

Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Balaruc-les-Bains
Arrêt le 10/12/2025
Approuvé le XXXX



A4

RAPPORT DE PRESENTATION

RESUME NON TECHNIQUE

DE L'EVALUATION

ENVIRONNEMENTALE

Version arrêtée le 10/12/2025

Sommaire

Partie 1 : Démarche de l'évaluation environnementale	4
Partie 2 : Présentation du projet de PLU.....	5
Le PADD.....	5
Axe 1 du PADD : réaffirmer les trames comme supports d'un développement durable et résilient pour le territoire	5
Axe 2 du PADD : renforcer le positionnement stratégique de Balaruc-les-Bains au sein du grand territoire	5
Axe 3 du PADD : affirmer la qualité et le cadre de vie au profit de tous	5
Le règlement et le zonage	6
Division du territoire en zone	6
Les OAP.....	7
Partie 3 : Articulation du plan avec les plans et programmes de rang supérieur.....	9
Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas du rang supérieur	9
Compatibilité du PLU avec les documents, plans et programmes.....	9
Le SCoT de Thau.....	9
Le Volet littoral et maritime (VLM) du SCOT, valant Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).....	10
Le Plan de Déplacements Urbains 2020-2023 de Sète Agropôle Méditerranée.....	10
Le PLH de Sète Agropôle Méditerranée 2019-2024	10
Le PCAET Sète Agropôle Méditerranée 2020-2026	11
Partie 4 : Etat initial de l'environnement.....	12
Synthèse des enjeux environnementaux et hiérarchisation.....	12
Partie 5 : Perspectives d'évolution de l'environnement	13
Un scénario au fil de l'eau	13
Analyse des perspectives de développement au regard du scénario tendanciel.....	13
Partie 6 : Evaluation environnementale du PLU	15
Partie 7 : Analyse des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 et proposition de mesures ERC	19
Préambule	19
Site Natura 2000 recensé sur le territoire de Balaruc-Les-Bains	19
Caractéristiques du site Natura 2000 des espèces remarquables de l'étang de Thau et du Lido de Sète à Agde (Directive Oiseaux).....	21
Caractéristiques du site Natura 2000 des milieux remarquables des herbiers de l'étang de Thau (Directive Habitats).....	22
Analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000	22
Partie 8 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu	24

PLU DE BALARUC LES BAINS

Sommaire

Justification des choix pour établir le PADD.....	24
Justification des orientations du PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.....	24
Justification des choix retenus pour établir le dispositif réglementaire.....	25
Justification de la délimitation des zones sur le règlement graphique.....	25
Justification des dispositions écrites du règlement.....	27
Justification des dispositions particulières du règlement.....	31
Espaces Boisés Classés (EBC).....	31
Espace paysager – Zone humide.....	31
Patrimoine bâti.....	31
Emplacement réservé ou servitude de localisation.....	31
Linéaire commercial.....	31
Marge d'implantation graphique des constructions.....	31
Hauteur graphique.....	31
Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).....	31
Secteur spécifique de résidence principale.....	31
Zone non aedificandi.....	31
Secteur d'assainissement.....	32
Les prescriptions relatives à l'application de la Loi Littoral.....	32
Justification des choix retenus pour établir les OAP.....	32
Partie 9 : Critères, indicateurs et modalités de suivi.....	34
Indicateurs du suivi de l'application du PLU.....	34
Partie 10 : Méthodologie de l'évaluation environnementale.....	41
Méthodologie de l'évaluation environnementale.....	41
Traduction des enjeux environnementaux dans les pièces réglementaires du PLU....	41
Evaluation de la prise en compte des enjeux environnementaux dans les pièces réglementaires du PLU.....	43
Auteurs des études.....	44
Difficultés rencontrées.....	44

Partie 1 : Démarche de l'évaluation environnementale

Le plan local d'urbanisme de Balaruc-les-Bains a été approuvé par le conseil municipal le 14 juin 2017.

Il a fait depuis l'objet d'une mise en compatibilité pour le projet de la médiathèque et d'une modification n°1 votée le 15/12/2021, puis corrigée le 23/03/2022

L'article R104-11 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6, prévoit que :

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

Conformément à l'Article R104-11 du Code de l'Urbanisme, modifié par le Décret du 13 octobre 2021, la révision du PLU de Balaruc-les-Bains est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Partie 2 : Présentation du projet de PLU

Le PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se doit de répondre aux grands questionnements contemporains, penser l'aménagement du territoire d'aujourd'hui et préparer les bases de celui qu'il sera demain.

Il est composé de 3 grands axes :

Axe 1 du PADD : réaffirmer les trames comme supports d'un développement durable et résilient pour le territoire

Balaruc-les-Bains, demain, est une ville qui a su préserver ses richesses (territoriales, paysagères, économiques et avant tout humaines) et anticiper l'évolution des besoins et les mutations de son environnement direct et au sein de son grand territoire.

Afin d'accompagner le développement de la 1^{re} ville thermale de France, le PLU se doit de permettre le maintien de la qualité de vie pour tous les habitants, d'aujourd'hui et de demain.

L'enjeu majeur de Balaruc-les-Bains sera donc de positionner stratégiquement le curseur entre résilience, évolution urbaine et gestion des risques.

Axe 2 du PADD : renforcer le positionnement stratégique de Balaruc-les-Bains au sein du grand territoire

Les routes départementales et depuis peu les voies cyclables permettent de relier les grands équipements et d'assurer le bon fonctionnement d'une ville multipolaire. Les prises de conscience environnementale et les évolutions constantes des pratiques de mobilités nécessitent de s'adapter et de requestionner le sujet de la pérennité et de l'équilibre des pôles commerciaux, du renforcement des équipements et des pôles de proximité nécessaires à la vie des quartiers.

Dans le fonctionnement intercommunal, Balaruc-les-Bains s'illustre par son attractivité au côté de Sète et Frontignan. Il s'agit donc de renforcer de poids et s'appuyer sur ses échanges.

Axe 3 du PADD : affirmer la qualité et le cadre de vie au profit de tous

La commune souhaite conserver le dynamisme ainsi que les jeunes actifs et les familles en son sein. Le but poursuivi est évidemment de valoriser une nouvelle mobilité (ville des proximités, « ville du quart d'heure », territoire bas carbone, réduction des émissions GES...), mais aussi d'optimiser les équipements, les services, les commerces existants ainsi que la spécificité thermale. Enfin, l'objectif est aussi de limiter l'effet de vieillissement de la population sur la dynamique, l'intensité de vie et le cadre de vie.

Il s'agit donc de construire une ville pour tous, résidents, curistes, touristes, dans un cadre de vie naturel et privilégié avec une proximité sociale et urbaine.

Le règlement et le zonage

Le territoire comprend différents types de zones urbaines, naturelles et agricoles.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

LIBELLE	Vocation
UA	Zone urbaine centrale située sur la presqu'île. Elle comprend de l'habitat, des services et des activités diverses
UB	Zone d'habitation principale et secondaire composée de bâtiments collectifs en majorité sur la presqu'île
UB1	Zone d'habitation principale et secondaire composée de bâtiments individuels mitoyens sur la presqu'île
UC1	Zone urbaine à caractère collectif à vocation résidentielle, d'équipement touristique ou économique. Secteur des Hespérides et d'O'Balía
UC2	Zone urbaine à caractère collectif à vocation résidentielle, d'équipement touristique ou économique
UC3	Zone urbaine à caractère collectif à vocation résidentielle, d'équipement touristique ou économique Secteur des bas fourneaux
UD1	Zone urbanisée à dominante d'habitat individuel, secteur mixte et dense de la centralité des usines
UD2	Zone urbanisée à dominante d'habitat individuel de densité moyenne
UD3	Zone urbanisée à dominante d'habitat individuel de faible densité
UD4	Zone urbanisée à dominante d'habitat individuel de très faible densité correspond à l'ancien quartier ouvrier
UE1	Zone économique à vocation commerciale, artisanale, industrielle, portuaire et de bureaux
UE2	Zone économique à dominante industrielle – Usine Sibelco
UL	Zone de loisir aux équipements touristiques, notamment d'accueil marchand
UM	Zone urbaine stratégique - secteur de mutation
A	Zone agricole
N	Zone naturelle
Nc	Zone naturelle correspondant aux zones de nature et de loisirs de la commune concernées par la coupure d'urbanisation
Np	Zone naturelle correspondant au secteur du port Suttel
Nr	Zone naturelle correspondant aux espaces remarquables terrestres ou maritimes préservés
NRp	Zone naturelle correspondant aux espaces remarquables du bord de littoral de la presqu'île
1AUr	Zones d'urbanisation future destinée à de l'habitat, des services ou à l'accueil d'équipements en renouvellement – Secteur Cœur de station
1AUa et 1AUb	Zones d'urbanisation future destinée à de l'habitat
1AUE	Zone d'urbanisation future destinée à des activités économiques
1AUEq	Zones d'urbanisation future destinée à des services ou à l'accueil d'équipements – Secteur Fiau
1AUUn	Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'équipements sous réserve d'une renaturation

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 2 : Présentation du projet de PLU

Nom de l'OAP	Vocation principale	Objectifs justifiés de la création d'une OAP
Cœur de station	Mixte Renouvellement urbain	<p>Cette OAP concerne la place du Mail. Elle vise à renforcer le cœur de station de Balaruc les Bains.</p> <p>Il s'agit ainsi de permettre l'aménagement en cœur de ville de logements, de commerces et d'équipements tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables concourant à la désimperméabilisation du site.</p> <p>Ce secteur est identifié au SCoT comme renouvellement urbain.</p>
Entrée de ville	Mixte Renaturation/ Renouvellement	<p>Cette orientation concerne l'ancienne raffinerie du Midi. Anciennement occupée, ce terrain est d'environ 8 ha est aujourd'hui à l'abandon.</p> <p>Il s'agit d'anticiper les évolutions que ce secteur va connaître afin de définir une logique d'ensemble à ce site stratégique entre les deux quartiers, à proximité de la RD2 et du futur TCSP, proche de Sibelco...</p> <p>En cours de dépollution, une partie du site sera renaturée et non urbanisée.</p> <p>C'est un secteur identifié au SCoT comme mutable.</p>
Les Vignés	Habitat Renouvellement /extension	<p>Le secteur des Vignés est situé entre deux grandes zones de projets : la Fiau et l'extension de Balaruc Loisirs. Le secteur est partiellement desservi par les réseaux (sanitaires, pluvial) et est plutôt enclavé.</p> <p>Il s'agit de permettre une urbanisation maîtrisée et d'anticiper la mutation afin d'intégrer le site dans le fonctionnement urbain, actuel et en devenir, de la commune.</p> <p>Ce secteur est identifié au SCoT comme dent creuse.</p>
Balaruc Loisirs	Économie Renouvellement /extension	<p>Cette OAP concerne l'extension de la Zone commerciale de Balaruc, portée par Sète Agglo pôle.</p> <p>Il s'agit de confirmer et développer l'offre commerciale de la ZACOM par le renouvellement du site des anciens tennis et de la déchetterie au profit de commerces, activités et services touristiques pour diversifier l'offre communale et valoriser l'entrée de ville le long de l'axe RD2.</p> <p>La création d'un mail central végétalisé permet de gérer les risques notamment de ruissellement.</p> <p>Ce projet est identifié au SCoT comme une unité de production commerciale.</p>
La Fiau	Équipements Extension	<p>Il s'agit de déplacer les équipements du centre ancien pour permettre une densification sur la presqu'île et de créer de nouveaux équipements à rayonnement intercommunal. L'opération permet également de répondre au besoin de la commune (extension du cimetière, parking relais...) tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables ainsi que les qualités patrimoniales du site (aqueduc notamment).</p> <p>Ce secteur, identifié au SCoT comme un secteur stratégique pouvant accueillir des équipements de dimension intercommunale.</p>

Partie 3 : Articulation du plan avec les plans et programmes de rang supérieur

Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas du rang supérieur

Le PLU de Balaruc-Les-Bains doit s'articuler avec les autres plans et programmes de rang supérieur avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (article R151-3 du Code de l'Urbanisme). Ces plans et programmes sont mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 et L. 132-1 du Code l'Urbanisme.

Le **PLU** devra assurer une compatibilité avec les documents suivants :

- ▶ Le **SCoT de Thau**, arrêté le 15/10/2024
- ▶ Le **Volet littoral et maritime (VLM) du SCOT**, valant Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).
- ▶ Le **Plan de Déplacements Urbains 2020-2023** de Sète Agropôle Méditerranée adopté le 14/11/2019.
- ▶ Le **PLH de Sète Agropôle Méditerranée 2019-2024**, de septembre 2019.
- ▶ Le **PCAET Sète Agropôle Méditerranée 2020-2026**, adopté le 21/10/2021.

Compatibilité du PLU avec les documents, plans et programmes

LE SCOT DE THAU

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau

Le premier SCOT du Bassin de Thau, adopté à l'unanimité en 2014, a fixé un cap : limiter la pression démographique et l'étalement urbain, préserver le patrimoine et les ressources naturelles, favoriser les déplacements doux, soutenir la pêche, les cultures marines et les activités portuaires. Soucieux d'adapter les orientations du SCOT aux évolutions démographiques, sociétales, climatiques, sanitaires et législatives, le SMTB a lancé sa révision en 2017. Accélérer la transition écologique et renforcer la résilience du territoire seront les priorités de ce nouveau SCOT qui va faire l'objet d'une vaste concertation citoyenne.

La révision du SCOT a été arrêtée en comité syndical du SMTB le 15 octobre 2024.

Le périmètre du SCOT couvre **les 14 communes de Sète Agglopolé Méditerranée** : Sète, Frontignan, **Balaruc-les-Bains**, Mèze, Marseillan, Gigean, Poussan, Balaruc-le-Vieux, Bouzigues, Mireval, Loupian, Montbazin, Villeveyrac et Vic la Gardiole.

COMPATIBILITÉ

Compatible | La révision du PLU de Balaruc-Les-Bains est compatible avec les orientations du SCoT de Thau.

LE VOLET LITTORAL ET MARITIME (VLM) DU SCOT, VALANT SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER (SMVM)

Le chapitre individualisé valant SMVM du Schéma de Cohérence Territoriale, est instauré par la loi n° 2005-157 du 23 février 2005. Il permet aux Schémas de Cohérence Territoriale d'appréhender les espaces maritimes et littoraux et de traiter de l'interface terre-mer.

Pour le SCoT du Bassin de Thau, ce chapitre individualisé valant SMVM est nommé communément Volet Littoral et Maritime du SCoT du Bassin de Thau

Le volet littoral et maritime du Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de Thau vient se substituer au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) approuvé en 1995.

Par délibération en date du 23 septembre 2008, le comité syndical du Syndicat Mixte du Bassin de Thau, porteur du SCoT de Thau a lancé sa procédure d'élaboration. Elle a été confirmée par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 2009 fixant le périmètre de ce volet littoral et maritime.

COMPATIBILITÉ

Compatible La révision du PLU de Balaruc-Les-Bains est compatible avec les orientations du Volet littoral et maritime (VLM) du SCOT, valant Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)

LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS 2020-2023 DE SETE AGROPOLE MEDITERRANEE

Le Conseil communautaire a adopté le Plan de déplacements urbains de Sète agglomération méditerranée 2020-2030 le 14 novembre 2019.

Pour rappel, Sète agglomération méditerranée s'est engagée, en mars 2017, dans une démarche volontaire d'élaboration de cet outil majeur de planification qui définit pour les 10 prochaines années la stratégie d'agglomération en matière de Mobilité. Ce document est constitué de 4 grands objectifs, 15 actions et 50 mesures.

COMPATIBILITÉ

Compatible La révision du PLU de Balaruc-Les-Bains est compatible avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains 2020-2023 de Sète Agropôle Méditerranée.

LE PLH DE SETE AGROPOLE MEDITERRANEE 2019-2024

Le Programme local d'habitat ayant expiré en 2017, un nouveau PLH a été élaboré afin de renouveler le dispositif et d'orienter les politiques publiques en matière de logement jusqu'en 2024. Ce nouveau PLH a trois objectifs majeurs :

- Répondre aux besoins en logement et hébergement sur ce nouveau territoire
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- Assurer une offre logement équilibrée sur l'ensemble du territoire

COMPATIBILITÉ

Compatible La révision du PLU de Balaruc-Les-Bains est compatible avec les orientations du PLH de Sète Agropôle Méditerranée 2019-2024.

LE PCAET SETE AGROPOLE MEDITERRANEE 2020-2026

Le PCAET 2020-2026 a été adopté définitivement lors du Conseil communautaire du 21 octobre 2021.

La stratégie arrêtée par les élus, donne au territoire l'ambition de :

- Baisser de 25% les consommations d'énergie d'ici 2030 (par rapport à 2015)
- Baisser de 34% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 (par rapport à 2015)
- Viser une production d'énergie renouvelable égale à 50% de la consommation
- Contribuer à son échelle, à l'objectif mondial de contenir l'augmentation des températures entre 1,5°C et 2°C d'ici 2100

Le plan d'actions 2021/2026 se décline en 5 axes de travail (15 orientations et 60 actions).

- Axe 1 : La mobilisation de tous les acteurs, pour engager la transition vers un bâti et un urbanisme post carbone
- Axe 2 : Le développement de la production et de l'usage des nouvelles énergies, pour des solutions d'avenir durables
- Axe 3 : Conjuguer nature et innovation, pour la préservation des ressources du territoire
- Axe 4 : Agir globalement, pour un développement et une consommation plus responsables
- Axe 5 : Le Plan Climat une démarche innovante et participative, une véritable dynamique territoriale partagée

COMPATIBILITÉ

Compatible La révision du PLU de Balaruc-Les-Bains est compatible avec les orientations du PCAET Sète Agropôle Méditerranée 2020-2026.

Partie 4 : Etat initial de l'environnement

Synthèse des enjeux environnementaux et hiérarchisation

La prise en compte des effets du changement climatique dans la révision du PLU de Balaruc

Thématiques à enjeux forts	Thématiques à enjeux moyens
Les corridors linéaires en secteur urbain	Les inventaires patrimoniaux inscrits en réservoirs de biodiversité
Les corridors paysagers en secteurs urbains et non urbains	
Les corridors discontinus	
La préservation des îlots de fraîcheur	
Les points de fragmentation : routes, urbanisation	Le risque incendie (massif de la Gardiole)
Les risques inondation (PPRI)	L'aléa retrait gonflement des argiles
La préservation de la ressource en eau	
Les sites et sols pollués	Le risque TMD
	Le risque ICPE
	Les nuisances sonores associées aux infrastructures de transports

Partie 5 : Perspectives d'évolution de l'environnement

Un scénario au fil de l'eau

L'évaluation du PLU porte sur l'analyse des incidences de l'aménagement futur du territoire, en particulier son développement urbain et économique, qui génère inévitablement un accroissement des ressources naturelles (espaces, eau, énergie) et des rejets supplémentaires (eaux usées, polluants atmosphériques et gaz à effet de serre, déchets).

Les impacts identifiés ne doivent pas uniquement être confrontés à la situation actuelle, mais aussi au « scénario tendanciel », c'est-à-dire au scénario basé sur la poursuite des tendances actuelles, en l'absence du projet de territoire que portera le PLU.




Ce sont donc bien les incidences du mode de développement proposé par le PLU et les inflexions qu'il donne aux tendances actuelles, que l'on cherche à apprécier.

Pour conduire l'évaluation, il est donc nécessaire de construire le scénario tendanciel (ou scénario au fil de l'eau) d'évolution de la situation environnementale d'envisager les perspectives d'évolution de la situation environnementale en l'absence de PLU, de repérer les incidences environnementales qui ne seraient pas acceptables pour le territoire dans ces conditions, et d'identifier les leviers pour le plan.

Analyse des perspectives de développement au regard du scénario tendanciel

Le tableau qui suit synthétise les effets « théoriques » attendus pour chacune des thématiques environnementales à l'horizon 2036 selon le scénario tendanciel, c'est-à-dire si le PLU n'est pas mis en œuvre. Les autres actions influençant l'évolution du territoire sont également indiquées.

Une synthèse est proposée pour chaque thématique. Elle est accompagnée des représentations schématiques suivantes traduisant la priorité de la thématique au regard des enjeux et les tendances à l'œuvre.

Priorité	Faible	Moyenne	Forte
Scénario tendanciel		Tendance à l'amélioration de la situation	
		Situation globalement stable	
		Tendance à la dégradation de la situation	

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 5 : Perspectives d'évolution de l'environnement

Thème	Incidences « théoriques » du scénario au fil de l'eau à l'horizon 2025	Autres actions ou phénomènes influençant l'évolution du territoire	Tendance de l'évolution d'ici 2036
Foncier	Croissance des surfaces artificialisées aux dépens des espaces agricoles et naturels pour répondre au développement démographique.	Mise en œuvre du SCOT. Poursuite des efforts de densification et de maîtrise de l'étalement urbain en lien avec la réglementation.	↔
Biodiversité et TVB	Poursuite de la régression de la trame verte et bleue et de la biodiversité associée Il en résultera une fragmentation de l'espace et une régression de la biodiversité.	Prise en compte du SRADDET ainsi que du SCOT. Mise en œuvre des dispositions du SDAGE en matière de préservation / restauration de milieux.	↓
Paysage et patrimoine bâti	Poursuite de la régression des espaces naturels et agricoles et de la banalisation des paysages. Poursuite du manque la préservation et de la valorisation du patrimoine remarquable et ordinaire.	Une prise en charge par les PLU des micropaysages locaux reconnus et de certains points de vue.	↓
Ressources en eau et milieux aquatiques	L'évolution démographique au fil de l'eau générera une consommation supplémentaire de la ressource en eau. L'évolution des besoins des activités économiques est difficile à prévoir et dépendra fortement du type d'activités accueillies. Il en est pour les besoins de l'activité agricole. Augmentation prévue des surfaces imperméabilisées limitant l'infiltration des eaux et la recharge des nappes et perturbant les écoulements. Augmentation des rejets d'eaux usées liée à la croissance démographique présentant un risque de pollutions.	Poursuite des efforts pour réduire les consommations d'eau potable. Poursuite des efforts de reconquête de la qualité des cours d'eau (SDAGE, procédures locales). Évolutions climatiques prévisibles pouvant être sources de conflits sur la gestion de la ressource en eau et alertant sur une possible hausse des prélèvements en eau à moyen et long terme. Amélioration progressive des dispositifs d'assainissement. Mise en œuvre du SDAGE.	↔
Climat et énergie	Augmentation de la demande énergétique résidentielle liée au développement du territoire mais poursuite de la tendance à la stabilisation de la consommation. Poursuite de la baisse des émissions de gaz à effet de serre. Progression du développement des énergies renouvelables.	Émissions polluantes et de gaz à effet de serre issus des nouveaux bâtiments qui devrait être limitée compte tenu de la mise en œuvre de la réglementation thermique. Mise en œuvre des actions du PCAET Amélioration du parc automobile.	↑
Pollutions et nuisance	Augmentation des déplacements (et nuisances associées) générés par le développement démographique. Augmentation des quantités de déchets produites en part absolue du fait du développement démographique, poursuite l'augmentation de la collecte sélective.	Amélioration technologique des véhicules (motorisation, pneumatiques, infrastructures de transport (revêtements de chaussée). Dégradation attendue de la qualité de l'air en raison du changement climatique. Actions en faveur du développement des modes alternatifs à la voiture. Préservation de la trame verte et bleue qui concourt au maintien de zones de calme sur le territoire. Poursuite des efforts en matière de gestion des déchets.	↑
Risques majeurs	Augmentation de l'exposition du territoire aux risques, dans l'hypothèse d'un développement urbain dans les zones soumises à risque, même si ce phénomène doit être limité par une connaissance accrue des aléas. Imperméabilisation croissante des sols qui augmente les aléas d'inondation, de ruissellement et à des biens et personnes de plus en plus nombreux qui seront potentiellement exposés.	Amélioration des connaissances et des actions de prévention. Impacts favorables des trames vertes et bleues (notamment maintien du maillage écologique en zone agricole) sur la limitation du ruissellement. Incertitude forte sur l'évolution climatique (augmentation ou non de l'intensité des événements pluvieux, de leur fréquence, de leur durée).	↔

Partie 6 : Evaluation environnementale du PLU

Le tableau suivant présente la synthèse de l'évaluation environnementale des différentes pièces du PLU.

THEMES	Enjeux	Prise en compte dans le PADD	Prise en compte dans l'OAP Cœur de station	Prise en compte dans l'OAP Entrée de ville	Prise en compte dans l'OAP Les Nieux	Prise en compte dans l'OAP Balaruc-Loisirs	Prise en compte dans l'OAP Les Vignés	Prise en compte dans l'OAP La Fiau	Prise en compte dans l'OAP Trame Verte et Bleue	Prise en compte dans l'OAP Risques et Résiliences	Prise en compte dans le règlement
Milieux naturels et Biodiversité	Espèces et habitats naturels Préserver les espaces naturels remarquables	BIEN								NON CONCERNE	TRES BIEN
	Continuités écologiques TVB Améliorer la fonctionnalité écologique dans les secteurs contraints Valoriser la nature en ville dans les espaces urbaines et futures zones d'aménagement ; Anticiper les effets du changement climatique	TRES BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	TRES BIEN	NON CONCERNE	BIEN
	Anticiper les effets du changement climatique Valoriser les milieux naturels au cœur des zones urbaines	TRES BIEN								NON CONCERNE	BIEN
Ressource en eau et milieux aquatiques	Protection de la ressource en eau / qualité des eaux sup et sout Adapter la gestion des eaux pluviales en fonction des caractéristiques locales Anticiper des effets du changement climatique sur la ressource et les activités Développer les projets de renaturation pour favoriser le grand cycle de l'eau	BIEN	BIEN	PEU	BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	TRES BIEN	TRES BIEN	TRES BIEN

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 6 : Evaluation environnementale du PLU

	<p>Eau potable et ressource en eau</p> <p>Adapter le développement urbain</p> <p>Trouver un équilibre entre les activités touristiques et les besoins en eau</p> <p>Veiller à la préservation des différentes ressources en eau</p> <p>Garantir un développement urbain avec le dimensionnement des réseaux et équipements d'assainissement ;</p> <p>Développer la désimperméabilisation et les ouvrages d'infiltration</p>	PEU							NON CONCERNE	PEU	TRES BIEN
	<p>Collecte et traitement des eaux usées et pluviales</p> <p>Intégrer la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales dans l'aménagement des futures zones d'urbanisation et infrastructures de transport</p>	NON CONCERNE								NON CONCERNE	BIEN
Sols et sous-sols	<p>Consommation foncière</p> <p>Arriver à conjuguer la mutabilité du tissu ainsi que la préservation des éléments patrimoniaux existants</p> <p>Mettre en place des outils réglementaires et opérationnels</p> <p>Repenser les friches en foncier économique</p>	BIEN	BIEN	PEU	BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	TRES BIEN	NON CONCERNE	PEU
	<p>Ressources du sous-sol</p> <p>Intégrer la connaissance des sites et sols pollués</p> <p>Reconquérir le foncier dégradé Privilégier l'économie de matériaux en favorisant la recyclabilité/le réemploi des matériaux</p> <p>Réhabiliter les anciens sites d'extraction</p>	NON CONCERNE								TRES BIEN	NON CONCERNE

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 6 : Evaluation environnementale du PLU

<p>Cadre de vie, paysage et patrimoine</p>	<p>Sites et paysages naturels</p> <p>Valoriser davantage les relations ville et paysage</p> <p>Reconquérir les vues notamment sur l'étang de Thau et sur le massif de la Gardiole</p> <p>Prendre en compte le relief dans les futurs projets</p> <p>Mettre en valeur l'armature verte de la commune et connecter les aérations</p> <p>Désimpermeabiliser les sols pour éviter les effets d'îlots de chaleur</p>	TRES BIEN	BIEN	TRES BON	TRES BON	BIEN	BIEN	BIEN	NON CONCERNE	NON CONCERNE	TRES BIEN
<p>Risques</p>	<p>Risques naturels</p> <p>Prévoir des dispositions visant à interdire le développement urbain dans les zones concernées par des risques forts</p> <p>Lutter contre l'imperméabilisation des sols</p>	TRES BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	TRES BIEN	TRES BIEN	TRES BIEN
<p>Déchets</p>	<p>Déchets / réemploi et recyclage</p> <p>Prendre en compte les besoins de collecte des déchets en lien avec les opérations de développement urbain</p>	HORS COMPETENCES PLU	HORS COMPETENCES PLU	HORS COMPETENCES PLU	HORS COMPETENCES PLU	HORS COMPETENCES PLU	HORS COMPETENCES PLU	HORS COMPETENCES PLU	NON CONCERNE	NON CONCERNE	TRES BIEN
<p>Nuisances et bruits</p>	<p>Nuisances sonores</p> <p>Limitier l'installation de la population et les établissements dits "sensibles" dans des secteurs exposés aux nuisances sonores</p> <p>Agir sur les nuisances sonores routières notamment au niveau des centres villes</p> <p>Préserver les "zones calmes" face aux nuisances sonores</p> <p>Préserver le cadre de vie des habitants vis-à-vis des nuisances sonores</p> <p>Protéger les populations des nuisances sonores</p>	NON CONCERNE	NON CONCERNE	BIEN	NON CONCERNE	NON CONCERNE	NON CONCERNE	NON CONCERNE	NON CONCERNE	NON CONCERNE	TRES BIEN

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 6 : Evaluation environnementale du PLU

Energie, effet de serre et pollutions atmosphériques	Pollutions atmosphériques Assurer un développement urbain en faveur d'usages moins polluants pour atteindre les seuils de pollution réglementaires	BIEN							NON CONCERNE	NON CONCERNE	TRES BIEN
	EnR Identifier les secteurs stratégiques pour l'implantation de sites producteurs d'énergie renouvelables sur le territoire Assurer la construction de bâtiments à haute efficacité énergétique pour s'adapter aux plus fréquentes et fortes chaleurs	PEU	TRES BIEN	TRES BIEN	BIEN	TRES BIEN	TRES BIEN	TRES BIEN	NON CONCERNE	NON CONCERNE	TRES BIEN
	Consommation d'énergie / Emission GES Construire et rénover dans une logique bioclimatique supposant +2 °C de réchauffement global à la fin du siècle Promouvoir les projets de densification (bimby, surélévation, réhabilitation des friches, réorientation du tertiaire vers le logement)	BIEN								NON CONCERNE	NON CONCERNE
Déplacements et mobilité	Insécurité routière Diminuer l'insécurité routière Améliorer les conditions de sécurité des usagers les plus sensibles en milieu urbain Mobiliser les réseaux de mobilité douce existants	TRES BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	BIEN	NON CONCERNE	NON CONCERNE	TRES BIEN

Partie 7 : Analyse des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 et proposition de mesures ERC

Préambule

Le réseau Natura 2000 est un ensemble cohérent de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Il est composé de Zone de Protection Spéciale (ZPS) d'après la directive oiseaux et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) d'après la directive Habitats Faune Flore.

Site Natura 2000 recensé sur le territoire de Balaruc-Les-Bains

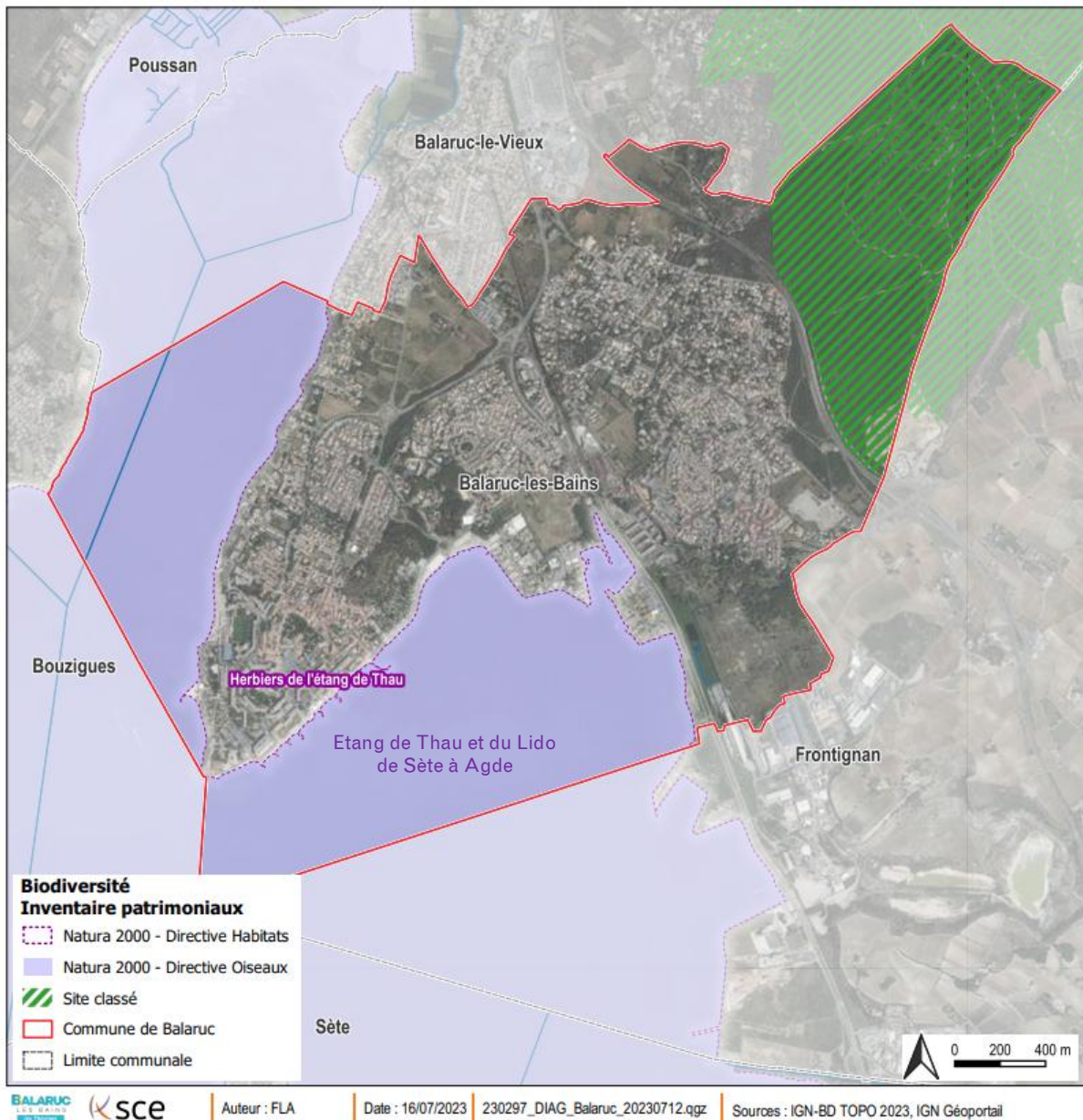
Le territoire de Balaruc-Les-Bains est concerné par le site Natura 2000 suivant, sur environ 33% de sa surface :

- ▶ **Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9112018 – Etang de Thau et du Lido de Sète à Agde -Directive Oiseaux**
- ▶ **Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR9101411 - Herbiers de l'étang de Thau - Directive Habitats**

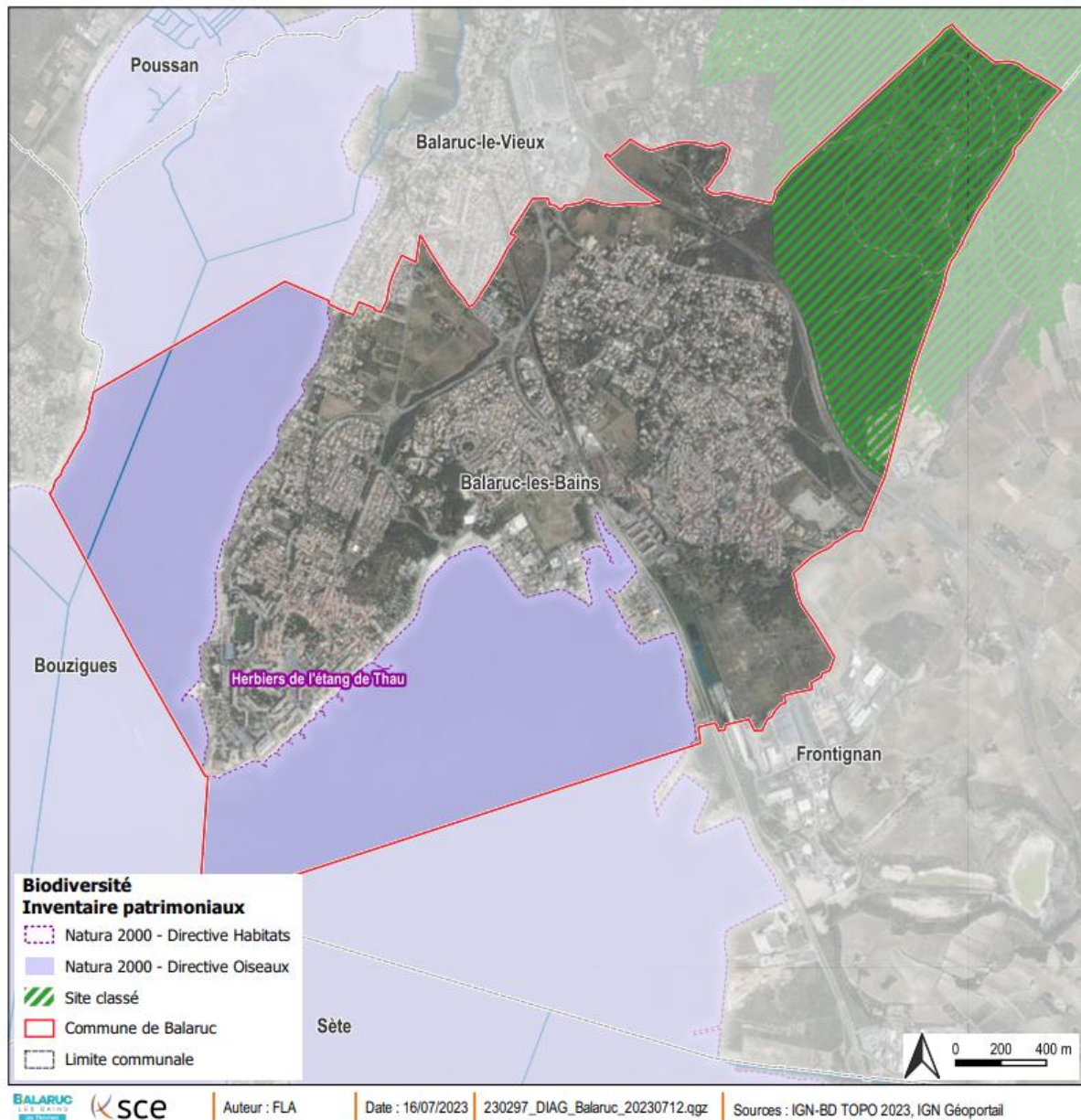
La carte en page suivante localise les sites Natura 2000 sur le territoire de Balaruc-Les-Bains.

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 7 : Analyse des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 et proposition de mesures ERC



Localisation du site Natura 2000 par rapport au territoire de Balaruc-Les-Bains



Localisation des sites Natura 2000 par rapport au territoire de Balaruc-Les-Bains

Caractéristiques du site Natura 2000 des espèces remarquables de l'étang de Thau et du Lido de Sète à Agde (Directive Oiseaux)

Les étangs de Thau et du Lido de Sète à Agde sont un complexe de lagunes qui bordent le littoral et abritent une richesse écologique forte. Reliés à la mer par deux graus, les échanges avec la mer se font principalement par le nord-est, au niveau des canaux du port de Sète. L'étang est également constitué de salins, anciens marais salants abandonnés qui pérennisent le caractère saumâtre du milieu.

Ces salins ainsi que les zones humides au nord du site sont des sites d'accueil et de repos pour une avifaune migratrice et nicheuse diversifiée.

Une forte pression sur l'étang est induite par l'activité de conchyliculture, cependant, celle-ci n'affecte pas les espèces faunistiques présentes, la principale menace étant la fréquentation humaine.

Caractéristiques du site Natura 2000 des milieux remarquables des herbiers de l'étang de Thau (Directive Habitats)

Au sein des zones humides de la côte languedocienne, l'étang de Thau constitue une lagune singulière en raison de sa profondeur et de son alimentation mixte en eaux douces et marines.

Le site renferme de vastes herbiers de zostères (*Zostera marina* et *Zostera noltii*) présentant un excellent état de conservation. L'absence de marées, assurant une hauteur d'eau constante, limite le risque de gel et permet le maintien des zostères par reproduction végétative. L'étang offre également des zones de frayère d'importance notable.

Les milieux humides périphériques montrent une forte hétérogénéité écologique (sansouires, prés humides, anciens marais salants, boisements, étendues d'eau saumâtre, vasières, roselières), contribuant à la valeur écologique, faunistique et floristique élevée du site.

Les menaces pesant sur le secteur sont les activités agricoles et industrielles ainsi que l'urbanisation constantes des abords de l'étang.

Analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000

Le **PADD** prévoit la préservation des sites Natura 2000 par la préservation de l'étang de Thau et entend poursuivre la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral, notamment en respectant la bande des 100 m en dehors des espaces urbanisés.

Aucun aménagement n'est prévu au PLU sur l'étang de Thau, **les principales zones de développement du PLU** se situent en dehors de la zone littorale (OAP/Zones AU). Elles n'ont donc pas d'impact direct sur les sites Natura 2000 localisés au sein ou à proximité de la commune de Balaruc-Les-Bains, n'étant pas située sur l'un des périmètres de ces espaces naturels.

Au niveau du règlement, le PLU protège l'ensemble des sites Natura 2000 sur la commune de Balaruc les Bains qui figurent en zone naturelle N, correspondant aux espaces naturels du territoire communal.

En complément du règlement écrit, des **règles graphiques spécifiques** représentées au règlement graphique sont instaurées dans les dispositions générales permettant de répertorier et protéger l'ensemble des espaces remarquables littoraux constitutifs des sites Natura 2000 présents sur Balaruc-Les-Bains :

- **Les prescriptions relatives à l'application de la Loi Littoral,**
- **La protection des espaces remarquables.**

Au niveau des OAP, seule l'OAP « entrée de ville » classée 1AU dispose d'une ouverture sur l'étang de Thau avec le port Suttel. Ces espaces sont d'ores et déjà aménagés. L'OAP

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 7 : Analyse des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 et proposition de mesures ERC

visent une requalification des espaces publics, l'insertion des mobilités actives, la valorisation du patrimoine existant et le développement d'une mixité fonctionnelle et programmatique grâce à la mutation de la frange commerciale. En arrière du port, les zones humides existantes sont préservées, un espace de renaturation est programmé ainsi que la préservation de l'EBC. Un parc paysager est aménagé et un réseau de haie est conservé ou à constituer en frange Sud-est en limite de la zone artisanale.

L'habitat d'intérêt communautaire des dunes mobiles présents sur Balaruc-Les-Bains reste en dehors des secteurs d'urbanisation du PLU, celui-ci n'aura donc aucun impact sur cet habitat.

Ainsi, au regard de l'analyse faite ci-dessus, le projet de PLU du territoire de Balaruc-les-Bains n'aura pas d'incidence significative sur le réseau NATURA 2000.

Partie 8 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu

Justification des choix pour établir le PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se doit de répondre aux grands questionnements contemporains, penser l'aménagement du territoire d'aujourd'hui et préparer les bases de celui qu'il sera demain.

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Synthèse des orientations générales de l'axe 1 du PADD

RÉAFFIRMER LES TRAMES COMME SUPPORTS D'UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET RÉSILIENT POUR LE TERRITOIRE

Balaruc-les-Bains, demain, est une ville qui a su préserver ses richesses (territoriales, paysagères, économiques et avant tout humaines) et anticiper l'évolution des besoins et les mutations de son environnement direct et au sein de son grand territoire.

Afin d'accompagner le développement de la 1^{re} ville thermale de France, le PLU se doit de permettre le maintien de la qualité de vie pour tous les habitants, d'aujourd'hui et de demain.

L'enjeu majeur de Balaruc-les-Bains sera donc de positionner stratégiquement le curseur entre résilience, évolution urbaine et gestion des risques.

Synthèse des orientations générales de l'axe 2 du PADD

RENFORCER LE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DE BALARUC-LES-BAINS AU SEIN DU GRAND TERRITOIRE

Les routes départementales et depuis peu les voies cyclables permettent de relier les grands équipements et d'assurer le bon fonctionnement d'une ville multipolaire. Les prises de conscience environnementale et les évolutions constantes des pratiques de mobilités nécessitent de s'adapter et de requestionner le sujet de la pérennité et de l'équilibre des pôles commerciaux, du renforcement des équipements et des pôles de proximité nécessaires à la vie des quartiers.

Dans le fonctionnement intercommunal, Balaruc-les-Bains s'illustre par son attractivité au côté de Sète et Frontignan. Il s'agit donc de renforcer de poids et s'appuyer sur ses échanges.

Synthèse des orientations générales de l'axe 3 du PADD

AFFIRMER LA QUALITÉ ET LE CADRE DE VIE AU PROFIT DE TOUS

La commune souhaite conserver le dynamisme ainsi que les jeunes actifs et les familles en son sein. Le but poursuivi est évidemment de valoriser une nouvelle mobilité (ville des proximités, « ville du quart d'heure », territoire bas carbone, réduction des émissions GES...), mais aussi d'optimiser les équipements, les services, les commerces existants ainsi que la spécificité thermale. Enfin, l'objectif est aussi de limiter l'effet de vieillissement de la population sur la dynamique, l'intensité de vie et le cadre de vie.

Il s'agit donc de construire une ville pour tous, résidents, curistes, touristes, dans un cadre de vie naturel et privilégié avec une proximité sociale et urbaine.

Justification des choix retenus pour établir le dispositif réglementaire

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Division du territoire en zone

LIBELLE	Vocation
UA	Zone urbaine centrale située sur la presqu'île. Elle comprend de l'habitat, des services et des activités diverses
UB	Zone d'habitation principale et secondaire composée de bâtiments collectifs en majorité sur la presqu'île
UB1	Zone d'habitation principale et secondaire composée de bâtiments individuels mitoyens sur la presqu'île
UC1	Zone urbaine à caractère collectif à vocation résidentielle, d'équipement touristique ou économique. Secteur des Hespérides et d'O'Balìa
UC2	Zone urbaine à caractère collectif à vocation résidentielle, d'équipement touristique ou économique
UC3	Zone urbaine à caractère collectif à vocation résidentielle, d'équipement touristique ou économique Secteur des bas fourneaux
UD1	Zone urbanisée à dominante d'habitat individuel, secteur mixte et dense de la centralité des usines
UD2	Zone urbanisée à dominante d'habitat individuel de densité moyenne
UD3	Zone urbanisée à dominante d'habitat individuel de faible densité
UD4	Zone urbanisée à dominante d'habitat individuel de très faible densité correspond à l'ancien quartier ouvrier
UE1	Zone économique à vocation commerciale, artisanale, industrielle, portuaire et de bureaux
UE2	Zone économique à dominante industrielle - Usine Sibelco
UL	Zone de loisir aux équipements touristiques, notamment d'accueil marchand
UM	Zone urbaine stratégique - secteur de mutation
A	Zone agricole
N	Zone naturelle
Nc	Zone naturelle correspondant aux zones de nature et de loisirs de la commune concernées par la coupure d'urbanisation
Np	Zone naturelle correspondant au secteur du port Suttel
Nr	Zone naturelle correspondant aux espaces remarquables terrestres ou maritimes préservés
NRp	Zone naturelle correspondant aux espaces remarquables du bord de littoral de la presqu'île
1AUr	Zones d'urbanisation future destinée à de l'habitat, des services ou à l'accueil d'équipements en renouvellement - Secteur Cœur de station
1AUa et 1AUb	Zones d'urbanisation future destinée à de l'habitat
1AUE	Zone d'urbanisation future destinée à des activités économiques
1AUEq	Zones d'urbanisation future destinée à des services ou à l'accueil d'équipements - Secteur Fiau
1AUUn	Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'équipements sous réserve d'une renaturation

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 8 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu

Justification des dispositions écrites du règlement

Rappel des enjeux du diagnostic	Orientations du PADD	Sous axe du PADD sur la base des cartes de synthèse	Mise en œuvre au sein des OAP	Eléments prévus par le dispositif réglementaire pour la mise en œuvre du PADD
AXE 1 : Réaffirmer les trames, comme le support d'un développement durable et résilient				
<p>Balaruc-les-Bains entretient une relation particulière avec son patrimoine naturel riche et varié notamment avec des vues remarquables sur le massif de la Gardiole ou l'étang de Thau, ponctué d'espaces arborés et interstitiels ; une interface littorale, donnant lieu à une forte présence de l'eau dans les paysages et les activités économiques, mais dont l'influence se dilue en frange rétro littorale.</p> <p>Préserver et protéger la biodiversité locale, de les prendre en compte dans les aménagements tant dans leur protection que dans leur mise en valeur visuelle, Développer par la création d'espaces de transition avec les ENAF, la production d'espace de nature en ville... Prendre en compte la spécificité littorale et thermique par le respect de la loi littoral (coupure urbanisation, bande 100m, boisements significatifs...)</p>	Orientation 1 : Pérenniser les espaces remarquables du territoire	Protéger les espaces naturels remarquables de la trame verte	Les OAP sectorielles se situent en dehors des sites protégés. L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) donne des actions de protection plus importante comme la valorisation de continuité écologique.	Les espaces naturels terrestres sont protégés par différents outils du dispositif réglementaire : d'une part par les EBC/EBS n'autorisant aucun abattage, la mise en place d'un zonage N, la mise en place de spécificités liées à la loi littoral comme la coupure d'urbanisation concourant tous à une préservation stricte de ces espaces.
		Maintenir les espaces naturels de la trame bleue	Les OAP sectorielles se situent en dehors des sites protégés. L'OAP Trame Verte et Bleue donne des actions de protection et de valorisation plus forte dans l'action 3 – Orientation 1 « Consolider la trame bleue sur l'ensemble du territoire ».	Les espaces naturels maritimes sont classés en zone Nr ou Nrp pour préserver ces espaces et ne permettre aucune urbanisation ni évolution. Ces espaces concernent également les bords d'étang au travers de la promenade de Balaruc les Bains qui concourent au maintien et à la valorisation de l'Étang. De plus, les zones humides sont protégées par une prescription interdisant toutes constructions.
		Mettre en œuvre la réglementation de la loi littoral	Les OAP sectorielles se situent en dehors des zones de protection et elles sont soit dans le tissu déjà constitué soit en continuité de celui-ci.	Le règlement graphique retrace les règles de la loi littoral : la coupure d'urbanisation (prescription + zonage Nc), les espaces remarquables (Zonage Nr), les espaces proches du rivage (prescription), la bande des 100 m (prescriptions), les Espaces Boisés Significatifs (prescriptions). Le règlement écrit quant à lui vient affiner les règles qui sont attribuées d'une part par la loi, d'autre part par le SCoT.
		Protéger la source de Cauvy	Les OAP sectorielles n'ont pas d'impact sur la source de Cauvy. L'OAP TVB identifie la source de Cauvy en cohérence avec un réservoir de biodiversité du jardin Méditerranéen et l'identification au Scot comme « cœur de nature ». Dans ce contexte, des actions de protections sont mises en place.	Le règlement graphique identifie une zone non aedificandi autour de la source pour la préserver ainsi que la délimitation de la zone humide pour la préserver.
<p>Permettre le maintien de l'écosystème littoral par le maintien des activités en place et le renforcement du lien entre les pièces urbaines et les activités comme le port et le thermalisme. maintenir les espaces verts et agricoles, de les développer et de les connecter entre eux : créer des liens et des arrêts pour tous les usagers du territoire pour mettre la « ville en réseau ».</p>	Orientation 2 : Réaffirmer les trames vertes et bleues comme autant de ressources pour le territoire	Valoriser les activités liées à l'eau : le port et le thermalisme		Le dispositif réglementaire permet une diversification des destinations au sein de la presqu'île pour permettre le développement du thermalisme et des activités qui vont de pairs.
		Connecter et reconstituer les entités de la trame verte	L'OAP TVB décline plusieurs actions permettant de répondre à cet objectif. Pour exemple, dans l'orientation 3 « valoriser la TVB autour des axes de mobilités » l'objectif est de valoriser la création d'aménagement paysager le long des pistes cyclables, de favoriser la végétation ...	Le dispositif réglementaire n'a pas la main.
		Développer les espaces verts comme support d'usage		Le dispositif réglementaire identifie les espaces naturels en zone N. Dans celle-ci, la vocation principale est la protection, mais il est aussi possible de réaliser des hébergements touristiques n'augmentant pas la capacité d'accueil en lits touristiques et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
<p>Les paysages exceptionnels s'accompagnent de risques naturels : risque de submersion marine, risque de ruissellement, risque d'inversac, risque de feu de forêt ... la présence du climat méditerranéen participe à la qualité du cadre de vie et offrant un potentiel de ressources renouvelables, avec des conditions climatiques exceptionnelles (ensoleillement) ayant guidé l'orientation du bâti ou des haies ; mais une aggravation des épisodes exceptionnels (sécheresses, fortes pluies) générant des risques.</p> <p>La commune est fortement contrainte par les risques. L'inondabilité et le ruissellement constituent le principal risque à considérer dans le cadre du développement du territoire et dans les modalités d'aménagement, en vue de limiter, voire réduire l'imperméabilisation ;</p>	Orientation 3 : Anticiper les risques et adapter le territoire	Vivre avec le risque inondation	Les OAP sectorielles gèrent les risques hydrauliques par la mise en place des bassins de rétention paysagers et la création d'axes de ruissellement pour prévenir au mieux des risques connus en matière d'inondation. L'OAP Risques et résilience	Le dispositif réglementaire retranscrit les règles issues du PPRi dans le règlement écrit par des renvois à celui-ci et le plan de zonage reprend le tracé des zones bleues et rouges. Les interfaces avec l'étang font l'objet d'un zonage N inconstructible permettant de valoriser les bords de l'étang et de mettre à distance les constructions. Enfin, les risques hydrauliques sont gérés par la mise en place des bassins de rétention paysagers, notamment au sein des Emplacements réservés et de règlements de zones adaptés (gérer à l'échelle de la parcelle et des opérations), pour prévenir au mieux des risques connus en matière d'inondation. Enfin, les règles relatives aux risques de ruissellement sont adaptées pour faire face à des risques plus présents.
		Prendre en compte le risque d'inversac		
		Favoriser le développement de la	Les OAP sectorielles prévoient des aménagements paysagers pour gérer les risques et limiter	La trame verte est préservée à l'aide de différents outils. D'une part, le mitage est strictement limité par la mise en place d'un zonage N ou NR exigeant,

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 8 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu

		trame verte et de la nature en ville	l'imperméabilisation. Pour exemple, l'OAP Cœur de Station vient désimperméabiliser et réaffirmer des axes de ruissellement pour réduire les risques ou encore l'OAP des Nieux qui d'imperméabilise que 3ha sur les 6ha du projet pour permettre le développement de la trame verte et la gestion des risques. L'OAP TVB décline plusieurs actions permettant de répondre à cet objectif. Elle préconise par exemple de développer le permis de végétaliser afin d'encourager le développement de la nature en ville et de la biodiversité en s'appuyant sur la participation citoyenne.	empêchant la constructibilité dans ces zones. Ces zones N sont des espaces de nature stratégiques et participent également au maintien et à la continuité des trames vertes et bleues au sein du tissu urbain. D'autre part, le plan de zonage classe fait l'objet d'espaces boisés classés et d'espaces boisés classés significatifs. Enfin, les règles urbaines sont adaptées au tissu urbain et favorisent des espaces non imperméabilisés pour permettre le maintien de la nature en ville.
		Concourir au développement des énergies renouvelables	Les OAP sectorielles prévoient le déploiement d'une architecture adaptée et favorable aux énergies renouvelables dans l'item « Lutte contre le réchauffement climatique ». Par exemple l'OAP Entrée de ville préconise des teintes claires pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.	Le dispositif réglementaire encourage le recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même que le recours des matériaux biodégradables ou une orientation des façades favorable aux économies d'énergie, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les capteurs solaires sont permis sur l'ensemble de la zone U et toutes constructions <2000m ² doit en comporter.
		Vivre avec le risque incendie	L'OAP TVB met en exergue plusieurs actions permettant de limiter les vulnérabilités face au risque incendie comme en milieu boisé, protéger les landes et clairières fragiles, en veillant à adapter les pratiques d'entretien : pour concilier la réduction du risque incendie (OLD, gestion ONF), mais limitées ailleurs afin de préserver les habitats.	Le dispositif réglementaire en matière de défense contre l'incendie fait état de la prise en compte dans tout projet de construction et d'aménagement et notamment pour les risques particuliers tels que les industries ou les établissements recevant du public (ERP) en corrélation avec les articles R143-2 à R143-17 du code de la construction et de l'habitation Il sera fait application des réglementations nationales et locales en vigueur, et notamment du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.
		Bande des 100m	Les OAP sectorielles n'impactent pas celle-ci.	La bande des 100m est retranscrite au plan de zonage. Dans le règlement écrit, son inconstructibilité est rappelée.
AXE 2 : Renforcer le positionnement stratégique de Balaruc-les-Bains au sein du Grand territoire				
<p>Balaruc-les-Bains est la 4^e commune avec le plus d'emplois de la zone d'emploi de Sète qui concentre 11 communes. Cette zone d'emploi est enclavée entre l'aire d'attractivité de Béziers et Agde à l'Ouest et celle de Montpellier au Nord et à l'Est ; avec 2168 emplois pour 7207 habitants soit 6,5% des emplois de la zone et 3,2 personnes pour un emploi. Elle bénéficie donc d'une attractivité économique importante. De plus, presque 90% des activités sont dans le tertiaire (commerces, transports, services et administrations publiques).</p> <p>Maintenir la dynamique de croissance actuelle et renforcer le positionnement de Balaruc-les-Bains au sein de l'agglomération</p> <p>Valoriser et diversifier les activités afin de multiplier les leviers de développement et pérenniser l'emploi</p>	Orientation 1 : Réaffirmer Balaruc-les-Bains comme polarité économique et de service	Soutenir le développement des espaces centraux et des entrées de ville stratégiques comme poumon économique	Les OAP sectorielles viennent conforter les points de centralité : l'OAP entrée de ville en lien avec l'arrivée prochaine du TCSP le long de la RD2 et à proximité de la polarité de la Manne et l'OAP des Nieux, l'OAP Balaruc Loisirs qui définit d'extension de la zone commerciale existante (en compatibilité avec la ZACOM/Balaruc Loisirs identifiée au sein du DAC du SCoT), de manière à réserver cet espace à des espaces commerciaux et de vente et l'OAP Cœur de station vient conforter le secteur de la presqu'île par une mixité urbaine et fonctionnelle. Elles viennent conforter ces secteurs avec des densités plus élevées, pour les secteurs stratégiques situés à proximité des polarités.	Le dispositif réglementaire vient soutenir l'organisation urbaine et valoriser l'offre commerciale par la mise en place d'un zonage adapté pour les secteurs économiques à vocation commerciale principale (secteur des usines) et un secteur de mutation sur le secteur de Manne. Les règles urbaines viennent encadrer les possibilités d'implantation de commerces (en fonction de leur taille) en accord avec les polarités identifiées au sein du SCoT du bassin de Thau. Enfin, le règlement graphique met en place d'une servitude particulière favorisant le maintien de la diversité commerciale sur les linéaires identifiés.
		Requalifier et faire muter les espaces économiques	Les OAP n'ont pas d'impact sur cette orientation.	Le plan de zonage identifie trois zones économiques – la zone UE2 de Sibelco et la zone UE1 sur Bas Fourneaux et Port Suttel. Afin de permettre une mutation et une requalification performante la zone UE2 est complétée par un PAPAG permettant de bloquer les aménagements le temps réaliser les études nécessaires à la mise en place d'un projet d'ensemble. La zone UE1 quant à elle, ne permet que les activités économiques pour permettre une restructuration économique au gré des opportunités foncières. L'objectif est d'encadrer strictement les zones d'activités (classées en UE1) de manière à réserver ces espaces exclusivement aux entreprises et aux artisans et éviter ainsi les nuisances et conflits d'usage. Enfin la zone UM permet d'envisager une mutation sur le secteur de la Manne à la vue des différents enjeux du site.
		Renforcer les polarités d'équipements	L'OAP sectorielle de la Fiau permet la création d'équipements publics à rayonnement intercommunal. L'OAP entrée de ville prévoit également une occupation du sol répondant aux attentes et besoins des habitants de la commune, notamment	Le dispositif réglementaire conforte les équipements de loisirs de la commune par l'accompagnement de l'implantation des équipements de loisirs et des zonages adaptés : chaque zone permet la création d'un équipement public nécessaire au besoin et des dérogations sont inscrites.

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 8 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu

			sur les anciens sites économiques (anciennement pollués ou en cours de dépollution) en reconversion.	
<p>Le réseau de RD est l'armature permettant de relier la commune aux grands axes de communication. La RD 129 est la route d'entrée de ville. Avec l'affluence des curistes et des touristes en période estivale, la commune doit faire face à un important trafic routier sur la presqu'île (deuxième ville de l'agglomération en termes de fréquentation touristique en tant que station thermale, et les échanges avec Sète sont nombreux).</p> <p>Sète Agglo Méditerranée et ses communes membres sont engagées en faveur du développement des modes actifs et des transports en commun. Ainsi, le projet du TCSP s'étend sur quatre communes : Sète, Frontignan, Balaruc-les-Bains et Balaruc-le-Vieux.</p> <p>Gérer la saisonnalité des flux sur les axes existants Mobiliser les réseaux de mobilité alternative pour apaiser le territoire</p>	Orientation 2 : Connecter la ville au Grand Territoire	Connecter les grandes infrastructures	Les OAP sectorielles favorisent les connexions avec le réseau existant. Elles évitent la mise en place d'impasse et préconisent des bouclages.	Le dispositif réglementaire a mis en place plusieurs emplacements réservés permettant de favoriser la connexion et l'adaptation des axes existants aux besoins futurs. Des règles relatives aux voiries et aux accès sont aussi adaptées et dimensionnées en fonction des besoins. Il anticipe aussi les évolutions et mutations de la RD2 E en un véritable boulevard urbain par un zonage dédié. Les règles de stationnement au sein des différentes zones sont aussi ajustées pour répondre au besoin, notamment les plus urbaines et celles en extensions.
		Accompagner le développement des mobilités actives	Les OAP sectorielles poursuivent l'ambition de développer les modes actifs en définissant les principes de connexions modes doux au sein des périmètres et en déclinant les actions en faveur des cheminements doux et du confort des piétons. Elles s'appuient également sur les tracés existants comme l'ancienne voie ferrée. Par exemple, l'OAP entrée de ville intègre également un parc relais de déstassement pour limiter la congestion des flux sur la presqu'île et développer les mobilités douces et pour connecter aisément les habitants de Balaruc et du bassin de Thau à la presqu'île et au transport en commun en site propre. L'OAP TVB préconise également la végétation des axes majeurs. Par exemple, la création d'écoducs ou d'écoponts, en particulier sur les corridors à restaurer, devra être encouragée comme réalisé sur la D600 qui scinde l'est de la commune et pourront permettre le passage des mobilités actives.	Le dispositif réglementaire prévoit la création de local vélo à partir de 10 places de voitures créées. Il met également en place des Emplacements Réservés pour modes doux et cheminements aidant à créer des liaisons dans le tissu urbain, notamment entre la Presqu'île et le quartier des usines.
		Faciliter les connexions	L'OAP Balaruc Loisirs décline les orientations nécessaires pour la création du barreau au nord de la commune permettant de désengorger la RD2.	Le dispositif réglementaire prévoit des Emplacements Réservés pour faciliter les connexions intra et extra-muros. Le zonage est adapté au secteur stratégique (zone UM notamment) pour concourir à une meilleure connexion entre les habitants de Balaruc et du bassin de Thau à la presqu'île et au transport en commun en site propre.
<p>Presque 20% des emplois quotidiens sont dans les thermes. En effet, Balaruc-les-Bains est la première station thermale de France avec 52870 curistes en 2019, lui conférant une économie et une activité touristique active (beaucoup d'hébergements touristiques et 40% du parc de logements).</p> <p>Maintenir et pérenniser les activités thermales</p>	Orientation 3 : Conforter le système économique lié au thermalisme	Pérenniser et développer l'offre thermale		Le zonage spécifique aux campings permettant de réglementer les particularités relatives à ces zones est maintenu. De plus la mixité des fonctions dans le tissu urbain, et notamment au sein des zones UA, UB, UC est permise afin de permettre le développement de l'activité thermale et des activités liées.
		Renforcer l'offre de service comme levier d'attractivité	Les OAP sectorielles permettent une mixité urbaine permettant de renforcer l'offre en service.	Le dispositif réglementaire prévoit la mise en place d'une mixité des fonctions dans le tissu urbain, et notamment au sein des zones UA, UB, UC.
		Restructurer l'offre de logements curistes et touristiques existantes pour pérenniser l'attractivité	L'OAP Cœur de Station permet d'accompagner la restructuration du tissu. Au cœur de la presqu'île, cette OAP renouvellement urbain permet de produire des logements ainsi que des activités permettant de favoriser l'attractivité à destination de tous.	
AXE 3 : Affirmer la qualité de vie et le cadre de vie au profit de tous				
<p>Marquée à la fois par l'héliotropisme, la proximité avec la métropole montpelliéraine, son rôle intercommunal et l'attractivité thermale, le marché immobilier est parmi les plus élevés de l'EPCI. La spécificité thermale et son corollaire en matière d'immobilier renforcent le caractère tendu de l'immobilier local du fait d'un stock de logements insuffisant pour répondre aux différents besoins.</p> <p>Permettre une mise à niveau des logements pour remettre sur le marché les logements existants et anticiper les mouvements du parc pour limiter la raréfaction du foncier. Cibler l'offre de logements sur les T2 - T3 et développer une offre en logements sociaux pour concourir à une mixité sociale.</p>	Orientation 1 : Créer les capacités d'accueil résidentielles nécessaires	Par du renouvellement urbain	Les secteurs stratégiques sont tous identifiés par une OAP sectorielle permettant de venir conforter ces secteurs avec des densités plus élevées. Ces OAP proposent une offre en logements diversifiée et viennent encadrer la production par des formes urbaines adaptées à leur position géographique ; elles limitent la hauteur des constructions, maintiennent les vues sur le paysage, valorisent la végétation existante et mettent en valeur les mobilités alternatives ; pour répondre à l'ensemble des futurs besoins communaux. Elles permettent aussi de réaliser des opérations d'ensemble cohérentes prenant appui sur la morphologie urbaine. Ces dernières sont majoritairement situées dans des secteurs en friche ou en dent creuse.	Le dispositif réglementaire identifie plusieurs zones à urbaniser en renouvellement et les réglemente. Le dispositif réglementaire optimise une intensification urbaine dans les zones U par un ajustement calibré des règles de prospect. L'urbanisation future est priorisée sur des zones de développement urbain identifiées en renouvellement urbain et comblement de dent creuse (Cœur de Station, Vignés) avec des objectifs de production de logement et de densités renforcés.
		Par des secteurs en extension		Le dispositif réglementaire identifie des secteurs en extension/dent creuse notamment les Nieux dans le but de répondre au besoin de développement et de diversification de l'offre en logements sur la commune (conformément aux objectifs fixés dans les documents d'urbanisme supérieurs).
Balaruc-les-Bains possède un tissu urbain assez hétéroclite tant du point de vue des caractéristiques que de leurs répartitions et localisations : la presqu'île est	Orientation 2 : Renforcer la ville	Renforcer la mixité des usages et des formes	Les OAP permettent une mixité fonctionnelle selon le placement stratégique des secteurs. C'est notamment le cas	La réglementation permet le maintien des commerces et services de proximité dans les zones urbaines à dominante résidentielle par l'inscription de ces destinations sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores,

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 8 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu

<p>constituée de bâtiments multifonctionnels et touristiques et les quartiers ouest et nord (Usines et Pech Meja) sont à dominante résidentielle pavillonnaire plus ou moins dense.</p> <p>Repenser les capacités du territoire communal à muter au profit de formes urbaines moins consommatrices d'espaces et permettant la densification des secteurs à faible densité bâtie ; Reconquérir les vues sur le grand paysage pour réaffirmer le caractère littoral de la commune ; Permettre la mue des bâtiments anciens de la Presqu'île qui ne répondent plus aux besoins et exigences actuels ;</p>		aux abords des centralités	de l'OAP des Nieux et de cœur de Station, toutes deux situées dans des polarités stratégiques de la commune.	olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat et de ne pas dépasser 250 m ² . À l'inverse, l'habitat en zone économique est permis sous condition que sa présence soit nécessaire au fonctionnement (gardiennage, fonction publique, etc.) Enfin, 50% de la production en logements doit être au sein du tissu existant permettant de fait de réduire les distances et permettre une mixité urbaine. Les extensions, quant à elles, sont localisées stratégiquement à proximité des polarités urbaines existantes.
		Faciliter les mobilités internes du quotidien	Les OAP Sectorielles favorisent les mobilités douces et les liens entre elles – connexion avec la voie verte pour les Nieux et Balaruc Loisirs, création de mobilité douce de part et d'autre de l'aqueduc...	Le dispositif réglementaire prévoit l'optimisation du fonctionnement du réseau viaire, ferré et piétonniers pour augmenter la part des modes actifs dans les déplacements quotidiens. Cela se traduit, par exemple, par la création de la zone UM le long de la route de Sète en lien avec le TCSP.
<p>Balaruc-les-Bains bénéficie d'une histoire et d'un cadre exceptionnel aux différentes facettes : espaces naturels à forte valeur environnementale (massif de la Gardiole, étang de Thau, Jardin méditerranéen ...) ; Un cadre bâti varié et typique des communes touristiques de l'arc méditerranéen (quartiers résidentiels, presqu'île, activité thermale) avec une armature urbaine qui s'appuie sur plusieurs polarités.</p> <p>Valoriser les vues sur le grand paysage (étang de Thau, massif de la Gardiole) ; préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et bâti spécifique, remarquable comme vernaculaire.</p>	<p align="center">Orientation 3 : S'appuyer sur les spécificités du paysage Balarucois</p>	Préserver les vues sur le grand paysage et révéler le grand paysage	Les OAP sectorielles identifient les vues sur le grand paysage à préserver. Elles indiquent devoir favoriser des implantations en corrélation avec celle-ci.	Le règlement écrit contribue à la prise en compte de la topographie, notamment en prenant en compte une hauteur tribulaire du terrain naturel. Les zones se sont instituées sur chacune de spécificités urbaines existantes pour en préserver leur harmonie.
		Réaffirmer le patrimoine historique de la commune	Les OAP sectorielles viennent préserver les éléments patrimoniaux par le renforcement des vues sur le grand paysage et par la préservation du patrimoine et sa mise en valeur comme sur l'OAP de la Fiau.	Le règlement identifie les éléments de patrimoine bâti ou paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les dispositions réglementaires visent à conforter la qualité et l'harmonie architecturales des tissus bâtis, notamment les caractéristiques urbaines, bâties, environnementales et paysagères en adéquation avec l'intérêt patrimonial (notamment la volumétrie et l'implantation des constructions).
		Fixer l'urbanisation aux contacts des espaces naturels	Les OAP sectorielles sont principalement instaurées sur les secteurs déjà artificialisés.	Le règlement graphique fixe l'urbanisation – au sud avec une coupure d'urbanisation inconstructible et la zone NC et au nord avec la zone Nr à partir de la RD600.

Justification des dispositions particulières du règlement

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

L'objectif est de préserver les masses boisées en raison de leur valeur paysagère et patrimoniale dans le tissu pouvant aussi faire office d'îlot de fraîcheur. Ce sont environ 4 ha de boisements qui sont inscrits au PLU.

ESPACE PAYSAGER – ZONE HUMIDE

L'objectif est de limiter la constructibilité dans les projets futurs et de prévoir la gestion à long terme de ces espaces.

PATRIMOINE BATI

L'objectif est de conserver les vestiges historiques de la commune. Qu'ils soient issus du passé industriel (maison d'ingénieur, quartier des usines) ou issus de la mission Racine (Village de Vacances Belambra), tous concourent à l'histoire patrimoniale que la commune souhaite préserver.

EMPLACEMENT RESERVE OU SERVITUDE DE LOCALISATION

L'objectif majeur est d'améliorer les dessertes internes par l'élargissement des voies et de permettre la réalisation des projets.

LINEAIRE COMMERCIAL

L'objectif est de conserver les rez-de-chaussée commerçants et la dynamique économique des polarités

MARGE D'IMPLANTATION GRAPHIQUE DES CONSTRUCTIONS

Le PLU retranscrit deux types de prescriptions :

- Les linéaires dans le tissu urbain permettant de conserver une harmonie urbaine et architecturale ;
- Et les marges de recul le long des infrastructures de transports. Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage.

HAUTEUR GRAPHIQUE

L'objectif est de garantir une homogénéité des façades ainsi que du vélum observable. Il permet également de simplifier le dispositif réglementaire et le nombre de sous-secteurs.

PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

L'objectif est de prendre le temps de composer un projet urbain adapté à ce positionnement stratégique.

SECTEUR SPECIFIQUE DE RESIDENCE PRINCIPALE

L'objectif est d'interdire les résidences secondaires pour préserver des logements à destination des habitants permanents.

ZONE NON AEDIFICANDI

L'objectif est d'interdire la constructibilité pour des questions de sécurité et de salubrité.

SECTEUR D'ASSAINISSEMENT

L'objectif est de réaliser des études pédologiques précises permettant de mettre en place un système d'assainissement individuel adapté.

LES PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres a été identifiée à partir de la donnée sur les plus hautes eaux, souvent considérées à 0,80cm au-dessus du niveau de la mer (NGF), en dehors des espaces urbanisés. Elle s'inscrit donc exclusivement sur les parties naturelles inscrites en N, NR et NRp au PLU.

En compatibilité avec le SCoT, la coupure d'urbanisation est intégrée dans le PLU par un sous-zonage de la zone naturelle : Nc. Elle est aussi traduite dans le zonage NR qui est plus contraignant que la zone Nc.

Au sein de la protection des espaces remarquables, en compatibilité avec le SCoT du bassin de Thau, le PLU a délimité, le zonage NR du PLU, qui réunit l'ensemble des espaces remarquables terrestres ou maritimes caractéristiques du littoral de la commune.

La limite des espaces proches du rivage s'est établie en cohérence avec le SCoT. Celle-ci est représentée par une limite sur le plan de zonage.

Justification des choix retenus pour établir les OAP

Nom de l'OAP	Vocation principale	Objectifs justifiés de la création d'une OAP
Cœur de station	Mixte Renouvellement urbain	Cette OAP concerne la place du Mail. Elle vise à renforcer le cœur de station de Balaruc les Bains. Il s'agit ainsi de permettre l'aménagement en cœur de ville de logements, de commerces et d'équipements tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables concourant à la désimperméabilisation du site. Ce secteur est identifié au SCoT comme renouvellement urbain.
Les Nieux	Habitat Consommation foncière en dent creuse	Il s'agit de répondre au besoin en logements, d'intégrer une part de logements sociaux et de combler une dent creuse au sein du tissu existant. Cette opération possède un niveau de densité différent et fait le lien entre les deux quartiers. La trame paysagère est prégnante pour favoriser la gestion hydraulique et préserver les emprises naturelles, partagées et perméables. Pour optimiser la gestion des eaux pluviales, la surface végétalisée représente environ la moitié de la superficie du site. Ce secteur est identifié au SCoT comme dent creuse.
Les Vignés	Habitat Renouvellement /extension	Le secteur des Vignés est situé entre deux grandes zones de projets : la Fiau et l'extension de Balaruc Loisirs. Le secteur est partiellement desservi par les réseaux (sanitaires, pluvial) et est plutôt enclavé. Il s'agit de permettre une urbanisation maîtrisée et d'anticiper la mutation afin d'intégrer le site dans le fonctionnement urbain, actuel et en devenir, de la commune. Ce secteur est identifié au SCoT comme dent creuse.
Balaruc Loisirs	Économie Renouvellement /extension	Cette OAP concerne l'extension de la Zone commerciale de Balaruc, portée par Sète Agglo pôle. Il s'agit de confirmer et développer l'offre commerciale de la ZACOM par le renouvellement du site des anciens tennis et de la déchetterie au profit de

		<p>commerces, activités et services touristiques pour diversifier l'offre communale et valoriser l'entrée de ville le long de l'axe RD2. La création d'un mail central végétalisé permet de gérer les risques notamment de ruissellement.</p> <p>Ce projet est identifié au SCoT comme une unité de production commerciale.</p>
La Fiau	Équipements Extension	<p>Il s'agit de déplacer les équipements du centre ancien pour permettre une densification sur la presqu'île et de créer de nouveaux équipements à rayonnement intercommunal. L'opération permet également de répondre au besoin de la commune (extension du cimetière, parking relais...) tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables ainsi que les qualités patrimoniales du site (aqueduc notamment).</p> <p>Ce secteur, identifié au SCoT comme un secteur stratégique pouvant accueillir des équipements de dimension intercommunale.</p>
Entrée de ville	Mixte Renaturation/ Renouveaulement	<p>Cette orientation concerne l'ancienne raffinerie du Midi. Anciennement occupée, ce terrain est d'environ 8 ha est aujourd'hui à l'abandon. Il s'agit d'anticiper les évolutions que ce secteur va connaître afin de définir une logique d'ensemble à ce site stratégique entre les deux quartiers, à proximité de la RD2 et du futur TCSP, proche de Sibelco...</p> <p>En cours de dépollution, une partie du site sera renaturée et non urbanisée.</p> <p>C'est un secteur identifié au SCoT comme mutable.</p>

Partie 9 : Critères, indicateurs et modalités de suivi

Indicateurs du suivi de l'application du PLU

Les critères sont étroitement liés aux grands enjeux identifiés sur le territoire de Narbonne, basées sur les grandes orientations du PADD. En cherchant à savoir si la visée de départ produit les effets attendus sur le territoire, ils permettent de juger et d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU. Les critères peuvent se traduire par une formulation sous forme interrogative, associée à l'orientation qu'ils questionnent.

Les indicateurs quant à eux permettent de fournir une mesure, un renseignement sur la dynamique métropolitaine permettant de la caractériser. Il s'agit de l'outil de mesure qui sert à alimenter le critère de suivi. Ils sont paramétrés sur des choix qui permettent d'en resserrer le nombre, afin d'être adaptés et mobilisables facilement par rapport aux grands objectifs fondamentaux.

Le tableau en page suivante présente les critères et indicateurs de suivi du PLU.

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 9 : Critères, indicateurs et modalités de suivi

Milieu naturel et biodiversité

Thématique	Critères	Etat 0	Indicateurs	Périodicité de suivi
Espèces et habitats naturels	Préservation des espaces patrimoniaux (dont réservoirs de biodiversité, ...)	Cartes des inventaires patrimoniaux et des continuités écologiques insérées dans l'EIE (disponibles en SIG)	Superficie des projets concernant les sites Natura 2000, zones humides. Localisation et superficie des réservoirs de biodiversité. Les mesures prises en compte pour limiter les impacts des projets sur les secteurs à aménager.	A chaque évolution du PLU
	Prise en compte des habitats naturels sensibles dans la définition des secteurs à aménager	Cartes des inventaires patrimoniaux et des continuités écologiques insérées dans l'EIE (disponibles en SIG)	Evolution des surfaces concernées par des corridors écologiques (localisation et superficie).	A chaque évolution du PLU
Continuités écologiques / TVB	Limitation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles et préservation des corridors écologiques	Cartes des inventaires patrimoniaux et des continuités écologiques insérées dans l'EIE (disponibles en SIG).	Evolution des surfaces dédiées aux jardins potagers. Evolution des surfaces des parcs et espaces verts (trame verte urbaine).	A chaque évolution du PLU
Anticiper les effets du changement climatique	Valoriser les milieux naturels au cœur des zones urbaines (lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales, lutte contre les risques de ruissellement,...)	Cartes des inventaires patrimoniaux et des continuités écologiques insérées dans l'EIE (disponibles en SIG).	Evolution des surfaces dédiées aux jardins potagers. Evolution des surfaces des parcs et espaces verts (trame verte urbaine).	A chaque évolution du PLU

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 9 : Critères, indicateurs et modalités de suivi

Ressource en eau

Thématique	Critères	Etat 0	Indicateurs	Périodicité de suivi
Protection de la ressource en eau / qualité des eaux sup et sout	Préservation des nappes/sources, limitation de l'imperméabilisation Qualité des masses d'eau superficielles et souterraines	Etat initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU	Part des espaces imperméabilisés durant le PLU	A chaque évolution du PLU
Eau potable et ressource en eau	Gestion quantitative des ressources Etat des volumes d'eau consommés	Etat initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU	Evolution des volumes d'eau produits et consommés sur le territoire communal	A chaque évolution du PLU
Collecte et traitement des eaux usées et pluviales	Gestion intégrée des eaux pluviales	Dernier rapport d'activité sur l'eau et l'assainissement	Analyse qualitative des aménagements réalisés (bassins de rétention)	A chaque évolution du PLU
	Performance du système d'assainissement		Evolution de la capacité résiduelle de la STEP communale pour les différents paramètres suivis.	Tous les 3 ans

Sol et sous-sol

Thématique	Critères	Etat 0	Indicateurs	Périodicité de suivi
Consommation foncière	Limitation de la consommation de nouveaux espaces	Diagnostic de la consommation foncière analysé dans le rapport de présentation.	Surface des consommations d'espace destinées aux logements.	Tous les 3 ans
	Développement urbain de proximité (réseaux, urbanisation existante)		Surface des consommations foncières dédiées à l'activité.	A chaque évolution du PLU

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 9 : Critères, indicateurs et modalités de suivi

	Rationalisation du foncier dans les aménagements		Densité de logements pour les nouvelles opérations : objectif de densité/optimisation des surfaces consommées et respect des densités prescrites par le PLU.	A chaque évolution du PLU
Ressources du sous-sol	Développement urbain dans des secteurs concernés par des sols pollués	Rapport de présentation du PLU	Superficies ayant bénéficié d'opérations de dépollution	A chaque évolution du PLU

Cadre de vie, paysage et patrimoine

Thématique	Critères	Etat 0	Indicateurs	Périodicité de suivi
Sites et paysages	Préservation et valorisation des valeurs identitaires du paysage	Rapport de présentation du PLU, chapitre paysage. Cartes des unités paysagères.	Initiatives en faveur de la valorisation du patrimoine vernaculaire local (bâti, végétal, visuel)	A chaque évolution du PLU
	Préservation du patrimoine bâti et architectural	Rapport de présentation du PLU, chapitre paysage.	Analyse qualitative des aménagements réalisés : orientations des bâtiments, surface d'espaces verts créés, revêtements et matériaux utilisés en lien avec le bâti existant, ...	A chaque évolution du PLU
	Insertion paysagère des futurs projets	Rapport de présentation du PLU, chapitre paysage.	Analyse qualitative des aménagements réalisés : orientations des bâtiments, surface d'espaces verts créés, revêtements et matériaux utilisés en lien avec le bâti existant, ...	A chaque évolution du PLU
	Conciliation entre enjeux architecturaux et construction durable	Rapport de présentation du PLU, chapitre paysage.	Analyse qualitative des installations d'énergie renouvelable et isolation	A chaque évolution du PLU

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 9 : Critères, indicateurs et modalités de suivi

Risques naturels

Thématique	Critères	Etat 0	Indicateurs	Périodicité de suivi
Risques naturels	Maîtrise de l'occupation des sols dans les secteurs soumis aux risques naturels	Rapport de présentation du PLU (état initial de l'environnement) + PPRI	Superficie des projets en zone PPRI	A chaque évolution du PLU
	Limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement	Rapport de présentation du PLU (état initial de l'environnement)	Part des équipements dédiés à la gestion des eaux pluviales et la limitation des risques de ruissellement (bassins de rétention).	A chaque évolution du PLU
	Réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques naturels	Rapport de présentation du PLU (état initial de l'environnement) + PPRI	Nombre d'habitants et d'emploi dans les zones présentant un aléa fort d'inondation	A chaque évolution du PLU

Déchets

Thématique	Critères	Etat 0	Indicateurs	Périodicité de suivi
Déchets / réemploi et recyclage	Gestion optimale des déchets	Rapport de présentation du PLU	Nombre d'équipements mis en œuvre pour assurer la gestion des déchets notamment dans les futures zones de développement.	A chaque évolution du PLU

Nuisances sonores

Thématique	Critères	Etat 0	Indicateurs	Périodicité de suivi
Nuisances sonores	Exposition de la population au bruit	Observatoire du bruit de l'Hérault	Part et évolution de la population exposée au dépassement des valeurs limites réglementaires du bruit	Tous les 3 ans

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 9 : Critères, indicateurs et modalités de suivi

Energie et qualité de l'air

Thématique	Critères	Etat 0	Indicateurs	Périodicité de suivi
Pollutions atmosphériques	Exposition de la population aux polluants atmosphériques	Evaluation de la qualité de l'air au regard des rejets atmosphériques induits par le trafic, les logements, les activités,... Nombre de véhicules par jour évalué sur les axes majeurs	Indices atmosphériques Trafsics moyens journaliers	Tous les 3 ans
EnR	Développement des énergies renouvelables.	Rapport de présentation du PLU	Quantité d'énergie produite sur le territoire à partir de sources renouvelables (puissance, nombre d'autorisations,...). Surfaces artificialisées dédiées à l'accueil de dispositifs de production d'énergies renouvelables	Tous les 3 ans
Consommation d'énergie / Emission GES	Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées au bâti	Rapport de présentation du PLU	Evolution des émissions de GES et consommations énergétiques sur le territoire pour les postes habitat et déplacement Promotion de l'exemplarité énergétique dans les projets urbains	Tous les 3 ans
	Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées au secteur des transports	Rapport de présentation du PLU	Evolution des émissions de GES et consommations énergétiques sur le territoire pour les postes habitat et déplacement Promotion de l'exemplarité énergétique dans les projets urbains	Tous les 3 ans

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 9 : Critères, indicateurs et modalités de suivi

Mobilité et déplacement

Thématique	Critères	Etat 0	Indicateurs	Périodicité de suivi
Déplacements, infrastructures et transports en commun	Réduction des besoins de déplacement	Rapport de présentation du PLU	Linéaires de cheminements doux et pistes cyclables Surfaces dédiés à l'accueil d'aires de covoiturage	A chaque évolution du PLU
	Développement de l'intermodalité et articulation avec les services de transport en commun	Rapport de présentation du PLU	Nombre de zones ouvertes à l'urbanisation situées à proximité des offres de transports collectifs (arrêts de bus)	A chaque évolution du PLU
	Projet d'aménagement favorable aux modes actifs	Rapport de présentation du PLU	Evolution des surfaces dédiées aux pistes cyclables.	A chaque évolution du PLU
	Politique de stationnement favorable à la multimodalité	Rapport de présentation du PLU	Evolution des surfaces dédiées au stationnement.	A chaque évolution du PLU

Partie 10 : Méthodologie de l'évaluation environnementale

Méthodologie de l'évaluation environnementale

TRADUCTION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

Analyse de l'articulation avec les plans et programmes

L'analyse de l'articulation a été menée entre le PLU et le SCOT ainsi que d'autres plans, schémas, programmes dont l'approbation est postérieure aux SCOT et avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (cf. démarche de sélection des plans et programmes présentée dans le chapitre correspondant).

Cette analyse de l'articulation a cherché à :

- ▶ Analyser les interactions, complémentarités, points de convergence ou divergence du PLU avec les plans, programmes sélectionnés,
- ▶ Favoriser la prise en compte des documents de rang supérieur et vérifier la bonne prise en compte des enjeux régionaux ;
- ▶ Identifier les risques d'incohérence ou d'incompatibilité.

Etat initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement a été conduit par SCE en amont du PLU.

Les moyens mobilisés pour l'état initial de l'environnement ont été les suivants :

- ▶ Bibliographie et recueil d'informations.
- ▶ Exploitation des bases de données cartographiques existantes.
- ▶ Réalisation de cartographies.
- ▶ Visites de terrain avec attention particulière dans les secteurs à enjeux.
- ▶ Rédaction du diagnostic : Analyse croisée avec les tendances évolutives du contexte urbain.

Hierarchisation des enjeux et préparation de la grille d'évaluation

Les textes en vigueur prévoient que l'évaluation porte sur les aspects pertinents de la situation environnementale du territoire. Les enjeux propres à chaque thème ont donc été identifiés et hiérarchisés.

Traduction des enjeux dans le PADD

Ainsi, l'évaluation environnementale des 3 axes du PADD a pour objectif d'analyser si les réponses apportées par la ville de Balaruc-Les-Bains en compte de manière éclairée l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire et si les orientations choisies pour une thématique ne contredisent pas les enjeux d'une autre thématique environnementale.

Traduction des enjeux dans les OAP

L'évaluation environnementale a procédé à une analyse des enjeux sur chacun des sites. Pour ce faire plusieurs étapes ont été réalisées :

- ▶ Un croisement cartographique des enjeux environnementaux aux regards de la bibliographie existante afin d'identifier les enjeux concernant chacune des zones ;
- ▶ Une photo-interprétation de l'occupation des sols à la parcelle.
- ▶ Une visite de terrain a été effectuée le 11 avril 2025.
Lors de cette visite ont été repérés les enjeux environnementaux perceptibles (arbres à cavités, fossés ou mares non référencés, ..., aucune mesure de bruit ou sondage géotechnique réalisés).
L'analyse évalue donc les atouts et axes d'amélioration résiduels de chaque projet. Les incidences communes sont consignées dans un tableau, pour chacun des enjeux environnementaux.
Les impacts ont été évalués à dire d'expert à hauteur du niveau de définition des projets. Nous avons considéré essentiellement les impacts directs et significatifs. Les incidences indirectes des projets n'ont, en général, pas été traitées car trop théoriques. Ont ensuite été mises en évidence les incidences potentielles propres à chaque secteur au regard de leurs spécificités.
Il convient enfin de rappeler que cette évaluation ne se substitue en rien aux études d'impacts qui pourront être requises en phase de création.

Le croisement de l'ensemble de ces informations a permis d'établir une fiche d'analyse des OAP.

L'analyse s'est ensuite faite, à l'instar du PADD et des règlements écrit et graphique, sur la déclinaison des questions évaluatives de la fiche 7 du guide de l'Evaluation Environnementale des Documents d'Urbanisme.

Traduction des enjeux dans le règlement écrit et graphique

Les enjeux environnementaux sont également pris en compte à la fois dans le règlement écrit et le règlement graphique, déclinant alors les objectifs du PADD. On peut citer notamment :

- ▶ Pour la prise en compte des risques naturels : le règlement écrit prend en compte les risques naturels présents sur le territoire (inondation, feu de forêt, inversac, ruissellement) et fait référence au PPR, qui lui est annexé ;
- ▶ Pour les nuisances acoustiques : une marge de recul des constructions par rapport aux infrastructures routières est définie dans le règlement écrit ;
- ▶ Pour les énergies renouvelables et la performance énergétique : le règlement écrit favorise le développement de dispositifs pour améliorer la performance énergétique du territoire.
- ▶ Pour les espaces naturels protégés, règlementés ou d'inventaires et la trame verte et bleue : Le règlement définit des sous-secteurs de la zone N dédiés aux espaces naturels à protégés. L'urbanisation dans ces zones est fortement contrainte, dans le but de les préserver.

EVALUATION DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

Chaque document composant le PLU (PADD, OAP, règlement écrit et graphique) a été analysé vis-à-vis des enjeux environnementaux identifiés à l'échelle du territoire de Balaruc-les-Bains.

Un système de notation qualitatif a été défini en cinq niveaux :

TRES BIEN	La pièce réglementaire analysée prend en compte la sous-thématique environnementale et les ambitions, les orientations ou règles d'urbanisme permettent de répondre à l'ensemble des enjeux environnementaux.
BIEN	La pièce réglementaire analysée prend en compte la sous-thématique environnementale et les ambitions, les orientations ou règles d'urbanisme permettent en partie de répondre aux enjeux environnementaux définis précédemment. Des compléments peuvent alors être apportés afin d'améliorer leur prise en compte.
PEU	La pièce réglementaire analysée prend en compte la sous-thématique environnementale mais celle-ci est traitée de manière superficielle.
MAL	La pièce réglementaire analysée traite de la sous-thématique environnementale mais les ambitions, orientations ou règles d'urbanisme vont à l'encontre des enjeux précédemment définis.
NON	La sous-thématique environnementale est absente de la pièce réglementaire analysée.

Pour le PADD, le règlement écrit et le règlement graphique, l'analyse s'est faite suite à la déclinaison des questions évaluatives de la fiche 7 du guide de l'Evaluation Environnementale des Documents d'Urbanisme.

L'analyse des OAP s'est portée à la fois sur une analyse bibliographique des enjeux environnementaux, tels que définis dans le diagnostic environnemental, sur une analyse cartographique réalisée sous SIG et sur une reconnaissance de terrain menée par des écologues.

Cette reconnaissance de terrain a été effectuée le 9 avril 2025, permettant de :

- ▶ Noter la présence d'éléments remarquables (arbres à cavités, fossés ou mares non référencés, ...)
- ▶ Définir la sensibilité des milieux et habitats en présence.

Le croisement de l'ensemble de ces informations a permis d'établir une fiche d'analyse des OAP.

L'analyse des OAP s'est ensuite faite, à l'instar du PADD et des règlements écrit et graphique, sur la déclinaison des questions évaluatives de la fiche 7 du guide de l'Evaluation Environnementale des Documents d'Urbanisme.

Auteurs des études

La présente évaluation environnementale a été réalisée par :



sce 4 rue Viviani - CS 26220
Aménagement & environnement 44262 Nantes Cedex 2
Tél. +33 2 51 17 29 29 - Fax. +33 2 51 17 29 99

sce@sce.fr

www.sce.fr

GROUPE KERAN

Avec la participation directe de :

- ▶ *Céline GERMAIN, chargée de projet en environnement au sein de SCE ;*

Difficultés rencontrées

Les principales difficultés sont inhérentes aux spécificités du territoire, superposant de nombreux enjeux environnementaux.

De plus, le processus itératif doit normalement permettre d'interroger l'ensemble des documents constituant le PLU afin d'apprécier pour chaque document l'effort de prise en compte et les mesures ERC associés aux enjeux environnementaux présents sur le territoire.

Au vu des délais de rendu du PLU, la réalisation de l'évaluation environnementale a démarré en novembre 2025 sur la base d'un PLU dont les pièces étaient en cours de finalisation.