

PLU approuvé par DCM le 14 Juin 2017		Dossier approuvé par le Conseil Municipal en date du Visa :
REVISION	MODIFICATIONS	
N°1	N°	
N°	N°	
N°	N°	

0 - Pièces administratives

1 - Rapport de Présentation

2 - PADD

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 - Règlement

5 - Pièces graphiques

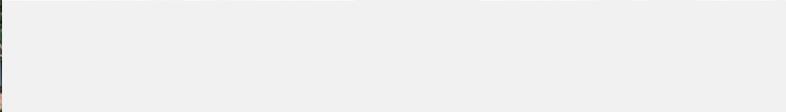
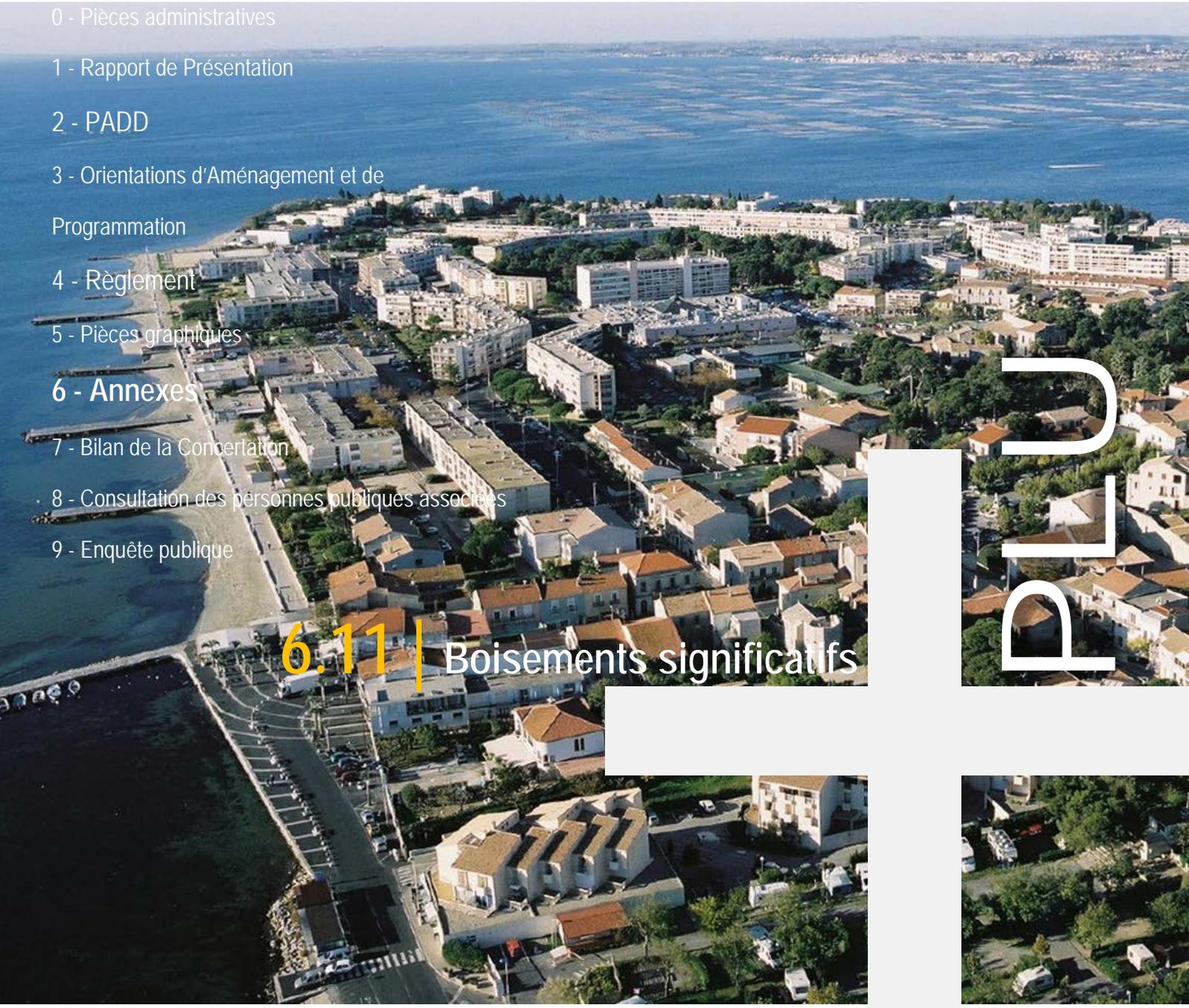
6 - Annexes

7 - Bilan de la Concertation

8 - Consultation des personnes publiques associées

9 - Enquête publique

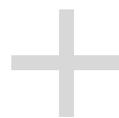
6.11 | Boisements significatifs





Balaruc-les-Bains | Dossier de Consultation de la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites

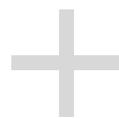
CDNPS - Plan Local d'Urbanisme | *Octobre 2016*



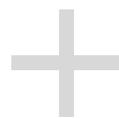


Sommaire

Volet 1 Préambule.....	5
1 Présentation de la commune	7
2 La révision du POS en PLU.....	7
3 Objectif de la consultation de la CDNPS.....	7
Volet 2 Les grands principes de la traduction des espaces de loi littoral.....	9
1 Rappel des principes, objectifs et orientations du SCoT du Bassin de Thau	10
2 Les objectifs du PLU.....	15
Volet 3 La détermination des espaces boisés les plus significatifs	27
1 Les espaces boisés de la commune.....	29
2 Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.....	31
3 Les espaces boisés classés au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme.....	34
4 Synthèse	38









1 | Présentation de la commune

La commune de Balaruc-les-Bains bénéficie d'une proximité géographique avec des pôles urbains importants (comme Montpellier à 25km et Sète à 5km), ainsi que des infrastructures relativement performantes (RD600, Autoroute A9...). Ces pôles urbains sont d'ailleurs soumis à d'importantes pressions foncières (peu de foncier restant), reportant cette dernière sur les proches communes du bassin de Thau.

Balaruc-les-Bains est également reconnue comme station thermale dont la capacité d'accueil la classe de la première station en nombre de curistes de France. La récente réalisation du Nouvel Etablissement Thermal (NET) témoigne du dynamisme communal, qui aligne son offre sur les stations mondiales les plus reconnues.

La commune de Balaruc-les-Bains comptait 6886 habitants en 2012 selon l'INSEE. La population est en constante et régulière augmentation depuis le recensement de 1982, à raison de 1,5% de croissance annuelle. La commune a accueilli en moyenne 90 habitants par an sur cette même période.

Le SCoT du Bassin de Thau place cette commune (avec Sète et Frontignan) au cœur de la dynamique du territoire. La commune doit participer pleinement au renforcement des fonctions résidentielles et économiques de ce cœur d'agglomération.

Commune littorale située en bordure du Bassin de Thau, la commune entre dans le champ d'application de la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

2 | La révision du POS en PLU

Le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur a été approuvé le 16 novembre 1999. Ce document d'urbanisme a subi quatre révisions simplifiées. Le POS a également fait l'objet d'une mise en compatibilité par déclaration de projet, visant à permettre la réalisation de la gendarmerie et de logements sociaux.

Devenu obsolète, ce POS ne permet que difficilement à la collectivité de répondre aux objectifs qui lui sont fixés (participation à l'effort collectif du SCoT). Aussi, le Conseil Municipal de Balaruc-les-Bains, a prescrit la révision du POS qui vaut élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

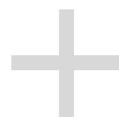
3 | Objectif de la consultation de la CDNPS

Dans le cadre de sa révision, la Commission des Sites est consultée pour le motif suivant :

- Le classement des espaces boisés, des parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la Commune (Art L.121-27 du CU).

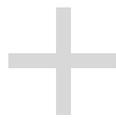
Le présent dossier a pour objectif de motiver le classement de 80 ha boisements de la commune en Espaces Boisés Significatifs au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme.

- Pour ce faire, il présente dans un premier temps le contexte de la révision du PLU et notamment la traduction des espaces de la Loi Littoral, définis dans le cadre du SCoT du Bassin de Thau, et avec lequel le PLU doit être compatible.
- Ce dossier argumente ensuite les raisons du classement de certains boisements comme Espaces Boisés Classés au titre du L113-1 du CU significatifs au regard du L121-27 du CU.





Volet 2 | Les grands principes de la traduction des espaces de loi littoral



1 | Rappel des principes, objectifs et orientations du SCoT du Bassin de Thau

A | Le PADD du SCoT

Approuvé le 4 février 2014, le périmètre du SCoT du Bassin de Thau couvre 14 communes de la Communauté de Communes du Nord de Thau (CCNBT) et de Thau agglomération (CABT) dans laquelle se trouve la commune de Balaruc les Bains.

La particularité du SCoT du Bassin de Thau est qu'il intègre un volet maritime qui constitue un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer. La stratégie d'aménagement du SCoT est construite à partir d'un objectif clairement affiché de protection du bassin versant de Thau et de maîtrise des incidences du développement futur sur la lagune, support principal de la socio-économie locale.

Suite au diagnostic effectué sur son territoire, le Syndicat Mixte du Bassin de Thau (SMBT) a élaboré le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ce document fixe les grands objectifs et les grandes actions que le SCoT souhaite mettre en place pour la prochaine décennie. Le cadre donné par ce document permet de valoriser les composantes et richesses écologiques, et plus particulièrement celles qui ont trait à son caractère maritime et lagunaire, avec une ambition d'excellence environnementale. Le SCoT permet également de construire un territoire équilibré, respectueux du cadre de vie des habitants au sein de chaque commune :

- Construire un territoire de haute qualité environnementale : L'axe majeur du projet est de protéger le socle environnemental du Bassin de Thau de façon à garantir, de façon générale, une qualité optimale des milieux en adéquation avec leurs usages : protéger le réseau hydrographique, les surfaces en eau et les espaces proches des rivages ; préserver et consolider les fonctions écologiques de l'ensemble des milieux naturels ; valoriser ce capital, le faire valoir et mettre en lumière la diversité des paysages qui constituent l'identité du territoire.
- Contenir et organiser le développement urbain : Il s'agit d'encadrer et d'organiser le développement urbain afin d'en maîtriser les effets négatifs sur le territoire. Le développement urbain se fera en différenciant les secteurs du territoire en fonction de leur aptitude à accueillir de la croissance résidentielle : les secteurs propices accueillent une part très importante de la croissance totale, alors que d'autres sites restent préservés. Cette hiérarchisation des secteurs de développement urbain permet de combiner de manière optimale une dynamique de croissance globale et des ambitions de préservation des espaces naturels et agricoles.
- Garantir l'avenir d'une économie identitaire : L'ambition première pour l'avenir économique de Thau est de donner la priorité à ces activités non délocalisables car strictement dépendantes des ressources spécifiques que sont les lagunes, la mer, les terroirs agricoles ainsi que les paysages.
- Construire un territoire solidaire et de « haute qualité de vie » : renforcer la solidarité entre les communes du territoire en consolidant le rôle de chaque secteur de projet dans une vision d'avenir globale. En effet, si toutes les communes du Bassin de Thau n'ont pas

vocation à accueillir le développement urbain (en raison de leur capacité d'accueil différenciée), en revanche, chaque partie du territoire est investie d'une orientation de projet particulière qui contribue à la qualité et à la cohérence du projet d'ensemble.

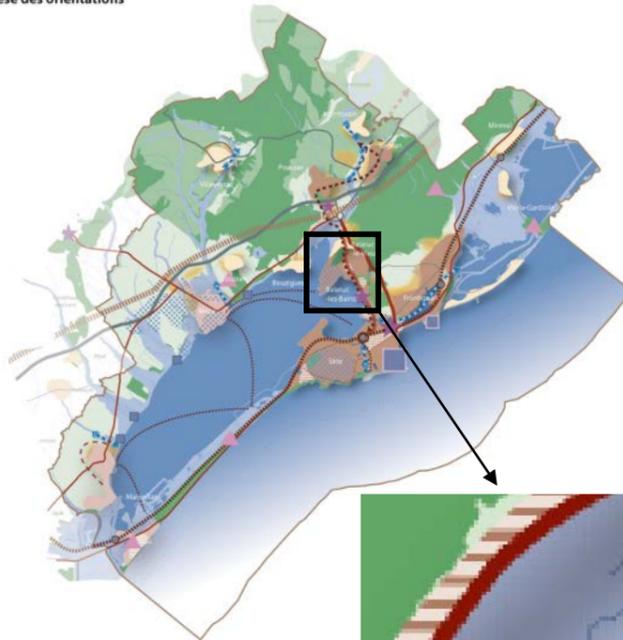
Au sein du PADD, l'hypothèse de croissance démographique globale sur le territoire a été fixée à un taux de croissance annuel moyen à 1,35%. Ce qui représenterait un apport global de 40 000 nouveaux habitants sur le territoire du SCoT à l'horizon 2030. Pour répondre à cet objectif, **la répartition d'accueil de la population a été définie selon les capacités d'accueil de chaque commune**. Cette répartition a été effectuée dans une logique d'équilibre du territoire du Bassin de Thau. Depuis des décennies, l'urbanisation du territoire s'est développée au niveau des communes rurales suite à une mauvaise anticipation de la croissance démographique. Cette urbanisation a engendrée une surconsommation des espaces, une mauvaise prise en compte des impacts environnementaux, ainsi qu'une dégradation de la qualité de vie sur le territoire (éloignement des services publics, équipements, emplois...).

Le SCoT a mis en place une capacité d'accueil différenciée pour les communes du Bassin de Thau en orientant le développement urbain au sein des espaces ayant les capacités d'accueil les plus élevées (selon plusieurs critères dont l'assainissement et la sensibilité environnementale). La ville de Balaruc Les Bains fait partie du triangle urbain (Sète/ Frontignan/ Balaruc) du territoire du SCoT du Bassin de Thau, pour cela il lui a été affecté 3 200 nouveaux habitants soit 1400 logements à produire à l'horizon 2030. Le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte cette croissance

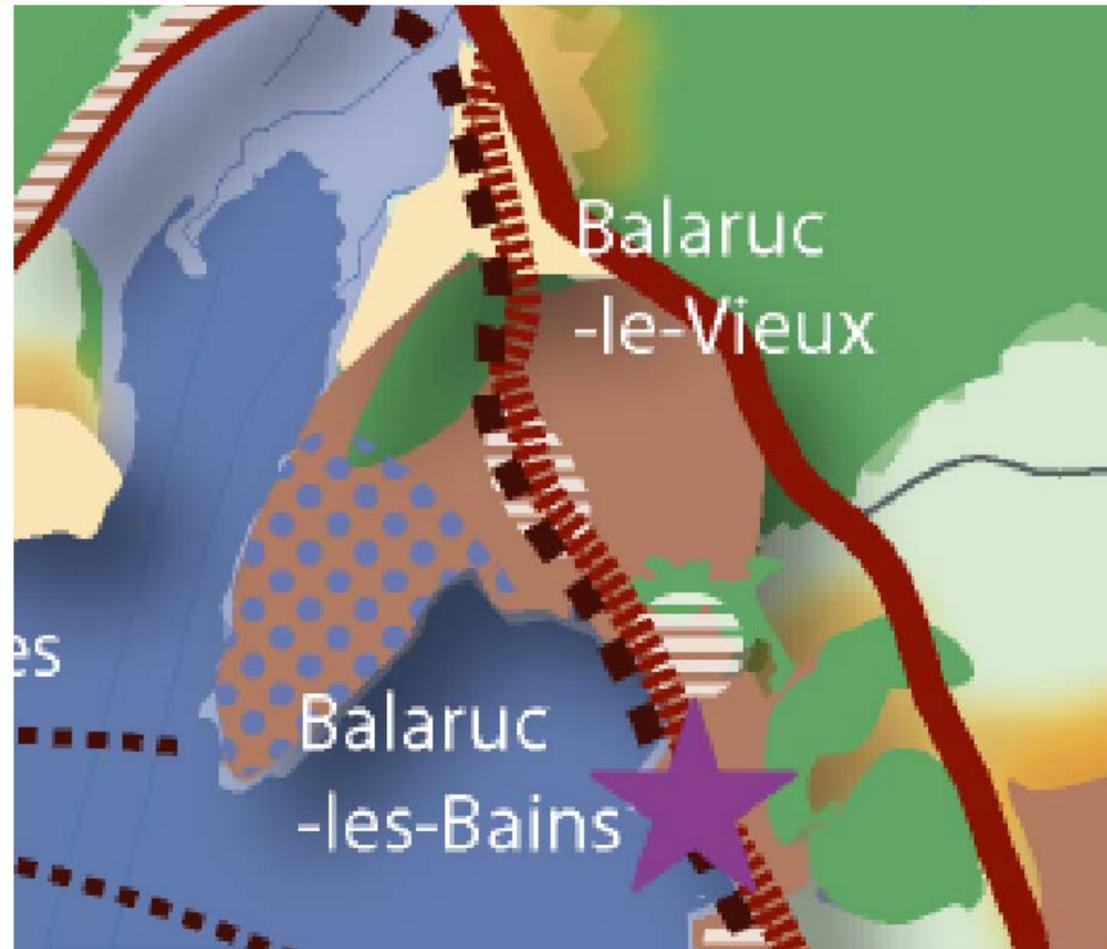


démographique dans le respect du principe de compatibilité.

Synthèse des orientations



Source : PADD du projet de SCoT Bassin de Thau, 2014



CONSTRUIRE UN TERRITOIRE DE HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- Protéger la trame bleue du territoire
- Protéger la ressource en eau souterraine en maîtrisant l'impact de tout aménagement
- Préserver les continuités hydrauliques dans les zones urbanisées
- Maintenir et conforter l'ensemble des protections existantes
- Renforcer la protection des espaces naturels et agricoles écologiquement sensibles (ZICO, ZNIEFF, sites inscrits, Natura 2000)
- Protéger les espaces agricoles, maintenir leur vocation, conforter leur fonction paysagère et environnementale

CONTENIR ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Hierarchiser la croissance urbaine

- Favoriser le développement urbain dans les sites ayant la meilleure capacité d'accueil
- Modérer le développement dans les sites présentant des fragilités environnementales
- Limiter le développement urbain des sites ayant une capacité d'accueil faible

Limiter les consommations foncières

- Privilégier le renouvellement urbain
- Prévoir des extensions urbaines limitées (juste dimensionnement et effort de densité)

GARANTIR L'AVENIR D'UNE ECONOMIE IDENTITAIRE

- Consolider les activités maritimes et lagunaires (surfaces en eau et zones d'exploitation)
- Optimiser et améliorer le fonctionnement du port
- Valoriser le potentiel touristique et de loisirs, organiser la fréquentation
- Favoriser le développement d'une économie de rayonnement métropolitain dans quelques sites ciblés

REORGANISER LA MOBILITE

Créer un réseau structurant de transport alternatif

- Valoriser la présence de la ligne TER et des gares
- S'appuyer sur le pôle intermodal de la gare de Sète
- Mettre en place un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) entre la gare de Sète et Montbazin
- Mettre en place des navettes publiques de transport sur les canaux et l'étang de Thau

Réorganiser les déplacements motorisés et l'aménagement des voiries

- Finaliser le doublement de la RD600
- Aménager la RD2 en boulevard urbain entre Balaruc-le-Vieux et Sète
- Détourner les flux de transit hors des centres par la création de voies de contournement (Gigean, Marseillan)
- Requalifier et aménager les principales routes touristiques (RD612, RD613, RD51)

Anticiper les effets sur le territoire d'infrastructures programmées depuis l'extérieur

- Les conséquences du passage de la LGV
- Le prolongement possible des transports en commun montpellierains jusqu'aux portes du territoire

Etat initial

- Limite du SCOT de Thau
- Limite du SAGE de Thau
- Cours d'eau
- Routes

B | Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) constitue le troisième volet du SCoT du Bassin de Thau. Il s'agit du volet prescriptif du SCoT. Les prescriptions constituent la traduction réglementaire des objectifs exposés dans le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il s'agit d'un document opposable.

Le DOO du Bassin de Thau s'articule autour de quatre objectifs :

- **Objectif 1** : protéger l'environnement naturel, agricole et le cadre de vie du bassin de Thau,
 - 1.1. Préserver La trame verte et bleue du Bassin de Thau
 - 1.2. Maintenir une diversité de paysages identitaires
 - 1.3. Préserver le potentiel agricole et pérenniser une agriculture fragilisée par la pression foncière
 - 1.4. Préserver durablement les ressources naturelles
 - 1.5. Limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques
 - 1.6. Améliorer le cadre de vie des habitants du territoire
- **Objectif 2** : structurer le développement et maîtriser l'urbanisation,
 - 2.1. Adapter la croissance démographique et urbaine aux capacités d'accueil du territoire
 - 2.2. Encadrer le développement urbain
 - 2.3. Guider l'implantation des équipements et services sur le territoire
 - 2.4. Organiser l'accueil des activités économiques
 - 2.5. Valoriser le potentiel de développement touristique et de loisirs du territoire
 - 2.6. Définir les modalités d'application de la Loi Littoral

- **Objectif 3** : organiser les déplacements,
 - 3.1. Structurer le développement du bassin de Thau a partir d'un schéma de déplacement intégré
 - 3.2. Faciliter les mobilités liées a l'activité du port de Sète – frontignan
- **Objectif 4** : accompagner la mise en œuvre du SCoT.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) s'impose aux documents locaux d'urbanisme (POS/PLU/ Carte communale) et à certaines opérations foncières et d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements...).

Le PLU de Balaruc les Bains devra être compatible avec les orientations d'aménagement déclinées au sein de ces quatre objectifs.



Les modalités d'application de la loi littorale définies par le projet de Scot

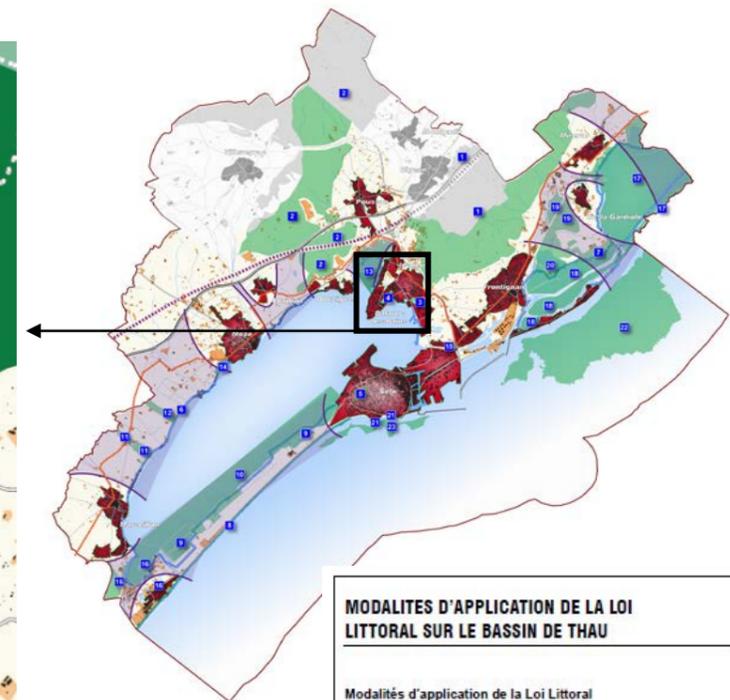
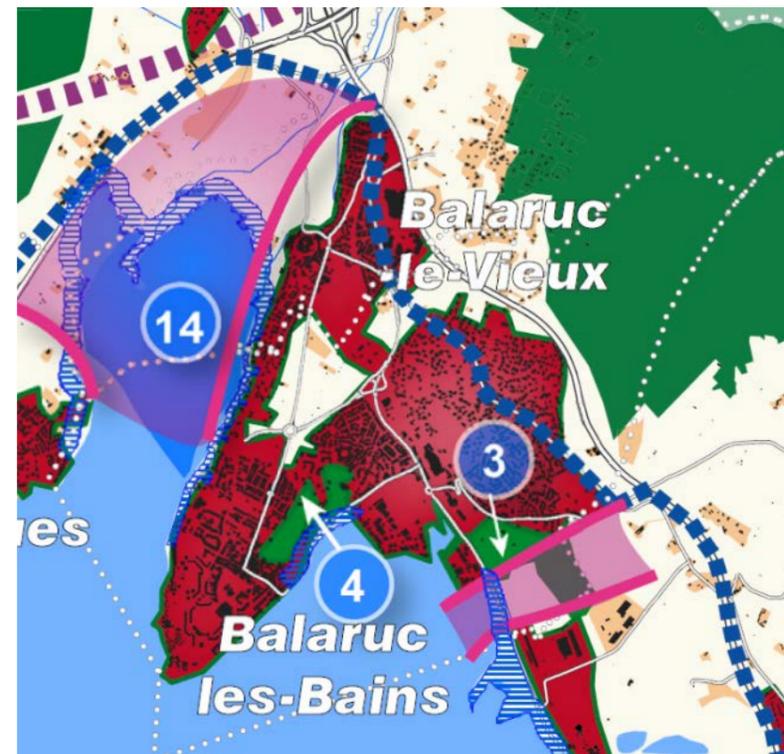
C | Les modalités d'application de la Loi Littoral définies par le SCoT

Territoire maritime, le Bassin de Thau est en grande partie concerné par la Loi Littoral. 11 des 14 communes du SCoT sont des communes littorales au sens de la loi, en raison de la présence sur leur territoire du rivage de la mer ou d'une lagune.

Le SCoT a défini les modalités de mise en œuvre de la loi Littoral sur le territoire du Bassin de Thau. Il doit donc en définir les différents espaces, dans un objectif de préservation des paysages et des valeurs écologiques spécifiques à son caractère littoral.

Ce document expose ainsi les modalités d'application qui s'imposent au PLU dans un principe de compatibilité, notamment les espaces remarquables, coupures d'urbanisation et espaces proches du rivage.

Source : DOO du projet de SCoT Bassin de Thau, 2014



Dénomination et vocations des espaces remarquables :

Type de milieu	Numéro de l'Espace Remarquable sur la cartographie	Nom de l'Espace Remarquable	Vocation
Massifs	1	Massif de la Gardiole	fonction récréative et écologique
	2	Massif de la Mourre	fonction récréative et écologique
Bois et forêts du littoral	3	Bois de Saint Gobain Balaruc les bains	fonction récréative
	4	Bois de Pech Meja	fonction récréative
	5	Bois des Pierres Blanches	fonction écologique et récréative
	6	Domaine de Bellevue	fonction écologique et récréative
	7	Bois des Aresquiers (site classé)	fonction écologique et récréative
ensemble lagune et zones humides Thau	8	Lido de Sète / façade maritime	fonction écologique et récréative
	9	Lido de Sète / façade lagunaire	fonction écologique et activités primaires
	10	Herbiers de Thau	fonction écologique et activités primaires
	11	Près de Soupié	fonction écologique et activités primaires
	12	Près du Baugé	fonction écologique et activités primaires
	13	Ripisylves des Fontanilles et du Negues Vaques	fonction écologique et activités primaires
	14	Crique de l'Angle	fonction écologique et usage agricole (pâturage)
	15	Conque de Méze	fonction récréative
	16	Etang de Nahmens (étang de la bordelaise)	fonction écologique
	17	Pointe des Onglious	fonction récréative et usage agricole (pâturage)
Ensemble Vic - Ingril	18	complexe Etang de Vic, zones humides associées, lido des Aresquiers	fonction écologique et récréative
	19	Etang d'Ingril et étang des Mouettes	fonction écologique et activités primaires
	20	Marais de la Grande Palude et zone humide des Pradettes	fonction écologique
Espaces marins et sous-marins	21	Salins de Frontignan	fonction récréative et écologique
	22	Falaises de la corniche de Sète	fonction écologique
	23	Plateau des Aresquiers / Herbiers et Matte morte de posidonies	fonctions écologique
	24	Recifs de Sète	fonctions écologique

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

Modalités d'application de la Loi Littoral

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

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

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

Le document graphique relatif aux modalités d'application de la Loi Littoral sur le Bassin de Thau identifie et localise les coupures d'urbanisation et les Espaces Remarquables au titre des articles L. 146-2 et L. 146-6 du code de l'urbanisme.

Il n'en assure pas la délimitation, qui est assurée par les documents d'urbanisme locaux selon le principe de compatibilité avec le document graphique du SCoT.

Conception : SCE / 2013

D | Le Volet Littoral et Maritime

Le Volet Littoral et Maritime (VLM) est le chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer du SCoT du Bassin de Thau.

Les conditions d'utilisation, les normes et prescriptions de l'espace marin et littoral sont définies dans ce document. Il permet de traiter l'interface terre-mer.

Dans ce document, les vocations des espaces maritimes et littoraux sont règlementées. Sur Balaruc les Bains, les plages et zones de baignade de la lagune de Thau font partie des espaces avec des prescriptions particulières, identifiés dans le VLM. Ces plages ont pour vocations le tourisme, les loisirs et la navigation fluviale. Le VLM précise que les activités de loisirs ne doivent pas porter atteinte à l'intégrité du milieu naturel.

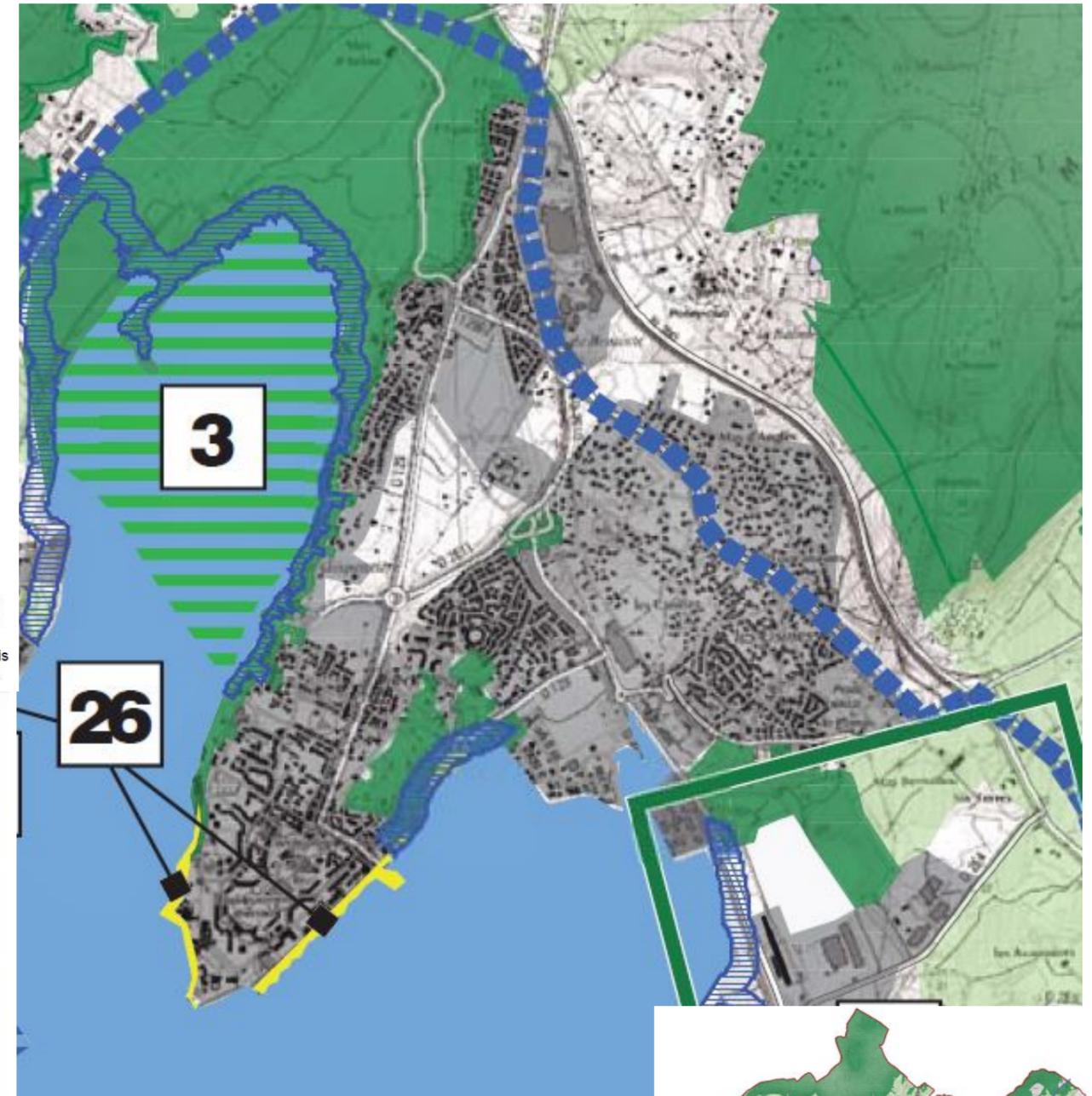
Le VLM identifie aussi la bande de 100m inconstructible et les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral.

Vocations	
	Cultures marines : C
	Pêches : P
	Protection des milieux et des équilibres biologiques terrestres et maritimes : NN
	Zones agricoles protégées : NA
	Tourisme / loisirs / navigation : T
	Activités portuaires : AP
	Numérotation des espaces renvoyant aux pages 31 à 44 du chapitre individualisé valant SMVM et détaillé dans le tableau ci-dessous

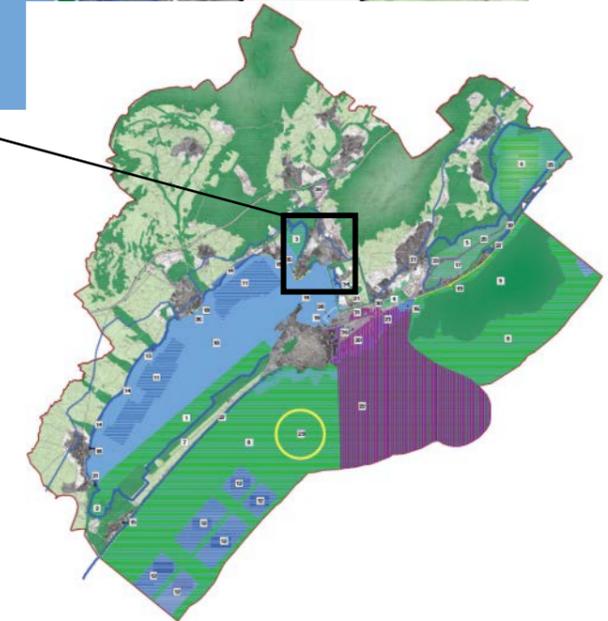
Etat initial	
	Limite des Espaces proches du Rivage au titre de l'article L.146-6 du C.U.
	Bande des 100 mètres inconstructibles au titre de l'article L.146-6 du C.U.
	Autoroute
	Départementale
	Nationale
	Espaces urbanisés : Pour les communes littorales, ces espaces correspondent aux agglomérations et villages définies au titre du L.146-4 du code de l'urbanisme. Pour les communes non littorales, ces espaces sont définis par le 2.2 du DOO comme espaces urbanisés à optimiser.

n°	Espace	Vocation	Pages
1	Herbiers de Thau	(NN,P)p	39, 34
2	Onglous	(NN,P)p	29, 35
3	Crique de l'Angle	(NN,P)p	29, 35
4	Etang de la Peyrade	NNp	29
5	Etang d'Ingril nord	(NN,P,C)p	29, 33, 35
6	Etang de Vic	(NN,P)e	29, 35
7	Lido de Sète à Marseillan	(NN,NA,C)p	29
8	Bande côtière des 3 milles marins	(P,NN)p	30, 34
9	Plateau des Aresquiers	NNp	30
10	Lagune de Thau hors zones conchylicoles exclusives	(C,P)p	32, 34
11	Concessions conchylicoles de la lagune de Thau	(C,P)e	32, 35
12	Concessions conchylicoles en mer	(C,P)e	32, 35
13	Port et zone conchylicole du Mourre blanc	(C,P)e	32, 35
14	Ports et zones conchylicoles du bassin de Thau	(C,P)e	32, 36
15	Port de Marseillan plage	(T,C,P)p	33, 36
16	Base conchylicole de Frontignan	(C,P)e	33, 36
17	Etang d'Ingril sud	(NN,P)p	29, 35
18	Ports de pêche du bassin de Thau	(P,T)p	35
19	Port de Frontignan plage	(T,C,P)p	33, 36, 38
20	Port de Sète-Frontignan	APp	40, 41
21	Haltes fluviales	Tp	39
22	Zone réservée aux activités liées au fonctionnement du port en mer	APp	41
23	Bassin fluvo-maritime	APp	41
24	Zone logistique de Poussan	APe	41
25	Canal du Rhône à Sète	APp	41
26	Plages et zones de baignade de la lagune de Thau	Tp	38
27	Plages de la façade maritime	(NN,T)p	30, 38
28	Zone du Creusot	Pe	36
29	Zone de navigation olympique	Tp	38
30	Zone de pré-embarquement de Frontignan	APe	41
31	Zone d'activité des eaux blanches	APe	42
32	Ensemble des délaissés des étangs de Frontignan	Ne	30
33	Etang du Ponet	(NN,P)p	30, 36
34	Zone de protection du milieu en cœur urbain	NAP	30
35	Zone d'interface ville-port		42

Vocations des sols identifiées dans le Volet Littoral et Maritime



Source : Volet Littoral et Maritime du Bassin de Thau, 2014.





2 | Les objectifs du PLU

A | Le PADD

Le PADD de Balaruc les Bains a inscrit quatre orientations majeures pour la commune :

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

Ces orientations générales sont déclinées en objectifs plus précis :

1. **Préserver le cadre de vie des habitants, les paysages et maintenir une qualité environnementale**
 - > 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 conforter l'offre d'équipements

- > Conforter l'offre d'équipements et de loisirs de la commune
- > Conforter 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

Ces orientations sont synthétisées et traduites spatialement dans le PADD :



Source : PADD, PLU Balaruc les Bains, 2016.

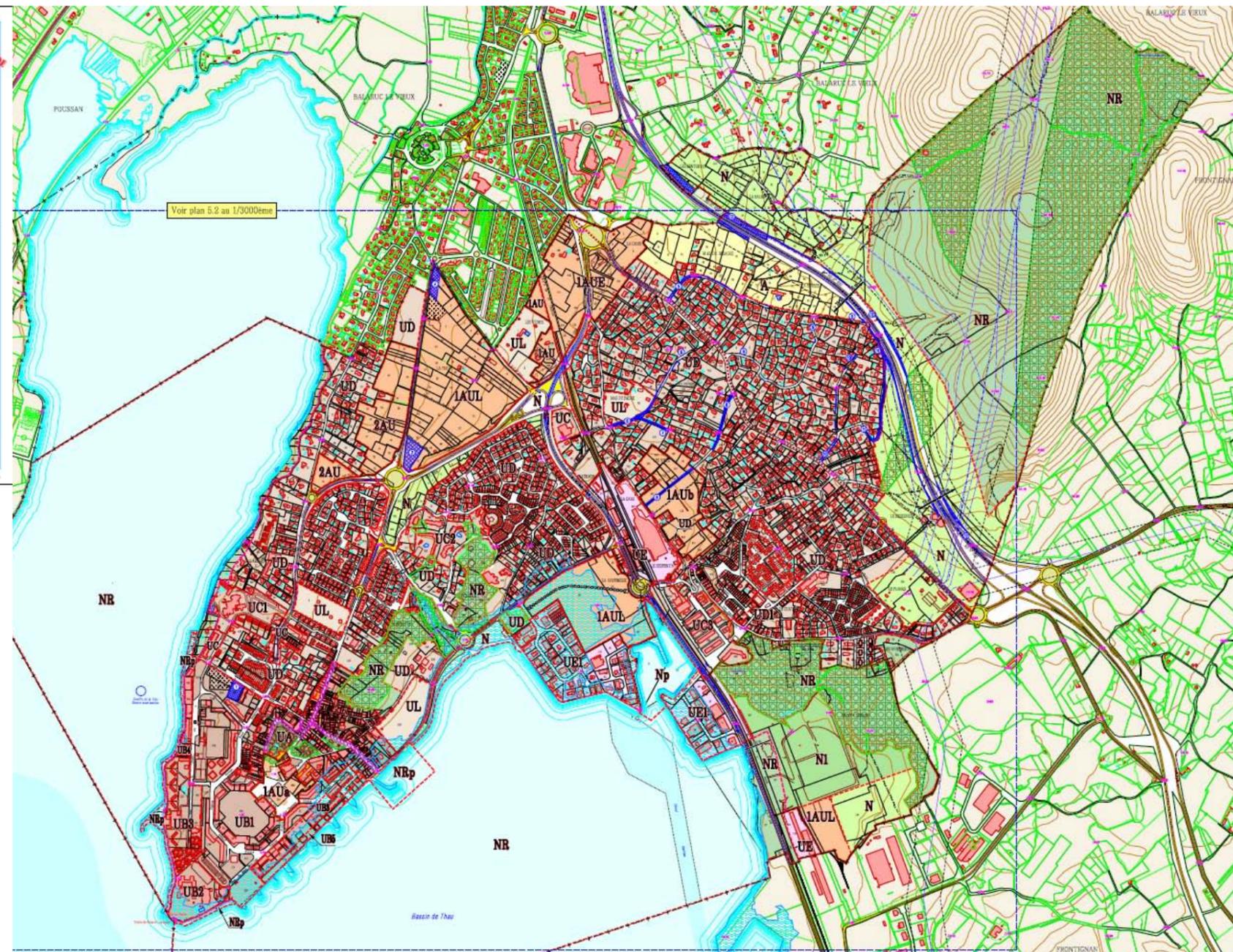
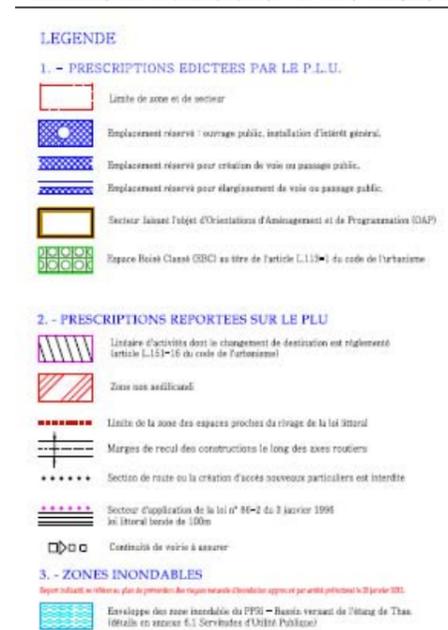


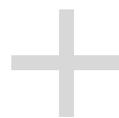
B | Le Zonage

Le zonage, le règlement et les OAP du PLU de Balaruc-les-Bains traduisent les orientations du PADD réglementairement.

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

Zone	Superficie (ha)	%
U	283	32,83%
AU	63	7,31%
A	16	1,86%
N	500	58,00%
Total	862	100,00%





C | La traduction des éléments de la loi littoral dans le PLU

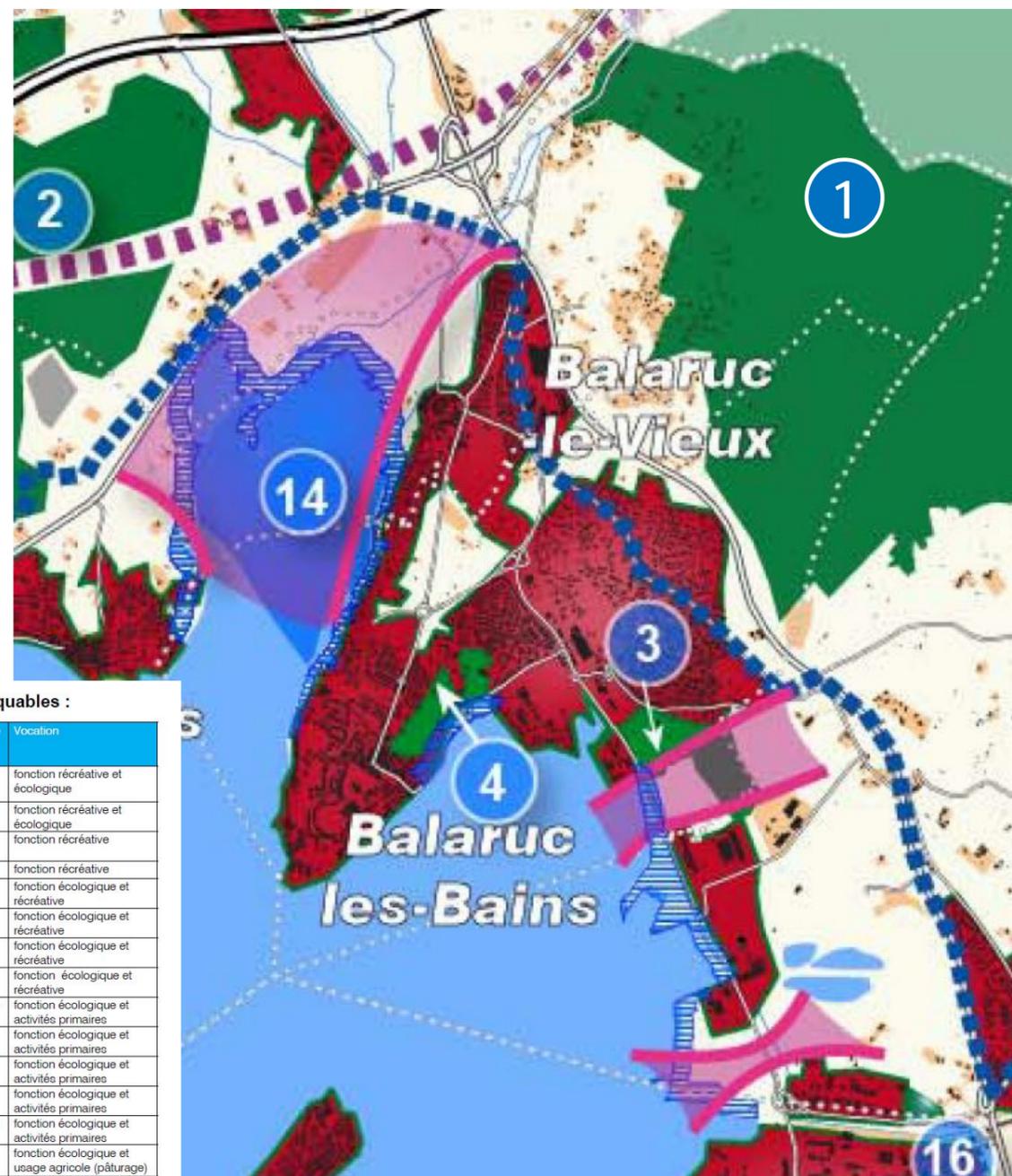
En tant que commune littorale, Balaruc les Bains est soumise à la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral repris dans les articles L.121-1 à L.121-37 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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



Dénomination et vocations des espaces remarquables :

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

Source : DOO, SCoT du Bassin de Thau, 2014



1. Les espaces remarquables

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

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

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

La délimitation des espaces remarquables

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

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

On compte aussi un espace maritime :

- > Crique de l'Angle (n°14).
- # La prise en compte des espaces remarquables dans le PLU

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

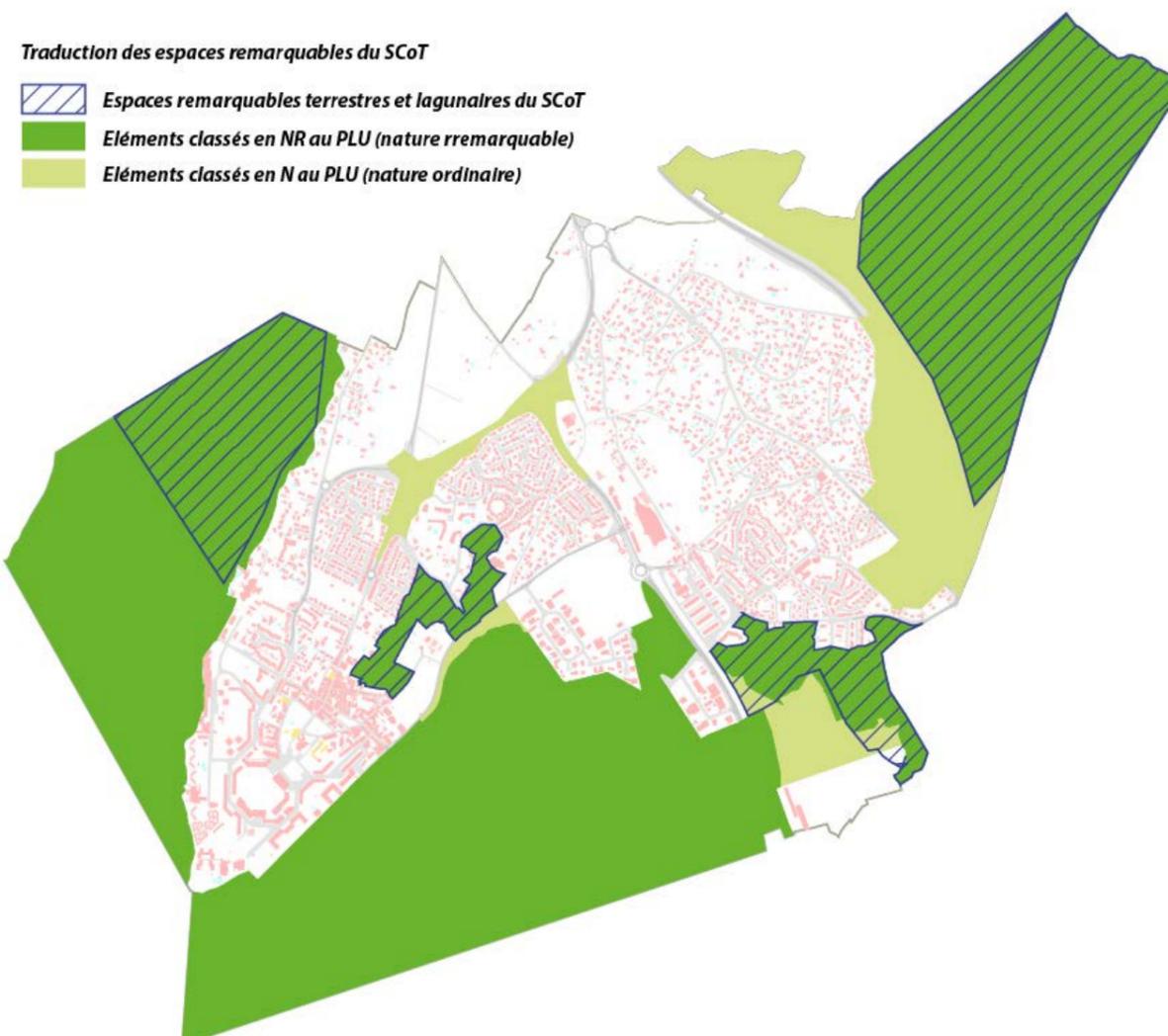
La zone NR réunit exclusivement des espaces remarquables terrestres ou maritimes, identifiés au titre de l'article L.121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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



2. La prise en compte des espaces proches du rivage dans le PLU

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

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

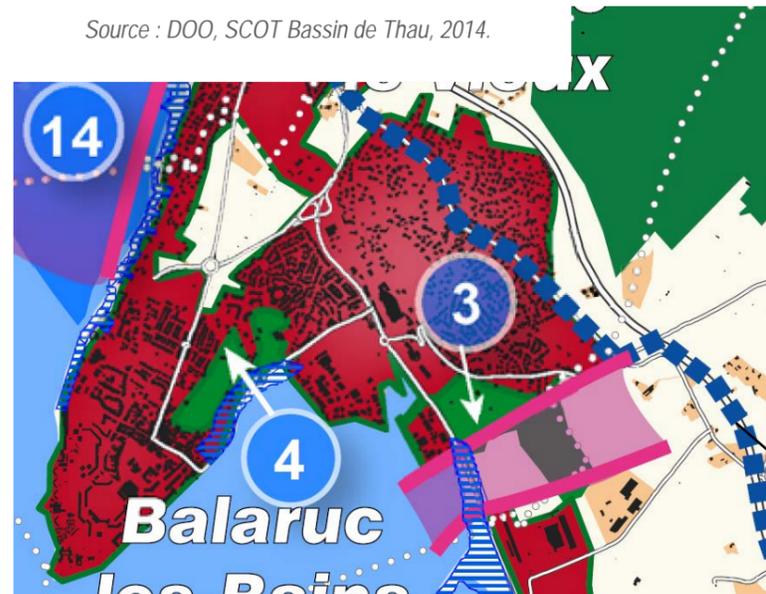
Les espaces proches du rivage induisent une urbanisée limitée au sein de ces espaces.

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

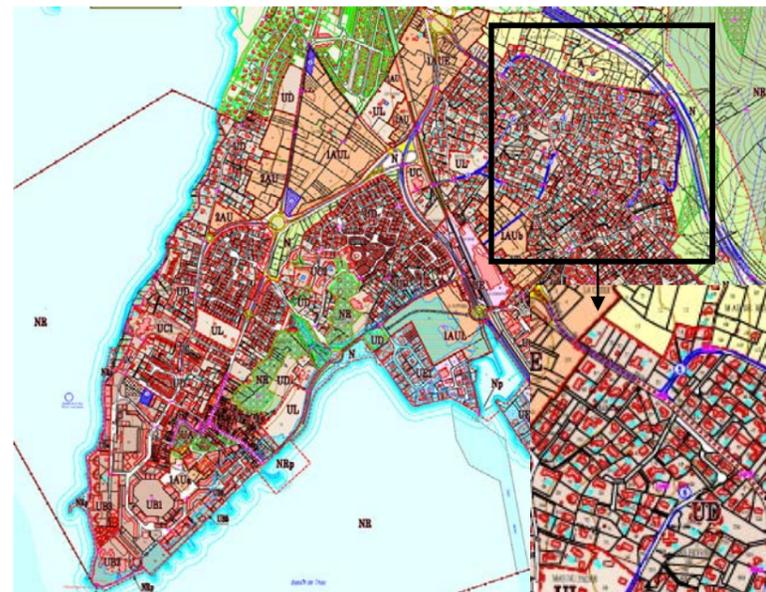
Le PLU retranscrit le tracé des espaces proches du Rivage comme identifié sur la carte littoral du SCoT. L'urbanisation

prévue dans le cadre du PLU respectent strictement les objectifs quantifiés affichés au SCoT.

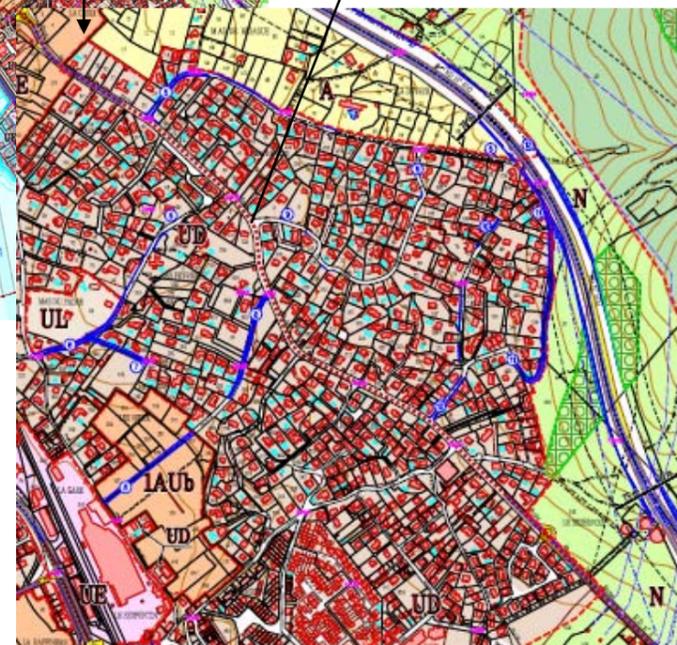
Source : DOO, SCOT Bassin de Thau, 2014.



Limite des Espaces proches du Rivage



PLU de Balaruc les Bains



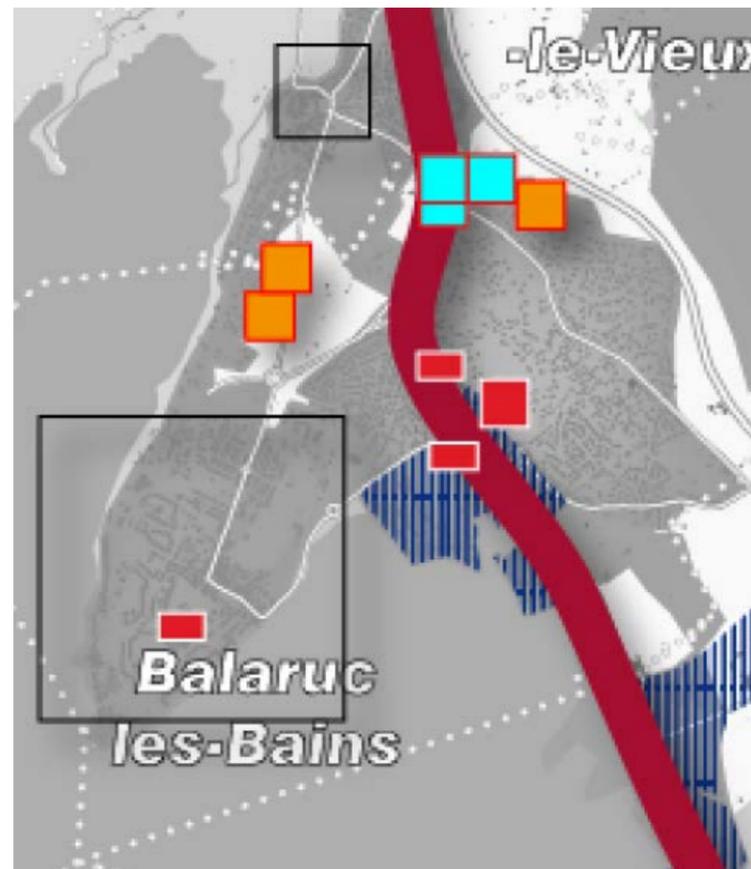
Traduction de la limite des Espaces proches du Rivage du SCoT au sein du PLU de Balaruc les Bains



L'extension limitée au sein des espaces proches du rivage

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

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



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

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

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

Les unités de production urbaine à vocation mixte :

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

Les unités de production urbaine à vocation économique :

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

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

Les zones à vocation principale d'habitat :

Les zones d'extension urbaine destinées à l'habitat ne s'élevaient qu'à 9 hectares, tandis que celles en renouvellement urbain (incluant le réinvestissement urbain et le comblement de dent creuse) représentent 8 hectares.

Ces zones d'extension destinées au logement ne représentent que 3.6% de l'enveloppe urbaine classée en « espaces proches du rivage » au PLU (incluant les secteurs U du zonage).

De plus, à l'échelle du PLU, il est programmé au sein de ces opérations la construction de 750 logements minimum.

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

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

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

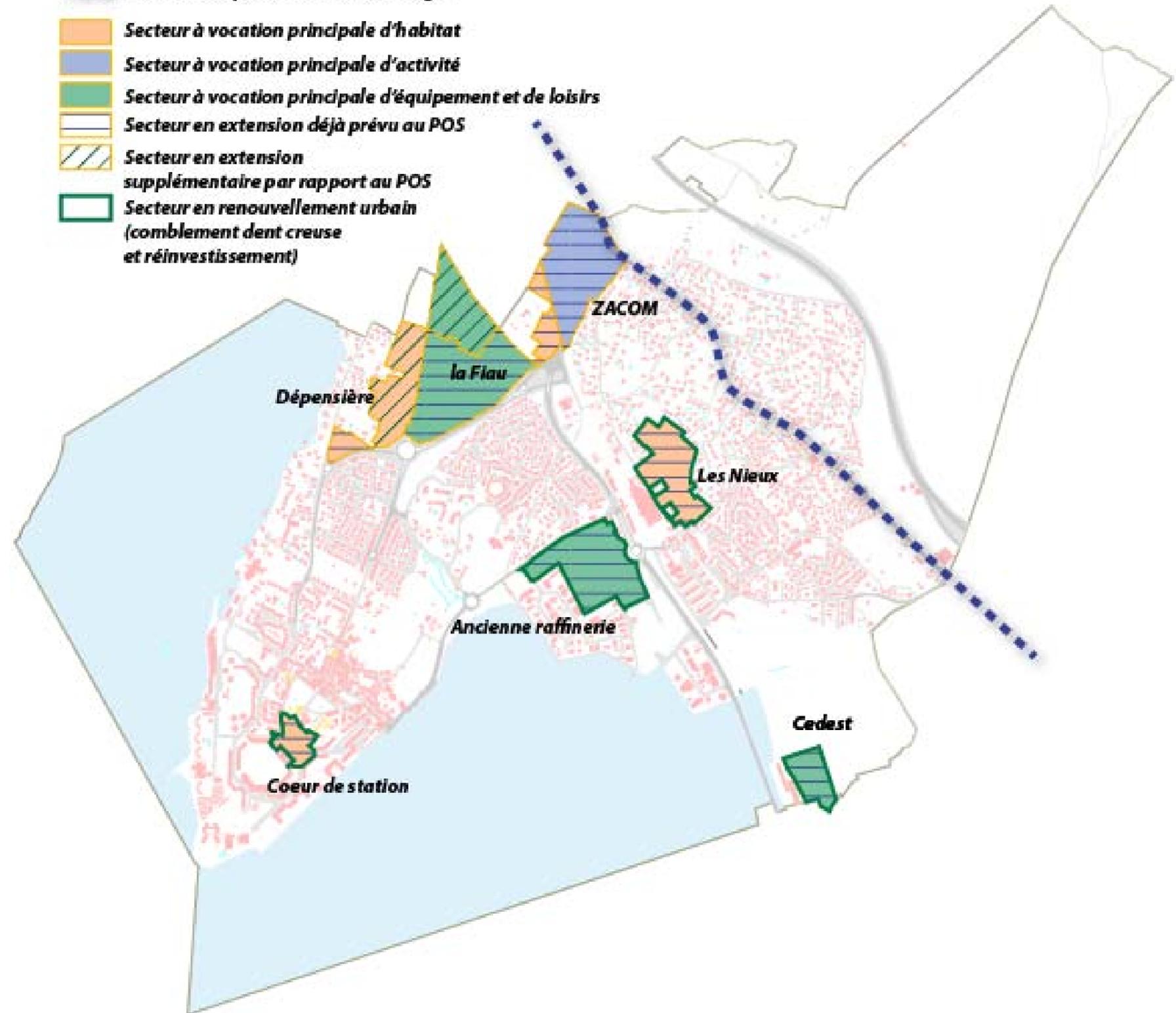


Au total, les secteurs prévus au PLU en extension urbaine (par rapport au POS) inclus au sein des espaces proches représentent environ 13,3 ha en totalité (peu importe la destination des zones).

Sur les 250 ha déjà urbanisés (classés en U au PLU) intégrés au sein des espaces proches du rivage, il s'avère que cette urbanisation reste relativement limitée, car ne représentant que 5,3% de l'urbanisation existante.

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

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



3. Les coupures d'urbanisation

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

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

La délimitation de la coupure d'urbanisation

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



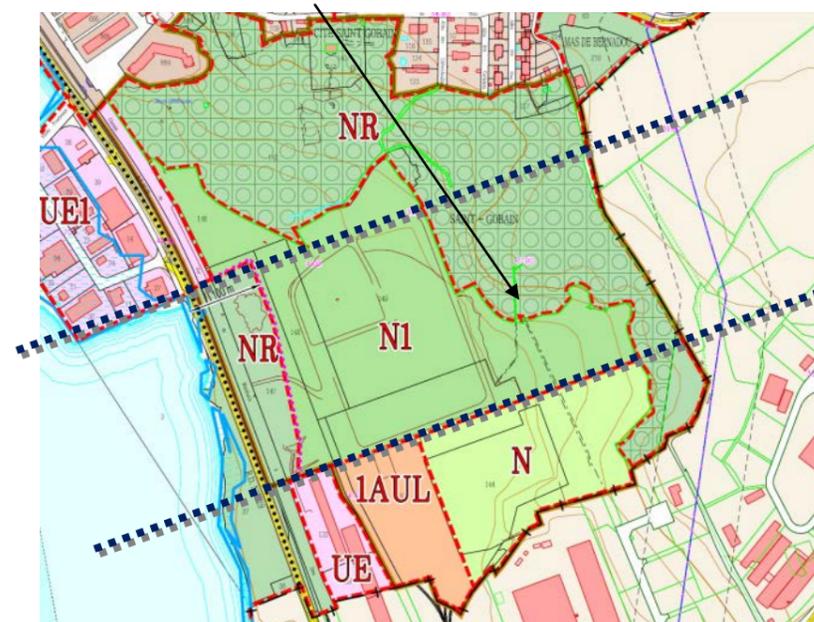
Coupure d'urbanisation identifiée au sein du SCoT du Bassin de Thau

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

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

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

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



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

Le PLU intègre la coupure d'urbanisation par un zonage N, qui correspond aux espaces naturels du territoire communal. La coupure d'urbanisation est traduite par les zonages NR et N1.

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

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

La zone N1 permet :

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

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

Cette coupure d'urbanisation a un caractère anthropisé déjà relativement marquée. En effet, en plus d'être cernée par différents espaces urbains, elle a accueilli autrefois des activités industrielles (cedest). Les bâtiments démolis liés à ces activités ont cependant marqués la zone, notamment du fait de la pollution des sols persistante sur certains espaces.

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

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

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

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

4. La bande des 100m inconstructible

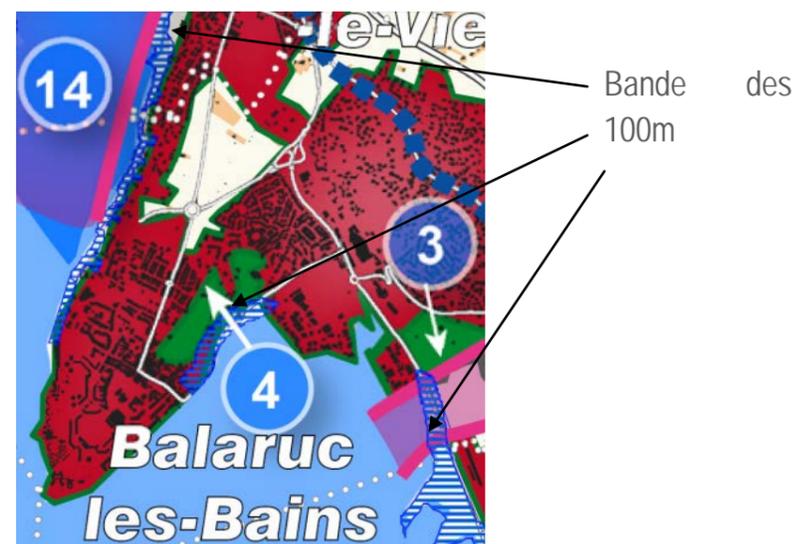
Article L. 121-16 : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

La délimitation de la bande des 100m inconstructible

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

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

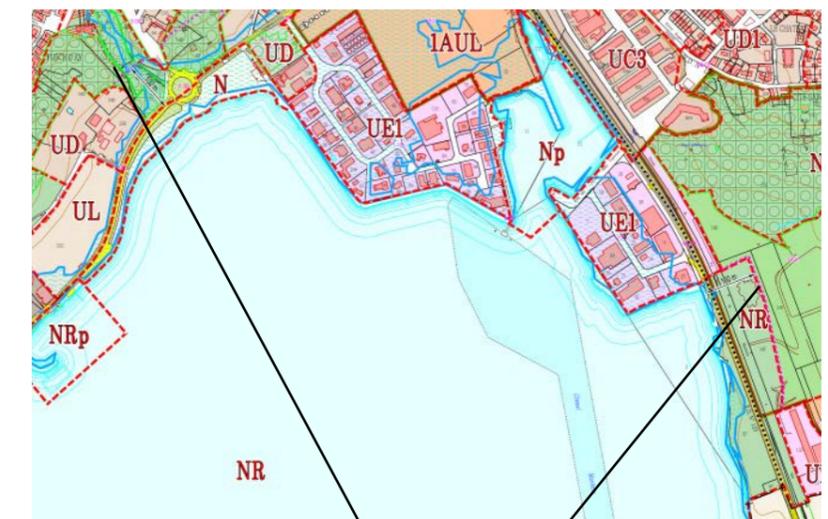
- > Au nord de la presqu'île ;
- > Au sud du Pech Meja ;
- > Au sud de la commune, dans la coupure d'urbanisation.



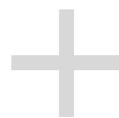
La prise en compte de la bande des 100m inconstructible dans le PLU

Le PLU représente la bande des 100m inconstructible sur son document graphique. Cette dernière s'applique essentiellement en dehors des espaces urbanisés identifiés. Ainsi, la bande des 100m s'applique sur le pourtour de la presqu'île, exclusivement dans les parties naturelles inscrites en N, NR et NRp.

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

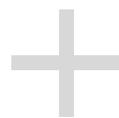


Bande des 100m dans le PLU





Volet 3 | La détermination des espaces boisés les plus significatifs





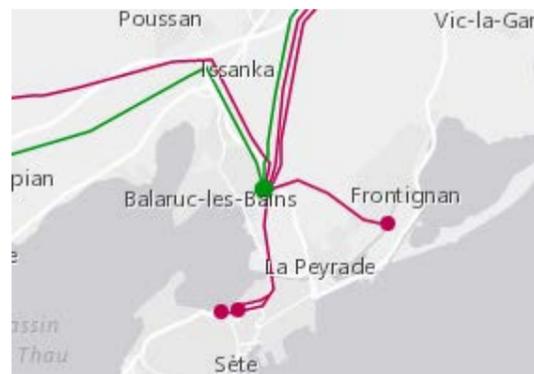
1 | Les espaces boisés de la commune

Dans le POS approuvé en novembre 1999, plusieurs boisements ont été identifiés comme espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 (anciennement le L.130-1). Dans le POS, la superficie des EBC représente 115 ha. Aucun de ces EBC n'étaient classés significatifs.

Sur l'ensemble de la commune, dans le projet de PLU, la totalité des espaces boisés classés représente environ **84 ha**. Ces EBC font l'objet d'une classification au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt paysager, biologique et écologique.

La différence de superficies de 31 ha entre les EBC du POS et du PLU s'explique par :

- la traduction des espaces concernés par la servitude de passage située de part et d'autre des lignes à hautes tensions :
 - LIT 225kV NO 1 BALARUC - FLORENSAC
 - LIT 225kV NO 1 BALARUC – MONTPELLIER
 - LIT 63kV NO 1 BALARUC – LOUPIAN
 - LIT 63kV NO 1 BALARUC – FRONTIGNAN
 - LIT 63kV NO 1 BALARUC - MIREVAL (S.N.C.F)
 - LIT 63KV NO 1 BALARUC - PP GARDIOLE (LIAISON BALARZ31MTPEL)
 - LIT 63KV NO 1 BALARUC - SETE ; LIT 63KV NO 2 BALARUC – SETE

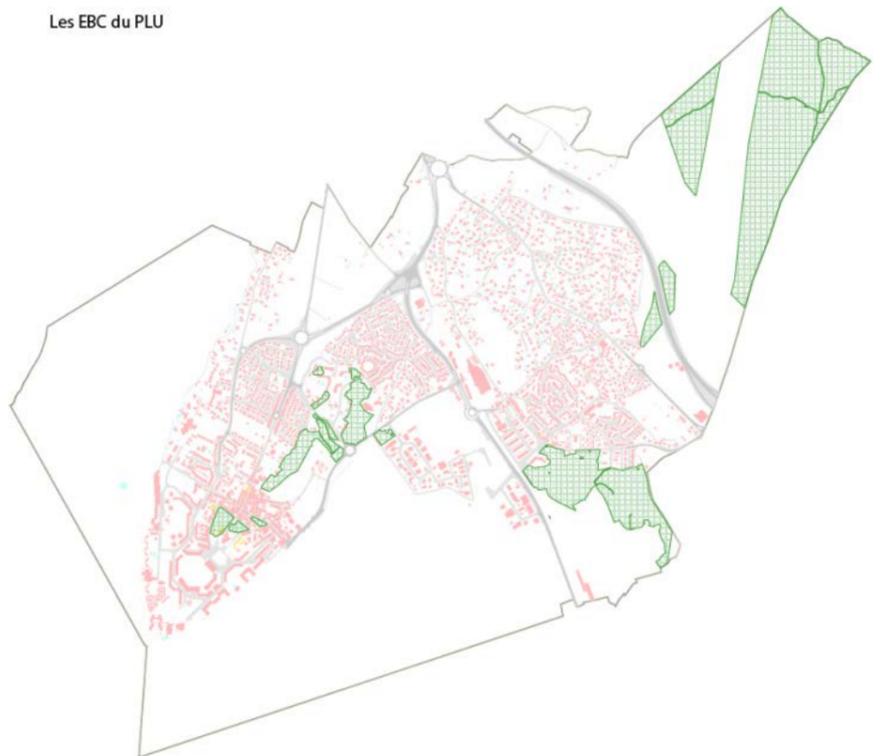
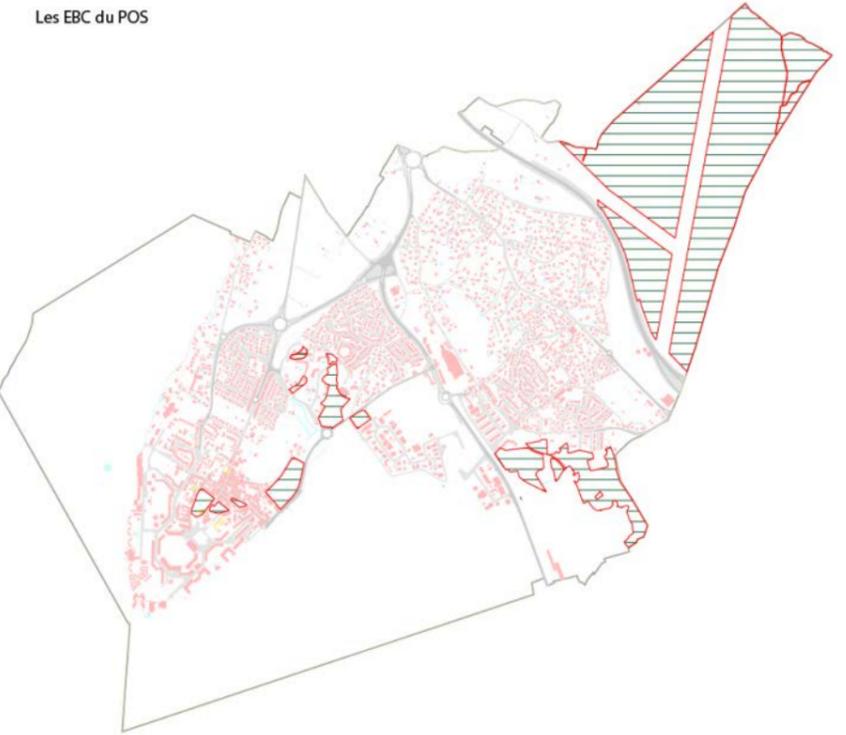


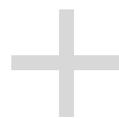
Lignes à haute tension du réseau RTE

(source : <http://www.rte-france.com/fr/la-carte-du-reseau>)

Pour l'entretien des infrastructures, il est demandé de dégager de part et d'autre des lignes des zones non classées en espace boisé afin de permettre aux véhicules l'accès et la maintenance des lignes.

- le déclassement du terrain de camping Municipal Pech d'Ay. Seule une frange arborée en limite de parcelles constituée d'un alignement de platanes et quelques sujets isolés mériteraient d'être conservés (détaillé partie suivante). En effet, l'implantation d'un EBC sur l'ensemble du camping du Pech d'Ay ne semble pas en adéquation avec la vocation de cet espace (espace accueillant du public dont les alignements arbustifs et de talus doivent être entretenus, notamment pour des raisons liées à des problématiques incendies), ni avec la valeur faiblement arborée de l'espace. Seuls quelques sujets apparaissent intéressants à préserver. La valeur ajoutée paysagère et écologique du secteur est liée essentiellement au massif boisé situé au Nord du camping. A ce titre, le PLU propose de réadapter le classement de l'EBC du camping sur sa partie Nord, afin d'y intégrer le massif boisé du Pech d'Ay et du Puech Meja.



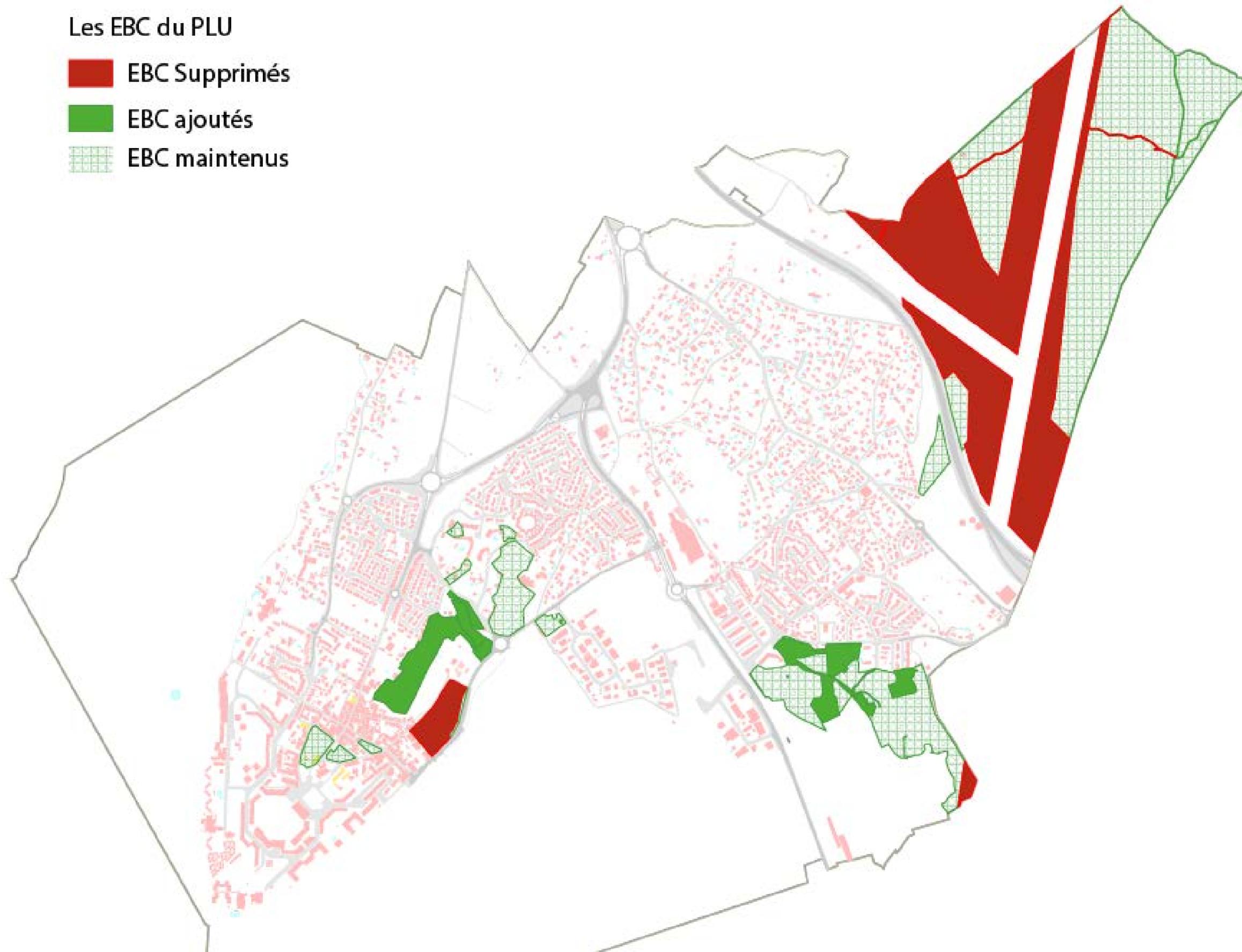


Les EBC du PLU

 EBC Supprimés

 EBC ajoutés

 EBC maintenus





2| Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

- Le square Dr Bordes

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

Le parc est **richement et densément planté**. De nombreuses essences végétales ornementales sont représentées telles que le copalme d'Amérique (*Liquidambar styraciflua*), l'arbre

aux quarante écus (*Ginkgo biloba*), le magnolia persistant (*Magnolia grandiflora*), le désespoir des singes (*Araucaria araucana*), le cèdre bleu (*Cedrus libanii*), l'oranger des osages (*Maclura pomifera*), le catalpa (*Catalpa bignonioides*) ainsi que de nombreuses essences indigènes dont le micocoulier (*Celtis australis*), le platane (*Platanus acerifolia*), le murier (*Morus alba*) ou encore l'arbre de Judée (*Cercis*

siliquastrum) et l'olivier (*Olea europaea*). La strate arbustive est représentée par diverses espèces de bambous (dont le *Phyllostachys aurea*), le pittosporum (*Pittosporum tobira*), le fusain (*Eleagnus x ebbingei*), le cornouiller (*Cornus mas*),...



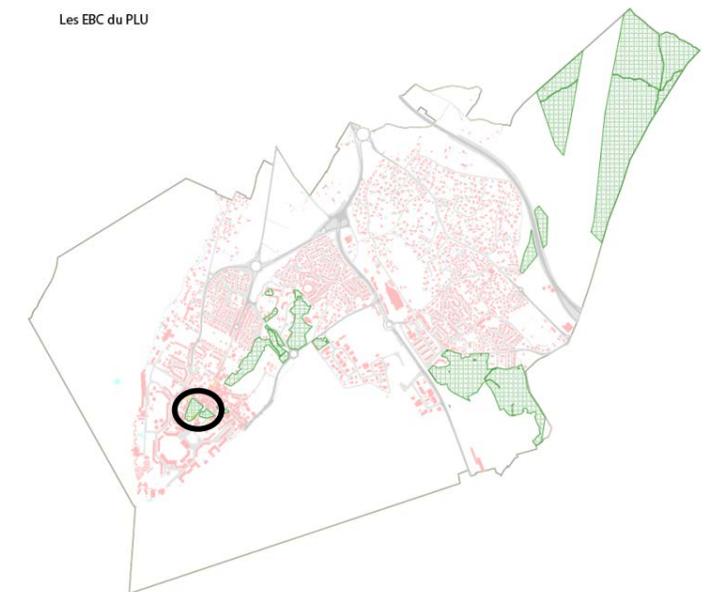
Ginkgo biloba *Cedrus libanii* *Magnolia grandiflora* *Liquidambar styraciflua* *Araucaria araucana*

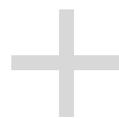


Un parc botanique riche



Lieu de vie et de rencontre





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

- La « pinède » attenante au centre nautique Manuréva

Le boisement du centre nautique est un groupement arboré dense constitué majoritairement de pins d'Alep (*Pinus halepensis*), associés à quelques essences ornementales dont le magnolia (*Magnolia grandiflora*).

Les hauts sujets atteignent environ 15 à 20m de hauteur en moyenne. Groupement isolé entre un axe de circulation majeur et des habitations, ils sont les vestiges de l'ensemble paysager du Puech Meja (détaillés partie suivante).

- Quartier avenue de la Pinède

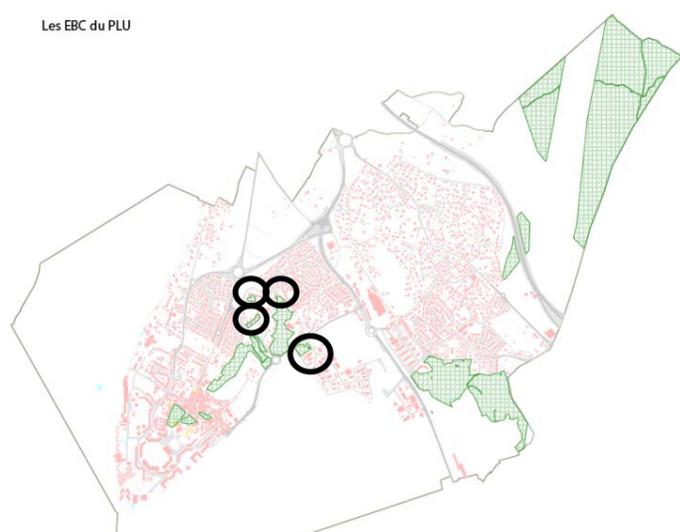
Quelques groupements isolés d'arbres de haut jet et massifs de garrigue (*Pistacia lentiscus*, *Ficus carica*, *Cercis siliquastrum*), au cœur du quartier de la Pinède mériteraient d'être protégés.

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



Vestiges de l'ensemble paysager du Puech Meja

Les EBC du PLU





Les alignements ou mails arborés remarquables

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

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

- L'alignement de platanes et sujets isolés majeurs du camping municipal Puech d'Ay

A la limite du camping municipal, un alignement de platanes et quelques sujets isolés dessinent une frange arborée remarquable. Cette frange participe à l'identité de la promenade du front d'étang.

Depuis la promenade du front d'étang et les hauteurs de Balaruc-les-Bains, cette frange arborée accompagne la trame boisée de la parcelle du Puech d'Ay (détaillée dans la partie suivante), renforçant ainsi le sentiment d'une véritable coulée verte sur la commune.

Les sujets remarquables atteignent en moyenne 10 à 15m et sont : des platanes (*Platanus acerifolia*), pins parasols (*Pinus pinea*) et peupliers blancs (*Populus alba*).

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



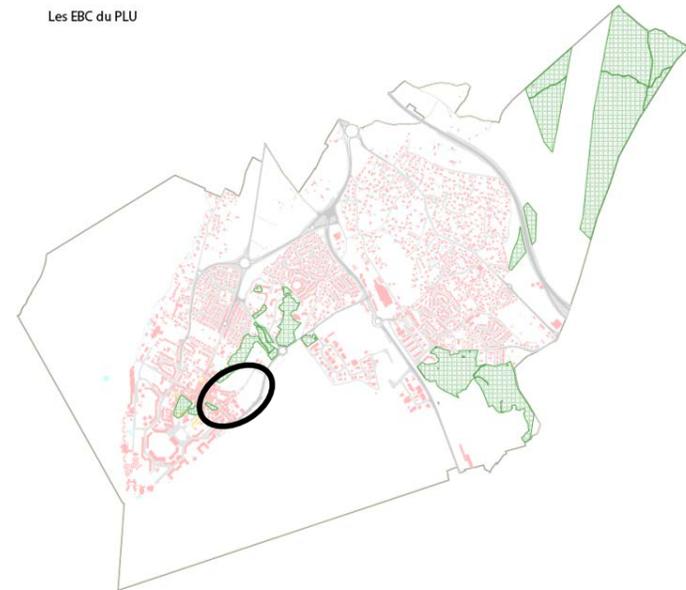
Mail du jardin de l'esplanade : sujets remarquables en cœur de ville



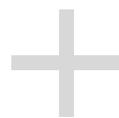
Vue du front d'étang : une frange arborée qui participe à l'identité de la promenade



Vue du front d'étang : une coulée verte sur la commune



Les EBC du PLU



3 | Les espaces boisés classés au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en espaces boisés au titre de l'article L.121-27, les **parcs et ensembles boisés** existants les plus significatifs de la commune. L'expertise menée ci-dessous identifie 80 ha en espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral, soit plus de 95% de la superficie de l'ensemble des espaces boisés classés du PLU de Balaruc-les-Bains).

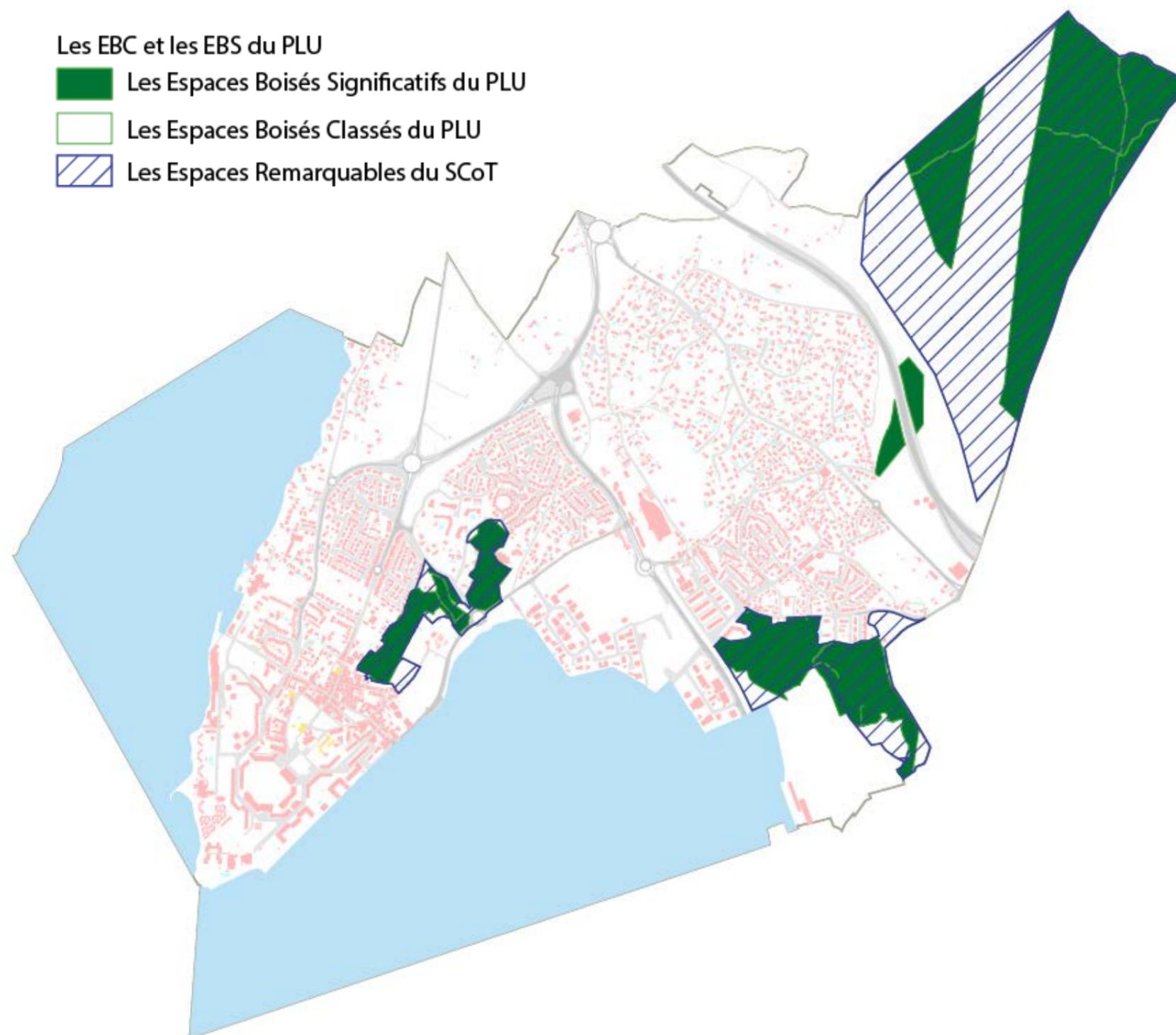
A | Critères de détermination

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

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

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

- L'intérêt écologique : importance du boisement pour le maintien d'un écosystème ou d'un habitat spécifique.





B | Descriptif des bois et raisons de leur classement en significatif

Sur la commune, les boisements classés comme significatifs :

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

Ont été identifiés comme tels :

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

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

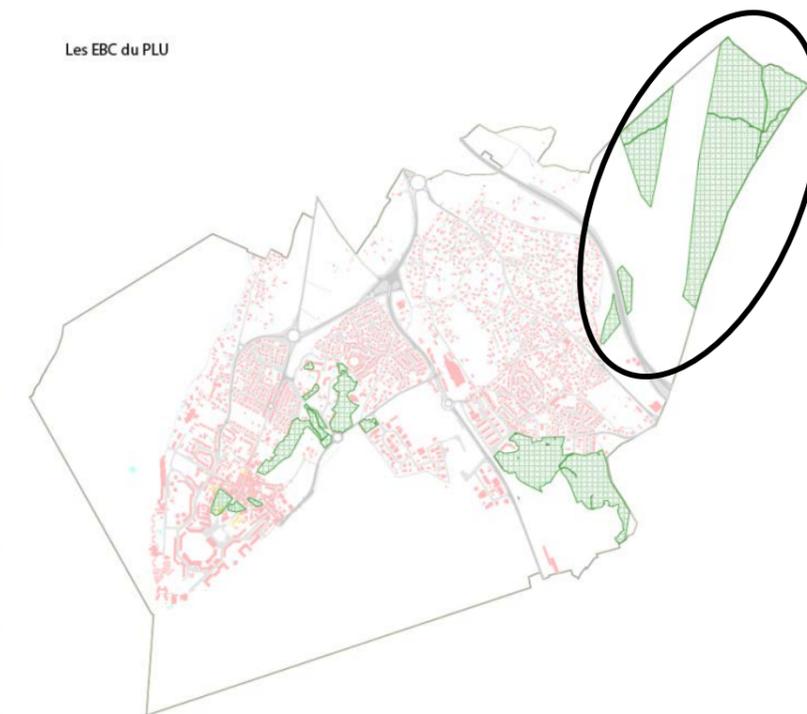
Dans le périmètre étudié, le massif est caractérisé par une vaste étendue ouverte, longeant la route départementale D600, recouverte de **garrigue basse**. Un mélange arbustif représenté notamment par le pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*) recouvre les étendues rocheuses. Quelques pins d'alep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

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

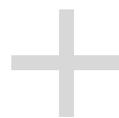
Ce massif est un **élément paysager caractéristique et identitaire de la commune**.



Massif de la Gardiole : une garrigue protégée



Les EBC du PLU

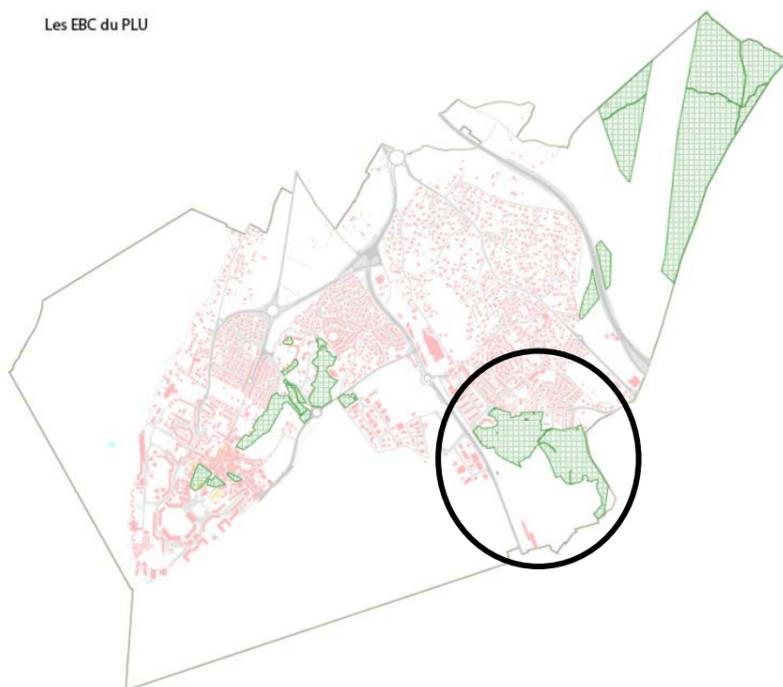


2. Au Sud-Est, le boisement de Saint Gobain

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

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

Les EBC du PLU



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



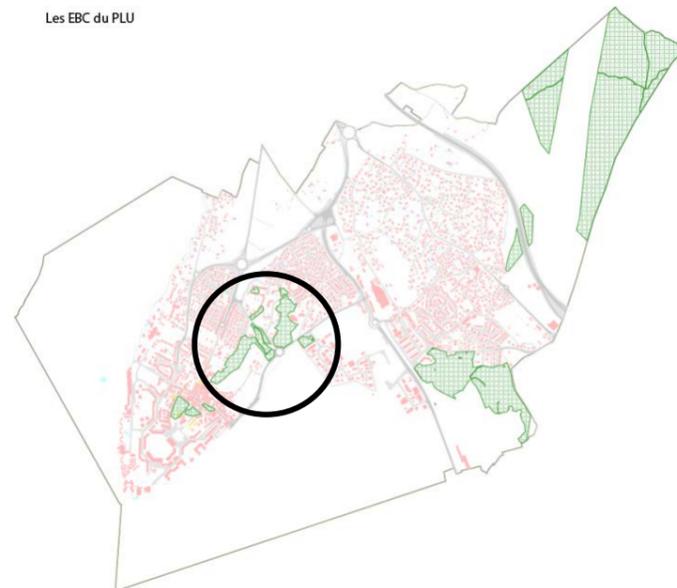
3. En cœur de ville, les massifs de Puech Méja et Puech d'Ay

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

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

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

Les EBC du PLU



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



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



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



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

4 | Synthèse

	Superficie EBC (ha)	Superficie EBS (ha)	Part des EBS par rapport au EBC
POS	115	0	0
PLU	84	80	95%

Les EBC et les EBS du PLU

- Les Espaces Boisés Classés du PLU
- Les Espaces Boisés Significatifs au titre du I.121-27 du CU

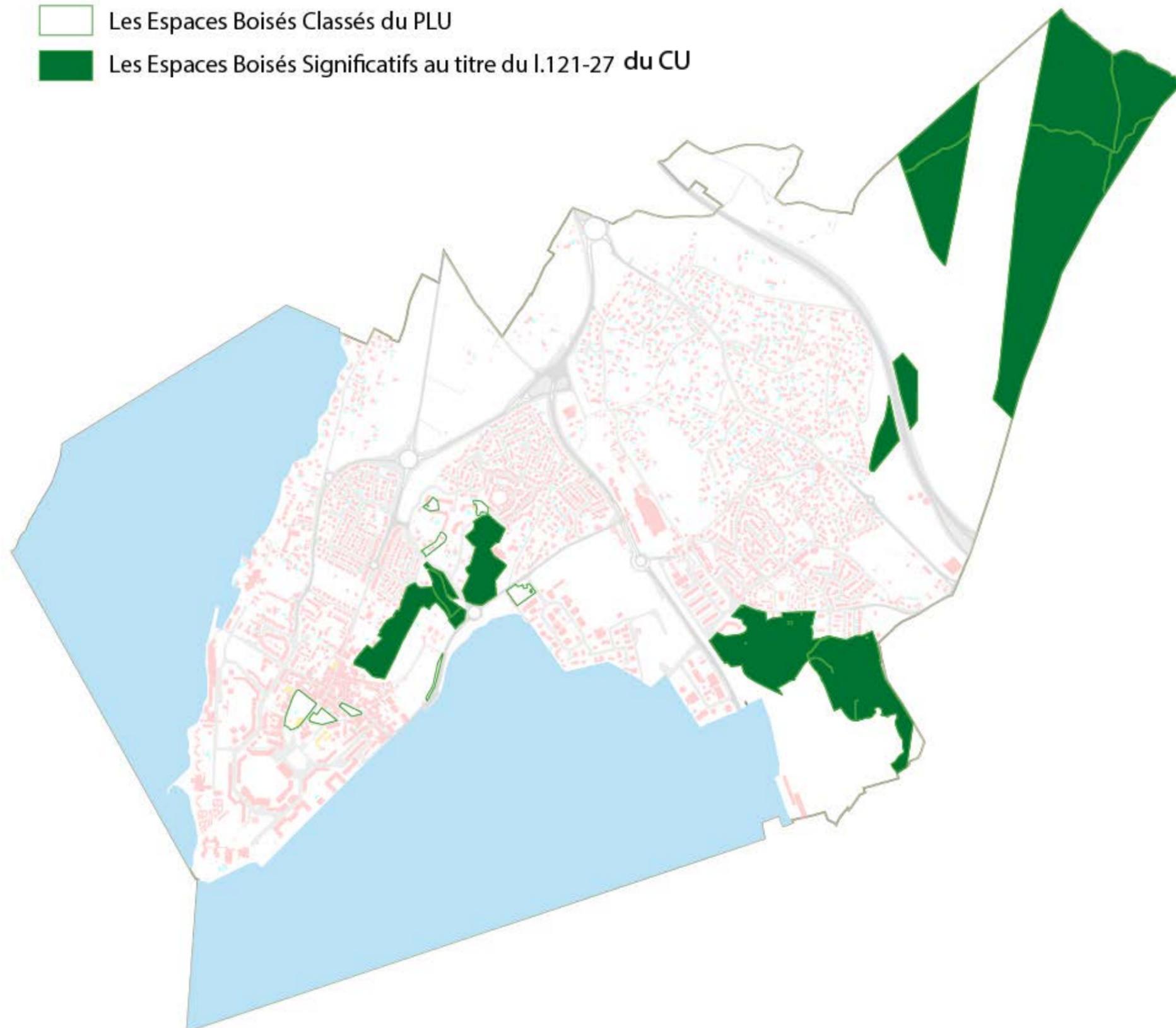




Table des matières

Volet 1 Préambule.....	5
1 Présentation de la commune	7
2 La révision du POS en PLU	7
3 Objectif de la consultation de la CDNPS.....	7
Volet 2 Les grands principes de la traduction des espaces de loi littoral.....	9
1 Rappel des principes, objectifs et orientations du SCoT du Bassin de Thau	10
A <i>Le PADD du SCoT</i>	10
B <i>Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)</i>	12
C <i>Les modalités d'application de la Loi Littoral définies par le SCoT</i>	13
D <i>Le Volet Littoral et Maritime</i>	14
2 Les objectifs du PLU.....	15
A <i>Le PADD</i>	15
B <i>Le Zonage</i>	17
C <i>La traduction des éléments de la loi littoral dans le PLU</i>	18
Volet 3 La détermination des espaces boisés les plus significatifs	27
1 Les espaces boisés de la commune	29
2 Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.....	31
3 Les espaces boisés classés au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme	34
A <i>Critères de détermination</i>	34
B <i>Descriptif des bois et raisons de leur classement en significatif</i>	35
4 Synthèse	38



sce
ateliers**up+**

Agence Montpellier

Les Belvédères - Bâtiment

B

128 avenue de Fès

34080 MONTPELLIER

Tél. + 33 4 99 61 12 85



PREFET DE L'HERAULT

*Direction départementale
des territoires et de la mer
Service environnement aménagement durable du
Territoire*

Bureau Bâtiment et Développement Durable
Affaire suivie par : Carine BERNARD
Mail : carine.bernard@herault.gouv.fr
Tél. : 04 34 46 61 33

Montpellier, le 23 DEC. 2016

Objet : Avis de la CDNPS du 15 décembre 2016

Sur le projet de la commune de Balaruc Les Bains de classement en espaces boisés classés des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs au titre de la loi littoral (article L121-27 du code de l'urbanisme).

Pièce jointe : Avis du service rapporteur

La Commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie en formation « Sites et Paysages », le 15 décembre 2016 à la DDTM, sous la présidence de Monsieur Philippe NUCHO, Secrétaire Général Adjoint de la préfecture de l'Hérault.

Considérant l'absence de présentation globale des ensembles boisés, de droit commun ou significatifs au titre de la loi Littoral, et des alignements d'arbres sur l'ensemble de la commune et d'un recensement des protections réglementaires qui leur sont appliquées (notamment les classements éventuels au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), malgré une présence forte et spécifique du fait de la composition urbaine et des ensembles architecturaux contemporains.

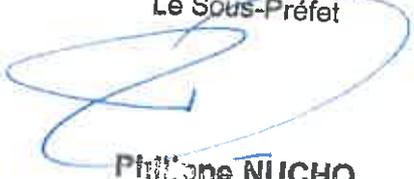
Considérant l'absence du classement de certains espaces boisés qui apparaissaient cohérents au regard des dispositions de la loi littoral, « notamment » :

- les boisements du front d'étang, sur le pourtour de la presqu'île, depuis la Viso à l'ouest jusqu'au Casino au sud-est, en passant par les abords du village de vacances ;
- les boisements du camping municipal ;
- les boisements qui bordent le port de Balaruc-les-Bains dit « port Suttel » ;
- les boisements du parc de loisirs, le long de l'avenue de la gare.

Considérant le déclassement important sur le massif de la Gardiole sans justification précise des contraintes liées aux lignes électriques et leurs positionnements.

Les membres de la CDNPS émettent un avis défavorable à 9 voix et une abstention sur le projet de classement d'EBC de la commune de Balaruc les Bains.

Pour le Préfet, par délégation
Le Sous-Préfet


Philippe NUCHO