

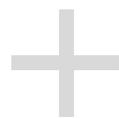






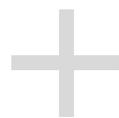
Sommaire

Volet 1 Respect des plans et programmes et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme	5	Volet 5 Récapitulatif des mesures de traitement des impacts	95
		1 Mesures prises pour éviter les incidences négatives sur l'environnement	97
		2 Mesures à prendre pour réduire l'impact des incidences qui n'ont pu être évitées ;	97
		3 Mesures prises pour compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables..	98
Volet 2 Explication des choix retenus	17	Volet 6 Indicateurs de Suivis	99
1 Explication des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	19		
2 Enjeux environnementaux retenus pour l'évaluation	23	Volet 7 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée	105
3 Exposition de la manière dont le plan prend en compte la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	23	1 Méthode générale de travail	107
4 Raisons pour lesquelles le parti d'aménagement envisagé a été retenu	24	2 Elaboration de l'état initial de l'environnement	107
		3 Évaluation du PLU : PADD, zonage, règlement	107
Volet 3 Justification des dispositions réglementaires	27	4 Définition des modalités de suivi	107
1 Les motifs de la délimitation des zones et des règles s'y appliquant	29	5 Difficultés rencontrées	108
2 Composition du règlement	34	Volet 8 Résumé non technique	109
3 Les motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation	37		
4 Les motifs des servitudes particulières	44		
5 Bilan et évolution des surfaces des zones entre le POS et le PLU	55		
6 La traduction et la mise en œuvre des dispositions de la loi littoral	58		
Volet 4 Evaluation effets notables sur l'environnement	67		
1 Les incidences	69		
2 Focus sur les secteurs susceptibles d'être affectés de manière notable - Évaluation des OAP	74		
3 Incidence sur les sites Natura 2000	86		





Volet 1 | Respect des plans et programmes et des principes énoncés aux article L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme





L'article R151-3 du code de l'environnement précise que l'évaluation environnementale « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

Les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec :

- Les schémas de cohérence territoriale : le PLU de Balaruc les Bains est concerné par le SCoT de Thau approuvé en février 2014.
- Les plans de déplacements urbains : le PDU de Thau agglomération a été approuvé en novembre 2012
- Les programmes locaux de l'habitat : le PLU est concerné par le PLH de Thau Agglomération
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports : le territoire n'est pas concerné.

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial : la communauté d'agglomération de Thau est en cours de réalisation de son PCAET.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale les PLU sont également compatibles avec :

- Les chartes des parcs naturels régionaux : territoire non concerné
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux : Le SDAGE 2016-2021 est entré en vigueur le 21 décembre 2015 il n'est donc pas intégré dans le SCoT de Thau.

- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux : le territoire est concerné par le SAGE des bassins versants des lagunes de THAU et d'INGRIL validé en octobre 2016.
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation : le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée-Corse a été arrêté le 7 décembre 2015. Il n'est donc pas encore intégré dans le SCoT de Thau
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages : le territoire n'est pas concerné
- Les schémas de mise en valeur de la mer : il a été approuvé en 1995 pour le bassin le Thau et est donc intégré dans le SCoT

En l'absence de schéma de cohérence territorial les PLU prennent en compte :

- Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDT) : il a été adopté en septembre 2009 et est donc intégré dans le SCoT.
- Les schémas régionaux de cohérence écologique : le SRCE a été adopté en novembre 2015, il n'est par conséquent par encore intégré dans le SCoT.
- Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics : aucun document de ce type n'a été porté à notre connaissance.
- Les schémas régionaux des carrières : le schéma des carrières de l'Hérault a été validé en 2000 et est donc intégré dans le SCoT.

L'analyse de l'articulation est ainsi menée avec les programmes suivants :

- Le SCOT de Thau Agglomération

- Le PDU de Thau Agglomération
- Le PLH de Thau Agglomération
- Le SDAGE 2016-2021 Rhône-Méditerranée
- Le SAGE des bassins versants des lagunes de THAU et d'INGRIL
- Le PGRI du bassin Rhône Méditerranée Corse
- Le SRCE Languedoc Roussillon

L'analyse de l'articulation est présentée dans les tableaux ci-après qui présentent pour chaque plan les orientations fondamentales ou axes stratégiques. Le croisement avec le PLU met en évidence les points de convergence ou au contraire les risques d'incohérence :

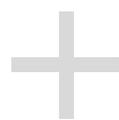
En rouge : Le PLU peut aller à l'encontre des objectifs du plan

En bleu : le PLU contribue positivement et partiellement au plan ou programme

En vert : le PLU contribue positivement et complètement au plan ou programme

En gris : le programme n'a pas de relation

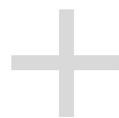
En violet : le programme ne traite pas d'un thème dont il devrait s'occuper (manque)



A Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau	
Périmètre : 14 communes	
Approbation 4 février 2014	
Orientations/Objectifs du SCOT	Analyse de l'articulation du PLU avec le SCOT
OBJECTIF 1 : PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL, AGRICOLE ET LE CADRE DE VIE DU BASSIN DE THAU	
Préserver la Trame Verte et Bleue du Bassin de Thau	<p><u>Objectif 1. B du PADD : Préserver, restaurer et valoriser les espaces de continuité écologique</u></p> <p>Le PLU identifie la TVB et l'intègre dans ses espaces à préserver. Le PLU lie développement des modes doux, nature en ville et TVB</p> <p>Conformément au ScoT, le PLU identifie à la parcelle les corridors écologiques et ne remet en cause aucun corridor écologique du ScoT</p>
Maintenir une diversité de paysages identitaires	<p><u>Objectif 1.C du PADD : Préserver les identités paysagères caractéristiques de Balaruc les Bains</u></p> <p>La trame boisée de la Gardiole, le petit paysage identitaire font l'objet d'une préservation dans le PLU. Les entrées de ville font l'objet d'une attention particulière dans le projet.</p>
Préserver le potentiel agricole et pérenniser une agriculture fragilisée par la pression foncière	<p>Balaruc les Bains n'est concerné que par de faibles surfaces d'espaces agricoles périurbains. Le PLU prévoit des développements urbains en accord avec le ScoT sur une partie de ces espaces périurbains en forte déprise. Le PLU identifie par ailleurs un secteur à vocation d'agriculture périurbaine à conserver.</p>
Préserver durablement les ressources naturelles	<p><u>Objectif 1.E du PADD : Adapter le développement aux ressources naturelles et à la capacité d'accueil de la commune</u></p> <p>Le PADD intègre la préservation de la ressource en eau comme un enjeu fort du développement. Par ailleurs, dans son objectif 2 et dans l'objectif 3.D les questions de réduction d'empreinte énergétique des déplacements d'une part et des logements d'autre part sont traitées.</p>
Limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques	<p><u>Objectif 1.D du PADD : prendre en compte les risques, les pollutions et nuisances dans l'aménagement du territoire</u></p> <p>Les zones d'urbanisation futures du PLU sont situées hors des zones de risque</p>
Améliorer le cadre de vie des habitants du territoire	<p><u>Objectif 1 du PADD : Préserver le cadre de vie des habitants, les paysages et maintenir une qualité environnementale</u></p> <p>Le projet traduit la mise en œuvre d'une politique de déplacements visant à réduire la voiture en centre-ville au profit des modes doux et transports en commun : parking de délestage, relais, développement des itinéraires piétons et cyclistes</p>
OBJECTIF2: STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT ET MAITRISER L'URBANISATION	
Adapter la croissance démographique et urbaine aux capacités d'accueil du territoire	<p><u>Objectif 1.E du PADD : Adapter le développement aux ressources naturelles et à la capacité d'accueil de la commune</u></p> <p><u>Objectif 4.B du PADD : Prévoir un développement urbain cohérent avec l'organisation projetée du fonctionnement communal</u></p> <p>Le projet intègre les objectifs de production de logements fixés par le ScoT et assure la diversité de logement en conformité avec le ScoT</p>



A Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau	
Encadrer le développement urbain	<p><u>Chapitre 4 du PADD : Répondre aux besoins de logement par des projets de qualité</u></p> <p>Le projet renforce prioritairement le tissu urbain existant</p>
Guider l’implantation des équipements et services sur le territoire	<p><u>Objectif 4.E du PADD : Profiter des développements urbains pour financer les équipements publics</u></p> <p><u>Objectifs 3A du PADD : conforter l’offre d’équipements et de loisirs de la commune</u></p> <p>Le projet respecte la prescription du ScoT sur l’implantation des équipements en continuité de a trame bâtie et il vise à valoriser les friches industrielles pour y implanter des équipements</p>
Organiser l’accueil des activités économiques	<p><u>Objectif 3.A du PADD « conforter l’offre d’équipements et de loisirs de la commune »</u></p> <p><u>Objectif 3.E du PADD : clarifier l’organisation de l’offre commerciale</u></p>
Valoriser le potentiel de développement touristique et de loisirs du territoire	<p><u>Objectif 3.C du PADD « Requalifier les sites économiques dédiés et clarifier leur vocation »</u></p> <p><u>Objectif 3.C du PADD : conforter l’offre touristique et permettre son adaptation aux mutations sociales</u></p> <p>Le PLU prévoit un développement sportif et loisir sur la plaine de la Fiau conformément au SCoT.</p>
Définir les modalités d’application de la Loi Littoral	<p>Les espaces identifiés comme remarquables (bois de St Gobain et bois de Peich Meja) sont préservé par le projet</p> <p>La délimitation de l’extension urbaine indiquée par le ScoT est respectée</p> <p>Le principe de continuité de l’urbanisation est affirmée dans le projet (objectif 4 du PADD)</p> <p>Le projet respecte la délimitation de 100m lié à la Loi Littoral et mentionnée au SCoT</p>
OBJECTIF3: ORGANISER LES DEPLACEMENTS	
Structurer le développement du bassin de Thau à partir d’un schéma de déplacement intégré	<p><u>Objectif 2 du PADD : Réorganiser les déplacements à l’échelle communal</u></p> <p><u>Objectif 2.C du PADD : Proposer une trame d’espaces publics adaptée à la pratique des modes piétons et cycles à travers la ville</u></p> <p><u>Objectif 2.A du PADD : Réorganiser la circulation à l’échelle de la Ville et limiter l’usage de la voiture particulière</u></p> <p><u>Objectif 2.B du PADD : Réorganiser l’offre de stationnement</u></p> <p>Le projet affirme fortement la réduction de la voiture en ville et prévoit et localise des parcs relais</p> <p>Le projet prévoit de réduire la place de la voiture au profit des modes doux et transports collectifs</p> <p>Le projet ne propose pas d’éléments sur le transport fluviomaritime</p>
Faciliter les mobilités liées à l’activité du port de Sète Frontignan	Balaruc les Bains n’est pas directement concerné
OBJECTIF 4 : ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DU SCOT	
	Le PLU n’est pas concerné

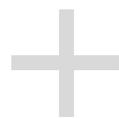


B Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021	
Périmètre : Bassin Rhône Méditerranée Corse	
Date/version : 2015	
Orientations fondamentales du SDAGE	Interactions avec le PLU
0-S'adapter aux effets du changement climatique	
1-Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
2-Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	<p><u>Objectif 1.D du PADD : prendre en compte les risques, les pollutions et nuisances dans l'aménagement du territoire</u></p> <p>Le projet mentionne peu les enjeux liés à la qualité du bassin de Thau.</p> <p>Le PLU prend des dispositions pour favoriser la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques (assainissement, gestion des eaux pluviales dans le règlement)</p>
3-Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
4-Renforcer la gestion de l'eau par bassin-versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau (C. Assurer la cohérence des projets d'aménagement du territoire et de développement économique avec les objectifs de la politique de l'eau)	<p>Le PLU assure préconise de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Les secteurs dédiés au développement urbain se situent à l'écart des sites sensibles La question de la prise en compte des capacités épuratoires et de la gestion des eaux pluviales et de ruissellement est traitée dans le PADD.</p> <p>Le règlement intègre les éléments nécessaires à la limitation des eaux de ruissellement vers le bassin de Thau pour les secteurs urbanisés.</p>
5-Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé (A - poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle)	<p><u>Le PLU n'a pas de levier direct sur la dépollution des sites industriels anciens de la commune, mais le projet prévoit néanmoins leur requalification et leur aménagements sous réserve d'une dépollution effective.</u></p> <p>Il prévoit aussi des dispositions pour gérer les eaux pluviales.</p> <p>La bonne gestion des eaux usées dans le PLU ainsi que le développement de l'urbanisation en continuité urbaine et de réseau permettent de répondre positivement à cet objectif.</p>
6-Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	<p><u>Objectif 1.A du PADD : Préserver « strictement » les espaces naturels et forestiers de la commune</u></p> <p><u>Objectif 1.B du PADD Préserver, restaurer et valoriser les espaces de continuité écologique</u></p> <p>Le PLU assure la préservation de l'étang de Thau : dispositif de gestion des eaux de ruissellement.</p> <p>Les développements urbains s'effectueront en dehors des sites sensibles.</p>



B Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021	
7-Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Les économies d'eau sont peu abordées dans le projet toutefois le PLU dispose de peu d'outils sur ce thème.
8-Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Objectif 1.D du PADD : Prendre en compte les risques, les pollutions et nuisances dans l'aménagement du territoire Le PLU intègre le PPRI et le règlement conditionne fortement les ruissellements susceptibles d'augmenter le risque.
CONCLUSION	Les dispositions du PLU de BALARUC LES BAINS ne présentent pas de contradiction avec les dispositions du SDAGE. Il contribuera globalement à l'atteinte des objectifs.

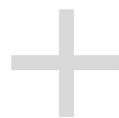
C Le SAGE des bassins versants des lagunes de THAU et d'INGRIL	
Périmètre : Bassin Rhône Méditerranée Corse	
Date/version : Octobre 2016	
Orientations du SAGE	Interactions avec le PLU
Orientation A : garantir le bon état des eaux et organiser la compatibilité avec les usages	<p>Objectif 1D du PADD : Prendre en compte les risques, les pollutions et nuisances dans l'aménagement du territoire³</p> <p>Objectif 1^E du PADD : Adapter le développement aux ressources naturelles et à la capacité d'accueil de la commune</p> <p>Le PLU tient compte du schéma d'assainissement et du schéma de gestion des eaux pluviales. Les enjeux qualitatifs de la gestion des eaux pluviales sont intégrés dans le projet de PLU.</p> <p>Le règlement impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle et le raccordement dans les zones mentionnées par le SDGP afin d'éviter les pollutions de l'étang par ruissellement. Le règlement impose également un raccordement au réseau d'assainissement collectif ou une installation d'ANC conforme aux normes.</p>
Orientation B : atteindre un bon fonctionnement des milieux aquatiques et humides	<p>Les objectifs concernant les cours d'eau n'ont pas de lien avec le PLU de Balaruc les Bains</p> <p>Le projet respecte le recul inconstructible par rapport au rivage.</p> <p>Le projet intègre la trame bleue du territoire. Les zones humides des mares de la Gardiole sont en zone NI préservée par le projet</p>
Orientation C : préserver les ressources locales en eau douce et sécuriser l'alimentation en eau du territoire	Les dispositions de cette orientation ne concernent pas le PLU de Balaruc les Bains
Orientation D : renforcer la gestion de l'eau à l'échelle du bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	Les dispositions de cette orientation ne concernent pas le PLU de Balaruc les Bains
CONCLUSION	Les dispositions du PLU de BALARUC LES BAINS ne présentent pas de contradiction avec les dispositions du SAGE et contribuent à l'atteinte de ses objectifs dans les limites d'action d'un PLU sur les questions relatives à la préservation de la ressource.



D Le Plan de Déplacement Urbain PDU de Thau Agglomération	
Périmètre : Bassin Rhône Méditerranée Corse	
Date/version : 2012	
Axes du PDU	Interactions avec le PLU
1 - Renforcer les transports publics	Le PLU n'intervient pas directement sur l'offre de transport publics néanmoins le projet permet, par la réorganisation de la mobilité et le développement de parking relais, de faciliter l'usage des transports collectifs
2 – Apaiser la circulation	<u>Objectif 2.A du PADD : Réorganiser la circulation à l'échelle de la Ville et limiter l'usage de la voiture particulière</u> <u>Objectif 2.B du PADD : Réorganiser l'offre de stationnement</u> Le projet prévoit et localise l'aménagement de parcs de stationnement relais à l'entrée de ville, action du PDU Le projet prévoit la requalification de la RD25, action du PDU
3 – Pacifier l'espace public	<u>Objectif 2.C du PADD : Proposer une trame d'espaces publics adaptée à la pratique des modes piétons et cycles à travers la ville</u> Le projet communal vise à renforcer la trame d'itinéraires modes actifs. Il localise les itinéraires à aménager ou conforter dans le PADD et dans les orientations d'aménagement Les OAP matérialisent les aménagements modes doux
CONCLUSION	Les dispositions du PLU de BALARUC LES BAINS ne présentent pas de contradiction avec les dispositions du PDU et contribuent à la réalisation de plusieurs de ses actions



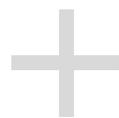
E Le PLH	
Périmètre : Bassin Rhône Méditerranée Corse	
Date/version : 2005	
Orientations du PLH	Interactions avec le PLU
1 – Contenir les extensions urbaines et privilégier les fonctions centrales de l’agglomération	<p><u>Objectif 1.A du PADD : maintenir l’attractivité économique et touristique et conforter l’offre d’équipements</u> Le projet par cet objectif réinvesti les anciens sites industriels pour en valoriser économiquement l’espace.</p> <p><u>Objectif 4.A du PADD : planifier l’accueil de population en cohérence avec le SCoT et les besoins du territoire</u></p> <p><u>Objectif 4.B du PADD : prévoir un développement urbain cohérent avec l’organisation projetée du fonctionnement communal</u></p> <p>Le PLU entend prioriser le développement urbain sur les dents creuses et la densification de l’existant. Par ailleurs il intègre les engagements de diversification de logements afin de rattraper le retard communal en matière de logements sociaux.</p> <p>La mixité des fonctions urbaines est également traitée par le PLU avec le développement économique, commercial et touristique sur des secteurs identifiés</p> <p>Enfin le PLU tiens compte des besoins au niveau de l’agglomération en se conformant aux exigences du ScoT en matière de développement urbain</p>
2-créer les conditions d’une mixité sociale dans l’agglomération	<p><u>Objectif 4.C du PADD : diversifier les logements sur la commune pour répondre à tous les besoins</u></p> <p>Le PLU identifie le nombre de logements nécessaires à construire pour atteindre les objectifs de mixité social. Les opérations sont localisées et quantifiées. Le PLU vise une diversification de l’offre à l’horizon 2030.</p>
CONCLUSION	<p>Les dispositions du PLU de BALARUC LES BAINS ne présentent pas de contradiction avec les dispositions du PDU et contribuent à l’atteinte de ses objectifs.</p>



F PGRI du bassin Rhône Méditerranée Corse	
Périmètre : Bassin Rhône Méditerranée Corse	
Date/version : 7 décembre 2015	
Orientations du PGRI	Interactions avec le PLU
GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation	<u>Objectif 1.D du PADD : prendre en compte les risques, les pollutions et nuisances dans l'aménagement du territoire</u> Le Plu tient compte des zonages du PPRI en évitant les zones à risque pour le développement urbain. Il intègre des dispositions pour réduire les ruissellements, facteurs d'augmentation du risque et intègre les dispositions du PPRI
GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Le règlement des zones prévoit la maîtrise des ruissellements
GO3 : Améliorer la résilience des territoires exposés	
GO4 : Organiser les acteurs et les compétences	
GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation	Le PLU intègre et tiens compte des zones inondables dans son projet
CONCLUSION	Les dispositions du PLU de BALARUC LES BAINS ne présentent pas de contradiction avec les dispositions du PGRI et contribuent, dans la mesure du champ d'action possible du PLU, à la réalisation de ses objectifs

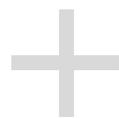


G SRCE Languedoc Roussillon	
Périmètre : Région Languedoc Roussillon	
Date/version : 2015	
Objectifs stratégiques du SRCE	Interactions avec le PLU
Intégration des continuités écologiques dans les politiques publiques	Ne concerne pas le PLU
Ménager le territoire par l'intégration de la trame verte et bleue dans les décisions d'aménagement	<p><u>Objectif 1.B du PADD : préserver, restaurer et valoriser les espaces de continuité écologique</u></p> <p>Conformément au SRCE le PLU transcrit et traduit les objectifs de préservation. Il a décliné la TVB à son échelle et l'a intégré dans les éléments de conservation</p>
Transparence des infrastructures pour le maintien et la restauration des continuités écologiques	
Des pratiques agricoles et forestières favorables au bon fonctionnement écologique	<p>Le PLU localise l'état des sous-trame agricoles et forestières, mais ne prévoit pas spécifiquement de restauration</p> <p>Le PLU préserve les continuités écologiques dans les zones de projet et à travers les espaces naturels mais ne prévoit pas d'EBC ou de zonage spécifiquement indicé pour ces espaces.</p>
La continuité écologique des cours d'eau et des milieux humides	<p>Les espaces de bordures de l'étang de Thau sont pris en compte et intégrés dans la TVB. La prise en compte des zones de risques permet également de répondre à cet enjeu.</p>
Des milieux littoraux uniques et vulnérables	
CONCLUSION	<p>Les dispositions du PLU de BALARUC LES BAINS intègrent les enjeux du SRCE et traduisent correctement ces orientations relevant des PLU</p>





Volet 2 | Explication des choix retenus





1 | Explication des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui fait partie du dossier de PLU, définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la Commune.

Le PADD du PLU de Balaruc-les-Bains définit 4 orientations générales d'aménagement :

- 1. Préserver le cadre de vie des habitants, les paysages et maintenir une qualité environnementale
- 2. Réorganiser les déplacements à l'échelle communale
- 3. Maintenir l'attractivité économique et touristique et conforter l'offre d'équipements
- 4. Répondre aux besoins de logement par des projets de qualité

Ces orientations sont issues d'un travail de réflexion réalisé par les élus et techniciens de la commune. Elles répondent notamment aux besoins et enjeux identifiés à la suite du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement et s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT du Bassin de Thau, approuvé le 4 février 2014. Elles prennent en compte les principes fondateurs du code de l'urbanisme en proposant un projet de territoire compatible avec les objectifs de Développement Durable.

Ce chapitre vise à expliquer les objectifs poursuivis par le PADD du PLU de la commune et notamment au regard de plusieurs impératifs :

- Le respect des articles généraux du code de l'urbanisme L101-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- Sa compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau et son chapitre individualisé valant Schéma de Mise en valeur de la Mer, du Programme Local de l'Habitat (adopté le en 2013), du Plan de Déplacements Urbains (adopté le 14 Septembre 2012).

Article L.101-2 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs

à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L131-4 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.*



A | Rappel des objectifs de la commune

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) guide le développement de Balaruc-les-Bains pour les dix prochaines années, il s'inscrit dans la continuité du projet global de territoire réfléchi et mis en œuvre par la commune depuis plusieurs années.

Les piliers de la stratégie communale :

1. Valoriser le socle identitaire communal au travers du paysage : S'appuyer sur les forces paysagères et naturelles de Balaruc-les-Bains pour aménager une véritable trame qui pénètre le tissu urbain de la commune et permette de s'orienter et d'accompagner les déplacements.
2. Redonner une lisibilité au fonctionnement urbain, améliorer le cadre de vie : Le projet urbain communal propose de consolider la vocation des différentes polarités de la ville de manière à mieux organiser le fonctionnement urbain, favoriser le renforcement des polarités économiques de la Ville (cœur de station, quartiers des usines, ZACOM de Balaruc loisirs, espaces de loisirs des secteurs de la Fiau, Saint Gobain, Cedest....)
3. Inciter à une nouvelle pratique de la ville : la circulation au sein de la ville constitue un véritable frein à sa mise en valeur, à son attractivité et à son image. Ce constat nécessite une réorganisation des logiques de déplacement à travers la ville de façon à diffuser les flux (hiérarchiser le réseau viaire), inciter le stationnement des véhicules en amont du cœur de ville et pratiquer la ville à pied (apaiser la circulation notamment en cœur de station), à vélo (requalifier certains espaces publics de la ville de façon à favoriser l'usage des modes doux) ou via les transports publics (notamment par l'arrivée du TCSP sur la RD2)
4. Valoriser le gisement foncier existant en cœur de ville pour améliorer le paysage urbain, renouveler les délaissés et répondre aux besoins en

logements : la commune de véritables gisements fonciers au sein du tissu urbain existant que la Ville entend réinvestir pour conforter son urbanisation et construire la ville sur la ville. Il s'agit notamment du cœur de station (ancien site des thermes Athéna) et du secteur des Nieux, d'anciens sites industriels, du site de la Mairie (dès lors que celle-ci aura été déplacée sur le site du cœur de station) et des terrains de sport (situés sur la rue du stade).

B | Les 4 grandes orientations du PADD

1. *Préserver le cadre de vie des habitants, les paysages et maintenir une qualité environnementale*

Balaruc-les-Bains dispose d'une identité communale forte marquée notamment au travers de son socle géographique.

Les dispositions règlementaires du PLU cherchent :

1. D'une part à protéger ce patrimoine en :
 - en classant les espaces de cœur de nature du SCoT en zone NR correspondant aux espaces remarquables.
 - En identifier les espaces de nature stratégiques de la commune en N, participant également au maintien et à la continuité des trames vertes et bleues au sein du tissu urbain
 - Pérenniser les espaces boisés classés, et les espaces à forte qualité paysagère au travers d'Espaces Boisés Classés et d'espaces Boisés Significatifs au titre de la loi littoral
 - En mettant en place des règles adaptées, notamment dans le centre historique, de manière à prendre en considération les spécificités patrimoniales du bâti historique

- Limiter strictement le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers par la mise en place d'un zonage exigeant, empêchant la constructibilité dans ces zones.
2. D'autre part à valoriser le potentiel qu'il représente en :
 - Revaloriser les bords d'étang au travers de la promenade de Balaruc les Bains réalisant le pourtour de la presqu'île
 - Connectant l'ensemble de la commune au travers d'un maillage mode doux s'appuyant sur les espaces de nature intégrés au tissu urbain
 - Permettre dans les espaces de nature des occupations du sol adaptés en accord avec la vocation de ces espaces naturels
 3. A intégrer les logiques environnementales dans la conception urbaine :
 - Définition des risques hydrauliques en mettant en place des bassins de rétention paysagers, notamment au sein des Emplacements réservés, des OAP et de règlements de zones adaptés (gérer à l'échelle de la parcelle et des opérations), pour prévenir au mieux des risques connus en matière d'inondation
 - traitement des nuisances (sonores, pollution de l'air et des sols) par l'application des servitudes qui grèvent l'occupation du sol mais également en réservant des espaces sensibles avec des occupations du sol et usages adaptés
 - Intégration de règles en matière de performances énergétiques et environnementales au sein du règlement



4. Enfin cherche à permettre les améliorations et à réduire les impacts sur l'environnement :

- En réduisant les extensions urbaines et en favorisant le réinvestissement urbain
- En imposant systématiquement le raccordement à l'assainissement collectif dans les secteurs desservis

2. Réorganiser les déplacements à l'échelle communale

Le diagnostic a mis en valeur les problématiques relatives au fonctionnement viaire et à la circulation de la commune, qui pénalise souvent les modes doux. En accord avec les volontés communales mises en place depuis plusieurs années et traduites au sein du schéma directeur des déplacements de la ville, les dispositions réglementaires du PLU permettent :

1. D'inciter à la pratique des modes actifs en :

- mettant en place des Emplacements Réservés pour modes doux et cheminements aidant à créer des liaisons dans le tissu urbain, notamment entre la Presqu'île et le quartier des usines;
- intégrant des obligations en matière de stationnements vélos au sein du règlement des zones urbaines.
- En définissant les principes de connections modes doux au sein des OAP et en déclinant les actions en faveur des cheminements doux et du confort des piétons.

2. De réfléchir à la réorganisation du réseau viaire et du stationnement en :

- Mettant en cohérence de manière globale les logiques de desserte et de transport en commun en accord avec la hiérarchie du réseau viaire définie.
- En restructurant des entrées de ville de manière à marquer l'identité de la zone agglomérées et de réduire les vitesses.
- En anticipant les évolutions et mutations de la RD2 E en un véritable boulevard urbain
- En mettant en place des emplacements réservés pour élargissements de voiries
- En adaptant les règles de stationnement au sein des différentes zones, notamment les plus urbaines et celles en extensions
- En identifiant des parc relais de délestage au sein des OAP qui permettront de connecter aisément les habitants de Balaruc et du Bassin de Thau à la presqu'île et au transport en commun en site propre.

3. D'anticiper l'arrivée du TCSP en :

- Définissant des densités plus élevées, notamment au sein des OAP, pour les secteurs stratégiques situés à proximité du TCSP.
- En permettant l'évolution du tissu urbain existant par des règles souples garantissant des capacités de densification de ce dernier.
- En orientant les connexions douces vers les points d'arrêts de ce futur TCSP
- En redéfinissant les logiques de stationnements aux entrées de la commune et au niveau des points d'arrêts du futur TCSP (OAP identifiant les implantation de parking de délestage, et P+R)

3. Maintenir l'attractivité économique et touristique et conforter l'offre d'équipements

Le volet réglementaire du PLU permet de répondre aux objectifs fixés du PADD qui consiste à maintenir et renforcer l'attractivité et l'activité économique de la commune en :

1. Confortant les équipements de loisirs de la commune (Fiau, ancienne raffinerie, Cedest) par :

- L'accompagnement de l'implantation des équipements de loisirs par des OAP et zonages adaptés réservant :
 - La possibilité de réaliser un équipement de dimension intercommunale sur le secteur de la Fiau
 - une occupation du sol adaptée et répondant aux attentes et besoins des habitants de la commune, notamment sur les anciens sites économiques (anciennement pollués ou en cours de dépollution) en reconversion

2. Renforçant l'offre touristique de la presqu'île par l'implantation d'équipements hôteliers et de permettre la production d'une offre en résidence secondaire qualitative par :

- Par la mise en place d'une mixité des fonctions dans le tissu urbain, et notamment au sein des zones UA, UB, UC.
- Par un zonage spécifique aux campings permettant de réglementer les particularités relatives à ces zones
- Par la mise en place d'un règlement permettant la réalisation d'espaces de loisirs au niveau des secteurs de la Fiau, ancienne raffinerie, Cedest pouvant profiter aux curistes et visiteurs saisonniers.



3. Affirmant le rôle économique que jouent les zones artisanales de la commune:

- Par un encadrement strict des zones d'activités (classées en UE1) de manière à réserver ces espaces exclusivement aux entreprises et aux artisans et éviter ainsi les nuisances et conflits d'usage

4. Accompagnant le développement de la filière santé sur la commune :

- Par la mise en place d'une mixité des fonctions dans le tissu urbain, et notamment au sein des zones UA, UB, UC, UD, UE et au sein des zones d'extension à dominante d'habitat.
- En affichant au sein de l'OAP cœur de station une volonté de produire et réserver un minimum de locaux pour les professionnels libérales.

5. Clarifiant l'organisation de l'offre commerciale par :

- Par la mise en place d'un zonage adapté pour les secteurs économiques à vocation commerciale principale (secteur des usines)
- Par l'encadrement des possibilités d'implantation de commerces (en fonction de leur taille) en accord avec les polarités identifiées au sein du DAC du SCoT du Bassin de Thau.
- Par la réalisation d'un zonage et d'une OAP spécifique traitant de l'extension sud de Balaruc Loisirs (en compatibilité avec la ZACOM identifié au sein du DAC du SCoT), de manière à réserver cet espace à des espaces commerciaux et de vente.

- Par la mise en place d'une servitude particulière favorisant le maintien de la diversité commerciale sur linéaires identifiés.

4. Répondre aux besoins de logement par des projets de qualité

Dans le but de répondre au besoin de développement et de diversification de l'offre en logements sur la commune (conformément aux objectifs fixés dans les documents d'urbanisme supérieurs), le volet règlementaire de PLU de Balaruc-les-Bains assure :

1. Un développement urbain prioritaire au sein du tissu urbain existant par :

- Une optimisation et une intensification du tissu urbain au sein des zones en UA, UB, UC, UD, UE, notamment au regard du POS (suppression des COS, et ajustement des règles de prospects)
- Une priorisation de l'urbanisation sur des zones de développement urbain identifiées en renouvellement urbain et comblement de dent creuse (Cœur de Station et Dépensière) avec des objectifs de production de logement et de densités renforcés.

2. Une diversification de logements et une meilleure répartition du logement social sur l'ensemble de la commune en :

- Mettant en place un outil général (servitude de mixité sociale) sur l'ensemble des zones urbaines visant à produire un minimum de logements locatifs sociaux. Ces objectifs sont renforcés au regard des documents d'urbanisme supérieurs (SCoT et PLH)

- Accentuer les efforts de production dans les secteurs stratégiques de la commune au travers d'un encadrement via les OAP.
- Des objectifs programmés au sein des OAP permettant de répondre aux objectifs des documents d'urbanisme supérieurs (750 logements et maintien des objectifs de densités).

3. Un développement qualitatifs des projets urbains en :

- Règlementant les formes urbaines des constructions projetées en accord avec le tissu urbain existant
- Incitant à l'usage et au recours des opérations d'ensemble pour les secteurs stratégiques et les secteurs en extension
- Encadrant le développement urbain au travers d'OAP favorable à la prise en compte des éléments paysagers et des mobilités
- Règlement complété par rapport au POS sur des questions relatives à la desserte, aux réseaux, au numérique et aux énergies renouvelables.

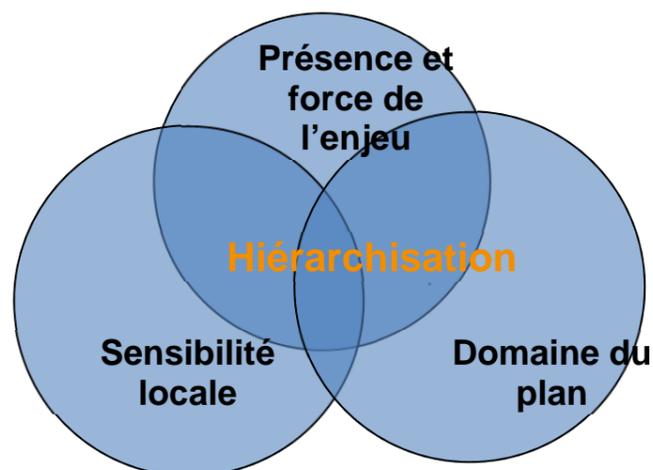


2) Enjeux environnementaux retenus pour l'évaluation

De l'analyse de l'état initial de l'environnement sur le territoire de Balaruc les Bains découle, pour chacune des composantes pertinentes de l'environnement, les principaux enjeux du territoire. La hiérarchisation des enjeux est une étape essentielle de l'évaluation environnementale. Elle permet en effet de ramener les enjeux environnementaux de Balaruc les Bains à leur valeur en fonction des domaines d'actions du PLU, de la représentation locale de l'enjeu et de sa force. Il s'agit ainsi de se doter d'un outil permettant d'effectuer une évaluation adaptée du PLU au regard du contexte local.

Pour ce faire, l'objet de la démarche est de :

- Hiérarchiser les enjeux environnementaux du secteur sauvegardé et les croiser avec la sensibilité environnementale du périmètre et les domaines d'action du plan considéré.
- Mettre en évidence les relations entre les thèmes: complémentarité, interdépendance, solidarité...
- Centrer l'évaluation sur les thématiques les plus importantes localement: pertinence de l'évaluation du PADD et du PLU au regard du contexte local

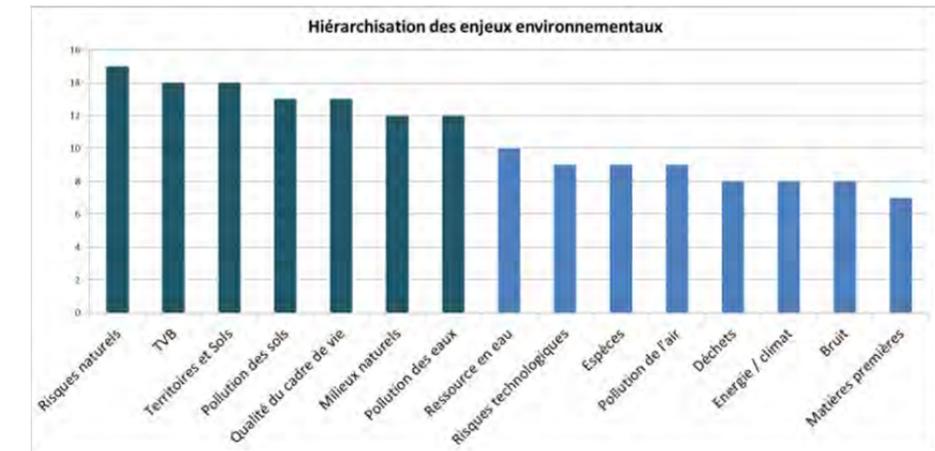


Les enjeux du territoire ont été appréhendés au regard des grands objectifs environnementaux repris par les principales politiques environnementales internationales, nationales régionales et locales :

- maintenir la biodiversité et préserver le patrimoine naturel ;
- protéger les milieux naturels remarquables ;
- protéger les ressources et diminuer les pollutions ;
- garantir une gestion économe de l'espace ;
- gérer les risques et garantir la sécurité des biens et personnes ;
- protéger le patrimoine paysager et le cadre de vie ;
- lutter contre le changement climatique.

La présence de l'enjeu sur le territoire est ensuite traduite en objectifs territorialisés. La qualification de chacun des enjeux, de faible à très fort, permet ensuite de les hiérarchiser. Il convient de préciser que cette appréciation est relative, le niveau d'enjeu étant appréhendé au regard :

- des spécificités du territoire ;
- des autres enjeux environnementaux du territoire.

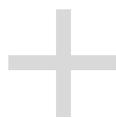


3) Exposition de la manière dont le plan prend en compte la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le radar ci-après traduit graphiquement la façon dont le P.A.D.D. prend en compte les enjeux environnementaux du territoire de Balaruc les Bains.

D'une manière globale, il apparaît que le projet prend en compte l'ensemble des problématiques, en les intégrant de manière importante et volontariste, comme le traduit l'équilibre du radar.

Trois critères sont particulièrement bien intégrés et constituent le « socle » du projet territorial : la réorganisation des déplacements permettant de réduire la place de l'automobile (et ses conséquences en matière de pollution, d'émissions de GES...), la préservation des espaces naturels et ruraux et la limitation de la consommation d'espace. Ces trois pôles sont bien développés et interdépendants et



traduisent la volonté d'un développement équilibré respectueux des richesses et de l'identité du territoire.

Le projet propose une organisation concentrée sur la ville actuelle, qui permet au territoire de proposer un développement plus économe et plus performant. Il prévoit de déployer des parkings relais en frange de ville de manière à réduire la place de la voiture dans le tissu urbain. Le projet s'attache à tenir compte des secteurs de nature dans la ville et en périphérie et intègre bien les enjeux de la TVB. Dans le même temps, le projet prévoit de déployer de manière importante les cheminements doux ainsi que les parkings relais en périphérie de ville de manière à réorganiser en profondeur les modalités de déplacements sur la commune.

Les deux enjeux sur lesquels le projet présente une note plus faibles sont la prévention des pollutions et la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales. Ces deux sujets sont liés sur Balaruc les Bains puisque les ruissellements pluviaux sont à l'origine d'une augmentation des risques de pollution. Ces sujets ne sont pas insuffisamment traités par le PADD mais apparaissent moins détaillés que d'autres aspects. Il convient cependant de rappeler que les pièces réglementaires du PLU viendront apporter des précisions importante sur ces aspects, notamment par le traitement des eaux de ruissellement et le devenir des espaces pollués.

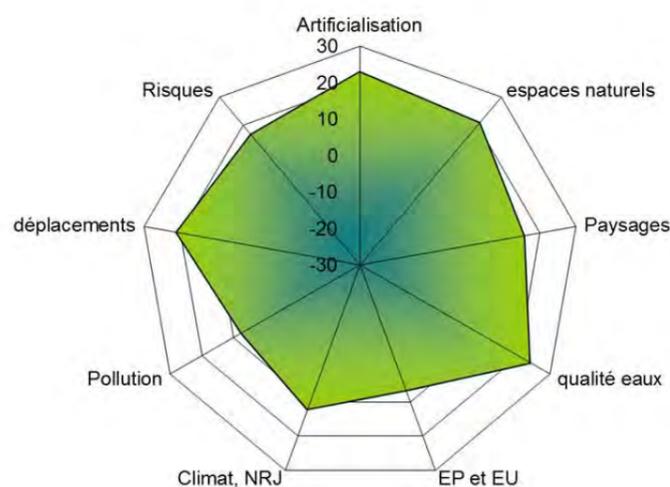


Illustration n°1. Evaluation du P.A.D.D

L'analyse du P.A.D.D fait apparaître un projet équilibré prenant en compte les principaux enjeux environnementaux et les traduisant en objectifs.

Même si le projet communal aurait pu être plus précis sur les questions de la gestion des eaux notamment, il répond de manière cohérente et satisfaisante aux enjeux environnementaux du territoire.

Quelques points de vigilance doivent figurer dans les pièces réglementaires du PLU pour compléter le projet:

- gestion des eaux de ruissellement et pollution : la limitation des imperméabilisations, la gestion des eaux à la parcelle et les raccordements seront à privilégier ;
- déplacements : intégrer la desserte par modes doux dans les futurs équipements et zones de projets par les OAP ;

- Energies renouvelables : le potentiel est important, il conviendra donc de border leurs possibilités d'implantation de manière claire dans le PLU.

4 | Raisons pour lesquelles le parti d'aménagement envisagé a été retenu

Le PLU de Balaruc les Bains doit tenir compte des enjeux environnementaux mais également des prescriptions des documents de rang supérieur (dont le ScoT). Les choix de développement opéré par le PLU visent à répondre aux besoins de logements, besoins quantifiés dans le ScoT pour la commune à 1150 logements à la date d'approbation du ScoT.

Pour répondre à ces besoins, la commune a pris plusieurs orientations fortes permettant de conjuguer enjeux environnementaux et nécessité de développement :

- Une priorité donnée au renforcement du tissu urbain existant permettant de limiter la consommation d'espace a conduit à développer une urbanisation des dents creuses et un renouvellement urbain fort en cœur de station
- Une limitation des urbanisations nouvelles dans des espaces situés en continuité de la trame urbaine existante
- Une valorisation des espaces concernés par des sols pollués sous réserve d'une dépollution effective préalable



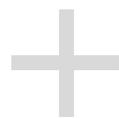
- Une intégration des enjeux liés aux problématiques de ruissellements, de pollution des eaux par des dispositions précises dans le règlement de zones
- La prise en compte des enjeux de la trame verte et bleue.

Les objectifs de protection de l'environnement ont conduit aux choix suivants :

- Urbanisation prioritaire au sein des dents creuses et de la trame urbaine, avec une limitation de l'extension urbaine et secteurs d'équipements au sein d'opérations d'ensemble en continuité immédiate de la trame urbaine, hors secteurs de réservoirs de la TVB
- Réorganisation des déplacements en limitant l'usage de la voiture individuelle en ville et augmentant l'usage des modes doux et transports collectifs
- Utiliser tous les gisements fonciers existant en cœur de ville et en priorité sur la consommation nouvelle d'espace
- Définition de zones spécifiques visant la protection de l'environnement et du paysage : NL, NLp, Np
- Définition de prescriptions graphiques sur le zonage visant la protection de l'environnement, du patrimoine et du paysage : mobilisation des articles L 113-1 et L 151-19, inscription des secteurs affectés par les risques technologiques de la canalisation de gaz.
- Intégration de préconisations environnementales et paysagères dans les OAP en particulier concernant les franges urbaines
- Localisations des parkings relais et des voies modes doux à créer

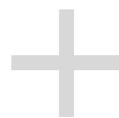
- Introduction de souplesses dans le règlement pour les installations de production d'énergie d'origine renouvelable sur les bâtiments

En termes de scénarios, le PLU s'est appuyé sur les prescriptions du SCoT en matière de développement de l'habitat, des équipements et de l'activité. De par son contexte géographique, Balaruc les Bains est fortement contrainte en termes de localisation du développement. La démarche de PLU a consisté à rechercher la meilleure articulation possible avec les enjeux d'environnement.





Volet 3| Justification des
dispositions réglementaires



1 | Les motifs de la délimitation des zones et des règles s'y appliquant

La révision du POS en PLU a permis de retravailler le découpage du territoire en zones distinctes au regard de son occupation actuelle du territoire et de la morphologie des différents quartiers urbains.

Ce travail a pour objectif de maintenir les caractéristiques morphologiques de certains quartiers pour lesquels la Commune souhaite préserver le caractère et l'identité. Il a permis également d'identifier certains quartiers, qui, en raison de leur situation et de leur spécificité, pourront évoluer vers de nouvelles formes urbaines et être densifiés.

Les paragraphes qui suivent visent à préciser l'objet de chaque zone et ses sous-secteurs ainsi que ses principes et objectifs réglementaires.

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone UA correspond aux noyaux urbains historiques de la commune et notamment la zone du centre-ville de Balaruc-les-Bains. Les constructions y sont pour la plupart mitoyennes et à l'alignement de l'espace public. Le taux d'occupation du sol est élevé (supérieur à 80%) et les parcelles sont

généralement petites (inférieures à 100 m²), imbriquées les unes aux autres, formant de petits îlots.

Principes et objectifs réglementaires

D'une manière générale, l'objectif du règlement de cette zone est de maintenir le caractère central des noyaux urbains originels de la commune.

Chacun des articles du règlement poursuit cet objectif dans le respect du caractère historique et de la qualité du tissu urbain. Les règles proposées imposent le respect des règles d'implantation et de morphologies spécifiques et traditionnelles de ces secteurs.

Evolution du zonage

Ce zonage UA a peu évolué par rapport au POS. Les principaux points qui ont évolués sont les suivants :

- des compléments ont surtout été réalisés au niveau du règlement afin d'assurer une meilleure gestion du stationnement au sein de la zone
- de supprimer le COS au profit de règles de prospects plus souples permettant de densifier la zone
- d'instituer les nouvelles dispositions relatives aux nouvelles obligations réglementaires, notamment en terme de dispositifs en matière de communication électronique et d'énergie renouvelable

La zone UB

Délimitation et caractéristiques de la zone

Il s'agit de la zone d'aménagement concédée à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Balaruc-Les-Bains dite « Lotissement de la Presqu'île de Balaruc »

Il s'agit principalement d'une zone vouée au développement du thermalisme et de l'activité économique sous forme de lotissement et plan de masse global composée de bâtiments collectifs en majorité.

La zone est divisée en cinq secteurs :

- UB 1, composé de bâtiments collectifs en majorité R+4
- UB 2, composé de bâtiments collectifs en majorité R+3
- UB 3, composé de bâtiments collectifs en R+2
- UB4, composé de maisons mitoyennes et de petits collectifs en R+1 intégrés à la topographie.
- UB 5, correspond à la promenade du front de mer pouvant éventuellement comprendre des bâtiments de plein pied destiné à de l'activité.

Principes et objectifs réglementaires

- renforcer les fonctions urbaines du secteur : habitat, commerces, services, locaux artisanaux et équipements publics ;
- faciliter l'accès du secteur aux différents modes de déplacement et garantir la sécurité des usagers ;
- permettre une gestion progressive des hauteurs dans une zone sensible du point de vue paysager (bout de la presqu'île, proximité du rivage) afin de maîtriser un front urbain dans le cas de reconstruction éventuelle de bâtiment.
- Anticiper la mutation du secteur avec l'arrivée de l'opération cœur de station.

Ce zonage permet d'accompagner la transition avec le centre-ville, notamment en proposant :

- des fonctions urbaines dans la continuité de celles autorisées en zone UA,
- des possibilités de stationnements (en complément de cheminements adaptés en connexion avec le centre-ville),
- des possibilités de renouveler le bâti existant, d'optimiser les dents creuses, et faire évoluer les bâtiments existants dont l'emprise au sol sont relativement faibles.
- de supprimer le COS au profit de règles de prospects plus souples permettant de densifier la zone
- d'instituer les nouvelles dispositions relatives aux nouvelles obligations réglementaires, notamment en termes de dispositifs en matière de communication électronique et d'énergie renouvelable

Evolution du zonage

La zone UB a été revue de manière à gérer les formes urbaines au travers des règles de prospects, et non plus seulement au travers du COS, et d'adapter le zonage notamment au regard des hauteurs afin de créer un épannelage croissant allant (du plus bas au plus haut) du rivage au cœur de la presqu'île.

La zone UC

La zone UC correspond aux formes urbaines de type collectif comprenant des habitations, des activités touristiques, des hébergements, des bureaux, des commerces, ainsi que des équipements publics.

Le découpage en sous-secteurs de cette zone a permis d'adapter les hauteurs en accord avec les bâtiments existants et projetés., notamment :

- UC1, correspondant au secteur des Hespérides et d'O'Balía
- UC2, correspondant à la zone d'habitat collectif de la ZAC de Pech Meja
- UC3, correspondant à la récente opération des bas fourneaux

Principes et objectifs réglementaires

L'objectif recherché pour cette zone est de maintenir son caractère et sa densité, en respectant le profil urbain de la ville.

De nouvelles règles ont été rédigées afin d'imposer une emprise au sol et un taux d'espace de pleine terre favorisant le verdissement de la zone parfois trop minéralisée, ainsi que la perméabilité des sols.

Le stationnement a été réajusté afin d'adapter les capacités en stationnements par rapport aux besoins actuels.

Evolution du zonage

La zone UC a peu évolué au regard de l'ancien POS. Les principaux apports sont :

- des compléments au niveau du règlement afin traiter les hauteurs des bâtiments

- de supprimer le COS au profit de règles de prospects plus souples permettant de densifier la zone
- d'instituer les nouvelles dispositions relatives aux nouvelles obligations réglementaires, notamment en terme de dispositifs en matière de communication électronique et d'énergie renouvelable
- revoir les règles de stationnement.
- une occupation des sols réévaluée afin de limiter l'imperméabilisation des quartiers.

La zone UD

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel. Elles représentent principalement les récents secteurs en extension de la commune. Le taux d'occupation du sol et les hauteurs sont relativement faibles et les parcelles sont d'une taille moyenne à grande (supérieure à 300 m² environ).

La zone UD est composée de deux sous-secteurs :

- la UD1 : correspond au secteur de la maison du peuple au sein
- la UD2 : secteur au sein desquels les systèmes l'assainissement individuel sont acceptés dans l'attente du raccordement des parcelles concernées au réseau collectif.

Dans une optique d'intensification du tissu urbain de la ville, tout en préservant de manière générale une forme urbaine existante, la zone admet dorénavant les possibilités de construction en limite de parcelle favorisant notamment la réalisation de garages ou d'opérations d'ensemble.



Principes et objectifs réglementaires

Dans les autres quartiers, la possibilité de densification est permise par des règles de volumétrie du bâti peu contraignantes. En effet, le projet de densification du tissu urbain existant fait partie intégrante du projet porté par la commune. A ce titre, elle en assure la réalisation tout en préservant une homogénéité (forme des clôtures, hauteurs...).

Les capacités et marges densification au sein de la zone UD2 sont néanmoins atténuées dans l'attente du raccordement de ce secteur au réseau d'assainissement collectif.

Un travail sur les emprises au sol et sur le pourcentage d'espaces non imperméabilisés a permis de réglementer les formes bâties par une approche par gabarit et de lutter contre une imperméabilisation trop importante de la zone, dont la majorité participe pleinement à l'aération du tissu urbain et à la transition avec le patrimoine paysager boisé, souvent périphérique à ces quartiers.

Certains quartiers d'habitat individuel participent à la diversité des fonctions urbaines, notamment au sein de UD1, où une polarité incluant certains bureaux et commerces détiennent une importance pour la vie du quartier.

Evolution du zonage

La zone UD concerne les quartiers résidentiels. La commune maintient le caractère individuel et architectural d'ensemble tout en laissant la possibilité d'optimiser le tissu urbain par des formes plus denses, notamment dans les secteurs où les réseaux peuvent emmagasiner une augmentation des flux.

Dans certains quartiers, des possibilités augmentées ont été attribuées afin de structurer les polarités se mettant en place (UD1).

Egalement, la zone UD a évolué au regard de l'ancien POS. Les principaux apports sont :

- de supprimer le COS au profit de règles de prospects plus souples permettant de densifier la zone
- d'instituer les nouvelles dispositions relatives aux nouvelles obligations réglementaires, notamment en terme de dispositifs en matière de communication électronique et d'énergie renouvelable
- revoir les règles de stationnement.
- Une emprise au sol et un pourcentage de terre imperméabilisée

La zone UE

La zone UE recouvre à la fois des zones d'activités diverses, le long de la RD 2 E, dont la zone commerciale des usines. Et les ZAC d'activités maritimes proches de l'Etang (toutes les deux classées en UE1).

Principes et objectifs réglementaires

Le règlement de la zone UE et de ses sous-secteurs poursuit quatre objectifs majeurs :

- pérenniser le développement des zones d'activités de la commune tout en favorisant l'intégration des locaux dans le paysage environnant,
- proposer une meilleure lisibilité des espaces économiques de la commune en accord avec leur vocation primaire et en évitant les dérives (notamment liées à l'implantation de logements)
- favoriser l'intégration urbaine et paysagère des zones d'activités,
- limiter les conflits d'usage et nuisances liées à la mixité des fonctions dans les espaces dédiés à l'accueil des activités.

Evolution du zonage

Le règlement de la zone UE a été rédigé de manière à affirmer les rôles économiques de ces zones et de dimensionner les typologies de commerces de ces zones en accord avec les éléments définis dans le DAC du ScoT du Bassin de Thau.

De plus, les évolutions du règlement ont permis :

- de supprimer le COS au profit de règles de prospects plus souples permettant de densifier la zone
- d'instituer les nouvelles dispositions relatives aux nouvelles obligations réglementaires, notamment en terme de dispositifs en matière de communication électronique et d'énergie renouvelable
- revoir les règles de stationnement.
- une occupation des sols réévaluée afin de limiter l'imperméabilisation des quartiers.

La zone UL

La zone UL correspond à la zone de loisir aux équipements touristiques, notamment d'accueil marchand. Ces zones incluent principalement les campings de la commune.

Principes et objectifs réglementaires

Le règlement de la zone UL permet d'adapter les règles d'occupation du sol pour ces secteurs particuliers qui sont réservés exclusivement à des installations touristiques et des constructions annexes assurant leur fonctionnement. Il permet notamment :

- de pérenniser le développement des campings de la commune tout en favorisant l'intégration des locaux dans le paysage environnant,

- de proposer une meilleure lisibilité des espaces en accord avec leur vocation primaire et en évitant les dérives.
- De favoriser l'intégration urbaine et paysagère
- De limiter les impacts de ces équipements qui demandent des conditions particulières en matière de stationnement, de desserte en réseau et d'activités.

Evolution du zonage

Le règlement du POS ne disposait pas de zonage adapté aux hébergements touristiques de type camping. Un zonage adapté a été préféré de manière à affirmer leur rôle économique et d'éviter les dérives potentielles.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Ont été classés en zone à urbaniser deux grands types de secteurs :

- La zone 1AU correspondant aux zones d'urbanisation future à court terme, destinée essentiellement à de l'habitat ou des équipements : à savoir le secteur du cœur de station, des Nieux, de la Fiau, de l'ancienne raffinerie, les Vignés, le secteur Nord de la dépendière
- La zone 1AUE correspondant aux zones d'urbanisation future à court terme destinée majoritairement à des l'activités commerciales
- Les zones 2AU correspondant aux zones d'urbanisation future à long terme, destinée essentiellement à de l'habitat : la zone d'extension de la Dépendière (2AU).

Pour les secteurs classés en 2AU, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future destinée majoritairement à de l'habitat ou des équipements dans la mesure où ces aménagements font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour ces zones, les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Principes et objectifs réglementaires

Le classement en 1AU est justifié par 4 grands principes :

- structurer et organiser le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants,
- répondre aux besoins urgents en logements,
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et de l'habitat,
- favoriser des formes urbaines denses,

Evolution du zonage

Pour une partie de ces zones (cœur de station, l'ancienne raffinerie), il s'agit d'un changement de zonage entre le POS et le PLU.

Dans le POS, ces secteurs étaient déjà identifiés en zone urbaine. Historiquement occupés, ils représentent des potentiels fonciers pour une partie en friche urbaine.

Pour d'autres (Les Nieux, Fiau, les Vignés, secteur Nord Dépendière), le zonage a été maintenu et ajusté en accord avec les besoins et attentes de la commune et de l'intercommunalité.

La zone 1AUE

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future destinée majoritairement à de l'activité commerciale dans la mesure où ces aménagements font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Principes et objectifs réglementaires

Le classement en 1AUE est justifié par 2 grands principes :

- structurer et organiser le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants,
- accompagner l'expansion et la diversification économique de l'intercommunalité

Evolution du zonage

Dans le POS, ce secteur était déjà identifié en zone d'extension urbaine. Il a été ajouté un indice sur el secteur des Tamaris de manière à permettre la réalisation d'une opération mixte pouvant inclure de manière minoritaire des logements.

La zone 2AU

Principes et objectifs réglementaires

La zone 2AU correspond aux réserves foncières destinées à accueillir essentiellement des programmes d'habitat (pouvant également accueillir des équipements). Il s'agit du secteur de la Dépendière. La zone était anciennement exploitée pour l'agriculture (aujourd'hui, en l'état de friche). Les voies publiques et les réseaux existants situés à proximité du site n'ont pas une capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate



Principes et objectifs réglementaires

- créer des réserves foncières destinées à répondre aux besoins de production de logements et équipements sur la commune sur le long terme, en accord avec les unités de production identifiées au SCoT
- favoriser la diversité des fonctions urbaines.

Evolution du zonage

Le POS classait ce secteur en zone agricole (NA).

La zone agricole

La zone A

Principes et objectifs réglementaires

La zone A comprend les terrains anciennement exploités qui conservent une valeur et un potentiel agronomique et économique agricole. Elle est destinée exclusivement à l'activité agricole.

Principes et objectifs réglementaires

- stopper le mitage et préserver les terres agricoles à des fins d'exploitation.
- favoriser l'adaptation et l'intégration paysagère des bâtiments existants
- Protection stricte de la zone : en dehors des équipements publics, aucune construction, même liée à une exploitation agricole, n'est autorisée.

Evolution du zonage

La zone A du PLU correspond sensiblement à l'emprise de la zone A du POS, adaptée au regard des logements existants dans ce secteur.

La zone naturelle

La zone N

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone Naturelle recouvre principalement le massif de la Gardiole, l'étang ainsi que les espaces boisés de la commune.

La zone N comprend un sous-secteur NR et NRp correspondant aux espaces naturels remarquables identifiés au titre des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme.

La zone NR et NRp est protégée. Seuls peuvent y être admis les aménagements légers nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique, ou, le cas échéant, à l'ouverture au public des espaces naturels remarquables, ainsi que les aménagements autorisés dans le cadre de concession ou d'AOT.

La zone N comprend également les zones suivantes :

- La zone Np, correspond à secteur de port suttel
- La zone N1, correspond aux zones de nature et de loisirs de la commune concerné par la coupure d'urbanisation.

Principes et objectifs réglementaires

L'objectif principal recherché par ce zonage est le maintien des ressources naturelles du territoire. C'est pourquoi, les occupations du sol ont été limitées, selon la sensibilité de ces espaces, afin d'en préserver l'intégrité.

L'objectif est également de protéger les espaces naturels sensibles de l'urbanisation, et notamment ceux jouant un rôle important dans le paysage et la qualité écologique du territoire.

Les paysages remarquables, les parcs urbains et les espaces verts participant aux pénétrantes vertes du tissu urbain ont été classés en zone naturelle. La zone permet, selon les secteurs, la mise en œuvre d'aménagements en lien avec la vocation de la zone et assure une valorisation du front littoral (aménagements légers dans le cadre des secteurs les plus sensibles classés en NR comme des aménagements assurant la pratique de loisirs et la gestion du public dans les secteurs à enjeu écologique faible).

Evolution du zonage

Par rapport au POS, la zone N a énormément évolué et gagné en superficie, puisque :

- la zone de cedest, anciennement classée en UE dans le POS, a été reclassée en zone N ;
- les espaces de l'étang prévus pour les activités conchylicoles ont été classés en NR, en respect des espaces remarquables identifiés dans le SCoT du Bassin de Thau.

2 | Composition du règlement

A | Présentation générale du règlement : mode d'emploi

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe « en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

La structure du règlement écrit

Le règlement écrit applicable à toutes les zones se compose de trois parties distinctes :

Les dispositions générales

Ce chapitre regroupe les règles et définitions communes à toutes les zones du PLU. Cette organisation permet de donner un cadre général aux dispositions réglementaires par zone à travers un socle commun. Ce chapitre établit le lien avec les annexes. Certaines parties du territoire urbanisées ou à urbaniser peuvent faire l'objet de dispositions particulières liées à des protections, des nuisances ou des risques dont les règles qui se surimposent au règlement du PLU sont précisées dans ses annexes.

Les dispositions particulières par zone

Cette partie constitue le corps principal du règlement puisqu'elle énonce, pour chacune des zones, ses propres règles d'urbanisme. Elle édicte les règles qui s'appliquent indifféremment à toutes les zones. Ces règles sont organisées à partir des 16 articles et détaillés ci-dessus.

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, *(possibilité de déterminer une superficie minimale des terrains constructibles aujourd'hui supprimée dans la rédaction actuelle du code de l'urbanisme)*.
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol et le cas échéant dans les ZAC, la surface de plancher développée dont la construction est autorisée dans chaque îlot *(possibilité de déterminer un COS aujourd'hui supprimée dans la rédaction actuelle du code de l'urbanisme)* ;
- 15° Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le lexique

Ce dernier chapitre se veut avant tout explicatif et pédagogique. Inspiré de diverses sources, ce chapitre permet de comprendre certains termes, d'architecture ou d'urbanisme, utilisés dans le règlement.

B | Les articles des zones

Afin de mieux expliquer la structure du règlement et d'appréhender les objectifs attendus en terme de typologie et de forme urbaine, les seize articles ont été regroupés ci-après en huit thématiques distinctes :

- la destination générale des sols (articles 1 & 2),
- les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4),
- la superficie minimale des terrains pour être constructible (article 5),



- les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10),
- les règles qualitatives (articles 11 & 13),
- les règles de stationnement (article 12),
- le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14),
- les obligations imposées en matière de performances énergétiques et en communications électroniques (articles 15&16).

La destination générale des sols (articles 1 & 2)

- L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement de la ville, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

- L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs (risques / nuisances / préservation du patrimoine / urbanistiques).

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

- En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD de conforter la mixité fonctionnelle des quartiers du centre-ville. Ces articles permettent ainsi pour les quartiers situés au sein du centre-ville de Balaruc-les-Bains de pouvoir accueillir une mixité de fonctions (habitat, commerces, équipements...).
- En contrepartie, la fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est interdite dans les zones économiques artisanales afin de ne pas exposer de

nouvelles populations à des nuisances (bruit et pollution) ou à des risques éventuels.

Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4)

- L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

En matière d'alimentation en eau, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, le règlement du POS a évolué, intégrant des prescriptions spécifiques :

- Obligation d'un réseau séparatif (eaux usées / eaux pluviales) lorsque la situation du réseau le permet,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et limitation de l'imperméabilisation des surfaces (en lien avec l'article 13 notamment).

La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles n'a pas été réglementé dans le cadre de rédaction du PLU puisque ce dernier a été abrogé depuis le 27 Mars 2014.

Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

- Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.
- Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces règles qu'est défini le volume et l'enveloppe à l'intérieur desquels la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée.
- L'emprise au sol et la hauteur de la construction sont déclinées ou modulées en fonction de zones ou de secteurs afin de répondre au mieux à l'occupation de la parcelle souhaitée.
- L'emprise au sol est calculée par rapport à la superficie totale de la parcelle afin de gérer au mieux le rapport entre espaces construits et espaces de pleine terre. L'emprise au sol est mise en concordance avec l'article 13 pour lequel des surfaces de pleine terre doivent être préservées ; cela permet d'une part de préserver l'aspect aéré de certains secteurs et d'autre part, de gérer le ruissellement des eaux pluviales.

Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

- L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Pour les autres zones déjà urbanisées, les prescriptions ont été retravaillées de manière à favoriser la recherche

architecturale, l'harmonie des constructions et la prise en compte de l'environnement immédiat.

Certaines prescriptions ont été rédigées afin de permettre la mise en place d'installations favorables à la politique de développement durable de la commune (comme les panneaux solaires photovoltaïques par exemple) tout en permettant leur intégration dans le tissu urbain existant.

Les prescriptions architecturales des secteurs les plus sensibles, remarquables pour leur intérêt patrimonial, ont été complétées sur certains aspects, notamment dans le centre-ville (clôtures, menuiserie, façade...).

- L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est imposé dans la quasi-totalité des zones urbaine set à urbaniser du PLU afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.

Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire, de la densité des quartiers et des caractéristiques du paysage.

Les règles de stationnement (article 12)

Les normes de stationnement retenues dans l'article 12 des différents types de zonages ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture.

Les prescriptions concernant le stationnement permettent à la commune de gérer au mieux les besoins quantitatifs et qualitatifs inhérents à ce mode de transport. Le nombre de places de stationnement doit être réalisé au regard de la destination de la construction.

Cet article introduit des obligations en matière de deux-roues afin d'inciter à des pratiques plus durables.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14)

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles n'a pas été réglementé dans le cadre de rédaction du PLU puisque ce dernier a été abrogé depuis le 27 Mars 2014.

Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et en communications électroniques (articles 15 & 16)

Les articles 15 et 16 permettent de répondre aux problématiques liées aux performances environnementales des constructions (énergie, gestion des eaux) et à leur raccordement au réseau de communication électronique. Dans le cadre du PLU de Balaruc les Bains, l'ensemble des nouvelles constructions de la zone urbaine devra être raccordé au réseau de communication électronique.

Si la possibilité est laissée à toute construction d'instaurer des installations renforçant du point de vue énergétique le bâtiment, il a été imposé aux constructions de grande superficie de comporter à minima un dispositif de production d'énergie renouvelable.

3 | Les motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent en complémentarité du règlement en présentant le parti d'aménagement pour un secteur.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent les intentions communales et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet. Elles détaillent :

- les options relatives au traitement des espaces publics : principe de liaison, ou de desserte, espaces publics à requalifier, mise en valeur d'éléments d'identité de la ville, composition de façades urbaines ;
- les dispositions liées au traitement des espaces naturels : boisements à conserver, espaces verts ou de loisirs ou de sport à requalifier ou à créer ;
- les principales affectations à conforter ou à créer : affectations des tissus à dominante habitat, selon une mixité logements, commerces, services et équipements, ou à dominante d'activités tertiaires ;
- les équipements particuliers existants ou à créer ;

Au même titre que le règlement ou le plan de zonage, les OAP constituent une pièce réglementaire d'un PLU.

Dans le cadre de cette révision du PLU, 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées :

- 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

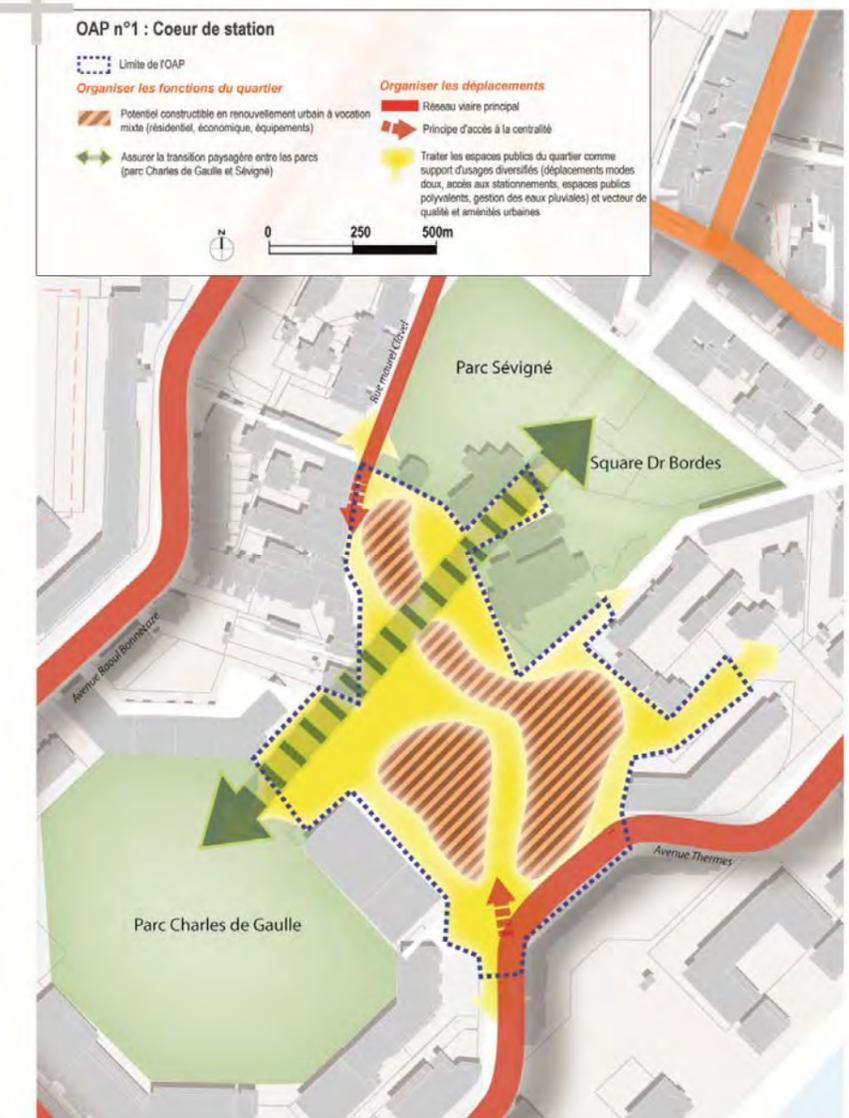
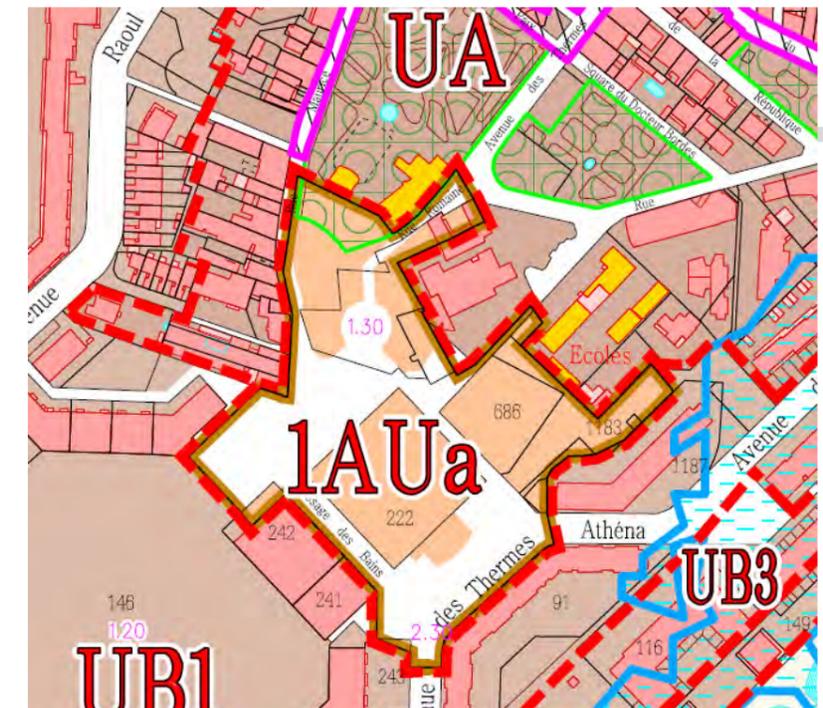
- OAP n°6 : l'ancienne raffinerie
- OAP n°7 : les Vignés

A | OAP n°1 : Cœur de station

Cette orientation concerne la place du Mail. Ce secteur en renouvellement urbain de près de 2 hectares (identifié au SCoT) vise à renforcer le cœur de station de Balaruc les Bains.

L'orientation prévoit :

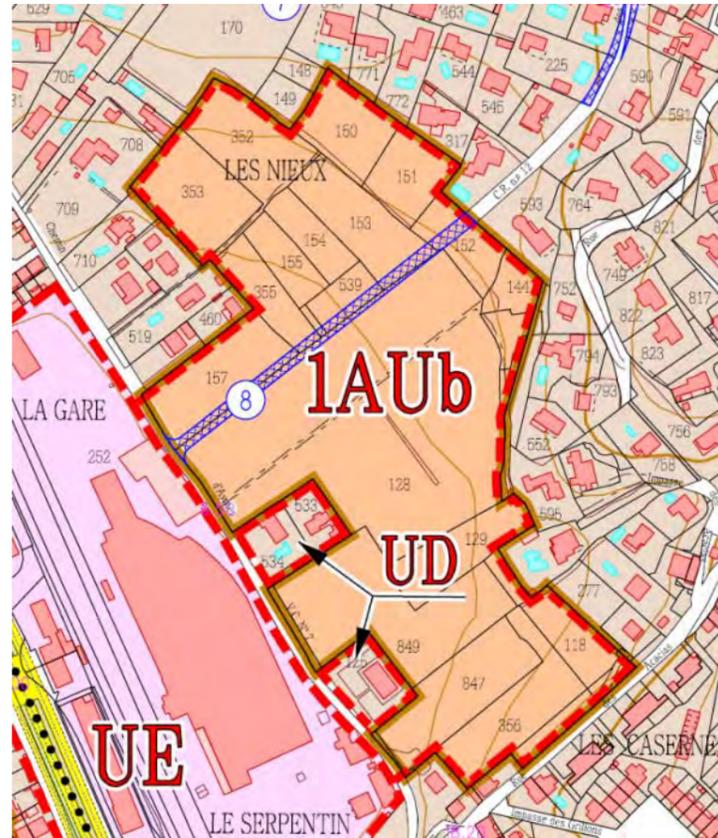
- Réaliser une opération pour confirmer la polarité de la place du Jeu de Mail comme centre névralgique de la station
- Renforcer l'urbanisation afin de répondre aux objectifs de production de logements
- Conforter les différentes fonctions urbaines du centre ville de manière à maintenir son niveau de service et son rôle à l'échelle de la ville
- Améliorer le confort et la sécurité des usagers tout en développant des lieux d'animation et de rencontre.
- Au moins 160 logements, selon une densité minimale de 100 logements à l'hectare, dont 43% de logements locatifs sociaux
- Au moins de 2500 m² de surface de plancher destinée à des activités libérales et services



B | OAP n°2 : Les Nieux

Cette orientation concerne le secteur des Nieux. C'est une opportunité foncière en renouvellement urbain de 7 hectares identifiée au SCoT. Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont :

- Réaliser une opération en comblement d'une unité foncière disponible au sein du tissu urbain existant
- Urbaniser les dents creuses de manière à limiter l'extension urbaine
- Intégrer dans l'opération une part en logements locatifs sociaux permettant de répondre aux besoins de la population locale.
- Participer au décloisonnement des quartiers Est (Usines) et Ouest (Presqu'île) de la commune en reconstituant des traversées viaires et piétonnes
- Au moins 360 logements dont 40% de logements locatifs sociaux, selon une densité de 50 logements par hectare.

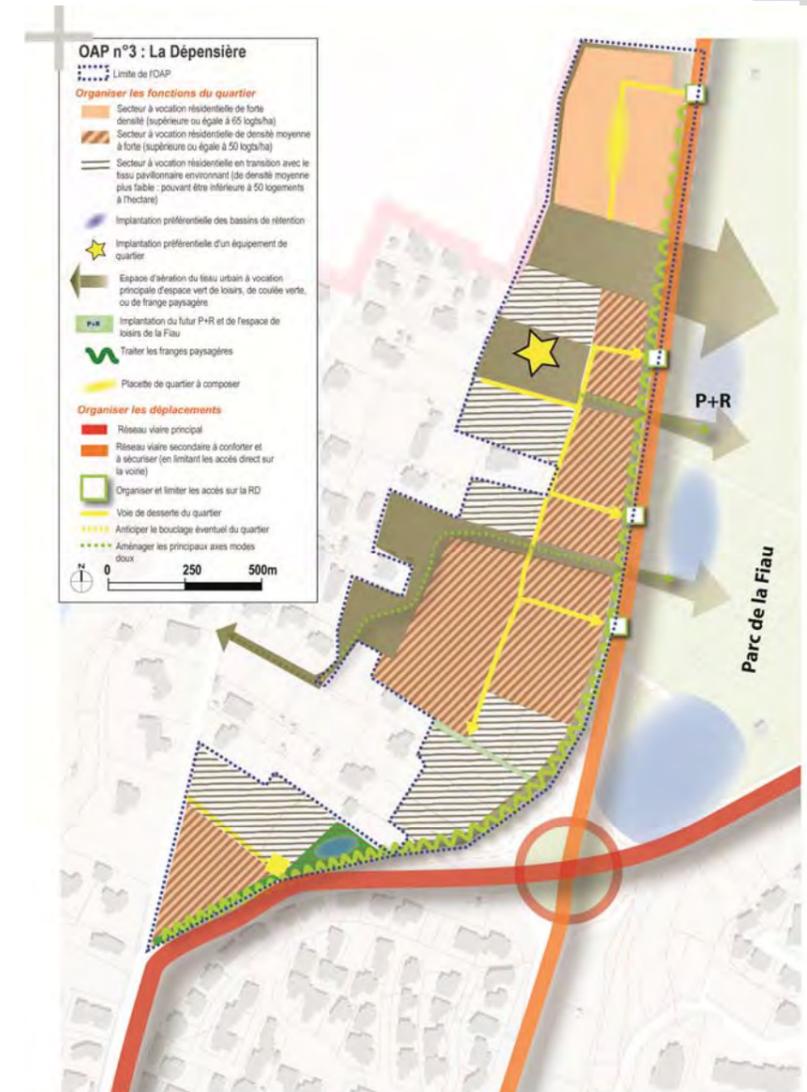
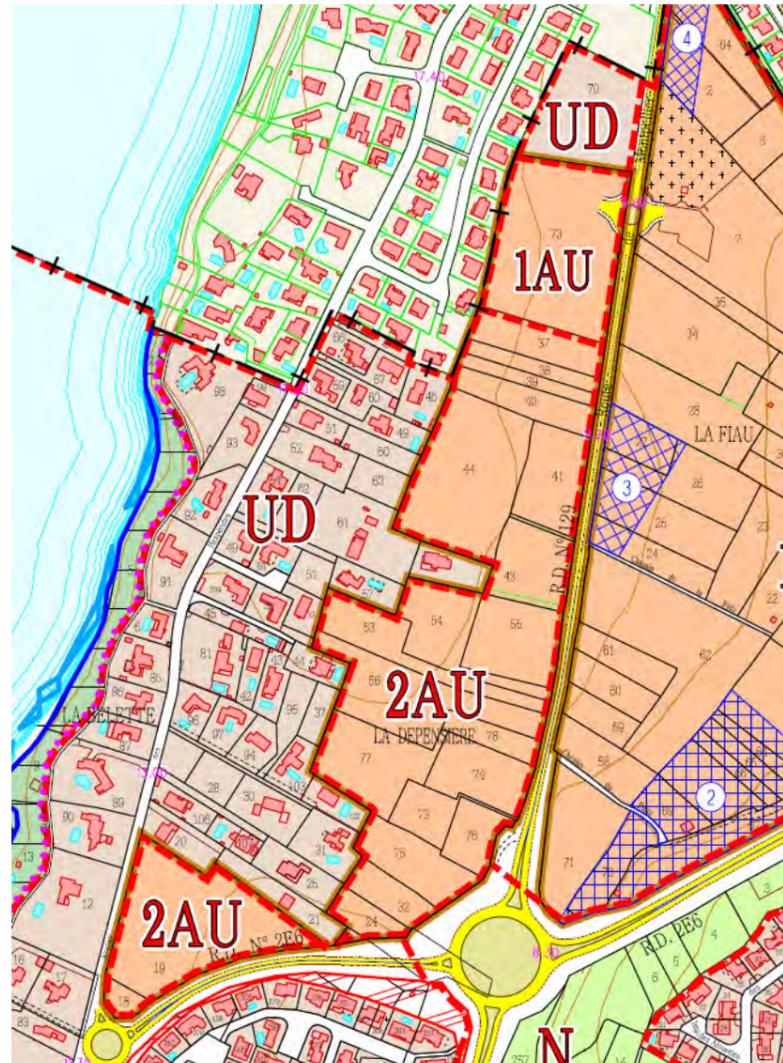


C | OAP n°3 : La dépendière

Cette orientation concerne le secteur de la dépendière. C'est une friche agricole de 7,2 hectares délimitée à l'Ouest par Balaruc-le-Vieux et à l'Est par la route départementale D129. Le SCoT l'identifie comme une unité de production urbaine.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont :

- Réaliser une opération en extension urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements
- Intégrer dans l'opération une part en logements locatifs sociaux
- Recomposer l'entrée de ville de Balaruc-les-Bains, à la jonction d'un espace en mutation (future zone de la Fiau, lotissements situés à proximité, future gendarmerie)
- Environ 308 logements, selon une densité minimale globale de 42 logements à l'hectare, avec une programmation répartie en deux secteurs :
 - 100% de logements locatifs sociaux dans la partie 1AU au Nord
 - un minima de 30% de logements locatifs sociaux dans le secteur sud affiché en 2AU
- Le secteur pourra également comprendre un équipement public.

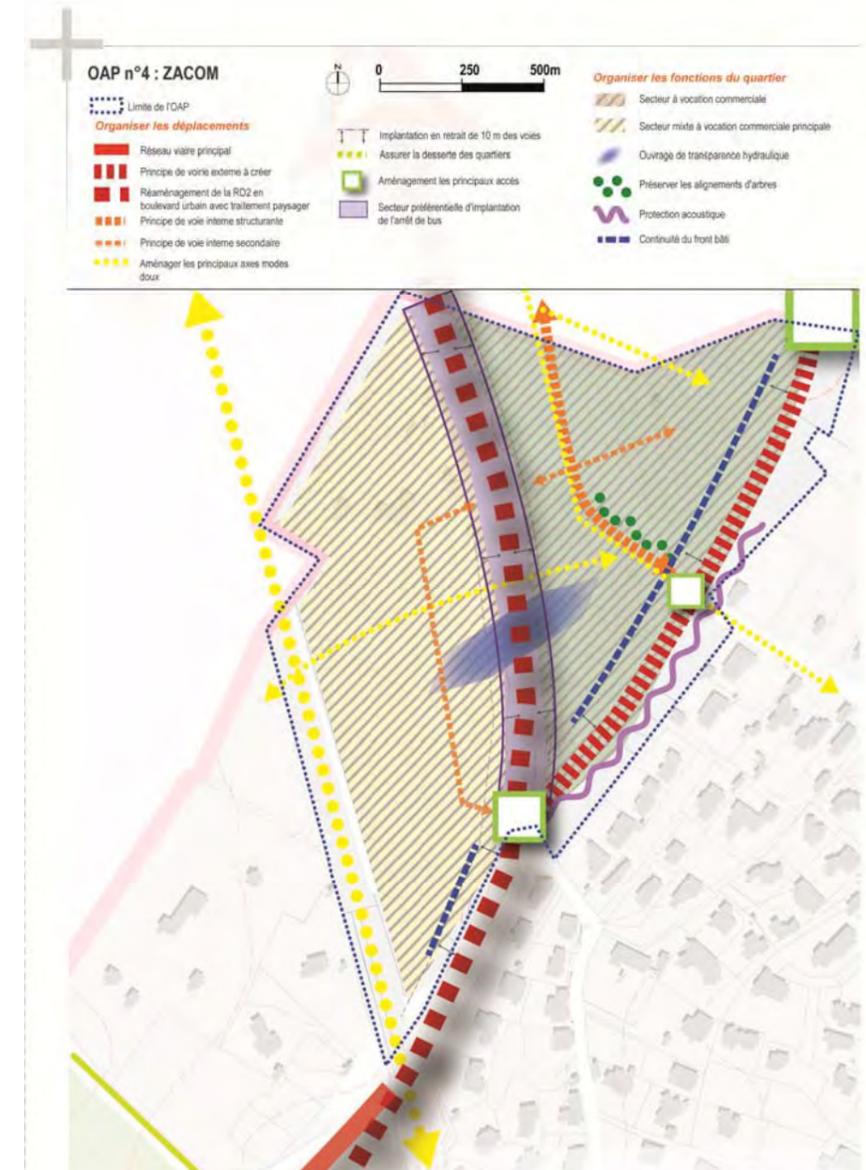
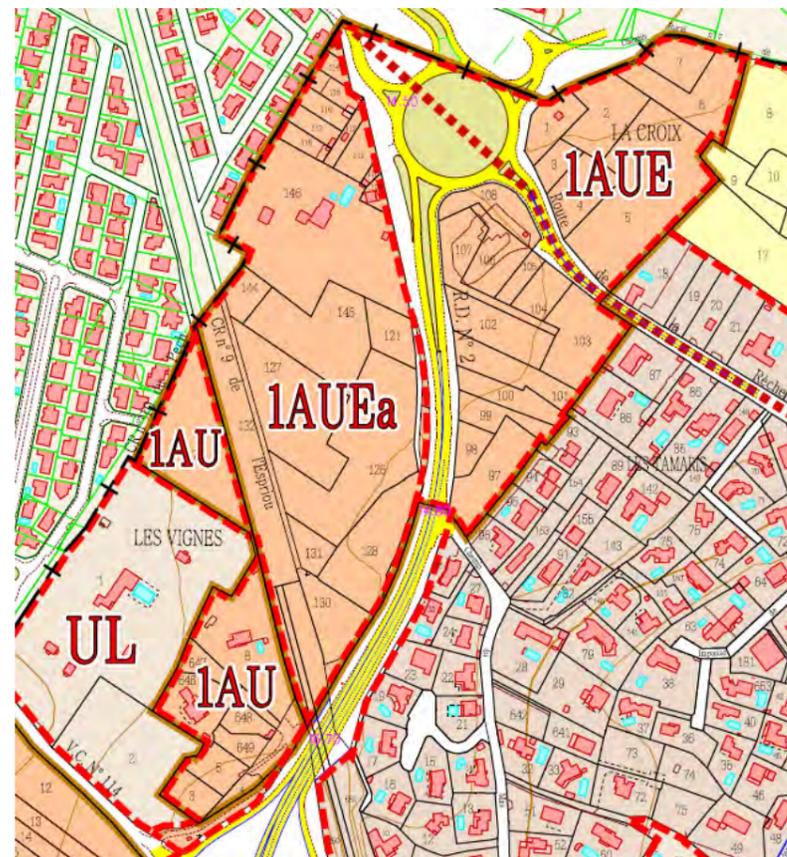


Extension de la Zone Commerciale de Balaruc Loisirs sur Balaruc les Bains, portée par Thau Agglo. L'ambition est de réaliser une opération urbaine en extension de 10 hectares pour confirmer et développer l'offre commerciale de la ZACOM. C'est un projet identifié au SCoT du Bassin de Thau comme une unité de production commerciale.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont :

- Renforcer l'urbanisation en entrée nord de la commune
- Compléter l'activité commerciale par une diversification de l'offre
- Répondre aux besoins de diversification des activités au travers d'une offre complète
- Améliorer le confort et la sécurité des usagers en retraitant les accès, le stationnement et la circulation viaire.
- requalifier les infrastructures de la zone commerciale existante et de ses abords (transformation de la RD2 en boulevard urbain),
- créer une extension commerciale
- Valoriser la zone et ses abords en composant avec les éléments de perspective et naturels.
- 25 000m² de surface de plancher supplémentaire commerciale au niveau de l'extension sud (destiné pour des moyennes et grandes surfaces)
- Un secteur mixte au sud, au niveau des tamaris pour la réalisation de :
 - 19 000 m² de surface de vente représentant plus de 50% de la surface bâtie de la zone dédiée

- Des activités de loisir, de l'hôtellerie, du tertiaire, de la restauration
- Possibilité limitée pour du résidentiel (aux franges des quartiers résidentiels existants), à condition de respecter une densité minimale de 50 logements à l'hectare et d'inclure 40% de logements locatifs sociaux.



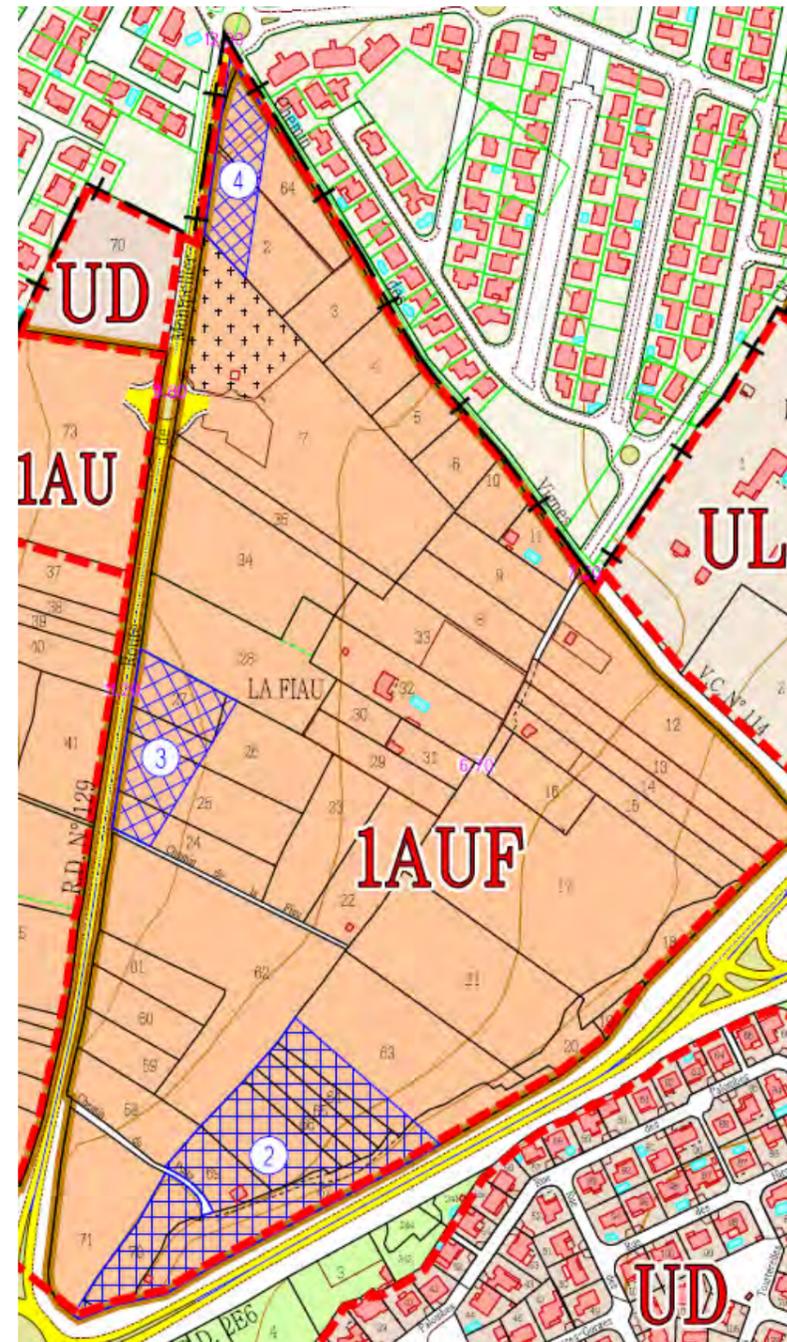


E | OAP n°5 : La Fiau

Cette orientation concerne le secteur de la Fiau. Ce secteur, identifié au SCoT comme un secteur stratégique pouvant accueillir des équipements de dimension intercommunale, s'étend sur une quinzaine d'hectares.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont :

- Réaliser une opération globale prenant en compte les besoins en matière de ruissellement pluvial grâce à des bassins de rétention
- Concevoir un parking relais suffisamment calibré pour répondre aux besoins de stationnement de la zone avec la volonté de limiter la présence de la voiture au sein de la presqu'île, accompagnée par des mesures favorisant les modes actifs et les déplacements collectifs sur la commune.
- Favoriser l'insertion des opérations de manière à minimiser les impacts paysagers que ce soit avec les secteurs urbains environnants mais également les éléments du grand paysage
- Accueillir des équipements publics destinés au sport ainsi que les constructions associées nécessaires au fonctionnement de ces équipements :
 - Une extension du cimetière existant
 - Des bassins de rétention
 - A minima 600 places de stationnement

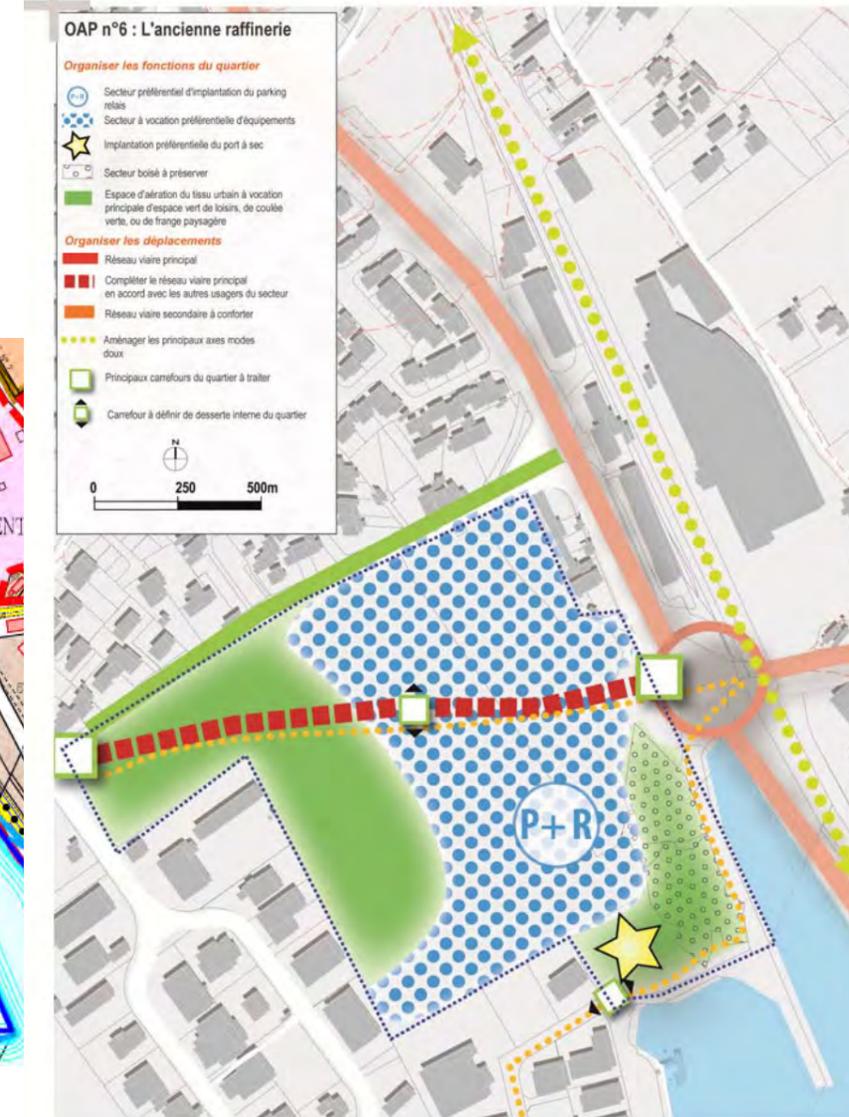
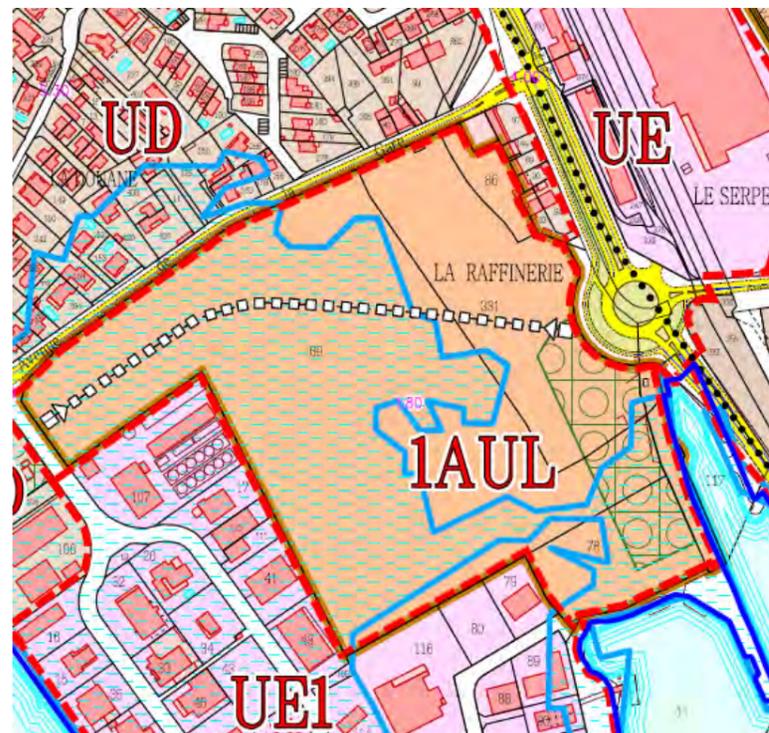


F | OAP n° 6 : L'ancienne raffinerie

Cette orientation concerne l'ancienne raffinerie du Midi. Anciennement occupée, ce terrain est d'environ 8 ha et est aujourd'hui à l'abandon. En cours de dépollution, c'est un secteur identifié au SCoT comme mutable.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont :

- Aménager une nouvelle porte d'entrée de la presqu'île, qualitative, et délester la route de la gare du trafic actuel.
- Concevoir un parking relais suffisamment calibré pour limiter la présence de la voiture au sein de la presqu'île et favoriser les modes actifs et les déplacements collectifs.
- Favoriser les équipements et aménagements qui limitent l'imperméabilisation du sol
- Participer au décloisonnement des quartiers environnant et à la finalisation du schéma directeur des déplacements doux défini par la commune.
- Aménager des équipements en lien avec les besoins de la zone d'activités et du port
- Maintenir et aménager un espace de loisir en préservant au maximum la trame boisée du secteur.
- Réaliser un nouvel axe d'entrée de la presqu'île depuis la RD2
- Concevoir des équipements publics et un espace de loisirs compatible avec le risque d'inondation +
- Finaliser le schéma de cheminements doux défini par la commune
- Créer un parking relais connecté au transport en commun en site propre, projeté sur la RD2.





G | OAP n°7 : Les vignés

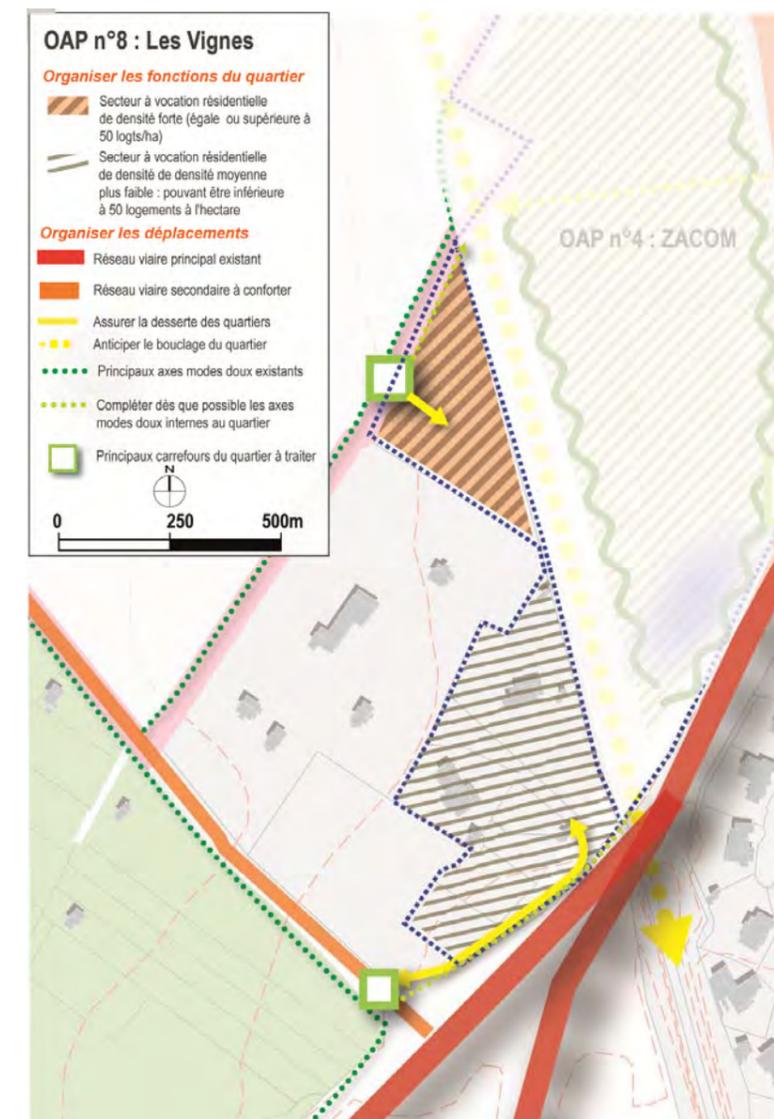
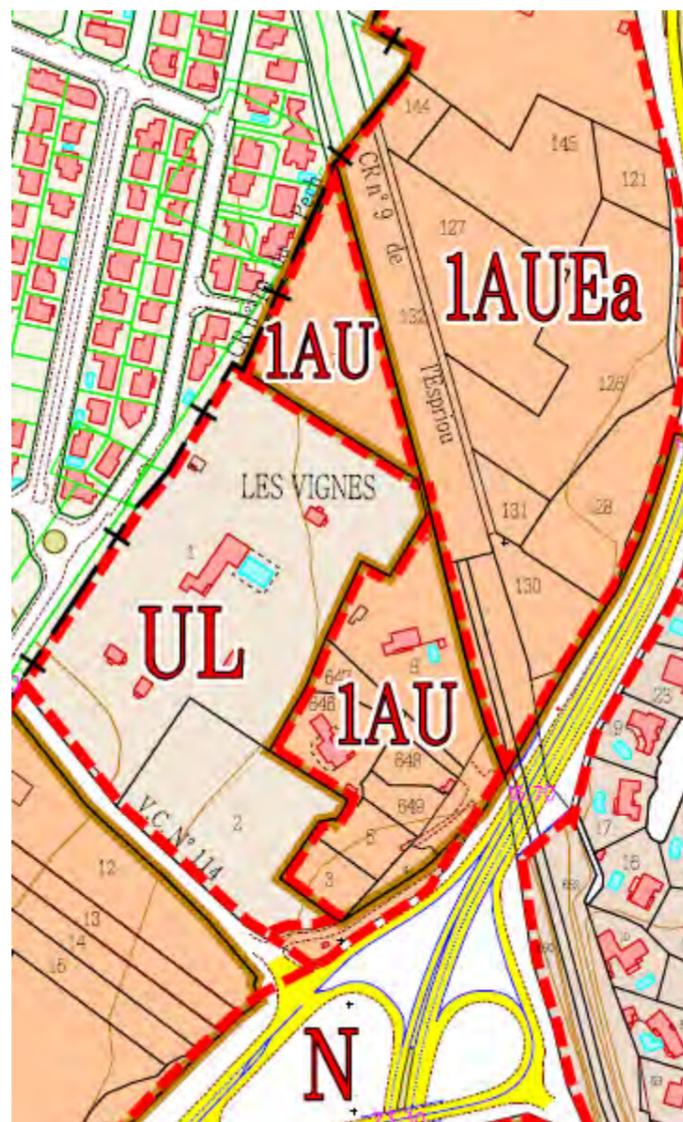
Le secteur des Vignés, d'une surface de 1,9 hectares est situé entre deux grandes zones de projets sur la commune : la Fiau et l'extension de la ZACOM.

Le secteur est partiellement desservi par les réseaux sanitaires (assainissement, potable). Le réseau pluvial est programmé dans l'attente de la réalisation de celui de la ZACOM.

Le secteur reste néanmoins enclavé. L'enjeu de l'OAP est d'assurer une réflexion visant à étudier le bouclage de ce quartier afin de l'intégrer dans le fonctionnement urbain, actuel et en devenir, de la commune.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont :

- Intégrer dans l'opération une part en logements locatifs sociaux permettant de répondre aux besoins de la population locale : un minima de 40% de logements locatifs sociaux sur la zone
- Prévoir une programmation de 95 logements, selon une densité globale minimale de 50 logements à l'hectare répartis de manière différenciée sur le secteur
- Recomposer le secteur de manière à désenclaver la zone, à faciliter sa desserte et la connecter aux espaces annexes en mutation : future zone de la Fiau, ZACOM, Voie mode doux existants et en devenir.



4 | Les motifs des servitudes particulières

A | Emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits au PLU sont liés à la création de carrefours, à l'élargissement ou la création de voies et à la réalisation d'équipements publics. Aucune construction n'est autorisée sur les secteurs concernés, exceptées celles pour lesquelles ils ont été inscrits. Le propriétaire des terrains visés bénéficie du droit de délaissement.

Les emplacements réservés pour voiries répondent aux besoins d'amélioration du réseau viaire urbain et interurbain de Balaruc-les-Bains et la constitution d'une trame dédiée aux modes doux. Il s'agit notamment :

- d'élargissements de voiries pour faciliter les déplacements, pour y améliorer l'intégration de tous les modes (trottoirs, accotements) ;
- de la réalisation de voies et cheminements dédiés aux modes doux.
- De l'élargissement de la RD 600 (pour le département)

Les emplacements réservés pour équipements publics répondent à l'objectif de création de besoins en stationnement ou en bassins de rétention, ainsi que la réalisation de d'équipements publics (notamment des équipements sportifs).

N° des opérations	DESIGNATION DES OPERATIONS	Collectivité ou service public ayant demandé l'inscription	Surface approximative des ER (en m²)
1	Emplacements réservés pour création d'un parking	Commune	2642
2	Emplacement réservé pour bassin de rétention	Commune	14760
3	Emplacement réservé pour bassin de rétention	Commune	4590
4	Extension du cimetière	Commune	2878
5	Elargissement de la VC n°117 (Rue de la Douane) à 8 mètres d'emprise.	Commune	703
6	Elargissement du chemin des tamaris à 8 mètres d'emprise	Commune	2095
7	Elargissement du chemin des Nieux à 8 mètres d'emprise	Commune	589
8	Aménagement de la VC n°112 (Chemin des Peyrières) à 8 mètres d'emprise de la Route de la Rèche au Chemin d'Aymes.	Commune	2863
9	Rue du Mas d'Angles : Liaison entre la route de la Rèche, la rue de la Lavande, et le Chemin de la Bergerie. Emprise 8 mètres.	Commune	16
10	Elargissement de l'Avenue de la Frigoule et le Chemin de la Bergerie. Emprise 8 mètres.	Commune	319
11	Rue de la Lavande ; entre l'Avenue de la Frigoule et le chemin de la Bergerie. Emprise de 8 mètres.	Commune	2930
12	Emplacement réservé pour l'élargissement à 2x2 voies de l'ancienne RN300 actuellement RD600 en route express	Département	13947

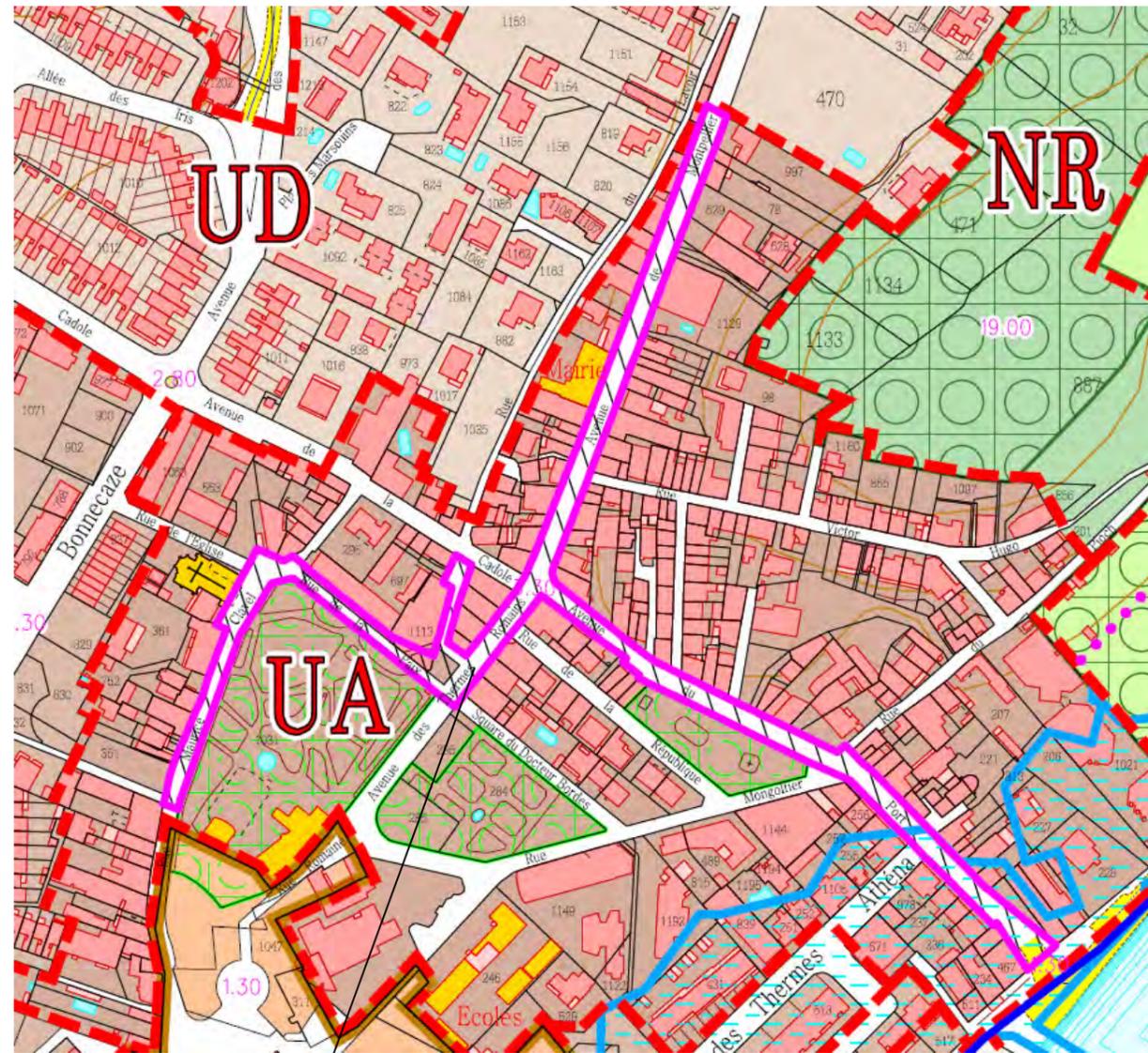


B | Linéaires d'activités commerciales

Le PLU identifie et délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

La commune de Balaruc-les-Bains, en cohérence avec son objectif de maintenir et développer le dynamisme commercial de son centre-ville, a souhaité mettre en place des moyens pour limiter le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée.

Les documents graphiques identifient des voies où le changement de destination des locaux commerciaux vers une destination autre que commerciale, artisanale ou équipement public est proscrit.



Zone de préservation et de développement de la diversité commerciale identifiée au document graphique

C | Les espaces boisés classés et les Espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral

Les espaces boisés classés au titre du I.113-1 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L.113-1, peuvent être classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

D'une manière générale, les secteurs de la commune concernés ont comme principaux objectifs de protéger les parcs et jardins ayant un intérêt patrimonial ou paysager et les coupures vertes. Il s'agit :

- des parcs et jardins à préserver en raison de leur valeur paysagère et patrimoniale
- des groupements arborés assurant le rôle de coupure verte en milieu urbanisé
- des alignements ou mails arborés remarquables

Les parcs et jardins à préserver en raison de leur valeur paysagère et patrimoniale

- Le square Dr Bordes

Véritable parc botanique en plein cœur de ville, le square Dr Bordes participe à l'identité de la commune de Balaruc-Les-Bains : lieu de vie et de rencontres, il accueille différentes manifestations telles que le marché.

Le parc est richement et densément planté. De nombreuses essences végétales ornementales sont représentées telles que le copalme d'Amérique (*Liquidambar styraciflua*), l'arbre aux quarante écus (*Ginkgo biloba*), le magnolia persistant (*Magnolia grandiflora*), le désespoir des singes (*Araucaria araucana*), le cèdre bleu (*Cedrus libanii*), l'oranger des osages (*Maclura pomifera*), le catalpa (*Catalpa bignonioides*) ainsi

que de nombreuses essences indigènes dont le micocoulier (*Celtis australis*), le platane (*Platanus acerifolia*), le murier (*Morus alba*) ou encore l'arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*) et l'olivier (*Olea europaea*). La strate arbustive est représentée par diverses espèces de bambous (dont le *Phyllostachys aurea*), le pittosporum (*Pittosporum tobira*), le fusain (*Eleagnus x ebbingei*), le cornouiller (*Cornus mas*),...



Un parc botanique riche



Lieu de vie et de rencontre



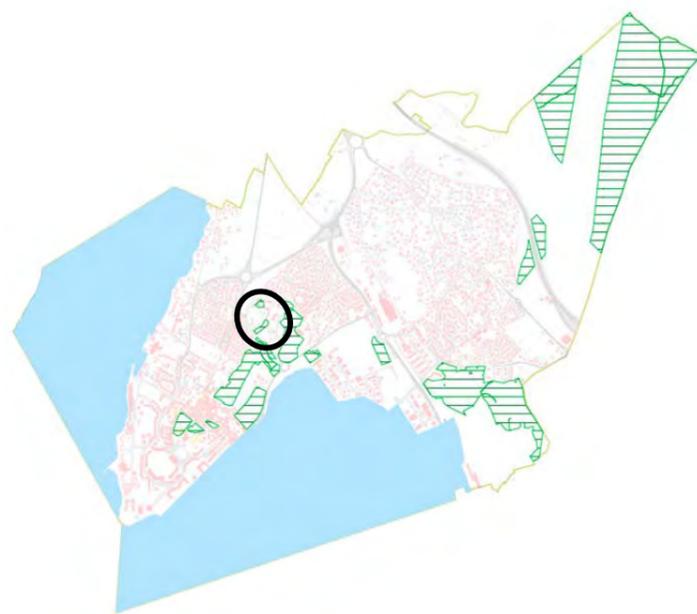


Les groupements arborés assurant le rôle de coupure verte en milieu urbanisé

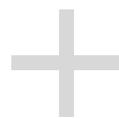
▪ Quartier avenue de la Pinède

Quelques groupements isolés d'arbres de haut jet et massifs de garrigue (*Pistacia lentiscus*, *Ficus carica*, *Cercis siliquastrum*), au cœur du quartier de la Pinède mériteraient d'être protégés.

Vestiges de l'ensemble boisé du Puech Meja, ils participent au riche patrimoine végétal du territoire et améliorent la perception générale du lieu.



Vestiges de l'ensemble paysager du Puech Meja



Le mail arboré remarquable de l'esplanade

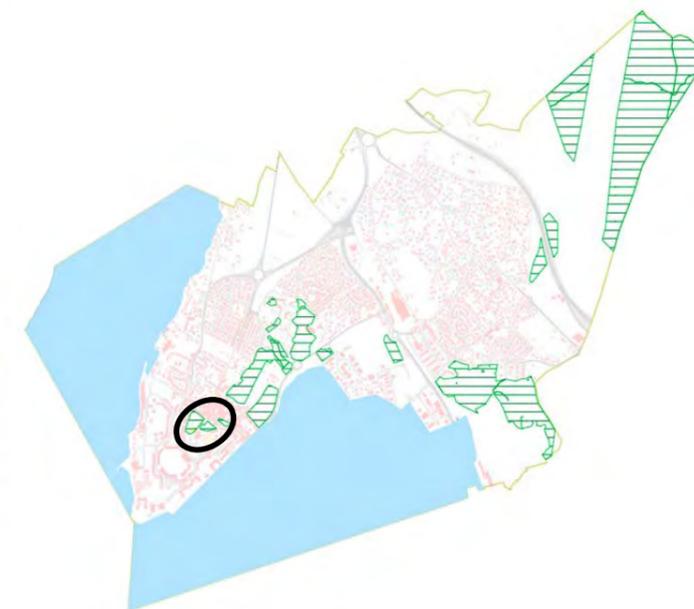
- Le mail de platanes du jardin de l'esplanade – Avenue du Port

Le mail de platanes de la rue du Port constitue un élément à protéger sur la commune de Balaruc-les-Bains : la hauteur imposante (minimum 10m de hauteur) et le port des sujets en font des spécimens remarquables en cœur de ville.

Sur l'ensemble de la commune, ces espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme mais non significatifs au titre de l'article L146-6 du CU représentent 4 ha.



Mail du jardin de l'esplanade : sujets remarquables en cœur de ville





Les espaces boisés significatifs au titre du L.121-27 du code de l'urbanisme

Critères de détermination

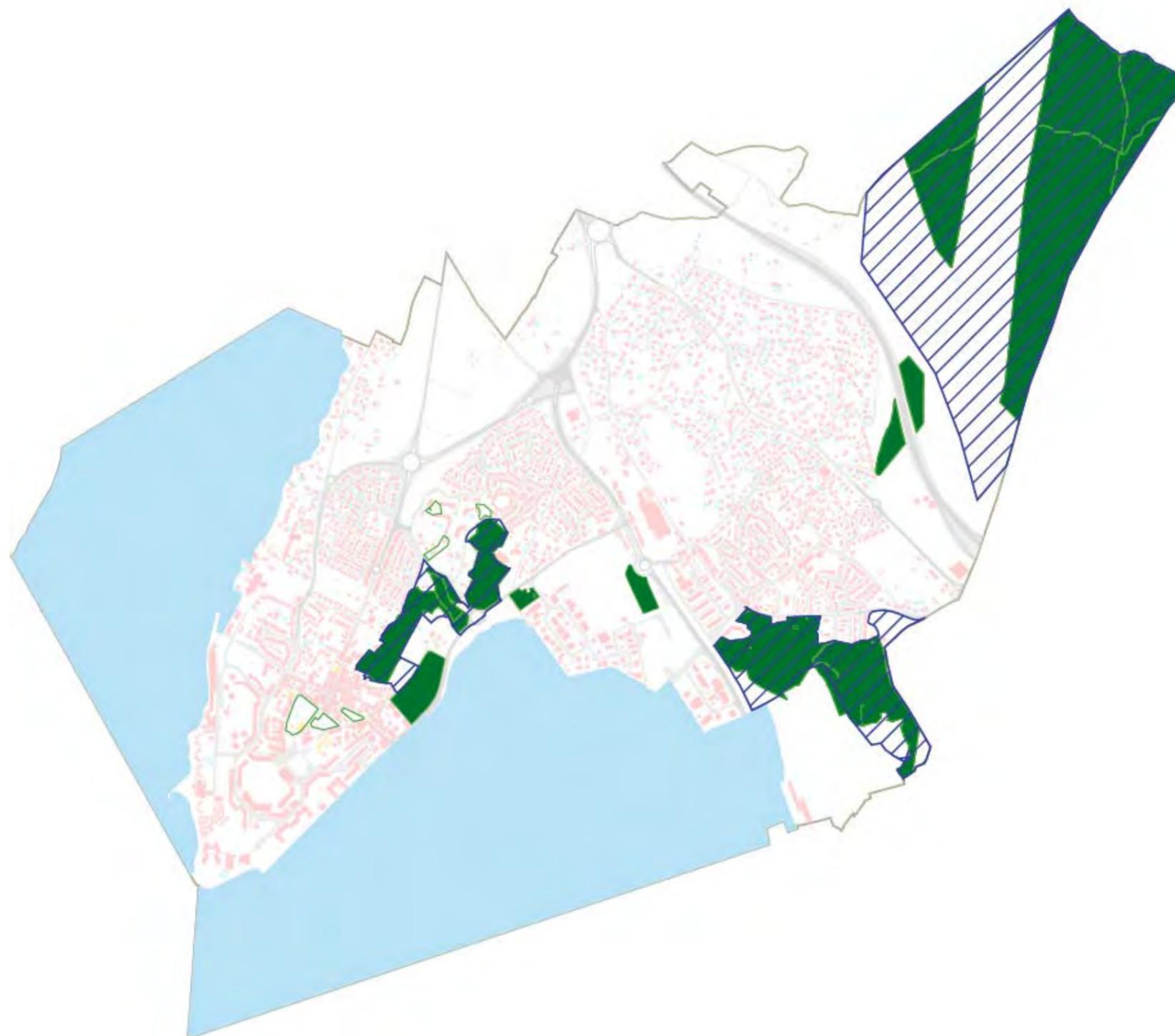
Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.

Afin d'apprécier si un parc ou ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, sont examinés :

- Le critère réglementaire (conformité avec le SCoT du Bassin de Thau et son chapitre individualisé valant SMVM) : tout EBC inclus dans les espaces remarquables du SCoT sont classés significatifs au regard de la loi littoral.
- la configuration des lieux : superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non caractéristiques des espaces situés à proximité;
- le caractère du boisement : est analysée l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces, hauteur des sujets, forme du boisement) ;
- L'intérêt écologique : importance du boisement pour le maintien d'un écosystème ou d'un habitat spécifique.

Les EBC et les EBS du PLU

- Les Espaces Boisés Significatifs du PLU
- Les Espaces Boisés Classés du PLU
- Les Espaces Remarquables du SCoT



Descriptif des bois et raisons de leur classement en significatif

Sur la commune, les boisements classés comme significatifs :

- correspondent à des étendues boisées caractéristiques du territoire de garrigue dans la région de l'étang de Thau : essences propres au milieu et présence de plusieurs strates végétales. L'imperméabilisation des sols est faible.
- occupent une superficie conséquente à l'échelle du territoire de la commune. Ces espaces ne sont pas morcelés par le bâti ou diverses constructions telles que les voiries. Ils constituent un ensemble paysager relativement étendu et continu.
- participent au maintien de corridors écologiques sur la commune.

Ont été identifiés comme tels :

1. Au Nord-Est de la commune, un boisement naturel de garrigue

Ce boisement naturel appartient aux premiers contreforts du massif de la Gardiole. Classé par la DREAL comme l'une des unités paysagères majeures du territoire du littoral du bassin de Thau, ce massif couvert de garrigues et de reboisements, est aujourd'hui protégé.

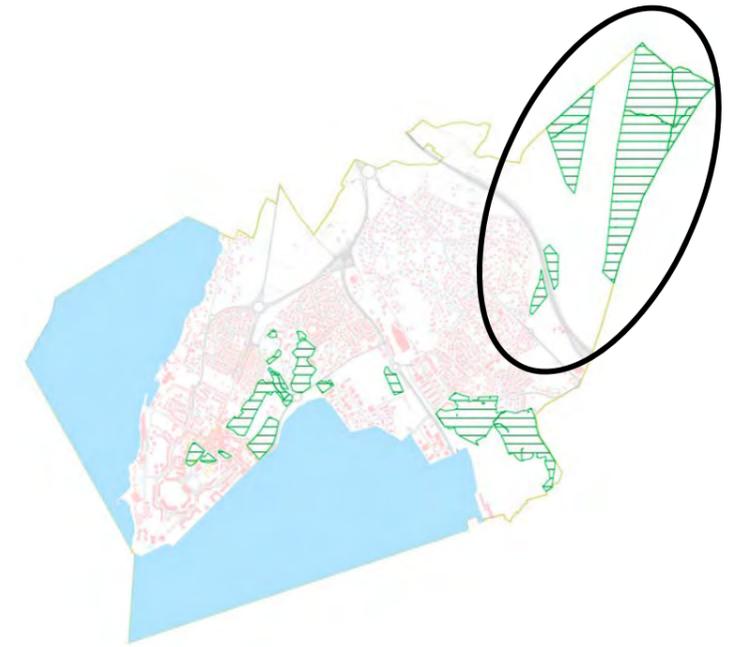
Dans le périmètre étudié, le massif est caractérisé par une vaste étendue ouverte, longeant la route départementale D600, recouverte de garrigue basse. Un mélange arbustif représenté notamment par le pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*) recouvre les étendues rocheuses. Quelques pins d'alep (*Pinus halepensis*) et chênes verts (*Quercus ilex*) isolés tendent à se développer sur cette vaste étendue ouverte.

Une seconde partie de massif est recouverte d'une pinède haute, implantée sur les flancs du massif rocheux. La pinède est caractérisée par des sujets matures d'environ 10m de hauteur, densément plantés. Le boisement est continu et constitue une ligne de repère lointaine dans le paysage environnant.

Ce massif est un élément paysager caractéristique et identitaire de la commune.



Massif de la Gardiole : une garrigue protégée

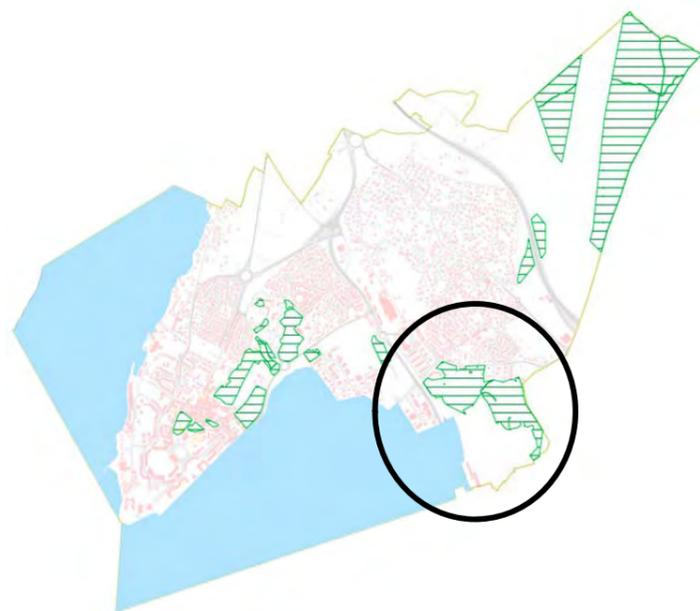




2. Au Sud-Est, le boisement de Saint Gobain

Le paysage est caractérisé par une vaste étendue boisée plantée en terrasses, surplombant la commune de Balaruc-les-Bains. Le boisement est majoritairement représenté par le pin d'Alep (*Pinus halepensis*), même si quelques sujets de chênes verts sont associés au groupement. Les sols sont recouverts d'une végétation naturelle spontanée associant strate arbustive éparses et couverture végétale basse.

Ce boisement constitue une barrière physique majeure entre les habitations et la zone d'activités au sud.



Boisement de Saint Gobain : une étendue boisée sur les hauteurs de Balaruc-Les-Bains

3. En cœur de ville, les massifs de Puech Méja et Puech d'Ay

Les deux massifs boisés sont caractérisés par un mélange de sujets de garrigue dominés par le pin d'Alep (*Pinus halepensis*) et le pin parasol (*Pinus pinea*). Sont retrouvés en mélange également quelques platanes (*Platanus acerifolia*), micocouliers (*Celtis australis*), arbres de Judée (*Cercis siliquastrum*) et oliviers (*Olea europaea*). Les massifs sont densément plantés et l'ensemble constitue un véritable poumon vert en cœur de ville, refuge de biodiversité en milieu urbain.

La strate intermédiaire constituée d'arbustes tels que le pistachier (*Pistacia lentiscus*), l'arbousier (*Arbutus unedo*) ou encore le figuier (*Ficus carica*) est relativement dense. La couverture du sol est quasi inexistante et se développe de manière ponctuelle et hétérogène sur les parcelles.

Au cœur de cet ensemble boisé, on note par ailleurs la présence d'une zone humide. Une végétation basse typique de ces milieux, représentée majoritairement par la canne de Provence (*Arundo donax*), occupe la parcelle située à l'intersection de l'avenue de la gare et la rue des Cystes. Cette particularité apporte une diversité de milieux, véritable richesse écologique sur le territoire.

Points de repère lointain dans le paysage, depuis le front de mer ou depuis les hauteurs de Balaruc-les-Bains, ces massifs constituent par ailleurs une frange végétale identitaire riche parmi le patrimoine végétal de la commune.

Dans la continuité de ces boisements se présente le camping municipal de Pech d'Ay dont le couvert végétal continue la coulée verte paysagère partant du haut du Pech d'Ay jusqu'aux rives de l'étang. La canopée de ce boisement est d'intérêt pour l'activité du camping car elle apporte un confort urbain pour les touristes et curistes exploitant cet équipement à l'année. Le caractère anthropisé de cet espace est avéré : reliquats taillés d'arbres et plantations d'essences exotiques liées à l'activité du camping. Ce boisement se distingue des autres boisements (Pech d'Ay et Puech Meja) mais participe pleinement à l'ambiance boisée générale se dégageant sur le secteur et à son caractère significatif.



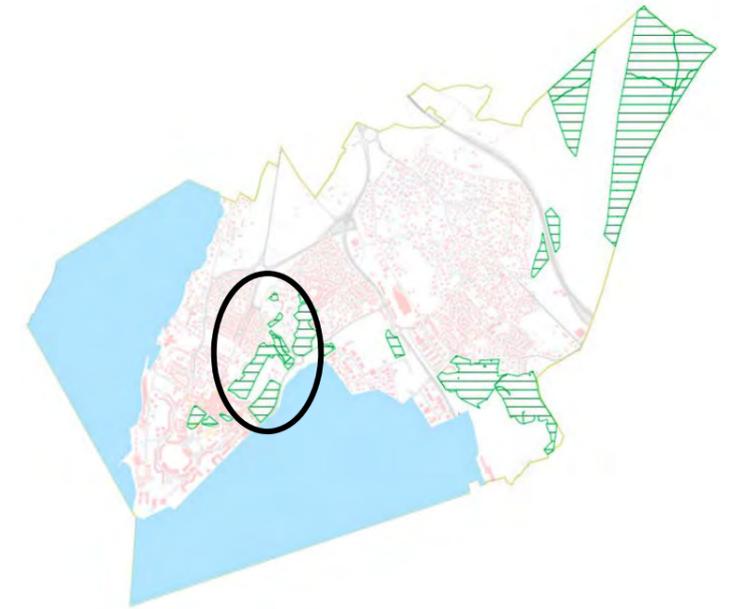
Les massifs de Puech et Méja et Puech Day, un poumon vert en coeur de ville



Les massifs de Puech et Méja et Puech Day, deux milieux de garrigue caractéristiques du territoire



Existence d'une zone humide qui contribue à la richesse des milieux

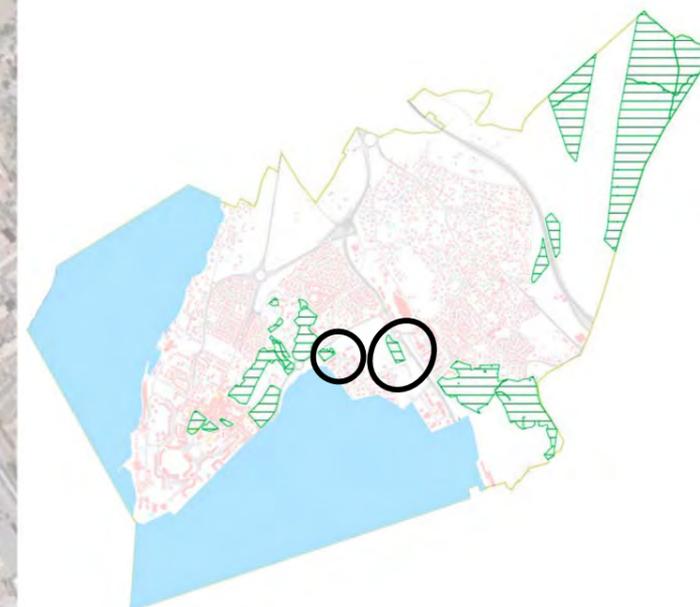
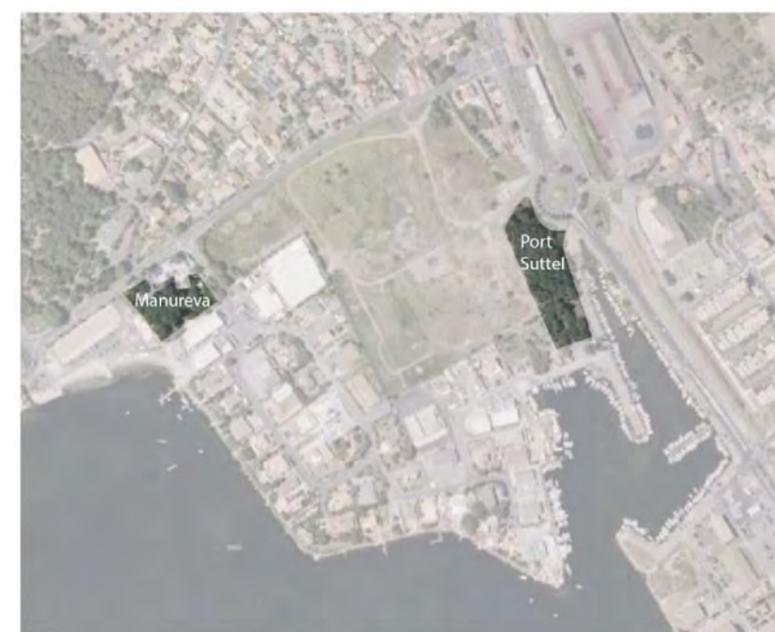


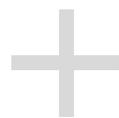


4. Les « pinèdes » de port Suttel

Le boisement du centre nautique et du port Suttel est un groupement arboré dense constitué majoritairement de pins d'Alep (*Pinus halepensis*). On peut retrouver au niveau du centre nautique quelques essences ornementales dont le magnolia (*Magnolia grandiflora*).

Les hauts sujets atteignent environ 15 à 20m de hauteur en moyenne. Groupements isolés entre un axe de circulation (RD2 et l'avenue de la gare) majeur et des quartiers urbains (d'habitat et/ou d'activité), ils représentent des boisements denses qualitatifs créant un écran urbain entre les quartiers de la ville, le port et la zone d'activité Maritime de la commune. A ce titre, leur préservation est essentielle car, en plus de leur caractère significatif, ils apportent une valeur ajoutée à la qualité urbaine du bord d'étang ainsi que des espaces d'aérations sur la promenade allant de la presqu'île vers le quartier des usines.





D | Marges de reculs le long des principaux axes.

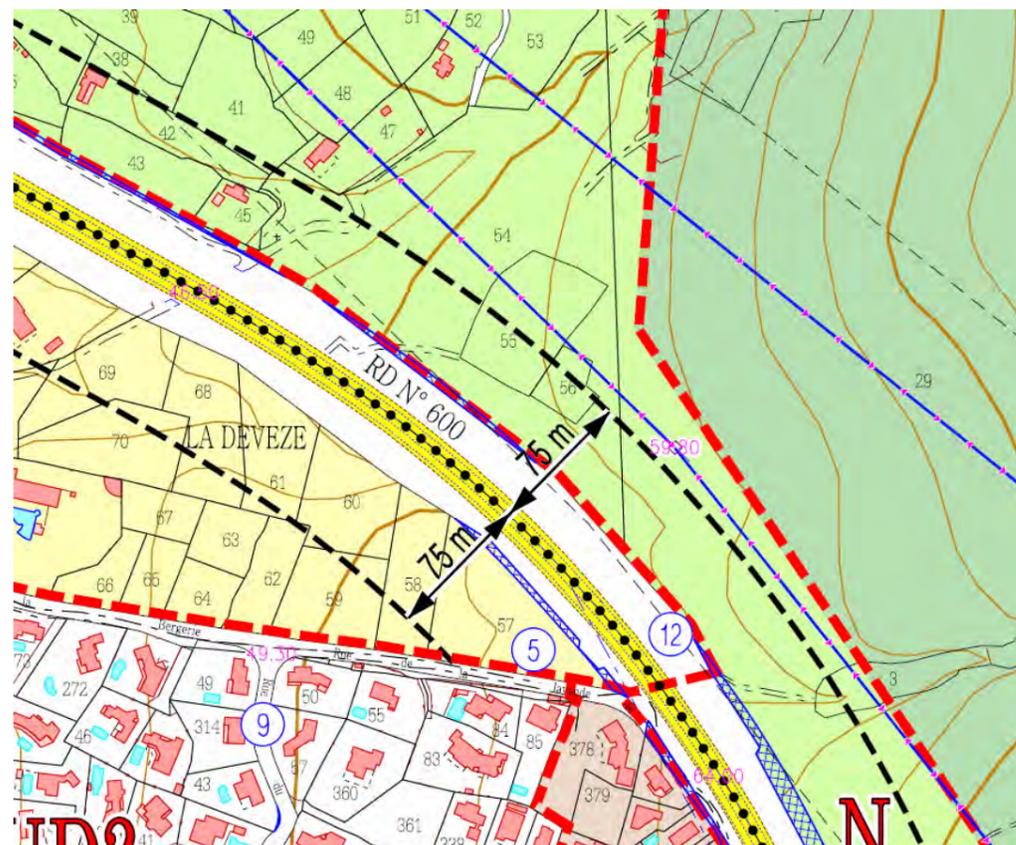
En accord avec l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, le PLU identifie des marges de recul au regard de la route express départementale RD600.

Il précise que, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe.

Néanmoins, l'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.





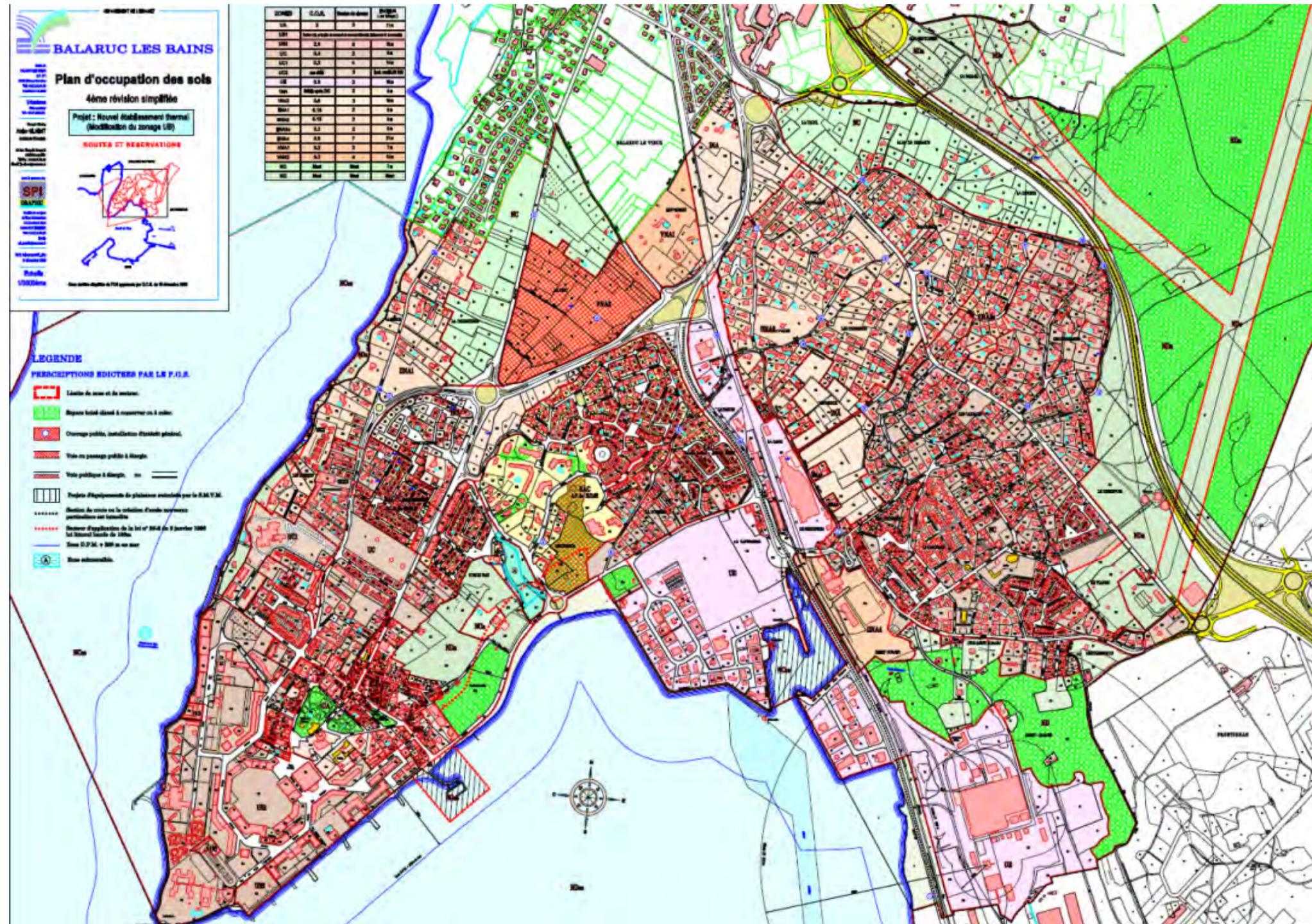
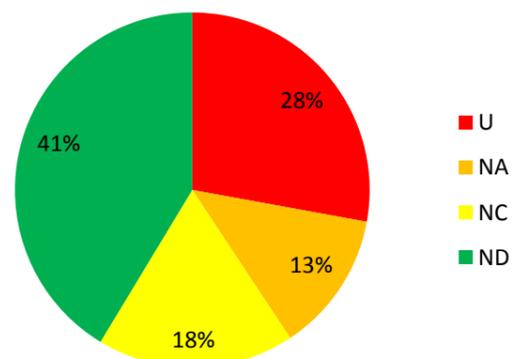
5 | Bilan et évolution des surfaces des zones entre le POS et le PLU

A | Le POS

Les zones urbaines et à urbaniser représentaient plus de 40,5% de la surface communale (près de 350 hectares). Tandis que les zones naturelles et agricoles représentent près moins de 59,5% du territoire.

Zone	Superficie (ha)	%
U	240	27,86%
NA	110,5	12,82%
NC	155	17,98%
ND	356,5	41,32%
Total	862	100,00%

Les équilibres du POS

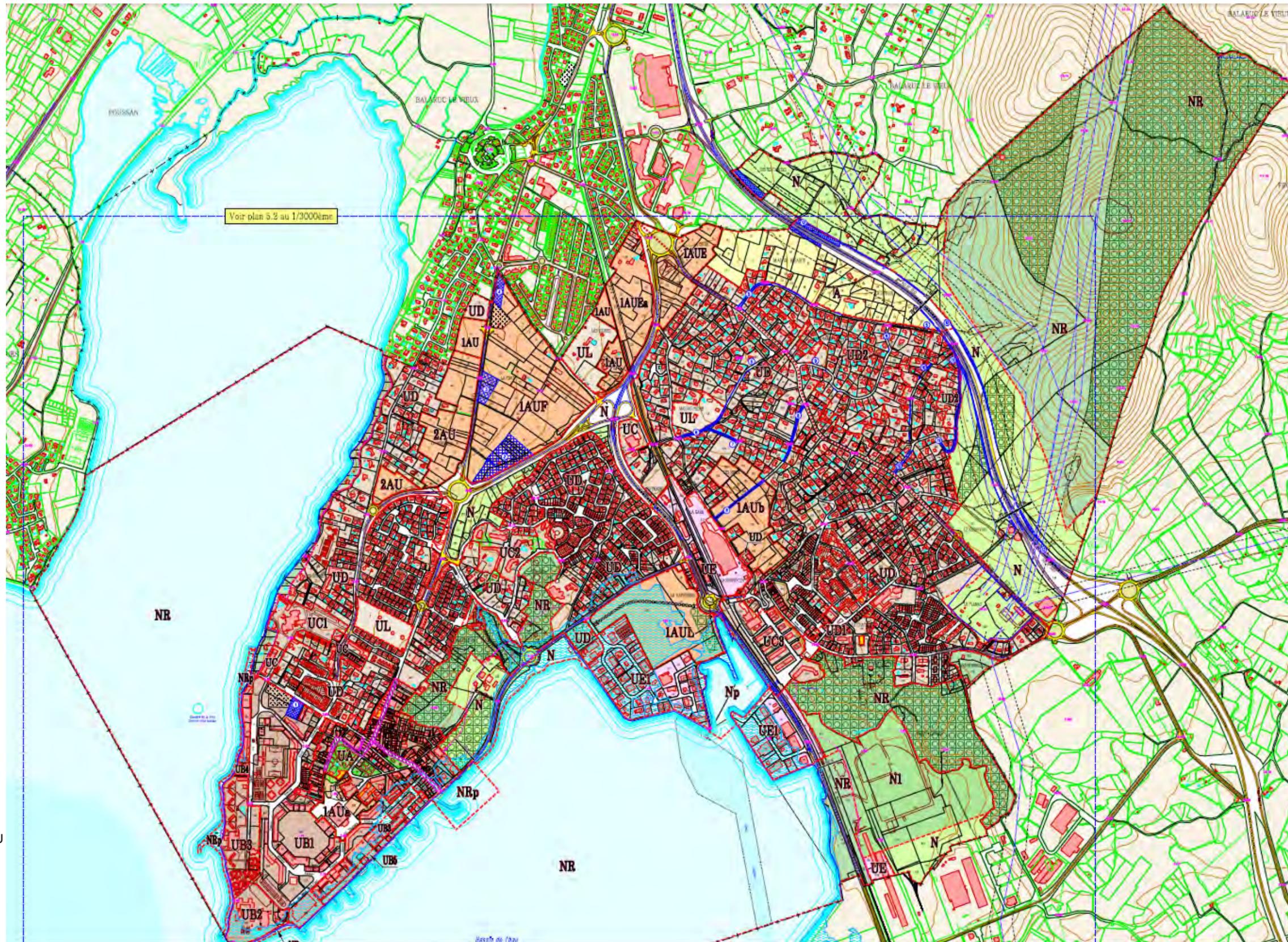
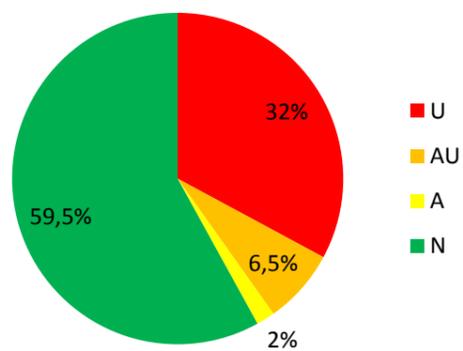


B | Le PLU

Les zones urbaines et à urbaniser représentent 40% de la surface communale (près de 343 hectares). Tandis que les zones naturelles et agricoles représentent près de soit 60% du territoire.

Zone	Superficie (ha)	%
U	275	32%
AU	57	6,5%
A	16	2%
N	513	59,5%
Total	862	100,00%

Les équilibres du PLU





C | Les principales évolutions POS - PLU

En comparant les évolutions de zonage du POS et du PLU, les grands équilibres généraux sont maintenus.

Les évolutions suivantes sont néanmoins à relever :

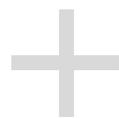
- L'équilibre « zone urbaine » et « zone à urbaniser » est équivalent entre le POS et le PLU grâce :
 - à un ajustement des zones anciennement classées en AU au POS qui ont été rebasculées en U au PLU
 - à une diminution du nombre d'hectare en extension affiché dans le PLU par rapport au POS.

Egalement ont été ajoutés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés qui n'étaient pas classés comme tels au sein du POS, à savoir :

- Les parcelles urbanisées du secteur Besague qui étaient classées au sein de la zone agricole dans le POS
 - Quelques parcelles urbanisées rebasculées en zone U (anciennement classées en ND au POS) puisqu'elles ont perdues leur caractère remarquable et naturel.
- La zone naturelle a augmentée, notamment à cause :
 - De la renaturation du secteur de Cedest : anciennement classé en UE au sein du POS, cette zone a été reclassée en zone N
 - Du réajustement du zonage du secteur Ouest de l'Étang qui est dorénavant classés en NR au PLU (ils étaient en NC dans le POS).
 - Au regard de l'occupation du sol de la commune (ocsol 2012), il n'y a aucune consommation foncière sur des espaces forestiers (qui correspondent essentiellement aux espaces de maquis et garrigues du massif de la Gardiole). Les principaux boisements de la commune sont intégrés au sein d'une zone N au plan de zonage du PLU.

Les quelques boisements restant inclus au sein du tissu urbain de la commune sont protégés au travers des articles L.113-1 du code de l'urbanisme (et L.127-1 du code de l'urbanisme pour les plus significatifs au titre de la loi littoral) ou bien au travers d'une annotation sur les OAP visant la préservation de quelques massifs boisés ou alignements d'arbres (port Suttel, Dépensières).

- La zone agricole a diminuée :
 - du fait du reclassement de la zone NC de l'étang inscrite dans le POS en NR au PLU.
 - du fait du passage de la Zone de la dépensière et du secteur Nord de la Fiau (anciennement classé en NC au POS) en AU dans le PLU.



6 | La traduction et la mise en œuvre des dispositions de la loi littoral

En tant que commune littorale, Balaruc les Bains est soumise à la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral repris dans les articles L.121-1 à L.121-37 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces concernés par la Loi Littoral doivent être règlementés par des mesures de protection, incluses dans les documents d'urbanisme. La loi définit quatre types d'espace :

- # Les espaces remarquables
- # Les espaces proches du rivage
- # Les coupures d'urbanisation
- # La bande des 100m inconstructibles.

Ces espaces sont traduits dans el SCoT du Bassin de Thau avec lequel le PLU de Balaruc-les-Bains doit être compatible.

Les espaces et milieux naturels à protéger au titre du L.121-23 du Code de l'Urbanisme ont été identifiés en compatibilité avec le SCoT du Bassin de Thau et son Volet Littoral et Maritime valant SMVM. Ces espaces ont été définis en association avec les services de l'Etat.

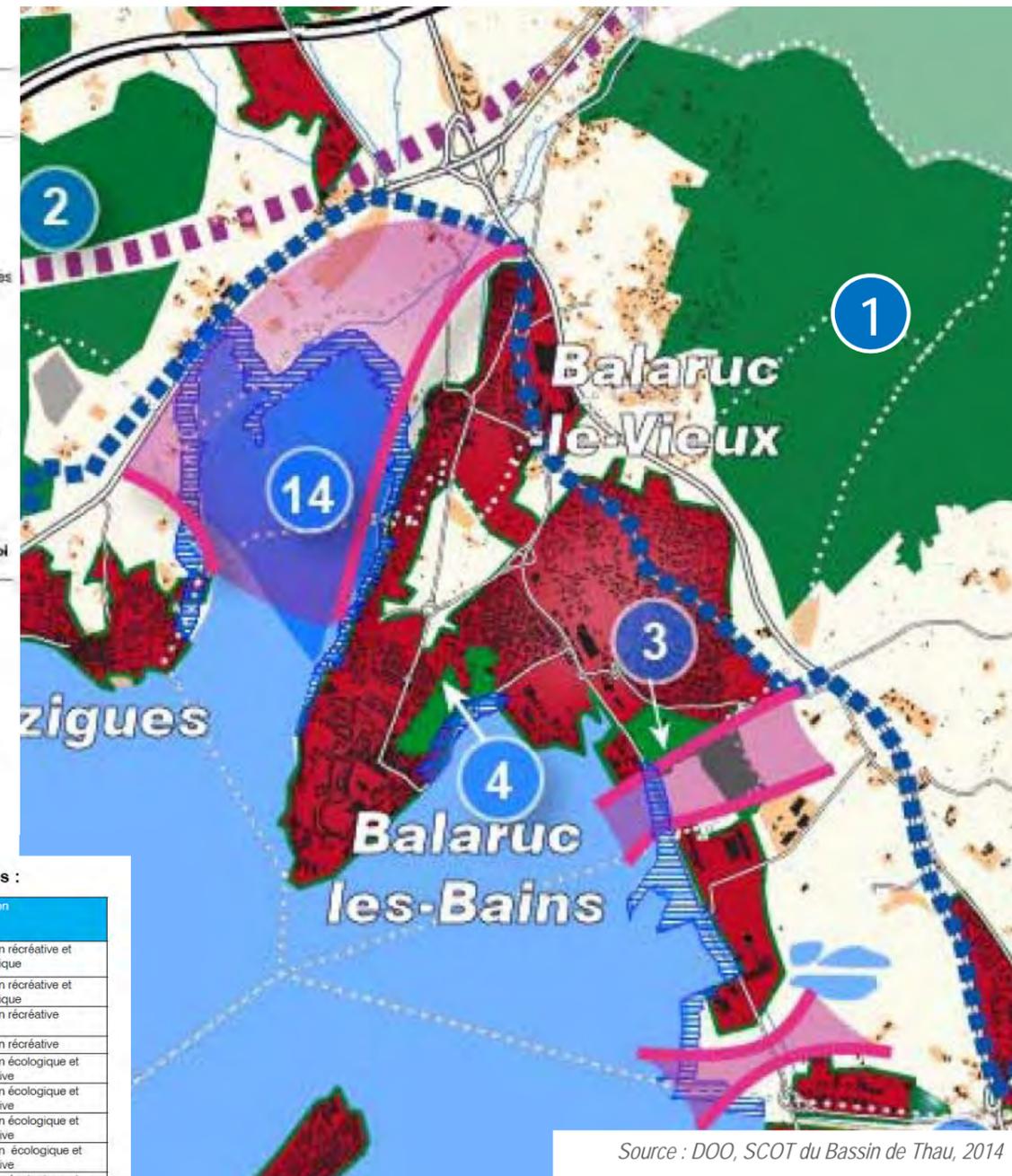
MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL SUR LE BASSIN DE THAU

Modalités d'application de la Loi Littoral

- Les espaces remarquables terrestres
- Les espaces remarquables lagunaires et maritimes
- Numéro des espaces remarquables (renvoyant au tableau ci-dessous, à la page 46 du DOO et aux pages 35 à 45 de la justification des choix du Rapport de Présentation)
- Limite des Espaces Proches du Rivage
- Coupures d'urbanisation
- Délimitation des agglomérations et villages supports d'extension urbaine
- Bande des 100 m inconstructibles

Éléments ne relevant pas des modalités d'application de la Loi Littoral

- Limites communales
- Espaces urbanisés à optimiser des communes non littorales définis par le 2.2 du DOO
- Les coeurs de nature terrestres de la trame verte et bleue pour les communes non littorales
- Espaces urbanisés en dehors des agglomérations et villages
- Autres occupations (carières, mines, circuits automobiles, friches industrielles...)



Dénomination et vocations des espaces remarquables :

Type de milieu	Numéro de l'Espace Remarquable sur la cartographie	Nom de l'Espace Remarquable	Vocation
Massifs	1	Massif de la Gardiole	fonction récréative et écologique
	2	Massif de la Mourre	fonction récréative et écologique
Bois et forêts du littoral	3	Bois de Saint Gobain Balaruc les bains	fonction récréative
	4	Bois de Pech Meja	fonction récréative
	5	Bois des Pierres Blanches	fonction écologique et récréative
	6	Domaine de Bellevue	fonction écologique et récréative
	7	Bois des Aresquiers (site classé)	fonction écologique et récréative
ensemble lagune et zones humides Thau	8	Lido de Sète / façade maritime	fonction écologique et récréative
	9	Lido de Sète / façade lagunaire	fonction écologique et activités primaires
	10	Herbiers de Thau	fonction écologique et activités primaires
	11	Près de Soupié	fonction écologique et activités primaires
	12	Près du Baugé	fonction écologique et activités primaires
	13	Ripisylves des Fontanilles et du Nègues Vagues	fonction écologique et activités primaires
	14	Crrique de l'Angle	fonction écologique et usage agricole (pâturage)
	15	Conque de Méze	fonction récréative
	16	Etang de Nahmens (étang de la bordelaise)	fonction écologique
	17	Pointe des Onglous	fonction récréative et usage agricole (pâturage)

Source : DOO, SCOT du Bassin de Thau, 2014



A | Les espaces remarquables

Article L.121-23 du code de l'urbanisme : Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

La délimitation des espaces remarquables

Le SCoT du Bassin de Thau a identifié quatre espaces remarquables sur Balaruc les Bains. Ce sont des espaces terrestres :

- > Massif de la Gardiole (cf. n°1 carte « Application de la loi Littoral »)
- > Bois Saint Gobain (n°3)
- > Bois Pech Meja (n°4)

On compte aussi un espace maritime :

- > Crique de l'Angle (n°14).

La prise en compte des espaces remarquables dans le PLU

La zone N du PLU de Balaruc-les-Bains correspond aux espaces naturels du territoire communal. Cette zone est destinée à assurer la sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystème, et des activités traditionnelles locales, à savoir la pêche et la conchyliculture.

La zone NR réunit exclusivement des espaces remarquables terrestres ou maritimes, identifiés au titre de l'article L.121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme.

Ce sont des sites et espaces remarquables qui ont des caractéristiques naturelles ou culturelles nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Ils peuvent recevoir des constructions sous condition. Seuls les espaces NRp peuvent accueillir une concession de plage.

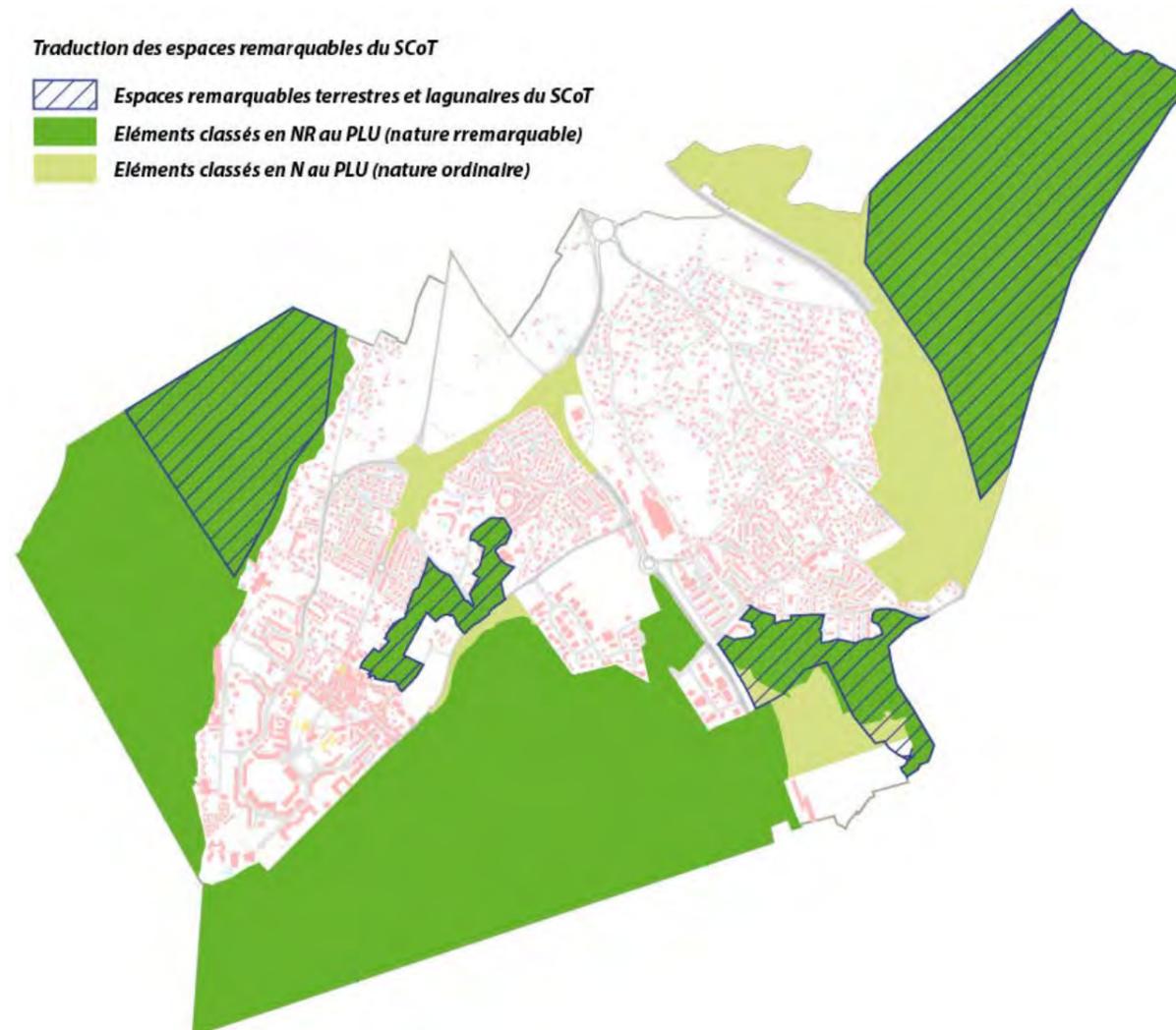
Ces espaces sont à protéger pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt.

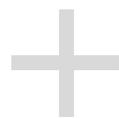
Dans le PLU les espaces NR représentent 400 hectares, soit près de la moitié de la surface communale répartis ainsi :

- Près de 285 ha sont situés dans l'étang de Thau
- 115 ha sont situés en terre.

Traduction des espaces remarquables du SCoT

-  Espaces remarquables terrestres et lagunaires du SCoT
-  Eléments classés en NR au PLU (nature remarquable)
-  Eléments classés en N au PLU (nature ordinaire)





B | La prise en compte des espaces proches du rivage dans le PLU

Au sein des espaces proches du rivage, comme le précise l'article L.146-4 : *L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs.*

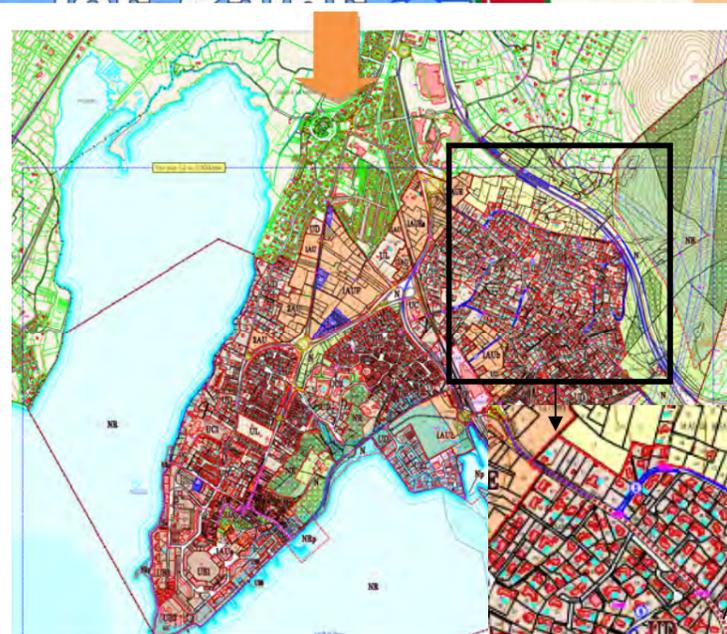
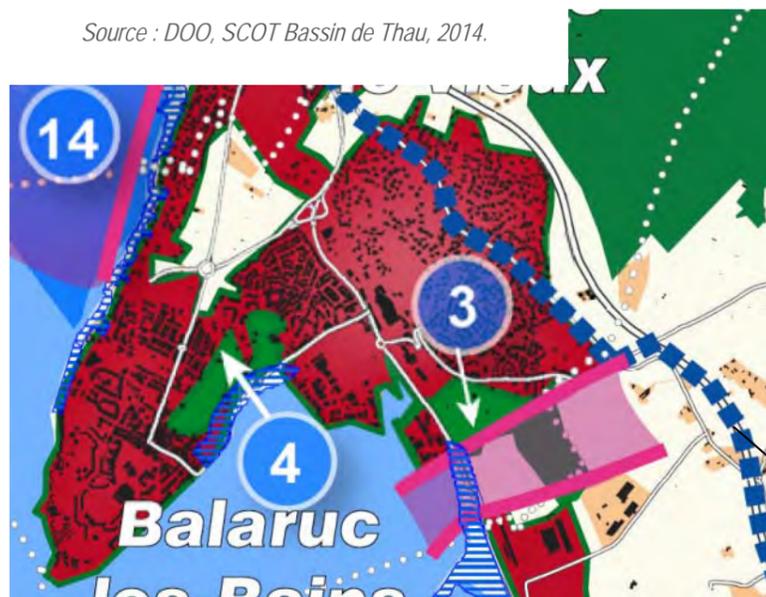
Une part importante de la commune est déterminée en « espaces proches du rivage » dans le SCoT. Ils se limitent à l'enveloppe urbaine de Balaruc les Bains, ils sont délimités par rapport à la distance avec le rivage et à la morphologie littorale.

Les espaces proches du rivage induisent une urbanisée limitée au sein de ces espaces.

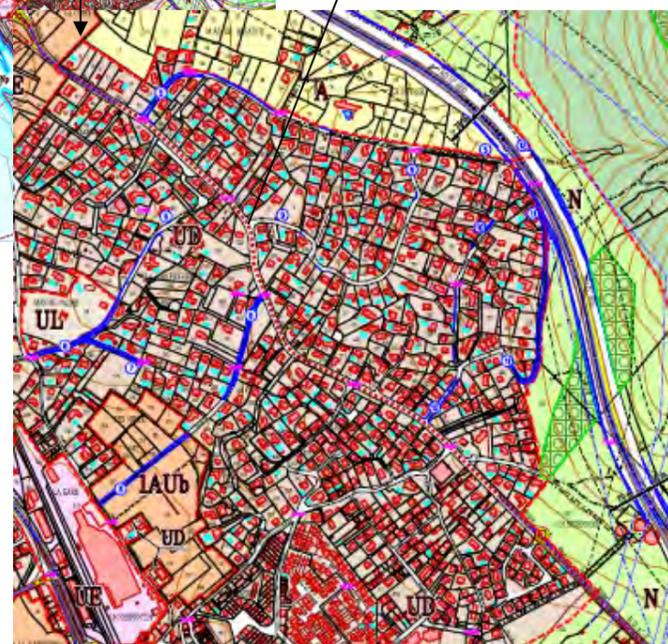
Les extensions limitées de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage ont été définis et justifiés dans le SCoT de manière à limiter l'urbanisation à l'échelle de l'ensemble du Bassin de Thau, notamment au regard de l'urbanisation existante.

Le PLU retranscrit le tracé des espaces proches du Rivage comme identifié sur la carte littoral du SCoT. L'urbanisation prévue dans le cadre du PLU respectent strictement les objectifs quantifiés affichés au SCoT.

Source : DOO, SCOT Bassin de Thau, 2014.



PLU de Balaruc les Bains



Limite des Espaces proches du Rivage



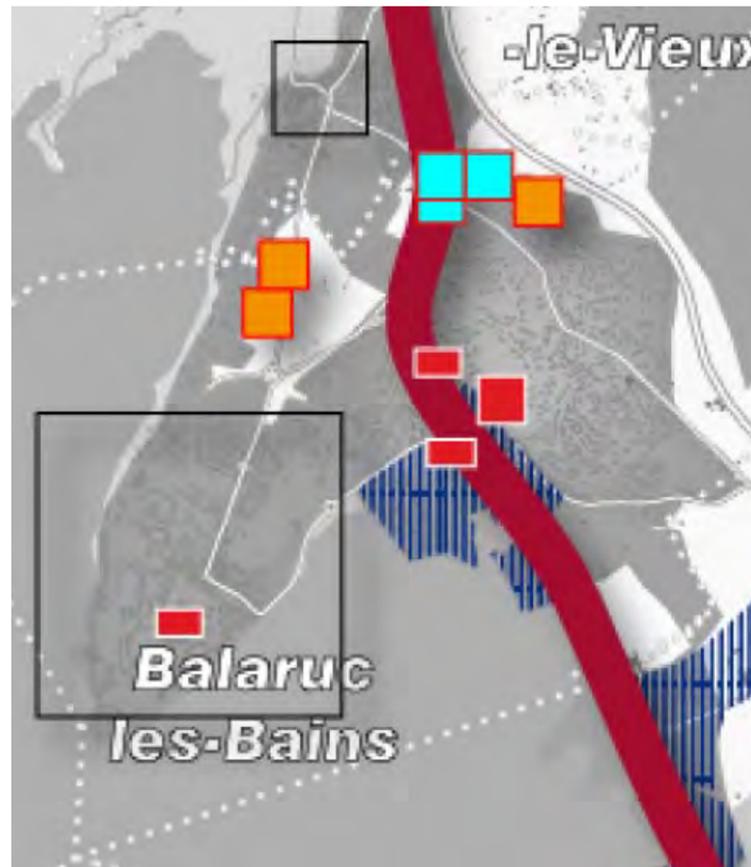
Traduction de la limite des Espaces proches du Rivage du SCoT au sein du PLU de Balaruc les Bains



L'extension limitée au sein des espaces proches du rivage

Plusieurs unités urbaines (à vocation économique et d'habitat) ont été définies en extension de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage afin de cadrer la consommation d'espace. Plusieurs secteurs préférentiels en extension ont été identifiés sur Balaruc les Bains. En accord avec le SCoT, le PLU de Balaruc les Bains traduit l'urbanisation du secteur de la dépendière comme secteur d'extension urbaine permettant de répondre aux objectifs de production de logement de la commune.

En effet, au sein des espaces proches du rivage de Balaruc les Bains le SCoT autorise : des zones d'extension urbaine (12 hectares), des zones en renouvellement urbain (10 hectares), des secteurs en friche mutables à long terme, et des secteurs de développement commerciaux. Ces objectifs ont été intégrés dans le PLU.



Les espaces en extension et en renouvellement urbain sont classés en 1AU et 2AU dans le PLU. On y trouve notamment :

- Secteur à vocation d'habitation principale :
 - En extension : La Dépendière, Les vignés
 - En renouvellement : le cœur de station, le secteur des Nieux,
- Secteur à vocation d'activité principale :
 - En extension : ZACOM
- Secteur à vocation d'équipements et de loisirs principale :
 - En extension (partiellement) : La Fiau
 - En renouvellement : L'ancienne raffinerie

Conformément avec le SCoT, chacun de ces secteurs de développement a fait l'objet d'une OAP.

Les zones d'extension urbaine destinées à l'habitat ne s'élèvent qu'à 9 hectares, tandis que celles en renouvellement urbain (incluant le réinvestissement urbain et le comblement de dent creuse) représentent également 9 hectares.

De plus, l'ensemble des zones d'extensions destinées au logement ne représente que 3.7% de l'enveloppe urbaine classée en « espaces proches du rivage » au PLU (incluant les secteurs U du zonage).

De plus, à l'échelle du PLU, il est programmé au sein de ces opérations la construction environ 920 logements minimum.

La capacité de production minimale en logement du PLU au sein de ces opérations répond aux objectifs (50 logements à l'ha imposé par le SCoT et 1150 logements maximum à produire d'ici 2030). Cette densité estimative représente la densité minimale, puisqu'elle est estimée en brute (incluant l'ensemble des espaces publics, de rétentions, des infrastructures et équipements publics éventuellement programmés, en dehors de ceux de rayonnement supra-communal). De plus, les objectifs de productions de logement sont des objectifs minimaux affichés.

Au regard du nombre de logements sur Balaruc-les-Bains inclus au sein des espaces proches du rivage (7010 logements environs), la production prévisionnelle de logement au sein de ces espaces représente 10% des habitations existantes.

Ainsi, le PLU respecte les obligations en matière de densité minimale du SCoT et d'urbanisation limitée au sein des espaces proches du rivage. Ces espaces d'extension et de renouvellement urbain permettent de faire évoluer le tissu et de répondre aux besoins en logement en respectant la proximité avec le rivage.

Les unités de production urbaine à vocation mixte :

- Extension urbaine à vocation mixte habitat et économique (habitat majoritaire)
- Renouvellement urbain à vocation mixte habitat et économique (habitat majoritaire)

Les unités de production urbaine à vocation économique :

- Portuaire
- Artisanale et tertiaire
- Commerciale (sans lien avec la définition INSEE. Les unités de production distinguées au titre du commerce correspondent à des projets inscrits dans le Document d'Aménagement Commercial et consistant en la création ou l'extension de ZACOM)
- Touristique

- 4 ha environ
- 2 ha environ
- 1ha environ

Les autres zones de développement de la commune :

Les autres zones de développement urbain, à vocation autre que d'habitation, de la commune sont :

- La zone de Fiau,
- La ZACOM
- L'ancienne raffinerie

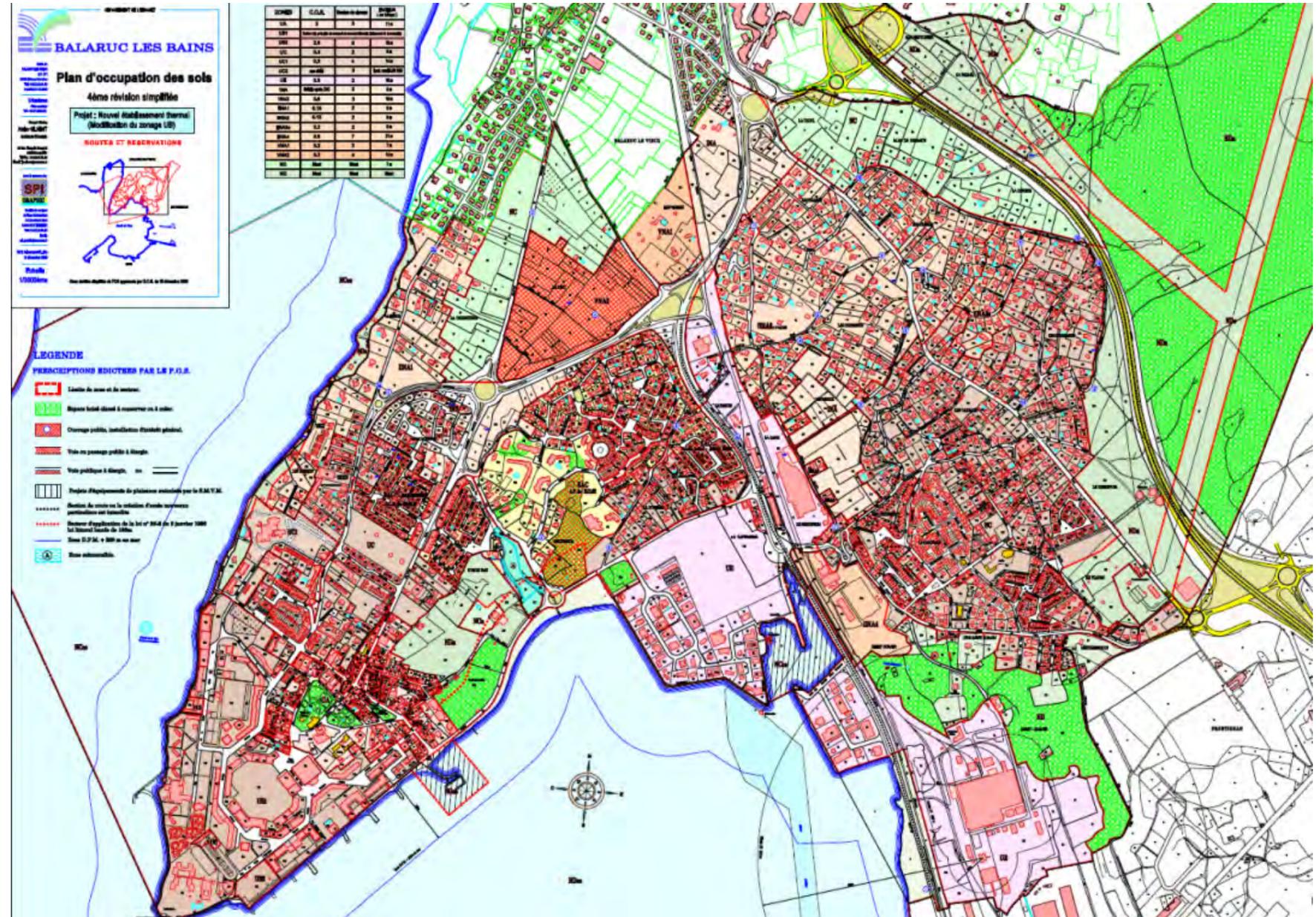
Cette dernière est un secteur de renouvellement urbain. Il était classé au POS en zone UE.

La ZACOM était un secteur de projet pour le POS dont la vocation à être urbanisée était déjà affichée (elle était classée en 1NA au POS).

La zone de la Fiau était également affichée en extension de l'urbanisation dans le cadre du POS (VNA2). Le zonage du PLU identifie, conformément aux objectifs affichés dans le SCoT, le secteur complet de la Fiau comme un secteur de loisirs majeur en projet pouvant accueillir des équipements sportifs de dimension intercommunale. L'urbanisation complémentaire envisagée au PLU par rapport au POS représente 4,3 ha supplémentaires (0,7 ha de la zone sont déjà urbanisés par le cimetière et son parking).

La zone de la Fiau et le site de l'ancienne raffinerie sont des zones à urbaniser à vocation unique de loisirs sportifs et d'accueil d'équipements publics.

Source : Les anciennes zones du POS



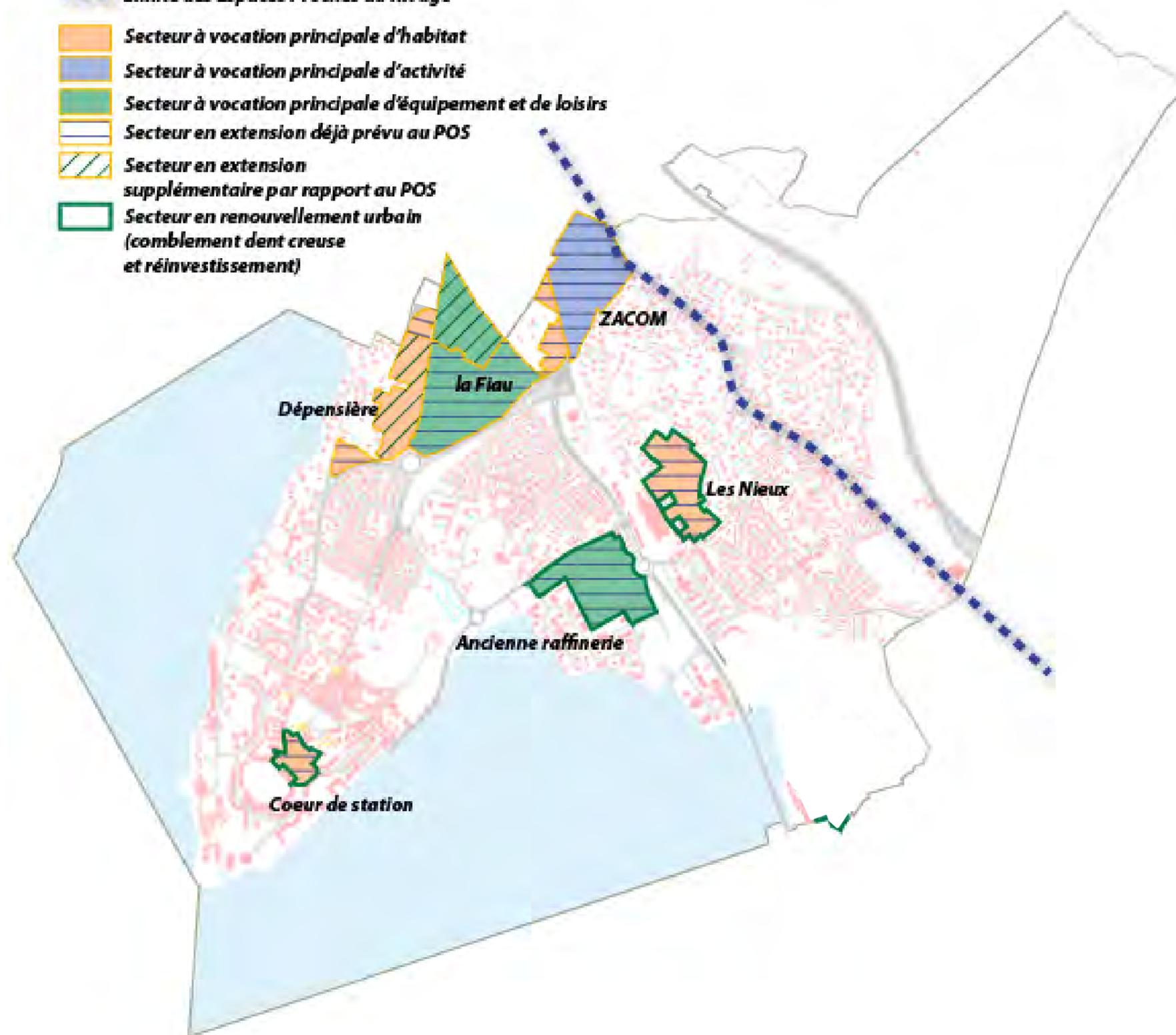


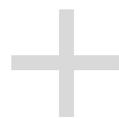
Au total, les secteurs prévus au PLU en extension urbaine (en supplément par rapport au POS) inclus au sein des espaces proches représentent environ 10,3 ha en totalité (peu importe la destination des zones).

Sur les 250 ha déjà urbanisés (classés en U au PLU) intégrés au sein des espaces proches du rivage, il s'avère que cette urbanisation reste relativement limitée, car ne représentant que 4% de l'urbanisation existante.

Les secteurs de développement urbain inclus dans les Espaces Proches du Rivage

-  **Limite des Espaces Proches du Rivage**
-  **Secteur à vocation principale d'habitat**
-  **Secteur à vocation principale d'activité**
-  **Secteur à vocation principale d'équipement et de loisirs**
-  **Secteur en extension déjà prévu au POS**
-  **Secteur en extension supplémentaire par rapport au POS**
-  **Secteur en renouvellement urbain (comblement dent creuse et réinvestissement)**





C | Les coupures d'urbanisation

Le SCoT identifie une coupure d'urbanisation sur Balaruc-les-Bains.

Article L. 121-22 : Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

La délimitation de la coupure d'urbanisation

Le SCoT intègre une seule coupure d'urbanisation significative à Balaruc les Bains. Celle-ci se situe au sud de la commune, à l'interface avec Frontignan.



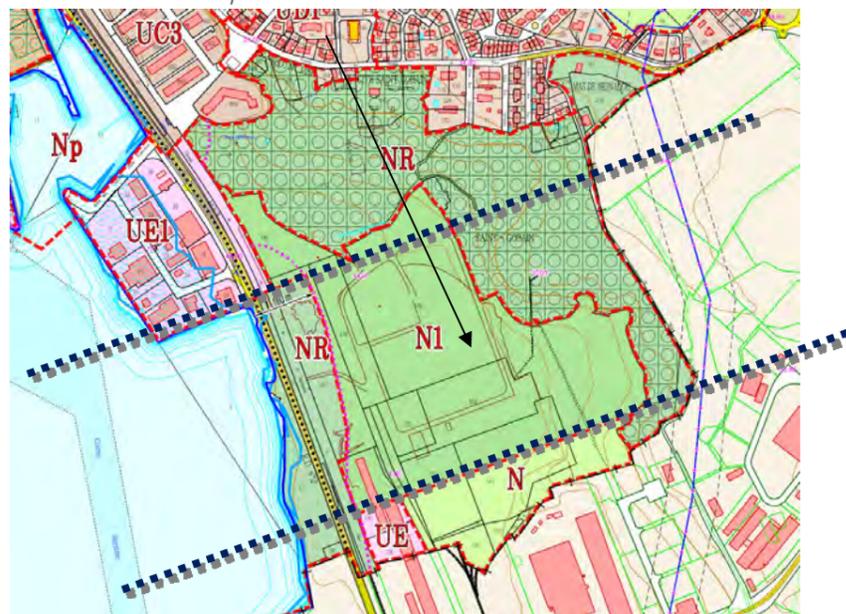
Coupure d'urbanisation identifiée au sein du SCoT du Bassin de Thau

Au sein de ces espaces, « les documents d'urbanisme locaux doivent décrire précisément les coupures d'urbanisation, en définir les caractéristiques, en préciser les enjeux environnementaux et paysagers. Ils doivent identifier les aménagements existants au sein de ces coupures. Ils doivent déterminer les conditions de protection de ces coupures au regard de leurs enjeux écologiques et paysagers. Ils doivent enfin préciser les conditions d'évolution des aménagements existants au sein de ces coupures au regard de ces enjeux.

Aucune urbanisation nouvelle ou extension de l'urbanisation n'est autorisée dans les coupures d'urbanisation à l'exception :

- De l'aménagement léger de sites à vocation sportive ou de loisirs, et à la condition d'exclure toute imperméabilisation des sols et le recours à toute structure de type gradins ou bâtiments.
- de l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- de l'extension limitée des constructions existantes autres qu'agricoles, dans la limite d'une seule opération représentant 10% maximum de la surface de plancher et d'un plafond de 20 m² de surface de plancher, sans permettre le changement de destination et sans création de logement supplémentaire
- Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme est autorisé dans les coupures d'urbanisation. »

Traduction de la coupure d'urbanisation dans le PLU de Balaruc les Bains



La prise en compte de la coupure d'urbanisation dans le PLU

Le PLU intègre la coupure d'urbanisation par un sous zonage de la zone naturelle : N1. La coupure d'urbanisation est également traduite au travers de la zone NR qui est plus contraignant que la zone N1.

En effet, la zone NR correspond aux espaces remarquables terrestres ou maritimes préservés identifiés au titre de l'article L.121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme. Cependant, elle autorise :

- > les aménagements légers,
- > En dehors des espaces de la trame hydraulique et au sein de la bande des 100 m par rapport au rivage, les services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- > Les travaux ayant pour objet la conservation et la protection des espaces et milieux, après enquête publique.
- > Les concessions conchylicoles et aquacoles ainsi que les aménagements d'utilité publique nécessaires à la protection et la mise en valeur biologique du Bassin de Thau et à la protection du rivage à l'exclusion de toute construction.
- > l'adaptation et la réfection des constructions existantes sous condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de sa surface de plancher ni de changement de destination.

La zone N1 permet :

- > L'aménagement léger de sites à vocation sportive ou de loisirs, sans possibilité d'imperméabiliser les sols
- > L'adaptation et la réfection des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Le PLU de Balaruc-les-Bains est compatible avec la coupure d'urbanisation du SCoT. Les possibilités de constructions et d'imperméabilisation du sol sont par ailleurs plus restrictives au sein du PLU.

Cette coupure d'urbanisation a un caractère anthropisé déjà relativement marquée. En effet, en plus d'être cernée par différents espaces urbains, elle a accueilli autrefois des activités industrielles



(cedest). Les bâtiments démolis liés à ces activités ont cependant marqués la zone, notamment du fait de la pollution des sols persistante sur certains espaces.

Les secteurs situés au plus proche de la RD2 accueillent aujourd'hui un jardin de particulier entretenu.

A l'heure actuelle, aucune construction ne se situe dans la coupure d'urbanisation. Seuls quelques aménagements ponctuels peuvent être relevés : clôtures, bassin, chemin d'accès et route.

La zone aura pour vocation principale d'espace de nature et d'aération pouvant potentiellement accueillir des activités sportives et de loisirs, à condition que cela n'entraîne pas d'imperméabilisation du sol, notamment au sein de la zone N1.

Les aménagements sont conditionnés à leur réversibilité (pour le retour à l'état naturel du site).

D | La bande des 100m inconstructible

Article L. 121-16 : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

La délimitation de la bande des 100m inconstructible

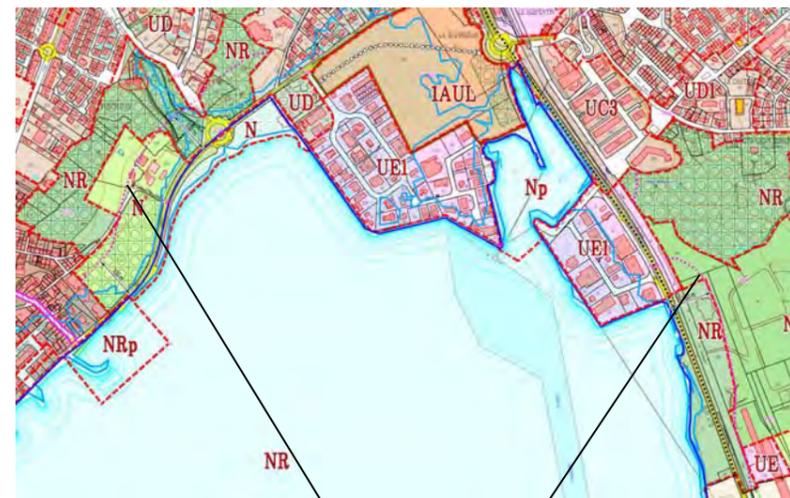
La délimitation de la bande des 100m inconstructible s'appuie sur le niveau de la mer (dans ce cas, de l'étang), la limite du rivage et des plus hautes eaux... L'objectif étant de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible.

Le SCoT (cf. carte « Application de la loi Littoral ») et le Volet Littoral et Maritime ont déterminé trois espaces de bande inconstructible :

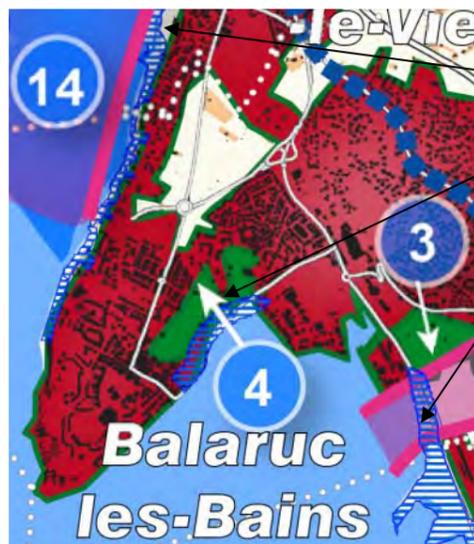
- > Au nord de la presqu'île ;
- > Au sud du Pech Meja ;
- > Au sud de la commune, dans la coupure d'urbanisation.

pourtour de la presqu'île, exclusivement dans les parties naturelles inscrites en N, NR et NRp.

La limite des 100m a été identifiée à partir de la donnée sur les plus hautes eaux, souvent considérées à 0,80 cm au-dessus du niveau de la mer (NGF).



Bande des 100m dans le PLU



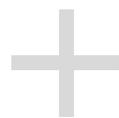
Bande des 100m

la bande des 100m

Le PLU représente la bande des 100m inconstructible sur son document graphique. Cette dernière s'applique essentiellement en dehors des espaces urbanisés identifiés. Ainsi, la bande des 100m s'applique sur le



Volet 4 | Evaluation effets notables sur l'environnement





Principe retenu

Selon le code de l'urbanisme (art. L 121-1), trois grands principes fondamentaux s'imposent au PLU :

- le principe d'équilibre, entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux d'une part, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels d'autre part mais également la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ainsi que les besoins en matière de mobilité.

-le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

- le principe de respect de l'environnement avec la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Sur cette base, l'évaluation du PLU repose sur sa lecture au travers d'une grille de critères permettant de qualifier le niveau de prise en compte des enjeux environnementaux du territoire. Cette grille a été bâtie à partir des principes de l'article L.121-1 du code de

l'urbanisme qui définit (notamment) des objectifs environnementaux pour les documents d'urbanisme et fait référence à :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le projet de PLU fait ainsi l'objet d'une évaluation sur la base d'une grille comprenant 9 thématiques relatives au développement durable, adaptée au regard des enjeux particuliers de la commune :

- Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières
- Protéger, restaurer, mettre en valeur, et gérer les écosystèmes
- Protéger, restaurer, mettre en valeur, et gérer les paysages et patrimoines urbains, culturels
- Préserver la qualité de l'eau (écosystèmes, eaux superficielles et nappes, eau potable)
- Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales

- Préserver la qualité de l'air, économiser et utiliser rationnellement l'énergie - lutter contre l'accroissement de l'effet de serre

- Lutter contre les pollutions et nuisances (déchets, sites et sols pollués, bruit...) : éviter, réduire.

- Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs

- Prévenir les risques naturels et technologiques

1 | Les incidences

A | Dans quelle mesure le PLU permet-il de développer les territoires de façon équilibrée, de limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières ?

Les réponses apportées par le projet :

Le PLU identifie les grands espaces naturels de la commune en zone N, indicée ou non et A. La limitation de l'étalement urbain, affichée comme un élément structurant du projet dans le PADD, se traduit par une artificialisation limitée des terres agricoles et naturelles. Ainsi, les zones 1AU et 2AU du projet se situent dans des dents creuses au cœur de la trame urbaine ou des extensions mesurées en périphérie. Conformément au ScoT, le PLU recherche en priorité le développement urbain dans la trame urbaine existante.

Le règlement des zones N permet cependant un certain nombre d'aménagement :

- Des concessions d'occupation du DPM pour des activités de loisirs ainsi que des remblais et endiguement pour des motifs de sécurité en zone NRp et Np
- Des aménagements légers sportifs ou de loisirs sans imperméabilisation en zone N1
- En zone N, certains aménagements d'intérêt publics ou liés à des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux.



Le règlement de la zone A limite les constructions et extensions aux bâtiments existants et aux services publics.

Les incidences du PLU sur la consommation d'espaces naturels et agricoles

Les effets du PLU sur la consommation d'espace sont modérés en ce qui concerne le développement à court terme, l'essentiel étant concentré en zone urbaine existante (dents creuses reconstruction). Ainsi, les zones 1 AU représentent 50ha, dont 11,25ha en zone 1AUE à destination économique et 26 ha à des zones de loisirs (1AUF ou 1AUL).

Le PLU prévoit la possibilité d'aménagements légers en zone N (N1 et NR en particulier). Ces possibilités limitées ne remettent pas en cause la préservation de ces espaces et la limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation de ces espaces reste bien inscrite dans les règlements.

Le PLU limite par ailleurs fortement les possibilités de construction en zone A.

Pour mémoire : améliorations apportées chemin faisant :

Le règlement a évolué pour réduire les possibilités de construction en zone N et rendre ainsi ces zones plus protectrices. Ainsi, les vocations de services publics ou de loisirs font elles l'objet d'un zonage spécifique 1AUL au lieu de N, ce qui permet de clarifier les destinations de zones de d'assurer une réelle protection pleine et entière pour les zones N.

B | Dans quelle mesure le PLU protège, restaure, mets en valeur et gère les écosystèmes ?

Les réponses apportées par le projet :

La présence d'espaces patrimoniaux et les enjeux relatifs aux milieux naturels sont pris en compte dans l'ensemble du PLU :

- le site Natura 2000 est en zone NR et NRp et tous les réservoirs de biodiversité identifiés par la TVB sont en zone N, NR ou Np.

- le massif de la Gardiole bénéficie d'un classement en zone NR

- le règlement des zones N et NR permet la préservation des habitats concernés et une pérennisation de ces espaces naturels ;

- les corridors identifiés dans la TVB ne bénéficient pas de mesures de protection particulière : pas de zonage spécifique ou d'EBC pour les corridors urbains, cependant ces corridors sont situés en bordure de l'espace public et l'article 13 des zones UC, UD, UE et UL imposent de conserver ou remplacer à l'équivalent les plantations existantes.

- la préservation des haies, boisements et boisements rivulaires est également abordée : le règlement prévoit la mobilisation du L.151-23 et L 113-1 du code de l'urbanisme. Cependant les corridors ne font pas l'objet d'une protection particulière via des EBC.

- les OAP intègrent les éléments végétaux existants et remarquables dans la trame paysagère des aménagements

- le développement urbain hors trame urbaine existante (1AU, 2AU) s'effectue sur des milieux de nature ordinaire, généralement en friche et déjà fortement impactés par leur isolement entre des infrastructures routières et les milieux urbanisés.

Les incidences du PLU sur les milieux naturels, les trames vertes et bleues

Concernant les espaces naturels ayant une importance particulière, le PLU en garantit la préservation en terme de surface et de fonctionnalité.

Concernant les extensions urbaines des zones 1AU et 2AU, les effets directs devraient être limités dans la mesure où les milieux sont des milieux de nature ordinaire et que les OAP prévoient sur

nombre de ces espaces de préserver des franges paysagères ou des espaces internes en zone naturelle. L'aménagement de l'espace de loisir concerne également des secteurs de nature ordinaire.

Il convient cependant d'assurer la préservation des corridors écologiques fragiles pouvant concerner ces zones.

L'aménagement des zones de développement pourrait se traduire par des effets indirects sur l'étang en cas de mauvaise gestion des eaux de ruissellement et eaux pluviales. Le PLU prend toutefois des dispositions pour limiter les risques : ainsi le règlement des zones intègre des dispositions fortes visant à la limitation des écoulements et la compensation des ruissellements générés par de nouvelles imperméabilisation. Il privilégie également les techniques alternatives de gestion des eaux permettant de favoriser l'infiltration. Cependant, le règlement général toutes zones ne fait pas mention des dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGP) comme s'imposant au PLU.

L'incidence sur le site Natura 2000 est évaluée par ailleurs.

Le projet n'a pas ou peu d'incidence sur les réservoirs de biodiversité identifiés.

Pour mémoire - améliorations apportées chemin faisant :

Création d'une zone 1AUL et 1AUF permettant d'éviter d'ouvrir à des aménagements les zones N même indicées. Ceci participe au renforcement de la protection des zones naturelles ayant vocation à être préservées.

Les OAP intègre des dispositions relatives à la préservation de certains corridors communaux en lien avec la trame paysagère des sites aménagés.

Préconisations et proposition de mesures complémentaires

- L'identification des corridors linéaires arborés en EBC aurait garanti leur préservation. Il est souhaitable que ces espaces



fassent l'objet d'une attention particulière dans lors des instructions d'urbanisme sur des secteurs situés à proximité immédiate.

- La mention des dispositions du SDGP comme s'imposant au PLU avec des règles du SDGP prévalant sur celles des zones réglementées serait de nature à améliorer considérablement la prise en compte de la bonne gestion des eaux de ruissellement sur la commune.

C | Dans quelle mesure le PLU permet-il de protéger, restaurer et mettre en valeur le paysage et les patrimoines urbains et culturels

Les réponses apportées par le projet :

Le PLU identifie les grands espaces naturels caractéristiques du paysage local en zone N ou N indicé, permettant leur préservation. Il définit par ailleurs des zones NR correspondant à des espaces remarquables.

La préservation des alignements remarquables et des plantations qui participent du paysage de la commune est également abordée : le règlement prévoit la mobilisation du L.151-23 et L 113-1 du code de l'urbanisme.

Les articles 13 des règlements des zones urbaines et à urbaniser font mention de l'obligation d'utiliser des espèces méditerranéennes permettant de conserver le cachet paysager lié aux plantations et d'éviter les espèces exotiques.

L'espace littoral fait l'objet d'une prise en compte particulière

Les incidences du PLU sur les paysages, et les patrimoines urbains et culturels

- Le PLU poursuit une dynamique de préservation des paysages majeurs de la commune : étang de Thau, Gardiole, centre-ville...
- Les urbanisations prévues sur les espaces ouverts du nord de la commune (Fiau, Dépensière, ZACOM...) vont nécessairement bouleverser le paysage local. Les enjeux en termes de valorisation paysagère de ces nouveaux sites sont donc importants.
- Pour mémoire - améliorations apportées chemin faisant :
 - o Sans objet
- Préconisations et proposition de mesures complémentaires
 - o Mise en place de démarches paysagères coordonnées sur les secteurs d'aménagement coordonnées de type 1AUL, 1AUE, 1AU : un cahier des préconisations environnementales et paysagères permettrait une montée en qualité de ces zones.

D | Dans quelle mesure le PLU préserve la qualité de l'eau (écosystèmes, eaux superficielles et nappes, eau potable) et permet d'améliorer la collecte et le traitement des eaux pluviales ?

Les questions de la qualité de l'eau et de la gestion des eaux pluviales sont fortement liées sur Balaruc les Bains en raison de l'impact des ruissellements sur la qualité de l'étang de Thau. C'est la raison pour laquelle ces deux thématiques sont traitées conjointement dans l'évaluation.

Les réponses apportées par le projet :

Préservation des éléments de la trame bleue

La trame bleue est constituée de l'étang de Thau. Concerné par des zones NR, NRp et Np, il bénéficie d'une bonne protection vis-à-vis des aménagements directs. La zone NRp est très restrictive et ne permet pas d'aménagement en dehors des aménagements liés aux risques et aux concessions du DPM. La zone Np prévoit de limiter les aménagements possibles aux équipements liés au bassin et ses activités.

Protection de la ressource et alimentation en eau potable :

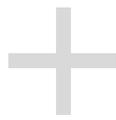
Aucun captage n'est présent sur la commune. Tous les développements se situent à proximité des réseaux et ne nécessiteront pas de déploiement important de nouveau réseau. Le règlement prévoit systématiquement un raccordement et interdit les forages individuels.

Concernant la ressource en eau mobilisée, la disponibilité de la ressource est compatible avec les évolutions de population engendrées par le projet, selon les données du SBL.

Assainissement collectif :

Le règlement impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif pour les zones U et 1AU

Les développements sont envisagés dans le tissu urbain et à proximité immédiate soit à proximité de tous les réseaux à l'exception notable du secteur Les Peyrières qui est en UD et UD2 et n'est pas desservi par un réseau collectif. Les habitations futures et les équipements à venir seront raccordés au réseau d'assainissement collectif, les secteurs non raccordés ne pouvant, de part le règlement du PLU, prétendre à de nouvelles constructions en l'absence de réseau.



La station d'épuration et le réseau sont dimensionnés pour accueillir l'évolution de population attendue, il n'y a donc pas de difficulté d'épuration.

Le règlement pose des restrictions spécifiques aux rejets non autorisés de type chimiques, effluents d'ANC, déchets...

L'assainissement non collectif n'est autorisé qu'en zones A et N sous réserve d'étude pédologique et de contrôles de conformité.

Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est un enjeu majeur du PLU en raison des impacts engendrés sur la qualité de l'eau de l'étang de Thau.

Toutes les zones U imposent une gestion des eaux pluviales n'engendrant pas d'augmentation des ruissellements en aval, grâce à des dispositifs de stockage ou d'infiltration à la parcelle. Le règlement indique également de favoriser l'infiltration à la parcelle.

Conformément au SDGEP, le règlement prévoit de compenser toute augmentation de l'imperméabilisation par des systèmes de rétention ou techniques alternatives. Toutefois la rédaction de l'article paraît un peu ambiguë : il est précisé dans un premier temps que lorsque le réseau collecteur existe les aménagements doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales. La rétention et l'infiltration n'apparaissent donc pas systématiquement mais uniquement en absence de réseau.

Le règlement ne reprend pas les éléments qu'impose le SDGEP à savoir :

- Le respect du règlement du SDGEP quel que soit la zone pour tout projet d'aménagement et de construction
- L'orientation des nouveaux aménagements pour prévoir le trajet des eaux pluviales

Le PLU prévoit des emplacements réservés pour les bassins du secteur de la Fiau.

Les incidences du PLU sur la qualité de l'eau

Les incidences sur la qualité de l'eau sont liées très fortement à la gestion des eaux pluviales

Le projet est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau potable issue des prélèvements du SBL et aux capacités épuratoires de la station d'épuration.

Préconisations et proposition de mesures complémentaires

La mise à jour de la cartographie du zonage d'assainissement (compétence de la Communauté d'Agglomération) est nécessaire pour répondre aux enjeux au regard de la situation réelle actuelle.

La réalisation du raccordement à l'assainissement collectif des secteurs identifiés par le zonage d'assainissement doit être prioritaire à proximité de l'étang de Thau.

L'extension urbaine des secteurs UD et UD2 de Les Peyrières est conditionnée au raccordement au réseau collectif d'assainissement.

- E |** Dans quelle mesure le PLU permet de préserver la qualité de l'air, d'économiser et d'utiliser rationnellement l'énergie et de lutter contre l'accroissement de l'effet de serre?

Les réponses apportées par le projet :

Le PLU doit traduire dans son zonage la volonté affichée dans le PADD de réduire la place de la voiture en ville. Les parkings P+R identifiés dans le PADD ne font pas l'objet d'emplacements réservés assurant leur pérennité mais sont cependant repris et localisés dans les OAP.

Les emplacements prévus sont en zone 1AUL et 1AUF au PLU, ce qui est compatible avec la réalisation de parking.

Le règlement du PLU impose un minimum de deux places de stationnements en zone U et 1AU

L'article 8 du règlement général toute zone recommande l'utilisation d'énergie renouvelable et permet un assouplissement des règles particulières à cette fin.

Concernant les capteurs solaires (photovoltaïque ou thermique) le règlement de zone UA exige une intégration à la construction et celui des zones UC, UD, UE, UL prévoit des modalités de souplesse pour l'intégration de capteurs solaires. Le règlement de la zone UB ne fait aucune mention des implantations de capteurs solaires, on suppose donc qu'ils y sont autorisés.

En zone 1AU il n'est fait aucune mention des conditions d'implantations des systèmes de production d'EnR.

En zone N et A il n'est pas fait mention des énergies renouvelables sauf l'interdiction des éoliennes en zone A.

Les incidences du PLU

Le PLU devrait aboutir à une réduction des émissions de gaz à effet de serre liées au transport. Il se traduira par un accroissement des émissions liées au logement en raison de l'augmentation du nombre de logements.

Le nombre de places minimum important en zone urbaine va à l'encontre des dispositifs de réduction de la place voiture en ville. Il s'explique par une volonté de réduire l'usage de l'espace public pour le stationnement automobile.

Le PLU ne propose pas de zones de performance énergétique renforcée, notamment en centre-ville qui pourrait permettre de répondre aux enjeux de réduction des consommations énergétiques et d'émissions de GES

L'absence de dispositions encadrant le développement d'énergie renouvelable, en particulier solaire pour les zones A et N dans le PLU peut engendrer des atteintes à l'environnement et aux



paysages. Ainsi, les fermes solaires ne sont par exemples pas encadrées par le PLU.

Les dispositions des zones U sont favorables au développement de capteurs solaires.

Pour mémoire - améliorations apportées chemin faisant :

- Passage des parkings relais situés sur la Fiau d'une zone N à une zone 1AUL permettant de pérenniser cet équipement et de préserver les zones N d'aménagement non pertinents
- Identification des parkings dans l'OAP de l'ancienne raffinerie
- Evolution du règlement de la zone UA afin de permettre l'implantation de capteurs solaires en toiture
- Ajout d'éléments de souplesse dans le règlement pour l'implantation d'énergie solaire

Préconisations et proposition de mesures complémentaires

Ajout d'éléments de souplesse dans le règlement pour les constructions à caractère bioclimatique.

Obligation de mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelables pour des projets d'une taille importante.

Réduction du nombre de places de stationnement par logements

Intégration dans le règlement de contraintes en zone A et N pour l'implantation de PV au sol ou sur des bâtiments d'activité

F | Dans quelle mesure le PLU lutte contre les pollutions et nuisances (déchets, sites et sols pollués, bruit...) : éviter, réduire

Les réponses apportées par le projet :

Les anciennes zones industrielles présentant une pollution des sols sont identifiées en zones N, N1 et 1AUL. Le règlement (et les OAP correspondantes) précise que sur ces zones les aménagements éventuels sont soumis à une évaluation préalable des risques liées à la pollution. Cette précision n'est pas apportée pour la zone 1AUL.

Les normes d'isolation acoustiques des bâtiments vis-à-vis des voies bruyantes sont indiquées dans le règlement général du PLU.

Les secteurs affectés par le bruit de la RD600 et de la RD2 accueillent déjà de l'habitat : en zone UD pour la RD600 et UC UD et UE pour la D2. Cependant, un secteur en zone 1AUE et AAU est concerné par la zone de bruit de la D2 : il s'agit du secteur supportant l'OAP de la ZACOM à destination commerciale.

Le PLU prévoit la réduction de la voiture en ville avec l'installation de P+R clairement identifiés

Les différents règlements des zones exigent la création d'un local déchet à partir d'une certaine envergure de projets (4 logements, camping, activités agricoles...)

Le règlement prévoit de limiter l'installation d'installations classées pouvant présenter des nuisances dans les zones d'habitat en posant cet élément comme une condition d'implantation.

Les incidences du PLU

La prise en compte des pollutions de sols en amont des aménagements doit permettre d'éviter l'exposition d'une population nouvelle à des polluants ;

Le PLU évite l'implantation de population nouvelles dans les zones de bruit en n'ouvrant pas ces secteurs à une urbanisation future destinée à l'habitat.

La circulation routière est à l'origine de nuisances sonores importantes. Le PLU aura ainsi un impact positif sur les nuisances en réduisant la place de la voiture en centre-ville.

Préconisations et proposition de mesures complémentaires

- Indiquer dans le règlement de la zone 1AUL que la réalisation de tout projet doit s'assurer au préalable de sa compatibilité avec l'enjeu de pollution des sols.

G | Dans quel mesure le PLU assure le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs

Les réponses apportées par le projet :

Le règlement prévoit deux places de stationnement par logement en zone U

Les P+R ne font pas l'objet d'emplacements réservés dans le projet et ils se situent en zone N

Le projet encourage le développement des modes doux en développant l'urbanisation dans le tissu urbain et en continuité immédiate et prévoyant, via les OAP, des voies pour les modes doux ;

Le développement urbain tient compte de la proximité des services et équipements et des dessertes par les transports en commun dans la localisation du développement urbain.

Les voies modes doux ne font pas l'objet d'emplacements réservés.



Les incidences du PLU

Les impacts du PLU seront positifs pour le développement des modes doux et de l'utilisation des transports en commun en raison de la densification urbaine recherchée, du développement des voiries adaptées modes doux et de la présence de parkings relais.

Concernant le trafic, l'impact sera faible à modéré à l'échelle communale mais potentiellement important pour le centre-ville

Pour mémoire - améliorations apportées chemin faisant :

Identification des P+R dans les OAP

Préconisations et proposition de mesures complémentaires

L'utilisation d'emplacements réservés pour les emprises de voies modes doux serait de nature à pérenniser leur réalisation.

H | Dans quel mesure le PLU participe à prévenir les risques naturels et technologiques

Les réponses apportées par le projet :

Le règlement général indique que les dispositions du PPRi s'imposent à celles du PLU

Plusieurs zones UE, UB, UD, UL, NR, 1AUL et N sont dans le zonage Rouge du PPRi. Cela est rappelé en début de règlement des zones sauf pour la zone 1AUL

La zone de précaution bleue concerne des zones UB, UD et UE.

La zone concernée par l'aléa incendie est en zone N et NR. Le règlement ne fait pas mention de cet aléa et n'impose pas d'éléments relatifs à l'accès des secours.

L'aléa Retrait Gonflement des Argiles n'est pas repris dans le règlement de PLU.

Le risque lié aux TMD sur la RD600 ne concerne pas des zones de développement. Celui lié à la RD2 concerne la zone de développement commercial.

La zone de danger maximum de la canalisation de gaz concerne des zones N, NR, UE, UC, UD mais également 1AUE.

Les incidences du PLU

Le PLU n'expose pas de nouvelle population au risque inondation dans la mesure où les dispositions du PPRi s'imposent au PLU.

Les risques incendie et RGA sont faibles sur la commune. Néanmoins, le PLU ne permet pas de les intégrer aux perspectives de développement

Pour mémoire - améliorations apportées chemin faisant :

Sans objet

Préconisations et proposition de mesures complémentaires

Un rappel des dispositions détaillées du PPRi pour les zones concernées peut apporter une information complémentaire. La mention du risque inondation dans le règlement de la zone 1AUL est nécessaire.

L'instruction des actes d'urbanisme devra tenir compte de l'existence du risque RGA et des contraintes de constructions afférentes. La mention de l'existence de ce risque pour les zones concernées constituerait une information complémentaire utile.

Un rappel du risque incendie pour les zones concernées est nécessaire

2 | Focus sur les secteurs susceptibles d'être affectés de manière notable - Évaluation des OAP

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme : « Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les objectifs et les principes d'aménagement de la zone. Les futurs opérateurs privés devront, dans un rapport de compatibilité, respecter l'esprit des intentions exprimées par la collectivité publique.

Des OAP ont été élaborées sur 7 zones:

- OAP cœur de station
- OAP les Nieux
- OAP la Dépensière
- OAP la ZACOM
- OAP La Fiau
- OAP Ancienne raffinerie
- OAP CEDEST

A | Principes d'analyse retenus

L'évaluation des OAP a été réalisée à partir d'une visite de chaque site. Lors de cette visite ont été repérés les enjeux environnementaux perceptibles (aucune mesure de bruit ou sondage géotechnique réalisés). Les milieux naturels en présence ont été identifiés. Un diagnostic approfondi des zones humides a



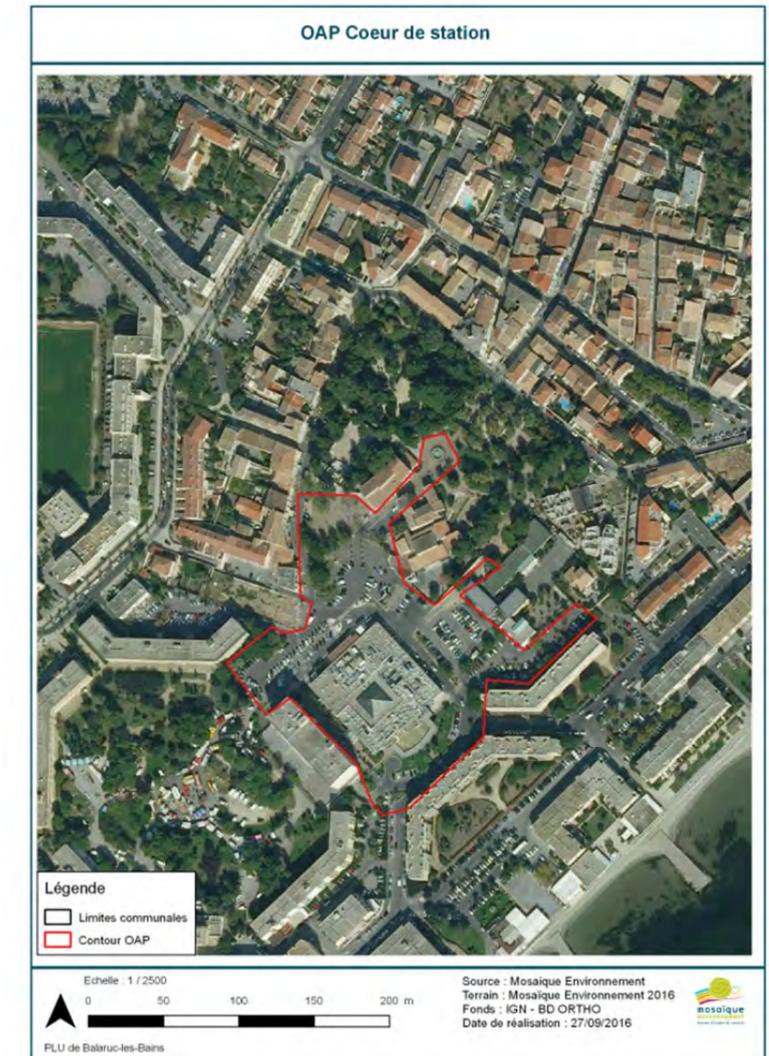
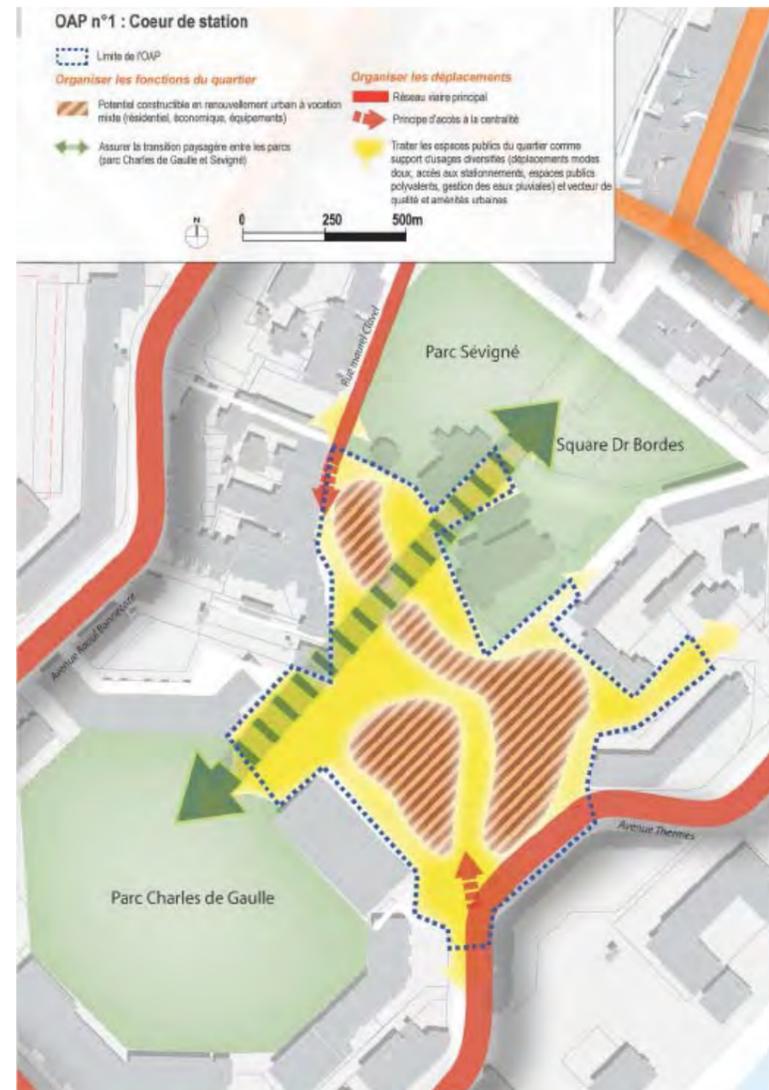
été mené en prenant en compte les critères de végétation et pédologiques (l'OAP ZACOM n'a pu faire l'objet que de deux sondages zones humides et les OAP Fiau, Ancienne Raffinerie et CEDEST n'ont pu faire l'objet de prospection en raison de leur définition trop tardive).

Lors du passage sur la commune le 08/09/2016, 40 sondages pédologiques ont été réalisés pour une surface totale à inventorier de 52.5 ha. D'un point de vue méthodologique, le but de l'étude n'était pas de délimiter les zones humides à une précision au mètre près (impossibilité technique, méthodologique et coût budgétaire très important) mais plutôt d'identifier la présence d'éventuelles zones humides de taille significative sur les parcelles puis de la (les) cartographier. L'imprécision du GPS limite également l'échelle de délimitation des zones humides à quelques mètres. Cette méthodologie est justifiée par les seuils d'autorisation et de déclaration de destruction des zones humides (Article R214-1 du code de l'environnement – rubrique 3.3.1.0) qui stipulent qu'en dessous de 0,1 ha, la destruction des zones humides n'est soumise à aucune réglementation (sauf si le cumul avec des opérations antérieures réalisées par le même demandeur, dans le même bassin versant, dépasse ce seuil). Par conséquent, notre méthodologie visait surtout à délimiter les zones humides supérieures à 0,1 ha pouvant être rédhibitoires pour l'aménagement.

Sur la base de cette analyse, des préconisations ont été formulées auprès de l'urbaniste, afin que les enjeux environnementaux soient intégrés en amont.

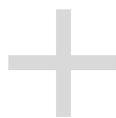
L'analyse qui suit évalue donc les atouts et axes d'amélioration résiduels de chaque projet.

B | OAP n°1 Cœur de station



Constats :

- L'OAP du cœur de station est situé en plein cœur du milieu urbain. Le site ne contient pas de milieux naturels et n'a donc pas fait l'objet d'inventaires pédologiques.
- Le secteur n'est concerné par aucun élément de la Trame Verte et Bleu
- Le secteur est concerné par une solution d'aménagement du SDGP constituée par la création d'un réseau enterré
- Le secteur se trouve en zone 1 du SDGP



- Situé à proximité de l'étang, la gestion des eaux de ruissellement est particulièrement impactante sur ce site
- Le secteur se trouve pour une petite partie en zone bleue du PPRI
- La zone de projet est en zone aléa faible pour le risque RGA

Évaluation :

- Le projet d'OAP ne participe pas à la destruction d'espaces naturels fragiles ou patrimoniaux et ne porte pas atteinte à la TVB.
- Le projet d'OAP, participe à la densification en cœur de station, dans le tissu urbain, et en ce sens participe à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles
- Le projet vise à développer les itinéraires de modes doux et participe en ce sens à l'objectif du PADD de réduction de la place de la voiture
- Le petit secteur situé en zone bleue du PPRI a pour vocation d'être un espace public (mode doux parking voirie) qui répond aux obligations du PPRI
- En zone 1 du SDGP le projet doit intégrer les dispositions réglementaires du schéma et en particulier une zone de rétention

Préconisations majeures favorables aux enjeux environnementaux du site :

- Gestion des eaux pluviales et de ruissellement par la réalisation du réseau enterré prescrit par le SDGP. Une inscription dans l'OAP serait favorable à sa réalisation
- Règlement de zone SDGP : en cas de projet individuel ou collectif présentant une surface de projet supérieure à 200 m² et non situé dans une zone d'aménagement globale pour laquelle des dispositifs de rétention auraient déjà été prévus en tenant compte du présent projet, il convient :
 - d'éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de

projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,

▫ de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,

▫ de mettre en place obligatoirement un ou des dispositifs de rétention dimensionnés sur la base des principes suivants :

▫ volume minimal de rétention de 40 l/m² imperméabilisé, qu'il s'agisse d'une imperméabilisation nouvelle ou existante sur la zone de projet,

▫ débit de fuite maximum de l'orifice de 60 l/s/ha projet avec un diamètre d'orifice 50mm minimum,

▫ surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une protection centennale.

Recommandations complémentaires

- Accompagner les espaces urbains de plantations permettant d'augmenter la part de nature en ville de ce secteur
- Utilisation d'essences locales pour la végétation plantée



C | OAP n°2 Les Nieux



est ici situé sur un secteur de remblais (donc non humide). En aval de ce secteur, on trouve un habitat plus frais, avec la présence de l'Orme champêtre et d'un sol argileux qui ne présente pas les traces d'oxydo-réduction d'un sol caractéristique des zones humides au sens de la Loi sur l'eau. De plus, ce secteur hydrocline possède une surface inférieure à 0,1 ha.

- D'un point de vue faunistique, la proximité des habitations et la présence d'un verger au sein de l'OAP a permis de contacter des espèces comme le Chardonneret élégant, le Rougequeue noir, le Moineau domestique ou encore la Mésange charbonnière. Il s'agit d'espèces communes qui trouvent ici possibilité de s'alimenter et potentiellement de nicher.

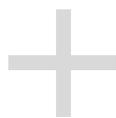


- Secteur hydrocline de l'OAP 2

Constats :

- L'OAP 2 est situé à proximité directe de l'ancienne gare de Balaruc-les-Bains, de la voie ferrée et aussi d'une entreprise qui rend une partie du secteur non accessible (présence de grillage). L'OAP est bordé au nord, à l'est et au sud par les habitations. Le secteur est situé dans une dent creuse, possédant une pente non négligeable.
- Au nord de cet OAP, sur le haut de pente on trouve des cannes de Provence, une flore caractéristique des zones humides qui

- L'OAP n'est concerné par aucun élément de la TVB. Le corridor le plus proche se situant à l'Ouest, en zone urbaine (linéaire en secteur urbain)
- Risques : l'OAP est en zone d'aléa faible pour le risque RGA
- La zone de projet est située en zone 3 du SDGP



Évaluation :

- Le projet d'OAP ne participe pas à la destruction d'espaces naturels fragiles ou patrimoniaux et ne porte pas atteinte à la TVB.
- Le projet consommera des espaces de nature ordinaire
- Situé au cœur du tissu urbain, il permet de combler une dent creuse et de recentrer l'urbanisation nouvelle.
- L'intégration de traversées piétonnes permet de renforcer la trame mode doux du tissu urbain et de créer des liens
- Le projet prévoit plusieurs bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement conformément au règlement du SDGP. Leur réalisation est à coordonner avec le bassin prévu par le SDGP situé vers l'ancienne gare.

Préconisations majeures favorables aux enjeux environnementaux du site :

- Les bassins de rétentions doivent être traités de manière paysagère avec une faible pente, une végétalisation et un enherbement permettant d'améliorer l'intégration paysagère, le rôle en matière d'épuration des eaux et l'accueil de biodiversité
- Les bassins de rétention doivent être conformes aux exigences du SDGP
- Intégration du règlement du SDGP : en cas de projet individuel ou collectif présentant une surface de projet supérieure à 200 m² et situé dans une zone d'aménagement globale pour laquelle des dispositifs de rétention ont déjà été prévus en tenant compte du présent projet, il convient :
 - o d'éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou
 - o plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
 - o de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces
 - o imperméabilisées ou couvertes,

Recommandations complémentaires

- Accompagner les espaces urbains de plantations permettant d'augmenter la part de nature en ville de ce secteur
- Utilisation d'essences locales pour la végétation plantée



D | OAP n°3 La dépendière



Constats :

- Le secteur est composé de deux parties :
- Le premier au sud se situe à proximité d'un rond-point, entouré de deux routes (Avenue des Hespérides et D2E11) sur une friche. Le long de l'avenue des Hespérides, un fossé (à sec lors du passage de terrain) récupère les eaux de ruissellement et de pluies, ce qui favorise le développement d'une micro roselière (*phragmites australis*) sur un remblai en bordure d'une habitation (zone humide limitée au fossé, inférieure au seuil de surface minimale du SDAGE). Le long de la route D2E11, une

haie de laurier rose a été plantée. Le site ne présente que peu d'intérêt pour la faune au vue des habitats présents. Il peut servir ponctuellement de zone d'alimentation pour des espèces communes d'oiseaux et de papillons.

- Le deuxième au nord est également bordé sur sa partie est par un fossé qui longe la D129. Il se situe sur une légère butte par rapport à la D129. Les milieux sont composés de friches, de fourrés à végétation sclérophyles. La présence d'habitations à proximité se fait ressentir par la présence d'essences plantées (Cyprès, Oliviers, etc.) et des dépôts de déchets de toute nature.
- L'alternance de milieux ouverts, de milieux buissonnants à baies est favorable à la nidification et l'alimentation de l'avifaune. De nombreux odonates (du genre *sympetrum* notamment) ont été contactés en chasse dans les milieux ouverts. Notons également, qu'au nord de cet OAP, des travaux sont en cours.
- Le secteur est concerné par un corridor local, déjà fragmenté, qui fait la liaison avec la zone située à l'est
- Le secteur est en zone d'aléa moyen pour le risque RGA
- Le projet prévoit un bassin de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les deux bassins prévus au SDGP à l'est de la zone sont à coordonner avec cet ouvrage. Le secteur est en zone 3 du SDGP.
- Un traitement paysager est prévu à l'est, en relation avec le corridor identifié
- Des parcours modes doux sont identifiés

Évaluation :

- Le projet d'OAP ne participe pas à la destruction d'espaces naturels fragiles ou patrimoniaux et ne porte pas atteinte à la TVB.
- Le projet entraîne une consommation d'espaces naturels et agricoles de l'ordre de 6 ha. Il s'agit cependant de milieux ordinaires ne présentant pas d'enjeu naturalistes forts. Cependant quelques milieux présentent un intérêt suffisant pour être conservés et renforcés dans le cadre du projet : fossé, milieux arbustifs



- L'OAP impose un traitement paysager du fossé le long de la D129 qui est à conserver.
- Le projet prévoit une implantation en continuité avec l'existant visant à réduire l'artificialisation et l'imperméabilisation du site autant que faire se peut.
- Compte tenu de sa surface, la gestion des eaux pluviales est un enjeu fort de ce secteur d'OAP. Le projet prévoit la réalisation d'un bassin de rétention conformément au règlement du SDGP et un traitement permettant le ralentissement et l'infiltration des eaux.

Préconisations majeures favorables aux enjeux environnementaux du site :

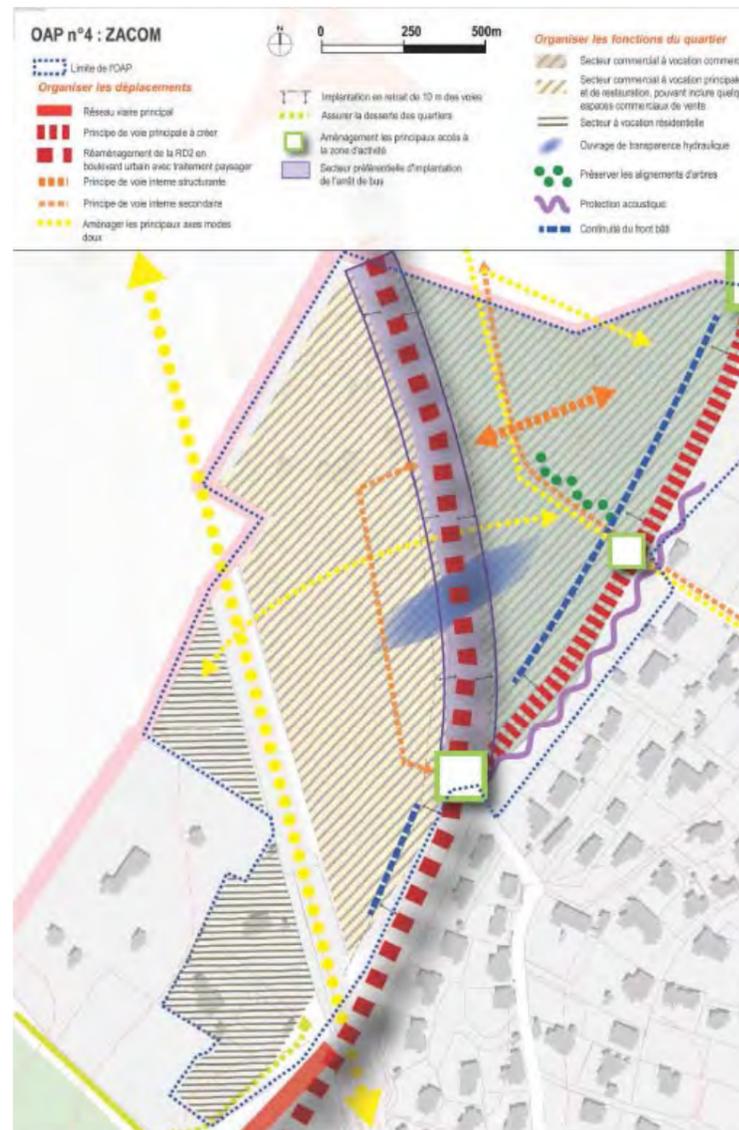
- Concernant la gestion des eaux pluviales, il est recommandé de prévoir des noues végétalisées permettant une infiltration forte sur la parcelle avant redirection vers le bassin de rétention.
- Des plantations arbustives accompagnant les aménagements doivent permettre de maintenir les habitats des espèces communes de l'avifaune observées.
- Intégration du règlement du SDGP : en cas de projet individuel ou collectif présentant une surface de projet supérieure à 200 m² et situé dans une zone d'aménagement globale pour laquelle des dispositifs de rétention ont déjà été prévus en tenant compte du présent projet, il convient :
 - o d'éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou
 - o plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
 - o de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces
 - o imperméabilisées ou couvertes,
- Le bassin de rétention devra respecter les exigences du SDGP

Recommandations complémentaires

- Ce secteur pourrait faire l'objet de prescriptions en matière d'objectifs de performance énergétique et d'utilisation des énergies renouvelables.



E | OAP n°4 La ZACOM



Constats :

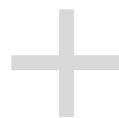
- L'OAP 4 est entrecoupé par la route D2 sur laquelle le trafic est relativement important. Le site comprend une déchetterie. Les milieux présents sont relativement homogènes comme sur les autres OAP. Il s'agit de friches et de fourrés à végétation sclérophylle.
- La présence de nombreux axes routiers, d'un rond-point, de centres commerciaux à proximité, ajouté à des secteurs de

remblais, ne favorise pas a priori la présence d'une faune particulière.

- Les surfaces importantes de milieux naturels au cœur de cette urbanisation peuvent toutefois servir de zone refuge intéressante pour la faune.
- Ce secteur est concerné par deux corridors paysagers en secteurs urbain néanmoins largement interrompu par les routes bordant l'OAP à l'est et à l'ouest.
- Le secteur se situe en zone 3 du zonage pluvial
- La zone est concernée par la traversée d'une canalisation de gaz entraînant une zone de danger

Évaluation :

- Le projet d'OAP ne participe pas à la destruction d'espaces naturels fragiles ou patrimoniaux
- Le projet est susceptible de porter atteinte aux corridors de la TVB. L'aménagement des franges paysagères est cependant de nature à recréer des zones favorables.
- Le projet entraîne une consommation d'espaces naturels et agricoles de l'ordre de 12 ha. Il s'agit cependant de milieux ordinaires ne présentant pas d'enjeu naturalistes forts. Cependant la présence de milieux ouverts et arbustifs jouant un rôle localement pour la faune est remise en cause par le projet
- Compte tenu de sa surface, la gestion des eaux pluviales est un enjeu fort de ce secteur d'OAP situé en zone 3 du SDGP. Le projet prévoit la réalisation d'un bassin de rétention qui devra respecter les exigences du SDGP ainsi qu'un traitement hydraulique de la zone favorable à sa transparence et au traitement des eaux de ruissellement.
- La zone de danger maximum de la canalisation de gaz entraîne un risque important en phase de travaux et en phase d'exploitation de la zone.



Préconisations majeures favorables aux enjeux environnementaux du site :

- Ce secteur à vocation commerciale doit faire l'objet de préconisations quand à l'utilisation des énergies renouvelables en particulier solaires, tant il est vrai que les surfaces commerciales sont une opportunité d'implantation de ce type d'énergie.
- Intégration des éléments réglementaires du SDGP : en cas de projet individuel ou collectif présentant une surface de projet supérieure à 200 m² et situé dans une zone d'aménagement globale pour laquelle des dispositifs de rétention ont déjà été prévus en tenant compte du présent projet, il convient :
 - o d'éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
 - o de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
 - o d'envisager la mise en place de dispositifs de rétention.
- Le bassin de rétention devra respecter les exigences du SDGP en termes de dimensionnement.
- Des plantations arbustives accompagnant les aménagements doivent permettre de maintenir les habitats des espèces communes de l'avifaune observées.
- Des dispositions particulières doivent être prises pour réduire la zone de danger maximum de la canalisation de gaz et anticiper le risque.



F | OAP n°5 La Fiau



Constats :

- Le secteur forme un vaste triangle entre la commune de Balaruc-les-Bains et celle de Balaruc-le-vieux. La zone est composée de nombreuses friches, cultures abandonnées, bâtiments abandonnés, d'une vigne et elle inclut quelques habitations et le cimetière communal. Une grande zone de remblais est située à proximité du cimetière.
- L'ensemble de cet OAP est entouré de routes. Dans la partie sud, un talus sur lequel pousse des fourrés marque la limite avec la route D2E11.
- Lors du passage de terrain, de nombreux odonates ont été observés en vol de chasse (*Sympetrum* sp, *Anax parthenope* notamment). Certaines espèces d'oiseaux comme les Chardonneret élégant, Mésange charbonnière ont également été observées.
- Ce secteur est concerné par deux corridors : un corridor paysager en secteur urbain et un corridor linéaire, néanmoins largement interrompu par les routes bordant l'OAP à l'est et à l'ouest et présentant une fonctionnalité limitée.
- Le secteur se situe en zone 3 du zonage pluvial
- Le projet prévoit des bassins de rétentions de 12000 m3 permettant de répondre aux exigences du SDGP.

Évaluation :

- Le projet d'OAP ne participe pas à la destruction d'espaces naturels fragiles ou patrimoniaux
- Les corridors identifiés sont susceptibles d'être dégradés dans leur fonctionnalité si aucune mesure paysagère n'est prise.
- Le projet entraîne une consommation d'espaces naturels et agricoles d'une vingtaine d'hectares. Il s'agit cependant de milieux ordinaires ne présentant pas d'enjeu naturalistes forts. Cependant la présence de milieux ouverts et arbustifs jouant un rôle localement pour les oiseaux et insectes observés est remise en cause par le projet

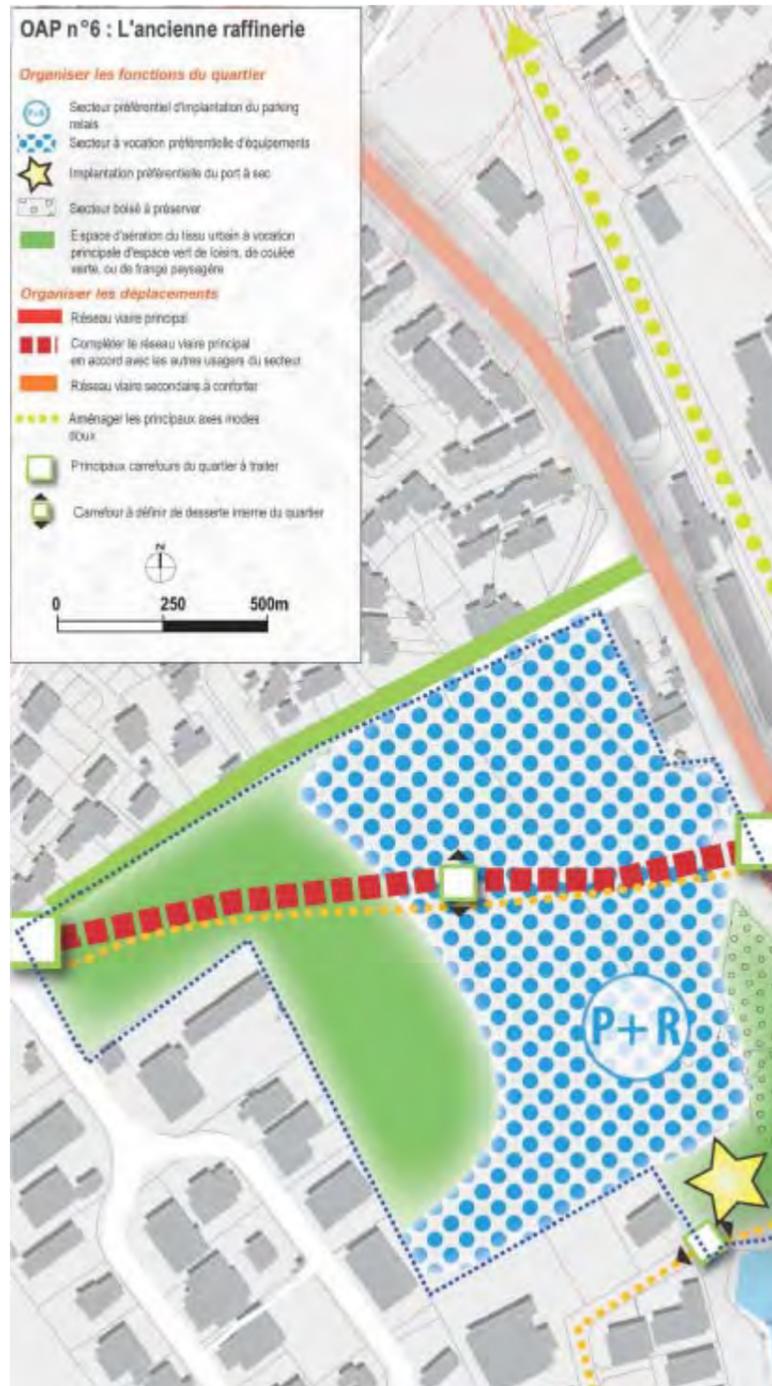
Préconisations majeures favorables aux enjeux environnementaux du site :

- Le traitement paysager des bordures devra être particulièrement bien traité sur les zones d'accès identifiées afin de maintenir ou renforcer une fonctionnalité des corridors
- Intégration des éléments réglementaires du SDGP : en cas de projet individuel ou collectif présentant une surface de projet supérieure à 200 m² et situé dans une zone d'aménagement globale pour laquelle des dispositifs de rétention ont déjà été prévus en tenant compte du présent projet, il convient :
 - o d'éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
 - o de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
 - o d'envisager la mise en place de dispositifs de rétention.
- Concernant la gestion des eaux pluviales, il est recommandé de prévoir des noues végétalisées permettant une infiltration forte sur la parcelle avant redirection vers le bassin de rétention. Ces dispositifs sont adaptés à un espace de loisirs.
- Des plantations arbustives accompagnant les aménagements doivent permettre de maintenir les habitats des espèces communes de l'avifaune observées.

Recommandations complémentaires

- Ce secteur pourrait faire l'objet de prescriptions en matière d'objectifs de performance énergétique et d'utilisation des énergies renouvelables en lien avec les équipements sportifs.

G | OAP n°6 Ancienne raffinerie



Constats :

- Le site de projet se situe une zone présentant une pollution des sols avérée et qui est en cours de dépollution
- La zone est couverte en grande partie par un zonage RN (zone rouge de danger) et RP (zone rouge de précaution) du PPRi
- Il s'agit d'un site de friche industrielle ne présentant pas d'enjeu d'un point de vue des milieux naturels et des espèces, situé en dehors des éléments de la trame verte et bleu
- Le site est située à proximité immédiate de l'étang de Thau
- Le site est en zone 1 du SDGP
- La limitation de l'imperméabilisation et la conservation des espaces boisés est un des objectifs de l'OAP

Évaluation :

- Le projet d'OAP ne participe pas à la destruction d'espaces naturels fragiles ou patrimoniaux
- Les corridors identifiés sont susceptibles d'être dégradés dans leur fonctionnalité.
- Les contraintes d'aménagement en zone RN et RP du PPRi sont fortes. Les aménagements prévus sont a priori compatibles avec ces restrictions sous réserve de tenir compte des dispositions imposés par le règlement du PPRi
- Particulièrement sensible aux enjeux liés aux écoulements et ruissellements, la zone présente une forte vulnérabilité à l'imperméabilisation. La limitation de l'imperméabilisation est identifiée comme un objectif du projet, ce qui doit permettre de bénéficier d'aménagements hydrauliquement transparents.
- Le maintien des zones boisées doit permettre de réduire l'imperméabilisation et de maintenir des espaces de nature dans un secteur très urbain.
- La pollution de la zone constitue un danger pour des aménagements recevant du public et vis-à-vis de la remobilisation de polluants durant les phases de travaux

Préconisations majeures favorables aux enjeux environnementaux du site :

- La dépollution du site est un préalable indispensable à son aménagement
- Intégration des éléments réglementaires du SDGP : en cas de projet individuel ou collectif présentant une surface de projet supérieure à 200 m² et situé dans une zone d'aménagement globale pour laquelle des dispositifs de rétention ont déjà été prévus en tenant compte du présent projet, il convient :
 - o d'éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
 - o de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
 - o d'envisager la mise en place de dispositifs de rétention
- Concernant la gestion des eaux pluviales, il est recommandé de prévoir des noues végétalisées permettant une infiltration forte sur la parcelle avant redirection vers le bassin de rétention. Ces dispositifs entrent dans la conception de réduction de l'imperméabilisation mentionnée par l'OAP.



H | OAP n°7 Cedest



Constats :

- Le site de projet est constitué, dans sa partie est et nord est par un des réservoirs de biodiversité de la TVB communale
- Le site est constitué d'un boisement sur une grande partie
- L'OAP est concernée par l'ancien site industriel Cedest qui a fait l'objet de mesures de dépollutions
- La zone n'est pas concernée par le risque inondation
- Le site est située à proximité immédiate de l'étang de Thau
- Le site est en zone 1 du SDGP

Évaluation :

- Le projet d'OAP ne participe pas à la destruction d'espaces naturels fragiles ou patrimoniaux dans la mesure où le boisement identifié en réservoir de biodiversité est intégré en espace vert, coulée verte ou frange paysagère dans l'OAP
- Le rôle joué par les boisements dans la TVB ne devrait pas être dégradé si l'aménagement permet de conserver la naturalité du site.
- Particulièrement sensible aux enjeux liés aux écoulements et ruissellements en raison de la proximité de l'étang et au risque de pollutions, la zone présente une forte vulnérabilité à l'imperméabilisation. Les orientations d'aménagements de la zone peuvent créer une imperméabilisation importante pour le parking.

Préconisations majeures favorables aux enjeux environnementaux du site :

- La dépollution du site est un préalable indispensable à son aménagement
- Intégration des éléments réglementaires du SDGP : En cas de projet individuel ou collectif présentant une surface de projet supérieure à 200 m² et non situé dans une zone d'aménagement globale pour laquelle des dispositifs de rétention auraient déjà été prévus en tenant compte du présent projet, il convient :
 - o d'éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
 - o de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
 - o de mettre en place obligatoirement un ou des dispositifs de rétention dimensionnés sur la base des principes suivants :
 - 1. volume minimal de rétention de 40 l/m² imperméabilisé, qu'il s'agisse d'une imperméabilisation nouvelle ou existante sur la zone de projet,
 - 2. débit de fuite maximum¹ de l'orifice de 60 l/s/ha projet avec un diamètre d'orifice 50 mm minimum,
 - 3. surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une protection centennale.
- Le(s) dispositif(s) de rétention devront être placé(s) et conçu(s) de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des eaux de ruissellement du projet, même en cas de saturation du réseau pluvial amont.
- Les aménagements ne devront pas être imperméabilisants



3 | Incidence sur les sites Natura 2000

A | RAPPELS

Du fait de la présence de deux sites Natura 2000 sur le territoire communal, le PLU de Balaruc-les-Bains doit faire l'objet d'une évaluation spécifique conformément l'article 6 de la Directive « Habitats », afin de vérifier si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur les sites Natura 2000.

Ce type d'évaluation est centré sur la préservation des enjeux de biodiversité (les autres sujets environnementaux étant correctement abordés au titre de la mise en œuvre de l'article L121-1 du code de l'urbanisme). A l'instar des dispositions prévues pour les projets, si à l'issue de l'élaboration du plan et de l'évaluation environnementale, malgré les mesures de suppression ou de réduction d'incidences, le risque d'incidences notables demeure, l'information ou l'avis de la commission européenne sont requis.

B | PRESENTATION DU RESEAU NATURA 2000

Natura 2000 au niveau national

Afin de mieux organiser l'évaluation des sites proposés pour constituer le réseau Natura 2000, un document officiel de la Commission européenne délimite les différentes régions biogéographiques de l'Union européenne. Un territoire biogéographique est un espace géographique qui présente des caractères spécifiques tels que l'existence d'espèces, habitats et paysages propres, des conditions climatiques, morphologiques et pédologiques le différenciant des autres territoires, une histoire postglaciaire particulière au niveau des migrations d'espèces.

Ce découpage comporte six zones biogéographiques : atlantique, continentale, alpine, méditerranéenne, macaronésienne, boréale. La France est concernée par les 4 premières zones. La commune de Balaruc les Bains est située dans la zone méditerranéenne.

De par la diversité de ses paysages et la richesse de la faune et de la flore qu'ils abritent, la France joue un rôle important dans la construction de ce réseau européen. Le réseau français abrite au titre des directives « Habitats (DH) et « Oiseaux » (DO) :

- 131 habitats (annexe I de la DH), soit 57% des habitats d'intérêt communautaire ;
- 159 espèces (annexe II de la DH), soit 17% des espèces d'intérêt communautaire ;
- 123 espèces (annexe I de la DO), soit 63% des oiseaux visés à l'annexe I.
-

Natura 2000 au niveau régional

En région Languedoc-Roussillon, le réseau Natura 2000 couvre 34,22 % du territoire.

Les 101 sites désignés au titre de la directive Habitats (Zones Spéciales de Conservation et Sites d'Intérêt Communautaire) occupent 19,32% du territoire alors que les 49 sites désignés au titre de la directive Oiseaux (Zones de Protection Spéciales) représentent 27,08 % de la région (source : www.inpn.mnhn.fr, consulté le 07/09/2016).

Natura 2000 au niveau départemental

Au niveau départemental, l'Hérault compte 32 Sites d'Intérêt Communautaire désignés au titre de la Directive Habitats (SIC) et 16 Zones de Protection Spéciales désignées au titre de la Directive Oiseaux (ZPS).

Au niveau local

La commune de Balaruc-les-Bains est localisée dans le département de l'Hérault. Elle est concernée par le site Natura 2000 de l'étang de Thau et plus spécifiquement par la ZSC FR9101411 - Herbiers de l'étang de Thau et par la ZPS FR9112018 - Étang de Thau et lido de Sète à Agde.

Notons que la ZSC « Herbiers de l'étang de Thau » ne concerne que la partie Ouest de l'étang alors que Balaruc-les-Bains est situé sur la partie est. La commune n'est donc pas concernée directement par cette ZSC.

C | Le site FR91112018 – Etang de Thau et lido de Sète à Agde.

Présentation du site

D'une superficie de 7770 hectares, le site FR9112018 a été désigné ZPS (Zone de Protection Spéciale) au titre de l'arrêté du 7 mars 2006.

Il comprend l'étang de Thau dans sa globalité ainsi qu'une partie du cordon dunaire qui le sépare de la mer Méditerranée. L'étang comprend une grande diversité de milieux tels que les prés salés, les prés humides, les vasières, roselières et herbiers aquatiques. Le site contient également des salins, c'est-à-dire d'anciens marais salants abandonnés. La présence de nombreux compartiments (petits casiers ceinturées par des canaux) dans ces milieux ainsi que des buttes des tables salantes, permettent la nidification de nombreux laro-limicoles.

Ainsi, 15 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire (d'après le DOCOB) sont présentes sur le site. Elles utilisent les habitats de l'étang et ses abords pour la nidification, l'hivernage ou la halte migratoire.

Le Blongios nain niche dans les roselières à l'ouest de l'étang (lagunage des Onglous et salins du Castellas) alors que de nombreuses colonies de Laro-limicoles nichent sur l'étang. Leur site de nidification est variable, tout comme le nombre d'espèces par colonie et leur état de conservation. De manière générale, les mouettes et les sternes nichent sur des îlots exondés de l'étang pour éviter la compétition pour l'espace avec les populations de Goéland leucophaea.

Le pré du Baugé (au sud de Mèze) abrite un site majeur pour la reproduction de l'Aigrette garzette en France mais également une population nicheuse de Lusciniolles à moustaches au sein des roselières.



L'étang de Thau est également un lieu d'alimentation pour de nombreux Laro-limicoles et pour les Flamants rose qui arpentent les secteurs en eau peu profonde riche en crustacés, larves d'insectes et poissons.

Fiche d'identité

Références du site :	FR9112018
Régions :	Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées
Nom :	Etang de Thau et lido de Sète à Agde
Département :	Hérault (100%)
Superficie :	7770 ha
Historique :	Date de compilation ZPS : 30/11/2005

Oiseaux d'intérêt communautaire

13 espèces visées à l'article 4 de la directive « oiseau » sont décrites dans la fiche du site. Ces espèces sont sédentaires, nicheuses ou hivernantes sur le site.

Code	Nom français	Nom scientifique
Oiseaux		
A008	Grèbe à cou noir	<i>Podiceps nigricollis</i>
A025	Héron garde-boeufs	<i>Bubulcus ibis</i>
A026	Aigrette garzette	<i>Egretta garzetta</i>
A035	Flamant rose	<i>Phoenicopterus ruber roseus</i>

Code	Nom français	Nom scientifique
A131	Echasse blanche	<i>Himantopus himantopus</i>
A132	Avocette élégante	<i>Recurvirostra avosetta</i>
A176	Mouette mélanocéphale	<i>Larus melanocephalus</i>
A179	Mouette rieuse	<i>Larus ridibundus</i>
A181	Goéland d'Audouin	<i>Larus audouinii</i>
A191	Sterne caugek	<i>Sterna sandvicensis</i>
A193	Sterne pierregarin	<i>Sterna hirundo</i>
A195	Sterne naine	<i>Sterna albifrons</i>
A255	Pipit rousseline	<i>Anthus campestris</i>

Au sein du document d'objectifs (DOCOB), il est proposé de retirer du FSD quatre de ces espèces : le Grèbe à cou noir, le Héron garde-bœuf et la Mouette rieuse qui ne sont pas cités en annexe I de la directive « oiseau » et le Goéland d'Audouin, considéré comme absent du site. Par ailleurs, 6 espèces d'oiseaux sont proposées pour venir compléter la liste de la ZPS (espèces citées en annexe I de la directive « oiseau ») : le Plongeon arctique, le Blongios nain, le Milan noir, le Gravelot à collier interrompu, le Rollier d'Europe et la Lusciniole à moustaches.

Sensibilités et menaces

Les principales menaces pour le site sont :

- la fréquentation mal maîtrisée en périphérie (bords de l'étang, zones côtières, marais salants), sur des sites de nidification primordiaux ;
- le tourisme (activités nautiques, baignade, etc.), qui peut constituer une source de dérangement non négligeable pour les oiseaux notamment en période de nidification ;

- enfin, dans une moindre mesure, les pollutions récurrentes qui touchent les eaux de l'étang, notamment en période estivale, mais qui ne semblent pas représenter une réelle barrière à la fréquentation du site par les oiseaux.

D | Le site FR9101411 – Herbiers de l'étang de Thau

Présentation du site

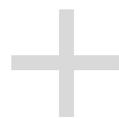
Le site FR9101411 a été désigné comme SIC (Site d'Intérêt Communautaire) au JOUE le 19 juillet 2006. Il possède une surface de 4798 hectares constitués principalement de très vastes herbiers de zostères (*Zostera marina* et *Zostera noltii*) qui sont en très bon état de conservation. Ceci peut s'expliquer par l'absence de marées et la présence constante d'une lame d'eau qui évite aux zostères de geler (permettant leur maintien par reproduction végétative).

Ces herbiers couvrent près de 15% de la surface de la lagune, surtout dans le secteur sud (zone du lagon) mais aussi sur les bordures nord et sur le petit étang à l'est. Dans la crique de l'angle, qui concerne plus directement Balaruc-les-Bains les herbiers semblent en reprise (DOCOB).

La vulnérabilité de ces herbiers est due aux activités agricoles, industrielles mais également à l'urbanisation autour de l'étang.

Fiche d'identité

Références du site :	FR9101411
Régions :	Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées
Nom :	Herbiers de l'étang de Thau
Département :	Hérault (100%)
Superficie :	4798 ha



Historique :	Date de compilation : 31/01/1996
	Date d'actualisation : 30/06/2007

Habitats d'intérêt communautaire

D'après le FSD, le site Natura 2000 présente 4 habitats d'intérêt communautaire dont un seul d'intérêt prioritaire, sur une surface totale d'environ 1343 ha, soit près de 28% du site.

Code	Nom
1150	Lagunes côtières*
1160	Grandes criques et baies peu profondes
1410	Prés-salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>)
1420	Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (<i>Sarcocornietea fruticosi</i>)

* Habitats prioritaires

Espèces d'intérêt communautaire

Aucune espèce n'est citée comme communautaire (inscrite en annexe II de la directive Habitats, Faune, Flore).

Sensibilités et menaces

La vulnérabilité de ces habitats s'exprime au travers de différents facteurs :

- Les activités agricoles et industrielles qui se pratiquent sur et autour de l'étang : agriculture littorale (viticulture, blé et maraîchage), pêche lagunaire, conchyliculture et activités industrialo-portuaires ;

- Le tourisme qui engendre une sur-fréquentation du site l'été, et un dérangement important au niveau des herbiers : baignade, kite-surf, plaisance, plongée, etc.
- La forte pression urbaine et démographique, liée au développement des communes des bords de l'étang et au tourisme.

E | Enjeux Natura 2000 sur la commune

Les enjeux liés aux habitats et aux espèces d'intérêt communautaire sur la commune concernent l'étang de Thau. Seule la ZPS de l'étang de Thau et lido de Sète à Agde concerne la commune alors que certains herbiers communautaires sont tout de même cités dans la crique de l'Angle (DOCOB). Environ 280 ha de l'étang de Thau est situé sur la commune de Balaruc-les-Bains.

Les enjeux liés aux espèces d'intérêt communautaire sur la commune sont donc principalement représentés par les oiseaux qui trouvent des habitats particuliers et diversifiés pour nicher, s'alimenter ou hiverner sur l'étang de Thau. Ils peuvent potentiellement utiliser les milieux annexes à l'étang pour la réalisation de leur cycle de vie (zone de repos, zone d'alimentation).

Espèces communautaires citées dans le Docob (Biotope, 2011)

Groupe d'espèces	Nom de l'espèce	Commentaires
	Plongeon arctique	Jusqu'à 60 individus de mars à novembre. Ils fréquentent essentiellement les bordures du lagon et les bancs de sable.
	Blongios nain	2 à 3 couples en reproduction hors Balaruc-les-Bains (lagunage des Onglous et salins du Castellás)
	Aigrette garzette	240 couples reproducteurs en 2007 dans les tamaris des prés du Baugé. Habitats d'alimentation ponctuels sur la Crique de l'Angle.

	Flamant rose	Effectifs variables selon la saison (entre 400 et 600 l'été ; entre 500 et 2200 en hivernage). Pas de reproduction sur l'étang. Troupes importantes dans le Cirque de l'Angle
	Milan noir	Niche sur le nord de l'étang (hors commune de Balaruc-les-Bains)
	Echasse blanche	Effectif nicheur assez important et variable selon les niveaux d'eau de l'étang de Thau (entre 48 et 94 couples entre 2005 et 2009). Les Echasse nichent notamment dans la crique de l'Angle.
	Avocette élégante	Entre 9 et 39 couples nicheurs (2005-2009) notamment dans la crique de l'Angle (historiquement). Hivernage très léger avec une vingtaine d'individus. Baisse des effectifs due à l'absence de gestion des eaux, à la compétition avec les goélands et à la hausse du dérangement.
	Gravelot à collier interrompu	Au moins 40 couples nicheurs hors commune de Balaruc-les-Bains (Salins du Castellás et de Villeroy)
	Mouette mélanocéphale	Niche sur les îlots du Salin du Castellás et hiverne dans les salins et les lagons (forte population hivernante – 4500 individus lors des forts épisodes marins).
	Sterne caugek	Importante population en migration dans les salins de Villeroy et du Castellás. Nidification à échelle variable (variation des niveaux d'eau et compétition avec les goélands) sur les îlots des salins du Castellás.
	Sterne pierregarin	Nidification dans les salins de Villeroy et du Castellás mais population en sursie au vu de la gestion des eaux et du dérangement.
	Sterne naine	Population nicheuse quasi-rélictuelle du fait du dérangement. Les nidifications ont toutes échouées entre 2005 et 2009 sur les salins.
	Rollier d'Europe	Environ 10 couples nichent dans les ripisylves des prés du Baugé et de Soupié (hors commune)
	Pipit rousseline	5 à 10 couples nicheurs dans les milieux dunaires du lido et dans les prés salés de Soupié (hors commune)
	Lusciniole à moustaches	Niche uniquement dans la roselière du pré du Baugé

Informations sur les populations : source : DOCOB



D'autres espèces communautaires sont cités dans le DOCOB mais a priori, plutôt sur le surfacique de la ZSC. Il s'agit de données bibliographiques qui concernent notamment :

- Le Minioptère de Schreibers (chasse autour du bassin de décantation de Mèze)
- La Cistude d'Europe (mentions anciennes)
- De secteurs favorables ponctuellement pour l'Agrion de mercure et les insectes saproxyliques (Lucane cerf-volant et Grand capricorne).

Les principales espèces à enjeu Natura 2000 sur la commune sont donc :

- L'Aigrette garzette susceptible de s'alimenter ponctuellement sur la crique de l'Angle
- Le Flamant rose dont les effectifs sont variables selon la saison sur la crique de l'Angle
- Les Echasse blanche dont les effectifs d'oiseaux nicheurs sont variables. Quelques couples nichent dans la crique de l'Angle
- L'Avocette élégante qui nichait auparavant dans la crique de l'Angle. Une forte baisse des effectifs est constatée à cause de la non gestion des eaux de l'étang, d'une compétition avec les goélands et d'une hausse du dérangement dans le secteur.

F | Description du projet

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N).

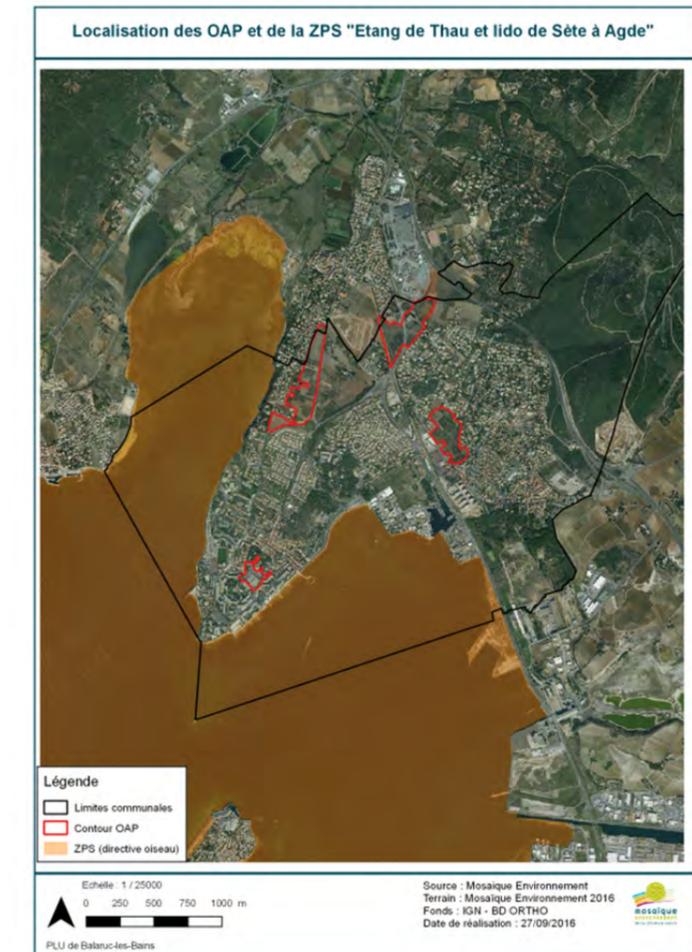
4 types de zonages sont définis pour la révision du PLU :

- Les zones U : UA, UB, UC, UD, UE et UL qui correspondent à des zones déjà urbanisées ;
- Les zones AU : Il s'agit d'une zone réservée à une urbanisation future, à court ou moyen terme :

- o 1AU et 1AUE, qui correspondent à des zones à urbaniser à court terme, reprises dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- o 2AU sont des zones dont le niveau d'équipement est insuffisant pour un aménagement actuel. Elles sont également concernées par des OAP.
- Les zones A : qui correspondent aux secteurs agricoles. Il s'agit d'une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;
- Les zones N : N, NR, NRp, Np et N1 qui correspondent aux zones naturelles ou forestières. Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Nom de la zone	Zonage	Surface (ha)	Distance à la ZPS
OAP 1 Cœur de station	1AUa	2.3	130 m
OAP 2 Les Nieux	1AUb	6	520 m
OAP 3 La Dépensière	2AU	7	110 m
OAP 4 ZACOM	1AUE et 1AU	13	700 m
OAP5 La Fiau	1AUF	16	550 m
OAP 6 Ancienne raffinerie	1AUL	9	200 m
OAP 7 Cedest	1AUL, UE, N, NR et N1	39	130 m

carte n°1. Localisation des OAP par rapport au site Natura 2000 (ZPS en orange)





G | Incidences potentielles du projet de PLU sur Natura 2000

Un PLU est susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000, lorsqu'il prévoit des possibilités d'urbanisation et d'aménagement sur ou à proximité de ce dernier.

Ainsi, il est nécessaire d'évaluer les incidences potentielles du projet de PLU sur le site Natura 2000 :

- les risques de détérioration et/ou de destruction d'habitats naturels d'intérêt communautaire à l'intérieur d'un site Natura 2000 (par consommation d'espaces) ;
- la détérioration des habitats d'espèces ;
- les risques de perturbation du fonctionnement écologique du site ou de dégradation indirecte des habitats naturels ou habitats d'espèces (perturbation du fonctionnement des zones humides, pollutions des eaux...);
- les risques d'incidences indirectes des espèces mobiles qui peuvent effectuer une partie de leur cycle biologique en dehors du site NATURA 2000 : zone d'alimentation, transit, gîtes de reproduction ou d'hivernage. Ce type de risque concerne notamment la perturbation des oiseaux (dérangements)

Les risques de détérioration et ou de destruction directe d'habitats naturels d'intérêt communautaire

L'urbanisation se faisant en dehors de la lagune, il n'y a pas d'incidences directes sur les habitats d'intérêt communautaire.

Le règlement des zones NRp qui concernent directement le site Natura 2000 permet cependant les remblaiements et endiguements en vue de la protection contre les risques. Les zonages NRp ne concernent pas directement la Zone Spéciale de Conservation. Cependant, ils sont situés à proximité directe des herbiers à zostères qui constituent des habitats d'intérêts communautaires. Ainsi, dans le cas de travaux de rénovation ou de réfection des digues, il sera indispensable de prendre toutes

les précautions nécessaires pour limiter les pollutions trophiques, toxiques et l'arrachage des herbiers.

Ces zonages ne concernent pas d'habitats d'alimentation ou de repos privilégiés pour les espèces d'oiseaux citées dans la Zone de Protection Spéciale. Les habitats d'alimentation des Flamants rose et de Laro-limicoles se situent dans le fond de la Crique de l'Angle et au niveau de l'embouchure de la Vène.

La gestion de la végétation aquatique en été sur la plage dans le cadre de l'activité touristique fait l'objet d'une vigilance particulière.

En effet, en raison de la gêne occasionnée par la baignade, la commune a souhaité enlever la végétation aquatique. Initialement réalisé avec des moyens lourds, cet enlèvement utilise aujourd'hui un dispositif faucardeur embarqué qui permet de ne supprimer que la partie haute de la végétation aquatique. Ce dispositif, mis en place après concertation avec le Conseil Général, la DREAL et les professionnels de la pêche, semble répondre aux besoins en créant un minimum de désordre aux milieux. Cette végétation joue en effet un rôle écologique important : elle constitue une végétation intéressante attractive pour la faune aquatique (hippocampe par exemple). Une sensibilisation du grand public devrait permettre de limiter les conflits.

La détérioration des habitats d'espèces

Le PLU n'aura pas d'incidences sur les espèces d'intérêt communautaire de l'Annexe II de la directive habitat et leurs habitats, dans la mesure où Balaruc – les – Bains n'accueille pas les populations de ces espèces (Cistude d'Europe, Agrion de mercure, Minioptère de Schreibers, insectes saproxyliques – source DOCOB).

Quant aux espèces de l'annexe I de la directive Oiseau, 4 d'entre elles fréquentent la crique de l'Angle.

Le Flamant rose, dont les effectifs fluctuent sur la commune de Balaruc-les-Bains est inféodé aux eaux saumâtres. Au vu de son alimentation, l'espèce n'est pas susceptible d'utiliser les secteurs d'OAP comme zone d'alimentation ou de nidification. Ces secteurs peuvent tout au plus servir de zones de repos.

L'Aigrette garzette, l'Avocette élégante ou encore l'Echasse blanche, qui sont connus dans la crique de l'Angle sont elles aussi inféodés aux milieux aquatiques, aux zones humides et aux lagunes. Leur alimentation est moins spécifique que celle du Flamant rose mais il s'agit principalement de crustacés, de mollusques, d'insectes aquatiques qui ne sont pas présent sur les zones de l'OAP.

La principale menace d'une urbanisation pour ces espèces serait l'afflux touristique augmenté (hausse de la perturbation) et l'imperméabilisation qui augmenterait le ruissellement polluant dans les eaux de l'étang.

Risque de perturbation du fonctionnement écologique du site

Les incidences du PLU sur le site Natura 2000 et en matière de fonctionnement écologique sont essentiellement induites par la création de nouvelles constructions qui généreront des effets en matière de production d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales.

Concernant les eaux usées, L'ensemble des OAP est concerné par le système d'assainissement collectif. Seules cinq parcelles de l'OAP des Nieux (AO142, AO144, AO150, AO151 et AO152) ne sont pas concernées par l'assainissement collectif mais par un assainissement individuel.

L'avenue des Hespérides, concernée par un projet de raccordement à l'assainissement collectif n'a pas fait l'objet de travaux. L'extension du réseau dans ce secteur à proximité directe de l'OAP de la Dépensière n'est donc pas réalisée. Les risques de pollutions des eaux de l'étang de Thau sont donc plus importants dans ce secteur (situé à une centaine de mètres de la



crique de l'Angle). Il conviendrait de faire vérifier ces installations par le SPANC en place ou d'intégrer ses parcelles à l'assainissement collectif des eaux usées.

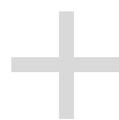
L'augmentation de la population va entraîner une augmentation des rejets mais la station d'épuration de Sète, vers laquelle sera donc dirigée la grande majorité des eaux, possède une capacité d'accueil suffisante. L'exutoire de cette station d'épuration est situé en mer et non vers l'étang de Thau.

Enfin, le développement de l'urbanisation entraîne une augmentation de l'imperméabilisation des sols et des risques de pollutions qui en découlent. Ces risques sont indéniablement un danger pour les habitats aquatiques de l'étang de Thau et pour les espèces de faune qui viennent s'alimenter, hiverner ou même se reproduire sur le site. Ces incidences sont prises en compte dans le schéma de gestion des eaux pluviales et dans le règlement du PLU à travers les dispositions imposant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Risques d'incidences indirectes sur les espèces mobiles

Comme précisé précédemment, les espèces communautaires de l'étang de Thau sont des espèces fortement liées aux milieux aquatiques, voire même aux milieux lagunaires. Les milieux naturels présents au sein des zones de projet ne constituent donc pas des habitats favorables à ces espèces.

La distance des OAP aux milieux aquatiques, et notamment à la crique de l'Anse permet de limiter les risques de dérangements d'espèces en période de reproduction ou d'hivernage en phase de travaux. L'aménagement urbain peut entraîner indirectement une hausse de la fréquentation des rives de l'étang susceptibles d'augmenter le dérangement des oiseaux.



Nom de la zone	Distance / site	Zonage	Occupation du sol	Incidences sur les HIC dans le site Natura 2000	Incidence sur les EIC ou sur leurs habitats	Mesures de préservation
Orientations d'Aménagement et de Programmation						
Cœur de station	130 m	AU	Milieus urbains	Pas d'incidences directes	Non : Pas de perturbation d'EIC car parcelles contenues dans l'enveloppe urbaine, pas d'enjeux en termes de continuités écologiques. Secteur relié au réseau d'assainissement collectif des eaux.	
Les Nieux	520 m	AU	Friche, prairie mésophile, verger et fourrés	Incidences potentielles sur la qualité de l'eau : 5 parcelles les plus à l'est ne font pas l'objet d'un assainissement non collectif. L'extension du réseau n'est pas prévue et cela pourrait avoir un impact sur la qualité des eaux (même si l'OAP est situé à 500 m environ de l'étang de Thau).	Non : Parcelle en dent creuse dans l'urbanisation, bordée d'usine, de voies ferrées et de gares. Elles ne présentent pas d'intérêt pour les espèces d'intérêts communautaires mais plutôt pour des espèces « ordinaires ». Présence d'un secteur légèrement hygrocline d'une surface inférieure à 0,1 ha.	Contrôler les systèmes d'assainissement non collectifs ou les relier au réseau collectif
La Dépensière	110 m	AU	Friche, fourrés et vignes	Présence de fossés humides à conserver Incidences potentielles sur la qualité de l'eau : le secteur de l'avenue des Hespérides ne fait pas l'objet d'un assainissement collectif. Malgré les projets sur ce secteur, les extensions d'assainissement n'ont pas encore été réalisées. Cela peut poser problème pour le contrôle des eaux usées, surtout dans ce secteur situé à proximité directe de l'étang de Thau.	Oui : D'éventuelles disfonctionnements dans le réseau non collectif peut entraîner une pollution des eaux qui sera préjudiciable aux espèces communautaires présentes dans la crique de l'Angle. Cette pollution des eaux peut entraîner une modification de la ressource alimentaire des oiseaux (crustacés, mollusques, macroinvertébrés aquatiques, etc.) et des conséquences physiologiques sur les individus. Les seuls secteurs humides sont les fossés. Les autres habitats présents ne semblent pas favorables à l'alimentation des espèces d'intérêt communautaire. Dérangement possible en phase travaux (faible distance de la crique de l'Anse)	Conserver les fossés humides et limiter le ruissellement des eaux. Mettre en place des systèmes d'assainissement performants Contrôler les systèmes d'assainissement non collectifs ou les relier au réseau collectif
ZACOM	700 m	AU	Friche, fourrés et vignes	Pas d'incidences directes	Non : Les habitats ne présentent aucun caractères humides favorables aux espèces d'intérêt communautaires cités sur le site N2000. La zone est en plus entourée de route et dans un contexte très urbain (passage de voiture, zone commerciale, etc.) qui ne favorise pas la quiétude de la faune et de l'avifaune en particulier.	

IC : Intérêt communautaire / HIC : Habitat d'intérêt communautaire / EIC : Espèce d'intérêt communautaire



H | Conclusion sur les incidences potentielles du projet de PLU sur Natura 2000

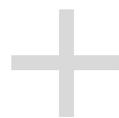
Les incidences du projet de PLU de la commune de Balaruc-les-Bains ont été évaluées sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire de la ZPS et de la ZSC de l'étang de Thau. Cette dernière est située hors commune de Balaruc-les-Bains qui accueille toutefois quelques herbiers à zoostères.

Les quatre secteurs en AU ne présentent que peu d'intérêt pour les EIC connues sur le site Natura 2000 et peu d'enjeux en terme de connectivité des habitats car contenues dans l'enveloppe urbaine.

Il existe cependant des incidences potentielles sur la qualité des eaux de l'étang de Thau, notamment sur l'OAP de la Dépensière situé à une centaine de mètres de la crique de l'Angle. Ces incidences peuvent être limitées en reliant l'avenue des Hespérides et les alentours au réseau d'assainissement collectif ou en contrôlant de façon régulière les installations privées par le biais du SPANC.

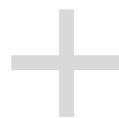
Les problèmes liés à l'imperméabilisation sont pris en compte dans la réglementation du PLU et dans le schéma de gestion des eaux pluviales.

Enfin, le dérangement temporaire des espèces en phase travaux peut impacter très ponctuellement les quatre espèces d'oiseaux d'intérêts communautaires citées dans la crique de l'Angle. Les autres espèces d'intérêts communautaires fréquentent préférentiellement les secteurs de lagunes, de salins, de roselières ou de prairies humides qui sont absents sur la commune.





Volet 5 | Récapitulatif des mesures de traitement des impacts





1 | Mesures prises pour éviter les incidences négatives sur l'environnement

Ces mesures correspondent aux éléments qui ont été mis en œuvre, au cours de l'élaboration du PLU, pour éviter les incidences négatives. Ne sont résumées ici que les mesures directement issues de l'évaluation environnementale. Bien entendu, la prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet, grâce à l'état initial de l'environnement, constitue en soi un ensemble de mesures favorables à l'évitement des incidences négatives dès la conception du projet.

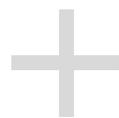
Pièces du PLU	Mesures mises en œuvre
Zones N	Réduction des possibilités de construction en zone N.
Zones 1AU	Création d'une zone 1AUL permettant d'éviter d'ouvrir à des aménagements les zones N même indicées. Ceci participe au renforcement de la protection des zones naturelles ayant vocation à être préservées. Passage des parkings relais situés sur la Fiau d'une zone N à une zone 1AUL
Zones U	Evolution du règlement de la zone UA afin de permettre l'implantation de capteurs solaires en toiture
OAP	Toutes OAP : - Identification des P+R dans les OAP OAP Dépensière : - Préservation et renforcement du fossé humide

2 | Mesures à prendre pour réduire l'impact des incidences qui n'ont pu être évitées ;

Ces mesures sont préconisées dans le cadre de l'évaluation environnementale afin de réduire les impacts constatés ou pressentis. Ces mesures trouvent leur application dans une modification du PLU ou dans l'instruction des documents.

Pièces du PLU	Mesures préconisées
Toutes zones	Garantir une attention particulière sur les corridors linéaires lors des instructions d'urbanisme Indiquer les dispositions du SDGP comme s'imposant au PLU avec des règles du SDGP prévalant sur celles des zones réglementées - Ajout d'éléments de souplesse dans le règlement pour les constructions à caractère bioclimatique et pour l'implantation d'énergie solaire. - Obligation de mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelables pour des projets d'une taille importante. - Utilisation d'emplacements réservés pour les emprises de voies modes doux - Un rappel des dispositions détaillées du PPRI pour les zones concernées peut apporter une information complémentaire L'instruction des actes d'urbanisme devra tenir compte de l'existence du risque RGA et des contraintes de constructions afférentes. La mention de l'existence de ce risque pour les zones concernées

	constituerait une information complémentaire utile - Un rappel du risque incendie pour les zones concernées est nécessaire
Zones 1AU	- Mise en place de démarches paysagères coordonnées sur les secteurs d'aménagement coordonnées : un cahier des préconisations environnementales et paysagères permettrait une montée en qualité de ces zones
Zones A et N	- Intégration dans le règlement de contraintes en zone A et N pour l'implantation de PV au sol ou sur des bâtiments d'activité -
OAP	Toutes OAP : Intégration des éléments imposés par le SDGP - prévoir des noues végétalisées permettant une infiltration forte sur la parcelle avant redirection vers le bassin de rétention. - plantations arbustives accompagnant les aménagements OAP Cœur de station : - Gestion des eaux pluviales et de ruissellement par la réalisation du réseau enterré prescrit par le SDGP OAP Dépensière - Contrôler les systèmes d'assainissement non collectifs ou les relier au réseau collectif



	<p>OAP Nieux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bassins de rétentions doivent être traités de manière paysagère - Contrôler les systèmes d'assainissement non collectifs ou les relier au réseau collectif <p>OAP ZACOM</p> <ul style="list-style-type: none"> - préconisations quant à l'utilisation des énergies renouvelables en particulier solaires - des dispositions particulières doivent être prises pour réduire la zone de danger maximum de la canalisation de gaz <p>OAP la Fiau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Important traitement paysager des bordures afin de maintenir ou renforcer une fonctionnalité des corridors <p>OAP Ancienne raffinerie et Sud du bois de Saint Gobains</p> <ul style="list-style-type: none"> - La dépollution du site est un préalable indispensable à son aménagement
--	---

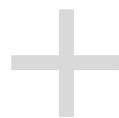
3 | Mesures prises pour compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables

Il s'agit de mesures complémentaires, venant compenser les incidences négatives du projet et qui doivent être mises en œuvre lors des aménagements.

Pièces du PLU	Mesures proposées
Toutes zones	<p>La réalisation du raccordement à l'assainissement collectif des secteurs identifiés par le zonage d'assainissement doit être prioritaire à proximité de l'étang de Thau.</p> <p>Mise à jour de la cartographie du zonage d'assainissement (compétence de la Communauté d'Agglomération)</p>
OAP	<p>Toutes OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utilisation d'essences locales pour la végétation plantée <p>OAP Nieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les espaces urbains de plantations <p>OAP Dépensière</p> <p>prescriptions en matière d'objectifs de performance énergétique et d'utilisation des énergies renouvelables</p> <p>OAP la Fiau</p> <p>prescriptions en matière d'objectifs de performance énergétique et d'utilisation des énergies renouvelables en lien avec les équipements sportifs</p> <p>-</p>



Volet 6 | Indicateurs de Suivis





Au titre du décret du 27 mai 2005, le plan ou programme évalué doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation. Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation *ex-post*.

Le suivi doit porter sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement. Il pourra cependant se concentrer sur certaines de ces incidences ou intégrer d'autres aspects inaperçus. Il doit également permettre à l'autorité de planification d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'il révèle l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.

Il convient par conséquent d'élaborer un tableau de bord et des indicateurs pour étayer la démarche, depuis la phase de diagnostic et tout au long des étapes de mise en œuvre. Des indicateurs ou un ensemble de questions peuvent fournir un cadre permettant d'identifier les informations pertinentes sur l'environnement. Les méthodes choisies sont celles qui sont disponibles et les mieux adaptées dans chaque cas pour vérifier les hypothèses formulées dans l'évaluation environnementale et identifier les impacts négatifs imprévus de la mise en œuvre du plan ou programme. L'important est de définir à qui et à quoi sont destinés les indicateurs et tableaux de bord et à quels objectifs répond la construction d'indicateurs (informer les habitants, disposer d'un outil d'aide à la décision pour les élus, d'un outil de pilotage des politiques pour les techniciens ...).

Quatre critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- la pertinence et l'utilité pour les utilisateurs : les indicateurs retenus doivent notamment permettre de mesurer les effets des mesures ou, quoi qu'il en soit, les améliorations ou non de la situation constatée (ou prévue) dans le diagnostic ;
- la facilité à être mesurés : les données nécessaires au calcul de ces indicateurs doivent être facilement mobilisables, disponibles, et fiables ;
- l'adaptation aux spécificités du territoire ;
- la sélection de cet indicateur dans une procédure existante (si cela est pertinent).

Le suivi portera sur :

- les effets des prescriptions en matière d'environnement (orientations visant la préservation et la mise en valeur de l'environnement) ;
- les mesures de suppression ou de réduction des incidences négatives.

Il sera tenu compte de la hiérarchisation des enjeux environnementaux (état initial) et des impacts les plus significatifs (analyse des incidences) afin de sélectionner certains paramètres cruciaux.

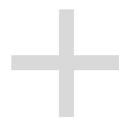
Pour être efficace, le dispositif de suivi doit être simple d'utilisation, réaliste et réalisable. Cela implique que le nombre d'indicateurs doit être raisonnable.

Ainsi nous avons choisi un nombre limité d'indicateurs pour que ceux-ci puissent être effectivement suivis, et correspondant aux enjeux majeurs du PLU sur l'environnement communal.

Le tableau suivant résume les indicateurs proposés pour le suivi des incidences du PLU sur l'environnement

Les indicateurs devront être renseignés pour leur état zéro dès l'approbation du PLU. Le tableau de suivi des indicateurs devra être mis à jour annuellement (selon le rythme de mise à jour des indicateurs).

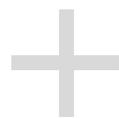
Chaque indicateur devra être renseigné par le service concerné et transmis à échéance fixe au service urbanisme qui centralisera l'information. En tout état de cause, un tableau complet de suivi devra être produit à chaque modification du document.



Thème	Impact suivi	Indicateur	Justification du choix / pertinence	Définition	Fréquence	Source	Nature
Préservation des espaces de nature et de la TVB	Préservation des espaces naturels et agricoles	Surface artificialisées	Les espaces agricoles et naturels sont peu représentés à Balaruc les Bains et présente de fait une valeur particulière. Leur préservation est un enjeu fort du PLU qui vise à stopper la consommation de ces espaces par l'urbanisation.	Surface non artificialisée c'est-à-dire hors habitations, voiries, aménagements... obtenus par photo-interprétation	Durée du PLU	Commune par photo-interprétation	Etat
	Préservation des corridors	Linéaires de corridors identifiés à la TVB	Les corridors de al TVB sont fragiles et peu nombreux sur Balaruc les Bains. Leur préservation conditionne la bonne fonctionnalité des espaces naturels existants.	Linéaire effectivement efficace des corridors continus en secteurs urbains (corridors A, C, D et K).	Durée du PLU	Commune enquête terrain	Etat
Gestion des eaux pluviales	Réduction des ruissellements	Part de la population de la commune ayant accès à un système de collecte spécifique des eaux pluviales	L'imperméabilisation des sols est à l'origine de l'augmentation des débits d'eaux pluviales à l'aval. Les eaux pluviales non collectées peuvent être à l'origine d'une pollution de l'étang. Il convient, de les collecter <i>via</i> un système spécifique (réseau EP) afin d'en assurer le traitement et la gestion ou de les infiltrer à la parcelle	$(A / P) \times 100$ A : population ayant accès à un système de collecte des eaux pluviales P : population totale	Annuelle	Communes et gestionnaire du réseau	Réponse
Risque et sécurité	Exposition de nouvelles populations aux risques naturels	Surface des zones ouvertes à l'habitat dans les secteurs à risque identifiés par des documents d'alerte	Le risque inondation est traduit dans le PPRi et le risque feux de forêt dans le PRIF. Ces risques, repris dans le document d'urbanisme sont présents sur une partie des zones urbanisées. Un des moyens d'éviter d'exposer la population à des risques est de limiter l'urbanisation de ces secteurs présentant un aléa fort	Surface SHON des zones ouvertes à l'habitat dans un secteur à risque identifié dans un document d'alerte	Annuelle	Zones de risque de la commune (Il sera nécessaire, au fur et à mesure de leur élaboration, d'intégrer les surfaces couvertes par d'éventuels nouveaux documents)	Etat



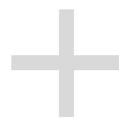
Thème	Impact suivi	Indicateur	Justification du choix / pertinence	Définition	Fréquence	Source	Nature
Réduire la place de la voiture en ville	Développement des modes de déplacements doux	Linéaire d'infrastructures consacrées aux modes doux de déplacement	La commune est aujourd'hui tournée vers le déplacement automobile. Au vu des problématiques environnementales engendrées par l'option du « tout automobile » (nuisances sonores, qualité de l'air, émissions de gaz à effet de serre, fragmentation de l'espace...) il convient aujourd'hui de promouvoir et développer des modes alternatifs de transport. Le développement de modes doux (piétons, cycliste) et de l'intermodalité pour accéder au centre-ville est un pilier de la politique de transport du PLU	<p>Le calcul porte sur les pistes cyclables, les bandes cyclables, les zones piétonnes ou les cheminements de liaison</p> $\sum (L + L')$ <p>L : longueur de voies à usage doux uniquement (exemple zone piétonne)</p> <p>L' : longueur de voies aménagées avec un itinéraire doux (bande cyclable par exemple)</p>	Durée du PLU	Commune	Réponse
Evolution démographique	Valeur brute et % d'évolution annuelle	Nombre d'habitant accueilli	Indicateurs permettant de vérifier les obligations relatives des PLU en terme de consommation d'espaces.	Nombre d'habitant accueilli par an / population de la commune à la date d'approbation du PLU	Durée du PLU et annuelle	INSEE	Réponse
Logements	Analyse de l'évolution du nombre de logements sur la commune	Nombre de nouveaux logements produits		Nombre de logements produits par an / nombre de logements de la commune à la date d'approbation du PLU	Durée du PLU et annuelle	SIT@DEL2	Réponse
Consommation d'espace	Analyse de la consommation foncière, dans les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles (zones U, AU, N et A)	Nombre d'ha consommés		Nombre d'ha consommés	Durée du PLU	OCSOL	Réponse



Thème	Impact suivi	Indicateur	Justification du choix / pertinence	Définition	Fréquence	Source	Nature
Indice d'optimisation	Rapport entre le nombre de logements construits pour un hectare consommé sur la même période.	Densité de logements / ha	d'objectifs du SCOT (c. urb., art. L. 122-1-5) et du PLH.	Nombre d'ha consommés / nombre de logements produits	Durée du PLU	Issue de la combinaison des indices « logements » et « consommation d'espace »	Réponse
Renouvellement urbain	Part de logements réalisés sans consommation d'espaces supplémentaires	Part de logements en renouvellement urbain	Indicateurs permettant de vérifier les obligations relatives des PLU en terme de renouvellement urbain en respect avec les objectifs fixés par le SCOT	Nombre de logements produits durant le PLU au sein de l'enveloppe urbaine au moment de l'approbation du PLU / Nombre de logements produits durant le PLU	Durée du PLU	SIT@DEL2	Réponse
Activité agricole	Consommation des espaces agricoles	Nombre d'ha agricoles gagnées ou perdus	Indicateurs permettant de vérifier les évolutions des surfaces agricoles sur la commune. Cet enjeu reste néanmoins relativement faible car le diagnostic met en évidence une faible présence de l'activité agricole sur la commune (2 ha exploités en 2010).	Nombre d'ha affecté à l'agriculture au moment de l'approbation du PLU / Nombre d'ha réellement affecté à l'agriculture au moment de la révision	Durée du PLU	Parcelles cultivées RGA / Consommation d'espace	Réponse
Suivi des EBC	Evolution du nombre d'EBC sur le territoire communal ainsi que des surfaces concernées	Valeur brute Ha	Indicateurs permettant de vérifier la protection des ensemble boisés sur la commune, souvent inclus au sein du tissu urbain (zonage U et N).	Nombre d'ha en EBC au moment de l'approbation du PLU n°1 / Nombre d'ha en EBC au moment de l'approbation du PLU n°2	Durée du PLU	Révision du PLU n°1 / révision du PLU n°2	Réponse



Volet 7 | Manière dont l'évaluation environnementale a été menée





1 | Méthode générale de travail

L'évaluation environnementale du PLU a été réalisée entre avril et octobre 2016 en parallèle de son élaboration.

Des échanges importants avec la commune et l'urbaniste ont eu lieu sur le projet pour la prise en compte des éléments récents

- partage des enjeux de la TVB, nouveaux pour la commune;
- échanges réguliers sur l'élaboration du projet, au regard des enjeux réglementaires et environnementaux ;
- évaluation du projet de zonage et de règlement : formulation de recommandations auprès de l'urbaniste permettant de proposer des améliorations à la commune.

2 | Elaboration de l'état initial de l'environnement

Cette partie de la mission a consisté à dresser un état initial précis, rigoureux et actualisé des différentes thématiques de l'environnement à partir de l'état initial réalisé en 2011. L'état initial constitue le document de référence pour caractériser l'environnement et apprécier les conséquences du projet. Il doit permettre d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux de l'aire d'étude.

L'état initial de l'environnement a concerné tous les compartiments de l'environnement et s'est basé sur :

- l'intégration des résultats des études thématiques réalisées par ailleurs sur le territoire (étude de risques, schéma d'eaux pluviales, ScoT..);
- la prise en compte de données récentes publiées ou non, disponibles auprès des services de l'État, des gestionnaires, des associations, des structures socioprofessionnelles ;
- l'analyse des éléments environnementaux et d'occupation de l'espace, complétée de prospections de terrain permettant

d'appréhender l'organisation spatiale du territoire. L'analyse de la trame verte et bleue a en particulier fait l'objet de prospections de terrain spécifiques.

Les contraintes et obligations engendrées par la présence de documents réglementaires sur le territoire ou de documents supra-communaux s'imposant au PLU ont été décrites.

Recherche de hiérarchisation : une hiérarchisation des thématiques a été élaborée permettant d'identifier les éléments prégnants de l'environnement du territoire. La hiérarchisation a été bâtie selon une expertise prenant en compte la présence de l'enjeu sur le territoire, les objectifs qu'il est possible de se fixer dans le cadre d'un PLU, la sensibilité du territoire pour ce thème...

Cette hiérarchisation a pour objectif de formuler, à partir de ces éléments, les thématiques à prendre en compte dans le cadre de l'évaluation du projet. Elle est établie sous forme de tableau reprenant les sensibilités du territoire vis-à-vis de l'enjeu.

3 | Évaluation du PLU : PADD, zonage, règlement

La méthode utilisée comporte diverses étapes se répondant l'une l'autre :

- identification des enjeux prioritaires du territoire : sur la base de l'état initial de l'environnement, ont été sélectionnés des thèmes prioritaires pour le territoire (cf. paragraphe précédent) au regard des objectifs du développement durable et des spécificités du territoire ;
- pour chacun d'entre eux ont été résumés les principaux constats, atouts et points faibles ;
- ont ensuite été recherchées les orientations qui répondaient, ou non, aux enjeux mis en évidence dans le projet de PLU. Cette analyse a conduit à guider l'élaboration du projet ;
- enfin, pour chaque enjeu environnemental du territoire ont été appréciées les incidences, positives ou négatives, du PLU. Autant que possible, des propositions ou recommandations

susceptibles de contribuer à développer, renforcer, optimiser les incidences potentiellement positives, ou prendre en compte et maîtriser les incidences négatives ont été formulées en cours de projet.

4 | Définition des modalités de suivi

Au titre du décret du 27 mai 2005, le plan ou programme évalué doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation.

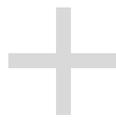
Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif qui permette une telle évaluation ex-post.

Le suivi doit porter sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement. Il pourra cependant se concentrer sur certaines de ces incidences ou intégrer d'autres aspects inaperçus.

Il doit également permettre à l'autorité de planification d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'il révèle l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.

Il est utile d'identifier et de sélectionner les données environnementales qui sont nécessaires au suivi des incidences importantes sur l'environnement.

À cet effet ont été élaborés des indicateurs pour étayer la démarche, depuis la phase de diagnostic et tout au long des étapes de mise en œuvre. L'important est de définir à qui et à quoi sont destinés les indicateurs et tableau de bord et à quels objectifs répond la construction d'indicateurs (informer les habitants, disposer d'un outil d'aide à la décision pour les élus, d'un outil de pilotage des politiques pour les techniciens...).



5 | Difficultés rencontrées

Difficultés générales

Comme pour toute évaluation, la difficulté d'une telle mission résulte :

- de la difficulté d'accéder à certaines données : certaines thématiques sont peu ou pas documentées, ce qui rend délicate toute évaluation. Par ailleurs certains documents connexes au PLU, tel que le SAGE, n'ont été validés que tardivement, ce qui ne facilite pas leur prise en compte ;
- de contraintes temporelles : le travail itératif comporte nécessairement des allers-retours qui nécessitent de soumettre le projet modifié à l'évaluation plusieurs fois. Les contraintes temporelles de la commune ne sont alors pas compatibles avec un travail itératif rigoureux.

Pour l'élaboration de l'état initial de l'environnement

Les données utilisées dans le cadre de la première version du PLU et des études antérieures se sont révélées parfois trop anciennes. Ainsi, il a été nécessaire de remobiliser certains acteurs pour mettre à jour certaines thématiques.

De la même manière, certaines données apparaissent difficiles à obtenir à pour la commune. Des thématiques comme l'énergie ou la pollution de l'air, pourtant importantes, s'avèrent très peu renseignées sur le territoire communal. Cette absence de données ne participe pas à la connaissance fine des problématiques sur ces thèmes.

Difficultés pour la démarche d'évaluation

Communément à toute appréciation d'impacts, l'évaluation comporte une part d'incertitude liée au fait que l'on estime *a priori* des effets qui peuvent ne pas se produire, ou se produire différemment (avec une autre intensité, ailleurs...). Ceci tient notamment au fait que l'on ne connaît et maîtrise pas tous les

paramètres d'évolution d'un territoire, ni de réactions des espaces sur lesquels on intervient.

Enfin, outre la dynamique propre à chaque territoire, l'on ne connaît pas toujours l'influence des espaces voisins ni les effets de chaîne qu'une intervention peut avoir sur un compartiment de l'environnement, ou d'un compartiment sur l'autre.

C'est en ce sens que le suivi prend toute son importance, pour mesurer si les effets pressentis et les résultats attendus sont conformes aux estimations et, le cas échéant, procéder à des adaptations et corrections.

Pour la définition du dispositif de suivi

Les indicateurs d'environnement visent trois grands objectifs :

- suivre les progrès réalisés en matière d'environnement ;
- veiller à la prise en compte des préoccupations environnementales lors de l'élaboration et la mise en œuvre de politiques sectorielles ;
- promouvoir l'intégration des préoccupations environnementales dans les politiques d'aménagement et de développement.

Pour y parvenir, ils doivent répondre à un certain nombre de conditions :

- être pertinents : refléter réellement ce qu'ils sont censés mesurer, et avoir un rapport direct avec l'objectif qu'ils illustrent ;
- être synthétiques et sélectifs : ils doivent se rapporter à un élément suffisamment substantiel ;
- être clairs et faciles à interpréter ;
- être précis : la définition des grandeurs est précise et vérifiable ;
- être fiables : les données doivent être comparables dans le temps et régulièrement actualisées ;
- être disponibles à un coût compatible avec les bénéfices que l'on attend de leur usage ;

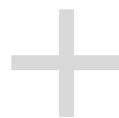
- être légitime (les partenaires et utilisateurs de l'indicateur le considèrent-ils comme précis, fiable et pertinent ?).
- être responsabilisant s'il s'agit d'indicateurs de résultat (le gestionnaire a-t-il la maîtrise des résultats mesurés ?).

Outre la difficulté de remplir ces différentes conditions, il convient d'assurer un suivi efficace et réaliste, ce qui suppose de savoir qui pourra réaliser ce suivi, à quel moment et avec quelle fréquence.

Il convient enfin d'avoir à l'esprit qu'il n'est pas possible de couvrir *a priori* tous les champs des situations rencontrées.



Volet 8 | Résumé non technique





Le territoire de la commune de Balaruc les Bains se caractérise par une trame urbaine importante, des milieux naturels et agricoles en faible surface et la proximité immédiate de l'étang de Thau. Situé dans le ScoT de Thau Agglomération, la commune doit être en capacité d'accueillir des logements et des équipements importants à l'échelle intercommunale.

L'état initial de l'environnement a fait apparaître plusieurs enjeux forts pour la commune :

- Le développement du territoire de façon équilibrée, la limitation de l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières
- La protection, la restauration, la mise en valeur, et la gestion des écosystèmes
- La protection, la restauration, la mise en valeur, et la gestion des paysages et patrimoines urbains, culturels
- La préservation de la qualité de l'eau (écosystèmes, eaux superficielles et nappes, eau potable)
- L'amélioration de la collecte et du traitement des eaux usées et pluviales
- La préservation de la qualité de l'air, l'économie et l'utilisation rationnelle de l'énergie – la lutte contre l'accroissement de l'effet de serre
- La lutte contre les pollutions et nuisances (déchets, sites et sols pollués, bruit...) : éviter, réduire.
- Le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs
- La prévention des risques naturels et technologiques

Le territoire est également soumis à des contraintes : une forte dépendance à l'automobile, des risques d'inondation liés à l'étang, des pollutions des sols liées à d'anciennes activités industrielles, des pollutions de l'étang liées à des ruissellements non maîtrisés.

Le diagnostic réalisé a permis de dégager les enjeux environnementaux majeurs de la commune :

- maintenir la biodiversité et préserver le patrimoine naturel ;
- protéger les milieux naturels remarquables ;
- protéger les ressources et diminuer les pollutions ;
- garantir une gestion économe de l'espace ;

- gérer les risques et garantir la sécurité des biens et personnes ;
- protéger le patrimoine paysager et le cadre de vie ;
- lutter contre le changement climatique.

Sur la base de ces enjeux, l'évaluation environnementale, réalisée en parallèle du PLU, a permis de veiller à ce que le projet ne porte pas atteinte à ces sensibilités.

L'évaluation environnementale du PLU a permis d'intégrer au fur et à mesure différentes préconisations visant à mieux prendre en compte ces enjeux environnementaux. C'est ainsi que dans le cadre du processus itératif d'évaluation environnementale, différentes améliorations ont été apportées au projet

- Protection des espaces : suite au diagnostic et à l'évaluation des premières zones de projet, le PLU a intégré de manière plus importante la protection des milieux de nature ordinaire, ainsi que la préservation des espaces boisés. Ces éléments furent traduits sur le zonage par les EBC et dans le règlement par les contraintes appliquées aux zones N et A, ainsi que par des prescriptions dans les OAP ;
- Limitation de la consommation d'espace : cet enjeu majeur pour la commune a été intégré au PLU dès les premières étapes d'élaboration en visant une plus forte densification et un moindre étalement urbain ;
- L'intégration des enjeux de la Trame Verte et Bleue a été réalisée après un travail fin d'identification et de vérification de terrain. La cartographie de la TVB a alors guidé les choix d'aménagement qui ont pris soin d'éviter la rupture des continuités écologiques.
- L'anticipation des besoins en eau générés par le projet a permis d'en garantir sa faisabilité. De la même manière l'évaluation environnementale a veillé à la bonne prise en compte des enjeux de ruissellement et d'assainissement sur la commune ;
- Les préconisations sur la reprise des enjeux et réglementations du PPRI sur les zones concernées font partie des éléments d'amélioration issus de l'évaluation environnementale ;
- L'intégration des possibilités de développement des énergies renouvelables est la conséquence d'une recommandation de l'évaluation environnementale ;

- La limitation forte des imperméabilisations, que ce soit dans les dispositifs du règlement ou dans la définition des OAP sont une prise en compte des enjeux du SDAGE et du SAGE mis en exergues dans l'évaluation;

Ainsi le PLU présente une bonne prise en compte des enjeux environnementaux et assure la protection des enjeux les plus importants. Ses incidences potentielles seront essentiellement :

- La consommation d'espace pour les zones 1AU et 2AU (toutefois cette consommation est limitée à des espaces de faible enjeu écologique et l'essentiel du développement urbain est priorisé dans la trame urbaine existante).
- Des risques de ruissellement pluvial et de pollution des eaux si toutes les dispositions ne sont pas prises pour les limiter et en particulier les dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales qui devra s'imposer au PLU.
- Des risques éventuels indirects de dégradation des sites Natura 2000 en cas de mauvaise gestion des eaux de ruissellement et d'assainissement non collectif non conforme.
- Une vigilance à avoir en cas de travaux de réfection de digues vis-à-vis du site Natura 2000.

Des mesures ont été préconisées dans ces domaines pour réduire les risques d'incidences environnementales qui sont de deux types :

- des mesures d'adaptation du PLU
- des mesures complémentaires

Par ailleurs, le PLU a plusieurs incidences positives pour l'environnement communale :

- Une maîtrise de la consommation foncière avec une priorité à la densification urbaine, la reconstruction de la ville sur la ville
- Une évolution des modes de déplacements avec des dispositifs favorisant la réduction de l'utilisation de la voiture individuelle en centre-ville et la promotion des modes doux
- Une préservation des espaces naturels majeurs de la commune que sont le massif de la Gardiole et l'étang de Thau
- Une prise en compte de la trame verte et bleue et de la nature en ville

Sous réserve de la mise en œuvre de ces mesures et la bonne application des dispositions prévues dans le PLU lors de l'élaboration des projets, les risques d'incidences du PLU sur l'environnement seront faibles pour la plupart des thématiques, voir positifs sur certaines thématiques ou sujet.

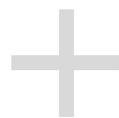




Table des matières

Volet 1| Respect des plans et programmes et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme 5

A	Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau	8
B	Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021	10
C	Le SAGE des bassins versants des lagunes de THAU et d'INGRIL	11
D	Le Plan de Déplacement Urbain PDU de Thau Agglomération	12
E	Le PLH	13
F	PGRI du bassin Rhône Méditerranée Corse	14
G	SRCE Languedoc Roussillon	15

Volet 2| Explication des choix retenus 17

1	Explication des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	19
A	Rappel des objectifs de la commune	20
B	Les 4 grandes orientations du PADD	20
2	Enjeux environnementaux retenus pour l'évaluation.....	23
3	Exposition de la manière dont le plan prend en compte la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	23
4	Raisons pour lesquelles le parti d'aménagement envisagé a été retenu.....	24

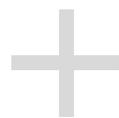
Volet 3| Justification des dispositions réglementaires 27

1	Les motifs de la délimitation des zones et des règles s'y appliquant	29
2	Composition du règlement.....	34
A	Présentation générale du règlement : mode d'emploi	34
B	Les articles des zones	34

3	Les motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	37
A	OAP n°1 : Cœur de station	37
B	OAP n°2 : Les Nieux	38
C	OAP n°3 : La dépendière	39
D	OAP n°4 : ZACOM	40
E	OAP n°5 : La Fiau	41
F	OAP n°6 : L'ancienne raffinerie	42
G	OAP n°7 : Les vignés	43
4	Les motifs des servitudes particulières	44
A	Emplacements réservés	44
B	Linéaires d'activités commerciales	45
C	Les espaces boisés classés et les Espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral	46
D	Marges de reculs le long des principaux axes.	54
5	Bilan et évolution des surfaces des zones entre le POS et le PLU	55
A	Le POS	55
B	Le PLU	56
C	Les principales évolutions POS - PLU	57
6	La traduction et la mise en œuvre des dispositions de la loi littoral	58
A	Les espaces remarquables	59
B	La prise en compte des espaces proches du rivage dans le PLU	60
C	Les coupures d'urbanisation	64
D	La bande des 100m inconstructible	66

Volet 4| Evaluation effets notables sur l'environnement 67

1	Les incidences	69
A	Dans quelle mesure le PLU permet-il de développer les territoires de façon équilibrée, de limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières ?	69
B	Dans quelle mesure le PLU protège, restaure, mets en valeur et gère les écosystèmes ?	70
C	Dans quelle mesure le PLU permet-il de protéger, restaurer et mettre en valeur le paysage et les patrimoines urbains et culturels	71
D	Dans quelle mesure le PLU préserve la qualité de l'eau (écosystèmes, eaux superficielles et nappes, eau potable) et permet d'améliorer la collecte et le traitement des eaux pluviales ?	71
E	Dans quelle mesure le PLU permet de préserver la qualité de l'air, d'économiser et d'utiliser rationnellement l'énergie et de lutter contre l'accroissement de l'effet de serre? 72	
F	Dans quelle mesure le PLU lutte contre les pollutions et nuisances (déchets, sites et sols pollués, bruit...) : éviter, réduire	73
G	Dans quel mesure le PLU assure le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs	73
H	Dans quel mesure le PLU participe à prévenir les risques naturels et technologiques	74
2	Focus sur les secteurs susceptibles d'être affectés de manière notable - Évaluation des OAP	74
A	Principes d'analyse retenus	74
B	OAP n°1 Cœur de station	75
C	OAP n°2 Les Nieux	77
D	OAP n°3 La dépendière	79
E	OAP n°4 La ZACOM	81
F	OAP n°5 La Fiau	83
G	OAP n°6 Ancienne raffinerie	84
H	OAP n°7 Cedest	85



3	Incidence sur les sites Natura 2000	86
A	<i>RAPPELS</i>	86
B	<i>PRESENTATION DU RESEAU NATURA 2000</i>	86
C	<i>Le site FR91112018 – Etang de Thau et lido de Sète à Agde.</i>	86
D	<i>Le site FR9101411 – Herbiers de l'étang de Thau</i>	87
E	<i>Enjeux Natura 2000 sur la commune</i>	88
F	<i>Description du projet</i>	89
G	<i>Incidences potentielles du projet de PLU sur Natura 2000</i>	90
H	<i>Conclusion sur les incidences potentielles du projet de PLU sur Natura 2000</i>	93

Volet 5| Récapitulatif des mesures de traitement des impacts 95

1	Mesures prises pour éviter les incidences négatives sur l'environnement	97
2	Mesures à prendre pour réduire l'impact des incidences qui n'ont pu être évitées ;	97
3	Mesures prises pour compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables	98

Volet 6| Indicateurs de Suivis 99

Volet 7| Manière dont l'évaluation environnementale a été menée 105

1	Méthode générale de travail.....	107
2	Elaboration de l'état initial de l'environnement	107
3	Évaluation du PLU : PADD, zonage, règlement	107
4	Définition des modalités de suivi	107
5	Difficultés rencontrées.....	108

Il convient enfin d'avoir à l'esprit qu'il n'est pas possible de couvrir *a priori* tous les champs des situations rencontrées.

Volet 8| Résumé non technique 109



sce
ateliers **up+**

