



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

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme | Conseil Municipal du 10 DECEMBRE 2025

## Sommaire

- 1 Contexte, objet et planning de la mission
- 2 Rappel des objectifs et orientations du PADD
- 3 Traduction dans les pièces réglementaires
- 4 Prochaines étapes

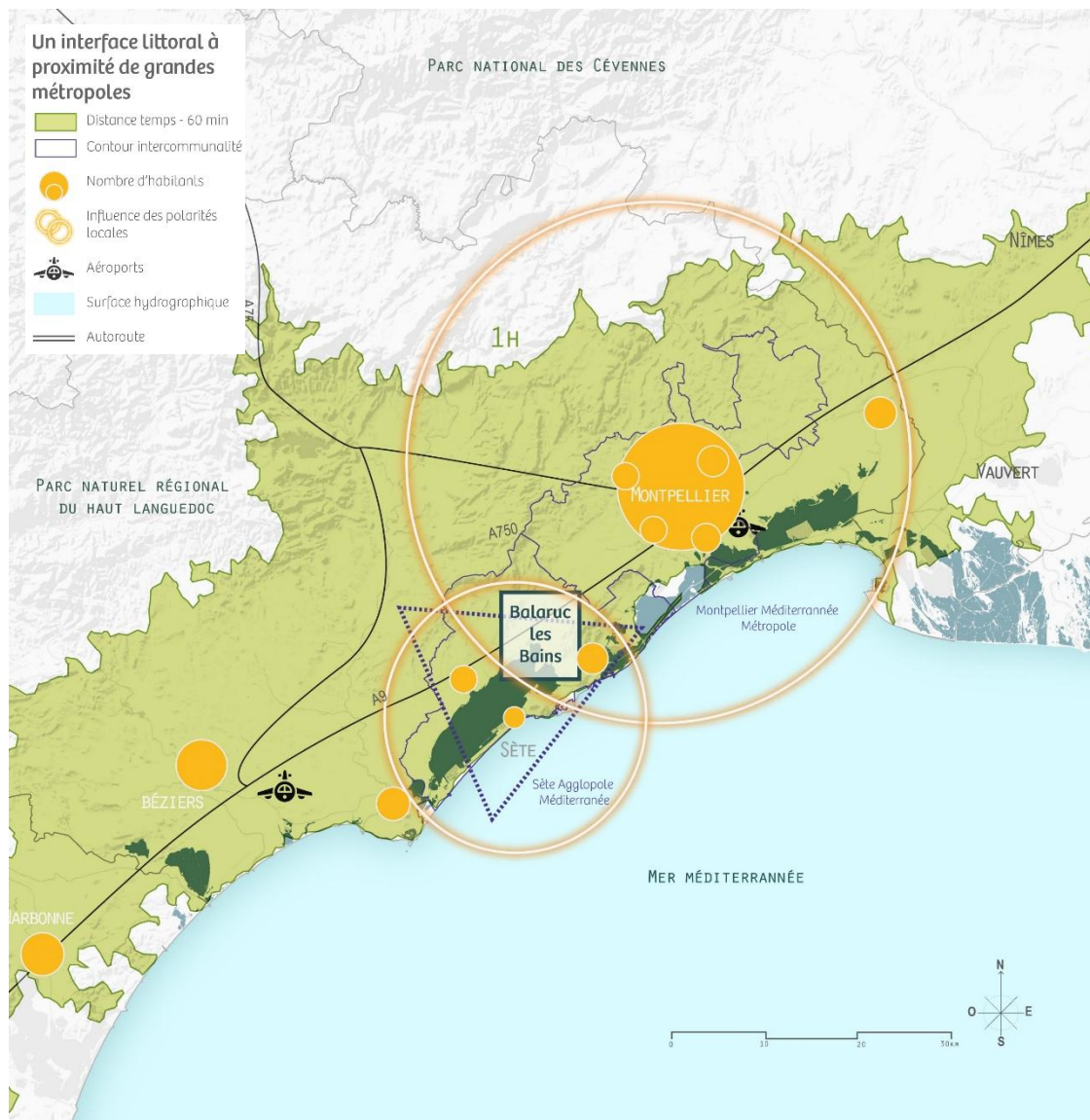
# *Propos introductif*

*Angel Fernandez*

Adjoint au Maire  
Délégué à l'Habitat, l'Urbanisme, l'Aménagement

# Le contexte territorial

- Un **territoire intercommunal attractif** avec Balaruc-les-Bains au cœur du système – **triangle urbain central**
- Un territoire communal **restreint avec 61% d'espaces artificialisés**
- Un **couvert végétal dense** et au cœur de **grandes entités paysagères** avec un fort potentiel identitaire et touristique
- Un **patrimoine bâti témoin de l'occupation** ancienne du territoire par l'Homme
- Une commune **affectée par de nombreux risques** (inondation, ruissellement, feu de forêt, inversac)



# Les grandes étapes

Mai 2023



DIAGNOSTIC  
TERRITORIAL

Lancement

Débat du  
PADD en CM  
13/11/24



Nov. 2024



PADD



DISPOSITIF  
RÉGLEMENTAIRE

Le projet de  
territoire

(zonage, règlement,  
orientations d'aménagement et  
de programmation (OAP))

Arrêt en CM  
du 10/12/25



T4 2025

ARRÊT

Consultations  
des acteurs

T1 2026

APPROBATION

T3  
2026

OPPOSABILITÉ

Consultations  
des  
administrés

Etat Initial de l'Environnement

Evaluation Environnementale

Réunion  
publique  
19/11/24

Réunion  
publique  
08/07/25

Réserve électorale

Elections



CONCERTATION – PARTICIPATION – CO-CONSTRUCTION

## Sommaire

- 1 Contexte, objet et planning de la mission
- 2 Rappel des objectifs et orientations du PADD**
- 3 Traduction dans les pièces réglementaires
- 4 Prochaines étapes

# Rappel des principaux axes du PADD

Débat le  
13/11/24

## Axe 1

### REAFFIRMER LES TRAMES

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



## Axe 2

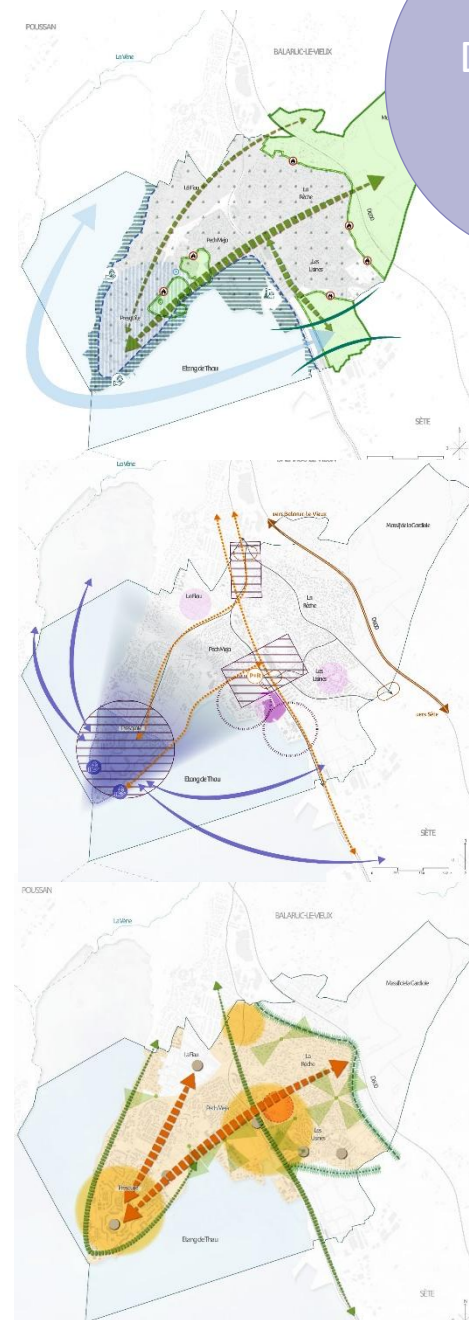
### RENFORCER LE POSITIONNEMENT STRATEGIQUE

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

## Axe 3

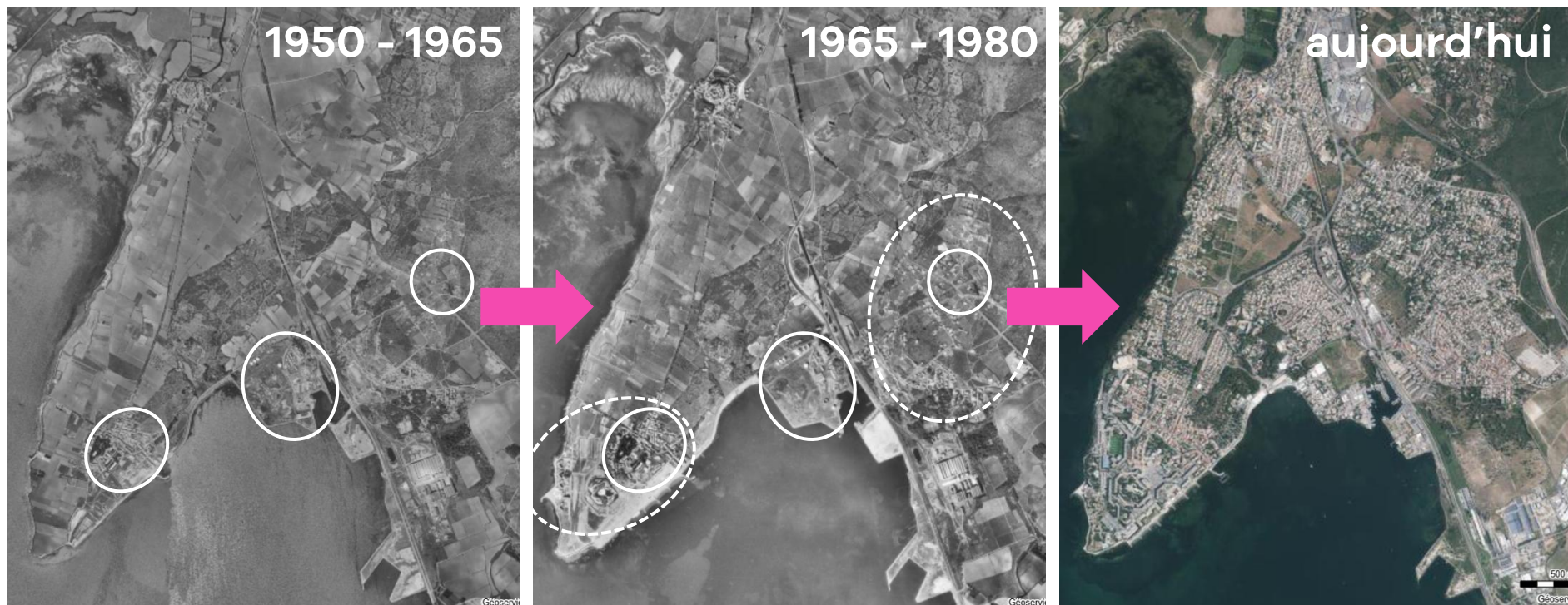
### AFFIRMER LA QUALITE DE VIE

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





# Une nécessaire optimisation de l'espace



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

**+ 8,3 ha**

*(source : mon diagnostic artificialisation)*



**319 ha**

-0,003 ha entre 2018 et 2021

**36,8%**

du territoire est artificialisé



# Analyse de la consommation foncière

## Méthode SCoT (2014-2024)

SCOT APPROUVE EN 2014 et modifié en 2017

- + 1400 logements dont 12 ha en extension et 10 hectares en renouvellement soit 22 ha entre 2010 et 2030

12 ha en extension

2 ha

10 ha restant

10 ha en renouvellement

8 ha réalisés

2 ha

- +10 ha à vocation économique en extension

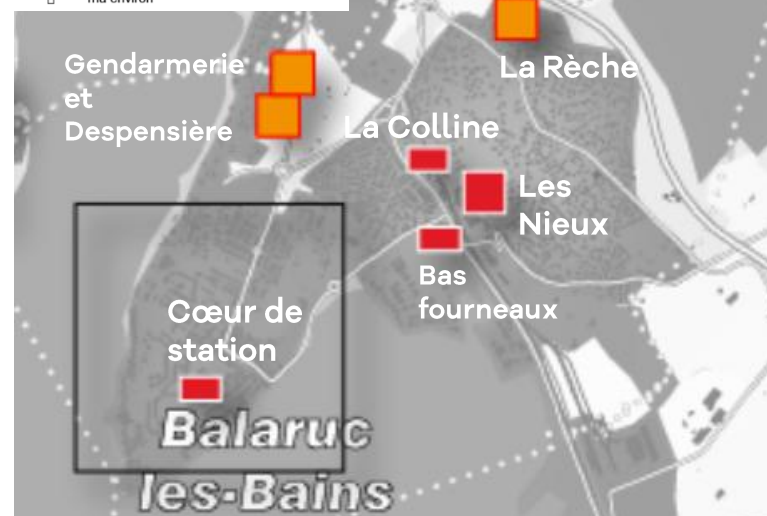
10 ha en extension  
- ZACOM

0 ha de réalisé et 10 ha restant

- Le SCoT ne définit pas d'enveloppe pour les équipements

### LES UNITES DE PRODUCTION URBAINE

- Extension urbaine à vocation mixte habitat et économie (habitat majoritaire)
- Renouvellement urbain à vocation mixte habitat et économie (habitat majoritaire)
- 4 ha environ
- 2 ha environ
- 1 ha environ



### VOCATION DES UNITES DE PRODUCTION ECONOMIQUE

- Vocation principale:
- Portuaire
  - Artisanale et tertiaire
  - Commerciale (sans lien avec la définition INSEE. Les unités de production distinguées au titre du commerce correspondent à des projets inscrits dans le Document d'Aménagement Commercial et consistant en la création ou l'extension de ZACOM)
  - Touristique
- 4 ha environ  
2 ha environ  
1 ha environ



**Sur les 32ha de consommation (renouvellement et extension) prévus par le SCoT en vigueur, seuls 10 ha ont été réalisés uniquement en renouvellement**

# Un impact sur la consommation d'espace prévu au futur PLU

## RAPPEL SCoT 2014

**Bilan de la consommation d'espace sur la période 2011 – 2020** (*source : mon diagnostic artificialisation*) : **+ 8,3 ha**

**Stock foncier total fixé par le SCoT opposable (2014) : 32 ha** (*hors equip<sup>t</sup>*)

**Stock foncier fixé dans le PLU opposable (2017) : 57,2 ha** (*dont 30,36 ha en résidentiel*)

## Projet de PLU

**OBJECTIF DU PLU :**  
Finaliser les projets en  
cours, identifiés au  
précédent SCoT

Les Nieux et les Vignés- Résidentiel

ZACCOM - Economie

La Fiau - Equipement

*Résidentiel*

Les Nieux : 6,3ha +  
Les Vignés 1,5 ha  
=

Consommation réelle  
**5,4 ha**

*Equipement*

La Fiau : 11,1 ha  
=

Consommation  
réelle  
**10,1ha**

*Commercial*

ZACCOM : 5,2 ha  
=

Consommation  
réelle  
**5,1ha**

**21,5ha**

# Objectif de production de logement

## RAPPEL

Stock foncier total fixé par le SCoT opposable (2014) : **32 ha** (*hors equip<sup>t</sup>*)

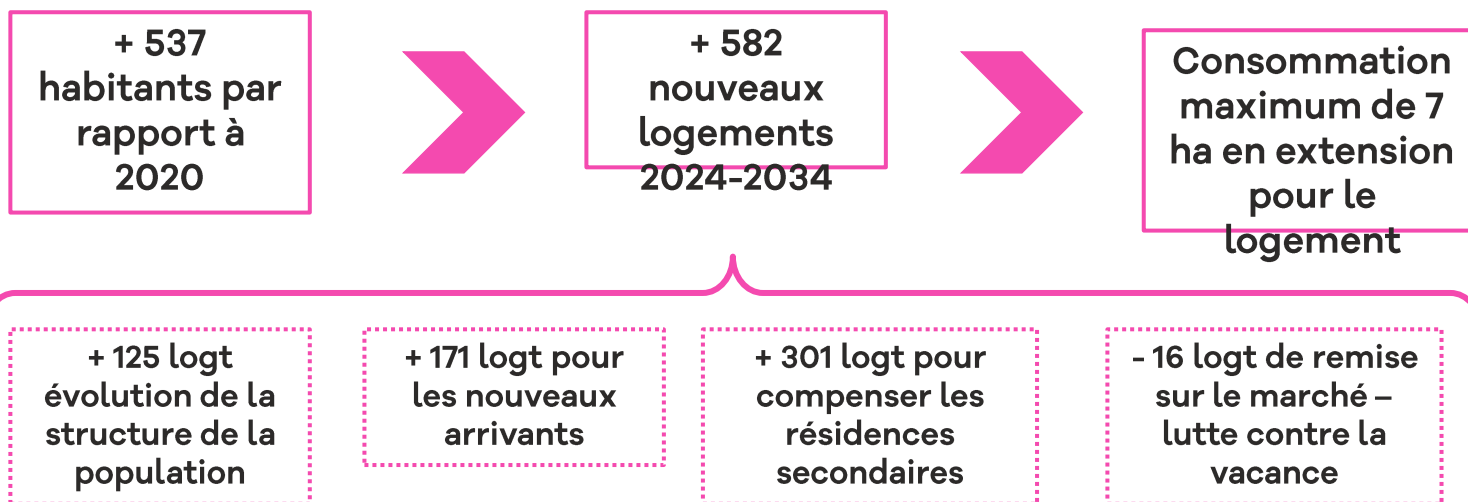
*Hors Raffinerie et Fiau (classé équipement)*

Consommation réelle depuis 2011 : **10 ha** (*hors equip<sup>t</sup>*)

*(2 ha en extension (Gendarmerie) et 8ha en renouvellement (Colline, Bas-Fourneaux, La Rèche)*

22 ha

Reste



# Un tissu permettant une production de logements en renouvellement

Sur la période  
d'application du PLU

Opération dans le tissu  
urbain

Dents creuses  
50 logts

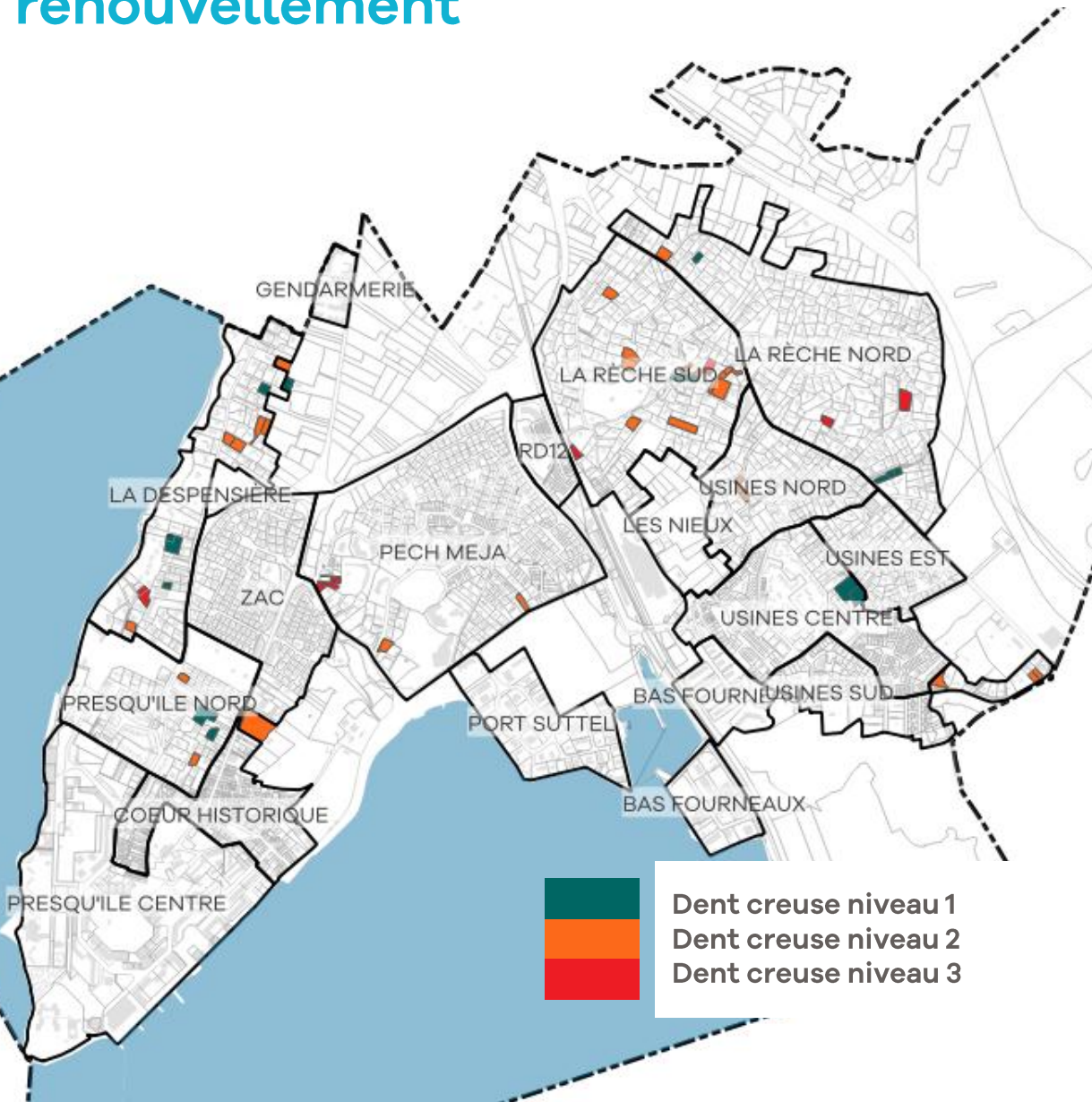
BIMBY  
50 logements

Renouvellement  
urbain  
80 logts

1AUr

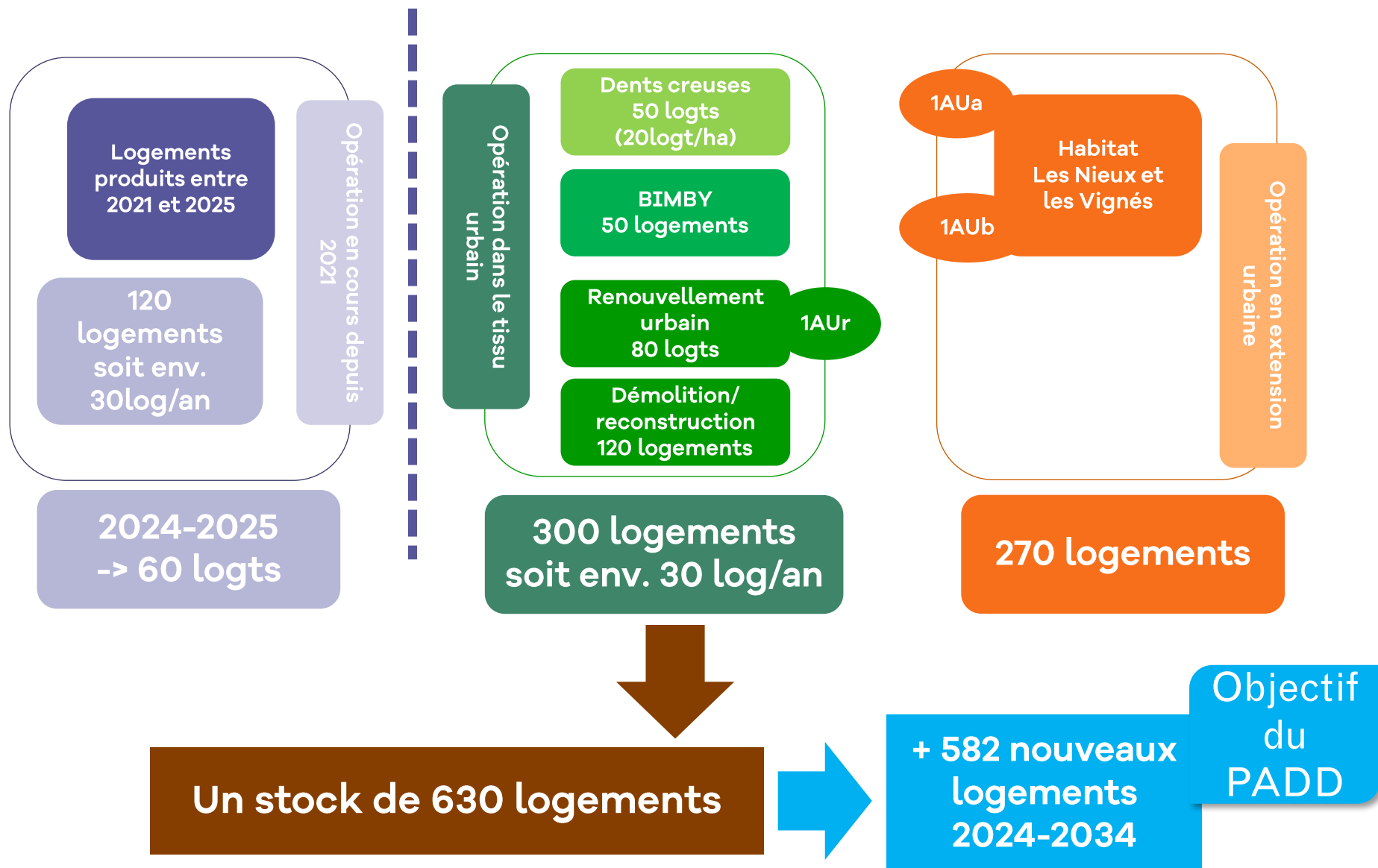
Démolition/  
reconstruction  
120 logements

Un stock disponible  
d'environ 300  
logements dans le  
tissu



Dent creuse niveau 1  
Dent creuse niveau 2  
Dent creuse niveau 3

# Objectif de production de logement





## Sommaire

- 1 Contexte, objet et planning de la mission
- 2 Rappel des objectifs et orientations du PADD
- 3 Traduction dans les pièces réglementaires**
- 4 Prochaines étapes

# Le découpage des zones

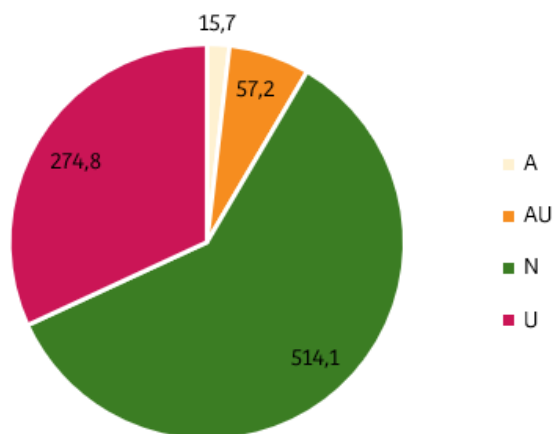
## LE PLU EN VIGUEUR

Type de zone	Surface en ha	Part sur le territoire communal
U	274,8 ha	31,9%
AU	57,2 ha	6,6%
A	15,7 ha	1,8%
N	514,1 ha	59,7%

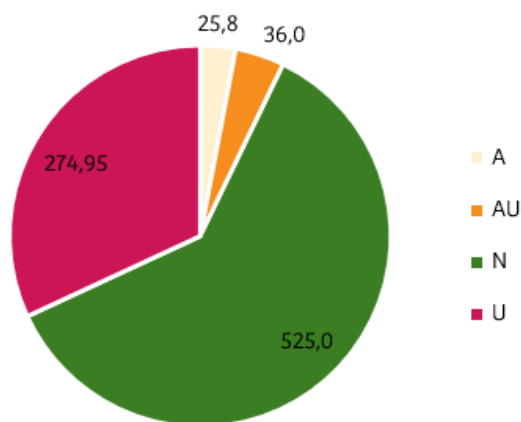
## LE PLU REVISE

Type de zone	Surface en ha	Part sur le territoire communal
U	275 ha	31,9%
AU	36ha	4,2%
A	25,8ha	3%
N	525 ha	60,9%

Répartition des surfaces en 2017



Répartition des surfaces en 2025

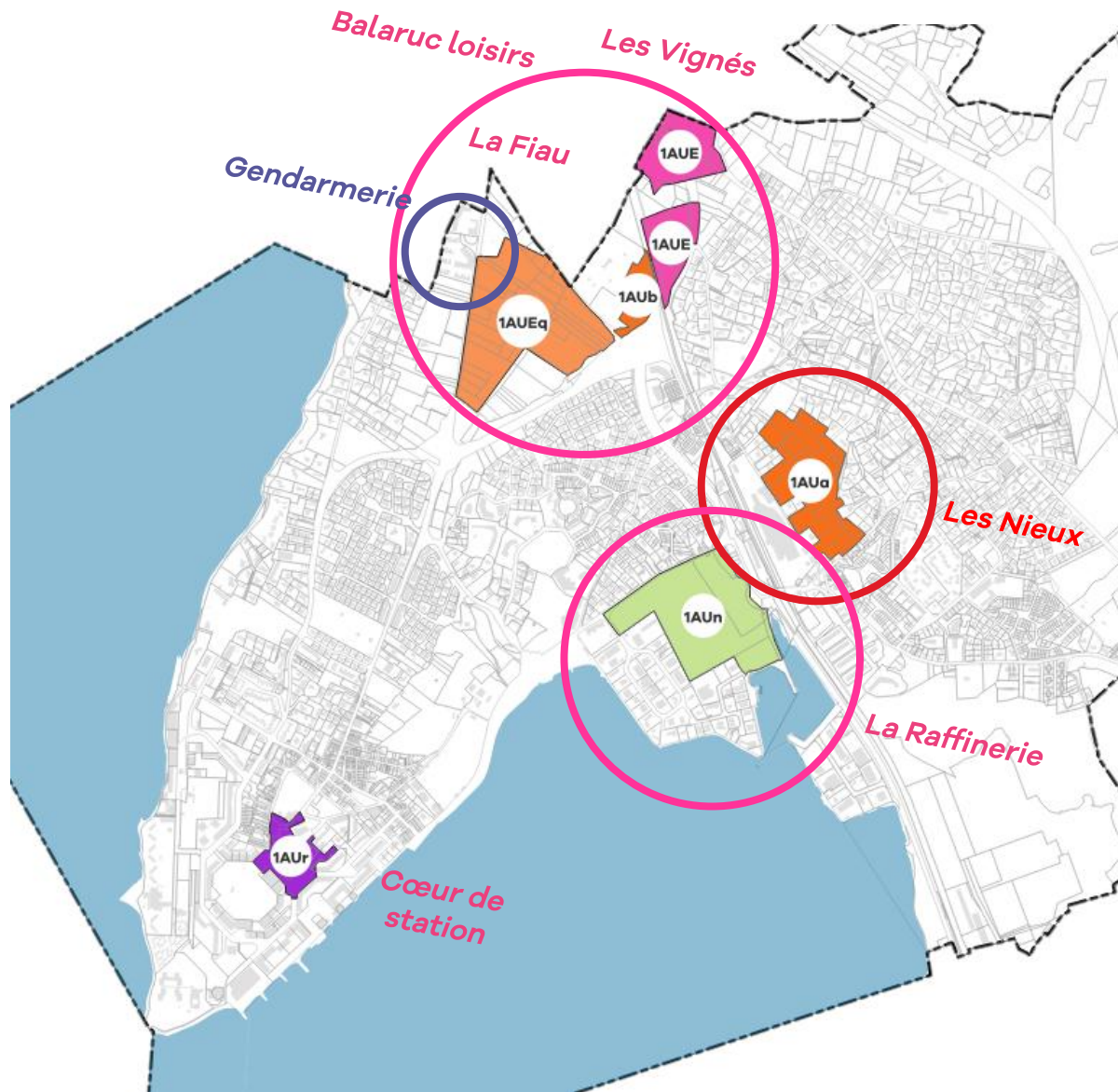


**Les zones à urbaniser ont été réduites de près de 37%**

Volonté de favoriser les opérations de renouvellement urbain et maintien des zones avec des projets d'ores et déjà établis.

**Changement au profit de la zone A et N**

# Les évolutions du PLU depuis 2017



Des projets dont la phase travaux va être **AMORCÉE**

Des ajustements en fonction des projets déjà **LANCÉS**

Des projets réalisés

Une commune dynamique avec de nombreux projets en cours

# L'apport de la concertation

Un large dispositif mis en oeuvre afin d'informer le public et recueillir ses avis



2 contributions papier inscrites  
dans le registre papier  
disponible à l'hôtel de ville

2 réunions publiques

67 contributions dans le registre  
dématérialisé au 01 décembre 2025



4 déambulations



16 contributions  
par courrier



3 commissions  
citoyennes...

Et des échanges avec les autres acteurs au fil de l'eau

2 Réunion des  
Personnes Publiques  
Associées



Quatres ateliers participatif  
«paroles d'experts, regards  
croisés »



# L'apport de la concertation

Les contributions écrites et prises de paroles ont permis d'identifier les principaux éléments bloquants des habitants et des acteurs et des modifications du projet ont été réalisées :

les **modifications inhérentes à de nouvelles constructions et leurs formes urbaines,**

➤ Les élus ont fait **évoluer le projet de dispositif réglementaire afin d'ajuster le niveau de densification projeté.** Celui sera mesuré en tout point de la ville et notamment au sein des quartiers pavillonnaires.

le **souhait de développer la trame verte urbaine,**

➤ Des **règles fortes de préservation de la trame arborée ont été prises** (rédaction d'une OAP Trame Verte et Bleue pour donner les bonnes pratiques, des règles spécifiques de pourcentage minimum d'espace perméable et de végétalisation des clôtures, des OAP sectorielles avec des dispositions en faveur de la trame verte et des lisières urbaines et agricoles...)

les questions relatives **aux circulations et au stationnement en cas d'urbanisation,**

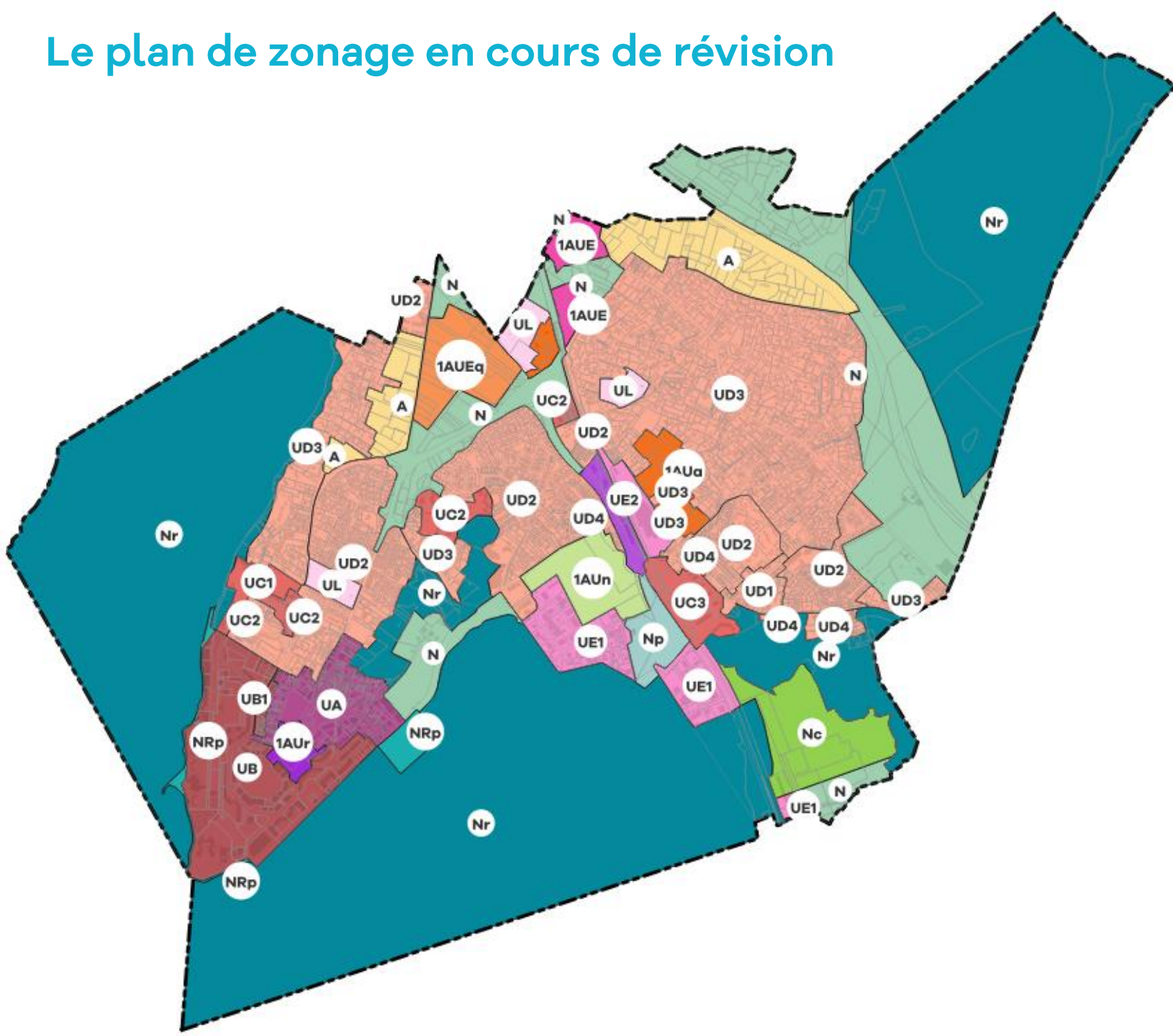
➤ les élus et le bureau d'étude ont pris en compte dans les **modalités de définition l'arrivée du futur TCSP** sur la commune ainsi que l'évolution des modes de transports actifs et décarbonés.

des **demandes de particuliers de classement de leur terrain** en zone constructible :

➤ Les arbitrages ont été pris sur la base de ce que la **Loi Climat Résilience** permet, les **espaces urbanisables définis au SCoT**, les choix politiques opérés dans le cadre du PADD.



# Le plan de zonage en cours de révision



# Présentation du zonage

## Des zones urbaines - Habitat

UA

Centre urbain et/ou  
patrimonial

UB

Tissu collectif de la  
Presqu'île

UC

Tissu collectif

UD

Tissu pavillonnaire

## Des zones urbaines spécifiques - Activités

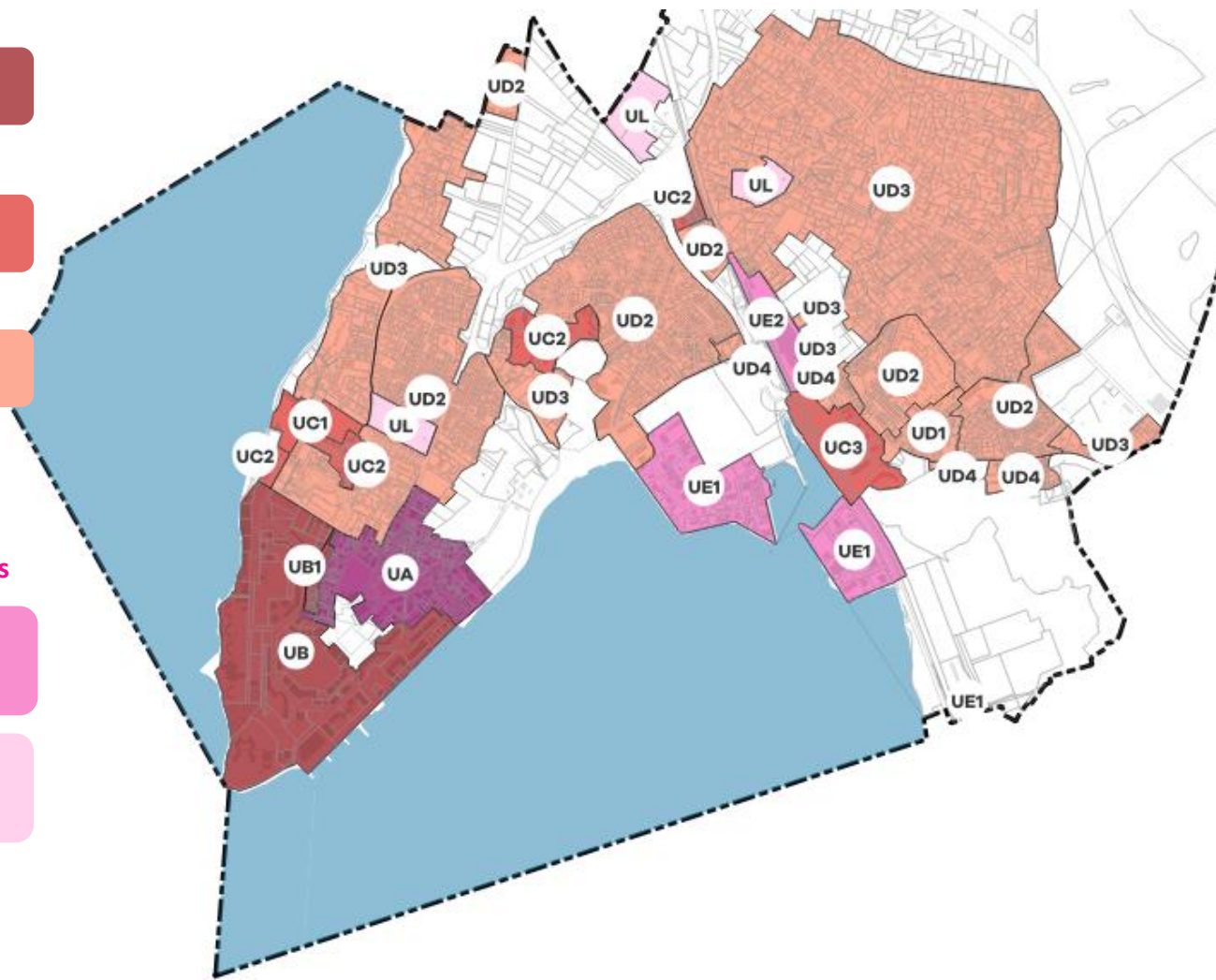
UE

Activités économiques,  
commerciales et  
artisanales

UL

Camping – Hébergement  
touristique

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



# Présentation du zonage

Des zones urbaines - secteurs de projets  
au sein du tissu



UM

Secteur stratégique de  
mutation

Des zones A Urbaniser - secteurs de projets en  
extension

1AUa

Zone à Urbaniser à vocation  
d'habitat – les Nieux

1AUb

Zone à Urbaniser à vocation  
d'habitat – les Vignés

1AUr

Zone à Urbaniser à vocation  
de renouvellement

1AUEq

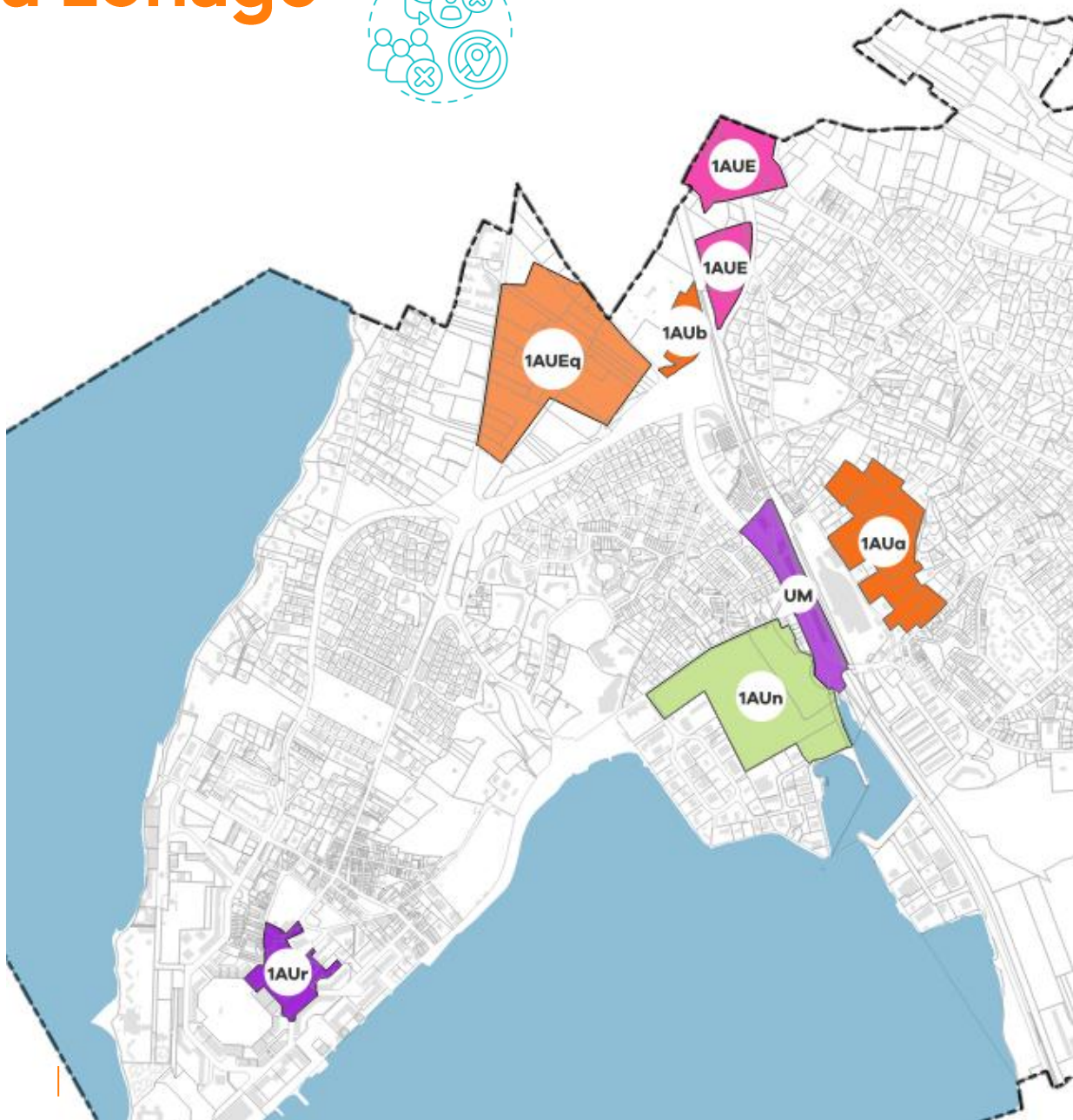
Zone à Urbaniser à vocation  
d'équipements

1AUE

Zone à Urbaniser à vocation  
commerciale et de loisirs

1AUn

Zone de projet d'équipements  
publics et de renaturation





# Présentation du zonage

## Des zones à vocation agricoles

A

Secteur de développement agricole



## Des zones à vocation naturelles et de loisirs

N

Zone naturelle

NRp

Zone naturelle de plage

NP

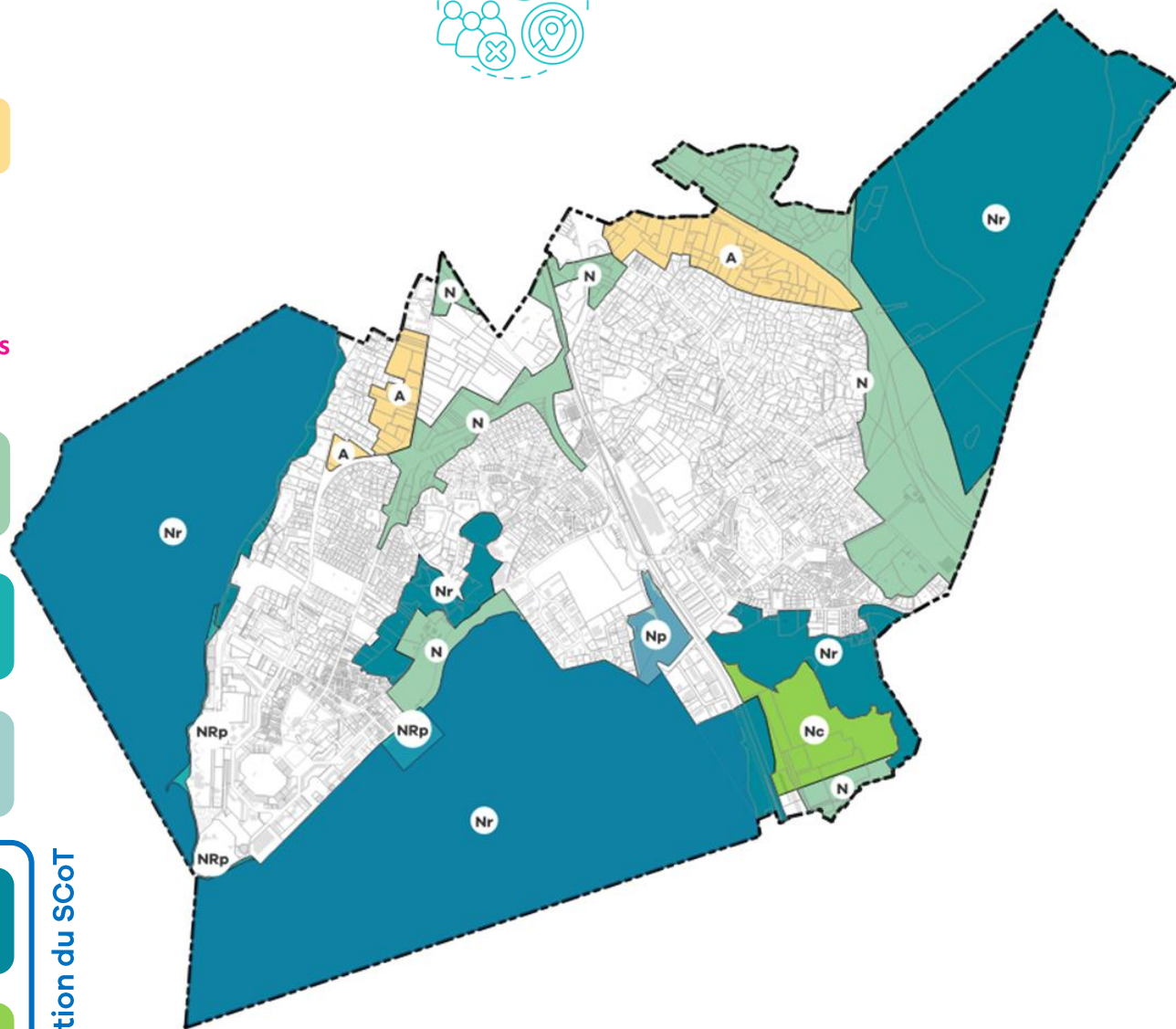
Zone naturelle portuaire

NR

Zone naturelle en espace remarquable du littoral

NC

Zone naturelle de coupure d'urbanisation



Traduction du SCoT

# Que contient le plan de zonage

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



Le patrimoine bâti

Les espaces boisés classés



Les emplacements réservés



Les alignements spécifiques

Les outils opérationnels (PAPAG)



Secteur spécifique de résidence principale



Hauteur graphique



Les zones humides



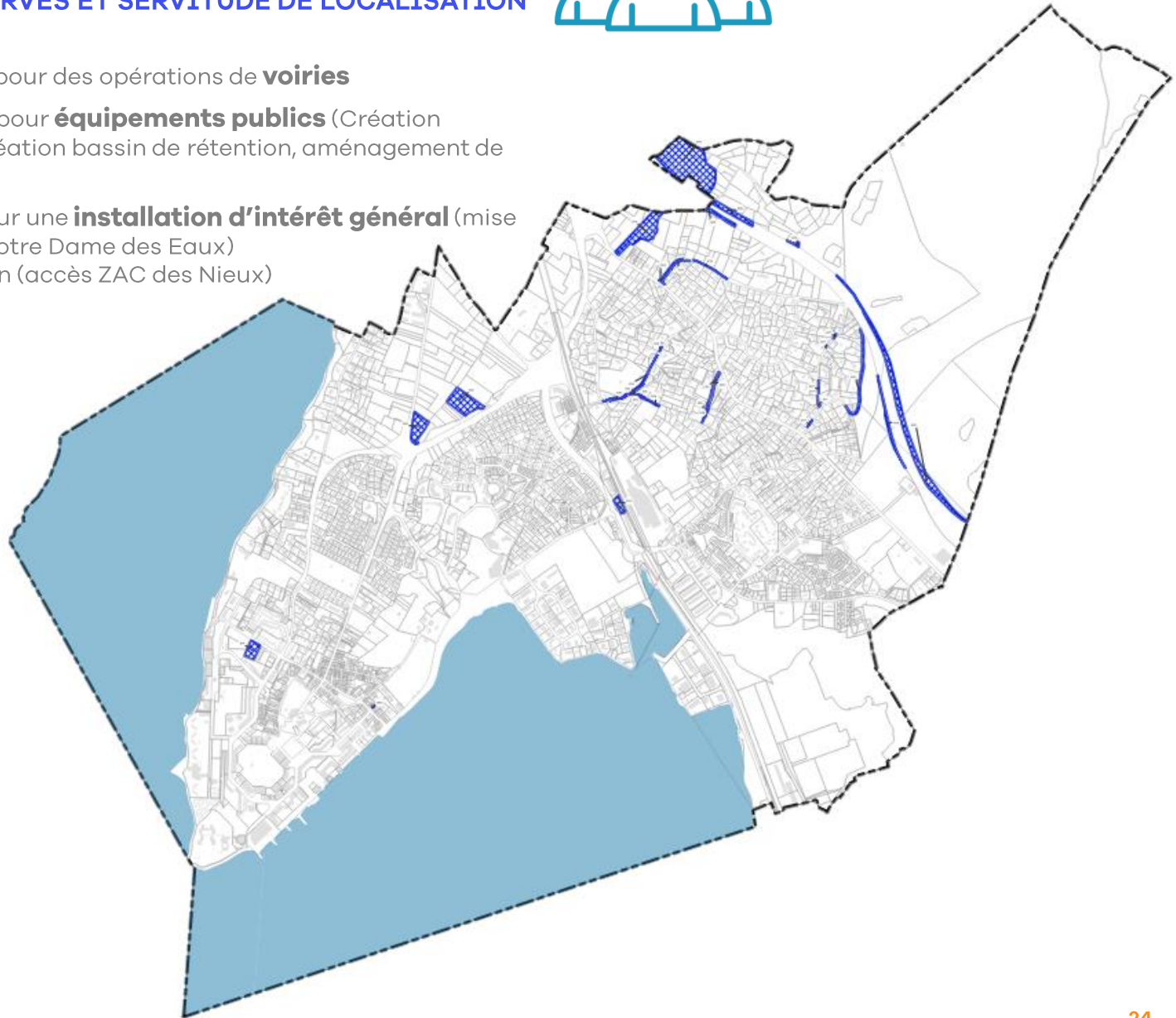


# Les emplacements réservés



## 10 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET SERVITUDE DE LOCALISATION SUR LA COMMUNE

- 7 emplacements réservés pour des opérations de **voiries**
- 3 emplacements réservés pour **équipements publics** (Création parking et espace vert, Création bassin de rétention, aménagement de la gare)
- 1 emplacement réservé pour une **installation d'intérêt général** (mise en valeur de la Chapelle Notre Dame des Eaux)
- 1 servitude de localisation (accès ZAC des Nieux)



# Les Espaces Boisés Classés

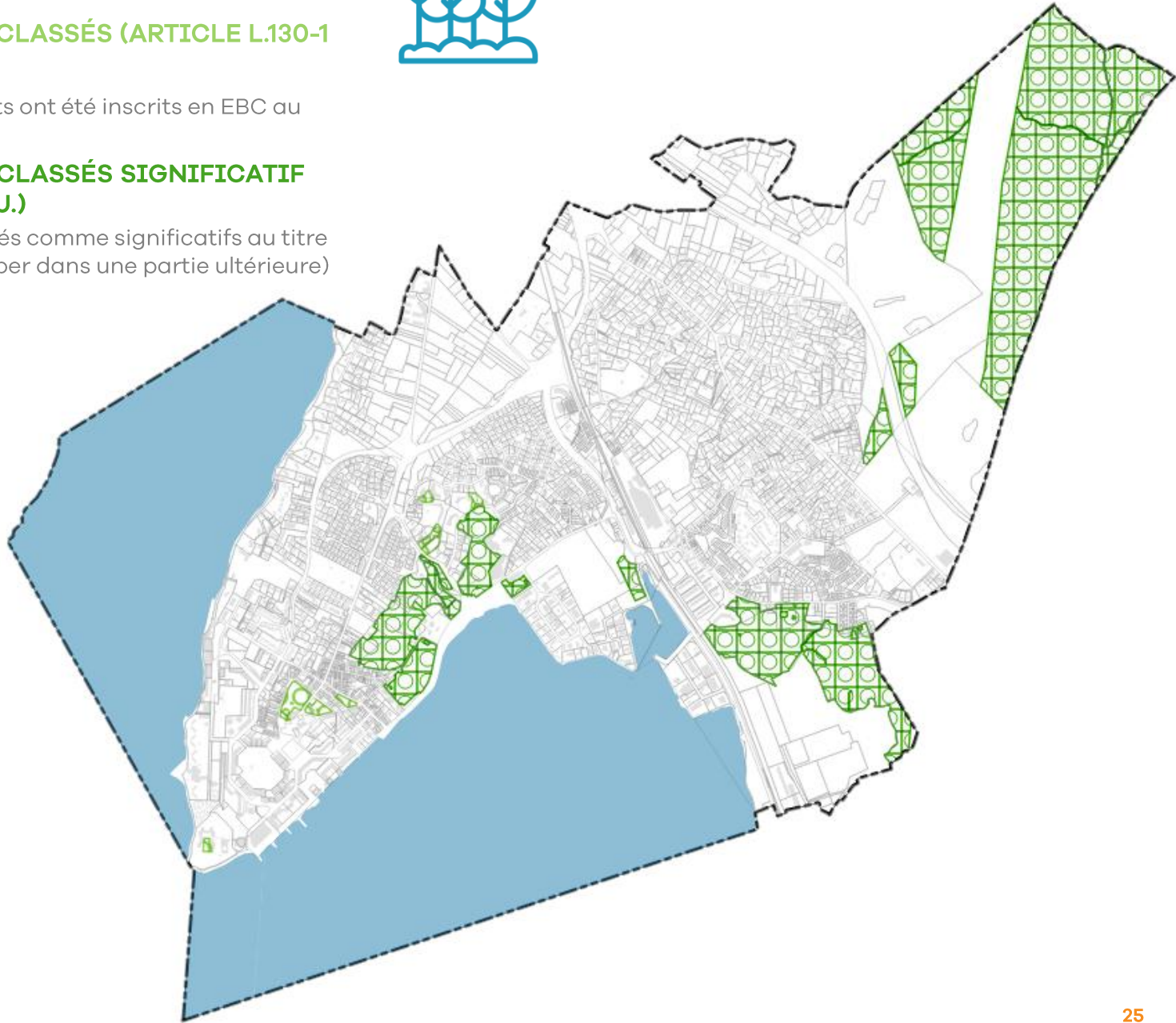


## LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (ARTICLE L.130-1 DU C.U.)

**4 hectares** de boisements ont été inscrits en EBC au PLU.

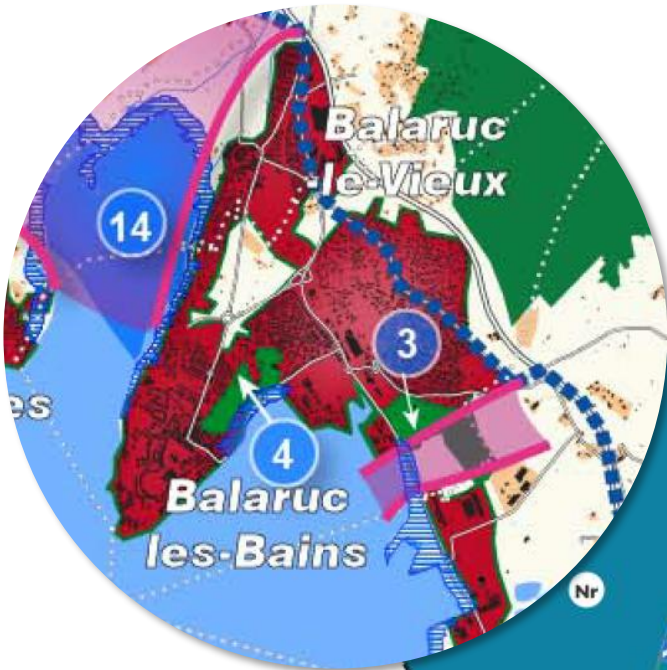
## LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS SIGNIFICATIF (ARTICLE L.121-7 DU C.U.)

**88 hectares** d'EBC classés comme significatifs au titre de la Loi Littoral (développer dans une partie ultérieure)





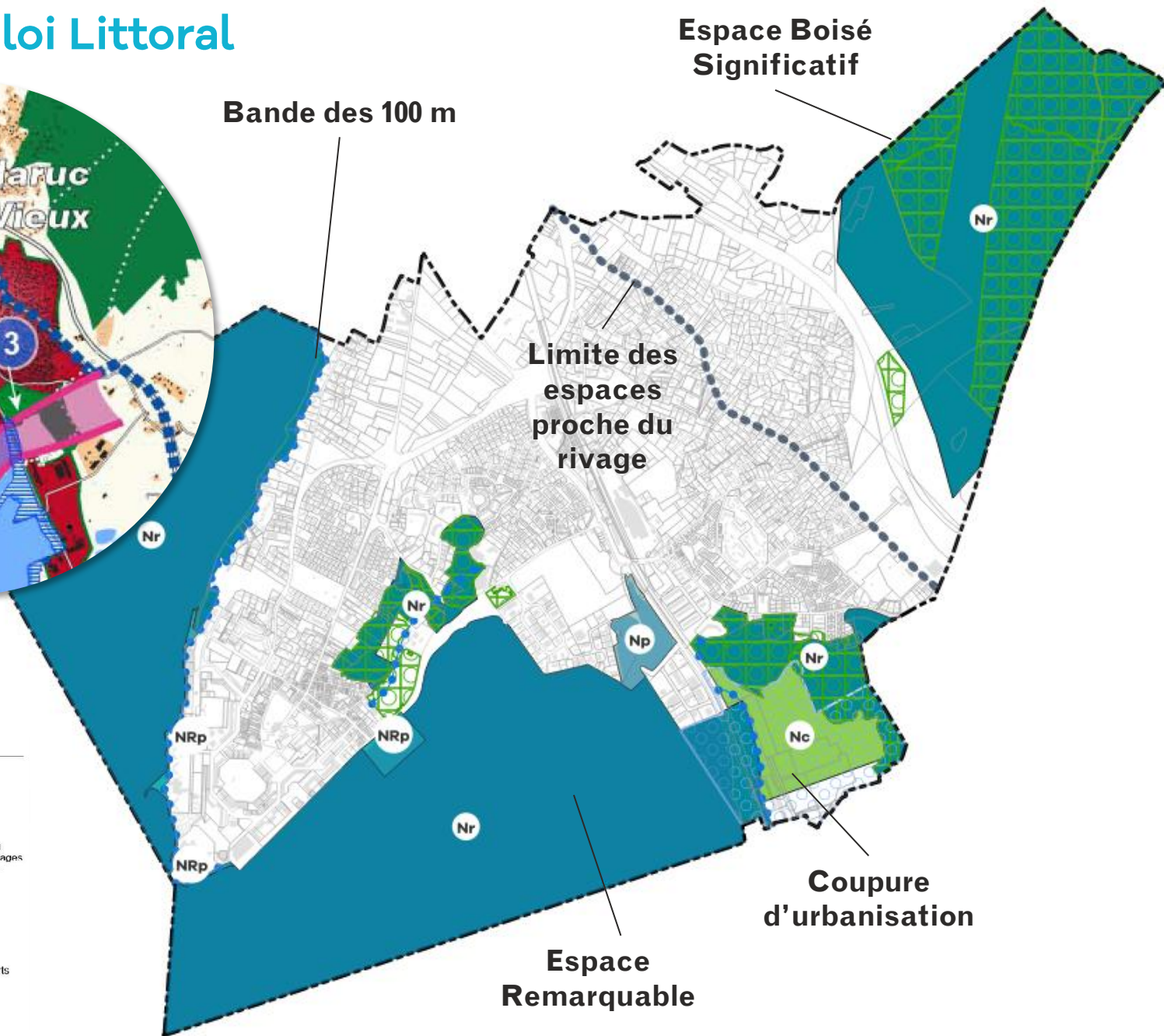
# Zoom sur la loi Littoral



Extrait du DOO du  
SCoT p52

## Modalités d'application de la Loi Littoral

- Les espaces remarquables terrestres
- Les espaces remarquables lagunaires et maritimes
- 17 Numéro des espaces remarquables (renvoyant au tableau ci-dessous, à la page 46 du DOO et aux pages 35 à 45 de la justification des choix du Rapport de Présentation)
- Limite des Espaces Proches du Rivage
- Coupures d'urbanisation
- Délimitation des agglomérations et villages supports d'extension urbaine
- Bande des 100 m. inconstructibles



# Les autres outils réglementaires



D'autres outils réglementaires viennent compléter le document :

**PETIT PATRIMOINE :** Préserver le patrimoine urbain et vernaculaire

**ESPACE PAYSAGER – ZONE HUMIDE :** Conserver les trames bleues

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :** Traduire le projet urbain communal

**PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (PAPAG) :** Prendre le temps de composer un projet urbain adapté à ce positionnement stratégique

**LINÉAIRES COMMERCIAUX :** Conserver les rez-de-chaussée commerçants et la dynamique économique des polarités

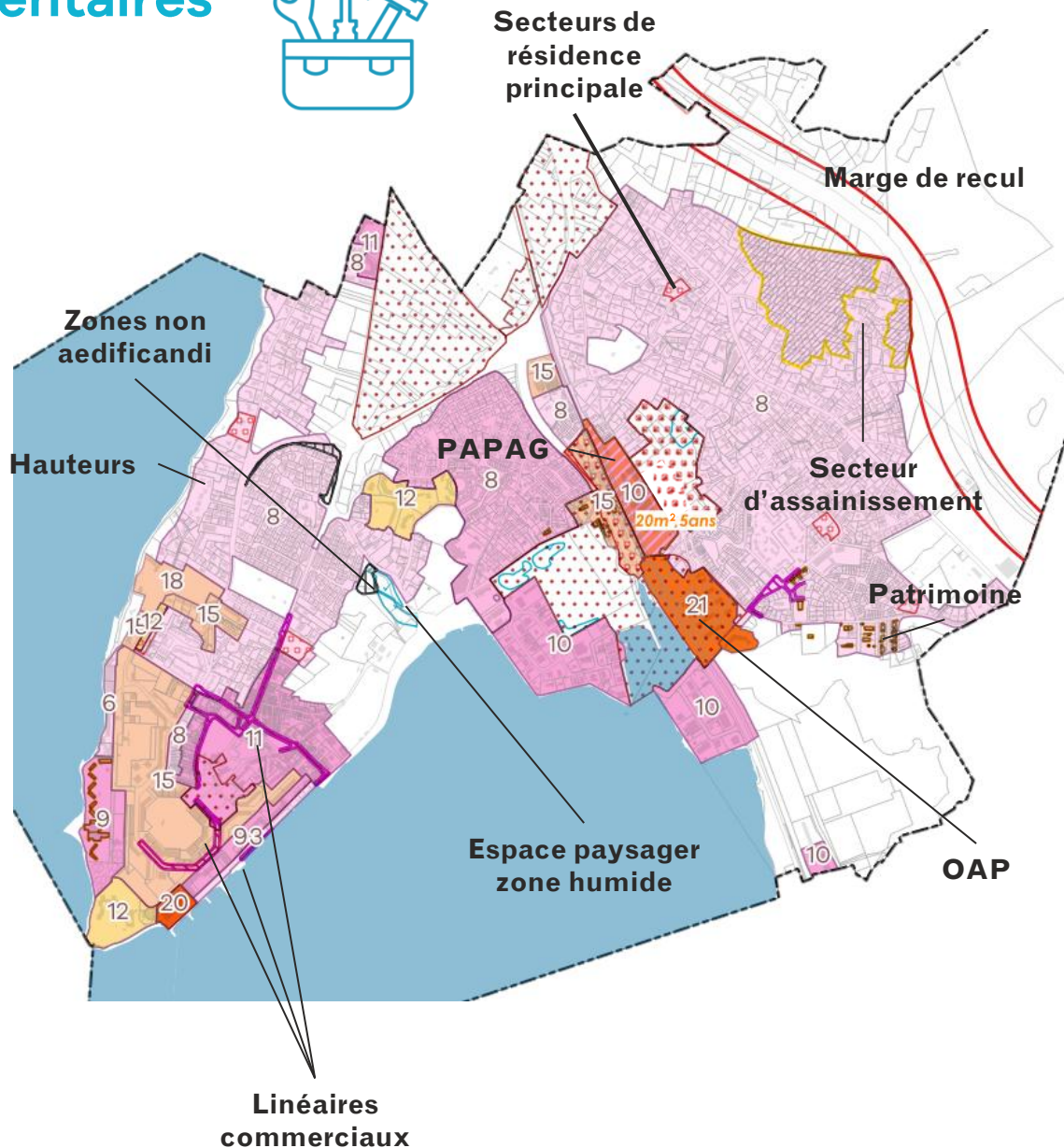
**HAUTEURS GRAPHIQUES :** Définir des hauteurs en fonction du tissu et permettre des évolutions

**ZONE NON AEDIFICANDI :** Interdire la constructibilité pour des questions de sécurité et de salubrité.

**SECTEURS DE RÉSIDENCE PRINCIPALE :** Interdire les résidences secondaires pour préserver des logements à destination des habitants permanents

**SECTEURS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL :** Réaliser des études permettant de mettre en place un système d'assainissement individuel adapté

**MARGES DE REcul DES CONSTRUCTIONS :** Garder une harmonie urbaine et préserver les constructions des nuisances





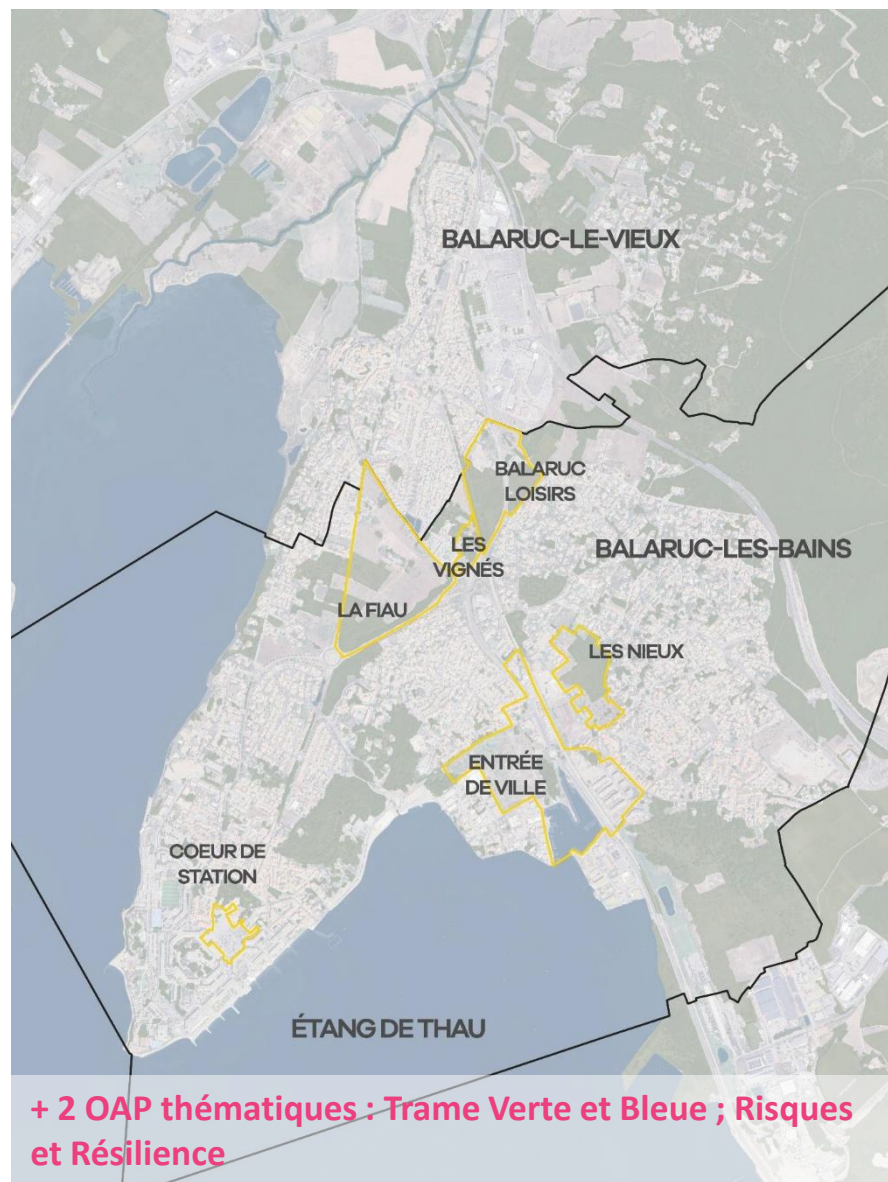
# Les secteurs de projets – les OAP

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

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

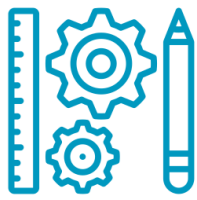


Les orientations d'aménagement et de Programmation sectorielles concernent **les zones à urbaniser (AU)** situées dans les secteurs stratégiques identifiés au PADD ainsi que les dents creuses.





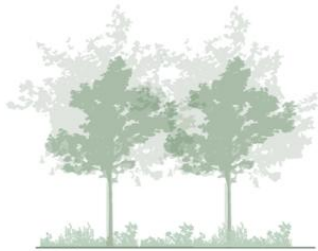
# Les OAP thématiques – Accompagner un aménagement vertueux



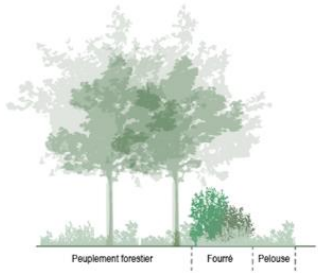
Une orientation d'aménagement et de Programmation thématique **Trame Verte et Bleue (TVB)** et renaturation a été réalisée



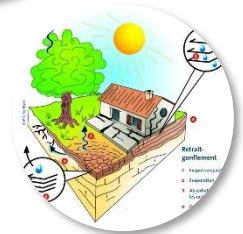
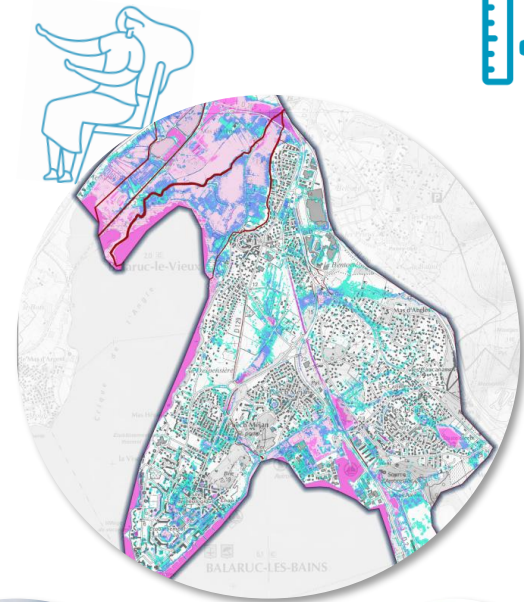
Lisières étagées



Etat initial



Etat final - lisière étagée



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

## Sommaire

- 1 Contexte, objet et planning de la mission
- 2 Rappel des objectifs et orientations du PADD
- 3 Traduction dans les pièces réglementaires
- 4 Prochaines étapes**

# Le planning des prochaines étapes

CONSEIL MUNICIPAL  
10 DECEMBRE 2025



T3 2026



Finalisation du document

Reprise suite  
réunion

Dernier  
ajustement

Formalisation en  
arrêt

ARRET

Consultation

PPA - MRAE

Enquête publique

Analyse retour

Rapport et échange  
avec Commissaire  
Enquêteur

Dernier  
ajustement

Formalisation en  
approbation

APPROBATION

Mesure de  
publicité

Opposabilité



**Agence Montpellier**

Les Belvédères - Bâtiment B

128 avenue de Fès

34080 MONTPELLIER

Tél. + 33 4 99 61 12 85

[montpellier@ateliersup-plus.fr](mailto:montpellier@ateliersup-plus.fr)