

N° 25/CM/03/024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20250325-25_CM_03_024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/03/2025

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 12 mars 2025

L'an deux mille vingt-cinq le douze mars 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. ANTIGNAC, Mme CURTO, M. FERNANDEZ, Mme SÈRRES, M. CALAS, Adjoint ;

M. MERIEAU, M. GAU, M. LONIGRO, Mme ARNOUX, Mme GIORDANO, Mme TORRENT, Mme SORITEAU, Mme ASTRUC, Mme ESCOT, M. DORLEANS, Mme LLEDOS, Mme AZEMA, M. HURABIELLE-PERE, M. CONGRAS, Mme CAPORICCIO, Conseillers Municipaux.

Absent(e)s ayant donné procuration :

- Camille VALLET à Brigitte LANET
- Céline BERNARD à Geneviève FEUILLASSIER
- Jean Gérard LUBRANO à Élisabeth TORRENT
- Olivia PINEL à Eddy DORLEANS
- Kévin MOURGUES à Christophe RIOUST

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

Objet 24: NIEUX – Bilan de la participation du public par voie électronique préalable à la création de la zone d'aménagement concertée des Nieux

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2122-22

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.422-1 relatif à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme,

Vu l'article L.123-2 du Code de l'Environnement précisant que les projets d'aménagement de zone d'aménagement concertée (ZAC) sont exonérés d'enquête publique,

Vu l'article L.123-19 du Code de l'Environnement relatif aux projets soumis à la participation du public par voie électronique,

Vu l'article R.123-46-1 du Code de l'Environnement précisant les modalités de publication de l'avis de Participation par voie électronique du public,

Vu l'alinéa 29° de la délibération précédemment citée autorisant le Maire à ouvrir et organiser la participation par voie électronique prévue au I de l'article L. 123-19 du Code de l'Environnement,

Vu le projet de la future Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Nieux,

Vu l'étude de programmation urbaine paysagère et architecturale réalisée sur les années 2022 et 2023,

Vu l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme indiquant que les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement doivent faire l'objet d'une concertation préalable,

Vu la délibération n°22/CM/02/020 du 09 février 2022 approuvant les objectifs d'aménagement ainsi que les objectifs et modalités de la concertation,

Vu la délibération n°23/CM/06/016 du 14 juin 2023 approuvant le bilan de la concertation,

Vu la délibération n°24/CM/09/021 du 11 septembre 2024 approuvant les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnel du projet d'aménagement de la future ZAC des Nieux.

Vu les articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement précisant que les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas,

Vu la décision de soumission à l'étude d'impact après examen au cas par cas en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement du 4 août 2021,

Vu l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme précisant que le dossier de création de ZAC doit comprendre l'étude d'impact, si le projet est soumis à évaluation environnementale,

Vu le dossier d'étude d'impact établi sur le programme d'aménagement des Nieux et transmis à l'autorité environnementale le 6 septembre 2024

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 5 Novembre 2024,

Vu le courriel de l'autorité environnemental du 5 novembre 2024 demandant la mise à disposition de cet avis au public,

Vu la décision municipale n°24/DM/12/004 du 05 décembre 2024 portant ouverture d'une participation du public par voie électronique, préalablement à la création de la zone d'aménagement concertée des Nieux et précisant les modalités de celle-ci.

Considérant que la participation du public par voie électronique a été ouverte du lundi 23 décembre 2024 au 7 Février 2025 inclus

Considérant que cette participation a fait l'objet d'un avis au moins 15 jours avant son ouverture :

- Par voie d'affichage dans les locaux de la commune à savoir l'hôtel de ville, l'espace Louise Michel et le pôle technique (accueil urbanisme) le 6 décembre 2025
- Par la mise en ligne sur le site internet de la commune le 6 décembre 2025,
- Par voie d'affichage sur les panneaux numériques de la commune le 6 décembre 2025,
- Par la mise en ligne sur les réseaux sociaux de la collectivité le 7 décembre 2025,
- Par la publication d'un article dans le magazine municipal du mois de décembre,

Considérant que cet avis a fait l'objet de constats d'affichage par les services de la commune, les 6, 12 et 19 et 23 décembre,

Considérant la mise à disposition des documents précisés dans la décision municipale n°24/DM/12/004 sur la page dédiée sur le site de la ville et l'ouverture du registre dématérialisé le 23 décembre 2024,

Considérant que le registre dématérialisé a été visité par 1054 fois et que la page dédiée sur le site de la ville a été visité 1659 fois pendant la période de mise à disposition,

Considérant la demande de mise à disposition de documents en version papier du 3 février 2025 à laquelle la commune a répondu favorablement mais pour laquelle le demandeur n'est finalement pas venu consulter le dossier,

Considérant l'absence de contributions par courriel,

Considérant les 2 contributions déposées sur le registre dématérialisé le 24 décembre 2024 et le 3 février 2025, l'une favorable au projet et l'autre défavorable,

Considérant les oppositions et suggestions proposées peuvent être synthétisées de la manière suivante :

- Ne pas construire de logements sociaux,
- Construire uniquement de la maison individuelle pour les familles,
- Ne pas implanter de commerces qui mettraient en péril les commerces du centre-ville
- Créer un espace vert planté d'arbres méditerranéens à vocation de promenade avec des espaces ludiques et un cheminement botanique et sportif.

Ces remarques appellent à une réponse dans le cadre du présent bilan :

- La commune est actuellement en déficit de logements sociaux puisqu'elle ne dispose pas des 25% de logements sociaux exigés dans le cadre de la loi SRU. Aussi, conformément au plan local d'urbanisme, toute opération de plus de 5 logements doit intégrer 40 % de logements sociaux et 10% d'accession aidée à la propriété. Le projet des Nieux n'y fait pas exception. La part de logement de logements sociaux ne pourra donc pas être modifiée.
- La densité fixée dans le SCoT pour les projets dit en extension est de 50 logements à l'hectare. Un programme composé uniquement de maisons individuelles très consommatrices d'espace n'est pas compatible avec cet objectif. Aussi, le projet des Nieux propose des formes d'habitat plus denses mais variées allant de la maison jumelée au collectif. La densité du projet ne pourra donc pas être revue à la baisse.
- La part du commerce dans le projet est limitée puisque le projet intègre uniquement 400 m² de locaux commerciaux. Cela correspond à 2 ou 3 commerces avec leurs réserves. Ces espaces situés en rez-de-chaussée de bâtiments de logements permettront d'animer le quartier avec des commerces ou de services de proximité à destination des habitants du quartier. Ces commerces n'ont pas vocation à venir concurrencer les commerces du centre-ville ou ceux présents en bordure de la RD2. De plus, cette animation de quartier avait été plébiscitée dans le cadre de la concertation publique. La collectivité souhaitant proposer un quartier multifonctionnel cohérent avec les enjeux de développement durable du territoire, les quelques rez-de-chaussée prévus dans le projet seront maintenus à ce stade de définition du projet.
- Le projet prévoit la création du parc d'environ 1 ha dans l'un des bassins paysagers du site. Des espaces ludiques sont déjà intégrés dans le programme de l'opération. Toutefois, la définition précise des usages n'étant pas encore complètement défini à ce stade, d'autres usages pourront être intégrés dans le cadre des études de conception ultérieure.

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

- **D'approuver** le bilan de la participation par voie électronique du public
- **De dire** qu'une copie de la présente délibération sera transmise à M. le Préfet de l'Hérault,

Il est demandé à l'Assemblée de délibérer.

L'Assemblée après avoir délibéré vote :

POUR : 25 ABSTENTIONS : 04

- **Approuve** le bilan de la participation par voie électronique du public
- **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



**Le Secrétaire de Séance,
Eddy DORLEANS**

A handwritten signature of Eddy Dorleans, corresponding to the text 'Le Secrétaire de Séance, Eddy DORLEANS'.

Publiée et exécutoire, le

Le Maire, Gérard CANOVAS