

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE BALARUC LES BAINS

ENQUETE PUBLIQUE

REVISION DU POS - VALANT PLU

&

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

A N N E X E S

TOME 2

SOMMAIRE DES ANNEXES

ANNEXE 1 - TRIBUNAL ADMINISTRATIF ENQUETE PUBLIQUE BALARUC

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

ANNEXE 2 - ARRETE MUNICIPAL - DCM Délibération du Conseil Municipal

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

ANNEXE 3 AFFICHAGE PUBLICITE - COMMUNICATION SUR LE PLU

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

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

Article de la gazette des communes du 28 mars 2011

ANNEXE 5 AVIS DE THAU AGGLO

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

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

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

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

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

ANNEXE 8 - COUPURE D'URBANISATION & SITUATION FRICHES INDUSTRIELLES

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

ANNEXE 9 AMENAGEMENT DU LITTORAL EN LANGUEDOC-ROUSSILLON

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

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

16/01/2017

N° E17000003 /34

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
MONTPELLIER

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire-enquêteur

VU enregistrée le 12 janvier 2017, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Balaruc-les-Bains demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique relative à la révision du Plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan local d'urbanisme et à l'actualisation du zonage d'assainissement de sa commune ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 19 décembre 2016 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Hervé VERGUET, premier conseiller, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Bernard DELBOS est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Balaruc-les-Bains, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

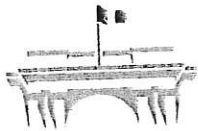
ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Balaruc-les-Bains et à Monsieur Bernard DELBOS.

Fait à Montpellier, le 16 janvier 2017.

Le Magistrat-délégué,



Hervé VERGUET



TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE MONTPELLIER

6, Rue Pitot

34063 MONTPELLIER CEDEX 2

Montpellier, le 2 mai 2016.

Monsieur Bernard DELBOS
24, avenue du Maréchal Joffre
34240 LAMALOU LES BAINS

Monsieur,

Par courrier en date du 26 avril 2017, vous avez sollicité, auprès du magistrat délégué, un délai supplémentaire de « quelques jours », pour le dépôt du rapport concernant l'enquête publique unique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et à l'actualisation du zonage d'assainissement de la commune de Balaruc-les-Bains, au 20 mai 2017 au plus tard.

Après examen de votre demande, Monsieur VERGUET vous accorde le délai demandé. Une copie de ce courrier sera adressée à la commune de Balaruc-les-Bains.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.


Amaryllis Bosse

Annexe 2a

BALARUC LES BAINS

source d'énergies

Direction générale des services
Service Urbanisme
Affaire suivie par : M. CANATO David
Tel : 04.67.80.92.00
Fax : 04.67.80.07.94

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20170222-17_AR_02_026-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/02/2017

N° 17/AR/02/026

Arrêté du :

**Arrêté municipal portant organisation de l'enquête publique conjointe
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU), de la commune de Balaruc-les-Bains
et l'arrêt du zonage du schéma directeur d'assainissement
de Thau, agglomération sur la commune de Balaruc-les-Bains**

Le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 ;

Vu la délibération 11/CM/06/013 du conseil municipal en date du 30 juin 2011 prescrivant l'abandon de la procédure de révision du POS et prescrivant une nouvelle procédure de révision ;

Vu la délibération 16/CM/06/001 du conseil municipal en date du 22 juin 2016 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;

Vu la délibération 16/CM/11/004 du conseil municipal en date du 16 novembre 2016 présentant le bilan de la concertation publique ;

Vu la délibération 16/CM/11/005 du conseil municipal en date du 16 novembre 2016 arrêtant le projet de PLU ;

Vu les différents avis recueillis sur le projet de PLU arrêté ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Vu la décision n° E 1 7000 003/34 en date du 16 janvier 2016 de Monsieur Hervé VERGUET, Premier conseiller du Tribunal Administratif de Montpellier désignant, Monsieur DELBOS Bernard, architecte DPLG et ethnologue, en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

Vu le courrier de Thau agglomération en date du 6 novembre 2016 autorisant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique unique et conjointe pour le zonage d'assainissement et le PLU de la commune de Balaruc-les-Bains.

Vu la délibération n°2016-229 en date du 15 décembre 2016 du conseil communautaire de Thau agglomération portant sur l'arrêt du zonage d'assainissement de la commune de Balaruc-les-Bains-Lancement de la procédure d'enquête publique.

Vu l'arrêté n°17/AR/02/007 du 06 février 2017,

Arrête

Article 1^{er} : Cet arrêté annule et remplace l'arrêté n° n°17/AR/02/007 du 06 février 2017,

Article 2 : Il sera procédé à une enquête publique conjointe portant sur le projet de PLU de la commune de Balaruc-les-Bains et sur l'arrêt du zonage du schéma directeur d'assainissement de Thau agglomération (pour la commune de Balaruc-les-Bains), du lundi 6 mars 2017 au jeudi 5 avril 2017 inclus, soit pendant 30 jours consécutifs.

Article 3 : Monsieur DELBOS architecte DPLG, ethnologue, a été désigné commissaire enquêteur titulaire par Monsieur Hervé VERGUET, premier conseiller, du tribunal administratif de Montpellier.

Article 4 : Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Balaruc-les-Bains, pendant la durée de l'enquête, du lundi 6 mars au mercredi 5 avril inclus :

- De 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30,
- à l'exception des samedis, dimanches et des jours fériés

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur :

Monsieur le commissaire enquêteur
Mairie de Balaruc-les-Bains
BP n° 1 - 29 Avenue de Montpellier
34 540 BALARUC LES BAINS

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Balaruc-les-Bains dès la publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : www.ville-balaruc-les-bains.com

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à enquetepubliqueplu@mairie-balaruc-les-bains.fr

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 5 : Le commissaire enquêteur sera présent en mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

lundi 6 mars de 9h00 à 12h00,
vendredi 17 mars de 14h30 à 17h30,
jeudi 23 mars de 14h30 à 17h30,
mardi 4 avril de 13h30 à 16h30
mercredi 5 avril 14h30 à 17h30

Article 6 : À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire de la commune de Balaruc-les-Bains et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire de Balaruc-Les-Bains disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

BALARUC LES BAINS

source d'énergies

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Article 7 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au maire de la commune de Balaruc-les-Bains le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Montpellier et au préfet de l'Hérault.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Balaruc-les-Bains et sur le site Internet www.ville-balaruc-les-bains.com pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 8 : Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Article 9 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet www.ville-balaruc-les-bains.com quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie, en mairie annexe et en tous lieux habituels.

Article 10 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur le Maire à la mairie de Balaruc-les-Bains.

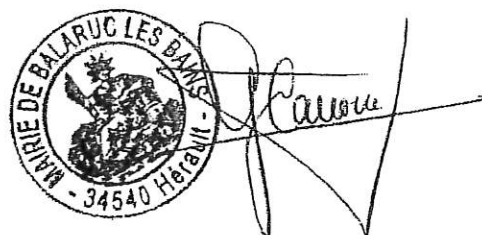
Balaruc-les-Bains, le 20 Février 2017

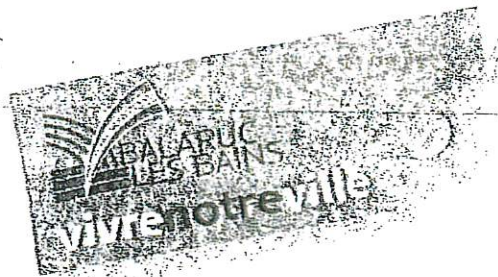
Le Maire
Gérard CANOVAS

Le Maire certifie
sous sa responsabilité
le caractère exécutoire
du présent acte,

Affiché le : 24/02/17
Retiré le :

Signé numériquement le 22 février 2017
Gérard CANOVAS
La Directrice Générale des Services
MATHEVON Helene





N°11/CM/06/013



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Annexe 2

Bernard DELMAS
C. J. M. S. M. - 11/06/2011

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 30 juin 2011

L'an deux mille onze et le trente juin, à dix huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire.

Mme FEUILLASSIER, M. RIOUST, Mme LANET, M. ARNOUX, Mme GASPAROUX, M. DI STEFANO, Mme GHINAMO, M. ESCOT, Adjoints.
Mme COMPAN, M. BRITTO, M. GAU, Mme BREMOND, M. CAPPELLINI, Mme GEYS, M. MATHIEU, Mme CALLAUD, M. MASSOL, M. VESSE, Mme PRADILLES, M. SARRAUD, M. SAUVAIRE, Mme CAHOUE, Mme DELMAIRE, Mme PESCE, M. SOTO, Conseillers Municipaux.

Absents (e) ayant donné procuration :

Monique BARBAGALLO à Geneviève FEUILLASSIER
Jean Michel GRANDCLER à Christiane CAHOUE

Absent excusé : Emile CALABRESE

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Sophie CALLAUD.

Objet : Abandon de la procédure de révision du POS et prescription d'une nouvelle procédure de révision

« Monsieur le Maire rappelle que la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiée par la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003, dite Urbanisme et Habitat, et l'ordonnance n° 2005-1527 du 08 décembre 2005 et leurs décrets d'application a rénové en profondeur le code de l'Urbanisme.

Le plan d'Occupations des Sols (POS) est remplacé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui s'accompagne d'un document nouveau, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Commune. Procédures d'élaboration et de réforme et contenu du document d'urbanisme ont été modifiés afin d'une part, de renforcer la démocratisation de l'élaboration des documents d'urbanisme et d'autre part, de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus durable.

La mise en place effective des PLU, se substituant au POS, s'opère lors de la révision du POS approuvé.

• S'agissant de la commune, Monsieur le Maire rappelle que la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme ont été prescrites par délibération en date du 17 octobre 2002 reçue en Préfecture le 23 octobre 2002.

Une délibération du 22 décembre 2005 a tiré le bilan de la concertation publique et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme n'a cependant pu être approuvé, compte tenu des observations émises par l'Etat s'agissant de la prise en compte de la loi littoral, du projet d'urbanisation en limite Nord de la commune, du schéma directeur des eaux pluviales et de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les modifications apportées au projet de PLU arrêté à nouveau par délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2006 n'avaient pu conduire à l'obtention d'un avis favorable (un 2nd avis de synthèse de l'Etat en date du 11 janvier 2007 avait confirmé les observations énoncées précédemment).

- Ces difficultés avaient conduit le conseil municipal, par une délibération du 27 mai 2010, à :
 - renoncer au PADD approuvé par délibération du 20 janvier 2004 et aux deux projets de PLU (respectivement par délibération des 22 décembre 2005 et 21 septembre 2006).
 - préciser à nouveau les objectifs de la commune poursuivis au travers de la procédure de révision du POS ;
 - confirmer la procédure de concertation.

Compte tenu des multiples décisions communales déjà intervenues depuis la prescription de la révision du POS et afin notamment de permettre la prise en compte des objectifs fixés par le Grenelle II de l'environnement (loi du 12 juillet 2010), il apparaît opportun de relancer la révision sur des bases totalement nouvelles.

Aussi, Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

- d'une part, de mettre fin à la procédure actuelle de révision du POS et qui a été prescrite par délibération du 17 octobre 2002 ;
- d'autre part, de prescrire à nouveau, sur l'ensemble du territoire communal, une procédure de révision du POS, impliquant sa transformation en PLU.

• Comme le prévoit l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, il appartient également au conseil municipal de fixer :

- les objectifs de la procédure de révision ;
- les modalités de la concertation préalable.

Monsieur le Maire propose de fixer comme suit les objectifs de la révision:

- **un objectif d'équilibre** : entre le développement urbain et développement rural, la préservation des espaces maritimes, agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages ;

- Rédaction d'articles dans le journal municipal ;
 - Organisation d'au moins deux réunions publiques ;
 - Réalisation d'une exposition présentant l'ensemble de la démarche d'élaboration du PLU, le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable ;
 - Information régulière sur le site internet de la commune.
- Préciser que la concertation se déroulera pendant la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de révision du POS, devenu PLU.
 - Rappeler que Monsieur Le Maire, à l'expiration de la concertation, en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui délibèrera.
 - Autoriser Monsieur Le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation.
 - Dire que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R. 123-25 du Code de l'Urbanisme (affichage en mairie durant un mois, mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département et publication au recueil des actes administratifs).
 - Dire que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur Le Préfet de l'Hérault.
 - Dire que la présente délibération sera notifiée, conformément aux dispositions de l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme, aux personnes suivantes :
 - Monsieur le Préfet
 - Monsieur le Président du Conseil Régional
 - Monsieur le Président du Conseil Général
 - Monsieur le Président de Thau Agglomération également autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et de programme local de l'habitat.
 - Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Bassin de Thau
 - Aux représentants des Chambres Consulaires (Métiers Commerce Industrie, Agriculture)
 - Monsieur le Président de la Section Régionale de la Conchyliculture
 - Dire que la présente délibération sera également notifiée, pour information, au Centre Régional de la Propriété Forestière, conformément aux dispositions de l'Article R 130-20 du code de l'urbanisme.
 - Solliciter de l'Etat qu'une dotation complémentaire soit allouée à la Commune pour couvrir les frais matériels et les frais d'études générés par l'évaluation environnementale de la révision du POS et transformation en PLU, telles que prévues aux articles L 1614-1 et L 1614-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.
 - Dire que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes sont inscrits au budget de l'exercice 2011 fonction 820 article 202.
 - Donner autorisation à Monsieur Le Maire de signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service, concernant la révision du POS et transformation en PLU.

Monsieur le Président demande à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

POUR : 23 CONTRE 05

- un objectif lié à la promotion du développement communal sur le plan social, touristique, sportif, économique notamment lié aux activités thermales et balnéaires.
- un objectif de diversité, en terme notamment de mixité sociale et de diversité résidentielle ;
- un objectif d'économie de l'espace et de respect de l'environnement : gestion économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, maîtrise de l'expansion urbaine et des déplacements induits, prise en compte des risques naturels (au travers notamment du Plan de Prévention des Risques de submersion maritime qui devrait être prochainement opposable) et des nuisances.

Monsieur le Maire propose enfin les modalités de concertation suivantes :

- Tenue à disposition du public, en mairie, d'un dossier de concertation accompagné d'un registre, permettant aux habitants d'exprimer leurs opinions pendant toute la durée de la concertation ;
- Rédaction d'articles dans le journal municipal ;
- Organisation d'au moins deux réunions publiques ;
- Réalisation d'une exposition présentant l'ensemble de la démarche d'élaboration du PLU, le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Information régulière sur le site internet de la commune.

Compte tenu de tous ces éléments, il est demandé à l'assemblée délibérante de :

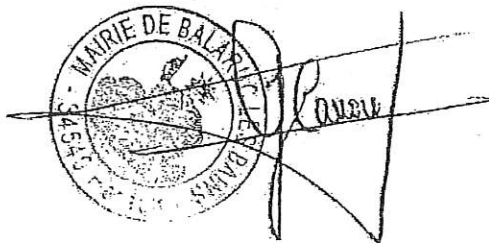
- Mettre fin à la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols initiée suivant la délibération en date du 17 octobre 2002 ;
- Prescrire à nouveau la révision du Plan d'Occupation des Sols, impliquant sa transformation en Plan Local d'Urbanisme ;
- Fixer les objectifs poursuivis par cette procédure de révision, c'est-à-dire :
 - un objectif d'équilibre : entre le développement urbain et développement rural, la préservation des espaces maritimes, agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages ;
 - un objectif lié à la promotion du développement communal sur le plan social, touristique, sportif et économique (s'agissant notamment des activités thermales et balnéaires) ;
 - un objectif de diversité, en terme notamment de mixité sociale et de diversité résidentielle ;
 - un objectif d'économie de l'espace et de respect de l'environnement : gestion économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, maîtrise de l'expansion urbaine et des déplacements induits, prise en compte des risques naturels (au travers notamment du Plan de Prévention des Risques de submersion maritime qui devrait être prochainement opposable) et des nuisances.
- Définir comme suit les modalités de la concertation avec la population :
 - Tenue à disposition du public, en mairie, d'un dossier de concertation accompagné d'un registre, permettant aux habitants d'exprimer leurs opinions pendant toute la durée de la concertation ;

- **Met fin** à la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols initiée suivant la délibération en date du 17 octobre 2002 ;
- **Prescrit** à nouveau la révision du Plan d'Occupation des Sols, impliquant sa transformation en Plan Local d'Urbanisme ;
- **Fixe** les objectifs poursuivis par cette procédure de révision, c'est-à-dire :
 - un objectif d'équilibre : entre le développement urbain et développement rural, la préservation des espaces maritimes, agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages ;
 - un objectif lié à la promotion du développement communal sur le plan social, touristique, sportif et économique (s'agissant notamment des activités thermales et balnéaires) ;
 - un objectif de diversité, en terme notamment de mixité sociale et de diversité résidentielle ;
 - un objectif d'économie de l'espace et de respect de l'environnement : gestion économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, maîtrise de l'expansion urbaine et des déplacements induits, prise en compte des risques naturels (au travers notamment du Plan de Prévention des Risques de submersion maritime qui devrait être prochainement opposable) et des nuisances.
- **Définit** comme suit les modalités de la concertation avec la population :
 - Tenue à disposition du public, en mairie, d'un dossier de concertation accompagné d'un registre, permettant aux habitants d'exprimer leurs opinions pendant toute la durée de la concertation ;
 - Rédaction d'articles dans le journal municipal ;
 - Organisation d'au moins deux réunions publiques ;
 - Réalisation d'une exposition présentant l'ensemble de la démarche d'élaboration du PLU, le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable ;
 - Information régulière sur le site internet de la commune.
- **Précise** que la concertation se déroulera pendant la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de révision du POS, devenu PLU.
- **Rappelle** que Monsieur Le Maire, à l'expiration de la concertation, en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui délibèrera.
- **Autorise** Monsieur Le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation.
- **Dit** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R. 123-25 du Code de l'Urbanisme (affichage en mairie durant un mois, mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département et publication au recueil des actes administratifs).
- **Dit** que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur Le Préfet de l'Hérault.
- **Dit** que la présente délibération sera notifiée, conformément aux dispositions de l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme, aux personnes suivantes :
 - Monsieur le Préfet

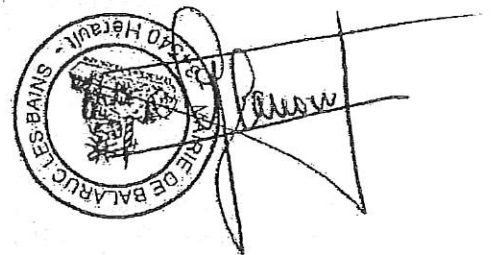
- Monsieur le Président du Conseil Régional
 - Monsieur le Président du Conseil Général
 - Monsieur le Président de Thau Agglomération également autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et de programme local de l'habitat
 - Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Bassin de Thau
 - Aux représentants des Chambres Consulaires (Métiers Commerce Industrie, Agriculture)
 - Monsieur le Président de la Section Régionale de la Conchyliculture
- Dit que la présente délibération sera également notifiée, pour information, au Centre Régional de la Propriété Forestière, conformément aux dispositions de l'Article R 130-20 du code de l'urbanisme.
- Sollicite de l'Etat qu'une dotation complémentaire soit allouée à la Commune pour couvrir les frais matériels et les frais d'études générés par l'évaluation environnementale de la révision du POS et transformation en PLU, telles que prévues aux articles L 1614-1 et L 1614-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- Dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes sont inscrits au budget de l'exercice 2011 fonction 820 article 202.
- Donne autorisation à Monsieur Le Maire de signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service, concernant la révision du POS et transformation en PLU.
- Dit que copie de la présente Délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault, Préfet de Région.

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme
Transmis en Préfecture
Le 08.07.11
Le Maire, Gérard CANOVAS



Publiée et exécutoire, le 11/07/11
Le Maire, Gérard CANOVAS



Annexe 2c

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20160622-16_CM_06_001bis-DE

BALARUC

N° 16/CM/06/001 BAINS

source d'énergies

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/06/2016

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Actes Administratifs

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

Délibérations du Conseil Municipal

~~~~~  
Séance du 22 juin 2016

L'an deux mille seize et le vingt-deux juin, à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire.

Mme FEUILLASSIER, M. RIOUST, Mme LANET, M. CATHALA, Mme LOGEART, M. DI STEFANO, Mme CURTO, M. ESCOT Adjoints.

Mme ARNOUX, Mme PINEL, M. CAPPELLINI, Mme BREMOND, M. ANTIGNAC, Mme CALLAUD, M. VESSE, M. SARRAUD, Mme SERRES, M. MASSOL, Mme MASSCHELEYN, M. DORLEANS, M. SURACI, Mme PHILIPONET, Mme PEREZ, Conseillers Municipaux.

Absents(e) ayant donné procuration :

- Thierry COURS à Gérard CANOVAS
- Laure SORITEAU à Geneviève FEUILLASSIER
- Didier SAUVAIRE à Rolando SURACI
- Roch RODRIGUEZ à Stéphanie PHILPONET

Absents(e) : Alexandra FONCILLAS

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Eddy DORLEANS.

Objet 01 : Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- ✓ VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
- ✓ Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-1 et L 153-12,
- ✓ Vu le Plan d'Occupation des Sols révisé, approuvé le 16 Décembre 2009,
- ✓ Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2011, reçue en Préfecture le 08 juillet 2011, prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols impliquant sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.



Monsieur le Maire présente les orientations nouvelles du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du futur Plan Local d'Urbanisme, qui tient compte des remarques des services de l'Etat qui ont eu l'occasion de s'exprimer au cours de la réunion des Personnes Publiques Associées du 20 juin 2016.

Il précise que ces orientations doivent être conformes aux documents d'urbanisme supérieurs, notamment la Loi Littoral et le SCOT.

Il rappelle qu'il ne s'agit pas du règlement du PLU qui lui sera présenté lors d'un autre conseil municipal.

Le contenu du PADD est fixé comme suite par l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.  
Le Projet d'Aménagement de de Développement Durables définit :

- 1- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.  
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.  
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durable (P.A.D.D.) du futur Plan local d'Urbanisme s'inscrivent autour de quatre objectifs structurants qui se résument ainsi :

**1 Préserver le socle environnemental remarquable de la commune :**

- Préserver « strictement » les espaces naturels et forestiers de la commune
- Préserver, restaurer et valoriser les espaces de continuité écologique
- Préserver les identités paysagères caractéristiques de Balaruc-les-Bains
- Prendre en compte les risques, les pollutions et nuisances dans l'aménagement du territoire
- Adapter le développement aux ressources naturelles et à la capacité d'accueil de la commune
- Encourager les projets participant à la transition énergétique

**2 Réorganiser les déplacements à l'échelle communale :**

- Réorganiser la circulation à l'échelle de la ville et limiter l'usage de la voiture particulière
- Réorganiser l'offre de stationnement
- Proposer une trame d'espaces publics adaptée à la pratique des modes piétons et cycles à travers la ville

### 3 Maintenir l'attractivité économique, touristique et moderniser l'offre :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Actes Administratifs

#### LES BAINS

- Conforter l'offre d'équipements et de loisirs de la commune
- ~~Améliorer l'offre~~ touristique et permettre son adaptation aux mutations sociales
- Requalifier les sites économiques dédiés et clarifier leur vocation
- Accompagner le développement de la filière santé sur la commune
- Clarifier l'organisation de l'offre commerciale

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

- Planifier l'accueil de population en cohérence avec le Scot et les besoins du territoire
- Prévoir un développement urbain cohérent avec l'organisation projetée du fonctionnement communal
- Diversifier les logements sur la commune pour répondre à tous les besoins
- Assurer la conception de quartiers qualitatifs et durables
- Profiter des développements urbains pour financer les équipements publics
- Anticiper le développement du numérique à travers la ville

Il invite l'assemblée à se reporter à la page 10 du document qui a été transmis aux conseillers municipaux avec la convocation à la séance, il s'agit de la carte du PADD qui retrace les orientations qui viennent d'être présentées.

Monsieur le Maire expose par secteur les principales transformations :

Sur la presqu'île vous retrouver :

- L'aménagement du cœur de station
- La réalisation d'une maison de retraite et de foyers résidences pour les seniors sur le site du terrain de football et des tennis, qui ont vocation à être délocalisés sur la Fiau
- La requalification du site des Hespérides avec l'extension d'O' Balia et la construction d'un hôtel 4\*
- La réalisation d'une résidence médicalisée thermale à proximité des thermes

Sur le Nord de la commune, vous trouvez :

- En bleu la gendarmerie et les logements sociaux
- Le secteur de la Despensière est positionné en zone différée d'ouverture à l'urbanisation : il convient en effet de réaliser les autres opérations d'habitat avant d'ouvrir d'autres espaces à la construction
- L'aménagement de la Fiau en équipements publics, notamment sportifs (il est rappelé que ce secteur était classé en zone agricole au Schéma de mise en valeur de la mer)
- La réhabilitation et l'extension de la zone d'activité de Balaruc Loisirs (Carrefour)

Sur le quartier des Usines, nous avons :

- La requalification du quartier des Nieux et de l'usine des Minerais de la Méditerranée en zone d'habitat
- La requalification du site des anciennes blanchisserie et usine à boue en habitat et équipements publics (laboratoire et boutique Thermaliv).
- La coupure d'urbanisation sur le site de Cédest imposée par l'Etat dans le SCOT

Sur le quartier de la gare et de la ZAE, vous trouverez :

- L'aménagement de la Zone de mouillage léger Suttel (projet inscrit dans le Contrat de gestion intégré de protection de l'étang de Thau)



- La requalification du site de la raffinerie avec des équipements d'intérêt général : nouvelle voie d'accès à la station, parking pour la station et pour le lien avec le site de transport collectif en site propre mis en place par Thau agglo, qui reliera notamment Balaruc à Sète, et des équipements publics qui restent à préciser.

Monsieur le Maire invite l'assemblée à débattre sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du futur Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Monsieur Suraci demande si la gestion d'O'balia sera privatisée dans le cadre du projet de requalification du site des Hespérides qui prévoit l'extension du centre de bien-être avec la construction d'un hôtel ?

Monsieur le Maire répond par la négative.

Madame Pérez demande si l'extension d'O'balia sera portée par la ville ?

Monsieur le Maire répond positivement en précisant que cet investissement sera porté par le budget annexe des thermes qui lui-même est financé par la redevance versée par la SPLETH dans le cadre de l'exploitation des thermes. Cet investissement ne sera donc pas payé par le contribuable balarucois.

Madame Philiponet demande des précisions sur la nature des aménagements d'équipements de loisirs prévus sur les anciens sites pollués ?

Monsieur le Maire précise que sur le site de Cedest, compte tenu de la coupure d'urbanisation et des prescriptions d'usage liées à l'utilisation des sols suite aux opérations de dépollution, des aménagements de loisirs peuvent être envisagés, comme des terrains de sport. Il rappelle que ce site est une propriété privée. Les terrains de la raffinerie peuvent accueillir, compte tenu des contraintes liées au PPRI, notamment des voiries et aires de stationnement. Le terrain appartient à la raffinerie du Midi, qui en tant qu'exploitant du site industriel est tenu d'assurer les travaux de dépollution pour un « usage industriel ». Lorsque les travaux de dépollution seront aboutis, les services de la DREAL définiront des prescriptions d'usage qui nous permettront d'envisager les aménagements complémentaires.

Madame Pérez demande si la commune est susceptible d'acquérir ces terrains ?

Monsieur le Maire répond positivement dans la mesure où les projets sont d'utilité publique. Des procédures permettent à la commune de devenir propriétaire.

Monsieur Suraci demande si la commune est propriétaire de tous les terrains du secteur de la Fiau ?

Monsieur le Maire précise que la commune est en cours d'acquisition, que tous les terrains ne sont pas encore achetés, mais que la partie acquise à ce jour permettra de réaliser les premiers équipements sportifs.

Madame Philiponet s'inquiète du devenir de la maison située au cœur du site de la Fiau ?

Monsieur le Maire précise que l'aménagement peut être réalisé avec le maintien de la maison sur site.

Monsieur Suraci souhaite savoir si le développement du numérique avance sur la commune ?

Monsieur le Maire répond que les marchés sont attribués et que notre territoire devrait être traité en 2018.

Madame Philiponet demande comment sera appliquée la mesure qui consiste à interdire l'habitat dans les zones d'activité économiques, il est prévu dans la ZAE la suppression des logements dans la zone.

Monsieur le Maire rappelle que la compétence développement économique relève de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau et que l'EPCI a déjà entériné cette mesure sur toutes les ZAE du territoire. Il précise que lorsqu'un propriétaire d'un équipement économique situé en zone d'activité part à la retraite et conserve son bien sur la ZAE, l'activité économique n'est pas poursuivie. Il est donc impératif en cas de cession



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Actes Administratifs

sur notre territoire.

## LES BAINS

Monsieur Suraci s'interroge sur le devenir de l'usine dans le cadre de la requalification des N<sup>o</sup> source d'énergies

Monsieur le Maire rappelle que la commune est carencée en logements sociaux, que l'Etablissement Public Foncier, dans le cadre d'une convention signée par la commune, a procédé à l'acquisition d'une parcelle importante derrière l'usine en accord avec les propriétaires. La direction de l'usine depuis 2008 a déjà manifesté sa volonté de se délocaliser pour s'agrandir. Thau agglo travaille sur la possible relocalisation de cette entreprise sur notre territoire.

Madame Pérez souhaite être informée sur les risques écologiques dans le cadre du développement du « Port Suttel ».

Monsieur le Maire rappelle que les risques écologiques actuels sont très élevés et que les aménagements projetés ont pour objectif principal de réduire considérablement les pollutions. C'est pourquoi le projet est un axe prioritaire du contrat de gestion intégrée signé par l'Etat, la région, le département, ... il est donc impératif pour la préservation de la lagune d'aménager ce site avec toutes les installations telles que « port propre » pour récupérer les eaux usées, une aire de carénage aux normes.

Madame Philiponet s'interroge sur les risques écologiques dans le cadre des travaux d'aménagement du site.

Monsieur le Maire précise que si le dossier est si long pour aboutir, c'est justement parce que la Ville travaille avec les services de l'Etat pour étudier toutes les mesures à prendre lors des travaux d'aménagement pour éviter tout impact sur la lagune qui est avant tout un site de production conchylicole. Monsieur le Maire confirme que les travaux seront réalisés en toute sécurité.

Monsieur Sarraud considère qu'il est regrettable que le coût de l'aménagement de Suttel soit supporté par les plaisanciers, usagers du port. Il souhaiterait rendre accessible pour le Balarucois ayant des revenus modestes le prix de l'anneau au port ?

Monsieur le Maire accepte le débat sur le sujet, à savoir par qui doit être supporté le prix d'un service public, travaux et gestion comprise : l'usager ou le contribuable ? Est-il juste que le contribuable finance ce type d'investissement et de prestation ? Aujourd'hui la règle impose la constitution d'un budget annexe qui doit être équilibré par les produits prélevés auprès des usagers. Nous travaillons donc pour obtenir le maximum de subventions, pour étudier les modalités de gestion, afin de réduire au maximum le montant de la participation des usagers.

Monsieur Sarraud ne comprend pas ce que va apporter sur le plan écologique le projet ?

Monsieur le Maire réexplique qu'actuellement le site présente un risque majeur pour la lagune car les eaux de carénage, les eaux usées des bateaux sont déversées dans l'étang. Les aménagements projetés vont donc permettre de solutionner ces pollutions. Aujourd'hui le site, qui n'est géré ni par l'Etat ni par la commune, accueille de l'habitat précaire non raccordé au réseau d'eaux usées. Lorsque le site sera aménagé et géré par la commune cette situation n'existera plus.

Compte tenu de ces éléments, Il est demandé à l'Assemblée délibérante :

- De prendre acte de la tenue au sein du Conseil du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Cette délibération sera annexée au projet de PLU.  
Elle sera transmise à la préfecture et affichée en mairie durant 1 mois.

L'assemblée après avoir délibéré :

#### PREND ACTE

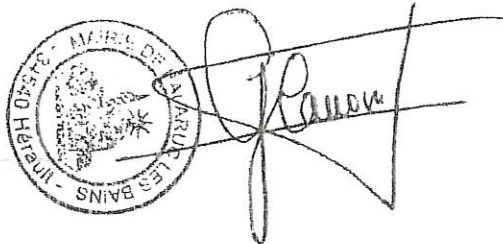
- Prend acte, de la tenue au sein du Conseil du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).
- Dit que copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault.
- Dit que la délibération sera annexée au PLU,
- Dit que la délibération sera affichée pendant 1 mois en Mairie

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme  
Transmis en Préfecture  
Le 27/06/16  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Publiée et exécutoire, le  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Signé numériquement le 28 juin 2016  
par La Directrice Générale des Services  
MATHEVON Helene







Annexe 2d

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20161116-16\_CM\_11\_004-DE

Actes Administratifs

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/11/2016

REPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Délibérations du Conseil Municipal*

*Séance du 16 novembre 2016*

L'an deux mille seize et le seize novembre, à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire.

Mme FEUILLASSIER, M. RIOUST, Mme LANET, M. CATHALA, Mme LOGEART,  
M. DI STEFANO, Mme CURTO, M. ESCOT Adjoint.  
Mme ARNOUX, M. COURS, Mme PINEL, M. CAPPELLINI, M. ANTIGNAC,  
Mme CALLAUD, M. VESSE, Mme SORITEAU, Mme SERRES, Mme MASSCHELEYN,  
M. DORLEANS, M. SURACI, Mme PHILIPONET, Conseillers Municipaux.

Absents ayant donné procuration :

- Michèle BBREMOND à Dominique CURTO
- André MASSOL à Catherine LOGEART
- Didier SAUVAIRE à Rolando SURACI
- Cécile PEREZ à Stéphanie PHILIPONET

Absents : J. SARRAUD, R. RODRIGUEZ, A. FONCILLAS

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Olivia PINEL.

**Objet 4: Révision du Plan d'occupation des sols de Balaruc-les-Bains et transformation en Plan Local d'Urbanisme / Approbation du bilan de la concertation**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- ✓ VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
- ✓ Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L 300-2,
- ✓ Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et habitat,
- ✓ Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2011, reçue en Préfecture le 08 juillet 2011, prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols impliquant sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.
- ✓ Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2016 faisant acte du débat ayant eu lieu en séance du Conseil Municipal au sujet des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et approuvant ses orientations,
- ✓ Considérant que la délibération du 30 juin 2011 prévoyait que la phase de concertation prenne les formes suivantes :

Gérard DELBOS  
C. M. Balaruc-les-Bains - Maire

- Mise à disposition du public, en mairie, d'un dossier de concertation accompagné d'un registre, permettant aux habitants d'exprimer leurs opinions pendant toute la durée de la concertation ;
  - Rédaction d'articles dans le journal municipal ;
  - Organisation d'au moins deux réunions publiques ;
  - Réalisation d'une exposition présentant l'ensemble de la démarche d'élaboration du PLU, le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable ;
  - Information régulière sur le site internet de la commune.
- ✓ Considérant que la concertation organisée depuis la prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme a permis d'accomplir les modalités listées ci-dessus,
- ✓ Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est arrêté par une délibération concomitante à la présente délibération,

**Compte tenu de ces éléments, Il est demandé à l'Assemblée délibérante :**

- D'approuver le bilan de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols de Balaruc-les-Bains en Plan Local d'Urbanisme réalisée conformément aux prescriptions de la délibération du 30 juin 2011 et de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme tel que présenté dans le document « bilan de la concertation » annexé à la présente délibération,
- D'autoriser Monsieur Le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer toutes les pièces ou documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

**UNANIMITE**

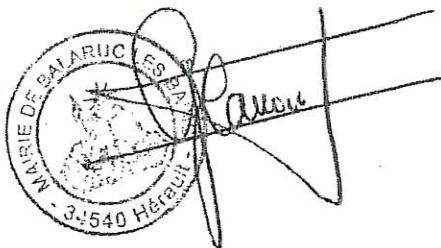
- Approuve l'exposé de son Président,
- Approuve le bilan de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols de Balaruc les Bains en Plan Local d'Urbanisme réalisée conformément aux prescriptions de la délibération du 30 juin 2011 et de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme tel que présenté dans le « bilan de la concertation » annexé à la présente délibération,
- Autorise Monsieur le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer toutes les pièces ou documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- Dit que copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault, Préfet de Région.

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme  
Transmis en Préfecture  
Le 22/11/16  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Publiée et exécutoire, le  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Signé numériquement le 23 novembre 2016  
par La Directrice Générale des Services  
MATHEVON Helene





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 16 novembre 2016

L'an deux mille seize et le seize novembre, à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire.

Mme FEUILLASSIER, M. RIOUST, Mme LANET, M. CATHALA, Mme LOGEART, M. DI STEFANO, Mme CURTO, M. ESCOT Adjointes.

Mme ARNOUX, M. COURS, Mme PINEL, M. CAPPELLINI, M. ANTIGNAC, Mme CALLAUD, M. VESSE, Mme SORITEAU, Mme SERRES, Mme MASSCHELEYN, M. DORLEANS, M. SURACI, Mme PHILIPONET, Conseillers Municipaux.

Absents ayant donné procuration :

- Michèle BREMOND à Dominique CURTO
- André MASSOL à Catherine LOGEART
- Didier SAUVAIRE à Rolando SURACI
- Cécile PEREZ à Stéphanie PHILIPONET

Absents : J. SARRAUD, R. RODRIGUEZ, A. FONCILLAS

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Olivia PINEL.

Objet 5 : Révision du Plan d'occupation des sols de Balaruc-les-Bains et transformation en Plan Local d'Urbanisme / Arrêt du Plan Local d'Urbanisme

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- ✓ VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
- ✓ Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-1 et suivants, et R 123-1 et suivants,
- ✓ Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et habitat,
- ✓ Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2011, reçue en Préfecture le 08 juillet 2011, prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols impliquant sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Bernard DELBOS  
Maire - 16 novembre 2016



- ✓ Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2016 faisant acte du débat ayant eu lieu en séance du Conseil Municipal au sujet des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et approuvant ses orientations,
- ✓ Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme dans l'ensemble de ses composantes,
- ✓ Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire :
- ✓ Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal sera mis à disposition du public
- ✓ Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté sera transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, ainsi qu'aux mairies des communes limitrophes et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale intéressés et autres personnes publiques et organismes, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme,
- ✓ Considérant qu'après un délai de trois mois, le projet de Plan Local d'Urbanisme sera soumis à enquête publique, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme,

**Vu la note explicative de synthèse ci-dessous, afférente à la présente délibération :**

Monsieur le Président informe l'Assemblée :

Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune de Balaruc-les-Bains à décider d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal, le déroulement de la phase de concertation, le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et les principales orientations et règles que contient le projet de Plan Local d'urbanisme.

Les études d'élaboration de ce Plan Local d'urbanisme reprise en 2011, ont dû être interrompues en 2013 face à la nécessaire prise en compte des évolutions réglementaires et des dispositions des schémas d'organisation et de programmation élaborés portant sur le territoire communal.

Les études ont repris en 2016 au moyen d'un nouveau marché public ayant pour objectif la poursuite et finalisation du projet de Plan Local d'Urbanisme et de ses composantes (avec actualisation du diagnostic territorial réalisé en 2011-2012).

Ces études ont été conduites en coordination le Schéma de Cohérence Territoriale géré par le Syndicat Mixte du Bassin de Thau.

Elles ont donné lieu à de nombreuses réunions techniques, associant les services internes de la commune de Balaruc-les-Bains, mais également les services extérieurs intéressés (Etat, SMBT, Thau agglomération.).

Comme le prévoyait la délibération prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'urbanisme, tout au long de la procédure d'élaboration du projet, ont été mises en œuvre des mesures de concertation visant à associer l'ensemble des acteurs et le public à cette procédure. Le maire dresse le bilan de cette concertation dans une délibération concomitante à la présente délibération.

Il est précisé que la présente délibération a pour objet l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme, étant souligné que ces documents seront transmis aux personnes publiques associées, dont les avis seront pris en compte.

Compte tenu de ces éléments, Il est demandé à l'Assemblée délibérante :

- D'arrêter le Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Balaruc-les-Bains tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- De soumettre le Projet de Plan Local d'urbanisme à l'avis des personnes publiques associées à son élaboration, ainsi que des communes limitrophes et des établissements publics de coopération intercommunale intéressés et autres personnes publiques et organismes, conformément à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme,
- De tenir le Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté à la disposition du public
- D'autoriser Monsieur Le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer toutes les pièces ou documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- D'afficher la présente délibération en mairie pendant un mois.

L'Assemblée après avoir délibéré, vote.

POUR 22 ABSTENTIONS 04

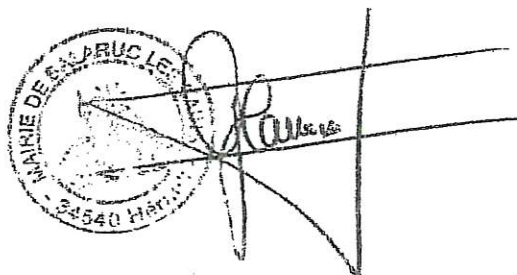
- Approuve l'exposé de son Président,
- **Arrête le Projet de Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Balaruc-les-Bains tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- Soumet le Projet de Plan Local d'urbanisme à l'avis des personnes publiques associées à son élaboration, ainsi que des communes limitrophes et des établissements publics de coopération intercommunale intéressés et autres personnes publiques et organismes, conformément à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme,
- Tient le Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté à la disposition du public
- Autorise Monsieur Le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer toutes les pièces ou documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- Affiche la présente délibération en mairie pendant un mois.

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme  
Transmis en Préfecture  
Le 23/11/16  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Publiée et exécutoire, le  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Signé numériquement le 23 novembre 2016  
par La Directrice Générale des Services  
MATHEVON Helene







# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## Commune de Balaruc-Les-Bains

**Enquête publique conjointe sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU), de la commune de Balaruc-les-Bains et l'arrêt du zonage du schéma directeur d'assainissement de Thau agglomération sur la commune de Balaruc-les-Bains**

**Objet :** Il sera procédé à une enquête publique dans les formes prévues par l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et par les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 du code de l'environnement concernant l'enquête publique conjointe préalable à l'approbation du PLU de la commune de Balaruc-les-Bains et à l'arrêt du zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Balaruc-les-Bains

**Dates de l'Enquête Publique :**

L'enquête publique se déroulera du Lundi 6 Mars 2017 à 9 heures au Mercredi 5 Avril 2017 à 17 heures 30 inclus.

**Contenu du Dossier :**

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte l'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.

**Décision pouvant être apportée à l'issue de l'enquête :**

A l'issue de l'enquête publique, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques du code de l'environnement, le conseil municipal délibèrera, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pour approuver le PLU éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique. Il en sera de même pour le zonage du schéma directeur d'assainissement qui sera approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique.

**Commissaire enquêteur :**

Par décisions du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 7 décembre 2017, Monsieur Bernard Delbos, architecte DPLG et ethnologue, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

**Consultation du dossier :**

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Balaruc-Les-Bains

pendant toute la durée de l'enquête du 6 mars 2017 à 9h au 5 avril 2017 à 17h 30 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir : du Lundi au Vendredi de 9<sup>h</sup> à 12<sup>h</sup> et de 13<sup>h</sup>30 à 17<sup>h</sup>30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions sur le registre d'enquête.

Le public pourra également adresser des observations, propositions ou contrepropositions écrites au commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante :

**Monsieur le commissaire enquêteur**  
**Mairie de Balaruc-les-Bains**  
BP n° 1 - 29 Avenue de Montpellier  
34 540 BALARUC LES BAINS

Le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site de la commune de Balaruc-Les-Bains [www.ville-balaruc-les-bains.com](http://www.ville-balaruc-les-bains.com)

Le public pourra communiquer ses observations, propositions et contrepropositions par voie électronique à l'adresse [enquetepubliquePLU@mairie-balaruc-les-bains.fr](mailto:enquetepubliquePLU@mairie-balaruc-les-bains.fr).

**Permanences du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de l'enquête publique, en mairie de Balaruc-les-Bains, pour recevoir les observations écrites ou orales, les jours suivants :

lundi 6 mars de 9h00 à 12h00,  
vendredi 17 mars de 14h30 à 17h30,  
jeudi 23 mars de 14h30 à 17h30,  
mardi 4 avril de 13h30 à 16h30  
mercredi 5 avril 14h30 à 17h30

Il n'est pas prévu de réunion d'information ou d'échange.

**Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur :**

A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la commune de Balaruc-les-Bains le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie de ce rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet de l'Hérault et à Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le Public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de Balaruc-les-Bains, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la commune de Balaruc Les Bains.



### **Identité de la personne responsable du projet :**

Des informations complémentaires pourront être demandées, en mairie de Balaruc-les-Bains, Pôle Technique Municipal, auprès de Monsieur le maire, autorité compétente, en la personne de Monsieur CANATO David, Directeur des Services Techniques (☎ 04.67.80.92.00).

### **Publicité de l'arrêté de mise à l'enquête publique :**

Un avis d'enquête portant l'ensemble des indications ci-dessus à la connaissance du public sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault, en l'occurrence Midi Libre et la Gazette de Montpellier.

Cet avis d'enquête sera, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, publié par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé notamment aux endroits habituels de la mairie.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune de Balaruc-les-Bains.

Les affiches seront visibles et lisibles de la voie publique et seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 Avril 2012.

L'accomplissement de l'ensemble de ces mesures de publicité sera justifié par un certificat du Maire.

### **Communication du dossier :**

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.



## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## Commune de Balaruc-Les-Bains

Enquête publique conjointe sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Balaruc-Les-Bains et à l'arrêt du zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Balaruc-Les-Bains

- **Objet** : Il sera procédé à une enquête publique dans les formes prévues par l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et par les articles L 123-14 L 123-19 et R 123-1 du code de l'environnement concernant l'enquête publique conjointe préalable à l'approbation du PLU de la commune de Balaruc-Les-Bains et à l'arrêt du zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Balaruc-Les-Bains

- **Dates de l'enquête publique** : l'enquête publique se déroulera du lundi 6 mars 2017 à 9 heures au mercredi 5 avril 2017 à 17 heures 30 inclus.

- **Contenu du dossier** : le dossier soumis à l'enquête publique comporte l'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

- **Décision pouvant être apportée à l'issue de l'enquête** : à l'issue de l'enquête publique, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques du code de l'environnement, le conseil municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pour approuver le PLU éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique. Il en sera de même pour le zonage du schéma directeur d'assainissement qui sera approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique.

- **Commissaire enquêteur** : par décisions du tribunal administratif de Montpellier en date du 7 décembre 2017, Monsieur Bernard Delbos, architecte DPLG et ethnologue, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

- **Consultation du dossier** : les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Balaruc-Les-Bains pendant toute la durée de l'enquête du 6 mars 2017 à 9 heures au 5 avril 2017 à 17 h 30 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir : du lundi au vendredi de 9 h à 12 heures et de 13 h 30 à 17 h 30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions sur le registre d'enquête.

Le public pourra également adresser des observations, propositions ou contrepropositions écrites au commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire-enquêteur.

Mairie de Balaruc-Les-Bains, BP n° 1 - 29, avenue de Montpellier  
34540 Balaruc-Les-Bains.

Le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site de la commune de Balaruc-Les-Bains, [www.ville-balaruc-les-bains.com](http://www.ville-balaruc-les-bains.com)

Le public pourra communiquer ses observations, propositions et contrepropositions par voie électronique à l'adresse [enquetepubliquePLU@mairie-balaruc-les-bains.fr](mailto:enquetepubliquePLU@mairie-balaruc-les-bains.fr).

- **Permanences du commissaire enquêteur** : le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de l'enquête publique, en mairie de Balaruc-Les-Bains, pour recevoir les observations écrites ou orales, les jours suivants :

lundi 6 mars de 9 h à 12 heures,

vendredi 17 mars de 14 h 30 à 17 h 30,

jeudi 23 mars de 14 h 30 à 17 h 30,

mardi 4 avril de 13 h 30 à 16 h 30,

mercredi 5 avril 14 h 30 à 17 h 30.

Il n'est pas prévu de réunion d'information ou d'échange.

- **Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur** : à l'issue de l'enquête, le registre sera coté et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Balaruc-Les-Bains le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie de ce rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet de l'Hérault et à Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de Balaruc-Les-Bains, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site Internet de la commune de Balaruc Les Bains.

- **Identité de la personne responsable du projet** : des informations complémentaires pourront être demandées, en mairie de Balaruc-Les-Bains, Pôle Technique Municipal, auprès de Monsieur le Maire, autorité compétente, en la personne de Monsieur Canato David, directeur des Services Techniques ( 04.67.80.92.00).

- **Publicité de l'arrêt de mise à l'enquête publique** : un avis d'enquête portant l'ensemble des indications ci-dessus à la connaissance du public sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault, en l'occurrence Midi Libre et la Gazette de Montpellier.

Cet avis d'enquête sera, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, publié par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé, notamment aux endroits habituels de la mairie.

Cet avis sera également publié sur le site Internet de la commune de Balaruc-Les-Bains.

Les affiches seront visibles et lisibles de la voie publique et seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

L'accomplissement de l'ensemble de ces mesures de publicité sera justifié par un certificat du Maire.

- **Communication du dossier** : toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêt d'ouverture de l'enquête.

## PUBLICITE DANS LA PRESSE

## MIDI LIBRE

Midi Libre du 17 février 2017

Midi Libre du 10 mars 2017

MIDILIBRE-LÉGALES.COM 10/03/2017



AVIS DE PUBLICITÉ  
approbation  
de la modification n° 1  
du schéma de cohérence  
territoriale du Bassin de  
Thau

Syndicat mixte du bassin de Thau

Par délibération en date du 13 février 2017, le Comité syndical du Syndicat Mixte du Bassin de Thau a approuvé la modification n° 1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin de Thau.

Cette délibération fait l'objet d'un affichage au siège du Syndicat Mixte du Bassin de Thau et a été adressée pour affichage aux 14 communes comprises dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale ainsi qu'à l'établissement public de coopération intercommunale concerné, conformément à l'article R143-15 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de la modification n° 1 et SCOT ainsi que celui du SCOT approuvé en février 2014 sont consultables au siège du Syndicat Mixte du Bassin de Thau, 528, rue des Moulines, 34280 Sals au service d'ouverture habituel, du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

Le président du SMST,  
Yves Michel

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## Commune de Balaruc-Les-Bains

## Zonage d'assainissement des eaux usées

- **Objet** : il sera procédé à une enquête publique dans les formes prévues par l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et par les articles L 123-14 L 123-19 et R 123-1 du code de l'environnement concernant l'enquête publique conjointe préalable à l'approbation du PLU de la commune de Balaruc-Les-Bains et à l'arrêt du zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Balaruc-Les-Bains.

- **Dates de l'enquête publique** : l'enquête publique se déroulera du lundi 6 mars 2017 à 9 heures au mercredi 5 avril 2017 à 17 heures 30 inclus.

- **Contenu du dossier** : le dossier soumis à l'enquête publique comporte l'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

- **Décision pouvant être apportée à l'issue de l'enquête** : à l'issue de l'enquête publique, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques du code de l'environnement, le conseil municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pour approuver le PLU éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique. Il en sera de même pour le zonage du schéma directeur d'assainissement qui sera approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique.

- **Commissaire enquêteur** : par décisions du tribunal administratif de Montpellier en date du 7 décembre 2017, Monsieur Bernard Delbos, architecte DPLG et ethnologue, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

- **Consultation du dossier** : les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Balaruc-Les-Bains pendant toute la durée de l'enquête du 6 mars 2017 à 9 heures au 5 avril 2017 à 17 h 30 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir : du lundi au vendredi de 9 h à 12 heures et de 13 h 30 à 17 h 30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions sur le registre d'enquête.

Le public pourra également adresser des observations, propositions ou contrepropositions écrites au commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire-enquêteur.

Mairie de Balaruc-Les-Bains, BP n° 1 - 29, avenue de Montpellier  
34540 Balaruc-Les-Bains.

Le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site de la commune de Balaruc-Les-Bains, [www.ville-balaruc-les-bains.com](http://www.ville-balaruc-les-bains.com)

Le public pourra communiquer ses observations, propositions et contrepropositions par voie électronique à l'adresse [enquetepubliquePLU@mairie-balaruc-les-bains.fr](mailto:enquetepubliquePLU@mairie-balaruc-les-bains.fr).

- **Permanences du commissaire enquêteur** : le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de l'enquête publique, en mairie de Balaruc-Les-Bains, pour recevoir les observations écrites ou orales, les jours suivants :

lundi 6 mars de 9 h à 12 heures,

vendredi 17 mars de 14 h 30 à 17 h 30,

jeudi 23 mars de 14 h 30 à 17 h 30,

mardi 4 avril de 13 h 30 à 16 h 30,

mercredi 5 avril 14 h 30 à 17 h 30.

Il n'est pas prévu de réunion d'information ou d'échange.

- **Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur** : à l'issue de l'enquête, le registre sera coté et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Balaruc-Les-Bains le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie de ce rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet de l'Hérault et à Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de Balaruc-Les-Bains, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site Internet de la commune de Balaruc Les Bains.

- **Identité de la personne responsable du projet** : des informations complémentaires pourront être demandées, en mairie de Balaruc-Les-Bains, Pôle Technique Municipal, auprès de Monsieur le Maire, autorité compétente, en la personne de Monsieur Canato David, directeur des Services Techniques ( 04.67.80.92.00).

- **Publicité de l'arrêt de mise à l'enquête publique** : un avis d'enquête portant l'ensemble des indications ci-dessus à la connaissance du public sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault, en l'occurrence Midi Libre et la Gazette de Montpellier.

Cet avis d'enquête sera, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, publié par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé, notamment aux endroits habituels de la mairie.

Cet avis sera également publié sur le site Internet de la commune de Balaruc-Les-Bains.

Les affiches seront visibles et lisibles de la voie publique et seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

L'accomplissement de l'ensemble de ces mesures de publicité sera justifié par un certificat du Maire.

- **Communication du dossier** : toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêt d'ouverture de l'enquête.

Dmoye 36

# PUBLICITE DANS LA PRESSE - LA GAZETTE DE MONTPELLIER

## La Gazette n° 1496 du 16 au 22 février 2017 & La Gazette n°1499 du 9 au 15 mars 2017

La Gazette n° 1496 - Du 16 au 22 février 2017

LES ANNONCES LÉGALES | 65



### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), DE LA COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS  
ET L'ARRÊT DU ZONAGE DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DE THAU AGGLOMERATION SUR LA COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS

**Objet :** Il sera procédé à une enquête publique dans les formes prévues par l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et par les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 du code de l'environnement concernant l'enquête publique conjointe préalable à l'approbation du PLU de la commune de Balaruc-les-Bains et à l'arrêt du zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Balaruc-les-Bains.

**Dates de l'Enquête Publique :**  
L'enquête publique se déroulera du Lundi 6 Mars 2017 à 9 heures au Mercredi 5 Avril 2017 à 17 heures 30 inclus.

**Contenu du Dossier :**  
Le dossier soumis à l'enquête publique comporte l'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

**Décision pouvant être apportée à l'issue de l'enquête :**  
À l'issue de l'enquête publique, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques du code de l'environnement, le conseil municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pour approuver le PLU éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique. Il en sera de même pour le zonage du schéma directeur d'assainissement qui sera approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique.

**Commissaire enquêteur :**  
Par décisions du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 7 décembre 2017, Monsieur Bernard Delbos, architecte DPLG et ethnologue, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

**Consultation du dossier :**  
Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Balaruc-les-Bains pendant toute la durée de l'enquête du 6 mars 2017 à 9h au 5 avril 2017 à 17h 30 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir : du Lundi au Vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions sur le registre d'enquête.

Le public pourra également adresser des observations, propositions ou contrepropositions écrites au commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante :

**Monsieur le commissaire enquêteur**  
Mairie de Balaruc-les-Bains  
BP n° 1 - 29 avenue de Montpellier  
34 540 BALARUC-LES-BAINS

Le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site de la commune de Balaruc-les-Bains : [www.ville-balaruc-les-bains.com](http://www.ville-balaruc-les-bains.com)

Le public pourra communiquer ses observations, propositions et contrepropositions par voie électronique à l'adresse : [enqueteurbiquePLU@mairie-balaruc-les-bains.fr](mailto:enqueteurbiquePLU@mairie-balaruc-les-bains.fr)

**Permanences du commissaire enquêteur :**  
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de l'enquête publique, en mairie de Balaruc-les-Bains, pour recevoir les observations écrites ou orales, les jours suivants :

Lundi 6 mars de 9h00 à 12h00,  
vendredi 17 mars de 14h30 à 17h30,  
jeudi 23 mars de 14h30 à 17h30,  
mardi 4 avril de 13h30 à 16h30  
mercredi 5 avril 14h30 à 17h30

Il n'est pas prévu de réunion d'information ou d'échange.

**Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur :**

À l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la commune de Balaruc-les-Bains le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie de ce rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet de l'Hérault et à Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le Public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de Balaruc-les-Bains, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la commune de Balaruc-les-Bains.

**Identité de la personne responsable du projet :**  
Des informations complémentaires pourront être demandées, en mairie de Balaruc-les-Bains, Pôle Technique Municipal, auprès de Monsieur le Maire, autorité compétente, en la personne de Monsieur CANATO David, Directeur des Services Techniques (04 67 80 92 00).

**Publicité de l'arrêt de mise à l'enquête publique :**  
Un avis d'enquête portant l'ensemble des indications ci-dessus à la connaissance du public sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault, en l'occurrence Midi Libre et La Gazette de Montpellier.

Cet avis d'enquête sera, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, publié par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé notamment aux endroits habituels de la mairie.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune de Balaruc-les-Bains.

Les affiches seront visibles et lisibles de la voie publique et seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

L'accomplissement de l'ensemble de ces mesures de publicité sera justifié par un certificat du Maire.

**Communication du dossier :**  
Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêt d'ouverture de l'enquête.

La Gazette n° 1496 - Du 16 au 22 février 2017

LES ANNONCES LÉGALES | 65



### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), DE LA COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS  
ET L'ARRÊT DU ZONAGE DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DE THAU AGGLOMERATION SUR LA COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS

**Objet :** Il sera procédé à une enquête publique dans les formes prévues par l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et par les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 du code de l'environnement concernant l'enquête publique conjointe préalable à l'approbation du PLU de la commune de Balaruc-les-Bains et à l'arrêt du zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Balaruc-les-Bains.

**Dates de l'Enquête Publique :**  
L'enquête publique se déroulera du Lundi 6 Mars 2017 à 9 heures au Mercredi 5 Avril 2017 à 17 heures 30 inclus.

**Contenu du Dossier :**  
Le dossier soumis à l'enquête publique comporte l'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

**Décision pouvant être apportée à l'issue de l'enquête :**  
À l'issue de l'enquête publique, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques du code de l'environnement, le conseil municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pour approuver le PLU éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique. Il en sera de même pour le zonage du schéma directeur d'assainissement qui sera approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique.

**Commissaire enquêteur :**  
Par décisions du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 7 décembre 2017, Monsieur Bernard Delbos, architecte DPLG et ethnologue, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

**Consultation du dossier :**  
Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Balaruc-les-Bains pendant toute la durée de l'enquête du 6 mars 2017 à 9h au 5 avril 2017 à 17h 30 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir : du Lundi au Vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions sur le registre d'enquête.

Le public pourra également adresser des observations, propositions ou contrepropositions écrites au commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante :

**Monsieur le commissaire enquêteur**  
Mairie de Balaruc-les-Bains  
BP n° 1 - 29 avenue de Montpellier  
34 540 BALARUC-LES-BAINS

Le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site de la commune de Balaruc-les-Bains : [www.ville-balaruc-les-bains.com](http://www.ville-balaruc-les-bains.com)

Le public pourra communiquer ses observations, propositions et contrepropositions par voie électronique à l'adresse : [enqueteurbiquePLU@mairie-balaruc-les-bains.fr](mailto:enqueteurbiquePLU@mairie-balaruc-les-bains.fr)

**Permanences du commissaire enquêteur :**  
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de l'enquête publique, en mairie de Balaruc-les-Bains, pour recevoir les observations écrites ou orales, les jours suivants :

Lundi 6 mars de 9h00 à 12h00,  
vendredi 17 mars de 14h30 à 17h30,  
jeudi 23 mars de 14h30 à 17h30,  
mardi 4 avril de 13h30 à 16h30  
mercredi 5 avril 14h30 à 17h30

Il n'est pas prévu de réunion d'information ou d'échange.

**Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur :**

À l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la commune de Balaruc-les-Bains le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie de ce rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet de l'Hérault et à Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le Public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de Balaruc-les-Bains, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la commune de Balaruc-les-Bains.

**Identité de la personne responsable du projet :**  
Des informations complémentaires pourront être demandées, en mairie de Balaruc-les-Bains, Pôle Technique Municipal, auprès de Monsieur le Maire, autorité compétente, en la personne de Monsieur CANATO David, Directeur des Services Techniques (04 67 80 92 00).

**Publicité de l'arrêt de mise à l'enquête publique :**  
Un avis d'enquête portant l'ensemble des indications ci-dessus à la connaissance du public sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault, en l'occurrence Midi Libre et La Gazette de Montpellier.

Cet avis d'enquête sera, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, publié par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé notamment aux endroits habituels de la mairie.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune de Balaruc-les-Bains.

Les affiches seront visibles et lisibles de la voie publique et seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

L'accomplissement de l'ensemble de ces mesures de publicité sera justifié par un certificat du Maire.

**Communication du dossier :**  
Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêt d'ouverture de l'enquête.





VILLE DE  
BALARUC-LES-BAINS

**RAPPORT N° 201700 0009**

**Objet : Affichage de l'enquête  
publique sur le PLU**

**Carte Grise :**

Date de délivrance :

1ère Mise en Circul.:

Type de véhicule :

**Destinataires :**

- Monsieur le Maire
- Madame la Chef de Service de la Police Municipale
- Monsieur le responsable des Services Techniques

**RAPPORT DE CONSTATATION**

L'an deux mille dix-sept, le vingt du mois de février,

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal YOULA Mabinty  
Brigadier-Chef Principal BINTEIN FRANCK

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en  
résidence à la Mairie de BALARUC-LES-BAINS

En fonction à la Police Municipale de BALARUC-LES-BAINS

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de  
Monsieur le Maire de BALARUC-LES-BAINS

Vu les articles 21, 21/2°, 21-1, 21-2, 73 et 429 du Code de Procédure  
Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités  
Territoriales

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Ce jour, à la demande de Monsieur David CANATO, Directeur des  
Service Techniques, nous avons procédé à la constatation de  
l'affichage de l'enquête publique sur le PLU.

Nous avons relevé les points d'affichage suivants :

- Promenade (Casino)
- École des bains
- École Lou Planas
- Camping des bains
- Mairie
- Mairie Annexe
- Pech Méja
- Maison du Peuple
- Crèche
- Base Nautique

Ci-joints au présent rapport, les clichés photographiques de chacune  
des affiches.

Fait et clos à BALARUC-LES-BAINS

Le 20 février 2017

Signature du rapport N°2017 000009

Les A.P.J.A. :

Brigadier-Chef Principal YOULA Mabinty  
Brigadier-Chef Principal BINTEIN FRANCK



photo →



Photo N°5 - <Nouvelle photo>

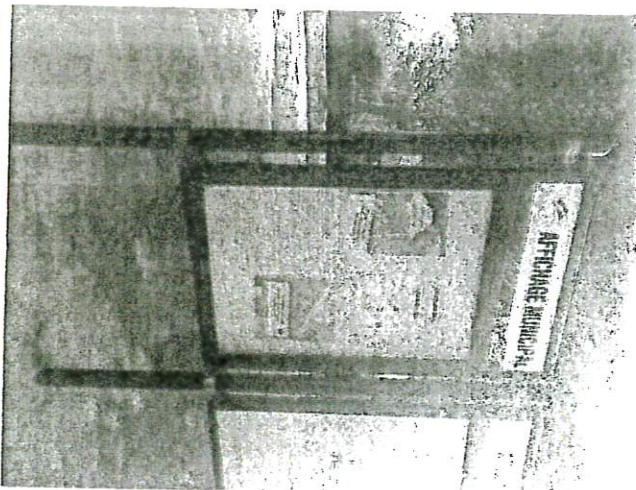


Photo N°3 - <Nouvelle photo>

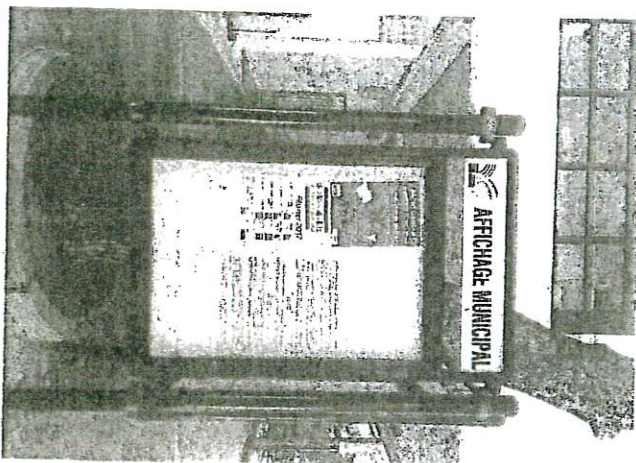


Photo N°4 - <Nouvelle photo>

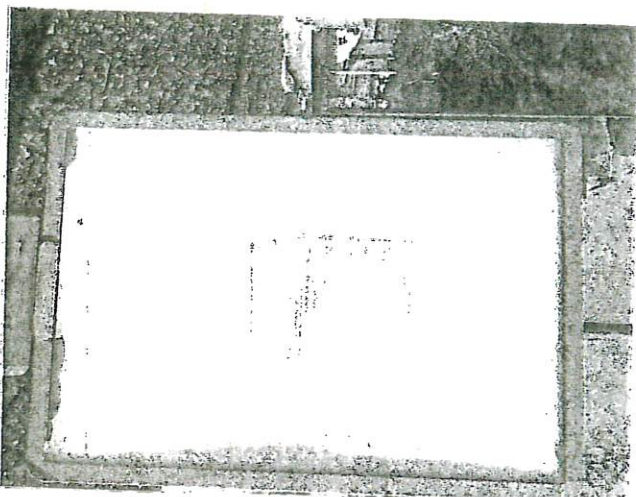


Photo N°7 - <Nouvelle photo>

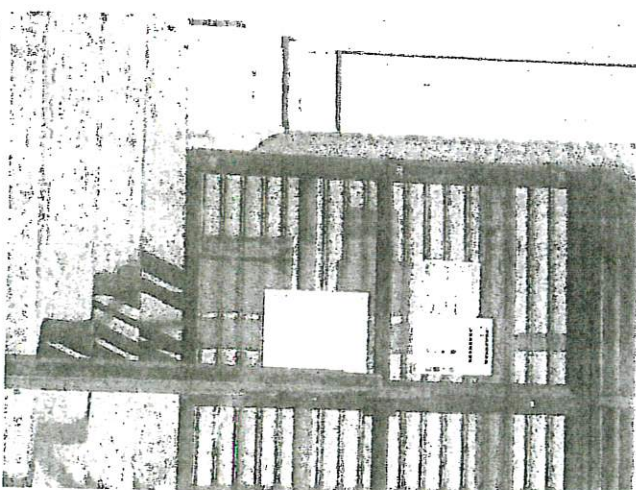


Photo N°8 - <Nouvelle photo>

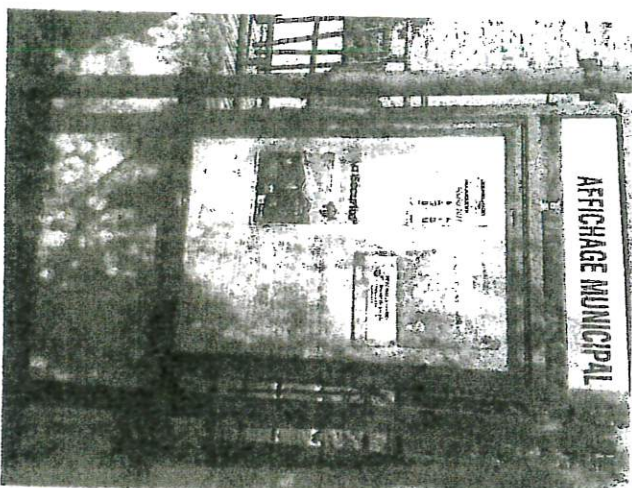


Photo N°9 - <Nouvelle photo>

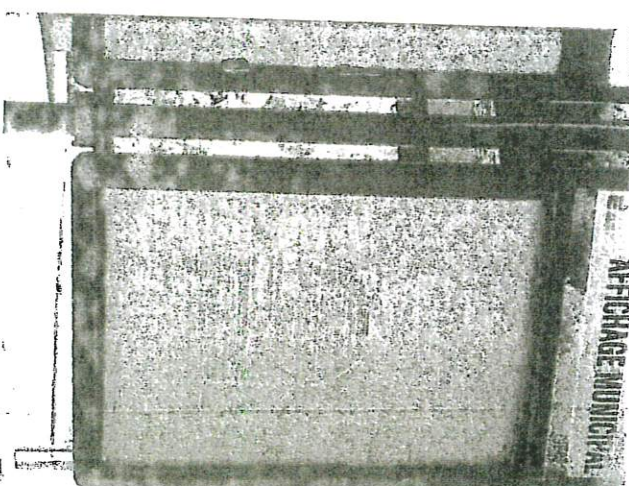


Photo N°10 - <Nouvelle photo>

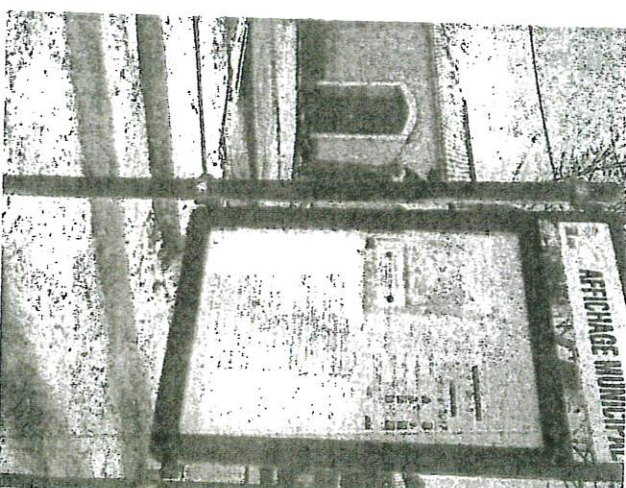
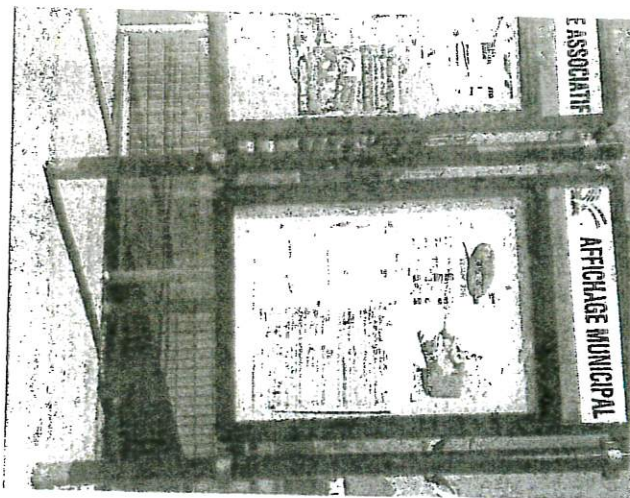


Photo N°6 - <Nouvelle photo>







AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), DE LA COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS  
ET L'ARRÊT DU ZONAGE DU SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DE THAU AGGLOMÉRATION SUR LA COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS

**Objet :** Il sera procédé à une enquête publique dans les formes prévues par l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme et par les articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 du code de l'environnement concernant l'enquête publique conjointe préalable à l'approbation du PLU de la commune de Balaruc-les-Bains et à l'arrêt du zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Balaruc-les-Bains.

**Dates de l'Enquête Publique :**  
L'enquête publique se déroulera du Lundi 6 Mars 2017 à 9 heures au Mercredi 5 Avril 2017 à 17 heures 30 inclus.

**Contenu du Dossier :**  
Le dossier soumis à l'enquête publique comporte l'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

**Décision pouvant être apportée à l'issue de l'enquête :**  
À l'issue de l'enquête publique, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques du code de l'environnement, le conseil municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pour approuver le PLU éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique. Il en sera de même pour le zonage du schéma directeur d'assainissement qui sera approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique.

**Commissaire enquêteur :**  
Par décisions du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 7 décembre 2017, Monsieur Bernard Delbos, architecte DPLG et ethnologue, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

**Consultation du dossier :**  
Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Balaruc-les-Bains pendant toute la durée de l'enquête du 6 mars 2017 à 9h au 5 avril 2017 à 17h 30 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir : du Lundi au Vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions sur le registre d'enquête.

Le public pourra également adresser des observations, propositions ou contrepropositions écrites au commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur  
Mairie de Balaruc-les-Bains  
BP n° 1 - 29 avenue de Montpellier  
34 540 BALARUC-LES-BAINS

Le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site de la commune de Balaruc-les-Bains : [www.ville-balaruc-les-bains.com](http://www.ville-balaruc-les-bains.com)

Le public pourra communiquer ses observations, propositions et contrepropositions par voie électronique à l'adresse : [enqueteplu@mairie-balaruc-les-bains.fr](mailto:enqueteplu@mairie-balaruc-les-bains.fr)

**Permanences du commissaire enquêteur :**  
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de l'enquête publique, en mairie de Balaruc-les-Bains, pour recevoir les observations écrites ou orales, les jours suivants :

lundi 6 mars de 9h00 à 12h00,  
vendredi 17 mars de 14h30 à 17h30,  
jeudi 23 mars de 14h30 à 17h30,  
mardi 4 avril de 13h30 à 16h30  
mercredi 5 avril 14h30 à 17h30

Il n'est pas prévu de réunion d'information ou d'échange.

**Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur :**

À l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la commune de Balaruc-les-Bains le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie de ce rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet de l'Hérault et à Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le Public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de Balaruc-les-Bains, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la commune de Balaruc-les-Bains.

**Identité de la personne responsable du projet :**  
Des informations complémentaires pourront être demandées, en mairie de Balaruc-les-Bains, Pôle Technique Municipal, auprès de Monsieur le Maire, autorité compétente, en la personne de Monsieur CANATO David, Directeur des Services Techniques (04 67 80 92 00).

**Publicité de l'arrêté de mise à l'enquête publique :**  
Un avis d'enquête portant l'ensemble des indications ci-dessus à la connaissance du public sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault, en l'occurrence Midi Libre et la Gazette de Montpellier.

Cet avis d'enquête sera, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, publié par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé notamment aux endroits habituels de la mairie.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune de Balaruc-les-Bains.

Les affiches seront visibles et lisibles de la voie publique et seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

L'accomplissement de l'ensemble de ces mesures de publicité sera justifié par un certificat du Maire.

**Communication du dossier :**  
Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), DE LA COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS  
ET L'ARRÊT DU ZONAGE DU SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DE THAU AGGLOMÉRATION SUR LA COMMUNE DE BALARUC-LES-BAINS

**Objet :** Il sera procédé à une enquête publique dans les formes prévues par l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme et par les articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 du code de l'environnement concernant l'enquête publique conjointe préalable à l'approbation du PLU de la commune de Balaruc-les-Bains et à l'arrêt du zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Balaruc-les-Bains.

**Dates de l'Enquête Publique :**  
L'enquête publique se déroulera du Lundi 6 Mars 2017 à 9 heures au Mercredi 5 Avril 2017 à 17 heures 30 inclus.

**Contenu du Dossier :**  
Le dossier soumis à l'enquête publique comporte l'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

**Décision pouvant être apportée à l'issue de l'enquête :**  
À l'issue de l'enquête publique, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques du code de l'environnement, le conseil municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pour approuver le PLU éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique. Il en sera de même pour le zonage du schéma directeur d'assainissement qui sera approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique.

**Commissaire enquêteur :**  
Par décisions du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 7 décembre 2017, Monsieur Bernard Delbos, architecte DPLG et ethnologue, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

**Consultation du dossier :**  
Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Balaruc-les-Bains pendant toute la durée de l'enquête du 6 mars 2017 à 9h au 5 avril 2017 à 17h 30 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir : du Lundi au Vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions sur le registre d'enquête.

Le public pourra également adresser des observations, propositions ou contrepropositions écrites au commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur  
Mairie de Balaruc-les-Bains  
BP n° 1 - 29 avenue de Montpellier  
34 540 BALARUC-LES-BAINS

Le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site de la commune de Balaruc-les-Bains : [www.ville-balaruc-les-bains.com](http://www.ville-balaruc-les-bains.com)

Le public pourra communiquer ses observations, propositions et contrepropositions par voie électronique à l'adresse : [enqueteplu@mairie-balaruc-les-bains.fr](mailto:enqueteplu@mairie-balaruc-les-bains.fr)

**Permanences du commissaire enquêteur :**  
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de l'enquête publique, en mairie de Balaruc-les-Bains, pour recevoir les observations écrites ou orales, les jours suivants :

lundi 6 mars de 9h00 à 12h00,  
vendredi 17 mars de 14h30 à 17h30,  
jeudi 23 mars de 14h30 à 17h30,  
mardi 4 avril de 13h30 à 16h30  
mercredi 5 avril 14h30 à 17h30

Il n'est pas prévu de réunion d'information ou d'échange.

**Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur :**

À l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la commune de Balaruc-les-Bains le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie de ce rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet de l'Hérault et à Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le Public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de Balaruc-les-Bains, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la commune de Balaruc-les-Bains.

**Identité de la personne responsable du projet :**  
Des informations complémentaires pourront être demandées, en mairie de Balaruc-les-Bains, Pôle Technique Municipal, auprès de Monsieur le Maire, autorité compétente, en la personne de Monsieur CANATO David, Directeur des Services Techniques (04 67 80 92 00).

**Publicité de l'arrêté de mise à l'enquête publique :**  
Un avis d'enquête portant l'ensemble des indications ci-dessus à la connaissance du public sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault, en l'occurrence Midi Libre et la Gazette de Montpellier.

Cet avis d'enquête sera, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, publié par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé notamment aux endroits habituels de la mairie.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune de Balaruc-les-Bains.

Les affiches seront visibles et lisibles de la voie publique et seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

L'accomplissement de l'ensemble de ces mesures de publicité sera justifié par un certificat du Maire.

**Communication du dossier :**  
Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.



Commune de Balaruc-Les-Bains

Enquête publique conjointe sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Balaruc-Les-Bains et à l'arrêt du zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Balaruc-Les-Bains

- **Objet :** Il sera procédé à une enquête publique dans les formes prévues par l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et par les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 du code de l'environnement concernant l'enquête publique conjointe préalable à l'approbation du PLU de la commune de Balaruc-Les-Bains et à l'arrêt du zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Balaruc-Les-Bains

- **Dates de l'enquête publique :** l'enquête publique se déroulera du lundi 6 mars 2017 à 9 heures au mercredi 5 avril 2017 à 17 heures 30 inclus.

- **Contenu du dossier :** le dossier soumis à l'enquête publique comporte l'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

- **Décision pouvant être apportée à l'issue de l'enquête :** à l'issue de l'enquête publique, conformément aux dispositions du code de l'environnement, le conseil municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pour approuver le PLU éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique. Il en sera de même pour le zonage d'assainissement qui sera approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique.

- **Commissaire enquêteur :** par décisions du tribunal administratif de Montpellier en date du 7 décembre 2017, Monsieur Bernard Delbos, architecte DPLG et ethnologue, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

- **Consultation du dossier :** les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Balaruc-Les-Bains pendant toute la durée de l'enquête du 6 mars 2017 à 9 heures au 5 avril 2017 à 17 h 30 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir : du lundi au vendredi de 9 h à 12 heures et de 13 h 30 à 17 h 30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions sur le registre d'enquête.

Le public pourra également adresser des observations, propositions ou contrepropositions écrites au commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire-enquêteur.

Mairie de Balaruc-Les-Bains, BP n° 1 - 29, avenue de Montpellier  
34540 Balaruc-Les-Bains.

Le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site de la commune de Balaruc-Les-Bains, [www.ville-balaruc-les-bains.com](http://www.ville-balaruc-les-bains.com)

Le public pourra communiquer ses observations, propositions et contrepropositions par voie électronique à l'adresse [enquete@ville-balaruc-les-bains.fr](mailto:enquete@ville-balaruc-les-bains.fr)

- **Périmanences du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de l'enquête publique, en mairie de Balaruc-Les-Bains, pour recevoir les observations écrites ou orales, les jours suivants :

lundi 6 mars de 9 h à 12 heures,

vendredi 17 mars de 14 h 30 à 17 h 30,

jeudi 23 mars de 14 h 30 à 17 h 30,

mercredi 4 avril de 13 h 30 à 16 h 30,

mercredi 5 avril 14 h 30 à 17 h 30.

Il n'est pas prévu de réunion d'information ou d'échange.

- **Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur :** à l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Balaruc-Les-Bains le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie de ce rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet de l'Hérault et à Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de Balaruc-Les-Bains, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la commune de Balaruc-Les-Bains.

- **Identité de la personne responsable du projet :** des informations complémentaires pourront être demandées, en mairie de Balaruc-Les-Bains, Pôle Technique Municipal, auprès de Monsieur le Maire, autorité compétente, en la personne de Monsieur Canato David, directeur des Services Techniques ( 04.67.80.92.00).

- **Publicité de l'arrêté de mise à l'enquête publique :** un avis d'enquête portant l'ensemble des indications ci-dessus à la connaissance du public sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault, en l'occurrence Midi Libre et la Gazette de Montpellier.

Cet avis d'enquête sera, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, publié par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé, notamment aux endroits habituels de la mairie.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune de Balaruc-Les-Bains.

Les affiches seront visibles et lisibles de la voie publique et seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

L'accomplissement de l'ensemble de ces mesures de publicité sera justifié par un certificat du Maire.

- **Communication du dossier :** toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

PUBLICITE DANS LA PRESSE

MIDI LIBRE

Midi Libre du 17 février 2017

Midi Libre du 10 mars 2017

MIDILIBRE-LÉGALES.COM 10/03/2017



Syndicat mixte du bassin de Thau

Par délibération en date du 13 février 2017, le Comité syndical du Syndicat Mixte du Bassin de Thau a approuvé la Modification n° 1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCT) du Bassin de Thau.

Cette délibération fait l'objet d'un affichage au siège du Syndicat Mixte du Bassin de Thau et a été adressée pour affichage aux 14 communes comprises dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale ainsi qu'à l'administration publique de compétence intercommunale concernée, conformément à l'article R153-15 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de la Modification n° 1 et SCOT ainsi que celui du SCOT approuvé en février 2014 sont consultables au siège du Syndicat Mixte du Bassin de Thau, 325, quai des Minimes, 34200 Sète aux horaires d'ouverture habituels : du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

Le président du SMST,  
Yves Michel

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Balaruc-Les-Bains

Zonage d'assainissement des eaux usées

- **Objet :** Il sera procédé à une enquête publique dans les formes prévues par l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et par les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 du code de l'environnement concernant l'enquête publique conjointe préalable à l'approbation du PLU de la commune de Balaruc-Les-Bains et à l'arrêt du zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Balaruc-Les-Bains

- **Dates de l'enquête publique :** l'enquête publique se déroulera du lundi 6 mars 2017 à 9 heures au mercredi 5 avril 2017 à 17 heures 30 inclus.

- **Contenu du dossier :** le dossier soumis à l'enquête publique comporte l'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

- **Décision pouvant être apportée à l'issue de l'enquête :** à l'issue de l'enquête publique, conformément aux dispositions du code de l'environnement, le conseil municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pour approuver le PLU éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique. Il en sera de même pour le zonage d'assainissement qui sera approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis éventuellement émis au cours de l'enquête publique.

- **Commissaire enquêteur :** par décisions du tribunal administratif de Montpellier en date du 7 décembre 2017, Monsieur Bernard Delbos, architecte DPLG et ethnologue, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

- **Consultation du dossier :** les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Balaruc-Les-Bains pendant toute la durée de l'enquête du 6 mars 2017 à 9 heures au 5 avril 2017 à 17 h 30 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir : du lundi au vendredi de 9 h à 12 heures et de 13 h 30 à 17 h 30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions sur le registre d'enquête.

Le public pourra également adresser des observations, propositions ou contrepropositions écrites au commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire-enquêteur,  
Mairie de Balaruc-Les-Bains, BP n° 1 - 29, avenue de Montpellier  
34540 Balaruc-Les-Bains.

Le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site de la commune de Balaruc-Les-Bains, [www.ville-balaruc-les-bains.com](http://www.ville-balaruc-les-bains.com)

Le public pourra communiquer ses observations, propositions et contrepropositions par voie électronique à l'adresse [enquete@ville-balaruc-les-bains.fr](mailto:enquete@ville-balaruc-les-bains.fr)

- **Périmanences du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de l'enquête publique, en mairie de Balaruc-Les-Bains, pour recevoir les observations écrites ou orales, les jours suivants :

lundi 6 mars de 9 h à 12 heures,

vendredi 17 mars de 14 h 30 à 17 h 30,

jeudi 23 mars de 14 h 30 à 17 h 30,

mercredi 4 avril de 13 h 30 à 16 h 30,

mercredi 5 avril 14 h 30 à 17 h 30.

Il n'est pas prévu de réunion d'information ou d'échange.

- **Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur :** à l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Balaruc-Les-Bains le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie de ce rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet de l'Hérault et à Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de Balaruc-Les-Bains, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la commune de Balaruc-Les-Bains.

- **Identité de la personne responsable du projet :** des informations complémentaires pourront être demandées, en mairie de Balaruc-Les-Bains, Pôle Technique Municipal, auprès de Monsieur le Maire, autorité compétente, en la personne de Monsieur Canato David, directeur des Services Techniques ( 04.67.80.92.00).

- **Publicité de l'unité de mise à l'enquête publique :** un avis d'enquête portant l'ensemble des indications ci-dessus à la connaissance du public sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault, en l'occurrence Midi Libre et la Gazette de Montpellier.

Cet avis d'enquête sera, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, publié par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé, notamment aux endroits habituels de la mairie.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune de Balaruc-Les-Bains.

Les affiches seront visibles et lisibles de la voie publique et seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

L'accomplissement de l'ensemble de ces mesures de publicité sera justifié par un certificat du Maire.

- **Communication du dossier :** toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Ange 20

**POLICE MUNICIPALE**



**VILLE DE  
BALARUC-LES-BAINS**

**RAPPORT N° 201700 0009**

**Objet : Affichage de l'enquête  
publique sur le PLU**

**Carte Grise :**

Date de délivrance :

1ère Mise en Circul.:

Type de véhicule :

**Destinataires :**

- Monsieur le Maire
- Madame la Chef de Service de la Police Municipale
- Monsieur le responsable des Services Techniques

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT DE CONSTATATION**

L'an deux mille dix-sept, le vingt du mois de février,

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal YOULA Mabinty  
Brigadier-Chef Principal BINTEIN FRANCK

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en  
résidence à la Mairie de BALARUC-LES-BAINS

En fonction à la Police Municipale de BALARUC-LES-BAINS

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de  
Monsieur le Maire de BALARUC-LES-BAINS

Vu les articles 21, 21/2°, 21-1, 21-2, 73 et 429 du Code de Procédure  
Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités  
Territoriales

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Ce jour, à la demande de Monsieur David CANATO, Directeur des  
Service Techniques, nous avons procédé à la constatation de  
l'affichage de l'enquête publique sur le PLU.

Nous avons relevé les points d'affichage suivants :

- Promenade (Casino)
- École des bains
- École Lou Planas
- Camping des bains
- Mairie
- Mairie Annexe
- Pech Méja
- Maison du Peuple
- Crèche
- Base Nautique

Ci-joints au présent rapport, les clichés photographiques de chacune  
des affiches.

Fait et clos à BALARUC-LES-BAINS

Le 20 février 2017

Signature du rapport N°2017 000009

Les A.P.J.A. :

Brigadier-Chef Principal YOULA Mabinty  
Brigadier-Chef Principal BINTEIN FRANCK





Photo N°5 - <Nouvelle photo>



Photo N°3 - <Nouvelle photo>

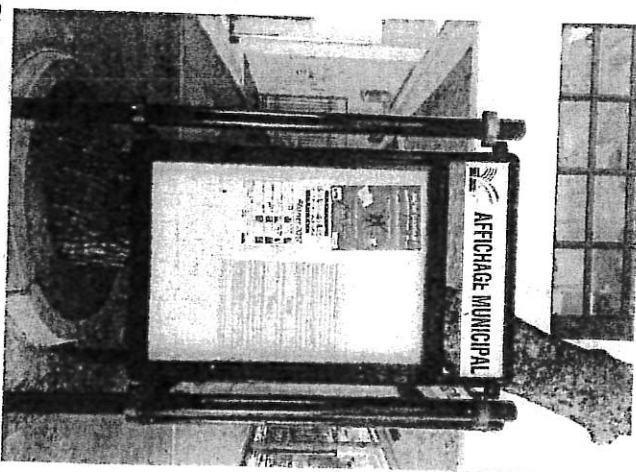


Photo N°4 - <Nouvelle photo>

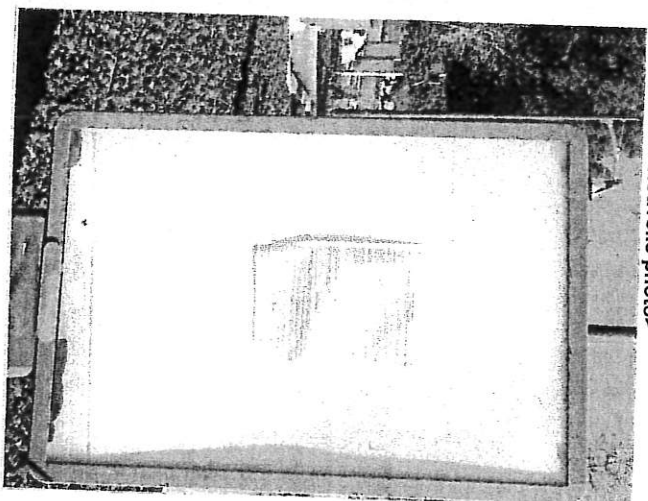


Photo N°8 - <Nouvelle photo>

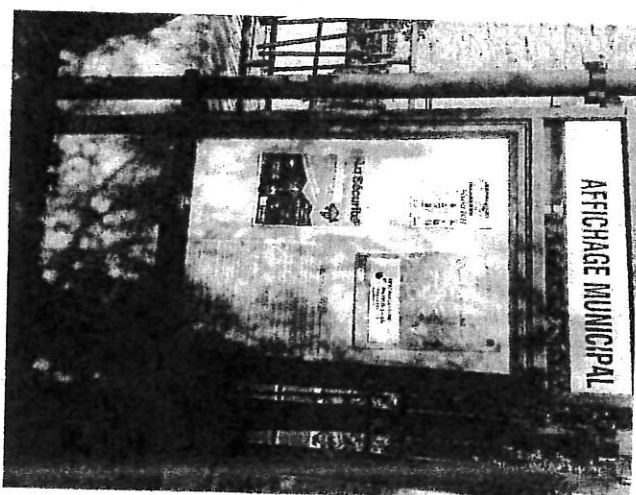


Photo N°7 - <Nouvelle photo>

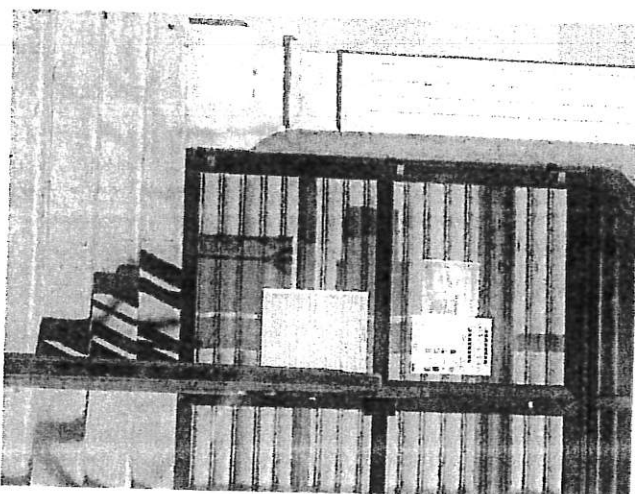


Photo N°9 - <Nouvelle photo>

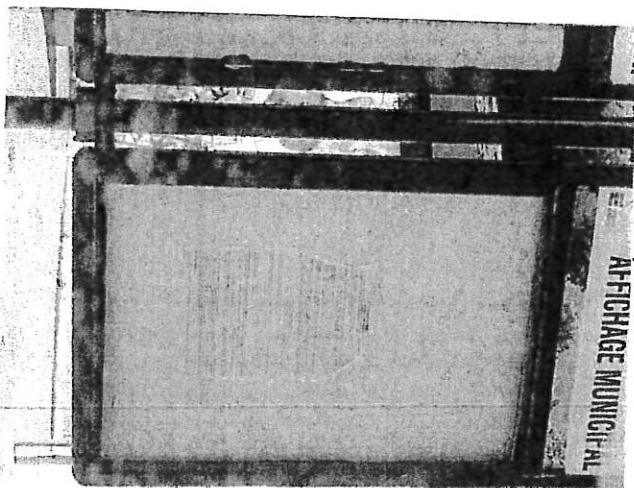
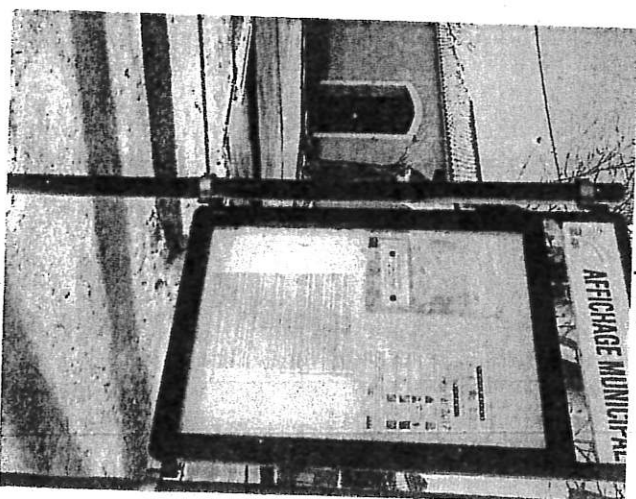


Photo N°10 - <Nouvelle photo>



MIDI LIBRE

07/11/2016

BALARUC-LES-BAINS

# Le futur plan local d'urbanisme devrait être approuvé au printemps

Balaruc-les-Bains | Il a été présenté à la Maison du Peuple.

Invités par la Ville, les Balarucois sont venus nombreux à la Maison du Peuple découvrir le futur Plu (plan local d'urbanisme). Le maire Gérard Canovas ouvrait cette réunion en revenant sur la genèse de ce dossier, la révision du POS, engagée en 2002. « Depuis six mois maintenant élus et techniciens de la Ville, accompagnés d'un cabinet d'urbanistes, travaillent à mettre à jour ce document qui projette Balaruc pour les 20 prochaines années », dira le maire ajoutant que ce projet respecte les grands équilibres du zonage, avec 41% du territoire classé en zones agricoles et naturelles, 48% en zones urbaines et 11% en secteurs à urbanisation future. « Nous ne prévoyons pas une augmentation de la population à outrance. Elle devrait passer de 7000 habitants à 9500 en 2030 », précisera encore Gérard Canovas, avant de laisser l'urbaniste présent détailler les différentes orientations du PLU, pensé autour de quatre objectifs. Avec d'abord la préservation du cadre de vie des habitants, des paysages afin de maintenir une qualité environnementale. Les espaces naturels comme les berges de la lagune de Thau, le massif de la Gardiole ou encore les espaces boisés de Saint-Gobain et de Pech-Meja seront donc préservés. Autre axe, la réorganisation des dépla-



■ Ce document dessine l'aménagement futur de la commune.

cements dans la ville qui implique de repenser la circulation en limitant l'usage de la voiture au profit de la pratique des modes piétons et cycles. Troisième objectif, le maintien de l'attractivité économique et touristique de Balaruc. Cela passera par le développement de l'offre d'équipements et de loisirs avec la création d'un pôle de loisirs multifonctions sur le site de la Fiau, le réinvestissement du site de l'ancienne raffinerie et celui de Cedest comme espace de loisirs verts. L'offre touristique locale devra également s'adapter aux mutations sociales. Le développement d'une filière santé devra aussi être accompagné. Le dernier axe de travail concerne le lo-

gement. Avec en priorité le renforcement du développement urbain au sein de l'existant. Les « dents creuses » devront être comblées pour limiter la consommation d'espaces. La création de logements se fera, dans un second temps, par la création de nouveaux programmes immobiliers. Trois zones ont été identifiées : en premier lieu, le cœur de station où 160 logements devraient voir le jour. Puis, le secteur des Nieux et enfin, la Despensière. Ce Plu sera présenté au prochain conseil municipal, pour une approbation définitive prévue au printemps 2017. En attendant, les documents de présentation sont visibles dans le hall de l'hôtel de ville.





RÉUNION PUBLIQUE  
*d'information*

Plan Local d'Urbanisme

***Réunion de présentation***  
*des éléments du PLU*  
*de Balaruc-les-Bains*

**JEUDI 27 OCTOBRE**

18h

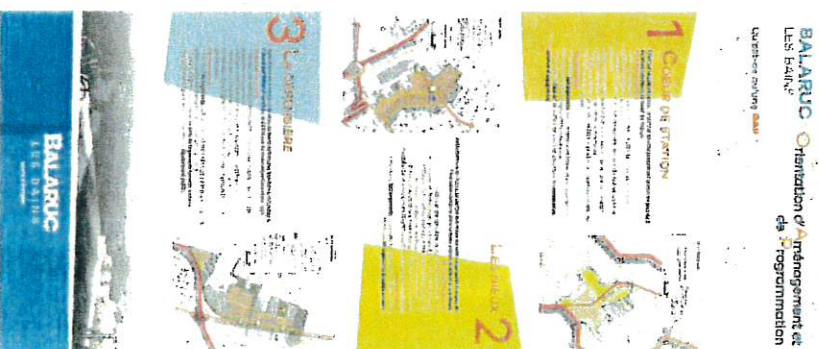
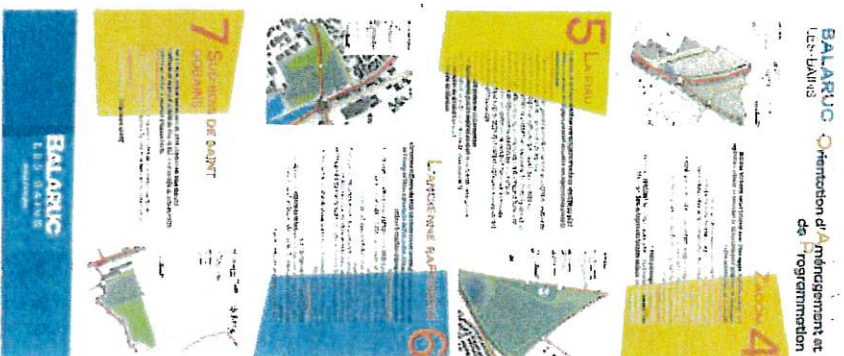
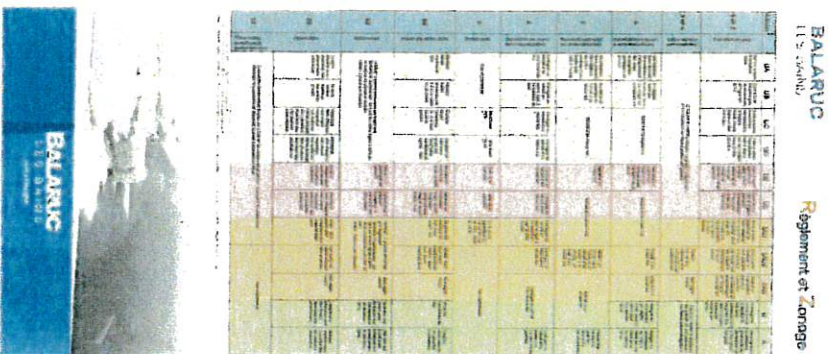
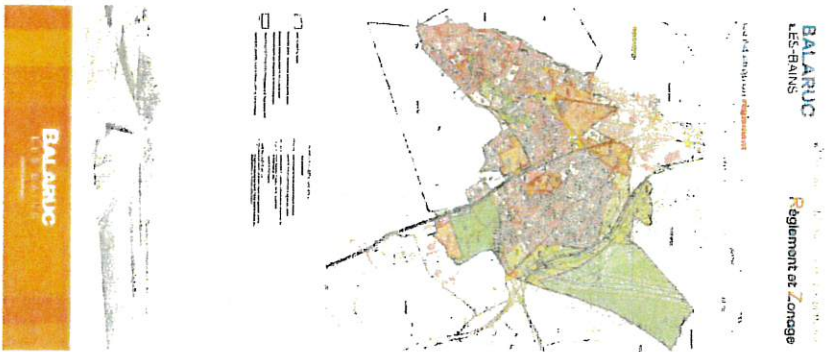
Maison du **Peuple**

**BALARUC**  
LES BAINS

source d'énergies



Les 4 panneaux PLU :





MAGAZINE D'INFORMATION MUNICIPALE

# BALARUC

*le mag*

novembre 2016 n°49

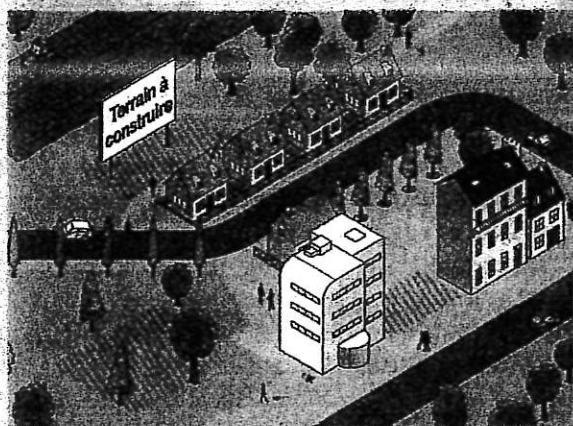
DOSSIER *page 9*

## Le Plan Local d'Urbanisme expliqué



## Du POS au PLU « grenellisé »

### Plan d'occupation des sols (POS)



#### TEXTE FONDATEUR

Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967  
d'orientation foncière

#### OBJECTIF

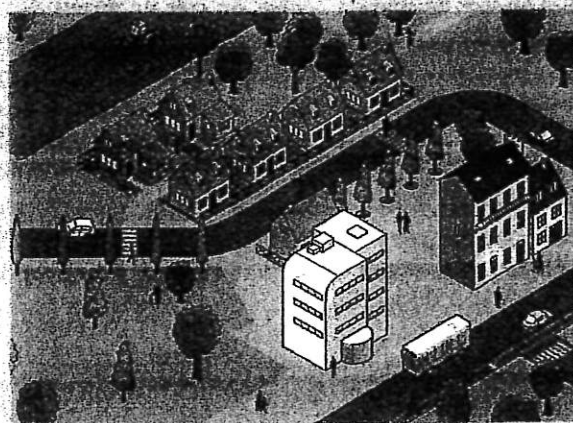
##### ► Gestion foncière des communes

- Instrument de fixation des règles générales et des servitudes d'urbanisation des sols

#### COMPOSITION DU DOCUMENT

- Rapport de présentation
- Règlement
- Documents graphiques
- Documents annexes

### Plan local d'urbanisme (PLU) « SRU »



#### TEXTE FONDATEUR

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre  
2000 relative à la solidarité et  
au renouvellement urbains (SRU)

#### OBJECTIF

##### ► Définition d'une politique locale d'aménagement

- Urbanisme de projet, dans le cadre d'une approche de développement durable

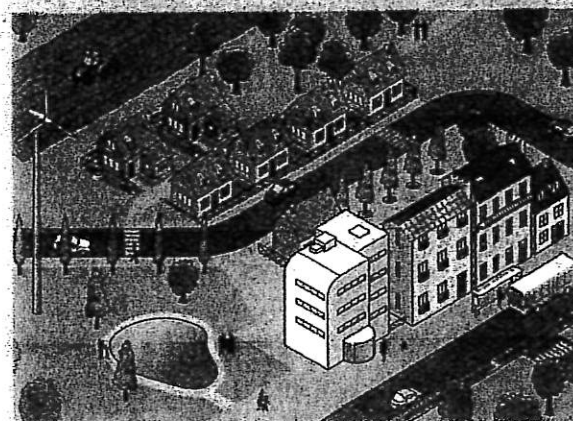
#### COMPOSITION DU DOCUMENT

- Rapport de présentation
- Règlement: **14 articles, dont 2 obligatoires**
- Documents graphiques
- Documents annexes

#### Auxquels s'ajoute:

- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

### PLU « Grenelle 2 »



#### TEXTE FONDATEUR

Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010  
portant engagement national pour  
l'environnement, dite « Grenelle 2 »

#### OBJECTIF

##### ► « Grenellisation » des PLU et des POS

- Préférence au PLU intercommunal
- Priorité à la densification
- Prise en compte de la performance énergétique et des plans climat territoriaux
- Protection de la biodiversité

#### COMPOSITION DU DOCUMENT

- Rapport de présentation
- Règlement: **16 articles, dont 2 obligatoires**
- Documents graphiques
- Documents annexes
- PADD prenant désormais en compte:
  - le plan de déplacements urbains
  - le programme local de l'habitat
  - le plan climat territorial

#### Auxquels s'ajoutent:

- Orientations d'aménagement relatives à certains quartiers ou secteurs
- Schéma de cohérence écologique
- Secteurs de projet





Annexe 5a

Frontignan, le 20 Décembre 2016

**Pôle Développement Territorial**

Service : Prospective et Aménagement de l'Espace

Suivi par : Christophe Douillard

Tél : 04 67 46 47 48

Vos Réf. :

Références à rappeler dans toute correspondance:

FC/BDB/PM/ADR/JLA/JJT/MF/CD/MF - 2016 / 33574

**Monsieur Gérard Canovas**

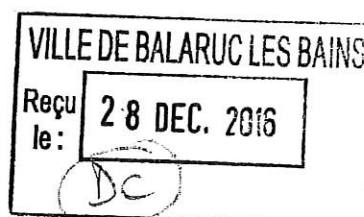
Maire

Mairie de Balaruc les Bains

Avenue de Montpellier

34540 BALARUC LES BAINS

**Objet :** PLU Balaruc-les-Bains



+ FDS  
+ AF  
+ GC

Monsieur le Maire,

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Balaruc-les-Bains a été arrêté au 16 novembre 2016, il va être soumis à enquête publique avant que le conseil municipal ne se prononce sur son approbation.

Le PLU de la commune de Balaruc-les-Bains revêt un enjeu particulier pour Thau agglo car il constitue un élément fondamental du projet de territoire de notre intercommunalité. Il doit notamment permettre de réaliser les orientations du SCOT pour ce qui concerne le cœur urbain du territoire, correspondant à la principale aire urbaine littorale de notre région, soit un ensemble dense, structuré, et connecté à la Métropole montpelliéraine pour participer à ce que le SRADDT identifie comme la "métropole en réseau".

A l'échelle de la commune, ce PLU va permettre d'une part une réelle préservation du cadre de vie de vos administrés et d'autre part un développement maîtrisé de la commune.

A l'échelle territoriale, il répond aux attentes du SCOT et des autres schémas d'organisation dont il traduit parfaitement les orientations principales.

En matière de déplacement et de prise en compte du Plan de Déplacements Urbains, votre PLU propose des orientations fortes pour la commune et permet l'organisation des flux de personnes sur l'ensemble de la presqu'île. Il permettra, avec l'appui de l'intercommunalité, d'inviter progressivement à fréquenter cet espace de presqu'île en utilisant des poches de stationnement périphériques, laissant aux transports en commun et aux modes doux la possibilité de se généraliser dans la station.

En matière d'habitat, le PLU applique et dépasse les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat et il anticipe la révision de ce document prévue pour 2017-2018. Certaines de ses orientations en matière de logements dépassent en effet les préconisations locales du PLH ou les obligations nationales (art. 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000). En effet, avec un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux affichés sur les opérations majeures à venir (notamment celles du cœur de station et des Nieux), votre PLU témoigne d'une véritable volonté de rattrapage dans ce domaine. L'ambition du PLU en matière de production de

.../...

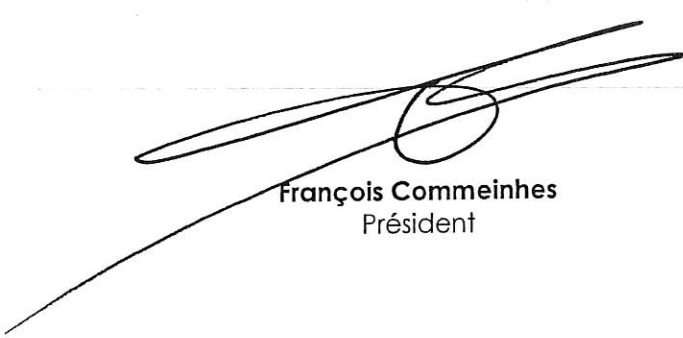
logements réside également dans la très bonne utilisation de l'espace disponible, qui est rare dans la commune, mais qui est ici bien appréhendée sans pour autant occulter les précautions environnementales qui sont parfaitement prises en considération. Le PLU permettra donc à la commune de respecter les objectifs fixés avec l'Etat dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale adopté en 2016. L'agglomération appuiera cette démarche en mobilisant son règlement d'aide afin de donner les meilleures chances à la réalisation de cette production de logements.

En matière de développement économique, le PLU permettra de mettre en oeuvre des projets fondamentaux pour l'intercommunalité : développement de l'activité thermo-ludique d'O'Balía, mise en oeuvre du projet d'extension de la zone commerciale de Balaruc loisirs. Pour ce dernier projet, le PLU permettra notamment de réaliser l'espace à dominante de loisirs qui accueillera le projet de multiplexe porté par l'agglomération, ceci sur un foncier acquis par notre EPCI récemment.

Enfin, le PLU contribuera de façon efficace aux nouveaux objectifs de l'agglomération pour ce qui concerne la promotion et le développement des pratiques sportives. Le site de la FIAU, dont l'aménagement en site d'équipements sportifs est attendu depuis des années, permettra en effet au territoire de disposer en son cœur d'installations modernes et fonctionnelles qui, sans être réalisées par l'agglomération, contiendront de toute évidence une dimension intercommunale qui doit être soulignée.

Ainsi, sur ce projet de PLU arrêté, l'avis de Thau agglo est, bien entendu, favorable, considérant que son approbation et le fait qu'il soit rapidement rendu exécutoire sont indispensables à l'avancement du projet communautaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



**François Commeinhes**  
Président

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 FEVRIER 2017  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**N°2017-057**

|                     |    |             |    |            |    |
|---------------------|----|-------------|----|------------|----|
| Publication le      |    | Présents    | 45 | Pour       | 49 |
|                     |    | Absents     | 5  | Contre     | 0  |
| Membres en exercice | 50 | Représentés | 4  | Abstention | 0  |

**Objet : Avis de la CABT sur le projet de révision du POS valant PLU de la commune de Balaruc-les-Bains**

L'an deux mille dix-sept et le vingt-sept février, le Conseil de la Communauté d'agglomération du bassin de Thau, dite Thau agglo, légalement convoqué le 21-02-2017, s'est réuni à la Salle Fringadelle à Bouzigues (34140) à 18h00, sous la présidence de Monsieur François Commeinhes, Président.

**Etaient présents :**

François COMMEINHES, Antoine DE RINALDO, Yves MICHEL, Pierre BOULDOIRE, Gérard CANOVAS, Magali FERRIER, Norbert CHAPLIN, Francis VEAUTE, Emile ANFOSSO, Christophe DURAND, Jacques ADGE, Sébastien ANDRAL, Virginie ANGEVIN, Jean-Claude ARAGON, Gérard ARNAL, Blandine AUTHIE, Nathalie CABROL, Véronique CALUEBA-RIZZOLO, Tina CANDORE-PELIZZA, Dominique CHABANEL-VIÉ, Marie DE LA FOREST, Christelle ESPINASSE, Marie Christine FABRE DE ROUSSAC, Geneviève FEUILLASSIER, Henry FRICOU, Michel GARCIA, Nathalie GLAUDE, Kelvine GOUVERNAYRE, Colette GUIRAUDOU-JAMMA, Lucien LABIT, Claude LEON-CASSAGNE, François LIBERTI, Loïc LINARES, Laure LOURDOU, Hervé MERZ, Gérard NAUDIN, Jean-Louis PATRY, Yves PIETRASANTA, Sylvie PRADELLE, Gérard PRATO, Yolande PUGLISI, Eliane ROSAY, Jean Marie TAILLADE, Simone TANT, Alain VIDAL.

**Etaient absents représentés :**

Gérard CASTAN à Jean Marie TAILLADE, Anne DE-GRAVE à Marie DE LA FOREST, Francis DI STEFANO à Gérard CANOVAS, Rudy LLANOS à Hervé MERZ.

**Etaient absent(es) :**

Gérard CASTAN, Anne DE-GRAVE, Francis DI STEFANO, Rudy LLANOS, Max SAVY.

**Secrétaire de séance :**

Kelvine GOUVERNAYRE

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 5216-5,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 101-2, L. 132-7, L. 132-9, L. 132-11 et L. 153-16,

**Vu** l'arrêté n°2015-I-2124 du 22 décembre 2015 et n°2016-I-294 du 14 avril 2016, portant fusion de la Communauté d'agglomération du bassin de Thau et de la CCNBT, création d'un nouvel EPCI compétent en matière d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de développement économique, de préservation et de mise en valeur des espaces naturels, de transports, d'équipements culturels et sportifs, de collecte et de traitement des déchets, d'assainissement des eaux usées,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire n°2003-99 en date du 10 décembre 2003 relative à la déclaration de l'intérêt communautaire en matière d'aménagement de l'espace,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire n°2012-127 en date du 3 octobre 2012 approuvant le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017 de Thau agglo,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire n°2012-157 en date du 14 novembre 2012 approuvant le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Thau agglo,



Vu la délibération du Conseil Municipal de Balaruc-les-Bains n° 16/CM/11/005 en date du 16 novembre 2016 arrêtant le projet de PLU de la commune,

Conformément à l'article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme, la commune de Balaruc-les-Bains a sollicité l'avis de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau, en sa qualité de Personne Publique Associée, sur l'ensemble des pièces constitutives du dossier de révision du POS valant PLU, à savoir :

- Pièces graphiques (plans de zonage, OAP, etc...)
- &
- Pièces écrites (Rapport de présentation, PADD, règlement, annexes, etc...)

L'étude des documents remis fait apparaître une conformité des orientations prises par la commune de Balaruc-les-Bains en matière :

- De Transport : avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Thau agglo,
- D'habitat : avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Thau agglo,
- De développement économique : avec la politique communautaire en matière de création et gestion de ZAE ainsi que de redynamisation des cœurs de ville,
- D'assainissement et de gestion des déchets.

Le PLU arrêté va permettre un développement très maîtrisé de la commune avec une optimisation des rares espaces disponibles et sans pour autant occulter les précautions environnementales.

Ainsi, le projet de PLU de Balaruc-les-Bains est conforme avec les compétences que la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau est amenée à mettre en œuvre sur le territoire de la commune, notamment en matière de protection des espaces naturels, de développement économique, de planification des transports, de politique de l'habitat, d'assainissement et de gestion des déchets.

Par conséquent, le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide :

**D'émettre** un avis favorable en tant que Personne Publique Associée sur le projet de révision du POS valant PLU de la commune de Balaruc-les-Bains,

**D'autoriser** Monsieur le Président à signer l'ensemble des documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

*Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents,  
Pour extrait conforme,*

  
François Commeinhes  
Président

Conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative, le tribunal administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- date de transmission au contrôle de légalité de la Préfecture de l'Hérault
- date de publication et/ou notification

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commence à courir à compter de l'une ou l'autre des échéances suivantes :

- date de notification de la réponse de l'autorité territoriale
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai

Delbos Bernard  
Commissaire enquêteur

Lamalou le 12 avril 2017

Mairie de Balaruc les Bains  
à l'attention de Monsieur Canato David  
Directeur des Services techniques  
Balaruc les Bains

Objet : Remise du procès verbal de synthèse des observations du Public et mes questionnements

Monsieur le directeur

Suite au déroulement du 6 mars au 5 avril 2017 de l'enquête publique,  
veuillez trouver ci-joint les observations du public ainsi que mes questionnements issus de  
l'enquête publique du projet de PLU de la commune de Balaruc les Bains  
Je souhaite d'une part, un examen attentif des observations qui prend en compte les politiques de  
secteur et les règlements établis (prescriptions des OAP et règlement de zonages ).  
D'autre part, comme certains secteurs du PLU ont fait l'objet d'une attention particulière des  
personnes publiques associées (PPA) , il serait bon que vous leur apportiez un complément de  
réponses précises comme celles que vous avez transmises au services de l'Etat. A savoir sur le  
classement , au titre de la loi littoral, des espaces significatifs et de la règle d'inconstructibilité  
dans la zone des 100 mètres, ainsi que des compléments de réponses aux précisions apportées sur  
les prescriptions des zones à urbaniser (OAP) et des corrections mineures apporter sur les  
documents à la demande de la DDTM.

Je compte sur vous pour une réponse au plus tard le 17 avril 2017, afin que je puisse rédiger mon  
rapport d'enquête publique dans les plus bref délais.

Meilleures salutations  
Bernard Delbos  
Commissaire enquêteur



Questionnements du commissaire enquêteur et réponses du maître d'ouvrage

A - Analyse et réponses sur les 26 observations du public inscrites sur les registres (copie ci-jointes) en  
tenant compte des politiques de secteur et des règlements établis par le PLU.

B- Repréciser les données de la DDTM qui n'apparaissent pas encore sur le dossier mis à l'enquête.  
Informations que j'ai pu communiquer au public pendant l'enquête . zonages et règlements dû à la loi littoral,  
production de logements locatifs sociaux , consommation d'espace.

C- Complément d'informations sur la vocation des orientations d'aménagements et de programmations.  
Notamment le secteur de la Raffinerie et l'avenir du port Suttel (AOT du projet ZMEL), l'avenir de CEDEST

The first part of the paper discusses the importance of the study and the objectives of the research. It highlights the need for a comprehensive understanding of the subject matter and the role of the researcher in this process. The second part of the paper presents the methodology used in the study, including the selection of participants, the data collection methods, and the analysis techniques. The third part of the paper discusses the results of the study and the conclusions drawn from the data. The final part of the paper provides a summary of the findings and discusses the implications of the study for future research.

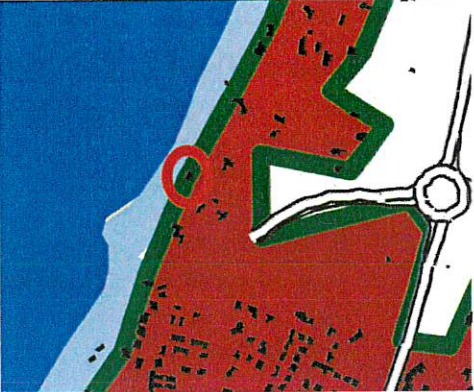
---

The study was conducted in a controlled environment and the results were analyzed using statistical methods. The findings of the study indicate that there is a significant relationship between the variables studied. The results suggest that the study has important implications for the field of research and that further research is needed to explore the topic in more detail.



**Note de la commune de Balaruc-les-Bains en réponse aux observations formulées lors de l'enquête publique en vue de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme du 6 mars au 5 avril 2017.**

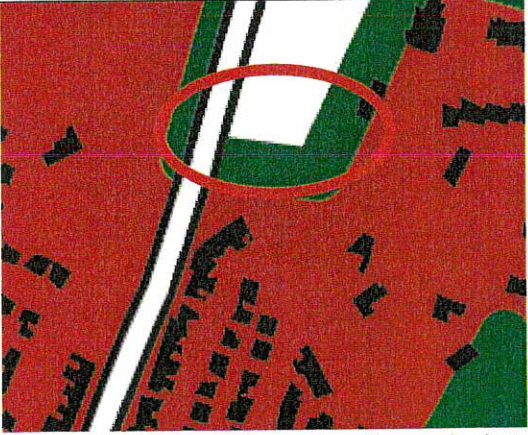
| Numéro | Observation                                                                                                                                 | Réponse commune de Balaruc-les-Bains                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | Mme Cassanas Annick<br>Propriétaire de la parcelle 150<br>Type d'opération envisagée ?<br>Dates de programmation ?<br>Enquête parcellaire ? | L'OAP des Nieux prévoit la réalisation d'une opération d'ensemble construction d'au moins 360 logements selon une densité moyenne supérieure à 50 logements à l'hectare. Ce programme sera constitué de 40 % de logements locatifs sociaux. La typologie des constructions sera mixte (collectifs et individuels).<br>Ce programme est inscrit au contrat de mixité sociale pour la période 2017-2019.<br>L'Etablissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon a été missionné par délibérations en date du 29 mars 2012 et 2017 pour procéder aux acquisitions foncières. |
| 2      | Monsieur Balestrière<br>Demande l'intégration de la parcelle AD 856 dans la zone UA du PLU                                                  |  <p>Au regard de l'extrait du SCOT ci-avant, la parcelle de Monsieur Balestrière est intégrée à la trame verte du SCOT.<br/>Classée au POS en NDm, le passage de cette parcelle serait considéré comme une consommation foncière au regard de l'ancien document d'urbanisme.<br/>Cette dernière ne peut donc pas être intégrée à la zone urbaine.</p>                                                                                                                                     |
| 3      | Habitant rue Pasteur et Mont Saint Clair, questionnement divers sur les transports                                                          | Pas de réponse particulière, le stationnement des navettes n'est pas un sujet du PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4      | Mme Manzano rencontre le commissaire enquêteur                                                                                              | Cf Réponse pour l'observation 4 bis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|      |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4bis | Mme Manzano demande pourquoi sa parcelle BC 13 est en zone urbaine au SCOT et en zone ND du PLU                                                              |  <p>Le SCoT et le SMVM sont des documents réglementaires qui ont été approuvés bien après le premier certificat d'urbanisme délivré pour cette villa (en 1981). Egalement, depuis 1983, la loi littoral a été adoptée et s'applique. A ce titre, le contexte réglementaire a évolué.</p> <p>Le SCoT n'est pas une représentation du droit du sol à la parcelle. En effet, ce rôle appartient au PLU qui doivent être compatibles avec le SCoT. Au regard du SCoT, la parcelle est incluse dans une large limite de l'enveloppe urbaine (bande verte), dont la traduction géographique est à réaliser dans le PLU.</p> <p>D'après la cartographie loi littoral du SCoT, la parcelle est intégrée dans la bande des 100m représentée.</p> <p>Le SCoT n'est pas non plus le seul facteur à considérer dans la traduction réglementaire de l'occupation des sols d'un PLU. Le SMVM (intégré au SCoT) s'applique également. Au sein de ce document, la parcelle est classée en zone NN sur la carte des vocations du sol.</p> <p>La commune confirme que la maison de Mme Manzano est bien inscrite en zone naturelle au SCOT. De ce fait sa propriété ne peut pas être classée en zone urbaine.</p> <p>Sur la question du chemin des douaniers, c'est une servitude d'utilité publique qui s'applique (EL9).</p> |
| 5    | Mme Théron Rose-Marie<br>Interrogations sur la zone 1AU :<br>Type d'opération ?<br>Dates de programmation des aménagements ?<br>Droit de préemption urbain ? | <p>Le secteur fait l'objet d'une OAP à la demande des services de l'Etat. Un aménagement d'ensemble de 150 logements verra le jour avec un minimum de 40 % de logements sociaux.</p> <p>En l'état actuel, le Droit de Préemption urbain a été transféré à l'EPF LR.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6    | Mr et Mme Lefèvre<br>Précision sur l'élargissement des chemins des Tamaris et des Nieux ?                                                                    | <p>Par la mise en place de cet emplacement réservé, la commune se réserve le droit d'aménager les voiries afin de sécuriser la circulation des véhicules et des modes doux.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|    |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | Monsieur André Bernard<br>question concernant les<br>possibilités de construction<br>dans les secteurs<br>d'assainissement collectif non<br>desservis ?                   | Les constructions neuves qui devraient être réalisées dans un secteur prévu en assainissement collectif ne pourront être autorisée que si le réseau d'assainissement existe. Ces constructions ne pourront pas être en assainissement autonome.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8  | Mme MAURI Maguelonne et<br>Monsieur Pepin Gautier<br>Sollicite que les parcelles 1133<br>et 1134 soient en zone<br>constructibles UA                                      |  <p>La commune confirme que ces parcelles sont bien inscrites en zone naturelle au SCOT. De ce fait ces propriétés ne peuvent pas être classées en zone urbaine.<br/>De plus, la carte des vocations du sol du SMVM classe ces parcelles en NN.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 9  | Mmes Alverny Parcelle 107 en<br>zone UD et parcelle 108 en zone<br>UC2, quelle règle s'applique en<br>cas de division ?                                                   | La commune constate une erreur de cartographie de zonage, la parcelle 108 sera incluse dans la zone UD, de ce fait les deux parcelles auront la même réglementation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10 | Monsieur <i>DURANTIN</i><br>Observation sur les parkings en<br>centre-ville qu'il souhaite voir<br>conservés et question de<br>l'habitat sur la zone Balaruc<br>loisirs ? | <p>Les études de déplacement réalisées sur la commune montre qu'il y a suffisamment de stationnement. Dans le cadre de l'opération cœur de station, il est prévu la mise en place de stationnement public.</p> <p>En ce qui concerne le volet habitat de la zone de Balaruc Loisirs, le PLU de la commune se conforme à la modification du SCOT arrêtée en du date 31 octobre 2016.</p> <p>Pour le secteur de la ZACOM, la récente modification du SCoT du Bassin de Thau permet la réalisation d'une opération mixte. En effet, le SCoT précise qu'au sein des ZACOM du triangle urbain, dans laquelle l'extension de Balaruc loisirs se trouve, une mixité des fonctions urbaines est autorisée en précisant que ces secteurs seront principalement dédiés à la vocation commerciale. La surface bâtie dédiée aux commerces devra être prioritaire. A titre accessoire et sous réserve d'une bonne intégration, la vocation commerciale pourra être complétée par de l'habitat, des activités économiques autre que commerce, des équipements d'intérêt public ...</p> |



|    |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                  | <p>Cette mixité fonctionnelle devra intégrer des critères qualitatifs : de forme urbaine adaptée, de desserte en transports collectifs, de traitement des lisières, de gestion des flux, d'optimisation de la qualité paysagère et environnementale.</p> <p>La commune entend permettre la réalisation de cette opération, en compatibilité avec les objectifs et orientations du SCoT du Bassin de Thau et en accord avec les volontés de Thau Agglomération.</p> <p>A ce titre, l'OAP et le règlement seront ajustés en cohérence avec les nouvelles prescriptions du SCoT.</p> |
| 11 | Mr et Mme Masscheleyn<br>Et copropriété Odyssée<br>Observations et demandes sur le zonage du Pech d'Ay et du JAM                 | Conformément à la réponse de la commune aux services de l'Etat, il est précisé que l'ensemble des parcelles de ce secteur seront classées en zone naturelle comme ils le demandent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 12 | Monsieur Lonigro et Mme Esteve<br>Observation sur l'espace du Pioch, rue Victor Hugo et JAM                                      | Conformément à la réponse de la commune aux services de l'Etat, il est précisé que l'ensemble des parcelles de ce secteur seront classées en zone naturelle comme ils le demandent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 13 | Mme Christina Gomez et Mme Muriel Lonigro-Estève<br>Souhaite que la parcelle BB 10 devienne constructible                        |  <p>La parcelle BB10 n'est pas dans la zone urbaine du SCOT, elle ne peut donc pas être constructible.</p> <p>Classée au POS en NDm, le passage de cette parcelle serait considérée comme une consommation foncière au regard de l'ancien document d'urbanisme.</p>                                                                                                                                                                                                                           |
| 14 | Monsieur Rivière Christian<br>Parcelle en secteur UD2<br>demande concernant les règles de surélévation/extension sur sa parcelle | <p>Le règlement de la zone UD2 autorise une hauteur maximale de construction de 8m (sauf dans le cas d'une implantation dans la zone de recul).</p> <p>Se reporter au règlement de la zone.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 | Mme Pappalardo<br>35 avenue du Serpentin<br>souhaite surélever sa maison et<br>veut connaître la<br>réglementation qui s'applique à<br>sa maison                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Sa propriété est en zone UD, la hauteur de<br>construction sur les limites séparatives ne peut<br>excéder 4 m de haut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 16 | Mrs Pinel Robert et Philippe et<br>Mr Jatou Jean-Pierre souhaitent<br>construire dans un secteur<br>d'assainissement collectif non<br>réalisé à ce jour.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Les constructions neuves qui devraient être<br>réalisées dans un secteur prévu en<br>assainissement collectif ne pourront être<br>autorisées que si le réseau d'assainissement<br>existe. Ces constructions ne pourront pas être<br>en assainissement autonome.<br>Une programmation des travaux dans ce secteur<br>doit être soumise prochainement au conseil<br>communautaire d'agglomération.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 17 | Mr et Mme Frejafond-Santacana<br>Parcelle BA37 la Despensièrre<br>souhaiteraient que leur parcelle<br>devienne constructible                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Le PLU prévoit d'ouvrir ce secteur à<br>l'urbanisation à long terme. Actuellement ces<br>parcelles ne sont pas ou insuffisamment<br>desservies par les réseaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 18 | Mrs Di Rinaldo et Hurabielle<br>association APPB<br>Demande la modification, voir la<br>suppression de l'OAP n°6<br>compte tenu de la nature et la<br>composition du projet qui sont<br>incompatibles avec les<br>dispositions législatives d'autres<br>documents d'urbanisme<br>supérieurs qui s'appliquent.<br>Ainsi que la modification de la<br>zone 1 AUL et de son règlement<br>inadapté au regard d'autres<br>réglementations applicables en<br>suggérant un classement du<br>foncier dans une zone naturelle<br>de protection N<br>De plus ils souhaitent être<br>consultés en qualité<br>d'association agréée dans la<br>procédure complémentaire, qui<br>compte tenu de l'importance<br>des modifications, devrait<br>aboutir à une décision arrêtant<br>un nouveau projet de PLU. | Le classement de l'ancienne raffinerie dans le<br>PLU a été fait en considérant l'ensemble des<br>documents d'urbanisme supérieurs<br>s'appliquant :<br>- En accord avec le SCOT, le PLU intègre<br>cette zone au sein de l'enveloppe<br>urbaine de la ville<br>En accord avec le PPRI, le règlement de la zone,<br>ainsi que le zonage, font apparaître l'existence<br>du risque inondation sur la zone et renvoient<br>systématiquement au PPRI les parcelles<br>concernées. L'OAP et le PLU conditionnent la<br>construction.<br>Par ailleurs, il apparaît que l'ensemble de la zone<br>identifiée en 1AUL de la raffinerie n'est pas<br>concerné par un classement PPRI. A ce titre, les<br>dispositions réglementaires définies dans le PLU<br>permettent de gérer les occupations et<br>constructions sur ces zones. Pour les autres<br>zones concernées par un zonage PPRI,<br>l'obligation de se conformer au règlement du<br>PPRI s'impose.<br>Enfin, au-delà des constructions, le PLU gère les<br>occupations du sol. A ce titre, le document<br>d'urbanisme n'est pas incohérent puisqu'il<br>permet de gérer des occupations du sol (du type<br>aménagements de loisirs), sans que cela<br>n'induit de constructions, ni même<br>d'imperméabilisation du sol. Le règlement<br>renvoyant au PPRI, les constructions interdites<br>dans le cadre du PPRI ne seront pas autorisées. |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>L'OAP n°6 prend en compte tous les documents d'urbanisme supérieurs au PLU. Ce point sera clairement inscrit dans le règlement.</p> <p>L'OAP n°6 sera précisée afin de garantir la préservation des boisements de Port Suttel. Conformément aux réponses données aux PPA, le bois de port Suttel sera notamment classé en EBC significatif.</p> <p>En ce qui concerne la pollution des sols, la rédaction de l'OAP et du règlement seront repris afin de conditionner la réalisation des constructions à des études approfondies.</p> <p>La commune souhaite faire aboutir son futur PLU en l'approuvant, il n'est pas prévu de réaliser un nouveau document.</p> <p>La commune a pris en considération l'ensemble des dispositions règlementaires existantes de protection du paysage et du patrimoine s'appliquant sur son territoire pour l'élaboration de son PLU. Comme précisé en annexe du PLU, la zone de l'ancienne raffinerie est partiellement inscrite au sein d'une zone de présomption de prescriptions archéologiques (définie par arrêté préfectoral, et ne relevant donc pas de la commune).</p> |
| Courriel 1 | <p>Madame Isabelle Lemaire</p> <p>Création d'un nouveau port de plaisance</p> <p>Plantation de palmiers aux pieds des bâtiments du centre</p> <p>Construction d'un bâtiment maxi r+3 en pierre à la place des anciens termes</p> <p>Création d'un très grand parking souterrain</p> <p>Déplacement du camping Pech Day pour la réalisation de logements de standing</p> <p>Promotion ou extension du centre nautique</p> <p>Développement des cures privées</p> | <p>Pas de réponse particulière de la part de la commune sur ces remarques. Elles concernent des projets bien précis qui ne sont pas un sujet du PLU.</p> <p>Pour information, au regard des différents échanges eus avec les services de l'état (post arrêt du PLU) il apparait une impossibilité de classer en zone U le camping (notamment pour y construire des logements).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Courriel 2 | <p>Mr Alain Bleuse</p> <p>Remarques sur la largeur des accès et sur les voies desservant moins de trois logements</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>La commune prend en compte les prescriptions du SDIS pour les voies de circulation. Pour ce qui est des dessertes internes de 1 à deux logements les règlements seront repris pour passer à 4 m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Courriel 3 | <p>Raffineries du Midi</p> <p>Classement 1 AUL trop restrictif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Au vu des différents documents d'urbanisme supérieurs au PLU, il n'est pas envisageable de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|            |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>Zone 1 AUL et 1 AUF à vocation sportive et de loisirs contrairement aux objectifs de dépollution</p>                                              | <p>permettre d'autres constructions. Les parcelles sont impactées par la zone rouge du PPRI.</p>  <p>Le secteur non concerné par le PPRI est principalement constitué du bois de Port Suttel (qui sera par ailleurs classé en EBC significatif).</p> <p>En ce qui concerne la pollution des sols, la rédaction de l'OAP et du règlement seront repris afin de conditionner la réalisation des constructions à des études approfondies.</p> <p>Pas de réponse particulière de la part de la commune sur cette remarque. Elle concerne la désignation d'un opérateur précis pour la réalisation d'un projet ce qui ne fait pas l'objet du PLU.</p> |
| Courriel 4 | <p>Monsieur Régis Garcia<br/>19 avenue du Port<br/>Demande que l'OAP de la Despensière soit classée comme celles du cœur de station et des Nieux</p> | <p>Le PLU prévoit d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation à long terme. Actuellement ces parcelles ne sont pas ou insuffisamment desservies par les réseaux.</p> <p>Contrairement au secteur « cœur de Station » qui est déjà desservi. Le secteur des Nieux est inscrit dans le Contrat de Mixité Sociale et son ouverture à l'urbanisation est programmée depuis 2012 avec la convention tri parties Commune/ agglomération/EPF-LR.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## **Annexes 7 : Réponse et corrections de la commune aux PPA**

### **Note en réponse aux Personnes Publiques Associées et corrections que la Commune de Balaruc-les-Bains se propose d'apporter au dossier de révision du PLU**

---

OBJET Document remis à la disposition du commissaire enquêteur

**Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme**

---

DATE

**Le 29/03/2017**

---

Objet

**Note en réponse aux Personnes Publiques Associées**

---

Suite aux différents avis des services de l'Etat relatif à la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sète, la Municipalité a souhaité apporter des réponses afin d'informer la population des modifications qui seront apportées au document, en vue de son approbation.

**NB : En bleue note du commissaire enquêteur pour un meilleur suivi du dialogue**



## 1- Remarques formulées par la DDTM

La DDTM de l'Hérault a émis un certain nombre de remarque sur le dossier de révision. La commune de Balaruc-les-Bains souhaite apporter les réponses sur :

*Les points rédhibitoires identifiés par la DDTM qui doivent être impérativement modifiés*  
en Bleue notes du commissaire enquêteur

### Le zonage

| Points abordés par la DDTM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Eléments de réponses de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>En application des dispositions des articles L.151-8 et suivants du code de l'urbanisme, le DPM doit être, dans sa totalité, identifié, localisé et délimité en distinguant la partie émergée, constituée des plages artificielles et rivage de la agune de Thau. L'affectation du domaine est précisé selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées. Les documents graphiques du PLU ne font pas apparaître toutes les limites du DPM existantes.</p> <p>▲ <u>Note du commissaire enquêteur</u><br/>Travail en cours avec les services maritimes sur les limites du DPM (en attente du fichier pixelisé)</p> <p>Pour les secteurs ayant fait l'objet d'une délimitation, il convient de les reporter sur le plan de zonage. Les informations relatives à cette limite (coordonnées des points) ont été fournies à la collectivité dans le cadre des procédures en cours sur le DPM, à savoir l'AOT Zones de Mouillages et d'Equipements Légers « Port Suttel » et la concession d'utilisation du DPM en dehors des ports entre « Port-Centre » et le restaurant « la Guinguette » secteur de la crique de l'angle.</p> <p>Aussi, sur ce même secteur le plan de zonage doit être repris en limitant la NRp aux limites administratives de la concession citée supra (voir annexe 1). Le règlement de cette zone Nrp ne doit pas autoriser les services de restauration. Seuls les aménagements existants seront régularisés dans l'emprise de la concession d'utilisation du DPM en dehors des ports « de Port-Centre à la Guinguette ».</p> <p>Une parcelle à l'ouest de la presqu'île en NC au POS a été incluse en zone UCI. Située en espace remarquable, elle doit être intégrée au secteur Nr. (voir annexe 2)</p> <p>▲ <u>Note du commissaire enquêteur</u><br/>Equipement public ancien : parcelle bâtie ( UTEB)<br/>voir la réponse du Maître d'ouvrage</p> | <p>La commune ne possède pas la donnée numérisée du contour du DPM. Cela dit, la commune détient un récent document envoyé par la DDTM concernant les concessions existantes et sur lequel figure le tracé du DPM. Elle propose de se baser sur ce document pour définir et délimiter le DPM en attendant que la DDTM fournisse le fichier adapté.</p> <p>▲ <u>Note du commissaire enquêteur</u><br/>la commune attend les données informatiques des services maritimes pour digitaliser les cartes</p> <p>La commune n'émet pas d'avis contraire à la prise en compte des concessions dans le zonage et à adapter le règlement en accord avec les autorisations délivrées.</p> <p>▲ <u>Note du commissaire enquêteur</u><br/>Accord de la commune sur la prise en compte des concessions ( zonage + règlement)</p> <p>La commune précise que la parcelle visée concerne l'Unité de Traitement des Eaux Boueuses de l'établissement thermal ( UTEB) qui est un équipement public.</p> <p>La construction de cette UTEB remonte à l'époque des anciens thermes des Hespérides. Ce bâtiment est indispensable afin d'assurer le traitement des boues et d'éviter ainsi la dégradation des milieux avoisinants, dont notamment l'étang de Thau, dont les efforts de protection et d'amélioration des eaux ont été soulevées par le SAGE et le SCoT du Bassin de Thau (ainsi que son volet maritime).</p> <p>Le caractère d'espace de nature remarquable de la parcelle est difficilement justifiable au regard du ◀</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>caractère anthropisé de la parcelle. UTEB suite</p> <p>A ce titre, la commune réintègre dans son PLU cette parcelle au sein de la zone UC1 afin d'être en accord avec le caractère de la zone et de son usage. La zone UC1 correspond à la zone urbaine à caractère collectif constitué de constructions hautes à vocation résidentielle, d'équipement, touristiques ou économique (services, commerces...) du <b>secteur des Hespérides et d'O'Balía</b></p>                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><i>Le site du camping« le Pech d'Ay »et celui du jardin Méditerranéen ont fait l'objet d'un classement en zone U. Ces parcelles n'ont pas été identifiées au SCOT comme faisant partie de l'agglomération de Balaruc les Bains, mais en tant qu'espace remarquable terrestre. Par ailleurs, le PADD du PLU reconnaît bien ces espaces en tant que naturels à préserver.</i></p> <p><i>il convient donc de délimiter la bande des 100 m au droit du camping, telle qu'elle existe au POS et identifiée sur la carte d'application de la loi littoral du SCOT.</i></p> <p><i>Ces sites devront recevoir un classement en zone naturelle.</i></p> <p>▲ <u>Note du commissaire enquêteur</u></p> <p><i>Classement du Puech d'AY avec camping, jardin méditerranéen et les serres municipales</i></p> | <p>Contrairement à ce qui est signalé, le camping du Puech d'Ay et du jardin méditerranéen ont été classés en zone U suite à leur identification dans le SCoT de ces secteurs au sein des espaces urbanisés des agglomérations et villages.</p> <p>Malgré cette identification, la commune s'engage à <b>rebasculer les zones du Camping d'Ay et du jardin méditerranéen en N</b>, dont un sous zonage éventuel sera étudié. En effet, la bande des 100m inconstructibles est identifiée sur cette zone au sein de la carte application de la loi littoral du SCoT,</p> <p>▲ <u>Note du commissaire enquêteur</u></p> <p>Accord complet de la commune concernant les classements</p> |



## La coupure d'urbanisation

| Points abordés par la DDTM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Eléments de réponses de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Site« <b>CEDEST</b> » Secteurs 1AUL et UE- OAP N°7 ayant pour objectif de permettre l'accueil d'équipements de loisirs et sportifs.</p> <p>Ce site pollué ne peut recevoir un zonage AU et U car situé en coupure d'urbanisation au SCOT après renaturation du site. La loi littoral, et le SCOT interdisent toute urbanisation nouvelle ou extension de l'urbanisation dans ces espaces, 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. En cohérence avec la sensibilité du site, je vous demande de retirer cette OAP et d'<b>appliquer un zonage NI</b> à ce secteur.</p> | <p>La lecture de la commune à ce sujet diffère de celle des services de l'Etat. Des <b>discussions sont en cours avec les services de l'Etat</b> afin de statuer sur cette zone.</p> <p><b>Notes du commissaire enquêteur</b></p> <p>Suite à un dialogue avec les services de l'état la coupure verte sera transcrite. Classement en zone NI voir les courriers (annexe 8 du rapport d'enquête publique) notamment l'accord pour inscrire Cdest en zone N</p> |

## Les espaces boisés classés (EBC)

| Points abordés par la DDTM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Eléments de réponses de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>la commune est artificialisée de façon importante, et dispose de peu d'espace naturels terrestres à l'exception du massif de la Gardiole, de quelques boisements remarquables au sein des espaces urbanisés et des espaces en mutation constitués par le site de l'ancienne <b>raffinerie du Midi</b> en cours de dépollution et le site de production d'engrais Sud Fertilisants (répété aussi sous le nom <b>CEDEST</b> Engrais) qui a été dépollué et est en cours de reconversion (aménagement paysager). Cette rareté rend indispensable la préservation de ces espaces et boisements constitutifs de trame verte urbaine et paysagère. TVB</p> <p><b>Notes du commissaire enquêteur</b><br/>TVB sera maintenu sur le site Cdest voir annexe 8 du rapport d'enquête publique</p> <p>La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) a émis un avis défavorable au dossier présenté en séance du 15 décembre 2016 sur le projet de classement des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi littoral.</p> <p>La commune devra prendre en compte cette décision, qui devra figurer au dossier d'enquête publique, afin de classer en EBC les boisements cités dans cet avis, et notamment celui figurant au POS sur le <b>camping du Pech d'Ay</b>.</p> | <p>La <b>CDNPS</b> a émis un défavorable au regard de l'absence de classement de certains <b>boisements</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les boisements qui bordent port Suttel</li> <li>• Les boisements du parc de loisirs, le long de l'avenue de la gare</li> <li>• Boisements du front d'étang sur le pourtour de la presqu'île (de la Vise jusqu'au Casino)</li> <li>• Les boisements du <b>camping municipal</b></li> </ul> <p>Au regard des analyses complémentaires menées suite aux remarques de la CDNPS, la commune s'est positionnée pour que le boisement de Port Suttel soit intégré en boisement significatif au titre de la loi littoral. Cette protection sera complémentaire à celle de l'OAP signalant que le secteur « boisé doit être préservé ».</p> <p>En ce qui concerne le <b>boisement du centre de loisir</b>, le long de l'avenue de la gare, la commune est pleinement d'accord avec la CDNPS pour protéger ce boisement qui participe à la qualité de l'entrée de ville. C'est pour cela que la commune l'a classé en EBC. Les grands pins le constituant sont relativement denses et de qualité, la commune les classera donc en significatifs au titre de la loi littoral.</p> <p>Les <b>boisements du front d'étang</b> sont pour la plupart classés en zone NR dans le zonage du PLU. Ces</p> |



|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Note du commissaire enquêteur</p> <p>Les espaces boisés seront bien classés en EBC</p> | <p>boisements sont constitués pour une partie d'arbustes et d'arbres plantés. Ces éléments sont généralement soit pleinement anthropiques, soit des reliquats des espaces arbustifs ou arborés du secteur naturel qui est aujourd'hui pour une bonne partie parsemé d'urbanisation.</p> <p>Au regard des différents critères étudiés permettant de définir le classement significatif du littoral, il apparaît que les espaces du front de mer ne répondent pas à une qualité et densités de boisements, ainsi qu'à une superficie importante. En effet, leurs petites tailles, leur caractère anthropique (et parfois exotique) ne les définis pas comme significatifs au regard d'autres boisements (de meilleur qualité, de grande superficie) situés sur le reste de la commune.</p> <p>Par exemple, les quelques alignements d'arbres de <b>tamaris</b> situés sur la pointe de la presqu'île sont pour partie abîmés...(ayant subis des agressions liées à la proximité de l'espace urbanisé : impacts liés à la construction, défrichements...).</p> <p>Le <b>camping municipal de Pech d'Ay</b> est également un espace intéressant au regard de la couverture végétale qu'il représente et la Municipalité admet l'intérêt de classer cet espace en <b>EBC</b>. De plus, bien que le caractère anthropisé de cet espace et sa faible densité végétale (présence de reliquats d'anciens boisements présents, mais surtout de plantations d'essences exotiques liées à l'activité du camping) le différencie des autres boisements de la commune, le PLU sera modifié à la demande de la DDTM34 et de la CDNPS en le classant en EBC significatif au titre du littoral.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Sur la production de logements locatifs sociaux (LLS)

Note du commissaire enquêteur : Lecture du Tableau

Nombre des logements programmés en secteur urbain : 980 sur 16,7 ha dont 40% logements sociaux- soit 393 logts

Nombre des logements programmés en secteur mixte ZACOM et autre 30% logements sociaux sur une surface bien identifiée

| Destination des zones de projet | Nombre d'ha de projet au PLU | Nombre de logements programmés          | Dont au moins X% de logements sociaux | Densité moyenne de logement à l'hectare | Nombre d'ha de projet en extension fléchés par le PLU | Nombre d'ha en extension permis dans le SCoT | Surface mobilisée en extension ou requalification à l'échelle du PLU pour la production de logements | Surface maximale à mobiliser en extension ou requalification affichée dans le SCoT pour la production de logements | Nombre d'ha consommés depuis l'approbation du SCoT | Nombre de logements produits depuis l'approbation du SCoT |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| habitat                         | 16,7                         | 980                                     | 40%                                   | 58                                      | 8,2                                                   | 12                                           | 16,7                                                                                                 | 22                                                                                                                 | 0                                                  | 178                                                       |
| Activité (commerciale)          | 7,5                          | Possibilité limitée pour du résidentiel | 30%                                   | /                                       | 7,5                                                   | 7,5                                          | /                                                                                                    | /                                                                                                                  | 0                                                  | 0                                                         |
| Equipement                      | 25                           | /                                       |                                       | /                                       | 15                                                    | Non renseigné                                | /                                                                                                    | /                                                                                                                  | 1                                                  | 0                                                         |

| Points abordés par la DDTM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Eléments de réponses de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La commune de Balaruc est soumise aux dispositions de la loi SRU et à ce titre devra être équipée de 25% de <b>logements locatifs sociaux (LLS)</b> en 2025.</p> <p>Elle fait partie du périmètre du <b>PLH</b> de la CA du Bassin de Thau qui fixe des objectifs de création de logements sur la période 2012-2017. Ce PLH n'est pas à jour des nouvelles dispositions de la loi SRU passant de 20 à 25 % et arrive à échéance en 2017. Sa révision sera engagée début 2017 avec l'extension de l'EPCI.</p> <p>La commune s'est engagée avec l'État à rattraper son déficit en logement locatif social (LLS) en signant en 2016 un contrat de mixité sociale (CMS) au travers duquel elle prend un certain nombre d'engagements permettant de garantir une production minimale de LLS. Ces engagements ne sont pas tous traduits par des mesures réglementaires permettant de garantir le respect des objectifs définis au sein du CMS.</p> <p>La commune devra corriger certaines données afin de garantir le respect de ce contrat permettant une production minimale de LLS.</p> | <p>La commune s'engage à respecter les objectifs de mixité sociale qu'elle a affichée dans le cadre du contrat de mixité sociale. A ce titre, elle n'émet pas d'avis contraire à l'intégration des objectifs du <b>CMS</b> dans les différentes pièces du PLU (rapport de présentation, OAP, zonage...).</p> <p>▲ <b>Note du commissaire enquêteur</b></p> <p>Accord complet du maître d'ouvrage pour respecter les objectifs du contrat de mixité sociale</p>                                                 |
| <p>Les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés pour la production des LLS devront être traduits sur la carte de zonage par une trame adaptée.</p> <p>Le PLU, et en particulier les projets énoncés page 66 du rapport de présentation, devra être mis en cohérence avec le CMS, ainsi qu'avec les OAP, ces différents documents ne citant pas le même nombre de logements à produire. A ce titre, il manque par exemple l'opération du secteur « <b>Tranchée</b> » prévu au CMS (période 2015-2017), le CMS prévoit 70 LLS secteur centre-ville, alors que</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Le secteur de Merlot (« <b>la Tranchée</b> ») est actuellement en cours de réalisation (les travaux sont engagés). Le permis a été accordée depuis le... A ce titre, c'est un coup parti qui sera intégré au sein du PLU comme une zone urbanisée. Le rapport de présentation sera complété pour intégrer cette opération.</p> <p>La déclaration de projet réalisée dans le cadre de la <b>Despensière</b> a été approuvée. Malheureusement aucun permis d'aménagement d'ensemble n'a pu être déposé en</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>l'OAP en projet 64, le RP page 66 indique 90 LLS secteur Nieux alors que l'OAP de ce secteur en indique 124...</i></p> <p>▲ <u>Note du commissaire enquêteur</u><br/>Application du Contrat de mixité sociale (CMS)<br/>et production de logements sociaux<br/>Mise au point par secteur</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>l'état d'application du POS. Depuis le 27 Mars 2017, le POS est devenu caduque. L'opération envisagée sur le secteur est toujours envisagée au regard des enjeux et attendus du secteur (notamment en terme de production de logements sociaux et des objectifs imposés par les documents d'urbanisme supérieurs). A ce titre, la commune intégrera le secteur de la Despensièrre au sein du PLU comme une opération à réaliser en court/moyen termes (1AU) en extension de l'urbanisation existante. Ce secteur fera également l'objet d'une OAP. Il sera intégré au bilan du PLU dans le calcul de la production de logements, des densités et de la consommation foncière.</p> <p>Le rapport de présentation et les OAP seront réajustés en accord avec le CMS.</p> <p>Il sera affiché au sein du secteur centre-ville 43% de logements sociaux à minima (dans l'OAP).</p> <p>La production de logements sociaux sur le secteur des Nieux est maintenue dans l'OAP.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>- L'OAP N°1 « cœur de station »- l'AUa prévoit une programmation de 40% de LLS, alors que le CMS prévoit 43 % de LLS</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>La programmation sera ajustée dans l'OAP en cohérence avec les objectifs annoncés dans le Contrat de Mixité sociale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>- Le secteur « la tranchée »: a fait l'objet du déclaration de projet avec mise en compatibilité du POS approuvé en 2016. Ce secteur a été identifié comme préférentiel au sein du contrat de mixité sociale pour la production de 42 % de logements locatifs sociaux sur la base d'un projet de 152 logements, soit 64 LLS. Le périmètre et le parti d'aménagement de ce projet, n'a pas été repris au sein du PLU. En effet, la parcelle «Merlot » au nord du projet de la DP a été classé en UC alors que la partie sud de la DP a été classée en UD.</p> <p>Le PLU doit permettre la réalisation du projet tel que défini sur le principe d'aménagement de la déclaration de projet justifiée par l'intérêt général du projet. Par conséquent, le périmètre de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une OAP au sein du PLU afin de garantir le respect des objectifs de production de LLS, la densité, la prise en compte des modes de déplacements, du ruissellement.</p> <p>-Le secteur UD à l'ouest de la commune, sur un secteur NC au POS. Ce secteur a été ouvert à l'urbanisation en deux temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Au Nord du secteur, sur une surface de 0,6 ha destiné à un équipement public par une procédure de déclaration de projet (DP «gendarmerie) valant mise en compatibilité du POS approuvé en 2014</li> <li>- Au Sud sur une surface de 1,2 ha par la procédure de DP « la Despensièrre » approuvé en 2016,</li> </ul> <p>Le règlement de la zone UD ne permet pas de garantir le projet défini destiné à réaliser 78 LLS et inscrit au</p> | <p>En ce qui concerne le secteur de Merlot, la commune confirme la volonté de respecter les objectifs de mixité sociale qui sont affichées dans la Déclaration de Projet qui a permis la mise en compatibilité du POS, approuvée le 25 mai 2016. Cette modification du POS a permis le zonage des parcelles concernées en UC3, incluant des parcelles construites de type logement individuel.</p> <p>Afin de respecter la logique du zonage prise dans le PLU, la commune affirme la volonté de définir un règlement adapté en accord avec les formes urbaines attendues et actuelles du PLU. Cette ambition s'aligne avec le souhait de la commune de maintenir la qualité de vie des tissus urbains existants et de renouveler l'image de la commune dans les secteurs de projet. C'est pourquoi la commune maintien le zonage affiché dans le PLU arrêté sur cette zone, de manière à être en accord avec les formes urbaines projetées.</p> <p>L'opérationnalité de la zone n'étant pas encore engagée, la commune s'engage à élaborer une OAP sur cette zone notamment de manière à garantir la qualité des aménagements et la réalisation des objectifs de logements sociaux.</p> <p>Il en est de même pour le secteur de la Despensièrre dont l'outil OAP permettra afficher les objectifs de production de LLS.</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>contrat de mixité sociale.</p> <p>Je vous demande de pallier à cette carence, soit par la réalisation d'une OAP, soit par la création d'un emplacement réservé (ER) au titre de l'article LL.151-41 du code de l'urbanisme. La parcelle concernée sera repérée par une trame particulière et un numéro renvoyant à la liste des ER qui précisera la superficie du terrain ainsi que le nombre de LLS attendus.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>- <b>L'OAP N°4 : ZACOM- 1AUE.</b> Le périmètre de l'OAP inclut le secteur 1AU, alors que celle-ci ne fait pas référence à un programme de logements. Elle doit se limiter au périmètre du secteur 1AUE.</p> <p>Une OAP devra impérativement être réalisée pour le secteur 1AU.</p> <p>Le PLU y prévoit un programme de 80 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux (LLS), soit 40 LLS. La surface du secteur en extension devra être évaluée, et la programmation devra prévoir une densité minimale compatible avec le SCOT ainsi qu'une production minimale de LLS de 50% comme définie au PLU.</p> <p><u>Note du commissaire enquêteur</u><br/>Trouver un équilibre selon les secteurs</p> | <p>Pour le secteur de la ZACOM, la récente modification du SCoT du Bassin de Thau permet la réalisation d'une opération mixte. En effet, le SCoT précise qu'au sein des ZACOM du triangle urbain, dans laquelle l'extension de Balaruc loisirs se trouve, une mixité des fonctions urbaines est autorisée en précisant que ces secteurs seront principalement dédiés à la vocation commerciale. La surface bâtie dédiée aux commerces devra être prioritaire. A titre accessoire et sous réserve d'une bonne intégration, la vocation commerciale pourra être complétée par de l'habitat, des activités économiques autre que commerce, des équipements d'intérêt public ...</p> <p>Cette mixité fonctionnelle devra intégrer des critères qualitatifs : de forme urbaine adaptée, de desserte en transports collectifs, de traitement des lisières, de gestion des flux, d'optimisation de la qualité paysagère et environnementale.</p> <p>La commune entend permettre la réalisation de cette opération, en compatibilité avec les objectifs et orientations du SCoT du Bassin de Thau et en accord avec les volontés de Thau Agglomération.</p> <p>A ce titre, l'OAP sera ajustée en cohérence avec les nouvelles prescriptions du SCoT et sera définie exclusivement sur les parcelles concernées par le projet (correspondant au zonage 1AUE).</p> <p>En parallèle, la zone 1AU qui se situe au Sud-Ouest de l'extension de la ZAC fera l'objet d'une OAP dissociée au sein de laquelle sera précisée la programmation de la zone, encore en cours de définition. Au regard des premiers éléments programmatiques issus des études, la commune s'engage à la réalisation d'à minima 150 logements sur cette zone dont au moins 40% (soit 60 logements) en LLS.</p> |
| <p>- <b>L'OAP N°2 :</b> secteur « Les Nieux » - Le périmètre de ce secteur 1AUB au PLU doit être identique au périmètre du secteur INA au POS. La parcelle n°170 mitoyenne, d'une surface d'environ 1 ha (INA au POS) a été classée en UD.</p> <p>Le SCOT prescrit que tous les secteurs ouverts à l'urbanisation doivent faire l'objet d'une OAP, afin de garantir le respect de la densité et des objectifs de rattrapage de déficit de LLS.</p> <p>Par conséquent, l'OAP n°2 devra intégrer cette parcelle, et chiffrer sa nouvelle surface. Le nombre de</p>                                                                                                                                          | <p>La DDTM demande à ce que la parcelle n°170 soit intégrée dans l'OAP des Nieux.</p> <p>Au regard du nouveau schéma d'assainissement établie en parallèle du PLU et mis en enquête publique conjointe, la parcelle ne fonctionne pas dans une même logique de desserte de réseau que le reste du secteur des Nieux, la topographie induisant des mécanismes dissociés d'écoulement gravitaires du système d'assainissement. Elle représente une dent creuse incluse dans un environnement pavillonnaire et raccordées au chemin des tamaris.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

logements à produire sera adapté sur la base de 50 logts/ha minimum, ainsi que la production du nombre de LLS sur la base des 40% définis au rapport de présentation et au CMS.

Note du commissaire enquêteur

Trouver un équilibre selon les secteurs de mixité

*Le règlement du secteur interdit les constructions à usage de commerce. Cette restriction ne semble pas compatible avec la volonté du SCOT de favoriser le renforcement des fonctions urbaines, notamment en matière de commerces et services de proximité. La commune devra justifier cette position si elle est maintenue*

De plus, le PLH de Thau Agglo (ainsi que le contrat de mixité sociale) identifie bien une production de logements sociaux sur le secteur des Nieux sur 6 ha environ. La superficie globale de l'OAP des Nieux se délimite conformément à ces documents aux 6 ha identifiés (sans intégration de la parcelle 170).

A ce titre, pour des raisons techniques, mais également de compatibilité et de cohérence avec les contrats et documents d'urbanisme supérieurs, la commune n'intègre pas la parcelle 170 dans le périmètre de l'OAP.

La commune est pleinement en phase avec la DDTM en ce qui concerne le renforcement de fonctions urbaines, notamment en matière de commerces de proximité sur un secteur visant accueillir de nouveaux ménages. Néanmoins, le règlement et l'OAP de la zone a été élaboré en compatibilité avec le DAC du SCOT qui précise que les nouvelles implantations commerciales sont à privilégier au sein des espaces urbanisés existants, à vocation commerciale ou mixte, avant l'ouverture à l'urbanisation des espaces d'extension urbaine.

De plus, les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter les centralités urbaines identifiées dans le DAC en :

1. favorisant les secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce
  - o secteurs présentant une densité et une continuité du bâti,
  - o secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...)
2. favorisant la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :
  - o Secteurs de dimensionnement limité,
  - o Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement,
  - o Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante (50 à 100 m de distance maximale depuis le dernier commerce),
  - o Dans des centres-bourgs très éclatés, ou dont l'organisation est linéaire et peu concentrée (présence de ruptures), les communes peuvent exclure une partie du linéaire commercial du zonage de centralité, afin de favoriser la concentration des activités dans un secteur donné.
3. La traduction de ces centralités au sein des documents d'urbanisme locaux doit être justifiée au sein du Rapport de Présentation et matérialisée par un zonage spécifique ainsi que des règles suffisantes pour réguler les implantations commerciales :
  - o Surface de plancher maximale des unités commerciales
  - o Réglementation en matière de stationnement
  - o Coefficient d'Occupation du Sol...



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Les nouvelles implantations de commerces répondant à des achats quotidiens doivent s'effectuer prioritairement au cœur ou à proximité immédiate des centralités urbaines identifiées dans le DAC puis définies et spatialisées par chacun des documents d'urbanisme locaux en compatibilité avec le DAC.</p> <p>Le secteur des <b>Nieux</b> est situé à proximité de la polarité secondaire identifiée au DAC le long de la RD2. A ce titre, l'OAP assure la mise en lien du quartier vers cette polarité commerciale en facilitant notamment la mise en place de dispositifs favorables à la pratique des modes actifs.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## La consommation d'espace

| Points abordés par la DDTM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Eléments de réponses de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le DOO du SCOT prescrit que les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des équipements doivent être identifiés et justifiés. La commune prévoit des surfaces importantes destinées à des équipements publics, sur la Fiau (15 ha), la Raffinerie (8 ha) et Cedest. Le PLU devra démontrer sa compatibilité avec le SCOT en matière de consommation d'espace liée aux équipements publics, en distinguant ceux nécessaires au fonctionnement des quartiers.</p> <p><u>Note du commissaire enquêteur</u><br/>sur la Consommation foncière et le Besoin foncier</p> <p>Le secteur de la <b>Fiau</b> entraîne une consommation foncière de 15 ha pour des équipements.</p> <p>Les secteurs de l'ancienne <b>raffinerie</b> (8 ha) et la zone de <b>Cedest</b> (25 ha) sont des zones en <b>renouvellement urbain</b> qui n'entraînent pas de consommation d'espace sur des terres agricoles ou naturelles.</p> <p>Le secteur de la <b>Raffinerie</b> à l'entrée de la commune est en cours de dépollution (bioventing depuis 2004)</p> <p><u>A signaler</u> : une grande partie du secteur de <b>Cedest</b> revient en <u>zone Naturelle</u> suite à un dialogue avec les services de l'Etat sur la <b>coupure d'urbanisation</b> introduite par le SCOT en mars 2014 voir nouvelle carte de zonage sur le site Cedest</p> | <p>Le principal secteur de projet entraînant une consommation foncière et dont la vocation est affectée à des équipements est le Fiau.</p> <p>La zone de la Fiau est un espace stratégique pour l'organisation des déplacements et des loisirs, notamment sportifs, sur le territoire du bassin de Thau et pour Thau Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une part parce que la zone de la fiau est un secteur stratégique pour la gestion et la rétention des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant : en effet, une part importante de la zone est consacrée à l'accueil des eaux de ruissellement</li> <li>• D'autres part au regard des attentes en terme de gestion et de maximisation des déplacements à l'échelle de l'agglomération, mais également à l'échelle de la commune. En effet, avec l'arrivée du futur TCSP, l'espace prévu pour le stationnement permettra de répondre à la fois : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aux besoins de desserte des équipements sportifs programmés sur le site de la Fiau et aux équipements associés situés à proximité (cimetière, gendarmerie...)</li> <li>○ Aux besoins de délestage de la voiture individuelle sur le secteur de la presqu'île (et notamment du centre-ville). En effet, la commune s'est dotée d'un schéma directeur de déplacements de manière à définir les grandes orientations en termes d'aménagement modes doux et de stationnement. Le choix qui a été réalisé est de libérer la presqu'île de la place de la voiture individuelle au profit des piétons de manière à repousser les voitures aux entrées de la ville et de relier les poches de stationnements au travers d'un maillage mode doux continu organisé et hiérarchisé.</li> <li>○ Aux besoins liés au parking relais du futur TCSP qui reliera Balaruc les Bains à Sète. Sète est également une ville congestionnée. La</li> </ul> </li> </ul> |



réalisation du TCSP permettra de diminuer les flux de véhicules vers Sète en les stoppant à l'entrée du cœur de l'agglomération et en les reliant de manière efficace au travers du TCSP.

- Enfin et surtout, la zone de la Fiau est pour l'essentiel programmée de manière à développer l'offre de loisirs de la commune, mais également de l'intercommunalité. Le SCoT affirme la destination de cette zone et les besoins attendus du point de vue du grand territoire. La récente modification du SCoT vient compléter la dimension des équipements sportifs du secteur de la Fiau. En effet, il est précisé que les équipements publics susceptibles d'être développés sur le secteur seront de dimension communale et/ou intercommunale. Ces aménagements permettront de répondre aux besoins
  - de la collectivité : 18 équipes de foot notamment, des associations sportives ayant besoin d'équipements absents sur le territoire communal
  - de la station thermale : développement d'une orientation vers les sportifs de haut niveau (préparation et récupération)
  - de l'agglomération qui vise à accroître le potentiel économique de son territoire

La rédaction du règlement stricte, ainsi que de la rédaction de l'OAP permet de cadrer et réserver exclusivement le foncier aux équipements nécessaires comme explicités ci-dessus.

Les secteurs de l'ancienne raffinerie et la zone de cedest sont des zones en renouvellement urbain qui n'entraînent pas de consommation d'espace sur des terres agricoles ou naturelles. En effet, ces secteurs accueilleraient anciennement des activités industrielles qui étaient classées au POS en UE.

Egalement l'opération cœur de station prévoit la réalisation d'équipements. Cette opération est prévue en renouvellement urbain et n'entraîne donc pas de consommation d'espace naturel et agricole.

L'OAP des Nieux ne prévoit pas d'équipements, en dehors des simples bassins permettant de gérer le ruissèlement et les eaux de pluies liées à l'urbanisation de la zone. De plus, c'est une opération identifiée en renouvellement urbain, notamment au sein du SCoT du Bassin de Thau.

L'OAP de la dépendière prévue en extension urbain prévoit quant à elle un emplacement pour l'implantation d'un équipement. Cet équipement est principalement lié à l'apport futur de population dont l'augmentation entraînera des besoins complémentaires en termes d'équipements (notamment en termes d'écoles...). La fermeture de la zone et son conditionnement à une opération d'ensemble permettra de phaser ces besoins dans l'attente d'une étude plus approfondie.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | En l'état actuel du PLU, seul le secteur de la Fiau entraîne une consommation foncière de 15 ha pour des équipements.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Le PLU devra produire un tableau de synthèse reprenant les indicateurs de suivi permettant de justifier de la consommation d'espace, de la production de LLS et de la densité appliquée au sein des zones ouvertes à l'urbanisation depuis le point 0 du SCOT jusqu'à 2030. Une distinction devra être faite selon la vocation des zones (habitat, économique, équipements publics). La surface de l'ensemble des zones ouvertes ou à ouvrir à l'urbanisation doit être quantifiée et déduite des surfaces potentielles permises par le DOO du SCOT.</p> <p>Le SCOT prescrit que le respect de la densité moyenne imposée par le DOO du SCOT doit être démontré et justifié pour chaque procédure des documents d'urbanisme.</p> | <p>Voir # à la fin du tableau</p> <p><u>Note du commissaire enquêteur</u><br/>Le tableau reporte des données de répartition entre les zones d'habitat, les secteurs d'activités économiques et les secteurs d'équipements (données issues notamment du SCoT).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>- Les secteurs UL n'ont pas vocation à être densifiés. En effet, le SCOT limite l'augmentation de lits touristiques sur le territoire. Par conséquent, le règlement ne doit permettre que les extensions limitées des constructions existantes. La densification de ces secteurs par un zonage U serait incompatible avec les objectifs du SCOT en terme de consommation d'espace.</p> <p>L'activité de camping justifie un secteur NL ne permettant pas de construction nouvelle et limitant les extensions de bâtiments existants.</p> <p><u>Note du commissaire enquêteur</u><br/>Réponse sur les campings inscrit en zone UL ou une conversion en zone NL selon les cas</p>                                                  | <p>Afin d'être compatible avec le SCoT du Bassin de Thau, la commune s'engage à reprendre la rédaction de l'article 2 du règlement de la zone UL de la manière suivante :</p> <p>Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et dans la mesure où les aménagements et constructions n'augmentent pas la capacité d'accueil en lits touristiques de la commune (à la date d'approbation du PLU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ou d'intérêt public collectif, dont la localisation en zone UL est justifiée pour des considérations d'ordre technique.</li> <li>• les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.</li> <li>• Les installations et aménagements nécessaires aux activités de camping / caravanning notamment : bâtiment d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.</li> <li>• Les équipements techniques et sanitaires nécessaires à l'exploitation des campings.</li> </ul> <p>Seul le secteur du camping du Puech D'Ay sera réintégré dans un zonage spécifique en zone N.</p> <p>Seront interdits dans cette zone (article 1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les installations classées pour la protection de l'environnement.</li> <li>• Les constructions liées à l'habitat.</li> <li>• Les carrières ainsi que les affouillements ou</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.</p> <p>Seront autorisés sous conditions et en dehors de la bande des 100m (article 2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.</li> <li>• Les équipements publics techniques et sanitaires nécessaires à l'exploitation des campings.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>-Au Nord de la commune, une douzaine de parcelles en NC au POS ont été incluses en UD. Ce secteur n'est pas alimenté par l'assainissement collectif et ne peut donc pas être densifié. De plus, leur intégration à la zone urbaine U impliquerait une augmentation de la consommation d'espace et donc une réduction du potentiel des surfaces en extension permises par le SCOT. Ces parcelles doivent être classées en zone agricole A (annexe 3)</p> <p><u>Note du commissaire enquêteur</u><br/>Assainissement non collectif en zone UD<br/>voir réponses du maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse aux observations du public</p> | <p>Au regard du schéma directeur d'assainissement actualisé réalisé en parallèle du PLU, et dont l'enquête publique est réalisée conjointement à celle du PLU, il apparaît que les parcelles fléchées situées vers la Bergerie bénéficient soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ d'un raccordement à l'assainissement collectif.</li> <li>○ Soit d'une future extension programmée dans le cadre du schéma directeur (et dont les dispositions du règlement limitent les possibilités d'urbanisation dans l'attente d'un raccordement au collectif).</li> </ul> <p>Elles sont donc maintenues en zone UD. Ce secteur représente 1,6 ha. Cette superficie sera déduite du décompte d'extension urbaine accordé à la commune dans le cadre du SCoT.</p> |

#

Note du commissaire enquêteur

**Tableau de surface et répartition des projets:** ( projection en cours de définition)

Logements = 16,7ha / Activité = 7,5 ha / Equipement = 25 ha





Balaruc-Les-Bains, le 28 Novembre 2016

**SERVICE URBANISME**

Affaire suivie par : M. David CANATO  
david.canato@mairie-balaruc-les-bains.fr  
☎ 04.67.80.92.00 📠 04.67.80.07.94

Monsieur le Président  
du Conseil Départemental de l'Hérault  
Hôtel du Département  
1000 rue d'Alco  
34 087 MONTPELLIER Cédex

Références à rappeler dans toute correspondance :  
ST/GC/DC/FH/N° 471-2016

Lettre recommandée avec AR N° 1A 131 214 3154 7

**Objet :** Commune de Balaruc les Bains  
Association des Personnes Publiques Associées  
Transmission du Projet de Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Balaruc les Bains, et en application des articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser, pour avis :

- la délibération en date du 16/11/2016, reçue en Préfecture le 22/11/2016,
- La clé USB et les plans A0 concernant le PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal n° 16/CM/11/005 du 16 novembre 2016.

Vous souhaitant bonne réception des présentes et dans l'attente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire  
Gérard CANOVAS







## ANNEXE 8 RECONVERSION DES SITES INDUSTRIELS EN VILLE CEDEST (engrais) RAFFINERIE DU MIDI (pétrole)

Comment reconvertir des sites industriels anciens en ville et actuellement une friche représentant un intérêt foncier urbain croissant ?

Tel est le dilemme de Cdest et de la Raffinerie sur la commune de Balaruc les Bains, entreprises installées dans le triangle industriel de l'hinterland économique du port de Sète .

### **Raffinerie du Midi** (8ha) Orientation d'aménagement et de programmation - OAP n° 6 du PLU

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

Site en activité entre 1900 à 1993 environ - Les bâtiments et l'installation ont déjà disparus et la dépollution du sol est en cours par un procédé de bioventing.

Situé à un carrefour, près de la gare, et à proximité du port suttel en mutation ,

l'OAP envisage une opération d'ensemble d'entrée de ville, fluidifiant tous les déplacements (doux) et d'aménagement de petit équipements de loisirs proche du petit bois classé et du port.

Vu les servitudes et les risques environnementaux incontournables (pollution des sols, inondabilité), l'orientation d'aménagement d'ensemble est compromise, tant que le protocole de suivi de la dépollution n'est pas officiellement levé par l'inspecteur ICPE par un arrêté préfectoral de "donner acte" apportant les servitudes d'usage du sol et les contraintes.

Le directeur du service HSE-Q de la société Raffinerie du Midi a déposé un courrier de 3 pages enregistré dans le registre d'enquête public (*courriel 3*) et fait appel sur le classement du site en 1AU, le trouvant trop restrictif et peu convaincant sur ses orientations d'aménagement et de programmation.

### **Cdest** (35ha à cheval sur Frontignan et Balaruc les Bains )

Orientation d'aménagement et de programmation - OAP n° 7 du PLU

*La MRAe recommande de mettre en compatibilité le règlement du PLU pour l'ensemble des zones concernées par l'OAP n°7 « Cdest », et en cas d'incompatibilité, de conditionner ces aménagements à la réalisation d'une étude garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement.*

L'usine a été démantelée en 2003 avec obligation de dépolluer le site et de s'assurer de cette tâche pendant 30 ans. La situation en 2013, est devenu complexe avec l'arrivée du SCOT l'ayant classée en coupure verte d'urbanisation, La municipalité de Balaruc-les-Bains et la communauté d'agglomération de Thau souhaitant l'urbaniser partiellement (parcelles 147-148-149), notamment au prétexte que « la rareté foncière génère des surcoûts importants » et que « le laisser en état représenterait un risque pour le bassin de Thau et ses habitants ».

Beaucoup de viscosités pour ce site formé de plusieurs parcelles et ayant été expertisé, par de très nombreux acteurs d'une part par des bureaux d'études de sol divers, étude hydrologique ..., d'autre part des expertises foncières, de faisabilité etc..

**Conclusion** sur la très grande difficulté de reconversion de friche industrielle totalement démantelée La dépollution du sol étant le sujet récurrent des études, encore faut-il avoir des études garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement.

Le commissaire enquêteur a souhaité connaître auprès de la DREAL (serv ICPE) ~~connaître~~ les servitudes et les contraintes exactes de la dépollution (en attente d'un porter "acte" par arrêté préfectoral)

Amor 8a

Delbos Bernard  
Commissaire enquêteur  
PLU de Balaruc les Bains

Lamalou les Bains, le 3 mai 2017

Monsieur CANATO David  
Pôle technique municipal  
Mairie de Balaruc les Bains

Objet : complément d'information sur la mise en place d'une **coupure d'urbanisation** sur le site de **CEDEST**

En référence : Réponse de la commune aux Personnes Publiques Associées et corrections (DDTM)  
(que la Commune de Balaruc-les-Bains se propose d'apporter au dossier de révision du PLU)

Monsieur le Directeur des services techniques,

Dans le cadre de l'enquête publique, et suite à notre réunion du 2 mai 2017, vous est-il possible de me faire parvenir des éléments de réponse concernant la mise en place d'une coupure d'urbanisation récente dans l'écriture du SCoT de Thau. en 2013-14.

Dans votre réponse à la synthèse des avis de l'Etat (page 3 coupure d'urbanisation- CEDEST), vous répondez : *"La lecture de la commune à ce sujet diffère de celle des services de l'Etat. Des discussions sont en cours avec les services de l'Etat afin de statuer sur cette zone."*

Pour finaliser mon rapport d'enquête, je souhaite connaître en quelques lignes, l'historique de cette coupure d'urbanisation.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur mes meilleures salutations.

Bernard Delbos  
Commissaire enquêteur



Pour un complément d'information sur CEDEST :

- QUID de la gestion des friches industrielles dans le SCOT ?
- Pouvez-vous voir avec SCE, qui a conduit l'étude du SCOT en 2013, comment le COPIL (comité de pilotage du SCOT) a traité de problème de CEDEST.
- Y-a-t-il dans la rédaction du SCOT un chapitre sur la réhabilitation des friches industrielles, nombreuses autour du secteur cœur du Scot à savoir le triangle Sète, Frontignan- Balaruc.
- Lors du déroulement de l'enquête publique du SCoT de 2014, plusieurs réunions de travail avec la commission d'enquête du SCOT:
- Y-a-t-il eu plusieurs réunions de travail sur la « reconversion » des friches industrielles sur le secteur cœur :
- Existe-t-il un schéma de secteur ? avec une Programmation cartographie sectorielle des espaces ? et une analyse dans le DOO ?
- Souhait du commissaire enquêteur : il me serait agréable de savoir ce que signifie " Coupure d'urbanisation au SCOT après **renaturation** du site. ( voir ci dessous)

Position de la DDTM sur le dossier de PLU arrêté ( lettre du 22 février 2017)

Site «CEDEST» Secteurs 1AUL et UE- OAP N°7 ayant pour objectif de permettre l'accueil d'équipements de loisirs et sportifs.

*Ce site pollué ne peut recevoir un zonage AU et U car situé en coupure d'urbanisation au SCOT après renaturation du site. La loi littoral, et le SCOT interdisent toute urbanisation nouvelle ou extension de l'urbanisation dans ces espaces, 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. En cohérence avec la sensibilité du site, je vous demande de retirer cette OAP et d'appliquer un zonage NI à ce secteur.*



Annex 86



PREFET DE L'HERAULT

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
Service territoire et urbanisme  
Unité aménagement et planification

Montpellier, le 15 MAI 2017

Affaire suivie par : Sylvie BOCHATON  
Mail : [sylvie.bochaton@herault.gouv.fr](mailto:sylvie.bochaton@herault.gouv.fr)  
Tél. : 04 34 46 61 63

Objet : Réponse à votre Mèl du 31 Mars 2017

Pièces jointes : 2 annexes

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique en date du 31 mars 2017, vous m'avez sollicité afin de lever les réserves émises sur les limites de la coupure d'urbanisation au sud de votre commune, et notamment sur le maintien des secteurs UE et 1AUL présents au sein de cette coupure d'urbanisation. Vous justifiez cette demande sur la base de votre analyse au regard du schéma de cohérence territoriale (SCOT) applicable.

L'examen attentif des éléments que vous m'avez communiqués, appelle de ma part les observations suivantes :

Conformément aux exigences de la loi littoral, une coupure d'urbanisation a été délimitée au SCOT du bassin de Thau, entre les espaces urbanisés de Balaruc les Bains et Frontignan. Cette coupure existait de manière naturelle préalablement à l'élaboration du SCOT. Par ailleurs aucun pixel d'extension ne figure au SCOT sur ce secteur.

Ainsi au sud de cette coupure, un zonage UE ou 1AUL est acceptable dès lors que cela respecte l'absence de pixel d'extension (donc surface mesurée) ainsi que les contraintes liées à la pollution des sols (annexe 1).

À l'intérieur de la coupure d'urbanisation, seul un zonage N autorisant, au plus, des aménagements légers est possible. En effet, un zonage de type « AU » est nécessairement synonyme d'une extension de l'urbanisation, et ce quelle que soit la vocation de la zone. De plus, le zonage N peut tout à fait contenir des constructions pré-existantes à l'approbation du SCOT, sans que cela ne remette en cause le principe de la coupure d'urbanisation, tout en interdisant toute extension non limitée du bâti ou aménagement autre que léger.

Monsieur le Maire  
Hôtel de ville  
34540 Balaruc les Bains

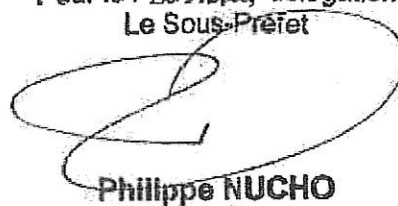
Copie : Monsieur le Commissaire Enquêteur



Je note avec satisfaction que vous me confirmez la volonté communale de traduire cette coupure d'urbanisation dans le PLU de Balaruc-Les-Bains. Il s'agit d'un objectif que je partage. Vous trouverez ainsi en annexe 2 le report de la coupure d'urbanisation telle que prévue par le SCOT. Je vous invite à tenir compte du positionnement prévu au SCOT, qui est le seul à vous garantir une pleine sécurité juridique, tant vis-à-vis de la notion de coupure d'urbanisation, que de l'absence de pixel d'extension.

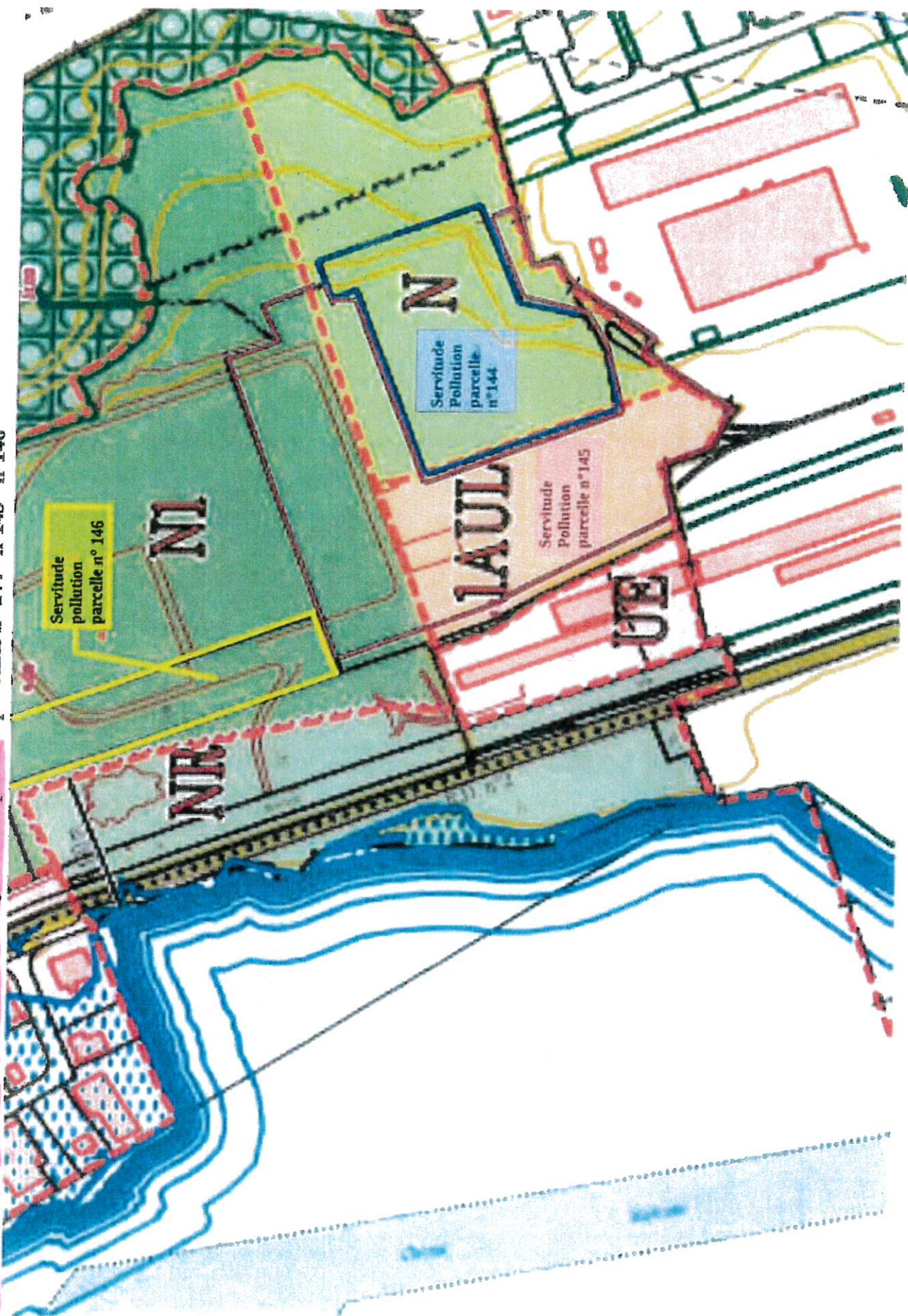
Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet, par délégation  
Le Sous-Préfet



Philippe NUCHO

Annexe 1 - Site CEDEST - Servitudes d'usage sur sols pollués- parcelles n° 144 - n°145 - n°146







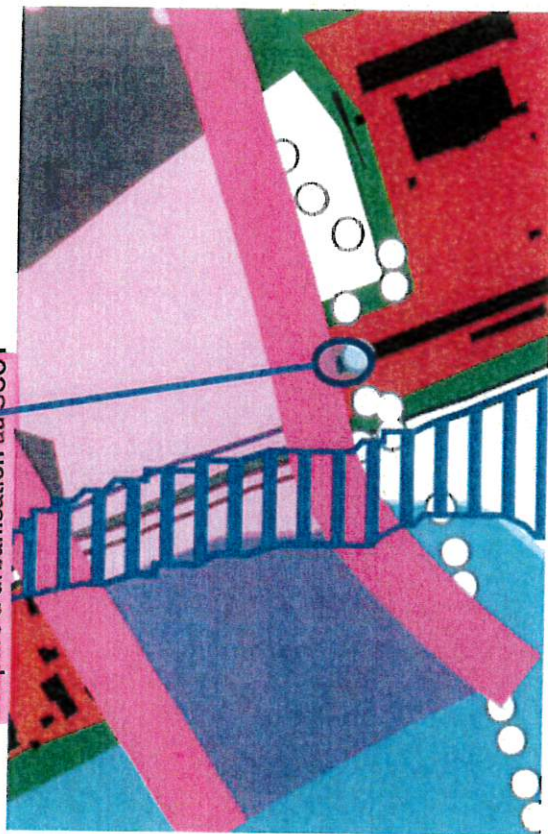
## Annexe 2

Fond de plan cadastre DGI 2010 (PLU Frontignan)

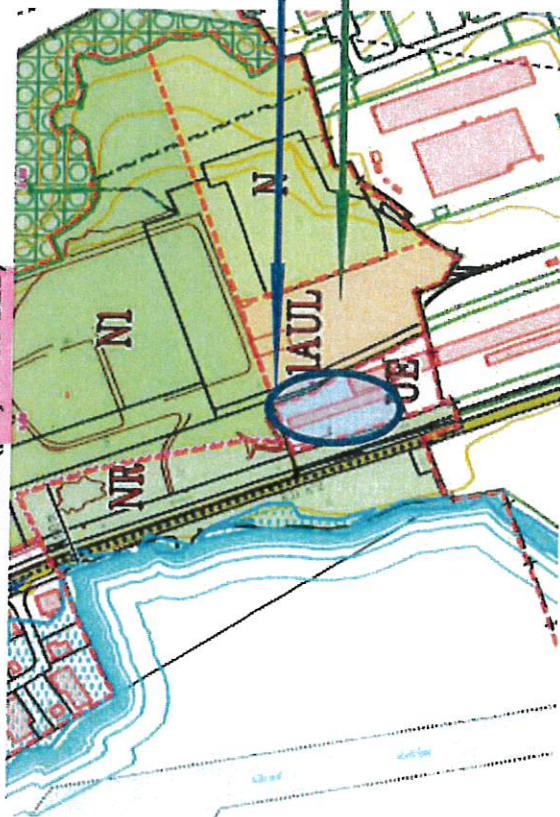


Partie du bâtiment sur Balaruc les Bains  
marquant la limite entre la coupure  
d'urbanisation et l'agglomération et  
village existant

Coupure d'urbanisation au SCOT



Fond de plan cadastre DGI 2016 (projet PLU BLB)



2 nouvelles constructions dans la coupure d'urbanisation

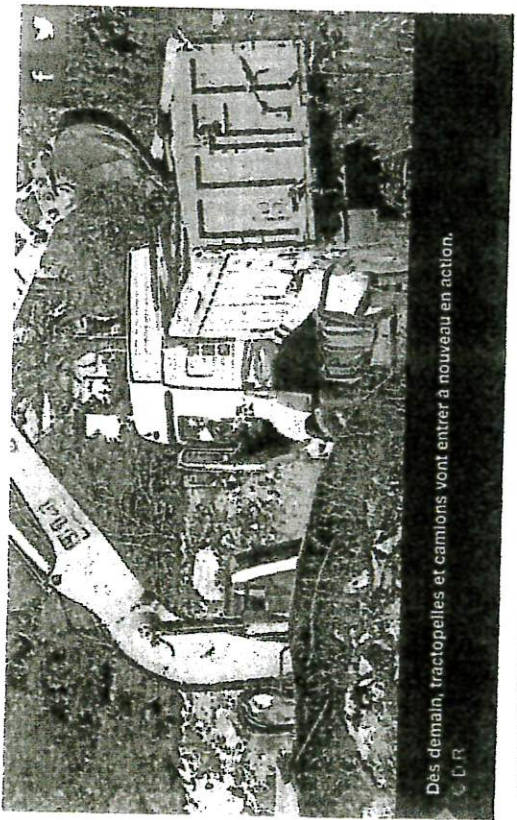
Site CEDEST- 1AUL situé hors agglomération et village existant





## Des poches de pétrole sur l'ex-site de la Raffinerie

par CORRESPONDANT



Des déblais, tractopelles et camions vont entrer à nouveau en action.

L'ancien site d'exploitation de la Raffinerie du Midi, huit hectares à l'entrée de la commune, sera-t-il un jour dépollué ? C'est la question que l'on peut légitimement se poser puisque, dix-huit mois après la mise en place d'une dépollution par système de bioventing (\*), les excavations avec tractopelles et camions vont devoir reprendre dès demain.

Un bilan dressé au terme de la phase de ventilation des terres a révélé la persistance de poches d'hydrocarbures non traitables par ce procédé. Plus de trois mille tonnes de terres les plus impactées, réparties sur trois secteurs, vont ainsi être extraites et évacuées. Un nouvel épisode d'un feuilleton débuté en septembre 2004 ! À cette époque-là, le traitement des sols de l'ancien site de raffinage d'hydrocarbures, toujours propriété de la Raffinerie du Midi mais que la commune souhaitait récupérer, provoque des nuisances olfactives qui sont même perceptibles dans l'eau du robinet de certaines habitations voisines.

Une quarantaine de familles est alors privée d'eau potable et la commune contrainte de distribuer de l'eau minérale. Le chantier censé dépolluer est stoppé, les canalisations d'eau potable sont changées et ce n'est que fin 2008 qu'un nouveau protocole de dépollution par bioventing est approuvé et lancé pour une durée de dix-huit mois.

On connaît la suite et compte tenu des conséquences qu'avaient entraînées les premières excavations, une réunion s'est tenue récemment en mairie en présence de

tous les acteurs de ce dossier : EPR, Véolia, la Dreal, Air Languedoc-Roussillon, la Raffinerie du Midi, la société OGD en charge de la dépollution, les représentants de la Ville de Balaruc-les-Bains et un représentant des riverains du secteur. L'objectif étant bien sûr de préparer au mieux cette nouvelle campagne d'enlèvement des terres polluées.

Les élus balarucois ont insisté pour la mise en place d'un protocole strict. Celui-ci prévoit notamment la pulvérisation d'essences végétales neutralisantes autour du site lors de l'excavation afin d'éviter toute gêne olfactive pour les riverains. Par ailleurs, les camions transportant les terres souillées seront bâchés et chaque soir, les fouilles seront remblayées et aucun stockage, même temporaire, ne sera fait sur le site. Enfin un contrôle permanent de l'air sera effectué pendant les cinq premiers jours des travaux.

À l'issue de ces nouvelles excavations qui devraient durer quinze jours, un nouveau point sera fait avec toutes les parties concernées pour faire un bilan et décider éventuellement de la reprise du bioventing...

Midi Libre 04 Mars 2012

Annexe 8d  
Midi Libre 2012  
Raffinerie







# P n°6 : l'ancienne raffinerie

## insérer les fonctions du quartier

Secteur prioritaire d'implantation du parking relais

Secteur à vocation prioritaire d'équipement

Implantation prioritaire du port à sec

Secteur boisé à préserver

Espace d'attribution du tissu urbain à vocation principale d'équipement vert de loisirs, de culture, de détente ou de temps personnel

## organiser les déplacements

Réseau viaire principal

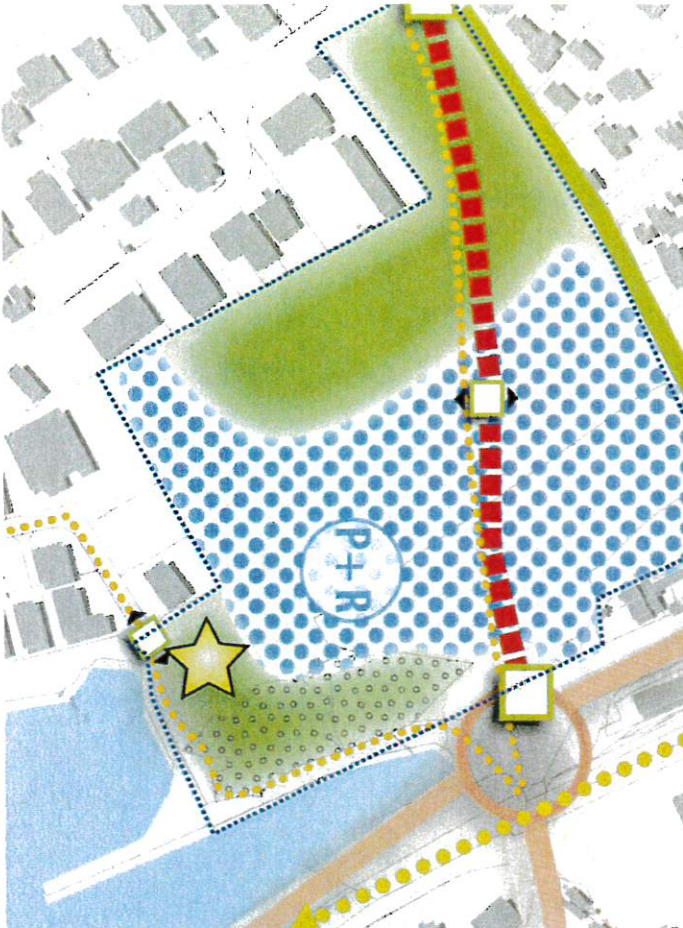
Compléter le réseau viaire principal en accord avec les autres usages du secteur

Réseau viaire secondaire à compléter

Aménager les principaux axes modes doux

Prévoir des carrefours de quartier à valoir

Contribuer à offrir de nouveaux visages au quartier



Annexe 2

# OAP n°7 : Cadeast

## Unité de OAP

## Organiser les fonctions du quartier

Secteur à vocation prioritaire d'équipement de loisirs et de sports

Espaces naturels existants, nouvelle des équipements sportifs en accord avec la politique d'urbanisme

Secteur boisé à préserver

Secteur limité pour motif de non polluer

Coopérer l'habitat

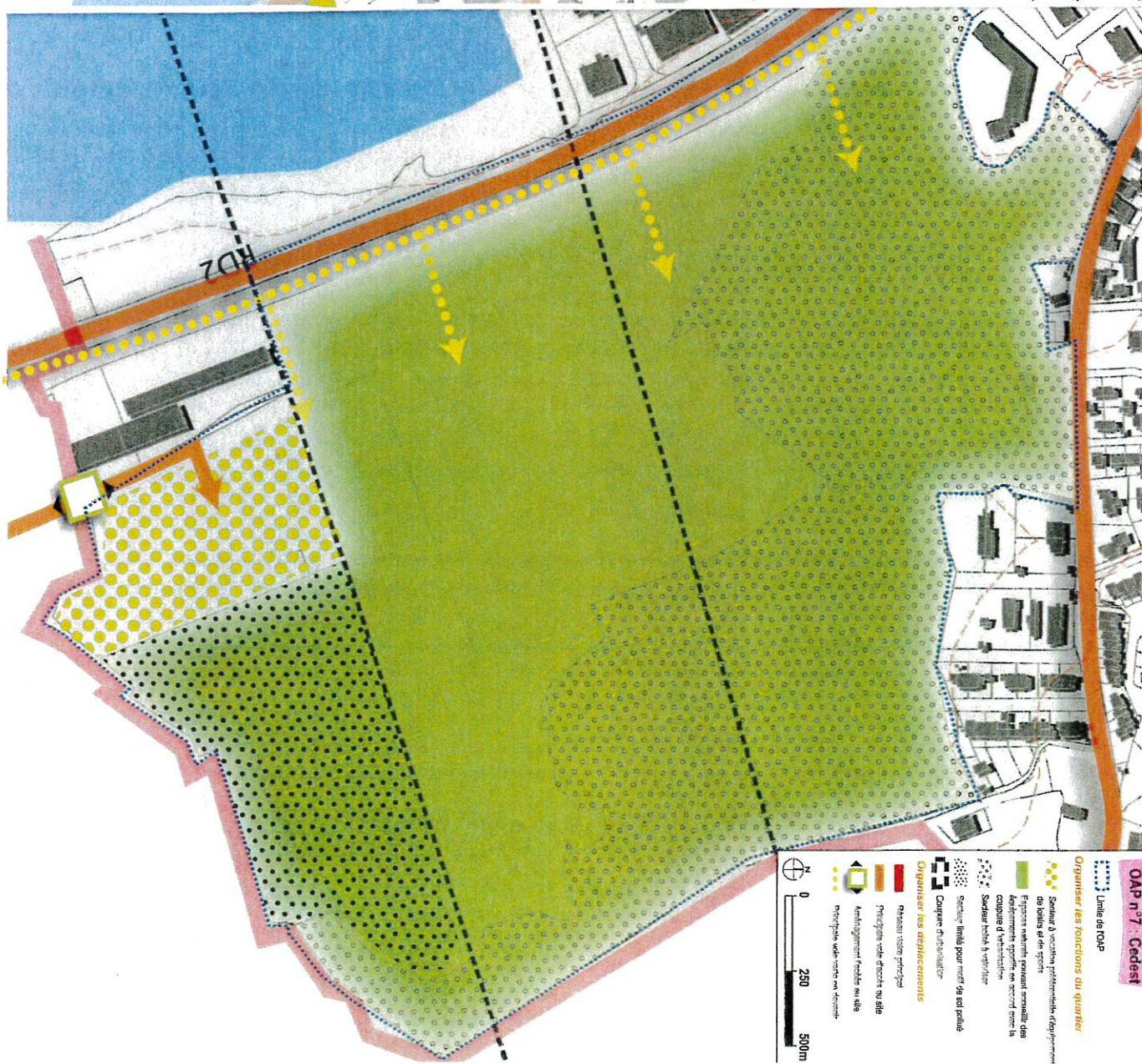
Organiser les déplacements

Réseau viaire principal

Prévoir des carrefours de quartier à valoir

Aménager les principaux axes modes doux

Prévoir des carrefours de quartier à valoir











PREFECTURE DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

*Le Plan de développement durable du Littoral met en évidence les grands enjeux auxquels l'espace côtier du Languedoc-Roussillon est confronté et propose la mise en œuvre d'une stratégie qui mobilise les acteurs publics et privés sur des objectifs identifiés d'aménagement de cet espace.*

*La mobilisation des Collectivités territoriales passe par l'adhésion à la Charte de développement durable et l'engagement de mener à bien un certain nombre d'actions mais aussi par la prise en compte du Plan de Développement Durable dans leurs documents d'orientation.*

*Ce document a donc vocation à définir les actions de planification communale qui découlent des grands enjeux identifiés dans le Plan, en matière :*

- ☐ de gestion économe et maîtrisée de la ressource foncière,
- ☐ de structuration des filières d'activités spécifiques du littoral,
- ☐ de gestion volontariste du capital environnemental,
- ☐ d'accompagnement de la transformation des stations littorales en pôles urbain littoraux.

*Ce protocole n'a pas vocation à être appliqué dans son intégralité dans chacune des Communes concernées mais constitue une grille de lecture active des PADD des PLU littoraux.*

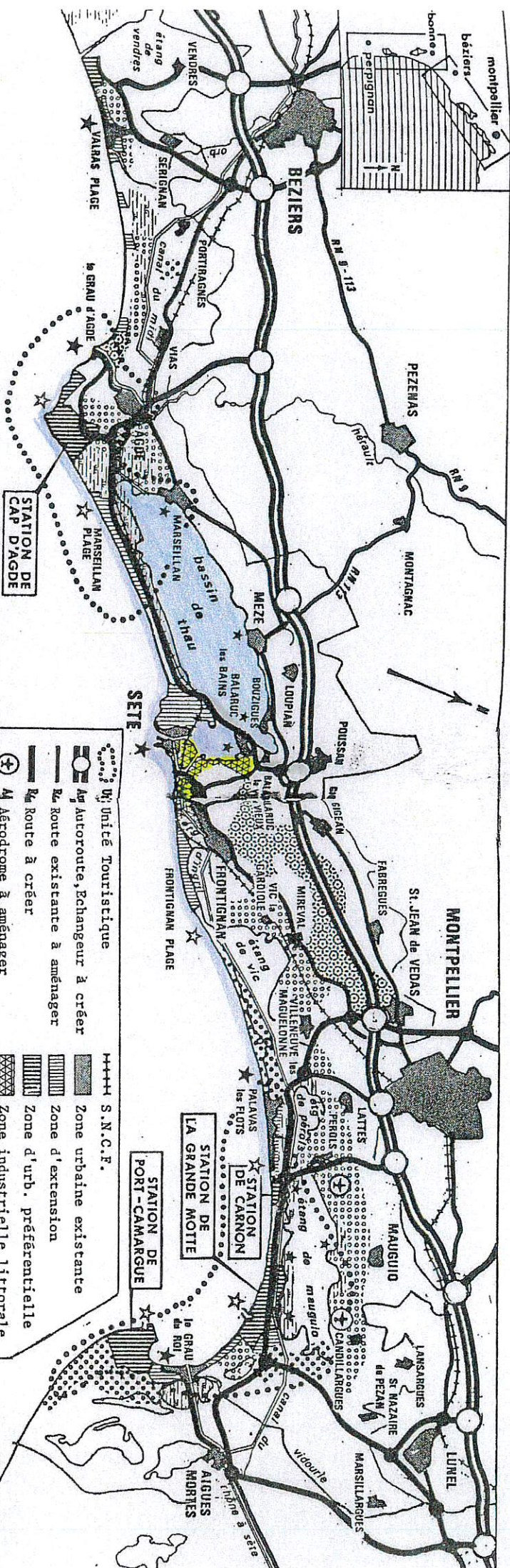
## **Protocole pour les porter à connaissance des PLU des Communes littorales**

1. **Préciser le zonage des espaces relevant de la loi littoral** (coupures d'urbanisation, espaces remarquables, espaces proches du rivage et bande des 100 m) **et respecter les usages qui y sont autorisés** (densité de l'urbanisation, nature des aménagements envisageables dans les campings...),
2. **Arrêter l'urbanisation le long du littoral**, tant pour respecter les coupures d'urbanisation de la loi littoral que pour maîtriser les risques liés à la submersion marine et à l'érosion du trait de côte (dans la perspective du réchauffement climatique).
3. En l'absence de données précises,
  - **appliquer le principe de précaution vis à vis du risque de submersion marine** par une cote de plancher à 3 m en front de mer et de 2 m NGF en arrière,
  - envisager **l'élargissement de la bande des 100 m**,
  - dans les zones à faible enjeu socio-économique, **planifier le recul des infrastructures** ou de l'urbanisation légère, en **l'accompagnant de la reconstitution de cordons dunaires** dans les secteurs où cette orientation a été choisie pour lutter contre l'érosion.
4. **Lutter contre la cabanisation sauvage** (interdire les divisions, les branchements) et contre l'installation sauvage de camping-cars, en organisant l'accueil de ces populations.

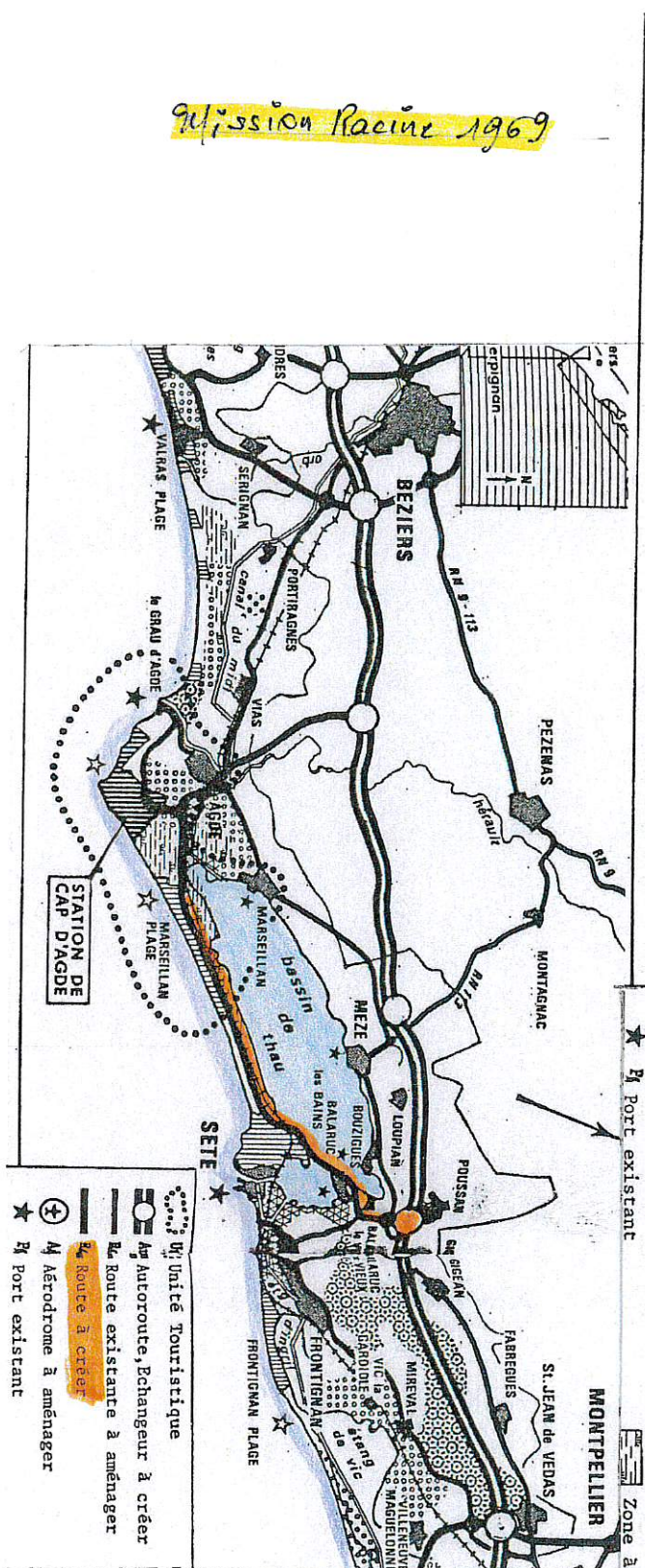
5. **Conditionner strictement l'ouverture à l'urbanisation des zones NA et AU** à l'existence de dispositifs d'adduction en eau potable et d'assainissement suffisants (ce qui implique des modalités de contrôle dans le temps).
6. **Maintenir l'offre touristique marchande, en empêchant la transformation des campings en zones constructibles et en limitant la production de résidences secondaires**, peu créatrice d'emplois, **au bénéfice de l'hébergement marchand** géré par des professionnels.
7. **Réguler l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, en arrêtant la production de petits logements** surabondants sur le littoral **et en favorisant le recyclage de l'immobilier existant** pour trouver des solutions d'habitat permanent.
8. **Favoriser la mixité sociale et l'accès au logement des actifs et des saisonniers**, par la création de logements locatifs sociaux ou intermédiaires, notamment en acquisition-amélioration
9. **Afficher une grande sélectivité dans l'utilisation du foncier urbanisable disponible, en privilégiant les activités économiques nécessitant la proximité de l'eau** (pêche, conchyliculture, filière nautique, thalassothérapie, logistique...), **en créant les équipements publics nécessaires** dans le cadre du développement de l'habitat permanent et en luttant contre l'implantation d'activités banalisées (non spécifiquement littorales, dont la localisation est à optimiser à l'échelle de l'intercommunalité).
10. **Inscrire des emplacements réservés nécessaires pour constituer un réseau maillé de pistes cyclables**, en cohérence avec le schéma régional des véloroutes et voies vertes.
11. **Exiger une grande qualité dans la mise en œuvre du PLU, par l'engagement systématique d'études d'urbanisme et paysagères**, pour concevoir les projets de création de quartiers nouveaux, de renouvellement urbain, de traitement paysager des franges urbaines, des zones inter-campings, des espaces publics, des coupures d'urbanisation et des zones inondables et prendre en compte les démarches de type HQE pour la requalification de l'immobilier (énergies renouvelables, maîtrise de l'énergie...)
12. **Interdire l'urbanisation et/ ou le comblement de toutes les Zones Humides et permettre leur valorisation en respectant leur spécificité (intérêt patrimonial, zone de submersion...).**



# AMENAGEMENT TOURISTIQUE DU LITTORAL LANGUEDOC-ROUSSILLON



- Unité Touristique
- Autoroute, Echangeur à créer
- Route existante à aménager
- Route à créer
- Aérodrome à aménager
- Port existant
- S.N.C.F.
- Zone urbaine existante
- Zone d'extension
- Zone d'urb. préférentielle
- Zone industrielle littorale
- Zone à assainir

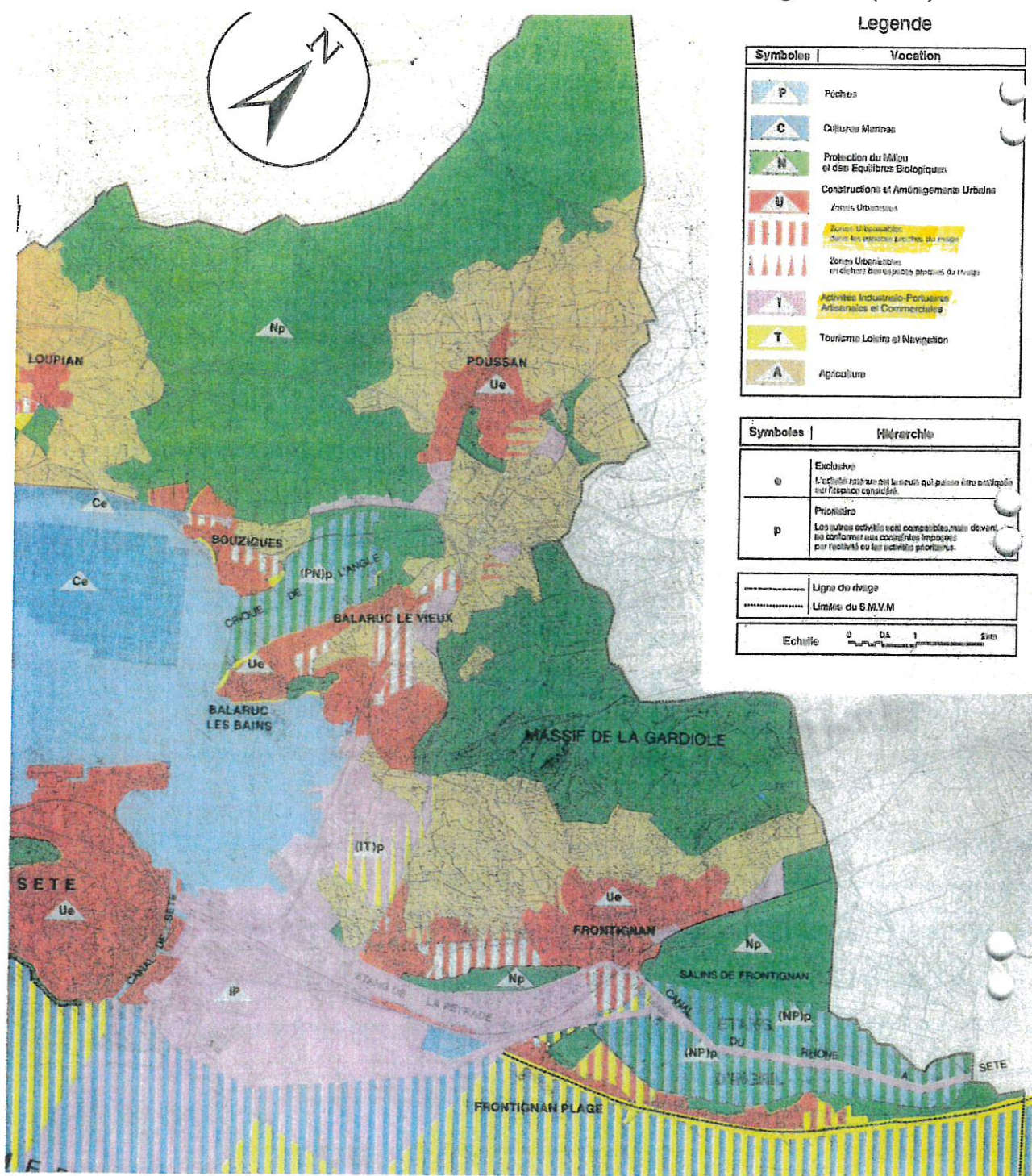


Mission Racine 1969





**ANNEXE 9** Schéma de mise en valeur de la Mer - **SMVM** du bassin de Thau  
Premier SMVM de France - - Directive Territorial d'Aménagement (DTA)



Légende du schéma de mise en valeur de la mer - SMVM du 25 avril 1995

|  |                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------|
|  | Constructions et Aménagements Urbains                           |
|  | Zones Urbanisables                                              |
|  | Zones Urbanisables dans les espaces proches du rivage           |
|  | Zones Urbanisables en dehors des espaces proches du rivage      |
|  | Activités Industrielles-Portuaires, Artisanales et Commerciales |

Capacité d'extension de Balaruc les Bains (Rayures // verticales)  
Hinterland économique du port de Sète (en rose)







Baie, étang de Thau : activité industrielle entre : Sète et Balaruc Aquatechnique et la Raffinerie

Hinterland ou zone économique du port de Sète depuis la fin du 19ème siècle .

Une voie ferrée relie Balaruc à Sète , et à la France - Le canal du Rhône à Sète

ICPE - Plusieurs industries se sont installés sur ce secteur : Lafarge - Raffinerie - Minéraux etc..





ANNEXE 9 Iconographie - Vue oblique en Pointe de Balaruc les Bains



La presqu'île de Balaruc les Bains

Station thermale et Balnéaire en croissance - Economie du *Bien-Etre*

Ville d'intérêt communautaire (Thau Agglo)

Triangle Frontignan - Sète - Balaruc les Bains secteur cCœur du SCoT

Ville relancée par la Mission interministérielle de l'Aménagement touristique

Mission Racine 1963-1983

Coordination de l'Aménagement - Planification - Prospective - Actions coordonnées

Un projet non retenue : la route express , barreau de liaison A9 -Cap d'Agde

Projet utopique un tracé le long de la presqu'île de Balaruc

Un viaduc, pointe de Balaruc à la pointe du Barrou à Sète

Plan local d'Urbanisme - Planification - Projets OAP- - Dialogue - Concertation

