

Service Urbanisme et Habitat

Affaire suivie par :

Blandine CANOVAS

☎ 04.67.80.92.00

urbanisme@mairie-balaruc-les-bains.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20240410-24_AR_04_033-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2024

N° 24/AR/04/033

Décision du : 10/04/2024

(date transmission Préfecture)

**ARRETE MISE A JOUR DES ANNEXES DU
DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROUVE**

Le Maire de BALARUC-LES-BAINS,

Vu le code de l'urbanisme et, notamment ses articles R. 151-51 à 151-53 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Balaruc-les-Bains et ses différentes évolutions ;

Vu la délibération n°11/CM/11/24/014 du conseil municipal en date du 11 novembre 2011 portant fixation du taux et des exonérations facultatives en matière de taxe d'aménagement communale ;

Vu la délibération n° 17/CM/06/003 du conseil municipal en date du 14 juin 2017 portant approbation du périmètre de droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future ;

Vu la délibération n° 18/CM/09/020 du conseil municipal en date du 26 septembre 2018 portant approbation d'un périmètre de sauvegarde sur des fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux ;

Vu la délibération n°2020-136 du conseil communautaire de Sète Agglopol Méditerranée en date du 5 novembre 2020 portant approbation de la création de la ZAC Balaruc Loisirs ;

Vu la délibération n° 21/CM/06/30/022 du conseil municipal en date du 30 juin 2021 portant approbation de la création d'une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles ;

Vu la délibération n° AD/200921/G/1 du conseil départemental en date du 20 septembre 2021 créant une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles sur la commune de Balaruc-les-Bains ;

Vu la délibération n°23/CM/05/025 du conseil municipal en date du 24 mai 2023 instaurant la taxe d'aménagement majorée sur le secteur des Vignés ;

Arrête

Article 1 : Les délibérations citées ci-dessus et jointes au présent arrêté sont annexées au dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé par la commune, dans la partie annexes.
Le Plan Local d'Urbanisme de Balaruc-les-Bains est mis à jour à la date du présent arrêté.

Article 2 : Monsieur le Maire de Balaruc-les-Bains et Madame la Directrice Générale des Services seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 3 : Une ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Article 4 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à l'Hôtel de Ville et mis à la disposition du public.

Article 5 : Il peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage.

Fait à Balaruc-les-Bains, le 5 avril 2024

Le Maire,
Gérard CANOVAS

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

Affiché le : 10/04/2024
Retiré le :



Le Maire, Gérard CANOVAS,

Signé numériquement le mercredi 10 avril 2024
par la Directrice Générale des Services
MATHEVON Helene



N°11/CM/11/24/014



REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal**Séance du 24 novembre 2011*

L'an deux mille onze et le vingt-quatre 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. ARNOUX, Mme GASPAROUX, M. DI STEFANO, Mme GHINAMO, M. ESCOT, Adjoints.
Mme BARBAGALLO, M. GAU, Mme BREMOND, M. CAPPELLINI, Mme GEYS, M. MATHIEU, M. MASSOL, M. VESSE, Mme PRADILLES, M. SARRAUD, M. SAUVAIRE, Mme CAHOUE, M. CALABRESE, M. GRANDCLER, Mme PESCE, Conseillers Municipaux.

Absents (e) ayant donné procuration :

Ginette COMPAN à Michelle BREMOND
Pierre BRITTO à Gérard ESCOT
Sophie CALLAUD à Geneviève FEUILLASSIER

Absents : Andrée DELMAIRE, Ghislain SOTO.

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Christophe RIOUST.

Objet n° 14 : Fixation du taux et des exonérations facultatives en matière de taxe d'aménagement communale.

Le Conseil Municipal,

La taxe d'aménagement a été instituée dans le cadre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement adoptée par la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, publiée au JO du 30 décembre 2010.

Elle se substitue à la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS) et la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE).

La Commune de Balaruc-les-Bains étant dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé, la taxe d'aménagement est instituée de plein droit sur l'ensemble de son territoire.

La fourchette du taux d'imposition de la part communale de la taxe d'aménagement est fixée entre 1% et 5% avec possibilité de pratiquer des taux différents dans certains secteurs du territoire.

La taxe d'aménagement est calculée selon une surface nouvellement définie et un tarif unique qui remplace le tarif des 10 catégories de construction actuellement en vigueur.

Vu le Code Général des Collectivités Locales,

Vu le Code Général des Impôts,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.331.1 et suivants,

Considérant l'impact de la taxe d'aménagement dont le mode de calcul diffère sensiblement de celui de la Taxe Locale d'Equipement,

Il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'instituer le taux de 5 % sur l'ensemble du territoire de la Commune.
- D'exonérer, en application de l'article L331-9 du Code de l'Urbanisme, les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de T.V.A.

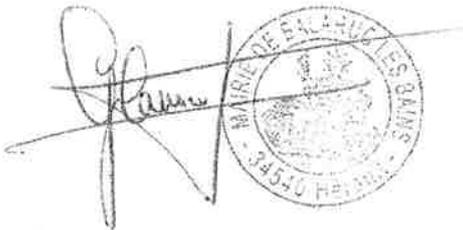
L'assemblée après avoir délibéré vote :

UNANIMITE

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Approuve** l'institution du taux de de 5 % de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire de la Commune,
- **Approuve** l'exonération, en application de l'article L331-9 du Code de l'Urbanisme, des logements sociaux bénéficiant du taux réduit de T.V.A
- **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 29.11.2011
Le Maire, Gérard CANOVAS



Publiée et exécutoire, le 30/11/11
Le Maire, Gérard CANOVAS

Par déléguation
La Directrice Générale
des Services
H. HERVIOU



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20170614-16_CM_06_003-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/06/2017

N° 17/CM/06/003

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

Délibérations du Conseil Municipal

~~~~~  
Séance du 14 juin 2017

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

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

Mme ARNOUX, M. COURS, Mme PINEL, M. CAPPELLINI, Mme BREMOND, M. ANTIGNAC, M. VESSE, Mme SORITEAU, Mme SERRES, M. DORLEANS, Mme CITERICI, M. SAUVAIRE, M. SURACI, Mme PHILIPONET, Mme PEREZ, M. CUAZ, Conseillers Municipaux.

Absents(e) ayant donné procuration :

- Geneviève FEUILLASSIER à Gérard CANOVAS
- Sophie CALLAUD à Laure SORITEAU
- André MASSOL à Catherine LOGEART
- Roch RODRIGUEZ à Jérôme CUAZ

Absent : Julien SARRAUD

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

**Objet 03 : Instauration d'un droit de préemption urbain.**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.211-1 et suivants,

Vu la délibération du 16 novembre 2016 par laquelle le Conseil Municipal de la commune de Balaruc-les-Bains a arrêté le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 14 juin 2017 par laquelle le Conseil Municipal approuve le Plan Local d'Urbanisme,

Monsieur le Maire informe l'Assemblée délibérante :

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Balaruc-les-Bains peut instaurer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites au PLU.

Ce droit s'applique aux biens cédés sur le territoire de la commune et situés dans des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme. Les vendeurs sont tenus d'informer le titulaire du droit de préemption des projets de cession par le dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner.

Monsieur le Maire rappelle que l'instauration de ce droit de préemption urbain peut permettre la constitution de réserves foncières participant à la bonne réalisation des projets d'intérêt général de la commune.

Considérant que l'adoption du Plan Local d'Urbanisme nécessite l'instauration du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune,

Considérant l'article L211-1 du code de l'urbanisme au terme duquel les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent, par délibération du Conseil Municipal, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation futures délimitées par ce plan,

Considérant que cette préemption peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,  
A la suite de cette présentation, il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver l'exposé de Monsieur le Maire,
- D'instituer un Droit de Préemption Urbain dans l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents nécessaires.

La présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet de l'Hérault
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoire et de la Mer
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires culturelles – Service Régional d'Archéologie
- Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

**POUR : 25 ABSTENTIONS : 03**

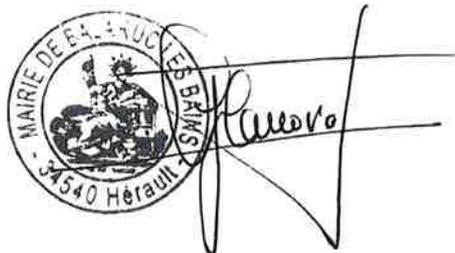
- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Dit que** un droit de préemption urbain est institué dans l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents nécessaires,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault, Monsieur le Directeur Départemental des Territoire et de la Mer, Monsieur le Directeur Régional des Affaires culturelles – Service Régional d'Archéologie, Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

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

Pour expédition conforme  
Transmis en Préfecture  
Le 21/06/17  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Publiée et exécutoire, le  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Signé numériquement le 21 juin 2017  
par La Directrice Générale des Services  
MATHEVON Helene



N° 18/CM/09/020

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Délibérations du Conseil Municipal*

~~~~~  
Séance du 26 septembre 2018

L'an deux mille dix-huit et le vingt-six septembre, 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, Mme BREMOND, M. ANTIGNAC, Mme CALLAUD, M. VESSE, Mme SORITEAU, Mme SERRES, M. DORLEANS, Mme CITERICI, M. SAUVAIRE, Mme PHILIPONET, Mme PEREZ, Conseillers Municipaux.

Absents(e) ayant donné procuration :

André MASSOL à Catherine LOGEART
Rolando SURACI à Stéphanie PHILIPONET

Absents : Julien SARRAUD, Roch RODRIGUEZ, Jérôme CUAZ.

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

Objet 20 : Mise en place d'un périmètre de sauvegarde sur des fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

L'article 58 de la Loi n° 2005-882 du 02 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises donne la possibilité aux communes d'instaurer un droit de préemption sur les fonds commerciaux, afin de maintenir et de sauvegarder le commerce de proximité dans les villes. Le décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 en a défini les modalités d'application qui ont été insérées au Code de l'Urbanisme.

Le maintien du commerce de proximité dans le centre-ville de la commune, également centre des activités thermales ainsi que dans le secteur « Entrée de ville, Route de Sète, Avenue du Serpentin, Avenue du Bassin de Thau, Rue des Ecoles » présente un enjeu fort car générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale.

Sète Agglopolè Méditerranée a fait mener une étude portant sur la situation du commerce et de l'artisanat de proximité, et les menaces pesant sur la diversité commerciale de la commune.

La préservation des commerces de proximité du secteur entrée de ville, quartier des Usines et de la diversité des commerces du centre-ville, identifiée par cette étude rendue en octobre 2017, porte sur 2 secteurs :



Secteur 1 - *Entrée de ville*

- Route de Sète (entre le Rond-point RD2/RD2E11 et RD2/RD129)
- Avenue du Serpentin
- Avenue du Bassin de Thau
- Rue des Ecoles



Secteur 2 - *Centre-ville*

- Avenue de Montpellier
- Avenue du Port
- Rue de la Pompe Vieille
- Rue de la Paix
- Rue Maurice Clavel
- Avenue des Thermes
- Avenue Pasteur
- Avenue Bonnacaze
- Avenue de la Cadole (jusqu'au croisement avec l'avenue Bonnacaze)
- Passage des Bains
- Rue de l'Eglise

La commune de Balaruc-les-Bains a déjà pris plusieurs mesures pour préserver son commerce du centre-ville notamment en identifiant au plan local d'urbanisme, les rues où le changement de destination est limité et en mettant en œuvre le FISAC.

Consciente de la nécessité de prendre rapidement des mesures visant à relancer et redynamiser durablement l'activité commerciale dans ces quartiers, la commune souhaite utiliser les différents outils législatifs et réglementaires mis à sa disposition et instaurer ce droit de préemption des fonds de commerces et artisanaux qui constitue un élément complémentaire d'accompagnement de la politique communale en matière de commerce.

Ce droit de préemption permet à la ville de se doter de moyens d'observations des transactions commerciales et artisanales et le cas échéant de l'exercer concrètement dans le cadre de transactions qui seraient de nature à intéresser la commune.

La commune peut déléguer ce droit de préemption à un E.P.C.I., un établissement public ayant vocation, à une Société d'Economie Mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale ou commerciale.

Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties du périmètre de sauvegarde ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal, d'un bail commercial ou de terrains. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

La présente délibération a pour objet de définir le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, au sein duquel la collectivité peut exercer son droit de préemption. Il se délimite sur les deux secteurs identifiés selon le plan annexé.

Le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat et les 2 secteurs justifiant l'instauration de ce droit de préemption, ont été soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, qui se sont prononcés favorablement.

Conformément aux dispositions de l'article L 2122-22-21 du code général des collectivités territoriales, il est proposé, afin d'assurer une réactivité lors du suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner, de déléguer au Maire, l'exercice de ce droit de préemption, et lui permettre de déléguer, en application de l'article L 214-1-1 du Code de l'urbanisme, au nom de la commune.

A la suite de cette présentation, il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver l'exposé de son Président.
- D'approuver l'institution du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux, tel que prévu à l'article L 214-1 du code de l'urbanisme,
- D'approuver l'emprise des deux secteurs figurants en annexe, ainsi que les rues incluses dans chacun d'entre eux.
- D'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout document s'y rapportant.
- De déléguer à Monsieur le Maire, conformément à l'article L 2122-22-21° du code général des collectivités territoriales, l'exercice de ce droit, ou lui permettre de le déléguer, en application de l'article L 214-1-1 du code de l'urbanisme, au nom de la commune.
- De subdéléguer ces attributions, en cas d'empêchement du Maire, à la Première Adjointe,
- Dit que copie de la présente délibération sera transmise à Monsieur Le Préfet de l'Hérault.

Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

UNANIMITE

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Approuve** l'institution du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux, tel que prévu à l'article L 214-1 du code de l'urbanisme,
- **Approuve** l'emprise des deux secteurs figurants en annexe, ainsi que les rues incluses dans chacun d'entre eux,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout document s'y rapportant,
- **Délègue** à Monsieur le Maire, conformément à l'article L 2122-22-21° du code général des collectivités territoriales, l'exercice de ce droit, ou lui permettre de le déléguer, en application de l'article L 214-1-1 du code de l'urbanisme, au nom de la commune,
- **Subdélègue** ces attributions, en cas d'empêchement du Maire, à la Première Adjointe,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault.

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

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

Publiée et exécutoire, le
Le Maire, Gérard CANOVAS
Signé numériquement le vendredi 05 octobre 20
par La Directrice Générale des Services
MATHEVON Helene

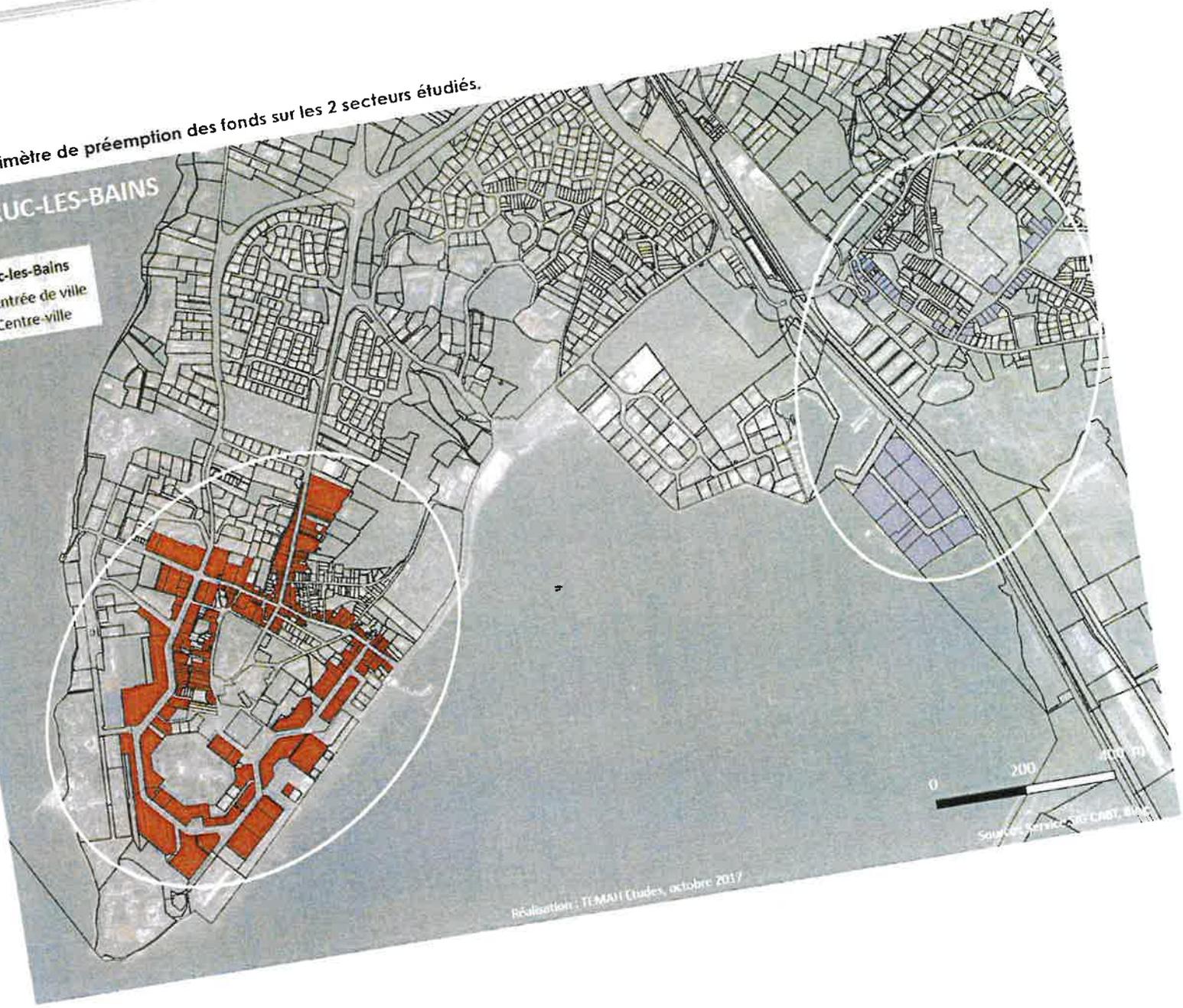


Avenue de Montpellier
BP 1 - 34540 Balaruc-les-Bains
Tél. : +33 (0)4 67 46 81 00 Fax : +33 (0)4 67 43 19 01
Pour contacter la Mairie : <https://balaruc.libredemat.fr/>
www.ville-balaruc-les-bains.com

Plan du périmètre de préemption des fonds sur les 2 secteurs étudiés.

BALARUC-LES-BAINS

- Balaruc-les-Bains
- Entrée de ville
- Centre-ville



Réalisation : TEMAI Cludes, octobre 2017

Sources : Service de CASB, BNC

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 05 NOVEMBRE 2020 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N° 2020 - 136

| | | | | | |
|---------------------|----|-------------|----|-----------|----|
| Publication le | | Présents | 35 | Pour | 45 |
| | | Absents | 15 | Contre | 5 |
| Membres en exercice | 50 | Représentés | 15 | Absention | 0 |

Objet : **ZAC de Balaruc Loisirs – Approbation du bilan de mise à disposition de l'étude d'impact et création de la ZAC**

L'an deux mille vingt et le 05 novembre, le Conseil communautaire de Sète agglomération méditerranéenne, légalement convoqué le 30 octobre 2020, s'est réuni à la salle Polyvalente de Montbazin (34560) à 18h00, sous la présidence de Monsieur François Commeinhes, Président.

Etaient présents :

Frédéric Aloy, Patrick André, Michel Arrouy, Thierry Baeza, Muriel Bracco, Gérard Canovas, Philippe Carabasse, Norbert Chaplin, François Commeinhes, Pascaline Dardé, Sébastien Denaja, Christophe Durand, Angel Fernandez, Romain Ferrara, Magali Ferrier, Henry Fricou, Nicolas Goudard, Johann Grosso, Loïc Linares, Karine Loupy, Laurence Magne, Jean-Guy Majourel, Hervé Merz, Yves Michel, Sébastien Pacull, Dominique Patte, Cédric Raja, Josian Ribes, Vincent Sabatier, Florence Sanchez, Max Savy, Laura Seguin, Marcel Stoecklin, Bruno Vandermeersch, Alain Vidal

Etaient absents représentés :

Véronique Calveba à Laura Seguin, Jeanne Corporon à Jean-Guy Majourel, Joliette Coste à Patrick André, Sophie Cwick à Frédéric Aloy, François Escarguel à François Commeinhes, Marie-Christine Fabre de Roussac à Yves Michel, Geneviève Feuillassier-Marjinez à Gérard Canovas, Michel Garcia à Henry Fricou, Jocelyne Gizardin à Romain Ferrara, Nathalie Glaude à Loïc Linares, Kelvine Gouvernaye à Michel Arrouy, Corinne Paraire-Azais à Laurence Magne, Gérard Prato à Dominique Patte, Myriam Reynaud à Hervé Merz, Anaïs Veyrat à Vincent Sabatier

Secrétaire de séance :

Dominique Patte

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

Vu l'arrêté n°2019-I-1511 de Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du 25 Novembre 2019 portant modification des compétences de Sète agglomération méditerranéenne et en fixant les statuts,

Vu la délibération n°2016-55 du 14 avril 2016 relative à l'approbation des enjeux, des objectifs poursuivis, du périmètre, du programme et du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement de requalification et d'extension de l'espace commercial de Balaruc,

Vu la délibération n°2017-114 du 20 avril 2017 tirant le nouveau bilan de la concertation du projet,

Vu la délibération n°2018-022 du 08 mars 2018 précisant les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale,

Vu la délibération n°2018-065 du 28 juin 2018 attribuant la concession d'aménagement sans transfert de risque à la Société Publique du Bassin de Thau (SPLBT),

Depuis 2016, Sète agglomération méditerranéenne s'est engagée à mener une opération de requalification et d'extension de l'espace commercial sis à Balaruc le Vieux et à Balaruc les Bains, avec pour objectifs de :

- Rendre au site son attractivité pour limiter l'évasion commerciale en accueillant de nouvelles enseignes et proposer une offre culturelle et de loisirs afin de répondre aux besoins des consommateurs.

- Favoriser l'emploi par l'accueil de nouvelles activités.
- Redonner une cohérence au site et unifier les différentes entités existantes (La Barrière, Centre Commercial Carrefour, Balaruc Loisirs) et à venir (secteurs extension sud et Tamaris).
- Créer des cheminements doux sécurisés.
- Faciliter l'accès au site pour les usagers par les transports en commun.
- Répondre à la demande actuelle et future en intégrant les changements de fréquentation et de consommation et favoriser la mixité des usages.
- Améliorer les entrées de villes en proposant une architecture de qualité valorisant l'identité de ce secteur nord du cœur d'agglomération.
- Intégrer le contexte et les contraintes hydrauliques.

Des orientations d'aménagement ont été définies sur ce secteur au regard de l'ensemble des études qui ont été réalisées. Ces orientations doivent permettre d'unifier cet espace commercial et de lui assurer un développement équilibré et durable en lien avec le fonctionnement des centres urbains des communes concernées.

En séance du 14 avril 2016, le conseil communautaire a approuvé les enjeux, les objectifs, le périmètre, le programme prévisionnel et le bilan prévisionnel de l'opération de requalification et d'extension de la zone commerciale de Balaruc.

En séance du 20 avril 2017, le conseil communautaire a tiré un nouveau bilan de la concertation du projet de ZAC sur ce secteur.

Ainsi, Sète agglomération méditerranéenne, en sa qualité de maître d'ouvrage du projet de requalification et d'extension de la zone commerciale de Balaruc, a déposé fin 2017 le dossier de création de ZAC auprès du bureau de l'environnement de la Préfecture de l'Hérault.

En effet, conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement, ce projet a nécessité la réalisation d'une étude d'impact.

Bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact :

Lors de l'instruction par les services de l'Etat du dossier de création de ZAC, son étude d'impact a donné lieu à un avis de l'autorité environnementale émis le 8 février 2018.

En vertu de l'article L.123-19-II du code de l'environnement et suivant les modalités prévues par la délibération du conseil communautaire du 08 mars 2018, Sète agglomération méditerranéenne a mis à la disposition du public l'étude d'impact du projet, ses annexes, l'avis de l'autorité environnementale (ci-joint annexé) et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (ci-joint annexé).

Cette mise à disposition électronique via le site internet de Sète agglomération et le libre accès au dossier papier à son siège, s'est tenue du 12 mars au 12 avril 2018 inclus.

Le bilan de la mise à disposition est annexé à la présente délibération et fait partie intégrante du dossier de création de ZAC.

Quatre avis ont été déposés sur le registre papier. Sur ces quatre contributions individuelles, deux portent sur un même intérêt particulier et deux sur la préoccupation programmatique du projet. Aucune d'entre elles ne sont de nature à remettre en cause le projet. Pour autant, l'étude d'impact sera complétée en tant que de besoin dans le cadre des demandes d'autorisations futures.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-19-1 du code de l'environnement, au plus tard à la date de la publication de la décision, la synthèse des observations et propositions du public, l'indication de celles dont il a été tenu compte ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision qui sera prise doivent être déposés sur le site internet de la collectivité pendant une période de trois mois minimum.

Ainsi, le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact accompagné de la présente délibération seront consultables au siège et sur le site internet de l'agglomération.

Désignation de l'aménageur :

En séance du 28 juin 2018, le bureau communautaire a décidé d'attribuer la concession d'aménagement pour la requalification et l'extension de l'espace commercial à la SPLBT.

Sur les 36 hectares environ inclus dans le périmètre de la ZAC, les missions déléguées par Sète agglomération à son aménageur, concernent les travaux suivants :

- La requalification des voiries internes à la zone existante (secteurs de la Barrière et de Balaruc Loisirs) et qui inclue notamment l'aménagement d'un mail piéton sécurisé au niveau du carrefour central redimensionné,
- La création d'environ 24 600 m² de Surface de Plancher permettant l'accueil de grandes et moyennes surfaces commerciales dédiées à l'équipement de la maison et de la personne sur le secteur « Extension Sud » et incluant l'aménagement :
 - d'une voirie interne (depuis le futur barreau de liaison au niveau de la route de la Rèche) qui se connectera en prolongement de la voie centrale existante
 - d'une voirie de desserte au parking central mutualisé,
- La création d'une zone mixte à vocation culturelle et de loisirs d'environ 19 200 m² de Surface de Plancher sur le secteur des « Tamaris », pour y accueillir des activités de type hôtellerie, bureaux, équipement culturel et de loisirs et ponctuellement du logement et incluant l'aménagement d'une voirie interne de desserte,
- L'aménagement de nouvelles infrastructures routières d'accès à la zone (requalification d'une partie de la RD2 en boulevard urbain apaisé qui inclue la suppression et le transfert plus au sud du rond-point des Tamaris / réalisation d'une partie du barreau de liaison RD2/RD600),
- Des travaux d'amélioration hydraulique afin d'anticiper et de s'adapter aux contraintes de gestion des eaux de ruissellement
- Le traitement paysager de la zone

Création de la ZAC :

Conformément à l'article R311-2 du code l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC dénommée ZAC de Balaruc Loisirs (dont le bilan de la concertation, le rapport de présentation et le résumé non technique de l'étude d'impact sont joints à cette délibération), comprend :

- Un plan de situation
- Un plan de délimitation du périmètre
- L'étude d'impact de la ZAC accompagnée de l'avis de l'autorité environnementale
- Le rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Le dernier chapitre de ce rapport précise la situation au regard de la taxe d'aménagement : en application des dispositions de l'article R331-6 du code de l'urbanisme, les constructions seront exonérées de la taxe d'aménagement. Cette exonération prévue au 5° de l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants : les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de

renovation et les réseaux qui leur sont rattachés ; les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés.

La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège social de Sète agglomération méditerranéenne. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs. Elle sera également diffusée sur le site internet de Sète agglomération méditerranéenne durant une période d'au moins 6 mois.

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

- **D'approuver** le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact dans le cadre de la participation du public par voie électronique ainsi que les modalités de sa communication, ci-annexé,
- **D'approuver** le dossier de création de la ZAC de Balaruc,
- **De décider**
 - Qu'une Zone d'Aménagement Concertée d'environ 36 hectares ayant pour objet la requalification et l'extension de la zone commerciale de Balaruc est créée sur le territoire des communes de Balaruc-le-Vieux et de Balaruc-les-Bains dans le périmètre défini et annexé à la présente délibération.
 - Que la zone ainsi créée soit dénommée Zone d'Aménagement Concertée de Balaruc Loisirs
 - Que le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone soit d'environ 43 800 m² de Surface de Plancher dédiées pour 24 600 m² à des activités commerciales et pour 19 200 m² à une programmation mixte mêlant hôtellerie, bureaux, équipement culturel et de loisirs et ponctuellement d'habitat.
 - Que les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC de Balaruc soient exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement en application de l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme ; Que cette exonération est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants : les voies d'accès aux bâtiments et immeubles inclus dans le périmètre et les réseaux qui leur sont rattachés ; Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des usagers et habitants.
- **D'autoriser** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'ensemble des documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibération adoptée la majorité absolue.

*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

Accusé de réception en préfecture
034-200066355-20201112-DC2020-136-DE
Date de télétransmission : 12/11/2020
Date de réception préfecture : 12/11/2020

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.

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Délibérations du Conseil Municipal**Séance du 30 juin 2021*

L'an deux mille vingt et un 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, Mme LANET, M. ANTIGNAC, Mme CURTO, M. FERNANDEZ, Mme SERRES, M. CALAS, Adjointes,
M. MERIEAU, M. GAU, M. LONIGRO, Mme ARNOUX, Mme GIORDANO, Mme BERNARD, Mme TORRENT, Mme SORITEAU, Mme ASTRUC, Mme ESCOT, Mme PINEL, M. MOURGUES, Mme LLEDOS, Mme AZEMA, M. HURABIELLE-PÉRÉ, Mme FRADIER, Conseillers Municipaux.

Absents (e) ayant donné procuration :

- Christophe RIOUST à Stéphane ANTIGNAC
- Camille VALLET à Brigitte LANET
- Eddy DORLEANS à Joëlle ARNOUX
- Jean-Gérald LUBRANO à Elisabeth TORRENT
- Thierry CONGRAS à Christian HURABIELLE-PÉRÉ

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

Objet 22 : Création d'une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme attribuant compétence aux départements pour l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles ;

Vu l'article L. 113-14 du code de l'urbanisme offrant possibilité aux départements, dans le cadre de la politique prévue à l'article L. 113-8 dudit code, de créer des zones de préemption ;

Vu les articles L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme portant procédure d'institution des zones de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles ;

Vu le courrier de saisine du Conseil départemental de l'Hérault en date du 4 juin 2021 sollicitant l'accord de la commune en vue de créer une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles ;

Vu la saisine par le Conseil départemental pour avis de la chambre départementale d'agriculture de l'Hérault, du centre régional de la propriété forestière et de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural service du département de l'Hérault ;

Vu la note de présentation et les plans annexés ;

Vu le Schéma départemental des ENS 2019-2021 ;

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

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la création de zones de préemption dans les espaces naturels sensibles a comme finalité de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels et que, pour y parvenir, le Département élabore et met en œuvre une politique de protection et de gestion des espaces naturels, boisés ou non en vue de leur ouverture au public. A cette fin le Département, peut créer des zones de préemption, avec l'accord des communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ;

La pression foncière que connaît la commune de Balaruc les Bains peut amener à une dénaturaison des espaces agricoles et naturels. Dès lors, il y a un intérêt paysager, écologique et environnemental à conserver en protégeant ces espaces. C'est pourquoi, le conservatoire du littoral et la commune sont titulaires du droit de préemption par substitution dès lors que le département ne l'exerce pas ;

Il est donc nécessaire d'opérer une délimitation de la zone de préemption sur la commune de Balaruc les Bains. Cette dernière a été guidée par l'existence de zonages et de classements réglementaires permettant d'identifier les secteurs remarquables et les plus menacés et présentant des enjeux environnementaux et paysager importants ;

Il est demandé à l'assemblée délibérante :

- De donner son accord à la création sur son territoire d'une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles telle qu'annexée à la présente délibération
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toute décision et à signer tous les actes utiles à cette procédure

Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

POUR : 27 ABSTENTIONS : 02

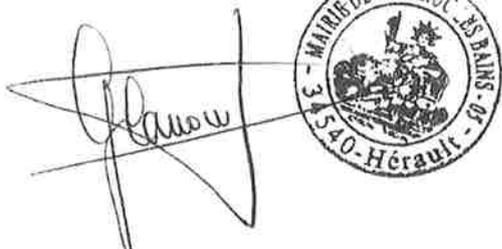
- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Autorise** la création sur son territoire d'une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles telle qu'annexée à la présente délibération,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toute décision et à signer tous les actes utiles à cette procédure,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault.

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

**Pour expédition conforme
Transmis en Préfecture**

Le

Le Maire, Gérard CANOVAS



**Publiée et exécutoire, le
Le Maire, Gérard CANOVAS**

Signé numériquement le mercredi 07 juillet 2021
par La Directrice Générale des Services
MATHEVON Helene



Délibération n°AD/200921/G/1

L'assemblée départementale,
réunie en l'Hémicycle Gérard Saumade - Hôtel du Département - Montpellier le 20 septembre 2021
sous la présidence de Monsieur Kléber Mesquida Président du conseil départemental

Objet : Réinstauration du droit de préemption des espaces naturels sensibles sur 14 communes littorales

Rapporteur : Monsieur Christophe Morgo

Présents :

Monsieur Jean Almarcha, Monsieur Gabriel Blasco, Monsieur Jérôme Boisson, Monsieur Brice Bonnefoux, Madame Manar Bouida, Monsieur Pierre Bouldoire, Madame Véronique Calueba, Monsieur Renaud Calvat, Madame Marie-Emmanuelle Camous, Madame Michelle Cassar, Madame Zita Chevi-Sandin, Madame Laurence Cristol, Monsieur Sébastien Cristol, Monsieur Rachid El Moudden, Madame Marie-Christine Fabre de Roussac, Monsieur Jean-Luc Falip, Madame Julie Garcin Saudo, Monsieur Vincent Gaudy, Monsieur Jean-Louis Gely, Madame Paulette Gougeon, Madame Corinne Gournay Garcia, Monsieur Serge Guidez, Madame Gabrielle Henry, Madame Marie Hirth, Madame Audrey Imbert, Madame Gaëlle Lévêque, Monsieur Jérôme Lopez, Madame Jacqueline Markovic, Monsieur Denis Marsala, Monsieur Jacques Martinier, Monsieur Kléber Mesquida, Monsieur Cyril Meunier, Madame Nicole Morère, Monsieur Christophe Morgo, Madame Patricia Moullin-Traffort, Monsieur Yvon Pellet, Madame Marie-Pierre Pons, Madame Sylvie Pradelle, Monsieur Jean-Louis Respaud, Monsieur Jacques Rigaud, Monsieur Gilles Sacaze, Madame Séverine Saur, Monsieur Jean-François Soto, Madame Claudine Vassas Mejri, Monsieur Philippe Vidal, Madame Patricia Weber, Madame Karine Wisniewski, Madame Nicole Zenon.

Excusés avec procuration :

Monsieur Sébastien Frey à Madame Marie-Christine Fabre de Roussac, Madame Marie Passieux à Monsieur Jean-Luc Falip.

Excusés :

Le Président ayant constaté le quorum,

A l'heure actuelle, le Département et les communes héraultaises exercent leur droit de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles sur la base de plusieurs arrêtés préfectoraux publiés entre 1978 et 1983. Ces arrêtés concernent toutes les communes héraultaises et couvrent l'ensemble de leurs zones agricoles et naturelles.

En cohérence avec les politiques de préservation de la biodiversité et les acteurs territoriaux, une action volontariste d'aménagement a permis de créer un maillage de sites naturels définitivement soustraits à l'urbanisation et gérés durablement, dans un double objectif de préservation et d'ouverture au public. C'est ainsi que le Département possède aujourd'hui 9 000 hectares d'espaces naturels sensibles.

A l'occasion d'un recours contre une décision de préemption communale, le Conseil d'Etat est venu fragiliser l'exercice du droit de préemption par le Département, estimant que les arrêtés préfectoraux auraient été abrogés à compter du 1^{er} janvier 2016, date d'entrée en vigueur du nouveau code de l'urbanisme.

Afin de ne pas obérer l'action foncière de la collectivité en matière de protection des espaces naturels sensibles et de sécuriser les démarches d'acquisitions par voie de préemption, il convient de réinstaurer, en lien avec les communes et les EPCI compétents en matière de PLU, des zones de préemption en application des articles L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à sa stratégie Hérault Littoral et à ses schémas d'intervention foncière, le Département entend redéployer le dispositif en priorité sur les 28 communes de la façade littorale. En effet, des objectifs de maîtrise foncière ont particulièrement été ciblés sur l'ensemble du système lagunaire et des espaces rétro-littoraux contigus, aujourd'hui fragilisés par l'étalement urbain, la pression sur les ressources et la tension immobilière.

Dans le cadre de cette politique de protection, d'aménagement et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, les secteurs agricoles et naturels des communes de Agde, Balaruc-les-Bains, Bouzigues, Candillargues, Frontignan, Lansargues, Loupian, Mauguio, Nissan-lez-Ensérune, Portiragnes, Poussan, Sérignan, Vendres et Vias, présentent un intérêt tout particulier, ainsi que développé dans les notes de présentation ci-annexées.

Ces communes ont émis leur accord quant à la création d'une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles par délibérations de leurs conseils municipaux en juin et juillet 2021.

Les organisations professionnelles agricoles et forestières saisies (Chambre d'agriculture, Centre régional de la propriété forestière et SAFER) ont également émis un avis favorable ou tacite quant à la création d'une zone de préemption sur le territoire de ces communes.

Le Département sera alors titulaire d'un droit de préemption qu'il pourra exercer conformément aux dispositions du code de l'urbanisme une fois accomplies les mesures de publicité requises. Le Conservatoire du Littoral, dès lors qu'il est territorialement compétent, et les communes pourront également l'exercer par substitution.

Après en avoir délibéré,

L'Assemblée départementale décide à l'unanimité :

- de créer, en application de l'article L. 215-1 du code de l'urbanisme, une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles sur les communes de :
Agde, Balaruc-les-Bains, Bouzigues, Candillargues, Frontignan, Lansargues, Loupian, Mauguio, Nissan-lez-Ensérune, Portiragnes, Poussan, Sérignan, Vendres et Vias conformément aux périmètres définis par les plans ci-annexés ;

- d'autoriser le Président du Conseil départemental à conduire la procédure et signer, au nom et pour le compte du Département, toutes pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Signé :

**Pour le Président et par délégation
Le Premier Vice-Président
Délégué général**

Pierre BOULDOIRE

Réceptionné par la préfecture le : 22 septembre 2021
Publié et certifié exécutoire le : 22 septembre 2021
Certificat de télétransmission : 034-223400011-20210920-284837A-DE-1-1

Commune de BALARUC-LES-BAINS

Mise en place d'un périmètre de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles

Note de présentation

1. La politique ENS dans l'Hérault

1.1 Contexte général

L'article L 113-8 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels. »

Dans le cadre de la politique générale du Département de protection, d'aménagement et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, les secteurs naturels présentent un intérêt tout particulier.

A ce titre, le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 20 novembre 2015, a notamment permis, à l'échelle régionale et départementale, d'identifier des zones d'intérêt écologique majeur : les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, dans un objectif de préservation des habitats et des espèces. Le SRCE a ainsi identifié les paysages ainsi que les milieux forestiers et agricoles comme des supports de biodiversité grâce notamment au rôle de maintien des fonctionnalités écologiques qu'ils assurent.

Plus qu'un moyen de maîtrise foncière, le droit de préemption dans ces espaces naturels sensibles constitue pour le Département un outil capital pour la mise en œuvre de sa politique d'aménagement du territoire, environnementale et d'ouverture des espaces au public. Cette politique est notamment traduite dans son Schéma départemental des ENS pour la période 2019-2021, et ses perspectives à 2030, lesquels déclinent pour partie les orientations foncières du SRCE, et s'exerce en partenariat avec les 342 communes qui composent le département de l'Hérault et avec le Conservatoire du littoral, titulaires du droit de préemption par substitution.

En cohérence avec les politiques de préservation de la biodiversité et les acteurs territoriaux, cette action volontariste d'aménagement a permis, sur le territoire du Département, de créer

un maillage de sites naturels définitivement soustraits à l'urbanisation et gérés durablement, dans un double objectif de préservation et d'ouverture au public.

1.2 Le territoire Héraultais

L'Hérault est constitué par un maillage d'espaces de haute valeur environnementale, indispensables à la préservation de la biodiversité, du cadre de vie héraultais et de son attractivité touristique notamment.

Il est reconnu pour ses paysages diversifiés et remarquables, pour certains à l'échelle internationale (Causses et Cévennes, Canal du Midi, chemins de St-Jacques-de-Compostelle, inscrits au patrimoine mondial de l'humanité). Il l'est également pour ses étangs littoraux ou encore ses massifs forestiers : Gardiole, Somail, Caroux, Pic Saint-Loup, Massif et ses entités géologiques spécifiques : Larzac Méridional, Cirque de Navacelles, Vallée et lac du Salagou, ...).

L'Hérault abrite également un ensemble lagunaire remarquable du patrimoine naturel et culturel avec 90 km de côtes sableuses et rocheuses et les lidos, dont l'habitat principal que constituent les dunes est une des caractéristiques emblématiques, et qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue écologique, paysager et de protection contre la mer.

Ces milieux sont particulièrement menacés par l'eutrophisation et le comblement progressif, notamment, du fait d'apports de micropolluants et de sédiments issus des bassins versants périphériques, occupés par 80% de la population.

L'Hérault est le département le plus peuplé de l'ancienne région Languedoc-Roussillon (40% de la population). Du fait de la forte attractivité de l'agglomération de Montpellier et du littoral, l'Hérault comptait plus de 1.144.892 habitants au 1^{er} janvier 2017 et enregistrait une croissance de sa population de 1,2 % par an. C'est plus que la moyenne nationale et régionale. L'Hérault est l'un des départements dont la croissance démographique est la plus dynamique du pays, et enregistre chaque année 15.000 habitants supplémentaires (source INSEE).

La pression urbaine est donc forte, se traduisant par un accroissement des surfaces artificialisées (près de 17 000 hectares de terres au cours des trois dernières décennies, soit l'équivalent d'un terrain de football et demi par jour) (source SCOT Métropole Montpellier Méditerranée Diagnostic 2017 p.121).

Par ailleurs, la fréquentation importante des sites héraultais liée à l'attractivité touristique (38 millions de nuitées touristiques en moyenne par an depuis 2010) et au besoin de nature est une source de pressions majeure, tant pour la biodiversité que pour les paysages.

Par sa forte densité et son accroissement rapide de population, l'Hérault subit ainsi des niveaux élevés de pressions environnementales et paysagères. De ce fait, les enjeux en termes de prévention et de diminution de la vulnérabilité face aux risques naturels (inondation, risques littoraux et feux de forêt) et aux risques humains (pression foncière, dénaturation des espaces) sont particulièrement forts, en raison de la densité de population

dans les secteurs les plus exposés (agglomération de Montpellier, littoral et secteurs touristiques).

1.3 Une politique ENS au service des territoires

Dès 1982/83, une zone de préemption étendue à tous les espaces naturels et agricoles du département de l'Hérault est mise en place par anticipation des phénomènes de pression anthropique déjà subis par l'ensemble du territoire.

Au-delà de pression anthropique, la mise en place de ces zones est basée sur une connaissance générale de la valeur environnementale des espaces naturels et l'existence d'enjeux climatiques (incendies et régime hydraulique méditerranéen).

Si les phénomènes ayant prévalu à la mise en place de la politique ENS départementale subsistent toujours dans la moitié Nord du département, les tensions et pressions sur les espaces naturels et agricoles s'amplifient désormais au sud du territoire en particulier sur le littoral, dans les espaces proches des agglomérations et dans le couloir autoroutier de l'A75.

La mise en œuvre de cette politique ENS a permis d'acquérir à ce jour, environ 7 000 ha d'ENS auxquels il faut ajouter les 1800 ha du lac du Salagou et ses berges. Ces espaces se répartissent sur 110 domaines départementaux, dont 60 majeurs pouvant recevoir du public.

L'exercice du droit de préemption dévolu au Département au titre de la politique ENS bénéficie aussi bien aux collectivités locales, communes (titulaires du droit de préemption par substitution) qu'aux intercommunalités (par délégation des communes). Plus de 1 500 ha de surfaces naturelles ont ainsi été acquises par préemption par les collectivités locales depuis 1983, avec un soutien technique et/ou financier du Département, et l'engagement de gérer ces espaces selon la réglementation ENS et les ouvrir au public.

A ces surfaces viennent s'ajouter les espaces maîtrisés par le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres, soit 6 300 ha supplémentaires, soit un total de près 15 000 ha de surfaces naturelles maîtrisées et gérées au titre des ENS, représentant 2,4 % de la superficie du territoire de l'Hérault.

1.4 Le Schéma Départemental des ENS Héraultais – Des enjeux territorialisés

Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) 2019-2021 et ses perspectives jusqu'en 2030 a été voté par l'assemblée départementale en février 2019. Il a pour objectif d'établir un bilan de la politique ENS, de faire ressortir les enjeux du territoire actualisés et de définir un plan d'action prenant en compte les enjeux environnementaux actuels. Ces derniers se structurent autour de :

- La préservation des paysages, atout majeur de l'attractivité du territoire et composante essentielle de la politique ENS ;
- La poursuite de la politique de restauration et de gestion des milieux en partenariat avec les acteurs locaux ;

- La préservation de la ressource en eau et des zones humides dans leur rôle de continuité écologique ;
- L'intégration de l'impact du changement climatique sur les milieux.

Au-delà, le Département, au travers de ce schéma, a souhaité restructurer sa politique foncière et la stratégie qui en découle, la gestion de son patrimoine naturel et poursuivre le travail partenarial et de valorisation déjà engagé. L'objectif actuel tend notamment à conforter le réseau des ENS départementaux, priorisé sur les entités naturelles où des besoins de préservation ont été identifiés ainsi que renforcer l'accompagnement des communes dans la mise en place et l'effectivité de leurs politiques ENS.

Afin de mieux structurer les enjeux et les actions mises en œuvre ou projetées, le territoire héraultais a été découpé en unités géographiques pour lesquelles les caractéristiques paysagères, éco-systémiques et climatiques sont homogènes. Cinq grandes entités territoriales ont ainsi été définies, dans lesquelles pressions et enjeux, propres à chacune d'elle, ont été mis en avant :

- Le littoral des étangs ;
- Les Plaines et Causses du Montpelliérais et des Cévennes Gangeoises ;
- Le Minervois, la plaine du Biterrois et la vallée de l'Hérault ;
- Le Haut Languedoc et les Avant-monts ;
- Le Causse du Larzac.

Les objectifs de maîtrise foncière sont particulièrement ciblés sur :

- L'ensemble du système lagunaire et les espaces rétro littoraux contigus où vit 80% de la population héraultaise ;
- Les causses et garrigues ceinturant l'agglomération montpelliéraine ;
- Les contreforts du plateau du Larzac comprenant le Salagou et les espaces pastoraux du Larzac méridional comprenant le cirque de Navacelles ;
- Les couloirs constitués par les fleuves Hérault, Orb et leurs affluents : Lergue Jaur, Lamalou ;
- Le Minervois, le massif du Caroux pour ses enjeux en matière de cours d'eau classés et d'eaux de surfaces.

2 Le littoral des étangs

2.1 Stratégie « Hérault Littoral » - Enjeux et pressions

Avec 90 km de côtes, le littoral héraultais représente près de la moitié de la façade maritime de la Région Occitanie. Il possède une identité méditerranéenne forte, un patrimoine naturel et historique hors du commun, source de nombreuses activités économiques et lieu de loisirs et de détente. L'activité socio-économique du littoral est ainsi un moteur pour le Département : l'essentiel des nouveaux arrivants s'y installe, 70 % de l'activité touristique s'y concentre et les activités maritimes y sont également très présentes (conchyliculture, pêche et nautisme).

Le littoral méditerranéen héraultais est un territoire particulièrement riche de par sa biodiversité caractéristique, abritée par des habitats uniques. Ainsi, en marge d'un chapelet de lagunes, des zones humides forment des zones de transition où se mêlent eaux salées, saumâtres et douces, et où nichent de nombreuses espèces patrimoniales. Les lidos, cordons sableux entre mer et lagunes abritent une faune et une flore particulière. Enfin, les lagunes, classées en sites Natura 2000, constituent des zones écologiques fonctionnelles indispensables à l'alimentation et à l'hivernage de nombreux oiseaux.

Il s'agit également d'un territoire riche de par ses paysages, constitués d'un système lagunaire qui s'étend en arrière d'un cordon littoral et ponctué de reliefs (massif de la Gardiole, Mont Saint Clair, Mont Saint Loup, falaise du cap d'Agde).

Ces espaces naturels sont aujourd'hui fragilisés par l'étalement urbain, la pression sur les ressources et la tension immobilière.

Ces milieux exceptionnels constituent en effet un espace restreint sur lequel se concentre l'essentiel de la population du département, avec des pressions anthropiques fortes, en premier lieu l'urbanisation, avec l'exemple de la pression de l'agglomération montpelliéraine qui poursuit son extension vers la mer. Les autres agglomérations, comme celle de Béziers, suivent la même trajectoire. Cette dynamique de résidentialisation du littoral se traduit par des problèmes d'assainissement, de cabanisation, de dénaturation des espaces naturels et agricoles par une occupation non conforme, de pollutions diffuses, de fragmentation et d'artificialisation de l'espace par les infrastructures de transport (routes, canaux, etc...).

Le littoral est également soumis au phénomène d'érosion et la question de l'aléa de la submersion marine devient centrale dans la gestion de certaines activités économiques, dont le tourisme.

Enfin, la forte fréquentation estivale se concentre sur des espaces restreints en surface, avec une nécessaire conciliation des activités. Elle trouve ses limites avec la gestion de la fréquentation motorisée de certains espaces naturels, et doit être sans cesse renouvelée avec l'apparition de nouvelles activités (kite surf, développement des promenades à cheval, etc...).

La question de la gestion des usages de l'eau est centrale dans les étangs et estuaires, avec des problèmes de pollution diffuse d'origine agricole (nitrates, pesticides) et le phénomène d'eutrophisation des étangs.

Afin de répondre au mieux à l'importance des enjeux présents et à venir, le Département a souhaité renforcer son action autour d'une stratégie d'intervention couvrant notamment les domaines de l'aménagement, de l'environnement et des risques, ainsi que de la culture et des loisirs. Prenant la mesure des opportunités et des vulnérabilités de ce territoire, le Département a entendu penser et construire un avenir littoral et maritime pour les héraultais et les visiteurs et a agi en ce sens en adoptant sa stratégie Hérault Littoral autour de six engagements structurants :

- Concilier la préservation de l'environnement, la gestion des risques littoraux et l'attractivité du territoire dans l'aménagement du littoral ;
- Développer l'économie du littoral en l'adaptant au changement climatique ;
- Favoriser l'accès au littoral pour tous ;

- Renforcer le caractère maritime du territoire héraultais, sensibiliser et mobiliser autour des richesses et des enjeux du littoral ;
- Préserver les équilibres entre littoral et arrière-pays ;
- Mettre en place les conditions de réussite et du changement pour une politique littorale à long terme.

A ce titre, Hérault Littoral renforce l'action foncière du Département en matière de préservation des milieux naturels et déploie, à travers son plan d'actions opérationnel, les orientations stratégiques du SDENS : acquisition de zones humides, opérations de promotion, de reconquête et de restauration des milieux, accompagnement des projets des collectivités.

2.2 Cas du Bassin de Thau

Composée d'importants milieux lagunaires qui s'étendent depuis le Grau d'Agde (embouchure de l'Hérault) au sud, jusqu'à la commune de Frontignan au nord, cette unité territoriale est constituée par les étangs de Thau et du Bagnas, bordés de zones humides périphériques qui présentent une forte richesse écologique. Sur la bande côtière, le Lido de Thau est délimité à ses extrémités par les zones urbaines de Marseillan au sud-ouest et de Sète au nord-est.

Traversé par une voie ferrée à haut trafic et une route littorale, le lido est constitué de milieux dunaires et abrite des activités économiques importantes.

De très nombreux paysages et milieux naturels de qualité se succèdent.

Les activités agro-économiques sont très présentes. L'activité ostréicole, localisée dans l'Etang de Thau, est une activité économique structurante. Le maintien de la qualité de l'eau de la lagune est indispensable pour assurer la pérennité de cette activité. Par ailleurs, on trouve des terres viticoles en bordure de lagunes et du maraichage autour de Mèze, qui participent à l'entretien des paysages. Le développement de friches d'une part et de grandes cultures d'autre part, témoigne d'une mutation des activités agricoles.

La fragmentation et l'artificialisation des terres menacent les milieux naturels du bassin de Thau. Elles sont liées à une pression démographique et d'urbanisation très forte, notamment au nord de la lagune, à laquelle s'ajoute une densité importante de voies de communications liées à l'activité très importante du port de Sète.

Les milieux naturels de la bande côtière qui concentre les activités touristiques, sont soumis à une forte fréquentation en période estivale. Par ailleurs un phénomène de cabanisation participe à la dégradation des zones humides périphériques de la lagune.

Sur le lido, le phénomène d'érosion marqué provoque le recul du cordon littoral.

2.3 Intervention du Conservatoire du littoral sur le Bassin de Thau

Le Conservatoire du littoral applique aujourd'hui sa mission sur six secteurs du Bassin de Thau (Notre-Dame de l'Agenouillade, les Monts d'Agde, le Bagnas, l'Etang de Thau, le Lido de Thau et l'Etang de Nahmens).

Son intervention foncière est prioritaire sur le lido entre Agde et Sète, qui forme une importante fenêtre littorale relativement préservée de l'urbanisation. Sur les autres berges de l'Etang de Thau, des zones de vigilance sont instituées afin de permettre au Conservatoire d'observer si l'urbanisation « rampante » venait à s'étendre au détriment des espaces naturels ou agricoles (autour de Mèze, de Balaruc-le-Vieux, etc.).

Aujourd'hui, 1230 ha sont protégés par le Conservatoire dans le secteur du Bassin de Thau.

Le Conservatoire peut exercer le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS) par substitution au Département. L'intervention foncière du Conservatoire (comme celle du Département et des communes) se concentre à l'intérieur des périmètres déjà identifiés comme nécessitant une protection foncière. Cette maîtrise foncière doit permettre de limiter le changement d'usage des sols et leur artificialisation, en favorisant par exemple le maintien des activités pastorales traditionnelles. La gestion du phénomène érosif est un enjeu majeur. La réhabilitation des cordons dunaires est indispensable, pour restaurer la qualité des milieux naturels, mais aussi pour lutter contre l'aléa submersion marine, qui menace certaines zones urbanisées.

Dans son périmètre d'intervention, Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) est le gestionnaire des sites du Conservatoire. Par ailleurs, l'action publique mise en place sur l'Etang de Thau est coordonnée dans le cadre d'un contrat d'étang, animé par le Syndicat mixte du bassin de Thau (SMBT).

2.4 Commune de Balaruc-les-Bains - Secteurs à enjeux environnementaux et paysagers

Dans le cadre de la politique générale de protection, d'aménagement et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, de nombreux secteurs naturels et agricoles du bassin de Thau, dont ceux de la commune de Balaruc-les-Bains, présentent un intérêt tout particulier.

Située au sein de la Communauté d'Agglomération « Sète Agglopôle Méditerranée », la commune de Balaruc-les-Bains bénéficie d'une proximité géographique avec des pôles urbains importants (comme Montpellier à 25 km et Sète à 5 km) ainsi que des infrastructures structurantes comme l'autoroute A9. Ces pôles urbains sont soumis à d'importantes pressions foncières (peu de foncier restant) qui se reportent sur les proches communes du bassin de Thau. Balaruc-les-Bains est également reconnue nationalement pour sa station thermale qui possède une capacité d'accueil importante, témoignage du dynamisme communal.

Située sur la rive est de l'étang de Thau, la commune de Balaruc-les-Bains est réputée pour la qualité de son cadre de vie. Bien que présentant un caractère urbain important, un sentiment naturel se dégage néanmoins de cette presqu'île plongeant dans l'étang. Implantée au pied de la montagne de la Gardiole, la commune de Balaruc-les-Bains possède une façade littorale importante avec plus de 6 km longeant l'étang de Thau. De nombreux périmètres d'inventaires et de protection témoignent de ce patrimoine naturel très riche qu'il s'agit de continuer à préserver et à protéger. Certains espaces cumulent plusieurs enjeux forts ou exceptionnels. Ils forment ainsi une trame paysagère et naturelle qui contribue à l'identité de la commune, traduite notamment dans son Plan Local d'Urbanisme au moyen d'un zonage approprié. Ils sont intégralement et exclusivement classés en A (zone de richesse économique et paysagère réservés à l'exploitation agricole) ou N (espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent).

Cependant, cette situation privilégiée et ces nombreux atouts soumettent la commune de Balaruc-les-Bains à une pression foncière exceptionnelle depuis des années. Entre 1975 et 2018, la population de Balaruc-les-Bains est passée de 2 957 habitants à 6 867 habitants favorisant la diminution de nombreux espaces à enjeux.

L'objectif recherché ici est donc de protéger, réhabiliter et mettre en valeur l'espace naturel, agricole et paysager, d'en améliorer la qualité écologique, de mettre en place une gestion de ces espaces en organisant la fréquentation du public de façon à permettre la découverte des milieux tout en les protégeant.

La mise en œuvre de cet objectif passe par des acquisitions foncières pour lesquelles il est donc indispensable de mettre en place le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles sur les secteurs de la commune présentant un intérêt majeur. Un certain nombre d'outils et de protections réglementaires permettent d'identifier ces secteurs à enjeux. S'ils n'offrent pas tous de protection foncière directe, ils ont a minima la vocation de porter à la connaissance du public la richesse et la fragilité particulière de certains secteurs. Cependant, dans cette mosaïque de milieux, la mise en place d'une gestion appropriée de l'environnement, d'une organisation d'ouverture au public ou contraire de sa fermeture, nécessitent la maîtrise foncière de certains espaces.

Les trames verte et bleue identifient notamment des zones particulièrement riches en espèces (réservoirs de biodiversité), ainsi que les jonctions entre ces réservoirs (les corridors écologiques).

Bien que de nombreux espaces naturels identifiés comme réservoirs de biodiversité bénéficient déjà de mesures de protection sur la commune de Balaruc-les-Bains, il reste quelques zones essentielles aux continuités écologiques ne disposant d'aucune reconnaissance réglementaire (espaces naturels « ordinaires »). A ce titre, certains paysages et milieux forestiers et agricoles constituent de véritables supports de biodiversité grâce notamment au rôle de maintien des fonctionnalités écologiques qu'ils assurent. Les milieux agricoles jouent en ce sens un rôle central en tant que support de biodiversité même si la richesse écologique associée à ces milieux ouverts ou semi-ouverts est fortement dépendante des pratiques agricoles.

Les espaces naturels et paysagers à enjeux forts voire exceptionnels de la commune de Balaruc-les-Bains, peuvent être classés dans l'une des 5 catégories visées ci-dessous :

A. Espaces objets de réglementation ou d'interdiction :

- Le site classé « Massif de la Gardiole » (arrêté du 25 février 1980) ;
- Espaces concernés par la loi Littoral (art. L.146.6 du code de l'urbanisme) : le cordon dunaire, les zones humides littorales reconnues comme « espaces remarquables », l'ensemble des «espaces proches du rivage ».

B. Espaces de gestion contractuelle

- Zone de Protection Spéciale FR9112018 « Etang de Thau et Lido de Sète à Agde » ;

C. Zonages d'inventaires contenant des habitats et espèces à très forts enjeux

- ZNIEFF de type 1 : n°3421-3030 « Étang de Thau » ;
- ZNIEFF de type 2 : n°910006980 « Complexe paludo-laguno-dunaire de Bagnas et de Thau » ; n°910010764 « Montagne de la Gardiole » ;
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) LR17 « Etang de Thau » ;
- L'inventaire départemental des zones humides de l'Hérault recense 2 zones : 34CG340133 « Etang de Thau » ; 34CG340126 « Mares de la Gardiole » ;

D. Secteurs communaux à enjeux paysagers et naturels

Au-delà des zonages précités, il s'agit de secteurs paysagers, naturels et agricoles à préserver :

- Les espaces naturels sont localisés en grande partie à l'est de la commune, dans le massif de la Gardiole, site classé et protégé depuis 1980. La couverture végétale est principalement composée de landes, de végétation sclérophylle méditerranéenne (garrigue) et de quelques forêts résineuses ou mixtes ;
- La lagune de Thau occupe une vaste surface localisée dans la partie ouest du territoire communal : Il s'agit d'une zone humide d'importance internationale notamment pour l'avifaune migratrice qui l'utilise, suivant les espèces, comme site de nidification et/ou de repos. Au-delà du patrimoine naturel, cette zone humide est également le support d'activités économiques traditionnelles de pêche et de conchyliculture. L'étang de Thau est particulièrement vulnérable aux pollutions du fait de la faiblesse des débits d'étiage et du fort ruissellement sur son bassin versant. Les pollutions sont d'origines domestiques, industrielles et agricoles, ces dernières étant

très liés aux phénomènes de ruissellements. Les pollutions domestiques sont particulièrement liées aux problèmes de gestion des eaux pluviales entraînant les polluants directement dans l'étang ;

E. Milieux à forts enjeux locaux à préserver tels que :

- Le Puech Méjean : espace vert situé à l'ouest de la commune et composé de maquis boisé par divers conifères.
- Le boisement situé entre le Mas Alézieu et le Mas Bernadou : à l'est du territoire, il s'agit d'un boisement isolé par l'urbanisation à l'ouest et par les vignes de Frontignan à l'est. Il se situe sur une zone de pente et est composé majoritairement de pins d'Alep.
- Les milieux ouverts à semi-ouverts situés au sud du rond-point reliant la RD129 et par la RD2E11 ;
- Les milieux ouverts à semi-ouverts situés entre la route de la Rèche, le chemin de la Bergerie et la RD600 ;
- Les milieux ouverts à semi-ouverts situés entre la route de la Rèche, la rue de Lavande et la RD600 ;
- Tout le secteur situé à l'est de RD600 qui participe à l'équilibre paysager de la commune en offrant des vues dégagées sur le massif de la Gardiole.

L'ensemble de ces enjeux sont tout à la fois identifiés :

- Au PLU de la commune de Balaruc-les-Bains (approuvé le 14 juin 2017) qui s'attache, notamment au travers de son projet d'aménagement et de développement durable, à :
 - 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 ;
- Au SCOT du Bassin de Thau (approuvé le 4 février 2014 par le Syndicat mixte du Bassin de Thau) dont les principaux objectifs posent le cadre des orientations exprimées dans les choix d'orientations d'aménagement et d'urbanisme du PLU de la commune de Balaruc-les-Bains. Conserver et protéger les entités agricoles et naturelles de la plaine, préserver la qualité du paysage communal assurée par la diversité des cultures, maîtriser l'urbanisation dans les zones naturelles sensibles, mettre en valeur les différents milieux naturels, maintenir la qualité des sites qui passe par la lutte contre la cabanisation, protéger et entretenir les continuités écologiques.
- Au SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021, entré en vigueur le 21 décembre 2015, qui fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021. La commune de Balaruc-les-Bains se situe dans le périmètre du SAGE « Bassin de Thau » géré par le Syndicat du Bassin de Thau. Le SAGE a été approuvé le 17 octobre 2016. Le SAGE a pour objectif de concilier la

protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques avec le développement des activités du territoire.

Tenant compte des arguments précités, des pressions anthropiques et climatiques importantes actuelles et à venir sur la commune de Balaruc-les-Bains, et des secteurs identifiés comme espaces naturels, agricoles et paysagers à enjeux forts voire exceptionnels, il est proposé de classer en espace naturel sensible au sens des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme l'ensemble des espaces tels que figurant aux plans annexés au présent document.

N° 23/CM/05/025

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Délibérations du Conseil Municipal**Séance du 24 mai 2023*

L'an deux mille vingt-trois le vingt-quatre mai 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, MME CURTO, MME SERRES,
M. CALAS, Adjoint
M. MERIEAU, M.GAU, M. LONIGRO, M. VALLET, MME ARNOUX, MME GIORDANO,
Mme TORRENT, Mme SORITEAU, Mme ASTRUC, Mme ESCOT, Mme PINEL,
M. MOURGUES, M. DORLEANS, Mme LLEDOS, Mme AZEMA, M. CONGRAS,
Mme CAPORICCIO, Conseillers Municipaux

Absent(e)s ayant donné procuration :

- Stéphane ANTIGNAC à Christophe RIOUST
- Angel FERNANDEZ à Gérard CANOVAS
- Céline BERNARD à Dominique SERRES
- Jean-Gérald LUBRANO à Elisabeth TORRENT
- Christian HURABIELLE-PERE à Thierry CONGRAS

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

Objet 25 : Instauration de la taxe d'aménagement majorée secteur des vignés

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'article L. 331-1 et L331-2 du code de l'urbanisme,

Vu le VI de l'article 1639 A bis du code général des impôts,

Vu l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive,

Vu le décret n° 2021-1452 du 4 novembre 2021 pris pour l'application des articles L. 331-14 et L. 331-15 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°11/CM/11/24/014 du conseil municipal de Balaruc-les-Bains, en date du 24 novembre 2011, portant sur la fixation du taux et des exonérations facultatives en matière de taxe d'aménagement communale ;

VU la note explicative de synthèse ci-dessous, afférente à la présente délibération,

Il est rappelé que :

En vertu de l'alinéa premier de l'article 1635 quater N du code général des impôts, le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être majoré jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs rend nécessaire la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population ou la création d'équipements publics généraux.

Le VI de l'article 1639 A bis du code général des impôts prévoit que les délibérations instituant des exonérations de la taxe d'aménagement ou majorant la valeur forfaitaire sont adoptées avant le 1er juillet pour être applicables à compter de l'année suivante.

Elles sont notifiées aux services fiscaux dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elles sont adoptées.

Ces délibérations produisent leurs effets tant qu'elles ne sont pas rapportées ou modifiées.

Considérant que cette taxe d'aménagement majorée s'applique à la zone ouverte à l'urbanisation dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 « les Vignés » prévue au plan local d'urbanisme.

Considérant la nécessité de réaliser plusieurs infrastructures et équipements publics importants, préconisés dans les orientations d'aménagement et de programmation annexées au plan local d'urbanisme, et nécessaires pour son ouverture à l'urbanisation :

- Travaux de voirie : Aménagement et sécurisation de la desserte de la zone.
- Requalification d'espaces publics paysagers.
- Aménagement des circulations douces.
- Mise en place des réseaux humides et secs.

Il est proposé, pour le secteur dit des « Vignés », en zone 1 AU au plan local d'urbanisme, matérialisé sur les plans ci-dessous, d'appliquer la taxe d'aménagement au taux majoré de 20%.

Les taux retenus ne financent que la quote-part du coût des équipements publics nécessaires aux futurs habitants ou usagers du secteur d'aménagement.

- Estimatif des travaux :
- Génie civil :

| N° | Désignation | P.Total |
|-----|--|-------------------|
| | IMPASSE DES VIGNES | |
| 1 0 | INSTALLATION DE CHANTIER / TERRASSEMENT / DEMOLITION | 51 180,00 |
| 2 0 | SOUTÈNEMENT GABION | 108 925,00 |
| 3 0 | VOIRIE / TROTTOIR | 16 245,00 |
| 4 0 | BORDURES | 3 650,00 |
| 5 0 | SIGNALISATION | 20 000,00 |
| 6 0 | BASSIN D'INFILTRATION ET AIRE DE JEU | |

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Total des travaux € H.T. | 200 000,00 |
| T.V.A. 20% | 40 000,00 |
| Total des travaux € T.T.C. | 240 000,00 |

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Etudes annexes, honoraires, aléas 15% | 30 000,00 |
| T.V.A. 20% | 6 000,00 |
| Total études € T.T.C. | 36 000,00 |

| | |
|----------------|-------------------|
| Total € H.T. | 230 000,00 |
| T.V.A. 20% | 46 000,00 |
| Total € T.T.C. | 276 000,00 |

- Eau potable et défense incendie :

| Désignation | Unité | Quantité | Prix unitaire | Montant H.T. | TVA |
|--|-------|----------|---------------|------------------|-------|
| CANALISATION | | | | | |
| 7 1 Frais d'ouverture de chantier de branchement particulier AEP/EU | u | 1,000 | 95,51 | 95,51 | 20,00 |
| 2 5 F & P canalisation fonte ductile DN 150 mm à joint mécanique | ml | 105,000 | 66,44 | 6 976,20 | 20,00 |
| 2 51 F & P Major stop fonte DN 150 mm | u | 6,000 | 121,46 | 728,76 | 20,00 |
| 2 73 F & P coude brde bride fonte DN 150 mm | u | 3,000 | 232,54 | 697,62 | 20,00 |
| 2 90 F & P cône bride brde DN 150 - 60 à 125 mm | u | 1,000 | 228,39 | 228,39 | 20,00 |
| Té à percer DN250 / DN150 | u | 1,000 | 680,00 | 680,00 | 20,00 |
| 3 71 Raccordement de conduites DN 125 à 200 mm sur canalisations AEP existantes pour pose d'un té ou accessoires, comprenant l'arrêt d'eau les coupés sur tuyaux, la vidange de la conduite et sa remise en service après intervention, mais non compris les fourn | u | 1 000 | 407,98 | 407,98 | 20,00 |
| 3 8 F & P robinet vanne série Meplat PN 16 bars opercule élastomère DN 150 mm | u | 2,000 | 463,00 | 926,00 | 20,00 |
| 3 1 F & P robinet vanne série Meplat PN 16 bars opercule élastomère DN 40 mm | u | 1 000 | 156,76 | 156,76 | 20,00 |
| 2 56 F & P Major stop pour PVC 40 | u | 1,000 | 37,37 | 37,37 | 20,00 |
| 2 129 F & P tuyau PEHD eau potable PN 12,5 bars diamètre 32,6/40 mm | ml | 4,000 | 16,61 | 66,44 | 20,00 |
| Bouche à clés avec son tabernacle | F | 3,000 | 44,00 | 132,00 | 20,00 |
| 5 68 Plan de récolement au 1/1000 ou 1/500 | ml | 105,000 | 5,19 | 544,95 | 20,00 |
| | | | | 11 677,98 | |
| TERRASSEMENT | | | | | |
| 1 1 Tranchée en terrain ordinaire pour canalisation jusqu'à DN 200 mm | m3 | 105,000 | 23,88 | 2 507,40 | 20,00 |
| 1 4 Remblai en grave concassée calcaire tout-venant 0/31,5 y compris mise en fouille, compactage et arrosage | m3 | 30,000 | 26,99 | 809,70 | 20,00 |
| 1 5 Remblai en sable 0/2 pour remblaiement hydraulique de la tranchée, y compris mise en fouille et arrosage | m3 | 50,000 | 39,45 | 1 972,50 | 20,00 |
| 1 14 Fourniture et mise en place à 0,45 m au-dessus de la génératrice supérieure et déroulage en tranchée d'un grillage avertisseur détectable, de couleur suivant type d'ouvrage, d'une largeur de 0,30 et muni d'un feillard polypropylène | ml | 105,000 | 2,28 | 239,40 | 20,00 |
| 1 21 Transport de remblais en décharge publique dans un rayon > 10 Km | m3 | 105,000 | 20,76 | 2 179,80 | 20,00 |
| 1 25 Confection lit de pose sable avec enrobage en sable à 15 cm au-dessus de la génératrice supérieure pour conduite DN 250 mm < 500 mm | ml | 105,000 | 10,17 | 1 067,85 | 20,00 |
| 1 39 P V tranchée terrain rocheux sans explosif conduite DN < ou = 200 mm | dm/ml | 630,000 | 10,38 | 6 539,40 | 20,00 |
| 1 42 P V aux prix 1111-02 pour tranchée à la main et pose conduite | ml | 15,000 | 60,21 | 903,15 | 20,00 |

| Désignation | Unité | Quantité | Prix unitaire | Montant H.T. | TVA |
|--|----------------|----------|---------------|------------------|-------|
| 1.44 P-V pour croisement de branchements particuliers rattachés en fouille, y compris dépose, repose et réfections éventuelles, façon, main d'oeuvre et toutes sujétions. | unité | 5,000 | 155,72 | 778,60 | 20,00 |
| 1.57 PV pour le découpage de revêtement de chaussée à la scie circulaire y compris toutes fournitures, main d'oeuvre et sujétions | ml | 150,000 | 2,28 | 342,00 | 20,00 |
| 1.67 Réalisation tapis d'enrobé à chaud épaisseur 0,06 après cylindrage 140 kg/m ² | m ² | 14,000 | 58,14 | 813,96 | 20,00 |
| 1.68 Réfection provisoire en enrobé à froid. | m ² | 84,000 | 23,88 | 2 005,92 | 20,00 |
| 1.70 Dépose et repose bordure trottoir y compris béton et mortier | ml | 2,000 | 23,88 | 47,76 | 20,00 |
| <u>Total H.T.</u> | | | | 20 207,44 | |
| POTEAU INCENDIE | | | | | |
| 4.3 F & P bouche de lavage et incendie DN 100 mm | u | 1,000 | 1 436,77 | 1 436,77 | 20,00 |
| 4.13 F & P esse de réglage DN 100 mm | u | 1,000 | 335,32 | 335,32 | 20,00 |
| Barrière de protection Ce prix rémunère à l'unité la fourniture à pied d'oeuvre et la pose d'une barrière de protection normalisée pour poteau d'incendie, de type BAYARD - A3 40 ou similaire (RAL - 3020). Il comprend les fouilles nécessaires, l'évacuation des déblais, le socle béton, les réservations pour scellement et toutes sujétions de pose et de main d'oeuvre. | unité | 1 000 | 352,42 | 352,42 | 20,00 |
| <u>Total H.T.</u> | | | | 2 124,51 | |
| Montant H.T. | | | | 34 009,93 | |

| Désignation TVA | Acompte H.T. | Montant H.T. | Taux | Acompte TVA | Montant TVA | Montant TTC |
|------------------------------------|--------------|--------------|-------|-------------|-------------|-------------|
| TVA à 20% acquittée sur les débits | | 34 009,93 | 20,00 | | 6 801,99 | 40 811,92 |

| | |
|--------------------|--------------------|
| Montant TTC | 40 811,92 € |
|--------------------|--------------------|

- Réseaux secs :

Travaux de télécommunications 29 500 € TTC

Travaux d'éclairage public 39 600 € TTC

Travaux d'électricité 45 900 € TTC

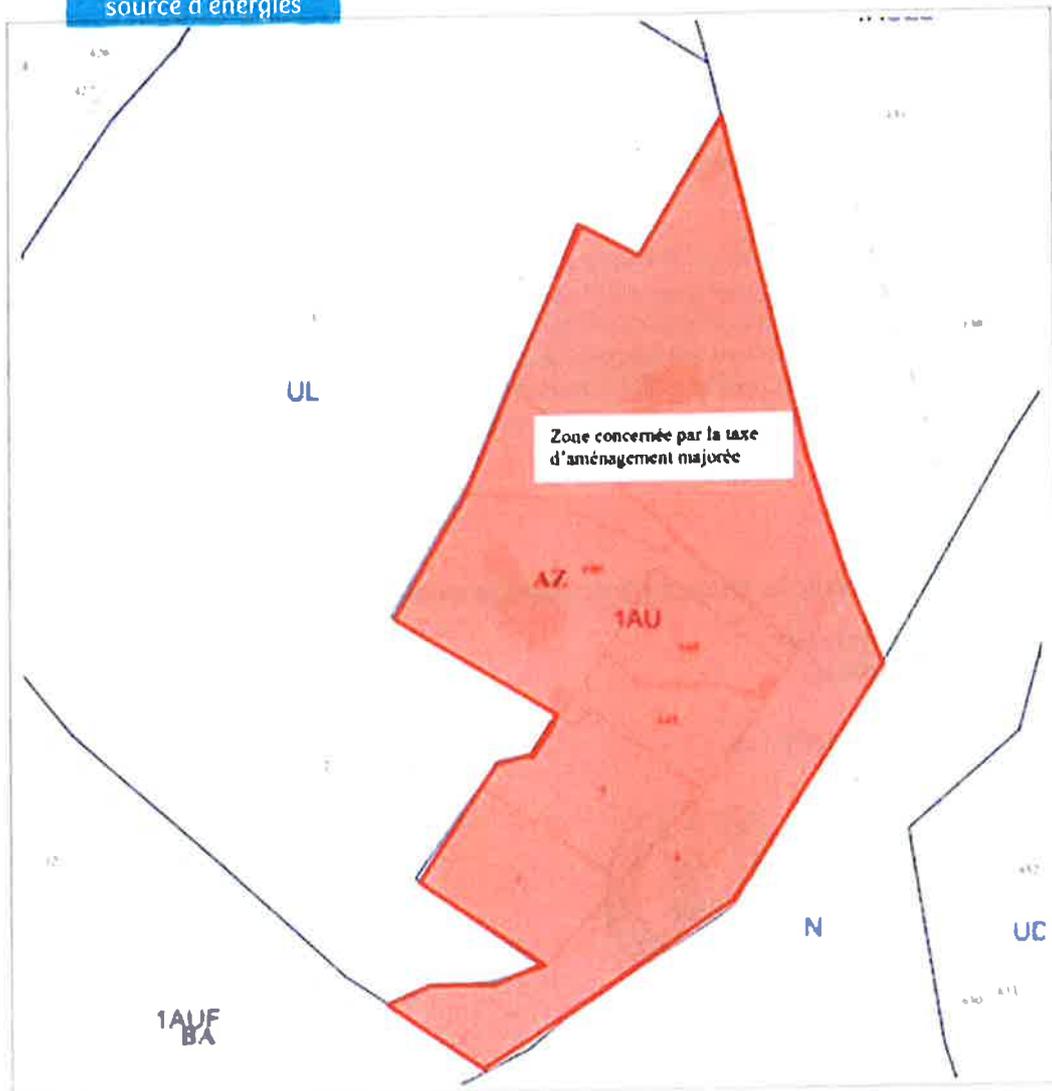
Etudes Réseaux secs 3 800 € TTC

Soit un coût total estimatif de l'opération d'environ 436 000€ TTC. Les travaux d'assainissement seront financés quant à eux par la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif – PFAC.

Le projet immobilier prévoit une surface de plancher estimative de 2300 m² ce qui impliquerait une recette de la taxe d'aménagement de 233 841 € (avec un taux majoré à 20%).

- Secteur concerné par la majoration de la taxe d'aménagement :
LES BAINS

source d'énergies



Il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver l'exposé ci-dessus ;
- De décider de fixer un taux majoré à 20% pour la taxe d'aménagement sur le secteur des Vignés tels qu'identifié et présenté ci-dessus par référence aux documents cadastraux ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces ou documents nécessaires ;
- Dit que copie de la présente délibération sera notifiée aux services préfectoraux, au directeur des finances publiques et au service instructeur de Sète-Agglomération Méditerranée Archipel de Thau ;

- L'Assemblée après avoir délibéré, vote.

Il est demandé au Conseil Municipal de délibérer.

L'Assemblée après avoir délibéré vote :

UNANIMITE

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Décide** de fixer un taux majoré à 20% pour la taxe d'aménagement sur le secteur des vignés tels qu'identifié et présenté ci-dessus par référence aux documents cadastraux.
- **Autorise** M. le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces ou documents nécessaires.
- **Dit que** copie de la présente délibération sera notifiée aux services préfectoraux, au directeur des finances publiques et au service instructeur de Sète agglomération méditerranéenne Archipel de Thau.

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

Pour expédition conforme

Transmis en Préfecture

Le

Le Maire, Gérard CANOVAS

**La Secrétaire de Séance
Olivia PINEL**



Publiée et exécutoire, le
Pour le Maire, Gérard CANOVAS, absent
La Première Adjointe,
Geneviève FEUILLASSIER

Signé numériquement le mardi 06 juin 2023
par La Directrice Générale des Services
MATHEVON Helene