

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



A3

RAPPORT DE PRESENTATION

JUSTIFICATION DES CHOIX

Version arrêtée le 10/12/2025

Préambule.....	4
Partie 1 : Les principales conclusions du diagnostic.....	5
Du diagnostic au projet – les grands enjeux.....	5
1_ Situation et contexte administratif	6
2_ Dynamique démographique et perspectives	7
3_ Logements et équilibre de l'habitat	8
4_ Développement Économique, commerce, tourisme	9
5_ Equipements et transports.....	10
6_ Environnement et biodiversité	11
7_ Morphologie urbaine	12
Partie 2 : Justification des choix pour établir le PADD	13
2.1. Justification des orientations du PADD au regard des principales conclusions du diagnostic	13
2.2. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces	15
2.2.1 Eléments de contexte	15
Contexte législatif	15
Contexte réglementaire	16
Contexte territorial	17
2.2.2 Analyse de la consommation foncière sur la période de référence 2011-2020 au regard des objectifs ZAN.....	18
2.2.3 Analyse de la consommation d'ENAF sur les dix années précédant l'arrêt du PLU au titre de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme	18
2.2.4 Analyse de la consommation foncière au regard des objectifs fixés par le SCoT de 2014	19
2.2.5 Évaluation des capacités de densification et de mutation	22
Les différents processus de construction.....	22
2.2.6 Justification des objectifs de production de logements.....	26
Les dynamiques démographiques et les besoins en logements passés	26
Les projections démographiques étudiées – les Scénarios.....	27
Le choix du scénario et des objectifs de production	28
2.2.7 Définition des objectifs de consommation	29
Rappel des objectifs du SCoT du Bassin de Thau	29
Consommation foncière réelle à vocation d'habitat	29
Consommation foncière réelle à vocation d'activités et de commerces	29
Consommation foncière réelle à vocation d'Équipements.....	30
Partie 3 : Justification des choix retenus pour établir le dispositif réglementaire	31
3.1 Justification de la délimitation des zones sur le règlement graphique	31
Principe de délimitation des zones.....	31

Division du territoire en zone	32
Classification des zones U	34
Classification des zones AU	39
Classification des zones A et N	43
Bilan des évolutions des surfaces des zones	46
Le PLU de 2017	46
Le PLU en cours.....	47
Les principales évolutions entre les deux PLU	48
3.2 Justification des dispositions écrites du règlement	49
3.3 Justification des dispositions particulières du règlement	59
Les prescriptions relatives à l'application de la Loi Littoral.....	65
Partie 4 : Justification des choix retenus pour établir les OAP	70
Justification des choix pour les OAP thématiques.....	72
Rôle et portée des OAP thématiques	72
Justification de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB)	73
Justification de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB)	75
Lexique.....	77

Préambule

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme est modifié pour renforcer les exigences de justification des dispositions opposables aux tiers.

Ces justifications doivent permettre de donner le sens général des dispositions retenues à la lumière des orientations et objectifs déclinés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ces justifications doivent également mettre en lumière l'articulation du PLU avec les documents supra-communaux tels que les SCOT, les PDU, les PLH...

Ces dispositions sont régies par les articles R151-1 à R151-5 du code de l'urbanisme.

Partie 1: Les principales conclusions du diagnostic

Du diagnostic au projet – les grands enjeux

Le diagnostic de territoire donne les grandes tendances et fournit les spécificités communales sur les grandes thématiques que sont : la démographie, l'habitat, les transports, l'environnement, le climat... Il expose ainsi les atouts et les contraintes du territoire et dégage les premiers enjeux auxquels la commune devra répondre. Ces enjeux donnent l'armature du PLU.

Le diagnostic socio-économique et urbain complet, ainsi que l'analyse de l'état initial de l'environnement est intégrée dans le tome A1 et A2 du rapport de présentation et l'évaluation environnementale est présente dans le tome A4.

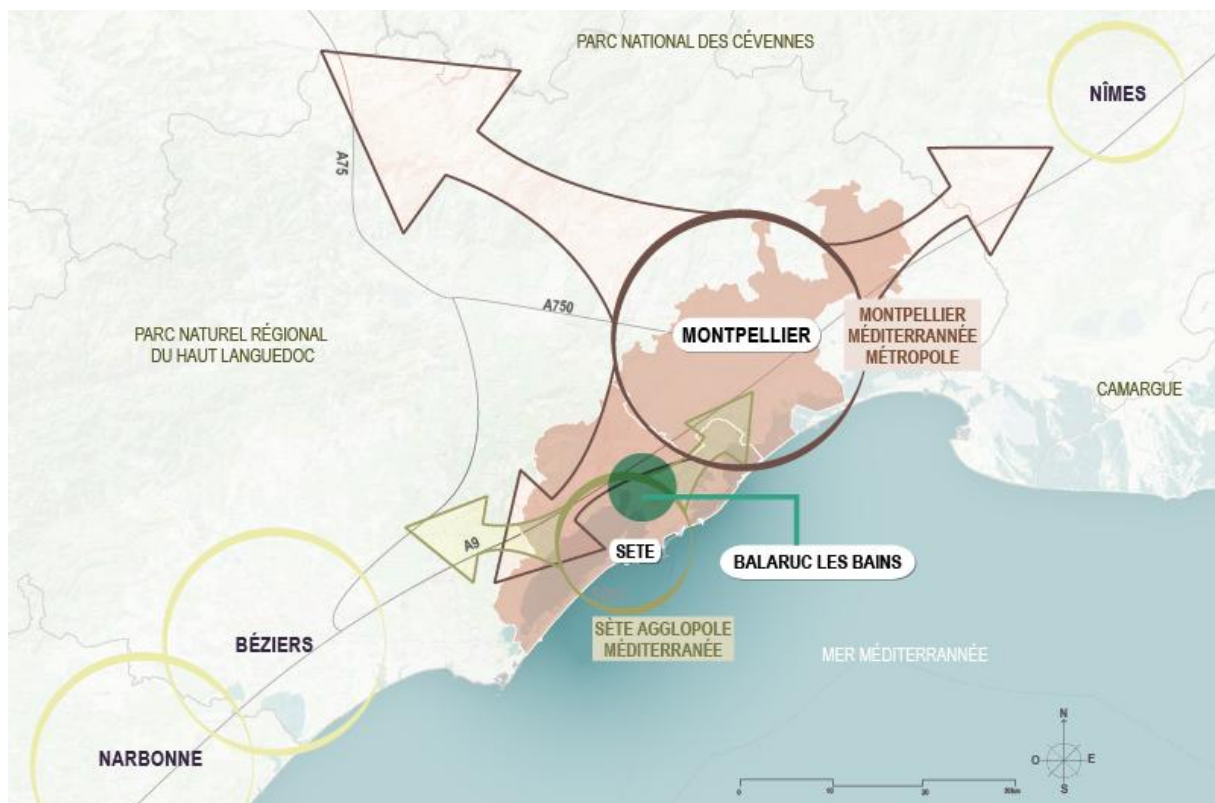
1_SITUATION ET CONTEXTE ADMINISTRATIF

Balaruc-les-Bains est une commune littorale située sur une des façades maritimes de la mer Méditerranée dite « le golfe du Lion » et est en bordure de l'étang de Thau. Cette situation littorale donne lieu à un dynamisme démographique et touristique. De plus, Balaruc-les-Bains est insérée entre deux grandes aires d'influence :

- D'une part la métropole de Montpellier – 1re ville de l'Hérault qui capte et attire un grand nombre d'habitants depuis 50 ans (+1,19% par an) ;
- Et d'autre part la ville de Sète (3e ville du département) avec ses 43858 habitants (+0,2% par an).

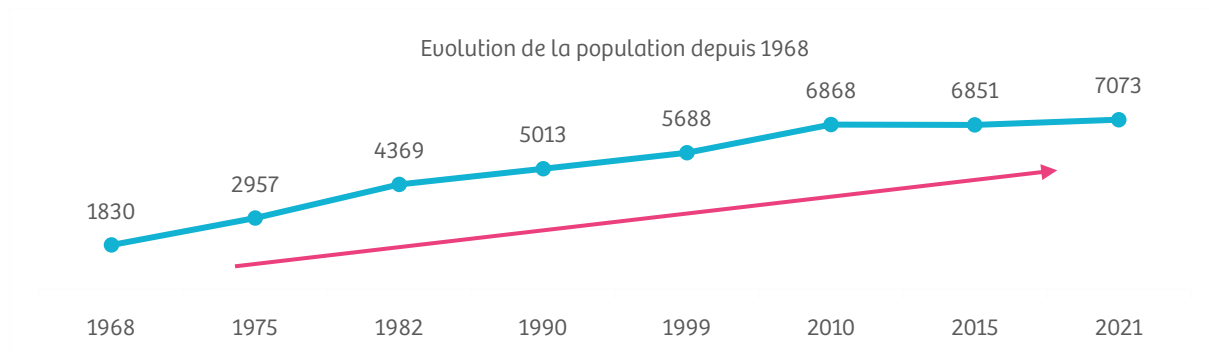
Ces influences lui permettent d'être au cœur du réacteur et de s'inscrire dans le triangle urbain central de l'intercommunalité de Sète Agglopôle Méditerranée au côté de Frontignan et Sète.

> Enjeu / besoin : Valoriser la situation stratégique de Balaruc-les-Bains au carrefour de deux grands systèmes territoriaux (Montpellierain et bassin de Thau) et renforcer son rayonnement culturel, fonctionnel et économique, qui s'appuie sur ses spécificités communales, notamment le thermalisme.



2_DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET PERSPECTIVES

Entre 1968 et 2019, la population communale a été multipliée par quatre pour atteindre en 2021 7073 habitants. Cette croissance est principalement induite par une solde migratoire positif (taux de variation entre 2015 et 2021 de 0,53%, dont 0,8% dû au solde migratoire). Toutefois, cette croissance connaît un fort ralentissement pour atteindre un plateau.

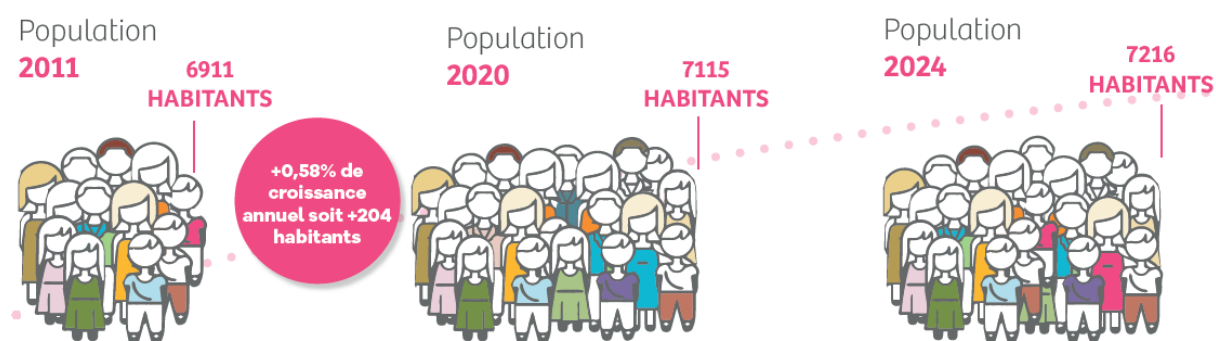


TCAM 2010-2015	TCAM 2015-2021	TCAM 2010-2021
-0,05%	0,50%	0,57%

Néanmoins, le profil des habitants est confronté à un vieillissement. Aujourd'hui les 2/3 des habitants ont plus de 60 ans. Entre 2015 et 2021, ils augmentent de +4% tandis que les 15-59 ans ont baissé de -2%.

Enfin, la taille des ménages est en baisse. Ce phénomène est aussi présent à l'échelle nationale, conséquence de l'augmentation des divorces et à la division des familles multigénérationnelles (grands-parents, enfants et petits-enfants qui vivaient avant sous un même toit). On peut aussi ajouter les veuvages, les mariages tardifs, moins d'enfants par famille, etc.

La taille moyenne des ménages de Balaruc-les-Bains est de 2,07 individus en 2021, soit une baisse de -0,95% depuis 2015.



> Enjeu / besoin : Attirer les jeunes ménages pour renforcer le solde naturel et limiter la dépendance aux flux migratoires bloqués par la raréfaction du foncier ainsi que satisfaire les besoins liés à la diversité des profils.

3_LOGEMENTS ET EQUILIBRE DE L'HABITAT

La commune bénéficie d'un dynamisme territorial induit par différents facteurs :

- une situation géographique (proximité de l'étang de Thau, du massif de la Gardiole et de la métropole montpelliéraine) renforçant son attractivité
- et une activité thermique forte.

L'activité thermique donne lieu à un parc de logements atypique, dominé par les meublés touristiques et les résidences secondaires. En 2020, le parc de logements de Balaruc-les-Bains est composé de 7644 logements, dont 54,3% de résidences secondaires et 44,5% de résidences principales (le volume des résidences secondaires est près de 2 fois plus important qu'en 1982).

En parallèle, le nombre de ménages augmente sur la commune (augmentation des ménages d'une personne (+1,3% par an) alors que les ménages avec et sans famille diminuent (-8%/an et -0,4%/an)). Effectivement, la Taille Moyenne des Ménages (TMM) n'a cessé de diminuer depuis 1968 pour atteindre 2,07 personnes par ménage en 2020.

En outre, les grands logements prédominent à Balaruc-les-Bains, plus 1/2 sont constitués de plus de 4 pièces (64%). Les logements de 4 pièces représentent 32% du parc. En 2020, plus de la moitié des habitants sont propriétaires (65%), mais leur part est en baisse depuis 2009 (-0,2%/an). À l'inverse, les locataires composent 32% et augmentent doucement depuis 2009 (+0,3%/an).

Balaruc-les-Bains est marqué par un marché de l'immobilier sous pression, comme en témoigne le taux de logement vacant relativement faible.

Rapporté au nombre de logements total, le taux de logement social quant à lui est de 13,07%. La commune doit confirmer ses efforts si elle souhaite atteindre les objectifs fixés par la loi SRU (multiplier par 2 le nombre de logements soit 445 nouveaux logements sociaux à construire).

Ainsi, marqué à la fois par le phénomène d'héliotropisme, la proximité avec la métropole montpelliéraine, son positionnement au sein de l'agglomération et l'attractivité thermique, le marché immobilier communal est parmi les plus élevés de l'EPCI. La spécificité thermique et son corollaire en matière d'immobilier (meublés touristiques, prédilection de curistes pour les petites surfaces) renforcent le caractère tendu de l'immobilier local du fait d'un stock de logements insuffisant pour répondre aux différents besoins.

> Enjeu / besoin : Permettre une mise à niveau des logements anciens sur la presqu'île afin de remettre sur le marché les logements existants à destination des balarucois et pas uniquement des curistes et anticiper les mouvements du parc (mutation, démolition-reconstruction, transformation des résidences secondaires, production de typologie variée...) 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.

4_DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, COMMERCE, TOURISME

Balaruc-les-Bains est la 4^e commune avec le plus d'emplois au sein de la zone avec 2168 emplois pour 7207 habitants, soit 6,5% des emplois de la zone et 3,2 personnes pour un emploi.

Sur ces 2168 emplois, 400 emplois quotidiens sont dans les thermes, soit presque 20% des emplois. En effet, Balaruc-les-Bains est la première station thermale de France avec 52870 curistes en 2019, lui conférant une économie active :

- Une activité touristique forte avec 2474 lits en hébergements collectifs, 432 emplacements de camping et 270 chambres d'hôtel soit 3176 logements à vocation touristique correspond à 40% du parc de logements ;

À l'instar de communes comme Agde ou le Grau-du-Roi, Balaruc-les-Bains est une commune littorale qui attire des touristes au cours de la période estivale notamment grâce à sa façade maritime et son climat.

- Une économie basée sur le tertiaire avec 71,4% des établissements dans le commerce, transport et services divers en 2022 ;

L'établissement thermal est le premier employeur privé du bassin de Thau. (1100 dont 400 emplois directement implantés sur site). Il est géré par la société publique locale d'exploitation des thermes de Balaruc-les-Bains (SPLETH) depuis 2012 dont les actionnaires sont Balaruc-les-Bains (85%), Sète Agglopôle Méditerranée (14%) et le Conseil Départemental de l'Hérault (1%).

Les actifs « employés » représentent 35% des Balarucois en 2020 soit presque 1/3 des actifs, suivi par les professions intermédiaires 28%, les cadres 15%, les ouvriers 13%, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise 9% et les agriculteurs 0,2 %.

- Un taux d'activité de 74,2% des 15-64 ans contre 66,6% à Sète,
- Un taux d'équipements de 60,7 ‰ contre 47,9 ‰ à Montpellier.

> Enjeu / besoin : Maintenir la dynamique de croissance actuelle et renforcer le positionnement de Balaruc-les-Bains au sein de l'agglomération

Valoriser et diversifier les activités afin de multiplier les leviers de développement et pérenniser l'emploi

5_EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS

L'attrait touristique, l'héliotropisme et la station thermale permettent à Balaruc-les-Bains de bénéficier d'une attractivité commerciale et servicielle. En 2021, le taux d'équipements commerciaux est de 6,3 % habitants et 27,4 % services. C'est deux fois plus que la commune de Gigan et supérieur à Montpellier (5 %) pour les commerces.

En 2021, Balaruc-les-Bains compte 173 équipements (toutes gammes confondues), dont 73% de commerces de proximité (153 équipements), 12% d'équipements intermédiaires et 3% d'équipement supérieur.

Balaruc-les-Bains possède 5 équipements culturels et 7 équipements de loisirs, ce qui représente 6,9% des équipements totaux de la commune.

> Enjeu / besoin : Maintenir le taux d'équipements et permettre son évolution pour être en cohérence avec les attentes des différentes populations d'aujourd'hui et de demain (typologie, nouveaux modes de consommation, numérisation de l'économie et de la culture, densification des quartiers périphériques, localisation afin de recréer des polarités de vie au sein des différents quartiers...)

L'armature routière se base sur les départementales permettant de relier Balaruc-les-Bains aux grands axes de communication (A9) et aux communes environnantes. La RD 129 dite « route de Montpellier » est la porte d'entrée de Balaruc-les-Bains, en provenance de Balaruc-le-Vieux pour rejoindre Frontignan. Son tracé dessert essentiellement le village historique, créant 2 d'accès au centre : côté nord, accès traditionnel et côté sud, accès attractif par le bord d'étang. Ces 3 axes constituent les principaux moyens pour arriver à Balaruc-les-Bains.

Avec l'affluence des curistes et des touristes en période estivale, Balaruc-les-Bains doit faire face à un important trafic routier sur la presqu'île.

Selon l'étude de 2018, 1588 places de stationnement gratuites sont à proximité de l'hypercentre (moins de 3 min à pied). C'est environ 18 parkings sur la presqu'île, de taille variable, regroupés sur la façade ouest et en cœur de ville.

L'intercommunalité de Sète Agglopôle Méditerranée est engagée en faveur du développement des modes actifs et des transports en commun. Dans ce cadre, un TCSP est prévu à court terme, pour répondre aussi aux objectifs du PDU. Le projet du TCSP s'étend sur quatre communes : Sète, Frontignan, Balaruc-les-Bains et Balaruc-le-Vieux. La commune est directement concernée, sur le tracé de la RD2 traversant la commune en part en part et générant un atout de réaménagement de la RD2 considérable.

> Enjeu / besoin : Gérer la saisonnalité des flux sur les axes existants

Mobiliser les réseaux de mobilité alternative pour apaiser le territoire

Valoriser le réaménagement de la RD2, axe traversant majeur de la commune

6_ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE

Balaruc-les-Bains bénéficie d'une histoire et d'un cadre exceptionnel aux différentes facettes : espaces naturels, urbanisés, libres d'aménagement (espaces naturels, espace public, square, parc) ... Deux entités majeures sont notamment identifiées :

- Un cadre bâti varié et typique des communes touristiques de l'arc méditerranéen (quartiers résidentiels, presqu'île, activité thermique) qui s'appuie sur plusieurs polarités : la presqu'île et les usines, puis progressivement, Balaruc Loisirs et la Rèche.
- Des espaces naturels à forte valeur environnementale (massif de la Gardiole, étang de Thau, jardin méditerranéen ...)

Néanmoins, ces paysages exceptionnels s'accompagnent de risques naturels : risque de submersion marine, risque de ruissellement, risque d'inversac, risque de feu de forêt ... Tant de risques à analyser et anticiper.

De plus, le climat méditerranéen participe à la qualité du cadre de vie et offre un potentiel de ressources renouvelables, avec des conditions climatiques exceptionnelles (ensoleillement) pouvant guider l'orientation du bâti ou des haies ; mais aussi une aggravation des épisodes exceptionnels (sécheresses, fortes pluies).



> Enjeu / besoin :

Liés aux risques et nuisances : avec plus de 60% de zone urbanisée, la commune est fortement contrainte par les risques. L'inondabilité et le ruissellement constituent le principal risque majeur à considérer dans le cadre du développement du territoire et dans les modalités d'aménagement, en vue de limiter, voire réduire l'imperméabilisation ;

- Liés au climat - énergie : prendre en compte le climat et les effets du changement climatique dans l'aménagement (exposition au soleil, au vent, minéralisation des sols, potentiel de développement des énergies renouvelables) et favoriser la rénovation énergétique des bâtiments existants ;

- Liés à la ressource en eau : protéger et valoriser les surfaces en eau (étang, cours d'eau et berges) pour leurs fonctions épuratoires et d'espaces de vie et protéger la ressource en eau potable en anticipant les besoins futurs ;

- Liés à la biodiversité : préserver et renforcer les continuités écologiques et la trame végétale en particulier en ville ; protéger les fonctionnalités écologiques associées aux milieux naturels aux abords de la ville ;

- Liés aux paysages et au patrimoine : 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.

7_MORPHOLOGIE URBAINE

L'implantation des Romains dans le Languedoc remonte entre -100 et le III^e siècle après Jésus-Christ. À cette époque, Balaruc-les-Bains ne faisait qu'un avec Balaruc-le-Vieux. Dès le Moyen-âge, une ville gallo-romaine disparaît au profit du village fortifié agricole (actuel Balaruc-le-Vieux) et Balaruc-les-Bains ne se compose plus que de quelques maisons groupées autour de la source. Le 11 décembre 1886, la commune de Balaruc est divisée en deux communes distinctes.

Au XVI^e siècle, l'activité thermale prend de l'ampleur par l'utilisation de ces bienfaits par la haute société. Le port de commerce et les usines sont construits pour permettre les échanges de denrées. Ces aménagements s'accompagnent du développement de la viticulture.

La fin du XIX^e siècle fait apparaître une nouvelle tâche urbaine liée à l'industrialisation avec l'implantation de nouvelles usines à l'entrée sud et sud-est et le déplacement du port à proximité de celles-ci. Les premières maisons ouvrières sont créées sur l'actuel quartier des usines. Néanmoins, Balaruc-les-Bains est touchée par les guerres et les crises. La ville est occupée et bombardée. La reconstruction est entamée à partir de 1950.

Dans les années 1960, l'essor du tourisme balnéaire français permet une valorisation de l'interface littorale en accompagnement du thermalisme. Balaruc-les-Bains se développe pour loger les populations touristiques et les nouveaux résidents dans un premier temps sur la presqu'île puis en direction du massif de la Gardiole.

La presqu'île est majoritairement constituée de bâtiments multifonctionnels (habitat et commerce) destinés à l'accueil des curistes et des touristes tandis que l'urbanisation au sein des quartiers des usines et de Pech Meja est exclusivement constituée de logements individuels destinés aux habitants.

La presqu'île concentre la majorité des commerces et services de la commune. La densité bâtie y est élevée et les bâtiments sont alignés à la voirie. Le parc Sévigné est l'espace public dominant créant une aération urbaine sur ce secteur. À sa pointe se situent des logements collectifs construits entre 1960 et 1980. Ces logements accueillent principalement les curistes et les touristiques. Il présente une forte emprise au sol, mais une faible densité, car les parcelles sont grandes. Ces grands collectifs en R+3 – R+4 à vocation résidentielle, sont alignés à la voirie. Ils se structurent autour du parc Charles de Gaulle qui est l'espace public central.

Les quartiers ouest et nord (Usines et Pech Meja) sont à dominante résidentielle pavillonnaire plus ou moins dense. Les quartiers, notamment celui des Usines, disposent néanmoins de quelques commerces et services de proximité comme la moitié des écoles communales et des professions libérales (médecins, infirmiers...). Ces quartiers disposent de peu ou pas d'espaces publics et l'alignement à la voirie n'est pas toujours respecté en raison d'un maillage suivant les constructions récentes et spontanées.

> Enjeu / besoin : 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 ;

Partie 2 : Justification des choix pour établir le PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (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.

2.1. Justification des orientations du PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

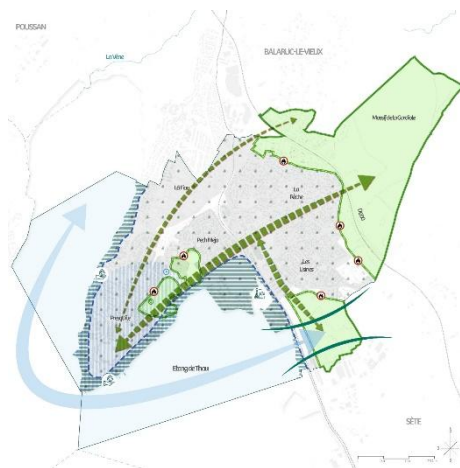
Synthèse des orientations générales de l'axe 1 du PADD

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

Balaruc-les-Bains 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.

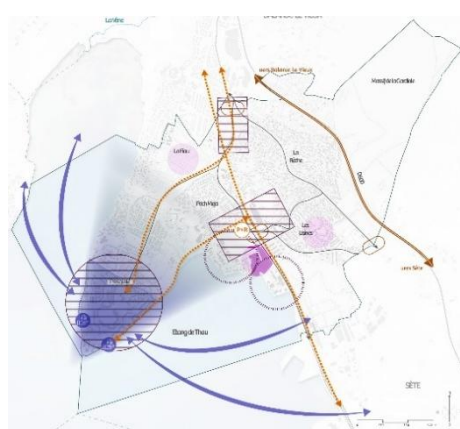


Synthèse des orientations générales de l'axe 2 du PADD

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 questionner 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 son poids au sein de l'agglomération et s'appuyer sur ces échanges comme leviers de développement.



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

Justification des choix

2.2. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

2.2.1 Eléments de contexte

CONTEXTE LEGISLATIF

Depuis plus d'une dizaine d'années maintenant, l'élaboration et la révision des différents documents d'urbanisme s'intéressent particulièrement à la consommation foncière. Cette notion désigne le fait d'utiliser des terrains naturels, agricoles et forestiers pour réaliser des opérations d'aménagement générant de l'artificialisation des sols.

Parmi les évolutions apportées par la loi Climat Résilience du 22 août 2021, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et Plans Locaux d'Urbanisme doivent désormais intégrer systématiquement une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation. (Article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme).

L'objectif est de renforcer les dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain pour favoriser la densification : **l'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine**. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

Le paradigme de la planification territoriale s'est donc inversé : il faut bâtir autant sinon plus, mais avec toujours moins de foncier disponible pour éviter autant que possible la disparition de terres agricoles, naturelles ou forestières.

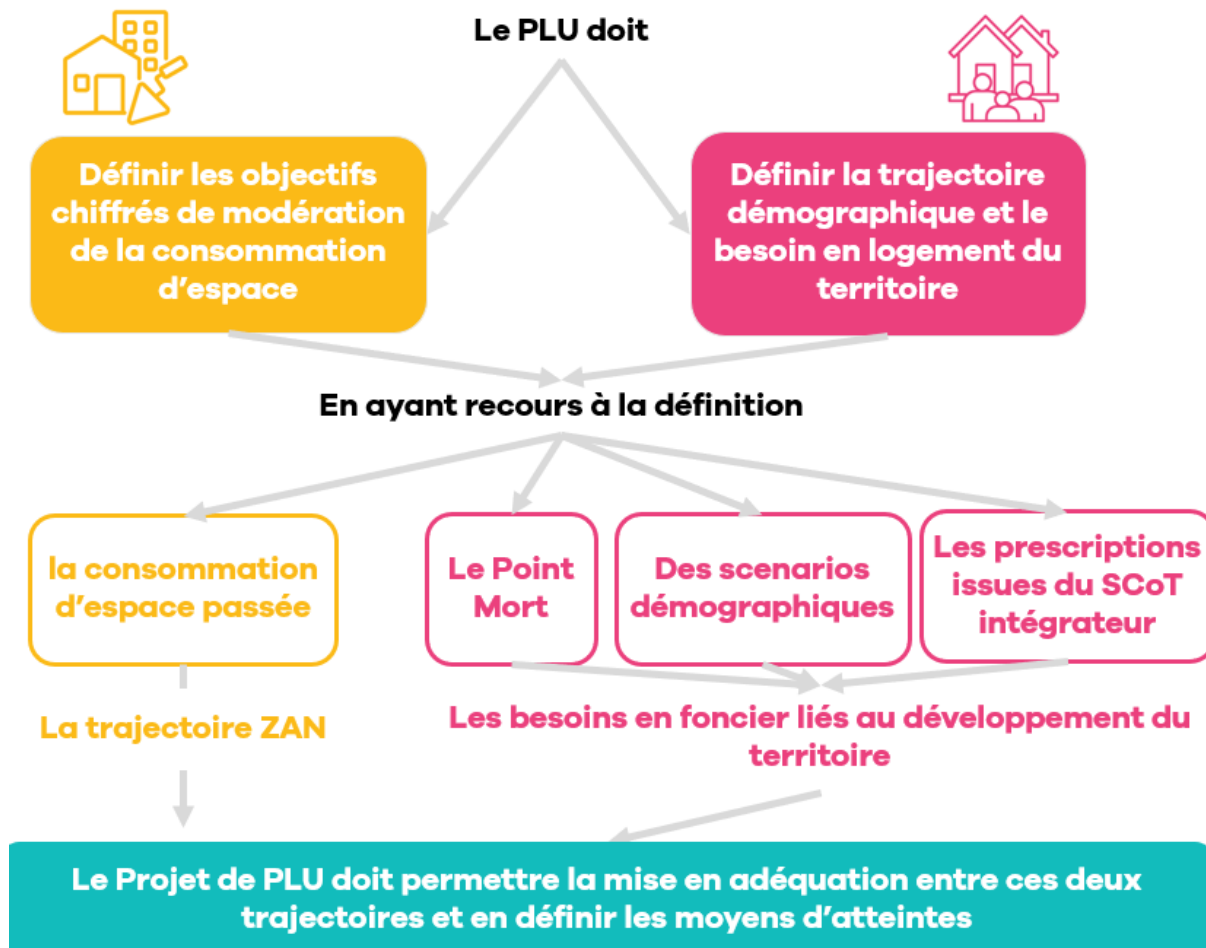
La loi climat et résilience du 22 août 2021 traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat (CCC). Elle vise à réduire massivement nos émissions de gaz à effet de serre, dans un esprit de justice sociale. Elle a pour objectif d'atteindre un Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 et demande ainsi aux collectivités une réduction de 50% de la consommation foncière à l'horizon 2030 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).

L'article 191 de cette dernière exprime que : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de **l'artificialisation des sols** dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espaces** observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. »



CONTEXTE REGLEMENTAIRE

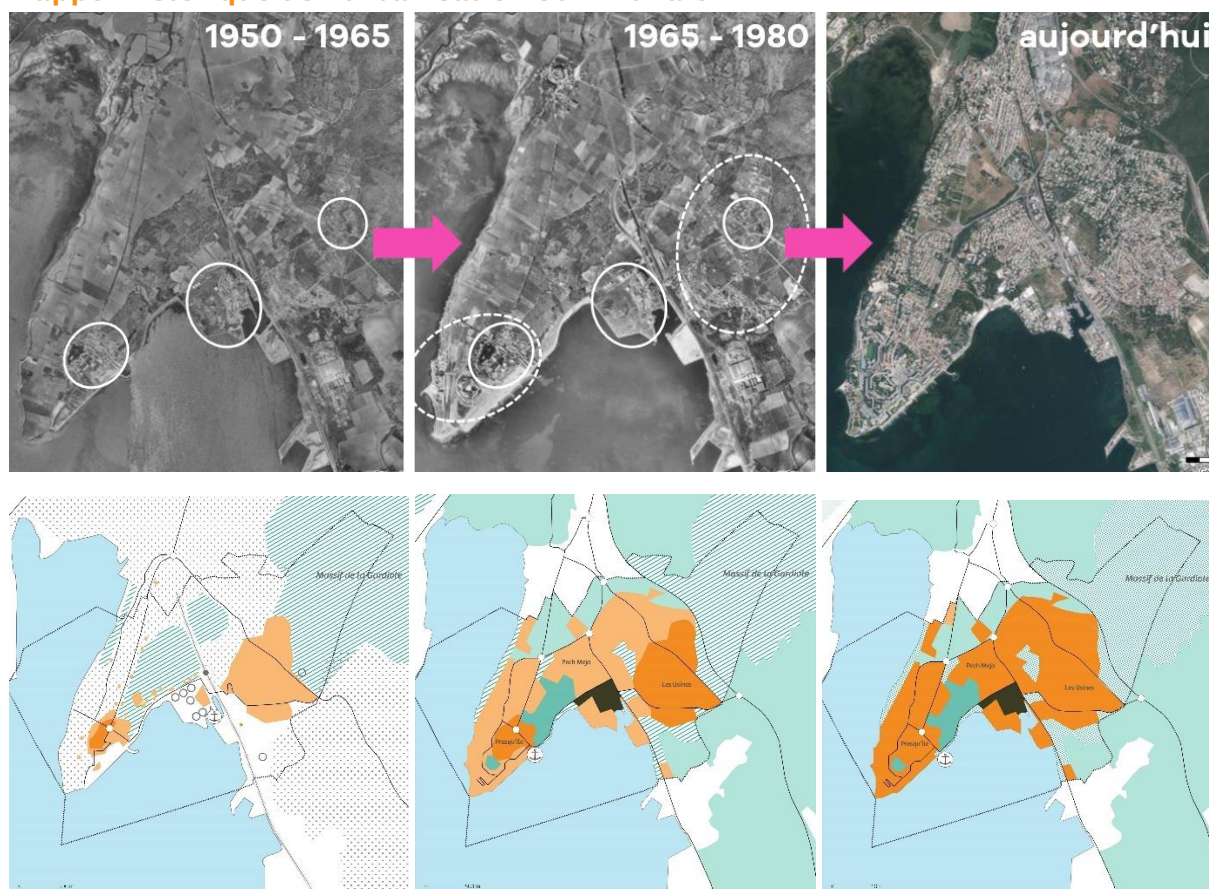
Conformément aux dispositions du CU et afin de définir un projet de territoire prospectif et réaliste :



Ainsi, l'objectif principal du présent document est de répondre à l'obligation qui est faite au rapport de présentation du PLU : « d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet ».

CONTEXTE TERRITORIAL

Rappel historique de l'urbanisation communale



La tâche urbaine de Balaruc-les-Bains a évolué en fonction de trois grandes périodes. D'abord, au plus près des sources d'eau chaude en deux noyaux : un sur la presqu'île et l'autre sur l'actuel territoire de Balaruc-le-Vieux. Le port de commerce et les usines sont construits pour permettre les échanges de denrées. Ces aménagements accompagnent le développement de la viticulture et de l'industrialisation.

Ensuite, la tâche urbaine s'étend avec l'implantation de nouvelles usines à l'entrée sud et sud-est et le déplacement du port à proximité de celles-ci. Les premières maisons ouvrières sont créées pour loger les ouvriers et travailleurs sur l'actuel quartier des usines.

Au XX^e siècle, Balaruc-les-Bains est touchée par les guerres et les crises. La ville est occupée et bombardée. La reconstruction est entamée à partir de 1950.

Enfin, dans les années 60, l'essor du tourisme balnéaire français permet une valorisation de l'interface littorale en accompagnement du thermalisme. Balaruc-les-Bains se développe pour loger les populations touristiques et les nouveaux résidents dans un premier temps sur la presqu'île puis en direction du massif de la Gardiole.

Cette croissance s'effectue autour de grandes opérations :

- De grands ensembles constitués de logements collectifs destinés à l'accueil des curistes et des touristes sur la presqu'île
- sous forme pavillonnaire destinés aux habitants au sein du quartier des usines et Pech Meja.

2.2.2 Analyse de la consommation foncière sur la période de référence 2011-2020 au regard des objectifs ZAN

La Loi Climat Résilience du 22 août 2021 entérine l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols d'ici à 2050. Cet objectif doit être atteint par palier de diminution par tranche de dix années. La Loi CR définit un premier palier de diminution de 50% sur la tranche 2021-2030, par rapport à la période de référence, 2011-2020.


319 ha

-0,003 ha entre 2018 et 2021

36,8%

du territoire est artificialisé

D'après le Portail de l'Artificialisation, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période de référence pour la commune de Balaruc-les-Bains est de 8,7ha sur la période 2011-2020. Plus d'un quart de la consommation d'espace de la période a eu lieu en 2017 et plus de la moitié avant 2018.

S'inscrire dans la trajectoire ZAN signifierait de définir une consommation d'ENAF de 4,35 ha sur la période 2021-2030.

2.2.3 Analyse de la consommation d'ENAF sur les dix années précédant l'arrêt du PLU au titre de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit analyser la consommation d'ENAF sur les 10 années précédant l'arrêt du PLU. Pour ce faire, l'analyse a été menée sur la base de L'OCS GE.

C'est une base de données vectorielle pour la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire métropolitain et des départements et régions d'outre-mer (DROM). Elle est un référentiel national, constituant un socle national, utilisable au niveau national et au niveau local notamment pour contribuer aux calculs d'indicateurs exigés par les documents d'urbanisme.

Elle s'appuie sur un modèle ouvert séparant la couverture du sol et l'usage du sol (appelé modèle en 2 dimensions) avec une précision géométrique calquée sur les données socles et une cohérence temporelle (notion de millésime) qui, par le biais de mises à jour à venir, permettra de quantifier et de qualifier les évolutions des espaces.

Entre 2015 et 2024, 20,3 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers auront été consommés, soit 2% du territoire communal. Cette consommation est issue d'une réduction des bois et forêts, notamment des peuplements de feuillus, conifères et mixtes.

	Surface en ha en 2015	Surface en ha en 2024	Différence entre 2015-2024
Zone bâtie	97,66	107,63	9,98
Zone non bâtie	75,21	93,88	18,67
Zone à matériaux minéraux	13,61	5,27	-8,35
TOTAL DES SURFACES ANTHROPISÉES	186,48	206,78	+ 20,30
Sols nus	0,74		-0,74
Surfaces d'eau	283,47	283,82	0,35
Peuplement de feuillus	64,86	48,01	-16,84
Peuplement de conifères	31,97	14,42	-17,55
Peuplement mixte	35,60	3,91	-31,69
Formations arbustives et sous-arbrisseaux	104,81	153,49	48,67
Autres formations ligneuses	1,63	1,40	-0,22
Formations herbacées	152,26	149,97	-2,29
TOTAL DES SURFACES NATURELLES	675,34	655,04	- 20,30

En 2024, les surfaces anthropisées de Balaruc-les-Bains s'étendaient donc sur 187 ha contre 207 en 2015. Ainsi ; entre 2015 et 2024, la commune de Balaruc-les-Bains a consommé 20 ha soit 2 ha/an.

2.2.4 Analyse de la consommation foncière au regard des objectifs fixés par le SCoT de 2014

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du bassin de Thau fixe les grandes lignes directrices de réduction de la consommation foncière. Le SCoT, approuvé en 2014 et modifié en 2017 fixe pour sa période d'application les capacités de développement pour le territoire communal en prenant en compte les dynamiques prévues et le positionnement au sein de l'armature territoriale, au sein du triangle urbain central.

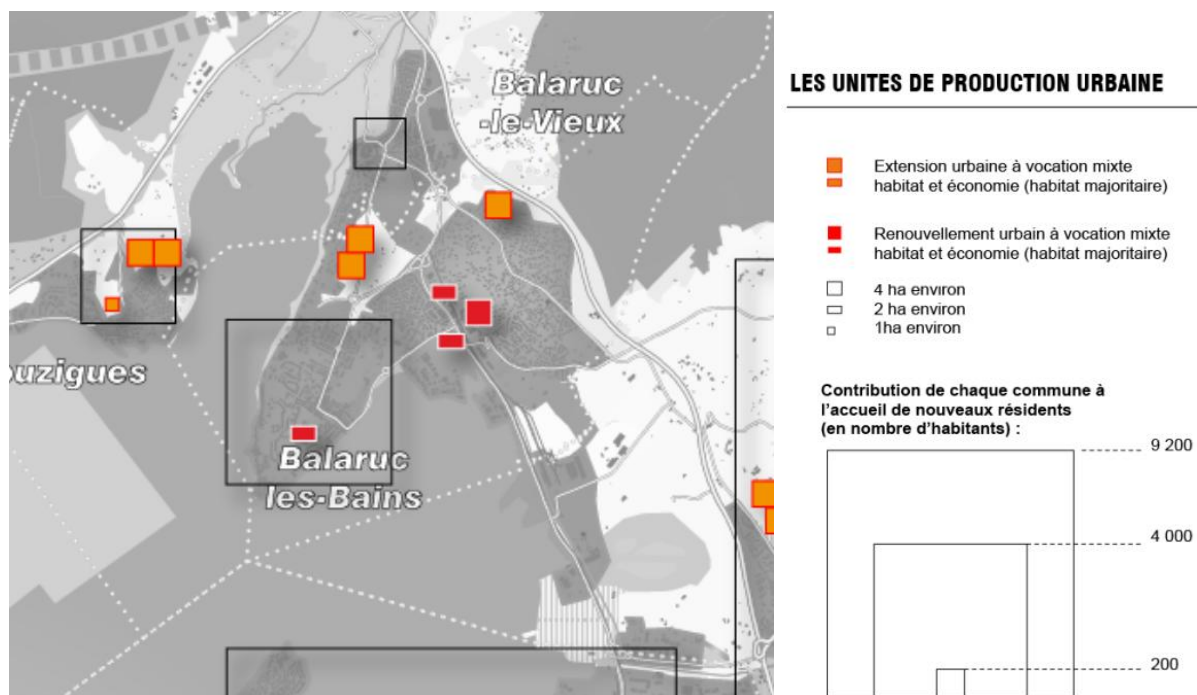
Le SCoT prévoyait une capacité d'accueil maximale de 40 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 à l'échelle de l'intercommunalité. Il définissait :

+ 3200 habitants pour Balaruc-les-Bains soit 8% des habitants	+1 400 logements, répartis entre 12 hectares en extension et 10 hectares en renouvellement	+10 ha à vocation économique sur le territoire communal	Densité* de 50 log/ha pour Balaruc-les-Bains
---	--	---	--

*La densité prescrite pour les extensions urbaines était déterminée pour chaque secteur en fonction de l'environnement urbain, agricole, naturel ou paysager. Elle fixe une référence correspondant au nombre minimum de logements par hectare à construire.

Pour la production résidentielle

Les secteurs identifiés étaient : la Gendarmerie, la Despensière et la Rèche en extension ; la Colline, les Nieux, Les Bas-Fourneaux et Cœur de station en renouvellement.



Sur l'ensemble des projets identifiés dans le SCoT, de nombreuses études sont en cours, mais seules les opérations de la Rèche (4ha environ) et du cœur de station (2ha en renouvellement) ont été réalisées.

Secteur	État d'avancement	Type d'opération
Cœur de station (env. 2ha)	Non réalisé	Renouvellement
Bas fourneaux (env. 2ha)	Réalisé partiellement	Renouvellement
Les Nieux (env. 4ha)	Non réalisé	Renouvellement
La Colline (env. 2ha)	Réalisée	Renouvellement
La Rèche (env. 4ha)	Non réalisée	Extension
La Despensière (env. 4ha)	Non réalisée	Extension
La Gendarmerie (env. 4ha)	Réalisée sur 2ha	Extension

PLU DE BALARUC LES BAINS

Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

Par conséquent, entre 2009 et 2024, la commune de Balaruc-les-Bains n'a consommé que :

**12 ha en extension
prévus**

2 ha

10 ha restants

**10 ha en
renouvellement prévus**

8 ha réalisés

2 ha

Soit 10 ha, dont 8ha réalisés en renouvellement urbain, sur les 22 ha initialement identifiés en extension et en renouvellement

Pour la production économique

Concernant l'économie, le SCoT prévoyait une zone d'envergure intercommunale : La ZACOM en cours d'études préliminaires.



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

**10 ha en extension
prévus - ZACOM**

**0 ha de réalisé et 10 ha
restants**

Le projet de ZACOM n'ayant pas été mis en œuvre à la date d'arrêt du PLU, 0ha sur les 10ha initialement prévus par le SCoT. Toutefois des actions ont déjà été engagées pour permettre la réalisation de la ZACOM. Celle-ci a fait l'objet d'une délibération de création en date du 5 novembre 2020 (délibération N°2020-136) permettant d'acter la mise en œuvre du projet. Le secteur a fait l'objet de nombreuses études, dont une étude d'impact réalisée en 2018 et mise à jour en 2025.

En conclusion sur les 32 hectares fixés par le SCoT pour la production résidentielle et économique, seuls 10ha ont été urbanisés depuis 2014, dont 8ha sur les opérations de renouvellement. Cet effort fait par la commune pour réaliser la production résidentielle en renouvellement dans sa grande majorité (Opération des Marines de Thau, La Colline et Bas Fourneaux) et en petite partie en extension (Opération de la Gendarmerie) explique la faible consommation d'ENAF sur la période de référence.

2.2.5 Évaluation des capacités de densification et de mutation

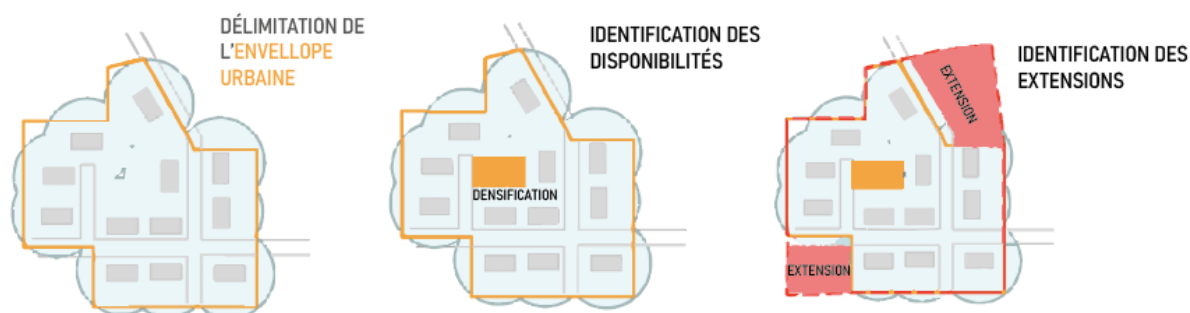
Conformément aux dispositions de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) dans le cadre du PLU doit être justifiée par la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées tenant compte de leur possibilité de mobilisation.

Dans l'objectif de limiter la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), il convient de définir les espaces urbanisés dits « enveloppe urbaine » qui seront le point de départ de définition des espaces prioritaires de développement urbain pour préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que les corridors écologiques.

Dans les espaces déjà urbanisés, les opérations concernent : le BIMBY, les locaux vacants et les friches (dent creuse). Pour évaluer le potentiel de densification et de mutation des tissus urbains, ce sont trois étapes qui ont été menées à l'aide d'un traitement SIG préalable : définition de l'enveloppe urbaine et évaluation du potentiel de densification en dent creuse (parcelle libre) et en division parcellaire (BIMBY – parcelle urbanisée).

LES DIFFERENTS PROCESSUS DE CONSTRUCTION

La définition de l'enveloppe urbaine se base sur la réalisation d'une unité permettant de définir un espace urbain continu, les limites cadastrales et le zonage U du PLU en vigueur.



HORS ENVELOPPE URBAINE	AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE			
EXTENSION URBAINE	DENSIFICATION DE TERRAINS LIBRES		MUTATION DES EMPRISES BÂTIES	
	Construction sur une parcelle entière DENTS CREUSES	Construction sur une portion de parcelle DIVISION PARCELLAIRE	Transformation d'un bâti existant RENOUVELLEMENT	Démolition reconstruction

DENT CREUSE

L'analyse des dents creuses (cf. lexique) est une étape fondamentale pour estimer le potentiel au sein du tissu.



Route de la Rèche - Densification en dent creuse – en 2012 et 2023

Ce levier est plus simple à mettre en action, car son usage est moins onéreux. Pour autant, ce potentiel est souvent lié à des propriétés privées sur lequel les pouvoirs publics n'ont pas la main. Par conséquent, un coefficient de rétention foncière est appliqué pour prendre en compte des surfaces et des logements qui seront gelés sur la période du PLU. Ce « gel » peut s'expliquer par des successions, des non-ventes, l'impossibilité financière de construire ou d'autres facteurs sur lesquels la commune n'a pas de pouvoir, mais qui sont des réalités territoriales.

Le coefficient pondérateur appliqué est déterminé en fonction du « type » de dent creuse et de sa faisabilité. Trois coefficients pondérateurs sont donc appliqués de 20%, 50% et 80%.

Méthodologie

À partir de l'enveloppe urbaine précédemment définie, une analyse parcellaire identifie les espaces non bâtis, vides ou non exploités au sein du tissu aggloméré : des jardins d'habitation, des champs enserrés dans le tissu, des boisements, des parcs de grandes propriétés...

Une fois le repérage réalisé, les parcelles sont classées à partir de deux critères : le **degré d'occupation du site et son usage** (*constructions dures (habitation), légères (annexe, abri de jardin) ?*) et la **facilité d'aménagement** (*Présence de réseaux, de voirie, rétention foncière...*).

À cela s'ajoutent les critères suivants :

- La superficie minimale d'une dent creuse est fixée à 150 m² ;
- Un emplacement réservé ne peut être considéré comme une dent creuse, excepté dans le cas d'un emplacement réservé pour la création de logements sociaux ;
- Un espace boisé classé ne peut être considéré comme une dent creuse ;
- Dans le centre historique et les faubourgs, un jardin peut ne pas être considéré comme une dent creuse, car ils favorisent la nature en ville et la lutter contre les îlots de chaleur ;
- La taille moyenne d'une parcelle pour un nouveau logement (espace libre + emprise au sol) est estimée à 500 m² pour éviter une surdensification et préserver des espaces de respiration et de verdure, importants au cadre de vie ;
- La déduction des dents creuses situées dans des lotissements en cours de commercialisation, car elles sont destinées à être mobilisées à court terme et le nombre de logements est déjà défini dans le permis d'aménager.

Ces grands critères donnent lieu à une classification de trois niveaux :

<p>Niveau 1 Potentiel mutable fort Parcelles libres accessibles et intégrées au tissu urbain</p>	<p>Niveau 2 Potentiel mutable moyen Parcelles nécessitant aménagements mineurs (arbres, division parcellaire...)</p>	<p>Niveau 3 Potentiel mutable faible Parcelles nécessitant aménagement important (coupe d'arbres, déblais/remblais, parkings...)</p>
---	---	---

De plus, le nombre de logements réalistes a été arrondi au chiffre supérieur par commune afin d'obtenir un chiffre rond et donc un nombre de logements « entiers ».

Le nombre de logements en dents creuses est estimé à 50 logements.

DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire ou le Bimby (cf. lexique) permet aux propriétaires possédant un terrain assez grand de vendre une partie de leur terre pour permettre la construction d'un nouveau logement.



Chemin du Mas du Padre - Densification douce - Bimby – en 2012 et 2023

L'analyse du potentiel en division parcellaire dit « BIMBY » est liée à des propriétés privées sur lequel les pouvoirs publics n'ont pas la main. Par conséquent, à l'image des dents creuses, un coefficient de rétention foncière unique est appliqué pour prendre en compte des surfaces et des logements qui seront gelés sur la période du PLU.

Le coefficient pondérateur de 70% est appliqué permettant d'estimer que sur le temps du PLU (environ 10 ans) 1/3 des constructions sera réalisée.

L'analyse du potentiel de division parcellaire s'appuie également sur différents critères :

- Le potentiel par division parcellaire n'est recherché que sur les parcelles dont la construction principale existante est à destination résidentielle ;
- Un potentiel doit présenter une superficie minimale de 300 m² ;
- Une distance de 4 m est prise en compte afin d'intégrer les reculs par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Dans le centre historique et les faubourgs, un jardin ne peut pas être considéré pour favoriser la nature en ville et lutter contre les îlots de chaleur ;
- Une emprise foncière boisée ne peut pas être considérée comme un potentiel de densification par division parcellaire, notamment en cas de boisement significatif (plusieurs arbres de hautes tiges), en cas de classement Espace Boisé Classé dans le document d'urbanisme en vigueur ou de parcelle visiblement cultivée, et si le terrain a une topographie désavantageuse.

De plus, le nombre de logements réalistes a été arrondi au chiffre supérieur par commune afin d'obtenir un chiffre rond et donc un nombre de logements « entiers ».

Le nombre de logements en division parcellaire est estimé à 50 logements.

RENOUVELLEMENT URBAIN

Plusieurs événements peuvent concourir à des besoins différenciés en logements au sein même du parc de logements existants. C'est notamment la gestion des logements vacants ; la transformation des résidences secondaires en résidences principales, le changement de destination, la démolition-reconstruction...



Rue de l'Église – Démolition – reconstruction - en 2009 et en 2023

L'analyse du potentiel en renouvellement appuie son estimation sur des opérations d'ores et déjà identifiées et faisant l'objet d'études sur la commune.

En effet, la commune pratique depuis des années des opérations de renouvellement urbain et de démolition/reconstruction. Le potentiel s'appuie sur les opérations en cours que sont :

- Cœur de station (complété par l'OAP du même nom) dont l'objectif est de produire 40 logements
- Et Bas Fourneaux, une opération qui permettrait la construction en renouvellement de 40 logements.

Ainsi, à ce potentiel déjà identifié, le potentiel estimé pour les 10 prochaines années en matière de renouvellement urbain s'appuie sur les critères suivants :

- Des opérations d'environ 40 logements ;
- Une récurrence de production de tous les 3 ans, soit trois opérations le temps du PLU.

Le nombre de logements potentiellement produit en renouvellement urbain – démolition reconstruction est estimé à 200 logements (80 logements identifiés et 120 logements estimés dans le temps du PLU).

Au total les espaces urbanisés présentent un potentiel « brut » de production de logement de 300 logements environ. Ce chiffre ne représente pas un objectif, mais une réserve disponible et vise à démontrer de la capacité du tissu urbain existant à absorber une part des objectifs chiffrés de la production résidentielle.

2.2.6 Justification des objectifs de production de logements

LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS PASSES

Sur la base du diagnostic et l'analyse des dynamiques passées, un travail prospectif a été réalisé afin de déterminer les invariants du développement et les scénarios démographiques pour les dix prochaines années. Le scénario retenu servira de base au projet de territoire porté par les élus.

L'analyse passée s'appuie sur les évolutions démographiques et sociétales ayant générées des besoins en logements pour répondre aux besoins des habitants. Il s'agit de mesurer la production de logements nécessaires en situation de stabilité démographique.

Le desserrement des ménages est à prendre en considération, car celui-ci induit notamment le nombre de logements à produire pour le maintien de la population au même niveau. *Exemple : si un couple se sépare, deux logements seront nécessaires alors que le nombre d'habitants n'aura pas augmenté.* Par conséquent, entre 2011 et 2022, il a fallu produire 177 logements pour maintenir le même nombre d'habitants.

Le parc de logements a aussi évolué. Entre 2011 et 2022, la transformation du parc de logements existants, en résidences secondaires ou en logements vacants, concerne 306 logements. De plus, le parc de logements a augmenté d'environ +600 logements, mais seulement 130 logements ont été construits. Ainsi l'apport de nouveaux logements est issu d'un renouvellement du parc (+ 500 logements environ).

	2011	2022	Évolution 2011-2022
Taille Moyenne des Ménages	2,18	2,07	-0,05
Nombre de ménages	3115	3443	0,11
Population des ménages	6814	7138	0,05
Nombre de résidences principales	3114	3440	326
Nombre de résidences secondaires	3785	4195	410
Nombre de logements vacants	194	90	-104
Parc total de logements	7093	7725	632
Logements mis en chantiers (2010_2020)	130,4		

LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES ETUDIEES – LES SCENARIOS



La commune souhaite garder et attirer les jeunes actifs et les familles avec enfants en son sein, plutôt que de subir un coût du foncier qui les conduit en grande majorité à résider dans les communes périphériques.

Elle souhaite offrir à tous un logement, adapté au besoin de chacun en fonction de ses revenus, de son âge et de son activité en portant une attention forte sur les biens locatifs et le parc de logements existants à requalifier.

Dans ce contexte, la commune souhaite préserver le cadre de vie existant, appuyer son rôle majeur dans le fonctionnement économique intercommunal et limiter la vulnérabilité des biens et des personnes dans un territoire contraint. Il s'agit donc de limiter les déplacements (ville des proximités) optimiser les équipements publics et les commerces existants, et limiter l'effet de vieillissement de la population sur la dynamique et l'intensité de vie. Ce sont sur ces éléments que le scénario de développement s'est construit.

Quatre scénarios démographiques ont été proposés :

- Scénario « fil de l'eau »
- Scénario « SCoT »
- Scénario « dynamique »
- Scénario « apaisement »

	ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 				ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 			
	TCAM ESTIME PAR AN	ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 2024-2034	POPULATION EN 2034	TMM ESTIME	LOGTS A PRODUIRE 2024-2034	RENOUVLT URBAIN	DENSITÉ ESTIMÉE LOGT/HA	CONSOMAT° FONCIÈRE 2024-2034
Sce1	0,66%	+ 682 HBTS	7 742 HBTS	2,05	409 LGTS	40%	54	4,79 HA
Sce2	0,46%	+ 537 HBTS	7 597 HBTS	1,99	614 LGTS	40%	54	7 HA
Sce3	1,15%	+ 1076 HBTS	8 136 HBTS	2,01	664 LGTS	40%	54	7,55 HA
Sce4	0,35%	+ 455 HBTS	7 515 HBTS	1,97	497 LGTS	40%	54	5,7 HA

Ce scénario dit « au fil de l'eau » s'engage à poursuivre, en état, les évolutions démographiques de la commune. Il maintient les dynamiques urbaines existantes pour une évolution démographique stable et continue.

Ce scénario 2 s'engage à s'inscrire dans la roue intercommunale par le SCoT. Il s'agit de poursuivre les tendances démographiques et urbaines actuelles et d'agir sur une meilleure répartition en fonction de l'armature territoriale.

Ce scénario 3 est porté par une forte croissance démographique permettant un solde migratoire et un flux de jeunes, familles et actifs venant contrebalancer le poids du vieillissement des habitants.

Ce scénario 4 est porté par un vieillissement des habitants qui s'accroît, donnant lieu à une faible croissance et un desserrement en forte baisse. L'héliotropisme et les cures thermales donnent lieu à une population plus vieillissante. La production en logements permet principalement de maintenir les habitants en place.

LE CHOIX DU SCENARIO ET DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Ainsi, Balaruc-les-Bains souhaite répondre au défi démographique pour poursuivre l'accueil de nouveaux habitants avec une croissance moyenne annuelle de 0,46% en adéquation avec les chiffres du SCoT en cours de révision. Il s'agit de réduire marginalement les tendances actuelles pour favoriser une meilleure répartition intercommunale de l'accueil de population (0,66 % Taux de Croissance Annuel Moyen dans le scénario au fil de l'eau contre 0,46%/an dans le scénario retenu).

Le scénario retenu s'appuie sur l'accueil d'environ 50 habitants par an environ pour un total de 537 habitants supplémentaires par rapport à 2020. Il combine les objectifs démographiques définis par la commune, les objectifs du SCoT bassin de Thau, les objectifs de réduction de l'étalement urbain et d'optimisation du foncier et la cohérence entre les politiques sectorielles, la réduction des GES et le renforcement des centralités.

Le scénario retenu prévoit un besoin de création de logements de 582 nouvelles unités entre 2024 et 2034 répartis comme suit :

- **Un besoin de 125 logements pour compenser l'évolution de la taille moyenne des ménages.** Il s'appuie sur une taille moyenne des ménages plus réduite, mais qui prévoit d'accueillir de nouvelles familles tout en prenant en compte la spécificité littorale et thermale de la commune.
En effet, Balaruc-les-Bains souhaite maintenir une taille de ménage optimiste afin de ne pas perdre de population jeune et de ne pas accentuer le vieillissement de sa population. Il est prévu une réduction de la taille des ménages passant de 2,07 en 2022 à 1,99 personne.
- **Un besoin de 171 logements correspondant à l'évolution de la population liée au solde migratoire (accueil de nouveaux habitants, retour de balarucois n'ayant pas trouvé initialement de logement au sein de la commune, etc.).**
- **Un besoin de 301 logements supplémentaires pour compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires.** En effet, les dynamiques observables montrent une augmentation du nombre de résidences secondaires sur l'ensemble du Bassin de Thau. Afin de permettre aux habitants de se loger, il est nécessaire de compenser cette augmentation par la création de nouveaux logements. Bien que la commune mette en place des dispositifs (cf. infra) pour limiter leur nombre, les dynamiques récentes et les projections établies dans le cadre de la révision du SCoT en cours démontrent une augmentation du nombre de résidences secondaires sur le territoire communal.
- **Une remise sur le marché de 16 logements** dû à la diminution du nombre de logements vacants.

Sur ce volume de 582 logements, tels que fixés dans le SCoT il est prévu que 60% de la production se fasse en extension avec une densité brute cible de 50 logements/ha soit environ 7 ha en extension pour le développement résidentiel.

2.2.7 Définition des objectifs de consommation

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT DU BASSIN DE THAU

Entre 2011 et 2020, la consommation ENAF est estimée par le diagnostic artificialisation à 8,7 ha entraînant une consommation foncière d'environ 4-5 ha pour les dix prochaines années.

Toutefois, il est rappelé que les objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de Thau en application des dispositions du Code de l'urbanisme (cf. article L151-4) étaient de 32ha pour la commune de Balaruc-les-Bains. Les objectifs du SCoT du bassin de Thau en matière de modération de la consommation de l'espace sont territorialisés et donnent lieu à plusieurs enjeux pour Balaruc-les-Bains :

- Une position stratégique dans l'armature urbaine territoriale (pôle majeur dans le triangle urbain de Sète Agglopôle) ;
- Une faible consommation foncière au cours des dix dernières années (8ha, soit moins d'un pour cent du territoire communal) ;
- Une production vertueuse au sein du tissu urbain existant par le biais d'opérations de renouvellement urbain (la Rèche, Bas Fourneaux, cœur de station...) donnant lieu à une faible consommation foncière ;
- Des projets et un dynamisme urbain et démographique suscitant un besoin en logements important (un taux de variation démographique de +0,6 % due à un solde migratoire positif entre 2014 et 2020) ;
- Une activité thermale riche et forte donnant lieu à un parc de logements atypique et un besoin en logements plus fort.

CONSOMMATION FONCIERE REELLE A VOCATION D'HABITAT

Pour les dix prochaines années du PLU, trois zones AU à vocation d'habitat sont identifiées. Néanmoins, certaines sont pour partie déjà artificialisées ou urbanisées. Ainsi, en retirant les surfaces déjà construites (source OCCSOLGE), **l'urbanisation future n'est que de 5,4ha sur les 10ha prévus en extension au SCoT.**

	LES NIEUX	LES VIGNES	CŒUR DE STATION
Superficie OAP	6,4 ha	1,6 ha	2,3 ha
Superficie AU	6,3 ha	1,5 ha	2,3 ha
Superficie déjà artificialisée	0 ha	1,2 ha	2,3 ha
Superficie à artificialiser	5 ha	0,4 ha	0 ha

CONSOMMATION FONCIERE REELLE A VOCATION D'ACTIVITÉS ET DE COMMERCE

Pour les dix prochaines années du PLU, une zone AU à vocation d'activités commerciales est reconduite. Il s'agit de la zone de ZACOM /Balaruc Loisirs. Celle-ci a déjà fait l'objet d'aménagement. Ainsi, en retirant les surfaces déjà construites (source OCCSOLGE), l'urbanisation future est de 6 ha. De plus, le projet prévoit la création d'un parc public et de bassin de rétention. Par conséquent, **l'urbanisation brute du site ne concerne que 5,1 ha sur les 10 ha prévus initialement au SCoT.**

LA ZACOM/BALARUC LOISIRS	
Superficie OAP	9,1 ha
Superficie AU	5,2 ha
Superficie déjà artificialisée	3,1 ha
Superficie à artificialiser	6 ha

CONSOMMATION FONCIERE REELLE A VOCATION D'ÉQUIPEMENTS

Le PLU prévoit également une zone AU à vocation d'équipements. Il s'agit de la Fiau. Celle-ci a déjà fait l'objet d'artificialisation. Ainsi, en retirant les surfaces déjà construites (source OCCSOLGE), **l'urbanisation future est de 10,1 ha**, soit une division par deux de la surface initialement prévue dans le PLU 2017.

LA FIAU	
Superficie OAP	18,2 ha
Superficie AU	11,1 ha
Superficie déjà artificialisée	1 ha
Superficie à artificialiser	10,1 ha

Partie 3 : Justification des choix retenus pour établir le dispositif réglementaire

3.1 Justification de la délimitation des zones sur le règlement graphique

PRINCIPE DE DELIMITATION DES ZONES

La délimitation des zones s'appuie sur occupation actuelle du territoire. Elle repose sur le croisement de l'analyse des formes et fonctions urbaines, le PLU en vigueur et des orientations du PADD.

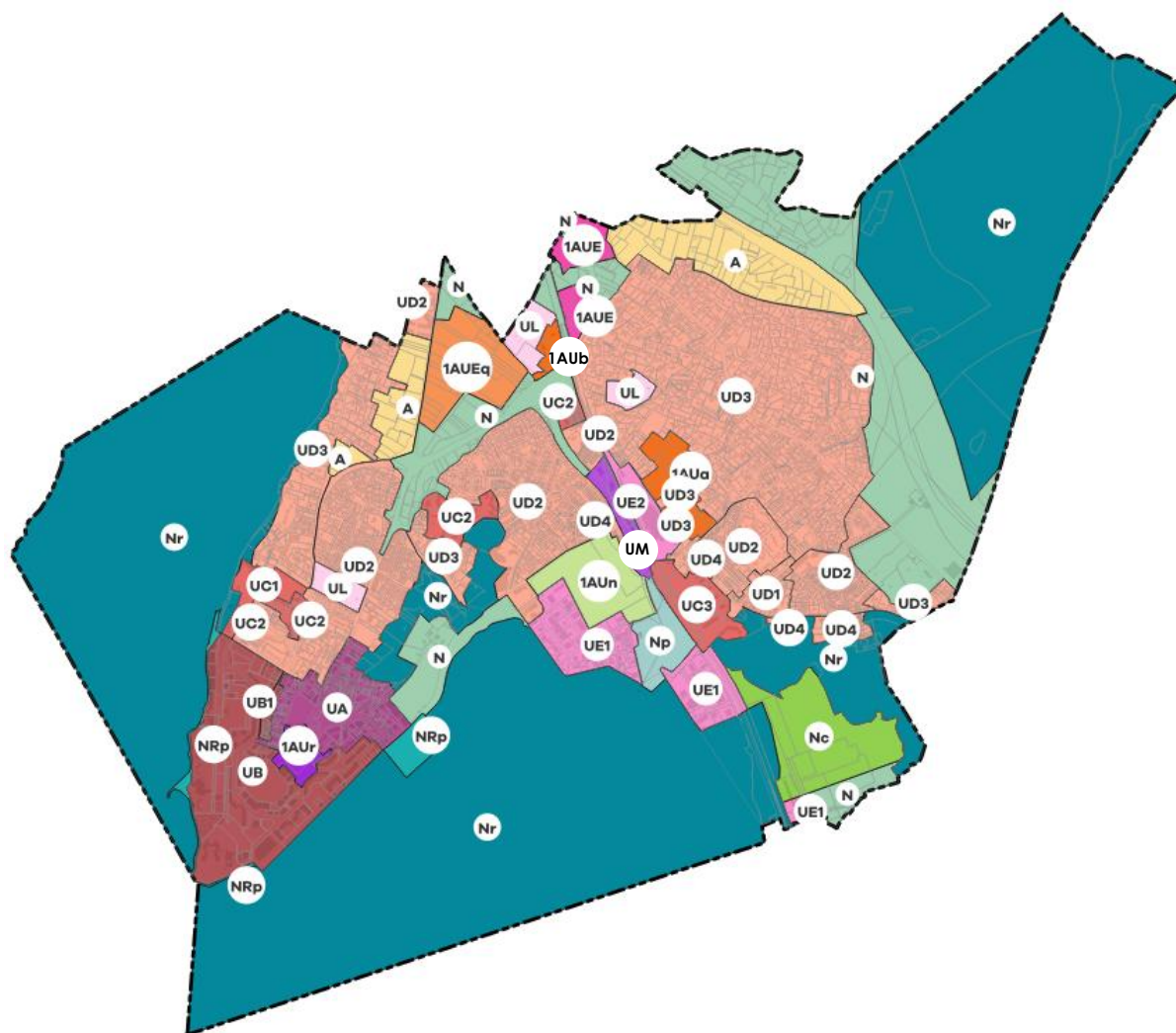
Il s'agit de produire la zone urbaine prioritairement à partir de l'enveloppe urbaine existante pour lutter contre l'étalement urbain. Cependant, tous les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine ne conduisent pas nécessairement à leur intégration au sein de la zone urbaine.

En résumé, l'analyse se base sur :

- Le zonage du PLU en vigueur ;
- La typo morphologie des quartiers existants dans le rapport que la construction établit avec le terrain en adéquation avec la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, etc. ;
- La vocation et la fonction urbaine : espaces urbains à vocation mixte (habitat, équipements, commerce, activités économiques ...) ou spécifique (zones d'activités) pour mettre en œuvre une réglementation adaptée aux constructions existantes et futures ;
- La prise en compte des éléments de contexte naturel (cours d'eau, boisements, etc.) ou des infrastructures routières comme limite ;
- La prise en compte des opérations d'urbanisme en procédure opérationnelle ;
- La prise en compte du découpage parcellaire lorsque celui-ci reste cohérent avec les autres critères visés ci-dessus ;
- L'accessibilité et la desserte par les réseaux.

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 concernée 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



CLASSIFICATION DES ZONES U

Des zones urbaines - Habitat

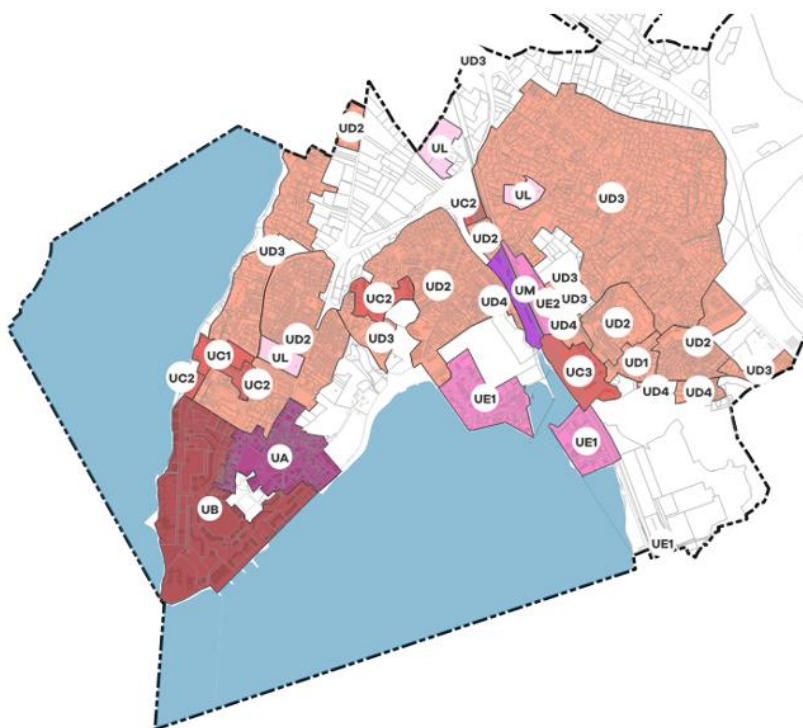
UA	Centre urbain et/ou patrimonial
UB	Tissu collectif de la Presqu'île
UC	Tissu collectif
UD	Tissu pavillonnaire

Des zones urbaines spécifiques - Activités

UE	Activités économiques, commerciales et artisanales
UL	Camping – Hébergement touristique

Des zones urbaines - secteurs de projets au sein du tissu

UM	Secteur stratégique de mutation
----	---------------------------------



Zone UA

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone UA correspond au noyau historique de la commune. Il comprend le centre urbain patrimonial. Les constructions y sont pour la plupart mitoyennes et à l'alignement de l'espace public.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Aucune modification n'a été réalisée.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Préserver les formes bâties existantes, les alignements et l'ambiance urbaine, caractéristique du tissu patrimonial tout en lui permettant de s'adapter aux nouvelles formes d'habiter
- Développer une forte végétalisation au sein du tissu patrimonial

Les articles du règlement écrit maintiennent le respect du caractère historique et de la qualité du tissu urbain. Les règles d'implantation et de morphologies spécifiques de ce secteur sont maintenues en état pour préserver les formes bâties existantes, les alignements et l'ambiance urbaine.

Zone UB

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone UB correspond au tissu collectif de la presqu'île. Il s'agit principalement d'une zone vouée au développement du thermalisme et de l'activité économique sous forme de lotissement et de plan de masse global composée de bâtiments collectifs et de groupes d'habitats intermédiaires (maison en bande).

Différence notable avec le PLU en vigueur

La zone UB a été simplifiée en maintenant épannelage croissant allant (du plus bas au plus haut) du rivage au cœur de la presqu'île par des règles graphiques sur le plan de zonage. Ainsi, la zone UB comporte un sous-zonage UB1.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Permettre une évolution urbaine des constructions pour les adapter aux normes actuelles et ouvrir de nouveaux logements pour les résidents
- Porter une attention à la facilitation des travaux de rénovation énergétique et la préservation et s des espaces végétalisés (alignements, places, parcs).

Les articles du règlement écrit maintiennent le respect du caractère identitaire du tissu urbain. Elles sont maintenues pour préserver la transition et le cœur central formé avec la zone UA. Les règles d'implantation et de morphologies spécifiques de ce secteur sont maintenues en état pour préserver les formes bâties existantes, les alignements et l'ambiance urbaine.

Zone UC

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone UC correspond aux formes urbaines de type collectif comprenant des habitations, des activités touristiques, des hébergements, des bureaux, des commerces, ainsi que des équipements publics plus éloignés du centre urbain. Elle est distinguée en trois sous-secteurs : le sous-secteur UC1 - Hespérides/Obalia plutôt thermal et touristique, le sous-secteur UC2 avec Pech Meja et la presqu'île et le sous-secteur UC3 correspond à l'opération « Marines de Thau » et celle des Bas-Fourneaux.

Différence notable avec le PLU en vigueur

La zone UC a été adaptée à la marge. Les principales modifications concernent le sous-secteur UC3 pour le rendre plus compatible avec l'existant et avec les projets futurs. Les hauteurs sont inscrites graphiquement permettant de simplifier les différences et les règles de prospects.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Permettre une évolution fonctionnelle des constructions,
- Maintenir les activités économiques notamment le thermalisme – permettre mixité urbaine et extension continue de la zone UB

Les articles du règlement écrit maintiennent le respect du caractère identitaire du tissu urbain. Les règles d'implantation et de morphologies spécifiques de ce secteur sont

maintenues en état pour préserver les formes bâties existantes, les alignements et l'ambiance urbaine.

Zone UD

Délimitation et caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel. Elles représentent principalement les récents secteurs en extension de la commune. Elle est découpée en quatre sous-secteurs : le sous-secteur UD1 – cœur historique des Usines, le sous-secteur UD2 comprenant de l'individuel accolé sur les secteurs des Usines, Pech Méjà et Cacaussels en continuité de la polarité existante, - le sous-secteur UD3 correspond à un individuel plus lâche sur le secteur de la Rèche et de l'Avenue des Hespérides. Enfin, le sous-secteur UD4 présentant une morphologie urbaine atypique provenant des anciennes maisons ouvrières.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Les modifications sont mineures. Elles concernent l'ajustement de certaines règles pour faciliter l'instruction, le retrait des sous-secteurs à vocation d'assainissement pour le passer en prescription graphique, l'uniformisation des noms et des numérotations.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Maintenir la spécificité du tissu pavillonnaire en limitant les phénomènes de densification
- Maintien des caractéristiques en matière de volume, densité végétale, hauteur du bâti, etc.
- Préserver les boisements existants pour garantir la qualité de ces espaces.

Les articles du règlement écrit maintiennent le respect du caractère identitaire du tissu urbain. Les règles d'implantation et de morphologies spécifiques de ce secteur sont maintenues en état pour préserver les formes bâties existantes, les alignements et l'ambiance urbaine.

Zone UE

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone UE recouvre les zones d'activités diverses, le long de la RD 2 E, dont la zone artisanale maritime, l'usine Sibelco, les Bas Fourneaux et la zone d'activité à l'ouest de l'ancienne raffinerie. Elle comprend deux sous-secteurs : le sous-secteur UE1 réservé aux activités essentiellement artisanales, industrielles, commerciales et portuaires, ainsi que quelques bureaux et le sous-secteur UE2 réservé aux activités industrielles.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Les modifications sont mineures. Elles concernent uniquement la création d'un pourcentage d'espace non imperméabilisé pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Maintenir et permettre le développement des activités existantes
- Proposer une meilleure lisibilité des espaces économiques de la commune en accord avec leur vocation primaire et en évitant les dérives (notamment liées à l'implantation de logements)
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des zones d'activités,
- Limiter les conflits d'usage et nuisances liées à la mixité des fonctions dans les espaces dédiés à l'accueil des activités.

Les articles du règlement écrit maintiennent les règles d'implantation et de morphologies pour permettre une évolution des tissus et maintenir le dynamisme de celle-ci.

Zone UM**Délimitation et caractéristiques de la zone**

La zone UM correspond à une zone vouée à évoluer notamment pour donner suite à l'arrivée future du Transport en Commun en Site Propre (TCSP). Elle concerne le secteur de Manne, avec les polarités commerciales (Galzin, cure gourmande...) le long de la RD2.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Ce secteur était classé en une zone UE. Les règles sont alors modifiées pour permettre une mixité des fonctions urbaines dans un secteur identifié comme stratégique.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Penser une entrée de ville dans sa globalité (raffinerie, TCSP)
- Permettre une évolution et une connexion entre toutes les opérations

Les règles de prospects sont créées en corrélation avec l'OAP entrée de ville. Ce secteur stratégique à la confluence des polarités urbaines et routières donne lieu à une volonté de mutation profonde, notamment une augmentation des hauteurs, la mise en place de rez-de-chaussée actifs...

Zone UL**Délimitation et caractéristiques de la zone**

La zone UL correspond à la zone de loisir aux équipements touristiques, notamment d'accueil marchand. Ces zones incluent les campings de la commune.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Aucune modification n'a été réalisée.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

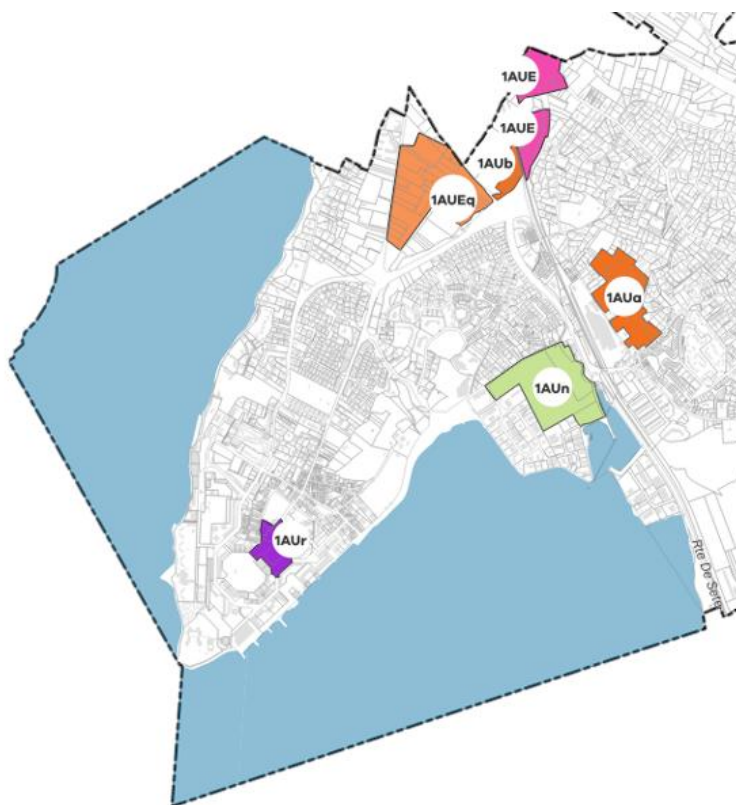
- Préserver les activités en place et permettre leur déploiement
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère
- Limiter les impacts de ces équipements qui demandent des conditions particulières en matière de stationnement, de desserte en réseau et d'activités

Outre la modification du formalisme du règlement (modernisation des PLU issus de la loi ALUR), la zone UL préserve les règles de prospect issues du PLU en vigueur.

CLASSIFICATION DES ZONES AU

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 de renaturation



Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Ont été classés en zone à urbaniser en cinq types de secteurs :

- La zone 1AUa d'urbanisation à court terme destinée à de l'habitat comprenant la zone des Nieux et la zone 1AUb pour la zone des Vignés ;
- La zone 1AUr d'urbanisation à court terme destinée à de l'habitat, des services ou à l'accueil d'équipements, mais en renouvellement urbain et la future opération Cœur de Station ;
- La zone 1AUEq d'urbanisation à court terme destinée à l'accueil d'équipements publics, sur le secteur de la Fiau ;
- La zone 1AUE d'urbanisation à court terme destinée à l'accueil d'activité commerciale, correspondant à la ZAC Balaruc-Loisirs,
- La Zone 1AUn d'urbanisation à court terme destiné à la renaturation des espaces et l'accueil d'équipements., sur le site de l'ancienne Raffinerie du Midi.

1AUa et 1AUb

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone 1AUa est une zone d'urbanisation destinée à de l'habitat. Elle correspond aux secteurs des Nieux et la zone 1AUb pour le secteur des Vignés.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Les zones sont ajustées et réduites pour limiter la consommation foncière.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Structurer et organiser le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants,
- Répondre aux besoins en logements
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et de l'habitat et concourir à une certaine densification.

Les règles d'implantation et de morphologies spécifiques de ce secteur sont ajustées et prennent en compte les études de faisabilité réalisées.

1AUr

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone 1AUr est une zone d'urbanisation destinée à de l'habitat, des services ou à l'accueil d'équipements, mais en renouvellement urbain. Elle correspond au secteur du Cœur de station qui prévoit la création de logements, des cabinets médicaux et d'un espace commercial.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Aucune modification n'est réalisée.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Favoriser le renouvellement urbain,
- Concourir à la désimperméabilisation du site,
- Limiter les risques,
- Valoriser les polarités de proximité.

Les règles d'implantation et de morphologies spécifiques de ce secteur sont ajustées et prennent en compte les études de faisabilité réalisées.

1AUEq

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone 1AUEq est une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'équipements publics. Elle correspond au secteur de la Fiau qui prévoit l'extension du cimetière existant, la mise en valeur de l'aqueduc et l'implantation de terrains dédiés à différents types d'activités sportives.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Le périmètre de la zone 1AUEq a été modifié et réduit afin de s'ajuster au futur projet et aussi de limiter les conséquences environnementales sur le site.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Proposer des équipements répondant aux besoins communaux et intercommunaux,
- Adapter les équipements existants (cimetière au nord de la zone)

Les règles d'implantation et de morphologies spécifiques de ce secteur sont ajustées et prennent en compte les études de faisabilité réalisées.

1AUE**Délimitation et caractéristiques de la zone**

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future destinée majoritairement à de l'activité commerciale et de services dans la mesure où ces aménagements font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle correspond au projet de ZACOM/Balaruc Loisirs et fait l'objet d'un projet établi par Sète Agglopôle Méditerranée.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Le périmètre de la zone 1AUE a été modifié et réduit afin de s'ajuster à un projet et aussi de limiter les conséquences environnementales sur le site.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Structurer et organiser le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants,
- Accompagner l'expansion et la diversification économique de l'intercommunalité.

. Les règles d'implantation et de morphologies spécifiques de ce secteur sont ajustées et prennent en compte les études de faisabilité réalisées.

1AUn**Délimitation et caractéristiques de la zone**

La Zone 1AUn est destinée à la renaturation des espaces et l'accueil d'équipements. Cette zone correspond au site de l'ancienne raffinerie et fait l'objet d'une dépollution réglementaire permettant la mise en œuvre de futurs projets à rayonnement intercommunal (en lien notamment avec le développement du TCSP).

Différence notable avec le PLU en vigueur

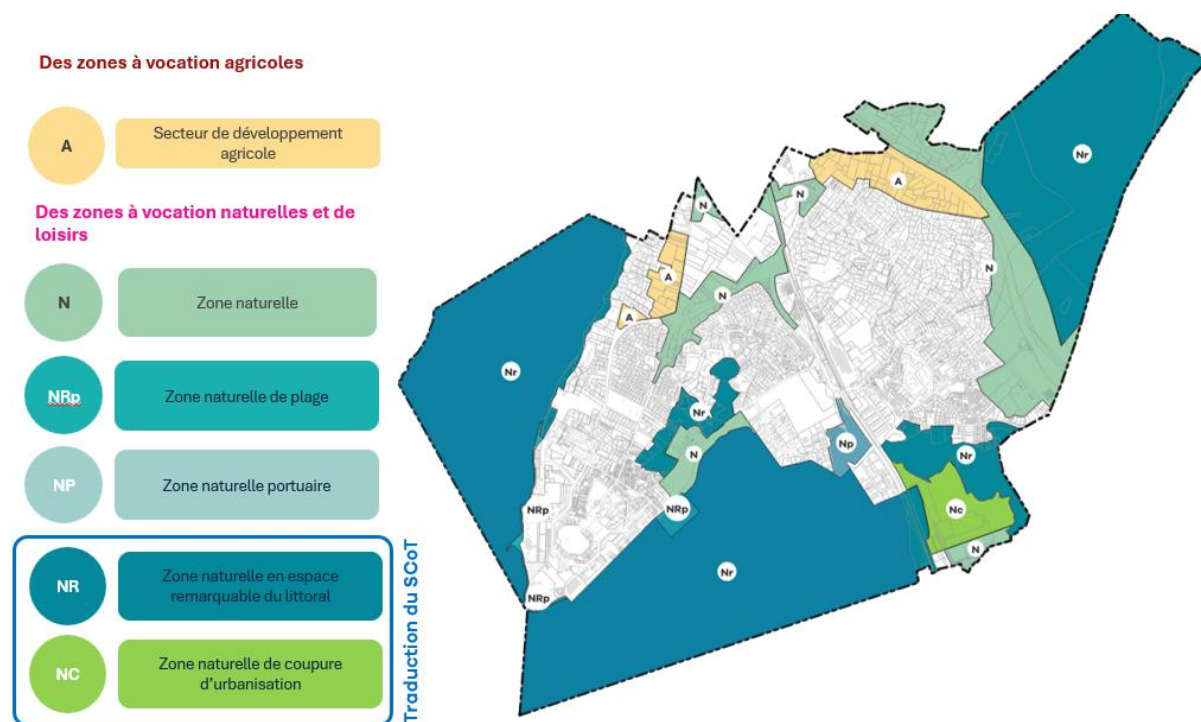
Les modifications réalisées sont faibles, car le secteur fera l'objet d'aménagements ponctuels. Il s'agit uniquement de permettre la renaturation et l'implantation d'un parking relais en lien avec le futur TCSP et une voie de contournement. Ce secteur permettra également d'engager la remise à niveau des espaces portuaires (équipements d'accueil, parking, capitainerie, etc.).

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Permettre l'aménagement de cette friche urbaine en plein cœur du tissu
- Limiter les risques de pollution pour les habitants
- Favoriser l'accueil d'équipements compatibles avec des sols en cours de dépollution répondant aux besoins communaux et intercommunaux

Les règles d'implantation et de morphologies spécifiques de ce secteur sont ajustées et prennent en compte les études de faisabilité réalisées.

CLASSIFICATION DES ZONES A ET N



La zone agricole (A)

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone A comprend les terrains anciennement exploités qui conservent un potentiel agronomique et économique agricole. Elle est destinée exclusivement à l'activité agricole.

Il est à noter la présence de constructions d'habitations au sein de la zone. Le règlement prévoit le maintien de celles-ci et les dispositions réglementaires permettant leur évolution mesurée.

Différence notable avec le PLU en vigueur

La zone A a été agrandie. Elle comprend dorénavant la zone de la Despensière anciennement classée en 2AU.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Stopper le mitage et préserver les terres agricoles à des fins d'exploitation
- Permettre l'installation de nouvelle exploitation
- Favoriser l'adaptation et l'intégration paysagère des bâtiments existants

Les règles d'implantation et de morphologies spécifiques de ce secteur sont ajustées et prennent en compte les études de faisabilité réalisées.

Les zones naturelles

Zone N

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont en grande partie dénués d'urbanisation. Pour autant certains secteurs accueillent déjà des aménagements circonscrits et adaptés à ce classement du fait de la forte présence d'éléments de nature (camping ; jardin méditerranéen, etc.).

Différence notable avec le PLU en vigueur

La zone N est ajustée au prisme d'une réduction de la consommation foncière. Ainsi, certains espaces anciennement en AU ont été transformés en zone N comme une partie du secteur de la Fiau ou de Balaruc Loisirs.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Maintenir les ressources naturelles du territoire
- Limiter le mitage du territoire
- Valoriser les singularités territoriales
- Préserver les espaces naturels tout en permettant le maintien des activités non nuisibles déjà présentes.

Les articles du règlement écrit maintiennent les règles existantes qui s'appuient largement sur le code de l'urbanisme concourant à la préservation des espaces naturels et maritimes.

Zone NR

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone NR correspond aux espaces remarquables terrestres ou maritimes préservés au titre des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme. Elle comprend notamment le massif de la Gardiole et l'étang de Thau. Elle comprend un sous-secteur NRp correspondant aux espaces remarquables du bord de littoral de la presqu'île.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Aucune modification n'est apportée.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Respecter la loi Littoral
- Valoriser les singularités territoriales et le front littoral
- Interdire l'urbanisation et la dénaturaion des espaces

Les articles du règlement écrit maintiennent les règles existantes qui s'appuient largement sur le code de l'urbanisme concourant à la préservation des espaces naturels et maritimes. Les occupations du sol sont limitées afin d'en préserver l'intégrité.

Zone NC

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone Nc correspond aux zones de nature et de loisirs de la commune concernée par la coupure d'urbanisation.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Aucune modification n'est apportée.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Maintenir les ressources naturelles du territoire
- Respecter la loi Littoral
- Interdire de nouvelles formes d'urbanisation

Les articles du règlement écrit maintiennent les règles existantes qui s'appuient largement sur le code de l'urbanisme concourant à la préservation des espaces naturels et maritimes. Les occupations du sol sont limitées afin d'en préserver l'intégrité.

Zone Np

Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone Np correspond correspondant au secteur du port Suttel

Différence notable avec le PLU en vigueur

Aucune modification n'est apportée.

Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Valoriser la présence du port
- Mettre en œuvre des aménagements en lien avec la vocation portuaire de la zone et assurer une valorisation du front littoral

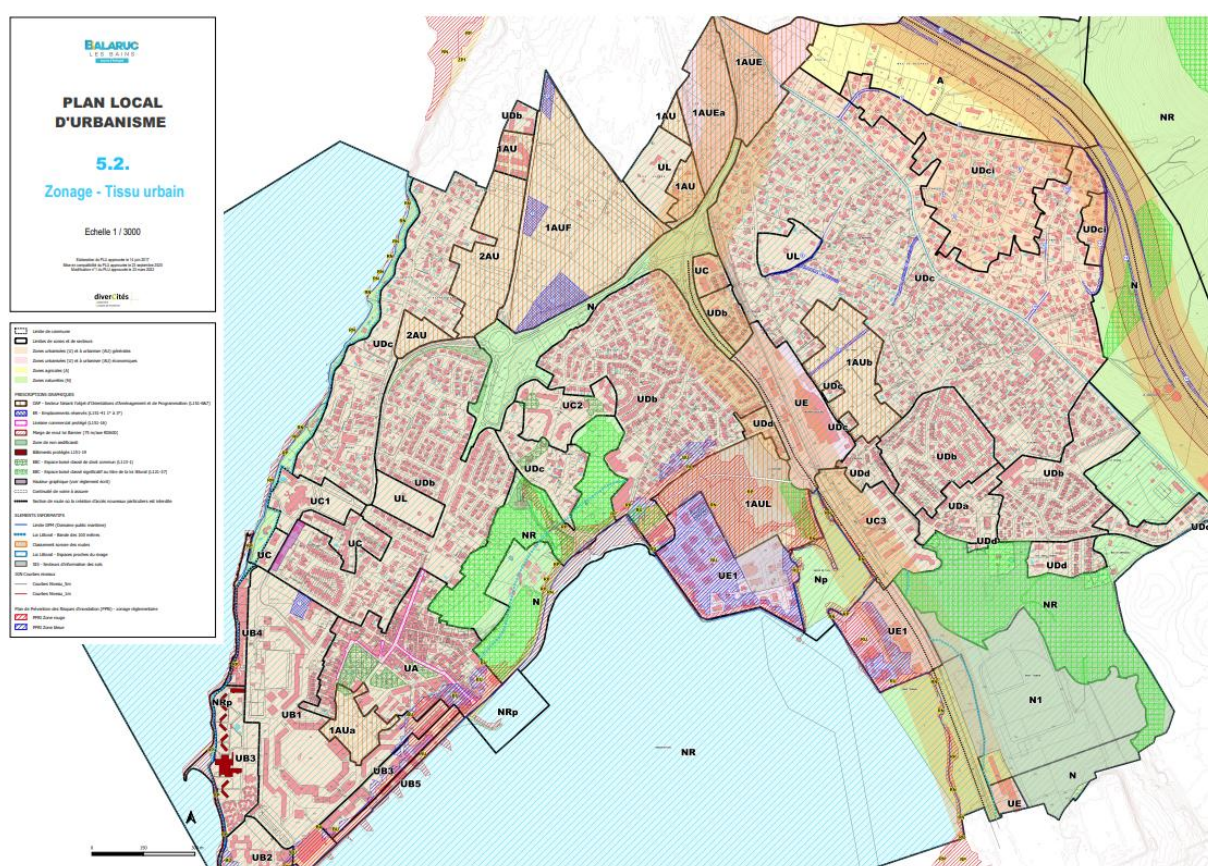
Les articles du règlement écrit maintiennent les règles existantes qui s'appuient largement sur le code de l'urbanisme concourant à la préservation des espaces naturels et maritimes

Bilan des évolutions des surfaces des zones

LE PLU DE 2017

Les zones urbaines et à urbaniser **représentent 40% de la surface communale** (près de 275 hectares). Tandis que les zones naturelles et agricoles représentent plus de 60% du territoire.

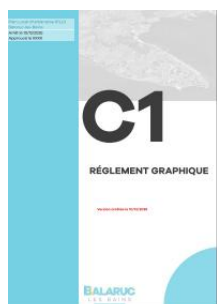
Zone	Superficie (ha)	Part en %
U	274,8 ha	31,9%
AU	57,2 ha	6,6%
A	15,7 ha	1,8%
N	514,1 ha	59,7%
Total	861,8 ha	100%



LE PLU EN COURS

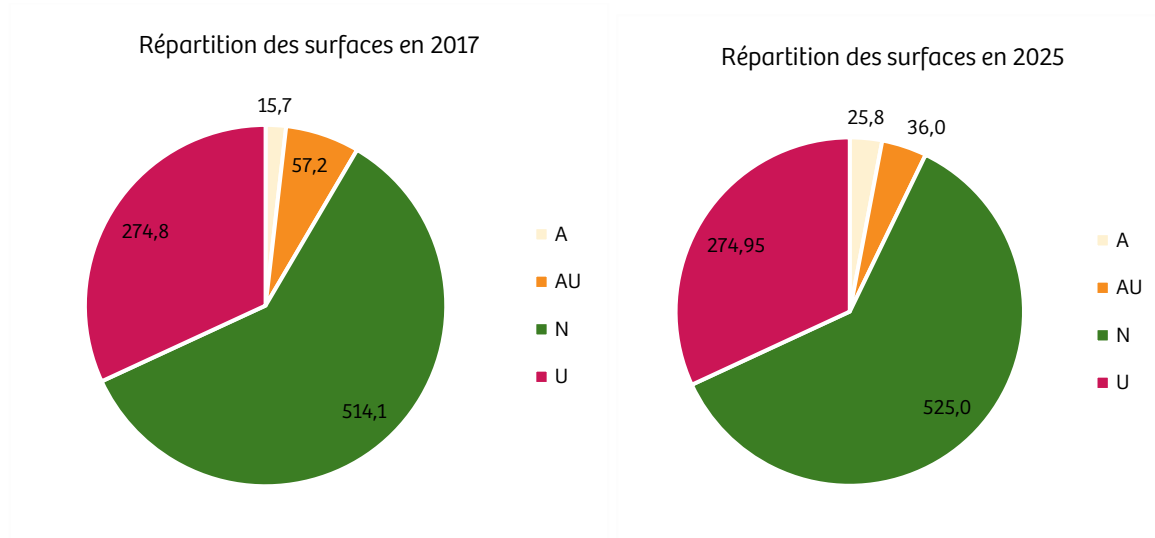
Les zones urbaines et à urbaniser **représentent 40% de la surface communale** (près de 275 hectares). Tandis que les zones naturelles et agricoles représentent plus de 60% du territoire.

Zone	Superficie (ha)	Part en %
U	275 ha	31,9%
AU	36 ha	4,2%
A	25,8 ha	3%
N	525 ha	60,9%
Total	861,8 ha	100%



LES PRINCIPALES EVOLUTIONS ENTRE LES DEUX PLU

En comparant les évolutions de zonage, les grands équilibres généraux sont maintenus.



Néanmoins, **les zones à urbaniser ont été réduites de près de 37%**. Cette réduction traduit une volonté de favoriser les opérations de renouvellement urbain et le maintien des zones avec des projets d'ores et déjà établis.

En outre :

- **la zone urbaine** a augmenté pour prendre en compte les opérations réalisées depuis 2017, notamment l'opération de la gendarmerie.
- **La zone AU** est réduite par : la prise en compte des opérations réalisées et classées en U et la réduction du nombre d'hectares consommables dans une démarche loi Cliré (Retrait de la Despensière (7,2 ha), ajustement des périmètres de projet (ZACOM/Balaruc-Loisirs, la Fiau et des Vignés).
- **La zone naturelle** a augmenté notamment par l'ajustement des zones AU (secteur de la Fiau et de Balaruc Loisirs) et la zone urbaine comme le secteur de la centrale électrique.
- Enfin, **la zone agricole** a augmenté par l'ajustement des zones AU notamment la Despensière et Balaruc Loisirs.

3.2 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	Éléments 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				
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 rétrolittorale. 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 thermale par le respect de la loi littoral	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	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.

PLU DE BALARUC LES BAINS

Justification des dispositions écrites du règlement

(coupure urbanisation, bande 100m, boisements significatifs...)			contexte, des actions de protections sont mises en place.	
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 ».	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. Celui-ci permet également le renforcement de l'activité portuaire par la définition d'un règlement spécifique pour le périmètre du Port Suttel ainsi qu'une OAP le concernant.
		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.
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	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 dans son écriture présente l'ensemble des risques présents sur la commune (faisant l'objet d'une réglementation spécifique ou non) et identifie les principes à mettre en œuvre dans	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
		Prendre en compte le risque d'inversac		

PLU DE BALARUC LES BAINS

Justification des dispositions écrites du règlement

<p>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>			le cadre d'aménagements au sein de ces secteurs. L'objectif étant double., une meilleure connaissance du risque par le pétitionnaire d'une part et l'appropriation des bonnes pratiques dans l'aménagement par ailleurs.	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.
	Favoriser le développement de la trame verte et de la nature en ville		Les OAP sectorielles prévoient des aménagements paysagers pour gérer les risques et limiter 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 n'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.	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, 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 toute construction >2000m² 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	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

PLU DE BALARUC LES BAINS

Justification des dispositions écrites du règlement

			(OLD, gestion ONF), mais limitées ailleurs afin de préserver les habitats.	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 4e 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>Orientation 1 : Réaffirmer Balaruc-les-Bains comme polarité économique et de service</p>	<p>Soutenir le développement des espaces centraux et des entrées de ville stratégiques comme poumon économique</p>	<p>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 le développement de la nouvelle zone commerciale (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.</p> <p>Elles viennent conforter ces secteurs avec des densités plus élevées, pour les secteurs stratégiques situés à proximité des polarités.</p>	<p>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 de la zone Artisanale Maritime) et un secteur de mutation sur le secteur de Manne.</p> <p>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.</p>

Valoriser et diversifier les activités afin de multiplier les leviers de développement et pérenniser l'emploi				
---	--	--	--	--



PLU DE BALARUC LES BAINS

Justification des dispositions écrites du règlement

		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 la Zone Artisanale Maritime 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 sur les anciens sites économiques (anciennement pollués ou en cours de dépollution) en reconversion.	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.
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 presque île (deuxième ville	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.

PLU DE BALARUC LES BAINS

Justification des dispositions écrites du règlement

<p>de l'agglomération en termes de fréquentation touristique en tant que station thermale, et les échanges avec Sète sont nombreux).</p> <p>Sète Agglopol 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>		Accompagner le développement des mobilités actives	<p>Les OAP sectorielles poursuivent l'ambition de développer les modes actifs en définissant les principes de connexions mode 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 délestage 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.</p> <p>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.</p>	<p>Le dispositif réglementaire prévoit la création de locaux 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.</p> <p>Le dispositif réglementaire prévoit des Emplacements Réservés pour faciliter les connexions intra et extra-muros.</p> <p>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>
		Faciliter les connexions		
		Futur barreau (RD600)		
<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>Orientation 3 : Conforter le système économique lié au thermalisme</p>	Pérenniser et développer l'offre thermale		<p>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.</p> <p>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.</p>
		Renforcer l'offre de service comme levier d'attractivité	Les OAP sectorielles permettent une mixité urbaine visant à renforcer l'offre en service.	
		Restructurer l'offre de logements curistes et touristiques existantes	L'OAP Cœur de Station permet d'accompagner la restructuration du tissu. Au cœur de la presqu'île, cette OAP	

PLU DE BALARUC LES BAINS

Justification des dispositions écrites du règlement

Maintenir et pérenniser les activités thermales		pour pérenniser l'attractivité	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 thermique, le marché immobilier est parmi les plus élevés de l'EPCI. La spécificité thermique 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 et des emprises au sol adaptées permettant d'engager une densification douce. 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	Orientation 2 : Renforcer la proximité de la ville	Renforcer la mixité des usages et des formes aux abords des centralités	Les OAP permettent une mixité fonctionnelle selon le placement stratégique des secteurs. C'est notamment le cas de l'OAP des Nieux et de cœur de Station, toutes deux situées	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

PLU DE BALARUC LES BAINS

Justification des dispositions écrites du règlement

<p>point de vue des caractéristiques que de leurs répartitions et localisations : la presqu'île est 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>			<p>dans des polarités stratégiques de la commune.</p>	<p>nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat et de ne pas dépasser 250 m². À l'inverse, l'habitat en zone économique est permis sous condition que sa présence soit nécessaire au fonctionnement (gardiennage, fonction publique, etc.)</p> <p>Enfin, 40% 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.</p>
		Faciliter les mobilités internes du quotidien	<p>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...</p>	<p>Le dispositif réglementaire prévoit l'optimisation du fonctionnement du réseau viaire–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>
		Préserver les vues sur le grand paysage et révéler le grand paysage	<p>Les OAP sectorielles identifient les vues sur le grand paysage à préserver. Elles indiquent devoir favoriser des implantations en corrélation avec celle-ci.</p>	<p>Le règlement écrit contribue à la prise en compte de la topographie, notamment en prenant en compte une hauteur tribulaire du terrain naturel.</p>
<p>Balaruc-les-Bains bénéficie d'une histoire et d'un cadre exceptionnel aux</p>	<p>Orientati on 3 : S'appuye r sur les spécificit és du</p>			

PLU DE BALARUC LES BAINS

Justification des dispositions écrites du règlement

<p>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 thermique) 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>			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). Le dispositif met également en place un ER n°10 pour garantir la mise en valeur de la Chapelle Notre-Dame des Eaux.
	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 Nà partir de la RD600.

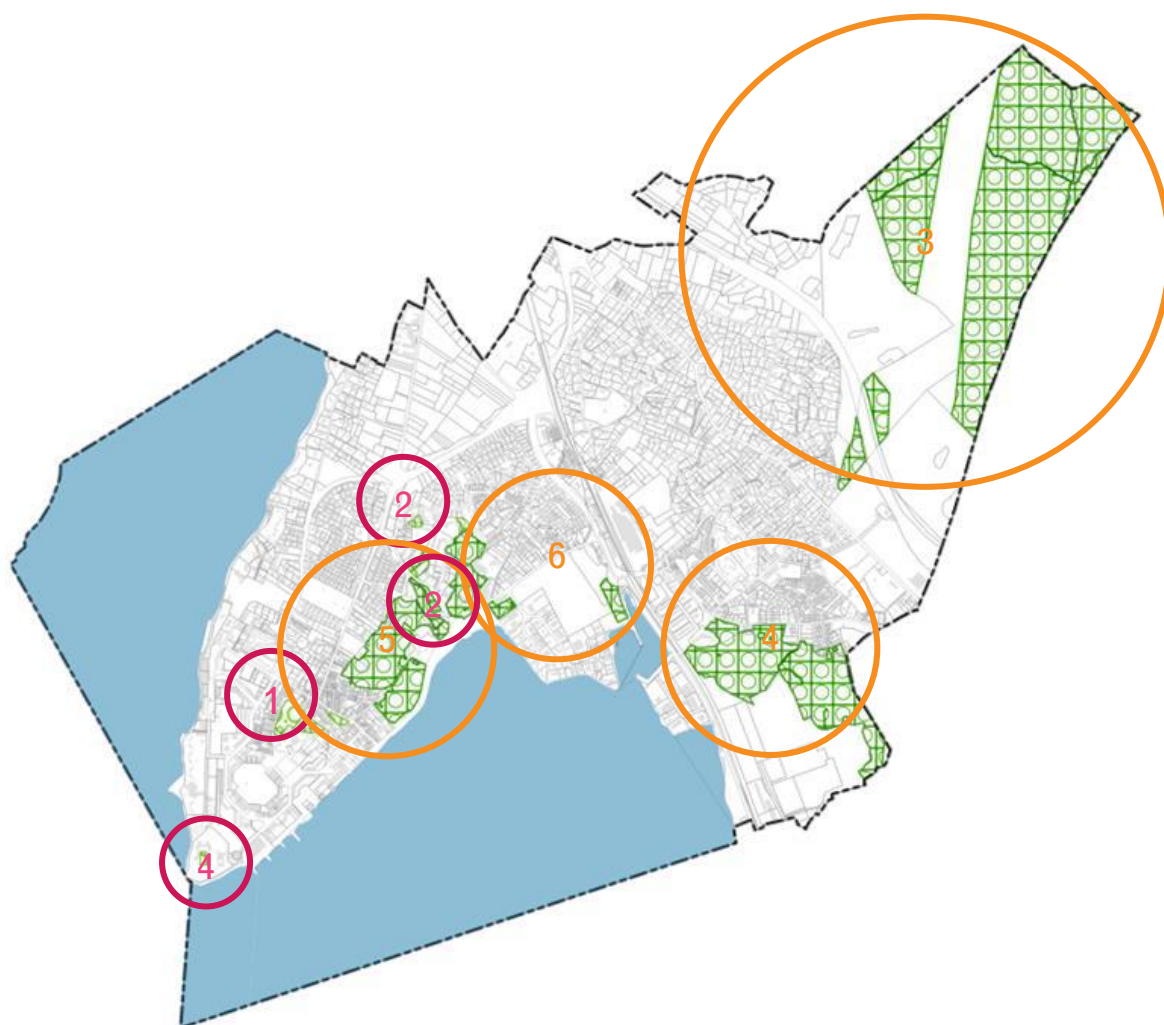


3.3 Justification des dispositions particulières du règlement

Espaces Boisés Classés (EBC)

Le zonage du PLU identifie des espaces boisés et des forêts à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier. Ainsi, dans ces Espaces Boisés Classés identifiés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite et les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

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.



Les EBC identifiés sont notamment :

- **1_Le square Dr Bordes** - Véritable parc botanique en plein cœur de ville, il participe à l'identité de la commune de Balaruc-Les-Bains : lieu de vie et de rencontres, il accueille différentes manifestations telles que le marché. Le parc est richement et densément planté. De nombreuses essences végétales ornementales sont représentées telles que le copalme d'Amérique, l'arbre aux quarante écus, le magnolia persistant, le désespoir des singes, le fusain, le cornouiller...

- **1_Le mail de platanes Avenue du Port et place Lucien Salette** constitue un élément à protéger sur la commune de Balaruc-les-Bains : la hauteur imposante (minimum 10m de hauteur) et le port des sujets en font des spécimens remarquables en cœur de ville.
- **3_ Les massifs de Pech Meja dans le quartier de la Pinède** qui participent au riche patrimoine végétal du territoire et améliorent la perception générale du lieu. Ce sont des groupements isolés d'arbres de haut jet et massifs de garrigues.
- **4 Le boisement à la pointe de la Presqu'île au sein du complexe Lo Solehau.**

Espace Boisé Classé Significatif (EBS)

Pour les secteurs ayant des co-visibilités sur les zones en eau de la commune, les espaces boisés ou les forêts sont classés en espace boisé classé significatif après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Les parcs et ensembles boisés existants sont considérés comme les plus significatifs dès lors qu'ils répondent au moins à l'un des critères suivants :

- l'intérêt paysager : notamment au regard de la configuration des lieux, de sa participation à l'identité littorale ;
- l'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement (type d'arbres, forme du boisement...) ;
- l'intérêt écologique : importance du boisement pour le maintien d'un écosystème ou d'un habitat spécifique.

Sur la commune, les boisements classés comme significatifs :

- correspondent à des étendues boisées caractéristiques du territoire de garrigue dans la région de l'étang de Thau : essences propres au milieu et présence de plusieurs strates végétales. L'imperméabilisation des sols est faible.
- occupent une superficie conséquente à l'échelle du territoire de la commune. Ces espaces ne sont pas morcelés par le bâti ou diverses constructions telles que les voiries. Ils constituent un ensemble paysager relativement étendu et continu.
- participent au maintien de corridors écologiques sur la commune.

3_ Au nord-est de la commune, un boisement naturel de garrigue

Ce boisement naturel appartient aux premiers contreforts du massif de la Gardiole. Déjà identifié lors du précédent PLU, ce boisement est un massif couvert de garrigues et de reboisements. Le massif est caractérisé par une vaste étendue ouverte, longeant la route départementale D600, recouverte de garrigue basse. Un mélange arbustif représenté notamment par le pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*) recouvre les étendues rocheuses. Quelques pins d'Alep (*Pinus halepensis*) et chênes verts (*Quercus ilex*) isolés tendent à se développer sur cette vaste étendue ouverte. Une seconde partie de massif est recouverte d'une pinède haute, implantée sur les flancs du massif rocheux. La pinède est caractérisée par des sujets matures d'environ 10m de hauteur, densément plantés. Le boisement est continu et constitue une ligne de repère lointaine dans le paysage environnant.

4_ Au Sud-Est, le boisement de Saint-Gobain dans la coupure urbaine

Le paysage est caractérisé par une vaste étendue boisée plantée en terrasses, surplombant la commune de Balaruc-les-Bains. Le boisement est majoritairement représenté par le pin d'Alep (*Pinus halepensis*), même si quelques sujets de chênes verts sont associés au groupement. Les sols sont recouverts d'une végétation naturelle spontanée associant strate arbustive éparse et couverture végétale basse. Ce boisement constitue une barrière physique majeure entre les habitations et la zone d'activités au sud.

5_ En cœur de ville, les massifs de Pech Méja et Pech d'Ay autour du Jardin méditerranéen

Les deux massifs boisés sont caractérisés par un mélange de sujets dominés par le pin d'Alep et le pin parasol. Ils disposent également de quelques platanes, micocouliers, arbres de Judée et oliviers. Les massifs sont densément plantés et constituent un véritable

poumon vert en cœur de ville, refuge de biodiversité en milieu urbain. Points de repère lointains dans le paysage, depuis le front de mer ou depuis les hauteurs de Balaruc-les-Bains, ces massifs constituent par ailleurs une frange végétale identitaire riche parmi le patrimoine végétal de la commune.

La strate intermédiaire constituée d'arbustes tels que le pistachier, l'arbousier ou encore le figuier est relativement dense. La couverture du sol est quasi inexistante et se développe de manière ponctuelle et hétérogène sur les parcelles.

Une végétation basse typique de ces milieux, représentée majoritairement par la canne de Provence, occupe la parcelle située à l'intersection de l'avenue de la gare et de la rue des Cystes ainsi qu'une zone humide. Cette particularité apporte une diversité de milieux, véritable richesse écologique sur le territoire. Dans la continuité de ces boisements se présente le camping municipal de Pech d'Ay dont le couvert végétal continue la coulée verte paysagère partant du haut du Pech d'Ay jusqu'aux rives de l'étang. La canopée de ce boisement permet un confort urbain pour les touristes et curistes exploitant cet équipement à l'année. Le caractère anthropisé de cet espace est avéré : reliquats taillés d'arbres et plantations d'essences exotiques liées à l'activité du camping.

6_Les « pinèdes » de port Suttel et de la Raffinerie

Les boisements sont majoritairement de pins d'Alep et de quelques essences ornementales, dont le magnolia. Les hauts sujets atteignent environ 15 à 20m de hauteur en moyenne. Situés stratégiquement entre l'avenue de la Gare, la route de Sète et les polarités urbaines, les boisements créent un écran urbain entre les quartiers de la ville, le port et la zone d'activité maritime de la commune. À ce titre, leur préservation est essentielle, car, en plus de leur caractère significatif, ils apportent une valeur ajoutée à la qualité urbaine du bord d'étang ainsi que des espaces d'aérations sur la promenade allant de la presqu'île vers le quartier des usines.

Espace paysager – Zone humide

Ces espaces représentés au document graphique, correspondent aux zones humides.

Seuls les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'existence de cette zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique et biologique.

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

Patrimoine bâti

Les éléments bâtis remarquables repérés au document au document graphique sont protégés. Les prescriptions relatives à chacun des ensembles bâtis sont détaillées dans le document annexé au règlement.

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 réservé ou servitude de localisation

L'emplacement réservé et la servitude de localisation permettent de geler une emprise délimitée en vue d'une affectation prédéterminée. Elles délimitent des terrains sur lesquels seront institués des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts, des espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation d'un programme de logements.

11 emplacements réservés et 1 servitude de localisation sont présents sur la commune :

- 7 emplacements réservés pour des opérations de voiries
- 3 emplacements réservés pour équipements publics (Création parking, espace vert, Création bassin de rétention et la création d'un équipement public au niveau 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)

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

Linéaire commercial

Le long des linéaires d'activités repérés sur le plan de zonage, le changement de destination et la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat le long de ces voies est interdit.

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

Marge d'implantation graphique des constructions

Lorsqu'une marge de recul graphique est fixée au règlement graphique, les constructions doivent **être implantées à l'alignement de cette limite de référence.**

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

Pour les zones urbaines, la hauteur maximale des constructions est déterminée sur le règlement 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.

Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont interdites pour une durée maximale de 5 ans courant à compter de l'approbation du PLU, les constructions ou installations nouvelles présentant une emprise au sol ou une surface de plancher (SDP) supérieure à un seuil à 20 m².

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

Secteur spécifique de résidence principale

Pour les zones repérées graphiquement, les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

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

En outre, la commune de Balaruc-les-Bains possède un marché immobilier tendu de par :

- L'augmentation de la population à loger ;
- L'augmentation du nombre de ménages à population constante – le desserrement des ménages, chaque ménage nécessitant un logement.
- L'agrandissement de la surface moyenne occupée par chaque logement. Cette surface correspond à celle du logement, mais aussi de ses annexes : garages, piscines, jardins, etc. Dans le cas des logements collectifs, le nombre d'étages impacte la surface moyenne de parcelle occupée pour un logement,
- Mais aussi par l'augmentation des résidences secondaires à destination des curistes et des touristes bloquant le parc de logements.

En effet, Balaruc-les-Bains dispose d'un parc de logements composé de 54,3% de résidences secondaires et de 44,5% de résidences principales. Ce volume de résidences secondaires a doublé depuis 1982. Par conséquent, la mise en place d'une telle servitude permet de prévoir sur des espaces stratégiques des logements permettant de répondre aux habitants permanents.

Zone non aedificandi

Pour les zones repérées graphiquement, aucune construction (y compris les constructions en sous-sol) n'est autorisée à l'exception des clôtures et des réseaux.

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

Secteur d'assainissement

Dans ces secteurs l'assainissement est individuel.

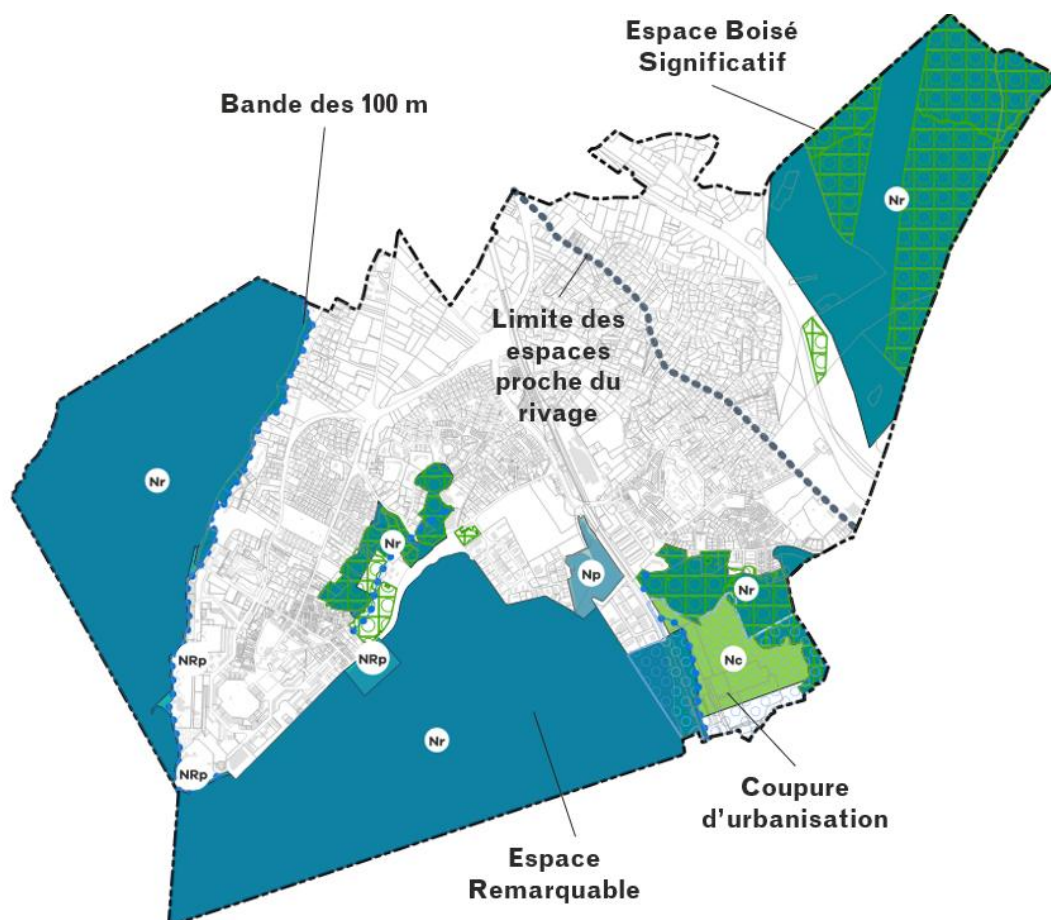
L'objectif est de réaliser des études pédologiques précises permettant de mettre en place un système d'assainissement individuel adapté.

Les prescriptions relatives à l'application de la Loi Littoral

En tant que commune littorale, Balaruc les Bains est soumise à la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite "Loi Littoral". Cette loi vise à concilier préservation et développement du littoral. (Art. L121-1 à L121-51 du code de l'Urbanisme). La loi littoral induit cinq grandes notions :

- **La bande littorale ou bande des 100 mètres** qui vise à protéger le trait de côte et les plages. Ces secteurs sont fragiles d'un point de vue environnemental. C'est le principe de préservation stricte qui prime en dehors des espaces urbanisés ;
- **Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral** représentent les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- **Les coupures d'urbanisation** permettent de séparer les différentes parties urbanisées pour empêcher une urbanisation linéaire. Elles permettent de créer des espaces de respiration paysagère et écologique ;
- **Les espaces proches du rivage** limitent fortement l'urbanisation et les destinations des constructions autorisées afin d'orienter le développement urbain en situation rétrolittorale ;
- **Le principe d'extension de l'urbanisation en continuité** avec les agglomérations et les villages existants.

Ces espaces sont traduits dans le SCoT du bassin de Thau avec lequel le PLU de Balaruc-les-Bains doit être compatible. Ainsi, le PLU a déterminé plusieurs prescriptions permettant de répertorier et protéger l'ensemble des espaces remarquables littoraux.



Inconstructibilité de la bande des 100 mètres

Le Plan Local d'Urbanisme définit au règlement graphique une bande de 100 m à partir des limites hautes du rivage dans laquelle les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés.

Elle 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.

Ainsi, en compatibilité avec le SCoT, elle est délimitée dans trois espaces :

- Au nord de la presqu'île,
- Au sud du Pech Meja,
- Au sud au niveau de la coupure d'urbanisation.

Coupure d'urbanisation

Le PLU prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Il identifie une coupure d'urbanisation entre le secteur des Bas Fourneaux et la commune de Frontignan.

La coupure d'urbanisation présente un caractère anthropisé déjà marqué : en plus d'être cernée par des espaces urbains, elle était autrefois le siège d'activités industrielles. Néanmoins, ces bâtiments sont aujourd'hui démolis et aucune construction n'est présente.

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.

En effet, dans la zone NR correspondant aux espaces remarquables ne sont autorisés que les aménagements autorisés de l'[article R121-5 du code de l'Urbanisme](#).

La zone Nc a pour vocation de maintenir cette aération urbaine. Ainsi, elle ne permet que les aménagements légers permis par le R121-5 du code de l'urbanisme et de l'aménagement léger de sites à vocation sportive ou de loisirs, et à la condition d'exclure toute imperméabilisation des sols et le recours à toute structure de type gradins ou bâtiments.

La protection des espaces remarquables

Le PLU répertorie l'ensemble des espaces remarquables et significatifs des littoraux. Dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, c'est le principe d'inconstructibilité qui s'applique et le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation est privé d'effet tout comme la règle de l'extension limitée.

Par conséquent, le règlement interdit toute construction ou installation, exception faite de celles limitativement autorisées au titre de l'[article R121-5 du code de l'Urbanisme](#).

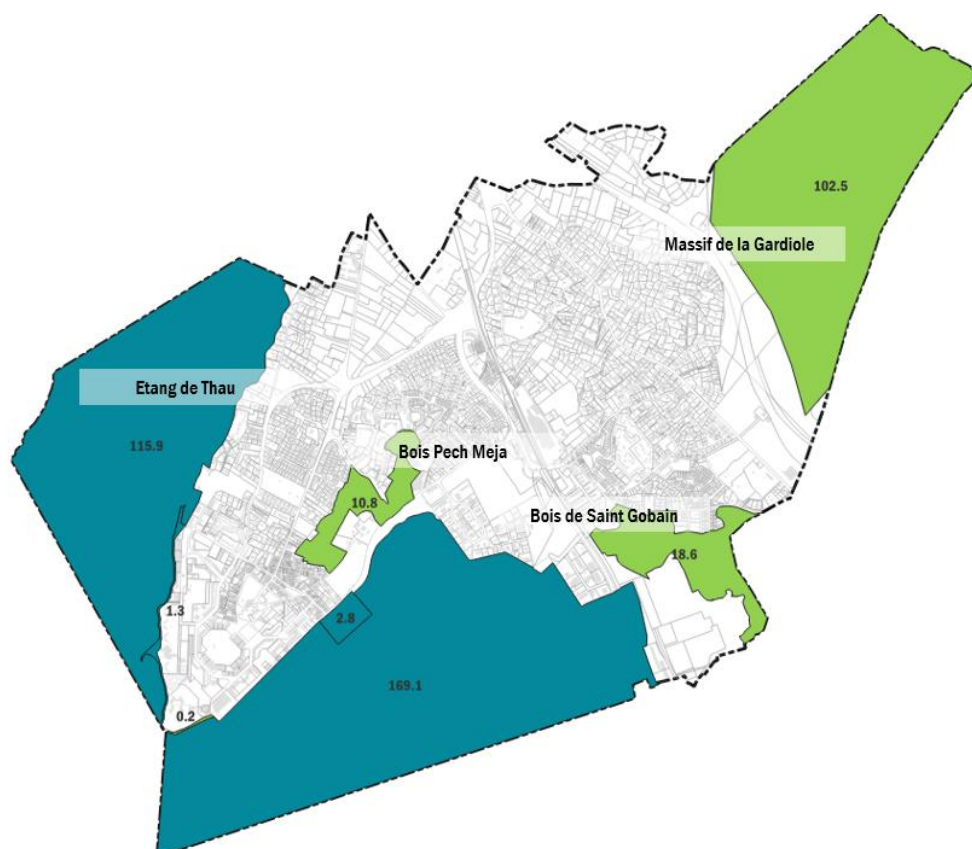
Ainsi, la zone N du PLU de Balaruc-les-Bains correspond aux espaces naturels du territoire communal. Cette zone est destinée à assurer la sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystème, et des activités traditionnelles locales, à savoir la pêche et la conchyliculture.

Au sein de celle-ci, 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.

Les sites et espaces remarquables avec des caractéristiques naturelles ou culturelles nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique identifiés sur la commune sont :

- Le massif de la Gardiole,
- Le bois de Saint-Gobain,
- Le bois Pech Meja,
- Le Cirque de l'Angle

Seuls les espaces NRp peuvent accueillir une concession de plage. Dans le PLU, ces espaces représentent environ 420 hectares, dont environ 290 ha situés dans l'étang de Thau et 130 ha dans les espaces terrestres.



Les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage sont définis au document graphique. Il s'agit d'espaces où la présence de la mer est très prégnante notamment des espaces en co-visibilité avec le rivage et où il convient de limiter l'étalement urbain.

Une part importante de la commune est déterminée en « espace proche du rivage » dans la mesure où la commune bénéficie d'une proximité au rivage. Par conséquent, presque toute l'enveloppe urbaine de Balaruc-les-Bains est concernée. Cette limite s'est établie en cohérence avec le SCoT. Celle-ci est représentée par une limite sur le plan de zonage.

Ils sont délimités par rapport à la distance avec le rivage et à la morphologie littorale. La limite des espaces proche du rivage se situe principalement sur la route de la Rèche en compatibilité avec le SCoT. Celle-ci se justifie par une topographie plus importante avec du côté est la vue sur le massif de la Gardiole et côté ouest la vue sur le bassin de Thau. Les vues sur l'étang de Thau sont plutôt hétérogènes en fonction de l'urbanisation.

Les espaces proches du rivage induisent une urbanisation limitée en son sein. L'urbanisation se réalise uniquement en continuité des agglomérations et villages existants et doit être justifiée et motivée, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Extension limitée au sein des espaces proches du rivage

Une part très importante de l'urbanisation est classée en espace proche du rivage. De ce fait, les extensions de l'urbanisation sont limitées au sein de ces espaces.

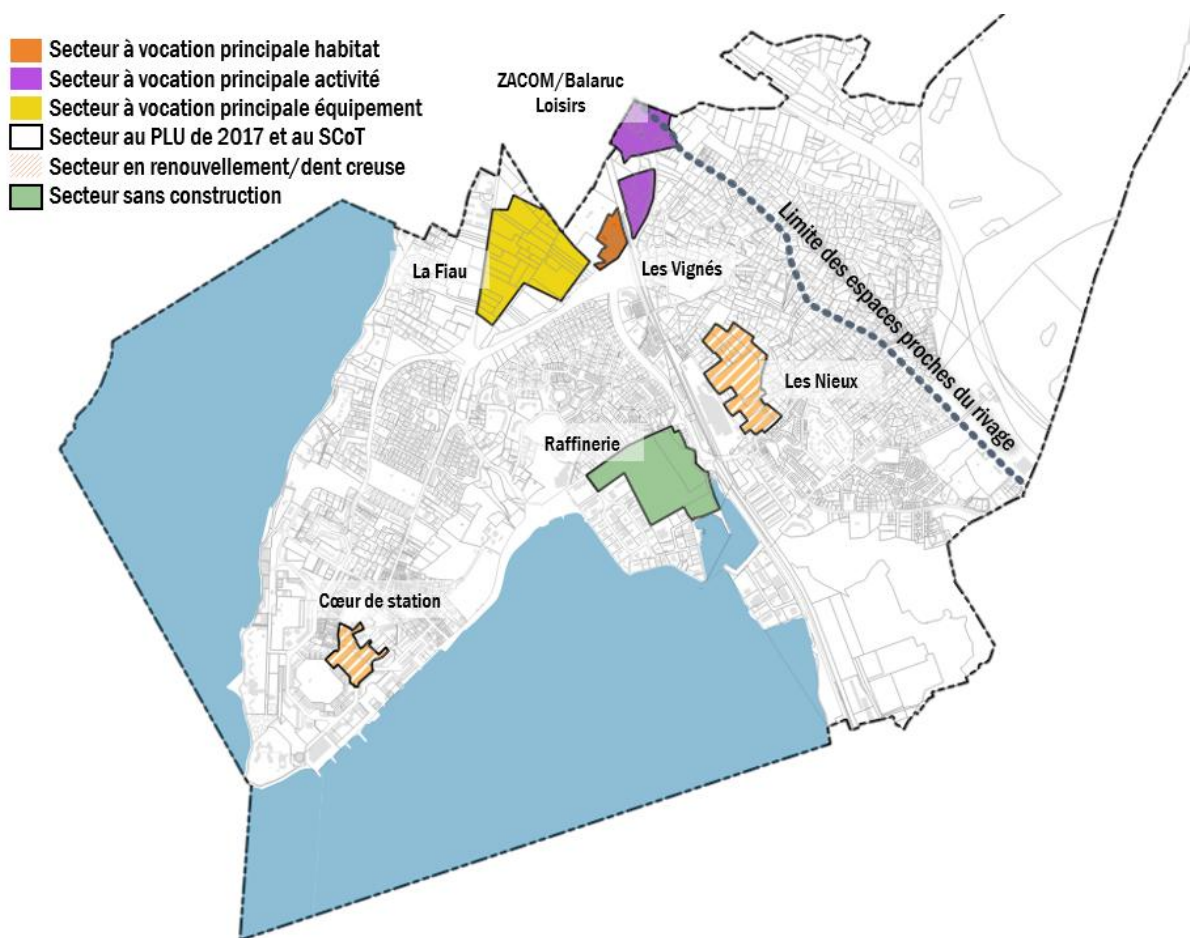
Plusieurs unités urbaines (à vocation économique, équipement et d'habitat) ont été définies en extension de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage afin de cadrer la consommation d'espace. En accord avec le SCoT, le PLU de Balaruc les Bains traduit donc l'urbanisation future suivante :

Localisation	Vocation	Opérations	Zone PLU	Superficie dans les EPR
Extension/dent creuse	Habitat	Les Nieux	1AUa	6,3 ha
Extension	Habitat	Les Vignès	1AUb	1,5 ha
Extension	Économie	ZACOM / Balaruc loisirs	1AUE	4,7 ha
Extension	Équipement	La Fiau	1AUEq	11,1 ha
Renouvellement	Habitat	Cœur de station	1AUr	2,3

Conformément avec le SCoT, chacun de ces secteurs de développement a fait l'objet d'une OAP.

De plus, l'ensemble des secteurs étaient identifiés dans le PLU de 2017 ainsi que dans le SCoT. **En outre, les secteurs prévus au PLU en extension urbaine, inclus au sein des espaces proches sont déjà inclus dans le PLU en vigueur.** Les zones d'extension ont notamment été réduites (suppression de la Despensièrre en extension et réduction de la superficie de la Fiau, la ZACOM/Balaruc Loisirs et les Vignès).

Ainsi, sur les 240 ha déjà urbanisés (classés en U au PLU) intégrés au sein des espaces proches du rivage, il s'avère que cette urbanisation reste relativement limitée, car ne représentant que 9,8% de l'urbanisation existante dont 3% pour de l'habitat.



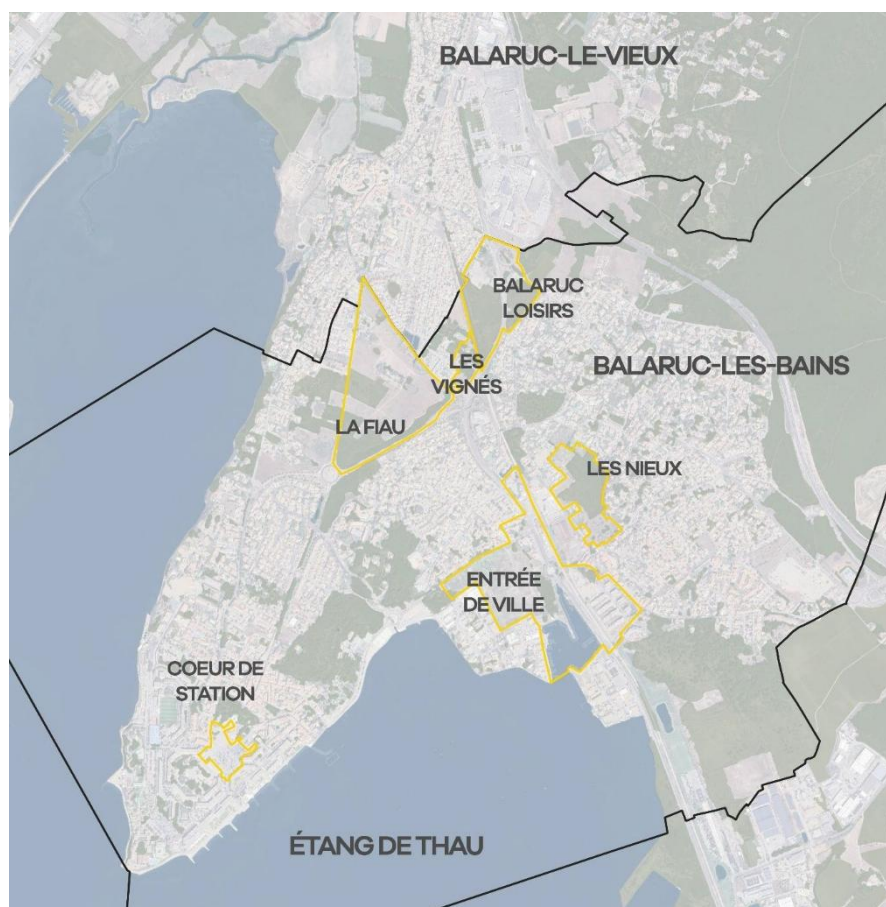
Partie 4 : Justification des choix retenus pour établir les OAP

Conformément à l'article L151-6 du code de l'urbanisme, « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...] »

Les OAP par secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces de projet où un potentiel urbain a été identifié.

Le PLU de Balaruc-les-Bains comporte :

- 6 OAP sectorielles, dont :
 - 2 OAP de renouvellement et mutation urbaine (zones urbanisées) : cœur de station et entrée de ville ;
 - 4 OAP mixtes renouvellement/extension : Les Nieux, Balaruc-Loisirs, Les Vignés et la Fiau ;
- 2 OAP thématique : Trame Verte et Bleue ; Risques et Résilience.



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>
Les Nieux	Habitat Consommation foncière en dent creuse	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ce secteur est identifié au SCoT comme dent creuse.</p>
Les Vignés	Habitat Renouvellement /extension	<p>Le secteur des Vignés est situé entre deux grandes zones de projets : la Fiau et la nouvelle zone 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 le développement d'une nouvelle zone commerciale et de services, portée par Sète Agglo pôle.</p> <p>Il s'agit de confirmer et développer l'offre commerciale du secteur de la zone commerciale de Carrefourpar 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 aux besoins 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/ Renouvellement	<p>Cette orientation concerne l'ancienne raffinerie du Midi. Anciennement occupée, ce terrain est d'environ 8 ha est aujourd'hui en friche.</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>

Justification des choix pour les OAP thématiques

ROLE ET PORTEE DES OAP THEMATIQUES

Pour relever les défis de demain, la commune souhaite s'appuyer sur ces ressources locales, en les exploitant de manière durable et dans le respect du mode de vie local combinant proximité et préservation.

Les OAP thématiques sont applicables sur l'ensemble du territoire communal et sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, ce qui les différencie du règlement qui s'impose dans un rapport de conformité.

Elles sont complémentaires du règlement écrit (instauration d'un pourcentage d'espace non imperméabilisé, définition de surfaces perméables, etc.) et des outils graphiques (espaces boisés classés et significatifs, zones humides, etc.).

Les deux OAP Thématiques « Risques et Résilience » et « Trame verte et Bleue » sont écrites en interdépendance afin d'atteindre la finalité d'une qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale forte pour l'ensemble des futurs projets.

Afin de répondre aux ambitions du PADD et d'apporter des préconisations précises et spécifiques en fonction de l'environnement et des situations, les OAP définissent des recommandations qui servent de guide ou de conseils au pétitionnaire permettant d'améliorer le projet selon la thématique. Elles jouent ainsi un rôle d'orientation pédagogique permettant une lecture stratégique à laquelle tout projet doit contribuer à son échelle. En outre, les orientations s'accompagnent parfois de schémas qui illustrent le propos. Ces schémas donnent à voir des exemples de mise en œuvre opérationnelle possible qui devront être adaptés au contexte du projet. Ces schémas ne présentent pas une seule et unique possibilité d'interprétation, mais visent à mieux comprendre l'objectif de l'orientation générale.

JUSTIFICATION DE L'OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)**Objectifs justifiés de la création d'une OAP**

Les objectifs de l'OAP TVB ont pour finalité de renforcer la place de la nature, de l'eau et du paysage en ville à la fois en favorisant l'amélioration du cadre de vie de l'Homme et en développant un milieu de qualité pour les espèces végétales et animales et en portant une attention forte sur les évolutions climatiques et les changements qui vont de pair.

Balaruc-les-Bains est marquée par une dynamique d'urbanisation avec une progression significative au cours des dernières décennies, ayant contribué à une forte réduction des espaces naturels, soulignant la nécessité d'intégrer pleinement les enjeux de la TVB dans les orientations d'aménagement de la commune.

Au vu des enjeux de l'état initial de l'environnement, le projet de territoire défini dans le PADD rappelle l'exigence de valoriser la place de la nature, de l'eau et du climat, des aménités et le bon fonctionnement de la biodiversité dans le développement urbain du territoire. La commune a donc fait le choix de compléter cette exigence au travers de la définition de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue pour conforter le rôle primordial de la TVB dans la constitution d'un meilleur cadre de vie pour tous qui doit se combiner avec la prise en compte des risques et des évolutions climatiques.

Cette notion a notamment été portée par les habitants lors des divers ateliers (densification, diagnostic en marchant, risque et résilience) menés tout le long de la procédure de PLU. Ces ateliers ont révélé l'attachement des habitants à la qualité, à la préservation et à la diversité des paysages, mais aussi l'importance de leur association avec les formes urbaines.

Principes et objectif d'aménagement retenus pour l'OAP thématique Trame Verte et Bleue

<p>Orientation 1 : Préserver et conforter les réseaux de biodiversités existants au sein des espaces à forte valeur environnementale</p>	<p>Le territoire balarucois présente un maillage écologique structurant, avec plusieurs corridors écologiques identifiés (l'étang de Thau constitue un réservoir majeur de biodiversité : il est classé en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, et ses herbiers sous-marins, situés à l'est de la commune, bénéficient d'une protection au titre du réseau Natura 2000, dans le cadre de la directive Habitats ; le massif de la Gardiole est quant à lui classé en ZNIEFF de type 2), illustrant la richesse et la complémentarité des milieux naturels présents entre espaces humides et milieux forestiers.</p> <p>Ainsi, en adéquation avec l'orientation 1 de l'axe 1 du PADD « Pérenniser les espaces remarquables du territoire », l'objectif est de conforter et valoriser chacun des espaces naturels par plusieurs recommandations comme préserver et requalifier les lisières boisées en veillant à leur perméabilité visuelle et physique, préserver les ouvertures paysagères propices aux espèces patrimoniales, et limiter leur fermeture progressive par embroussaillage, etc., pour la trame verte et Maintenir et valoriser les éléments de la trame bleue existants, en particulier les abords encore naturels de l'étang de Thau par le développement touristique, la préservation des zones humides, la création d'une trame turquoise...</p>
<p>Orientation 2 : Renforcer la trame écologique dans les secteurs en extension ou faisant l'objet de requalifications urbaines ou de densification</p>	<p>Balaruc-les-Bains est le « terrain de jeu » parfait pour engager une politique innovante du « refaire la ville sur la ville » du fait de sa position littorale et de son territoire communal contraint. Ainsi, il s'agit d'adapter « les pleins » dans les formes urbaines (surélévation du bâti, exposition au soleil et au vent) pour prendre en compte les changements climatiques définis notamment dans les OAP sectorielles. Mais cela se combine avec l'adaptation des « vides » pour rechercher des solutions d'avenir durable et notamment favoriser le ruissellement et l'infiltration des eaux, l'augmentation de la nature en ville, la perméabilité des sols concourant à la lutte contre les îlots de chaleur et au maintien du cadre de vie... Dans ce contexte, les espaces publics représentent une opportunité majeure de structuration et de valorisation de la trame verte et bleue. Ils doivent devenir des supports fonctionnels de continuités écologiques tout en améliorant le cadre de vie.</p> <p>Ainsi, les actions de cette orientation viennent décliner des pistes de recommandations permettant de favoriser des continuités dans les tissus, de prendre en compte les franges urbaines, d'intégrer la trame verte et bleue dans les futurs aménagements... Elle répond ainsi à une des orientations du PADD (orientation 3 – Axe 1) « anticiper les risques et adapter le territoire ».</p>
<p>Orientation 3 : Valoriser la Trame Verte et Bleue en articulation avec les axes de mobilité douce et les infrastructures de transport</p>	<p>La Trame Verte et Bleue peut être valorisée par les linéaires de circulations que l'on retrouve systématiquement dans nos milieux urbains (axes viaires, de mobilités douces ...). Outre ces axes se trouvent des points stratégiques ou végétaliser en priorité (stations de transport en commun, carrefours d'intermodalité, abords des écoles, parkings relais, pôles médicaux ou commerciaux ...). Entre la qualité paysagère, protection de l'environnement et mobilité, cette orientation allie valorisation de la nature en ville et promotion des modes de déplacements alternatifs (modes doux).</p> <p>Elle décline ainsi plusieurs actions telles que la création ou le renforcement des alignements d'arbres le long des voies, la création d'écoducs ou d'écoponts, en particulier sur les corridors à restaurer, etc.</p> <p>Elle répond ainsi à une des orientations du PADD (orientation 2 – Axe 1) « Réaffirmer les trames vertes et bleues comme autant de ressources pour le territoire » dont l'objectif de « Connecter et reconstituer les entités de la trame verte ».</p>
<p>Orientation 4 : Intégrer et diffuser la culture de la TVB auprès des acteurs du territoire par la sensibilisation et la mise en œuvre de bonnes pratiques</p>	<p>Le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue (TVB) ne peut reposer uniquement sur des aménagements physiques. Il nécessite également une prise en compte des enjeux écologiques dans la gestion du territoire ainsi qu'une sensibilisation active des habitants, usagers et visiteurs.</p> <p>Cette orientation propose deux leviers d'action complémentaires : la mise en œuvre d'une Trame Noire en faveur de la biodiversité nocturne, et le développement d'outils pédagogiques favorisant l'appropriation collective des continuités écologiques (panneaux pédagogiques, végétation spontanée, support d'information...).</p> <p>Elle répond ainsi à une des orientations du PADD (orientation 3 – Axe 1) « anticiper les risques et adapter le territoire ».</p>

JUSTIFICATION DE L'OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)**Objectifs justifiés de la création d'une OAP**

Dans un contexte de dérèglement climatique, de pression accrue sur les ressources naturelles, de pression foncière et d'objectifs de densification, le socle territorial naturel et urbain de Balaruc-les-Bains est plus que jamais vulnérable. Pour répondre à cet enjeu, le territoire s'est fixé dans l'axe 1 du PADD de « Réaffirmer les trames, comme le support d'un développement durable et résilient ». L'une des orientations vise notamment à anticiper les risques et adapter le territoire.

La position littorale contraint la commune à un risque accru et une vulnérabilité des biens et des personnes. L'enjeu de Balaruc-les-Bains sera donc de positionner stratégiquement le curseur entre résilience, évolution urbaine et gestion du risque.

L'OAP Risque et Résilience traite ainsi les enjeux liés aux risques afin de guider les élus et pétitionnaires vers un projet garantissant la sécurité des biens et des personnes, n'augmentant pas la vulnérabilité du territoire et prévoyant au mieux sa résilience et son adaptation face aux effets du changement climatique. Elle doit permettre d'engager une évolution de l'urbanisation pour la rendre moins vulnérable face aux aléas naturels et diminuer la sensibilité du territoire aux aléas.

L'OAP Risque et Résilience se structure en deux parties : les risques réglementés et les risques non réglementés.

A l'image de l'OAP TVB, ces volontés ont été portées par les habitants lors des divers ateliers (densification, diagnostic en marchant, risque et résilience) menés.

Principes et objectif d'aménagement retenus pour l'OAP Risque et Résilience

<p>Orientation 1 : RISQUES REGLEMENTES Risque inondation par submersion marine</p>	<p>La commune n'est drainée par aucun cours d'eau. Située en façade d'étang, elle est en revanche concernée par le risque inondation par submersion marine qui provient de l'étang de Thau en cas de débordement. Ce genre d'épisode survient en cas de tempête et peut être aggravé en période de pluies du fait du phénomène de ruissellement. Ce risque « submersion marine » a conduit à l'approbation d'un Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) le 25 janvier 2012.</p> <p>Ainsi, outre la prise en compte du PPRI, il s'agit de donner des pistes pour réduire la vulnérabilité des habitants par des principes fondamentaux tels que l'identification de zones refuges, la création de balcons ou de toiture-terrasse, l'installation de batardeaux...</p> <p>Cette orientation répond ainsi à une des orientations du PADD (orientation 3 – Axe 1) « anticiper les risques et adapter le territoire » notamment la prise en compte du risque de l'inversac et le risque inondation.</p>
<p>Orientation 2 : RISQUES REGLEMENTES Aléa retrait gonflement des argiles</p>	<p>Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent entraîner des désordres importants, sur les bâtiments à fondations superficielles notamment.</p> <p>Il s'agit alors d'informer dès la conception du projet de l'importance d'une bonne conception des bâtis pour limiter la perturbation de l'équilibre des ouvrages, des bâtiments, pouvant affecter les fondations, et créer des désordres de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.).</p> <p>Cette orientation répond ainsi à une des orientations du PADD (orientation 3 – Axe 1) « anticiper les risques et adapter le territoire ».</p>
<p>Orientation 3 : RISQUES REGLEMENTES Risque feu de forêt</p>	<p>Le risque de feu de forêt reste élevé sur la commune, il concerne principalement le massif de la Gardiole sur la partie nord du territoire communal, la partie nord de la presqu'île et le secteur de Mas Alézieu.</p> <p>Dans un contexte d'augmentation des périodes chaudes et des sécheresses, le risque de feux de forêt pourrait être encore plus préoccupant. Afin de réduire le risque d'exposition face aux risques de feux de forêt, plusieurs principes sont donc proposés comme l'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie par une largeur de voirie suffisante, le respect des Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) ...</p> <p>Cette orientation répond ainsi à une des orientations du PADD (orientation 3 – Axe 1) « anticiper les risques et adapter le territoire » notamment « vivre avec le risque incendie »</p>
<p>Orientation 1 : RISQUES REGLEMENTES Risque inondation</p> <p style="text-align: right;">NON</p>	<p>Balaruc-les-Bains est concerné par un TRI Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) qui décline les stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI) à une échelle adaptée dans les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).</p> <p>Il s'agit donc de traduire l'ensemble de ces documents en recommandations permettant de réduire le risque et vulnérabilité sur la commune pour la définition de règles à construire. Celles-ci sont définies dans l'optique de viser la transparence hydraulique des projets et des aménagements pour diminuer la vulnérabilité du territoire, ralentir les écoulements, retenir les eaux, infiltrer, échelonner la restitution des eaux à l'aval.</p> <p>Cette orientation répond ainsi à une des orientations du PADD (orientation 3 – Axe 1) « anticiper les risques et adapter le territoire » notamment la prise en compte du risque de l'inversac et le risque inondation.</p>

Lexique

Ainsi, dès 2031, cette nouvelle notion va compléter puis remplacer celle de consommation foncière : l'artificialisation nette des sols dont l'objectif est d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette, faire la ville dans la ville. Par conséquent, les définitions apportées par le législateur aux notions d'artificialisation, de désartificialisation et d'artificialisation nette impliquent, à terme, la disparition des extensions des tissus urbains au-delà des enveloppes urbaines existantes.

Artificialisation : Elle se définit communément comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...). » (Observatoire des territoires).

Artificialisation nette : « Solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constaté sur un périmètre et sur une période donnée »

Consommation foncière : Article 194 de la Loi Climat & Résilience

« La création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné »

Un espace urbanisé n'est plus un espace d'usage NAF (Naturel, Agricole et Forestier). Si l'artificialisation des sols traduit globalement un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. À titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise, mais ne consomme pas.

Désartificialisation : « La renaturation d'un sol, ou désartificialisation consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé »

Dent creuse : espace libre et non construit entouré de parcelles bâties et construites.

Desserrement des ménages : Il s'agit de la réduction du nombre d'individus vivant sous le même toit. Ce phénomène national s'explique par des facteurs sociaux tels que l'augmentation du nombre de séparations, une baisse du nombre d'enfants par famille, un nombre important de familles monoparentales ou de personnes seules ... Ces changements sociétaux sont à prendre en compte, car ils demandent un nombre de logements plus important pour le même nombre d'habitants.

Division parcellaire ou le Bimby : action de construire sur une portion de parcelle non libre déjà urbanisée. Bimby, est l'acronyme de "Build In My Back Yard", littéralement "Construire dans mon jardin".

Enveloppe urbaine : périmètre fictif qui traduit l'inscription physique de l'urbanisation au sein d'un territoire. Elle trace un contour autour des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés et peut inclure des espaces libres enclavés (dent creuse). Elle comprend donc les constructions, les voiries, les parkings, les places publiques, les campings ... Elle ne correspond pas au zonage du PLU, mais bel et bien aux espaces artificialisés de la commune.

Logements commencés ou des surfaces de logements commencés : sont considérés « comme commencée (ou mise en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage). Un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises pour une partie ou la totalité des constructions autorisées. »

Logements individuels groupés : un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Logement collectif : logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif

Logements en résidence : les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées ».