

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE BALARUC LES BAINS**

**REVISION DU POS
VALANT PLU**

**ACTUALISATION DU
ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Bernard DELBOS

Commissaire enquêteur

mai 2017

SOMMAIRE

Arrêté et délibérations concernant l'ouverture d'enquête publique	p 3
CHAPITRE 1 – GENERALITES	p 4
1.1.- Objet de l'enquête	
1.2.- Cadre juridique	
1.3.- Présentation de la commune et enjeux de l'urbanisation	
1.4.- Composition du dossier	
CHAPITRE 2 – ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	p 7
2.1.- Désignation du commissaire enquêteur	
2.2.- Modalités de l'enquête	
2.3.- Ouverture de l'enquête	
2.4.- Visites des lieux	
2.5.- Rencontre avec le public	
2.6.- Rencontre avec les services	
2.7.- Clôture de l'enquête	
CHAPITRE 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	p 10
3.1. - Observations du public (registre, lettres, entretiens)	
3.2. – Réponse de la commune aux observations du public	p 13
CHAPITRE 4 – ANALYSE DU DOSSIER	p 17
CHAPITRE 5 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	p 20
CONCLUSION	p 27
CONCLUSIONS MOTIVEES PLU	p 33
CONCLUSIONS MOTIVEES Assainissement	p 35
SOMMAIRE ANNEXES tome 2	p 36
ANNEXE 1 - TRIBUNAL ADMINISTRATIF ENQUETE PUBLIQUE BALARUC	
ANNEXE 2 - ARRETE MUNICIPAL - DCM Délibération du Conseil Municipal	
ANNEXE 3 - AFFICHAGE PUBLICITE - COMMUNICATION SUR LE PLU	
ANNEXE 4 - Révision ou refondation : du POS au PLU "grenellisé"	
ANNEXE 5 - AVIS DE THAU AGGLO	
ANNEXE 6 - Procès verbal de Synthèse et Mémoire en réponse aux observations	
ANNEXE 7 - REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE AU SERVICE DE L'ETAT	
ANNEXE 8 - COUPURE D'URBANISATION & SITUATION FRICHES INDUSTRIELLES	
ANNEXE 9 - L'AMENAGEMENT DU LITTORAL EN LANGUEDOC-ROUSSILLON	

PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique unique relative
à la
Révision du Plan d'Occupation des Sols
valant élaboration du
Plan local d'urbanisme

et à
l'actualisation du
Zonage d'Assainissement

Commune de Balaruc les Bains

**Durée de l'enquête publique
du 6 mars 2017 au 5 avril 2017**

DECISIONS

- **Nomination du tribunal administratif** de Montpellier n° E17000003/34 en date du 16/01/2017, nomination du Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête publique unique PLU & Assainissement de la commune de Balaruc les Bains.
- **Délibération du Conseil Municipal** du 17/AR/02/026 décidant d'engager la procédure de PLU
- **Arrêté municipal** en date du **20 février 2017** fixant les modalités de l'enquête publique sur le projet de **révision de POS** et zonage d'Assainissement.

Concertation -Participation - Décisions

- **Décisions du conseil municipale (DCM) relatives au projet d'urbanisme local 2016-17**
- DCM du 30 juin 2011 : Abandon de la procédure de révision du POS et prescription d'une nouvelle procédure de type PLU pour intégrer les objectifs fixés par le Grenelle II de l'environnement,
- DCM du 11 juillet 2011: Ouverture de la concertation
- DCM du 30 juin 2016 Abandon du POS ; Révision du POS et passage au PLU.
- DCM du 22 juin 201 : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) débattu devant le conseil municipal
- DCM du 16 nov 2016 : Approbation du bilan de la concertation
- DCM du 16 nov 2016 : Arrêt du Plan local d'urbanisme
- Envoie le 28 nov 2016 du dossier PLU arrêté, aux 22 Personnes Publiques Associées
- Réunions publiques sur le PLU et le PADD Juillet et Octobre 2016

Maître d'ouvrage - Maître d'œuvre

Dossier Révision du POS en PLU	Maître d'ouvrage : Commune de Balaruc les Bains
	Maître d'œuvre : Bureau d'études SCE Montpellier
Dossier Zonage d'assainissement	Maître d'ouvrage : Agglomération de Thau
	Maître d'œuvre : Bureau d'études ENTECH Méze

Intitulé de la nomination

Enquête publique unique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan local d'urbanisme et à l'actualisation du zonage d'assainissement de la commune de Balaruc les Bains.

CHAPITRE 1 – GENERALITES

1.1.- OBJET DES ENQUETES CONJOINTES

La commune de BALARUC LES BAINS, en tant que maître d'ouvrage, procède à la révision complète de son POS, en vue de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (cf. arrêté municipal de février 2017). Cette révision du POS¹ et conjointe à une actualisation du zonage d'assainissement sur Balaruc les Bains.

Une enquête unique a été prévue pour permettre au public d'exprimer son avis, ses suggestions.

La municipalité, consciente de l'évolution de la société et de l'évolution des lois sur l'environnement et l'urbanisme, a décidé de franchir le pas. Elle s'est adressée à un bureau d'étude pluridisciplinaire pour élaborer son projet de Plan local d'urbanisme 2016-17, en respectant les principes énoncés aux articles L110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Ce nouveau plan d'urbanisme modernise l'ensemble des documents constituant un PLU, y compris les annexes représentant 2/3 du document.

La qualité de l'eau, le contrôle des processus d'épuration et le contrôle du ruissellement sont à l'ordre du jour pour la sauvegarde de la lagune de Thau.

Ce PLU ouvre à l'urbanisation des secteurs en continuité et en renouvellement urbain en créant 8 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui s'appuieront sur des études urbaines adaptées au contexte (étude hydraulique, étude du sol, étude de risque ...)

1.2.- CADRE JURIDIQUE

L'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) et sur l'actualisation du zonage d'assainissement de la commune de Balaruc les Bains s'inscrit dans le cadre des lois :

- loi N° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la *démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement*. L'enquête publique se déroule suivant les nouvelles dispositions du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.
- loi SRU n° 2000-1208 du 13/12/2000 et du décret n° 2001-260 du 27/03/2001 qui établit les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- loi ALUR : loi de mars 2014 loi sur l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- loi sur l'eau de 1992 et loi sur les mœurs aquatiques (LEMA) de 2006, pour l'assainissement
- De nombreuses ordonnances viennent renforcer, modifier ou réviser des articles de loi

L'instruction de ce PLU et de son actualisation du schéma d'assainissement s'appuie notamment sur le code de l'environnement. Les PLU littoraux quand ils ont une zone classée Natura 2000, sont soumis à évaluation environnementale (article R.104-10 du code de l'urbanisme)

- Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. (ENE loi programmatique du Grenelle 1 sur l'environnement et plus particulièrement sur l'urbanisme, la mise en place de schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Autres dispositions réglementaires

- La loi du 8 janvier 1993 sur la *protection et la mise en valeur des Paysages notamment littoraux*,

¹Assainissement en lien avec le schéma directeur du zonage d'assainissement mis en place par *Thau Agglo*, sur l'ensemble des communes riveraines à la lagune de Thau.

La loi littoral de 1986 (avec la mise en place de schéma de mise en valeur de la mer²).
La protection de la lagune de Thau est une priorité.

- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, modifiée
- Loi sur l'*Eau et les milieux aquatiques* du 30 décembre 2006, (LEMA),
La loi sur l'eau impose aux communes de délimiter les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non-collectif. (cf le SDAGE approuvé)

- La loi sur les *risques naturels*

Le PPRI - plan de protection des risques d'inondation de 2012 (et de submersion)

D'autre part, la commune est diversement concernée par des glissements de terrain, des retraits et gonflements des argiles ainsi que des risques au feu de forêts ou autre risques technologiques (conduite souterraine de Gaz).

- La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (amendement Dupont), régit diverses dispositions relatives aux entrées de ville et à la lutte contre les nuisances³ (sonores et autres).

1.3- LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX -

Ces outils d'aménagements interagissent entre eux et sur l'écriture des documents d'urbanisme.

Le Plan local d'urbanisme doit donc prendre en compte :

- **SRADDT** Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires mis en place en 2009 - A ce jour, intégré ici dans le SCOT de Thau

- **SCOT** Thau Agglo : Balaruc les Bains fait partie du SCOT, regroupant 12 communes

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau (SCoT) approuvé le 4 février 2014, contribue à plus de cohérence sur les données de la planification et de l'aménagement d'un bassin de vie d'une commune littorale.

Le SCoT contribue à intégrer plusieurs gouvernances de l'EPCI de Thau Agglo :

SMVM : schéma de mise en valeur de la mer du 20 avril 1995

Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) adopté le 26 juin 2013,

Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) approuvé le 14 novembre 2011

Contrat de Gestion Intégrée 2012-2018 du Bassin de Thau

PCAET, plan climat-Air-Energie Territorial, de Thau Agglomération (en cours d'instruction)

En contre-point du SCOT, la *Charte du développement durable du littoral du Golfe de Lion* établie en 2003 par la **Mission Littoral** bis, apporte un point d'orgue sur les objectifs, les priorités et les actions du développement durable du littoral. Toutes les communes du littoral LR peuvent reprendre et appliquer : [Le plan de développement durable du littoral en action - CIRCABC](#)

- Le **SDAGE** de gestion de l'eau - Bassin Rhône Méditerranée 2016-2021
- Le **SAGE** des bassins versants des lagunes de Thau et d'Ingril d'octobre 2016
- Contrat de gestion intégrée du territoire de Thau de 2012-2018 (ex contrat de Baie)
- le **PGRI** : Plan de gestion des risques d'inondation du Bassin Rhône Méditerranée du 7 décembre 2015. Quatre documents sur la gouvernance de l'eau.

- Le **SRCE** Schéma régional de cohérence écologique du Languedoc Roussillon - Novembre 2015 (Trame verte et bleue, continuités écologiques, milieux littoraux uniques et vulnérables, biodiversité) ...

1.4.- INTERCOMMUNALITÉ :

²Le schéma de mise en valeur de la Mer du Bassin de Thau, approuvé en 1995, a été intégré dans le SCoT

³Les routes départementales RD 600 et la RD2 sur Balaruc les Bains sont concernées par le bruit .

Concernant l'intercommunalité, il a fallu attendre plusieurs années pour aboutir à un consensus autour de l'étang de Thau : petite mer intérieure de 7000 ha.

Plusieurs scénarii ont été envisagés, notamment un projet de fusion avec l'agglomération de Montpellier⁴ ainsi que les multiples projets avec la communauté de communes du Nord du Bassin de Thau⁵. Après plusieurs démarches, la fusion entre la CCNBT et l'agglomération de Thau est devenue opérationnelle depuis le 1er janvier 2017.

La commune de BALARUC LES BAINS a toujours été rattachée au triangle urbain de Sète-Frontignan-Balaruc, depuis le 19ème siècle via le développement industriel proche du port.

Plusieurs outils de coopération intercommunale se mettent en place, s'harmonisent et se mutualisent : EPCI et Syndicat contribuent au développement et à l'aménagement du bassin de vie : Le SCoT (cohérence territoriale), le PDU (déplacement), le PLH (Habitat); le syndicat mixte du bassin de Thau, le syndicat du Bas Languedoc pour la fourniture de l'eau potable etc...

1.5- HISTORIQUE DU POS :

Schéma directeur d'aménagement de 1972 (Mission Racine).

POS du 07/04/1976 rendu public par arrêté préfectoral

Modification du POS le 24/08/1984

Modification du POS le 30/09/1988

Première révision du POS le 28/03/1991

Deuxième révision du POS le 15/12/1998

Troisième révision du POS le 16/11/1999

Quatrième révision du POS approuvée le 16/12/2009

Déclaration de projet la Tranchée pour mise en compatibilité du POS le 25/05/2016

Déclaration de projet la Dépensière pour mise en compatibilité du POS le 22/06/2016

Passage du POS en PLU Le projet de PLU fut engagée dès 2002.

2002-2006 - Instruction par le cabinet d'urbanisme Le Grec- SILVENT

DCM du 17/10/2002 : Prescription du 1^{er} PLU :

DCM du 22/12/2005 du PLU arrêté— Projet non abouti suite aux observations de l'Etat

DCM du 21/09/2006 Révision du 1^{er} PLU arrêté le – Non approuvé (observations Etat)

2016 -2017 Instruction Cabinet d'urbanisme SCE – reprise en main du PLU

DCM du 30/06/2011 Ouverture de la Concertation

DCM du 30/06/2016 Abandon du POS - Révision du POS - transformation en PLU.

DCM du 22/06/2016 Présentation du PADD

Réunion publique sur le PLU-et le PADD : 04/07/2016 et 27/10/2016

1.6.- PRESENTATION DE LA COMMUNE ET ENJEUX DE L'URBANISATION

Trois périodes caractéristiques ont contribué à « faire la ville » de Balaruc les Bains

1- La ville industrielle des usines du XIXème siècle, sur l'axe du chemin de fer reliant le port de Sète – Frontignan et Balaruc les Bains

2- La planification d'Etat en 1970 lors de l'intervention de la mission Racine sur le littoral : la presqu'île se métamorphose vers une station thermale et balnéaire d'accueil.

3- Année 2017, Balaruc les Bains s'organise à partir d'un plan d'aménagement et de développement durable « volontaire et politique » à échéance de 2030 tenant compte des changements

⁴ Sète-Montpellier, 20 km, un axe majeur d'interconnexion métropolitain.

⁵ L'application de la loi de décembre 2010 sur l'intercommunalité donne au préfet le pouvoir de regrouper certaines intercommunalités et de supprimer quelques syndicats intercommunaux en doublon.

de démographie, d'activité et de climat. Une « urbanité » se dessine à partir de l'écologie urbaine en marche.

Balaruc les Bains est une ville en développement de 6 662 habitants, située sur l'aire urbaine de Sète et proche de l'aire d'influence de l'agglomération de Montpellier. Elle fait partie du triangle urbain avec Sète et Frontignan, identifiée comme le 3ème pôle urbain et d'emplois de l'Hérault.

Sur le plan physique, la ville est adossée au massif de la Gardiole, site classé.

Le sol karstique calcaire de la Gardiole, de la Montagne de la Moure et du causse d'Aumelas, met Balaruc les Bains dans la situation d'un plan des risques d'inondation par le ruissellement résurgent (bassin endoréique) qui s'écoule vers l'étang de Thau. Classé Natura 2000, la lagune est protégée et surveillée par un contrat de gestion intégrée territorial de Thau⁶

La presqu'île de Balaruc offre un paysage attractif avec vue sur le Mont Saint Clair de Sète.

La lagune et la végétation méditerranéenne forme un écrin à cette station balnéaire.

Balaruc les Bains dispose d'un bon réseau de communication avec 2 routes départementales qui la relie à l'autoroute A9, à Sète et à Montpellier⁷.

La renommée de la commune repose essentiellement sur la qualité de sa station thermale.

Durant la deuxième moitié du 20ème siècle, la ville industrielle (et viticole) s'est peu à peu muée en station balnéaire et thermale. Elle a fait l'objet d'un schéma directeur d'urbanisme en 1972 piloté par la mission interministérielle de l'aménagement de la côte du Languedoc et du Roussillon.

Emergence d'une station balnéaire et thermale du littoral languedocien

En 1969, Balaruc les Bains a été présentée pour accueillir un axe autoroutier reliant l'autoroute languedocienne au Cap d'Agde (grande station en vue) ; cette infrastructure routière, complexe à réaliser, devait traverser l'étang de Thau au moyen d'un viaduc reliant la pointe de la presqu'île de Balaruc à la pointe du Barrou à Sète. Projet vite abandonné vu son coût.

S'en est suivi, la création d'une petite station balnéaire avec les équipements tournés vers l'hébergements et les loisirs : vers l'accueil, le développement en nombre de lits (VVF, l'hôtellerie de plein air, les résidences de meublés ..); un ensemble qui a fait émergé la station balnéaire des années 1970-1983 remarqué par son architecture moderne et méditerranéenne. Un mouvement architectural était né, il a concerné les stations de Gruissan, Cap d'Agde sous l'autorité d'architectes coordinateurs et d'un maître d'ouvrage commun l'Etat (mission interministérielle), une planification "exemplaire" reconnue à l'étranger pour son pragmatisme (gestion des sols, infrastructures, coordinations et moyen d'action fort).

A l'heure du Grenelle de l'environnement et des mutations sur l'urbanisme en France, une mission interministérielle bis a vu le jour dans les années 2000. Son objectif a été d'établir une *charte du développement durable du littoral* en 2003, afin de partager le même diagnostic et la même ambition, afin de "démocratiser" schéma et plan d'aménagement et de développement durable sur le Littoral comprenant des documents d'orientation et d'objectifs cohérents. Aujourd'hui, le plan local d'urbanisme (PLU) et le schéma de cohérence territorial contribuent à une co-évolution des pratiques en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement. C'est le SCoT de Thau qui donne le "la" de la cohérence, au niveau des diverses communes littorales du Bassin de Thau.

La commune de Balaruc les Bains et son bureau d'études ont fait un travail remarquable pour transformer le POS en PLU et développer une politique urbaine contemporaine et volontaire qui a demandé beaucoup de concertation ; maintenant place à sa « gouvernance » de l'après industrie pour grandir.

1.7- COMPOSITION DES DOSSIERS

Deux dossiers composent l'enquête publique unique :

- le dossier sur le PLU de la commune de Balaruc , réalisé par le bureau d'études SCE sous maîtrise d'ouvrage, la commune de Balaruc les Bains .
- le dossier sur le zonage d'assainissement, réalisé par le bureau d'études ENTECH au nom de la communauté d'agglomération

⁶ Surveillance de la qualité de l'eau de la lagune par l'agglomération de Thau : contrat de gestion intégrée

⁷ Sète -Montpellier distance de 24 km

CHAPITRE 2 – ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1.- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur demande de monsieur le Maire et par ordonnance du tribunal administratif n° E1700003/34 en date du 16 janvier 2017, Monsieur VERGUET, premier conseiller du Tribunal Administratif de Montpellier m'a désigné comme Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique unique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan local d'urbanisme et à l'actualisation du zonage d'assainissement de la commune de Balaruc les Bains

2.2.- MODALITES DE L'ENQUETE

Préparation de l'enquête et réception du public

Investi dans sa mission, le Commissaire enquêteur a fixé ses permanences en accord avec les services de la Mairie de Balaruc les Bains en vue de la mise au point de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique.

L'arrêté municipal du 20 février 2017 fixe la durée de l'enquête du 6 mars au 5 avril 2017 inclus, ainsi que les jours et heures de permanence durant lesquels le Commissaire Enquêteur recevra le public, à savoir :

Cinq permanences à l'Hôtel de Ville de Balaruc les Bains :

- Lundi 6 mars de 9h à 12h
- Vendredi 17 mars de 14h30 à 17h30
- Jeudi 23 mars, de 14h30 à 17h30
- Mardi 4 avril, de 13h30 à 16h30
- Mercredi 5 avril, de 14h30 à 17h30.

Cet arrêté municipal est joint au présent rapport en annexe.

La décision de faire 5 permanences repose sur la nécessité de permettre au public de prendre connaissance d'un dossier inscrit dans une phase conjoncturelle de complète mutation :

- La réforme du code de l'urbanisme communal pour le passage du POS en PLU,
- La mise en place importante en 2014, d'un Schéma de cohérence territoriale littoral sur la lagune de Thau venant en renfort au schéma de mise en valeur de la mer :
- La volonté politique d'exprimer un projet de développement durable d'une station balnéaire et thermale en pleine croissance succédant à l'ancienne période industrielle.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) instruit dans les règles de l'art par l'application de la loi sur la protection du littoral et par les lois « Grenelle » pour la prise en compte de l'environnement.

Le résultat : un travail de qualité, de quantité ; un dossier PLU « épais » très détaillé, modernisé et murement réfléchi, objet d'une très grande révision de l'urbanisme communal de Balaruc les Bains.

La réunion publique de 27 octobre 2016 a montré que les Balarucois se sentaient concernés par l'évolution de leur ville et la qualité du cadre de vie pour les 20 prochaines années.

La volonté politique des élus d'établir un grand programme de développement durable et cohérent, lors de la transition du POS engagée dès 2002 en PLU, a fait l'objet de nombreux échanges avec les services de l'Etat. La nomination début 2016 d'un bureau d'études en urbanisme pluridisciplinaire a formalisé, exécuté et formaté plusieurs dossiers formant le PLU et ses annexes.

En articulation et en appui au Plan local d'urbanisme, le dossier sur le **zonage d'assainissement** de 53 pages, rassemblent les dix pièces graphiques illustrant la démarche retenue pour établir la carte de zonage de l'assainissement collectif et non-collectif ainsi que l'ensemble des règles d'assainissement par secteur urbain. .

Publicité

Conformément à la législation en vigueur, l'affichage et les avis dans la presse ont été respectés :

- Avis de publicité dans la presse (voir annexe) :

- | | |
|-----------|---|
| 1er avis | - Midi Libre du 17 février 2017(ref 654091)
- La Gazette de Montpellier n° 1496 du 16 au 22 février 2017 |
| 2ème avis | - Midi Libre du 10 mars 2017 (ref 4854771)
- La Gazette de Montpellier n°1499 du 9 au 15 mars 2017 |

- **Affichage** en mairie et sur divers panneaux de la commune de l'Arrêté du Maire prescrivant l'Enquête Publique. (Cf annexe : photos de l'avis d'enquête publique en d'affichage en ville de format A2 en jaune)

- Affichage sur les journaux lumineux de la commune

L'avis d'enquête était visible aussi sur le site web de la commune de Balaruc les Bains, ainsi que le dossier

2.3.- OUVERTURE DE L'ENQUETE (dossier et registre)

Dès le premier jour de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture des bureaux du lundi au vendredi de 08 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30

Ont été mis à la disposition du public :

- Un dossier complet du Plan Local d'Urbanisme avec ses annexes.
- Un dossier complet sur le Zonage d'assainissement collectif et non collectif de Thau Agglo
- L'arrêté municipal du 22 février 2017 fixant la durée de l'enquête et ses modalités
- L'avis de la MRAe sur le projet de PLU de la commune
- La décision de la MRAe de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas sur le zonage d'assainissement des eaux usées de Balaruc les Bains
- Les divers avis des Personnes Publiques Associées ayant répondu dans les délais
- Le compte-rendu de l'examen conjoint des services de l'Etat de février 2017
- L'approbation du bilan de la concertation (délibération du Conseil Municipal 16 nov 2016)
- Un registre d'Enquête Publique de 31 pages, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.
- Un registre dématérialisé grâce à l'ouverture d'une adresse internet dédiée.

2.4.- OUVERTURE DE L'ENQUETE DEMATERIALISEE (dossier et registre sur Internet)

Conformément à l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 avec comme date d'application le 1er janvier 2017, la mairie de Balaruc les Bains a communiqué durant l'enquête publique via, le site internet de la commune à l'adresse suivante www.ville-balaruc-les-bains.com lien URBANISME. Ce lien comprenait :

- le dossier d'enquête publique complet disponible du 6 mars au 5 avril 2016,
- une adresse électronique dédiée enquetepubliqueplu@mairie-balaruc-les-bains.fr

Les observations, propositions et contre-propositions pourront être également déposées par courrier électronique sur ce site dédié (cf. arrêté municipale en annexe)

2.5.- VISITES DES LIEUX

- Une visite du terrain, avant le démarrage de l'enquête publique, lors de la réception du dossier. en présence du directeur des services techniques.
- En aval ou en amont des permanences du commissaire enquêteur, des visites opportunes pour vérifier l'affichage; et aussi pour visualiser certaines observations du public et appréciations sur des secteurs de ville : visite du centre de station, et du centre ancien; de la presqu'île; les équipements de la station balnéaire, l'établissement thermal et ses annexes, la bordure de l'étang de Thau, les zones pavillonnaires ; les équipements scolaires et sportifs, les usines ou secteur industriel en mutation, la traversée d'agglomération, les espaces remarquables au titre de la loi littoral, le massif de la Gardiole etc...
- La visite des faubourgs, des zones de lotissements et des zones d'activités économiques (ZAE)) situées en périphérie du centre ancien : visite me permettant de comprendre le type de développement périurbain de la commune depuis ces 30 dernières années.

,

2.6 - RENCONTRES AVEC LE PUBLIC

Au cours de l'enquête, une trentaine de Balarucois sont venues voir le commissaire enquêteur lors de ses permanences. Des nombreux entretiens ont eu lieu avec des propriétaires de parcelles et de simples citoyens venus s'informer sur les projets de développement notamment sur les équipements et les futurs aménagements urbains (OAP notamment).

Une trentaine de personnes se sont déplacées. Vingt-deux observations ont été enregistrées sur les registres. Quelques dossiers ont été déposés témoignant leurs observations ou avis, en complément de leur passage

2.7.- RENCONTRES AVEC LES SERVICES - Consultations, entretiens

- Consultations, entretiens avec le maître d'ouvrage :

Avant le démarrage de l'enquête publique, des contacts ont été pris avec le service urbanisme de la commune pour examiner ensemble le dossier et le récupérer ; puis plusieurs contacts avec le directeur des services techniques pour récupérer des éléments du dossier, notamment les avis des personnes publiques associées envoyés "juste" dans les délais.

Des contacts avec :

- le Bureau d'études en urbanisme -SCE- maître d'œuvre de la révision du POS en PLU,
- Thau Agglomération, maître d'ouvrage de l'assainissement et du SCoT de 2014 (et 2017)

- Consultations, entretiens avec les personnes publiques associées sur le projet de PLU.

Durant le déroulement de l'enquête publique, des contacts téléphoniques ou par courriels ont été largement entrepris auprès des personnes publiques associées (DDTM de Montpellier, CDNPS, Thau agglomération...); dialogue utile sur l'avis prononcé.

Dialogue suivi par téléphone, concernant les remarques émises sur le dossier, à savoir : compréhension de l'application stricte de la loi Littoral, des espaces remarquables, de l'existence de la coupure d'urbanisation, de la protection des espaces boisés classés ou significatifs, de la définition du DPM etc... Dialogue et complément de réponse aux divers avis reçus de la part de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, de la DDTM, ou de la MRAe .

- Concernant la gestion de l'assainissement, le Commissaire enquêteur s'est entretenu avec le responsable du service "Cycle de l'eau " et du technicien de Thau Agglomération pour le suivi du programme d'installation des collecteurs (échancier ou planning).

- Concernant la politique de planification urbaine, Monsieur le maire de la commune de Balaruc les Bains et son directeur du pôle technique m'ont apporté plusieurs explications sur le projet politique de développement de la station thermale et balnéaire et sur les développements urbains nécessaires pour la commune et l'intercommunalité, notamment la création de logements et d'équipements publics pour l'agglomération, la signature avec l'Etat d'un contrat de mixité social etc...

2.8.- PV DE SYNTHÈSE - MEMOIRE EN REPONSE

A la fin de l'enquête publique, a été remis au maître d'ouvrage, une copie des observations du public Copie des 18 observations du registre papier et copie des 4 courriels du registre dématérialisé : soit 22 contributions enregistrées.

Un premier bilan des observations sur le registre d'enquête publique a permis d'examiner ensemble les observations, suivi du procès-verbal de synthèse.

Le mémoire en réponse a fait l'objet d'un examen attentif de la part du Maître d'ouvrage. Examen au cas par cas, pour répondre personnellement aux demandes liées à l'application du droit des sols notamment.

3.-CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRE D'ENQUETE

À l'expiration du délai d'Enquête, le mercredi 5 avril 2017 à 18h, le registre d'enquête a été clos et signé par le Commissaire enquêteur, en compagnie du directeur adjoint des services techniques.

Le registre d'enquête publique et ses annexes seront remis au maire avec le rapport d'enquête avec copie au tribunal administratif de Montpellier.

CHAPITRE 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Bilan de la concertation et de la participation :

Première phase : la Concertation

Le 11 juillet 2011 s'ouvre le registre de la concertation du projet de révision du POS ; des réunions publiques sur le PLU se tiennent en juillet et octobre 2016 où des expositions montrent le projet ; des journaux locaux (Midi Libre) parlent du projet à l'étude.

Les Balarucois ont été bien informés et ont pu visualiser les projets et réagir aux propositions d'aménagement et de développement de la Mairie.

Six observations ont été consignées sur le registre de concertation.

Deuxième phase : la Participation à l'enquête publique

Du 6 mars au 5 avril 2017 démarre physiquement l'enquête publique avec 5 permanences en mairie du commissaire enquêteur.

Un double registre d'enquête est ouvert :

- un registre papier disponible durant toute la durée de l'enquête (1 mois) en mairie
- un registre dématérialisé avec la possibilité d'inscrire ses observations à partir d'une adresse mail spécifique dédiée. Le dossier complet pouvant être visualisé sur le site internet de la commune

Vingt-deux observations ont été inscrites avec parfois des documents joints.

Le résultat de la consultation est mitigé et ce malgré la facilité de participer à partir de chez soi et sur un laps de temps plus ouvert (24h/jour, du 6 mars au 5 avril 2017 durée stricte de l'enquête).

Les observations consignées dans les registres d'enquête sont assez classiques ; elles sollicitent la constructibilité de parcelles dans le PLU, elles expriment certaines observations générales sur le projet urbain et sur ses orientations d'aménagement programmées

Après lecture de ces observations, nous nous sommes appliqués à y répondre. Dans le *mémoire* du Maître d'ouvrage, des réponses sont apportées au "cas par cas » par la commune. Quelques questions, d'ordre général, ont reçu une réponse liée au choix urbain voulu par la commune : accès, sécurité, risques planning des travaux, vocations préférentielles des secteurs en termes d'habitat, d'équipements ; de mixité.

Les réponses aux publics sont faites par la commune au § 3- 3

Réponse au cas par cas en fonction des secteurs géographiques

Le commissaire enquêteur apporte, si besoin est, un complément d'information.

3.1. OBSERVATIONS

22 observations, numérotées **O.1** à **O.18**, ont été portées sur le registre d'enquête publique, et quatre courriels (C1 à C4.) tirés du registre dématérialisé puis annexés au registre. Quelques lettres ou documents d'accompagnement ont été remis au Commissaire-enquêteur.

Listing des observations du public classées par numéro

- 1- Mme Cassanas Annick Propriétaire de la parcelle 150 - Type d'opération envisagée ?
Dates de programmation ? Enquête parcellaire ?
Secteur Usines : entretiens sur la protection contre le bruit et sur le ruissellement
- 2- Monsieur Balestrière : Demande l'intégration de la parcelle AD 856 dans la zone UA du PLU.
- 3- Habitant rue Pasteur et Mont Saint Clair, questionnement divers sur les transports
- 4- Mme Manzano rencontre le commissaire enquêteur pour un habitat proche du littoral
- 4 bis Mme Manzano demande pourquoi sa parcelle BC 13 est en zone urbaine au SCOT et en zone ND du PLU. - Situation du chemin rural n° 6 proche de la lagune
- 5- Mme Théron Rose-Marie Interrogations sur la zone 1AU - Type d'opération ? D a t e s d e programmation des aménagements ? Droit de préemption urbain ?
- 6- Mr et Mme Lefèvre : Précision sur l'élargissement des chemins des Tamaris et des Nieux ?
- 7- Monsieur André B Question concernant les possibilités de construction dans les secteurs d'assainissement collectif non desservis ?

- 8- Mme Mauri Maguelonne et Monsieur Pepin Gautier
Sollicite que les parcelles 1133 et 1134 soient en zone constructibles UA
- 9- Mmes Alverny Parcelle 107 en zone UD et parcelle 108 en zone UC2,
Quelle règle s'applique en cas de division ?
- 10- Monsieur Durantin Observation sur les parkings en centre-ville qu'il souhaite voir conservés et
Question de l'habitat sur la zone Balaruc loisirs ?
- 11- Mr et Mme Masscheleyn et Copropriété Odyssee
Observations et demandes sur le zonage du Pech d'Ay et du JAM
- 12- Monsieur Lonigro et Mme Esteve
Observation sur l'espace du Pioch, rue Victor Hugo et JAM
- 13- Mme Christina Gomez et Mme Muriel Lonigro-Estève
Souhaite que la parcelle BB 10 devienne constructible
- 14- Monsieur Rivière Christian Parcelle en secteur UD2
demande concernant les règles de surélévation/extension sur sa parcelle
- 15- Mme Pappalardo 35 avenue du Serpentin
Souhaite surélever sa maison et veut connaître la réglementation qui s'applique à sa maison
- 16- Mrs Pinel Robert et Philippe et Mr Jatou Jean-Pierre
Souhaitent construire dans un secteur d'assainissement collectif non réalisé à ce jour
- 17- Mr et Mme Frejafond-Santacana -Parcelle BA37 la Dépensière
Souhaiteraient que leur parcelle devienne constructible
- 18- Mrs Di Rinaldo et Hurabielle - Association APPB (port Suttel)
Observations sur l'OAP n°6 et le classement de la zone 1 AUL

Registre dématérialisé : Courriel suivant une adresse mail dédiée :
enquêtemunicipale@mairie-balaruc-les-bains

- C 1 Madame Isabelle Lemaire - Projet urbain, un vœu personnel ; un inventaire à la Prévert
- C 2 Mr Alain Bleuse - Accès et largeurs des voies desservant moins de trois logements
- C 3 - Raffineries du Midi - Ancien site industriel et un classement 1 AUL trop restrictif !
Zones 1AUL et 1AUF à vocation sportive et de loisirs contrairement aux objectifs de dépollution. .
Souhaite s'assurer que les opérateurs privés ne seront pas écartés en matière de solutions solaires
- C 4 Mr Régis Garcia 1- Que l'OAP Dépensière soit classée comme celle du cœur de station et des Nieux

3.2. REGROUPEMENT DES OBSERVATIONS

Les observations du public ont porté essentiellement :

- 1- sur la nature du classement par zones, 2- sur la (in)constructibilité de certains secteurs,
3- sur le planning des OAP et sur la mise en chantier du programme d'assainissement de Thau Agglo.

1- Observations regroupées par secteur géographique

- Secteur urbain central Puech d'Ay- Camping et JAM : 4 observations (obs 2, 8, 11 ; 12, 13)
Dans le cadre de la loi littoral, classement du secteur remarquable
- Frange littorale : obs 4 et 4 bis - Préservation de la bande des 100 m
- Hespérides La Belette- obs 7 et 17 Assainissement collectif en attente
- Les Usines / Zone UD obs 1 rue des Aumes Contraintes bruit, accès, ruissellement
obs 6 rue de Tamaris Espaces réservés ER 8 et 14
obs 16 Serpentin, Elévation du toit
- Les OAP : Zones à urbaniser
- | | | |
|-----------------|--------------|---|
| La Dépensière : | obs 18 et C3 | Planning de la zone 2AU |
| Les Nieux | obs 1 et 6 | Planning de la zone 1AUb |
| Raffinerie | obs 18 et C4 | Avenir du secteur Raffinerie -port Suttel |
| Les Vignes | obs 5 | Parcelles 646 à 649 |

2- Observations regroupées par thèmes

Concernant le règlement de Zone	C2	Modification de l'article 3
Agrandissement par élévation	Obs 15 & 16	Modification toiture
L'assainissement	Obs 7 & 17	Réseaux
Parking de la Presqu'île	Obs 3 & 10	Parking
ZACOM : zone commerciale	Obs 10	Habitation - Mixité

3,3 TRANSMISSION DES OBSERVATIONS

Le Procès-Verbal des observations du public a été transmis le 8 avril 2017 par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage, après un premier examen des remarques.

3.4 REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Les réponses du maître d'ouvrage sont classées par secteurs urbains ou par thèmes par le commissaire enquêteur pour une meilleure visualisation géographique des demandes .

En italique note du commissaire enquêteur

***L'Intégralité du mémoire en réponse se trouve en annexe du rapport
A demander en mairie , l'extrait des annexes : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage***

1- Secteur Usines - les Nieux - Rue de Tamaris

Un secteur industriel à reconfigurer

Obs 1- Mme Cassanas Secteur des Usines et OAP pour des logements

Note du commissaire enquêteur : *un quartier en renouvellement urbain ;*

Comprendre l'orientation d'aménagement programmée n°2 Les Nieux

Réponse du Maitre d'ouvrage : L'OAP n° des **Nieux** prévoit la réalisation d'une opération d'ensemble construction d'au moins 360 logements selon une densité moyenne supérieure à 50 logements à l'hectare. Ce programme sera constitué de 40 % de logements locatifs sociaux. La typologie des constructions sera mixte (collectifs et individuels).

Ce programme est inscrit au contrat de mixité sociale pour la période 2017-2019.

L'Etablissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon a été missionné par délibérations en date du 29 mars 2012 et 2017 pour procéder aux acquisitions foncières

Obs 6- Mme Lefèvre Rue des Tamaris : Espaces réservés

Note du commissaire enquêteur : Amélioration des accès - Elargissements des voies

Réponse du Maitre d'ouvrage : Par la mise en place de cet emplacement réservé, la commune se réserve le droit d'aménager les voiries afin de sécuriser la circulation des véhicules et des modes doux.

2- Pech d'Ay- Jardin antique méditerranéen - Serres

Secteur remarquable inscrit au SCoT Littoral de Thau

Obs 2- Mr Balestrière

Note du commissaire enquêteur : secteur Naturel inscrit au SCoT - bande des 100m

Une analyse à partir des objectifs d'un SCoT littoral intercommunal basé sur une approche commune sur le paysage méditerranéen et la qualité de vie littorale.

Réponse du Maitre d'ouvrage : Au regard de l'extrait du SCOT ci-avant, la parcelle de Monsieur Balestrière est intégrée à la trame verte du SCOT. Classée au POS en NDM, le passage de cette parcelle serait considéré comme une consommation foncière au regard de l'ancien document d'urbanisme. Cette dernière ne peut donc pas être intégrée à la zone urbaine.

Obs 8 Mme Mauri/Pépin

Note du commissaire enquêteur : secteur Naturel inscrit au SCoT - voir extrait du SCoT

Réponse du Maitre d'ouvrage : La commune confirme que ces parcelles sont bien inscrites en zone naturelle au SCOT. De ce fait ces propriétés ne peuvent pas être classées en zone urbaine. De plus, la carte des vocations du sol du SMVM classe ces parcelles en NN.

Obs11 & 12 Copropriété Odyssée et autres intervenants (7 personnes)

Note du commissaire enquêteur : secteur Naturel demandé par 7 personnes

Réponse du Maitre d'ouvrage : Conformément à la réponse de la commune aux services de l'Etat, il est précisé que l'ensemble des parcelles de ce secteur seront classées en zone naturelle comme ils le demandent.

Secteur Littoral - Presqu'île

loi littoral bien comprise

Obs 4 Mme Manzano secteur littoral - bande des 100 m - Zone NN du SMVM

Note du commissaire enquêteur : application stricte de la loi littoral

Réponse du Maitre d'ouvrage : Le SCoT et le SMVM sont des documents réglementaires qui ont été approuvés bien après le premier certificat d'urbanisme délivré pour cette villa (en 1981). Egalement, depuis 1983, la loi littoral a été adoptée et s'applique. A ce titre, le contexte réglementaire a évolué.

Le SCoT n'est pas une représentation du droit du sol à la parcelle. En effet, ce rôle appartient au PLU qui doivent être compatibles avec le SCoT. Au regard du SCoT, la parcelle est incluse dans une large limite de l'enveloppe urbaine (bande verte), dont la traduction géographique est à réaliser dans le PLU. D'après la cartographie loi littoral du SCoT, la parcelle est intégrée dans la bande des 100m représentée.

Le SCoT n'est pas non plus le seul facteur à considérer dans la traduction réglementaire de l'occupation des sols d'un PLU. Le SMVM (intégré au SCoT) s'applique également. Au sein de ce document, la parcelle est classée en zone NN sur la carte des vocations du sol.

La commune confirme que la maison de Mme Manzano est bien inscrite en zone naturelle au SCOT. De ce fait sa propriété ne peut pas être classée en zone urbaine. Sur la question du chemin des douaniers, c'est une servitude d'utilité publique qui s'applique (EL9).

Application du droit des sols - Constructibilité

Obs 9 Mme Alverny secteur - Route des Cystes x Route de Montpellier

Note du commissaire enquêteur : des parcelles à 2 visages du zonage

Réponse du Maitre d'ouvrage : La commune constate une erreur de cartographie de zonage, la parcelle 108 sera incluse dans la zone UD, de ce fait les deux parcelles auront la même réglementation.

Obs 13 Mme Gomez, Longro-Estève - Route de Montpellier

Note du commissaire enquêteur: secteur enherbé le long de la route et présence d'un fossé

Réponse du Maitre d'ouvrage : La parcelle BB10 n'est pas dans la zone urbaine du SCOT, elle ne peut donc pas être constructible. Classée au POS en NDm, le passage de cette parcelle serait considérée comme une consommation foncière au regard de l'ancien document d'urbanisme.

Obs 17 -Mr et Mme Frejafond-Santacana - La dépensière

Note du commissaire enquêteur : secteur d'Orientation d'aménagement programmée

Réponse du Maitre d'ouvrage : Le PLU prévoit d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation à long terme. Actuellement ces parcelles ne sont pas ou insuffisamment desservies par les réseaux.

Desserte interne à 2 ou 3 lots

Multitudes de petits accès en cul de sac

Courriel 2 Mr Bleuse :

Note du commissaire enquêteur : largeur des accès et sur les voies desservant moins de trois logements. (Accès aux parcelles collectives en zone UD)

Réponse du Maitre d'ouvrage : la commune prend en compte les prescriptions du SDIS pour les voies de circulation. Pour ce qui est des dessertes internes de 1 à deux logements les règlements seront repris pour passer à 5 m

Surélévation toiture

Volumétrie - forme urbaine

Obs 14 Mr Rivière - Surélévation toiture

Réponse du Maitre d'ouvrage : Le règlement de la zone UD2 autorise une hauteur maximale de construction de 8 m

Obs15 Mme Pappalardo - Surélévation toiture - Maison en bande

Réponse du Maitre d'ouvrage : Sa propriété est en zone UD, la hauteur de construction ne peut excéder 4 m de haut car elle est implantée en limite de propriété.

Assainissement en secteur urbain encore non équipé (zone UD)

Planning des travaux des égouts - Maîtrise d'ouvrage Thau Agglo

Obs 7 Mr André secteur UD - Mas de Prade

Réponse du Maitre d'ouvrage : Les constructions neuves qui devraient être réalisées dans un secteur prévu en assainissement collectif ne pourront être autorisée que si le réseau d'assainissement existe. Ces constructions ne pourront pas être en assainissement autonome.

Obs 16 - Mr Pinel R et Mr Jatton JP- Zone UD Assainissement :

Réponse du Maitre d'ouvrage : Les constructions neuves qui devraient être réalisées dans un secteur prévu en assainissement collectif ne pourront être autorisée que si le réseau d'assainissement existe. Ces constructions ne pourront pas être en assainissement autonome.

Une programmation des travaux dans ce secteur doit être soumise prochainement au conseil communautaire d'agglomération.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation

Vocation des espaces : logements, équipements, déplacements etc.

OAP n°1 : Le cœur de station

Obs 3- XX

Note du commissaire enquêteur : Parking du casino et des termes- Arrêt de Bus

Une remarque générale sur le fonctionnement des navettes de bus

Obs 18- Mr Durantin -

Note du commissaire enquêteur : Parkings en centre-ville

Secteur de ville aménagé lors de la mission Racine (1975).

Une certaine capacité de stationnement existe bien.

Réponse du Maitre d'ouvrage : Les études de déplacement réalisées sur la commune montre qu'il y a suffisamment de stationnement. Dans le cadre de l'opération cœur de station, il est prévu la mise en place de stationnement public.

Obs 5 Mme Theron secteur Camping desVignes classé en 1AU

Note du commissaire enquêteur : Orientation d'Aménagement - Création de logements

Réponse du Maitre d'ouvrage : Le secteur fait l'objet d'une **OAP** à la demande des services de l'Etat. Un aménagement d'ensemble de 150 logements verra le jour avec un minimum de 40 % de logements sociaux. En l'état actuel, le Droit de Prémption urbain a été transféré à l'EPF LR.

OAP n°3 : La dépensière

Courriel 4- Mr Garcia Vocation du secteur

Note du commissaire enquêteur : secteur pour créer du logements bas (R+2)

Réponse du Maitre d'ouvrage : Le PLU prévoit d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation à long terme. Actuellement ces parcelles ne sont pas ou insuffisamment desservies par les réseaux.

Contrairement au secteur « cœur de Station » qui est déjà desservi. Le secteur des Nieux est inscrit dans le Contrat de Mixité Sociale et son ouverture à l'urbanisation est programmée depuis 2012 avec la convention tri parties Commune/ agglomération/EPF-LR.

OAP n°4 - ZACOM

Obs Mr Durantin - secteur Zacom zone d'activité

Note du commissaire enquêteur : Orientation d'Aménagement - Zone d'activité de Loisirs

Reconfigurer et modifier un secteur commercial de l'agglomération -

Eviter l'urbanisme d'entrée de ville anarchique

Réponse du Maitre d'ouvrage : En ce qui concerne le volet habitat de la zone de Balaruc

Loisirs, le PLU de la commune se conforme à la modification du SCOT arrêtée en du date 31 octobre 2016. Pour le secteur de la **ZACOM**, la récente modification du SCoT du Bassin de Thau permet la réalisation d'une opération mixte. En effet, le SCoT précise qu'au sein des ZACOM du triangle urbain, dans laquelle l'extension de Balaruc loisirs se trouve, une mixité des fonctions urbaines est autorisée en précisant que ces secteurs seront principalement dédiés à la vocation commerciale. La surface bâtie dédiée aux commerces devra être prioritaire. A titre accessoire et sous réserve d'une bonne intégration, la vocation commerciale pourra être complétée par de l'habitat, des activités économiques autre que commerce, des équipements d'intérêt public ...

Cette mixité fonctionnelle devra intégrer des critères qualitatifs : de forme urbaine adaptée, de desserte en transports collectifs, de traitement des lisières, de gestion des flux, d'optimisation de la qualité paysagère et environnementale. La commune entend permettre la réalisation de cette opération, en compatibilité avec les objectifs et orientations du SCoT du Bassin de Thau et en accord avec les volontés de Thau Agglomération.

A ce titre, l'OAP et le règlement seront ajustés en cohérence avec les nouvelles prescriptions du SCoT.

Avis du commissaire enquêteur : une mixité de fonctions sous condition

OAP n°6 - Port Suttel & Raffinerie du Midi

Obs 18 -Mr Di Rinaldo- Hurabielle - Association Plaisanciers Pêcheurs de Balaruc (APPB)

Note du commissaire enquêteur : terrain en zone inondable (Voir le PPRI)

Terrain marqué par la pollution industrielle

Réponse du Maitre d'ouvrage : Le classement de l'ancienne raffinerie dans le PLU a été fait en considérant l'ensemble des documents d'urbanisme supérieurs s'appliquant :

- En accord avec le SCoT, le PLU intègre cette zone au sein de l'enveloppe urbaine de la ville
- En accord avec le PPRI, le règlement de la zone, ainsi que le zonage, font apparaître l'existence du risque inondation sur la zone et renvoient systématiquement au PPRI les parcelles concernées. L'OAP et le PLU conditionnent la construction.

Par ailleurs, il apparaît que l'ensemble de la zone identifiée en 1AUL de la raffinerie n'est pas concerné par un classement PPRI. A ce titre, les dispositions réglementaires définies dans le PLU permettent de gérer les occupations et constructions sur ces zones. Pour les autres zones concernées par un zonage PPRI, l'obligation de se conformer au règlement du PPRI s'impose.

Enfin, au-delà des constructions, le PLU gère les occupations du sol. A ce titre, le document d'urbanisme n'est pas incohérent puisqu'il permet de gérer des occupations du sol (du type aménagements de loisirs), sans que cela n'induisse de constructions, ni même d'imperméabilisation du sol. Le règlement renvoyant au PPRI, les constructions interdites dans le cadre du PPRI ne seront pas autorisées.

Note du commissaire enquêteur : Protection des boisements - Dépollution des sols

Réponse du Maitre d'ouvrage : L'OAP n°6 prend en compte tous les documents d'urbanisme supérieurs au PLU. Ce point sera clairement inscrit dans le règlement.

L'OAP n°6 sera précisée afin de garantir la préservation des boisements de Port Suttel. Conformément aux réponses données aux PPA, le bois de port Suttel sera notamment classé en EBC significatif.

En ce qui concerne la pollution des sols, la rédaction de l'OAP et du règlement seront repris afin de conditionner la réalisation des constructions à des études approfondies.

La commune souhaite faire aboutir son futur PLU en l'approuvant, il n'est pas prévu de réaliser un nouveau document. Néanmoins, afin de conditionner l'urbanisation de la zone à la réalisation de la dépollution et à des études illustrant l'absence de risque pour la santé humaine, la commune propose de classer la zone de la raffinerie en 2AUL (bloquant ainsi dans l'immédiat l'urbanisation de la zone et la conditionnant à la réalisation d'une modification du PLU avant toute urbanisation).

La commune a pris en considération l'ensemble des dispositions réglementaires existantes de protection du paysage et du patrimoine s'appliquant sur son territoire pour l'élaboration de son PLU. Comme précisé en annexe du PLU, la zone de l'ancienne raffinerie est partiellement inscrite au sein d'une zone de présomption de prescriptions archéologiques (définie par arrêté préfectoral, et ne relevant donc pas de la commune)

Courriel 3 Raffinerie du Midi : Orientation d'aménagement et règlement du sol

Note du commissaire enquêteur : Problématique de l'après industrie

Classement 1 AUL trop restrictif pour un secteur en cours de réhabilitation de la friche industrielle.

Zone IAUL et IAUF à vocation sportive et de loisirs contrairement aux objectifs de dépollution

Réponse du Maitre d'ouvrage : Au vu des différents documents d'urbanisme supérieurs au PLU, il n'est pas envisageable de permettre d'autres constructions. Les parcelles sont impactées par la zone rouge du PPRI.

Le secteur non concerné par le PPRI est principalement constitué du bois de Port Suttel (qui sera par ailleurs classé en EBC significatif).

En ce qui concerne la pollution des sols, la rédaction de l'OAP et du règlement seront repris afin de conditionner la réalisation des constructions à des études approfondies.

Note du commissaire enquêteur : Possibilités d'une solution énergétique solaire. Souhaite s'assurer que les opérateurs privés ne seront pas écartés en matière de solutions solaires ?

Réponse du Maitre d'ouvrage : Pas de réponse particulière de la part de la commune sur cette remarque. Elle concerne la *désignation d'un opérateur précis* pour la réalisation d'un projet ce qui ne fait pas l'objet du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : problématique de réhabilitation du sol et de l'après industrie.

OAP n°8 Les Vignes

Obs 5 Mme Theron secteur des Vignes classé en 1AU - proche du camping

Note du commissaire enquêteur : Orientation d'Aménagement - Création de logements

Réponse du Maitre d'ouvrage : Le secteur fait l'objet d'une **OAP** à la demande des services de l'Etat. Un aménagement d'ensemble de 150 logements verra le jour avec un minimum de 40 % de logements sociaux. En l'état actuel, le Droit de Prémption urbain a été transféré à l'EPF LR.

Divers

Souhait personne

Courriel 1 Mme Lemaire - projet urbain

Note du commissaire enquêteur: un inventaire à la Prévert qui n'est pas un plan ou programme normé

Création d'un nouveau port de plaisance

Plantation de palmiers aux pieds des bâtiments du centre

Construction d'un bâtiment maxi r+3 en pierre à la place des anciens thermes

Création d'un très grand parking souterrain

Déplacement du camping Pech Day pour la réalisation de logements de standing

Promotion ou extension du centre nautique

Développement des cures privées

Réponse du Maitre d'ouvrage : Pas de réponse particulière de la part de la commune sur ces remarques. Elles concernent des projets bien précis qui ne sont pas un sujet du PLU.

Pour information, au regard des différents échanges avec les services de l'état (post arrêt du PLU) il apparaît une impossibilité de classer en zone U le camping (notamment pour y construire des logements).

3.5 - SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Suite aux demandes du public, une réponse "au cas par cas" faite dans les conditions réelles de l'application du droit des sols suivant les règles du PLU, l'équivalent d'un certificat d'urbanisme.

Les réponses sur les secteurs nouveaux « à urbaniser » : les OAP, elles sont plus complexes à établir étant donné que nous sommes dans des zones en devenir et que l'opérateur n'est pas encore identifié pour les secteurs d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 4 – LES DOSSIERS

Dossier Révision du POS - Dossier Zonage d'assainissement

Préambule

Délibérations du conseil Municipal (DCM) ayant permis la mise en place du projet de PLU.

- DCM du 30 juin 2011 : Abandon de la procédure de révision du POS et prescription d'une nouvelle procédure de type PLU pour intégrer les objectifs fixés par le Grenelle II de l'environnement, loi de 2010
- DCM du 22 juin 2016 : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) débattu devant le conseil municipal le 22 juin 2016
- DCM du 16 novembre 2016 : Approbation du bilan de la concertation
- DCM du 16 novembre 2016 : Arrêt du Plan local d'urbanisme et envoi du dossier PLU arrêté aux personnes publiques associées (PPA) le 28 novembre 2016.

La révision du POS a débuté dès 2002 dans un contexte très différent et avec quelques vicissitudes légales. Elle a été abandonnée en juin 2011 et refondée de manière à lui donner plus de pertinence. En mars 2014 l'arrivée du SCOT de Thau contraint le PLU à s'adapter aux nouvelles règles du Grenelle 2 de l'environnement. Le bureau d'études peut alors mettre en forme le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les projets d'Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP).

Le montage du dossier a été réalisé par SCE ; bureau d'urbanisme pluridisciplinaire ; il a nécessité une longue remise à plat du Plan d'occupation du sol, devenu obsolète. Ce marché de prestation intellectuelle débuta en 2016, par la reprise en main et la rénovation des *portées à connaissance* fournis par les services de l'Etat. Au fur et à mesure des orientations politiques de la commune, le projet de PLU a été traduit dans le dossier puis arrêté par le conseil municipal en novembre 2016

4.1. ANALYSE DU DOSSIER PLU

Plusieurs pièces du dossier composent le PLU dont :

- le Rapport de présentation, le PADD, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le Règlement, les plans de Zonage des divers secteurs du PLU et le plan de Zonage d'assainissement
- Les annexes très nombreuses avec :
 - les Servitudes d'utilité publique, les Servitudes particulières,
 - le Schéma d'eau potable, le Schéma de l'assainissement, le Schéma des eaux pluviales /
 - les Boisements significatifs / Les Risques Naturels et Technologiques /
 - le Classement sonore des infrastructures / Cahiers de recommandations architecturales /
 - l'Archéologie de sauvegarde/ le Permis de démolir / les Déchets ,
 - les Zones de surveillance et de lutte contre les termites, la Zone d'exposition au plomb ...
 - les plans de réseaux (gaz, électricité, eau)

Descriptif & Analyse :

1- Diagnostic & Etat initial de l'environnement – 90 pages

Ce document majeur est remarquable sur le contexte territorial, sur le socle géographique et environnemental, sur les dynamiques socio-économiques, sur le fonctionnement et la construction urbaine à réaliser (volet 4 pp 73-89). Ce document pilote, visite la ville, ses enjeux et ses besoins.

2- Rapport de présentation -112 pages (articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme)

- *Analyse de l'articulation et compatibilité des divers plans ou programmes supérieurs au PLU :
 - Plans : SCOT ; PDU et PLH sous l'égide de l'agglomération de Thau.
 - PCEAT (plan climat) en cours d'élaboration
 - Politique de l'eau : SDAGE ; SAGE - PGRI (risques inondation) de l'étang de Thau
 - Ecologie : SRCE (2015) Trame verte et bleue etc...
- *Les choix retenus du PADD - La hiérarchisation des enjeux environnementaux
- Le parti d'aménagement retenu - les orientations d'objectifs
- * Zonages (mise en place) et Composition du règlement (16 articles)

3- le **Plan d'aménagement et de développement durable** (PADD) – (Format A3 -34 pages)

Le PADD du PLU définit les orientations stratégiques de la commune, en fonction des contraintes urbaines, géographiques, climatiques, agricoles, commerciales, et fonctionnelles....

Quatre orientations générales du PADD :

- Préserver le socle environnemental remarquable de la commune
- Réorganiser les déplacements, l'offre des stationnements et les cheminements doux,
- Maintenir l'attractivité économique et touristique et conforter l'offre d'équipements,
- Répondre aux besoins de logements.

Le PADD, « *le projet de développement territorial s'inscrit dans une logique de site qui guide et conditionne les dynamiques ou les modalités du développement urbain : la croissance démographique envisagée pour le territoire est ajustée à la capacité d'accueil et aux potentiels des secteurs en mutation ou en renouvellement urbain* »

4 – **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** - pp 36-41 du rapport

Huit orientations d'aménagements sur des secteurs à requalifier ou en renouvellement urbain.

OAP n°1	Le cœur de station
OAP n°2	Les Nieux
OAP n°3	La dépendière
OAP n°4	ZACOM
OAP n°5	La Fiau
OAP n°6	L'ancienne Raffinerie
OAP n°7	Cedest
OAP n° 8	Les Vignes

Ces OAP traduisent les intentions de l'aménagement par voie graphique. (Opposable au 1/3)

Document graphique en complémentarité avec les règlements pour un secteur particulier.

Les OAP sont des secteurs de développement qui font l'objet de "vocations" spécifiques et d'un planning différé dans le temps d'exécution. (1AU et 2AU)

Les vocations des OAP concernent, selon le cas, des fonctions pour l'habitat, le renouvellement urbain de quartier, l'inscription d'équipements et de loisirs ; ou de projets de réhabilitation de zone industrielle ou d'extension urbaine programmée.

5- **Les dispositions réglementaires** - (Règlement de zone)

Les motifs de la délimitation des zones et des règles se trouvent pp 27 à 35 du rapport de présentation. Le tracé des divers zonages : zone A- zone AU- zone N et zone A.

La composition du règlement comporte encore 16 articles. (Articles L 101-1 à L101-3 du CU)

NB : La refondation du Livre 1 du code de l'urbanisme modifiant la composition du règlement, interviendra lors d'une prochaine révision du PLU. (Moins d'articles)

6- **Les servitudes d'urbanisme** - voir les Annexes du PLU (pp 43-53 du rapport de présentation)

Concernent les espaces réservés pour la voirie, pour les Espaces Boisés classés (EBS) et les Espaces Boisés Significatifs (EBS) au titre de la loi littoral ... les règles sur le DPM, le sentier du littoral EL9. les risques ... et les marges de recul le long des principaux axes (EL11 route express).

La mise à jour et la complétude des servitudes représentent plusieurs documents distincts dont les servitudes d'utilité publique et les servitudes particulières à la commune elle-même. (Cf. Dossier Annexes au PLU)

7- **Annexes au PLU** - Dossier très complet et très lourd. (comportant 16 chemises)

On peut souligner la qualité du dossier des annexes mises à jour et lisibles et illustrées (cartes, plans, schémas). Il serait nécessaire d'établir un sommaire détaillé des annexes y figurant.

Les annexes ont souvent une approche réglementaire des servitudes obligatoires

Servitudes, sur l'Eau, l'assainissement, eaux pluviales, les Boisements, les Risques naturels et technologiques ; l'Architecture/ l'Archéologie, le Permis de démolir ; les Réseaux de gaz, d'électricité ; les voies ferrées, les routes ; les Déchets ; les termites, le plomb etc ...

8- **Evolution des dispositions réglementaires issues des réformes du code l'urbanisme.**

Depuis 17 ans, les dispositions du code de l'urbanisme évoluent grâce à plusieurs textes de lois, de décrets et d'ordonnances (lois Grenelle, SRU, ALUR, et Ordonnances).
On peut noter en tête du dossier REGLEMENT (de la page 9 à 16) l'ensemble des articles du code de l'urbanisme qui sont le fruit de plusieurs ordonnances ou décrets récents.

4-2 DOSSIER ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le dossier sur l'assainissement a été réalisé par le bureau d'études ENTECH pour le compte de l'agglomération de Thau, maître d'ouvrage. Il procure l'ensemble des études et la cartographie des zones d'assainissement collectif et des zones non collectifs sur la commune de Balaruc les Bains

Depuis plusieurs années, l'agglomération qui a la compétence "Assainissement et gestion de l'eau" participe à la rédaction des schémas directeurs pour l'assainissement, schéma directeur du pluvial (ruissellement) ainsi que le schéma directeur de l'eau potable.

Toutes les communes, du pourtour de la lagune de Thau, doivent mettre à jour leurs documents sanitaires et donc actualiser le Zonage d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif.

La qualité de l'eau de la lagune est primordiale pour préserver les activités halieutiques et l'environnement et l'économie du milieu marin. (pêche et conchyliculture).

Ce dossier n'appelle pas de remarques particulières ni sur sa composition, ni sur ses objectifs qui sont bien définis et sous la responsabilité de l'agglomération

4-3 EN CONCLUSION - Avis du commissaire enquêteur sur les dossiers :

Les contenus des dossiers soumis à l'enquête publique - PLU et actualisation du zonage d'assainissement sont conformes à la législation en vigueur.

Un travail de fond a été mené pour restituer un document complet, non obsolète, neuf et "remastérisé". Le passage complexe du Plan d'occupation des sols (POS) de 1999 en Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Balaruc les Bains, a nécessité un énorme travail de refonte pour réactualiser le document avec les nouvelles règles d'urbanisme issus des réformes, depuis notamment la loi programmatique n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. (Chapitre Urbanisme)

La mutation de POS en PLU, débuté en 2002, a été plusieurs fois reprise en main par l'ancienne municipalité. Un nouveau bureau d'études pluridisciplinaire, une nouvelle municipalité, un schéma de cohérence territoriale (SCoT de 2014) et des nouvelles orientations d'objectifs ont permis de rendre la chose possible. La commune de Balaruc les Bains a donc fait appel à un bureau d'étude pluridisciplinaire ayant pour mission de « réviser le POS » et de créer un document d'urbanisme valant PLU.

La reprise à zéro de ce travail a demandé beaucoup d'attention afin d'atteindre des objectifs correspondant à la volonté politique urbaine de la commune, guidée en cela par la nécessité de transformer rapidement le POS en PLU avant le 27 mars 2017 (dernière date butoir de l'existence des POS en France).

L'actualisation du document d'urbanisme, a demandé un travail phénoménal de recomposition et surtout de mise à jour.

4-4 Du POS au PLU : une nouvelle façon de faire l'urbanisme

Depuis les années 2000, les réformes successives du code de l'urbanisme et du code de l'environnement ont apportées un bouleversement de l'urbanisme avec l'appui du concept d'aménagement et de développement durable, des lois de Grenelle, loi SRU, loi ALUR et diverses ordonnances concernant l'urbanisme et l'environnement.

Ce travail de POS vers le PLU, a été bien fait par le bureau d'études SCE.

Au final

POS 1970 à 2000 : trente ans de développement de ZAC, de lotissement, de Zone d'activités ... de consommation d'espace foncier ... de création du péri-urbain.

PLU 2000 - 2017, instauration petit à petit du *développement durable* : une nouvelle façon de faire de l'urbanisme nécessitant des études, de la concertation et de l'évaluation environnementale qui solutionnent beaucoup plus les problèmes de la construction qu'avant (prévenir plutôt que guérir).

CHAPITRE 5 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

5-1 ENVOI DES DOSSIERS

Le dossier du Plan Local d'urbanisme de Balaruc les Bains doit être transmis aux personnes publiques associées, (courriers avec AR)

Ont été envoyés le 05/10/2016, pour analyse réglementaire du PLU

- Le règlement du PLU - Le diagnostic et l'état initial environnement,
- Le plan de zonage, les OAP,
- Une invitation à la réunion du 20 octobre 2016 pour présentation des pièces réglementaires du PLU.

Ont été envoyés le 28/11/2016, pour avis à 20 personnes publiques associées

- la délibération municipale en date du 16/11/2016 du PLU arrêté
- La clé USB et les plans A0 concernant le PLU arrêté (DCM du 16 novembre 2016)

L'ensemble des personnes publiques associées a pu prendre connaissance du dossier et donner son avis dans les limites de ces compétences. Passé trois mois après transmission du projet de plan, à défaut de réponse, cet avis est réputé favorable.

➤ Demande auprès de l'**Autorité environnementale** (Ae) de 2 avis : PLU & Assainissement

• La révision du *POS en PLU* (Plan Local d'Urbanisme de Balaruc les Bains) est soumise à évaluation environnementale, s'agissant d'une commune littorale concernée par un site Natura 2000.

L'autorité environnementale- MRAe- a été saisie d'une demande d'avis sur le projet de PLU arrêté.

• L'actualisation du zonage d'*Assainissement* sur la commune de Balaruc les Bains :

La *MRAe* a été sollicitée par "Thau agglomération" au titre du Zonage d'Assainissement de la commune de Balaruc les Bains.

Conformément aux articles L 153-16 du CU et R 153-17, ce sont *vingt-deux services de l'Etat* qui ont été contactés, pour consultation et pour avis.

5-2 PRINCIPAUX AVIS RECUS (PPA)

AVIS DE LA CDNPS du 15 décembre 2016

Il s'agit d'un examen collégial devant la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) où sont examinés, rapidement, plusieurs dossiers. Un compte rendu est transmis.

La CDNPS a émis un défavorable au regard de l'absence de classement de certains boisements :

les boisements du front d'étang sur le pourtour de la presqu'île, le secteur du VVF, etc..

le camping municipal

le parc de loisirs le long de l'avenue de la gare

les boisements en bordure de la Raffinerie et le « port » Suttel.

• Cet avis défavorable a été prononcé sur « *le manque* » de *présentation globale des ensembles boisés, de droit commun ou significatifs au titre de la loi littoral (article L 151-19 du CU), et des alignements d'arbres sur l'ensemble de la commune...*

Avis du Commissaire enquêteur concernant la notion de composition urbaine

Dans l'avis de la commission, on peut remarquer la phrase « *malgré une présence forte et spécifique du fait de la composition urbaine et des ensembles architecturaux contemporains* » :

allusion sans doute au projet de l'aménagement paysager sur la station balnéaire de Balaruc les Bains, lors de la mission Racine en 1970 -1983

Note du Commissaire enquêteur sur la gestion des EBS et EBC

La commune de Balaruc les Bains a pu remettre à la commission une cartographie bien illustrée avec légende et tableau de surface, mis en parallèle entre le POS et le PLU

Un tableau comparatif, entre le POS et le PLU, démontre la présence forte des EBS qui n'était non

inscrit au POS. (80 ha en plus)

A la lecture du dossier de consultation de la CDNPS de 38 pages et plusieurs illustrations, de nombreux tableaux synthétiques reprennent les données environnementales du SCoT, explique-le PLU compatible avec le SCOT, et ce en application de la loi littoral (cf. extrait du rapport de présentation et du diagnostic -état initial de l'environnement). Le volet 3 du dossier est sur la « *détermination des espaces boisés les plus significatifs* » (pp 27 à 38) : un dossier qui exprime le classement ou pas de quelques secteurs complexe à classer comme les espaces boisés sous les nombreuses lignes électriques à hautes tensions inscrites sur la Gardiole (p29), l'attrait du camping (p29) ; puis l'examen des boisements "aléatoire" du front d'étang⁸

Avis du Commissaire enquêteur en réponse à la CDNPS.

On peut cependant souligner que les espaces boisés existants mis en place à partir de la période de la mission Racine (construction du VVF, camping, avenue de la gare etc..) sont très bien gérés et entretenus. Leur pérennisation n'est pas du tout menacée. depuis plus de 30 ans.

Concernant le tracé des 7 lignes à Haute Tension, appartenant à RTE sur le Massif de la Gardiole, ils ne sont pas compatibles avec un espace classé (Aucune servitude I4 possible sous les lignes HT)

Réponse de la commune à la DDTM sur les espaces boisés :

La commune a examiné avec le bureau d'étude, la problématique des classements des espaces boisés les plus significatifs. Une réponse positive a été donnée, à l'ensemble des observations faites par la DDTM .

Cependant il est difficile de classer la parcelle construite. de l'équipement public de l'UTEP située sur la presqu'île en bordure de l'étang.

Concernant les autres points soulevés à savoir les bois du camping, du Jardin Méditerranéen, des serres municipales l'ensemble a été classés conformément à la demande de la DDTM, il en a été de même pour le bois de la Raffinerie et celui de Saint Gobain malgré quelques aléas de pollution du sol ou de risques d'inondation sur ces 2 secteurs en friches industrielles. Une transcription sur la carte des EBC où les EBS seront représentés dans les documents graphiques du PLU.

Avis du SDIS - lettre du 16 décembre 2017

Avis du commissaire enquêteur : Avis favorable du SDIS souhaite que les prescriptions techniques générales indiquées qui ont valeur de servitudes ; soient annexées au règlement du PLU.

Cahier des charges des servitudes d'accessibilité et d'équipements de sécurité incendie.

AVIS DE THAU AGGLOMERATION du 20 décembre 2016

La communauté d'agglomération du bassin de Thau (CABT) – dont le maire de Sète est le président - a émis un avis favorable au projet de PLU arrêté de Balaruc les Bains.

L'avis du conseil communautaire du 27 février 2017 corrobore cet avis *favorable*.

Le projet de PLU de Balaruc les Bains est conforme aux objectifs que la communauté d'Agglomération du Bassin de Thau est amené à mettre en œuvre sur le territoire de la commune (déplacements, logements, équipements communautaires, assainissement etc.)

Avis positif en ce qui concerne le plan de développement durable (PADD) de Balaruc les Bains, conforme au SCOT et au SRADDT dans le cadre d'une « métropole en réseau » connecté à la Métropole montpelliéraine.

Conformité du PLU aux objectifs inter communautaires sur les déplacements (PDU), le logement (PLH) les zones économiques et sur les équipements sociaux de loisirs, de sports et de culture de l'agglomération de Thau; et avis favorable aux projets et programmes d'un bassin de vie lié à la transition économique et environnementale (protection de l'étang, développement des transports, déchets, etc..)

Avis du commissaire enquêteur : Le projet de PLU arrêté est compatible en tous points avec le SCOT de Thau Agglomération de mars 2014

⁸à l'exclusion de certains secteurs non piétonniers avec des tamaris abimés et abandonnés

AVIS DE L'ARS - lettre du 03 janv 2017

Interrogation sur la capacité de la ressource en eau potable : adéquation "besoin-ressource".
Demande d'information complémentaire concernant la garantie d'alimentation en eau potable par syndicat intercommunal d'adduction d'eau des communes du Bas Languedoc (SBL).

Avis du commissaire enquêteur: La commune par l'intermédiaire d'une note du Syndicat Intercommunal d'Adduction du Bas Languedoc et par un courrier de BRL, apporte toutes les données sur la capacité d'alimentation en eau potable de la commune. Le SDAEP - en cours de finalisation pour Juillet 2017 - apportera les résultats du schéma directeur du Syndicat du Bas Languedoc (SBL). Deux courriers rappellent les débits sollicités pour 2040 (courrier de BRL concernant la vente d'eau brute au Syndicat et courrier du Syndicat sollicitant la souscription des débits).

AVIS DE L'UDAP - Unité départementale de l'architecture et le patrimoine (DRAC)- janv 2017

Des recommandations sur le patrimoine architectural contemporain de la mission Racine (1970) ainsi que sur les "éléments remarquables" traduisant la qualité du cadre de vie. Il souligne la composition architecturale du XXème siècle (cas du VVF notamment). Il rappelle certaines servitudes d'intérêt général sur les monuments historiques (aqueduc antique, vestiges de la basilique romaine et l'ancienne église ND d'Aix) et leurs périmètres de protection (PPM des abords du site).

Note du Commissaire enquêteur :

Il est bon de rappeler que Balaruc les Bains a bien fait partie d'une mission complète confiée à un architecte coordinateur, dans le but de réaliser une station thermale et balnéaire languedocienne⁹ sous gouvernance interministérielle.

AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL - lettre du 16 février 2017

Des observations judicieuses concernant les routes, compétence du département.
Souligne les contraintes environnementales et les risques le long de la RD 600 et le long de la RD2 En accord avec la commune pour la transformation en boulevard urbain de la route départementale n°2. Propose de faire isoler contre le bruit les nouveaux logements le long de ces routes.

En dehors de la compétence route du département, quelques indications générales sur les déplacements et le stationnement. Une étude complète a été réalisée pour réorganiser les déplacements à l'échelle communale : réorganisation des trajets en voiture, des stationnements « relais » et des cheminements doux. D'autres indications ou conseils sur le logement et le foncier, pour mieux prévoir l'évolution de production logement social et le suivi du contrat de mixité sociale (plan pluri-annuel 2017-2030)

Note du commissaire enquêteur : Le département donne son avis favorable au projet de PLU arrêté.

AVIS DE LA DDTM34 – lettre du 22 février 2017 - de 11 pages

Avis favorable sous réserve de prise en compte des points essentiels à modifier dans le PLU. A savoir :

- A- Sur la loi littorale et le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du bassin de Thau
 - 1• le **zonage** (article L 151-8 et suivants du CU) - (ré)examiner le classement des zone NR et NRp (port Suttel) ; Vérifier le tracé du domaine public maritime (DPM, une procédure en cours avec les services maritimes) - Maitriser les lieux autorisations d'occupations temporaires (AOT et concession d'utilisation du DPM) - Appliquer la coupure d'urbanisation inscrite au SCoT
 - 2• **les espaces boisés classés** (EBC) compléter les classements des sites de la Raffinerie et de

⁹On peut aussi se rappeler que la presqu'île de Balaruc, a fait l'objet d'un plan d'urbanisme directeur de juillet 1969, approuvé par arrêté préfectoral. Il concernait une voie à créer reliant la pointe du Barrou à Sète à la pointe de la presqu'île de Balaruc les Bains via la traversée de l'étang. Le projet est encore visible avec la réalisation de l'île de Thau associée à l'avant projet routier de la zone d'habitation du Barrou - Cf. Plan d'urbanisme de 1970 -Mission Racine - Barreau de liaison autoroute A9 / Cap d'Agde par le lido de Sète à Marseillan.

CEDEST en cours de reconversion et pour partie en cours de dépollution.

• B- Sur la production de **logements** locatifs sociaux (LLS)

Respecter le quota. La commune se doit d'être équipée de 25% de logements locatifs sociaux (Application de la loi SRU).

Respecter le programme pluriannuel de *logements du contrat de mixité sociale* signée avec le préfet.

C- La consommation d'espace : Equilibre foncier avec les prévisions du DOO du SCoT

Examen des **besoins fonciers** à la réalisation des équipements publics en relation avec le DOO du SCoT, en particulier sur les secteurs de La FIAU, la Raffinerie et Cedest

Note du Commissaire enquêteur : L'avis de synthèse des services de l'Etat comporte 3 parties.

La 1ère partie synthétise les points rédhibitoires qui doivent être impérativement modifiés (ci-dessus)

La 2ème partie liste l'ensemble des autres points qu'il convient d'améliorer.

La 3ème partie reprend une série de conseils visant à améliorer la qualité du document.

La commune a choisi de répondre aux 3 parties afin de parfaire son nouveau document PLU. Un véritable dialogue s'est instauré avec les services de l'Etat, afin d'amender l'écriture de ce premier document PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur renvoie à la "*note en réponse aux Personnes Publiques Associées et corrections*" que la Commune de Balaruc-les-Bains se propose d'apporter au dossier de révision du PLU. Ce document de réponse, qui participe fortement à l'amélioration du dossier de PLU, sera joint à la délibération du conseil municipal pour approbation.

Le commissaire enquêteur souligne que toutes les corrections apportées sur les documents graphiques ou réglementaires *ne portent pas atteinte à l'économie générale* du projet de PLU et notamment au PADD, cœur du projet urbain de la commune.

Le commissaire enquêteur rappelle que le SCoT de l'étang de Thau de 2014 a "cerné" les écritures du projet de révision du POS. Le PLU de Balaruc les Bains repose sur les orientations mise en place par le SCOT. Il redéfinit, à l'échelle de la parcelle, les attendus du SCOT (Cf. Dossier d'orientation et d'objectifs du SCoT) ; la compatibilité du PLU avec le SCoT est indéniable.

Concernant le point crucial du foncier sur les sites de **Cedest** et de **la Raffinerie** (friches industrielles en reconversion et en renaturation) aucune décision ne peut être prise immédiatement. Il est actuellement impossible de définir la destination future de ces sites (OAP 6 et 7) en attente que le service de l'état établisse un arrêté préfectoral¹⁰ de "donné acte" favorisant la reconversion industrielle des sites.

AVIS DE LA MRAe – évaluation environnementale - Mars 2017

► 1- La modification du **zonage d'assainissement** des eaux usées de Balaruc les Bains.

La MRAe a pris la décision d'une dispense d'évaluation environnementale, en date du 7 mars 2017 (dossier n° 2017-4817 après examen au cas par cas),

Avis du commissaire enquêteur :

Nous pouvons noter que la communauté d'agglomération, qui a la compétence de l'assainissement, a élaboré depuis 2010 l'ensemble des schémas directeurs sur l'eau, l'assainissement et le pluvial.

Au sein de l'agglomération qui pilote la gestion des eaux et les divers schémas directeurs (assainissement, eaux pluviales), les communes du pourtour de l'étang de Thau doivent veiller à la qualité de l'eau de la lagune (application de l'article R 122-18 du code de l'environnement).

► 2- Concernant le projet de **PLU**, la MRAe dans son avis de synthèse formule des recommandations concernant prioritairement la gestion de l'eau, la protection des milieux naturels et la prise en compte de certains risques. La MRAe propose donc plusieurs améliorations sur l'écriture des documents du PLU pour une plus grande cohérence en matière de gestion des eaux, de suivi des sols pollués des

¹⁰ Avis définitif de l'ingénieur Industries et Mines (DREAL Montpellier)

anciennes industries. La MRAe recommande d'amender le *rapport de présentation* afin de le compléter et de l'actualiser. Pour ce faire plusieurs points sont à envisager :

- Mieux caractériser les enjeux de préservation des milieux naturels et des paysages sur l'ensemble des zones de projet,
- Mieux démontrer que la ressource en *eau potable* est suffisante au regard du développement envisagé
- Bien actualiser ce qui concerne les mesures d'évitement et de réduction des incidences, en complétant notamment le résumé non-technique et les éléments relatifs aux indicateurs de suivi.

▶ Concernant le volet sanitaire et environnemental de l'eau :

- la gestion des *eaux usées*, la MRAe recommande de lever l'incohérence entre l'évaluation environnementale, le règlement et le zonage d'assainissement. Cette révision pourrait conduire à interdire l'urbanisation sur les secteurs en assainissement autonome susceptibles d'impacter la qualité de l'eau.

- la gestion des *eaux pluviales*, la MRAe recommande :

- de faire l'analyse des effets cumulés de l'ensemble des aménagements envisagés dans le cadre du PLU et la compatibilité de ceux-ci avec la préservation de la qualité de l'eau de l'étang ;

- de clarifier et compléter le règlement du PLU pour le mettre en conformité avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

▶ La MRAe recommande également de conditionner les aménagements envisagés sur les *sites pollués -Cedest et Raffinerie-* à la réalisation d'une étude démontrant l'absence de risque pour l'environnement et la santé.

L'adéquation de la ressource aux besoins en eau potable doit être démontrée et la MRAe recommande de limiter strictement le développement de l'urbanisation de la commune en fonction de l'avancement des travaux et des possibilités effectives d'alimentation en eau.

La MRAe recommande d'affermir la rédaction de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°6 « Ancienne raffinerie » afin de garantir la préservation effective du boisement situé au sud-est de la zone. Enfin, sur cette zone de l'ancienne raffinerie, la MRAe recommande de mentionner le caractère inondable de la zone dans le règlement et de s'assurer de la compatibilité au PPRi de l'ensemble des aménagements envisagés. La MRAe recommande de conditionner l'aménagement du secteur de la raffinerie du midi à la réalisation des études et des travaux qui garantissent l'absence de risque pour la santé et l'environnement (voir DREAL services risques technologiques)

Avis du Commissaire enquêteur : Un avis qui vise à améliorer la conception du plan ou du document avec une consultation de l'ARS. Ses recommandations concernent donc prioritairement la gestion de l'eau, la protection des milieux naturels et la prise en compte de certains risques.

Vu de l'extérieur (externalisation de la MRAe) ses observations pratiques sur le rapport de présentation et sur le résumé non technique sont pertinentes et permettent au bureau d'études de peaufiner ou amender certains passages du dossier. Travail collaboratif.

Concernant les mesures à prendre, sur la gestion des eaux usées, sur la gestion des eaux pluviales ou la capacité de l'eau potable (rapport besoins/ressources) ainsi que la préservation effective de certains milieux, la commune de Balaruc a pris la décision de prendre en compte toutes ses suggestions et recommandations. Cette réponse de la commune est présente au travers des divers dialogues établies avec la DDTM notamment (Cf.avis DDTM : synthèse des services de l'Etat)

5-3 BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Bilan des avis au titre des articles L 153-16 et R 153-1 du code de l'urbanisme

Sur les 22 personnes publiques associées contactées, huit ont répondu dans les délais imparties à savoir le SDIS, Thau Agglo, le Conseil départemental, le Service de l'architecture et du patrimoine,

l'Agence régionale de santé, l'Autorité environnementale DREAL, la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites et la Direction départementale des territoires et de la mer.

Les avis sont favorables, avec parfois des réserves, remarques et conseils pour améliorer la lisibilité et la mise en œuvre du document d'urbanisme de la commune de Balaruc les Bains.

- La MRAe formule des recommandations concernant prioritairement la gestion de l'eau, la protection des milieux naturels et la prise en compte de certains risques., inondation et risques industriels (dépollution).
- La CNNPS a observé le manque de classement de certains espaces boisés,
- Thau Agglomération reconnaît le bon travail du projet du PU en adéquation avec les orientations et les objectifs du SCoT,
- L'ARS s'interroge sur l'adéquation "besoin-ressource" en eau potable,
- Le Conseil départemental souligne les contraintes environnementales sur ses routes (RD2 et RD600)
- L'UDAP apporte une attention particulière sur le Balaruc des années 1970 et sur le cadre de vie,
- La DDTM34 "co-pilote" l'application de la loi littoral, le suivi de la production des logements locatifs sociaux et la mise en place du contrat de mixité sociale ; observe les besoins fonciers à la réalisation des équipements publics intercommunaux.

Lors de l'examen conjoint des avis des services de l'Etat, la DDTM réalise le compte-rendu. Cet avis récapitule un ensemble de recommandations s' concernant la rédaction du règlement et l'approche environnementale. Des conseils visent à améliorer la lisibilité du document d'urbanisme, pour faciliter sa mise en œuvre.

En conclusion :

La commune de Balaruc les Bains a souhaité répondre, point par point aux divers avis et conseils donnés par les personnes publiques associées qui ont répondu dans le délai de 3 mois ; Une bonne concertation et un véritable dialogue instauré avec les services de l'Etat, a permis d'approfondir et de finaliser l'écriture de ce premier document PLU.

Un mémoire en réponse aux personnes publiques associées (PPA) sera communiqué aux élus lors du prochain conseil municipal de Balaruc les Bains. Ainsi la réponse du maître d'ouvrage à la DDTM sera officialisée.

Récapitulatif des avis

Département	avis favorable	Bonne étude sur les déplacements
Thau Agglo	avis favorable	Adéquation avec les orientations du SCoT
DDTM	avis favorable sous réserve	Corrections et précisions du dossier à mener
ARS	avis favorable sous réserve	Adéquation Besoin-Ressource en eau potable
CDNPS	avis défavorable	Revoir le classement des EBC
UDAP	pas d'avis prononcé	Conseils sur l'architecture et le patrimoine.
SDIS	pas d'avis prononcé	Prescriptions techniques (accès et risques)

Bilan général de la consultation :

- 2 avis favorable sans réserve,
- 2 avis avec réserve,
- 1 avis défavorable,
- 15 avis (réputé) favorable¹¹

¹¹ Passé 3mois après transmission du projet et à défaut de réponse, les communes limitrophes, les chambres consulaires etc.. leurs avis est considéré comme positif .

**DEPARTEMENT DE
COMMUNE DE BLARUC LES BAINS**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**REVISION DU POS VALANT PLU
&
ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

AVIS

&

CONCLUSIONS MOTIVEES

Bernard DELBOS

Commissaire enquêteur

SYNTHESE & CONCLUSION

Intitulé de la nomination

Enquête publique unique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan local d'urbanisme et à l'actualisation du zonage d'assainissement de la commune de Balaruc les Bains

Mise en place d'enquêtes conjointes : PLU et Zonage d'assainissement :

Maître d'ouvrage du PLU : la commune de Balaruc les Bains -- Bureau d'études SCE

Maître d'ouvrage du Zonage d'assainissement : Thau Agglomération - Bureau d'études ENTECH

Délibérations du conseil Municipal (DCM) ayant permis la mise en place du projet de PLU

- DCM du 30 juin 2011 sur l'abandon de la procédure de révision du POS et prescription d'une nouvelle procédure de type PLU, pour intégrer les objectifs fixés par le Grenelle II de l'environnement,
- DCM du 22 juin 2016 sur la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) débattu devant le conseil
- DCM du 16 novembre 2016 : pour l'approbation du bilan de la concertation
- DCM du 16 novembre 2016 sur l'arrêt du Plan local d'urbanisme et l'envoi du dossier PLU arrêté aux personnes publiques associées
- Envois le 28 novembre 2016 du projet de PLU à 22 personnes publiques associées pour avis.

Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée normalement suivant en tous points la procédure décrite dans le nouveau décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique et conformément à l'arrêté du maire définissant les modalités du déroulement de l'enquête publique.

La durée de l'enquête publique de 31 jours s'est déroulée du 6 mars 2017 au 5 avril 2017 inclus.

Cette enquête a donné lieu à 5 permanences du Commissaire Enquêteur au lieu des 3 permanences habituelles prévues par les textes, vu l'épaisseur du dossier, sa nouveauté et sa complexité (projet de PLU grenellisé adapté et compatible au SCOT de Thau de mars 2014)

La participation du public a été normale -de 6 à 8 personnes par permanence- soit une trentaine au total. Des entretiens ont eu lieu avec les Balarucois désireux de saisir les potentialités de construction et les évolutions urbaines de la cité et la rigueur du document.

Aucun incident n'est à déplorer. La salle du conseil municipal a été mise à ma disposition, accompagnée de plusieurs panneaux d'exposition sur le PLU ; panneaux didactiques et synthétiques réalisés pour la réunion du conseil municipal en octobre 2016 lors de l'arrêté du PLU et pour la concertation avec le public, salle du peuple en novembre 2016.

Avis de publicité dans la presse et l'affichage ont été très bien respectés (voir attestations en annexe)

Les observations du public

Les registres : un registre papier disponible durant toute la durée de l'enquête (1 mois) en mairie ; et un registre dématérialisé avec la possibilité d'inscrire ses observations à partir d'une adresse mail dédiée. (Le dossier complet pouvant être visualisé sur le site internet de la commune)

Le résultat de la participation sur internet est mitigé

Vingt-deux observations ont été enregistrées sur les deux registres mis à disposition du public, avec notamment un registre dématérialisé ouvert sur le site de la commune (4 observations reçues par courriel)

Les observations et questions du public ont porté principalement :

- ♦ sur les divers classements des zones urbaines et zones naturelles, dus à la nouvelle nomenclature du zonage avec le passage du POS en PLU,
- ♦ sur la prospective des zones à urbaniser notamment les orientations d'aménagement et de

programmation (OAP),

- ♦ sur la protection des sites et des paysages en particulier les espaces remarquables et significatifs (classement dû à la loi littoral)
- ♦ sur l'application du zonage d'assainissement et du zonage de l'assainissement non collectif : avec comme contrainte parfois, d'attendre très longtemps avant la mise en place du réseau d'égout, pour pouvoir bâtir.

Procès -Verbal de synthèse et Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Les observations, y compris les courriels, ont été transmises au maître d'ouvrage après la clôture du registre d'enquête en présence du directeur des services techniques.

Dans le cadre d'un dialogue ouvert, le maître d'ouvrage a pu répondre sous forme d'un *mémoire* à toutes les questions du public. Il a apporté des réponses au cas par cas : chacune d'elle a fait l'objet d'un avis du Maître d'ouvrage, au nom du droit des sols qui ressort des règlements de zones du PLU. Un regroupement par secteurs et thèmes s'en est suivi pour apporter un éclairage géographique et thématique des sujets à traiter sur la commune. Les réponses sur les secteurs "nouveaux" dit à urbaniser" et les OAP ont pu donner quelques précisions notamment le planning d'ouverture à la construction et le type d'aménagement envisagé

Le mémoire en réponse complet est disponible -(Cf. Annexe 6 du rapport d'enquête publique)

Le dossier

Le maître d'ouvrage a choisi de mettre en oeuvre la procédure d'enquête unique prévue à l'article L.123-6 du Code de l'Environnement avec 2 dossiers : le PLU pour le compte de la commune de Balaruc les Bains et le Zonage d'Assainissement en maîtrise d'ouvrage Agglomération de Thau.

Le dossier est complet et conforme aux textes en vigueur. Il est compatible avec le SCOT de Thau Le dossier PLU a été élaboré avec 'un diagnostic et un Etat initial de l'environnement ; il est composé d'un rapport de présentation et d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'un règlement, de documents graphiques et d'annexes dont une palanquée de servitudes publiques qui toutes ont été remises à jour et très lisibles, document réglementaire avec cartographie périmètre et légendes en couleur.

Il ne porte pas de difficultés de lecture, malgré son contenu énorme et hors normes vu son épaisseur. Un travail de fond a été mené pour restituer un document complet, non obsolète, neuf "remastérisé" Il convient de souligner la quantité et la qualité du travail fourni pour mettre en place ce PLU, appliquant les principes de solidarité et de renouvellement urbain, la prise en compte de l'environnement (PLU grenellisé) et la construction de logements sociaux à rattraper.

Un énorme travail de refonte pour réactualiser le document avec les nouvelles règles d'urbanisme issues de la loi programmatique n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

La mutation de POS en PLU, débuté en 2002, a connu de nombreuses vicissitudes politiques, administratives et techniques pour être enfin reprise en main en 2016 par la commune et un bureau d'études compétent.

L'arrivée du SCoT en 2014 ainsi que le principe posé par la loi ALUR (article L 174-1) sur la caducité du POS actuel non transformé en PLU, a fortement contribué à faire appel à un bureau d'études pluridisciplinaire spécialisé en urbanisme ayant pour mission de « réviser le POS » et de refonder un document d'urbanisme valant PLU.

Le plan d'aménagement et de développement durable est compatible avec le SCoT

Le projet de PLU traduit dans son plan d'aménagement et de développement durables (PADD) les objectifs que la commune souhaite développer.

- Préserver le socle environnemental remarquable de la commune
- Réorganiser les déplacements, l'offre des stationnements et les cheminements doux,
- Maintenir l'attractivité économique et touristique et conforter l'offre d'équipements,
- Répondre aux besoins de logements.

Ces objectifs de la commune peuvent aussi être déclinés :

- La maîtrise du développement urbain, reconversion des zones industrielles
- L'offre d'une diversité d'habitat favorisant la mixité sociale,
- La consolidation d'un pôle en réseau avec SETE et Montpellier

Huit projets urbains nouveaux : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrites dans les zones à urbaniser, compatibles avec le SCoT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation¹² (OAP) en bordure de l'étang de Thau doivent être très directives pour satisfaire au SCoT de Thau.

Ces documents de planification (les OAP) - orientent l'aménagement d'un site urbain et définissent le programme attendu par la commune ; elles se rattachent au plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de la Commune qui définit le projet urbain à 15 ans.

L'ensemble des pièces nommées ci-dessous (dont certaines archives), a permis au commissaire enquêteur une plus grande approche de la commune de Balaruc les Bains

- La notice à l'intention de la CDNPS pour la protection des EBC et EBS (classement loi littoral)
- La cartographie d'ENTECH de novembre 2016 (assainissement et ruissellement) pour mieux suivre la préservation de la qualité de l'eau sur la lagune,
- L'étude préliminaire sur les déplacements et la proposition de modifier la RD2 en boulevard urbain où des travaux d'embellissement sont prévus¹³.
- L'ensemble des servitudes d'utilité publique et des risques sur la commune remis par le "porter à connaissance de l'Etat" formant les annexes du PLU qui ont été modernisées et mises à jour.

Avis des personnes publiques associées

Les personnes publiques associées ont été contactées pour avis. Ces avis sont exigés par la législation et la réglementation applicables au plan local d'urbanisme. (Articles L 153-16 du CU et R 153-17 du code l'urbanisme).

Vingt-deux envois du dossier du PLU arrêté ont été envoyés dès novembre 2016.

Parmi les 22 personnes contactées, 8 ont répondu personnellement par courrier :

◆ **La communauté d'agglomération du bassin de Thau (CABT)** – dont le maire de SETE est le président - a émis un avis favorable au projet de PLU arrêté. Ce document de planification est compatible avec le Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération (SCoT). Le PLU s'appuie sur la cohérence intercommunale pour mettre en place des projets et programmes d'un bassin de vie lié à la transition économique et environnementale (déplacement, logement, protection de la qualité de l'eau.etc..)

◆- **Le Conseil Départemental** donne un avis favorable dans son domaine de compétences.

Concernant les déplacements il soutient le projet de transformer la RD2 en boulevard urbain, ainsi que le projet sur la RD600 d'être le barreau de liaison en 2x2 voies, Sète - Autoroute A9.

Concernant la construction de logements, le département, il donne ses réflexions.

◆- **L'autorité environnemental (MRAe) sur le PLU**

La commune littorale de Balaruc les Bains concernée par un site Natura 2000 est soumise à « évaluation environnementale ». La MRAe a émis des recommandations et des conseils

« *Avis ni favorable, ni défavorable, il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent* »

Concernant la reconversion des sites industriels la MRAe recommande de conditionner

¹² OAP : schéma graphique opposable au 1/3, respectant les orientations et les programmes définies tels que les logements; équipements, routes, espaces verts etc.

¹³ pour mémoire : la préfiguration d'un schéma directeur d'aménagement de la presqu'île de Balaruc les Bains par la mission de l'aménagement du littoral (cité balnéaire de 1976) et le projet momentané de mise en place d'un barreau de liaison SETE – autoroute A9 traversant en longueur, la presqu'île de Balaruc les Bains .(plan directeur d'urbanisme de 1969)

l'aménagement des secteurs de la raffinerie et de Cedest, i à la réalisation des études et des travaux qui garantissent l'absence de risque pour la santé et l'environnement,

◆- **Avis de l'autorité environnemental (MRAe) sur l'actualisation du zonage d'assainissement**

Cet avis demandé par Thau agglomération a fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas (en application de l'article R 122-38)

◆- **L'avis de synthèse des services de l'Etat** du 27 février 2017– sous la direction de la DDTM- indique les points du dossier dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du territoire. Il donne aussi des observations formulées à titre de recommandations en vue d'améliorer la qualité du document.

Ce document a été regardé avec attention par le maître d'ouvrage, vu la volonté de la commune de prendre en compte les remarques formulées par les personnes publiques.

Dès réception du document, le maître d'ouvrage et le bureau d'étude ont répondu point par point aux observations. Ces réponses ont été mises à disposition du commissaire enquêteur pendant l'enquête.

(voir Annexe 7 du rapport d'enquête : Note et corrections que la commune propose)

◆- **L'avis de la CDNPS** - La Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lors de sa réunion de novembre 2016, n'a pu être positif, malgré un document de présentation bien structuré. Il concernait le classement les espaces boisés classés au titre de la loi littoral. Les espaces boisés classés ont tous été identifiés et classés au titre de la loi littoral (art L 121-27 du Code de l'Urbanisme)

◆- **Avis du service incendie (SDIS)**

Le SDIS souhaite que les prescriptions techniques générales indiquées ont valeur de servitudes et devront être annexées au règlement du PLU.

L' après industrie : les sites industriels de Cedest (engrais) et de la Raffinerie (pétrole)

1 • En avril 2013 la reconversion du site industriel de **Cedest** en renaturation s'est posée.

Ce site représente une friche de 35 ha, ancrée dans le triangle industriel Frontignan-Port de Sète-Balaruc. Sa reconversion semble poser un problème, malgré le principe d'une orientation d'aménagement et de programmation mise en place (OAP n° 7 esquissé sur le PLU).

Il s'avère qu'aucune décision, à ce jour, n'a été prise car les nombreux avis des services intéressés sont très divergents, voir tranchants, clivants.

La situation du parcellaire du site de CEDEST est très complexe à analyser; site à cheval sur la commune de Frontignan et sur Balaruc les Bains.

- Malgré un arrêté préfectoral n°2003-1-1676 fixant les modalités de remise en état du site et de suivi semestriel de la qualité des eaux souterraines et superficielles au Nord du site et sur la lagune,

- Malgré de multiples études scientifiques diligentées, (inventaires, observations, mémoires , rapport technique et écologique, études de sol etc...)

La situation présente est donc complexe, équivoque et ... toujours en attente de décision.

Dans ce contexte, il est indispensable qu'une autorité prenne le sujet à bras le corps et se positionne sur la fonction finale de cette friche.

L'interrogation demeure.: A qui appartient la décision finale ?

Voir en Annexe 8 ; lettre du 15 mai 2017 du Sous-Préfet philippe Nucho

Les questions qui se posent autour de Cedest :

Y-a-t-il une incohérence entre les objectifs fixés par le DOO et le PLH du fait de l'amputation de la zone du Cedest initialement dédiée à l'habitat dans le PLH ?

- Quel type de convention tripartite a été passée entre la commune, Thau-agglo et l'EPF à des fins de reconversion de certaines parcelles.?

- Comment l'Etat a-t-il manifesté son désir d'établir une coupure d'urbanisation sur l'ensemble du site ?

(voir Annexe 8 du rapport d'enquête: lettre du 15 mai 2017 du Sous-préfet Philippe Nucho sur le tracé à la parcelle de la coupure d'urbanisation de Cedest instaurée par le SCoT de Thau)

2 • Concernant le site de la Raffinerie aucune décision ne peut être prise immédiatement.

Il est actuellement impossible de définir la destination future du site, malgré l'orientation d'aménagement et de programmation prévue (OAP n°6) en attente que le service de l'Etat établisse un arrêté préfectoral de " donné acte" autorisant la reconversion industrielle du site pollué en cours de renaturation.

La MRAe recommande de conditionner l'aménagement du secteur de la raffinerie du midi à la réalisation des études et des travaux qui garantissent l'absence de risque pour la santé et l'environnement,

Une OAP qu'il faut bien préparer pour sa mutation (inondable, EBC)

fixer des objectifs de qualité paysagère, éviter la banalisation du site.

Les questions qui se posent autour de la reconversion des sites industriels :

L'Etat et le le SCOT de Thau, n'ont jamais défini la reconversion des friches industrielles du secteur cœur.

- Existe -t-il un plan à ce sujet ?

Actuellement un "flou" règne dans les documents administratifs et juridiques sur la reconversion des sites industriels.

La préoccupation majeure de la ville de Balaruc les Bains, sera de s'employer à régler le problème des sites industriels communaux en déshérences omniprésents à ce jour sur le triangle portuaire de Sète.

La MRAe propose de conditionner l'autorisation de «constructions (et équipements...) à vocation sportifs et de loisirs» mentionnée dans le règlement à la réalisation de l'étude de risque pour éviter que la zone puisse être aménagée sans que soit vérifié préalablement l'absence de risques pour la santé humaine et l'environnement.

En conclusion :

Vu les documents fournis,

Vu les réponses communiquées et transmises à la DDTM par la commune,

Vu les amendements ponctuels demandés sur la rédaction et la présentation du document

Vu ces amendements qui ne modifient pas l'économie générale du PADD,

Vu les réponses apportées aux Balarucois, par le maître d'ouvrage,

Vu les avis positifs exprimés par l'Agglomération du bassin de Thau, et le Conseil départemental 34

le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la révision du POS tel qu'il présenté et analysé par les services de l'Etat,

avec une **recommandation**

Faire les dernières mises au point, énumérées dans l'avis de la DDTM, sur la cohérence et la lisibilité des données du dossier. (partie 1 de l'avis de la DDTM du 27 février 2017)

Cependant,

le commissaire enquêteur éprouve le besoin de souligner une **réserve particulière** qui concerne le *devenir des friches industrielles urbaines de Balaruc les Bains* installées dans l'hinterland économique du port de Sète.

Il est impératif de définir au plus vite la destination future et globale de ces sites industriels, installés en milieu urbain et en recherche de reconversion et de requalification urbaine (cadre de vie).

Il est actuellement impossible de définir la destination future de ces sites (OAP 6 et 7), friches en attente que le service de l'état établisse un arrêté préfectoral¹⁴ de "donné acte" favorisant la reconversion industrielle des sites (Cedest et Raffinerie).

Lamalou, le 17 mai 2017

Bernard DELBOS Commissaire enquêteur

¹⁴ Avis de l'ingénieur Industries et Mines (DREAL ICPE Montpellier) sur les servitudes et les contraintes environnementales des sites actuellement

CONCLUSIONS MOTIVEES

REVISION DU POS VALANT PLU

de la commune de BALARUC LES BAINS

L'enquête publique unique du 6 avril au 5 mars 2017 sur la Révision du POS valant PLU et sur l'actualisation du zonage d'assainissement de la commune de BALARUC LES BAINS s'est déroulée conformément aux textes en vigueur.

Considérant l'obligation du strict respect des prescriptions des textes en vigueur en matière d'enquête publique et de protection de l'environnement,

Considérant que toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement par inscription des observations sur les registres ou par lettre et courriels.

Considérant l'application du Code de l'urbanisme et du Code de Environnement en lien avec les nouveaux documents de planification urbaine en l'occurrence le Plan local d'urbanisme grenellisé,

Vu le projet de territoire, suivi par le PLU et le SCOT, finalisant les préoccupations environnementales de l'agglomération et de la commune et répondant aux objectifs prévus dans les lois : loi littoral (DPM et protection des espaces remarquables), loi sur l'accès aux logements (loi ALUR) et à un bon usage des espaces de Balaruc Industrie (les secteurs industriels liés au port de Sète en mutation)¹⁵

Vu que le projet d'urbanisme est compatible au Schéma de cohérence territorial de l'agglomération de Thau approuvé en mars 2014,

Vu que le passage de POS en PLU a nécessité une refonte complète du document d'urbanisme, par l'application stricte de la loi littoral et la mise en place d'un PLU "Grenellisé", suivant les dernières lois de l'urbanisme : loi de Solidarité et Renouvellement Urbain et loi d'Accès au Logement et Urbanisme Rénové,

Vu les 22 observations recueillies pendant l'enquête, leur analyse et les réponses au cas par cas du maître d'ouvrage,

Vu l'ensemble des arguments développés dans le rapport et résumés dans ses conclusions,

Aussi, le commissaire enquêteur a un avis favorable à la refondation du POS devenu incontournable et obligatoire, le POS étant devenu caduque depuis le 27 mars 2017. Il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols (loi foncière de décembre 1967).¹⁶ mais de faire passer l'urbanisme à l'échelle environnementale et humaine.

Le projet de territoire écrit dans le plan d'aménagement durable du territoire (PADD) du PLU ouvre la commune à un développement durable et clos le POS ancien.

¹⁵ Réhabilitation des terrains par des équipements publics intercommunaux de loisirs

¹⁶ Le POS a vécu.

Conclusion :

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la révision du POS tel qu'il présenté et analysé par les services de l'Etat et le commissaire enquêteur,

avec une **recommandation** :

- Faire les dernières mises au point, évoqués dans l'avis de la DDTM, la MRAe, l'ARS , sur la cohérence et la lisibilité du dossier, à savoir la partie 1 de l'avis de synthèse de la DDTM reçu le 27 mars 2017.

D'autre part,

le commissaire enquêteur éprouve le besoin de souligner une **Réserve "particulière"** qui concerne la reconversion des friches industrielles de Balaruc les Bains installées dans l'hinterland économique du port de Sète.

Il est actuellement impossible de définir la destination future de ces sites (OAP 6 et 7), en attente que le service de l'état établisse - DREAL service risques technologiques- effectue un arrêté préfectoral¹⁷ de " donné acte" favorisant la rmutation des sites industriels Cedest et Raffinerie du Midi. installés en secteur urbain de la commune de Balaruc les Bains.

Lamalou les Bains le 17 mai 2017

Delbos Bernard
Commissaire enquêteur

• **Concernant la mise au point final du dossier PLU :**

Il est apparu, pour que le projet communal soit parfaitement conforme et complet, que la commune s'engage à compléter et à corriger les points importants relevés par les services de l'Etat, à savoir une relecture et une réécriture dans les documents du dossier sur :

- 1- le zonage, la coupure d'urbanisation et le classement des espaces boisés classés
- 2- la production des logements locatifs sociaux
- 3 - la consommation d'espace

conformément aux réponses émises par écrit par la commune pour informer la population des modifications qui seront apportées au document en vue de son approbation.

(voir annexe 7 Note en réponse et corrections que la commune se propose d'apporter au dossier PLU)

Le Bureau d'études étant en capacité d'amender le dossier et par la même de le finaliser avant son approbation.

A noter que ces amendements et corrections ne concernent pas l'économie générale du PADD.

Ci-après
avis motivé du commissaire enquêteur
sur l'actualisation du **Zonage d'assainissement**
de la commune de Balaruc les Bains

¹⁷ Arrêté préfectoral de la DREAL /ICPE -Montpellier

CONCLUSIONS MOTIVEES

ACTUALISATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

COMMUNE DE BALARUC LES BAINS

L'enquête publique unique du 6 avril au 5 mars 2017 sur l'actualisation du zonage d'assainissement et sur la Révision du POS valant PLU de la commune de Balaruc les Bains s'est déroulée conformément aux textes en vigueur. Aucun incident n'est à signaler.

Considérant l'obligation du strict respect des prescriptions des textes en vigueur en matière d'enquête publique et de protection de l'environnement,

Vu la demande d'examen au cas par cas, déposée à la MRAe par la Communauté d'agglomération du Bassin de Thau le 10 janvier 2017 concernant l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Balaruc,

Vu l'avis de l'agence de santé (ARS) du 3 mars 2017,

Vu la décision de la MRAe en date du 7 mars 2017 qui décide que l'objet de la demande n°2017-4817 concernant le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de Balaruc les Bains, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Considérant que toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement par inscription des observations sur les registres ou par lettre et courriel,

Vu les observations recueillies pendant l'enquête, leur analyse et les réponses du maître d'ouvrage dans son mémoire.

Considérant l'application du Code de l'urbanisme et du Code de Environnement en lien avec les nouveaux documents de planification urbaine en l'occurrence le Plan local d'urbanisme en cours.

Vu les études d'assainissement menées dès 2006 par le Syndicat mixte du Bassin de Thau et la constitution du Schéma directeur d'assainissement du bassin de Thau,

Vu le dossier d'actualisation du zonage d'assainissement collectif et non-collectif, réalisé en novembre 2016, par cabinet d'études ENTECH, pour le compte de Thau Agglomération, maître d'ouvrage,

Vu la réponse du maître d'ouvrage que "*les constructions neuves qui devraient être réalisées dans un secteur prévu en assainissement collectif ne pourront être autorisées que si le réseau d'assainissement existe. Ces constructions ne pourront pas être en assainissement autonome.*

Une programmation des travaux dans ce secteur doit être soumise prochainement au conseil communautaire d'agglomération".

Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à l'actualisation du zonage d'assainissement de la commune de Balaruc les Bains

Il est compatible avec le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Thau.

Il est conforme au Schéma directeur d'assainissement élaboré par Thau Agglomération.

Son plan cartographique de zonage étant à jour ainsi que le règlement s'y rapportant,

Le commissaire enquêteur souhaite et **recommande** que *Thau Agglomération*, exerce au plus vite sa compétence assainissement, pour programmer rapidement les travaux d'installation des collecteurs d'eaux usées ou grises sur les secteurs en attente d'être équipés.

Fait à Lamalou les Bains le 17 mai 2017

Bernard Delbos
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE DES ANNEXES**ANNEXE 1 - TRIBUNAL ADMINISTRATIF ENQUETE PUBLIQUE BALARUC**

- a) Désignation du commissaire enquêteur
- b) Lettre du 2 mai 2017 : dépôt du rapport

ANNEXE 2 - ARRETE MUNICIPAL - DCM Délibération du Conseil Municipal

- a) Arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique n°17/AR/02/026
- b) DCM du 30 juin 2011 - Abandon de la procédure POS
- c) DCM du 22 juin 2016 - Débat sur le PADD
- d) DCM du 16 novembre 2016 - Approbation du bilan de la concertation
- e) DCM du 16 novembre 2016 - Arrêt du Plan Local d'Urbanisme

ANNEXE 3 AFFICHAGE PUBLICITE - COMMUNICATION SUR LE PLU

- a) Avis d'enquête publique
- b) Publicité
- c) Certificat d'affichage - Constat d'affichage
- d) Revue de presse

ANNEXE 4 - Révision ou refondation : du POS au PLU "grenellisé"

Article de la gazette des communes du 28 mars 2011

ANNEXE 5 AVIS DE THAU AGGLO

- a) Pôle Développement territorial - Service Prospective et Aménagement de l'Espace
- b) Conseil communautaire du 27 février 2017 - CABT

ANNEXE 6 Procès verbal de Synthèse et Mémoire en réponse aux observations

- a) Procès verbal de Synthèse
- b) Réponse du maître d'ouvrage aux observations du public - (
Note de la commune de Balaruc-les-Bains en réponse aux observations formulées lors de
l'enquête publique en vue de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme du 6 mars au 5 avril 2017

ANNEXE 7 - REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE AU SERVICE DE L'ETAT

- a) Lettre type d'envoi avec AR du 28 Novembre 2016 aux 22 personnes publiques associées
- b) Note en réponse aux Personnes Publiques Associées et corrections que la Commune de Balaruc-les-Bains se propose d'apporter au dossier de révision du PLU

ANNEXE 8 - COUPURE D'URBANISATION & SITUATION FRICHES INDUSTRIELLES

- a) Lettre du commissaire enquêteur sur la coupure d'urbanisation de CEDEST
- b) Réponse de la DDTM 34 suite à un Mèl du 31 mars de la commune de Balaruc les Bains
- c) Documents cartographiques précisant le parcellaire et le zonage des zones de CEDEST
- d) Article Midi Libre du 4 mars 2012 sur la friche Industrielle de la Raffinerie

ANNEXE 9 AMENAGEMENT DU LITTORAL EN LANGUEDOC-ROUSSILLON

- a) 2003 - Protocole pour les porter à connaissance des PLU des communes littorales
- b) 1969 - Aménagement touristique du Littoral Languedoc-Roussillon
- c) 1995 - Le Schéma de mise en valeur de la mer du bassin de Thau. - SMVM
- d) 2000 - Iconographie Triangle "coeur de Thau" (secteur Frontignan-Sète- Balaruc)