



Commune de Balaruc-les-Bains | Révision Générale du PLU

Réunion Publique | 08 juillet 2025

Déroulé de la réunion

- 1 Qu'est-ce qu'un PLU, où en sommes-nous ?
- 2 Rappel des grands principes du projet de territoire – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3 Le dispositif réglementaire
- 4 Nos prochaines étapes et échanges

Qu'est qu'un PLU ?



PLAN

C'est un document
RÉGLEMENTAIRE



LOCAL

Il traduit le projet
d'aménagement
à l'échelle
COMMUNALE



URBANISME

Il détermine les **DROITS
À CONSTRUIRE** et
fixe les **RÈGLES
D'AMÉNAGEMENT ET
D'UTILISATION DU SOL**



**UN DOCUMENT PARTAGE ET CONCERTÉ
POUR REpondre AUX BESOINS DE LA
POPULATION
+**

**Une prise en compte des documents cadre à intégrer aux objectifs du PLU
ainsi que des lois nationales qui encadrent l'élaboration des documents
d'urbanisme**

De quoi se compose-t-il?



LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Décrit **L'ÉTAT DES LIEUX** de la commune et analyse son évolution. Il identifie les **ENJEUX et les OPPORTUNITÉS** sur l'ensemble des thématiques (habitat, environnement, économie, mobilité, foncier...)

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Détermine **L'ÉVOLUTION du territoire** et les actions à mettre en œuvre pour un développement durable

LE RÈGLEMENT



Donne des **Prescriptions sous forme graphique et écrite** auxquelles les projets devront se conformer

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Schématisent les principes d'aménagements spécifiques sur certains secteurs. Elles donnent des **PRÉCISIONS SUR DES PROJETS**. Elles sont **FACULTATIVES**.

LES ANNEXES



Complètent les pièces du PLU. Elles indiquent les éléments à prendre en compte (ZAC, servitudes d'utilité publique, réseau d'eau...)

OPPOSABLES

**Présentés lors de la Réunion Publique du
19/11/24**

A qui s'adresse-t-il ?



Un document réglementaire qui encadre les autorisations et déclarations d'urbanisme pour tous les nouveaux projets

Des porteurs de projet divers

Des projets diversifiés

Particuliers

Collectivités
publiques

Promoteurs



Commerçants

Aménageurs

Entreprises

Bailleurs sociaux

Logements

Divisions
parcellaires

Réhabilitation



Equipements

Extensions

Opération
d'ensemble

Commerces

Pourquoi réviser le PLU

Besoin de logements
pour le maintien des
jeunes ménages sur
le territoire

Préserver les
espaces naturels du
territoire en
construisant mieux

Besoin de logements
pour compenser la
création de
logements curistes

Prendre en compte
les enjeux en
matière de
changement
climatique

S'adapter aux
évolutions
législatives



Un contexte nouveau, la Loi Climat Résilience : Un objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050



Une première étape définie par la Loi qui induit une forte réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Approbation
avant 22/11/24

SRADDET

**En cours d'élaboration > Arrêt prévu
courant 2025**

**Objectif de
diminution de la
conso° de 50% des
Espaces Naturels,
Agricoles et
Forestiers (ENAF)**

Intégration
avant 22/02/27

**En cours de révision, un arrêt décalé,
prévu courant 2026**

SCoT

**Spatialisation des
objectifs de
réduction**

Intégration
avant 22/02/28

PLU

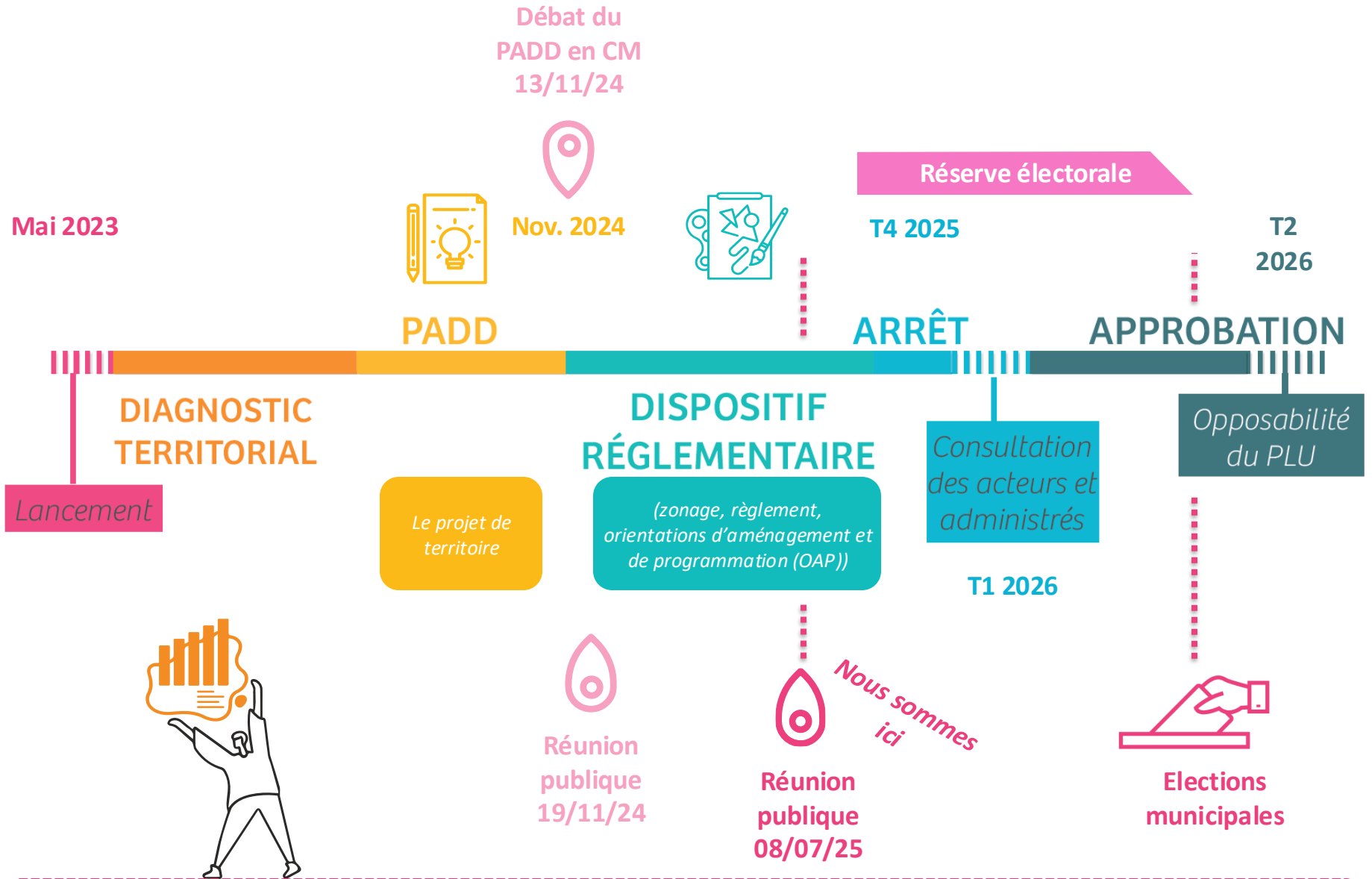
**Déclinaison des
objectifs et justif°
des ouvertures à
l'urbanisation**

En l'absence
d'intégration - **aucune
autorisation
d'urbanisme** ne peut
être délivrée en zone AU



**Loi Climat
Résilience
du 22 Août
2021**

Où en sommes-nous?



Un document partagé et **concerté** depuis l'origine

Une communication forte à destination du public



Page web et registre dématérialisé dédiés sur le site internet de la Ville donnant la possibilité de faire part de ses remarques



Articles dans la presse locale et dans les supports d'information municipaux



Exposition évolutive sur la révision du PLU



Réunions publiques régulières aux grandes étapes de la révision (Diagnostic-PADD / Dispositif réglementaire)

>> 19/11/24

>> 08/07/25

Tout au long de la procédure

Une co-construction active avec les habitants



Diagnostics en marchant

Des déambulations actives avec les représentants de quartiers et les habitants

>> 19/09/23



Commission citoyenne

Échanger avant chaque validation pour questionner et interpréter le double regard : le regard d'usage et le regard technique

>> 19/10/23

>> 03/07/24

>> 25/06/25



Des échanges constants avec les acteurs



Atelier de sensibilisation avec les élus

>> 19/06/23



Diagnostic en marchant avec l'ensemble des acteurs

>> 02/06/23



Réunion DDTM 34

>> 22/04/24



Réunion des Personnes Publiques Associées

>> 11/07/24



Atelier participatif « paroles d'experts, regards croisés »

Un atelier d'experts à destination des élus, techniciens et institutionnels autour de la notion de risques naturels

>> 02 avril 2025

Un document enrichi de sa concertation



Participer au
développement
de l'énergie solaire

Renforcer le
développement
des modes doux

Faciliter la
réalisation
d'extensions ou
d'annexes dans
les secteurs
pavillonnaires

Renforcer la
trame
paysagère
sur toute la
commune



Assurer une
bonne qualité
architecturale et
environnementa
le du bâti

Ajuster les règles
de stationnement
aux besoins réels

Assurer la
mixité des
fonctions
dans les
secteurs
stratégiques

Sommaire

1

Qu'est-ce qu'un PLU, où en sommes-nous ?

2

Rappel des grands principes du projet de territoire – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3

Le dispositif réglementaire

4

Nos prochaines étapes et échanges

Rappel du rôle du PADD

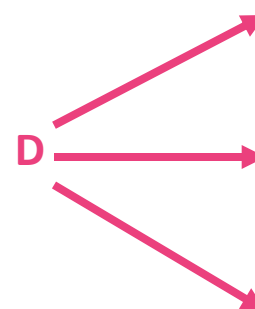
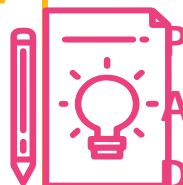


Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 13/11/2024

Le PADD définit les orientations stratégiques et politiques pour le développement, l'aménagement et l'équipement du territoire ; il permet d'articuler l'ensemble des politiques publiques du territoire

Le contenu du PADD est défini par le Code de l'Urbanisme et doit notamment traiter de :

Le logement
Les équipements
Les commerces
L'environnement
Les mobilités
L'aménagement
Les réseaux d'énergie
Les loisirs



Règlement

Zonage

OAP

Rappel des principaux axes du PADD – débattu le 13/11/24 en Conseil Municipal

Axe 1

REAFFIRMER LES TRAMES

- **Orientation 1** : Pérenniser les espaces remarquables du territoire
- **Orientation 2** : Réaffirmer les trames vertes et bleues comme autant de ressources pour le territoire
- **Orientation 3** : Anticiper les risques et adapter le territoire



Axe 2

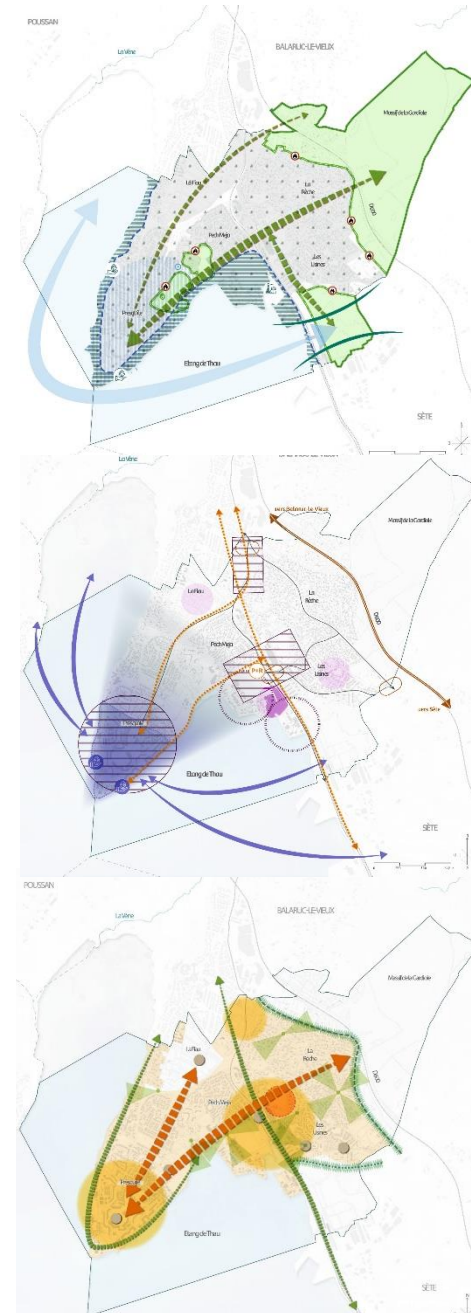
RENFORCER LE POSITIONNEMENT STRATEGIQUE

- **Orientation 1** : Réaffirmer Balaruc-les-Bains comme polarité économique et de service
- **Orientation 2** : Connecter au grand territoire
- **Orientation 3** : Conforter le système économique lié au thermalisme

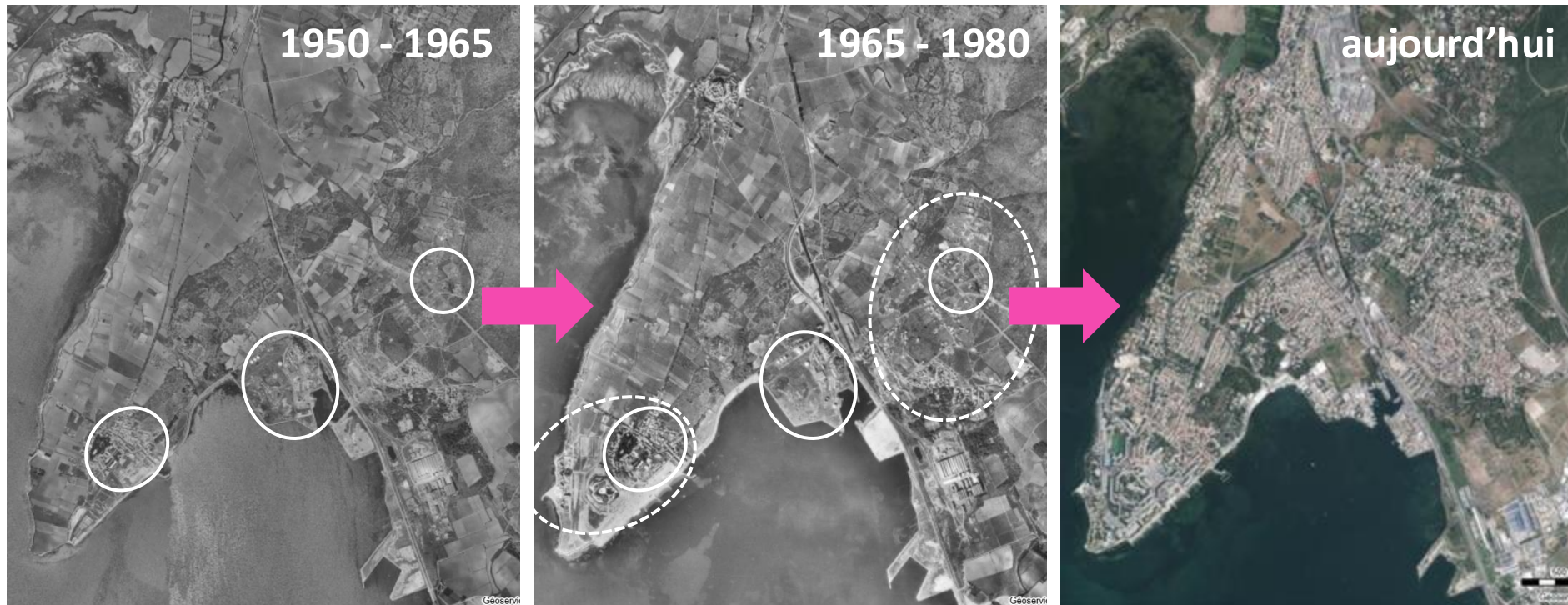
Axe 3

AFFIRMER LA QUALITE DE VIE

- **Orientation 1** : Créer les capacités d'accueil résidentielles nécessaires
- **Orientation 2** : Renforcer la ville de proximité
- **Orientation 3** : S'appuyer sur les spécificités du paysage balarucois



Une nécessaire optimisation de l'espace



Bilan de la consommation d'espace sur la
période 2011 – 2020 :

+ 8,3 ha

(source : mon diagnostic artificialisation)



319 ha

-0,003 ha entre 2018 et 2021

36,8%

du territoire est artificialisé

Rappel des principaux objectifs du PADD

RAPPEL

Stock foncier total fixé par le SCoT opposable (2014) : **32 ha** (*hors eqpt^t*)

Hors Raffinerie et Fiau (classé équipement)

Consommation réelle depuis 2011 : **10 ha** (*hors eqpt^t*)

22 ha

Reste

Les
Nieux
230 log^t

Dans le
tissu
60 log^t

Un besoin de 300
log^t en 10 ans soit
30 log^t / an en
moyenne

+ 537
habitants par
rapport à
2020

+ 582
nouveaux
logements
2024-2034

Consommation
maximum de 25
ha (dt eqpt)

+ 125 log^t
évolution de la
structure de la
population

+ 171 log^t
pour les
nouveaux
arrivants

+ 301 log^t pour
compenser les
résidences
secondaires

- 16 log^t de
remise sur le
marché – lutte
contre la
vacance

La mise en œuvre dans les pièces réglementaires

LE PLAN DE ZONAGE

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU donne des prescriptions sous formes graphiques et écrites auxquelles les projets devront être conformes

Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES ESPACES ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT		AUTORISÉ SOUS CONDITION		AUTORISÉ	
		UC1	UC2	UC1	UC2	UC1	UC2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X				
	Exploitation forestière	X	X				
Habitat	Logement					X	X
	Hébergement					X	X
Artisanat et commerce de détail	Artisanat et commerce de détail			X	X		
	Restauration			X	X		
Commerce de gros	Commerce de gros			X	X		
	Activités de services ou similaires (accueil d'une clientèle)					X	X
Cinéma	Cinéma					X	X
	Hôtels					X	X
Autres hébergements touristiques	Autres hébergements touristiques					X	X
	Salles de spectacle					X	X

Elles schématisent les principes d'aménagements spécifiques sur certains secteurs. Elles donnent des PRÉCISIONS SUR DES PROJETS. Elles sont obligatoires pour les zones AU et facultatives sur les autres secteurs. Elles doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.



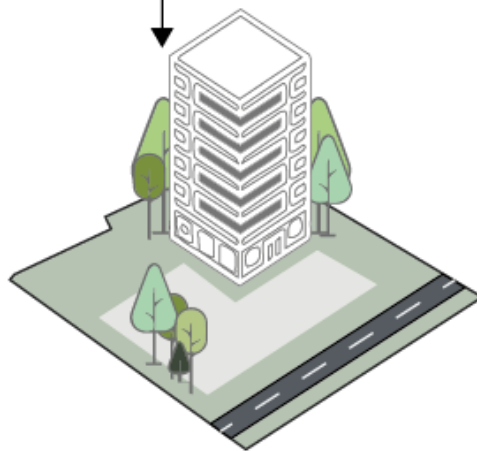
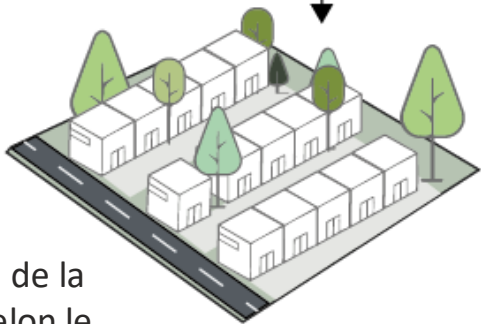
Sommaire

- 1 Qu'est-ce qu'un PLU, où en sommes-nous ?
- 2 Rappel des grands principes du projet de territoire – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3 Le dispositif réglementaire
- 4 Nos prochaines étapes et échanges

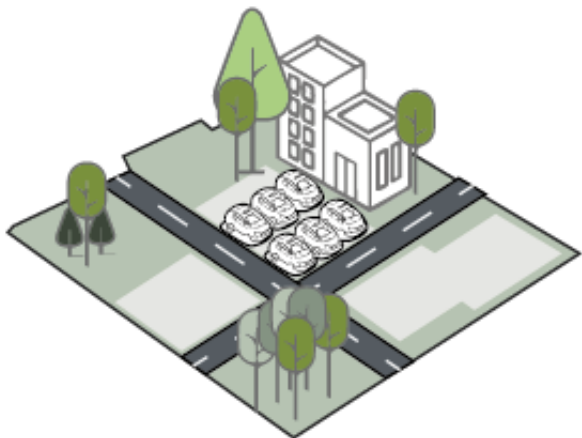
La densité ? De quoi parle-t-on ?

Des formes urbaines différentes mais une densité identique

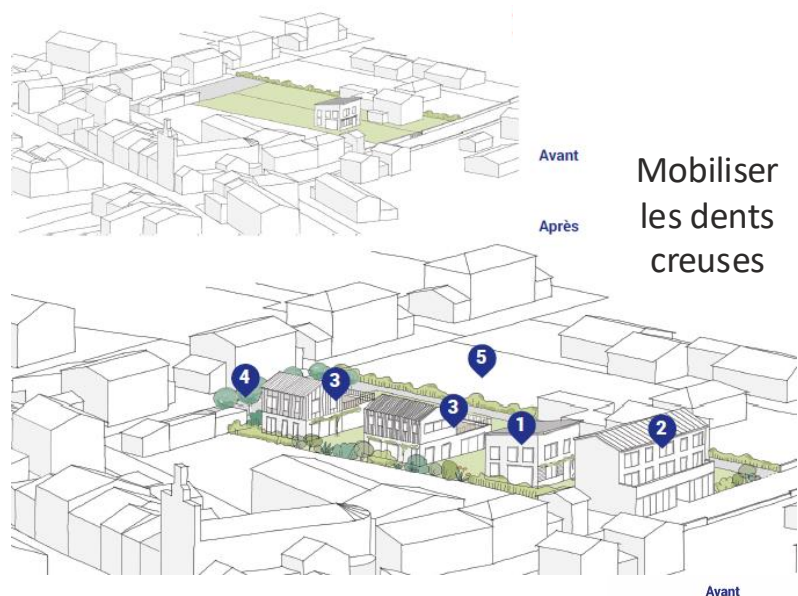
25 logements/ha



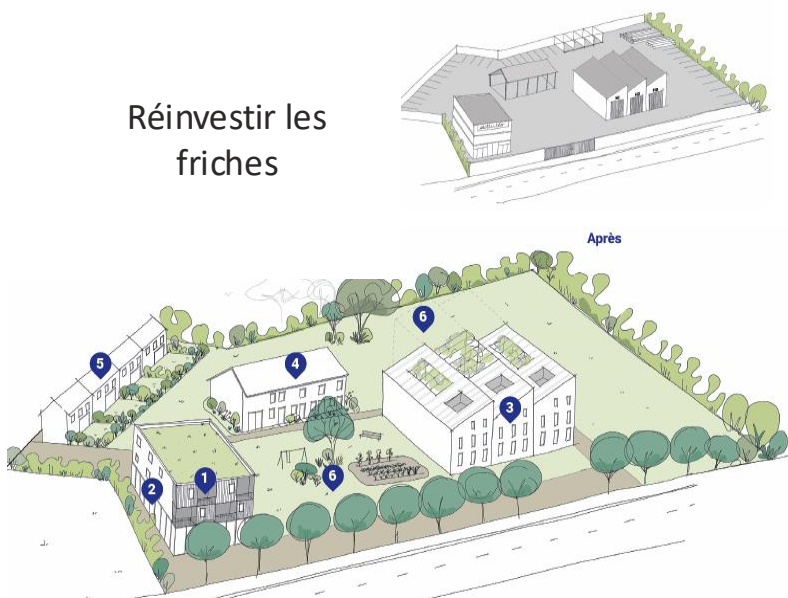
Et une perception de la densité variable selon le contexte



La densité ? De quoi parle-t-on en densification ?



Réinvestir les friches

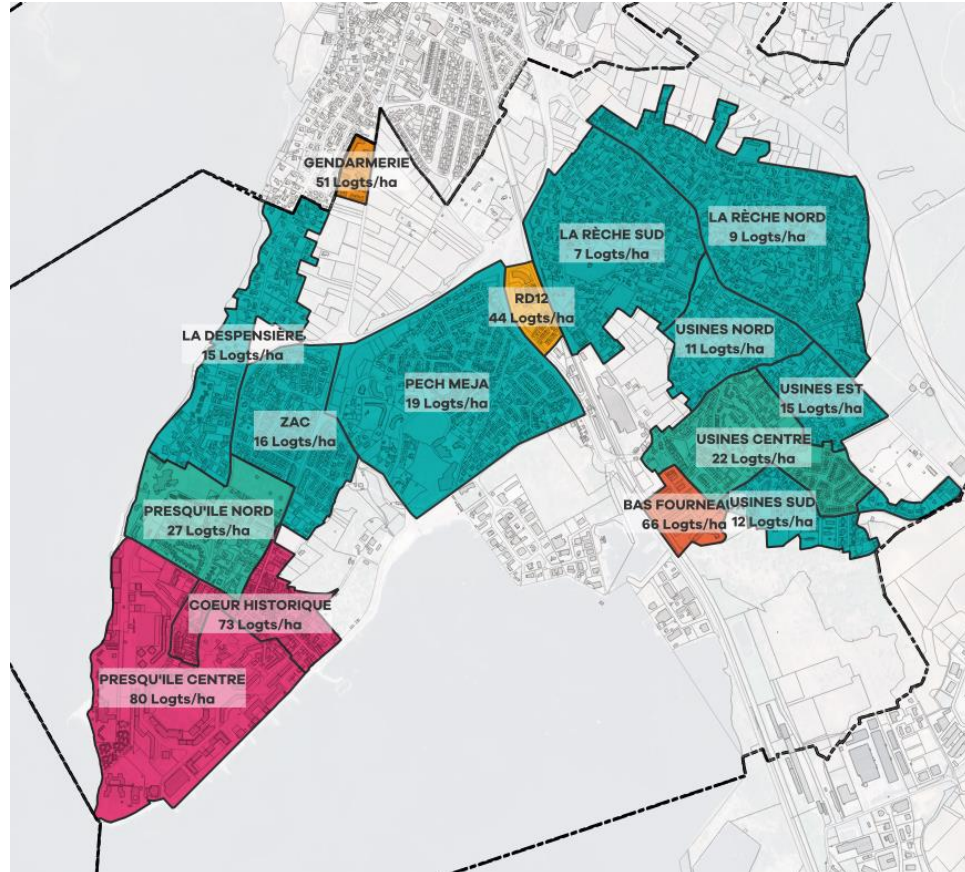


Permettre la division parcellaire raisonnée



Source CAUE 31

A Balaruc-les-Bains, la densité ça veut dire quoi ?



Présentation du zonage

Des zones urbaines - Habitat

UA

Centre urbain et/ou patrimonial

UB

Tissu collectif de la Presqu'île

UC

Tissu collectif

UD

Tissu pavillonnaire



Le plan de zonage est un document de référence, il mentionne les différentes zones et leurs usages

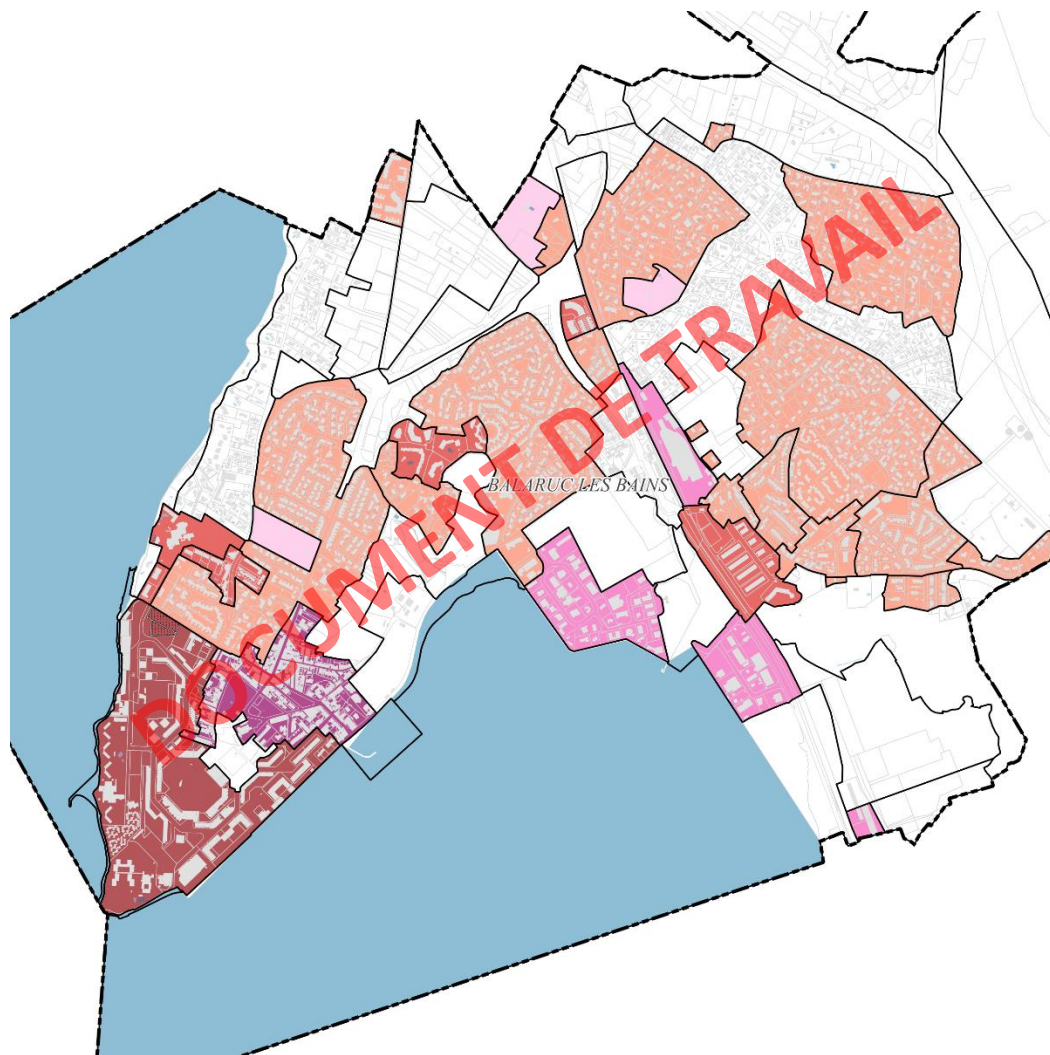
Des zones urbaines spécifiques - Activités

UE

Activités économiques, commerciales et artisanales

UL

Camping – Hébergement touristique



Présentation du zonage

Des zones urbaines - secteurs de projets au sein du tissu

US

Secteur stratégique d'intensification



Le plan de zonage est un document de référence, il mentionne les différentes zones et leurs usages

UM

Secteur stratégique de mutation

AUr

Zone urbaine de renouvellement urbain

Des zones A Urbaniser - secteurs de projets en extension

AU

Zone à Urbaniser à vocation d'habitat

AUEq

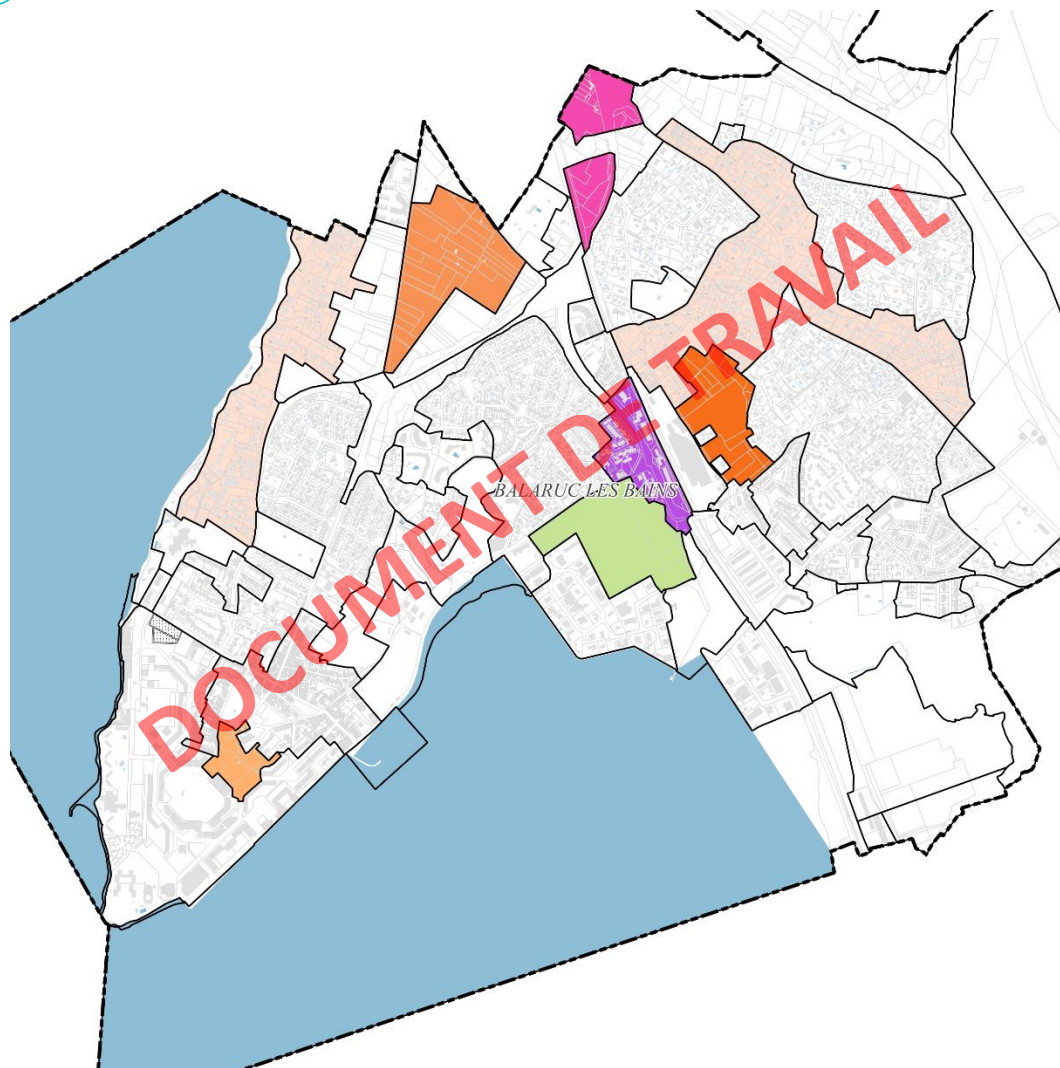
Zone à Urbaniser à vocation d'équipements

AUE

Zone à Urbaniser à vocation commerciale et de loisirs

AUn

Zone de projet de renaturation



Présentation du zonage

Des zones à vocation agricoles

A

Secteur de développement agricole



Le plan de zonage est un document de référence, il mentionne les différentes zones et leurs usages

Des zones à vocation naturelles et de loisirs

N

Zone naturelle

NRp

Zone naturelle de plage

NP

Zone naturelle portuaire

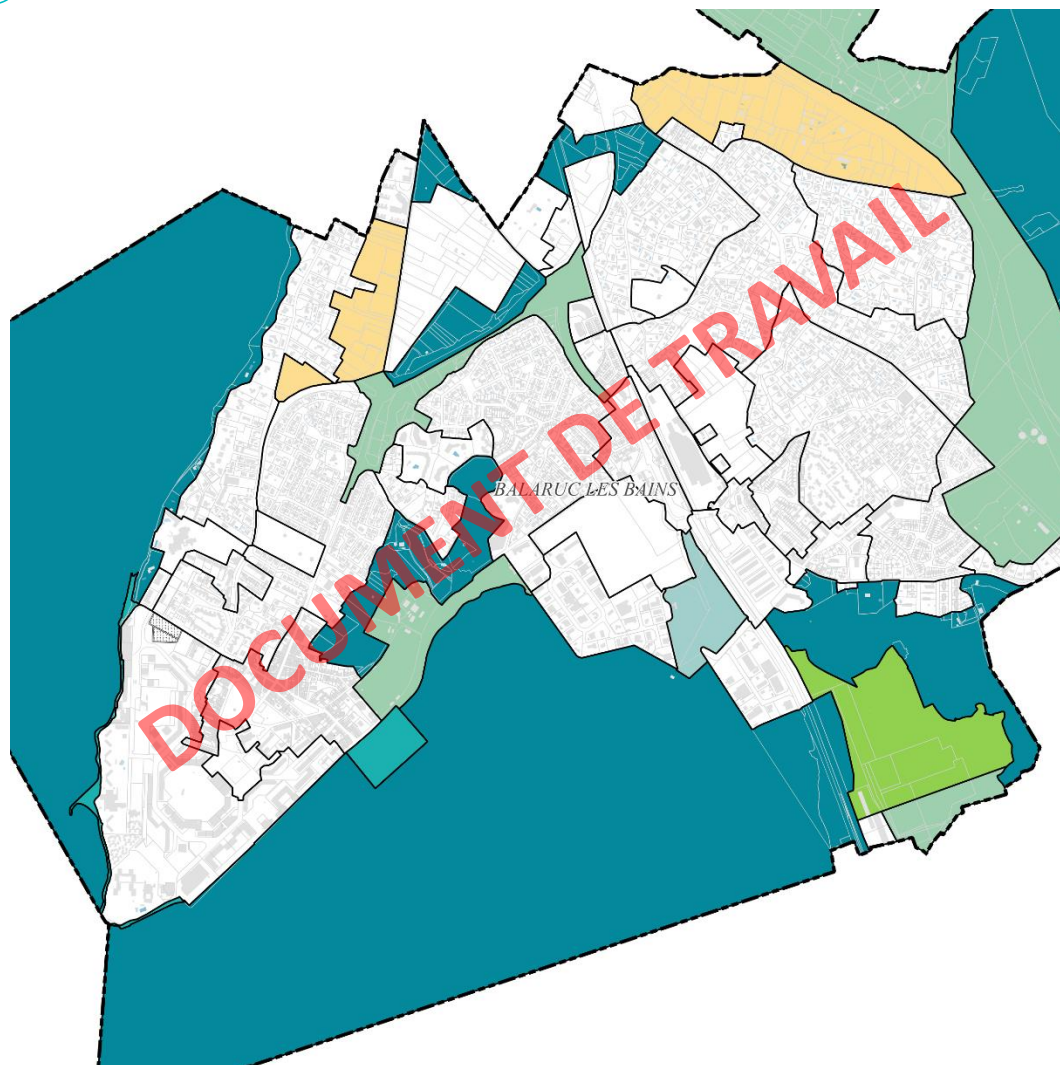
NR

Zone naturelle en espace remarquable du littoral

NC

Zone naturelle de coupure d'urbanisation

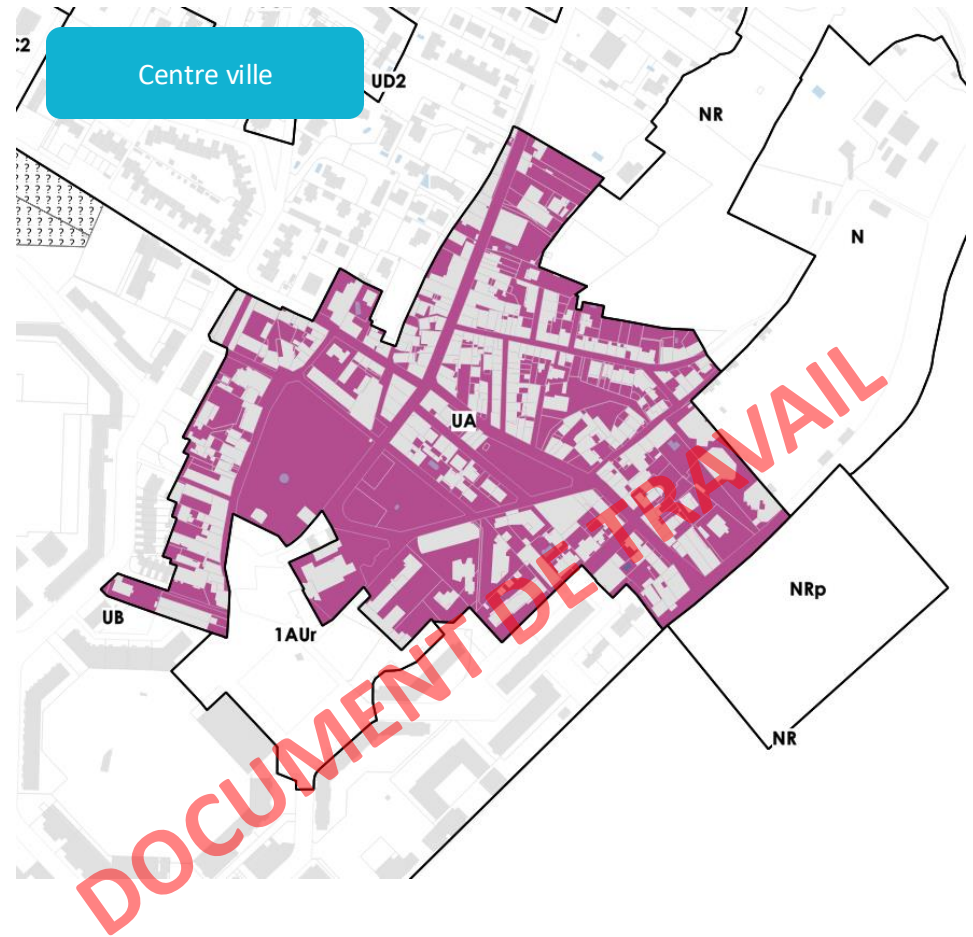
Traduction du SCoT



Que contient le plan de zonage

Zone UA – Le tissu ancien du cœur de ville

OBJECTIF ZONE : Préserver les formes bâties existantes, les alignements et l'ambiance urbaine, caractéristique du tissu patrimonial tout en lui permettant de s'adapter aux nouvelles formes d'habiter.
Développer une forte végétalisation au sein du tissu patrimonial

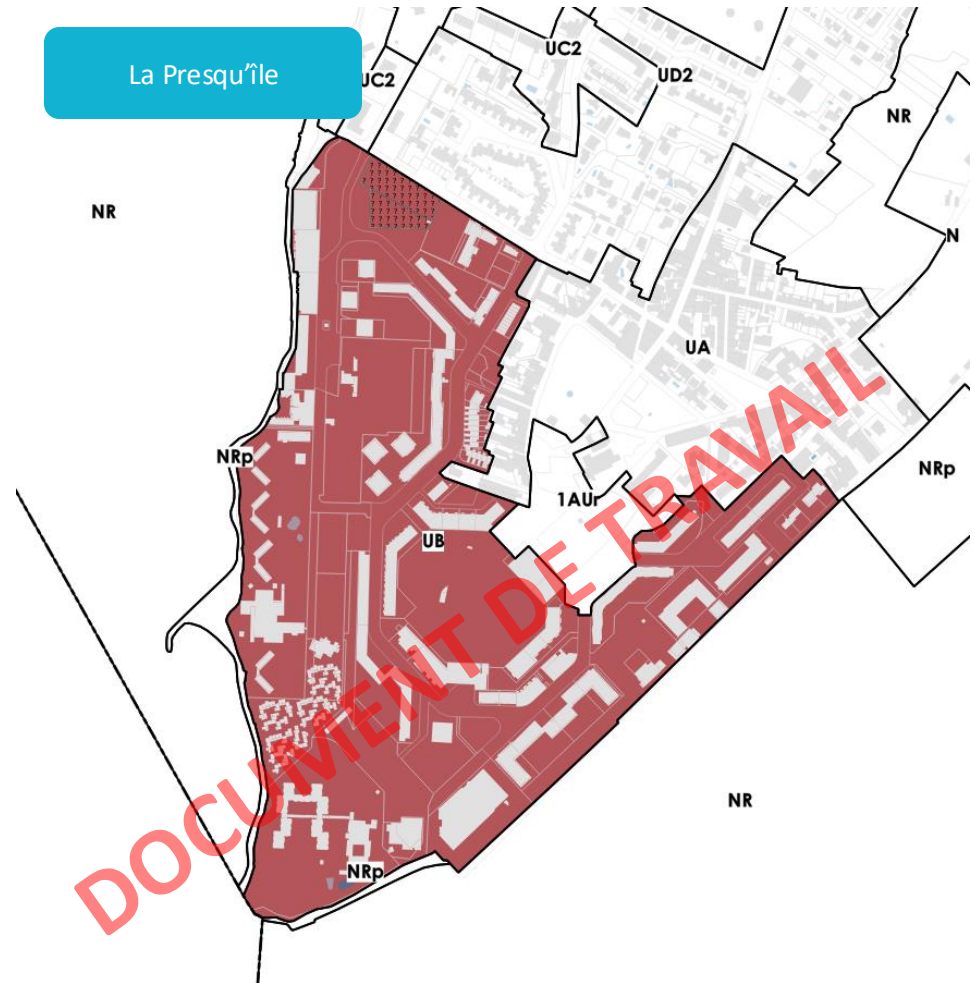


Que contient le plan de zonage

Zone UB – Les immeubles collectifs de la presqu'île

OBJECTIF ZONE : Permettre une évolution urbaine des constructions pour les adapter aux normes actuelles et ouvrir de nouveaux logements pour les résidents.

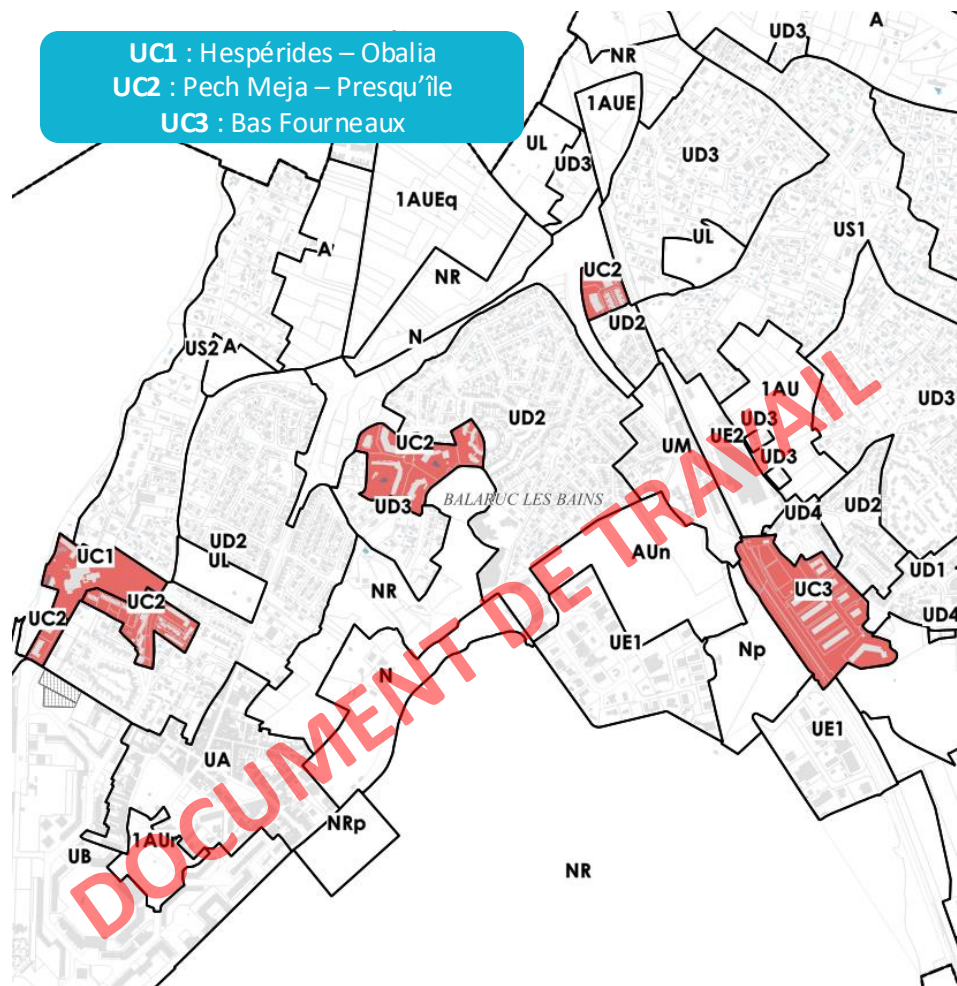
Une attention portée à la facilitation des travaux de rénovation énergétique et préservation et confortement des espaces végétalisés (alignements, places, parcs).



Que contient le plan de zonage

Zone UC – Les immeubles collectifs

OBJECTIF ZONE : Permettre une évolution fonctionnelle des constructions. Maintenir les activités économiques notamment le thermalisme – permettre mixité urbaine et extension continue de la zone UB.

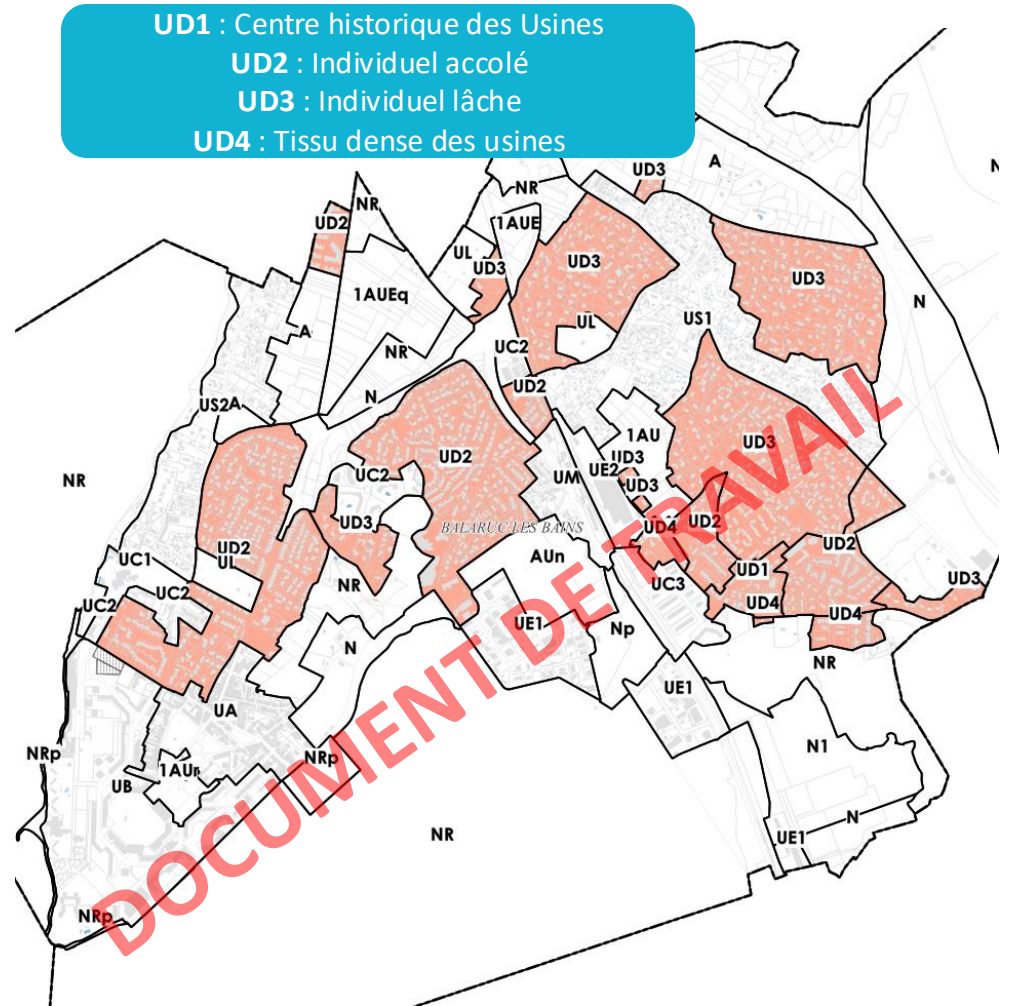


Que contient le plan de zonage

Zone UD – Les zones pavillonnaires

OBJECTIF ZONE : Maintenir la spécificité du tissu pavillonnaire en limitant les phénomènes de densification. Maintien des caractéristiques en matière de volume, densité végétale, hauteur du bâti, etc.

Un fort travail de préservation des boisements existants est prévu, pour garantir la qualité de ces espaces.



Que contient le plan de zonage

Zone UE & UL – Les zones d'activités économiques & les campings

OBJECTIF ZONE : Réaffirmer le caractère économique ou artisanal des secteurs en réglementant de manière plus claire les destinations autorisées.

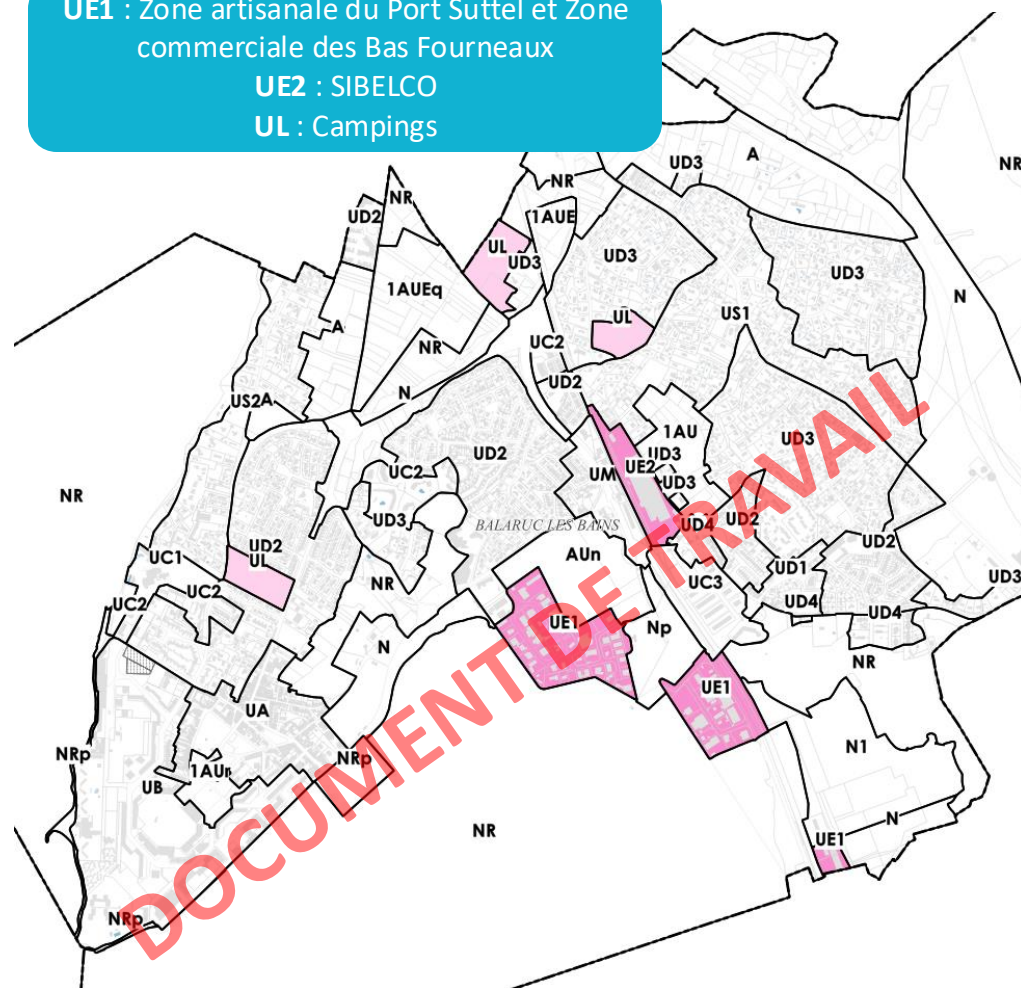
Des règles également pour promouvoir la qualité des espaces publics et aspects extérieurs des bâtiments.

L'enjeu pour les campings est la préservation du caractère arboré des sites et le maintien de l'activité

UE1 : Zone artisanale du Port Suttel et Zone commerciale des Bas Fourneaux

UE2 : SIBELCO

UL : Campings

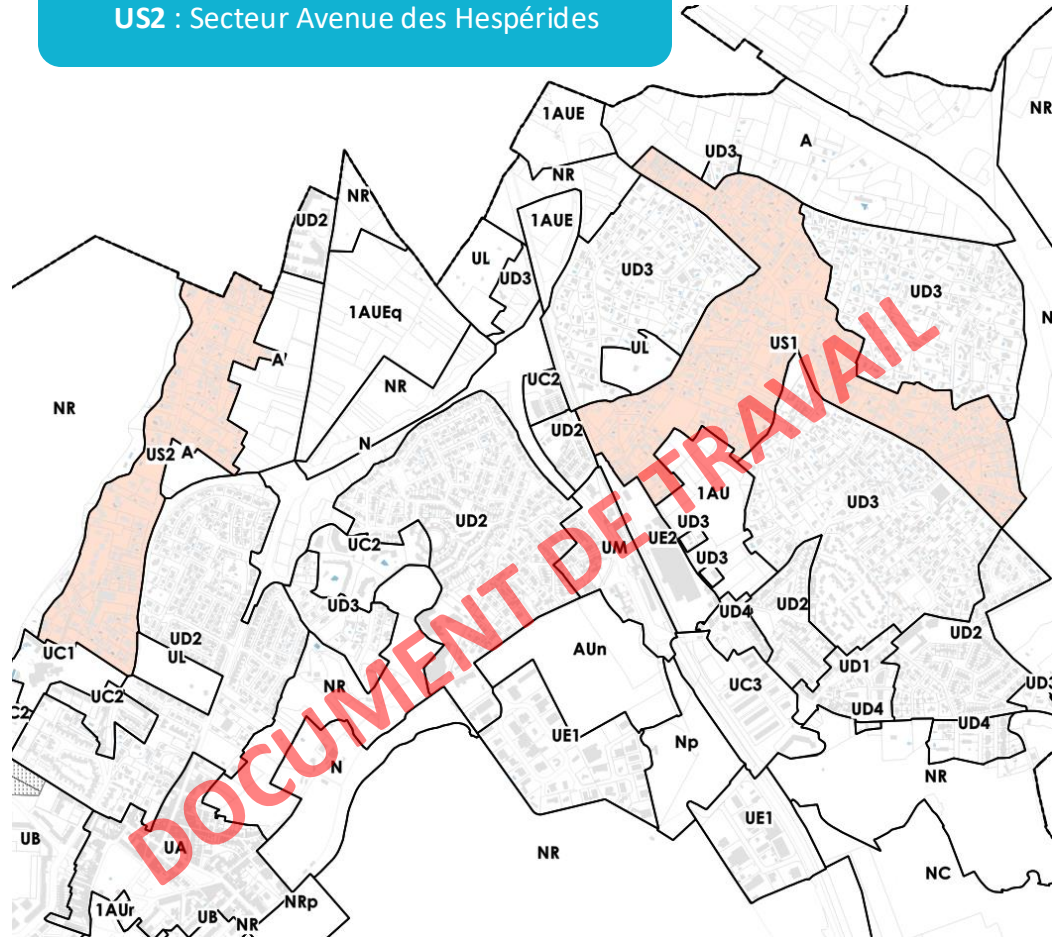


Que contient le plan de zonage

Zone US – Les zones d'intensification

OBJECTIF ZONE : Permettre une optimisation des secteurs disposant de disponibilités foncières. Deux secteurs permettant de s'adapter aux spécificités de chacun des sites.

US1 : Secteur de la Rêche
US2 : Secteur Avenue des Hespérides



Que contient le plan de zonage

Zone US – Les zones d'optimisation - exemples



Que contient le plan de zonage

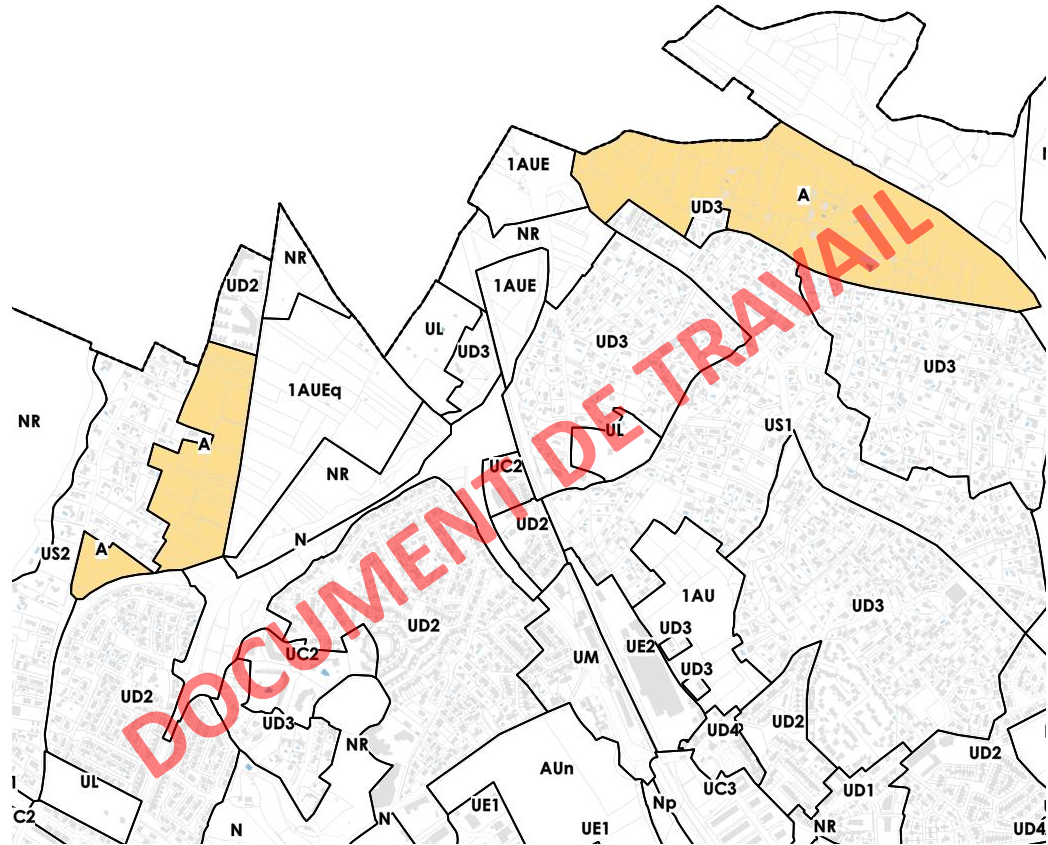
Zone US – Les zones d'optimisation - exemples



Que contient le plan de zonage

Zone A – Les zones agricoles

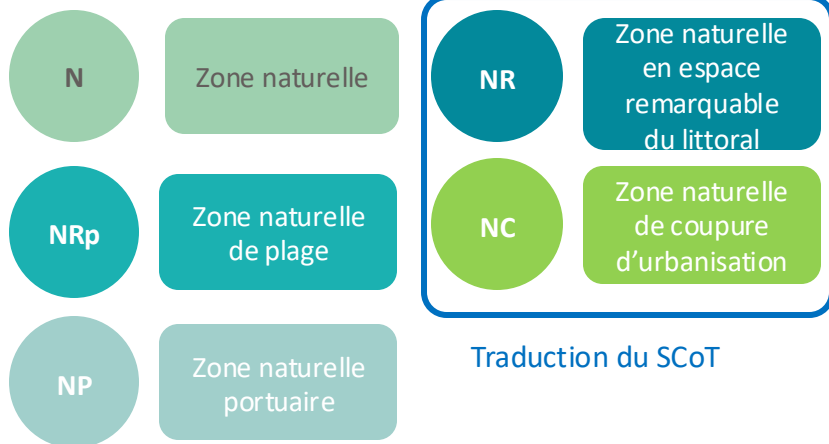
OBJECTIF ZONE : Soutenir l'activité agricole et permettre un renouvellement sur des espaces aujourd'hui délaissés tout en limitant les risques (incendies) en frange des zones urbaines



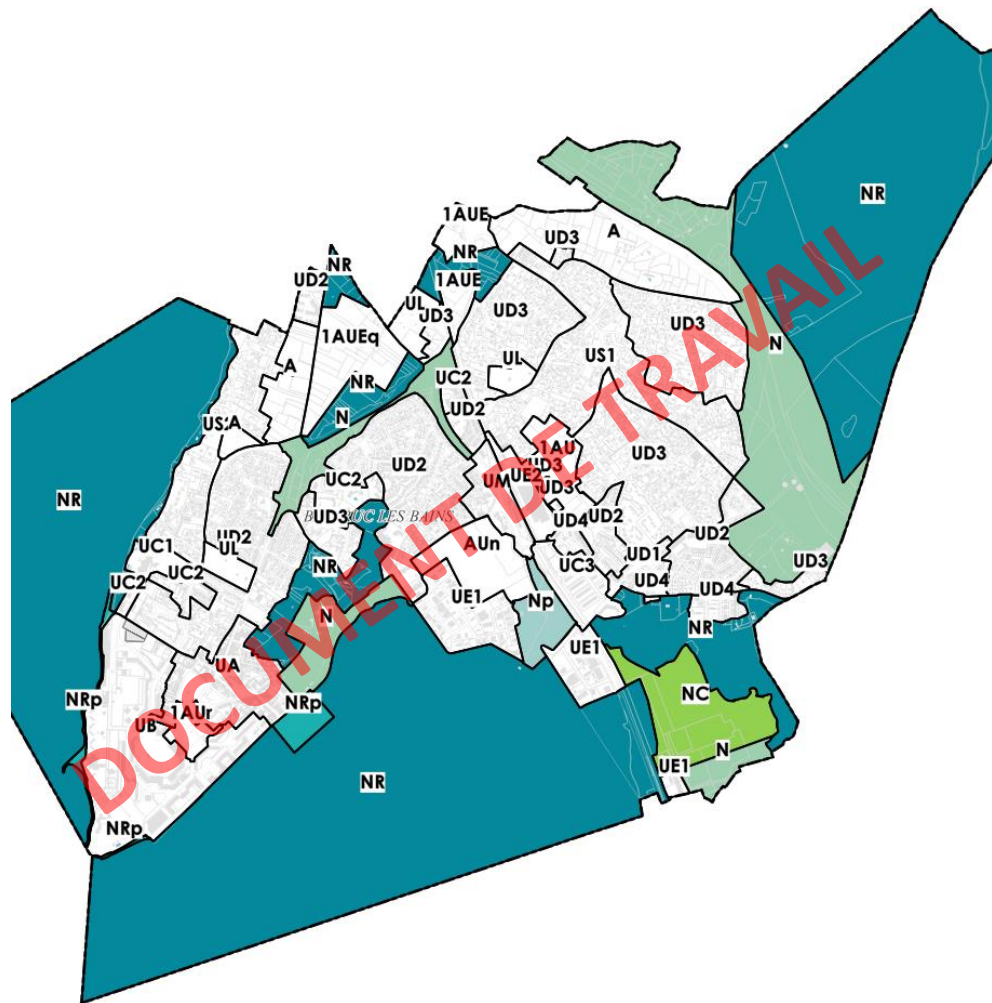
Que contient le plan de zonage

Zone N – Les zones naturelles

OBJECTIF ZONE : Préserver les espaces naturels et littoraux, tout en permettant la mixité des usages au sein de ceux-ci. Permettre de faire co-exister activités touristiques et de loisirs tout en sanctuarisant les espaces à fort enjeux biologiques et environnementaux,



Traduction du SCoT



Que contient le plan de zonage

D'autres outils de préservation, valorisation, organisation, etc.



Le patrimoine bâti

Les espaces boisés classés



Les emplacements réservés

Les espaces remarquables du littoral



Les outils opérationnels (PAPAG)



Les alignements spécifiques



Les secteurs de projets – les OAP

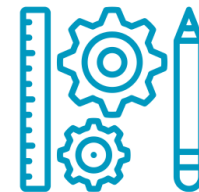
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

Elles schématisent les principes d'aménagements spécifiques sur certains secteurs. Elles donnent des **PRÉCISIONS SUR DES PROJETS**. Elles sont obligatoires pour les zones à urbaniser et facultatives sur les autres secteurs. Elles doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.



Les orientations d'aménagement et de Programmation sectorielles concernent **les zones à urbaniser (AU)** situées dans les secteurs stratégiques identifiés au PADD ainsi que les dents creuses.





>> OAP 1 : Cœur de station

Objectif :

L'aménagement en cœur de ville de logements, de commerces et d'équipements tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables. Ces opérations réalisées en renouvellement ne génèrent de consommation d'espace

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Équipement, service, commerce
- Parcelle
- Surface hydrographique
- Voirie existante

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante

- Dominante résidentielle
- Dominante équipement public
- Dominante espace public végétalisé

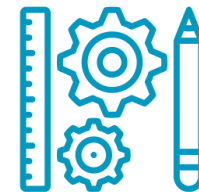
Accessibilité / mobilité

- Accès, voie pour assurer la desserte

Qualité urbaine et paysagère

- Espace de convivialité à aménager
- Linéaire commercial à développer
- Espace paysager et boisé à préserver
- Porosité paysagère à valoriser
- Perspective paysagère à préserver et valoriser





>> OAP 2 : Les Nieux

Objectif :

Le développement en cœur Le développement d'un quartier d'habitat de niveau et de densité différente est souhaité tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables.

Effectivement, la trame paysagère devra être prégnante pour favoriser la gestion hydraulique.

Pour optimiser la gestion des eaux pluviales, la surface végétalisée devra représenter environ la moitié de la superficie du site.

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant au sein du périmètre
- Bâti
- Équipement, service, commerce
- Parcelle
- Surface hydrographique
- Voirie existante
- Voie douce existante

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante

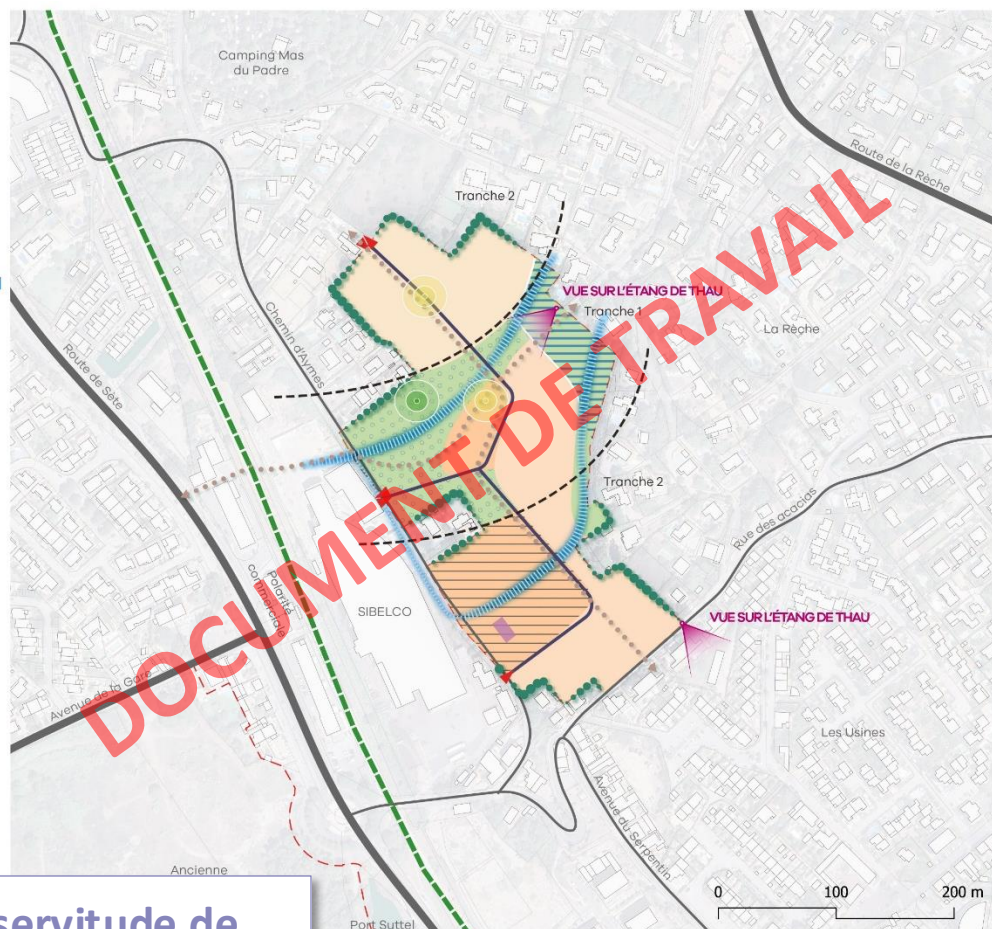
- Dominante résidentielle - individuel
- Dominante résidentielle - intermédiaire
- Dominante résidentielle - collectif
- Bâtiment existant à requalifier – équipement public
- Habitat résilient dans un bassin de rétention

Accessibilité / mobilité

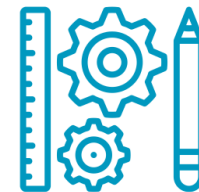
- Voie à créer pour assurer la desserte
- Accès direct à créer
- Liaison douce à prévoir

Qualité urbaine et paysagère

- Espace de convivialité à aménager
- Jardins partagés
- Recul paysager, espace de transition végétale à constituer / traiter
- Espace paysager hydraulique
- Espace boisé à préserver
- Couloir hydraulique
- Zone humide maintenue et renaturée
- Perspective paysagère à préserver et valoriser



+ instauration servitude de résidence principale



>> OAP 3 : La Fiau

Objectif :

L'implantation d'équipements et infrastructures sportives de portée intercommunale tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables ainsi que les qualités patrimoniales du site (aqueduc notamment).

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant au sein du périmètre
- Cimetière existant
- Bâti
- Parcelle
- Surface hydrographique
- Voirie existante

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante

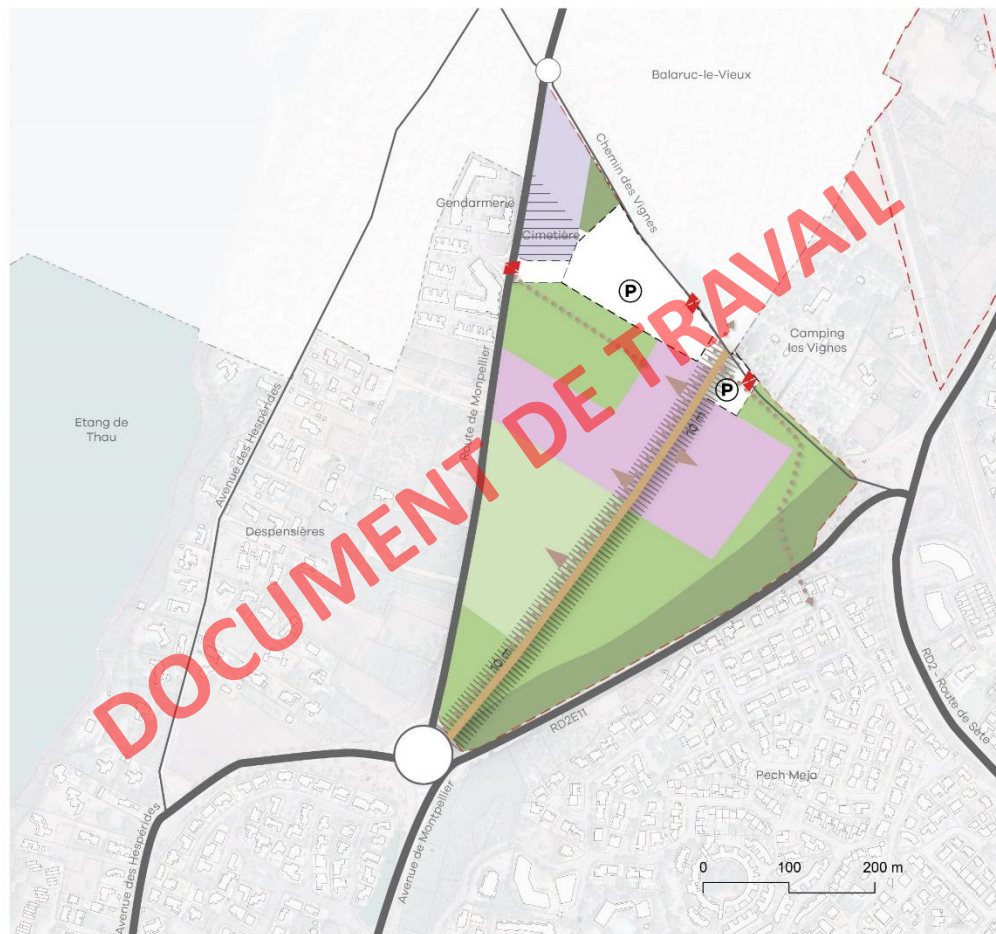
- Dominante d'équipement funéraire
- Dominante équipements sportifs, d'accueil
- (P) Parc de stationnement
- Espace paysager

Accessibilité / mobilité

- ▲ Accès direct à créer
- ▲ Accès et liaison douce à prévoir

Qualité urbaine et paysagère

- Espace naturel à conserver
- Espace boisé à préserver
- ||||| Périmètre de protection de l'aqueduc
- Patrimoine à préserver et / ou mettre en valeur



Le développement de commerces, d'activités tertiaires et de loisirs tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables. Le site doit accueillir notamment le site du futur Casino dans sa partie sud, jouxtant la RD2,

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

-  Périimètre de l'OAP
-  Limite communale
-  Bâti existant au sein du périmètre
-  Bâti
-  Parcelle
-  Surface hydrographique
-  Voirie existante
-  Voie douce existante

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante

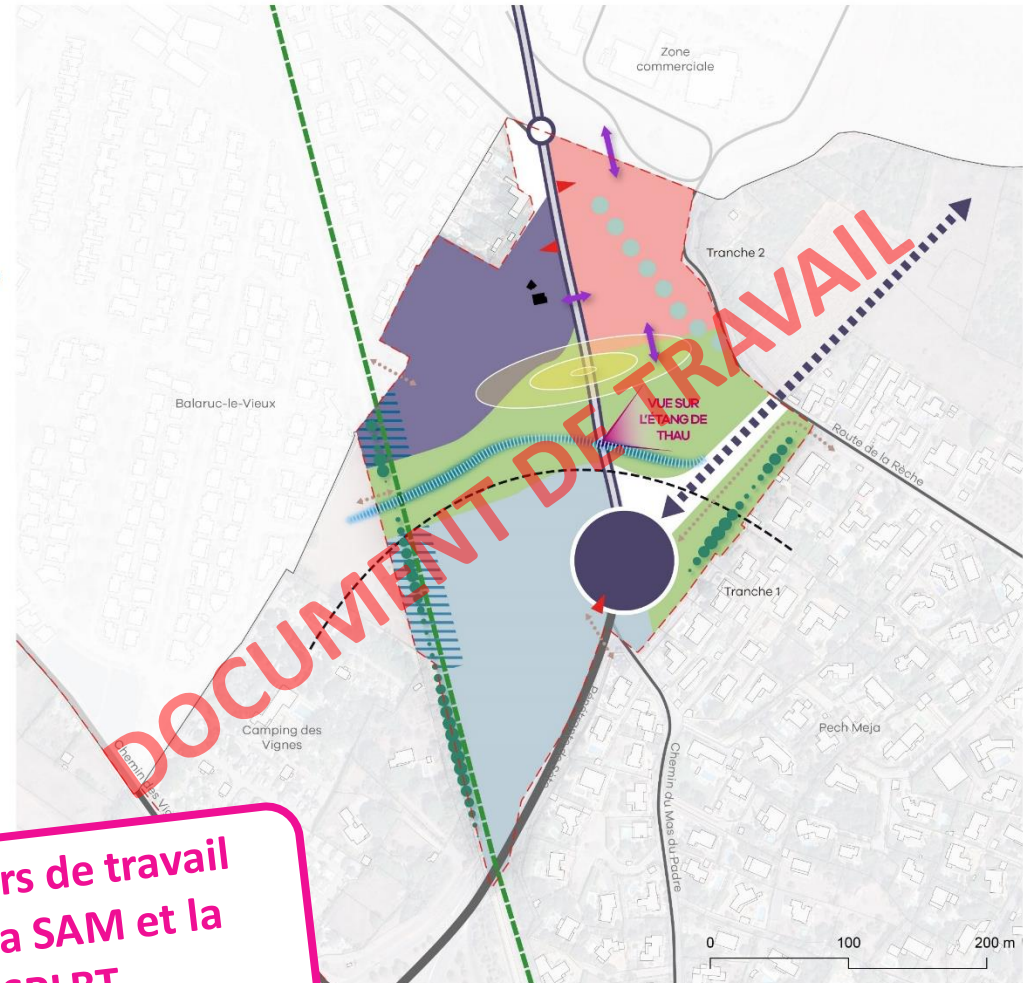
- Dominante servicielle
- Dominante commerciale/tertiaire
- Dominante équipements loisirs et tourisme

Accessibilité / mobilité

-  Voirie structurante à créer (liaison avec la RD600)
-  Boulevard urbain à aménager
-  Carrefour à traiter
-  Carrefour à créer
-  Accès direct à créer
-  Liaison douce à prévoir
-  Rue commerçante piétonne

Qualité urbaine et paysagère

-  Espace de convivialité à aménager
-  Espace paysager
-  Transparence hydraulique
-  Haie existante à préserver
-  Alignement d'arbre à préserver
-  Bassin de rétention (position de principe)
-  Perspective paysagère à préserver et valoriser



**En cours de travail
avec la SAM et la
SPLBT**

Anticiper les évolutions que ce secteur va connaître afin de définir une logique d'ensemble à ce secteur stratégique.

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti
-  Parcelle
-  Surface hydrographique
-  Voirie existante
-  Voie verte

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante

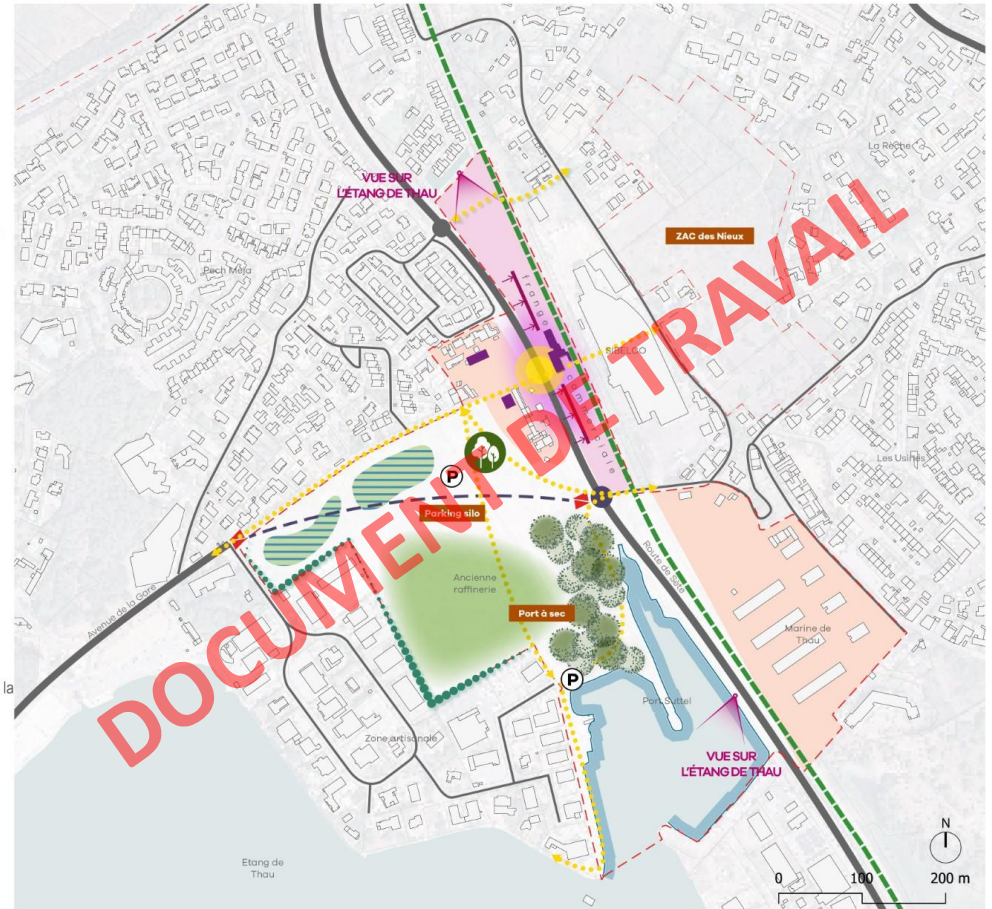
-  Secteur d'intensité urbaine
-  Secteur mutable mixte
-  Dominante résidentielle
-  Frange commerciale
-  Espace portuaire
-  Parc de stationnement

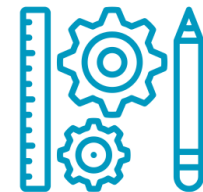
Accessibilité / mobilité

- ▲ Accès direct à créer
- Accès et liaison douce à prévoir
- Centralité urbaine à développer
- Voie structurante à créer
- Carrefour à requalifier

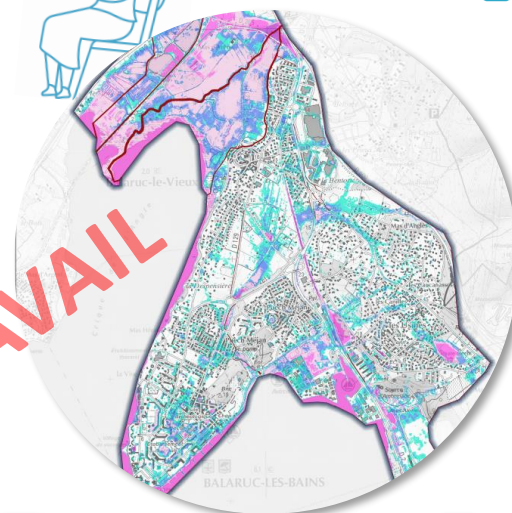
Qualité urbaine et paysagère

-  Patrimoine à préserver et / ou mettre en valeur
-  Implantation des constructions en recul de la RD, dans la continuité du bâtiment patrimonial
-  Zone humide à prendre en compte
-  Espace de renaturation et/ou dépollution
-  Espace boisé classé à préserver
-  Parc paysager
-  Haie existante ou à constituer
-  Perspective paysagère à préserver et valoriser

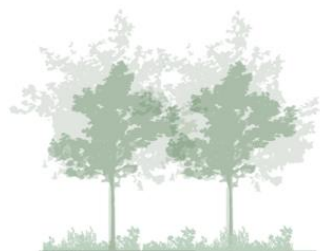




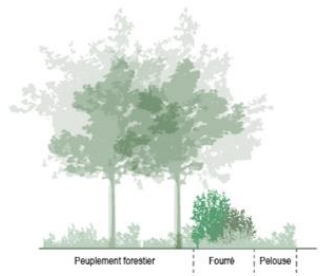
Une orientation d'aménagement et de Programmation thématique
Trame Verte et Bleue (TVB) et
renaturation a été réalisée



Lisières étagées



Etat initial



Peuplement forestier Fourré Pelouse

Etat final - lisière étagée

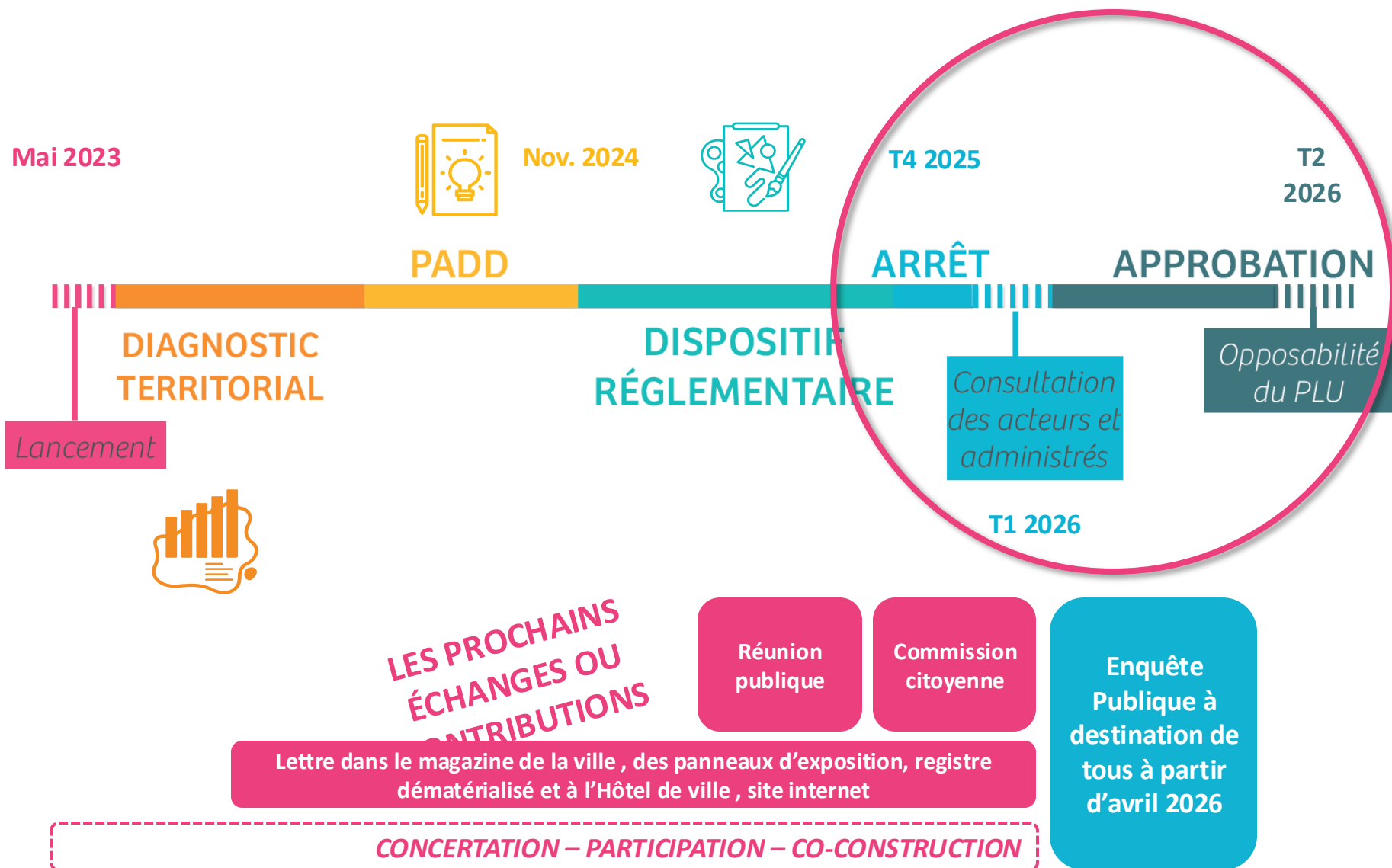


Une orientation d'aménagement et de Programmation thématique
Risques et résilience

Sommaire

- 1 Qu'est-ce qu'un PLU?
- 2 Rappel des grands principes du projet de territoire – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3 Le dispositif réglementaire
- 4 Nos prochaines étapes et échanges

Quelles sont les prochaines étapes?



Des échanges, retours, questions?

UNE QUESTION MAINTENANT?



UNE QUESTION DEMAIN?

**Plusieurs outils sont à
votre disposition**

Un registre
dématérialisé
disponible

Des rencontres réalisées avec
les différents comités de
quartiers bientôt prévues

Un registre
papier
disponible à
l'Hôtel de Ville

Le site internet qui diffuse les documents au fil de l'eau



Agence Montpellier

Les Belvédères - Bâtiment B

128 avenue de Fès

34080 MONTPELLIER

Tél. + 33 4 99 61 12 85

montpellier@ateliersup-plus.fr