plaine» a entraîné une reprise de l'érosion sur les alluvions villafranchiens, formant aujourd'hui des buttes témoins entourées de langues (bois de Saint-Antoine) ou de couronnes d'éboulis (colline des Champs Moulygous).

Ces phénomènes tectoniques associés à de puissantes dynamiques érosives ont également contribué au fil des âges à dégager différents horizons calcaires et marneux qui forment aujourd'hui les collines du nord de la commune. Les deux strates plus importantes sont:

- des calcaires blancs peu cimentés, au nord-ouest, qui forment avec des formations colluviales du Quaternaire les coteaux aujourd'hui agricoles du Noyer de Matte,
- des marnes et marno-calcaires du Jurassique dans un grand quart nord est de la commune, recouvert par une végétation de chênes verts, dégradée par endroit (Mas de Roue, Las Lignièrès).

L'horizon le plus ancien sur la commune est constitué par une langue de calcaires du Jurassique Supérieur orienté nord-ouest/sud-est entre la route de Castries au nord et le secteur de Contrôle au sud.

La partie nord de la commune recèle des eaux souterraines profondes, issues du système de la source du Lez et très exploitées. Au niveau de la plaine, le sous-sol forme un système aquifère très utilisé, vulnérable à l'invasion par des eaux salées.

4. Le couvert végétal



Source : Cabinet In'ter – pré diagnostic

B. Etat Initial du Site Urbain et Naturel

1. Les territoires urbanisés

L'urbanisation s'est considérablement développée depuis 1970, quasi-exclusivement sous la forme de maisons individuelles (une quarantaine de lotissements en 30 ans).

On distingue nettement divers secteurs urbains :

- un centre dense (noyau historique) et un bourg (Colombiers) avec leurs extensions urbaines de type faubourg (Le Bari, la rue de la République, route nationale) : c'est le village de Baillargues tel qu'il a perduré jusque dans les années 1960,

- une couronne d'habitat beaucoup moins dense qui ceinture le centre du nord-est à l'ouest,

- le secteur est de la commune (route Impériale, la Malaoutière) regroupant de l'habitat, des activités diverses et des équipements (cimetière, cave coopérative, stade, Maison des jeunes et de la culture) dans un ensemble déstructuré correspondant en partie à une zone artisanale planifiée dès les années 1960,

- le secteur de Massane, physiquement coupé du reste de la commune par la voie ferrée. Il correspond à l'articulation, dans un environnement ouvert et paysager, d'un lotissement de standing avec un golf et des activités tertiaires disposées autour de deux anciens domaines agricoles,

- le secteur ouest de la commune, à proximité de l'échangeur, consiste en une zone d'activités assez dense,

- le secteur des équipements au nord-est avec le collège du Bérange et le complexe sportif disposé à proximité du parcours «nature».

2. Les lieux d'habitat récent

• Les premiers lotissements ont été construits à partir de la route de Castries (RD 26) dans les années 1970 (Les Vanneaux, l'Espérou et plus tard le Frigoule).

La voirie est large, son équipement (mâts d'éclairage) est daté. Les maisons sont construites sur des parcelles de taille moyenne (600 à 1000 m²).

• D'autres lotissements d'une dizaine de lots apparaissent sur les hauteurs: le Beau Mont, sur la rue de la Croix d'Avignon, les Terrasses ensoleillées et les Jardins du Pradas sur la rue du mas de Roue (lots de 500 à 800 m²).

Ces deux dernières opérations se caractérisent par des murs de soutènement assez importants sur le pourtour des parcelles, par ailleurs aujourd'hui relativement bien arborées.

• Le lotissement du Parc date du milieu des années 1970. Les parcelles vont de 400 à 700 m², certaines maisons sont jumelées.

La qualité de la construction est moyenne, le couvert arboré est quasi-inexistant. La voie interne ne débouche qu'à un seul endroit sur le chemin de Coustouliès, l'ensemble tournant le dos au centre-ville.

- Les lotissements « Le Recantou » et « La Colombière » permettent de retrouver une continuité urbaine entre les premières opérations sur les hauteurs et le village, continuité qui s'opère aussi par l'intermédiaire de quelques maisons construites au coup par coup, mais en nombre restreint.

- Le sommet des Champs Moulygous est urbanisé avec les lotissements Le « Montadou », Les Hauts de Baillargues (parcelles d'environ 600 m²) et Réservoir (parcelles de 1000 m²).

Le premier offre, encore aujourd'hui malgré la poussée de la végétation, un panorama intéressant sur le village et sur le littoral, perçu en perspective depuis la rue, mais pas de la plupart des parcelles. Les jardins sont arborés, les maisons relativement imposantes.

- Entre la rue de Castries et la rue de l'Ecole républicaine a été construit le lotissement Les Grès de Tibleau.

L'emplacement en contrebas des Champs Moulygous et le dessin des voies n'ont pas contribué à en faire un ensemble d'habitations cohérent.

Les parcelles sont peu végétalisées (sauf de beaux pins au début de la rue de l'Ecole républicaine), car relativement petites (380 à 500 m²), les constructions sont de qualité moyenne.

- A la fin des années 1970, l'urbanisation s'est concentrée à l'ouest, avec des lotissements desservis par la route nationale, les premiers sans lien direct avec le village d'alors. «Les Hameaux de Baillargues» est constitué de maisons en bandes occupant des parcelles de 200 m² maximum.

Comme pour compenser cette densité, l'espace public y est relativement ouvert, mais de faible qualité (un mini square en bordure de la Nationale en subit particulièrement les nuisances).

«Les Amarylis» reprend ce type d'habitat sur des parcelles légèrement plus grandes (300 m²).

«Les Mas de la Treille» présente des maisons jumelées (parcelles 400 à 500 m²), dont certaines ont une forme originale et intéressante, bien que l'ensemble fonctionne en vase clos, pris en sifflet entre la route Nationale et la rue Paul Cézanne.

Les deux derniers lotissements bordent le ruisseau de Las Fonds, canalisé par un cuvelage en béton et ignoré pour la composition paysagère de l'ensemble.

- D'autres lotissements de quelques parcelles apparaissent tels que «Badie», à l'articulation de la rue des Coustouliès et de la route Nationale (desserte par une placette), «Les Pêcheurs» qui regroupe plusieurs maisons autour d'une impasse de statut privé (cas rare dans la commune) ou «La Cavidoule» organisé suivant deux impasses desservant des parcelles de 450 m² en moyenne.

- Un rééquilibrage s'opère ensuite à l'est avec le lotissement communal «Le Fenouillet I», conçu comme une vaste extension du village structurée par un espace végétal et piétonnier (mail Gaston-Baissette), articulée au centre par le projet de quartier connu sous le nom de «Rotule de Baillargues» (1978).

Il s'agissait de créer un quartier de transition, faisant aboutir le mail jusqu'à la place des Arènes, avec des équipements, un nouveau groupe scolaire et de l'habitat collectif ou intermédiaire. Ce projet non réalisé, est aujourd'hui réactivé.

- Ce quartier sera complété à la fin des années 1980 par une extension («Le Fenouillet II» et «Les Mazets de l'Aube»).

L'ensemble de ce secteur nord-est bénéficie d'espaces publics généreux et bien arborés, toutes les rues étant de plus plantées par des alignements de mûriers, de platanes ou de micocouliers.

De nombreux cheminements et passages piétonniers séparent les fonds de parcelles ou permettent des raccourcis.

- Les abords de la rue Paul Cézanne sont urbanisés par plusieurs opérations. «La Dentellière» présente des maisons en bandes, dont une majorité est desservie par la rue Paul Cézanne, bordant à l'arrière un espace végétalisé résiduel (parcelles de 200 à 500 m²). «Les Garrigues» consiste en des maisons jumelées sur des parcelles de 500 m² en moyenne. «Les Mas de Baillargues Ivoire» présente des maisons individuelles sur des parcelles de tailles diverses allant de 300 à 600m².

- Le côté nord de la rue Paul Cézanne n'a été urbanisé à son extrémité qu'au cours des années 1980. Les lotissements «Paul Cézanne» et «Camille Claudel» sont défavorablement placés à proximité de la zone d'activités de La Biste, de l'autoroute et du giratoire Philippe-Lamour.

Au cours des années 1990, c'est la partie plus centrale de la rue qui a été bâtie avec des lotissements dont les parcelles sont desservies au cœur de chaque opération : «Jean Hugo», «Les Vignes Blanches», «Maillol», «Matisse».

Les parcelles vont de 150 à 400 m² en moyenne, ces surfaces étant parfois optimisées par l'accolement des maisons au niveau de leur garage.

- Le secteur est de la commune, à proximité de la Route Impériale a été urbanisé au coup par coup sans cohérence, avec des lotissements éparpillés.

«Le Moulin Blanc» regroupe des maisons accolées (parcelles 350 m² en moyenne) autour d'un espace central arboré. «Gras» aligne quelques maisons le long de la rue de la Croix-de-Jalle, sur des terrains qui présentaient un fort enjeu urbain non exploité.

«Bascou» n'organise aucune voie publique et dessert ses parcelles par les voies adjacentes (rue du Contrôle et rue de la Croix-de-Jalle).

Il en va de même pour «Arnaud» qui s'insère entre le cimetière et la cave coopérative vinicole (parcelles de 600 m²).

- Le lotissement «Le Corail» est à l'origine une zone artisanale, mais comprend sur la moitié de ses parcelles des habitations, dans un environnement particulièrement dégradé, des espaces publics inexistantes (pas de trottoir) et à proximité immédiate de la route Nationale.

- Le lotissement «Le Colombier», datant du milieu des années 1970, est le seul signe récent d'urbanisation situé au sud de la Nationale.

La voie en impasse, directement branchée sur la rue route, dessert une quinzaine de parcelles de 400 m² en moyenne et s'ouvre au sud sur les terres agricoles mitoyennes de la voie ferrée.

- L'opération «Les Mazets du Mail» regroupe 30 logements (locatif, financement social) contigus et organisés le long d'une rue piétonne unique qui s'ouvre au nord sur la garrigue.

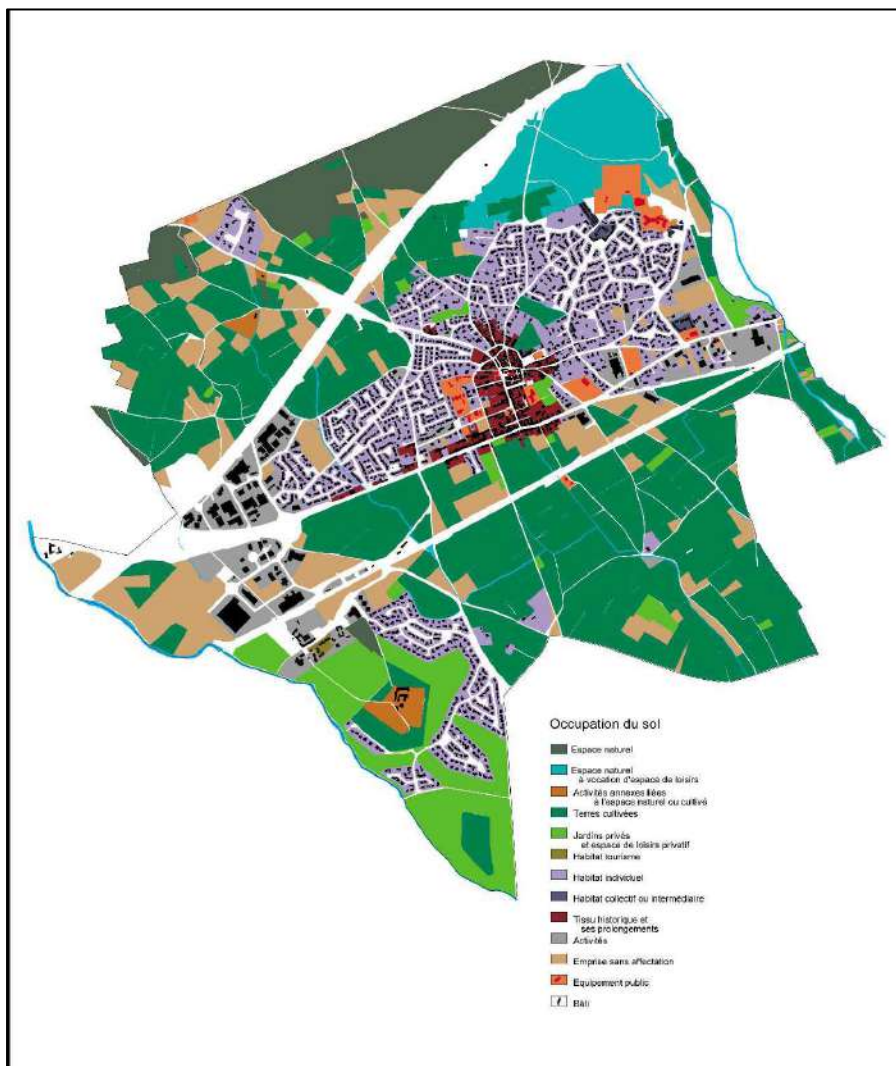
Sur l'ensemble de ces secteurs l'habitat individuel est très majoritairement présent.

La moyenne de superficie des parcelles est d'environ 450 m², soit le minimum acceptable lorsqu'il s'agit de maisons bâties seules sur une parcelle.

Au-delà, des formes d'habitat intermédiaire (maisons jumelées, en bande, accolées par le garage), relativement bien présentes ici, permettent d'optimiser les surfaces.

L'habitat collectif n'est présent qu'à la marge, aussi bien spatialement que numériquement. Il s'agit quasi-exclusivement de logements locatifs à financement social:

- La résidence du Mail (ACM-1991) regroupe 75 logements. Elle débouche sur la place Général de Gaulle qui la relie au quartier environnant à travers un espace mal structuré et très minéral. Le cœur d'îlot, végétalisé, est beaucoup plus agréable.
- La résidence Jean Vilar (ACM-2000) regroupe 16 logements dans un bâtiment qui vise à structurer l'espace urbain.
- Le Hameau d'Agathéa (29 logements en accession à la propriété) forme de manière plutôt harmonieuse un îlot ouvert avec la résidence précédente.



Cette présentation des différentes étapes de constitution de la couronne d'habitat de Baillargues met en évidence le caractère très fragmentaire de son territoire urbanisé.

Elles ne tiennent ensemble que grâce à quelques voies structurantes qui les desservent, permettant le fonctionnement urbain et conférant parfois une identité à ces secteurs.

3. La Trame viaire

La trame viaire est le réseau que constitue l'ensemble des espaces (publics ou privés) permettant de satisfaire les besoins de déplacement, par divers moyens: modes pédestre, automobile, éco mobile (vélos, rollers...), urbain (collectifs).

Cette trame donne sa structure au territoire et le relie au monde à travers un réseau infini allant du chemin rural aux grands axes européens.

Cette trame viaire est le lieu d'articulation entre le global et le local, entre le mouvement et l'habitat. Il constitue à la fois une infrastructure (technique) et un lieu (vécu, mémorisé...).

La trame viaire principale est héritée des chemins ancestraux conduisant de Baillargues vers les autres villages.

En conséquence, si les grandes directions sont aisément perceptibles en partant du centre, les tracés peuvent être plus ou moins directs ou organiques.

Il existe en particulier de nombreux carrefours en «fourche» où les changements de direction sont clairs.

Mais il existe un certain nombre d'intersections où l'orientation est mal aisée, car aucun point de repère ne se dégage, ni aucun panneau n'est présent (voir carte de la trame viaire).

La capacité d'orientation est l'une des premières qualités que doit pouvoir offrir un tissu urbain. A la base, il est plus subtil de travailler sur des éléments sensibles tels que les grandes directions cardinales, les continuités végétales, l'alignement du bâti, etc...

Au fléchage existant de premier ordre pourrait s'ajouter un fléchage plus local, pour lequel il faudra veiller à l'insertion paysagère.

Cette situation se rencontre en particulier dans le secteur nord-est où la construction des lotissements Fenouillet a apporté d'importantes transformations des voies initiales et perturbé le repérage avec un maillage polygonal.

En contrepartie, l'existence d'un mail piétonnier direct structure l'ensemble, même si son débouché vers le centre n'est pas encore réalisé et son aboutissement au collège et au complexe sportif a avorté.

La conception du prolongement de ce mail suivant des objectifs de perception visuelle, afin d'établir un lien pas seulement physique mais aussi sensible entre le centre-ville et le quartier est envisagé.

La qualité paysagère est prépondérante, afin d'engager les habitants à emprunter ce raccourci et à rendre le déplacement piéton le plus agréable et le plus sécurisé possible.

Les communications de part et d'autre du Bérange sont toujours restreintes à deux points de passage (chemin du Contrôle au nord et route Impériale au sud).

Le grand îlot du secteur Contrôle (ZAC Jean Vilar, entreprises SRBA, Cambon Lafarge) coupe la partie est de la commune de l'accès aux berges du Bérange et aux vastes espaces naturels dégagés qui les jouxtent.

Depuis le centre, la rue Basse prolongée par la rue du Contrôle, elle-même prolongée par la rue Vincent Scotto après une bifurcation (nord-est, sud-est) est l'axe principal pour conduire à Saint-Brès.

L'organisation de la partie nord du Bari rend difficile l'orientation vers cette direction, depuis la place de la mairie.

Une certaine confusion règne aussi pour accéder au secteur nord correspondant aux premiers lotissements, la rue du Mas de Roue étant le débouché principal du centre vers ce secteur.

La route de Castries, support de la RD 26, est la véritable ligne de démarcation entre les secteurs nord-est et ouest de Baillargues.

Elle a néanmoins peu organisé l'urbanisation, hormis dans son prolongement constitué par la rue de la République.

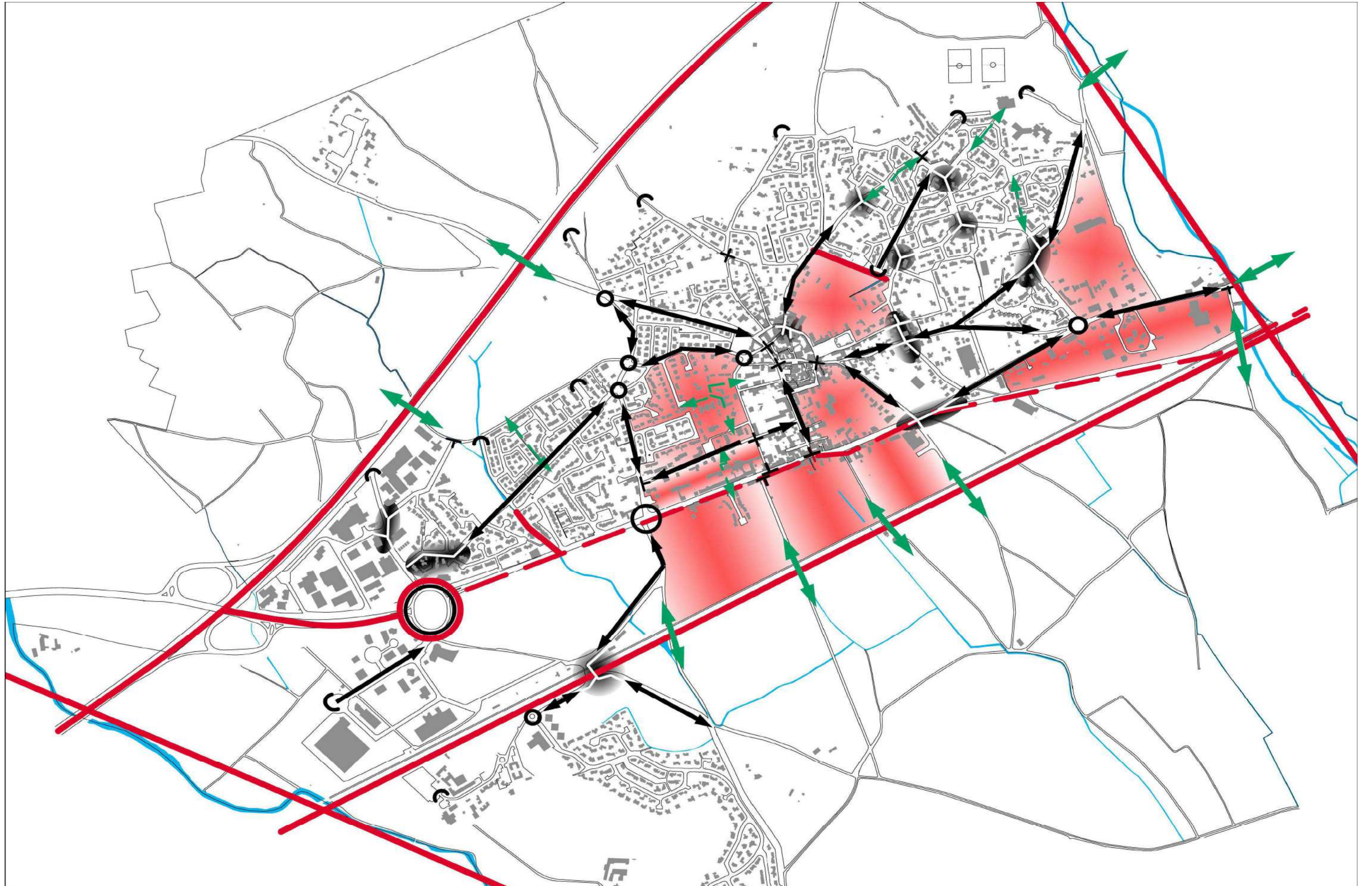
Au bas de celle-ci, la très longue rue des Ecoles prolonge le centre vers l'ouest, mais finit à la rue du Coustouliès, voie qui permet de court-circuiter le centre historique pour rejoindre la route Nationale.

Le secteur ouest, peu étendu, est organisé par la rue Paul Cézanne, voie oblique qui permet de rejoindre le rond-point Philippe-Lamour depuis les hauts de la commune.

Les voies de desserte correspondent aux opérations successives d'urbanisation. De manière générale sur la commune, rares sont les voies se terminant en impasses.

Néanmoins, dans le secteur ouest, les communications sont difficiles entre chacun des lotissements. Il faut remarquer le caractère quasi-exclusivement public de l'ensemble de la trame viaire.

TRAME VIAIRE ET LIAISONS PHYSIQUES



4. Les Espaces publics

L'espace public est un élément fondamental des territoires urbains, qui naît de la distinction entre propriété privée et bien collectif.

Il constitue l'ensemble des lieux où l'on peut être, sans avoir à rendre compte de sa situation: c'est l'espace de la liberté de mouvement et de la rencontre.

En ce sens, l'espace public comprend l'ensemble de la trame viaire, mais aussi des lieux plus spécifiques tels que jardins, berges, mail...

Digne héritage du droit romain, l'espace public, en France, appartient à la collectivité.

Baillargues ne compte pas de place publique digne de ce nom, et c'est sans doute un des grands manques de la commune.

Néanmoins, un espace public vient d'être créé sur le flanc sud de la mairie, accueillant sur une ancienne parcelle privée un espace stabilisé, des arbres, quelques bancs, une surface engazonnée et le Monument aux morts, déplacé depuis la place de l'église.

A cela s'ajoute, à proximité immédiate de l'ancienne source de Baillargues, une fontaine créant une ambiance de fraîcheur.

Les rues jouxtant le noyau historique ne présentent aucune qualité de traitement de l'espace. Il convient de noter la place prépondérante des véhicules en stationnement, notamment rue du Jeu de Ballon et plan du Picachou et l'omniprésence de la circulation routière, notamment rue de la Poste et rue Basse et dans la partie haute de la rue de la République.

Un vaste programme de réhabilitation concernant les rues du Jeu de Ballon, des Remparts, et de la République est en cours.

La partie des territoires urbains à l'ouest de la rue du Coustouliès ne comprend aucun espace public, hormis un espace libre végétalisé (complété par un demi terrain de basket) intégré au lotissement «La Dentellière» et un mini square inutilisable, car placé en bordure de la route Nationale dans le lotissement «Les Amarilys».

L'unique parc végétal de la commune est placé à proximité du centre et comprend, autour de la crèche, un espace de jeux sous un boisement de pins et un espace engazonné.

Lieu animé à la sortie des écoles, cet espace public est relativement enclavé (accès par l'impasse Lou Montadou, le passage des écoles ou la rue de la Chicane) et ne peut prétendre être un lieu public à l'échelle de la commune.

La place des Arènes constitue aujourd'hui, sur le flanc est du centre, davantage un espace de service pour les arènes qu'une véritable place.

Elle est pratiquée par des boulistes, mais sert surtout de parc de stationnement.

Le traitement au sol n'a aucune qualité (des poteaux électriques, en béton, couchés, la délimitent), mais cet espace est planté de beaux micocouliers.

Le secteur fait l'objet d'une réflexion globale, puisqu'il comprend un grand nombre d'espaces publics de proximité, consistant souvent en des placettes ou des renforcements plantés d'arbres.

La structure générale de ce quartier réside dans un mail orienté vers le nord-est et planté de pins.

A part cette végétation, l'espace consiste en un sol stabilisé, relativement pauvre.

Il se prolonge par des cheminements piétonniers reprenant le tracé des anciens chemins ruraux.

Ce maillage d'espace public est parfois trop abondant, créant des espaces à l'écart, difficile à surveiller, ou au contraire des espaces trop ouverts et insuffisamment structurés visuellement.

5. Les Terres cultivées

L'activité agricole communale s'exerce principalement au nord et au sud de la commune, confinée aux marges par les infrastructures de transports qui sillonnent la commune.

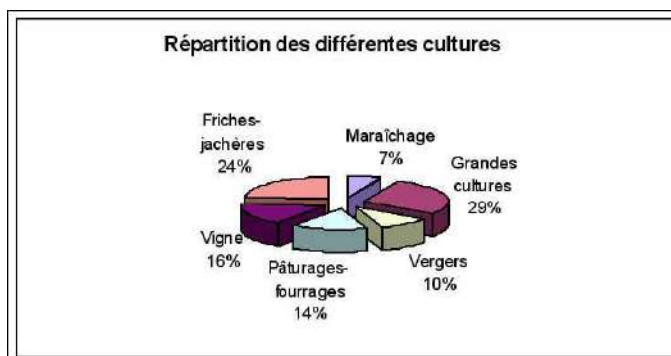
Au nord de l'autoroute, un espace agricole occupe les premiers coteaux.

D'un point de vue agronomique, ces terres sont composées majoritairement de sols fersialitiques très profonds et très caillouteux propices à une viticulture de qualité.

Le second terroir agricole de la commune se trouve au sud de la RN 113 et constitue l'extrémité nord de la plaine agricole de Mauguio, qui s'étend du pied des garrigues jusqu'au rives de l'étang de l'Or.

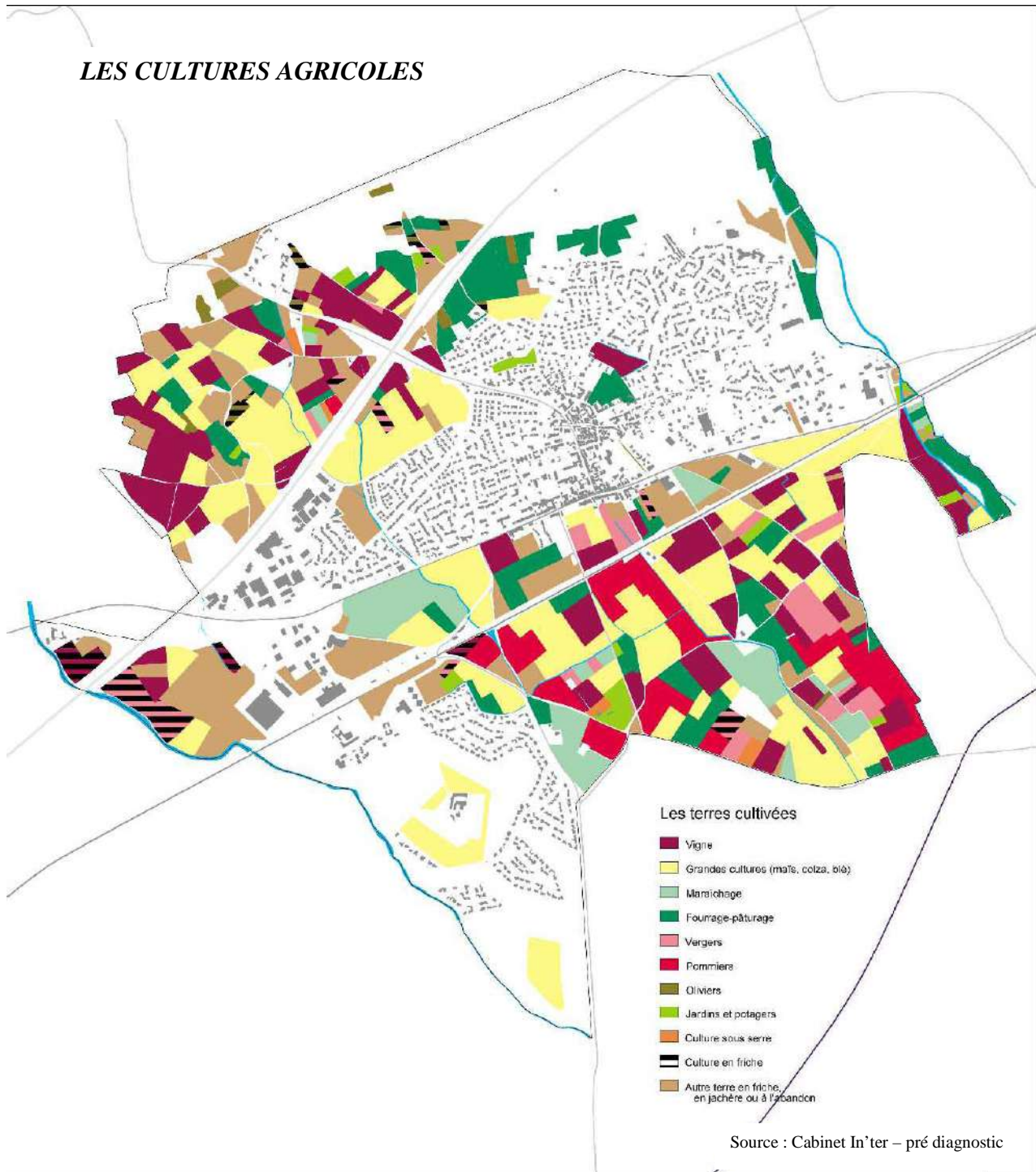
Ce terroir est constitué de sols sableux ou alluviaux impropres à une viticulture de qualité mais très fertiles pour le maraîchage ou les grandes cultures intensives.

La répartition actuelle des surfaces agricoles pour les cultures principales, est la suivante:



- maraîchage : 21,5 ha, dont cultures sous serre 1,7 ha
- grandes cultures (blé, colza, maïs) : 101,4 ha
- vergers : 35 ha
- pâturages, fourrages : 51,5 ha
- vigne : 58,7 ha

LES CULTURES AGRICOLES



GRANDES CULTURES ANNUELLES



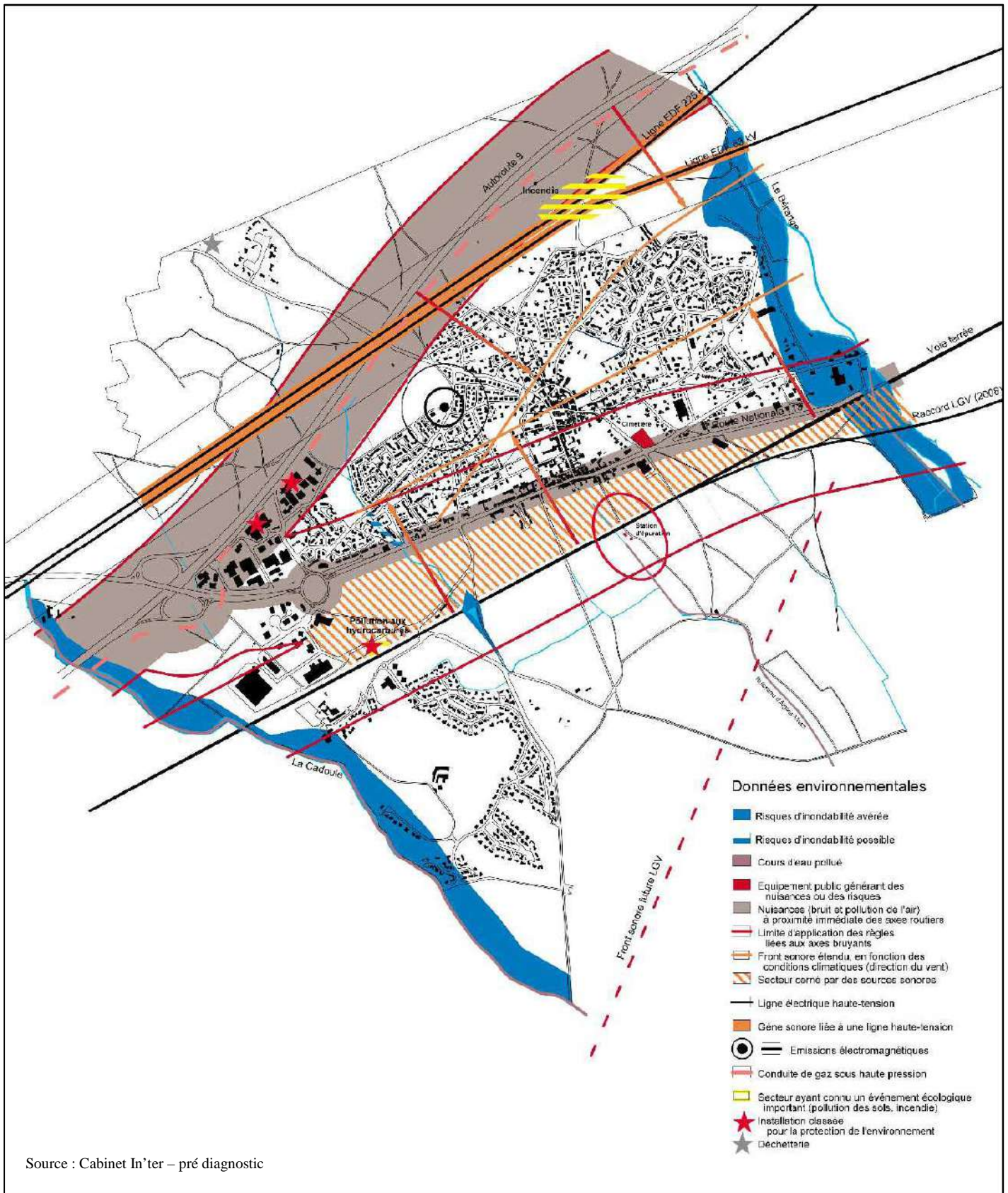
CULTURES MARAICHÈRES



VIGNE



C. Contraintes, Potentialités, enjeux et Besoins



Source : Cabinet In'ter – pré diagnostic

1. Les Risques et leurs Gestions

La notion de risque correspond à des critères sociaux en constante évolution.

Si les générations précédentes conservaient la mémoire de certains risques (notamment le caractère inondable des terres) que nous pouvons avoir oublié, notre société connaît des risques qui lui sont propres (risques technologiques) ou qu'elle sait davantage mesurer (risques sismiques ou sanitaires).

Risques Naturels en matière d'Inondation

Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence « ZI » (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

La Commune de Baillargues est en effet concernée par deux rivières majeures que sont la Cadoule (au niveau de sa limite communale avec Saint-Aunès) en rive gauche et le Bérange (au niveau de sa limite communale avec Saint-Brès).

L'agglomération de Baillargues reçoit également le ruisseau du Merdançon à l'Ouest.

Tous ces cours d'eau ont été modélisés sur l'ensemble de la commune.

Le remblai SNCF en amont crée une surélévation importante du niveau d'eau, d'autant plus grande que les ouvrages de décharge en rive droite fonctionnent mal du fait de leur mauvais entretien.

Le Bérange provoque lui aussi des débordements importants, notamment en aval de la RN113-voie ferrée, à cause de la faible capacité d'évacuation du Bérange, accentué par le relief peu marqué du champ d'inondation

En amont, le champ d'inondation est plus faible du fait du relief plus marqué du lit mineur Le Merdançon, présente peu de zones de débordements.

En amont de l'Avenue du Vieux Chêne, les débordements sont limités, mais les vitesses importantes du fait du bon entretien du terrain. En aval de l'Avenue, des apports venant du chemin de Vendargues à Baillargues grossissent le débit.

Le problème essentiel du Merdançon réside dans l'ouvrage de franchissement se trouvant sous la RN 113, sous dimensionné et tendant à poser des problèmes d'embâcles.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou accordées assorties de prescriptions spéciales, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (article d'ordre public applicable cumulativement avec les dispositions du PLU), selon l'étendue des risques d'inondation.

Les risques technologiques

- Installations classées pour la protection de l'environnement

Les risques technologiques sont identifiés au travers de plusieurs sites d'activités, au titre d'installations classées pour la protection de l'environnement:

- société Antix,
- société Profils Systèmes,
- société SRRHU.

- Transport de matières dangereuses

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2005/01/420, indique que ce risque concerne 4 infrastructures sur la commune de Baillargues :

- L'autoroute A9
- La Route Nationale 113
- La voie ferrée SNCF
- Le Gazoduc.

2. La Biodiversité

De manière générale, la multiplication d'infrastructures infranchissables sur un territoire a tendance à amoindrir sa biodiversité par coupure des liens biocéniques existant entre végétaux et animaux.

L'existence de deux ripisylves liées aux cours d'eau qui transcendent les coupures physiques permet de recréer des continuités écologiques sur le territoire communal.

Ces milieux sont donc à protéger, gérer et valoriser par priorité.

La ripisylve du Bérage est classée en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) «Ripisylve du Bérage et du parc du Château de Fontmagne» à l'inventaire régional depuis 1988 (descriptif de la ZNIEFF en annexe).

C'est un secteur écologique de la plaine sub-littorale du Bas Languedoc avec une avifaune nicheuse remarquable et une ripisylve faite de peupliers blancs, frênes, ormes.

Autre milieu naturel particulièrement fragile: la garrigue. L'étude de son évolution et sa gestion doit faire l'objet d'une attention particulière. Deux risques sont à craindre:

- l'incendie, risque aggravé par la proximité de l'autoroute et par la présence aérienne de deux lignes électriques haute tension. Le Dossier Départemental des Risques Majeurs, approuvé par arrêté préfectoral n°2005-01-420 du 11 février 2005, classe la commune de Baillargues en « risque faible ».

- une dégradation du milieu par sur fréquentation liée à la proximité des secteurs habités.

3. La qualité des milieux

- La qualité de l'air

De manière générale, la pollution de l'air, directement due aux grands axes de circulation routière, est particulièrement forte à proximité immédiate, sur une distance maximale de 200 mètres.

La pollution de l'air indirecte est de provenance beaucoup plus vaste, mais a toujours pour cause principale la motorisation, la région étant faiblement industrialisée.

Les polluants comme l'oxyde d'azote se transforment sous l'effet des rayons du soleil en ozone, particulièrement dangereux pour les personnes sensibles dont le système respiratoire est fragilisé.

Aucun capteur mesurant la présence de polluants n'existe sur la commune. Celle-ci peut néanmoins être le siège de mesures par un capteur mobile de l'association Air-LR.

- La qualité des eaux

Le territoire de la commune est concerné par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé par le préfet, coordinateur du bassin.

Le PLU respecte les dix orientations fondamentales du SDAGE :

- 1) Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution
- 2) Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usagers
- 3) Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
- 4) Mieux gérer avant d'investir
- 5) Respecter le fonctionnement naturel des milieux
- 6) Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
- 7) Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés
- 8) S'investir plus efficacement dans la gestion des risques
- 9) Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
- 10) Renforcer la gestion locale et concertée

-Les eaux de surface

Des points de pollution ont pu être relevés au cours de la campagne de repérage:

- fort écoulement d'eaux noires dans le Bérange, en provenance du secteur de la Malaoutière, au nord du pont de la nationale,

- pollution visuelle et olfactive du ruisseau d'Aigues-vives (eaux en provenance de la station d'épuration).

L'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse (dans le SDAGE de l'Hérault) a classé la Cadoule comme un cours d'eau fortement pollué, de Castries jusqu'à l'étang de l'Or, avec des problèmes d'eutrophisation au-delà de Baillargues.

-Les eaux souterraines

L'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse (dans le SDAGE de l'Hérault) a identifié une pollution diffuse des nappes aquifères sous la plaine littorale, due aux pratiques agricoles (nitrates).

4. Les rejets dans le milieu naturel

- La collecte et l'assainissement des eaux usées

Dans leur plus grande majorité, les constructions de la commune sont raccordées au réseau public d'assainissement, à l'exception des seize villas du lotissement Les Bosquets (secteur excentré desservi par la route de Castries), équipées d'un système d'assainissement autonome.

Le réseau est de type séparatif, et conduit les eaux usées à la station d'épuration communale, située sur le chemin du Mas de Cannes, au-delà de la voie ferrée.

La construction de la station date de 1973. Sa capacité est, selon l'Agence de l'eau RMC et la société concessionnaire (Compagnie générale des Eaux), de 5000 équivalents/habitant.

Le milieu récepteur des rejets est l'Etang de l'Or, via le ruisseau d'Aigues-Vives et la Cadoule.

Dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, adopté par délibération du Conseil Communautaire du 22 décembre 2004, il a été décidé de regrouper les effluents des communes de Baillargues et Saint-Brès sur une station d'épuration à créer, implantée sur la commune de Baillargues, d'une capacité de 15000 équivalents/habitant avec traitement de l'azote et du phosphore.

La station d'épuration existante sera démolie.

La mise en service de l'ouvrage est envisagée pour le premier semestre 2008.

- La collecte et le traitement des déchets

La compétence en matière de traitement et élimination des déchets ménagers et assimilés appartient à la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

L'objectif du projet DEMETER est de traiter l'ensemble des déchets ménagers produits dans l'agglomération, d'en recycler ou valoriser la plus grande part, d'éliminer les plus nocifs selon des filières techniques spécifiques pour qu'en fin de chaîne, les déchets ultimes soient réduits au plus petit volume.

La ville de Baillargues est divisée en deux secteurs de collecte, est et ouest. Sont prévues trois collectes d'ordures ménagères par semaine, ainsi qu'une collecte sélective.

L'Est est collecté le lundi, le mercredi et le vendredi en ordures ménagères, le mardi en sélectif.

L'Ouest est collecté le mardi, le jeudi et samedi en ordures ménagères, le lundi en sélectif.

Complémentairement, une collecte d'encombrants en porte à porte a été mise en œuvre au 1^{er} janvier 2005.

Le stationnement des véhicules permettant la collecte des déchets ménagers de Baillargues se fait à Jacou.

Cette dernière commune héberge également le siège du pôle d'exploitation, à partir duquel sont conduites les opérations de collecte, ainsi que les installations d'entretien et de lavage du matériel.

Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

RAPPORT DE PRESENTATION

Troisième partie

- 1.3.-

La mise en œuvre du PLU

III. La mise en œuvre du PLU

A. Explications des choix du PADD

1. Explications des choix au regard des grands principes d'aménagement du territoire

Le projet d'aménagement et de développement durable de la Ville de BAILLARGUES s'articule autour de six axes essentiels :

Le devenir des infrastructures autoroutières, routières et ferroviaires

La création d'une cohésion Nord-sud du territoire

Développement urbain : promouvoir une diversité sociale, urbaine et paysagère

La valorisation du patrimoine ancien

Préservation des espaces naturels : conjuguer protection des paysages et prévention des risques

Consolidation et extension du tissu économique

Le PADD se propose de mettre en œuvre ces six axes par une politique équilibrée des territoires répondant ainsi aux exigences de la Loi S.R.U., conformément aux dispositions à caractère général de l'article L.110 et suivants, et conformément aux trois grands principes énoncés dans l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme :

- Principe d'équilibre entre développement urbain, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et des espaces réservés aux activités agricoles.
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat.
- Principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces, de la maîtrise des besoins de déplacement, de la sauvegarde du patrimoine et de la prévention des risques.

Cette politique contenue dans le PADD favorise la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble du territoire de Baillargues.

Elle vise à limiter l'étalement urbain à ce qui est nécessaire pour répondre aux adaptations nouvelles, mais elle favorise également le renouvellement urbain et l'amélioration de la qualité de vie, conditions pour que les ménages mais aussi certains types d'activités se maintiennent dans le tissu urbain constitué.

2. Au regard des objectifs de la Commune et traduction dans le PLU

Premier axe : Le devenir des infrastructures autoroutières, routières et ferroviaires

1. Explication des choix au regard des objectifs de la Commune

La Commune de Baillargues est traversée d'Est en Ouest par quatre équipements d'infrastructure de niveau national :

- L'autoroute A9 au nord
- La RN 113 et la ligne RFF Bordeaux Marseille en partie médiane
- La future Ligne ferroviaire à grande vitesse en partie sud.

Des informations fournies par l'Etat, il apparaît que l'autoroute doit être doublée à court terme entre les échangeurs de Baillargues et de Saint Jean de Védas.

Dans cette perspective, l'Etat a arrêté un périmètre d'étude qui obère une grande zone située au nord de la Commune, dans l'attente d'une déclaration d'utilité publique prévue fin 2005.

La route nationale 113 devrait être déviée au nord d'après les indications fournies par les services de l'Etat.

La ligne RFF existante supporte actuellement le trafic voyageurs et le trafic fret.

La future LGV, dont le tracé ne concerne que l'extrême sud du territoire, devrait soulager le trafic existant sur la ligne actuelle et libérer des sillons favorisant ainsi le développement du train express régional (TER).

2. Traduction en objectifs

Une réflexion transversale approfondie doit être menée sur l'ensemble du réseau viaire.

L'impact de la RN 113 et ses répercussions sur la Commune doivent impérativement être amoindris, dans l'attente d'une déviation au nord.

Les principaux enjeux sont :

- De définir un plan de circulation
- D'aménager les carrefours d'entrée de ville et ceux situés sur la RN 113
- De sécuriser et faciliter les abords de la RN 113 pour tous les modes de déplacement
- D'envisager un nouveau tracé de la RD 26^E depuis le rond-point « Philippe Lamour », afin de dévier une partie de la circulation transitant par le centre ville.
- De réaliser une desserte inter quartiers au nord de la Commune

3. Traduction en zonage et règlement

- Bande d'étude concernant le doublement de l'A9, inscrite au plan de zonage ;
- Intention de création de desserte inter quartiers inscrite au plan de zonage ;
- Création d'un réseau de pistes cyclables sécurisé sur le territoire communal, inscrit en annexe du PLU;
- Création d'emplacements réservés pour : un nouveau tracé de la RD 26^E depuis le rond-point « Philippe Lamour », aménager certains carrefours sur la RN 113.

Deuxième axe : La création d'une cohésion Nord-sud du territoire

1. Explication des choix au regard des objectifs de la Commune

L'actuelle RN 113 et la voie ferrée sont les lignes de partage d'un territoire morcelé.

2. Traduction en objectifs

Pour créer une cohésion, différents aménagements sont envisageables.

La déviation de l'actuelle RN 113 transformera son emprise actuelle en boulevard urbain de desserte et de structuration et réduira ainsi considérablement le trafic routier et les nuisances qui en découlent.

La future ligne TGV, dont le tracé est situé à l'extrême sud du territoire, libèrera des sillons sur l'actuelle voie ferrée et favorisera la promotion d'un mode de transport alternatif : le train express régional (TER).

Ce développement s'accompagnera de la réhabilitation de la gare, de la création d'aires de stationnement, et permettra la promotion des déplacements doux.

La suppression de l'actuel passage à niveau par un passage souterrain de gabarit VL, et le nouveau tracé de la RD 26^E participent à l'effort de cohésion ainsi créé.

Le projet de création d'un parc d'une dizaine d'hectares situé au lieu-dit « Le Colombiers » permettra :

- d'identifier une entrée de ville, véritable vitrine paysagère
- de disposer d'un espace ludique, lieu de repos et de détente
- de créer un lien vert, trait d'union entre le centre du village et le quartier sud du golf.

Les développements urbains envisagés aux lieux-dits « Le Colombiers » et « La Mourade » achèveront l'effort d'unité recherchée et recoudront un tissu urbain aujourd'hui disloqué.

Cette urbanisation sera orientée de telle sorte qu'elle puisse favoriser notamment l'installation d'une population jeune, voire estudiantine.

3. Traduction en zonage et règlement

Création d'une nouvelle zone : Ut, dédiée aux infrastructures ferroviaires et au développement de l'aire TER;

Création d'un réseau de pistes cyclables sécurisé sur le territoire communal, inscrit en annexe du PLU;

Création d'un emplacement réservé pour un nouveau tracé de la RD 26^E depuis le rond-point « Philippe Lamour »;

Création d'une zone 1Np, pour le futur parc d'une dizaine d'hectares situé au lieu-dit « Le Colombiers » ;

Création de zones AU :

1 AU La Mourade et 2 AU Le Colombiers

Création d'une zone 1UDd, correspondant principalement à une zone d'habitat collectif à vocation sociale.

Troisième axe : Développement urbain : promouvoir une diversité sociale, urbaine et paysagère

1. Explication des choix au regard des objectifs de la Commune

Deux impératifs se dégagent et orientent la politique en matière de développement urbain :

Répondre aux besoins de deux types de population : celle contrainte de quitter le village et celle ne pouvant s'y s'installer, faute de logements disponibles.

2. Traduction en objectifs

De nouveaux quartiers seront ainsi créés en continuité avec le tissu urbain existant.

Une politique de l'habitat dynamique, adaptée et favorisant la mixité urbaine sera mise en œuvre.

La ville doit être en mesure de produire à la fois une offre suffisante, et répondre à des besoins qualitatifs ; la gamme restreinte des « produits logements » ne permet pas aujourd'hui de satisfaire la demande dans toute sa diversité.

Différents programmes de logements sociaux seront intégrés et participeront à la promotion d'une diversité urbaine et sociale.

Poursuivre une politique de renouvellement et d'amélioration de l'habitat existant :

- En restructurant et en requalifiant l'espace public existant.
- En poursuivant et en confortant les actions de réhabilitation, de protection et de mise en valeur de l'habitat en fonction des spécificités de chaque quartier.

3. Traduction en zonage et règlement

Emplacements réservés pour la création de logements répondant aux objectifs de mixité sociale, pour la création ou l'extension d'équipements, pour améliorer les espaces verts et la voirie existante ou à créer.

Mise en œuvre du dispositif au titre de l'article L.123.2a., dans deux secteurs compris en zone urbaine, dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

Augmentation des densités en zone urbaine (augmentation des COS, des hauteurs pour favoriser la construction de collectifs, et possibilité de construire à l'alignement par rapport aux voies et limites séparatives).

Ouverture à urbanisation : 1 AU et 2 AU.

Quatrième axe : La valorisation du patrimoine ancien

1. Explication des choix au regard des objectifs de la Commune

Valoriser le bâti ancien.

2. Traduction en objectifs

Celle-ci sera conduite en partenariat avec les Architectes des Bâtiments de France, et un nouveau document sera intégré à la révision en cours : le PPM, ou périmètre de protection modifié, délimitera exactement les zones remarquables à protéger.

Une politique est d'ores et déjà mise en œuvre pour valoriser et aménager les rues du centre : celle-ci s'accompagne de création de places de stationnement, de cheminements piétons et de pistes cyclables matérialisées, d'aménagement de petits carrefours sécurisés et paysagers.

Cette dynamique favorisera l'installation de commerces de proximité supplémentaires.

Une politique de renouvellement de l'habitat est menée en parallèle : ainsi, vocation sera donnée à plusieurs maisons de village d'être transformées pour partie en petits logements sociaux pour personnes âgées ou population jeune.

Cette valorisation engendrera une dynamisation du tissu associatif et culturel participant ainsi à l'expansion d'un cadre de vie propre à la Commune.

Une réflexion pour la création d'un circuit de déplacements doux à travers la ville sera conduite, renforçant le rayonnement voulu du centre et l'effort de cohésion nord/sud souhaitée.

3. Traduction en zonage et règlement

Zone UA

➤ **Transformation du POS en PLU**

Périmètre de la zone UA confondu avec le périmètre de protection modifié.

➤ **3^{ème} modification**

Suite à la proposition du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en date du 2 mars 2009 et à la délibération du Conseil municipal en date du 14 mai 2009, le P.P.M se traduit, au niveau de l'église, par une zone plus réduite que la zone UA.

Application d'une orientation particulière d'aménagement, dans un secteur inclus en zone urbaine (zone UA et UD), visant à promouvoir une opération de renouvellement urbain.

Emplacements réservés pour la création ou l'extension d'équipements, création ou extension de places de stationnement, création ou extension d'espaces verts et de voirie.

Création d'un réseau de pistes cyclables sur le territoire communal, inscrit en annexe du PLU.

Cinquième axe : Préservation des espaces naturels : conjuguer protection des paysages et prévention des risques

1. Explication des choix au regard des objectifs de la Commune

Le territoire de Baillargues est un des plus petits du canton.

Il supporte des infrastructures constituant de véritables balafres pour son paysage.

Force est de constater que les zones à protéger sont donc réduites et particulièrement fragiles.

Le territoire communal est limité par les rivières « La Cadoule » à l'ouest, et « Le Bérange » à l'est.

Un ruisseau, dénommé « ruisseau de Las Fonds », traverse une partie du cœur de ville.

Les zones boisées sont très peu nombreuses et sont constituées essentiellement par de la garrigue située de part et d'autre de l'actuelle A9.

Le doublement de cette autoroute réduira considérablement cet environnement et condamne d'ores et déjà le nord de la Commune.

La partie sud du territoire constitue « la plaine » et accueille principalement des zones agricoles et maraîchères.

Prévenir et préserver, telle est l'orientation choisie par la Commune.

2. Traduction en objectifs

Cette politique d'aménagement sera mise en œuvre en :

- Créant différents ouvrages hydrauliques et notamment des bassins de rétention paysagers.
- favorisant des partenariats – recherche de solutions intercommunales et/ou en faisant appel à des structures spécialisées - pour gérer et entretenir les cours d'eaux et les espaces boisés dans leur globalité.
- Mettant en place un plan communal d'action pour la sécurité civile afin de prévenir au mieux les risques.

3. Traduction en zonage et règlement

Des zones naturelles dont les superficies sont plus importantes dans le PLU que dans le POS : des secteurs créés en fonction de typologies connues, et notamment le secteur « Ne » comprenant les zones naturelles aux abords des principaux cours d'eau.

Des emplacements réservés pour la création de bassins de rétention paysagers

Dispositions générales : prise en compte des risques d'inondation pour la réalisation de certains ouvrages.

Sixième axe : Consolidation et extension du tissu économique

1. Explication des choix au regard des objectifs de la Commune

La ville de Baillargues compte environ 350 entreprises, ce qui est considérable au vu de la taille de cette Commune.

L'implantation de ces activités sur le territoire est homogène : situées principalement aux entrées est et ouest, elles sont regroupées en 4 zones d'activités (La Biste, Massane, Aftalion et Le Contrôle).

2. Traduction en objectifs

Une extension mesurée de ces zones peut être envisagée pour répondre à une demande importante de la part d'entreprises souhaitant s'installer sur Baillargues.

Cependant regrouper les activités, générant le plus de trafic routier, aux abords immédiats des entrées de ville est une option d'aménagement à favoriser en priorité.

Il est également essentiel de consolider le tissu économique existant en :

- aménageant les entrées de ville
- facilitant les accès à ces zones d'activités
- intégrant une dimension paysagère à l'environnement urbain qu'elles constituent

Outre ces zones d'activités ciblées, la dynamisation voulue du centre-ville entraînera a fortiori un accroissement du développement des commerces de proximité.

3. Traduction en zonage et règlement

Emplacements réservés pour la création ou l'extension d'espaces verts, de travaux de voirie.

Regroupement des activités les plus gênantes pour l'habitat en entrée de ville : zones UE.

Le caractère des zones 1UD et UB permet l'implantation d'activités non gênantes pour l'habitat en zone urbaine.

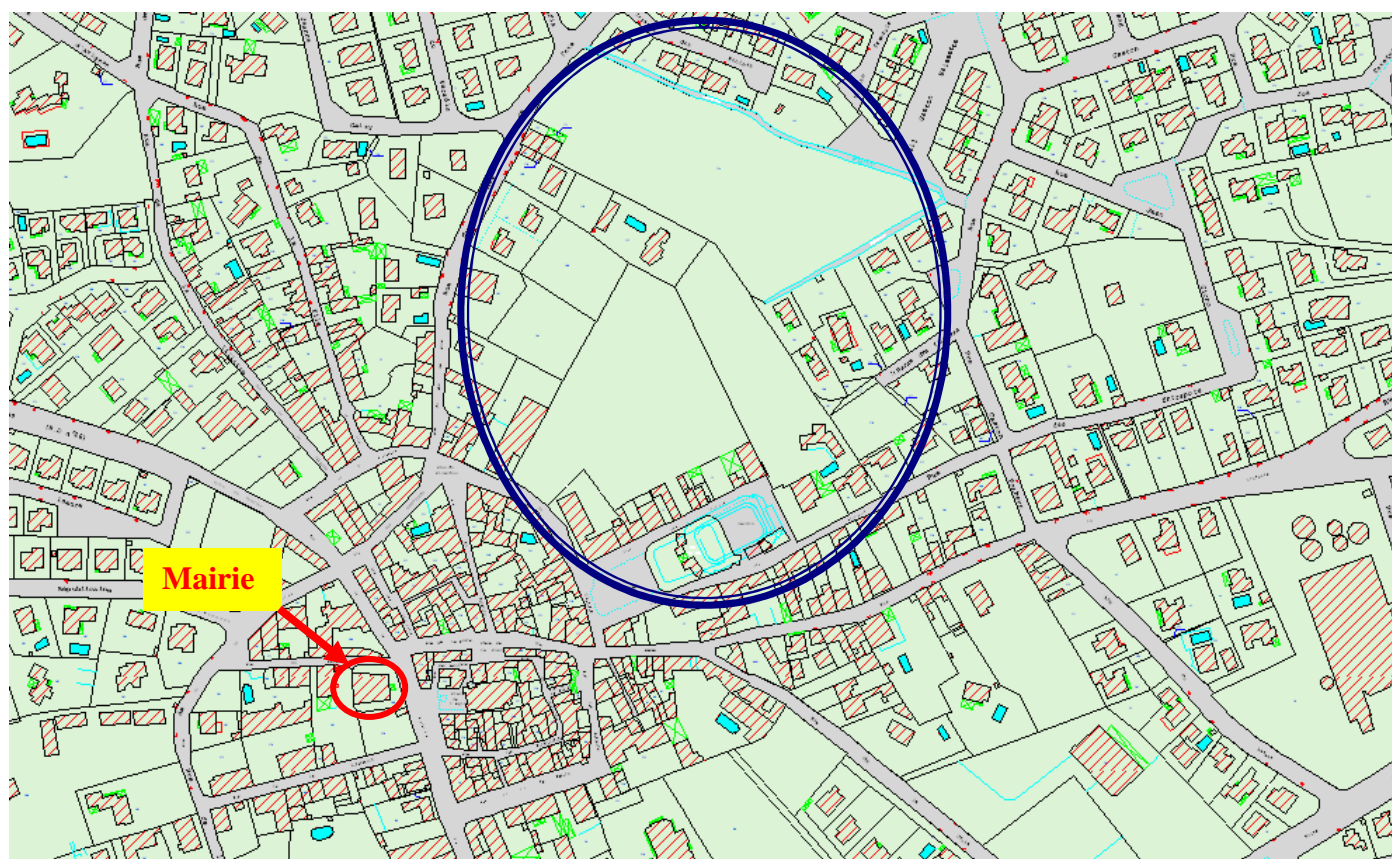
Orientation particulière d'aménagement

Conformément aux axes définis par le projet d'aménagement et de développement durable, qui conforte la mise en œuvre d'une politique de réinvestissement urbain d'envergure sur la commune de Baillargues, une orientation particulière d'aménagement est envisagée pour le secteur situé en cœur de ville, au-dessus des arènes.

Cette « dent creuse », dans le tissu urbain existant, est composée de 6 parcelles totalisant une superficie d'environ 34000m². Elle se situe au-dessus de la place des arènes, dans le cœur de village.

Sa situation est stratégique en matière d'aménagement et de développement :

- Le mail piéton « Gaston Baissette » desservant les lotissements des Fenouillet I et II jusqu'au Collège au nord-est de la commune, est avorté en limite de cette zone non bâtie : il s'agit donc de terminer cette « rotule » afin de disposer d'un accès direct tant pour les piétons que pour les cyclistes, entre le nord est de la commune et le cœur de ville ;
- L'opportunité de réaliser une opération d'ensemble constitué de collectifs et répondre ainsi à une forte demande de la part de la population ;
- La possibilité de démolir les anciens HLM déclassés depuis quelques années, et de reloger les propriétaires dans les futurs collectifs.
- L'opportunité de restructurer l'espace public que constitue le quartier des arènes, et notamment la place, qui serait agrandie du fait de la démolition du bâtiment des HLM ;



Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D)

Le Conseil Municipal de la Commune de Baillargues a émis un avis favorable au projet de création d'une Z.A.D par délibération n°91/08 du 10/12/2008, pour les motifs suivants :

- Il est de l'intérêt général de la Commune de se prémunir contre le risque d'une évolution non maîtrisée du prix des terrains en raison de la forte pression démographique constatée sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et la Commune.
- La Commune de Baillargues ne disposant pas de zones constructibles suffisantes aujourd'hui pour répondre à cette demande, il est nécessaire de constituer des réserves foncières destinées à :
 - o Mettre en œuvre le projet urbain
 - o Mettre en œuvre une politique locale de l'Habitat
 - o Organiser l'extension ou l'accueil des activités économiques
 - o Réaliser des équipements collectifs.

De la même manière, le Conseil d'Agglomération de Montpellier a approuvé ce projet de création de Z.A.D par délibération n°8686 du 15/01/2009.

Enfin, l'arrêté préfectoral n°2009/01/500 du 13/02/2009 crée la Z.A.D. aux lieudits « Colombier » d'une superficie d'environ 66 Ha, et attribue à la Communauté d'Agglomération de Montpellier le droit de préemption dans le périmètre de la Z.A.D.

L'arrêté municipal de mise à jour du 16/06/2009 entérine les modifications du P.L.U relatives à la création de la Z.A.D.

B. Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement

1. Limitations générales

1. PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS	Zones concernées	Justifications
<u>Prise en compte des Risques d'Inondations</u>	Toutes	Etudes effectuées dans le cadre de l'élaboration du PPRI
2. PROJET D'INTERET GENERAL	Zones concernées	Justifications
<p>–La ligne nouvelle TGV Méditerranée a été déclarée d'utilité publique le 31 mai 1994.</p> <p>–Le projet de ligne nouvelle Languedoc-Roussillon a été déclaré projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral n° 2000-I-4353 du 29 décembre 2000.</p>	A, N	Application d'un P.I.G.
3. DEFENSE INCENDIE	Zones concernées	Justifications
<p><u>Accès et Voirie :</u></p> <p>–Obligation d'accès et de voies permettant le passage des véhicules de sécurité.</p> <p>–Obligation dans les impasses d'avoir une aire de retournement.</p>	Toutes zones	Protection des biens et des personnes.
<p><u>Implantations en limites séparatives :</u></p> <p>–Réglementée dans les zones d'activités.</p>	Zones d'activités	♦ Eviter la propagation des incendies.
<p><u>Forêts :</u></p> <p>– <u>Code de l'environnement :</u> Articles L.321 et suivants relatifs à la protection et à l'aménagement du littoral Articles L.511 et suivants relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement Articles L.561 et suivants et relatifs à la prévention du risque naturel</p> <p>– <u>Code forestier :</u> Articles L.312 et suivants relatifs à la défense et à la lutte contre les incendies des massifs forestiers</p> <p>– <u>Loi n° 87.565 du 22 juillet 1987</u> modifiée relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs,</p> <p>– <u>Loi n°2003-699 du 20 juillet 2003</u> relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la prévention des dommages,</p>	Toutes les zones N	Protection des biens et des personnes

– Arrêté préfectoral du 13 avril 2004 relatif aux obligations des propriétaires en matière de débroussaillage et maintien en état débroussaillé.		Protection des biens et des personnes
4. RISQUES TECHNOLOGIQUES	Zones concernées	Justifications
<u>Transports de matières dangereuses :</u> Itinéraires concernés par le transport de matières dangereuses : - RN 113 - Voie ferrée - Autoroute A9	U, AU, A, N,	Protection des biens et des personnes
<u>Installations classées pour la protection de l'environnement :</u> Trois établissements comprennent des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale et ne présentant pas de risques technologiques : –ANTIX : Produits en bois, fabrication d'ameublement –PROFILS SYSTEMES : Métallurgie des métaux non ferreux, traitements des surfaces –SRRHU : Regroupement, reconditionnement de déchets	UE	Protection des biens et des personnes
5. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	Zones concernées	Justifications
<u>Espaces boisés classés :</u> –Interdiction de défrichements et coupes et abattage d'arbres sous autorisation stricte –	A, U, N	◆ Préservation des paysages et des éléments remarquables.
<u>Gestion des déchets :</u> –Prise en compte des recommandations émises par la Communauté d'Agglomération	Toutes zones sauf : A, N	◆ Favoriser la collecte sélective. ◆ Prévention du cadre de vie et qualité de vie.
<u>Loi Barnier :</u> –Obligation des marges de reculement de 75 à 100m, en bordure des voies routières importantes : RN 113	U, AU, N	◆ Application de la loi. ◆ Meilleures qualité des entrées de ville. ◆ Meilleure image de la ville.

6. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	Zones concernées	Justifications
<p>A2 Servitudes pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation.</p> <p>A4 Servitudes applicables ou pouvant être rendues applicables aux terrains riverains des cours d'eau non Domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.</p> <p>AC 1 Servitudes de protection des Monuments Historiques.</p> <p>AS 1 Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales.</p> <p>EL 6 Servitudes grevant les terrains nécessaires aux Routes Nationales et aux Autoroutes.</p> <p>I 3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.</p> <p>I 4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution d'énergie électrique.</p> <p>PT 3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.</p> <p>T 1 Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux Chemins de Fer.</p> <p>T 5 Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage</p> <p>Risques Inondation Etudes effectuées dans le cadre de l'élaboration du PPRI</p>	<p><i>Toutes zones</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Respect des contraintes supra communales. ◆ Respect du bon fonctionnement des installations d'intérêt général et des services publics. <p>Prise en compte du risque</p>

2. Limitations particulières

1. Limitations destinées à mieux gérer l'habitation aérée et l'habitation dense	Zones ou secteurs concernés	Justifications
<p>Zone d'habitat individuel aéré:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Occupations interdites ou autorisées sous conditions : - SHON maximale attribuée par lot - Division de terrain impossible 	<p>1UDb, 2UD</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Limiter les possibilités de construire en cas d'assainissement autonome ◆ Permettre une bonne intégration des constructions. <p>Préserver la qualité de vie, éviter les activités gênantes et polluantes.</p> <p>Favoriser le caractère résidentiel et un urbanisme aéré dans les zones à usage d'habitat individuel.</p>
<p>Zones de petits collectifs et d'habitat individuel dense :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation par rapport aux limites séparatives : possibilité en limite séparative. - Hauteur autorisée jusqu'à R+3 pour les nouveaux collectifs. - C.O.S. : 0,4 pour l'habitat individuel et 0,6 pour l'habitat collectif. 	<p>1UDa</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Autoriser la mixité des fonctions pour favoriser la vie des quartiers et le maintien des commerces. ◆ Favoriser une densité importante tout en la contrôlant pour une meilleure intégration aux quartiers avoisinants et assurer la transition entre les zones urbaines denses du centre-ville et les zones d'habitat de plus faible densité. ◆ Permettre une densité importante.
<p>Zone destinée principalement à de l'habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur autorisée jusqu'à 11 m (R+2) pour les collectifs. - C.O.S. : 0,6 pour l'habitat collectif ; 0,5 pour l'habitat individuel. 	<p>1UDd</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Permettre la création de logements sociaux.

2. Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage	Zones ou secteurs concernés	Justifications
<p>Habitat au sein des activités:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caractère : interdiction de tout habitat non lié aux activités. - Autorisé sous conditions : logements de fonction. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 5m 	<p style="text-align: center;">Ut</p> <p>1UE, 1UEa, 2UE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Développement de l'emploi. ◆ Eviter les conflits d'usage. ◆ Prévenir la propagation des incendies. ◆ Maîtriser l'organisation de l'espace dans les zones d'activités.
<p>Activités à proximité ou au sein de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdictions : des activités au sein de zones d'habitat individuel aéré. - Autorisations sous conditions : activités non gênantes pour l'habitat et nécessaires à la zone. 	<p style="text-align: center;">1UDb, 2UD</p> <p style="text-align: center;">1UDa, UB</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Eviter toute dégradation de l'environnement et préservation de l'habitat individuel. ◆ Volonté de développer l'activité tout en la contrôlant pour protéger l'habitat aéré de toutes sortes de nuisances.

3. Limitations destinées à préserver le caractère des zones dédiées à certaines activités	Zones ou secteurs concernés	Justifications
<p>Zones spécifiques réservées à des activités particulières :</p> <p>Le caractère de la zone indique qu'elle est réservée à des activités spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activités industrielles et commerciales, - Activités liées au service public ferroviaire, - Zone réservée à l'urbanisation future sous réserve de modification ou de révision du P.L.U. <p>Interdiction : Tout habitat non lié aux activités de la zone.</p> <p>Conforter les activités agricoles</p> <p>Interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ouverture et exploitations des carrières, - Toute construction non liée à l'activité, - Aménagement de terrain de camping, de caravaning et stationnement isolé de caravanes, - Installation et travaux comme les pistes de karting, affouillement ou exhaussement, - Dépôts et stockages de toute nature sauf matériaux nécessaires aux activités agricoles. <p>Autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments à usage agricole, habitat lié à cette activité. - Chambres d'hôtes, gîtes. 	<p>1UE, 1UEa, 2UE Ut</p> <p>1AU</p> <p>A</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Favoriser leur organisation en terme de desserte mais aussi spatiale. ◆ Favoriser l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble avec un règlement particulier. ◆ Réserver la zone aux seules activités agricoles ou aux activités qui constituent uniquement un complément à celles-ci afin de préserver de patrimoine agricole.

4. Limitations destinées à faciliter les déplacements urbains	Zones ou secteurs concernés	Justifications
<p>Accès et voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les accès doivent apporter le moins de gêne possible à la circulation. - Mise en place de pistes cyclables <p>Stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligatoire. - 2 places de stationnement à réaliser à l'intérieur de la parcelle. 	<p>Toutes zones</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Eviter l'encombrement des voies publiques afin d'assurer de meilleurs déplacements urbains. ◆ Favoriser des déplacements sécurisés et variés. ◆ Favoriser la réalisation de stationnement suffisant.

C. Evolution des caractéristiques réglementaires

1. Appellation des Zones

La nouvelle répartition des zones contenue dans la Loi S.R.U. distingue :

- les zones urbaines : U
- les zones naturelles : N
- les zones à urbaniser : AU
- les zones agricoles : A

Les zones existantes dans le POS précédent ont donc été rebaptisées en fonction de cette classification.

Tableau des correspondances entre les zones du P.O.S. et les zones de P.L.U.

UA	UA
UD	1UDa, 1UDb, 1UDc
UE	1UE, UB, 1UDa
I NA	1 AU, 1Np
II NA	1AU, 2AU, 1UDet 2UD, 2Ng
IV NA	1UE, 1UEa, 2UE, 1AU
V NA	1Ns
NC	A, Aa, 2Na
ND	2Nd, 2Ne, 2Ng

EVOLUTION DU ZONAGE ET DES SURFACES

P.O.S.		P.L.U.		EVOLUTION
ZONES	SURFACES HA	ZONES	SURFACES HA	SURFACES HA
		ZONES URBAINES		
UA	17.45	UA	25.64	+9.26
UD	115.40	UB	8.90	
UE	20.80	IUD	129.37	
IVNA	98.63	IIUD	24.21	
VNA	6.72	IUE	53.80	
		IIUE	10.78	
		Ut	15.56	
TOTAL	259	TOTAL	268.26	
		ZONES À URBANISER		
INA	23.88	IAU	82.77	+6.42
IINA	61.93	IIAU	9.46	
TOTAL	85.81	TOTAL	92.23	
		ZONES AGRICOLES		
NC	276.26	A	252.79	-23.47
		ZONES NATURELLES		
ND	154.89	IN	31.81	+8.05
		IIN	131.13	
TOTAL	154.89	TOTAL	162.94	

2. Traitement des ZAC dans le PLU

Lors de la prescription de la révision du P.O.S. et sa transformation en P.L.U., la Ville de BAILLARGUES comptait deux ZAC créées.

La Loi S.R.U. prévoit désormais d'intégrer les nouvelles ZAC dans le P.L.U. au travers du règlement et des documents graphiques.

Dans le présent document, les ZAC existantes sont annexées, en l'état, au dossier de P.L.U.

En effet, ces ZAC sont anciennes et en voie d'achèvement.

Leur intégration règlementaire et graphique interviendra donc dans un prochain document après clôture administrative.

On trouvera en annexe du P.L.U. les dossiers des ZAC suivantes :

DENOMINATION	DATE DE CREATION	DATE D'APPROBATION DU P.A.Z.
ZAC Parc d'activités de Massane	délibérations conjointes du Conseil du District le 24/07/1989 et du Conseil Municipal le 28/09/1989	- Délibération du Conseil du District du 23 mai 1991. - Modifiée par délibération du Conseil du District le 15/06/1992 - Modifiée par délibération du Conseil du District le 23/02/2000.
ZAC Jean Vilar	délibération du Conseil Municipal le 25 mars 1998	délibération du Conseil Municipal le 28 avril 1998.

3. Modifications générales

Le travail entrepris au niveau du PLU a été l'occasion de remettre en question l'écriture de l'ensemble du règlement, afin d'en homogénéiser la rédaction.

De même, il convenait de mettre à jour certaines règles au vu de l'évolution des normes et réglementations en vigueur.

1. Certains articles ont été particulièrement réécrits pour l'ensemble des zones, il s'agit :

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations

Accès et voirie

Les deux paragraphes ont été homogénéisés sur l'ensemble du règlement.

Dans les autres cas, ils mettent en avant les problèmes de sécurité, de facilité d'accès et de desserte.

Desserte par les réseaux

Cet article a été totalement revu et précisé : 7 sous paragraphes organisent son contenu.

Paragraphe eau : il a été intégralement réécrit, en liaison avec les services de l'eau.

Paragraphe assainissement :

Pour toutes les zones U et AU, exception faite du secteur 1UDb, La rédaction de l'article renvoie à la note DEDA, annexée au dossier de PLU.

Pour le secteur 1UDb, la rédaction du paragraphe permet de traiter le caractère assainissement non collectif de la zone tout en se réservant la possibilité de prévoir un jour le raccordement si pour des raisons techniques un réseau public collectif devait être réalisé (inaptitude des sols suite aux études techniques en cours).

Pour les zones A et N, la rédaction du paragraphe permet de gérer deux situations possibles dans ces zones : présence ou absence de réseau. Dans la négative, réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pour une habitation neuve ou une habitation existante avec extension ou réhabilitation.

Paragraphe électricité : la nouvelle rédaction confirme les dispositions antérieures

Paragraphe éclairage public : il est étendu à toutes les zones du règlement

Paragraphe gaz : paragraphe qui n'existait pas dans le règlement du POS

Paragraphe télécommunications : la nouvelle rédaction prend en compte les normes et réglementations en vigueur.

Paragraphe gestion des déchets : La rédaction renvoie aux recommandations inscrites dans les annexes sanitaires...

Stationnement

Ce paragraphe a été totalement reformulé.

Il différencie le stationnement lié aux activités et celui lié à l'habitat.

Des prescriptions relatives à la relation voies / stationnement sont précisées.

Espaces libres et plantations

La nouvelle rédaction homogénéise le contenu de cet article.

Désormais cet article comportera 3 ou 4 paragraphes selon le cas :

- espaces libres
- aires de stationnement
- bassins de rétention
- les voies

Le paragraphe « bassins de rétention » concerne ceux réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble, ou d'habitat collectif afin d'en faciliter l'entretien.

Le paragraphe « voies » est édicté pour les zones où des opérations d'ensemble peuvent être réalisées afin d'en prévoir les plantations.

2. La rédaction de certains articles est identique pour chaque zone, il s'agit :

- *Article 5 : Caractéristiques des terrains*
- *Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- *Article 9 : Emprise au sol*

Caractéristiques des terrains

Il est simplement rappelé, comme le POS le prévoyait, que les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'il sont rattachés à des propriétés riveraines.

Trois exceptions cependant :

- La zone 1UDb correspondant au lotissement des Bosquets : assainissement autonome rendant impossible toute division de parcelles.
- La zone 2UD correspondant au lotissement du Golf : le plan de masse du lotissement détermine les caractéristiques des terrains.
- Les zones A et N : La rédaction de l'article 5, pour ces zones, permet de s'assurer que les projets seront de taille suffisante pour accueillir un dispositif d'assainissement non collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La rédaction est simplifiée : la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Inscrite au PLU dans l'intérêt des habitants concernés, cette distance présente également l'avantage d'être identique à la largeur minimale exigée des voies pour répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Emprise au sol

Cet article est sans objet pour toutes les zones.

3. La rédaction de l'article 11 « aspect extérieur des constructions » est en grande partie identique à celle du POS; seules des précisions concernant les clôtures ont été apportées : la hauteur maximale autorisée est désormais de 2,20 mètres et une typologie de clôture est intégrée dans la rédaction de cet article.

4. Même quand la règle n'est pas modifiée sur le fond, la rédaction de chaque article est souvent revue afin de la rendre plus compréhensible et homogène avec la totalité du document.

4. Modifications par zone

1. Dispositions générales

Les 3 premiers articles des dispositions générales sont adaptés pour tenir compte des modifications apportées par la LOI SRU du 13 décembre 2000.

L'article 3 détaille en particulier la nouvelle classification des zones et leur appellation.

D'autres articles ont, comme l'ensemble du document, été réécrits pour préciser et clarifier leur contenu.

Certains articles ne figuraient pas dans le règlement du POS ; un travail d'actualisation a donc été réalisé.

Adaptations mineures

La nouvelle rédaction fait référence à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme qui qualifie les adaptations mineures.

Démolitions

La rédaction fait référence à l'article L.430-1 alinéa a) du Code de l'Urbanisme.

Reconstruction après sinistre

La règle est précisée par référence à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme et aux cas où cette reconstruction ne peut être autorisée.

Restauration de bâtiments existants

Le terme « restauration de ruines » est remplacé par « restauration de bâtiments existants » et la rédaction est précisée afin d'en éviter les abus et de permettre d'appréhender plus facilement la qualité du bâtiment.

Equipement d'intérêt général

La rédaction précise les dispositions applicables au domaine public autoroutier.

Périmètres inondables

Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence « ZI » (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou accordées assorties de prescriptions spéciales, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (article d'ordre public applicable cumulativement avec les dispositions du PLU), selon l'étendue des risques d'inondation.

Accès

La rédaction comporte : des références au Code Civil en matière de servitude de passage ; des caractéristiques à respecter liées aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ; des limitations par rapport à certaines voies publiques ; un paragraphe sur les pistes cyclables est introduit.

Implantation par rapport à certaines voies

La rédaction précise les marges de recul imposées par les zones non aedificandi, et celles imposées par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Isolation phonique

La rédaction rappelle la réglementation visant les transports aériens et les transports terrestres.

Hauteur des bâtiments

La règle de calcul est précisée

Aspect extérieur

La nouvelle rédaction se réfère à la Loi sur l'architecture et à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Un paragraphe sur la réglementation de la publicité et des enseignes, un paragraphe sur les implantations des pylônes, antennes, paraboles..., des précisions concernant les ouvrages techniques d'alimentation électrique, sont intégrés dans cet article.

Environnement

Le paragraphe végétation, espaces boisés classés et non classés est intégré.

La rédaction introduit des dispositions relatives aux bassins de rétention et aux carrières.

Quelques éléments en matière de pollens allergisants sont précisés.

Rappels réglementaires

Un nouvel article vient rappeler les principaux textes applicables aux autorisations relatives au droit des sols.

2. Fiches par zone

Les modifications réglementaires et/ou graphiques sont explicitées dans les fiches ci-après.

Chaque zone fait l'objet d'une fiche qui expose :

- le caractère de la nouvelle zone et ses différences par rapport au POS
- Les modifications apportées règlementairement
- Les modifications apportées graphiquement
- La cohérence avec l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et le PADD

ZONES URBAINES	ZONE UA
-----------------------	----------------

Caractère de la nouvelle zone :

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Modifications apportées :

Aucune

Evolutions apportées par la révision :

Réglementairement :

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Notion « d'alignement existant » définie et rajoutée.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- inchangé

Articles 6 et 7 : implantation des piscines :

- 1,50m (au lieu de 1m dans le POS) par rapport aux voies et emprises publiques.
- 1,50m (au lieu de 3m dans le POS) par rapport aux limites séparatives.

Article 10 : hauteur des constructions

- Rédaction simplifiée
- Hauteur autorisée : 13m au lieu de 12,50m dans le POS

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

- inchangé

Graphiquement :

Le périmètre de la zone UA est confondu avec celui du périmètre de protection modifiée (PPM).

Evolutions apportées par la 3^{ème} modification :

Le périmètre de la zone UA coïncide en partie avec celui du P.P.M de l'église Saint-Julien.

Cohérence avec l'article L.121-1 et le P.A.D.D. :

- Densifier le tissu urbain existant
- Préserver le tissu urbain ancien du cœur de ville

ZONES URBAINES	ZONE UB (ancienne zone UE pour partie)
-----------------------	---

Caractère de la nouvelle zone :

Cette zone comprend principalement des constructions à usage d'habitat individuel, et des bâtiments d'activités de type artisanal et industriel.

Constituant en partie l'entrée Est de Baillargues, une opération de requalification de l'espace, combiné à des opérations de réinvestissement urbain doivent être mises en œuvre.

Pour cela, la nouvelle zone UB a vocation à recevoir d'une part, de l'habitat individuel et collectif, et d'autre part, des activités tertiaires, non gênantes pour l'habitat.

Modifications apportées :

L'ancienne zone UE était uniquement réservée pour des activités de type industrielle, artisanale, tertiaire.

Le diagnostic a montré combien ce quartier était particulièrement dégradé.

C'est la raison pour laquelle le caractère de la zone UB doit permettre de réduire les nuisances, assurer une réelle mixité sociale et développer une politique de réinvestissement urbain.

Evolutions apportées par la révision :

Réglementairement :

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Rédaction reprise de l'ancien article du POS
- Rajout : possibilité d'implanter au choix à 5 mètres ou à l'alignement

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Rédaction nouvelle : distance de 3 mètres à respecter par rapport aux limites
- Liste des exceptions pour une implantation en limite

Articles 6 et 7 : implantation des piscines :

- 1,50m (au lieu de 1m dans le POS) par rapport aux voies et emprises publiques.
- 1,50m (au lieu de 3m dans le POS) par rapport aux limites séparatives.

Article 10 : hauteur des constructions

- Hauteur non réglementée dans le POS
- Hauteur maximale autorisée dans le PLU : 11m (R+2)

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

- Inchangé, COS = 0,5

Graphiquement :

La superficie de la zone UB est inférieure à la zone UE du POS, puisqu'une partie de cette dernière est incorporée dans la zone 1UDa et est incluse dans le périmètre au titre de l'article L.123.2 du Code de l'Urbanisme.

Cohérence avec l'article L.121-1 et le P.A.D.D. :

- réduire les nuisances,
- assurer une réelle mixité sociale,
- développer une politique de réinvestissement urbain,
- Densifier le tissu urbain existant

ZONES URBAINES	ZONE 1UD (anciennes zone UD+ zones IINA construites+ zone IVNA Le Contrôle+ zone UE pour partie)
-----------------------	--

Caractère de la nouvelle zone :

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel de réalisation assez récente, et de quelques collectifs.

Elle comporte quelques bâtiments à usage commercial, de bureaux et services.

TROIS secteurs constituent cette zone :

- le secteur 1UDa
- le secteur 1UDb correspondant à une zone d'assainissement individuel
- le secteur 1UDc correspondant la ZAC Jean Vilar dont le PAZ est annexé au règlement.
- le secteur 1UDd correspondant principalement à une zone d'habitat collectif à vocation sociale.

Modifications apportées :

La nouvelle zone UD offre une réelle perspective de mixité sociale et urbaine en permettant notamment la réalisation de collectifs en plus grand nombre, le développement d'activités non gênantes pour l'habitat.

Evolutions apportées par la révision :

Réglementairement :

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Règles distinguant les constructions nouvelles et extensions de bâtiments
- Possibilité d'implanter au choix à 5 mètres ou à l'alignement pour les constructions nouvelles
- Implantation à 5 mètres pour les extensions de bâtiments

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Rédaction reprise de l'ancien article du POS
- + accord du propriétaire voisin donné par acte sous seing privé pour une construction joignant la limite séparative

Articles 6 et 7 : implantation des piscines :

- 1,50m (au lieu de 1m dans le POS) par rapport aux voies et emprises publiques.
- 1,50m (au lieu de 3m dans le POS) par rapport aux limites séparatives.

Article 10 : hauteur des constructions

- distinction entre construction à usage d'habitat individuel, groupé ou non groupé : 8,50m (R+1) et
- Construction neuve à usage mixte et habitat collectif : 15m (R+3)
- Secteur 1UDd : la hauteur maximale pour l'habitat collectif est de 11m (R+2).

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

- distinction entre construction à usage d'habitat individuel : 0,4 (au lieu de 0,3 dans le POS) et construction à usage d'habitat collectif : 0,6 (au lieu de 0,5 dans le POS).
- secteur 1UDb : 0.07 de COS justifié par une zone d'assainissement individuel
- secteur 1UDc : PAZ applicable
- secteur 1UDd : pour les constructions à usage d'habitat individuel : 0,5 ; et pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,6.

Graphiquement :

Toutes les zones IINA construites, une partie de la zone II NA du Colombiers, la zone IVNA Le Contrôle (secteur intégré au tissu urbain existant + réseaux existants en limite), une partie de la zone UE sont incorporées dans la nouvelle zone UD.

Cohérence avec l'article L.121-1 et le P.A.D.D. :

- Assurer une réelle mixité sociale,
- Développer une politique de réinvestissement urbain,
- Densifier le tissu urbain existant

ZONES URBAINES	ZONE 2UD (ancienne zone IINA le Domaine du Golf – construite)
-----------------------	--

Caractère de la nouvelle zone :

Afin de préserver le caractère de la zone du Golf, il est créé une zone 2UD correspondant au périmètre du lotissement du Golf.

Le lotissement est réservé à l'habitation individuelle à raison d'une construction par lot.

Modifications apportées :

L'ancienne zone IINA du golf est construite ; elle se définit par conséquent comme une zone urbaine.

Le caractère particulier du domaine du golf doit être préservé ;

Donc, le règlement concernant cette zone coïncide pour beaucoup avec le règlement du lotissement du Golf.

Evolutions apportées par la révision :

Réglementairement :

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- distance de 5mètres par rapport à l'alignement

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
- Liste d'exceptions

Article 10 : hauteur des constructions

- hauteur max. autorisée : 8,50m (R+1)

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

- SHON max. attribuée par lot

Graphiquement :

Correspond à l'ancienne zone IINA Le Golf

Cohérence avec l'article L.121-1 et le P.A.D.D. :

- préserver l'environnement existant
- assurer un habitat individuel aéré

ZONES URBAINES	ZONE UE (anciennes zones IVNA Aftalion + ZAC de Massane+ zone UE La Biste+ ancienne zone IVNA Domaine de Massane)
-----------------------	--

Caractère de la nouvelle zone :

Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur 1UE comprenant les zones d'activités « Aftalion » et « La Biste ».
- Le secteur 1 UEa comprend la ZAC de MASSANE, dont le PAZ est annexé au règlement.

Il s'agit de secteurs équipés, destinés à l'implantation d'activités dont la majorité génère un trafic poids lourds important.

- Le secteur 2 UE comprenant la zone d'activités du « Domaine de Massane »

Il s'agit d'un secteur équipé, destiné à l'implantation d'activités tertiaires, commerciales et de bureaux, et d'activités liées principalement au golf.

Modifications apportées :

Les zones UE sont des zones dédiées aux activités dites gênantes pour l'habitat, et générant une circulation de poids lourds importante.

La zone du Golf fait l'objet d'un secteur particulier, comme le POS le prévoyait (IVNA domaine de Massane)

Evolutions apportées par la révision :

Réglementairement :

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Rédaction reprise en partie
- distance de 5 mètres par rapport à l'alignement

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- distance de 5mètres par rapport aux limites séparatives

Article 10 : hauteur des constructions

inchangé

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Inchangé

Graphiquement :

Les zones UE regroupent les anciennes zones UE La Biste, IVNA Aftalion, ZAC de MASSANE, IVNA Domaine de Massane.

Cohérence avec l'article L.121-1 et le P.A.D.D. :

- Regrouper les activités gênantes pour l'habitat et générant un trafic poids lourds important, en entrée de ville.
- Distances des bâtiments par rapport aux voies et limites séparatives suffisantes en matière de sécurité (incendies notamment)

ZONES URBAINES	ZONE Ut (emprise voie ferrée + aire TER : ancienne zone INA et NC)
-----------------------	---

Caractère de la nouvelle zone :

La zone Ut est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire.

Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et, notamment l'emprise de la gare, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies ferrées.

Elle comprend également le périmètre d'aménagement autour de la gare pour le développement futur des TER.

Modifications apportées:

Zone nouvelle répondant aux objectifs de développement de l'aire TER, de sécurité et d'accès par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Evolutions apportées par la révision :

Réglementairement :

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- - distance de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf impératifs techniques

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- - distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf impératifs techniques

Article 10 : hauteur des constructions

- - Hauteur maximale autorisée dans le PLU : 11m (R+2), sauf impératifs techniques

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Graphiquement :

La zone Ut comprend une partie de l'ancienne zone NC, INA le Colombiers

Cohérence avec l'article L.121-1 et le P.A.D.D. :

- Promouvoir le développement des TER
- Sécuriser les abords de la voie ferrée actuelle

ZONES À URBANISER	ZONE 1AU (nouvelle zone 1AU La Mourade+ ancienne zone IVNA La Veymala+ toutes anciennes zones IINA excepté IINA colombiers+ ancienne zone ND pour partie)
--------------------------	--

Caractère de la nouvelle zone :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, à réserver pour l'urbanisation future. Cette zone est composée de SEPT SECTEURS, dont l'ouverture à urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.).

1AU CHAMPS MOULYGOUS
1AU LA CROIX
1AU LE PARADIS
1AU LES LIGNIERES
1AU LA VEYMALA
1AU LE COLOMBIERS
1AU LA MOURADE

Modifications apportées :

Le caractère de la zone 1AU correspond en partie à celui de l'ancienne zone INA. Cependant, d'anciennes zones IINA et IVNA (immédiatement constructibles sous réserve d'un aménagement d'ensemble) sont incorporées dans ce nouveau zonage, parce que les zones sont insuffisamment équipées.

Evolutions apportées par la révision :

Réglementairement :

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

Article 10 : hauteur des constructions

Non réglementée

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementée

Graphiquement :

La zone 1AU comprend la nouvelle zone 1AU La Mourade+ ancienne zone IVNA La Veymala+ toutes anciennes zones IINA excepté IINA colombiers+ ancienne zone ND pour partie

Cohérence avec l'article L.121-1 et le P.A.D.D. :

- Gérer les ouvertures à urbanisation selon un aménagement d'ensemble, soumis à modification ou à révision du PLU
- Organiser le réseau viaire et les extensions des réseaux au préalable

	ZONE 2AU
--	-----------------

ZONES À URBANISER

(ancienne zone IINA le colombiers+
ancienne zone IVNA Orée des Mas pour
partie+ancienne zone IINA Mas Rouge)

Caractère de la nouvelle zone :

Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation, en raison de l'existence d'équipements nécessaires en périphérie.

Il s'agit de deux secteurs :

2AU L'OREE DES MAS

2AU LE COLOMBIERS

2AUa MAS ROUGE

Modifications apportées :

La zone IINA Le Colombiers est immédiatement constructible sous réserve d'un aménagement d'ensemble, organisé par un PAE validé par le Conseil Municipal le 13 novembre 2003. La zone IVNA Orée des Mas est destinée à l'implantation d'activités de type tertiaire, après réalisation des équipements et élaboration d'un aménagement cohérent. La zone 2AUa Mas Rouge termine l'urbanisation du quartier du Golf sous réserve de prescriptions liées au risque inondation.

Evolutions apportées par la révision :

Réglementairement :

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Possibilité d'implanter au choix à 5 mètres ou à l'alignement

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction : reprise du POS pour Le Colombiers, nouveauté pour L'Orée des Mas

- distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
- Liste d'exceptions

Article 10 : hauteur des constructions

Hauteur maximale non réglementée dans le POS pour L'Orée des Mas.

Zone 2AUa Mas Rouge : la sous face dalle des rez-de-chaussée des constructions devra être à +0.80m à partir du terrain naturel, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat individuel ne peut excéder 9,50.

Reprise partielle de la rédaction concernant la zone du Colombiers.

- Construction à usage d'habitat individuel : 8,50m (R+1)
- Constructions à usage d'habitat collectif : 11,00m (R+2)

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

- distinction entre construction à usage d'habitat individuel : 0,5 (au lieu de 0,3 dans le POS) et construction à usage d'habitat collectif : 0,6 (au lieu de 0,5 dans le POS).

Graphiquement :

La zone 2AU correspond à l'ancienne zone IINA Colombiers, à une partie de la zone IVNA L'Orée des Mas, et à l'ancienne zone IINA Mas Rouge.

Cohérence avec l'article L.121-1 et le P.A.D.D. :

- Cohésion nord-sud du territoire communal :
- Développement urbain : reconstruire un tissu urbain disloqué, augmenter les densités dans les zones urbaines ou en devenir
- Promouvoir le développement des TER
- Consolidation et extension du tissu économique

ZONES AGRICOLES**ZONE A
(ancienne zone NC)****Caractère de la nouvelle zone :**

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres et destinés à l'exercice de l'activité agricole.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A (article R.123.7 du Code de l'urbanisme).

La zone A concerne essentiellement des territoires situés au nord et au sud de la commune, occupés principalement par des cultures céréalières et viticoles, mais aussi des productions fruitières et maraîchères.

Un **secteur Aa** est créé ; il concerne la zone agricole entourant l'actuelle station d'épuration.

Toute construction y est interdite à l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, et les équipements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Modifications apportées :

Rédaction nouvelle conforme aux rédactions normatives des nouvelles zones A.

Evolutions apportées par la révision :**Réglementairement :**

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Rédaction inchangée

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Article 10 : hauteur des constructions

- sans objet dans le POS (zone NC)
- hauteur max pour les constructions à usage d'habitat individuel : 8,50m (R+1)
- hauteur max pour les autres installations et constructions : 11m (R+2)

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Graphiquement :

Cette zone correspond à l'ancienne zone NC, moins la zone 1AU La Mourade.

Cohérence avec l'article L.121-1 et le P.A.D.D. :

- préservation des espaces affectés aux activités agricoles
- protection des espaces naturels et des paysages

ZONES NATURELLES	ZONE 1N (ancienne zone ND pour partie+ ancienne zone VNA+ancienne zone INA Le Colombiers)
-------------------------	--

Caractère de la nouvelle zone :

La zone 1N est une zone naturelle constructible, dans des conditions qui préservent la qualité des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend 2 secteurs : 1Np et 1Ns.

Le **secteur 1Np** correspond à la création d'une zone de loisirs d'environ 15 hectares, comprenant notamment un plan d'eau.

Le **secteur 1Ns** regroupe les infrastructures liées aux activités sportives, à l'implantation de la Maison des Compagnons et au bâtiment des Services Techniques Municipaux.

Modifications apportées :

Secteur 1Np remplace le secteur INA Colombiers (entrée ouest de la ville), destiné originellement à être aménagé sous forme de ZAC ou de PAE.

Secteur 1Ns : la vocation « sports et loisirs » de l'ancienne zone VNA est conjuguée à l'accueil d'autres bâtiments (bâtiment des services techniques et maison des Compagnons)

Evolutions apportées par la révision :

Réglementairement :

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Rédaction supprimant l'obligation de construire à 15m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Article 10 : hauteur des constructions

- 1Np : 8,50m
- 1Ns : 11m

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Graphiquement :

Le secteur 1Np correspond à l'ancien secteur INA Le Colombiers (entrée ouest de la ville).

Le secteur 1Ns correspond à l'ancienne zone VNA et à une partie de l'ancienne zone ND.

Cohérence avec l'article L.121-1 et le P.A.D.D. :

- Création d'une cohésion nord/sud
- Promouvoir le développement des TER
- Promouvoir une diversité urbaine et paysagère
- Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités sportives et d'intérêt général

ZONES NATURELLES

ZONE 2N (ancienne zone ND+ancienne zone IINA Massane)

Caractère de la nouvelle zone :

La zone 2N est une zone dont le caractère naturel est privilégié ; elle ne peut accueillir que les constructions visées à l'article 2N2.

Elle comprend 4 secteurs : 2Na, 2Nd, 2Ne, 2Ng,

Le **secteur 2Na** comprend quelques terrains plats et en friche, sur lesquels des activités d'aéromodélisme se sont développées depuis plusieurs années.

Le **secteur 2Nd** correspond à une zone naturelle de garrigue, destinée à assurer :

- La sauvegarde de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment des points de vue esthétique, historique ou écologique.

-La protection contre l'existence de risques ou de nuisances.

- Des coupures d'urbanisation.

Le **secteur 2Ne** correspond aux zones naturelles situées le long des deux principaux cours d'eau : La Cadoule et le Bérange.

Il s'agit de préserver et mettre en valeur ces zones tout en appliquant les préconisations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), et de la ZNIEFF pour ce qui concerne le Bérange.

Le **secteur 2Ng** correspond à la zone du parcours du golf de MASSANE, constitué principalement du green et d'espaces verts et boisés.

Modifications apportées :

Rédaction nouvelle conforme aux rédactions normatives des nouvelles zones N.

Evolutions apportées par la révision :

Réglementairement :

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Rédaction inchangée

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Article 10 : hauteur des constructions

- sans objet dans le POS (zone ND)
- hauteur max pour les constructions à usage d'habitat individuel : 8,50m (R+1)

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Graphiquement :

Cohérence avec l'article L.121-1 et le P.A.D.D. :

Préservation des espaces naturels : conjuguer protection des paysages et prévention des risques

Les emplacements réservés

Emplacements réservés	ER
<p>La mise en œuvre de la révision du POS et sa transformation en PLU nécessite la maîtrise foncière des emprises sur lesquelles la réalisation d'équipements ou d'aménagements publics sont prévus notamment dans le cadre du PADD.</p> <p>Ces emplacements réservés sont portés sur les documents graphiques du PLU à cet effet.</p>	
<p>Objet :</p> <p>Les emplacements réservés sont portés dans le document d'urbanisme au profit de :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit l'Etat- soit le Département- soit la Communauté d'Agglomération- soit la Commune <p>Ces emplacements sont prévus :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour des aménagements de voirie (création, élargissement, prolongement, aménagement de voie ou de carrefour)- soit pour des aménagements hydrauliques (création de bassins de retenue, de réservoirs d'eau,...)- pour des aménagements d'espaces verts- pour réaliser des équipements publics.	
<p>Evolutions apportées par la révision :</p> <p>Re-numérotation des réservations restantes</p> <p><u>Réservations pour le compte de l'Etat</u> : N1, N2</p> <p><u>Réservations pour le compte de Département</u> : D1</p> <p><u>Réservations pour le compte de la Communauté d'Agglomération</u> : CA1, CA2</p> <p><u>Réservation pour le compte de la Commune</u> : C1 à C42 C1 à C41</p> <ul style="list-style-type: none">- suppression de réservations qui soit ont été réalisées (anciens D1, C4, C6, C22, C23, C24, C25, C29, C30, C3), soit ne sont plus nécessaires (anciens N1 en partie, D5, C5, C12, C27, C28) <p>Intégration de nouvelles réservations pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- création d'équipements publics : CA1, CA2, C22, C41,- aménagements de voirie (création, élargissement...) : N1, N2, D1, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C9, C10, C11, C12, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C23, C26, C27, C30, C31, C32, C33, C34, C35, C36, C37, C38, C39.- création de bassins de retenue : C8, C13- création d'espaces verts : C28, C29- mise en valeur du patrimoine ancien : C20, C24	

P.L.U.

Approuvé le 6 février 2006

 1ère Révision simplifiée approuvée le 18/12/2006

 1ère Modification approuvée le 18/12/2006

 1ère Révision Simplifiée retirée le 5/04/2007

 1ère Révision Simplifiée approuvée le 5/04/2007

 2ème Modification approuvée le 27/09/2007

 1ère mise à jour : 15/06/2009

 2ème mise à jour : 16/06/2009

 1ère modification simplifiée approuvée le 17/12/09

 3ème modification approuvée le 11/05/2010

Surface des ER.

Cadastre numérique,

 source : DGI - mai 2008

Avec le concours de :



Société de services

 et Plans Informatisés

 34 Rue Henri René

 34000 MONTPELLIER

 Tél : 04.67.12.04.63

 Email :

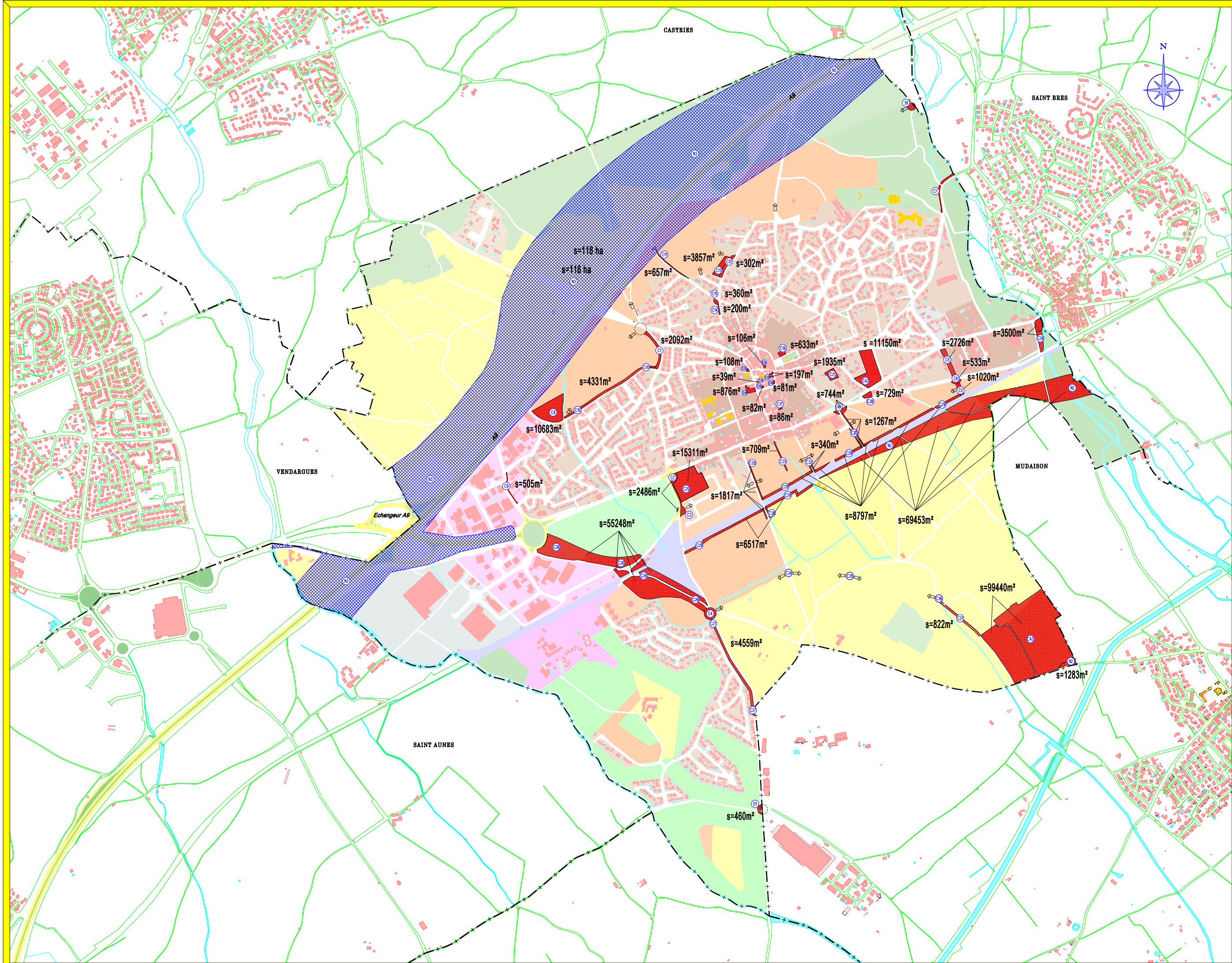
spi.graphic@wanadoo.fr

Ref : bai022plu09-M3surf-er_da3

 11 mai 2010

Echelle :

 1/15000ème



P.L.U.

Approuvé le 6 février 2006
 1ère Révision simplifiée approuvée le 18/12/2006
 1ère Modification approuvée le 18/12/2006
 1ère Révision Simplifiée retirée le 5/04/2007
 1ère Révision Simplifiée approuvée le 5/04/2007
 2ème Modification approuvée le 27/09/2007
 1ère mise à jour : 15/06/2009
 2ème mise à jour : 16/06/2009
 1ère modification simplifiée approuvée le 17/12/09
 3ème modification approuvée le 11/05/2010
 2ème modification simplifiée approuvée le 6/09/2010
 2ème et 3ème révisions simplifiées approuvées le 17 novembre 2011

Surface des ER.

Cadastre numérique,
 source : DGI - 2011

Avec le concours de :

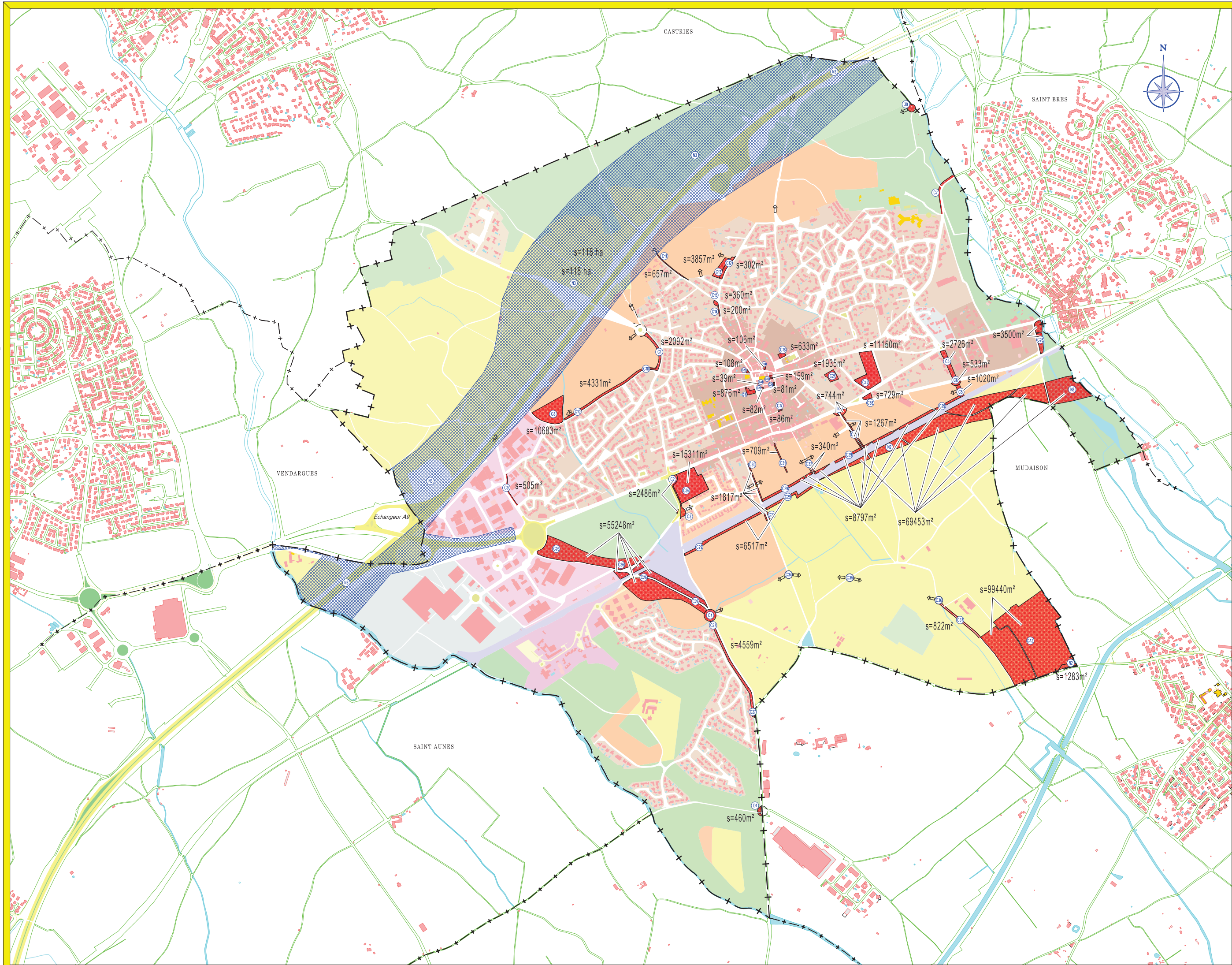


Société de services
 et Plans Informatisés
 34 Rue Henri René
 34000 MONTPELLIER
 Tél : 04.67.12.04.63
 Email :
spi.graphic@wanadoo.fr

Ref : bai022plu12surf-er_da3

27 mars 2012

Echelle :
 1/15000ème



Evolution entre le POS et le PLU

N° de l'opération POS	Désignation de l'opération	Evolution	N°de l'opération PLU	Désignation de l'opération
AU BENEFICE DE L'ETAT				
N 1	Projet de déviation de la RN 113, avec une emprise de 35 m, et de création d'un giratoire à l'Est de l'agglomération	Abandonné, emprise reprise en partie pour C26	N 1	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 La Veymala
N 2	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 IV NA La Veymala.	Devenu N 1	N 2	Ligne Nouvelle Languedoc-Roussillon Contournement de Nîmes et Montpellier Réserve foncière pour la ligne ferroviaire du TGV Méditerranée
N 3	Réserve foncière pour la ligne ferroviaire du TGV Méditerranée	Devenu N 2		
AU BENEFICE DU DEPARTEMENT				
D 1	<u>Route de Castries</u> : Création d'un carrefour sur la RD 26 Entrée Nord-Ouest de l'agglomération	Réalisé	D 1	Elargissement 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 I I du POS de Mudaison)
D 2	<u>RD 26 Rue du Coustouliès</u> : Elargissement à 15 mètres d'emprise en secteur II NA Champs Moulygous	Devenu C 1		

D 3	Création d'un carrefour sur les RN 113 et RD 26 et la RD 26e	Devenu C 2		
D 4	<u>RD 26^e</u> : Elargissement à 15 mètres d'emprise : a) – entre l'opération D 3 et l'opération D5, au Nord de la ligne SNCF b) – entre l'accès au Domaine de Massane et l'opération D 5, au Sud de la ligne SNCF.	D 4a devenu en partie C 2 D 4b devenu en partie C 26		
D 5	<u>RD 26^e</u> : Création d'un passage supérieur sur la déviation de la RN 113 et sur la ligne SNCF, emprise variable.	Abandonné		
D 6	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 11 du POS de Mudaison)	Devenu D 1		
AU BENEFICE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION				
			CA 1	Equipement communautaire
			CA 2	Création d'une nouvelle station d'épuration

AU BENEFICE DE LA COMMUNE				
C 1	Création d'une voie à 20 mètres d'emprise depuis la RN 113 jusqu'à la Route Impériale	<i>Intégré dans C 5</i>	C 1	RD 26 Rue du Coustouliès: Elargissement à 15 mètres d'emprise en secteur II NA Champs Moulygous
C 2	Rue du Contrôle : Elargissement à 15 mètres d'emprise depuis l'accès au Collège jusqu'à la limite communale : Baillargues – Saint-Brès	<i>Devenu C 7</i>	C 2	Création d'un carrefour sur les RN 113 et la RD 26e
C 3	Rue Jean Moulin : Prolongation à 15 mètres d'emprise à travers le secteur II NA Le Paradis jusqu'à l'opération D 1	<i>Devenu une intention de création de voie portée au document graphique</i>	C 3	Création d'un carrefour sur la RD 26e
C 4	Rue Paul Cézanne : Elargissement à 15 mètres d'emprise entre le lotissement Le Maillol et le lotissement Jean Hugo.	<i>Réalisé</i>	C 4	Création d'un carrefour sur la RD 26 et Chemin de service
C 5	Création d'une voie de desserte à 10 mètres d'emprise le long du ruisseau de Champs de Las Fonds, entre la Rue Paul Cézanne et l'Avenue du Vieux Chêne (opération C 8)	<i>Abandonné</i>	C 5	Création d'une voie à 20 mètres d'emprise depuis la Route Impériale jusqu'à la voie ferrée
C 6	Emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin de rétention, entre le ruisseau de Champs de Las Fonds et de son embranchement.	<i>Réalisé</i>	C 6	Création d'un carrefour à l'angle de l'Emplacement Réservé C 5 et RN 113

C 7	Emplacement réservé pour la création de parkings publics Rue de la Biste	Devenu C 9	C 7	Rue du Contrôle : Elargissement à 15 mètres d'emprise depuis l'accès au Collège jusqu'à la limite communale : Baillargues — Saint-Brès
C 8	Elargissement de l'Avenue du Grand Chêne à 15 mètres d'emprise depuis l'opération D 2 jusqu'à l'opération C 9	Devenu C 10	C 8	Emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin de rétention
C 9	Desserte du secteur Champs Moulygous (zone IV NA et II NA) : piquages indicatifs préférentiels.	Devenu une intention de création de voie portée au document graphique	C 9	Emplacement réservé pour la création de parkings publics Rue de la Biste
C 10	Rue de la Croix d'Avignon : Elargissement à 10 mètres d'emprise en secteur II NA Le Paradis	Devenu une intention de création de voie portée au document graphique	C 10	Elargissement de l'Avenue du Grand Chêne à 15 mètres d'emprise depuis l'opération C 8 jusqu'à l'opération C 1
C 11	Rue des Lignièrès : Elargissement à 10 mètres d'emprise depuis la zone UD jusqu'à la parcelle AO 12	Devenu C 12	C 11	Rue de la Croix d'Avignon : Elargissement à 10 mètres d'emprise en secteur II NA Le Paradis
C 12	Desserte du secteur II NA Le Paradis : piquages indicatifs préférentiels.	Abandonné	C 12	Rue des Lignièrès : Elargissement à 10 mètres entre la parcelle AO 14 et la parcelle AO 314
C 13	Rue de la Villette : Elargissement à 10 mètres d'emprise, pour la réalisation d'un trottoir piétonnier.	Devenu C 14	C 13	Création d'un bassin de rétention sur la parcelle AO 13

C 14	Aménagement du carrefour à la croisée des rues : de la Villette, de la Croix d'Avignon, des Lignières et de la Pile.	Devenu C 15	C 14	Rue de la Villette : Elargissement à 10 mètres d'emprise, pour la réalisation d'un trottoir piétonnier.
C 15	Desserte du secteur La Croix entre l'opération C 14 et la Route de Castries : piquages indicatifs préférentiel.	Abandonné	C 15	Aménagement du carrefour à la croisée des rues : de la Villette, de la Croix d'Avignon, des Lignières et de la Pile
C 16	SUPPRIME		C 16	Elargissement de la place des arènes
C 17	Prolongement du Mail Gaston Baissette vers le centre ville.	Devenu C 40	C 17	Prolongement de l'Impasse Granier vers la résidence « Les Pins Bessons » (superstructure communale) pour la création d'un accès sécurisé.
C 18	Création d'un passage piétonnier donnant sur le Plan des Taureaux.	Abandonné	C 18	Agrandissement du parking devant la Salle des Fêtes et création d'un passage piéton donnant sur la Rue de la Libération
C 19	SUPPRIME		C 19	Extension de la zone de stationnement pour les écoles
C 20	SUPPRIME		C 20	Elargissement de la Rue des Remparts et mise en valeur des fortifications originales, patrimoine de Baillargues

C 21	Prolongement de l'Impasse Granier vers la résidence « Les Pins Bessons » (superstructure communale) pour la création d'un accès sécurisé.	Devenu C 17	C 21	Création de logements sociaux
C 22	Création d'une placette de village devant le marché couvert	Réalisé	C 22	Création d'un local communal
C 23	Emplacement réservé pour la création d'équipements publics : scolaires, socio-éducatifs ou culturels.	Réalisé	C 23	Aménagement et la sécurisation du carrefour à l'angle de la Rue de la République, du Réservoir et de la Poste
C 24	Réserve foncière pour l'élargissement à 15 mètres d'emprise de la Rue des Ecoles	Réalisé	C 24	Mise en valeur de la Tour Denjean, Patrimoine de Baillargues
C 25	Création d'un passage piétonnier depuis l'Ancienne Poste jusqu'à la Rue des Ecoles.	Réalisé	C 25	Création de logements sociaux
C 26	Desserte interne des secteurs I NA et II NA Colombiers et du secteur IV NA La Veymala : piquages indicatifs préférentiels.	Devenu une intention de création de voie portée au document graphique	C 26	Création d'une voie depuis le rond-point Philippe Lamour jusqu'à l'emplacement réservé C 4
C 27	Création d'une voie de service le long du ruisseau de Champs de Las Fonds entre la RN 113 et la Route de la Gare (RD 26 ^e). Emprise 10 mètres y compris le ruisseau.	Abandonné	C 27	Elargissement de la RD 26 entre l'emplacement réservé C4 et la parcelle BB 182
C 28	Extension de la station d'épuration	Abandonné	C 28	Démolition d'un bâtiment insalubre

C 29	Réserve foncière pour la création d'une zone de stationnement pour les écoles et les équipements communaux.	Réalisé	C 29	Création d'espaces verts et piste cyclable de part et d'autre de la voie ferrée
C 30	Réserve foncière du parc pour la réalisation d'un espace public à proximité de l'Hôtel de ville.	Réalisé	C 30	Elargissement de la Route de Mauguio
C 31	Réserve foncière pour la création d'un espace public : espace vert et ludique.	Réalisé	C 31	Création d'un passage piéton depuis la parcelle AK 69 jusqu'à la parcelle AK 57
C 32	Elargissement de la Rue des Remparts et mise en valeur des fortifications originales, patrimoine de Baillargues	Devenu C 20	C 32	Elargissement du Chemin de Mas de Cannes à Colombiers
C 33	Réserve foncière pour l'extension des services techniques municipaux	Emprise conservée pour C 21	C 33	Elargissement du Chemin rural depuis l'emplacement réservé N1 jusqu'à la voie ferrée
[Zone hachurée]			C 34	Création d'un carrefour sur la RD 26
			C 35	Création d'un carrefour sur le Chemin Rural
			C 36	Création d'un carrefour sur le Chemin Rural
			C 37	Elargissement du Chemin Rural entre l'emplacement réservé C 36 et l'emplacement réservé CA 2
			C 38	Sécurisation du carrefour à la jonction de la Route Impériale et de la RN 113

	C 39	Création d'un carrefour sur le Chemin rural dit du Pradas
	C 40	Supprimé par 1 ^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18/12/2006
	C 41	Création d'un local communal

Evolution apportée par la 4^{ème} modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) avait institué l'emplacement réservé C38. Cet emplacement, au bénéfice de la commune, situé sur la parcelle AD 85 avait pour destination la « sécurisation du carrefour à la jonction de la Route Impériale et de la RN 113 ».

Situé en zone 1UDa du PLU, il était au bénéfice de la commune pour une surface approximative de 729 m².

La commune a acquis cette parcelle le 16 novembre 2009 et a projeté de réaliser des travaux de modification du carrefour, conformément à la destination de l'emplacement réservé.

L'emplacement réservé C38 n'avait donc plus lieu d'être. La délibération du Conseil Métropolitain en date du 5 mars 2015 a approuvé la 4^{ème} modification simplifiée permettant la suppression de l'emplacement réservé C38.

Mise en œuvre de l'article L.123.2 du Code de l'Urbanisme

1. Les périmètres dans lesquels les constructions d'une certaine importance sont temporairement interdites dans l'attente d'un projet d'aménagement global (L.123-2, a) :

Cette servitude particulière a pour objet de réduire l'évolution urbaine, par l'interdiction de réaliser des constructions importantes, dans certains secteurs urbanisés classés en zone urbaine, durant une période maximum de cinq ans, à compter de la date d'approbation de la révision du POS et sa transformation en PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2002, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement.

Sa finalité :

Cette disposition concerne les secteurs urbanisés, que la commune ne pourrait pas légalement intégrer dans une zone non constructible, mais qu'elle envisage de réaménager profondément.

De sorte qu'il est nécessaire, en attendant une modification ou une révision du PLU qui prendra en compte le nouveau projet, d'interdire provisoirement les constructions les plus importantes qui pourraient contrarier l'aménagement ultérieur de la zone.

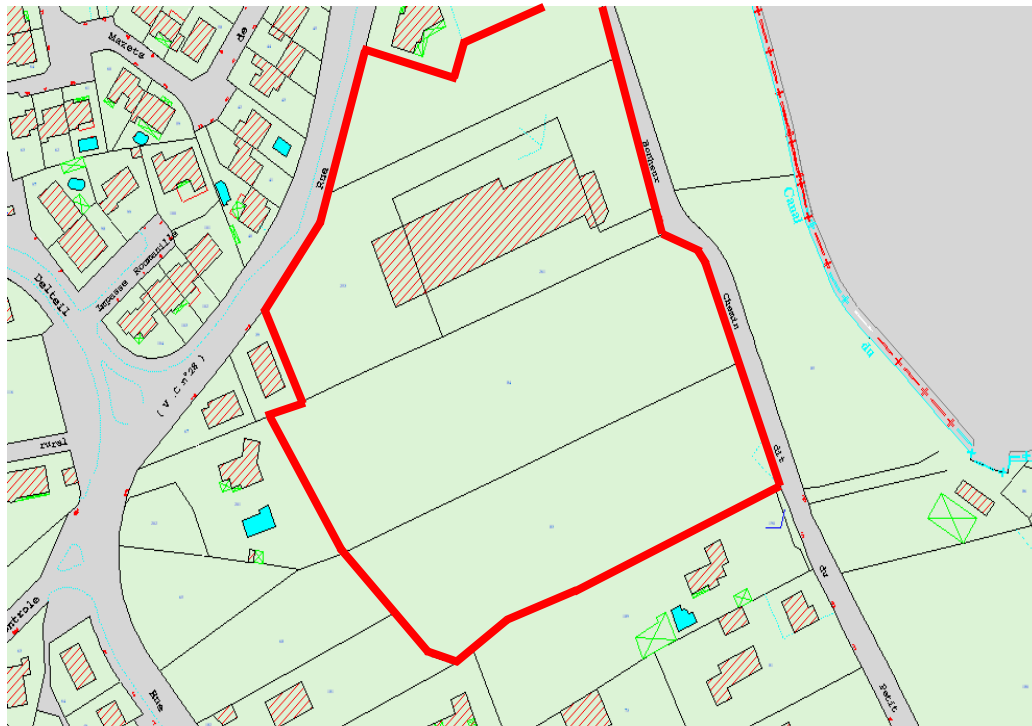
Ses effets :

La constructibilité y est limitée aux travaux d'adaptations, de réfection ou d'extension limitée des constructions.

Les constructions sont limitées par un seuil de SHON plafond fixé dans le règlement.

Deux secteurs ont ainsi été déterminés :

Le secteur du Contrôle (ancien IV NA) intégré à la zone I UDa



Justifications :

Il s'agit de l'ancienne zone IV NA « Le Contrôle », qui est requalifiée en zone I UDa puisque :

- C'est un secteur compris dans un tissu urbain existant
- Les réseaux se situent en limite, sur la rue du contrôle et le chemin du petit bonheur.

Ce périmètre comprend 4 parcelles dont une supporte une construction à usage d'activité industrielle.

L'entreprise installée dans ce bâtiment se délocalise en entrée ouest de la ville, dans la zone d'activités AFTALION.

La surface ainsi libérée s'inscrit dans un périmètre d'une 30aine d'hectares.

Les axes proposés dans le PADD s'appuient notamment sur une politique de réinvestissement urbain et de diversité en termes d'habitat.

Par conséquent, une telle superficie non construite en zone urbaine, doit faire l'objet d'un projet d'aménagement global conforme aux orientations définies dans le PADD.

Le secteur compris entre la Route Impériale et la RN 113 (pour partie ancien UE) intégré à la zone I UDa



Justifications :

Ce secteur correspond pour partie à l'ancienne zone UE, qui se caractérisait par une certaine mixité en termes d'habitat et d'activités artisanales.

Le diagnostic montre que ce secteur est particulièrement dégradé : une opération de réinvestissement urbain d'envergure doit donc être menée, conformément aux axes définis par le PADD.

La mise en œuvre de l'article L.123-2 a) dans ce secteur, est un des outils d'aménagement permettant d'assurer une telle politique.

L'ancienne zone UE est donc réduite en terme de superficie, et le périmètre imposé au titre de l'article L.123-2 a) englobe des terrains dorénavant rattachés à la zone I UDa.

Ce périmètre est constitué de terrains pour la plupart construits, d'une superficie totale d'environ 12 hectares.

La partie restante de l'ancienne zone UE devient la zone UB, définie dans « les fiches par zone ».

2. Les emplacements réservés destinés à la réalisation de logements (L.123-2, b)) :

Cet article prévoit la possibilité d'instituer des emplacements réservés destinés à la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale.

Sa finalité :

Cette mesure permet de faciliter la création de logements sociaux, notamment dans le centre ville, sans remettre pour autant en cause le principe qui veut que les règles d'urbanisme soient identiques pour toutes catégories de logements.

Ses effets :

L'institution d'emplacements réservés destinés à créer des logements, offre un droit de délaissement aux propriétaires concernés en contrepartie de la servitude qui leur est imposée, selon les modalités définies à l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

En revanche, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire la constructibilité du terrain par un tiers ou par le propriétaire, dès lors que le projet de construction respecte le programme de logements prévu au plan local d'urbanisme.

L'emplacement réservé n°C21

Dans le POS, cet emplacement d'une superficie de 2000m² était réservé pour l'extension des services techniques municipaux, attaché à la parcelle supportant l'emplacement réservé.

Le bâtiment des services techniques, situé sur ce terrain communal, doit être délocalisé au nord-est de la commune (cf. « fiches par zone »).

L'entité créée par la parcelle communale, libérée du bâtiment des services techniques, et l'emplacement réservé pour la création de logements, doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble comprenant :

- des logements sociaux
- un programme instaurant des types de financement (PLATS, PLUS, PLS) pour permettre l'accès à la propriété des classes moyennes, développer l'offre en logements locatifs, favoriser une offre adaptée au logement des plus modestes.

L'emplacement réservé n°C25

Cet emplacement réservé fait partie du périmètre instauré dans le cadre du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) le Colombiers, instauré par délibération du 13 novembre 2003.

Cependant, une partie conséquente de la parcelle, concernée par cet emplacement réservé, est grevée par la marge de recul imposé par l'article L111-1-4 visant à revaloriser les entrées de ville en bordure des voies routières importantes, à savoir la RN 113, qui prévoit une marge de recul de 75 mètres, mesurée à partir de l'axe de la RN 113.

L'effectivité d'une politique en faveur de la mixité sociale suppose :

- la réalisation de programmes répondant aux objectifs de mixité sociale
- la situation géographique de ce terrain (entrée de ville, face au futur parc et intégré dans le tissu urbain) contribue aux objectifs de mixité poursuivis ;
- Un programme d'aménagement doit être réalisé en tenant compte :
 - De la marge de recul imposée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, ou de sa suppression par un aménagement paysager ;
 - De la création de logements sociaux ;
 - D'un programme instaurant des types de financement (PLATS, PLUS, PLS) pour permettre l'accession à la propriété des classes moyennes, développer l'offre en logements locatifs, favoriser une offre adaptée au logement des plus modestes.

Les espaces boisés classés

Objet :

Le classement en espaces boisés classés permet de protéger ou de créer des boisements significatifs existants, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier.

Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Localisation :

Lieudit	Surfaces	Sections Cadastreales
Saint-Antoine	6,30 Ha	AZ 11 à 14, 22 à 25, 147, 154
Domaine de Massane	0,55 Ha	BD 5
Mas Rouge	1,33 Ha	BC 33, 34
Mas Rouge	1,42 Ha	BC 26
Mas Rouge	1,29 Ha	BC 42
Noyer de Matte, Chemin de Castries, Las Lignières	45,58 Ha	
Truc de Roue	12,40 Ha	AW 36 à 44, 64
Champs Moulygous	0,90 Ha	AN 9, 10, 12, 13, 270
Rue de la Chicane	0,44 Ha	AN 166
Le Village	0,30 Ha	AH 4, 199 et 200
Rue des Ecoles	0,25 Ha	AI 48 à 50, 129
Rue de la Croix de Jallé	0,18 Ha	AD 94 et 95
Rue du Contrôle	0,24 Ha	AC 14
Route de Nîmes	0,85 Ha	AC 142
Lous Pradasses	0,82 Ha	AV 26 à 30, AC 85
Chemin du Petit Bonheur	0,25 Ha	AC 87
La Patouille	1,23 Ha	BM 53 à 58
La Patouille	6,30 Ha	BM 64 à 81
Le Colombiers	4,25 Ha	AD 66 et AD 67 en partie

Evolutions apportées par la révision : Les documents graphiques du POS mentionnaient divers EBC qui, après vérification sur le terrain, ne correspondaient pas à la réalité. Une mise à jour a donc été effectuée pour recenser avec précision les boisements significatifs existants.

Surface totale des EBC au POS = 84,81 Ha

Surface totale des EBC au PLU = 84,88 Ha

Evolution des Espaces Boisés Classés apportée par la mise en compatibilité du P.L.U avec le projet de dédoublement de l'A9

L'opération d'aménagement de capacité de l'autoroute A9, par dédoublement au droit de Montpellier, entre Fabrègues à l'Ouest et Lunel-Viel à l'Est, implique une procédure de mise en compatibilité du P.L.U de BAILLARGUES, conformément au Décret de Déclaration d'Utilité Publique du 30/04/2007.

En particulier, les aménagements projetés touchent également les Espaces Boisés Classés (E.B.C) aux lieux-dits Las Lignièrès, La Croix, Le Paradis et Champs Moulygous : les surfaces de ces E.B.C qui intersectent l'emplacement réservé N3 (réserve foncière autoroute A9) sont ainsi supprimées. Le tableau de la page suivante récapitule les nouvelles surfaces des E.B.C modifiés.

L'arrêté municipal en date du 06/02/2009 vient entériner le Décret, tandis que l'arrêté de mise à jour du 15/06/2009 fixe les modifications du P.L.U entraînées par cette D.U.P.

Objet :

Nouvelles surfaces des Espaces Boisés Classés après suppression des surfaces qui intersectent l'emplacement réservé N3.

Lieudit	Surfaces	Sections Cadastres
Saint-Antoine	5,09 Ha	AZ 11 à 14, 22 à 25, 147, 154
Domaine de Massane	0,55 Ha	BD 5
Mas Rouge	1,33 Ha	BC 33, 34
Mas Rouge	1,42 Ha	BC 26
Mas Rouge	1,29 Ha	BC 42
Noyer de Matte, Chemin de Castries, Las Lignièrès	23,16 Ha	
Truc de Roue	4,33 Ha	AW 36 à 44, 64
Champs Moulygous	0,22 Ha	AN 9, 10, 12, 13, 270
Rue de la Chicane	0,44 Ha	AN 166
Le Village	0,30 Ha	AH 4, 199 et 200
Rue des Ecoles	0,25 Ha	AI 48 à 50, 129
Rue de la Croix de Jallé	0,18 Ha	AD 94 et 95
Rue du Contrôle	0,24 Ha	AC 14
Route de Nîmes	0,85 Ha	AC 142
Lous Pradasses	0,82 Ha	AV 26 à 30, AC 85
Chemin du Petit Bonheur	0,25 Ha	AC 87
La Patouille	1,23 Ha	BM 53 à 58
La Patouille	6,30 Ha	BM 64 à 81
Le Colombiers	4,25 Ha	AD 66 et AD 67 en partie

Surface totale des EBC au PLU avant mise à jour = 84,88 Ha
Surface totale des EBC au PLU après mise à jour = 52,55 Ha

Les Espaces Boisés Classés après les 2^{ème} et 3^{ème} révisions simplifiées du 17/11/2011

Objet :

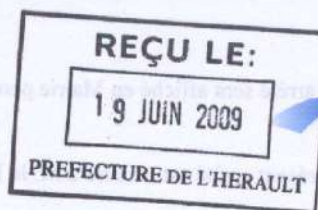
Le classement en espaces boisés classés permet de protéger ou de créer des boisements significatifs existants, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier.

Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Lieudit	Surfaces	Sections Cadastres
Saint-Antoine	5,09 Ha	AZ 11 à 14, 22 à 25, 147, 154
Domaine de Massane	0,55 Ha	BD 5
Mas Rouge	1,33 Ha	BC 33, 34
Mas Rouge	1,42 Ha	BC 26
Mas Rouge	1,29 Ha	BC 42
Noyer de Matte, Chemin de Castries, Las Lignièrès	23,16 Ha	
Truc de Roue	4,33 Ha	AW 36 à 44, 64
Champs Moulygous	0,22 Ha	AN 9, 10, 12, 13, 270
Rue de la Chicane	0,10 Ha	AN 166
Le Village	0,30 Ha	AH 4, 199 et 200
Rue des Ecoles	0,25 Ha	AI 48 à 50, 129
Rue de la Croix de Jallé	0,18 Ha	AD 94 et 95
Route de Nîmes	0,85 Ha	AC 142
Lous Pradasses	0,82 Ha	AV 26 à 30, AC 85
Chemin du Petit Bonheur	0,25 Ha	AC 87
La Patouille	1,23 Ha	BM 53 à 58
La Patouille	6,30 Ha	BM 64 à 81
Le Colombiers	4,25 Ha	AD 66 et AD 67 en partie

Surface totale des EBC au PLU avant les 2^{ème} et 3^{ème} révisions simplifiées = 52,55 Ha

Surface totale des EBC au PLU après les 2^{ème} et 3^{ème} révisions simplifiées = 51,97 Ha



ARRÊTÉ DE MISE À JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BAILLARGUES

Prononcée par le Maire au nom de la Commune

Le Maire de BAILLARGUES,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R.123-14 et R.123-22,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/02/2006,

Vu le décret du 30/04/2007 déclarant d'Utilité Publique les travaux de construction du dédoublement de l'autoroute A9 au droit de Montpellier compris entre Lunel-Viel à l'Est et Fabrègues à l'Ouest, annexée au présent arrêté,

Vu la Délibération du conseil municipal de Baillargues du 05/02/2009 concernant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Baillargues avec le projet de dédoublement de l'A9, annexée au présent arrêté,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de BAILLARGUES est mis à jour à la date du présent arrêté. La mise à jour consiste :

- à l'adjonction au niveau du rapport de présentation d'un chapitre spécifique relatif à la prise ne compte de la situation au regard de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (secteurs concernés par le bruit).
- la modification du rapport de présentation en ce qui concerne la surface des Espaces Boisés Classés.
- La modification des pièces graphiques
- La modification du règlement de la zone 1AU.
- La modification de la liste des Emplacements Réservés.

ARTICLE 2 : A cet effet, ont été modifiés les pièces composant le P.L.U, en particulier :

1. Rapport de présentation (I)
2. Le règlement (3.1)
2. Plan de zonage (3.1a)
3. Plan de zonage Nord (3.1b)
4. Plan de zonage Sud (3.1c)
5. Liste des Emplacements Réservés (4.1)
6. Plan Eaux Usées (5.1a)
7. Plan Eau Potable (5.1b)
8. Liste des servitudes et autres prescriptions (6.1)
9. Plan général des servitudes (6.1a)

ARTICLE 3 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la Mairie.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant un mois.

ARTICLE 5 : Copie du présent arrêté est adressé à M. le Préfet.



Fait à BAILLARGUES, le 15 juin 2009

Le Maire,



Jean-Luc MEISSONNIER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 5 février 2009

Nombre de membres : 29
En exercice : 29
Présents ou représentés : 29
Date de convocation : 29/01/2009

Présents :

MM. Jean-Luc **MEISSONNIER** - Nicole **ROCCHI** - Thierry **PERRIER** - Régine **SUAY** - Philippe **MARTY** - Hubert **FABRITIUS** - Evelyne **LANDAIS** - Sabine **RUBIO** - Alain **SOULIER** - Justyne **BUGEARD** - Vincent **VIALA** - Anna **MAZUY** - Bertrand **LEENHARDT** - Aline **DESTAILLATS** - Nathalie **VIALARET** - Romaric **GIRARDOT** - Patricia **VANGREVELYNGHE** - Benoît **LIENARD** - Carole **CONTENSEAU** - Véronique **DEPAULE** - José-Raymond **MARTINEZ** - Michèle **AMOUROUX** - Jean-Jacques **RIEU** - Thierry **VANNI**.

Absents représentés :

Madame Patricia **TURQUAY** représentée par Monsieur Jean-Luc **MEISSONNIER**
Monsieur Philippe **MOLINIE** représenté par Mademoiselle Justyne **BUGEARD**
Monsieur Raymond **HAREL** représenté par Monsieur Alain **SOULIER**
Monsieur Olivier **DURIX** représenté par Madame Nicole **ROCCHI**
Madame Stéphanie **JACQUIN** représentée par Monsieur José-Raymond **MARTINEZ**



Secrétaire de séance : Madame Nicole **ROCCHI**

Objet : MISE EN COMPATIBITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAILLARGUES AVEC LE PROJET D'A9

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que, par lettre en du 31 mars 2008, Monsieur le Préfet demandait aux Maires des Communes concernées par le projet de dédoublement de l'autoroute A9 de mettre leurs Plans Locaux d'Urbanisme en compatibilité, conformément au Décret de Déclaration d'Utilité Publique du 30 avril 2007.

Ce courrier invitait les Communes à mettre leurs documents d'urbanisme en conformité avec les éléments contenus au dossier mis à la disposition du public lors de l'enquête et intitulé « Dossier de mise en compatibilité des POS et PLU » Pièce G.

Les modifications des pièces du Plan Local d'Urbanisme portent principalement sur :

- L'adjonction au niveau du rapport de présentation d'un chapitre spécifique relatif à la prise en compte de la situation au regard de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et du classement des voies bruyantes par application de l'arrêté du 13 mars 2001. Le report des secteurs concernés par le bruit sera intégré dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune par le biais d'une procédure de mise à jour, une fois les travaux réalisés et l'emprise exacte de la voie définie,
- La modification de la pièce graphique 3.1.a du Plan Local d'Urbanisme (cette mise en compatibilité du PLU entraîne la suppression des espaces boisés classés à l'intérieur de l'emplacement réservé N3),

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture le	
Et publication ou notification le	

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier, 2 mois à compter de la plus récente des deux dates ci-dessus mentionnées.

Acte publié au registre des actes administratifs de la commune.

- La modification du règlement des secteurs concernés par le projet,
- La modification de la liste des emplacements réservés.

Ainsi, il appartient à la Commune de mettre à jour son Plan Local d'Urbanisme et d'entériner par délibération les modifications entraînées par le Décret de la Déclaration d'Utilité Publique du 30 avril 2007.

Le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, Pièce G a été mis à la disposition des Conseillers Municipaux, au service Urbanisme.

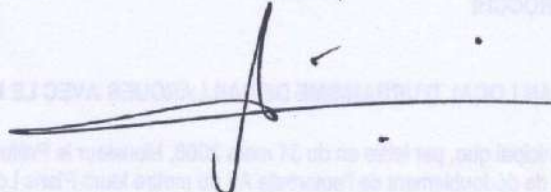
Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à la majorité, (5 contres), décide,

DE METTRE le Plan Local d'Urbanisme en conformité avec les éléments contenus au dossier mis à la disposition du public lors de l'enquête et intitulé « Dossier de mise en compatibilité des POS et PLU » Pièce G,

D'ENTERINER les modifications entraînées par le Décret de la Déclaration d'Utilité Publique du 30 avril 2007.

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait conforme, le 6 février 2009.

Le Maire,



Jean-Luc MEISSONNIER.

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture le	
Et publication ou notification le	

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier, 2 mois à compter de la plus récente des deux dates ci-dessus mentionnées.

Acte publié au registre des actes administratifs de la commune.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DES TRANSPORTS, DE L'ÉQUIPEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER

Décret du 30 avril 2007 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux de construction du dédoublement de l'autoroute A 9 au droit de Montpellier, compris entre Lunel-Viel, à l'est, et Fabrègues, à l'ouest, et sur le territoire des communes de Baillargues, Castries, Fabrègues, Lattes, Lunel-Viel, Mauguio, Montpellier, Saint-Aunès, Saint-Brès, Saint-Geniès-des-Mourgues, Saint-Jean-de-Védas, Valergues et Vendargues dans le département de l'Hérault et portant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Baillargues, Castries, Fabrègues, Lattes, Lunel-Viel, Mauguio, Montpellier, Saint-Aunès, Saint-Brès, Saint-Geniès-des-Mourgues, Saint-Jean-de-Védas, Valergues et Vendargues dans le département de l'Hérault

NOR : EQU0751827D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer,

Vu le code du domaine de l'Etat ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1 à L. 122-3, L. 123-1 à L. 123-16, L. 214-1 à L. 214-7, ensemble les décrets n° 93-742 et n° 93-743 du 29 mars 1993 modifiés, les articles L. 220-1, L. 220-2, L. 414-4, L. 571-9, ensemble le décret n° 95-22 du 9 janvier 1995, et les articles R. 122-1 à R. 122-3, R. 123-1 à R. 123-23 ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article R. 15-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de la route ;

Vu le code rural, notamment ses articles L. 112-2, L. 112-3, L. 123-24 à L. 123-26, L. 352-1, R. 123-30 à R. 123-38 et R. 352-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 123-16, R. 123-17, R. 123-23 à R. 123-25 ;

Vu le code de la voirie routière, notamment ses articles L. 122-1 et L. 122-4 ;

Vu la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée d'orientation des transports intérieurs, notamment son article 14, et le décret n° 84-617 du 17 juillet 1984 pris pour son application ;

Vu les plans locaux d'urbanisme des communes de Baillargues, Castries, Fabrègues, Lattes, Lunel-Viel, Mauguio, Montpellier, Saint-Aunès, Saint-Brès, Saint-Geniès-des-Mourgues, Saint-Jean-de-Védas, Valergues et Vendargues ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'instruction mixte à l'échelon central en date du 21 juillet 2004 ;

Vu les lettres du préfet de l'Hérault en date du 20 janvier 2005 par lesquelles le conseil régional de Languedoc-Roussillon, le conseil général de l'Hérault, la chambre d'agriculture de l'Hérault, la chambre des métiers de l'Hérault, la chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault, les maires des communes de Baillargues, Castries, Fabrègues, Lattes, Lunel-Viel, Mauguio, Montpellier, Saint-Aunès, Saint-Brès, Saint-Geniès-des-Mourgues, Saint-Jean-de-Védas, Valergues et Vendargues ont été informés de la mise en œuvre de la procédure prévue par les articles L. 123-16 et R. 123-23 du code de l'urbanisme en vue de la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de ces communes ;

Vu la décision du président du tribunal administratif de Montpellier en date du 15 mars 2005 désignant les membres de la commission d'enquête ;

Vu l'arrêté du préfet de l'Hérault en date du 19 juillet 2005 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de construction du dédoublement de l'autoroute A 9 au droit de Montpellier et à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Baillargues, Castries, Fabrègues, Lattes, Lunel-Viel, Mauguio, Montpellier, Saint-Aunès, Saint-Brès, Saint-Geniès-des-Mourgues, Saint-Jean-de-Védas, Valergues et Vendargues ;

Vu l'arrêté du préfet de l'Hérault en date du 17 novembre 2005 prolongeant la durée de l'enquête publique jusqu'au 9 décembre 2005 ;

Vu l'avis de la chambre d'agriculture de l'Hérault du 19 décembre 2003 ;
Vu l'avis de l'Institut national des appellations d'origine du 22 décembre 2003 ;
Vu l'avis du centre régional de la propriété forestière du 30 décembre 2003 ;
Vu les autres pièces du dossier de l'enquête publique ouverte sur le projet et les conclusions de la commission d'enquête en date du 27 mars 2006 ;
Vu le procès-verbal de la réunion tenue le 1^{er} mars 2005 en application de l'article R. 123-23 du code de l'urbanisme et portant sur la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Baillargues, Castries, Fabrègues, Lattes, Lunel-Viel, Mauguio, Montpellier, Saint-Aunès, Saint-Brès, Saint-Geniès-des-Mourgues, Saint-Jean-de-Védas, Valergues et Vendargues ;
Vu les lettres du préfet de l'Hérault en date du 13 avril 2006 demandant aux maires des communes de Castries, Fabrègues, Montpellier, Saint-Brès, Saint-Geniès-des-Mourgues et Vendargues d'inviter le conseil municipal de ces communes à délibérer dans un délai de deux mois sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de leur commune ;
Vu les délibérations émises par les conseils municipaux de Baillargues le 1^{er} juin 2006, Lattes le 18 mai 2006, Lunel-Viel le 6 juin 2006, Mauguio le 22 mai 2006, Saint-Aunès le 23 mai 2006, Saint-Jean-de-Védas le 1^{er} juin 2006 et Valergues le 9 juin 2006 sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de leur commune ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. - Sont déclarés d'utilité publique et urgents les travaux de construction du dédoublement de l'autoroute A 9 au droit de Montpellier, compris entre Lunel-Viel, à l'est, et Fabrègues, à l'ouest, dans le département de l'Hérault, conformément au plan au 1/24 800 et au document annexés au présent décret (1).

Art. 2. - Les expropriations nécessaires à l'exécution des travaux devront être réalisées dans un délai de dix ans à compter de la publication du présent décret.

Art. 3. - Le maître d'ouvrage sera tenu de remédier aux dommages causés aux exploitations agricoles par l'exécution de ces travaux dans les conditions prévues par les articles L. 123-24 à L. 123-26, L. 352-1, R. 123-30 à R. 123-38 et R. 352-1 et suivants du code rural.

Art. 4. - Le présent décret emporte mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Baillargues, Castries, Fabrègues, Lattes, Lunel-Viel, Mauguio, Montpellier, Saint-Aunès, Saint-Brès, Saint-Geniès-des-Mourgues, Saint-Jean-de-Védas, Valergues et Vendargues, dans le département de l'Hérault, conformément aux plans et documents annexés au présent décret (1).

Les maires de chacune des communes mentionnées à l'alinéa précédent procéderont aux mesures de publicité prévues au premier alinéa de l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme.

Art. 5. - Le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 30 avril 2007.

Par le Premier ministre :

*Le ministre des transports, de l'équipement,
du tourisme et de la mer,*
DOMINIQUE PERBEN

DOMINIQUE DE VILLEPIN

(1) Il peut être pris connaissance de ces documents ainsi que du document prévu au 3 de l'article L. 11-1-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique exposant les motifs de la décision au siège de la direction régionale de l'équipement de Languedoc-Roussillon, 520, allée Henri-II-de-Montmorency, 34064 Montpellier Cedex 2.

Périmètre d'étude

Périmètre d'étude
<p>Caractéristiques :</p> <p>Le périmètre d'étude est reporté graphiquement sur le PLU à titre d'information. Il signifie l'étude sur les emprises concernées, d'un projet d'aménagement.</p> <p>Il permet de surseoir à statuer des demandes d'autorisations de travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains compris dans ce périmètre.</p> <p>Un périmètre d'étude concernant le dédoublement de l'A9 est défini et reporté sur le plan de zonage: arrêté préfectoral N° 2002-1-3417 du 15 juillet 2002.</p>

Actualisation du Cadastre : voies dans le secteur du Golf

Il sera fait application de l'article R 123-19 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme ainsi libellé : « ... l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dispense de l'enquête préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques communales prévue à ce Plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à l'enquête prévue au premier alinéa du présent article. »

Certains chemins ruraux, situés dans la zone du Golf n'existent plus : une régularisation est donc nécessaire, car leur tracé figure toujours dans le cadastre de la Commune.

Pourtant, sur le terrain, force est de constater que ce sont des bâtiments ou le green du golf qui correspondent au tracé de ces anciens chemins aujourd'hui inexistants.

Cadastre actuel



Actualisation par la suppression des chemins inexistants :



Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

RAPPORT DE PRESENTATION

Quatrième partie

- 1.4.-

Incidences du PLU sur l'environnement Et mesures de préservation

IV. Incidences du PLU sur l'environnement et mesures de préservation

A. Impact des orientations du PLU sur l'environnement et mesures

1. Impact des orientations du P.L.U. en termes d'équilibre des territoires

Les orientations du plan local d'urbanisme modifient le plan d'occupation des sols, mais elles respectent les grands équilibres entre les espaces naturels ou agricoles et les espaces urbains :

- Les nouveaux territoires ouverts à l'urbanisation correspondent pour leur majorité à d'anciennes zones INA pour lesquelles l'intention de mutation était affichée depuis de nombreuses années ;
- Les territoires sont globalement contenus dans l'enveloppe urbanisée de la ville : soit englobés dans le tissu urbain, soit en marge de zones construites ;
- Le P.L.U. affiche des surfaces plus importantes que le P.O.S., dédiées aux zones naturelles.

L'équilibre entre développement de l'urbanisation et renouvellement urbain est recherché dans le P.L.U. qu'il s'agisse de secteurs d'habitat ou de secteurs destinés à de l'activité.

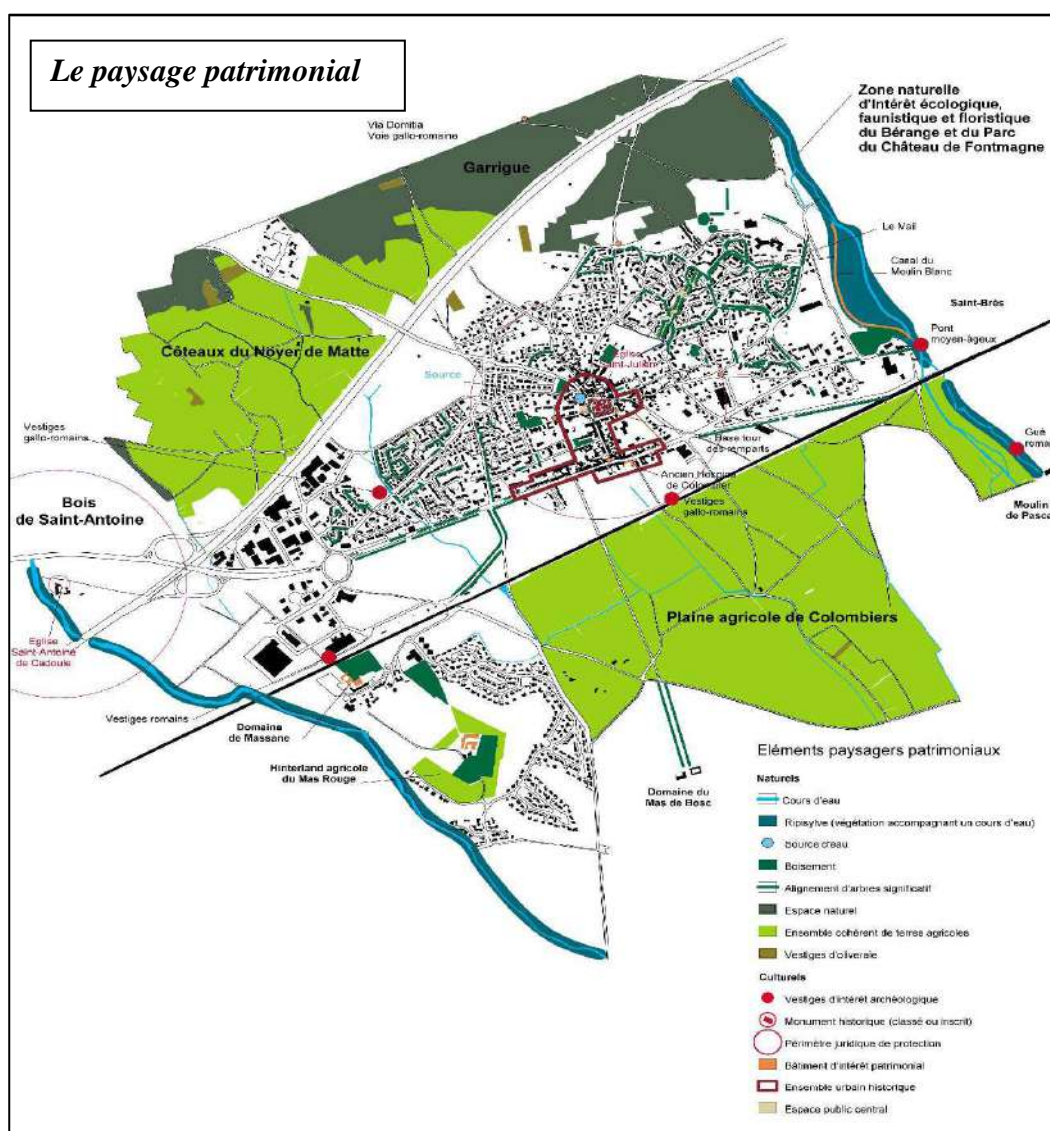
Ainsi, en matière d'habitat et pour permettre à toutes les catégories de population de s'établir ou de rester dans la ville, plusieurs mesures sont prises :

- Les règles de construction sont modifiées dans le centre ville élargi pour favoriser le renouvellement du tissu urbain,
- Les zones UD font l'objet d'études de restructuration urbaine ou de renouvellement urbain afin d'induire plus de mixité sociale,

De nouvelles zones seront dédiées à l'urbanisation future (zones 1AU), urbanisation qui ne sera effective qu'au travers d'une procédure de modification ou de révision ultérieure du PLU.

En matière d'activités ou d'équipements, certains secteurs seront restructurés en profondeur pour éviter que des friches urbaines ne se multiplient au sein de la ville.

Ces objectifs de recherche d'équilibre vont dans le sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et démontrent la volonté de la Commune de maîtriser l'étalement urbain, de gérer de façon économe l'espace et de préserver l'environnement tant en termes de ressources que de grands paysages et de cadre de vie.



2. Impact des orientations du P.L.U. sur les milieux physiques et les paysages

Hormis les grandes infrastructures prévues à long terme et dont on dispose que d'un tracé d'intention, les actions appelées à décliner le projet d'aménagement et de développement durable de la commune ne devraient pas bouleverser profondément les milieux physiques actuels en matière de relief et de sous-sol.

Conformément au plan, de nouveaux bassins de rétention seront réalisés et seront intégrés dans le paysage.

Concernant l'hydrologie, les orientations du P.L.U. vont dans le sens d'une prise en compte du risque inondation et confortent la prévention. Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence « ZI » (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

Les territoires situés en zone INe, destinés à préserver le cadre naturel le long des cours d'eau, feront l'objet d'aménagements respectant les préconisations de la Z.N.I.E.F.F. en ce qui concerne le Bérage, et le SDAGE.

La préconisation du maintien du couvert végétal naturel favorisera le maintien de la biodiversité des espèces rencontrées, le classement en espaces boisés classés de certains des territoires conforte cette volonté.

3. Impact des orientations du P.L.U. en matière de pollution et de nuisances

Les nouvelles constructions et installations induites par le P.L.U. accroîtront les surfaces imperméabilisées et donc le lessivage des sols, avec en corollaire, des risques potentiels de pollution des eaux superficielles et souterraines, notamment lors des événements pluvio-orageux marquants.

L'essentiel des nouvelles constructions sera réalisé en milieu urbain et en zones d'urbanisation future. Les constructions seront donc obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux usées.

Les risques de pollution de l'air sont essentiellement liés à la circulation automobile dont une majeure partie relève du transit national et international.

Il est évident que le très haut niveau de trafic, en particulier de poids lourds, sur les autoroutes A9 et RN 113 constitue un facteur aggravant.

La mise en oeuvre du Plan de Déplacements Urbains à l'échelle de l'agglomération et la mise en oeuvre de mesures à plus ou moins long terme (transport collectif en site propre, réseaux cyclables et piétonniers, parcs relais, développement des TER notamment), auront un impact favorable sur la qualité de l'air à Baillargues.

L'amélioration du système de transport collectif et l'incitation à des modes de déplacements doux concourront également à la limitation des nuisances sonores en ville.

Justification du PLU au regard de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et du classement sonore des infrastructures de transport terrestre/voies bruyantes

L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme introduit par la loi du 2 février 1995, relatif au renforcement de la protection de l'environnement, dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ces dispositions sont applicables depuis le 1^{er} janvier 1997 dans la mesure où la commune n'a pas mené sur les espaces considérés de réflexion spécifique visant à traduire dans le plan

local d'urbanisme la prise en compte de la proximité de la voie vis-à-vis des critères de sécurité, de qualité architecturale et paysagère, de nuisances sonores.

Cette contrainte d'occupation des sols est reportée dans les pièces graphiques.

Elle ne s'applique que pour les routes en circulation.

Les aménagements de voirie prévus dans le cadre de l'opération du dédoublement de l'autoroute A9 au droit de Montpellier ont les conséquences suivantes vis-à-vis de l'application du L111-1-4 sur la commune :

- L'autoroute A9 actuelle, future A9a, conserve, une fois doublée, son statut d'autoroute : la bande de 100 mètres de part et d'autre de son axe est donc maintenue ;
- La voie nouvelle (future A9b) aura un statut d'autoroute : l'application du L111-1-4 sera donc étendue à une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe dès sa mise en circulation.

- Voies bruyantes

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 pris en application de l'article 13 de la loi de 92 ont pour objet :

- De classer les infrastructures de transport en cinq catégories (de 1 à 5 selon les niveaux sonores décroissants) ; à chaque catégorie correspond une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit comptée à partir des bords extérieurs de l'infrastructure ;
- Les certificats d'urbanisme et permis de construire/de lotir délivrés dans ces secteurs doivent informer de la nuisance sonore et fournir l'ensemble des données nécessaires à la détermination des valeurs d'isolation minimale des pièces à obtenir dans la construction.

Dans le département de l'Hérault, les arrêtés préfectoraux n°2001.1.975 à 980 rendent applicables depuis le 13 mars 2001 les dispositions de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 concernant les voies bruyantes. Ces dispositions ont été abrogées et remplacées par les arrêtés 2007.01.1064 à 1066 du 1^{er} juin 2007.

Ils classent donc l'ensemble des infrastructures de transport terrestre du département en fonction des principaux paramètres d'émissions et de diffusion de bruit (trafics,% de poids lourds, pente, vitesses, largeurs des voies, environnement de la voie).

Ainsi, les aménagements de voirie prévus dans le cadre de l'opération du dédoublement de l'autoroute A9 au droit de Montpellier ont les conséquences suivantes vis-à-vis du classement sonore :

- voiries nouvelles

	CATEGORIE de l'infrastructure	LARGEUR MAXIMALE des secteurs affectés par le bruit(*)
Autoroute nouvelle (future A9b)	1	d = 300 mètres

**dans l'attente d'une définition plus précise des emprises de la voie nouvelle, la règle du principe de précaution s'applique : les largeurs sont donc comptées à partir des bords extérieurs de l'emplacement réservé au PLU pour l'opération.*

- voiries existantes

L'autoroute actuelle, future A9 a, conserve, une fois doublée, son classement en catégorie 1.

4. Impact des orientations du P.L.U. en matière de patrimoine

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme prônent le renouvellement dans la ville constituée. En cela, elles ont pour objectif de favoriser la restructuration urbaine et la revalorisation du cadre de vie par des opérations de qualité et insérées dans la trame urbaine.

Le renouvellement de la ville sur elle-même, la reconquête de zones d'activités en difficulté et l'incitation à la réalisation de programmes de logements seront assortis de mesures visant à revaloriser ou à créer de l'espace public dans la ville.

Ce type de préconisations ou d'opérations s'accompagne d'une volonté de respecter le patrimoine urbain.

La commune projette de mettre en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat, conformément aux objectifs contenus dans le Programme Local de l'Habitat et des zones de protection du patrimoine architectural et paysager afin de valoriser certains quartiers du centre ville à forte valeur patrimoniale.

Ces orientations du P.A.D.D. se traduisent dans le P.L.U. par trois grands types de moyens : l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires, des opérations de renouvellement urbain et des adaptations de règlement.

B. Ouverture à l'urbanisation de territoires : incidences sur l'environnement et mesures

Les zones AU comprennent les anciennes zone INA et IINA non construites, inscrites au POS actuel.

Une distinction est faite entre les zones 1AU, qui supposent un aménagement d'ensemble et une mise en œuvre par la voie d'une modification ou d'une révision du PLU, et les zones 2AU pour lesquelles l'urbanisation peut être immédiate sous réserve d'une opération d'ensemble.

Par ailleurs, les ouvertures à urbanisation tiennent compte des capacités et prévisions en matière d'assainissement.

Le Plan Local d'Urbanisme a été validé par la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER dans un avis rendu le 21 juillet 2005, compétente en matière d'assainissement.

Les zones d'urbanisation futures, non constructibles en l'état, seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la mise en œuvre des travaux en matière d'assainissement (programme de réalisation d'une nouvelle station d'épuration dont la mise en service est prévue pour 2008), et suivant la procédure de réforme du PLU.

Il est important de souligner que la plupart des anciennes zone IINA, sont classées en zones AU dans le PLU.

Seuls trois secteurs sont classés en zone 2AU :

2AU l'Orée des Mas

Il s'agit d'un secteur où l'urbanisation est quasiment achevée : c'est une zone en bordure de la voie ferrée dont la vocation est de recevoir des activités tertiaires de type bureaux...

2AU Le Colombiers

Ce secteur a fait l'objet d'un PAE, validé par la municipalité en 2003 : il s'agit d'une opération de lotissement comprenant environ 65 villas.

2AU Mas Rouge

Ce secteur, ancienne zone II NA du POS, est destinée à terminer l'urbanisation du quartier du Golf par la réalisation d'habitat pavillonnaire, ne dénaturant pas le caractère particulier du site.

La seule véritable zone NOUVELLE ouverte à l'urbanisation, mais classé 1AU est la zone située au lieu-dit « La Mourade » :

La zone 1AU La Mourade

1. L'objectif de l'opération

La Commune de Baillargues se propose d'aménager un nouveau secteur situé à l'est du Golf et sous la voie ferrée, à proximité de la gare TER et du futur parc.

Cette ouverture est inscrite dans le PADD, et plus particulièrement définie dans l'axe préconisant la création d'une cohésion entre le nord et le sud de la Commune.

Elément de cette cohésion, ce nouvel aménagement sera destiné à des programmes de constructions destinés majoritairement à des étudiants, aux personnes handicapées, et des logements favorisant la mixité sociale.

Ce secteur, d'une superficie d'environ 110 hectares, est aujourd'hui classé en zone NC.

C'est un site de plaine qui s'étend au sud de la voie ferrée et qui est bordé :

- à l'Ouest par une zone agricole,
- à l'Est par le quartier du Golf, regroupant près 250 villas représentant environ 1000 personnes.

Le parti d'aménagement retenu repose sur :

- L'organisation du secteur en bordure d'un futur axe routier modifié (route départementale) intégrant le projet de passage sous la voie ferrée ;
- La formation d'un espace en cohérence avec le développement de « l'aire TER » à proximité ;
- L'intégration du projet au futur parc reliant le nord et le sud de la Commune ;

2. Les incidences de l'opération sur l'environnement

Incidences au regard de la gestion équilibrée des territoires

L'aménagement s'effectuera sous forme d'opération d'ensemble dans le prolongement de territoires urbanisés (secteur du Golf), encadré par la route Départementale n°26 à l'ouest, une délimitation marquée par le ruisseau de Las fonds au sud (incorporée à la zone 1AU pour envisager une mise en valeur par traitement paysager) et le chemin du Mas de Cannes à l'est.

Les terrains destinés à cet aménagement ont actuellement des vocations disparates : parcelles agricoles en culture ou en friche, activités, élevage, etc...

L'opération envisagée devra être mise en œuvre par une modification ou révision du PLU et permettra :

- de répondre à une demande en offrant de nouveaux espaces de développement en matière d'habitat diversifié,
- de fluidifier le trafic Nord-sud de la Commune en réalisant un passage sous l'actuelle voie ferrée.
- de structurer cet espace, aujourd'hui au caractère « désorganisé », en créant un réseau viaire.
- de souligner le caractère paysager du site : quartier du Golf existant, futur parc, création de pistes cyclables indépendante de la voirie routière ;

Incidences au regard de l'inondabilité de la zone

La future zone 1AU est délimitée, au sud, par un ruisseau dénommé Las Fonds.

Ce cours d'eau est principalement alimenté par les eaux de ruissellement.

Le projet d'aménagement devra intégrer les ouvrages nécessaires pour réduire le risque inondation.

Les aménagements devront permettre d'obtenir :

- une inondabilité maîtrisée sur les secteurs aménagés,
- pas d'augmentation des hauteurs de submersion du secteur non aménagé situé en avant,
- pas de variation des débits rejetés

L'ensemble de ces aménagements devra faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Incidences au regard des milieux physiques

La future zone 1AU aura comme principales incidences :

- l'urbanisation et donc la suppression des zones de cultures et de friches agricoles,
- l'imperméabilisation des sols et donc l'augmentation des débits ruisselés rejetés au milieu récepteur.

Cette modification des composantes spatiales du site intervient par l'ajout de volumes et de textures sur un espace en plaine mutation. Cette artificialisation du site pourrait paraître négative, mais en fait, elle participe à la mise en cohérence d'un territoire hétérogène.

Aussi, la nature du traitement paysager de cette zone est un des éléments susceptibles de participer à la mise en valeur du site :

- continuité et hiérarchie des voies de circulation,
- espaces verts « ordonnés » en particulier par les alignements d'arbres de haute tige le long des voies,
- mise en place de cheminements privilégiés de l'eau accompagnant les espaces piétonniers,

Par ailleurs, la perception paysagère sera inévitablement modifiée, mais elle s'inscrira dans la continuité de l'espace urbain assurant la cohésion Nord / Sud du territoire aujourd'hui morcelée par les infrastructures le divisant.

Du point de vue des écoulements superficiels, et afin de ne pas aggraver les apports vers l'aval, des ouvrages de compensation de l'imperméabilisation des sols seront aménagés.

Incidences au regard des pollutions et des nuisances

Les risques de pollution sont essentiellement liés à la circulation routière

En effet, les habitations et activités envisagées sur le secteur ne devraient pas être génératrices d'une quelconque pollution des milieux récepteurs.

En ce qui concerne la pollution chronique, provoquée par la circulation des véhicules qui émettent des substances gazeuses, usent la chaussée et les pneumatiques, perdent des particules, un peu d'huile ou d'hydrocarbures, il convient de rappeler que cette pollution a généralement peu d'effet sur la qualité des eaux. En effet, les métaux lourds et les hydrocarbures sont facilement retenus dans les couches superficielles du sol et les poussières sont évacuées à 70 % dans les 5 premières minutes d'orage.

Quant à la pollution accidentelle, elle est consécutive à un accident au cours duquel seraient déversées des matières dangereuses. Vu l'évaluation statistique d'un tel accident, cette probabilité demeure infime pour l'ouverture à urbanisation de la zone 1AU pour laquelle le trafic poids lourd restera marginal.

Incidences au regard du patrimoine

Les terrains concernés par l'ouverture à urbanisation ne présentent pas, a priori, un caractère sensible au regard du patrimoine archéologique enfoui.

Aucun site n'est répertorié dans ce secteur.

Cependant, les travaux de terrassements nécessaires sont susceptibles de mettre à jour de nouveaux éléments du patrimoine au niveau des sites déjà répertoriés mais également sur l'ensemble du secteur étudié.

Conformément à la loi du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive et à son décret d'application, la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable devra être mise en œuvre sur l'ensemble du site et suivie, le cas échéant, d'une campagne de fouilles préventives.

Aucun élément du patrimoine architectural n'est représenté dans le secteur concerné.

La manière dont l'opération prend en compte le souci de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur

L'ouverture à urbanisation de la zone de la Mourade repose sur un souci d'intégrer harmonieusement les futures habitations et activités dans un aménagement de qualité et respectueux de l'environnement, en privilégiant :

- l'élément « eau », canalisé et organisé au sud de la zone,
- la mise en valeur des arbres existants,
- l'accompagnement végétal des axes de circulation, l'exigence d'un rapport étroit entre la ville, le futur parc, l'aire TER, le quartier du Golf, et cette zone.

* * *