

N° 25/CM/09/028

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

Délibérations du Conseil Municipal

~~~~~  
*Séance du 10 septembre 2025*

**L'an deux mille vingt-cinq, le dix 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, M. ANTIGNAC, M. FERNANDEZ, Mme SERRES, M. CALAS, Adjointes ;**

**M. MERIEAU, M. GAU, M. LONIGRO, M. VALLET, Mme ARNOUX, Mme GIORDANO, Mme BERNARD, Mme TORRENT, Mme SORITEAU, Mme ASTRUC, Mme ESCOT, M. LUBRANO, Mme PINEL, M. DORLEANS, Mme COMPAN, Mme AZEMA, M. HURABIELLE-PERE, M. CONGRAS, Mme CAPORICCIO, Conseillers Municipaux.**

**Absent(e)s ayant donné procuration :**

- **Kévin MOURGUES à Gérard CANOVAS**

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

**Objet 028 : NIEUX – Approbation du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC).**

Dominique Curto se déporte.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

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

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 311-1 et R. 311-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-19 et R. 123-46-1,

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 l'étude d'impact établie 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 les précisions apportées par le maître d'ouvrage aux recommandations formulées par la MRAe,

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.

Vu la délibération municipale n° 25/CM/03/024 du 12 mars 2025 approuvant le bilan de la participation par voie électronique préalable à la création de la zone d'aménagement concertée des Nieux,

Vu la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions du public et les motifs de la décision, publiés sur le site internet de la commune au plus tard à la date de la publication de la présente délibération en application du dernier alinéa du II.- de l'article L. 123-19-1 du Code de l'Environnement,

Considérant que par une délibération du 9 février 2022, la Commune a fixé les objectifs et approuvé les modalités de la concertation préalable à la réalisation d'une ambitieuse opération d'aménagement sur le secteur des Nieux,

Considérant que les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Proposer une offre de logements optimisée prenant en compte les contraintes du site, et visant à répondre au besoin en logements notamment en logements sociaux du territoire,
- Aménager un quartier exemplaire s'inscrivant dans une démarche de développement durable du territoire (lutte contre les îlots de chaleur, formes urbaines innovantes, préservation de la biodiversité, etc.),
- Aménager des espaces publics partagés supports de la vie de quartier et des mobilités douces,
- Créer un réseau viaire permettant le maillage du quartier,
- Adapter et intégrer le projet dans son environnement,
- Améliorer la gestion du ruissellement des eaux pluviales en intégrant des aménagements adaptés, en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration.

De manière générale, l'aménagement de ce site doit permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat, et réaliser un nouveau quartier respectueux des principes de développement durable tout en intégrant l'ensemble de ses contraintes (topographiques, environnementales, risques, etc.).

Considérant que la programmation de l'opération prévoit la réalisation d'environ 18 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie comme suit :

- Programme résidentiel d'environ 17 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant environ 50% logements libres, 40% de logements sociaux et 10% de logements en accession sociale,
- Environ 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'immeubles collectifs,
- La rénovation des locaux administratifs de l'usine Sibelco pour sa transformation en une maison de quartier (200m<sup>2</sup> de surface de plancher),
- La réalisation de travaux d'infrastructure (voirie, réseaux secs et humides, espaces libres, espaces verts et paysagers et installations diverses) nécessaires au bon fonctionnement du quartier et permettant de répondre aux besoins des usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

En outre, les études préalables ont permis d'aboutir à un schéma d'aménagement qui fixe les principes d'organisation urbaine, d'accès et de composition paysagère et urbaine du secteur en réponse aux ambitions de la Commune de créer un quartier s'inscrivant dans une démarche de développement durable du territoire.

Il s'articule autour de 4 grands principes de composition :

- L'intégration de 2 transparences hydrauliques permettant de gérer les eaux pluviales en provenant de l'amont avec un système de noues paysagères et de bassins paysagers en cascade.
- La préservation des espaces à enjeux écologiques forts de la zone humide et du talus boisé,
- La création d'un maillage viaire optimisé permettant de desservir le quartier tout en limitant les infrastructures à créer et d'un maillage de cheminements doux connecté au reste de la ville,
- La construction de logements intégrés dans le tissu urbain existant et le paysage avec des hauteurs adaptées en fonction de la pente et au risque inondation par ruissellement.

Le projet arrêté a pris en compte l'avis de la MRAE, les résultats de la concertation préalable et de la participation du public par voie électronique.

Considérant qu'a été établi un dossier de création de la ZAC « des Nieux », annexé à la présente délibération, composé conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, comprenant :

- Un rapport de présentation,
- Un plan de situation,
- Le plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- L'étude d'impact,
- Le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement,
- Et les annexes suivantes :
  - Avis de la MRAE sur l'étude d'impact du 05 novembre 2024,
  - Précisions de la commune sur l'avis de la MRAE,
  - Délibération 22/CM/02/020 – Approbation des objectifs d'aménagement et des objectifs et modalités de la concertation,
  - Délibération 23/CM/06/16 – Approbation du bilan de la concertation,
  - Décision municipale 24/DM/12/004 – Ouverture d'une participation par voie électronique du public préalable à la création de la zone d'aménagement concertée des Nieux,
  - Délibération 25/CM/03/024 - Approbation du bilan de la participation par voie électronique du public,
  - Délibération 24/CM/09/021 – Approbation des enjeux, des objectifs, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévisionnel du projet d'aménagement de la future ZAC des Nieux.

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

- D'approuver le dossier de création de la ZAC « des Nieux »,
- D'indiquer que le projet a pris en compte l'avis de la MRAE, les résultats de la concertation et la participation par voie électronique,
- De prescrire le respect des mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les mesures de suivi telle que décrites dans l'étude d'impact jointe au dossier de création annexé,
- D'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC « des Nieux » du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement,
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à la poursuite du projet de la ZAC « des Nieux »,
- De préciser que :
  - En application de l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois. Une mention de l'affichage et des modalités de consultation des documents sera insérée dans un journal local. La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Commune,

- Le dossier de création de la ZAC « des Nieux » approuvé par la présente délibération sera mis à disposition du public par voie électronique sur le site internet de la Commune et pourra être consultable sur demande, aux jours et heures habituelles d'ouverture du public.

Il est demandé à l'Assemblée de délibérer.

L'Assemblée après avoir délibéré vote :

**POUR : 23 CONTRE : 04**

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Approuve** le dossier de création de la ZAC « des Nieux »,
- **Indique** que le projet a pris en compte l'avis de la MRAE, les résultats de la concertation et la participation par voie électronique,
- **Prescrit** le respect des mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les mesures de suivi telle que décrites dans l'étude d'impact jointe au dossier de création annexé,
- **Exonère** les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC « des Nieux » du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement,
- **Autorise** M. le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à la poursuite du projet de la ZAC « des Nieux »,
- **Précise qu'en** application de l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois. Une mention de l'affichage et des modalités de consultation des documents sera insérée dans un journal local. La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Commune,
- **Précise que** le dossier de création de la ZAC « des Nieux » approuvé par la présente délibération sera mis à disposition du public par voie électronique sur le site internet de la Commune et pourra être consultable sur demande, aux jours et heures habituelles d'ouverture 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.**

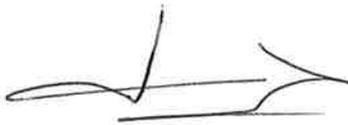
**Pour expédition conforme**

**Transmis en Préfecture**

Le 22/03/2025

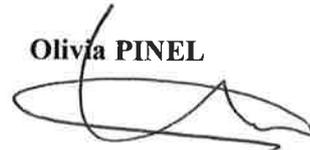
**Pour le Maire, Gérard CANOVAS absent,**

**La 1<sup>ère</sup> Adjointe, Geneviève FEUILLASSIER**



**La Secrétaire de Séance,**

**Olivia PINEL**



**Publiée et exécutoire, le**

**Le Maire, Gérard CANOVAS**