

N° 24/CM/09/021

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20240920-24_CM_09_021-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/09/2024

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 11 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre le onze 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. ANTIGNAC, Mme CURTO, M. FERNANDEZ, Mme SERRES, M. CALAS, Adjoint ;

M. MERIEAU, M. LONIGRO, M. VALLET, Mme TORRENT, Mme SORITEAU, Mme ASTRUC, Mme ESCOT, M. MOURGUES, M. DORLEANS, Mme LLEDOS, Mme AZEMA, M. CONGRAS, Conseillers Municipaux.

Absent(e)s ayant donné procuration :

- Benoit GAU à Geneviève FEUILLASSIER
- Joelle ARNOUX à Eddy DORLEANS
- Isabelle GIORDANO à Dominique SERRES
- Céline BERNARD à Brigitte LANET
- Jean-Gerald LUBRANO à Elisabeth TORRENT
- Olivia PINEL à Dominique CURTO

Absents : Christian HURABIELLE-PERE – Christine CAPORICCIO

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

Objet 21 : Aménagement du secteur des Nieux – Approbation des enjeux, et des objectifs, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévision du projet d'aménagement de la future ZAC des Nieux

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des Collectivités Territoriales (CGCT),

LES BAINS

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L103-2 portant sur la concertation préalable, et la délibération n°22/CM/02/020 du 9 février 2022 approuvant les objectifs d'aménagement ainsi que les objectifs et les modalités de la concertation,

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

Vu les conclusions des études de faisabilité conduites sur le secteur des Nieux, qui ont permis de définir les enjeux et objectifs du projet d'aménagement, le programme et le bilan prévisionnel du projet,

Vu le périmètre d'intervention pressenti de l'opération d'aménagement du secteur des Nieux annexé à la présente délibération.

Conformément à l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme, il est possible de concéder une ZAC avant sa création, à la condition que la commune ait dressée le bilan de la concertation préalable et qu'elle se soit prononcée par délibération sur les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels avant l'attribution de la concession.

Le bilan de la concertation préalable visé par ces dispositions a été dressé et approuvé, conformément à ces dispositions, par délibération du 14 juin 2023.

ENJEUX ET OBJECTIFS POURSUIVIS

L'aménagement du secteur des Nieux doit permettre d'apporter une réponse aux enjeux suivants :

- Répondre au besoin en logements du territoire notamment en logements sociaux,
- Prendre en compte le risque ruissellement accentué par la topographie des eaux provenant du site mais également de l'amont de celui-ci,
- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant et prendre en compte la topographie du site dans son aménagement,
- Préserver le paysage ouvert du site pour conserver un espace de nature et de fraîcheur en ville,
- Prendre en compte des enjeux écologiques et environnementaux du site avec notamment la préservation du fonctionnement de la zone humide existante et le maintien du boisé,
- Raccorder le site au reste de la ville par maillage viaire optimisé et des cheminements doux sécurisés favorisant la multimodalité,
- Intégrer des principes d'aménagement et développement durable par l'optimisation de la consommation d'espaces, la gestion intégrée des eaux pluviales, la mixité fonctionnelle, etc.

Les objectifs du projet 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.).

Il est précisé que compte tenu de l'important stratégique du projet d'aménagement de la Commune, la complexité de son montage, sa durée de réalisation, et la volonté de la Commune de garder la maîtrise de choix fondamentaux de l'aménagement, la procédure de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est la plus appropriée.

JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'OPERATION

En 2021, la Commune a lancé des études sur un périmètre élargi aux abords sur secteur des Nieux afin de s'assurer de son intégration fonctionnelle, urbaine et paysagère avec les espaces environnants et d'impulser une réflexion sur le devenir de ce secteur au regard de ses nombreux enjeux. Ces études ont permis d'affiner le projet et son périmètre pour définir un périmètre opérationnel de projet.

Le périmètre opérationnel pressenti de la future ZAC intègre :

- l'ensemble des parcelles de la zone 1AUB, destinée à être urbanisée, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'exception des parcelles constituant le chemin d'Aymes à savoir les parcelles AO846, AO848, AO850, AOA859 et AO861 du cadastre de Balaruc-les-Bains.
- la parcelle AO125 de locaux administratifs de l'usine Sibelco,
- et le domaine public non cadastré (ancien chemin abandonné) situé à l'est du site.

A total, le périmètre d'intervention pressenti et retenu pour la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur des Nieux porte donc sur une superficie de 6,3 hectares.

PROGRAMMATION ET PRINCIPES GENERAUX

Le programme prévisionnel d'aménagement de la future ZAC issu des études préalables et de la concertation préalable auprès de la population, prévoit la réalisation des constructions suivantes, sur une superficie de 18 100 m² de surface de plancher répartie de la manière suivante :

- Programme résidentiel de 17 500 m² de surface de plancher, avec la construction d'environ 213 logements :
 - 105 logements libres, soit 50%
 - 86 logements sociaux, soit 40%
 - 22 logements en accession sociale, soit 10%
- 400 m² 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
- 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, élaboré dans un souci de cohérence d'ensemble et selon un principe conducteur

LES BAINS

Il fixe les principes d'organisation urbaine, d'accès et de composition paysagère et urbaine du secteur en réponse d'unions 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.

BILAN PREVISIONNEL

Le bilan prévisionnel établit lors des études préalables à démontrer que l'opération d'aménagement était financièrement déficitaire. En effet, les recettes estimées de l'opération ne permettent pas de couvrir l'intégralité des dépenses d'infrastructures nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le montant prévisionnel total des produits de l'opération d'aménagement est estimé à hauteur de 14,6 M€ HT. La participation de la Commune dans le financement de l'opération est estimée à ce jour à environ 3,5 millions d'euros HT. Toutefois, celle-ci est susceptible d'être optimisée à l'avancement du projet.

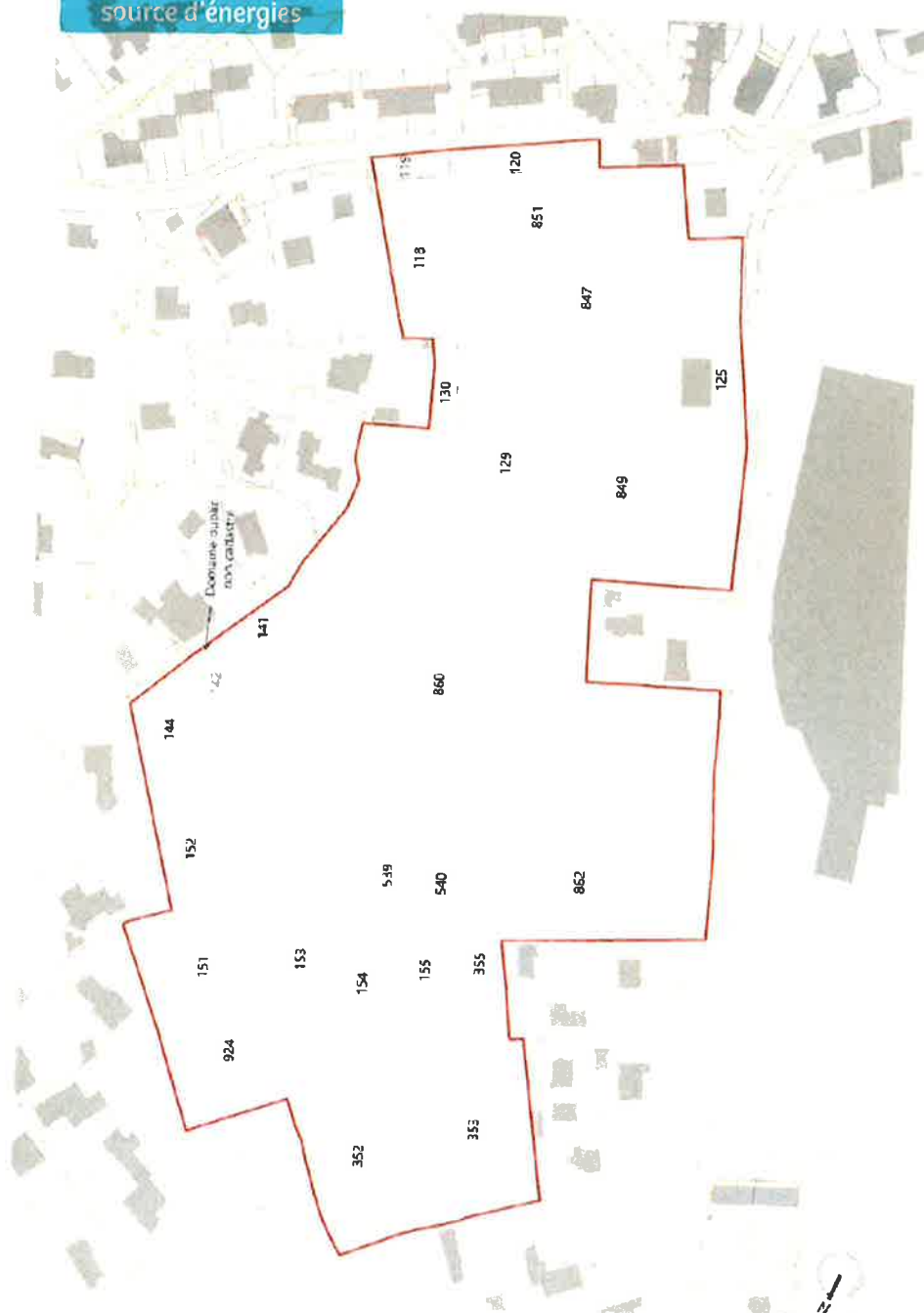
Il est proposé au Conseil Municipal de valider l'ensemble des éléments présentés précédemment.

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

- **D'approuver** les conclusions des études préalables susmentionnées, relatives aux enjeux et objectifs de l'opération, à son périmètre, son programme prévisionnel et son bilan prévisionnel.
- **De valider** la poursuite du projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée, à vocation principale d'habitat,
- **De délimiter** le périmètre d'intervention de la future ZAC, conformément au plan annexé à la présente délibération,
- **D'indiquer** que le programme prévisionnel global porte sur environ 18 100 m² de surface de plancher maximale, soit un nombre de logements d'environ 213 logements et d'approuver ainsi son programme prévisionnel global de constructions tel que défini dans les conclusions des études préalables,
- **D'autoriser** M. le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toute pièce nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.
- **De dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

ANNEXE : PERIMETRE D'INTERVENTION DE LA FUTURE ZAC DES NIEUX

Il s'étend sur une superficie totale d'environ 6,3 hectares. Il se compose de 26 parcelles du secteur AO du cadastre de la commune de Balaruc-les-Bains.



Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

POUR : 26 CONTRE : 01

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Approuve** les conclusions des études préalables susmentionnées, relatives aux enjeux et objectifs de l'opération, à son périmètre, son programme prévisionnel et son bilan prévisionnel.
- **Valide** la poursuite du projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée, à vocation principale d'habitat,
- **Délimite** le périmètre d'intervention de la future ZAC, conformément au plan annexé à la présente délibération,
- **Indique** que le programme prévisionnel global porte sur environ 18 100 m² de surface de plancher maximale, soit un nombre de logements d'environ 213 logements et d'approuver ainsi son programme prévisionnel global de constructions tel que défini dans les conclusions des études préalables,
- **Autorise** M. le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toute pièce nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.
- **Dit** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.
- **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 20/09/2024

Le Maire, Gérard CANOVAS

Publiée et exécutoire, le

Le Maire, Gérard CANOVAS

Le Secrétaire de Séance,
Eddy DORLEANS

Signé numériquement le vendredi 20 septembre 2024
par La Directrice Générale des Services
MATHEVON Helene

