

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



A4

RAPPORT DE PRESENTATION

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Version arrêtée le 10/12/2025

Sommaire

Partie 1 : Démarche de l'évaluation environnementale	6
Le contexte de la révision du PLU	6
Contenu et objectifs de l'évaluation environnementale	8
Cadre réglementaire sur les objectifs de l'évaluation.....	8
Contenu de l'évaluation environnementale	9
Partie 2 : Présentation du projet de PLU.....	10
Le PADD.....	10
Axe 1 du PADD : réaffirmer les trames comme supports d'un développement durable et résilient pour le territoire	10
Axe 2 du PADD : renforcer le positionnement stratégique de Balaruc-les-Bains au sein du grand territoire	10
Axe 3 du PADD : affirmer la qualité et le cadre de vie au profit de tous	10
Le règlement et le zonage	11
Division du territoire en zone	11
Classification des zones.....	12
Classification des zones U	13
Classification des zones AU.....	13
Classification des zones A et N	14
Les OAP.....	15
Partie 3 : Articulation du plan avec les plans et programmes de rang supérieur.....	17
Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas du rang supérieur	17
Notion d'opposabilité et document intégrateur.....	18
Compatibilité du PLU avec les documents, plans et programmes.....	20
Le SCoT de Thau.....	20
Le Volet littoral et maritime (VLM) du SCOT, valant Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).....	29
Le Plan de Déplacements Urbains 2020-2023 de Sète Agglopôle Méditerranée.....	33
Le PLH de Sète Agglopôle Méditerranée 2019-2024	40
Le PCAET Sète Agglopôle Méditerranée 2020-2026.....	44
Partie 4 : Etat initial de l'environnement.....	47
Le milieu physique.....	47
Les milieux aquatiques et usages de l'eau	48
Les risques.....	48
Les nuisances	49
Les énergies et les émissions de GES et ENR	49

PLU DE BALARUC LES BAINS

Sommaire

Les milieux naturels et la biodiversité	50
Synthèse des enjeux environnementaux et hiérarchisation.....	50
Partie 5 : Perspectives d'évolution de l'environnement	51
Un scénario au fil de l'eau	51
Analyse des perspectives de développement au regard du scénario tendanciel.....	51
Partie 6 : Evaluation environnementale du PADD	54
Enjeux liés au milieu naturel et à la biodiversité	54
Espèces et habitats naturels	54
Continuités écologiques et Trame Verte et Bleue	55
Anticiper les effets du changement climatique	57
Enjeux liés à la ressource en eau et milieux aquatiques.....	59
Protection de la ressource en eau / qualité des eaux superficielles et souterraines	59
Eau potable et ressource en eau	60
Enjeux liés aux sols et sous-sols	61
Consommation foncière	61
Ressources du sous-sol.....	62
Enjeux liés au cadre de vie, paysage et patrimoine.....	63
Sites et paysages naturels.....	63
Enjeux liés aux risques naturels	64
Risques naturels	64
Enjeux liés aux déchets	65
Déchets, réemploi et recyclage	65
Enjeux liés aux nuisances sonores.....	66
Nuisances sonores	66
Enjeux liés aux énergies, effet de serre et pollutions atmosphériques	67
Pollutions atmosphériques	67
Energies renouvelables	68
Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre	69
Enjeux liés aux déplacements et mobilités.....	71
Insécurité routière.....	71
Partie 7 : Evaluation environnementale des OAP.....	74
OAP sectorielles	76
OAP de renouvellement et de Mutation urbaine (zones urbanisées) :.....	76
OAP thématique.....	100
OAP Trame Verte et Bleue.....	100
OAP Risques et Résilience	104
Partie 8 : Evaluation environnementale du règlement	108
Milieu naturel et biodiversité.....	109

PLU DE BALARUC LES BAINS

Sommaire

Ressource en eau et milieux aquatiques	110
Sols et sous-sols	112
Cadre de vie, paysage et patrimoine	113
Risques naturels	114
Déchets	114
Nuisances sonores	115
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique	115
Déplacement et mobilité	116
Partie 9 : Analyse des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 et proposition de mesures ERC	117
Préambule	117
Directive Oiseaux	117
Directive habitats	117
Sites Natura 2000 recensés sur le territoire de Balaruc-Les-Bains	118
Caractéristiques du site Natura 2000 des espèces remarquables de l'étang de Thau et du Lido de Sète à Agde (Directive Oiseaux)	119
Qualité et importance	119
Vulnérabilité du site	119
Caractéristiques du site Natura 2000 des milieux remarquables des herbiers de l'étang de Thau (Directive Habitats)	120
Qualité et importance	120
Vulnérabilité du site	123
Analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000	123
Partie 10 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu	126
Justification des choix pour établir le PADD	126
Justification des orientations du PADD au regard des principales conclusions du diagnostic	126
Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces	127
Analyse de la consommation foncière sur la période de référence 2011-2020 au regard des objectifs ZAN	128
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	129
Analyse de la consommation foncière au regard des objectifs fixés par le SCoT de 2014	130
Le choix du scénario et des objectifs de production de logements	133
Définition des objectifs de consommation	134
Adéquation entre la ressource en eau et le développement démographique	135
Compatibilité de la disponibilité en eau potable avec le développement démographique	135
Compatibilité de l'assainissement avec le développement démographique	136
Justification des choix retenus pour établir le dispositif réglementaire	139

PLU DE BALARUC LES BAINS

Sommaire

Justification de la délimitation des zones sur le règlement graphique	139
Bilan des évolutions des surfaces des zones	151
Justification des dispositions écrites du règlement	154
Justification des dispositions particulières du règlement	158
Secteur d'assainissement	163
Les prescriptions relatives à l'application de la Loi Littoral	163
Justification des choix retenus pour établir les OAP	169
Partie 11 : Critères, indicateurs et modalités de suivi	171
Indicateurs du suivi de l'application du PLU	171
Partie 12 : Méthodologie de l'évaluation environnementale	176
Méthodologie de l'évaluation environnementale	176
Traduction des enjeux environnementaux dans les pièces réglementaires du PLU ..	176
Evaluation de la prise en compte des enjeux environnementaux dans les pièces réglementaires du PLU	179
Auteurs des études	180
Difficultés rencontrées	180

Partie 1 : Démarche de l'évaluation environnementale

Le contexte de la révision du PLU

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

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

La présente révision du PLU suit la procédure définie aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle se déroule en plusieurs phases bien distinctes, comportant plusieurs étapes de concertation. Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le conseil municipal a prescrit **la mise en révision de son PLU par délibération en date du 28 septembre 2022**. Cette délibération définissait les modalités de la concertation préalable prévue à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme. La décision a été notifiée au préfet ainsi qu'aux différentes personnes publiques concernées par la procédure.

La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature a, la première, imposé dans le cadre des procédures d'autorisation préalable à la réalisation de certains travaux ou ouvrages la réalisation d'une étude d'impact. Ces obligations ont ensuite été reprises au niveau du droit européen.

L'évaluation environnementale a été modifiée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement afin de rapprocher le droit national du droit européen en introduisant la possibilité d'un examen au cas par cas. L'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement l'a ensuite adapté, notamment pour transposer la directive du 16 avril 2014 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, dans le cadre du chantier de modernisation du droit de l'environnement, dans lequel le Gouvernement s'est engagé à simplifier le droit de l'environnement tout en maintenant un niveau de protection constant (source : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/evaluation-environnementale>).

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 1 : Démarche de l'évaluation environnementale

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

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

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

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

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet ou d'un document de planification, et ce dès les premières phases de réflexion.

Elle sert à éclairer à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et de santé humaine du territoire, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement, du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.

L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible, notamment en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision et porte sur la globalité du projet et de ses impacts.

L'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public.

Contenu et objectifs de l'évaluation environnementale

CADRE REGLEMENTAIRE SUR LES OBJECTIFS DE L'EVALUATION

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 porte modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles. Conformément à l'Article R104-11 du Code de l'Urbanisme, modifié par le Décret du 13 octobre 2021, la révision du PLU de Balaruc-les-Bains est soumise à évaluation environnementale systématique.

Les objectifs principaux de la démarche d'évaluation environnementale sont de :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à la révision du plan ;
- Favoriser la prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre du plan et assurer ainsi un niveau élevé de protection de l'environnement en contribuant à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption du plan ;
- Vérifier sa cohérence avec les obligations réglementaires et autres plans et programmes. Il s'agira notamment de vérifier que le plan respecte les engagements européens, nationaux et régionaux en matière d'environnement et de développement durable ;
- Evaluer chemin faisant les impacts du programme sur l'environnement et, au besoin, proposer des mesures visant à l'améliorer ;
- Contribuer à la transparence des choix et la consultation du public. À ce titre il s'agira notamment de mettre en évidence des points de progrès et d'améliorations escomptés au travers du plan (impacts positifs – éventuellement en comparaison avec la situation actuelle) ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du plan afin de pouvoir en mesurer l'efficacité au regard des objectifs fixés, que ce soit « chemin faisant » ou à son terme.

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les premières phases de réflexion. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et de ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible, notamment, en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision, et porter sur la globalité du projet et de ses impacts.

L'évaluation environnementale vise ainsi à s'assurer que les orientations prises et les actions programmées vont contribuer à améliorer la qualité de l'environnement des territoires et respecter les engagements européens, nationaux et régionaux en matière d'environnement et de développement durable.

L'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public.

CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

En matière de document d'urbanisme, l'évaluation environnementale a été fixée par le décret du Décret du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme modifié par les décret du 18 décembre 2015 et du 13 octobre 2021.

Le contenu du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme faisant l'objet d'une évaluation environnementale est défini à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ; **Objet de la Partie 3**

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ; **Objet de la Partie 4**

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; **Objet des Parties 6, 7, 8 et 9**

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ; **Objet de la partie 10**

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; **Objet des Parties 6, 7, 8 et 9**

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; **Objet de la partie 11**

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. **Objet d'un document à part**

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

Partie 2 : Présentation du projet de PLU

Le PADD

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

Il est composé de 3 grands axes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le règlement et le zonage

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

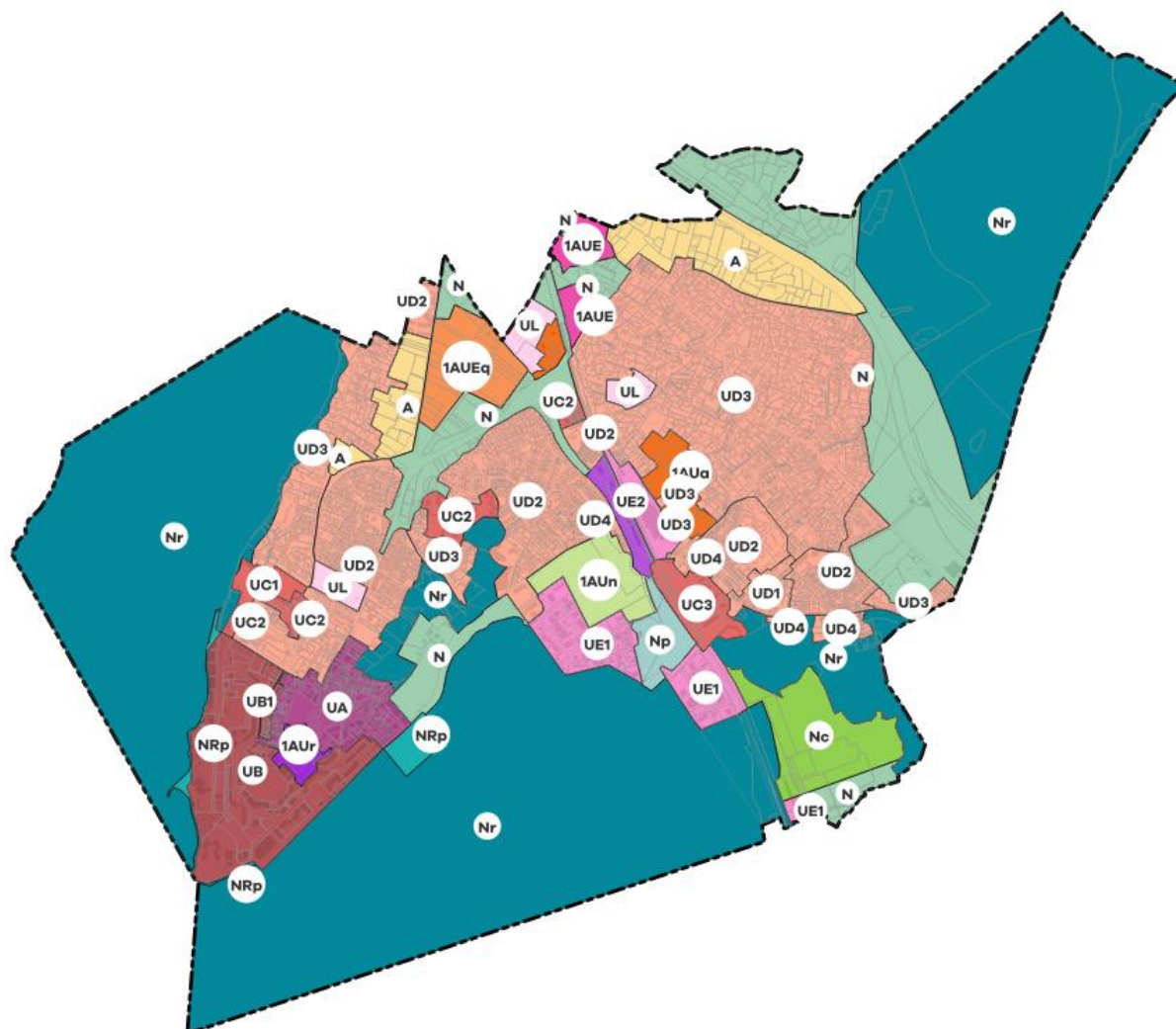
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

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

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 2 : Présentation du projet de PLU

CLASSIFICATION DES ZONES



PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 2 : Présentation du projet de PLU

CLASSIFICATION DES ZONES U

Des zones urbaines - Habitat

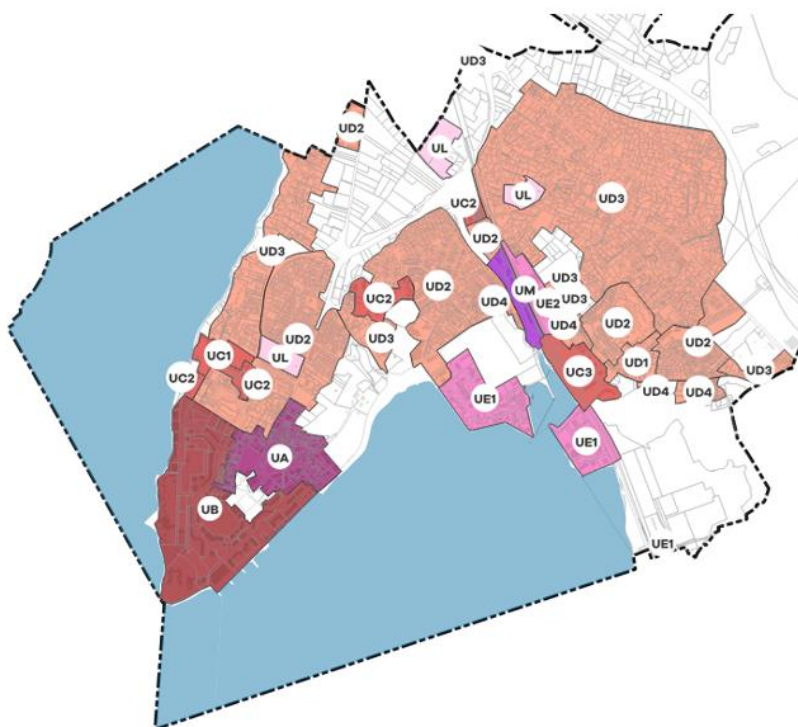
UA	Centre urbain et/ou patrimonial
UB	Tissu collectif de la Presqu'île
UC	Tissu collectif
UD	Tissu pavillonnaire

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

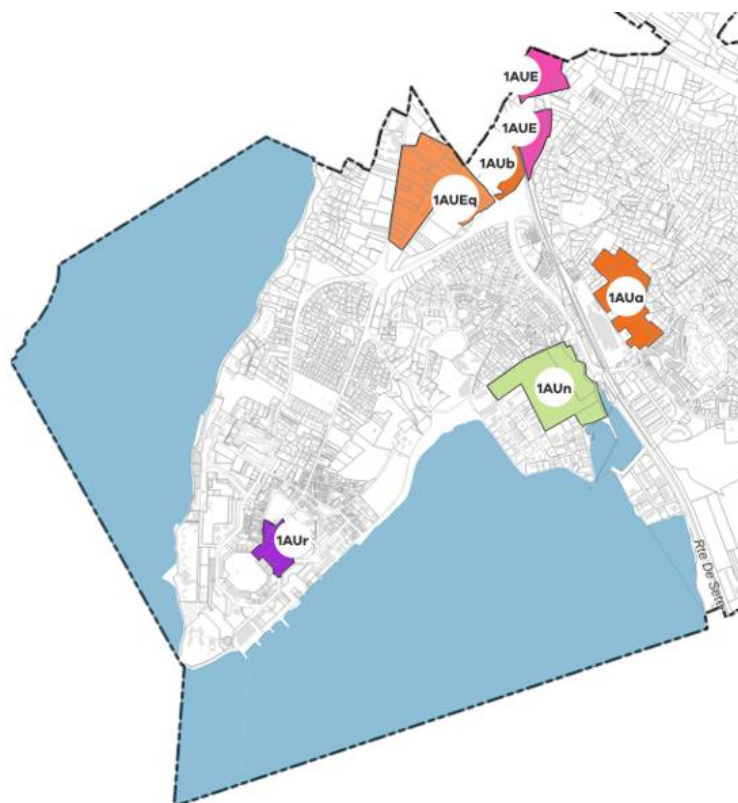
UM	Secteur stratégique de mutation
----	---------------------------------



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 Vignès
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
1AUu	Zone de projet de renaturation



PLU DE BALARUC LES BAINS

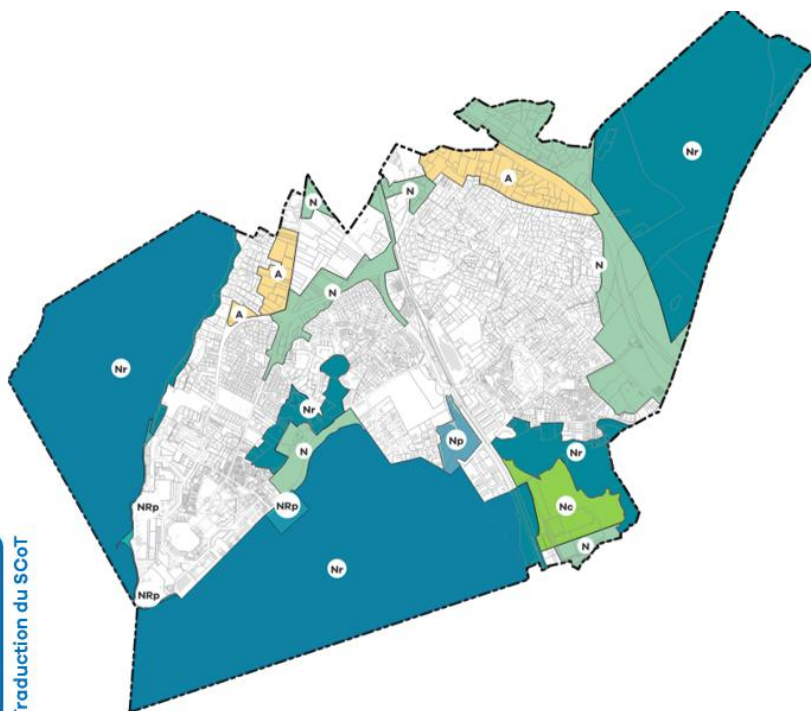
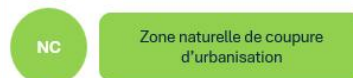
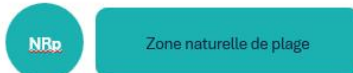
Partie 2 : Présentation du projet de PLU

CLASSIFICATION DES ZONES A ET N

Des zones à vocation agricoles



Des zones à vocation naturelles et de loisirs



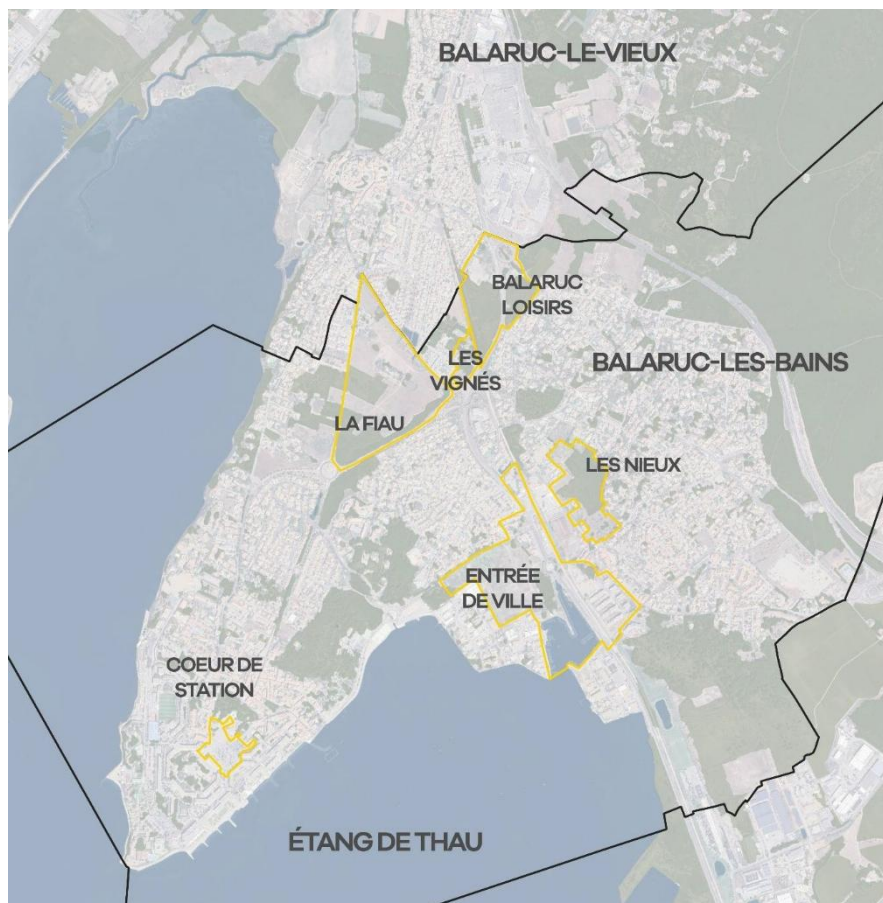
Les OAP

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 : Balaruc-Loisirs, Les Vignés, La Fiau Les Nieux ;
- 2 OAP thématique : Trame Verte et Bleue ; Risques et Résilience.



Localisation des OAP

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 2 : Présentation du projet de PLU

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

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

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

L'évaluation environnementale du PLU de Balaruc-les-Bains doit décrire son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes de rang supérieur avec lesquels, selon les cas, il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (Article R151-3 du Code de l'Urbanisme).

Ces plans et programmes sont mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9, L. 132-1 à 3 du Code de l'Urbanisme. La liste de ceux-ci figure ci-après, avec l'annotation du rapport de compatibilité exigé et une mention afin d'informer si le PLU de Balaruc-Les-Bains est concerné ou non. L'analyse de la conformité du PLU avec ces plans et programmes est détaillée dans les chapitres suivants.

- ▶ **Article L131-4 :**
 - Des schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 (**Compatibilité – SCoT de Thau arrêté le 15/10/2024**) ;
 - Des schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat (**Compatibilité – volet littoral et maritime (VLM) du SCOT, valant SMVM**) ;
 - Des plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports (**Compatibilité – Plan de Déplacements Urbains 2020-2023 de Sète Agropôle Méditerranée adopté le 14/11/2019**) ;
 - Des programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (**Compatibilité – PLH de Sète Agropôle Méditerranée 2019-2024 de septembre 2019**).
- ▶ **Article L131-5 :**
 - Du plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, (**Compatibilité – PCAET Sète Agropôle Méditerranée 2020-2026, adopté le 21/10/2021**) ;
 - Des plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports (**Compatibilité – Non concerné**) ;
 - Des plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. (**Compatibilité – Non concerné**).
- ▶ **Article L131-6 : En l'absence de Schéma de cohérence territoriale – Non concerné :**
 - Des dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1 (**Compatibilité**) ;
 - Des documents mentionnés à l'article L. 131-2. (**Prise en compte**) ;
 - Des documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1 (**Compatibilité**).
- ▶ **Article L131-8 : Lorsque le plan tient lieu de plan de mobilité (non concerné) :**
 - Du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie prévu à l'article L. 222-1 du code de l'environnement (**Compatibilité**) ;
 - Du plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 (**Compatibilité avec les objectifs**).
- ▶ **Article L131-9 : Lorsque le plan tient lieu de programme local de l'habitat (non concerné) :**

- De toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (**Prise en compte**).
- ▶ **Article L132-1 :**
 - Dans le respect des principes définis à l'article L.101-2, à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national (**Prise en compte – Porté à la connaissance et note d'enjeux établie par l'Etat**).

Notion d'opposabilité et document intégrateur

Le document d'urbanisme local (PLU ou Carte communale) entretient des relations réglementaires avec d'autres documents, plans ou programmes, règles, lois. C'est ce que l'on appelle **le principe d'opposabilité**. Certains documents dits de rang « inférieur » doivent ainsi respecter les documents de rang « supérieur ».

En principe, trois niveaux d'opposabilité existent entre les documents :

- ▶ La **conformité** impose la retranscription à l'identique de la règle, son respect à la lettre ; c'est l'échelon le plus exigeant ;
- ▶ La **compatibilité** implique de respecter l'esprit de la règle ; c'est-à-dire que les dispositions d'un document de rang inférieur ne doivent pas faire obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. On peut affirmer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation » ;
- ▶ La **prise en compte** induit de ne pas s'écarter de la règle. Elle est moins stricte que la notion de compatibilité. Elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Les documents de planification sont concernés entre eux par des relations de compatibilité et de prise en compte.

En outre, depuis la loi ENE de juillet 2010, lorsqu'un SCoT approuvé existe, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur aux SCoT¹. En effet, le SCoT a pour mission d'intégrer les dispositions contenues dans les documents de rangs supérieurs sur les thématiques qui touchent aux PLU.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le rôle du SCoT intégrateur. Celui-ci devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU (avec le PDU et le PLH).

Le SCoT est donc un document "intégrateur" des documents supérieurs que sont :

- Les Schéma Régionaux : SRADDET, SRCE, Schéma Régional des Carrières, Schéma Régional du développement d'aquaculture ;
- Le SDAGE ;
- Les SAGE ;
- Les PGRI ;
- Les chartes PNR ou PN.

Le SCoT doit donc être directement compatible avec documents précités.

¹ Source : Fiche méthode N° 10 Les plans et programmes que les documents d'urbanisme doivent prendre en compte – CEREMA Novembre 2011

Le **PLU**, quant à lui, doit donc être directement compatible avec le **SCoT**, le **PLH**, le **PDM** ou **PDU**, le **Schéma de mise en valeur de la mer** et les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes.

En synthèse, le PLU devra assurer une compatibilité avec les documents suivants :

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

Compatibilité du PLU avec les documents, plans et programmes

LE SCOT DE THAU

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau

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

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

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

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, l'analyse de la compatibilité du PLU avec les orientations, prescriptions et recommandations environnementales du SCoT du Bassin de Thau est détaillée dans le tableau ci-après.

Orientations	Contenu des orientations	Articulation du PLU avec le SCoT	Compatibilité
Objectif 1 : Protéger l'environnement naturel, agricole et le cadre de vie du bassin de Thau			
1.1. Préserver la trame verte et bleue du bassin de Thau	<p>Le SCoT appuie sa Trame Verte et Bleue territoriale t les espaces naturels terrestres et maritimes ainsi que certains espaces agricoles qui participent au fonctionnement écologique du territoire en cohérence avec le SRCE.</p> <p>Il exprime l'intention de protéger :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La trame verte : cœurs de nature terrestres, les espaces de nature ordinaire préservés, les espaces agricoles d'intérêt écologiques - La trame bleue : cœurs de nature lagunaires et maritimes et leurs zones humides associées, espaces lagunaires et maritimes ordinaires protégés et leurs zones humides associées, les zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines, les cours d'eau et chevelus du bassin versant - Les corridors écologiques à maintenir ou à restaurer - Limiter les altérations à la fonctionnalité écologique du territoire - Agir contre la cabanisation. 	<p>Le PLU entend protéger et valoriser les espaces naturels remarquables de la Trame Verte et Bleue du territoire, maintenir les espaces naturels de la trame bleue et poursuivre la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral. (Orientation 1 de l'axe 1 du PADD). Cette orientation du PADD précise des dispositions tant pour la trame verte que pour la trame bleue et pour les espaces littoraux.</p> <p>Le PLU a défini par ailleurs une OAP portant sur la Trame Verte et Bleue. Au travers de cette OAP, il entend valoriser la place, les aménités et le bon fonctionnement de la biodiversité présente sur le territoire balarucois. Elle vise la préservation de la biodiversité visant l'intégration des enjeux de maintien et de renforcement de la fonctionnalité des écosystèmes dans la planification et les projets d'aménagements. Des orientations et actions sont définies spécifiquement au sein de l'AOP TVB.</p> <p>Le règlement écrit définit des zones spécifiques aux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame verte et bleue. Ce zonage couvre l'ensemble des éléments de la TVB.</p>	Compatibilité
1.2. Maintenir une diversité de paysages identitaires	<p>Le SCoT entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les grands paysages et les panoramas caractéristiques - Accompagner la diversité des paysages urbains et souligner les silhouettes villageoises identitaires - Valoriser le patrimoine bâti reconnu et le petit patrimoine - Valoriser les paysages identitaires liés aux activités traditionnelles - Garantir durablement la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville et des axes majeurs. 	<p>Le PLU entend pour s'appuyer sur les spécificités du paysage Balarucois pour affirmer la qualité de vie et le cadre de vie au profit de tous (orientation 3 axe 3 du PADD), en préservant les vues du grand paysage et el révéler, réaffirmer le patrimoine historique de la commune, fixer et adapter l'urbanisation au contact des espaces agro-naturels/</p> <p>De manière générale, les OAP sectorielles s'attache à préverser voire renforcer les éléments paysagers et végétaux des sites d'implantation (préservation des perspectives visuelles, mise en valeur du patrimoine naturel, etc.).</p> <p>L'OAP TVB précise des mesures en faveur de la nature en ville : à l'instar des objectifs définis dans le PADD, le développement de la nature en ville est un axe majeur, tant pour son importance écologique que les bénéfices pour les habitants de Balaruc-les-Bains. Par ailleurs, pour chacune des sous-trames de la Trame Verte et Bleue, cette OAP définit des orientations et principes d'aménagement en faveur de la préservation de ces grands espaces naturels.</p> <p>Enfin, au travers des OAP « entrée de ville » et « cœur de station », le PLU entend assurer la qualité paysagère de ce secteur afin de sacrifier des ensembles paysagers existants notamment classés en espace boisé et pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes.</p>	Compatible

1.3. Préserver le potentiel agricole et pérenniser une agriculture fragilisée par la pression foncière	<p>Le SCoT entend conserver toutes les capacités en matière d'exploitation agricole actuelle et future. Elle est également liée à un objectif de maintien des composantes environnementales et paysagères, dans lesquelles l'espace agricole joue un rôle majeur.</p>	<p>Le PADD entend suivre les préconisations du SCoT en termes de développement et de densité urbaine. Notamment, deux orientations précisent les dispositions à mettre en place à l'échelle de la métropole pour structurer l'urbanisation selon les secteurs géographiques (orientations 3 et 5 de l'axe 1 – Ambition 1).</p> <p>Les OAP sectorielles prévoient spécifiquement pour chacune des zones à aménager une densité de production de logements adaptée au secteur d'implantation de l'OAP, de la densité urbaine autour de cette dernière ainsi que de la proximité avec des zones naturelles et agricoles afin de rendre cohérent les nouveaux aménagements avec l'urbanisation existante et maintenir un équilibre entre espaces naturels, agricoles et espaces urbanisés ou à urbaniser.</p> <p>L'OAP TVB définit également des orientations et principes d'aménagement pour permettre le redéploiement d'activités agricoles sur le territoire comme vecteur de requalification des TVB.</p>	Compatible
1.4 Préserver durablement les ressources naturelles	<p>Le SCoT entend préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ressources en eau : non dégradation des milieux aquatiques, maîtrise des pollutions, maintien de la fonctionnalité des milieux - Maîtriser les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et développer les énergies renouvelables 	<p>L'orientation 3 de l'Axe 1 du PADD met en avant la volonté de protéger la ressource en eau permettant de concourir à l'attractivité via la ressource thermique en valorisant une richesse économique et de sauvegarder les actions de préservation de l'environnement autour de la ressource en eau thermique visant à limiter les risques de pollutions de la nappe et des sources.</p> <p>L'orientation 3 de l'axe 2 du PADD entend structurer une véritable offre de tourisme « bien-être, santé et loisirs » par la réalisation d'équipements, cohérente avec l'environnement et les ressources disponibles</p> <p>Les dispositions communes du règlement écrit détaillent les techniques de rejet d'eaux usées autorisées et de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Ces dispositions sont également déclinées dans les OAP sectorielles. Ces dernières précisent également que le gestionnaire des réseaux devra vérifier et justifier l'adéquation entre les besoins (engendrés par l'aménagement de la zone et la consommation liés aux activités et ménages s'installant sur la zone) et les ressources nécessaires pour satisfaire ces besoins.</p> <p>Les OAP sectorielles mettent aussi en avant la mise en place de végétation adaptée au climat et peu consommatrice d'eau.</p> <p>L'orientation 3 de l'Axe 1 du PADD entend accompagner la rénovation énergétique et thermique du bâti pour lutter contre les déperditions, notamment dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat du parc ancien et des résidences meublées. Il s'agit également d'accompagner la rénovation énergétique des bâtiments publics. De plus, l'orientation 3 de l'axe 2 entend favoriser la rénovation énergétique et thermique du bâti pour une réintroduction dans le marché ou une pérennisation de l'offre existante de logement.</p> <p>Dans le règlement écrit, les dispositions communes recommandent l'utilisation des 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.</p> <p>Ainsi, toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.</p>	Compatible

<p>1.5 Limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques</p>	<p>Le SCOT entend limiter les risques d'inondation et de submersion marine, le risque d'érosion, intégrer et maîtriser le risque incendie, maîtriser les risques technologiques et industriels, maîtriser les risques de mouvements de terrain, prévenir les risques liés à la pollution des sols.</p>	<p>Le PLU entend mieux prendre en compte les risques naturels et anticiper le changement climatique en encourageant la mise en place de règles de constructibilités adaptées pour anticiper les risques d'inondations. Il s'agit de prévenir des aléas naturels, via la planification, dans les secteurs vulnérables (orientation 1 axe 1 du PADD).</p> <p>De plus, l'orientation 3 axe 1 du PADD est dédiée à l'anticipation des risques et adapter le territoire et vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des constructions résilientes aux risques naturels existants et futurs - Préférer le développement urbain en dehors des zones à risque, principalement inondation et feux de forêt - Limiter l'imperméabilisation des surfaces et les effets induits (ruissellement, inondations, chocs hydrauliques, pollutions, mauvaise recharge des nappes phréatiques) - Promouvoir la désimperméabilisation des sols dans les opérations tout en assurant la recharge des nappes phréatiques. Il s'agit de limiter le risque de ruissellement pour assurer, dans un second temps, le bon fonctionnement des nappes phréatiques - Encourager l'émergence d'une trame verte riche, composant avec le risque inondation et valorisant le patrimoine - Favoriser le développement de la trame verte et de la nature en ville - Faire de la ville un espace résilient et innovant : rénovation énergétique et thermique des bâtiments... <p>Les OAP sectorielles prennent en compte les risques naturels ou technologiques dans leur programmation. En effet, les futures opérations tiendront compte de tous les risques et en particulier la gestion de l'eau (ruissellement...). En outre, pour le risque inondation, des mesures sont prises pour éviter l'aggravation du risque (surfaces perméables notamment au niveau du stationnement).</p> <p>Une OAP Risques et résilience est dédiée à la prise en compte des risques naturels réglementés et non réglementés.</p> <p>Le règlement écrit renvoie au règlement complet du PPR annexé au PLU. Il réglemente majoritairement l'utilisation des sols en fonction du risque inondation.</p> <p>Au sein des espaces concernés par un zonage PPRi, il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés ou des procédés limitant le ruissellement. Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.</p> <p>Vis-à-vis des risques technologiques, le règlement écrit rappelle que les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique.</p> <p>Dans les secteurs d'Information des Sols (SIS), une attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet doit être jointe aux demandes d'autorisations d'urbanisme.</p> <p>Aucune installation présentant un risque technologique n'est présente sur le territoire de Balaruc-Les-Bains.</p>	<p>Compatible</p>
---	--	--	--------------------------

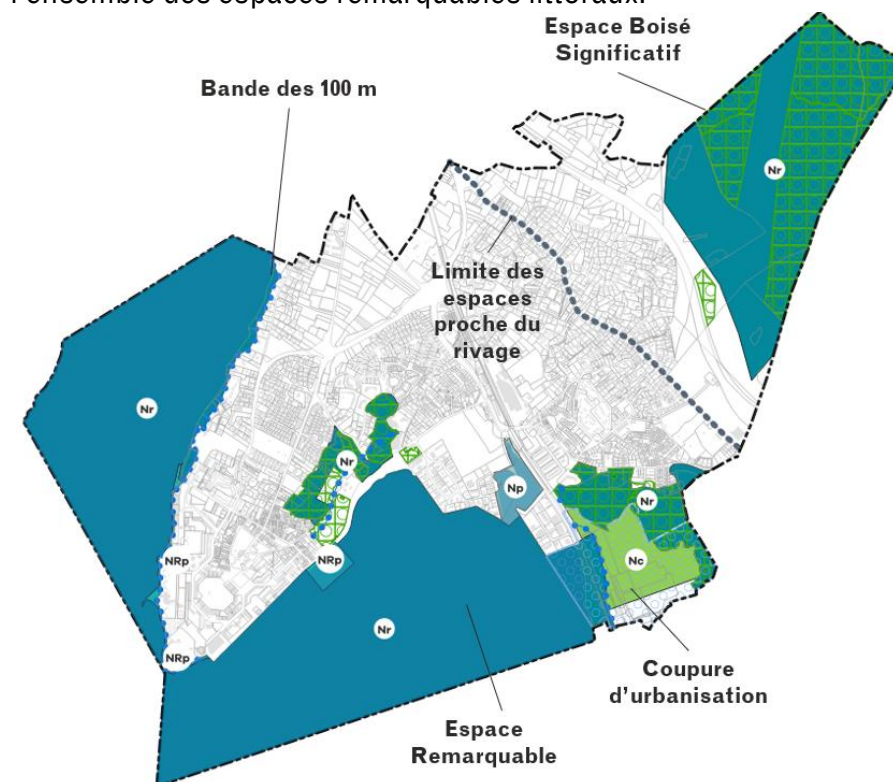
1.6 Améliorer le cadre de vie des habitants du territoire	<p>Le Scot entend améliorer le cadre de vie des habitants en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - optimisant la gestion des déchets, - protéger les populations des sources de bruit - limiter les sources de pollution - améliorer l'accès aux télécommunications et aux réseaux numériques 	<p>La collecte des déchets est traitée par les dispositions communes du règlement écrit.</p> <p>Le règlement écrit traite également des marges de recul vis-à-vis des infrastructures de transports.</p> <p>Le règlement écrit précise dans les dispositions communes, les dispositions vis-à-vis du raccordement aux réseaux (électricité, téléphone, numérique, télédistribution, gaz). De plus des bandes de précautions de part et d'autre des lignes HT ont été définies et exclues la construction d'établissements sensibles.</p>	Compatible
Objectif 2: Structurer le développement et maîtriser l'urbanisation			
2.1 Adapter la croissance démographique et urbaine aux capacités d'accueil du territoire	<p>Le Scot entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - organiser la production de logements dans l'espace et dans le temps - répartir l'accueil de la population au regard de la capacité d'accueil des communes - diversifier l'offre de logements sur le territoire 	<p>Le PLU entend créer les capacités d'accueil résidentielles nécessaires (orientation 1 axe 3 du PADD) en équilibre avec une consommation foncière sobre : tendre vers une croissance démographique de 0,46% par an en adéquation avec le SCOT, encourager les formes bâties, accompagner les besoins par la production d'environ 600 logements (en renouvellement et extension), calibrer l'évolution urbaine avec un minimum de 40% de la production de logements dans le tissu urbanisé en adéquation avec celle envisagée par le SCoT si un lissage est opéré sur les 20 prochaines années, poursuivre la mixité sociale et fonctionnelle, diversifier le parc de logements....</p> <p>Les OAP sectorielles à destination de logements figurent aux SCOT comme renouvellement urbain ou dent creuse.</p> <p>Les zones à urbaniser ont été réduites de près de 37% au règlement graphique. 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.</p> <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la zone urbaine a augmenté pour prendre en compte les opérations réalisées depuis 2017, notamment l'opération de la gendarmerie et sur le secteur des Vignés. • 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. 	Compatible
2.2 Encadrer le développement urbain	<p>Le Scot vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir les potentialités d'urbanisation des tissus existants - Renouveler et intensifier l'urbanisation autour des axes de transport en commun performant - Optimiser le recours à l'utilisation des friches, délaissés industriels, anticiper les mutations de la zone industrialo-portuaire du SMVM de 1995 - Densifier la ville autour des centralités urbaines du territoire 	<p>La partie 10 ci-après traite de manière détaillée de la consommation foncière du PLU. En résumé, 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.</p> <p>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</p>	Compatible

	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les unités de production urbaine en extension ou en renouvellement - Repartir la densité urbaine au regard des caractéristiques territoire 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le PLU vise à calibrer l'évolution urbaine avec un minimum de 40 % de la production de logements dans le tissu urbanisé, veille à la cohérence des implantations pour favoriser la proximité aux équipements et aux infrastructures et limiter les risques et nuisances (orientation 1 axe 3 du PADD) et à renforcer la ville de proximité (orientation 2 axe 3 du PADD) en valorisant une mixité urbaine dans les secteurs d'intensification et de reconquête urbaine pour bénéficier de services de proximité, facilitant les mobilités internes du quotidien</p> <p>Les OAP sectorielles à destination de logements figurent aux SCOT comme renouvellement urbain ou dent creuse.</p> <p>Les zones à urbaniser ont été réduites de près de 37% au règlement graphique. 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.</p> <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la zone urbaine a augmenté pour prendre en compte les opérations réalisées depuis 2017, notamment l'opération de la gendarmerie et sur le secteur des Vignés. • 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. <p>Enfin, la zone agricole a augmenté par l'ajustement des zones AU notamment la Despensière et Balaruc Loisirs.</p>	
<p>2.3 Guider l'implantation des équipements et services sur le territoire</p>	<p>L'implantation d'équipements et de services sur le Bassin de Thau doit se faire en adéquation avec la structuration et l'organisation du territoire définie dans le PADD, de manière à renforcer le rôle de « pôle d'équilibre » du Cœur d'Agglomération. Ce secteur devra accueillir notamment des fonctions d'intérêt territorial (équipements structurants éducatifs, sportifs, culturels, administratifs ...) en lien avec la desserte en transport en commun efficace.</p> <p>Au-delà de cette offre « structurante » et attractive, une offre de proximité devra être proposée afin de répondre aux besoins des résidents du territoire, au plus proche de leur lieu d'habitation.</p>	<p>Le PADD vise à réaffirmer Balaruc-les-Bains comme polarité économique et de service (orientation 1 axe 2 du PADD) en soutenant le développement des espaces centraux stratégiques comme poumon économique, requalifiant et faisant muter les espaces économiques, renforçant les polarité d'équipement.</p> <p>L'OAP sectorielle de la Fiau identifié au SCoT comme un secteur stratégique pouvant accueillir des équipements de dimension intercommunale figure au PLU en zone AU à vocation d'équipements.</p> <p>Au règlement écrit, la zone UE vise à :</p>	<p>Compatible</p>

	Cette offre devra être cohérente avec la contribution de chaque secteur dans la dynamique de développement	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
2.4 Organiser l'accueil des activités économiques	Le SCOT entend structurer l'espace économique.		
2.5 Valoriser le potentiel de développement touristique et de loisirs du territoire	<p>Le SCOT vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - proposer des espaces récréatifs participant au maillage vert du territoire - qualifier l'offre touristique 	<p>Le PADD vise à conforter le système économique lié au thermalisme (orientation 3 axe 2 du PADD) en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter les espaces emblématiques de la ville thermale pour maintenir l'activité, l'influence, la lisibilité et le dynamisme • Mettre en valeur les espaces publics par des aménagements qualitatifs adaptés à l'activité • Structurer une véritable offre de tourisme « bien-être, santé et loisirs » par la réalisation d'équipements, cohérente avec l'environnement et les ressources disponibles • Faciliter l'implantation et le développement d'une offre de services adaptée au thermalisme et aux activités de soin à destination des curistes ou en rééducation (lieux de vie, lieux d'hébergements adaptés, de soins, d'échanges, de loisirs, d'activités médicales et paramédicales...) nécessaire pour un accueil de qualité aux curistes et patients résidents, temporaires ou permanents, sur la commune <p>Le PLU, à travers l'OAP TVB, développe quatre grandes orientations selon les enjeux du territoire que sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ORIENTATION N°1 : Préserver et conforter les réseaux de biodiversités existants au sein des espaces à forte valeur environnementale ; • ORIENTATION N°2 : Renforcer la trame écologique dans les secteurs en extension ou faisant l'objet de requalifications urbaines ou de densification ; • ORIENTATION N°3 : Valoriser la Trame Verte et Bleue en articulation avec les axes de mobilité douce et les infrastructures de transport ; • ORIENTATION N°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 	Compatible
2.6 Définir les modalités d'application de la loi littoral	Le SCoT doit permettre de définir les modalités de mise en œuvre de la loi littoral sur Thau. Il doit donc en définir les différents espaces, dans un objectif de préservation des paysages et des valeurs écologiques spécifiques à son caractère littoral	<p>Le PADD vise à Poursuivre la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral (orientation 1 axe 1 du PADD) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la coupure d'urbanisation entre Sète et Balaruc-les-Bains permettant une aération et une préservation des espaces non urbanisés existants • Anticiper les conséquences du recul du trait de côte à l'échelle communale et intercommunale • Protéger les boisements significatifs au titre de la loi littoral comme autant de marqueurs du paysage littoral constitutifs de l'identité balarucoise et au-delà du bassin de Thau • Encourager la mise en place de règles de constructibilités adaptées pour anticiper les risques d'inondations. Il s'agit de prévenir des aléas naturels, via la planification, dans les secteurs vulnérables • Respecter la bande des 100 m en dehors des espaces urbanisés pour limiter les pressions sur les divers usages et espaces existants 	Compatible

Règlements écrit et graphique

Le PLU a déterminé plusieurs prescriptions permettant de répertorier et protéger l'ensemble des espaces remarquables littoraux.



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

Il identifie une coupure d'urbanisation entre le secteur des Bas Fourneaux et la commune de Frontignan. 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 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 espaces proches du rivage sont définis au document graphique et 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.

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 :

PLU DE BALARUC LES BAINS

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

		<table><tr><th>Localisation</th><th>Vocation</th><th>Opérations</th><th>Zone PLU</th><th>Superficie dans les EPR</th></tr><tr><td>Extension/dent creuse</td><td>Habitat</td><td>Les Nieux</td><td>1AUa</td><td>6,3 ha</td></tr><tr><td>Extension</td><td>Habitat</td><td>Les Vignès</td><td>1AUb</td><td>1,5 ha</td></tr><tr><td>Extension</td><td>Économie</td><td>ZACOM / Balaruc loisirs</td><td>1AUE</td><td>4,7 ha</td></tr><tr><td>Extension</td><td>Équipement</td><td>La Fiau</td><td>1AUEq</td><td>11,1 ha</td></tr><tr><td>Renouvellement</td><td>Habitat</td><td>Cœur de station</td><td>1AUr</td><td>2,3</td></tr></table>	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	
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																													
Objectif 3 : Organiser les déplacements																																	
3.1 Structurer le développement du bassin de Thau à partir d'un schéma de déplacement intégré	Le SCOT souhaite construire l'armature d'une offre de transports collectifs, s'orienter vers un territoire référence en matière de circulations douces et vers une limitation de la place de la voiture en ville et agir durablement sur la cohérence entre développement urbain et transports collectifs.	Le PLU souhaite à travers son PADD (orientation 2 axe 2 du PADD) connecter la ville au grand territoire en connectant les grandes infrastructures de mobilités et accompagnant le développement des mobilités actives.			Compatible																												

Le PLU de Balaruc-les-Bains est compatible avec le SCoT de Thau.

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

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

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

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

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

Orientations	Contenu des orientations	Articulation du PLU avec le VLM	Compatibilité
ORIENTATIONS EN MATIERE DE QUALITE DES EAUX LAGUNAIRES ET MARITIMES			
2.1 Se conformer aux orientations du SDAGE	<ul style="list-style-type: none"> - Principe de non-dégradation des milieux aquatiques, - Principe de maîtrise des pollutions, - Principe de maintien de la fonctionnalité des milieux aquatiques 	Le SCOT intégrant les dispositions du SDAGE, se reporter à l'analyse de la compatibilité du PLU avec ce document.	Compatible
2.2 Maitriser l'urbanisation et l'orienter en fonction de la capacité d'accueil et des objectifs de préservation de la qualité des eaux	La capacité d'accueil du territoire est fixée à 40 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 à partir d'une population de référence qu'est la population légale 2009, en vigueur en 2012	<p>Le PLU entend créer les capacité d'accueil résidentielles nécessaires (orientation 1 axe 3 du PADD) en équilibre avec une consommation foncière sobre : tendre vers une croissance démographique de 0,46% par an en adéquation avec le SCOT, encourager les formes bâties, accompagner les besoins par la production d'environ 600 logements (en renouvellement et extension), calibrer l'évolution urbaine avec un minimum de 40% de la production de logements dans le tissu urbanisé en adéquation avec celle envisagée par le SCoT si un lissage est opéré sur les 20 prochaines années, poursuivre la mixité sociale et fonctionnelle, diversifier le parc de logements....</p> <p>Les OAP sectorielles à destination de logements figurent aux SCOT comme renouvellement urbain ou dent creuse.</p> <p>Les zones à urbaniser ont été réduites de près de 37% au règlement graphique. 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.</p> <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la zone urbaine a augmenté pour prendre en compte les opérations réalisées depuis 2017, notamment l'opération de la gendarmerie et sur le secteur des Vignés. • 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 Despensièrre (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. <p>Enfin, la zone agricole a augmenté par l'ajustement des zones AU notamment la Despensièrre et Balaruc Loisirs.</p>	Compatible

2.3 Maintenir et restaurer le fonctionnement écologique du réseau hydrographique	<p>Toute artificialisation nouvelle (urbanisation, construction, imperméabilisation, exploitation du sol) est proscrite sur les espaces constitutifs de la trame hydrographique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cours d'eau, - Zones humides, - Marges, zones tampons des cours d'eau, lagunes et zones humides. <p>Les documents locaux d'urbanisme doivent identifier et délimiter précisément ces espaces et en assurer la protection</p>	<p>Le PLU entend protéger et valoriser les espaces naturels remarquables de la Trame Verte et Bleue du territoire, maintenir les espaces naturels de la trame bleue et poursuivre la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral. (Orientation 1 de l'axe 1 du PADD). Cette orientation du PADD précise des dispositions tant pour la trame verte que pour la trame bleue et pour les espaces littoraux.</p> <p>Le PLU a défini par ailleurs une OAP portant sur la Trame Verte et Bleue. Au travers de cette OAP, il entend valoriser la place, les aménités et le bon fonctionnement de la biodiversité présente sur le territoire balarucois. Elle vise la préservation de la biodiversité visant l'intégration des enjeux de maintien et de renforcement de la fonctionnalité des écosystèmes dans la planification et les projets d'aménagements.</p> <p>Des orientations et actions sont définies spécifiquement au sein de l'AOP TVB.</p> <p>Le règlement écrit définit des zones spécifiques aux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame verte et bleue. Ce zonage couvre l'ensemble des éléments de la TVB.</p>	Compatible
2.4 Maitriser l'impact des activités humaines sur les milieux lagunaires et marins	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise des impacts de la navigation fluviale sur la lagune de Thau par l'implantation de haltes nautiques. - Bonne pratique des exploitations conchylicoles sur les lagunes. - Réaliser des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales. - Réalisation d'OAP sur les sites à enjeux identifiés au SCOT dont le secteur du cœur d'agglomération sur Balaruc-les-Bains. - Intégrer des schémas directeurs d'assainissement <p>Dans le cas de projet d'aménagement sur un sites pollué identifié au SCOT (Sud fertilisant – CEDEST Engrais et Raffinerie du Midi sur la commune de Balaruc-les-Bains), les documents d'urbanisme locaux devront prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'évaluation des risques liés à l'état de pollution des sites au regard des usages envisagés, - L'identification des options d'aménagement les plus appropriées selon un objectif de maîtrise des incidences, notamment sur la qualité des eaux de la lagune au regard des vocations prioritaires et des normes requises pour l'exercice des activités de pêche et de conchyliculture. 	<p>Le PADD (Axe 1 Orientation 2) vise à valoriser les activités liées au port :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre l'aménagement économique du front de mer et favoriser l'accueil d'activités économiques innovantes pour offrir des emplois variés en lien avec les atouts spécifiques du littoral, tout en visant le maintien de la qualité des eaux et des milieux marins et littoraux, préservant ainsi les intérêts économiques liés aux activités maritimes - Révéler le caractère maritime de Balaruc-les-Bains par la requalification et la valorisation du port pour développer l'activité et renforcer celui-ci comme polarité économique et d'usage à l'échelle communale et intercommunale <p>L'OAP « Entrée de ville » est portée par le PLU de Balaruc-Les-Bains. L'étude préliminaire sur le site de la Raffinerie du Midi mentionne une pollution principalement par des hydrocarbures et la présence de métaux lourds. Des travaux de dépollution ont été réalisés.</p> <p>Les futures opérations tiendront compte de tous les risques et en particulier celui de ruissellement.</p> <p>Les principes d'aménagement du projet devront éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, sur le domaine public.</p> <p>Le règlement écrit et graphique protège l'étang par un zonage NR qui limite la constructibilité. Le zonage NP permet la protection du Port.</p> <p>Il existe également une servitude concernant la protection des gisements naturels et les établissements conchylicoles du bassin de Thau AS2.</p>	Compatible

ORIENTATIONS SPECIFIQUES EN MATIERE D'ACTIVITES MARITIMES									
3.1 Protéger les activités de pêche et de conchyliculture et faciliter leur développement	<p>Le document d'urbanisme communal réserve les zones à terre nécessaires à l'activité.</p>	<p>Le PADD (Axe 1 Orientaiton2) vise à valoriser les activités liées au port :</p> <ul style="list-style-type: none">- Poursuivre l'aménagement économique du front de mer et favoriser l'accueil d'activités économiques innovantes pour offrir des emplois variés en lien avec les atouts spécifiques du littoral, tout en visant le maintien de la qualité des eaux et des milieux marins et littoraux, préservant ainsi les intérêts économiques liés aux activités maritimes- Révéler le caractère maritime de Balaruc-les-Bains par la requalification et la valorisation du port pour développer l'activité et renforcer celui-ci comme polarité économique et d'usage à l'échelle communale et intercommunale <p>Le règlement écrit et graphique protège l'étang par un zonage NR qui limite la constructibilité. Le zonage NP permet la protection du Port.</p> <p>La servitude protège des gisements naturels et les établissements conchylicoles du bassin de Thau AS2</p>	Compatible						
3.3 Maitriser le développement des activités de plaisance, encadrer les pratiques de loisirs, réguler les pratiques de mouillage	<p>Pour chacune de ces activités, le document communal d'urbanisme doit localiser les zones à terre de stationnement, les conditions d'accès et les parkings permettant d'organiser la fréquentation.</p> <p>Le volet littoral et maritime fixe les capacités d'accueil de navires à flot selon les maxima établis dans le tableau ci-après</p> <table><tr><td>Balaruc-les-Bains</td><td>Suttel</td><td>300</td></tr><tr><td></td><td>Balaruc Ville</td><td>40</td></tr></table>	Balaruc-les-Bains	Suttel	300		Balaruc Ville	40	<p>Le zonage Np permet de protéger le port de plaisance et les activités qui vont de pair.</p>	
Balaruc-les-Bains	Suttel	300							
	Balaruc Ville	40							
LES PROJETS D'EQUIPEMENTS LIES A LA MER									
4.Création d'appontements et de stationnements nécessaires à la mise en place des navettes fluvio-maritimes sur les communes de Mèze, Sète et Balaruc-les-Bains	<p>La localisation précise et la nature des aménagement devra être définie et justifiée au sein des documents d'urbanisme locaux.</p>								

Le PLU de Balaruc-les-Bains est compatible avec le Volet Littoral et maritime du SCoT.

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

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

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

Actions	Contenu des actions	Articulation du PLU avec le PDU	Compatibilité
OBJECTIF 1 : UNE MOBILITE APAISEE SUR LES COURTES ET MOYENNES DISTANCES			
ACTION 1 : « REALISER DES PLANS PIETONS COMMUNAUX EN FAVEUR DE LA SLOW CITTA 'VILLE SOLIDAIRE ET PARTAGEE' »	<p>Mesure 1. Conforter la marche à pied : étudier et aménager des lignes de désir et magistrales piétonnes</p> <p>Mesure 2. Accompagner une politique de pacification des centres urbains</p> <p>Mesure 3. Encourager les courtes distances en modes doux par la mixité des fonctions urbaines</p> <p>Mesure 4. Rapprocher les lieux, jalonner les trajets piétons dans les villes</p> <p>Mesure 5. Concrétiser les PAVE dans les communes : pour des villes accessibles</p>	<p>La commune vise à (PADD Axe 2 Orientation 2 : Connecter la ville au Grand Territoire) connecter les grandes infrastructures de mobilités et faciliter les liens entre les quartiers résidentiels, les pôles générateurs de déplacements et le centre-ville</p> <ul style="list-style-type: none"> - Décliner les politiques communautaires en matière de déplacements à l'échelle communale - Renforcer la multimodalité en lien avec la gare de Sète pour les touristes et les habitants - Continuer la piétonnisation des polarités pour valoriser une proximité et une ville apaisée <p>Accompagner le développement des mobilités actives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accroître et sécuriser les mobilités douces pour développer son usage entre les polarités extra-muros (naturelles et urbaines ; massif de la Gardiole, sentier du littoral...) et intra-muros (entre les équipements : salle des sports de la Cadole – parc Charles de Gaulle, etc.) <p>A travers l'Axe 3 Orientation 2 du PADD, elle souhaite aussi faciliter les mobilités internes du quotidien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un réseau de « sentiers urbains » complémentaires avec les continuités végétales pour relier les cœurs de nature du centre urbain (les parcs et les squares) et relier le tissu urbain aux franges agricoles et naturelles constituant le grand paysage - Accentuer la proximité fonctionnelle et visuelle des centralités par le biais des mobilités - Multiplier les lieux de l'intermodalité en lien avec l'armature des transports en commun existante et future pour réduire les distances et raccourcir les temps de déplacements - Encourager une requalification du maillage et de la desserte en réseau au sein des quartiers existants, à développer ou à requalifier. Une réflexion concernant le stationnement doit être corrélée au développement de l'offre en transport en commun <p>Les OAP sectorielles poursuivent l'ambition de développer les modes actifs en définissant les principes de connexions modes doux au sein des périmètres et en déclinant les actions en faveur des cheminements doux et du confort des piétons. Elles s'appuient également sur les tracés existants comme l'ancienne voie ferrée. Par exemple, l'OAP entrée de ville intègre également un parc relais de 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>OAP « Coeur de station » Desserte par les transports en commun Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec le tissu environnant, avec les parcs et squares...).</p>	Compatible

		<p>OAP Les Nieux Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none">- La desserte interne de la zone,- La liaison vers la polarité commerciale,- La liaison avec le futur TCSP,- La connexion avec la voie verte existante et la voie modes doux rue des acacias. <p>La création de cheminement nord-sud permettant de connecter la Rêche à la polarité via le chemin des Peyrières est imposée. Les cheminements piétons et cycles seront déconnectés de la voiture autant que possible. Le futur quartier devra prendre en compte l'arrivée du futur TCSP.</p> <p>OAP La Fiau La circulation interne au site se fera majoritairement par des traversées modes doux. Elles devront être réalisées dans une logique d'optimisation des circulations et pour permettre une continuité des cheminements piétons et cyclables tout en préservant le caractère naturel du site. Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte au sein et depuis la zone en lien avec les quartiers environnants et le lien entre les futurs équipements.</p> <p>OAP « Balaruc Loisirs » Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec les quartiers environnants, la zone commerciale existante, Balaruc Loisirs, la voie verte). Le pôle commercial au nord sera le support de développement d'une rue piétonne commerçante permettant de desservir le secteur et le relier à la zone commerciale existante de Balaruc-le-Vieux.</p> <p>OAP « Entrée de ville » Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec les quartiers environnants tels que la ZAE ou les Nieux, le port Suttel et la voie verte). Le parking relais sera un ouvrage en tant quel tel d'une hauteur maximum en R+1</p> <p>OAP Les Vignés Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec les quartiers environnants, la zone de Balaruc Loisirs...).</p> <p>Règlement écrit Le dispositif réglementaire met 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>ACTION 2 : « CREER DES CONTINUITES CYCLABLES POUR LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS SECURISES »</p>	<p>Mesure 6. Mailler un réseau cyclable quotidien Mesure 7. Définir une politique de stationnement vélo afin d'aider à l'usage Mesure 8. Jalonner les trajets cyclables sur le territoire Mesure 9. Mettre en œuvre le PAMA : sécuriser la pratique et pacifier la ville</p>	<p>Le PADD (Axe 2 Orientation 2) vise à connecter la ville au Grand Territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la multimodalité en lien avec la gare de Sète pour les touristes et les habitants - Continuer la piétonnisation des polarités pour valoriser une proximité et une ville apaisée <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des parkings relais pour soutenir les mobilités et les futurs projets urbains • Mailler progressivement le territoire pour rendre la pratique du vélo attractive et sécuriser les déplacements internes à la commune et depuis les grands pôles générateurs - Mettre en place une réflexion sur le stationnement afin d'apaiser le centre-ville, ne pas inonder l'espace public de stationnement sauvage et libérer de l'espace pour les autres modes <p>Accompagner le développement des mobilités actives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager le report modal en développant une offre multimodale concurrentielle à la voiture - Accroître et sécuriser les mobilités douces pour développer son usage entre les polarités extra-muros (naturelles et urbaines ; massif de la Gardiole, sentier du littoral...) et intra-muros (entre les équipements : salle des sports de la Cadole – parc Charles de Gaulle, etc.) 	<p>Compatible</p>
<p>ACTION 3 : « FACILITER L'USAGE DU VELO PAR DES MESURES INCITATIVES »</p>	<p>Mesure 10. Sensibiliser et communiquer autour de l'usage du vélo Mesure 11. Faciliter la diffusion du forfait de mobilité durable Mesure 12. Déployer une flotte de vélo en libre-service et en location longue durée Mesure 13. Promouvoir le vélo à assistance électrique Mesure 14. Développer des relais vélos sur le territoire : « appuyer des opérations exemplaires »</p>	<p>OAP Les Nieux La création de cheminement nord-sud permettant de connecter la Rêche à la polarité via le chemin des Peyrières est imposée. Les cheminements piétons et cycles seront déconnectés de la voiture autant que possible.</p> <p>OAP La Fiau La circulation interne au site se fera majoritairement par des traversées modes doux. Elles devront être réalisées dans une logique d'optimisation des circulations et pour permettre une continuité des cheminements piétons et cyclables tout en préservant le caractère naturel du site.</p> <p>OAP « Balaruc Loisirs » Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec les quartiers environnants, la zone commerciale existante, Balaruc Loisirs, la voie verte).</p> <p>OAP « Entrée de ville » Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec les quartiers environnants tels que la ZAE ou les Nieux, le port Suttel et la voie verte).</p> <p>Règlement écrit Le dispositif réglementaire prévoit la création de local vélo à partir de 10 places de voitures créées. Il met également en place des Emplacements Réservés pour modes doux et cheminements aidant à créer des liaisons dans le tissu urbain, notamment entre la Presqu'île et le quartier des usines.</p>	

OBJECTIF 2 : DES TRANSPORTS EN COMMUN PERFORMANTS ET ATTRACTIFS			
<p>ACTION 4 : « CONSOLIDER LES PERFORMANCES DU RESEAU SAM : S'ENGAGER VERS LE HAUT NIVEAU DE DESSERTE »</p>	<p>Mesure 15. Poursuivre la réalisation d'un TCSP vers le cœur d'agglomération Mesure 16. Réaliser un TCSP suivant l'axe « Verdun –Camille Blanc » dans Sète Mesure 17. Prolonger un TCSP sur l'axe « PEM-Hugo-quais de Sète et l'entrée Est »</p>	<p>Le PADD (Orientation 1 Axe 2) vise à développer et densifier le secteur de la « Manne » par la création d'une mixité fonctionnelle et urbaine qualitative en entrée de ville en s'appuyant sur le développement du TCSP le long de la RD2</p> <p>Le PADD (Orientation 2 Axe 2) souhaite connecter les grandes infrastructures de mobilités et faciliter les liens entre les quartiers résidentiels, les pôles générateurs de déplacements et le centre-ville</p> <ul style="list-style-type: none"> Articuler les polarités urbaines et les besoins en infrastructures notamment dans les entrées de ville avec le TCSP <p>Le PADD (Orientation 2 Axe 3) cherche à :</p> <ul style="list-style-type: none"> Multiplier les lieux de l'intermodalité en lien avec l'armature des transports en commun existante et future pour réduire les distances et raccourcir les temps de déplacements Encourager une requalification du maillage et de la desserte en réseau au sein des quartiers existants, à développer ou à requalifier. Une réflexion concernant le stationnement doit être corrélée au développement de l'offre en transport en commun. <p>Les OAP sectorielles poursuivent l'ambition de développer les modes actifs en définissant les principes de connexions modes doux au sein des périmètres et en déclinant les actions en faveur des cheminements doux et du confort des piétons. Elles s'appuient également sur les tracés existants comme l'ancienne voie ferrée. Par exemple, l'OAP entrée de ville intègre également un parc relais de 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>OAP Les Nieux Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> La desserte interne de la zone, La liaison vers la polarité commerciale, La liaison avec le futur TCSP, La connexion avec la voie verte existante et la voie modes doux rue des acacias. <p>Le futur quartier devra prendre en compte l'arrivée du futur TCSP.</p> <p>OAP « Balaruc Loisirs » Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec les quartiers environnants, la zone commerciale existante, Balaruc Loisirs, la voie verte).</p> <p>Le site est d'ores et déjà desservi par une ligne de transport en commun (bus). La desserte devra être réorganisée si besoin en point de correspondance/mutualisation associant dépose-reprise voyageurs et régulation pour améliorer la connexion entre Balaruc loisirs, l'hypermarché, la zone de projet, et le nouveau PEM de Balaruc-le-Vieux. Le projet devra également prendre en considération le projet de Sète Agglopôle Méditerranée de transformation de la RD2 depuis Sète et le projet de TCSP.</p> <p>OAP « Entrée de ville » Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec les quartiers environnants tels que la ZAE ou les Nieux, le port Suttel et la voie verte).</p>	<p>Compatible</p>

		Règlement écrit 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.	
ACTION 5 : « AMELIORER LE NIVEAU ET L'OFFRE DE SERVICE DU RESEAU SAM	Mesure 18. Proposer Une information moderne en temps réel et une billettique adaptée Mesure 19. Améliorer la couverture TC du territoire Mesure 20. Renforcer les fréquences : des lignes mieux cadencées sur des axes bus prioritaires Mesure 21. Assurer la cohérence entre développement territorial et mobilité	Sans objet	-
ACTION 6 : « METTRE EN ŒUVRE UN RESEAU DE LIGNES MARITIMES »	Mesure 22. Renforcer les dessertes actuelles Mesure 23. Expérimenter des lignes inter-bassin	Sans objet	-
ACTION 7 : « DIFFUSER SUR LE TERRITOIRE DES PARCS RELAIS SERVICIELS »	Mesure 24. Créer et conforter des P+R Mesure 25. Définir une offre de service sur des parcs relais serviciels Mesure 26. Engager une politique de parc relais d'intérêt communautaire	Sans objet	-
ACTION 8 : « FACILITER L'ACCES AU TERRITOIRE PAR LES RESEAUX FERRES ET ROUTIERS »	Mesure 27. Renforcer la desserte ferrée Mesure 28. Favoriser l'accès aux trains : une trame de PEM Mesure 29. Améliorer La trame de lignes routières externes à SAM	Sans objet	-
OBJECTIF 3 : UN MEILLEUR PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC DANS LES CENTRES DES COMMUNES			
ACTION 9 : « MAILLER LE TERRITOIRE POUR DELESTER LES NOYAUX URBAINS ET GARANTIR L'ACCESSIBILITE DE LA VILLE CENTRE »	Mesure 30. Garantir un accès multimodal au triangle urbain Mesure 31. Ecarter les trafics routiers des centres villes Mesure 32. Garantir la sécurité de tous les usagers Mesure 33. Déployer des plans locaux de déplacements en faveur des modes actifs	La commune vise à (PADD Orientation 2 Axe 2 : Connecter la ville au Grand Territoire) connecter les grandes infrastructures de mobilités et faciliter les liens entre les quartiers résidentiels, les pôles générateurs de déplacements et le centre-ville <ul style="list-style-type: none"> - Continuer la piétonnisation des polarités pour valoriser une proximité et une ville apaisée Accompagner le développement des mobilités actives <ul style="list-style-type: none"> - Accroître et sécuriser les mobilités douces pour développer son usage entre les polarités extra-muros (naturelles et urbaines ; massif de la Gardiole, sentier du littoral...) et intra-muros (entre les équipements : salle des sports de la Cadole – parc Charles de Gaulle, etc.) Le PADD (Orientation 2 Axe 2) vise à connecter la ville au Grand Territoire. <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une réflexion sur le stationnement afin d'apaiser le centre-ville, ne pas inonder l'espace public de stationnement sauvage et libérer de l'espace pour les autres modes - Encourager le report modal en développant une offre multimodale concurrentielle à la voiture 	Compatible
ACTION 10 : « REDISTRIBUER ET REGLEMENTER L'OFFRE DE STATIONNEMENT SELON LES USAGES »	Mesure 34. Promouvoir le bon usage de la voiture et du stationnement Mesure 35. Ajuster le stationnement privé suivant les axes de TCSP et aux abords des pôles d'échanges PEM Mesure 36. Se déplacer et stationner en 2 roues motorisées : 'une composante significative de la mobilité	Le PADD (Axe 2 Orientation 2) vise à connecter la ville au Grand Territoire. <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une réflexion sur le stationnement afin d'apaiser le centre-ville, ne pas inonder l'espace public de stationnement sauvage et libérer de l'espace pour les autres modes - Encourager le report modal en développant une offre multimodale concurrentielle à la voiture 	Compatible

PLU DE BALARUC LES BAINS

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

OBJECTIF 4 : DE NOUVELLES PRATIQUES POUR DES DEPLACEMENTS PLUS HARMONIEUX			
ACTION 11 : « IMPULSER L'ECOMOBILITE TOURISTIQUE POUR VALORISER LE TERRITOIRE »	Mesure 37. Elaborer un plan de mobilité touristique avec un bouquet de service intermodal Mesure 38. Des plans de circulation sélectifs pour limiter les conflits piétons-vélos et VL	Sans objet	-
ACTION 13 : « SOUTENIR UN PLAN D'AUTOPARTAGE ET DE COVOITURAGE »	Mesure 39. Accompagner les plans de déplacements des établissements de plus de 100 salariés Mesure 40. Viser la Smart Mobility : site de mobilités et d'informations multimodales	Sans objet	-
ACTION 14 : « ENCOURAGER UNE MOBILITE SOBRE : DES VEHICULES PEU EMETTEURS DE GES ET DE POLLUANTS DE L'AIR »	Mesure 44. Déployer un Plan bornes IRVE (installation de Recharge de Véhicules Electriques) : pour se déplacer autrement avec de moindres émissions Mesure 45. Equiper les parcs publics en véhicules sobres et électriques Mesure 46. Réaliser une veille technologique et soutenir les projets en faveur des carburations alternatives (hydrogène, BioGNV) Mesure 47. Faciliter le stationnement des véhicules sobres Mesure 48. Définir un protocole en cas de dépassement de seuils de pollution	Sans objet	-
ACTION 15 : « FRET ET LIVRAISON DURABLE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE »	Mesure 49. Initier une démarche partenariale pour une livraison durable : participer aux groupes de réflexion Mesure 50. Accompagner la mutation de la flotte Poids Lourds : limitation et verdissement au service du développement économique	Sans objet	-

Le PLU de Balaruc-les-Bains est compatible avec le PLU de Sète Agglopôle Méditerranée.

LE PLH DE SETE AGGLOPOLE MEDITERRANEE 2019-2024

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

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

Orientations	Contenu des orientations	Articulation du PLU avec le PLH	Compatibilité
Orientation 1 : Répondre aux besoins d'une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> Répondre aux besoins en logement liés à une forte attractivité Assurer une offre capable de répondre au mieux à la diversité des besoins des actifs Développer une offre de logement à proximité des pôles d'emplois 	<p>PADD (Orientation 1 Axe3)</p> <p>En assumant clairement sa vocation de « Triangle urbain central » à l'échelle intercommunale, Balaruc-les-Bains souhaite trouver le juste équilibre entre une consommation foncière sobre et l'accueil de population. Il s'agit alors de construire un projet s'appuyant sur l'existant et ces centralités pour concourir à une concentration de l'urbanisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> Tendre vers une croissance démographique de 0,46 % par an pour maintenir la tendance démographique actuelle et accueillir des habitants, des actifs et des familles (environ 7 600 habitants à l'horizon 2034) Encourager la diversité des formes bâties dans l'aménagement pour conforter les attentes de la population ; cette approche typologique permet de proposer un bâti en cohérence avec la diversité des modes de vie des populations résidentes d'aujourd'hui et de demain Accompagner les besoins par la production d'environ 600 logements (en renouvellement et extension) soit 60 logements/an comprenant les besoins des habitants existants au regard du point mort (desserrement des ménages, vieillissement de la population...) et l'accueil de nouveaux habitants Calibrer l'évolution urbaine avec un minimum de 40 % de la production de logements dans le tissu urbanisé. Cette densification passe par la prise en compte de la vacance, la prise en compte de la transformation du parc de logements, le comblement des dents creuses, les opérations de renouvellement urbain... Concourir à la sobriété foncière en intégrant les prescriptions du SCoT. La consommation foncière à destination de la production de logements, estimée à environ 7 ha, doit porter un objectif de densité moyenne minimale requise en extension de 54 logements/ha¹. À l'échelle de l'opération, la densité se calcule en fonction du nombre de logements prévus sur la surface totale de l'opération Veiller à la cohérence des implantations pour favoriser la proximité aux équipements et aux infrastructures et limiter les risques et nuisances Poursuivre la mixité sociale et fonctionnelle, en recherchant une répartition plus équilibrée des logements aidés sur le territoire, tout en poursuivant les efforts engagés depuis plusieurs années pour résorber le déficit en logements sociaux SRU (la colline, la Despensière...) Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale par la création de logements locatifs sociaux ou privés conventionnés (aidés, LLS, HLM, accession à la propriété...), de proposer des logements de taille et de gamme diversifiée, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du bassin de Thau <p>OAP sectorielles</p> <p>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</p>	Compatible
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre de parcours résidentiels ascendants	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir les familles sur le territoire afin d'accroître la croissance démographique naturelle Assurer une offre capable de répondre au mieux à la diversité des besoins des familles Stabiliser les familles dans les centralités afin qu'ils participent à leur redynamisation 	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à une répartition équilibrée de l'offre d'habitat sur le territoire Accompagner la politique de l'habitat par d'autres politiques en faveur de la mixité sociale Veiller à la coordination entre les projets de logements, de transports en commun et la prise en compte des besoins en équipements et services à la population 	
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	<ul style="list-style-type: none"> Rééquilibrer la construction de logements locatifs sociaux dans la programmation des opérations Favoriser certaines formes de production (acquisition-amélioration, baux, conventionnement...) afin de participer au rééquilibrage de l'offre sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Permettre aux locataires du parc privé avec des taux d'efforts élevés d'accéder au logement social Favoriser l'accès au logement social pour les jeunes 	

		<p>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.</p> <p>Règlement écrit Le dispositif réglementaire identifie plusieurs zones à urbaniser en renouvellement et les réglemente. Le dispositif réglementaire optimise une intensification urbaine dans les zones U par un ajustement calibré des règles de prospect. L'urbanisation future est priorisée sur des zones de développement urbain identifiées en renouvellement urbain et comblement de dent creuse (Cœur de Station, Vignés) avec des objectifs de production de logement et de densités renforcés. 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.</p>	
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	<ul style="list-style-type: none"> Traiter le parc privé très dégradé Favoriser une amélioration énergétique du parc existant Redynamiser les centres-bourgs et réhabiliter/restructurer le bâti délaissé Repérer et traiter les copropriétés fragiles 	<p>PADD (orientation 3 Axe 1) Adapter « les pleins » dans les formes urbaines pour être le support d'innovation (surélévation du bâti, exposition au soleil et au vent, développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable) pour prendre en compte les changements climatiques. Accompagner la rénovation énergétique et thermique du bâti pour lutter contre les déperditions, notamment dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat du parc ancien et des résidences meublées. Il s'agit également d'accompagner la rénovation énergétique des bâtiments publics.</p> <p>PADD (orientation 3 Axe 2) Éviter un effet rebond sur le stock de logements de résidences principales. Il s'agit de favoriser la rénovation énergétique et thermique du bâti pour une réintroduction dans le marché ou une pérennisation de l'offre existante de logement.</p> <p>Règlement écrit La réglementation permet le maintien des commerces et services de proximité dans les zones urbaines à dominante résidentielle par l'inscription de ces destinations sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, 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.) Enfin, 50% de la production en logements doit être au sein du tissu existant permettant de fait de réduire les distances et permettre une mixité urbaine. Les extensions, quant à elles, sont localisées stratégiquement à proximité des polarités urbaines existantes.</p>	Compatible

Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter l'offre manquante (CHRS, logement adapté) et réfléchir à sa répartition sur le territoire • Accompagner le développement du territoire par une offre locative sociale à loyers maîtrisés 	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte la problématique du vieillissement dans les programmes et anticiper les besoins d'adaptation des logements • Développer une offre à destination des malades psychiques • Trouver des solutions adaptées au logement des saisonniers 		<p>PADD (Orientation 1 Axe3)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la production de logements à destination des publics spécifiques (personnes en situation de handicap, saisonniers, personnes âgées...) en lien avec le vieillissement de la population sur le territoire et le thermalisme. La production de logements dits inclusifs est donc à encourager. 	Compatible
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	<ul style="list-style-type: none"> • Des projets et des capacités foncières à mieux articuler dans le temps, à partir d'une vision plus globale à l'échelle du territoire • Une mobilisation foncière publique à favoriser sur certaines OAP, grands tenements dans le diffus • Un besoin de programmation dans la diversification et la mixité plus intégrée dans les approches des communes 	<ul style="list-style-type: none"> • La nécessité de mieux articuler « petites opérations dédiées » au logement social et grande opération en mixité sociale, accession et location aidées • Un phasage et une ingénierie à renforcer sur les grands projets d'aménagement d'ensemble portés par les collectivités 		Sans objet	-
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH.	<ul style="list-style-type: none"> • Une nécessité de renforcer le pôle habitat, notamment au regard de la mise en place de nouveaux dispositifs • Des outils d'observation et de suivi de la politique de l'habitat mis en place lors du dernier PLH, à renforcer 			Sans objet	-

Le PLU de Balaruc-les-Bains est compatible avec le PLH de Sète Agglopôle Méditerranée.

LE PCAET SETE AGGLOPOLE MEDITERRANEE 2020-2026

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

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

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

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

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

Axe	Contenu de l'axe	Articulation du PLU avec le PCAET	Compatibilité
Axe 1 : La mobilisation de tous les acteurs, pour engager la transition vers un bâti et un urbanisme post carbone	<p>Orientation n°1 : Accompagner les démarches de rénovation du bâti et sensibiliser les habitants à la qualité énergétique de leur logement par une démarche personnalisée</p> <p>Orientation n°2 : Créer une dynamique d'excellence sur le territoire dans les secteurs du bâtiment</p> <p>Orientation n°3 : Aménager durablement pour un territoire plus sobre, plus résilient et mieux partagé</p>	<p>PADD (orientation 3 Axe 1) Adapter « les pleins » dans les formes urbaines pour être le support d'innovation (surélévation du bâti, exposition au soleil et au vent, développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable) pour prendre en compte les changements climatiques. Accompagner la rénovation énergétique et thermique du bâti pour lutter contre les déperditions, notamment dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat du parc ancien et des résidences meublées. Il s'agit également d'accompagner la rénovation énergétique des bâtiments publics</p> <p>PADD (orientation 3 Axe 2) Éviter un effet rebond sur le stock de logements de résidences principales. Il s'agit de favoriser la rénovation énergétique et thermique du bâti pour une réintroduction dans le marché ou une pérennisation de l'offre existante de logement.</p>	Compatible
Axe 2 : Le développement de la production et de l'usage des nouvelles énergies, pour des solutions d'avenir durable	<p>Orientation n°4 : Développer la production d'énergie solaire, en recensant l'ensemble du potentiel, en sensibilisant et en soutenant les acteurs concernés</p> <p>Orientation n°5 : Opter pour des solutions innovantes de production d'énergies renouvelables sur le plan technique, urbanistique et social</p> <p>Orientation n°6 : Mettre en place une stratégie territoriale pour un développement pluriel des énergies renouvelables et soutenir les filières innovantes de la croissance verte</p>	<p>L'orientation 3 de l'Axe 1 du PADD entend accompagner la rénovation énergétique et thermique du bâti pour lutter contre les déperditions, notamment dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat du parc ancien et des résidences meublées. Il s'agit également d'accompagner la rénovation énergétique des bâtiments publics. De plus, l'orientation 3 de l'axe 2 entend favoriser la rénovation énergétique et thermique du bâti pour une réintroduction dans le marché ou une pérennisation de l'offre existante de logement.</p> <p>Dans le règlement écrit, les dispositions communes recommandent l'utilisation des 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. Ainsi, toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.</p>	Compatible
Axe 3 : Conjuguer nature et innovation, pour la préservation des ressources du territoire	<p>Orientation n°7 : Soutenir et valoriser les solutions innovantes en matière agricole, viticole et conchylicole</p> <p>Orientation n°8 : Favoriser les techniques agricoles les plus vertueuses</p> <p>Orientation n°9 : Poursuivre les stratégies de préservation des espaces naturels et de la ressource en eau et accroître la capacité de séquestration carbone du territoire</p>	<p>Le PADD (Axe 1 Orientation 2) vise à valoriser les activités liées au port :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre l'aménagement économique du front de mer et favoriser l'accueil d'activités économiques innovantes pour offrir des emplois variés en lien avec les atouts spécifiques du littoral, tout en visant le maintien de la qualité des eaux et des milieux marins et littoraux, préservant ainsi les intérêts économiques liés aux activités maritimes - Révéler le caractère maritime de Balaruc-les-Bains par la requalification et la valorisation du port pour développer l'activité et renforcer celui-ci comme polarité économique et d'usage à l'échelle communale et intercommunale <p>Le règlement écrit et graphique protège l'étang par un zonage NR qui limite la constructibilité. Le zonage NP permet la protection du Port.</p>	Compatible

		<p>La servitude protège des gisements naturels et les établissements conchylicoles du bassin de Thau AS2Le PLU entend protéger et valoriser les espaces naturels remarquables de la Trame Verte et Bleue du territoire, maintenir les espaces naturels de la trame bleue et poursuivre la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral. (Orientation 1 de l'axe 1 du PADD). Cette orientation du PADD précise des dispositions tant pour la trame verte que pour la trame bleue et pour les espaces littoraux.</p> <p>Le PLU a défini par ailleurs une OAP portant sur la Trame Verte et Bleue. Au travers de cette OAP, il entend valoriser la place, les aménités et le bon fonctionnement de la biodiversité présente sur le territoire balarucois. Elle vise la préservation de la biodiversité visant l'intégration des enjeux de maintien et de renforcement de la fonctionnalité des écosystèmes dans la planification et les projets d'aménagements.</p> <p>Des orientations et actions sont définies spécifiquement au sein de l'AOP TVB.</p> <p>Le règlement écrit définit des zones spécifiques aux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame verte et bleue. Ce zonage couvre l'ensemble des éléments de la TVB.</p>	
Axe 4 : Agir globalement, pour un développement et une consommation plus responsables	<p>Orientation n°10 : Soutenir le monde économique dans les démarches éco-responsables et soutenir les efforts de RSE</p> <p>Orientation n°11 : Agir en faveur d'une consommation responsable, qui s'appuie sur une économie circulaire et de proximité</p> <p>Orientation n°12 : Une nouvelle gestion des déchets dans une perspective d'économie circulaire, zéro carbone</p>	<p>Le PADD (Axe 2 Orientation 1) entend Réaffirmer Balaruc-les-Bains comme polarité économique et de service en soutenant le développement des espaces centraux stratégiques comme poumon économique, requalifiant et faire muter les espaces économiques et en renforçant les polarités d'équipement</p>	Compatible
Axe 5 : Le Plan Climat une démarche innovante et participative, une véritable dynamique territoriale partagée	<p>Orientation n°13 : Mettre en place une sensibilisation / une mobilisation de tous sur les enjeux air énergie climat</p> <p>Orientation n°14 : Rechercher l'exemplarité des communes et de Sète Agglopôle Méditerranée</p> <p>Orientation n°15 : Piloter la transition énergétique et faire du PCAET une démarche exemplaire, régulièrement évaluée, mesurable et participative</p>	Sans objet	-

Le PLU de Balaruc-les-Bains est compatible avec le PCAET de Sète Agglopôle Méditerranée.

Partie 4 : Etat initial de l'environnement

La présente section vise à synthétiser l'Etat Initial de l'Environnemental (EIE) présenté dans la pièce A2. Elle s'organise selon les thématiques suivantes :

- ▶ Le milieu physique
- ▶ Les milieux aquatiques et usages de l'eau
- ▶ Les risques
- ▶ Les nuisances
- ▶ Les énergies et les émissions de GES et ENR
- ▶ Les milieux naturels et la biodiversité

Chacun des chapitres qui suivent donnent une lecture synthétique des atouts, faiblesses, opportunités et menaces associés à ces thématiques et en définit les grands enjeux de manière hiérarchisée.

Le milieu physique

ATOUTS ET OPPORTUNITES

- Des sols perméables : infiltration possible des eaux de pluie
- Un fort potentiel de production d'énergie solaire : ensoleillement élevé et en augmentation par rapport à la période précédente (1971 – 2000)

FAIBLESSES ET MENACES

- Des sols perméables donc aussi sensibles aux pollutions
- Les effets du changement climatique : augmentation des températures, augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes, diminution des précipitations à certaines périodes de l'année,...

ENJEUX

- Une gestion des eaux pluviales à adapter en fonction de la topographie et de la nature des sols : assurer l'infiltration des eaux de pluie lorsque cela est possible ;
- Désimperméabiliser les sols pour éviter les effets d'îlots de chaleur notamment en centre-urbain ;
- Assurer la construction de bâtiments à haute efficacité énergétique pour s'adapter aux plus fréquentes et fortes chaleurs. Avec la hausse des températures à venir, inciter à la recherche de performances énergétiques et au développement des EnR ;

Les milieux aquatiques et usages de l'eau

ATOUPS ET OPPORTUNITES

- Un cadre supra territorial qui permet de protéger les milieux aquatiques et d'avoir une connaissance des enjeux qualitatifs et quantitatifs sur les milieux aquatiques
- Amélioration du rendement du réseau d'alimentation en eau potable
- Absence de périmètre de captages
- Des équipements d'assainissement collectifs performants et gérés en délégation de service public (Thau Maritima)
- Des projets d'extension de la STEP intercommunal afin d'anticiper les enjeux de développement urbain
- Des projets de déimperméabilisation / infiltration pour améliorer la recharge de la nappe.

FAIBLESSES ET MENACES

- Un réseau hydrographique et souterrain vulnérable aux risques de pollutions : désordres qualitatifs (nutriments, pesticides)
- Une vulnérabilité de la sécurisation de l'alimentation en eau potable : pas de ressource de secours interne sur le territoire communal
- De nombreux usages dépendants de la ressource en eau et des milieux aquatiques : eau potable, agriculture, activités industrielles et touristiques
- Source de la Vise/risque d'inversac à prévenir
- Une incertitude de la disponibilité de la ressource en eau dans le contexte de changement climatique (déficit hydrique)
- Un risque de saturation de la STEP car elle reçoit les eaux usées de 7 communes

ENJEUX

- Anticiper les effets du changement climatique sur la ressource et les activités : identifier les secteurs d'activité à enjeux et les solutions pour concilier à la fois préservation de la ressource et valorisation des activités socioéconomiques ;
- Adapter le développement urbain avec la disponibilité de la ressource en eau (cf. SDAEP en cours d'élaboration) : AEP / agriculture/ industrie ;
- Trouver un équilibre entre les activités touristiques et les besoins en eau notamment en période estivale (thermalisme notamment) Veiller à la préservation des différentes ressources en eau : masses d'eau souterraines et superficielles ;
 - Garantir un développement urbain avec le dimensionnement des réseaux et équipements d'assainissement ;
 - Développer la désimperméabilisation et les ouvrages d'infiltration pour la recharge des nappes souterraines.
- Développer les projets de renaturation pour favoriser le grand cycle de l'eau (évapotranspiration des flots de fraîcheur), et solutions fondées sur la nature...

Les risques

ATOUPS ET OPPORTUNITES

- Des documents supra territoriaux qui cadrent le développement urbain en lien avec les risques d'inondations : TRI/PGRI/PPRI.
- Une Stratégie Locale de Gestion des risques d'inondation mise en place sur le bassin de Thau portée par le SMT, définissant des objectifs locaux et développant des outils de gestion environnementale.
- Une commune faiblement exposée aux risques de mouvements de terrain.
- Proposition par la commune d'une OAP risque et résilience pour prendre en compte la gestion des risques naturels.

FAIBLESSES ET MENACES

- Des risques d'inondations tout autour de la lagune de Thau.
- Un risque d'inversac sur la lagune de Thau, provoquant inondation, abandon de la ressource pour l'AEP et dérèglement du milieu.
- Des risques d'aléa retrait gonflement des argiles importants sur la commune.
- Des risques de feux de forêts exacerbés par les effets du changement climatique.
- Des risques industriels et technologiques présents: ICPE et canalisation de transport de gaz naturel.
- Des conséquences du changement climatique à venir sur l'occurrence des risques naturels et des incidences à ne pas négliger sur les infrastructures urbaines. Des phénomènes climatiques de plus en plus extrêmes qui augmenteront la vulnérabilité du territoire et des populations.

ENJEUX

- Prévoir des dispositions visant à interdire le développement urbain dans les zones concernées par des risques forts : orienter le développement urbain en dehors des zones à risque, principalement inondations et feux de forêt ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de réduire les risques de ruissellement / promouvoir les opérations de désimperméabilisation des sols ;

Les nuisances

ATOUTS ET OPPORTUNITES

- Présence d'un cadre législatif, réglementaire en matière de bruit : PPBE
- Une gestion intercommunale des déchets (collecte, équipements)

FAIBLESSES ET MENACES

- Des nuisances sonores liées à la traversée de départementales (RD600 et RD2)
- Des sites et sols pollués identifiés sur le site de la Raffinerie du midi

ENJEUX

- Intégrer la connaissance des sites et sols pollués dans l'anticipation des projets et des changements d'usages ;
 - Reconquérir le foncier dégradé ;
- Prendre en compte les besoins de collecte des déchets en lien avec les opérations de développement urbain ;
- Protéger les populations des nuisances sonores : limiter le développement urbain proche des infrastructures routières ;

Les énergies et les émissions de GES et ENR

ATOUTS ET OPPORTUNITES

- Présence d'un cadre législatif, réglementaire et politique territorial dont la stratégie vise au développement d'un territoire davantage respectueux du climat.
- Fort potentiel de déploiement des énergies renouvelables : éolien et photovoltaïque.

FAIBLESSES ET MENACES

- Emissions d'ozone élevées et émissions d'ammoniac en hausse
- Des consommations énergétiques et émissions de GES importantes et essentiellement issues liées au transport routier.

ENJEUX

- Réduire les émissions liées aux transports et aux bâtiments, par une rénovation des logements et le développement de l'intermodalité ;
 - Construire et rénover dans une logique bioclimatique supposant +2 °C de réchauffement global à la fin du siècle ;
- Promouvoir les projets de densification (bimby, surélévation, réhabilitation des friches, réorientation du tertiaire vers le logement) ;
 - Assurer un développement urbain en faveur d'usages moins polluants pour atteindre les seuils de pollution réglementaires ;
- Identifier les secteurs stratégiques pour l'implantation de sites producteurs d'énergie renouvelables sur le territoire (cf. loi Climat et résilience) ;

Les milieux naturels et la biodiversité

ATOUTS ET OPPORTUNITES

- La présence d'espaces naturels remarquables et reconnus à travers plusieurs inventaires (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, site classé,...)
- Des espèces remarquables et habitats naturels emprunts d'une grande richesse écologique
- Une trame verte urbaine et des cœurs de nature (parcs, jardins,...)

FAIBLESSES ET MENACES

- Un territoire fortement urbanisé qui laisse peu de place à des espaces naturels en zone urbaine dense
- Une trame verte et bleue très contrainte par l'urbanisation et les infrastructures de transports

ENJEUX

- Préserver les espaces naturels remarquables (réservoirs de biodiversité, zones humides) ;
- Améliorer la fonctionnalité écologique dans les secteurs contraints (corridors linéaires, linéaires en secteur urbains, corridors en pas japonais) et maintenir la perméabilité écologique dans les secteurs moins contraints (corridors paysagers) ;
- Valoriser la nature en ville dans les espaces urbaines et futures zones d'aménagement ;
- Anticiper les effets du changement climatique en valorisant les milieux naturels au cœur des zones urbaines (lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales, lutte contre les risques de ruissellement,...) ;

Synthèse des enjeux environnementaux et hiérarchisation

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

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

Partie 5 : Perspectives d'évolution de l'environnement

Un scénario au fil de l'eau

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

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




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

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

Analyse des perspectives de développement au regard du scénario tendanciel

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

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

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




PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 5 : Perspectives d'évolution de l'environnement

Thème	Incidences « théoriques » du scénario au fil de l'eau à l'horizon 2025	Autres actions ou phénomènes influençant l'évolution du territoire	Tendance de l'évolution d'ici 2036
Foncier	Croissance des surfaces artificialisées aux dépens des espaces agricoles et naturels pour répondre au développement démographique.	Mise en œuvre du SCOT. Poursuite des efforts de densification et de maîtrise de l'étalement urbain en lien avec la réglementation.	↔
Biodiversité et TVB	Poursuite de la régression de la trame verte et bleue et de la biodiversité associée Il en résultera une fragmentation de l'espace et une régression de la biodiversité.	Prise en compte du SRADDET ainsi que du SCOT. Mise en œuvre des dispositions du SDAGE en matière de préservation / restauration de milieux.	↓
Paysage et patrimoine bâti	Poursuite de la régression des espaces naturels et agricoles et de la banalisation des paysages. Poursuite du manque la préservation et de la valorisation du patrimoine remarquable et ordinaire.	Une prise en charge par les PLU des micropaysages locaux reconnus et de certains points de vue.	↓
Ressources en eau et milieux aquatiques	L'évolution démographique au fil de l'eau générera une consommation supplémentaire de la ressource en eau. L'évolution des besoins des activités économiques est difficile à prévoir et dépendra fortement du type d'activités accueillies. Il en est pour les besoins de l'activité agricole. Augmentation prévue des surfaces imperméabilisées limitant l'infiltration des eaux et la recharge des nappes et perturbant les écoulements. Augmentation des rejets d'eaux usées liée à la croissance démographique présentant un risque de pollutions.	Poursuite des efforts pour réduire les consommations d'eau potable. Poursuite des efforts de reconquête de la qualité des cours d'eau (SDAGE, procédures locales). Évolutions climatiques prévisibles pouvant être sources de conflits sur la gestion de la ressource en eau et alertant sur une possible hausse des prélèvements en eau à moyen et long terme. Amélioration progressive des dispositifs d'assainissement. Mise en œuvre du SDAGE.	↔

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 5 : Perspectives d'évolution de l'environnement

Climat et énergie	<p>Augmentation de la demande énergétique résidentielle liée au développement du territoire mais poursuite de la tendance à la stabilisation de la consommation.</p> <p>Poursuite de la baisse des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Progression du développement des énergies renouvelables.</p>	<p>Émissions polluantes et de gaz à effet de serre issus des nouveaux bâtiments qui devrait être limitée compte tenu de la mise en œuvre de la réglementation thermique.</p> <p>Mise en œuvre des actions du PCAET</p> <p>Amélioration du parc automobile.</p>	
Pollutions et nuisance	<p>Augmentation des déplacements (et nuisances associées) générés par le développement démographique.</p> <p>Augmentation des quantités de déchets produites en part absolue du fait du développement démographique, poursuite l'augmentation de la collecte sélective.</p>	<p>Amélioration technologique des véhicules (motorisation, pneumatiques, infrastructures de transport (revêtements de chaussée)).</p> <p>Dégradation attendue de la qualité de l'air en raison du changement climatique.</p> <p>Actions en faveur du développement des modes alternatifs à la voiture.</p> <p>Préservation de la trame verte et bleue qui concourt au maintien de zones de calme sur le territoire.</p> <p>Poursuite des efforts en matière de gestion des déchets.</p>	
Risques majeurs	<p>Augmentation de l'exposition du territoire aux risques, dans l'hypothèse d'un développement urbain dans les zones soumises à risque, même si ce phénomène doit être limité par une connaissance accrue des aléas.</p> <p>Imperméabilisation croissante des sols qui augmente les aléas d'inondation, de ruissellement et à des biens et personnes de plus en plus nombreux qui seront potentiellement exposés.</p>	<p>Amélioration des connaissances et des actions de prévention.</p> <p>Impacts favorables des trames vertes et bleues (notamment maintien du maillage écologique en zone agricole) sur la limitation du ruissellement.</p> <p>Incertitude forte sur l'évolution climatique (augmentation ou non de l'intensité des événements pluvieux, de leur fréquence, de leur durée).</p>	

Partie 6 : Evaluation environnementale du PADD

L'échelle d'évaluation de la prise en compte des enjeux est précisée dans la partie méthodologie.

Enjeux liés au milieu naturel et à la biodiversité

ESPECES ET HABITATS NATURELS

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs aux espèces et habitats naturels sont les suivants :

- Préserver les espaces naturels remarquables (réservoirs de biodiversité, zones humides) ;

Les questions qui se posent à l'échelle du PADD sont donc :

Le PADD intègre-t-il les espèces et habitats naturels ?

La fonctionnalité des milieux naturels est-elle préservée ?

Les zones humides sont-elles prises en compte dans le PADD ?

Leur fonctionnalité est-elle préservée ?

Prise en compte dans le PADD

Axe 1 : réaffirmer les trames, comme support d'un développement durable et résilient

La ville de Balaruc-les-Bains intègre des espaces naturels à forte valeur environnementale (massif de la Gardiole, étang de Thau, Jardin méditerranéen ...) et entend réaliser un projet de territoire intégrant les enjeux liés à ces espaces naturels, urbanisés, ou libres d'aménagement (espaces naturels, espace public, square, parc) au profit du respect de la biodiversité, des paysages et des habitants.

Orientation 1 : La ville souhaite réaffirmer et préserver :

- Un site à la morphologie exceptionnelle comprenant 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.

Elle entend pérenniser les boisements et prendre en compte les lisières en tant que zones de transition entre bois et urbanisation, comme autant d'espaces vecteurs de biodiversités, d'aménités urbaines, etc.

Elle envisage le maintien la coupure d'urbanisation entre Sète et Balaruc-les-Bains permettant une aération et une préservation des espaces non urbanisés existants, la protection des boisements significatifs au titre de la loi littoral comme autant de marqueurs du paysage littoral constitutifs de l'identité balarucoise et au-delà du bassin de Thau.

Orientation 2 : Balaruc-Les-Bains entend développer des espaces support de la nature en ville en accompagnant les espaces verts d'aménagements en faveur de la biodiversité (désimperméabilisation, hôtels à insectes, prairies fleuries, fauche tardive, zones humides, gîtes à chauves-souris...)

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte des espèces et habitats naturels dans le PADD	BIEN
--	-------------

Le PADD du PLU de Balaruc-Les-Bains prend en compte les espaces naturels dans l'objectif de les maintenir et préserver leur fonctionnalité.

Nous constatons toutefois l'absence de dispositions / orientations sur la lutte contre les pollutions et la préservation des zones humides. Le PADD pourrait être amendé avec des précisions sur ces points. Au-delà d'une mise en valeur de ces sites et d'un support d'usage, c'est une gestion globale des pressions anthropiques qui s'avère nécessaire.

De même, la gestion des espèces exotiques envahissantes n'est pas traitée par le PADD , en particulier la lutte contre le moustique tigre.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET TRAME VERTE ET BLEUE

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue sont les suivants :

- ▶ Améliorer la fonctionnalité écologique dans les secteurs contraints (corridors linéaires, linéaires en secteur urbains, corridors en pas japonais) et maintenir la perméabilité écologique dans les secteurs moins contraints (corridors paysagers) ;
- ▶ Valoriser la nature en ville dans les espaces urbaines et futures zones d'aménagement ;
- ▶ Anticiper les effets du changement climatique en valorisant les milieux naturels au cœur des zones urbaines (lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales, lutte contre les risques de ruissellement...).

La question qui se pose à l'échelle du PADD est donc :

Le PADD prévoit-il le maintien, la restauration et/ou le développement des continuités écologiques ?

Prise en compte dans le PADD

Axe 1 : réaffirmer les trames, comme support d'un développement durable et résilient

Orientation 1 : Balaruc-les-Bains prévoit de protéger et de valoriser les espaces naturels remarquables de la TVB et maintenir les espaces naturels de la trame bleue.

Un des objectifs est également de poursuivre la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral.

Orientation 2 : Balaruc-les-Bains compte réaffirmer les trames vertes et bleues en conciliant les activités liées à l'eau (port et thermalisme) avec les entités de la trame verte, le développement des espaces support de la nature en ville, le développement des espaces naturels comme support d'usage du quotidien.

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte des corridors et de la trame verte et bleue dans le PADD	TRES BIEN
---	------------------

Le PADD développe cette thématique au travers de l'axe 1. Aucun complément ou mesure additionnelle n'est donc nécessaire pour cet enjeu.

ANTICIPER LES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs à l'anticipation des effets du changement climatique sont les suivants :

- ▶ Valoriser les milieux naturels au cœur des zones urbaines (lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales, lutte contre les risques de ruissellement, ...).

Les questions qui se posent à l'échelle du PADD sont donc :

Le PADD permet-il de préserver et gérer durablement les espaces verts et de nature ordinaire ?

Prise en compte dans le PADD

Axe 1

Orientation 1

Balaruc-Les-Bains souhaite favoriser la biodiversité locale et la préserver des effets du changement climatique par le déploiement d'une Trame Verte et Bleue (TVB) en préservant le patrimoine arboré, et plus généralement, la palette végétale locale selon les différents milieux. Elle souhaite poursuivre le développement de la trame verte et de la nature en ville pour lutter contre les îlots de chaleur (nouvelle plantation, désimperméabilisation des cours d'école...)

Orientation 2

Le PADD prévoit de développer des espaces support de la nature en ville en accompagnant les espaces verts d'aménagements en faveur de la biodiversité (désimperméabilisation, hôtels à insectes, prairies fleuries, fauche tardive, zones humides, gîtes à chauves-souris...)

Orientation 3 : Balaruc-Les-Bains entend anticiper les risques et adapter le territoire

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces et les effets induits (ruissellement, inondations, chocs hydrauliques, pollutions, mauvaise recharge des nappes phréatiques)
- Promouvoir la désimperméabilisation des sols dans les opérations tout en assurant la recharge des nappes phréatiques. Il s'agit de limiter le risque de ruissellement pour assurer, dans un second temps, le bon fonctionnement des nappes phréatiques
- Encourager l'émergence d'une trame verte riche, composant avec le risque inondation et valorisant le patrimoine
- Adapter « les vides » pour rechercher des solutions d'avenir durable en concourant à l'augmentation de la nature en ville pour lutter contre les îlots de chaleur et maintenir le cadre de vie
- Reconquérir les espaces minéralisés, tant au sein des espaces publics et des voiries que dans les projets d'aménagement et de construction pour favoriser le ruissellement des eaux (désimperméabiliser les sols)

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique, et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte des effets du changement climatique dans le PADD

TRES BIEN

En complément, une gestion différenciée des espaces de nature en ville pourrait être mise en place.

Enjeux liés à la ressource en eau et milieux aquatiques

PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU / QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs à la protection de la ressource en eau sont les suivants :

- ▶ Une gestion des eaux pluviales à adapter en fonction de la topographie et de la nature des sols : assurer l'infiltration des eaux de pluie lorsque cela est possible ;
- ▶ Anticiper les effets du changement climatique sur la ressource et les activités : identifier les secteurs d'activité à enjeux et les solutions pour concilier à la fois préservation de la ressource et valorisation des activités socioéconomiques ;
- ▶ Développer les projets de renaturation pour favoriser le grand cycle de l'eau (évapotranspiration des îlots de fraîcheur), et solutions fondées sur la nature...

La question qui se pose à l'échelle du PADD est donc :

Le PADD permet-il la protection de la ressource en eau face aux pollutions ?

Prise en compte dans le PADD

Axe 1/Orientation 3

Balaruc-Les-Bains entend limiter l'imperméabilisation des surfaces et les effets induits (ruissellement, inondations, chocs hydrauliques, pollutions, mauvaise recharge des nappes phréatiques).

Elle promeut également la désimperméabilisation des sols dans les opérations tout en assurant la recharge des nappes phréatiques. Il s'agit de limiter le risque de ruissellement pour assurer, dans un second temps, le bon fonctionnement des nappes phréatiques.

L'objectif est également de reconquérir les espaces minéralisés, tant au sein des espaces publics et des voiries que dans les projets d'aménagement et de construction pour favoriser le ruissellement des eaux (désimperméabiliser les sols).

Balaruc-Les-Bains souhaite aussi protéger la ressource en eau permettant de concourir à l'attractivité via la ressource thermique en valorisant une richesse économique. La sauvegarde des actions de préservation de l'environnement autour de la ressource en eau thermique vise à limiter les risques de pollutions de la nappe et des sources.

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique, et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte de la protection de la ressource en eau dans le PADD	BIEN
---	-------------

De manière globale, le PADD traite effectivement de la protection de la ressource en eaux.

Les enjeux relatifs à l'amélioration de la qualité des eaux et la limitation de l'imperméabilisation des sols sont bien pris en compte et le PADD présente des ambitions claires sur ces points.

L'enjeu portant sur la réduction des pollutions est quant à lui traité partiellement. Le PADD fait uniquement référence aux pollutions possibles au niveau du littoral de PMM, et exclut

les pollutions d'origine agricole et liées aux équipements défectueux, pourtant bien présentes sur le territoire.

Il convient alors d'apporter des compléments à l'orientation 3 "Protéger, optimiser et développer les ressources en eau potable, véritable valeur ajoutée pour le territoire", en détaillant des dispositions / ambitions visant à une meilleure protection de la ressource en eau face aux pollutions agricoles.

Il convient alors d'apporter des compléments à l'orientation 3 « Protéger, optimiser et développer les ressources en eau potable, véritable valeur ajoutée pour le territoire », en détaillant des orientations visant à une meilleure protection de la ressource en eau face aux pollutions agricoles.

EAU POTABLE ET RESSOURCE EN EAU

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs à l'eau potable et la ressource en eau sont les suivants :

- ▶ Adapter le développement urbain avec la disponibilité de la ressource en eau (cf. SDAEP en cours d'élaboration) : AEP / agriculture/ industrie ;
- ▶ Trouver un équilibre entre les activités touristiques et les besoins en eau notamment en période estivale (thermalisme notamment)
- ▶ Veiller à la préservation des différentes ressources en eau : masses d'eau souterraines et superficielles ;
- ▶ Garantir un développement urbain avec le dimensionnement des réseaux et équipements d'assainissement ;
- ▶ Développer la désimperméabilisation et les ouvrages d'infiltration pour la recharge des nappes souterraines.

Les questions qui se posent à l'échelle du PADD sont donc :

Le PADD anticipe-t-il les besoins futurs en AEP et les potentiels conflits d'usage ?

La gestion de la ressource en eau est-elle intégrée et sécurisée ?

Prise en compte dans le PADD

Axe 2/Orientation 3

Consciente de son attractivité touristique relative au terme notamment, la commune souhaite structurer une véritable offre de tourisme « bien-être, santé et loisirs » par la réalisation d'équipements, cohérente avec l'environnement et les ressources disponibles.

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte de l'eau potable et de la ressource en eau dans le PADD	PEU
--	------------

Hormis la ressource nécessaire aux activités touristiques notamment thermales, le PADD ne traite pas de la disponibilité des ressources en eau potable et des capacités du réseau d'assainissement.

De plus, une meilleure gestion de l'arrosage des espaces verts pourrait permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Une réflexion doit également être menée afin d'appuyer le développement urbain en intégrant les différentes contraintes de gestion des eaux.

Enjeux liés aux sols et sous-sols

CONSOMMATION FONCIERE

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs à la consommation foncière sont les suivants :

- ▶ Arriver à conjuguer la mutabilité du tissu ainsi que la préservation des éléments patrimoniaux existants afin de limiter l'étalement urbain et conditions d'urbanisation « correctes » ;
- ▶ Mettre en place des outils réglementaires et opérationnels pour structurer l'urbanisation future ;
- ▶ Repenser les friches en foncier économique ;

Les questions qui se posent à l'échelle du PADD sont donc :

Le PADD met-il en place des actions pour préserver les espaces non urbanisés ?

Prise en compte dans le PADD

Axe 1/Orientation 2

- Développer les espaces naturels comme support d'usage du quotidien
- Ménager et renforcer les poches de respiration naturelle en centre-ville et intégrer de nouveaux espaces publics paysagers au sein des îlots
- Permettre le redéploiement d'activités agricoles sur le territoire comme vecteur de requalification des trames vertes et bleues. Il s'agit de préserver et protéger la qualité paysagère et la fonction des espaces agricoles existants ou à développer

Axe 1/Orientation 3

Afin d'adapter le territoire aux risques, Balaruc-Les-Bains souhaite promouvoir la désimperméabilisation des sols dans les opérations tout en assurant la recharge des nappes phréatiques. Il s'agit de limiter le risque de ruissellement pour assurer, dans un second temps, le bon fonctionnement des nappes phréatiques.

Elle souhaite favoriser le développement de la trame verte et de la nature en ville en adapter « les vides » pour rechercher des solutions d'avenir durable en concourant à l'augmentation de la nature en ville pour lutter contre les îlots de chaleur et maintenir le cadre de vie et en reconquérant les espaces minéralisés, tant au sein des espaces publics et des voiries que dans les projets d'aménagement et de construction pour favoriser le ruissellement des eaux (désimperméabiliser les sols)

Axe 1 Orientation 3

Concourir à la sobriété foncière en intégrant les prescriptions du SCoT. La consommation foncière à destination de la production de logements, estimée à environ 7 ha, doit porter un objectif de densité moyenne minimale requise en extension de 54 logements/ha). À l'échelle de l'opération, la densité se calcule en fonction du nombre de logements prévus sur la surface totale de l'opération

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte des enjeux de consommation foncière dans le PADD	BIEN
---	-------------

L'étalement urbain est une thématique bien prise en compte par le PADD avec des engagements sur la réduction de la consommation d'espaces

Aucun complément ou mesure additionnelle n'est donc nécessaire pour cet enjeu.

RESSOURCES DU SOUS-SOL

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs aux ressources du sous-sol sont les suivants :

- ▶ Privilégier l'économie de matériaux en favorisant la recyclabilité/le réemploi des matériaux ;
- ▶ Réhabiliter les anciens sites d'extraction.

La question qui se pose à l'échelle du PADD est donc :

Le PADD permet-il une gestion raisonnée de la ressource ?

Prise en compte dans le PADD

Le PADD n'aborde par le sujet des ressources du sol ou du sous-sol, tant sur le volet exploitation que la gestion et/ou réhabilitation des anciens sites.

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique, et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte des ressources du sous-sol dans le PADD	NON
--	------------

Le PADD n'aborde par le sujet des ressources du sol et du sous-sol. Il convient alors de proposer des orientations pour définir les ambitions de Balaruc-les-Bains vis-à-vis des ressources du sous-sol, notamment au regard des sites pollués.

Enjeux liés au cadre de vie, paysage et patrimoine

SITES ET PAYSAGES NATURELS

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs aux sites et paysages naturels sont les suivants :

- ▶ Valoriser davantage les relations ville et paysage (co-visibilité, déplacements ...) et créer des lisières entre les espaces naturels et les espaces bâtis ;
- ▶ Reconquérir les vues notamment sur l'étang de Thau et sur le massif de la Gardiole ;
- ▶ Prendre en compte le relief dans les futurs projets ;
- ▶ Mettre en valeur l'armature verte de la commune et connecter les aérations ;
- ▶ Désimperméabiliser les sols pour éviter les effets d'îlots de chaleur notamment en centre-urbain ;

La question qui se pose à l'échelle du PADD est donc :

Le PADD valorise-t-il les identités paysagères du territoire ?

Prise en compte dans le PADD

Axe 1/Orientation 1

Le PADD vise à réaffirmer et préserver :

- Un site à la morphologie exceptionnelle comprenant des vues remarquables sur le massif de la Gardiole ou l'étang de Thau, ponctué d'espaces arborés et interstitiels. Le PADD institue une volonté forte de reconquête des espaces paysagers qualitatifs et leur interconnexion ;
- 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.

Le paysage urbain doit maintenir les relations entre l'eau et le relief : les éléments constituant le socle du territoire balarucois.

L'urbanisation nouvelle se doit de prendre en compte la topographie et la lecture des paysages en limitant l'urbanisation des crêtes. Il s'agit de veiller à l'intégration paysagère des constructions existantes et à la densification du tissu.

Balaruc-Les-Bains souhaite affirmer la valeur du grand paysage de son territoire en préservant les covisibilités entre le massif de la Gardiole et l'Étang de Thau et en développant l'accessibilité aux reliefs et espaces de nature.

Le PADD vise à protéger les boisements significatifs au titre de la loi littoral comme autant de marqueurs du paysage littoral constitutifs de l'identité balarucoise et au-delà du bassin de Thau.

Axe 2/Orientation 2

La commune mène une réflexion autour des mobilités performantes pour les connexions intra et extra-muros sans pour autant dénaturer les paysages.

Axe 3/Orientation 1

Prendre en compte les co-visibilités, les interconnexions entre les points de vue lointains et les projets de construction afin de préserver une qualité paysagère et urbaine en cohérence avec les espaces de proximités et l'espace lointain

Axe 3 Orientation 3

La commune souhaite s'appuyer sur les spécificités du paysage balarucois en préservant les vues du Grand Paysage :

- Décloisonner les vues entre l'étang de Thau et le massif de la Gardiole pour conforter les connexions,
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions existantes et futures (effets de rupture de pente, de visibilité des soubassements).

Elle vise également à réaffirmer le patrimoine historique de la commune (Préserver le patrimoine bâti typique de la ville thermale, mettre en valeur le petit patrimoine lié à l'eau, affirmer le patrimoine industriel de la ville par le maintien des formes bâties et la requalification de l'environnement, Identifier le petit patrimoine et les sites archéologiques et les protéger), adapter l'urbanisation au contact des espaces agro-naturels

Elle souhaite préserver et accompagner le développement de franges urbaines traitées qualitativement (verdissements, plantations, approche écopaysagère dans les projets d'aménagement publics et privés situés en limite de l'urbanisation) et gérer les interfaces entre les lotissements résidentiels et le paysage agro-naturel.

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique, et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte des sites et paysages naturels dans le PADD	TRES BIEN
--	------------------

Aucun complément ou mesure additionnelle n'est donc nécessaire pour cet enjeu.

Enjeux liés aux risques naturels

RISQUES NATURELS

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs aux risques naturels sont les suivants :

- Prévoir des dispositions visant à interdire le développement urbain dans les zones concernées par des risques forts : orienter le développement urbain en dehors des zones à risque, principalement inondations et feux de forêt ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de réduire les risques de ruissellement / promouvoir les opérations de désimperméabilisation des sols ;

Les questions qui se posent à l'échelle du PADD sont donc :

Le PADD intègre-t-il les risques naturels ? Des dispositions sont-elles mises en place ?

Anticipe-t-il les évolutions liées au changement climatique ?

Prise en compte dans le PADD

Axe 1/Orientation 3

Balaruc-les-Bains souhaite adopter un mode de vie durable et résilient. La présence de risques naturels sur son territoire nécessite de prévoir des constructions résilientes aux risques naturels existants et futurs.

Le PADD privilégie le développement urbain en dehors des zones à risque, principalement inondation et feux de forêt. Il permet également de limiter l'imperméabilisation des surfaces et les effets induits (ruissellement, inondations, chocs hydrauliques, pollutions, mauvaise recharge des nappes phréatiques) et promeut la désimperméabilisation des sols dans les opérations pour limiter le risque de ruissellement.

Les effets du changement climatique sur le phénomène d'inversac seront anticipés en adaptant le développement urbain pour faire face à ce phénomène.

L'émergence d'une trame verte riche est encouragée, composant avec le risque inondation.

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte des risques naturels dans le PADD	TRES BIEN
---	-----------

Aucun complément ou mesure additionnelle n'est donc nécessaire pour cet enjeu.

Enjeux liés aux déchets

DECHETS, REEMPLOI ET RECYCLAGE

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs aux déchets, au réemploi et au recyclage sont les suivants :

- Prendre en compte les besoins de collecte des déchets en lien avec les opérations de développement urbain ;

Les questions qui se posent à l'échelle du PADD sont donc :

Le PADD améliore-t-il la gestion des déchets ?

Prévoit-il le développement d'équipements dédiés à l'économie circulaire ?

Prise en compte dans le PADD

Le PADD n'aborde par le sujet des déchets.

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte des déchets, du recyclage et du réemploi dans le PADD	NON
---	-----

La collecte et la gestion des déchets ne sont pas abordées. On notera que la gestion des déchets est une compétence intercommunale sur le territoire.

Enjeux liés aux nuisances sonores

NUISANCES SONORES

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs aux nuisances sonores sont les suivants :

- ▶ Limiter l'installation de la population et les établissements dits "sensibles" dans des secteurs exposés aux nuisances sonores
- ▶ Agir sur les nuisances sonores routières notamment au niveau des centres villes
- ▶ Préserver les "zones calmes" face aux nuisances sonores
- ▶ Préserver le cadre de vie des habitants vis-à-vis des nuisances sonores (zone tampon)
- ▶ Protéger les populations des nuisances sonores : limiter le développement urbain proche des infrastructures routières ;

Les questions qui se posent à l'échelle du PADD sont donc :

L'ambiance sonore et les potentielles nuisances sont-elles prises en compte dans le PADD ?

Les "zones calmes" sont-elles préservées ?

Prise en compte dans le PADD

Les nuisances sonores ne sont pas abordées dans le PADD.

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique, et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte des nuisances sonores dans le PADD	NON
---	------------

Les nuisances sonores ne sont pas abordées.

Il convient alors de proposer des orientations pour définir les ambitions de Balaruc-les-Bains vis-à-vis de la prise en compte des nuisances sonores.

Enjeux liés aux énergies, effet de serre et pollutions atmosphériques

POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs aux pollutions atmosphériques sont les suivants :

- ▶ Assurer un développement urbain en faveur d'usages moins polluants pour atteindre les seuils de pollution réglementaires

Les questions qui se posent à l'échelle du PADD sont donc :

L'exposition de la population aux polluants atmosphériques et les évolutions potentielles sont-elles prises en comptes ?

Des solutions alternatives aux sources principales d'émission sont-elles envisagées ou/et favorisées ?

Prise en compte dans le PADD

Axe 1/Orientation 3

Balaruc-Les-Bains aspire à mettre en place des outils matériels et organisationnels qui permettent d'adopter un mode de vie durable et résilient en faisant des formes urbaines des supports d'innovation, notamment le développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Réduire les émissions liées au transport : le PADD vise à développer et favoriser l'intermodalité afin de limiter les trajets avec les véhicules thermiques en assurant un développement urbain en faveur d'usages moins polluants : développer les bornes de recharge pour véhicules électriques dans l'espace public, ainsi que la flotte de véhicules autopartagés.

Axe 3

La commune souhaite valoriser une nouvelle mobilité (ville des proximités, « ville du quart d'heure », territoire bas carbone, réduction des émissions GES...).

Orientation 2 : Renforcer la ville de proximité

La ville souhaite donner place à de nouveaux déplacements et usages qu'il convient de gérer et d'anticiper pour maintenir la qualité de vie de Balaruc-les-Bains et sa proximité urbaine et sociale.

- Maintenir les cœurs de la vie des quartiers et de la commune
- Valoriser une mixité urbaine dans les secteurs d'intensification et de reconquête urbaine pour bénéficier de services de proximité
- Adapter l'offre en équipements de proximité à l'évolution des quartiers
- Faciliter les mobilités internes du quotidien
- Créer un réseau de « sentiers urbains » complémentaires avec les continuités végétales pour relier les cœurs de nature du centre urbain (les parcs et les squares) et relier le tissu urbain aux franges agricoles et naturelles constituant le grand paysage
- Accentuer la proximité fonctionnelle et visuelle des centralités par le biais des mobilités
- Multiplier les lieux de l'intermodalité en lien avec l'armature des transports en commun existante et future pour réduire les distances et raccourcir les temps de déplacements
- Encourager une requalification du maillage et de la desserte en réseau au sein des quartiers existants, à développer ou à requalifier.

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux pour cette sous-thématique, et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte des pollutions atmosphériques dans le PADD	BIEN
---	-------------

La pollution de l'air est globalement bien prise en compte dans le PADD. Toutefois, l'exposition de la population à la pollution pourrait être plus développée au regard des futurs ensemble de construction notamment.

ENERGIES RENOUVELABLES

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs aux énergies renouvelables sont les suivants :

Partie 6 : Evaluation environnementale du PADD

- ▶ Identifier les secteurs stratégiques pour l'implantation de sites producteurs d'énergie renouvelables sur le territoire (cf. loi Climat et résilience) ;
- ▶ Assurer la construction de bâtiments à haute efficacité énergétique pour s'adapter aux plus fréquentes et fortes chaleurs. Avec la hausse des températures à venir, inciter à la recherche de performances énergétiques et au développement des EnR ;

La question qui se pose à l'échelle du PADD est donc :

Le PADD permet-il le développement des énergies renouvelables ?

Prise en compte dans le PADD

Axe 1/Orientation 3

Le PADD concourt à faire de la ville un espace résilient et innovant en adapter « les pleins » dans les formes urbaines pour être le support d'innovation (surélévation du bâti, exposition au soleil et au vent, développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable) pour prendre en compte les changements climatiques.

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte des énergies renouvelables dans le PADD	PEU
---	-----

Le développement des EnR est peu abordé dans le PADD et mériterait une attention particulière pour favoriser ces dispositifs sur l'ensemble du territoire et des formes urbaines. La conception bioclimatique des bâtiments et l'accompagnement du développement des énergies renouvelables, la performance et la sobriété énergétiques pourraient être encouragées.

CONSOMMATION D'ENERGIE ET EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre sont les suivants :

- ▶ Construire et rénover dans une logique bioclimatique supposant +2 °C de réchauffement global à la fin du siècle ;
- ▶ Promouvoir les projets de densification (bimby, surélévation, réhabilitation des friches, réorientation du tertiaire vers le logement)

Les questions qui se posent à l'échelle du PADD sont donc :

Consommation d'énergie : des marges de manœuvre sont-elles possibles pour une utilisation rationnelle de l'énergie ?

GES : des actions sur les modes d'urbanisation et de transport sont-elles envisagées ?

Prise en compte dans le PADD

Axe 1/Orientation 3

Balaruc-Les-Bains entend lutter contre le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre par la mise en place des outils matériels et organisationnels qui permettent d'adopter un mode de vie durable et résilient.

Elle souhaite favoriser le développement de la trame verte et de la nature en ville pour lutter contre les îlots de chaleur et maintenir le cadre de vie, reconquérir les espaces minéralisés, tant au sein des espaces publics et des voiries que dans les projets d'aménagement et de construction pour favoriser le ruissellement des eaux (désimperméabiliser les sols) et conserver le potentiel végétal existant ; elle entend également faire de la ville un espace résilient et innovant, en adaptant « les pleins » dans les formes urbaines pour être le support d'innovation (surélévation du bâti, exposition au soleil et au vent, développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable) pour prendre en compte les changements climatiques.

Axe 3/Orientation 1

Balaruc-les-Bains cherche à diversifier les formes urbaines en appuyant le développement de quartiers d'habitat mixtes en cohérence avec la diversité des modes de vie des populations résidentes d'aujourd'hui et de demain.

Orientation 2

Des actions sur les modes de transport et d'urbanisation sont proposés :

- Renforcer la mixité des usages et des formes aux abords des centralités
- Renforcer la mixité fonctionnelle dans les centralités existantes pour maintenir les cœurs de la vie des quartiers et de la commune
- Valoriser une mixité urbaine dans les secteurs d'intensification et de reconquête urbaine pour bénéficier de services de proximité
- Adapter l'offre en équipements de proximité à l'évolution des quartiers.

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte de la consommation d'énergie et des émissions de GES dans le PADD	BIEN
--	-------------

Cette thématique est bien traitée tant au regard de la lutte contre l'étalement urbain que du report modal envisagé.

Aucun complément ou mesure additionnelle n'est donc nécessaire pour cet enjeu.

Enjeux liés aux déplacements et mobilités

INSECURITE ROUTIERE

Rappel des enjeux

Pour rappel, les enjeux relatifs à l'insécurité routière sont les suivants :

- ▶ Des réseaux de mobilité alternative déjà présents pouvant être mobilisés pour apaiser le territoire ;
- ▶ La voie verte comme support des déplacements domicile/travail ;
- ▶ Le projet de transport en commun en site propre sur la RD2 ;
- ▶ Présence envahissante des voitures ;
- ▶ Poursuite de l'utilisation quasi exclusive de la voiture pour les trajets du quotidien ;
- ▶ Une mobilité contrainte du fait du manque d'aménagements sécurisés pour les modes alternatifs ;

La question qui se pose à l'échelle du PADD est donc :

Le PADD engage-t-il des actions favorables à la réduction de l'usage de la voiture ?

Le PADD valorise-t-il l'usage des transports en commun, tant pour les déplacements quotidiens/professionnels que ponctuels/de loisirs ?

Le PADD met-il les mobilités douces au cœur des modes de déplacements à développer ?

Prise en compte dans le PADD

Axe1/Orientation 3

Le PADD entend développer et favoriser l'intermodalité afin de limiter les trajets avec les véhicules thermiques et assurer un développement urbain en faveur d'usages moins polluants : développer les bornes de recharge pour véhicules électriques dans l'espace public, ainsi que la flotte de véhicules autopartagés.

Axe 2/Orientation 1

Le PADD rappelle que les prises de conscience environnementale et les évolutions constantes des pratiques des 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.

Pour cela, la commune souhaite soutenir le développement des espaces centraux stratégiques comme poumon économique, conforter l'armature commerciale de la presqu'île, développer et densifier le secteur de la « Manne » par la création d'une mixité fonctionnelle et urbaine qualitative en entrée de ville en s'appuyant sur le développement du TCSP le long de la RD2, soutenir l'aménagement de l'opération Balaruc-loisirs et proposer des offres complémentaires (tertiaire, commerciale et de loisirs), maintenir une politique immobilière permettant de favoriser l'implantation de commerces et services dans les polarités identifiées et la pérennité des cellules commerciales en rez-de-chaussée existantes, mettre en réseau les poumons économiques et valoriser leur complémentarité.

Elle souhaite également renforcer les polarités d'équipement pour permettre le maintien et l'évolution des équipements communaux existants pour répondre aux besoins des habitants existants et futurs et favoriser l'implantation d'équipements dans les secteurs stratégiques pour répondre au besoin (Fiau, Port Suttel, Les Usines et Cœur de station)

Axe 2/Orientation 2

La commune mène une réflexion autour des mobilités performantes pour les connexions intra et extra-muros.

Le PADD s'articule autour de 2 grands objectifs :

- Connecter les grandes infrastructures de mobilités et faciliter les liens entre les quartiers résidentiels, les pôles générateurs de déplacements et le centre-ville (TCSP, multimodalités, piétonisation, parkings relais, réflexion sur le stationnement...)
- Accompagner le développement des mobilités actives : report modal, mobilités douces

Axe 3/Orientation 2

Le PADD vise à faciliter les mobilités internes du quotidien : sentiers urbains, intermodalité, réflexion sur le stationnement, développement de l'offre de transport en commun

Analyse et mesures

Au vu des éléments précédents, des enjeux identifiés pour cette sous-thématique et sur la base du système d'évaluation de prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD :

Prise en compte de l'insécurité routière dans le PADD	TRES BIEN
--	------------------

Aucun complément ou mesure additionnelle n'est donc nécessaire pour cet enjeu.

Le PADD prend globalement bien en compte les enjeux du territoire. Toutefois les thématiques suivants devraient être abordées :

- Etalement urbain,
- Ressources du sous-sol,
- Gestion des déchets,
- Nuisances sonores.

De plus, des compléments pourraient être apportés sur les thématiques suivantes :

- Eau potable et ressources en eau,
- Energies renouvelables.

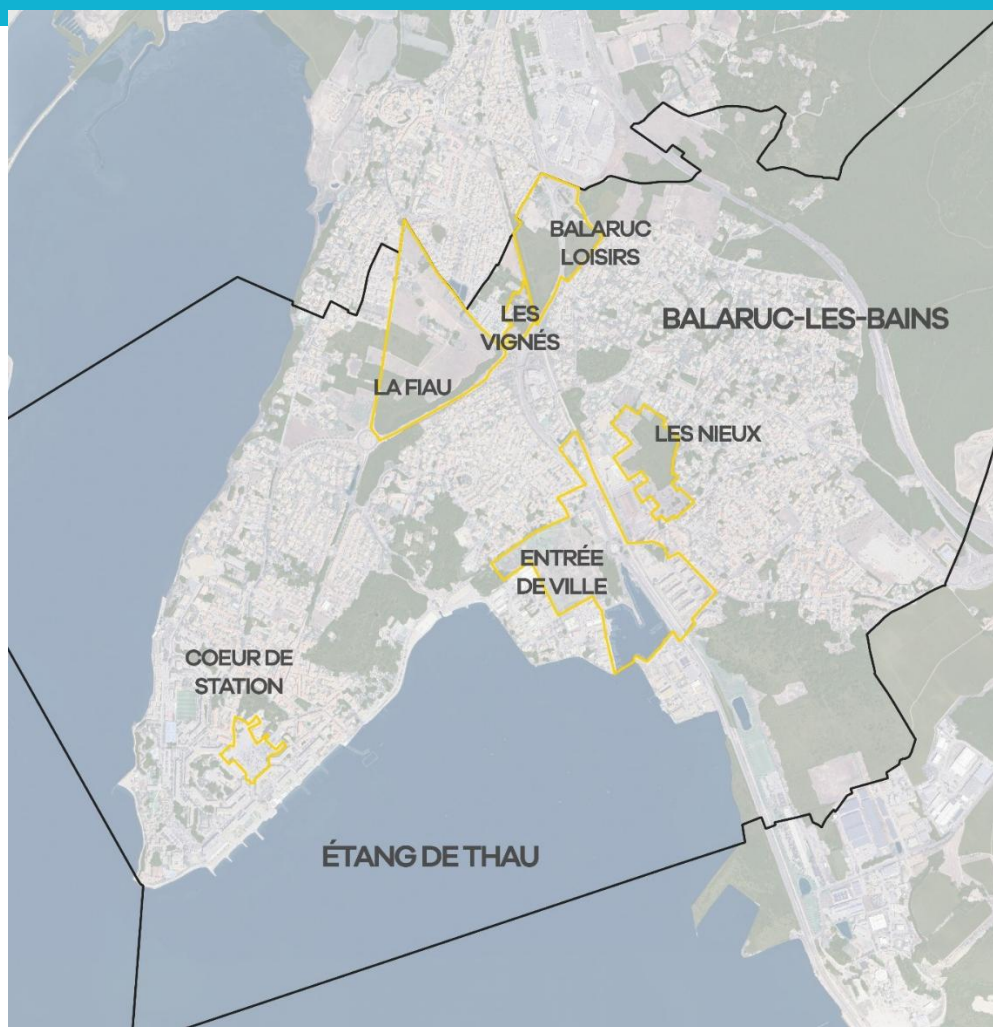
Partie 7 : Evaluation environnementale des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent l'outil principal du PLU pour planifier les principes d'aménagement du territoire pour les zones AU. Elles permettent de traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD, et sont pour cela opposables aux autorisations d'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent présenter un projet respectant les OAP selon un rapport de compatibilité.

Les OAP sectorielles permettent de planifier l'aménagement futur décliné par quartier ou par secteur du territoire et sont donc obligatoires pour les secteurs d'ouverture à l'urbanisation. Elles doivent prendre en compte les qualités architecturales, urbains et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les zonages OAP. (Art R151-6 du Code de l'Urbanisme).

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 ;



Les OAP thématiques permettent de mettre en cohérence et renforcer la lisibilité des dispositions relatives à une politique particulière sur tout ou partie du territoire du PLU. Elles peuvent porter sur diverses thématiques telles que la trame verte et bleue, les mobilités, le paysage, le patrimoine, etc.

Le PLU de Balaruc-les-Bains comporte :

- **2 OAP thématiques** : Trame Verte et Bleue ; Risques et Résilience.

La section qui suit porte sur l'analyse spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement des secteurs de projet urbain comportant des enjeux environnementaux importants.

En effet, l'article R 151-3 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; »

Les enjeux mis en évidence dans l'état initial de l'environnement et hiérarchisés ont été pris en compte.

OAP sectorielles

OAP DE RENOUVELLEMENT ET DE MUTATION URBAINE (ZONES URBANISEES) :

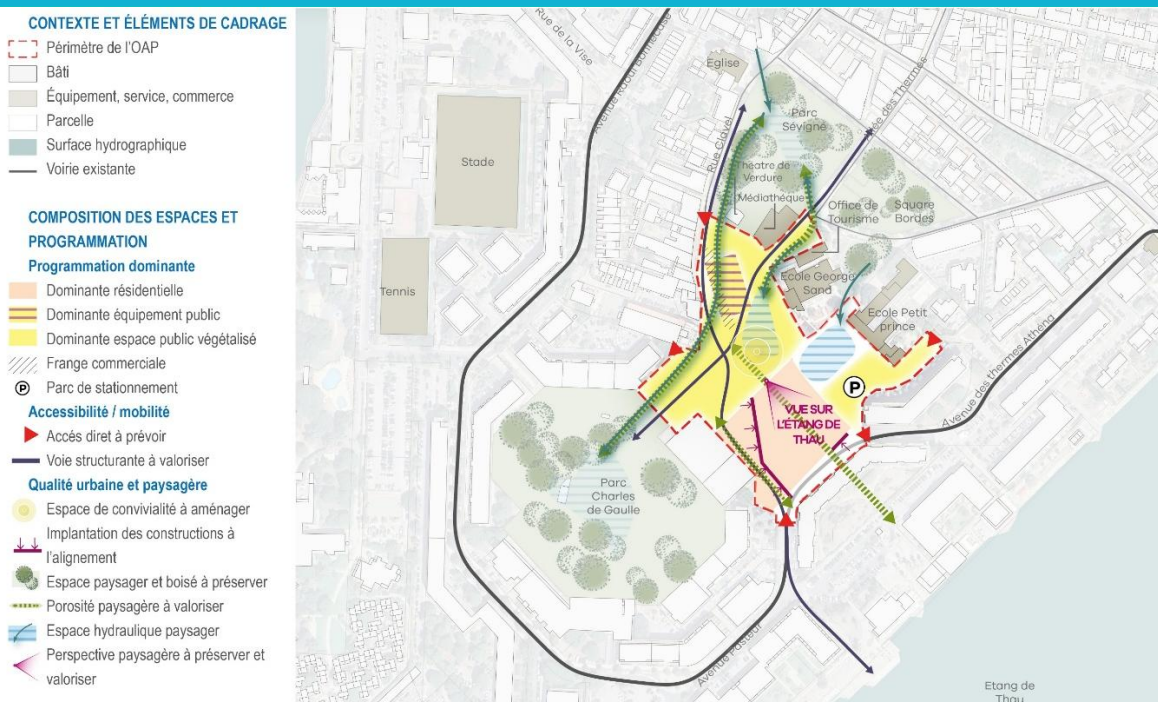
L'analyse des OAP sectorielles est formalisée sous forme de fiches : chaque OAP fait l'objet d'une fiche localisant les enjeux environnementaux et éventuellement les secteurs plus particulièrement inventoriés, les observations de terrain ainsi que les conclusions et au besoin les mesures à mettre en place.

Une visite de terrain a été effectuée le 11 avril 2025 et l'analyse est également issue des études réalisés au préalables sur les différents sites d'OAP (inventaires faune/flore, études d'impact...), permettant de définir les enjeux environnementaux sur chaque secteur.

Ces fiches sont présentées ci-après.

OAP Cœur de station





Programmation initialement prévue dans l'OAP

L'OAP se situe au centre du quartier de la Presqu'île, en plein cœur du tissu urbanisé. Il est composé de surfaces artificialisées occupées actuellement majoritairement par du stationnement (environ 1400 places).

La zone de projet se situe au cœur urbain bénéficiant d'un riche patrimoine urbain et naturel : les sources d'eau chaude ; le square antique, dit square Bordes ; les établissements thermaux anciens, mais aussi le parc Charles de Gaulle, le parc Sévigné...

Analyse des enjeux environnementaux par rapport à la programmation

Milieux naturels et biodiversité **BIEN**

- Création de nouvelles poches végétalisées et préservation des arbres remarquables existants
- Connection du parc Charles de Gaulle au parc Sévigné devra faire office de continuité écologique pour permettre une mise en réseau de l'ensemble des parcs
- Traitement des bassins de rétention permettant l'accueil de la biodiversité
- Conservation de la végétation présente au sein et en bordure du site ou replantation en cas de suppression. Choix des essences en fonction du contexte local et des évolutions climatiques notamment adaptés au climat méditerranéen, à la nature des sols et à la sécheresse.

Ressource en eau et milieu aquatique **BIEN**

- Une gestion hydraulique des espaces
- Epuration des eaux via des bassins de rétention
- Cheminements piétons favorisant des aménagements paysagers permettant d'infiltrer les eaux pluviales.
- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement en privilégiant les surfaces en matériaux drainant.

Sols et sous-sols **BIEN**

- Utilisation de matériaux perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Création de nouvelles poches végétalisées

Cadre de vie, paysage et patrimoine BIEN

- Aménagement paysager pour permettre la création de lieux de convivialité et des liens entre les polarités naturelles et urbaines existantes.
- Conservation de la vue sur le grand paysage afin de ne pas compromettre l'environnement et des liens et percées visuelles avec l'étang de Thau.
- Intégration paysagère des bassins
- Utilisation de teintes claires pour les revêtements de sol assurant une bonne insertion paysagère
- Cheminements piétons favorisant des aménagements paysagers pour permettre un ombrage des cheminements, inciter les habitants à la marche.
- Stationnements végétalisés et plantés

Risques BIEN

- Prise en compte du risque inondation par la gestion des eaux pluviales : Bassins de rétention dimensionnés en conséquence, limitation de l'imperméabilisation des sols,

Déchets HORS COMPETENCE DU PLU**Nuisances et bruits NON CONCERNE****Energie, effet de serre et pollutions atmosphériques TRES BIEN**

- Teintes claires favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo).
- Utilisation de matériaux perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Création de cheminement doux → réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques

Déplacements et mobilités BIEN

- Desserte appuyée sur les connexions existantes et leur apaisement, notamment la rue du Mail et la rue Maurice Clavel.
- Liaisons piétonnes assurant la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec le tissu environnant, avec les parcs et squares...).
- Desserte par des lignes de transport en commun (réseau Thau Agglo – ligne 10 et ligne 14) maintenue et valorisée.

Mesures proposées

Il conviendrait de préciser les modalités de gestion de l'assainissement.

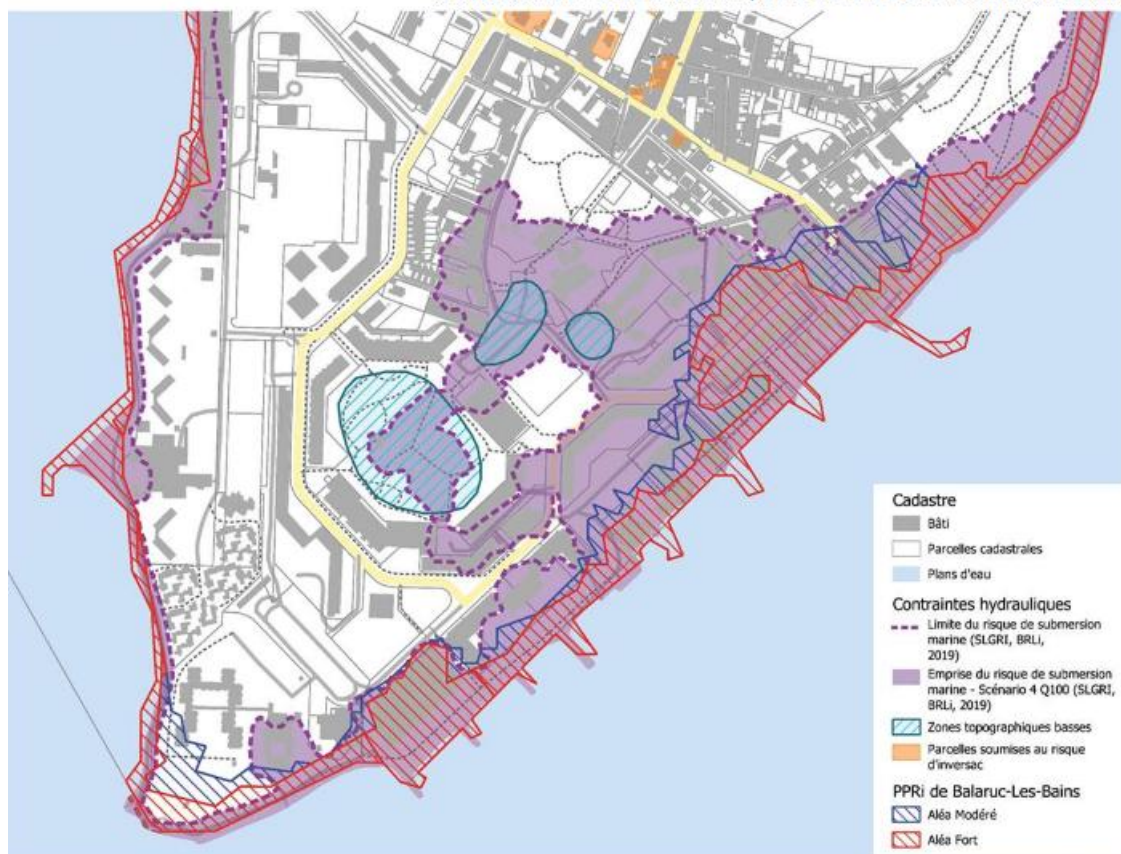
Prescriptions relatives à la phase projet

Le porteur de projet est tenu de prendre en compte les prescriptions relatives au risque de submersion, au risque d'inversac et au risque de ruissellement.

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 7 : Evaluation environnementale des OAP

CONTRAINTES HYDRAULIQUES SUR LE CŒUR DE STATION



Contraintes hydrauliques sur le cœur de station, Aquagéosphère



OAP Entrée de ville

Surface OAP : 2,4 hectares

Synthèse des principaux enjeux environnementaux

Situé entre la presqu'île et le quartier des Usines, il comprend l'axe d'entrée de ville (D2 dite « pénétrante de Sète »), d'un côté la raffinerie, et de l'autre la frange commerciale/industrielle.

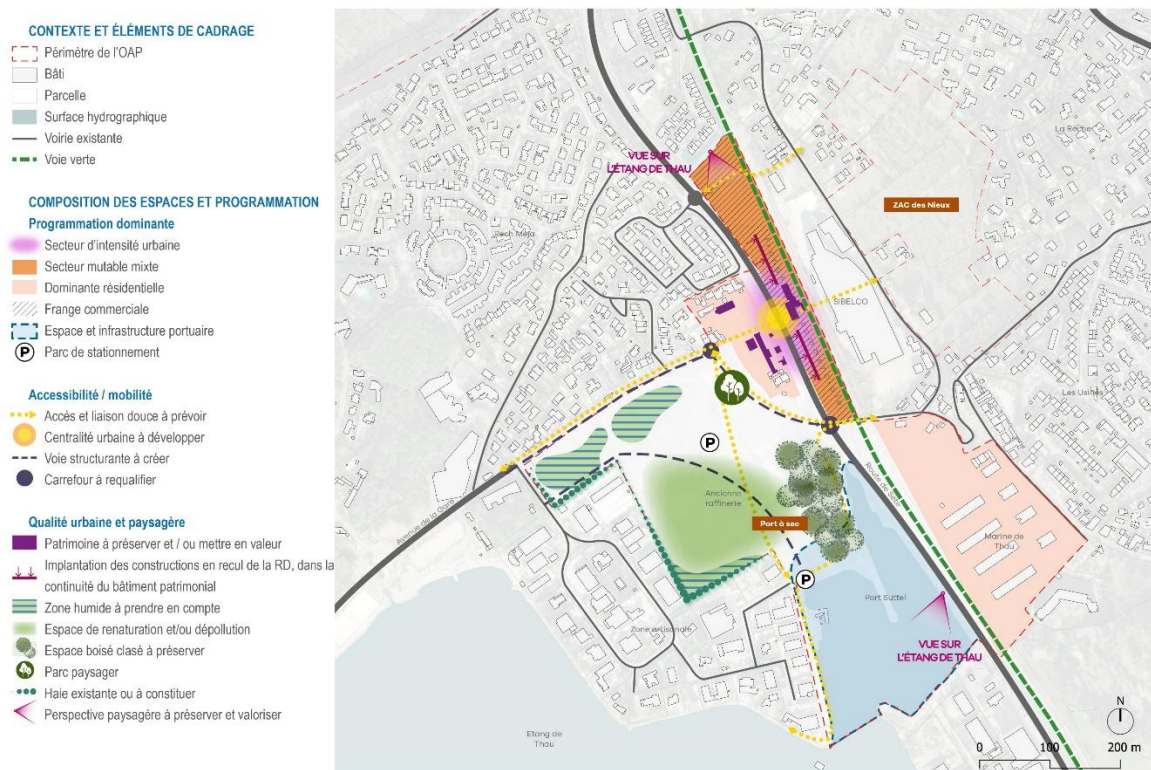


PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 7 : Evaluation environnementale des OAP



Cartes de synthèse des principaux enjeux environnementaux



Programmation initialement prévue dans l'OAP

Analyse des enjeux environnementaux par rapport à la programmation**Milieus naturels et biodiversité BIEN**

- Majeure partie des emprises du site préservée de l'urbanisation
- Boisement et zones humides préservés
- Choix des essences végétales en fonction du contexte local et des évolutions climatiques notamment adaptées au climat méditerranéen, au sol et à la sécheresse.

Ressource en eau et milieu aquatique PEU

- Aires de stationnement perméables dès que cela est possible en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés.
- Majeure partie des emprises du site préservée de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes.
- Préciser la gestion hydraulique des espaces et la prise en compte des eaux pluviales

Sols et sous-sols PEU

- Utilisation de matériaux perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Création de nouvelles poches végétalisées.
- Prendre en compte la pollution des sols présente sur site

Cadre de vie, paysage et patrimoine TRES BIEN

- Requalification des espaces publics, valorisation du patrimoine existant et développement d'une mixité fonctionnelle et programmatique grâce à la mutation de la frange commerciale.
- Bâtiment de l'ancienne gare, témoin de l'histoire, à mettre en valeur.
- Volumétrie des constructions similaire aux formes urbaines environnantes ainsi qu'un langage architectural garantissant la bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Proposer des vues sur le grand paysage et ne pas aveugler les vues sur le grand paysage depuis le quartier de la Rèche.
- Cheminements piétons favorisant des aménagements paysagers pour permettre un ombrage des cheminements, inciter les habitants à la marche.
- Majeure partie des emprises du site préservée de l'urbanisation pour sacraliser des ensembles paysagers existants notamment classés en espace boisé et pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité.
- Traitement des continuités piétonnes et cyclables devra être réalisé.

Risques BIEN

- Prise en compte de tous les risques et en particulier celui de ruissellement.
- Eviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, sur le domaine public.

Déchets HORS COMPETENCE DU PLU**Nuisances et bruits BIEN**

- Implantation des constructions en recul de la RD

Energie, effet de serre et pollutions atmosphériques TRES BIEN

- Teintes claires favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo)
- Revêtements des voiries, trottoirs, cheminements piétons, perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Création de cheminement doux → réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques

Déplacements et mobilités BIEN

- Dévoisement de l'avenue de la Gare couplé à une nouvelle offre en stationnement notamment relais, permettant d'apaiser la presqu'île en favorisant les mobilités actives et l'usage des transports en commun.
- Passage du TCSP sur la D2 vise à transformer l'axe routier de transit en un boulevard urbain.
- Desserte appuyée sur les connexions existantes et futures.
- Liaisons piétonnes assurant la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec les quartiers environnants tels que la ZAE ou les Nieux, le port Suttel et la voie verte).
- Insertion des mobilités actives

Mesures proposées

Préciser la gestion hydraulique des espaces

Préciser la dépollution envisagée sur les secteurs pollués et la prise en compte des eaux pluviales

Prescriptions relatives à la phase projet

Le porteur de projet est tenu de prendre en compte les prescriptions relatives au risque inondation et de ruissellement et retrait gonflement des argiles.

La présence de la ZPPA sera à prendre en compte par l'aménageur du site (réalisation d'un diagnostic anticipé archéologique, à faire auprès de la DRAC Occitanie).

La dépollution du site devra avoir lieu avant tout aménagement.



Légende:

- | | |
|--|---|
|  Zone Bleue BU: secteur inondable à aléa modéré mais enjeux forts |  Zone Rouge RN: secteur inondable soumis à aléa fort mais enjeux faibles |
|  Zone Rouge RP: Secteur inondable à aléa modéré et enjeux faibles |  Limite de la Zone Rouge du PPRI |
|  Zone Rouge RU: secteur inondable à aléa fort et enjeux fort | |

PPRI du Bassin de l'étang de Thau

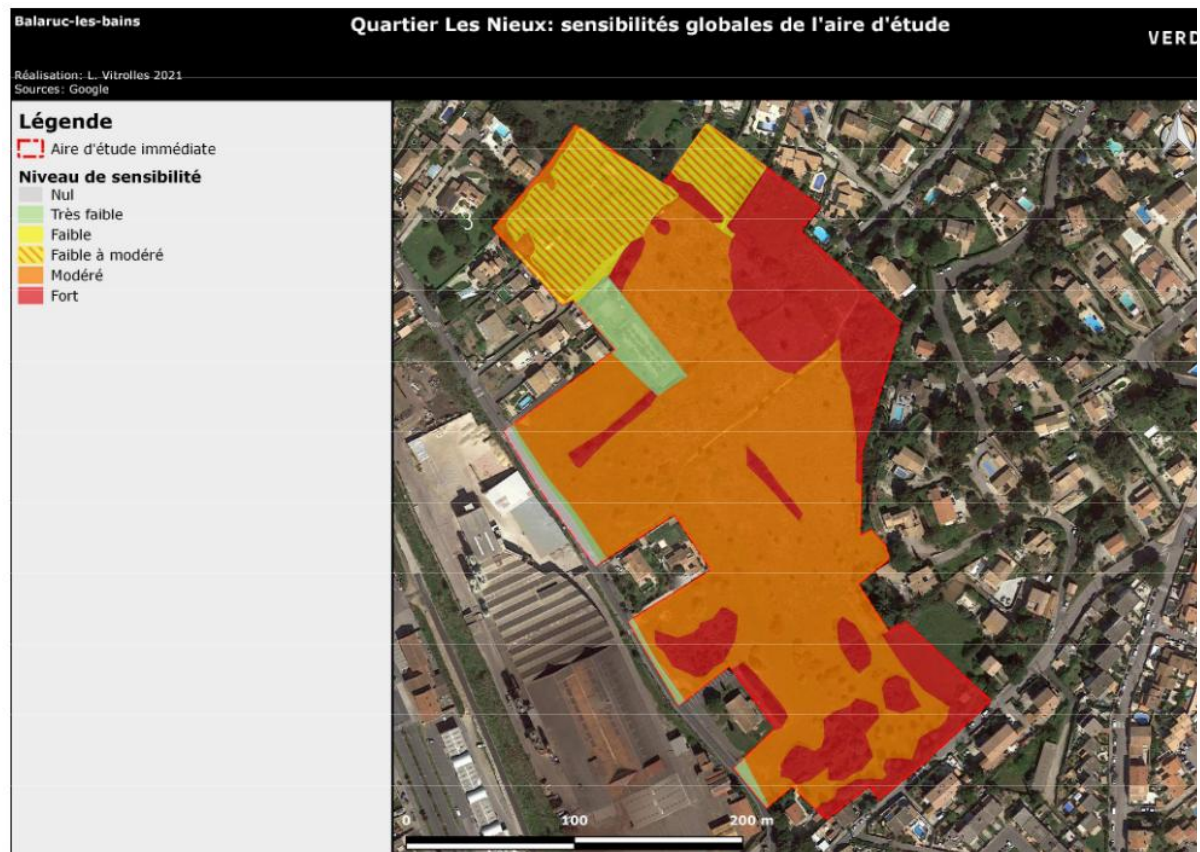
OAP MIXTES RENOUVELLEMENT/EXTENSION

OAP Les Nieux

Surface OAP : 6 ha

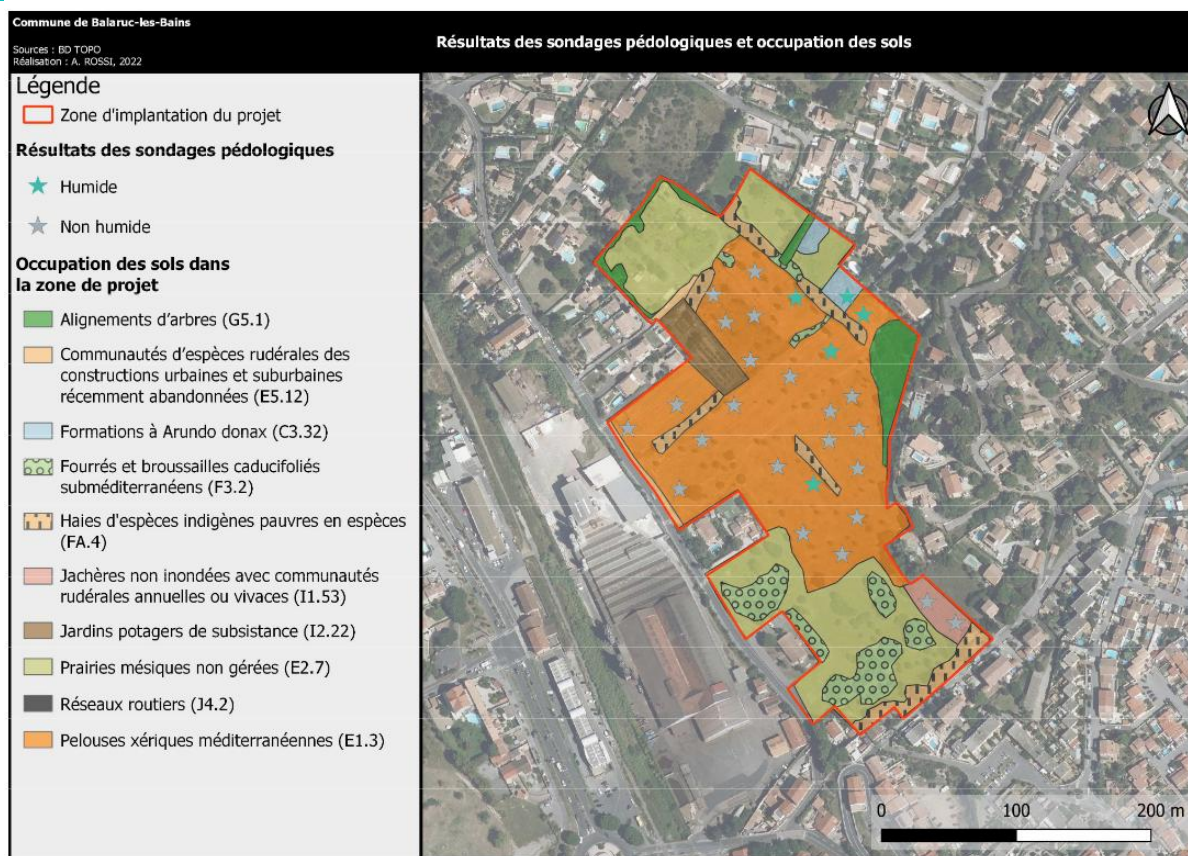
Synthèse des principaux enjeux environnementaux

Situé au sud du quartier de la Rêche, le site est composé de friches agricoles, aujourd'hui non exploitées, et d'espaces de garrigue.

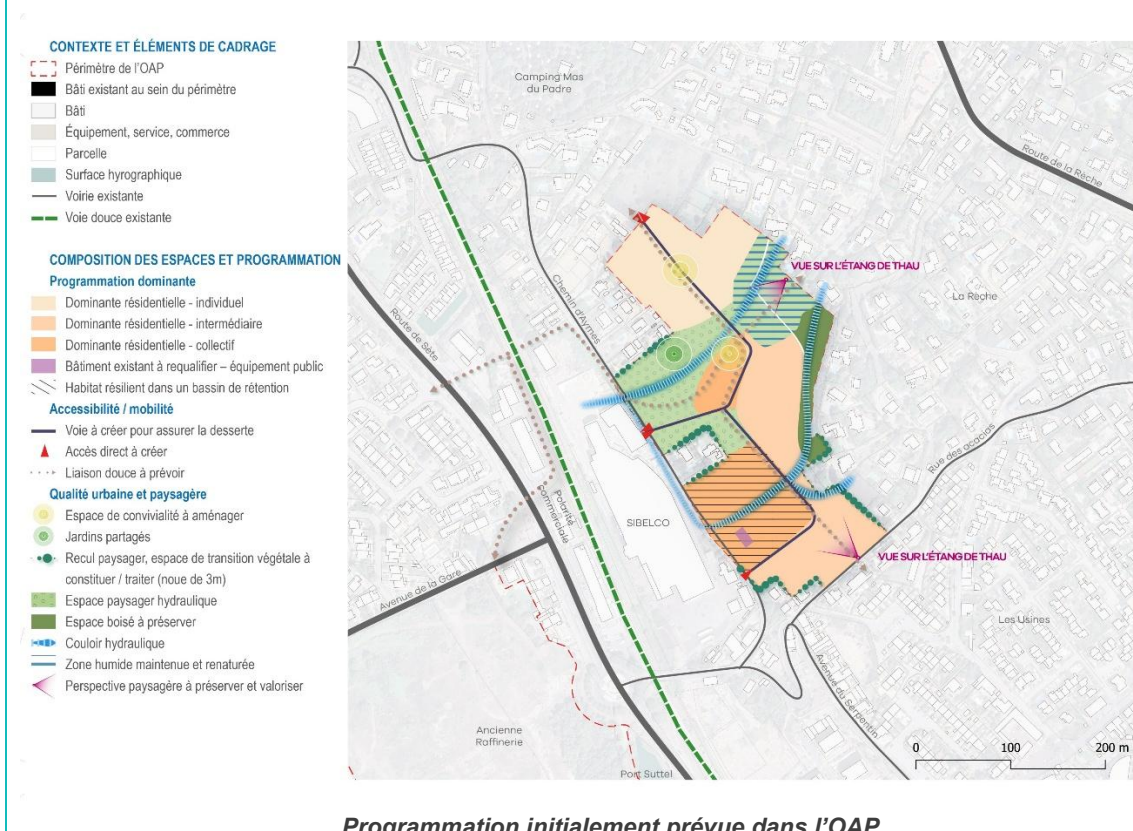


PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 7 : Evaluation environnementale des OAP



Cartes de synthèse des principaux enjeux environnementaux



Programmation initialement prévue dans l'OAP

Analyse des enjeux environnementaux par rapport à la programmation

Milieux naturels et biodiversité BIEN

- Préservation des emprises naturelles, partagées et perméables.
- Aménagement de bassins de rétention traités de manière paysagère avec une faible pente, une végétalisation et un enherbement permettant l'accueil de biodiversité.
- Choix des essences en fonction du contexte local et des évolutions climatiques notamment adaptées au climat méditerranéen, de la qualité des sols et à la sécheresse.

Ressource en eau et milieu aquatique BIEN

- Gestion hydraulique favorisée par la trame paysagère, la surface végétalisée représentant environ la moitié de la superficie du site.
- Aménagement d'un parc public central, qui prendra place au sein de la transparence hydraulique principale, sillonnant la zone du nord au sud.
- Mise en place de bassins de rétentions tenant un rôle en matière d'épuration des eaux.
- Justifier l'adéquation entre les besoins (engendrés par l'aménagement de la zone et la consommation liés aux activités et ménages s'installant sur la zone) et les ressources nécessaires pour satisfaire ces besoins.
- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement en privilégiant les surfaces en matériaux drainant.

Sols et sous-sols BIEN

- Utilisation de matériaux perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Création de nouvelles poches végétalisées

Cadre de vie, paysage et patrimoine TRES BIEN

- Hauteurs de bâtiment respectant un épannelage dégressif en fonction de la topographie, du dénivelé du terrain et les formes urbaines environnantes. Adaptation pour maintenir les vues sur le grand paysage depuis l'amont.
- Aménagement d'espaces publics au sein de la zone :
- Un Mail Central, traverse la zone du nord au sud et accueillera des terrasses et équipements de loisirs ;
- Une placette à l'ouest de la zone au niveau de la poche d'habitat individuel ;
- Un belvédère, uniquement accessible aux modes doux, permettra de franchir le dénivelé depuis la rue des acacias en direction du cœur de l'opération ;
- Un parc public central, qui prendra place au sein de la transparence hydraulique principale, sillonnant la zone du nord au sud.
- Aménagement de bassins de rétention traités de manière paysagère avec une faible pente, une végétalisation et un enherbement permettant d'améliorer l'intégration paysagère.
- Franges de l'opération paysagères et végétalisées afin de limiter les conflits urbains et de favoriser une intégration urbaine et environnementale du projet.
- Stationnements plantés avec des arbres pour créer de l'ombre sur la voie verte et le stationnement. Ces espaces devront par ailleurs être végétalisés et plantés.

Risques BIEN

- Les espaces devront concourir à l'infiltration des pluies courantes, à l'alimentation des nappes d'eaux souterraines et au développement de continuités écologiques, en lien avec le risque inondation par ruissellement dès l'occurrence décennale.
- Préservation de vastes emprises de l'urbanisation en lien avec les contraintes hydrauliques existantes
- Aménagement d'un parc paysager d'environ 1 ha en bas du site pour accueillir les eaux de ruissellement (point bas).

- Mise en place de bassins de rétentions dimensionnés pour une occurrence de pluie centennale.
- Concernant les eaux provenant de l'amont, des transparences devront être aménagées en une succession de bassins en cascade permettant un stockage temporaire et un ralentissement de l'écoulement des eaux de ruissellement.
- Éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- Favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes.
- Prise en compte de tous les risques et en particulier la gestion de l'eau (ruissellement...)

Déchets HORS COMPETENCE DU PLU

Nuisances et bruits NON CONCERNE

Energie, effet de serre et pollutions atmosphériques TRES BIEN

- Orientation des constructions s'appuyant sur les apports solaires pour limiter les consommations énergétiques et favoriser le confort d'été.
- Teintes claires favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo).
- Utilisation de matériaux perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Création de cheminement doux → réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques

Déplacements et mobilités BIEN

- Aménagement d'un belvédère, uniquement accessible aux modes doux, permettra de franchir le dénivelé depuis la rue des acacias en direction du cœur de l'opération
- Aménagement d'un mail piétonnier
- Optimisation des circulations
- Aménagement de liaisons piétonnes afin d'assurer la desserte interne de la zone, la liaison vers la polarité commerciale, la liaison avec le futur TCSP, la connexion avec la voie verte existante et la voie modes doux rue des acacias
- Prise en compte de l'arrivée du futur TCSP

Mesures proposées

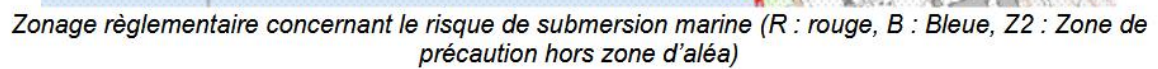
-

Prescriptions relatives à la phase projet

Le gestionnaire des réseaux, et notamment de la ressource en eau potable, devra justifier de la capacité des réseaux à subvenir aux futurs besoins estimés.

Le porteur de projet est tenu de prendre en compte les prescriptions relatives au risque retrait gonflement des argiles.

Partie 7 : Evaluation environnementale des OAP

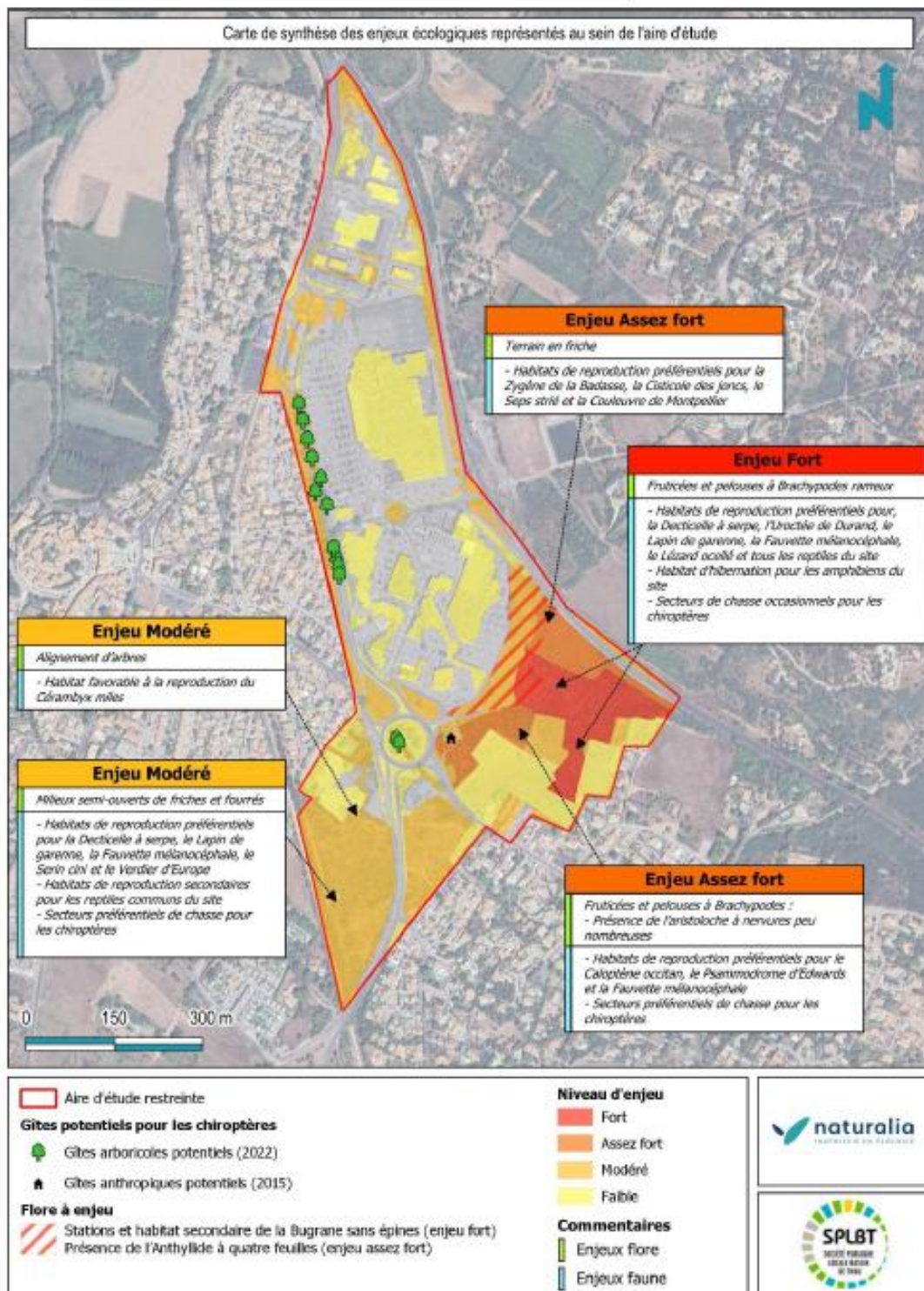


Evaluation Environnementale (EE)

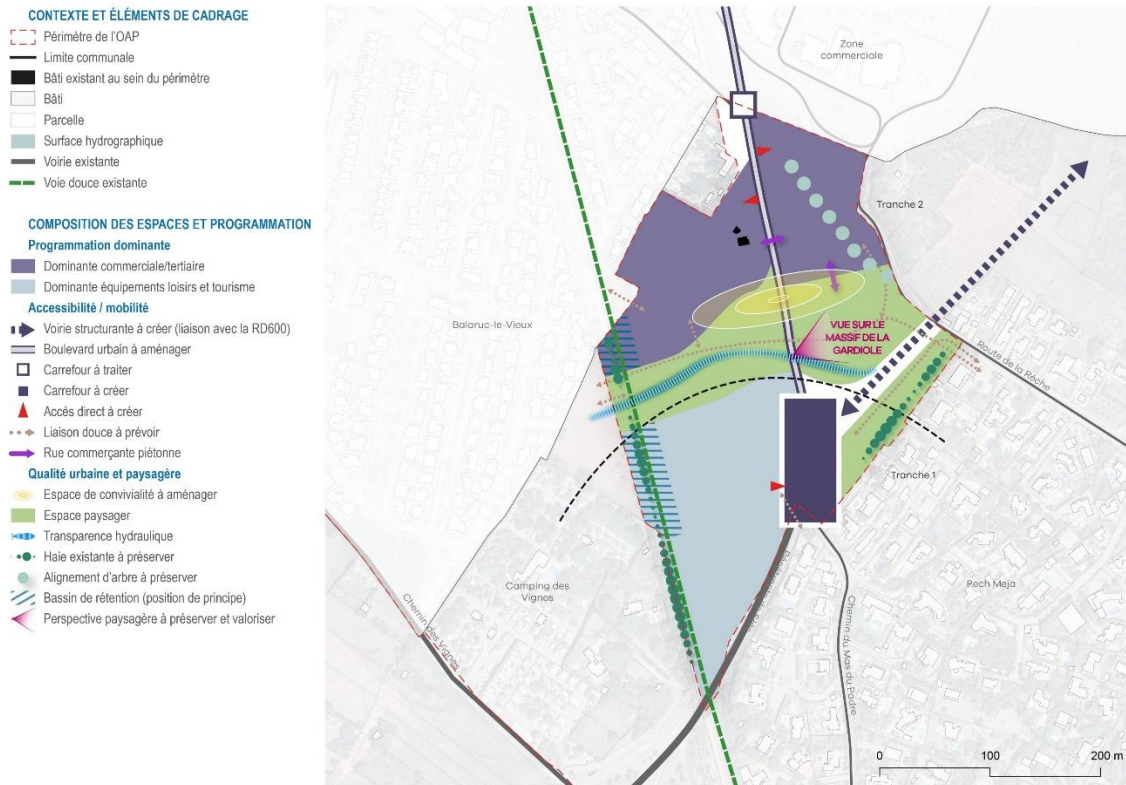
Surface OAP : 7 ha

Synthèse des principaux enjeux environnementaux

Situé au nord-ouest du quartier de la Rêche et en limite avec Balaruc-le-Vieux, le site est composé de friches agricoles, aujourd'hui non exploitées et de fourrés.



Cartes de synthèse des principaux enjeux environnementaux



Programmation initialement prévue dans l'OAP

Analyse des enjeux environnementaux par rapport à la programmation

Milieus naturels et biodiversité **BIEN**

- Préservation de l'urbanisation de vastes emprises notamment un vaste espace paysager qui s'étendra d'est en ouest.
- Bassins de rétentions traités de manière paysagère, végétalisés et enherbés permettant l'accueil de biodiversité. La végétation présente au sein et en bordure du site (notamment les bosquets et alignements d'arbres) devra être conservée au maximum et intégrée au projet.
- Choix des essences en fonction du contexte local et des évolutions climatiques notamment adaptés au climat méditerranéen et à la sécheresse.

Ressource en eau et milieu aquatique **BIEN**

- Aménagement des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes, notamment un vaste espace paysager qui s'étendra d'est en ouest.
- Installation de bassins de rétentions dimensionnés en conséquence. Leur végétalisation jouera un rôle en matière d'épuration des eaux.
- Utilisation de matériaux perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Prise en compte de la canalisation d'eau potable d'Issanka.
- Projet évitant le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou sur le domaine public ou directement dans tout réseau pluvial sauf ceux conçus à cet effet dans le cadre de l'opération.
- Rejet des eaux dans les ouvrages dédiés du projet.
- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés.
- Végétalisation des stationnements.

Sols et sous-sols BIEN

- Utilisation de matériaux perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés.
- Végétalisation des stationnements.

Cadre de vie, paysage et patrimoine BIEN

- Aménagement des espaces verts et des lieux de convivialité, notamment un vaste espace paysager qui s'étendra d'est en ouest.
- Intégration paysagère des bassins de rétentions par une végétalisation et un enherbement.
- Teintes claires favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.
- Traitement des continuités piétonnes et cyclables : aménagements paysagers permettant un ombrage des cheminements, et incitant les habitants à la marche.

Risques BIEN

- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés.
- Végétalisation des stationnements.
- Installation de bassins de rétentions dimensionnés en conséquence.
- Utilisation de matériaux perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Les futures opérations tiendront compte de tous les risques et en particulier celui d'inondation et de ruissellement.
- Rejet des eaux dans les ouvrages dédiés du projet.
- Favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes.

Déchets HORS COMPETENCE DU PLU**Nuisances et bruits NON CONCERNE**

- Site concerné par le classement sonore des voies mais pas de logement dans les zones de bruit.

Energie, effet de serre et pollutions atmosphériques TRES BIEN

- Teintes claires favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo).
- Les revêtements des voiries, trottoirs, cheminements piétons, seront perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Création de cheminement doux → réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques

Déplacements et mobilités BIEN

- Intégration du futur barreau routier du département reliant la RD2 à la RD600.
- Requalification de la RD2 en boulevard urbain apaisé.
- Création d'un nouvel îlot connecté à la ville grâce à de nouvelles liaisons piétonnes et routières.
- Mobilités actives via des rues piétonnes.
- Sécurisation de l'accès au secteur dédié aux activités de loisirs et d'hôtellerie depuis la RD2 via un carrefour giratoire.
- Desserte interne et externe assurée par des liaisons piétonnes
- Développement d'une rue piétonne commerçante.

- Réorganisation de la desserte bus existante en point de correspondance/mutualisation associant dépose-reprise voyageurs et régulation

pour améliorer la connexion entre Balaruc loisirs, l'hypermarché, la zone de projet, et le nouveau PEM de Balaruc-le-Vieux.

- Prise en considération du projet de Sète Agglopôle Méditerranée de transformation de la RD2 depuis Sète et le projet de TCSP.

Mesures proposées

-

Prescriptions relatives à la phase projet

Le porteur de projet est tenu de prendre en compte les prescriptions relatives aux risques feux de forêt, ruissellement et retrait gonflement des argiles.

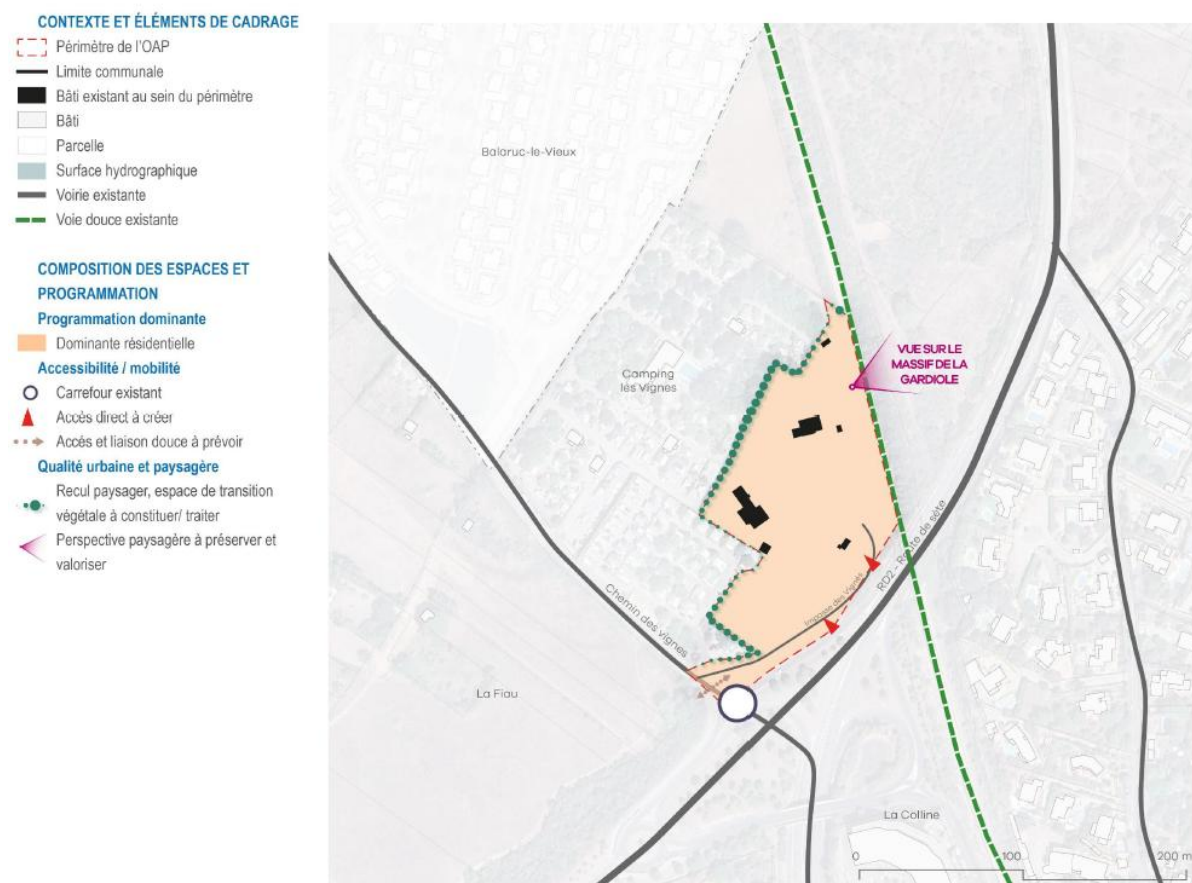
OAP Les Vignés

Surface OAP : 1,5 ha

Synthèse des principaux enjeux environnementaux

Situé au sud du camping des Vignés, il comprend des parcelles libres et des parcelles urbanisées (deux habitations).

Le site est encadré par : la D2 dite « pénétrante de Sète » au sud, et le camping au nord. La zone bénéficie d'une topographie plutôt plane et fait office d'entrée de ville de Balaruc-les-Bains.



Programmation initialement prévue dans l'OAP

Analyse des enjeux environnementaux par rapport à la programmation

Milieux naturels et biodiversité **BIEN**

- Préservation des emprises de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes.
- Bassins de rétentions traités de manière paysagère, végétalisés et enherbés permettant l'accueil de biodiversité. La végétation présente au sein et en bordure du site (notamment les bosquets et alignements d'arbres) devra être conservée au maximum et intégrée au projet.
- Choix des essences en fonction du contexte local et des évolutions climatiques notamment adaptés au climat méditerranéen et à la sécheresse.
- Réalisation d'une masse végétale faisant office de zone tampon entre le camping et la future opération.

Ressource en eau et milieu aquatique BIEN

- Préservation d'emprises en lien de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité avec les contraintes hydrauliques existantes, notamment un vaste espace paysager qui s'étendra d'est en ouest.
- Installation de bassins de rétentions dimensionnés en conséquence. Leur végétalisation jouera un rôle en matière d'épuration des eaux.
- Utilisation de matériaux perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés.
- Les principes d'aménagement du projet devront éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, sur le domaine public

Sols et sous-sols BIEN

- Utilisation de matériaux perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés.
- Végétalisation des stationnements.

Cadre de vie, paysage et patrimoine BIEN

- Préservation des emprises de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes.
- Installations de bassins de rétentions traités de manière paysagère, avec une végétalisation et un enherbement permettant d'améliorer l'intégration paysagère,
- Traitement des continuités piétonnes et cyclables : aménagements paysagers permettant un ombrage des cheminements, et incitant les habitants à la marche.
- Bassins de rétentions traités de manière paysagère, végétalisés et enherbés. La végétation présente au sein et en bordure du site (notamment les bosquets et alignements d'arbres) devra être conservée au maximum et intégrée au projet.
- Réalisation d'une masse végétale faisant office de zone tampon entre le camping et la future opération.

Risques BIEN

- Préservation des emprises de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes.
- Installations de bassins de rétention dimensionnés en conséquence.
- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés.
- Les futures opérations tiendront compte de tous les risques et en particulier celui de ruissellement.

Déchets HORS COMPETENCE DU PLU**Nuisances et bruits NON CONCERNE****Energie, effet de serre et pollutions atmosphériques TRES BIEN**

- Teintes claires favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo).
- Les revêtements des voiries, trottoirs, cheminements piétons, seront perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Création de cheminement doux → réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques

Déplacements et mobilités BIEN

- Desserte s'appuyant sur les connexions existantes et leur apaisement, notamment le chemin des Vignés et l'impasse des Vignés.
- Desserte interne et externe assurée par des liaisons piétonnes

Mesures proposées

-

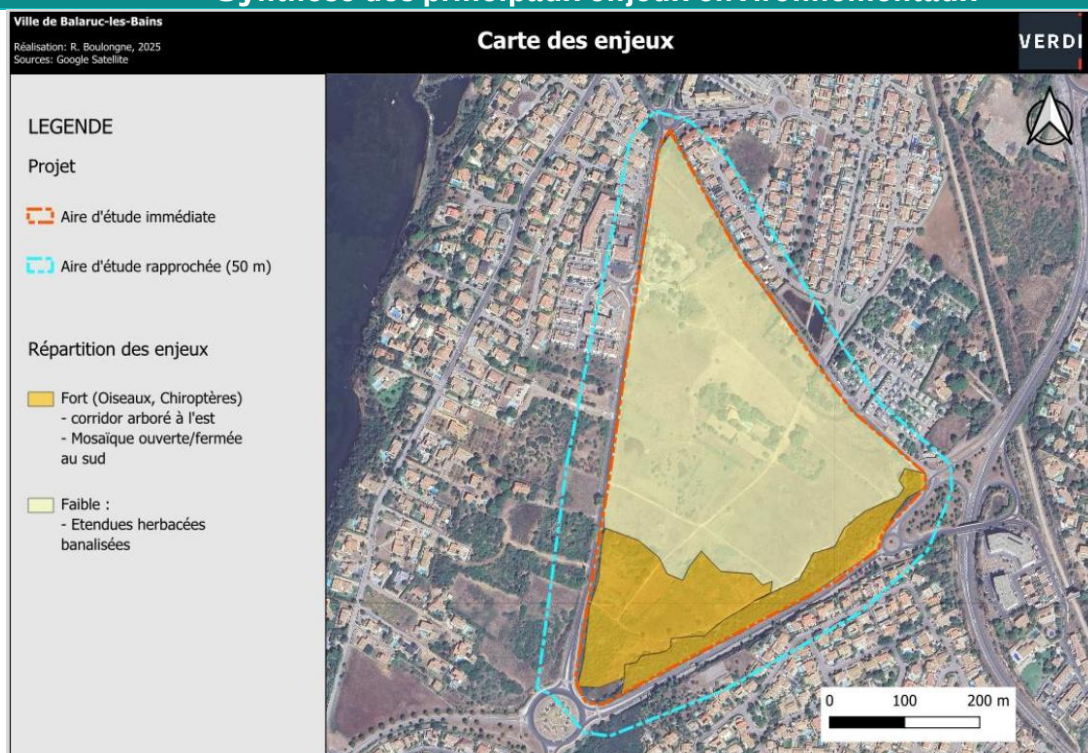
Prescriptions relatives à la phase projet

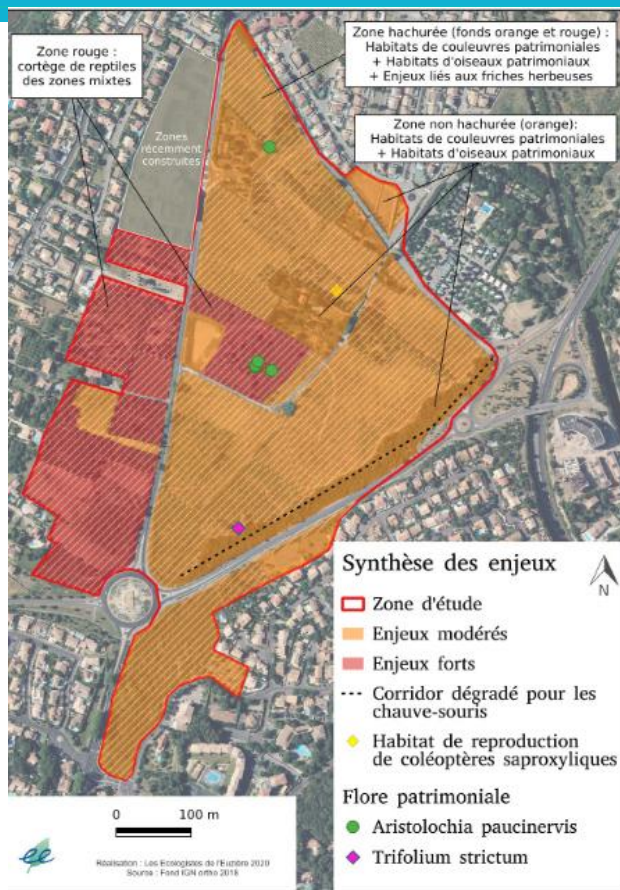
Le porteur de projet est tenu de prendre en compte les prescriptions relatives au risque de ruissellement et retrait gonflement des argiles.

OAP La Fiau

Surface OAP : 11 ha

Synthèse des principaux enjeux environnementaux





Cartes de synthèse des principaux enjeux environnementaux

- CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE**
- Périmètre de l'OAP
 - Limite communale
 - Bâti existant au sein du périmètre
 - Cimetière existant
 - Bâti
 - Parcelle
 - Surface hydrographique
 - Voirie existante
- COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION**
- Programmation dominante**
- Dominante d'équipement funéraire
 - Dominante équipements sportifs, d'accueil
 - Parc de stationnement
 - Espace paysager
- Accessibilité / mobilité**
- Accès direct à créer
 - Accès et liaison douce à prévoir
- Qualité urbaine et paysagère**
- Recul paysager, espace de transition végétale à constituer / traiter
 - Espace naturel à conserver
 - Espace boisé à préserver
 - Périmètre de protection de l'aqueduc
 - Patrimoine à préserver et / ou mettre en valeur



Programmation initialement prévue dans l'OAP

Analyse des enjeux environnementaux par rapport à la programmation

Milieus naturels et biodiversité BIEN

- Préservation des emprises de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes.
- Bassins de rétentions traités de manière paysagère, végétalisés et enherbés permettant l'accueil de biodiversité. La végétation présente au sein et en bordure du site (notamment les bosquets et alignements d'arbres) devra être conservée au maximum et intégrée au projet.
- Choix des essences en fonction du contexte local et des évolutions climatiques notamment adaptés au climat méditerranéen et à la sécheresse.
- Préservation de la masse végétale au sud et à l'est du site.

Ressource en eau et milieu aquatique BIEN

- Préservation d'emprises en lien de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité avec les contraintes hydrauliques existantes.
- Installation de bassins de rétentions dimensionnés en conséquence. Leur végétalisation jouera un rôle en matière d'épuration des eaux.
- Utilisation de matériaux perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés.
- Les principes d'aménagement du projet devront éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, sur le domaine public

Sols et sous-sols BIEN

- Utilisation de matériaux perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- L'imperméabilisation des aires de stationnement devra rester limitée en privilégiant les surfaces en matériaux perméables ou semi-perméables.

Cadre de vie, paysage et patrimoine BIEN

- Constructions appuyée sur les formes physiques et urbaines environnantes afin de favoriser une insertion paysagère cohérente
- Parking positionné au nord du site en continuité du chemin des Vignés afin de limiter les nuisances visuelles en entrée de ville
- Les équipements publics de grande envergure à vocation sportive (type terrain de foot) seront situés à l'est du site en continuité de la pénétrante de Sète pour concourir à leur intégration paysagère (en contrebas du talus) ;
- Préservation de l'aqueduc avec accompagnement paysager.
- Les constructions devront tenir compte de leur impact en matière d'ombre portée et de vues sur le grand paysage (en direction de l'Étang de Thau et du massif de la Gardiole) afin de ne pas compromettre l'environnement.
- Préservation des emprises de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes.
- L'aqueduc et le talus boisé devront être l'armature paysagère principale. L'aqueduc reliera le nord et le sud du site et devra être accompagné d'aménagement paysager.
- La masse végétale au sud et à l'est du site devra être préservée pour faire office de zone tampon entre la D2 et les futurs équipements publics.
- Afin de préserver le caractère paysage et non artificialisé du site, il n'est pas prévu de voie carrossable de desserte interne à la zone (hormis les voies d'accès nécessaires pour les services de secours et les véhicules d'entretien).

- La majorité des cheminements piétons devront favoriser des aménagements paysagers pour permettre un ombrage des cheminements, inciter les habitants à la marche.
- Les stationnements devront être végétalisés et plantés.
- Installations de bassins de rétentions traités de manière paysagère, avec une végétalisation et un enherbement permettant d'améliorer l'intégration paysagère,
- Traitement des continuités piétonnes et cyclables : aménagements paysagers permettant un ombrage des cheminements, et incitant les habitants à la marche.
- Bassins de rétentions traités de manière paysagère, végétalisés et enherbés. La végétation présente au sein et en bordure du site (notamment les bosquets et alignements d'arbres) devra être conservée au maximum et intégrée au projet.
- Réalisation d'une masse végétale faisant office de zone tampon entre le camping et la future opération.

Risques BIEN

- Préservation des emprises de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes.
- Installations de bassins de rétention dimensionnés en conséquence.
- Limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés.
- Les futures opérations tiendront compte de tous les risques et en particulier celui de ruissellement.

Déchets HORS COMPETENCE DU PLU

Nuisances et bruits NON CONCERNE

Energie, effet de serre et pollutions atmosphériques TRES BIEN

- Les espaces de stationnement devront favoriser la mise en place de panneaux solaires pour favoriser les économies énergétiques et/ou une végétalisation permettant une meilleure intégration paysagère.
- Teintes claires favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo).
- Les revêtements des voiries, trottoirs, cheminements piétons, seront perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Création de cheminement doux → réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques

Déplacements et mobilités BIEN

- Localisation du parking au nord du site en continuité du chemin des Vignés afin de faciliter l'accès via l'échangeur de la pénétrante de Sète ;
- Les équipements publics de grande envergure à vocation sportive (type terrain de foot) seront situés à l'est du site en continuité de la pénétrante de Sète pour concourir à leur accessibilité en entrée de ville
- Préservation de l'aqueduc support des déplacements doux.
- Il n'est pas prévu de voie carrossable de desserte interne à la zone (hormis les voies d'accès nécessaires pour les services de secours et les véhicules d'entretien).
- L'accès au site devra être réalisé depuis le Chemin des Vignés.
- La circulation interne au site se fera majoritairement par des traversées modes doux. Elles devront être réalisées dans une logique d'optimisation des circulations et pour permettre une continuité des cheminements piétons et cyclables tout en préservant le caractère naturel du site.
- Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte au sein et depuis la zone en lien avec les quartiers environnants et le lien entre les futurs équipements.

- La majorité des cheminements piétons devront favoriser des aménagements paysagers pour permettre un ombrage des cheminements, inciter les habitants à la marche.
- Aménagement d'aires de stationnement permettant de desservir les équipements sportifs et des locaux techniques en lien avec les différents équipements et un bâtiment d'accueil.

Mesures proposées

-

Prescriptions relatives à la phase projet

Le porteur de projet est tenu de prendre en compte les prescriptions relatives aux risques de ruissellement, feux de forêt et retrait gonflement des argiles.

OAP thématique

OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Milieu naturel et biodiversité

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Espèces et habitats naturels	Préserver les espaces naturels remarquables (réservoirs de biodiversité, zones humides) ;	Les espèces et habitats naturels sont-ils pris en compte ? L'aménagement de l'OAP peut-il induire des incidences sur la fonctionnalité du milieu naturel ?	TRES BIEN	L'OAP TVB a pour vocation de pérenniser les espaces remarquables du territoire, de réaffirmer les trames vertes et bleues comme autant de ressources pour le territoire et d'anticiper les risques et adapter le territoire
Continuités écologiques / TVB	Améliorer la fonctionnalité écologique dans les secteurs contraints (corridors linéaires, linéaires en secteur urbains, corridors en pas japonais) et maintenir la perméabilité écologique dans les secteurs moins contraints (corridors paysagers) ; Valoriser la nature en ville dans les espaces urbaines et futures zones d'aménagement ; Anticiper les effets du changement climatique en valorisant les milieux naturels au cœur des zones urbaines (lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales, lutte contre les risques de ruissellement,...)	L'aménagement et la programmation prévus sur l'OAP prévoient-ils le maintien, la restauration et/ou le développement des continuités écologiques ?	TRES BIEN	Elle développe 4 grandes orientations permettant la protections des habitats et des espèces et la fonctionnalités des milieux : ORIENTATION N°1 : Préserver et conforter les réseaux de biodiversités existants au sein des espaces à forte valeur environnementale ; ORIENTATION N°2: Renforcer la trame écologique dans les secteurs en extension ou faisant l'objet de requalifications urbaines ou de densification ; ORIENTATION N°3 : Valoriser la Trame Verte et Bleue en articulation avec les axes de mobilité douce et les infrastructures de transport ; ORIENTATION N°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
Anticiper les effets du changement climatique	Valoriser les milieux naturels au cœur des zones urbaines (lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales, lutte contre les risques de ruissellement,...)	L'aménagement et la programmation prévus sur l'OAP permet-elle de préserver et gérer durablement les espaces verts et de nature ordinaire ?	TRES BIEN	

Ressource en eau

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Protection de la ressource en eau / qualité des eaux superficielles et souterraines	Une gestion des eaux pluviales à adapter en fonction de la topographie et de la nature des sols : assurer l'infiltration des eaux de pluie lorsque cela est possible ; Anticiper les effets du changement climatique sur la ressource et les activités : identifier les secteurs d'activité à enjeux et les solutions pour concilier à la fois préservation de la ressource et valorisation des activités socioéconomiques ; Développer les projets de renaturation pour favoriser le grand cycle de l'eau (évapotranspiration des îlots de fraîcheur), et solutions fondées sur la nature...	L'OAP permet-elle la protection de la ressource en eau face aux pollutions ?	TRES BIEN	L'OAP TVB entend participer à la gestion des eaux pluviales tout en favorisant la biodiversité par un traitement comme des noues paysagères. La volonté est d'aménager avec une gestion intégrée des eaux pluviales. Des aménagements doivent donc être anticipés tels que des bassins de rétentions végétalisés ou des zones de drainage naturelles dans les secteurs identifiés et dans toutes nouvelles opérations d'aménagements. Cela aura pour double bénéfice de prévenir des risques d'inondation et de créer des corridors naturels pour la faune et la flore locale. La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée. Elle encourage aussi une gestion écologique des jardins privés, qui jouent un rôle essentiel dans la continuité des trames. La commune pourra mettre à disposition des guides de bonnes pratiques à destination des habitants, afin de les accompagner dans une intégration volontaire de la TVB dans les espaces résidentiels (choix des espèces, gestion de l'eau, clôtures perméables, etc.).

Eau potable et ressource en eau	<p>Adapter le développement urbain avec la disponibilité de la ressource en eau (cf. SDAEP en cours d'élaboration) : AEP / agriculture/ industrie ;</p> <p>Trouver un équilibre entre les activités touristiques et les besoins en eau notamment en période estivale (thermalisme notamment)</p> <p>Veiller à la préservation des différentes ressources en eau : masses d'eau souterraines et superficielles ;</p> <p>Garantir un développement urbain avec le dimensionnement des réseaux et équipements d'assainissement ;</p> <p>Développer la désimperméabilisation et les ouvrages d'infiltration pour la recharge des nappes souterraines.</p>	<p>L'OAP anticipe-t-elle les besoins futurs en AEP et les potentiels conflits d'usage ?</p> <p>La gestion de la ressource en eau est-elle intégrée et sécurisée ?</p>	-	Non concerné
Collecte et traitement des eaux usées et pluviales	<p>Intégrer la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales dans l'aménagement des futures zones d'urbanisation et infrastructures de transport</p>	<p>Les dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales, en place ou prévus, sont-ils suffisants pour faire face à un accroissement des volumes à traiter ?</p>	-	Non concerné

Sol et sous-sol

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Consommation foncière	<p>Arriver à conjuguer la mutabilité du tissu ainsi que la préservation des éléments patrimoniaux existants afin de limiter l'étalement urbain et conditions d'urbanisation « correctes » ;</p> <p>Mettre en place des outils réglementaires et opérationnels pour structurer l'urbanisation future ;</p> <p>Repenser les friches en foncier économique ;</p>	<p>La consommation d'espace est-elle maîtrisée/mesurée par rapport aux besoins et objectifs de l'OAP ?</p>	TRES BIEN	<p>L'OAP TVB entend à travers son orientation 2 action 1 conforter et requalifier les TVB dans l'espace public.</p> <p>Le foncier délaissé par l'aménagement peut être occupé temporairement ou de manière permanente par des prairies fleuries ou végétations spontanées. Ils joueront ainsi un rôle de corridors écologiques via la création de maillage pour les pollinisateurs et les essences de plantes locales.</p> <p>Avec l'action 3 : Restaurer les franges bâties/naturelles, elle vise également à traiter les franges urbaines au vu de la protection de la biodiversité en milieu urbain. Leur perméabilité et l'intégration des éléments de transition entre espaces agronaturels et tissu urbain doivent faire l'objet d'une réflexion particulière. Ces franges urbaines sont particulièrement sensibles à la pression foncière et à l'activité humaine en général. Les nouveaux réseaux de biodiversité doivent pouvoir illustrer des connexions entre cadre bâti et espace naturel.</p>
Ressources du sous-sol	<p>Intégrer la connaissance des sites et sols pollués dans l'anticipation des projets et des changements d'usages ;</p> <p>Reconquérir le foncier dégradé ;</p>	<p>La programmation de l'OAP permet-elle une gestion raisonnée de la ressource ??</p>	TRES BIEN	<p>Dans son orientation 1 action 2, l'OAP TVB veille à la qualité des sols, en préservant leur structure verticale, leur perméabilité, et leur fonctionnement biologique. Une bonne gestion des sols est un levier majeur dans la lutte contre l'érosion de la biodiversité.</p>

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 7 : Evaluation environnementale des OAP

Cadre de vie, paysage et patrimoine

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Sites et paysages	<p>Valoriser davantage les relations ville et paysage (co-visibilité, déplacements ...) et créer des lisières entre les espaces naturels et les espaces bâtis ;</p> <p>Reconquérir les vues notamment sur l'étang de Thau et sur le massif de la Gardiole ;</p> <p>Prendre en compte le relief dans les futurs projets ;</p> <p>Mettre en valeur l'armature verte de la commune et connecter les aérations ;</p> <p>Désimperméabiliser les sols pour éviter les effets d'îlots de chaleur notamment en centre-urbain ;</p>	<p>La programmation de l'OAP valorise-t-elle les identités paysagères du territoire ?</p> <p>L'OAP protège-t-elle le patrimoine d'intérêt ?</p> <p>Permet-elle de préserver ou reconquérir la qualité de zones urbaines ou périurbaines ?</p>	-	Non concerné

Risques naturels

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Risques naturels	<p>Prévoir des dispositions visant à interdire le développement urbain dans les zones concernées par des risques forts : orienter le développement urbain en dehors des zones à risque, principalement inondations et feux de forêt ;</p> <p>Lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de réduire les risques de ruissellement / promouvoir les opérations de désimperméabilisation des sols ;</p>	<p>L'OAP intègre-t-elle les risques naturels ? Des dispositions sont-elles mises en place ?</p> <p>Anticipe-t-elle les évolutions liées au changement climatique ?</p>	-	Non concerné

Déchets

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Déchets / réemploi et recyclage	Prendre en compte les besoins de collecte des déchets en lien avec les opérations de développement urbain ;	<p>L'OAP améliore-t-elle la gestion des déchets ?</p> <p>Prévoit-elle le développement d'équipements dédiés à l'économie circulaire ?</p>	-	Non concerné

Nuisances sonores

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Nuisances sonores	<p>Limiter l'installation de la population et les établissements dits "sensibles" dans des secteurs exposés aux nuisances sonores</p> <p>Agir sur les nuisances sonores routières notamment au niveau des centres villes</p> <p>Préserver les "zones calmes" face aux nuisances sonores</p> <p>Préserver le cadre de vie des habitants vis-à-vis des nuisances sonores (zone tampon)</p> <p>Protéger les populations des nuisances sonores : limiter le développement urbain proche des infrastructures routières ;</p>	<p>L'ambiance sonore et les potentielles nuisances sont-elles prises en compte dans l'OAP ?</p> <p>Les "zones calmes" sont-elles préservées ?</p>	-	Non concerné

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 7 : Evaluation environnementale des OAP

Energie et qualité de l'air

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Pollutions atmosphériques	Assurer un développement urbain en faveur d'usages moins polluants pour atteindre les seuils de pollution réglementaires	L'exposition de la population aux polluants atmosphériques et les évolutions potentielles sont-elles prises en compte ? Des solutions alternatives aux sources principales d'émission sont-elles envisagées ou/et favorisées ?	-	Non concerné
EnR	Identifier les secteurs stratégiques pour l'implantation de sites producteurs d'énergie renouvelables sur le territoire (cf. loi Climat et résilience) ; Assurer la construction de bâtiments à haute efficacité énergétique pour s'adapter aux plus fréquentes et fortes chaleurs. Avec la hausse des températures à venir, inciter à la recherche de performances énergétiques et au développement des EnR ;	Les ENR sont-elles incluses dans la programmation de l'OAP ?	-	Non concerné
Consommation d'énergie / Emission GES	Construire et rénover dans une logique bioclimatique supposant +2 °C de réchauffement global à la fin du siècle ; Promouvoir les projets de densification (bimby, surélévation, réhabilitation des friches, réorientation du tertiaire vers le logement)	Consommation d'énergie : des marges de manœuvre sont-elles possibles pour une utilisation rationnelle de l'énergie ? GES : des actions sur les modes d'urbanisation et de transport sont-elles envisagées ?	-	Non concerné

Mobilité et déplacement

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Déplacements, infrastructures et transports en commun	Des réseaux de mobilité alternative déjà présents pouvant être mobilisés pour apaiser le territoire ; La voie verte comme support des déplacements domicile/travail ; Le projet de transport en commun en site propre sur la RD2 ; Présence envahissante des voitures ; Poursuite de l'utilisation quasi exclusive de la voiture pour les trajets du quotidien ; Une mobilité contrainte du fait du manque d'aménagements sécurisés pour les modes alternatifs ;	Le PADD engage-t-il des actions favorables à la réduction de l'usage de la voiture ? Le PADD valorise-t-il l'usage des transports en commun, tant pour les déplacements quotidiens/professionnels que ponctuels/de loisirs ? Le PADD met-il les mobilités douces au cœur des modes de déplacements à développer ?	-	Non concerné

L'OAP TVB intègre bien les enjeux liés à la trame verte et bleue sur le territoire de Balaruc-Les-Bains.

OAP RISQUES ET RESILIENCE
Milieu naturel et biodiversité

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Espèces et habitats naturels	Préserver les espaces naturels remarquables (réservoirs de biodiversité, zones humides) ;	Les espèces et habitats naturels sont-ils pris en compte ? L'aménagement de l'OAP peut-il induire des incidences sur la fonctionnalité du milieu naturel ?	-	Non concerné
Continuités écologiques / TVB	Améliorer la fonctionnalité écologique dans les secteurs contraints (corridors linéaires, linéaires en secteur urbains, corridors en pas japonais) et maintenir la perméabilité écologique dans les secteurs moins contraints (corridors paysagers) ; Valoriser la nature en ville dans les espaces urbaines et futures zones d'aménagement ; Anticiper les effets du changement climatique en valorisant les milieux naturels au cœur des zones urbaines (lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales, lutte contre les risques de ruissellement,...)	L'aménagement et la programmation prévus sur l'OAP prévoient-ils le maintien, la restauration et/ou le développement des continuités écologiques ?	-	Non concerné
Anticiper les effets du changement climatique	Valoriser les milieux naturels au cœur des zones urbaines (lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales, lutte contre les risques de ruissellement,...)	L'aménagement et la programmation prévus sur l'OAP permet-elle de préserver et gérer durablement les espaces verts et de nature ordinaire ?	-	Non concerné

Ressource en eau

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Protection de la ressource en eau / qualité des eaux sup et sout	Une gestion des eaux pluviales à adapter en fonction de la topographie et de la nature des sols : assurer l'infiltration des eaux de pluie lorsque cela est possible ; Anticiper les effets du changement climatique sur la ressource et les activités : identifier les secteurs d'activité à enjeux et les solutions pour concilier à la fois préservation de la ressource et valorisation des activités socioéconomiques ; Développer les projets de renaturation pour favoriser le grand cycle de l'eau (évapotranspiration des îlots de fraîcheur), et solutions fondées sur la nature...	L'OAP permet-elle la protection de la ressource en eau face aux pollutions ?	TRES BIEN	L'OAP Risques entend limiter l'imperméabilisation des sols et garantir une gestion cohérente des eaux pluviales. Cela passe par le maintien des espaces de pleine terre, recourir à des revêtements végétalisés ou poreux, préserver les structures naturelles, préserver le complexe lagunaire et les zones humides, gérer les eaux pluviales de manière différenciée...
Eau potable et ressource en eau	Adapter le développement urbain avec la disponibilité de la ressource en eau (cf. SDAEP en cours d'élaboration) : AEP / agriculture/ industrie ; Trouver un équilibre entre les activités touristiques et les besoins en eau notamment en période estivale (thermalisme notamment) Veiller à la préservation des différentes ressources en eau : masses d'eau souterraines et superficielles ; Garantir un développement urbain avec le dimensionnement des réseaux et équipements d'assainissement ; Développer la désimperméabilisation et les ouvrages d'infiltration pour la recharge des nappes souterraines.	L'OAP anticipe-t-elle les besoins futurs en AEP et les potentiels conflits d'usage ? La gestion de la ressource en eau est-elle intégrée et sécurisée ?	PEU	En zone urbaine, pour que chaque projet prenne en compte le plus en amont possible le respect du cycle de l'eau, les principes de base suivants sont à respecter, par ordre de priorité : Se reporter au zonage d'assainissement pluvial afin de garantir une gestion adaptée des eaux pluviales ; Limiter l'imperméabilisation des sols Prévoir les ouvrages de rétention / infiltration et/ou de ralentissement des écoulements répondant le mieux aux exigences du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, en favorisant prioritairement l'infiltration Dans les projets d'aménagement à venir, s'assurer du dimensionnement suffisant des réseaux d'eaux pluviales

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 7 : Evaluation environnementale des OAP

				afin d'assurer la compatibilité des projets avec la capacité des ouvrages existants.
Collecte et traitement des eaux usées et pluviales	Intégrer la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales dans l'aménagement des futures zones d'urbanisation et infrastructures de transport	Les dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales, en place ou prévus, sont-ils suffisants pour faire face à un accroissement des volumes à traiter ?	BIEN	<p>En zone urbaine, pour que chaque projet prenne en compte le plus en amont possible le respect du cycle de l'eau, les principes de base suivants sont à respecter, par ordre de priorité :</p> <p>Se reporter au zonage d'assainissement pluvial afin de garantir une gestion adaptée des eaux pluviales ;</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <p>Prévoir les ouvrages de rétention / infiltration et/ou de ralentissement des écoulements répondant le mieux aux exigences du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, en favorisant prioritairement l'infiltration</p> <p>Dans les projets d'aménagement à venir, s'assurer du dimensionnement suffisant des réseaux d'eaux pluviales afin d'assurer la compatibilité des projets avec la capacité des ouvrages existants.</p>

Sol et sous-sol

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Consommation foncière	<p>Arriver à conjuguer la mutabilité du tissu ainsi que la préservation des éléments patrimoniaux existants afin de limiter l'étalement urbain et conditions d'urbanisation « correctes » ;</p> <p>Mettre en place des outils réglementaires et opérationnels pour structurer l'urbanisation future ;</p> <p>Repenser les friches en foncier économique ;</p>	La consommation d'espace est-elle maîtrisée/mesurée par rapport aux besoins et objectifs de l'OAP ?	-	Non concerné
Ressources du sous-sol	<p>Intégrer la connaissance des sites et sols pollués dans l'anticipation des projets et des changements d'usages ;</p> <p>Reconquérir le foncier dégradé ;</p>	La programmation de l'OAP permet-elle une gestion raisonnée de la ressource ??	-	Non concerné

Cadre de vie, paysage et patrimoine

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Sites et paysages	<p>Valoriser davantage les relations ville et paysage (co-visibilité, déplacements ...) et créer des lisières entre les espaces naturels et les espaces bâtis ;</p> <p>Reconquérir les vues notamment sur l'étang de Thau et sur le massif de la Gardiole ;</p> <p>Prendre en compte le relief dans les futurs projets ;</p> <p>Mettre en valeur l'armature verte de la commune et connecter les aérations ;</p> <p>Désimperméabiliser les sols pour éviter les effets d'îlots de chaleur notamment en centre-urbain ;</p>	<p>La programmation de l'OAP valorise-t-elle les identités paysagères du territoire ?</p> <p>L'OAP protège-t-elle le patrimoine d'intérêt ?</p> <p>Permet-elle de préserver ou reconquérir la qualité de zones urbaines ou périurbaines ?</p>	-	Non concerné

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 7 : Evaluation environnementale des OAP

Risques naturels

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Risques naturels	<p>Prévoir des dispositions visant à interdire le développement urbain dans les zones concernées par des risques forts : orienter le développement urbain en dehors des zones à risque, principalement inondations et feux de forêt ;</p> <p>Lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de réduire les risques de ruissellement / promouvoir les opérations de désimperméabilisation des sols ;</p>	<p>L'OAP intègre-t-elle les risques naturels ? Des dispositions sont-elles mises en place ?</p> <p>Anticipe-t-elle les évolutions liées au changement climatique ?</p>	TRES BIEN	L'OAP Risques traite ainsi les enjeux liés aux risques afin de garantir la sécurité des biens et des personnes, de ne pas augmenter la vulnérabilité du territoire et de prévoir 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.

Déchets

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Déchets / réemploi et recyclage	Prendre en compte les besoins de collecte des déchets en lien avec les opérations de développement urbain ;	<p>L'OAP améliore-t-elle la gestion des déchets ?</p> <p>Prévoit-elle le développement d'équipements dédiés à l'économie circulaire ?</p>	-	Non concerné

Nuisances sonores

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Nuisances sonores	<p>Limitier l'installation de la population et les établissements dits "sensibles" dans des secteurs exposés aux nuisances sonores</p> <p>Agir sur les nuisances sonores routières notamment au niveau des centres villes</p> <p>Préserver les "zones calmes" face aux nuisances sonores</p> <p>Préserver le cadre de vie des habitants vis-à-vis des nuisances sonores (zone tampon)</p> <p>Protéger les populations des nuisances sonores : limiter le développement urbain proche des infrastructures routières ;</p>	<p>L'ambiance sonore et les potentielles nuisances sont-elles prises en compte dans l'OAP ?</p> <p>Les "zones calmes" sont-elles préservées ?</p>	-	Non concerné

Energie et qualité de l'air

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Pollutions atmosphériques	Assurer un développement urbain en faveur d'usages moins polluants pour atteindre les seuils de pollution réglementaires	<p>L'exposition de la population aux polluants atmosphériques et les évolutions potentielles sont-elles prises en compte ?</p> <p>Des solutions alternatives aux sources principales d'émission sont-elles envisagées ou/et favorisées ?</p>	-	Non concerné
EnR	<p>Identifier les secteurs stratégiques pour l'implantation de sites producteurs d'énergie renouvelables sur le territoire (cf. loi Climat et résilience) ;</p> <p>Assurer la construction de bâtiments à haute efficacité énergétique pour s'adapter aux plus fréquentes et fortes chaleurs. Avec la hausse des températures à venir, inciter à la recherche de performances énergétiques et au développement des EnR ;</p>	Les ENR sont-elles incluses dans la programmation de l'OAP ?	-	Non concerné

Consommation d'énergie / Emission GES	<p>Construire et rénover dans une logique bioclimatique supposant +2 °C de réchauffement global à la fin du siècle ;</p> <p>Promouvoir les projets de densification (bimby, surélévation, réhabilitation des friches, réorientation du tertiaire vers le logement)</p>	<p>Consommation d'énergie : des marges de manœuvre sont-elles possibles pour une utilisation rationnelle de l'énergie ?</p> <p>GES : des actions sur les modes d'urbanisation et de transport sont-elles envisagées ?</p>	-	Non concerné
--	--	---	---	--------------

Mobilité et déplacement

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Déplacements, infrastructures et transports en commun	<p>Des réseaux de mobilité alternative déjà présents pouvant être mobilisés pour apaiser le territoire ;</p> <p>La voie verte comme support des déplacements domicile/travail ;</p> <p>Le projet de transport en commun en site propre sur la RD2 ;</p> <p>Présence envahissante des voitures ;</p> <p>Poursuite de l'utilisation quasi exclusive de la voiture pour les trajets du quotidien ;</p> <p>Une mobilité contrainte du fait du manque d'aménagements sécurisés pour les modes alternatifs ;</p>	<p>Le PADD engage-t-il des actions favorables à la réduction de l'usage de la voiture ?</p> <p>Le PADD valorise-t-il l'usage des transports en commun, tant pour les déplacements quotidiens/professionnels que ponctuels/de loisirs ?</p> <p>Le PADD met-il les mobilités douces au cœur des modes de déplacements à développer ?</p>	-	Non concerné

L'OAP Risques et Résilience intègre bien les enjeux liés aux risques et au changement climatique sur le territoire de Balaruc-Les-Bains.

Partie 8 : Evaluation environnementale du règlement

Les tableaux en pages suivantes présentent l'analyse du règlement suivant les grandes thématiques environnementales.

Milieu naturel et biodiversité

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Espèces et habitats naturels	Préserver les espaces naturels remarquables (réservoirs de biodiversité, zones humides)	Les espèces et habitats naturels sont-ils pris en compte ? Le règlement (écrit ou graphique) peut-il induire des incidences sur la fonctionnalité du milieu naturel ?	TRES BIEN	<p>Les espaces naturels protégés (notamment sites Natura 2000 et ZNIEFF) sont couverts par le zonage N et ses sous-secteurs. La zone N correspond aux espaces naturels du territoire communal. Il s'agit d'une zone 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. Le règlement écrit y définit les constructions, travaux et ouvrages autorisés afin de préserver ces espaces.</p> <p>La zone naturelle comprend des secteurs indicés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le secteur NR correspondant aux espaces remarquables terrestres ou maritimes préservés identifiés au titre de l'article L.121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme. Le sous-secteur NRp correspond aux espaces du bord de littoral de la presqu'île, espaces remarquables au sein desquelles les concessions de plage sont autorisées. <p>Par ailleurs, le règlement écrit et graphique décline ainsi la Loi Littoral, qui a pour but, entre autres, de préserver les espaces naturels remarquables de ce milieu. Il définit également une zone d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres et une extension limitée dans les espaces proches du rivage.</p> <p>Les zones humides sont identifiées au document graphique par une trame spécifique « espace paysager-zone humide » où seules 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 (Art. L151-23 du code de l'Urbanisme).</p>
Continuité écologiques / TVB	<p>Améliorer la fonctionnalité écologique dans les secteurs contraints (corridors linéaires, linéaires en secteur urbains, corridors en pas japonais) et maintenir la perméabilité écologique dans les secteurs moins contraints (corridors paysagers) ;</p> <p>Valoriser la nature en ville dans les espaces urbaines et futures zones d'aménagement ;</p> <p>Anticiper les effets du changement climatique en valorisant les milieux naturels au cœur des zones urbaines (lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales, lutte contre les risques de ruissellement,...)</p>	Le règlement (écrit ou graphique) prévoit-il le maintien, la restauration et/ou le développement des continuités écologiques ?	BIEN	<p>Le PLU prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation (Art. L121-22 du code de l'Urbanisme). Le PLU de Balaruc-les-Bains identifie une coupure d'urbanisation entre le secteur des Bas Fourneaux et la commune de Frontignan classée en zone Nc. Aucune urbanisation nouvelle ou extension de l'urbanisation n'est autorisée dans les coupures d'urbanisation sauf exceptions.</p> <p>Le PLU protège les cœurs de nature identifiés au SCOT par des zones N et Nr.</p> <p>La zone humide locale de la Presqu'île et le corridor écologique sont protégés par des zones N et Nr. Pour plus de lisibilité, cette zone humide pourrait être identifiée comme les autres zones humides par la trame spécifique « espace paysager-zone humide ».</p>
Anticiper les effets du changement climatique	Valoriser les milieux naturels au cœur des zones urbaines (lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales, lutte contre les risques de ruissellement,...)	Le règlement (écrit ou graphique) permet-il de préserver et gérer durablement les espaces verts et de nature ordinaire ?	BIEN	<p>Le règlement préconise pour les plantations des essences locales adaptées au climat local, rustiques et résistantes à la sécheresse, aux vents et à la salinité ainsi que les essences à proscrire. Elles figurent dans l'OAP TVB.</p> <p>Dans les dispositions générales, le règlement définit des espaces non-imperméabilisés destinés à améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales, réduire les pics thermiques et favoriser le confort d'été. Les espaces non imperméabilisés et non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence méditerranéenne à raison de un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.</p> <p>En zone UD, le règlement précise que l'infiltration devra être recherchée en priorité au niveau des dispositifs de rétention. On favorisera le plus possible le traitement naturel,</p>

				<p>notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.</p> <p>Les dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales pourraient être généralisés à l'ensembles des zones.</p>
--	--	--	--	--

Ressource en eau et milieux aquatiques

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Protection de la ressource en eau / qualité des eaux sup et sout	<p>Une gestion des eaux pluviales à adapter en fonction de la topographie et de la nature des sols : assurer l'infiltration des eaux de pluie lorsque cela est possible ;</p> <p>Anticiper les effets du changement climatique sur la ressource et les activités : identifier les secteurs d'activité à enjeux et les solutions pour concilier à la fois préservation de la ressource et valorisation des activités socioéconomiques ;</p> <p>Développer les projets de renaturation pour favoriser le grand cycle de l'eau (évapotranspiration des îlots de fraîcheur), et solutions fondées sur la nature...</p>	Le règlement (écrit ou graphique) permet-il la protection de la ressource en eau face aux pollutions ?	TRES BIEN	<p>Le règlement n'a pas vocation à prescrire des recommandations spécifiques pour la protection de la ressource en eau.</p> <p>Malgré cela, les dispositions générales précisent que l'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines et respecter les réglementations en vigueur. En cas de rétention en toiture, les accès devront être garantis afin de permettre un entretien et un contrôle visuel régulier.</p> <p>De plus, le règlement des zones UA/UB/UC et UD autorisent les constructions à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau public et doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.</p> <p>Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives. Le volume minimum de rétention/infiltration à prévoir est de 120l/m² imperméabilisé et le débit de fuite maximal du dispositif de rétention/infiltration est de 60l/ha/seconde, avec un diamètre d'orifice 50 mm minimum.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation des sols supérieure à 40 m², sur l'emprise foncière, de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau.</p> <p>Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).</p> <p>Les eaux dirigées vers le réseau pluvial communal doivent présenter une qualité conforme aux caractéristiques physico-chimiques définies par le S.D.A.G.E. et le SAGE à l'exutoire des collecteurs pluviaux.</p> <p>Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration, ...) afin de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes.</p> <p>Les propriétaires devront respecter les obligations définies dans les dispositions générales et particulières du schéma directeur de gestion des Eaux pluviales (SDGEP). Le dimensionnement des mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol devront notamment être conforme avec les préconisations définies dans le SDGEP.</p>

				<p>Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>De plus, au sein des zones concernées par un zonage PPRI et les secteurs de ruissellement, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires à l'urbanisme favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place et le ralentissement des écoulements (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussée réservoir, etc.)</p> <p>On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.</p> <p>Les bassins de rétention doivent être positionnés hors zone inondable et conçus de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des eaux de ruissellement des projets, même en cas de saturation du réseau pluvial amont. Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.</p> <p>L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines et respecter les réglementations en vigueur.</p>
<p>Eau potable et ressource en eau</p>	<p>Adapter le développement urbain avec la disponibilité de la ressource en eau (cf. SDAEP en cours d'élaboration) : AEP / agriculture/ industrie ;</p> <p>Trouver un équilibre entre les activités touristiques et les besoins en eau notamment en période estivale (thermalisme notamment)</p> <p>Veiller à la préservation des différentes ressources en eau : masses d'eau souterraines et superficielles ;</p> <p>Garantir un développement urbain avec le dimensionnement des réseaux et équipements d'assainissement ;</p> <p>Développer la désimperméabilisation et les ouvrages d'infiltration pour la recharge des nappes souterraines.</p>	<p>Le règlement (écrit ou graphique) anticipe-t-il les besoins futurs en AEP et les potentiels conflits d'usage ?</p> <p>La gestion de la ressource en eau est-elle intégrée et sécurisée ?</p>	<p>TRES BIEN</p>	<p>Eaux usées</p> <p>Le règlement écrit indique dans les dispositions générales que les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.</p> <p>Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif. Le rejet des eaux usées non traitées dans les eaux superficielles et ouvrages de gestion des eaux pluviales (cours d'eau, fossés, réseaux séparatifs eaux pluviales, bassins de rétention...) est strictement interdit.</p> <p>Sont prohibés, les rejets dans le réseau d'assainissement collectif les hydrocarbures, les substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses,), les ordures ménagères, les huiles et déchets d'origine animale.</p> <p>Au sein des zones concernées par le PPRI, les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égout devront être verrouillées.</p> <p>Un assainissement autonome pourra être admis dans l'attente de la réalisation d'un réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.</p> <p>Concernant les usées non domestiques et industrielles, l'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).</p> <p>Dans les secteurs d'assainissement, identifiés au règlement graphique, les constructions, extension, réflexion de bâtiments doivent être précédées par une justification liée à des études pédologiques précises, et s'accompagnent de la mise en œuvre de filières</p>
<p>Collecte et traitement des eaux usées et pluviales</p>	<p>Intégrer la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales dans l'aménagement des futures zones d'urbanisation et infrastructures de transport</p>	<p>Le règlement écrit ou graphique permet-il une gestion adéquate des ressources du sous-sol ?</p>		

				<p>adaptées et du contrôle obligatoire des installations pour la réalisation d'un système d'assainissement individuel.</p> <p>Les dispositifs d'assainissement individuel et leurs éventuels systèmes d'infiltration pour les eaux traitées doivent être édifiés à une distance minimale de 3 m vis-à-vis des limites séparatives.</p>
--	--	--	--	--

Sols et sous-sols

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
<p>Consommation foncière</p>	<p>Arriver à conjuguer la mutabilité du tissu ainsi que la préservation des éléments patrimoniaux existants afin de limiter l'étalement urbain et conditions d'urbanisation « correctes » ;</p> <p>Mettre en place des outils réglementaires et opérationnels pour structurer l'urbanisation future ;</p> <p>Repenser les friches en foncier économique ;</p>	<p>Le règlement écrit et graphique définit-il des dispositions visant à limiter la consommation foncière ?</p>	<p>PEU</p>	<p>Le règlement graphique identifie 2 zones agricoles A, qui correspond à la zone agricole ou l'ancienne zone cultivée du secteur de la Besague/Bergerie dont la richesse du sol ou du sous-sol doit être réservée aux pratiques des activités des exploitants agricoles, de l'élevage, des ressources du sous-sol et la zone de la Despensière. Dans ces secteurs sont autorisés uniquement les exploitations agricoles et forestières.</p> <p>Il n'y a pas de dispositions spécifiques visant à limiter l'étalement urbain dans le règlement écrit.</p>
<p>Ressources du sous-sol</p>	<p>Intégrer la connaissance des sites et sols pollués dans l'anticipation des projets et des changements d'usages ;</p> <p>Reconquérir le foncier dégradé ;</p>	<p>Le règlement écrit et graphique permet-il une gestion raisonnée de la ressource ??</p>	<p>BIEN</p>	<p>Sur la base des exigences du SCoT, le règlement écrit permet des mesures de densification et renouvellement urbain, notamment dans les zones UC, UD, UM, UE, UL et 1AUe. Cela passe par la définition de coefficient d'emprise au sol et de hauteur de bâtis renseignés directement sur le règlement graphique, respectant les demande de densification tout en conciliant les aspects visuels et paysagers.</p> <p>La zone UD est divisée en secteurs de densités dégressives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur UD1, de densité forte, admettant une mixité urbaine et un alignement du bâti sur la voie, correspondant à la centralité du secteur des Usines ; - Le secteur UD2, de densité moyenne, correspondant aux secteurs d'opérations d'ensemble bien structurés et peu évolutifs ; - Le secteur UD3, de faible densité, correspondant aux secteurs d'habitats individuels isolés, situés principalement en périphérie, disposant d'un maillage viaire et de réseaux insuffisants, justifiant une limitation de la densification ; - Le secteur UD4, de très faible densité, afin de préserver des espaces patrimoniaux très sensibles à une densification. <p>Le secteur 1AUr, correspond à l'opération de renouvellement urbain cœur de station, zone d'urbanisation future destinée à de l'habitat, des services ou à l'accueil d'équipements en renouvellement</p> <p>En outre, de par nature, la Loi Littoral contraint l'urbanisation en limitant notamment l'extension.</p> <p>Des contraintes d'implantation pourraient être définies également dans les zones agricoles et naturelles pour éviter une consommation foncière trop importante dans ces secteurs.</p> <p>Sols Pollués</p> <p>Dans les secteurs d'Information des Sols (SIS), une attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet - Art. R.431-16 o) du code de l'urbanisme – doit être jointe aux demandes d'autorisations d'urbanisme, afin de permettre à l'administration de vérifier qu'un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, a procédé à une étude de sols et que les résultats de cette étude ont été exploités pour élaborer le projet.</p>

Cadre de vie, paysage et patrimoine

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Sites et paysages	<p>Valoriser davantage les relations ville et paysage (co-visibilité, déplacements ...) et créer des lisières entre les espaces naturels et les espaces bâtis ;</p> <p>Reconquérir les vues notamment sur l'étang de Thau et sur le massif de la Gardiole ;</p> <p>Prendre en compte le relief dans les futurs projets ;</p> <p>Mettre en valeur l'armature verte de la commune et connecter les aérations ;</p> <p>Désimperméabiliser les sols pour éviter les effets d'îlots de chaleur notamment en centre-urbain ;</p>	<p>Le règlement écrit ou graphique valorise-t-il les identités paysagères du territoire ?</p> <p>Le règlement écrit ou graphique protège-t-il le patrimoine d'intérêt ?</p> <p>Permet-il de préserver ou reconquérir la qualité de zones urbaines ou périurbaines ?</p>	TRES BIEN	<p>Le règlement écrit définit des dispositions visant à la bonne intégration des nouveaux aménagements dans leur environnement (dispositions communes).</p> <p>Espaces Boisés Classés (EBC) et Espace Boisé Classé Significatif (EBS)</p> <p>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.</p> <p>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). (Art. L113-1 du code de l'Urbanisme et Art. L121-27 du code de l'Urbanisme).</p> <p>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.</p> <p>Espace Paysager – Zone humide</p> <p>Ces espaces représentés au document graphique, correspondent aux zones humides.</p> <p>Seules 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 (Art. L151-23 du code de l'Urbanisme).</p> <p>Patrimoine bâti</p> <p>Les éléments bâtis remarquables repérés au document au document graphique sont protégés. (Art. L151-19 du code de l'Urbanisme)</p> <p>Les prescriptions relatives à chacun des ensembles bâtis sont détaillées dans le document annexé au règlement. Tous travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme. Ils ne pourront être autorisés qu'à condition qu'ils ne dénaturent pas les immeubles protégés</p> <p>Dans les zones naturelles et agricoles, le règlement écrit autorise les aménagements et occupations du sol sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels, aux paysages et à l'activité agricole. Cette règle s'applique d'autant plus dans le secteur du littoral où la Loi Littoral s'applique. En outre, dans ces zones, des prescriptions sont définies pour le traitement des bâtis et constructions.</p> <p>Les dispositions communes détaillent également des mesures pour le traitement des franges d'urbanisation : le règlement écrit exige la mise en place d'une bande végétalisée en limite de toutes zones urbaines contigües à des zones agricoles ou naturelles.</p>

Risques naturels

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Risques naturels	<p>Prévoir des dispositions visant à interdire le développement urbain dans les zones concernées par des risques forts : orienter le développement urbain en dehors des zones à risque, principalement inondations et feux de forêt ;</p> <p>Lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de réduire les risques de ruissellement / promouvoir les opérations de désimperméabilisation des sols ;</p>	<p>Le règlement graphique localise-t-il les risques naturels existants ? Le règlement écrit retranscrit-il les dispositions définies dans les plans de prévention existants ?</p>	TRES BIEN	<p>Le règlement graphique localise les risques naturels existants. Deux zones distinctes sont reportées aux plans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones rouges (R) correspondent aux zones soumises à un risque grave d'inondation du fait de la hauteur ou de la vitesse d'écoulement des eaux. - Les zones bleues (B) correspondent aux zones soumises à un risque modéré d'inondation. <p>Le reste de la commune étant en zone Blanche.</p> <p>Le règlement écrit tient compte des dispositions définies aux PPR, en lien avec le risque inondation et les risques littoraux. Les zones concernées par ces derniers y font référence dans leur description et renvoient aux prescriptions définies dans ces documents, joints en annexes du PLUi-D.</p> <p>Le règlement complet du PPR est annexé au PLU, seuls des renvois sont organisés dans le présent règlement du PLU. Il réglemente majoritairement l'utilisation des sols en fonction du risque inondation.</p> <p>Au sein des espaces concernés par un zonage PPRi, le règlement demande d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés ou des procédés limitant le ruissellement. Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.</p> <p>En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du PLU et le règlement du PPR, les dispositions du PPR prévalent sur celles du PLU.</p> <p>Dans les dispositions générales, le règlement définit également des espaces non-imperméabilisés destinés à améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales, réduire les pics thermiques et favoriser le confort d'été.</p>

Déchets

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Déchets / réemploi et recyclage	Prendre en compte les besoins de collecte des déchets en lien avec les opérations de développement urbain ;	<p>Le règlement écrit ou graphique améliore-t-il la gestion des déchets ?</p> <p>Prévoit-il le développement d'équipements dédiés à l'économie circulaire ?</p>	TRES BIEN	<p>Les dispositions générales stipulent que les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ramassage des déchets.</p> <p>Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune.</p> <p>Les locaux déchets devront être correctement dimensionnés, sur la base du nombre de bacs attribués. Ils devront être pourvus d'un point d'eau et d'une évacuation. Ils devront être accessibles aux administrés mais aussi à la collecte par le service gestionnaire des déchets, directement et facilement depuis la voie publique.</p> <p>Un local déchet sera exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.</p> <p>Les conteneurs enterrés sont exigés pour tout projet comprenant au moins 30 logements ou plus.</p> <p>Le dimensionnement, le positionnement et l'aménagement intérieur et extérieur des différents espaces de dépôts des déchets devront être validés par le service gestionnaire des déchets.</p>

Nuisances sonores

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Nuisances sonores	<p>Limitier l'installation de la population et les établissements dits "sensibles" dans des secteurs exposés aux nuisances sonores</p> <p>Agir sur les nuisances sonores routières notamment au niveau des centres villes</p> <p>Préserver les "zones calmes" face aux nuisances sonores</p> <p>Préserver le cadre de vie des habitants vis-à-vis des nuisances sonores (zone tampon)</p> <p>Protéger les populations des nuisances sonores : limiter le développement urbain proche des infrastructures routières ;</p>	<p>Le règlement écrit prévoit-il des dispositions tenant compte des nuisances sonores et/ou permet-il de les limiter ?</p>	TRES BIEN	<p>Les dispositions générales prévoient des marges de recul vis-à-vis des infrastructures de transports afin de limiter les nuisances sonores, de favoriser une sécurité sur les axes, de faciliter l'entretien des voies. (Art. L111-6 du code de l'Urbanisme)</p> <p>Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :</p> <p>Ces marges de recul figurent au plan de zonage.</p>

Energie, effet de serre et pollution atmosphérique

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Pollutions atmosphériques	Assurer un développement urbain en faveur d'usages moins polluants pour atteindre les seuils de pollution réglementaires	Le règlement écrit permet-il une réduction de la pollution atmosphérique ? et/ou protège-t-il les populations actuelles ou futures	TRES BIEN	De façon indirecte, le règlement écrit permet des actions en faveur de la réduction de la pollution atmosphérique liée au trafic routier (disposition pour le stationnement des cycles, limitation du stationnement incitant à l'usage d'autres transports de déplacement, etc.) De même, les dispositions relatives à la prise en compte des nuisances sonores par rapport aux axes de déplacement permettent également d'éloigner les populations des principales sources de pollution routières.
EnR	<p>Identifier les secteurs stratégiques pour l'implantation de sites producteurs d'énergie renouvelables sur le territoire (cf. loi Climat et résilience) ;</p> <p>Assurer la construction de bâtiments à haute efficacité énergétique pour s'adapter aux plus fréquentes et fortes chaleurs. Avec la hausse des températures à venir, inciter à la recherche de performances énergétiques et au développement des EnR ;</p>	Le règlement écrit permet-il le développement des énergies renouvelables ?	TRES BIEN	<p>Le règlement favorise le recours aux énergies renouvelables pour les bâtis et constructions, sous condition d'une bonne intégration paysagère et architecturale.</p> <p>Les dispositions générales recommandent 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.</p> <p>La prise en compte de l'environnement pourra justifier un assouplissement des règles architecturales définies dans l'article relatif aux aspects extérieurs, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, etc.) sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans le respect des dispositions générales énoncées par le règlement (article L111-16 du code de l'urbanisme).</p> <p>Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.</p>
Consommation d'énergie / Emission GES	<p>Construire et rénover dans une logique bioclimatique supposant +2 °C de réchauffement global à la fin du siècle ;</p> <p>Promouvoir les projets de densification (bimby, surélévation, réhabilitation des friches, réorientation du tertiaire vers le logement)</p>	<p>Le règlement écrit ou permet-il des actions en faveur de la réduction des GES et notamment favorise-t-il le développement de mobilités douces ?</p> <p>Permet-il des actions pour limiter la consommation d'énergie ?</p>	BIEN	<p>Les dispositions communes permettent la mise en place de dispositifs en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des bâtis et construction.</p> <p>De manière indirecte, le règlement du PLU permet des actions en faveur de la réduction des GES avec notamment la définition de règle pour le stationnement de vélos, incitant à l'usage de ce mode de déplacement.</p>

Déplacement et mobilité

Thématique	Enjeux	Questionnement évaluatif	Notation	Commentaire
Déplacements, infrastructures et transports en commun	Des réseaux de mobilité alternative déjà présents pouvant être mobilisés pour apaiser le territoire ; La voie verte comme support des déplacements domicile/travail ; Le projet de transport en commun en site propre sur la RD2 ; Présence envahissante des voitures ; Poursuite de l'utilisation quasi exclusive de la voiture pour les trajets du quotidien ; Une mobilité contrainte du fait du manque d'aménagements sécurisés pour les modes alternatifs ;	Le règlement écrit permet-il le développement de solution alternative à l'usage de la voiture (mode doux cycle ou piéton, TC, ...) ?	TRES BIEN	Le règlement écrit prévoit des dispositions pour le stationnement des cycles (nombre de places de stationnement), les cheminements piétons et la limitation du stationnement incitant à l'usage d'autres transports de déplacement.

Partie 9 : Analyse des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 et proposition de mesures ERC

Préambule

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

L'article R. 414-19 du code de l'environnement prévoit que tout document de planification soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme fasse l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le réseau Natura 2000, qu'il soit ou non soumis à évaluation environnementale en raison de ses incidences possibles sur un ou plusieurs sites Natura 2000.

DIRECTIVE OISEAUX

La directive 2009/147/CE, dite Directive Oiseaux du 30 novembre 2009, promeut la protection et la gestion des populations d'espèces d'oiseaux sauvages du territoire européen. Elle remplace la première Directive Oiseaux 79/409/CEE du 2 avril 1979 qui avait le même objectif. Par la mise en place de ZPS, importantes pour la protection et la gestion des oiseaux, la directive Oiseaux consacre également la notion de réseau écologique, en tenant compte des mouvements migratoires des oiseaux pour leur protection et de la nécessité d'un travail transfrontalier.

DIRECTIVE HABITATS

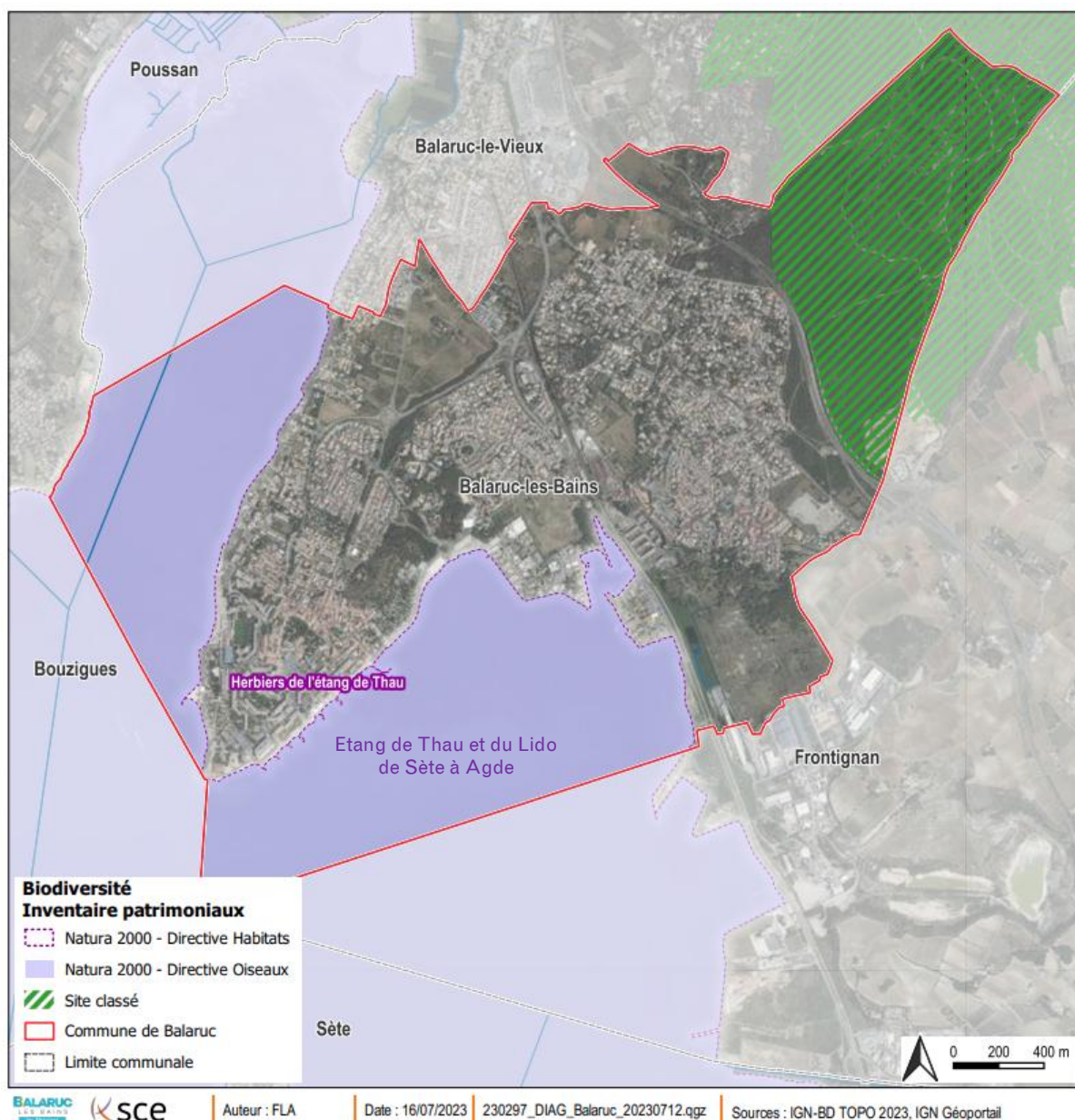
La directive Habitats Faune Flore 92/43/CEE concerne la conservation des habitats naturels, ainsi que des espèces de faune (biologie) et de la flore sauvage. Il s'agit d'une mesure prise par l'Union européenne, afin de promouvoir la protection et la gestion des espaces naturels et des espèces de faune et de flore à valeur patrimoniale que comportent ses États membres, dans le respect des exigences économiques, sociales et culturelles. La directive désigne pour cela des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC), qui participent à la préservation d'un ou plusieurs habitats d'intérêt communautaire et d'une ou plusieurs espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, et/ou contribue de manière significative à maintenir une biodiversité élevée dans la région biogéographique considérée. Ces sites sont ensuite désignés ZSC par arrêtés ministériels. Dès lors, les États membres doivent empêcher, par des mesures contractuelles, réglementaires ou administratives appropriées, la détérioration des habitats naturels et des habitats des espèces présents sur ces sites.

Sites Natura 2000 recensés sur le territoire de Balaruc-Les-Bains

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

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

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



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

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

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

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

QUALITE ET IMPORTANCE

Espèces d'intérêt communautaire

Les principales caractéristiques et enjeux de ce site Natura 2000 est présenté dans le tableau, en suivant.

Nom et code	Principaux enjeux	Vulnérabilité	Surface totale (Surface sur Balaruc-les-Bains)
ZPS « Etang de Thau et du Lido de Sète à Agde » (FR9112018)	<p><u>Espèces visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE et évaluation - Oiseaux :</u> <i>Sterna sandicensi</i> / <i>Sterna hirundo</i> / <i>Sterna albifrons</i> / <i>Coracias garrulus</i> / <i>Anthus campestris</i> / <i>Acrocephalus melanopogon</i> / <i>Gavia artica</i> / <i>Podiceps nigricollis</i> / <i>Ixobrychus minutus</i> / <i>Bubulcus ibis</i> / <i>Egretta garzetta</i> / <i>Phoenicopterus ruber</i> / <i>Milvus migrans</i> / <i>Himantopus himantopus</i> / <i>Recurvirostra avosetta</i> / <i>Charadrius alexandrius</i> / <i>Larus melanocephalus</i> / <i>Larus ribundus</i></p> <p><u>Autre espèce importante de faune et de flore :</u> <i>Streptopelia turtur</i></p>	<p>Nombreuses pressions anthropiques (pêche, ports, tourisme, urbanisation...) sur la zone, en particulier sur la qualité des eaux et leurs usages.</p>	<p>7 770 ha (282 ha, soit environ 33% de la surface totale)</p>

L'étang est notamment classée d'importance nationale concernant le flamant rose et zone d'hivernage pour le grèbe à cou noir.

VULNERABILITE DU SITE

Les principales incidences et activités entraînant des répercussions notables sur le site sont :

Incidences négatives	Importance
Utilisation de biocides, hormones et produits chimiques	Haute
Zones urbanisées, habitations	Haute
Autres intrusions et perturbations humaines	Haute
Captages des eaux de surface	Haute
Voie ferrée, TGV	Faible
Chasse	Moyenne

Incidences positives	Importance
----------------------	------------

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

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

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

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

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

QUALITE ET IMPORTANCE

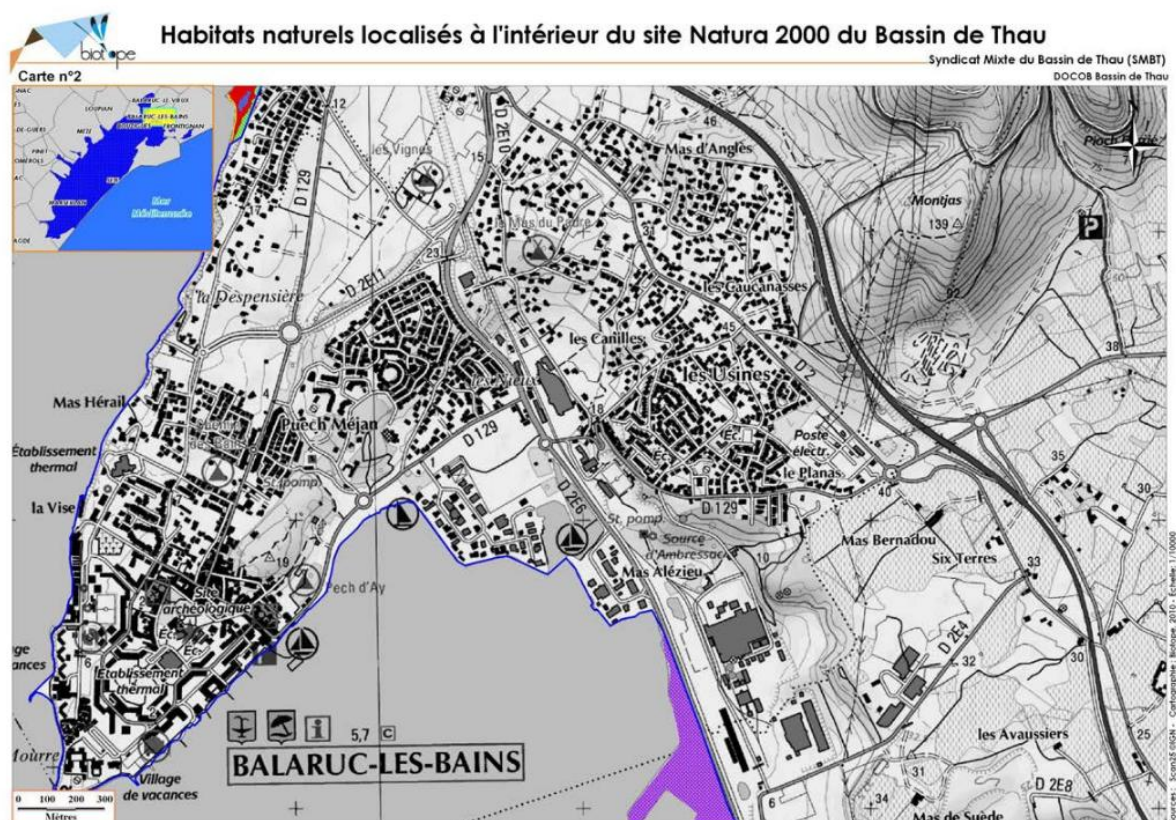
Habitats d'intérêt communautaire

Habitats	Prioritaires	Superficie de couverture (%)
1150 Lagunes côtières	X	83,34
1210 Végétation annuelle des laissés de mer		0,1
1310 Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses		0,15
1410 Prés-salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>)		0,53
1420 Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (<i>Sarcocornietea fruticosi</i>)		3,47
1510 Steppes salées méditerranéennes (<i>Limonietalia</i>)	X	0
2110 Dunes mobiles embryonnaires		0,04
2120 Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)		0,06
2210 Dunes fixées du littoral du <i>Crucianellion maritimae</i>		0,41
2270 Dunes avec forêts à <i>Pinus pinea</i> et/ou <i>Pinus pinaster</i>	X	0,03
3140 Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara</i> spp.		0
3260 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>		0

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 9 : Analyse des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 et proposition de mesures ERC


6220 Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea	0,01
6420 Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	0,01
6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	0,01
6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	0,04
92A0 Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	0,12
92D0 Galeries et fourrés riverains méridionaux (<i>Nerio-Tamaricetea</i> et <i>Securinegion tinctoriae</i>)	0,04



Inventaire et cartographie des habitats naturels et des espèces végétales et animales des sites Natura 2000. FR 9112018 « Etang de Thau et lido de Sète à Agde » et FR 9101411 « Herbiers de l'étang de Thau ». Biotope et CEN LR, août 2010.

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 9 : Analyse des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 et proposition de mesures ERC

Habitats naturels d'intérêt communautaire :	Habitats naturels non communautaires :
<ul style="list-style-type: none"> 1150 (*) Lagunes côtières 1210 Végétation annuelle des laissés de mer 1310 Vég. pion. à Salicornia et autres sp an. des zones boueuses /sableuses 1410 Prés salés méditerranéens (Juncetalia maritimi) 1410x1420 Fourrés halophiles médit. et thermo-atlantiques x prés salé médit. 1410x6510 Prés salé médit. x prairie maigre de fauche de basse altitude 1420 Fourré halophile médit. et thermo-atlantique 1420x1310 Prés salé médit. x Végétation pionnières 1510 (*) Steppe salée méditerranéenne (Limonietalia) 2110x1210 Dune mobile embryonnaire x végétation an. des laissés de mer 2120 Dune mobile du cordon littoral à Ammophila arenaria (dune blanche) 2120x2110x1210 Dune mobile littor. à Ammophila arenaria x Dune embryo mobil x Vég. 2210 Dune fixée du littoral du Crucianellion maritimae 2270 (*) Dune avec forêt à Pinus pinea et/ou Pinus pinaster 6220 (*) Parcours substeppiques de graminée et annuelle du Thero-Brachypodietea 6420 Prairie humide méditerranéenne à grande herbe du Molinio-Holoschoenion 6430 Mégaphorbiaie hygrophile d'Ourlets planitiaires et des étages montagnards 6510 Pelouse maigre de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguis) 6510x92A0 Prairie maigre de fauche de basse alt. x Forêt-gal à Salix alba/Pop 92A0 Forêt-galerie à Salix alba et Populus alba 92A0x92D0 Forêt-galerie à Salix alba/Populus alba x Galerie et fourré riv. mérid 92D0 Galerie et fourré riverain méridional (Nerio-Tamariceteae et Securinegi) 1150 (*) Lagune côtière 1510 (*) Steppe salée méditerranéenne 3140 Eau oligo-mesotrophe calcaire avec végétation benthique à Chara ssp. 3260 Rivière de étage planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion 	<ul style="list-style-type: none"> Alignement d'arbres Boisement divers Culture Culture x haie Eau libre Eau eutrophe Eau saumâtre ou salée sans végétation Fourré à olivier de Bohême Fourré arbustif du Prunetalia x friche Fourré de Tamaris ouest-méditerranéen Friche Gazon à Brachypode de Phénicie Gazon à Brachypode de Phénicie x fourré arbustif du Prunetalia Groupe à Ruppia Groupe annuel des Plage de Sable Habitation et Jardin Haie Oliveraie Plage de sable sans végétation Plantation de résineux Pré salé Méditerranéen à Juncus Roselières Route x zone rudérale Route/piste Végétation an. des laissés de mer sur plage de galets Végétation Enracinée Immergée (potamion) Vigne Voie ferrée x zone rudérale Zone rudérale
<p>Aire d'étude :</p> <p> Site Natura 2000</p>	

Inventaire et cartographie des habitats naturels et des espèces végétales et animales des sites Natura 2000. FR 9112018 « Etang de Thau et lido de Sète à Agde » et FR 9101411 « Herbières de l'étang de Thau ». Biotope et CEN LR, août 2010

(source : ATLAS CARTOGRAPHIQUE DES HABITATS NATURELS)

Espèces d'intérêt communautaire

Espèces	Prioritaire
Coenagrion mercuriale	
Lucanus cervus	
Cerambyx cerdo	
Emys orbicularis	
Miniopterus schreibersii	
Pelobates cultripès	X
Hyla meridionalis	
Bufo calamita	
Zerynthia polyxena	
Proserpinus proserpina	
Althenia filiformis	X
Anthyllis barba-jovis	
Bellevalia romana	
Bupleurum semicompositum	
Cressa cretica	
Limonium girardianum	
Lythrum tribracteatum	
Nonea echioides	X
Ononis mitissima	X
Scilla hyacinthoides	
Serapias parviflora	
Lacerta viridis	

Podarcis muralis

VULNERABILITE DU SITE

Les principales incidences et activités entraînant des répercussions notables sur le site sont :

Incidences négatives	Importance
Utilisation de biocides, hormones et produits chimiques	Haute
Zones urbanisées, habitations	Haute
Véhicules motorisés	Haute
Piétinement, surfréquentation	Haute
Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)	Haute
Zones portuaires	Moyenne
Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)	Moyenne
Usine	Moyenne
Sports nautiques	Moyenne
Randonnée, équitation et véhicules non-motorisés	Moyenne
Endigages, remblais, plages artificielles	Moyenne

Incidences positives	Importance
Aquaculture (eau douce et marine)	Haute

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

Analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000

La révision du PLU est susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 s'il prévoit des possibilités d'urbanisation et d'aménagement sur ou à proximité de ce dernier. Ainsi, il est nécessaire d'évaluer les incidences potentielles de la révision du PLU de Balaruc-Les-Bains sur les sites Natura 2000 et notamment :

- les risques de détérioration et/ou de destruction d'habitats naturels d'intérêt communautaire à l'intérieur d'un site Natura 2000 (par consommation d'espaces) ;
- les risques de perturbation du fonctionnement écologique du site ou de dégradation indirecte des habitats naturels ou habitats d'espèces (perturbation du fonctionnement des zones humides, pollutions des eaux, ...) ;
- les risques d'incidences indirectes des espèces mobiles qui peuvent effectuer une partie de leur cycle biologique en dehors du site Natura 2000 : zone d'alimentation, transit, gîtes de reproduction ou d'hivernage. Ce type de risque concerne notamment la perturbation des oiseaux (dérangements) et des chiroptères.

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

Aucun aménagement n'est prévu au PLU sur l'étang de Thau, **les principales zones de développement du PLU** se situent en dehors de la zone littorale (OAP/Zones AU). Elles n'ont donc pas d'impact direct sur les sites Natura 2000 localisés au sein ou à proximité de

Partie 9 : Analyse des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 et proposition de mesures ERC

la commune de Balaruc-Les-Bains, n'étant pas située sur l'un des périmètres de ces espaces naturels.

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

- « NR » espaces remarquables terrestres ou maritimes préservés identifiés au titre des articles L.121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme,
- « NRp » espaces du bord de littoral de la presqu'île, espaces remarquables au sein desquelles les concessions de plage sont autorisées
- « Np » secteur du port Suttel.

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

- **Les prescriptions relatives à l'application de la Loi Littoral**, loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite "Loi Littoral" vise à concilier préservation et développement du littoral. (Art. L121-1 à L121-51 du code de l'Urbanisme) : Inconstructibilité de la bande des 100 mètres où, sur une bande littorale de cent mètres, les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
L'extension limitée dans les espaces proches du rivage, définie 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. L'extension de l'urbanisation est limitée au sein de ces espaces proches du rivage. Ainsi, 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. Les campings sont soumis au principe de continuité de l'urbanisation. En outre, ils ne peuvent servir de support à une extension de l'urbanisation
- **La protection des espaces remarquables**, pour protéger l'ensemble des espaces remarquables et significatifs des littoraux (Art. L121-23 du code de l'Urbanisme). Le zonage NR du PLU de Balaruc-les-Bains intègre l'ensemble des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral de la commune. Dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, c'est le principe d'inconstructibilité qui s'applique. 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. Aucune urbanisation n'étant permise, le principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants est privé d'effet tout comme la règle de l'extension limitée de l'urbanisation. Par ailleurs, il ne peut y avoir cumul des dérogations. Ainsi, dès lors qu'un espace présente les caractéristiques d'un espace remarquable au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, il ne peut pas bénéficier, au surplus des aménagements limitativement

énumérés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme et/ou des dérogations autorisées dans la bande de 100 mètres lorsqu'il se situe dans cette zone.

Au niveau des OAP, seule l'OAP « entrée de ville » classée 1AUn dispose d'une ouverture sur l'étang de Thau avec le port Suttel. Ces espaces sont d'ores et déjà aménagés. L'OAP vise une requalification des espaces publics, l'insertion des mobilités actives, la valorisation du patrimoine existant et le développement d'une mixité fonctionnelle et programmatique grâce à la mutation de la frange commerciale. En arrière du port, les zones humides existantes sont préservées, un espace de renaturation est programmé ainsi que la préservation de l'EBC. Un parc paysager est aménagé et un réseau de haie est conservé ou à constituer en frange Sud-est en limite de la zone artisanale.

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

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

Partie 10 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu

Justification des choix pour établir le PADD

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

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

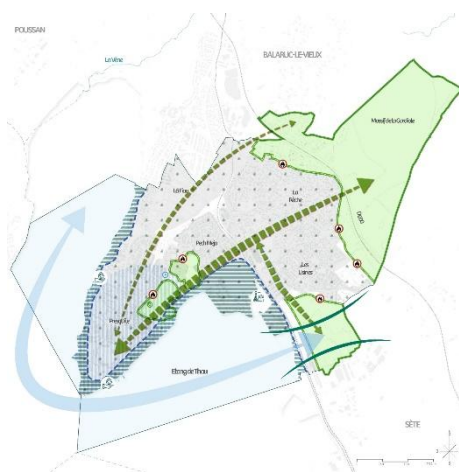
Synthèse des orientations générales de l'axe 1 du PADD

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

Balaruc-les-Bains 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 1ère ville thermale de France, le PLU se doit de permettre le maintien de la qualité de vie pour tous les habitants, d'aujourd'hui et de demain.

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

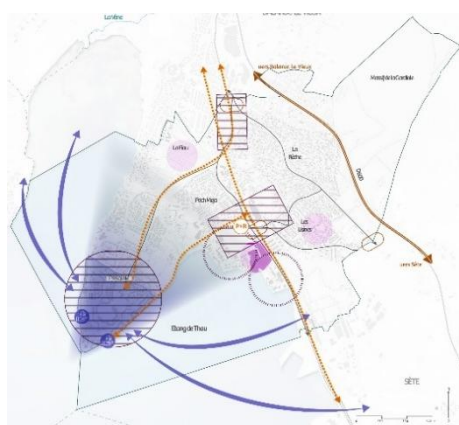


Synthèse des orientations générales de l'axe 2 du PADD

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

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

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

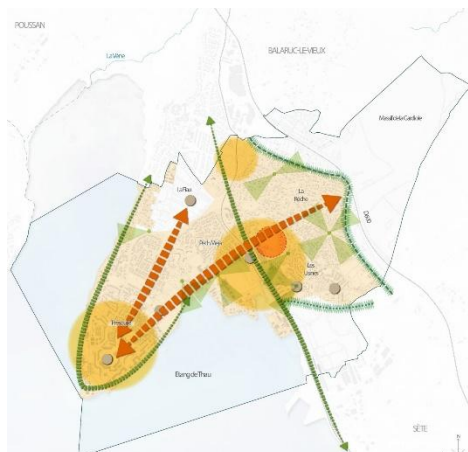


Synthèse des orientations générales de l'axe 3 du PADD

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

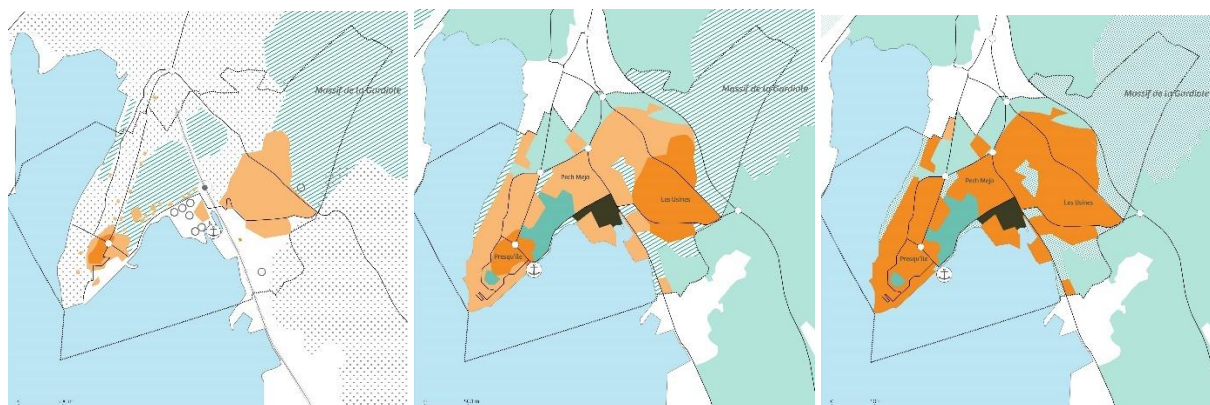
La commune souhaite conserver le dynamisme ainsi que les jeunes actifs et les familles en son sein. Le but poursuivi est évidemment de valoriser une nouvelle mobilité (ville des proximités, « ville du quart d'heure », territoire bas carbone, réduction des émissions GES...), mais aussi d'optimiser les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

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



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

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 tache 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.

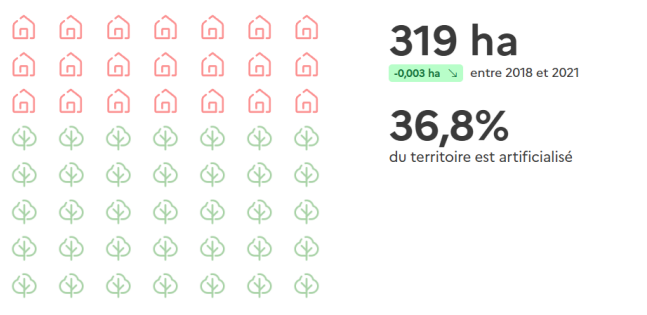
Enfin, dans les années 60, l'essor du tourisme balnéaire français permet une valorisation de l'interface littorale en accompagnement du thermalisme. Balaruc-les-Bains se développe pour loger les populations touristiques et les nouveaux résidents dans un premier temps sur la presqu'île puis en direction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

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LA PERIODE DE REFERENCE 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.



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.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ENAF SUR LES DIX ANNEES PRECEDANT L'ARRET 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.

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 10 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu

	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 ANTHROPISEES	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.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE AU REGARD DES OBJECTIFS FIXES 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.

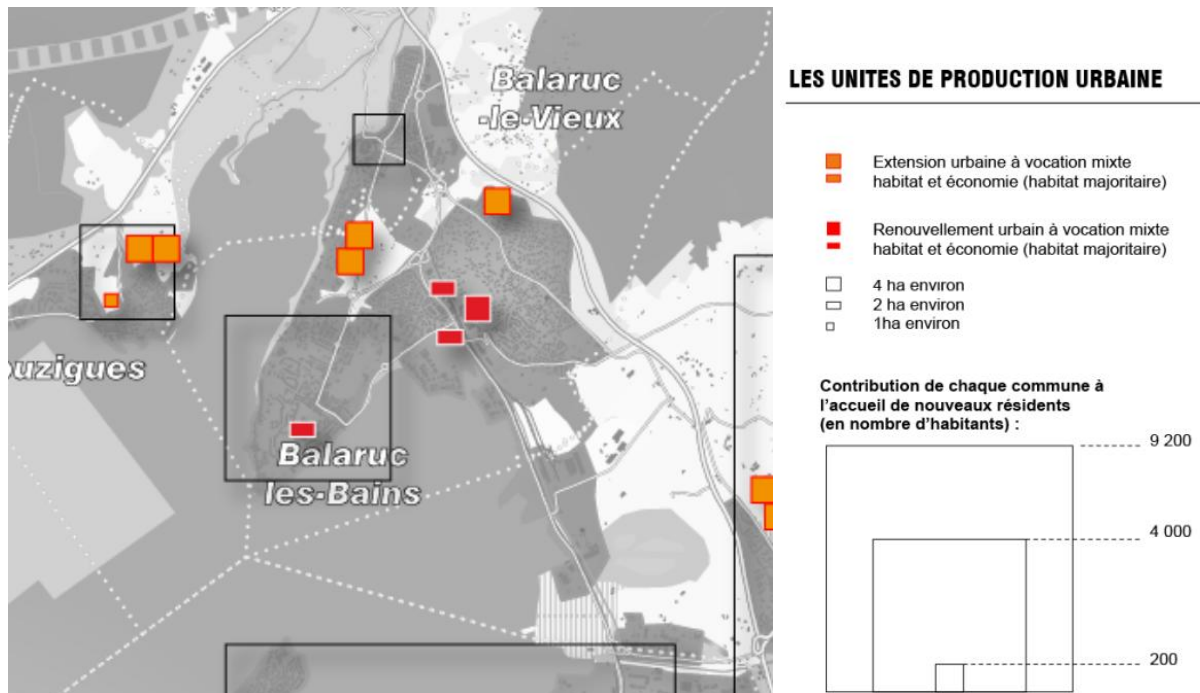
Le SCoT prévoyait une capacité d'accueil maximale de 40 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 à l'échelle de l'intercommunalité. Il définissait :

+ 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

Partie 10 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu

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.

LE CHOIX DU SCENARIO ET DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

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 le SCoT. Il s'agit de réduire marginalement les tendances actuelles pour favoriser une meilleure répartition intercommunale (0,66 % TCAM 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**
- **Un besoin de 301 logements supplémentaires pour faire face à l'augmentation du nombre de résidences secondaires.** 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 démontre une augmentation du nombre de résidence 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, tel que fixé 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.

DEFINITION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION

Consommation foncière réelle à 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	1,4 ha	1,2 ha	2,3 ha
Superficie à artificialiser	5 ha	0,4 ha	0 ha

Consommation foncière réelle à vocation d'activités et de commerces

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 foncière réelle à 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.**

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

Adéquation entre la ressource en eau et le développement démographique

COMPATIBILITE DE LA DISPONIBILITE EN EAU POTABLE AVEC LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Balaruc-les-Bains est connue comme étant une ville thermale. En effet, l'hydrologie de son territoire est dominée par les eaux thermales, contenues dans les couches aquifères calcaires datant du jurassique supérieur. D'origine profonde, ces eaux remontent en surface par l'intermédiaire d'une faille majeure. Trois autres sources sont présentes sur le territoire :

- La source de la Vise : il s'agit d'une source sous-marine, localisée à l'ouest de l'Étang de Thau et jaillissant à 28 m de profondeur. Son apport d'eau douce dans l'étang est nécessaire à l'exploitation conchylicole.
- La source Cauvy : résurgence de l'aquifère karstique du pli ouest.
- La source d'Ambressac : affleurant au niveau de l'ancienne usine chimique de la commune.

Néanmoins, ces sources ne sont plus l'objet d'une servitude d'utilité publique (AS1). Balaruc-les-Bains est adhérente au Syndicat d'Adduction d'Eau Potable (SAEP) de

Frontignan -Balaruc, qui assure la distribution de l'eau potable, lui-même étant rattaché au Syndicat intercommunal des communes du Bas Languedoc (SBL), en charge de la production et du transfert de l'eau.

Le Syndicat d'Adduction d'Eau Potable (SAEP) de Frontignan -Balaruc assure donc la distribution d'eau potable sur les communes de Frontignan, Balaruc-les-Bains et Balaruc-le-Vieux. Le mode de gestion est une délégation du service depuis le 1er janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2027.

Environ 34 066 habitants sur les communes de Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux et Frontignan sont desservis par ce service (recensement de la population en 2025 (millésimée 2022), dont l'exploitation est assurée par délégation par VEOLIA EAU, avec un réseau de 200 km au rendement de 81,5 %. Entre 2017 et 2020, la moyenne du rendement était de 73,4 %.

Le renouvellement du réseau (7,4km renouvelés entre 2017 et 2021) a permis l'augmentation de son efficacité.

À Balaruc-les-Bains, ce sont 3 190 abonnés (en 2024) qui sont desservis par ce service public d'eau potable sur les 15 735 (2024) que compte le service d'eau du SAEP. Le service public de distribution d'eau potable, administré par le SAEP, n'a effectué aucun prélèvement direct sur la ressource en eau au cours de l'année 2024, puisque 100% de l'eau distribuée sur le territoire est achetée auprès d'un autre syndicat intercommunal, et que le SAEP n'exploite directement aucune ressource.

L'eau distribuée sur la commune est donc intégralement issue de l'achat au SBL, qui la prélève à Agde. Jusqu'à 2014, c'était l'exploitation de la source de Cauvy qui était exploitée pour l'alimentation en eau potable du territoire. Le captage a été abandonné après de nombreux épisodes d'inversacs menant à l'augmentation des teneurs en chlorure des eaux de la source. Pour rappel, la déclaration d'utilité publique pour l'exploitation de la source Cauvy à Balaruc les Bains a été abrogée par arrêté préfectoral n°107024 du 8 septembre 2016.

Un schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) pour le territoire du SAEF Frontignan - Balaruc est en vigueur depuis 2003, dont la plus récente mise à jour date de 2011. **Sa dernière version est en cours d'élaboration.** Ce document est très important dans la mesure où, en tant qu'outil de programmation et de gestion de l'alimentation en eau potable, il permet la réalisation d'un état des lieux des besoins du territoire et donc la planification des usages de la ressource en eau en accord avec ces besoins.

Ce schéma directeur est indispensable au développement de l'urbanisation en cohérence avec le scénario projeté des documents d'urbanisme.

En 2024 à l'échelle du SAEF Frontignan-Balaruc, on dénombre 3 079 102m³ mis en distribution pour un volume consommé autorisé de 2 279 009m³. Ce volume consommé est produit par le Syndicat des eaux du Bas Languedoc qui produit en moyenne (source 2022) 21 000 000 de m³. La production est assurée pour l'essentiel de la nappe d'accompagnement de l'Hérault.

Le rapport sur le prix et la qualité du Service Public de l'eau potable adopté en séance du comité syndical du 02/10/2025 mets en avant la stabilité de la ressource et la capacité de celle-ci à absorber l'augmentation mesurée de la population de Balaruc les Bains.

COMPATIBILITE DE L'ASSAINISSEMENT AVEC LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Sète Agglopôle Méditerranée, née le 1er janvier 2017 de la fusion entre la Communauté de Communes du nord du bassin de Thau et la Communauté d'Agglomération du bassin de Thau. L'ensemble du réseau d'assainissement de Balaruc-les-Bains est séparatif.

Assainissement collectif

L'assainissement collectif de Balaruc-les-Bains est assuré depuis 2018 par la délégation de service public par affermage auprès de Thau Maritima (filiale SUEZ), qui assure la collecte et le transport des eaux usées jusqu'à la nouvelle station d'épuration des Eaux blanches à Sète.

Il y a 5 communes dans le périmètre du service assainissement collectif : Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Frontignan, Sète et Gigan.

Près de 15 000 abonnés de la commune de Balaruc-Les-Bains sont desservis par ce service d'assainissement collectif.

Stations d'épuration

Concernant le réseau collectif, une station d'épuration assure la gestion des eaux usées.

Cette station est la station d'épuration des Eaux Blanches à Sète.

Elle **traite les eaux usées de 7 communes**, et est gérée dans le cadre d'un contrat d'affermage passé avec la société Suez Environnement, en date du 9 janvier 1984.

Le réseau comprend la prise en charge de 29000 abonnés, 36 km de réseau unitaire, 253 km de réseau gravitaire, 42 km de refoulements, 16 déversoirs d'orage, 83 postes de relèvement et près de 30 400 branchements.

Des travaux de construction, de modernisation des infrastructures et de construction d'une nouvelle usine ont été lancés en 2018 et achevés en septembre 2022 puisqu'elle avait atteint sa limite de charge.

La capacité de traitement structurel de la station était de 135000 EH (équivalents habitants).

Elle est portée à 165 000 EH, avec une possibilité de montée en puissance jusqu'à 190 000 EH (prévue à l'horizon 2045).

Ainsi, la nouvelle station traite 89% des eaux usées issues de sept communes de Sète Agglopôle Méditerranée – soit 6,5 millions m3 d'eaux usées traitées par an, équivalent à 165 000 habitants.

L'extension des capacités de traitement répond aux besoins de ce territoire, qui accueille une population deux fois plus nombreuse en été, occasionnant des besoins d'assainissement croissants, et qui subit de plein fouet les effets du changement climatique.

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif (ANC) de la commune est géré par Sète Agglopôle Méditerranée en régie. Les missions de contrôle sont assurées par la société Suez-Lyonnaise des Eaux dans le cadre d'un marché de prestation de services en date du 1er janvier 2018.

250 abonnés sont desservis par ce réseau sur la commune. La proportion d'ANC est d'environ 6% en 2018 sur le territoire.

Gestion des eaux pluviales

Balaruc-les-Bains dispose d'un réseau pluvial majoritairement dense au niveau de ses secteurs urbanisés sur la presqu'île, alors que les secteurs urbanisés au nord-est de la RD2 possèdent un réseau pluvial plus disparate.

L'exutoire de ce réseau est l'étang de Thau, zone écologique protégée, dont l'exposition aux activités halieutiques et touristiques le rend sensible aux pollutions.

Un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDEP) est en vigueur sur la commune de Balaruc-les-Bains depuis 2015. Il a été mis à jour en 2016.

Le SDEP a mis en évidence certains désordres hydrauliques, bien que l'impact qualitatif ait été estimé modéré sur les eaux de l'étang de Thau :

- De forts risques d'inondation sur le secteur aval de la Rèche et le secteur du cœur de station ;
- La suspicion de branchements de réseaux d'eaux usées sur le réseau pluvial ;
- La réception des eaux des équipements thermaux de la commune par le réseau pluvial.
- Fort de ces constats, le schéma fixe un règlement associé au zonage pluvial pour assurer la maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales sur le territoire, qui demande, dans toutes les zones : - d'éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial
- de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes.

La STEP concerne les sept communes de l'intercommunalité. Par conséquent, le SCoT du bassin de Thau est en révision. Le débat du PAS a eu lieu le 15 octobre 2025.

À l'heure actuelle, il définit dans son projet d'aménagement stratégique, des objectifs de logements et démographiques qui se situent sur une fourchette autour de 16 000 /17 000 logements pour une évolution d'environ + 14 000 /15 000 nouveaux habitants, soit un taux de croissance de $\approx 0,55\%$ / an (population totale 2019 : 126 376) pour ainsi atteindre environ 140000 habitants.

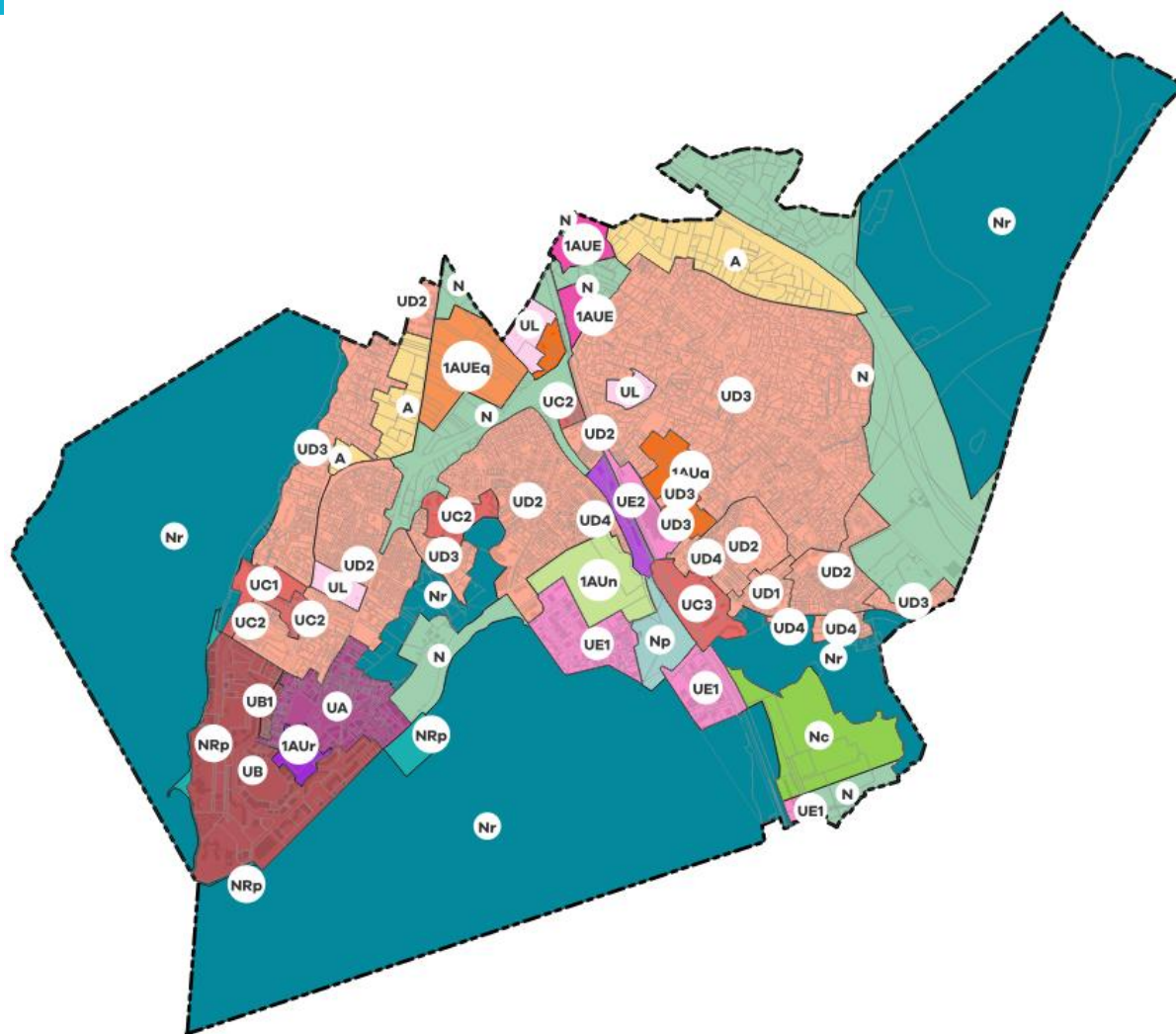
En outre, le PLU est en adéquation avec les objectifs chiffrés du SCoT, la capacité de la STEP est donc en accord avec les futurs besoins intercommunaux et communaux.

Justification des choix retenus pour établir le dispositif réglementaire

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Division du territoire en zone

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



Classification des zones U

Des zones urbaines - Habitat

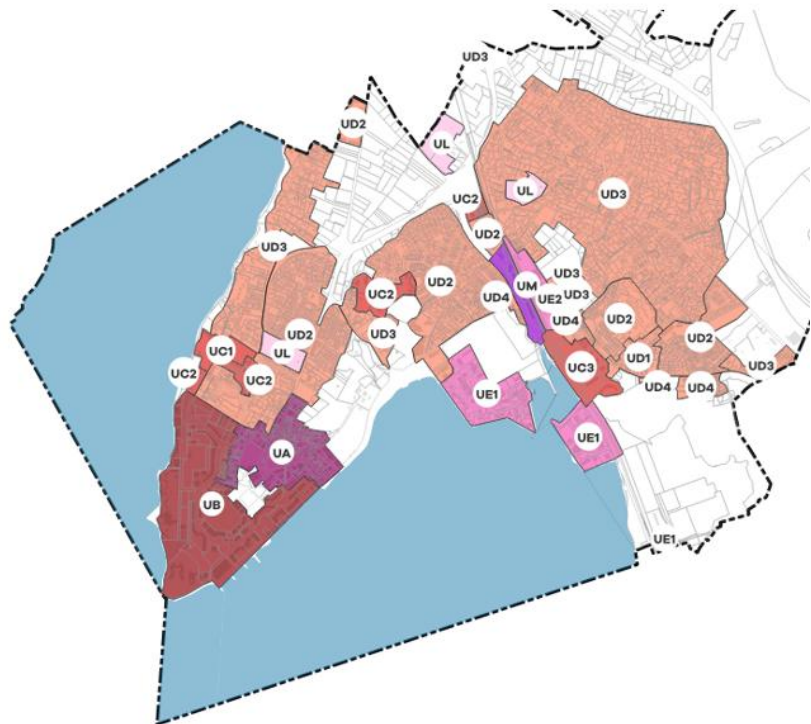
UA	Centre urbain et/ou patrimonial
UB	Tissu collectif de la Presqu'île
UC	Tissu collectif
UD	Tissu pavillonnaire

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.

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 ne comporte plus de sous-zonage.

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 touristiques, le sous-secteur UC2 Pech Meja et presqu'île et le sous-secteur UC3 correspond à l'opération « Marines de Thau ».

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 le secteur des Usines en continuité de la polarité existante, - le sous-secteur UD3 correspond à un individuel plus lâche sur le secteur de la Rèche et 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 commerciale des usines, 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 à des artisanales, industrielles 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 Transports 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

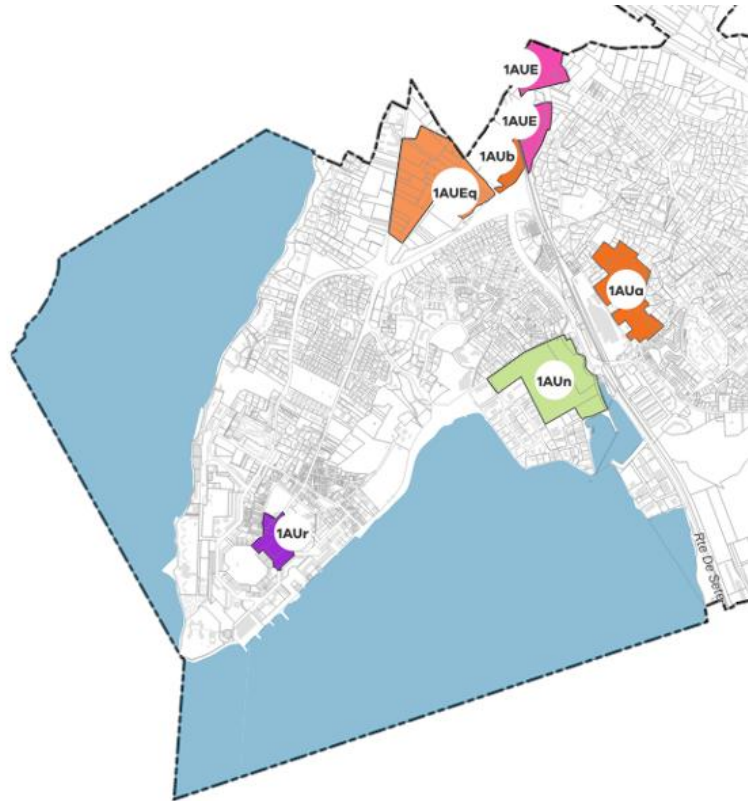
- Préserver les activités en place et permettre leur déploiement
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère
- Limiter les impacts de ces équipements qui demandent des conditions particulières en matière de stationnement, de desserte en réseau et d'activités

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
1AUUn	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 ;
- La zone 1AUEq d'urbanisation à court terme destinée à l'accueil d'équipements publics ;
- La zone 1AUE d'urbanisation à court terme destinée à l'accueil d'activité commerciale,
- La Zone 1AUUn d'urbanisation à court terme destiné à la renaturation des espaces et l'accueil d'équipements.

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 articles du règlement écrit maintiennent le respect de la zone d'activité existante. 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 Cœur de station qui prévoit la création de logements 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 articles du règlement écrit maintiennent le respect de la zone d'activité existante. 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 de et une plaine sportive.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Le périmètre de la zone 1AUEq a été modifié et réduit afin de s'ajuster 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

- Proposer des équipements répondant aux besoins communaux et intercommunaux,
- Favoriser le renouvellement urbain du centre,
- Adapter les équipements existants

Les articles du règlement écrit maintiennent le respect de la zone d'activité existante. 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 dans la mesure où ces aménagements font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle correspond à l'extension de la ZACOM/Balaruc Loisirs et fait l'objet d'un projet établi par Sète Agglopôle.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Le périmètre de la zone 1AUE a été modifié et réduit afin de s'ajuster 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 articles du règlement écrit maintiennent le respect de la zone d'activité existante. 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 massive.

Différence notable avec le PLU en vigueur

Les modifications réalisées sont faibles, car le secteur ne fera pas l'objet d'aménagement urbain. Il s'agit uniquement de permettre la renaturation et l'implantation d'un parc de délestage en lien avec le futur TCSP et une voie de contournement.

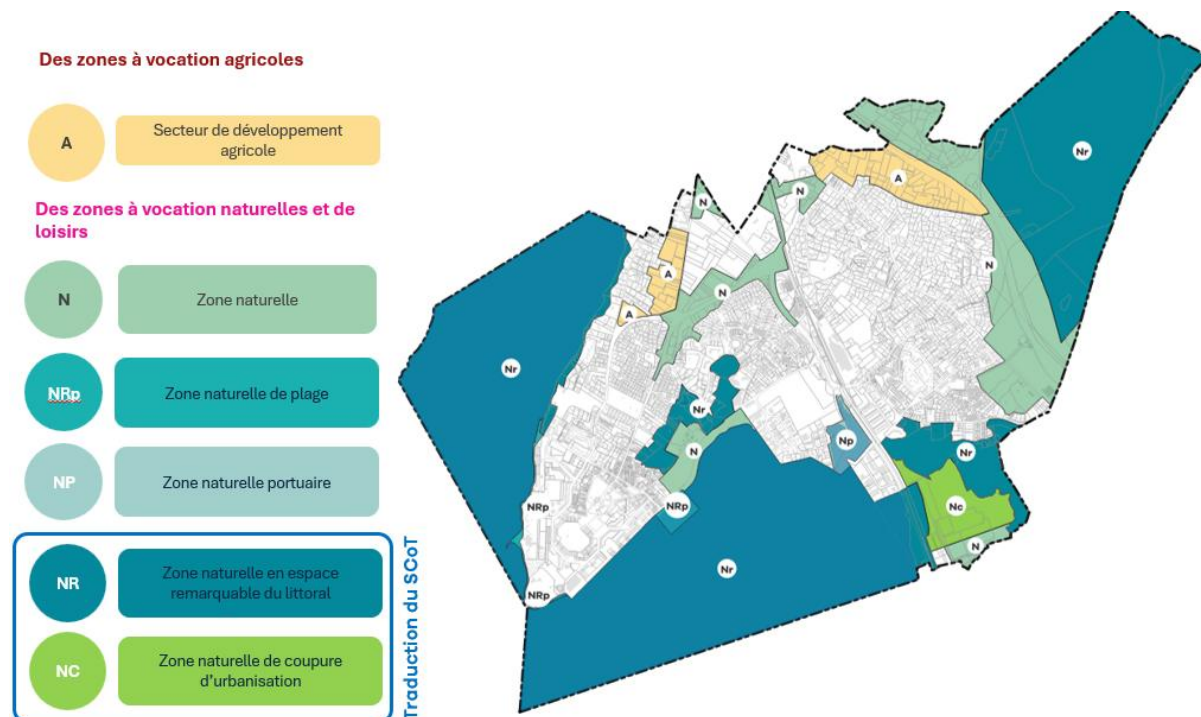
Objectif et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- 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 non risqués répondant aux besoins communaux et intercommunaux

Les articles du règlement écrit maintiennent le respect de la zone d'activité existante. 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.

Différence notable avec le PLU en vigueur

La zone A a été agrandie (+10,1 ha). 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 articles du règlement écrit maintiennent le respect de la zone d'activité existante. 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 sans urbanisation.

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 (5,5 ha) ou de Balaruc Loisirs (7,9 ha).

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
- Interdire l'urbanisation et la dénaturation 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.

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 dénaturation 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 concerné 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 l'urbanisation et la dénaturation 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 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
- Interdire l'urbanisation et la dénaturation des espaces
- 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

PLU DE BALARUC LES BAINS

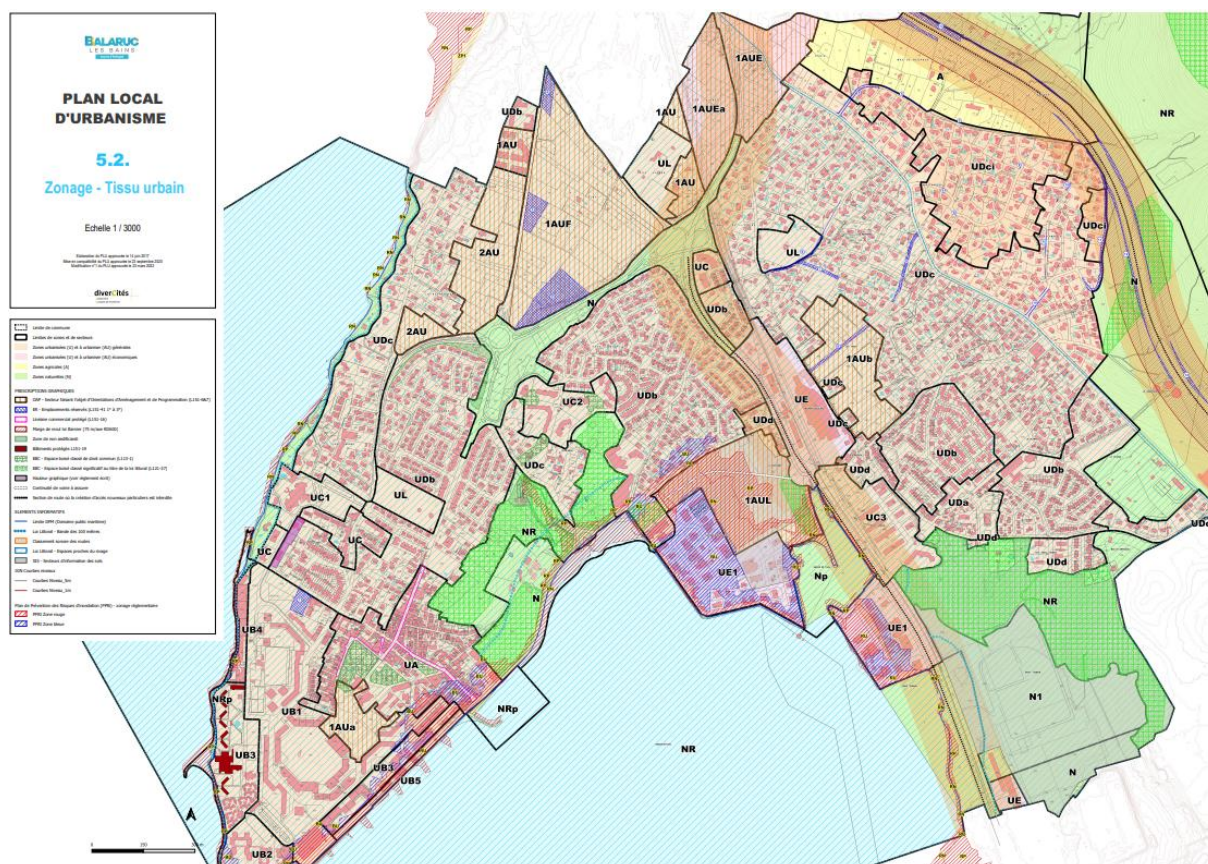
Partie 10 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu

BILAN DES EVOLUTIONS 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.

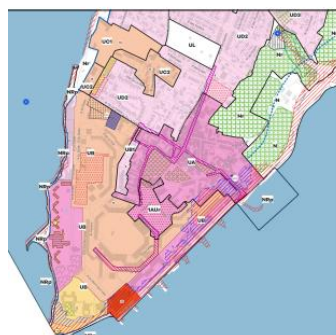
Zone	Superficie (ha)	Part en %
U	274,8 ha	31,9%
AU	57,2 ha	6,6%
A	15,7 ha	1,8%
N	514,1 ha	59,7%
Total	861,8 ha	100%



Le PLU en cours

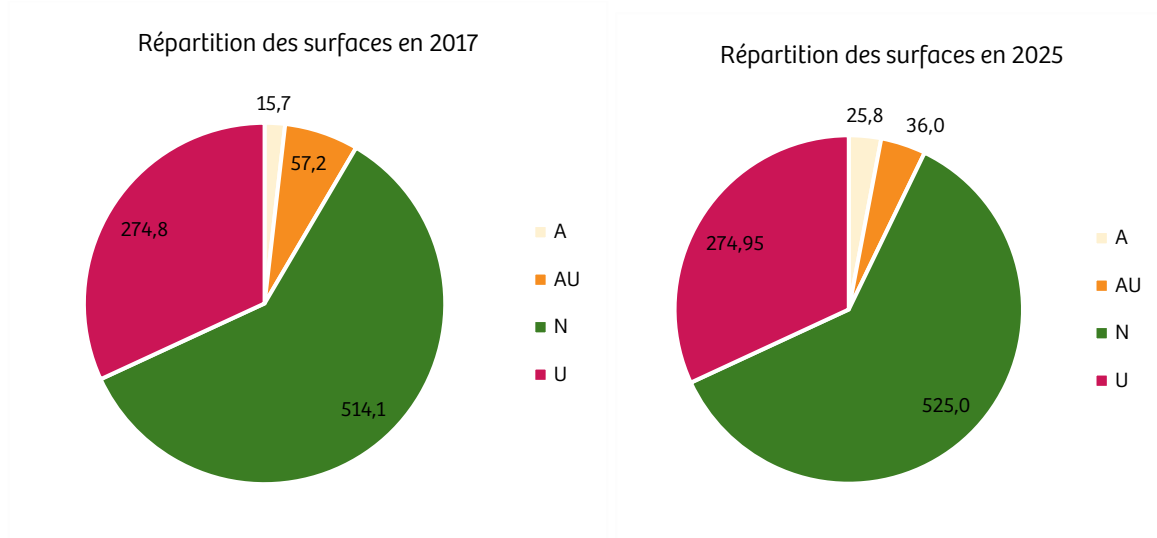
Les zones urbaines et à urbaniser **représentent 40% de la surface communale** (près de 275 hectares). Tandis que les zones naturelles et agricoles représentent plus de 60% du territoire.

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 évolutions 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 et sur le secteur des Vignés.
- **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.

Justification des dispositions écrites du règlement

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

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 10 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu

		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 désimperméabilisé et réaffirmer des axes de ruissellement pour réduire les risques ou encore l'OAP des Nieux qui d'imperméabilise que 3ha sur les 6ha du projet pour permettre le développement de la trame verte te 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 toutes constructions <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 (OLD, gestion ONF), mais limitées ailleurs afin de préserver les habitats.	Le dispositif réglementaire en matière de défense contre l'incendie fait état de la prise en compte dans tout projet de construction et d'aménagement et notamment pour les risques particuliers tels que les industries ou les établissements recevant du public (ERP) en corrélation avec les articles R143-2 à R143-17 du code 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>Valoriser et diversifier les activités afin de multiplier les leviers de développement et pérenniser l'emploi</p>	Orientation 1 : Réaffirmer Balaruc-les-Bains comme polarité économique et de service	Soutenir le développement des espaces centraux et des entrées de ville stratégiques comme poumon économique	Les OAP sectorielles viennent conforter les points de centralité : l'OAP entrée de ville en lien avec l'arrivée prochaine du TCSP le long de la RD2 et à proximité de la polarité de la Manne et l'OAP des Nieux, l'OAP Balaruc Loisirs qui définit d'extension de la zone commerciale existante (en compatibilité avec la ZACOM/Balaruc Loisirs identifiée au sein du DAC du SCoT), de manière à réserver cet espace à des espaces commerciaux et de vente et l'OAP Cœur de station vient conforter le secteur de la presqu'île par une mixité urbaine et fonctionnelle. Elles viennent conforter ces secteurs avec des densités plus élevées, pour les secteurs stratégiques situés à proximité des polarités.	Le dispositif réglementaire vient soutenir l'organisation urbaine et valoriser l'offre commerciale par la mise en place d'un zonage adapté pour les secteurs économiques à vocation commerciale principale (secteur des usines) et un secteur de mutation sur le secteur de Manne. Les règles urbaines viennent encadrer les possibilités d'implantation de commerces (en fonction de leur taille) en accord avec les polarités identifiées au sein du SCoT du bassin de Thau. Enfin, le règlement graphique met en place d'une servitude particulière favorisant le maintien de la diversité commerciale sur les linéaires identifiés.
		Requalifier et faire muter les espaces économiques	Les OAP n'ont pas d'impact sur cette orientation.	Le plan de zonage identifie trois zones économiques – la zone UE2 de Sibelco et la zone UE1 sur Bas Fourneaux et Port Suttel. Afin de permettre une mutation et une requalification performante la zone UE2 est complétée par un PAPAG permettant de bloquer les aménagements le temps réaliser les études nécessaires à la mise en place d'un projet d'ensemble. La zone UE1 quant à elle, ne permet que les activités économiques pour permettre une restructuration économique au gré des opportunités foncières. L'objectif est d'encadrer strictement les zones d'activités (classées en UE1) de manière à réserver ces espaces exclusivement aux entreprises et aux artisans et éviter ainsi les nuisances et conflits d'usage. Enfin la zone UM permet d'envisager une mutation sur le secteur de la Manne à la vue des différents enjeux du site.
		Renforcer les polarités d'équipements	L'OAP sectorielle de la Fiau permet la création d'équipements publics à rayonnement intercommunal. L'OAP entrée de ville prévoit également une occupation du sol répondant aux	Le dispositif réglementaire conforte les équipements de loisirs de la commune par l'accompagnement de l'implantation des équipements de

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 10 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu

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

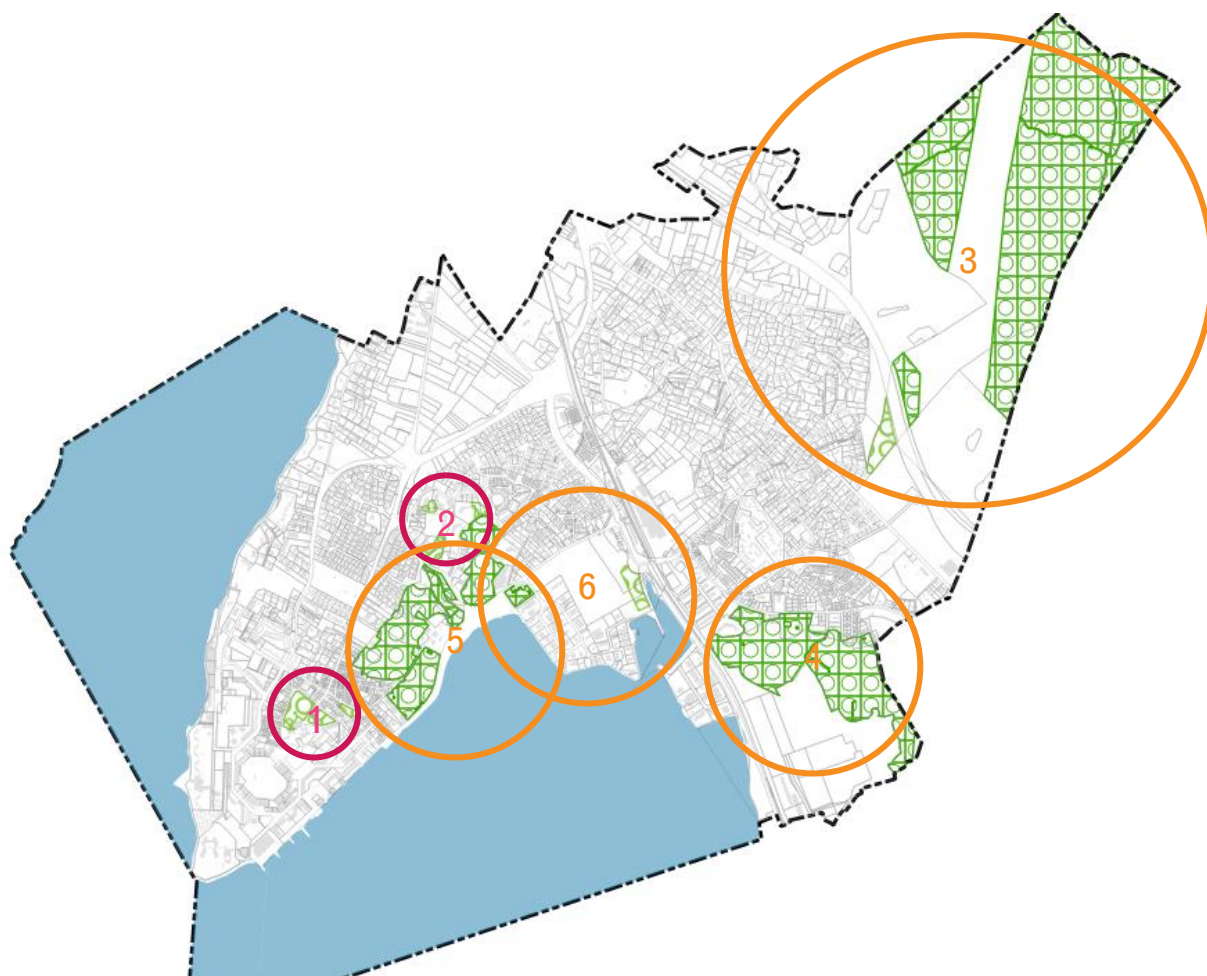
<p>constituée de bâtiments multifonctionnels et touristiques et les quartiers ouest et nord (Usines et Pech Meja) sont à dominante résidentielle pavillonnaire plus ou moins dense.</p> <p>Repenser les capacités du territoire communal à muter au profit de formes urbaines moins consommatrices d'espaces et permettant la densification des secteurs à faible densité bâtie ; Reconquérir les vues sur le grand paysage pour réaffirmer le caractère littoral de la commune ; Permettre la mue des bâtiments anciens de la Presqu'île qui ne répondent plus aux besoins et exigences actuels ;</p>		aux abords des centralités	de l'OAP des Nieux et de cœur de Station, toutes deux situées dans des polarités stratégiques de la commune.	olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat et de ne pas dépasser 250 m². À l'inverse, l'habitat en zone économique est permis sous condition que sa présence soit nécessaire au fonctionnement (gardiennage, fonction publique, etc.) Enfin, 50% de la production en logements doit être au sein du tissu existant permettant de fait de réduire les distances et permettre une mixité urbaine. Les extensions, quant à elles, sont localisées stratégiquement à proximité des polarités urbaines existantes.
		Faciliter les mobilités internes du quotidien	Les OAP Sectorielles favorisent les mobilités douces et les liens entre elles – connexion avec la voie verte pour les Nieux et Balaruc Loisirs, création de mobilité douce de part et d'autre de l'aqueduc...	Le dispositif réglementaire prévoit l'optimisation du fonctionnement du réseau viaire, ferré et piétonniers pour augmenter la part des modes actifs dans les déplacements quotidiens. Cela se traduit, par exemple, par la création de la zone UM le long de la route de Sète en lien avec le TCSP.
<p>Balaruc-les-Bains bénéficie d'une histoire et d'un cadre exceptionnel aux différentes facettes : espaces naturels à forte valeur environnementale (massif de la Gardiole, étang de Thau, Jardin méditerranéen ...) ; Un cadre bâti varié et typique des communes touristiques de l'arc méditerranéen (quartiers résidentiels, presqu'île, activité 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>	Orientation 3 : S'appuyer sur les spécificités du paysage Balarucois	Préserver les vues sur le grand paysage et révéler le grand paysage	Les OAP sectorielles identifient les vues sur le grand paysage à préserver. Elles indiquent devoir favoriser des implantations en corrélation avec celle-ci.	Le règlement écrit contribue à la prise en compte de la topographie, notamment en prenant en compte une hauteur tribulaire du terrain naturel. Les zones se sont instituées sur chacune de spécificités urbaines existantes pour en préserver leur harmonie.
		Réaffirmer le patrimoine historique de la commune	Les OAP sectorielles viennent préserver les éléments patrimoniaux par le renforcement des vues sur le grand paysage et par la préservation du patrimoine et sa mise en valeur comme sur l'OAP de la Fiau.	Le règlement identifie les éléments de patrimoine bâti ou paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les dispositions réglementaires visent à conforter la qualité et l'harmonie architecturales des tissus bâtis, notamment les caractéristiques urbaines, bâties, environnementales et paysagères en adéquation avec l'intérêt patrimonial (notamment la volumétrie et l'implantation des constructions).
		Fixer l'urbanisation aux contacts des espaces naturels	Les OAP sectorielles sont principalement instaurées sur les secteurs déjà artificialisés.	Le règlement graphique fixe l'urbanisation – au sud avec une coupure d'urbanisation inconstructible et la zone NC et au nord avec la zone Nr à partir de la RD600.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES DU REGLEMENT

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 de la rue du Port** 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.

- **2_ 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.

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.

10 emplacements réservés et service de localisation sont présents sur la commune :

- 7 emplacements réservés pour des opérations de voiries
- 2 emplacements réservés pour équipements publics (Création parking et espace vert, Création bassin de rétention)
- 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 part :

- 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.

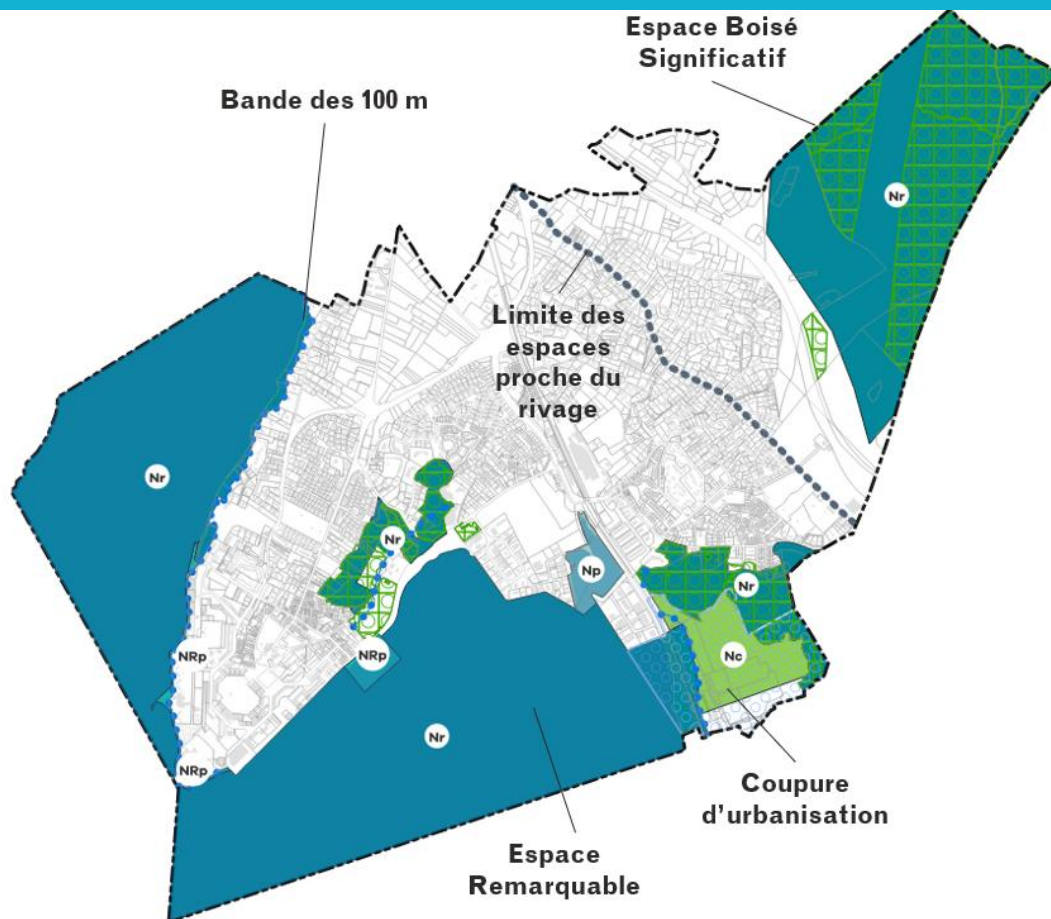
L'objectif est de réaliser des études pédologiques précises permettant de mettre en place un système d'assainissement individuel adapté.

LES PRESCRIPTIONS RELATIVES A 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](#).

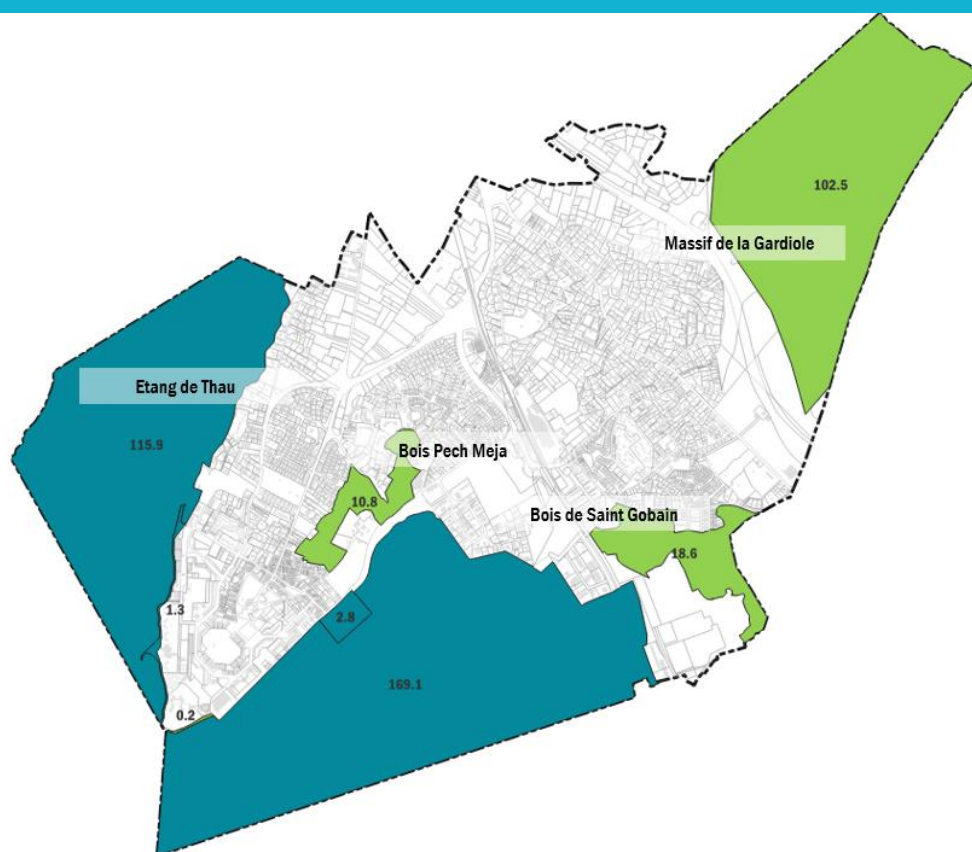
Ainsi, la zone N du PLU de Balaruc-les-Bains correspond aux espaces naturels du territoire communal. Cette zone est destinée à assurer la sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystème, et des activités traditionnelles locales, à savoir la pêche et la conchyliculture.

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.

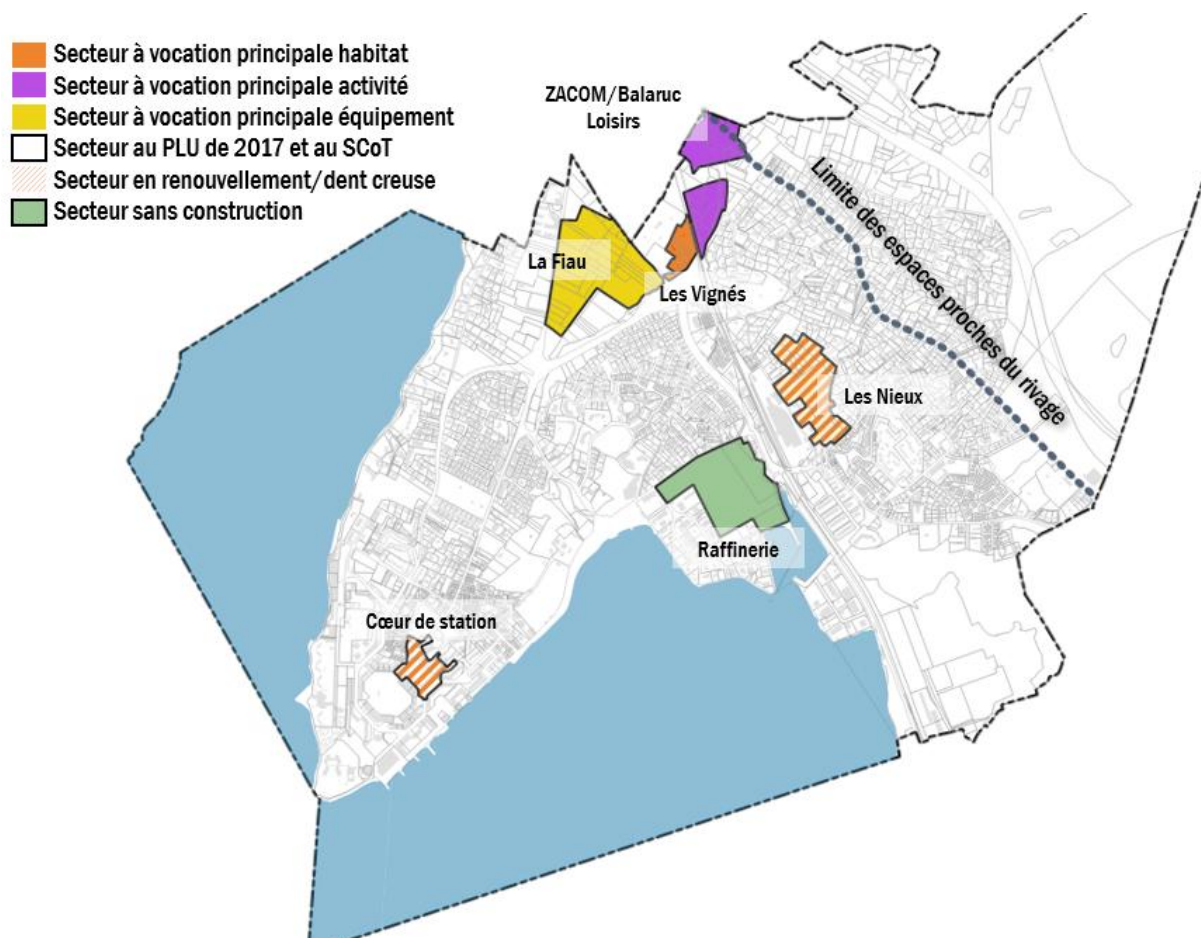
Plusieurs unités urbaines (à vocation économique, équipement et d'habitat) ont été définies en extension de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage afin de cadrer la consommation d'espace. En accord avec le SCoT, le PLU de Balaruc les Bains traduit donc l'urbanisation future suivante :

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 Despensière 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.



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
--------------	---------------------	--

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 10 : Exposé des motifs pour lequel le projet a été retenu

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

Partie 11 : Critères, indicateurs et modalités de suivi

Indicateurs du suivi de l'application du PLU

Le code de l'urbanisme stipule que dans le cas d'un PLU soumis à évaluation environnementale (article R. 151-3), le rapport de présentation « *définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* ».

La mise en place d'un dispositif de suivi est donc un élément clé dans le processus d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme. Ce dispositif permet de suivre et de conduire le bilan dudit document tout au long de sa mise en œuvre et de pouvoir le faire évoluer si nécessaire. Ainsi, l'objectif est :

Dans un premier temps, d'analyser les évolutions observées sur le territoire et d'identifier le rôle qu'a pu jouer le document d'urbanisme dans ces dernières ;

Dans un second temps, de vérifier si les objectifs fixés par le document d'urbanisme ont été atteints.

Il s'agit ainsi de s'assurer que les incidences (positives ou négatives) mises en évidence par l'évaluation seront bien suivies.

Pour répondre à cela et pour suivre les dynamiques à l'œuvre sur le territoire couvert par le PLU, une série de critères et d'indicateurs permettant de mesurer les résultats de l'application du plan est définie. C'est à travers ces divers indicateurs que chacun des critères est évalué.

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

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

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

Milieu naturel et biodiversité

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

Ressource en eau

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

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 11 : Critères, indicateurs et modalités de suivi

Sol et sous-sol

Thématique	Critères	Etat 0	Indicateurs	Périodicité de suivi
Consommation foncière	Limitation de la consommation de nouveaux espaces	Diagnostic de la consommation foncière analysé dans le rapport de présentation.	Surface des consommations d'espace destinées aux logements.	Tous les 3 ans
	Développement urbain de proximité (réseaux, urbanisation existante)		Surface des consommations foncières dédiées à l'activité.	A chaque évolution du PLU
	Rationalisation du foncier dans les aménagements		Densité de logements pour les nouvelles opérations : objectif de densité/optimisation des surfaces consommées et respect des densités prescrites par le PLU.	A chaque évolution du PLU
Ressources du sous-sol	Développement urbain dans des secteurs concernés par des sols pollués	Rapport de présentation du PLU	Superficies ayant bénéficié d'opérations de dépollution	A chaque évolution du PLU

Cadre de vie, paysage et patrimoine

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

Risques naturels

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

PLU DE BALARUC LES BAINS

Partie 11 : Critères, indicateurs et modalités de suivi

Déchets

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

Nuisances sonores

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

Energie et qualité de l'air

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

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

Partie 12 : Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'article R.151-3-7° du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation intègre, dans le cadre de l'évaluation environnementale, une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ce chapitre explique comment l'évaluation environnementale a été élaborée et formalisée pour constituer un chapitre du PLU de Balaruc-les-Bains.

Méthodologie de l'évaluation environnementale

TRADUCTION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

Analyse de l'articulation avec les plans et programmes

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

Cette analyse de l'articulation a cherché à :

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

Etat initial de l'environnement

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

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

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

Hierarchisation des enjeux et préparation de la grille d'évaluation

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

Traduction des enjeux dans le PADD

Le PADD du PLU de Balaruc-les-Bains est structuré en **3 axes**.

Le projet politique du territoire peut avoir, en fonction des décisions prises et des choix retenus par les élus, des impacts positifs, neutres ou négatifs sur les grands enjeux environnementaux du territoire. L'évaluation environnementale du PADD vise donc à analyser dans quelles mesures les orientations politiques portées par le PADD sont en adéquation avec les enjeux environnementaux du territoire.

L'axe 1 du PADD souhaite 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.

L'axe 2 du PADD vise à 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 de poids et s'appuyer sur ses échanges.

L'axe 3 du PADD entend AFFIRMER LA QUALITÉ ET LE CADRE DE VIE AU PROFIT DE TOUS.

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

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

On voit notamment à travers les 3 axes que les choix opérés pour le développement urbain sont décisifs dans la réponse apportée à la prise en compte des grands enjeux.

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

Traduction des enjeux dans les OAP

Le code de l'urbanisme prévoit que l'évaluation environnementale expose « notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ».

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

- ▶ Un croisement cartographique des enjeux environnementaux aux regards de la bibliographie existante afin d'identifier les enjeux concernant chacune des zones ;
- ▶ Une photo-interprétation de l'occupation des sols à la parcelle.

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

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

Traduction des enjeux dans le règlement écrit et graphique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auteurs des études

La présente évaluation environnementale a été réalisée par :



SCE

4 rue Viviani - CS 26220

Aménagement
& environnement

44262 Nantes Cedex 2

Tél. +33 2 51 17 29 29 - Fax. +33 2 51 17 29 99

sce@sce.fr

www.sce.fr

GROUPE KERAN

Avec la participation directe de :

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

Difficultés rencontrées

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

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

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