



# D2.1

## AUTRE ANNEXE

### ANNEXES RELATIVES 151-52 DU CODE DE L'URBANISME

Version arrêtée le 10/12/2025

## **Sommaire**

Droit de préemption urbain .....	3
Zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles .....	4
Périmètre de sauvegarde sur des fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux .....	5
Zone d'aménagement Concerté (ZAC) .....	6
Les Nieux.....	6
Balaruc-loisirs .....	7
Taxe d'aménagement.....	8
Taxe d'aménagement majorée.....	9
Clôtures – Déclaration Préalable .....	10
Travaux de ravalement .....	11
Permis de démolir .....	12

## Droit de préemption urbain

N° 17/CM/06/003

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20170614-16\_CM\_06\_003-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/06/2017

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**VILLE DE BALARUC LES BAINS**

*Délibérations du Conseil Municipal*

~~~~~

*Séance du 14 juin 2017*

**L'an deux mille dix-sept et le quatorze juin à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire.**

**M. RIOUST, Mme LANET, M. CATHALA, Mme LOGEART, M. DI STEFANO, Mme CURTO, M. ESCOT, Adjoints.**

**Mme ARNOUX, M. COURS, Mme PINEL, M. CAPPELLINI, Mme BREMOND, M. ANTIGNAC, M. VESSE, Mme SORITEAU, Mme SERRES, M. DORLEANS, Mme CITERICI, M. SAUVAIRE, M. SURACI, Mme PHILIPONET, Mme PEREZ, M. CUAZ, Conseillers Municipaux.**

**Absents(e) ayant donné procuration :**

- Geneviève FEUILLASSIER à Gérard CANOVAS
- Sophie CALLAUD à Laure SORITEAU
- André MASSOL à Catherine LOGEART
- Roch RODRIGUEZ à Jérôme CUAZ

**Absent : Julien SARRAUD**

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

**Objet 03 : Instauration d'un droit de préemption urbain.**

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.211-1 et suivants,

Vu la délibération du 16 novembre 2016 par laquelle le Conseil Municipal de la commune de Balaruc-les-Bains a arrêté le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 14 juin 2017 par laquelle le Conseil Municipal approuve le Plan Local d'Urbanisme,

Monsieur le Maire informe l'Assemblée délibérante :

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Balaruc-les-Bains peut instaurer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites au PLU.

Ce droit s'applique aux biens cédés sur le territoire de la commune et situés dans des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme. Les vendeurs sont tenus d'informer le titulaire du droit de préemption des projets de cession par le dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner.

Monsieur le Maire rappelle que l'instauration de ce droit de préemption urbain peut permettre la constitution de réserves foncières participant à la bonne réalisation des projets d'intérêt général de la commune.

Considérant que l'adoption du Plan Local d'Urbanisme nécessite l'instauration du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune,

Considérant l'article L211-1 du code de l'urbanisme au terme duquel les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent, par délibération du Conseil Municipal, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation futures délimitées par ce plan,

Considérant que cette préemption peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,  
A la suite de cette présentation, il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver l'exposé de Monsieur le Maire,
- D'instituer un Droit de Préemption Urbain dans l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents nécessaires.

La présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet de l'Hérault
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoire et de la Mer
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires culturelles – Service Régional d'Archéologie
- Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

**POUR : 25 ABSTENTIONS : 03**

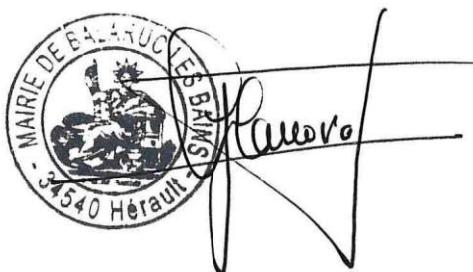
- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Dit que** un droit de préemption urbain est institué dans l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents nécessaires,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault, Monsieur le Directeur Départemental des Territoire et de la Mer, Monsieur le Directeur Régional des Affaires culturelles – Service Régional d'Archéologie, Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme  
Transmis en Préfecture  
Le 21/06/17  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Publiée et exécutoire, le  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Signé numériquement le 21 juin 2017  
par La Directrice Générale des Services  
MATHEVON Helene





Affaire suivie par : Clara BLUNDELL  
Téléphone : 04 34 46 61 64  
Mél : clara.blundell@herault.gouv.fr

Montpellier, le 04 JAN. 2024

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° DDTM34-2023-12-14456**

**Portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de  
l'établissement public foncier Occitanie sur la commune de Balaruc-les-Bains**

**Le préfet de l'Hérault**

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9-2, et R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 210-1 alinéa 2 et L. 321-1 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-516 du 9 octobre 2023 portant délégation de signature du préfet de l'Hérault à Monsieur Fabrice Levassort, directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault ;

VU l'arrêté préfectoral N°DDTM34-2023-11-14318 du 17 novembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Balaruc-les-Bains ;

VU la convention "arrêté de carence" signée le 29/11/2021 par le Préfet de l'Hérault, la commune de Balaruc-les-Bains, la communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée, et l'établissement public foncier d'Occitanie, approuvée par le préfet de Région d'Occitanie le 07/12/2021 définissant les modalités d'intervention de cet établissement et les engagements réciproques des parties signataires dans la mise en œuvre du droit de préemption urbain sur la commune de Balaruc-les-Bains ;

Vu la délibération du 14 juin 2017 par laquelle le conseil municipal de la commune de Balaruc-les-Bains a instauré le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article L. 210-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme que pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral susvisé portant constat de carence le droit de préemption urbain est exercé par le représentant de l'État dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup> de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, affecté au logement ;

Considérant qu'il résulte également des dispositions de l'article L. 210-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme que le représentant de l'État peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L321-1 du même code ;

Considérant que la convention de carence précitée confie à l'établissement public foncier d'Occitanie, sur les secteurs définis en annexe à ladite convention, une mission d'acquisitions foncières en vue de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et projets d'aménagement permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux et qu'il convient dans cette perspective de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Occitanie pour procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation desdites opérations ;

Considérant que la convention de carence précitée, d'une durée de 6 ans, prévoit dans son article 7.2.1 que si, pendant la durée de la convention, la commune fait l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral de carence à l'issue de la période triennale 2020-2022, la délégation du droit de préemption urbain à l'EPF nécessitera un nouvel arrêté du représentant de l'État dans le département ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer,

**ARRÊTÉ :**

**ARTICLE 1 :** L'exercice du droit de préemption urbain détenu par le représentant de l'État dans le département au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme est délégué à l'établissement public foncier d'Occitanie sur les périmètres de la commune de Balaruc-les-Bains tels que définis dans la convention de carence susvisée.

**ARTICLE 2 :** L'établissement public foncier d'Occitanie exercera ledit droit dans les conditions fixées par la convention de carence susvisée et dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et autres textes en vigueur.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté est exécutoire à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du département.

**ARTICLE 4 :** Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Hérault.

Le préfet

Pour le préfet de l'Hérault  
et par délégation

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer  
Fabrice LEVASSORT

La présente décision peut, dans le délai maximal de deux mois suivant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi n° 2020 - 290 du 23 mars 2020, faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet de l'Hérault – 34 place des Martyrs de la Résistance – 34062 MONTPELLIER CEDEX 2, soit hiérarchique auprès du Ministre de l'Intérieur – Place Beauvau – 75008 PARIS CEDEX 08. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Montpellier – 6 rue Pitot – 34000 MONTPELLIER dans le délai maximal de deux mois suivant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi n° 2020 - 290 du 23 mars 2020, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

## **Zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles**



LES BAINS

source d'énergies

N° 21/CM/O6/30/022

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20210707-21\_CM\_06\_30\_022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/07/2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Actes Administratifs

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Délibérations du Conseil Municipal*

~~~~~  
*Séance du 30 juin 2021*

L'an deux mille vingt et un et le trente juin à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire,

Mme FEUILLASSIER, Mme LANET, M. ANTIGNAC, Mme CURTO, M. FERNANDEZ, Mme SERRES, M. CALAS, Adjoints,  
M. MERIEAU, M. GAU, M. LONIGRO, Mme ARNOUX, Mme GIORDANO, Mme BERNARD, Mme TORRENT, Mme SORITEAU, Mme ASTRUC, Mme ESCOT, Mme PINEL, M. MOURGUES, Mme LLEDOS, Mme AZEMA, M. HURABIELLE-PÉRÉ, Mme FRADIER, Conseillers Municipaux.

Absents (e) ayant donné procuration :

- Christophe RIOUST à Stéphane ANTIGNAC
- Camille VALLET à Brigitte LANET
- Eddy DORLEANS à Joëlle ARNOUX
- Jean-Gérald LUBRANO à Elisabeth TORRENT
- Thierry CONGRAS à Christian HURABIELLE-PÉRÉ

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Olivia PINEL

Objet 22 : Crédit d'une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme attribuant compétence aux départements pour l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles ;

Vu l'article L. 113-14 du code de l'urbanisme offrant possibilité aux départements, dans le cadre de la politique prévue à l'article L. 113-8 dudit code, de créer des zones de préemption ;

Vu les articles L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme portant procédure d'institution des zones de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles ;

Vu le courrier de saisine du Conseil départemental de l'Hérault en date du 4 juin 2021 sollicitant l'accord de la commune en vue de créer une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles ;

BALARUC  
LES BAINS  
Ville

Avenue de Montpellier  
BP 1 - 34540 Balaruc-les-Bains  
Tél. : +33 (0)4 67 46 81 00 Fax : +33 (0)4 67 43 19 01  
Pour contacter la Mairie : <https://balaruc.libredemat.fr/>  
[www.ville-balaruc-les-bains.com](mailto:www.ville-balaruc-les-bains.com)

Vu la saisine par le Conseil départemental pour avis de la chambre départementale d'agriculture de l'Hérault, du centre régional de la propriété forestière et de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural service du département de l'Hérault ;

Vu la note de présentation et les plans annexés ;

Vu le Schéma départemental des ENS 2019-2021 ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous, afférente à la présente délibération,

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la création de zones de préemption dans les espaces naturels sensibles a comme finalité de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels et que, pour y parvenir, le Département élabore et met en œuvre une politique de protection et de gestion des espaces naturels, boisés ou non en vue de leur ouverture au public. A cette fin le Département, peut créer des zones de préemption, avec l'accord des communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ;

La pression foncière que connaît la commune de Balaruc les Bains peut amener à une dénaturation des espaces agricoles et naturels. Dès lors, il y a un intérêt paysager, écologique et environnemental à conserver en protégeant ces espaces. C'est pourquoi, le conservatoire du littoral et la commune sont titulaires du droit de préemption par substitution dès lors que le département ne l'exerce pas ;

Il est donc nécessaire d'opérer une délimitation de la zone de préemption sur la commune de Balaruc les Bains. Cette dernière a été guidée par l'existence de zonages et de classements réglementaires permettant d'identifier les secteurs remarquables et les plus menacés et présentant des enjeux environnementaux et paysager importants ;

Il est demandé à l'assemblée délibérante :

- De donner son accord à la création sur son territoire d'une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles telle qu'annexée à la présente délibération
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toute décision et à signer tous les actes utiles à cette procédure

Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

#### **POUR : 27 ABSTENTIONS : 02**

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Autorise** la création sur son territoire d'une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles telle qu'annexée à la présente délibération,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toute décision et à signer tous les actes utiles à cette procédure,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault.

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

**Pour expédition conforme  
Transmis en Préfecture**

**Le**

**Le Maire, Gérard CANOVAS**

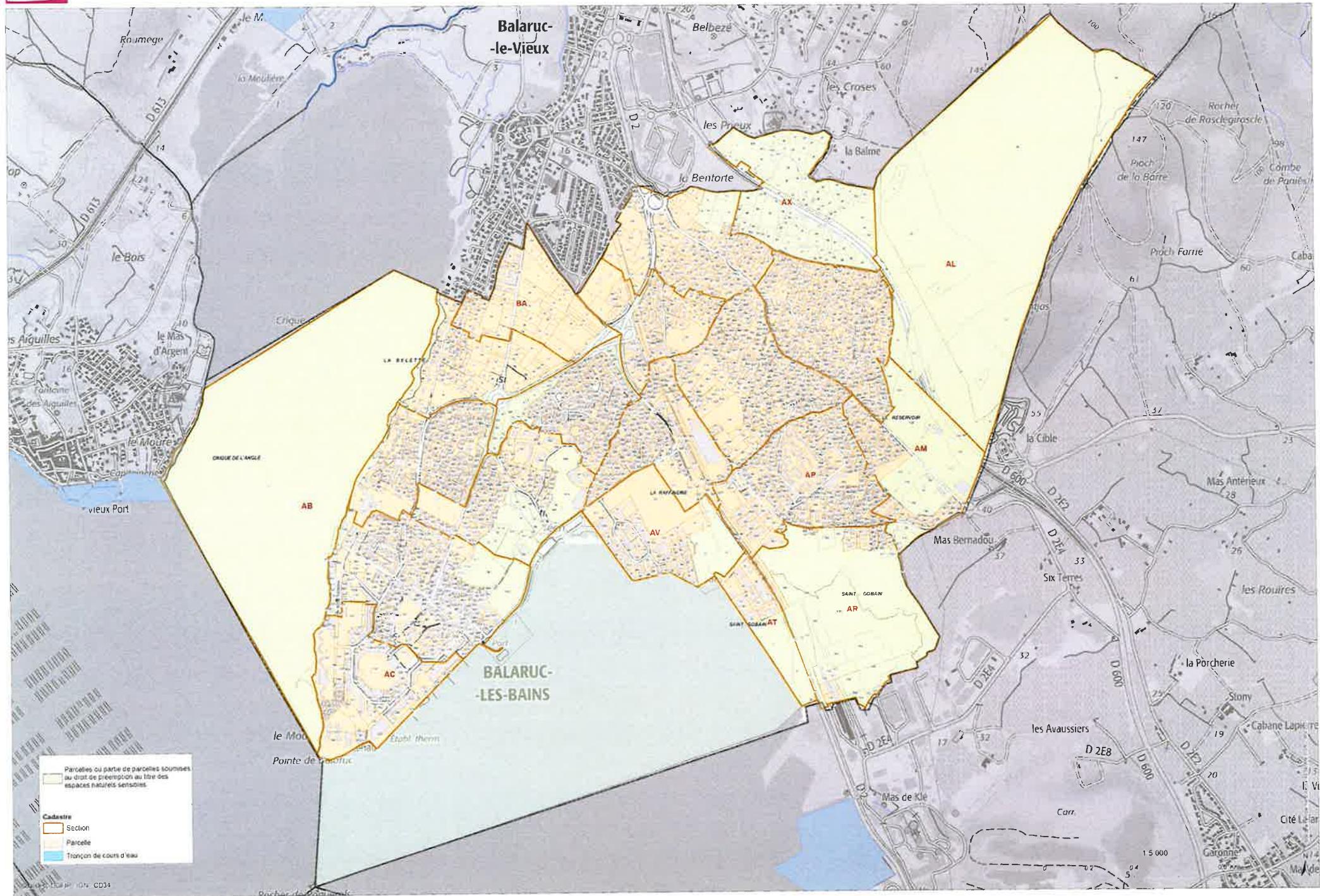


The seal is circular with the text "Mairie de Balaruc-les-Bains" around the perimeter and "540-Hérault" at the bottom. In the center is a stylized illustration of a landscape with a building and trees.

**Publiée et exécutoire, le  
Le Maire, Gérard CANOVAS**

Signé numériquement le mercredi 07 juillet 2021  
par La Directrice Générale des Services  
MATHEVON Hélène

Zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles  
Commune de Balaruc-les-Bains





---

## Délibération n°AD/200921/G/1

---

L'assemblée départementale,  
réunie en l'Hémicycle Gérard Saumade - Hôtel du Département - Montpellier le 20 septembre 2021  
sous la présidence de Monsieur Kléber Mesquida Président du conseil départemental

**Objet :** Réinstauration du droit de préemption des espaces naturels sensibles sur 14 communes littorales

**Rapporteur :** Monsieur Christophe Morgo

**Présents :**

Monsieur Jean Almarcha, Monsieur Gabriel Blasco, Monsieur Jérôme Boisson, Monsieur Brice Bonnefoux, Madame Manar Bouida, Monsieur Pierre Boulldoire, Madame Véronique Calueba, Monsieur Renaud Calvat, Madame Marie-Emmanuelle Camous, Madame Michelle Cassar, Madame Zita Chevi-Sandin, Madame Laurence Cristol, Monsieur Sébastien Cristol, Monsieur Rachid El Moudden, Madame Marie-Christine Fabre de Roussac, Monsieur Jean-Luc Falip, Madame Julie Garcin Saudo, Monsieur Vincent Gaudy, Monsieur Jean-Louis Gely, Madame Paulette Gougeon, Madame Corinne Gournay Garcia, Monsieur Serge Guidez, Madame Gabrielle Henry, Madame Marie Hirth, Madame Audrey Imbert, Madame Gaëlle Lévêque, Monsieur Jérôme Lopez, Madame Jacqueline Markovic, Monsieur Denis Marsala, Monsieur Jacques Martinier, Monsieur Kléber Mesquida, Monsieur Cyril Meunier, Madame Nicole Morère, Monsieur Christophe Morgo, Madame Patricia Moullin-Traffort, Monsieur Yvon Pellet, Madame Marie-Pierre Pons, Madame Sylvie Pradelle, Monsieur Jean-Louis Respaud, Monsieur Jacques Rigaud, Monsieur Gilles Sacaze, Madame Séverine Saur, Monsieur Jean-François Soto, Madame Claudine Vassas Mejri, Monsieur Philippe Vidal, Madame Patricia Weber, Madame Karine Wisniewski, Madame Nicole Zenon.

**Excusés avec procuration :**

Monsieur Sébastien Frey à Madame Marie-Christine Fabre de Roussac, Madame Marie Passieux à Monsieur Jean-Luc Falip.

**Excusés :**

Le Président ayant constaté le quorum,

A l'heure actuelle, le Département et les communes héraultaises exercent leur droit de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles sur la base de plusieurs arrêtés préfectoraux publiés entre 1978 et 1983. Ces arrêtés concernent toutes les communes héraultaises et couvrent l'ensemble de leurs zones agricoles et naturelles.

En cohérence avec les politiques de préservation de la biodiversité et les acteurs territoriaux, une action volontariste d'aménagement a permis de créer un maillage de sites naturels définitivement soustraits à l'urbanisation et gérés durablement, dans un double objectif de préservation et d'ouverture au public. C'est ainsi que le Département possède aujourd'hui 9 000 hectares d'espaces naturels sensibles.

A l'occasion d'un recours contre une décision de préemption communale, le Conseil d'Etat est venu fragiliser l'exercice du droit de préemption par le Département, estimant que les arrêtés préfectoraux auraient été abrogés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, date d'entrée en vigueur du nouveau code de l'urbanisme.

Afin de ne pas obérer l'action foncière de la collectivité en matière de protection des espaces naturels sensibles et de sécuriser les démarches d'acquisitions par voie de préemption, il convient de réinstaurer, en lien avec les communes et les EPCI compétents en matière de PLU, des zones de préemption en application des articles L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à sa stratégie Hérault Littoral et à ses schémas d'intervention foncière, le Département entend redéployer le dispositif en priorité sur les 28 communes de la façade littorale. En effet, des objectifs de maîtrise foncière ont particulièrement été ciblés sur l'ensemble du système lagunaire et des espaces rétro-littoraux contigus, aujourd'hui fragilisés par l'étalement urbain, la pression sur les ressources et la tension immobilière.

Dans le cadre de cette politique de protection, d'aménagement et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, les secteurs agricoles et naturels des communes de Agde, Balaruc-les-Bains, Bouzigues, Candillargues, Frontignan, Lansargues, Loupian, Mauguio, Nissan-lez-Ensérune, Portiragnes, Poussan, Sérignan, Vendres et Vias, présentent un intérêt tout particulier, ainsi que développé dans les notes de présentation ci-annexées.

Ces communes ont émis leur accord quant à la création d'une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles par délibérations de leurs conseils municipaux en juin et juillet 2021.

Les organisations professionnelles agricoles et forestières saisies (Chambre d'agriculture, Centre régional de la propriété forestière et SAFER) ont également émis un avis favorable ou tacite quant à la création d'une zone de préemption sur le territoire de ces communes.

Le Département sera alors titulaire d'un droit de préemption qu'il pourra exercer conformément aux dispositions du code de l'urbanisme une fois accomplies les mesures de publicité requises. Le Conservatoire du Littoral, dès lors qu'il est territorialement compétent, et les communes pourront également l'exercer par substitution.

#### **Après en avoir délibéré,**

L'Assemblée départementale décide à l'unanimité :

- de créer, en application de l'article L. 215-1 du code de l'urbanisme, une zone de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles sur les communes de :  
Agde, Balaruc-les-Bains, Bouzigues, Candillargues, Frontignan, Lansargues, Loupian, Mauguio, Nissan-lez-Ensérune, Portiragnes, Poussan, Sérignan, Vendres et Vias conformément aux périmètres définis par les plans ci-annexés ;

- d'autoriser le Président du Conseil départemental à conduire la procédure et signer, au nom et pour le compte du Département, toutes pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Signé :

**Pour le Président et par délégation  
Le Premier Vice-Président  
Délégué général**

**Pierre BOULDOIRE**

Réceptionné par la préfecture le  
Publié et certifié exécutoire le  
Certificat de télétransmission

: 22 septembre 2021  
: 22 septembre 2021  
: 034-223400011-20210920-284837A-DE-1-1

## Commune de BALARUC-LES-BAINS

### Mise en place d'un périmètre de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles

#### Note de présentation

## 1. La politique ENS dans l'Hérault

### 1.1 Contexte général

L'article L 113-8 du Code de l'urbanisme dispose que :

*« Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels. »*

Dans le cadre de la politique générale du Département de protection, d'aménagement et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, les secteurs naturels présentent un intérêt tout particulier.

A ce titre, le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 20 novembre 2015, a notamment permis, à l'échelle régionale et départementale, d'identifier des zones d'intérêt écologique majeur : les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, dans un objectif de préservation des habitats et des espèces. Le SRCE a ainsi identifié les paysages ainsi que les milieux forestiers et agricoles comme des supports de biodiversité grâce notamment au rôle de maintien des fonctionnalités écologiques qu'ils assurent.

Plus qu'un moyen de maîtrise foncière, le droit de préemption dans ces espaces naturels sensibles constitue pour le Département un outil capital pour la mise en œuvre de sa politique d'aménagement du territoire, environnementale et d'ouverture des espaces au public. Cette politique est notamment traduite dans son Schéma départemental des ENS pour la période 2019-2021, et ses perspectives à 2030, lesquels déclinent pour partie les orientations foncières du SRCE, et s'exerce en partenariat avec les 342 communes qui composent le département de l'Hérault et avec le Conservatoire du littoral, titulaires du droit de préemption par substitution.

En cohérence avec les politiques de préservation de la biodiversité et les acteurs territoriaux, cette action volontariste d'aménagement a permis, sur le territoire du Département, de créer

un maillage de sites naturels définitivement soustraits à l'urbanisation et gérés durablement, dans un double objectif de préservation et d'ouverture au public.

## 1.2 Le territoire Héraultais

L'Hérault est constitué par un maillage d'espaces de haute valeur environnementale, indispensables à la préservation de la biodiversité, du cadre de vie héraultais et de son attractivité touristique notamment.

Il est reconnu pour ses paysages diversifiés et remarquables, pour certains à l'échelle internationale (Causses et Cévennes, Canal du Midi, chemins de St-Jacques-de-Compostelle, inscrits au patrimoine mondial de l'humanité). Il l'est également pour ses étangs littoraux ou encore ses massifs forestiers : Gardiole, Somail, Caroux, Pic Saint-Loup, Massif et ses entités géologiques spécifiques : Larzac Méridional, Cirque de Navacelles, Vallée et lac du Salagou, ...).

L'Hérault abrite également un ensemble lagunaire remarquable du patrimoine naturel et culturel avec 90 km de côtes sableuses et rocheuses et les lidos, dont l'habitat principal que constituent les dunes est une des caractéristiques emblématiques, et qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue écologique, paysager et de protection contre la mer.

Ces milieux sont particulièrement menacés par l'eutrophisation et le comblement progressif, notamment, du fait d'apports de micropolluants et de sédiments issus des bassins versants périphériques, occupés par 80% de la population.

L'Hérault est le département le plus peuplé de l'ancienne région Languedoc-Roussillon (40% de la population). Du fait de la forte attractivité de l'agglomération de Montpellier et du littoral, l'Hérault comptait plus de 1.144.892 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et enregistrait une croissance de sa population de 1,2 % par an. C'est plus que la moyenne nationale et régionale. L'Hérault est l'un des départements dont la croissance démographique est la plus dynamique du pays, et enregistre chaque année 15.000 habitants supplémentaires (source INSEE).

La pression urbaine est donc forte, se traduisant par un accroissement des surfaces artificialisées (près de 17 000 hectares de terres au cours des trois dernières décennies, soit l'équivalent d'un terrain de football et demi par jour) (source SCOT Métropole Montpellier Méditerranée Diagnostic 2017 p.121).

Par ailleurs, la fréquentation importante des sites héraultais liée à l'attractivité touristique (3 millions de nuitées touristiques en moyenne par an depuis 2010) et au besoin de nature est une source de pressions majeure, tant pour la biodiversité que pour les paysages.

Par sa forte densité et son accroissement rapide de population, l'Hérault subit ainsi des niveaux élevés de pressions environnementales et paysagères. De ce fait, les enjeux en termes de prévention et de diminution de la vulnérabilité face aux risques naturels (inondation, risques littoraux et feux de forêt) et aux risques humains (pression foncière, dénaturation des espaces) sont particulièrement forts, en raison de la densité de population

dans les secteurs les plus exposés (agglomération de Montpellier, littoral et secteurs touristiques).

### 1.3 Une politique ENS au service des territoires

Dès 1982/83, une zone de préemption étendue à tous les espaces naturels et agricoles du département de l'Hérault est mise place par anticipation des phénomènes de pression anthropique déjà subis par l'ensemble du territoire.

Au-delà de pression anthropique, la mise en place de ces zones est basée sur une connaissance générale de la valeur environnementale des espaces naturels et l'existence d'enjeux climatiques (incendies et régime hydraulique méditerranéen).

Si les phénomènes ayant prévalu à la mise en place de la politique ENS départementale subsistent toujours dans la moitié Nord du département, les tensions et pressions sur les espaces naturels et agricoles s'amplifient désormais au sud du territoire en particulier sur le littoral, dans les espaces proches des agglomérations et dans le couloir autoroutier de l'A75.

La mise en œuvre de cette politique ENS a permis d'acquérir à ce jour, environ 7 000 ha d'ENS auxquels il faut ajouter les 1800 ha du lac du Salagou et ses berges. Ces espaces se répartissent sur 110 domaines départementaux, dont 60 majeurs pouvant recevoir du public.

L'exercice du droit de préemption dévolu au Département au titre de la politique ENS bénéficie aussi bien aux collectivités locales, communes (titulaires du droit de préemption par substitution) qu'aux intercommunalités (par délégation des communes). Plus de 1 500 ha de surfaces naturelles ont ainsi été acquises par préemption par les collectivités locales depuis 1983, avec un soutien technique et/ou financier du Département, et l'engagement de gérer ces espaces selon la réglementation ENS et les ouvrir au public.

A ces surfaces viennent s'ajouter les espaces maîtrisés par le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres, soit 6 300 ha supplémentaires, soit un total de près 15 000 ha de surfaces naturelles maîtrisées et gérées au titre des ENS, représentant 2,4 % de la superficie du territoire de l'Hérault.

### 1.4 Le Schéma Départemental des ENS Héraultais – Des enjeux territorialisés

Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) 2019-2021 et ses perspectives jusqu'en 2030 a été voté par l'assemblée départementale en février 2019. Il a pour objectif d'établir un bilan de la politique ENS, de faire ressortir les enjeux du territoire actualisés et de définir un plan d'action prenant en compte les enjeux environnementaux actuels. Ces derniers se structurent autour de :

- La préservation des paysages, atout majeur de l'attractivité du territoire et composante essentielle de la politique ENS ;
- La poursuite de la politique de restauration et de gestion des milieux en partenariat avec les acteurs locaux ;

- La préservation de la ressource en eau et des zones humides dans leur rôle de continuité écologique ;
- L'intégration de l'impact du changement climatique sur les milieux.

Au-delà, le Département, au travers de ce schéma, a souhaité restructurer sa politique foncière et la stratégie qui en découle, la gestion de son patrimoine naturel et poursuivre le travail partenarial et de valorisation déjà engagé. L'objectif actuel tend notamment à conforter le réseau des ENS départementaux, priorisé sur les entités naturelles où des besoins de préservation ont été identifiés ainsi que renforcer l'accompagnement des communes dans la mise en place et l'effectivité de leurs politiques ENS.

Afin de mieux structurer les enjeux et les actions mises en œuvre ou projetées, le territoire héraultais a été découpé en unités géographiques pour lesquelles les caractéristiques paysagères, éco-systémiques et climatiques sont homogènes. Cinq grandes entités territoriales ont ainsi été définies, dans lesquelles pressions et enjeux, propres à chacune d'elle, ont été mis en avant :

- Le littoral des étangs ;
- Les Plaines et Causses du Montpelliérais et des Cévennes Gangeoises ;
- Le Minervois, la plaine du Biterrois et la vallée de l'Hérault ;
- Le Haut Languedoc et les Avant-monts ;
- Le Causse du Larzac.

Les objectifs de maîtrise foncière sont particulièrement ciblés sur :

- L'ensemble du système lagunaire et les espaces rétro littoraux contigus où vit 80% de la population héraultaise ;
- Les causses et garrigues ceinturant l'agglomération montpelliéraise ;
- Les contreforts du plateau du Larzac comprenant le Salagou et les espaces pastoraux du Larzac méridional comprenant le cirque de Navacelles ;
- Les couloirs constitués par les fleuves Hérault, Orb et leurs affluents : Lergue Jaur, Lamalou ;
- Le Minervois, le massif du Caroux pour ses enjeux en matière de cours d'eau classés et d'eaux de surfaces.

## 2 Le littoral des étangs

### 2.1 Stratégie « Hérault Littoral » - Enjeux et pressions

Avec 90 km de côtes, le littoral héraultais représente près de la moitié de la façade maritime de la Région Occitanie. Il possède une identité méditerranéenne forte, un patrimoine naturel et historique hors du commun, source de nombreuses activités économiques et lieu de loisirs et de détente. L'activité socio-économique du littoral est ainsi un moteur pour le Département : l'essentiel des nouveaux arrivants s'y installe, 70 % de l'activité touristique s'y concentre et les activités maritimes y sont également très présentes (conchyliculture, pêche et nautisme).

Le littoral méditerranéen héraultais est un territoire particulièrement riche de par sa biodiversité caractéristique, abritée par des habitats uniques. Ainsi, en marge d'un chapelet de lagunes, des zones humides forment des zones de transition où se mêlent eaux salées, saumâtres et douces, et où nichent de nombreuses espèces patrimoniales. Les lidos, cordons sableux entre mer et lagunes abritent une faune et une flore particulière. Enfin, les lagunes, classées en sites Natura 2000, constituent des zones écologiques fonctionnelles indispensables à l'alimentation et à l'hivernage de nombreux oiseaux.

Il s'agit également d'un territoire riche de par ses paysages, constitués d'un système lagunaire qui s'étend en arrière d'un cordon littoral et ponctué de reliefs (massif de la Gardiole, Mont Saint Clair, Mont Saint Loup, falaise du cap d'Agde).

Ces espaces naturels sont aujourd'hui fragilisés par l'étalement urbain, la pression sur les ressources et la tension immobilière.

Ces milieux exceptionnels constituent en effet un espace restreint sur lequel se concentre l'essentiel de la population du département, avec des pressions anthropiques fortes, en premier lieu l'urbanisation, avec l'exemple de la pression de l'agglomération montpelliéraise qui poursuit son extension vers la mer. Les autres agglomérations, comme celle de Béziers, suivent la même trajectoire. Cette dynamique de résidentialisation du littoral se traduit par des problèmes d'assainissement, de cabanisation, de dénaturation des espaces naturels et agricoles par une occupation non conforme, de pollutions diffuses, de fragmentation et d'artificialisation de l'espace par les infrastructures de transport (routes, canaux, etc...).

Le littoral est également soumis au phénomène d'érosion et la question de l'aléa de la submersion marine devient centrale dans la gestion de certaines activités économiques, dont le tourisme.

Enfin, la forte fréquentation estivale se concentre sur des espaces restreints en surface, avec une nécessaire conciliation des activités. Elle trouve ses limites avec la gestion de la fréquentation motorisée de certains espaces naturels, et doit être sans cesse renouvelée avec l'apparition de nouvelles activités (kite surf, développement des promenades à cheval, etc...).

La question de la gestion des usages de l'eau est centrale dans les étangs et estuaires, avec des problèmes de pollution diffuse d'origine agricole (nitrates, pesticides) et le phénomène d'eutrophisation des étangs.

Afin de répondre au mieux à l'importance des enjeux présents et à venir, le Département a souhaité renforcer son action autour d'une stratégie d'intervention couvrant notamment les domaines de l'aménagement, de l'environnement et des risques, ainsi que de la culture et des loisirs. Prenant la mesure des opportunités et des vulnérabilités de ce territoire, le Département a entendu penser et construire un avenir littoral et maritime pour les héraultais et les visiteurs et a agi en ce sens en adoptant sa stratégie Hérault Littoral autour de six engagements structurants :

- Concilier la préservation de l'environnement, la gestion des risques littoraux et l'attractivité du territoire dans l'aménagement du littoral ;
- Développer l'économie du littoral en l'adaptant au changement climatique ;
- Favoriser l'accès au littoral pour tous ;

- Renforcer le caractère maritime du territoire héraultais, sensibiliser et mobiliser autour des richesses et des enjeux du littoral ;
- Préserver les équilibres entre littoral et arrière-pays ;
- Mettre en place les conditions de réussite et du changement pour une politique littorale à long terme.

A ce titre, Hérault Littoral renforce l'action foncière du Département en matière de préservation des milieux naturels et déploie, à travers son plan d'actions opérationnel, les orientations stratégiques du SDENS : acquisition de zones humides, opérations de promotion, de reconquête et de restauration des milieux, accompagnement des projets des collectivités.

## 2.2 Cas du Bassin de Thau

Composée d'importants milieux lagunaires qui s'étendent depuis le Grau d'Agde (embouchure de l'Hérault) au sud, jusqu'à la commune de Frontignan au nord, cette unité territoriale est constituée par les étangs de Thau et du Bagnas, bordés de zones humides périphériques qui présentent une forte richesse écologique. Sur la bande côtière, le Lido de Thau est délimité à ses extrémités par les zones urbaines de Marseillan au sud-ouest et de Sète au nord-est.

Traversé par une voie ferrée à haut trafic et une route littorale, le lido est constitué de milieux dunaires et abrite des activités économiques importantes.

De très nombreux paysages et milieux naturels de qualité se succèdent.

Les activités agro-économiques sont très présentes. L'activité ostréicole, localisée dans l'Etang de Thau, est une activité économique structurante. Le maintien de la qualité de l'eau de la lagune est indispensable pour assurer la pérennité de cette activité. Par ailleurs, on trouve des terres viticoles en bordure de lagunes et du maraîchage autour de Mèze, qui participent à l'entretien des paysages. Le développement de friches d'une part et de grandes cultures d'autre part, témoigne d'une mutation des activités agricoles.

La fragmentation et l'artificialisation des terres menacent les milieux naturels du bassin de Thau. Elles sont liées à une pression démographique et d'urbanisation très forte, notamment au nord de la lagune, à laquelle s'ajoute une densité importante de voies de communications liées à l'activité très importante du port de Sète.

Les milieux naturels de la bande côtière qui concentre les activités touristiques, sont soumis à une forte fréquentation en période estivale. Par ailleurs un phénomène de cabanisation participe à la dégradation des zones humides périphériques de la lagune.

Sur le lido, le phénomène d'érosion marqué provoque le recul du cordon littoral.

## 2.3 Intervention du Conservatoire du littoral sur le Bassin de Thau

Le Conservatoire du littoral applique aujourd'hui sa mission sur six secteurs du Bassin de Thau (Notre-Dame de l'Agenouillade, les Monts d'Agde, le Bagnas, l'Etang de Thau, le Lido de Thau et l'Etang de Nahmens).

Son intervention foncière est prioritaire sur le lido entre Agde et Sète, qui forme une importante fenêtre littorale relativement préservée de l'urbanisation. Sur les autres berges de l'Etang de Thau, des zones de vigilance sont instituées afin de permettre au Conservatoire d'observer si l'urbanisation « rampante » venait à s'étendre au détriment des espaces naturels ou agricoles (autour de Mèze, de Balaruc-le-Vieux, etc.).

Aujourd'hui, 1230 ha sont protégés par le Conservatoire dans le secteur du Bassin de Thau.

Le Conservatoire peut exercer le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS) par substitution au Département. L'intervention foncière du Conservatoire (comme celle du Département et des communes) se concentre à l'intérieur des périmètres déjà identifiés comme nécessitant une protection foncière. Cette maîtrise foncière doit permettre de limiter le changement d'usage des sols et leur artificialisation, en favorisant par exemple le maintien des activités pastorales traditionnelles. La gestion du phénomène érosif est un enjeu majeur. La réhabilitation des cordons dunaires est indispensable, pour restaurer la qualité des milieux naturels, mais aussi pour lutter contre l'aléa submersion marine, qui menace certaines zones urbanisées.

Dans son périmètre d'intervention, Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) est le gestionnaire des sites du Conservatoire. Par ailleurs, l'action publique mise en place sur l'Etang de Thau est coordonnée dans le cadre d'un contrat d'étang, animé par le Syndicat mixte du bassin de Thau (SMBT).

## 2.4 Commune de Balaruc-les-Bains - Secteurs à enjeux environnementaux et paysagers

Dans le cadre de la politique générale de protection, d'aménagement et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, de nombreux secteurs naturels et agricoles du bassin de Thau, dont ceux de la commune de Balaruc-les-Bains, présentent un intérêt tout particulier.

Située au sein de la Communauté d'Agglomération « Sète Agglopôle Méditerranée », la commune de Balaruc-les-Bains bénéficie d'une proximité géographique avec des pôles urbains importants (comme Montpellier à 25 km et Sète à 5 km) ainsi que des infrastructures structurantes comme l'autoroute A9. Ces pôles urbains sont soumis à d'importantes pressions foncières (peu de foncier restant) qui se reportent sur les proches communes du bassin de Thau. Balaruc-les-Bains est également reconnue nationalement pour sa station thermale qui possède une capacité d'accueil importante, témoignage du dynamisme communal.

Située sur la rive est de l'étang de Thau, la commune de Balaruc-les-Bains est réputée pour la qualité de son cadre de vie. Bien que présentant un caractère urbain important, un sentiment naturel se dégage néanmoins de cette presqu'île plongeant dans l'étang. Implantée au pied de la montagne de la Gardiole, la commune de Balaruc-les-Bains possède une façade littorale importante avec plus de 6 km longeant l'étang de Thau. De nombreux périmètres d'inventaires et de protection témoignent de ce patrimoine naturel très riche qu'il s'agit de continuer à préserver et à protéger. Certains espaces cumulent plusieurs enjeux forts ou exceptionnels. Ils forment ainsi une trame paysagère et naturelle qui contribue à l'identité de la commune, traduite notamment dans son Plan Local d'Urbanisme au moyen d'un zonage approprié. Ils sont intégralement et exclusivement classés en A (zone de richesse économique et paysagère réservés à l'exploitation agricole) ou N (espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent).

Cependant, cette situation privilégiée et ces nombreux atouts soumettent la commune de Balaruc-les-Bains à une pression foncière exceptionnelle depuis des années. Entre 1975 et 2018, la population de Balaruc-les-Bains est passée de 2 957 habitants à 6 867 habitants favorisant la diminution de nombreux espaces à enjeux.

L'objectif recherché ici est donc de protéger, réhabiliter et mettre en valeur l'espace naturel, agricole et paysager, d'en améliorer la qualité écologique, de mettre en place une gestion de ces espaces en organisant la fréquentation du public de façon à permettre la découverte des milieux tout en les protégeant.

La mise en œuvre de cet objectif passe par des acquisitions foncières pour lesquelles il est donc indispensable de mettre en place le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles sur les secteurs de la commune présentant un intérêt majeur. Un certain nombre d'outils et de protections réglementaires permettent d'identifier ces secteurs à enjeux. S'ils n'offrent pas tous de protection foncière directe, ils ont à minima la vocation de porter à la connaissance du public la richesse et la fragilité particulière de certains secteurs. Cependant, dans cette mosaïque de milieux, la mise en place d'une gestion appropriée de l'environnement, d'une organisation d'ouverture au public ou contraire de sa fermeture, nécessitent la maîtrise foncière de certains espaces.

Les trames verte et bleue identifient notamment des zones particulièrement riches en espèces (réservoirs de biodiversité), ainsi que les jonctions entre ces réservoirs (les corridors écologiques).

Bien que de nombreux espaces naturels identifiés comme réservoirs de biodiversité bénéficient déjà de mesures de protection sur la commune de Balaruc-les-Bains, il reste quelques zones essentielles aux continuités écologiques ne disposant d'aucune reconnaissance réglementaire (espaces naturels « ordinaires »). A ce titre, certains paysages et milieux forestiers et agricoles constituent de véritables supports de biodiversité grâce notamment au rôle de maintien des fonctionnalités écologiques qu'ils assurent. Les milieux agricoles jouent en ce sens un rôle central en tant que support de biodiversité même si la richesse écologique associée à ces milieux ouverts ou semi-ouverts est fortement dépendante des pratiques agricoles.

Les espaces naturels et paysagers à enjeux forts voire exceptionnels de la commune de Balaruc-les-Bains, peuvent être classés dans l'une des 5 catégories visées ci-dessous :

**A. Espaces objets de réglementation ou d'interdiction :**

- Le site classé « Massif de la Gardiole » (arrêté du 25 février 1980) ;
- Espaces concernés par la loi Littoral (art. L.146.6 du code de l'urbanisme) : le cordon dunaire, les zones humides littorales reconnues comme « espaces remarquables », l'ensemble des «espaces proches du rivage ».

**B. Espaces de gestion contractuelle**

- Zone de Protection Spéciale FR9112018 « Etang de Thau et Lido de Sète à Agde » ;

**C. Zonages d'inventaires contenant des habitats et espèces à très forts enjeux**

- ZNIEFF de type 1 : n°3421-3030 « Étang de Thau » ;
- ZNIEFF de type 2 : n°910006980 « Complexe paludo-laguno-dunaire de Bagnas et de Thau » ; n°910010764 « Montagne de la Gardiole » ;
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) LR17 « Etang de Thau » ;
- L'inventaire départemental des zones humides de l'Hérault recense 2 zones : 34CG340133 « Etang de Thau » ; 34CG340126 « Mares de la Gardiole » ;

**D. Secteurs communaux à enjeux paysagers et naturels**

Au-delà des zonages précités, il s'agit de secteurs paysagers, naturels et agricoles à préserver :

- Les espaces naturels sont localisés en grande partie à l'est de la commune, dans le massif de la Gardiole, site classé et protégé depuis 1980. La couverture végétale est principalement composée de landes, de végétation sclérophylle méditerranéenne (garrigue) et de quelques forêts résineuses ou mixtes ;
- La lagune de Thau occupe une vaste surface localisée dans la partie ouest du territoire communal : Il s'agit d'une zone humide d'importance internationale notamment pour l'avifaune migratrice qui l'utilise, suivant les espèces, comme site de nidification et/ou de repos. Au-delà du patrimoine naturel, cette zone humide est également le support d'activités économiques traditionnelles de pêche et de conchyliculture. L'étang de Thau est particulièrement vulnérable aux pollutions du fait de la faiblesse des débits d'étiage et du fort ruissellement sur son bassin versant. Les pollutions sont d'origines domestiques, industrielles et agricoles, ces dernières étant

très liés aux phénomènes de ruissellements. Les pollutions domestiques sont particulièrement liées aux problèmes de gestion des eaux pluviales entraînant les polluants directement dans l'étang ;

#### **E. Milieux à forts enjeux locaux à préserver tels que :**

- Le Puech Méjean : espace vert situé à l'ouest de la commune et composé de maquis boisé par divers conifères.
- Le boisement situé entre le Mas Alézieu et le Mas Bernadou : à l'est du territoire, il s'agit d'un boisement isolé par l'urbanisation à l'ouest et par les vignes de Frontignan à l'est. Il se situe sur une zone de pente et est composé majoritairement de pins d'Alep.
- Les milieux ouverts à semi-ouverts situés au sud du rond-point reliant la RD129 et par la RD2E11 ;
- Les milieux ouverts à semi-ouverts situés entre la route de la Rèche, le chemin de la Bergerie et la RD600 ;
- Les milieux ouverts à semi-ouverts situés entre la route de la Rèche, la rue de Lavande et la RD600 ;
- Tout le secteur situé à l'est de RD600 qui participe à l'équilibre paysager de la commune en offrant des vues dégagées sur le massif de la Gardiole.

L'ensemble de ces enjeux sont tout à la fois identifiés :

- Au PLU de la commune de Balaruc-les-Bains (approuvé le 14 juin 2017) qui s'attache, notamment au travers de son projet d'aménagement et de développement durable, à :
  - Préserver « strictement » les espaces naturels et forestiers de la commune ;
  - Préserver, restaurer et valoriser les espaces de continuité écologique ;
  - Préserver les identités paysagères caractéristiques de Balaruc-les-Bains ;
- Au SCOT du Bassin de Thau (approuvé le 4 février 2014 par le Syndicat mixte du Bassin de Thau) dont les principaux objectifs posent le cadre des orientations exprimées dans les choix d'orientations d'aménagement et d'urbanisme du PLU de la commune de Balaruc-les-Bains. Conserver et protéger les entités agricoles et naturelles de la plaine, préserver la qualité du paysage communal assurée par la diversité des cultures, maîtriser l'urbanisation dans les zones naturelles sensibles, mettre en valeur les différents milieux naturels, maintenir la qualité des sites qui passe par la lutte contre la cabanisation, protéger et entretenir les continuités écologiques.
- Au SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021, entré en vigueur le 21 décembre 2015, qui fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021. La commune de Balaruc-les-Bains se situe dans le périmètre du SAGE « Bassin de Thau » géré par le Syndicat du Bassin de Thau. Le SAGE a été approuvé le 17 octobre 2016. Le SAGE a pour objectif de concilier la

protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques avec le développement des activités du territoire.

Tenant compte des arguments précités, des pressions anthropiques et climatiques importantes actuelles et à venir sur la commune de Balaruc-les-Bains, et des secteurs identifiés comme espaces naturels, agricoles et paysagers à enjeux forts voire exceptionnels, il est proposé de classer en espace naturel sensible au sens des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme l'ensemble des espaces tels que figurant aux plans annexés au présent document.

## **Périmètre de sauvegarde sur des fonds de commerces, artisanaux et baux commerciaux**

N° 18/CM/09/020

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Délibérations du Conseil Municipal*

~~~~~

*Séance du 26 septembre 2018*

L'an deux mille dix-huit et le vingt-six septembre, à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire.

Mme FEUILLASSIER, M. RIOUST, Mme LANET, M. CATHALA, Mme LOGEART, M. DI STEFANO, Mme CURTO, M. ESCOT, Adjoints.  
Mme ARNOUX, M. COURS, Mme PINEL, M. CAPPELLINI, Mme BREMOND, M. ANTIGNAC, Mme CALLAUD, M. VESSE, Mme SORITEAU, Mme SERRES, M. DORLEANS, Mme CITERICI, M. SAUVAIRE, Mme PHILIPONET, Mme PEREZ, Conseillers Municipaux.

Absents(e) ayant donné procuration :

André MASSOL à Catherine LOGEART  
Rolando SURACI à Stéphanie PHILIPONET

Absents : Julien SARRAUD, Roch RODRIGUEZ, Jérôme CUAZ.

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Olivia PINEL.

**Objet 20 : Mise en place d'un périmètre de sauvegarde sur des fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux.**

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

L'article 58 de la Loi n° 2005-882 du 02 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises donne la possibilité aux communes d'instaurer un droit de préemption sur les fonds commerciaux, afin de maintenir et de sauvegarder le commerce de proximité dans les villes. Le décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 en a défini les modalités d'application qui ont été insérées au Code de l'Urbanisme.

Le maintien du commerce de proximité dans le centre-ville de la commune, également centre des activités thermales ainsi que dans le secteur « Entrée de ville, Route de Sète, Avenue du Serpentin, Avenue du Bassin de Thau, Rue des Ecoles » présente un enjeu fort car générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale.

Sète Agglopôle Méditerranée a fait mener une étude portant sur la situation du commerce et de l'artisanat de proximité, et les menaces pesant sur la diversité commerciale de la commune.

La préservation des commerces de proximité du secteur entrée de ville, quartier des Usines et de la diversité des commerces du centre-ville, identifiée par cette étude rendue en octobre 2017, porte sur 2 secteurs :

➤ **Secteur 1 - Entrée de ville**

- Route de Sète (entre le Rond-point RD2/RD2E11 et RD2/RD129)
- Avenue du Serpentin
- Avenue du Bassin de Thau
- Rue des Ecoles

➤ **Secteur 2 - Centre-ville**

- Avenue de Montpellier
- Avenue du Port
- Rue de la Pompe Vieille
- Rue de la Paix
- Rue Maurice Clavel
- Avenue des Thermes
- Avenue Pasteur
- Avenue Bonnecaze
- Avenue de la Cadole (jusqu'au croisement avec l'avenue Bonnecaze)
- Passage des Bains
- Rue de l'Eglise

La commune de Balaruc-les-Bains a déjà pris plusieurs mesures pour préserver son commerce du centre-ville notamment en identifiant au plan local d'urbanisme, les rues où le changement de destination est limité et en mettant en œuvre le FISAC.

Consciente de la nécessité de prendre rapidement des mesures visant à relancer et redynamiser durablement l'activité commerciale dans ces quartiers, la commune souhaite utiliser les différents outils législatifs et réglementaires mis à sa disposition et instaurer ce droit de préemption des fonds de commerces et artisanaux qui constitue un élément complémentaire d'accompagnement de la politique communale en matière de commerce.

Ce droit de préemption permet à la ville de se doter de moyens d'observations des transactions commerciales et artisanales et le cas échéant de l'exercer concrètement dans le cadre de transactions qui seraient de nature à intéresser la commune.

La commune peut déléguer ce droit de préemption à un E.P.C.I., un établissement public ayant vocation, à une Société d'Economie Mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale ou commerciale.

Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties du périmètre de sauvegarde ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal, d'un bail commercial ou de terrains. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

La présente délibération a pour objet de définir le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, au sein duquel la collectivité peut exercer son droit de préemption. Il se délimite sur les deux secteurs identifiés selon le plan annexé.

Le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat et les 2 secteurs justifiant l'instauration de ce droit de préemption, ont été soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, qui se sont prononcés favorablement.

Conformément aux dispositions de l'article L 2122-22-21 du code général des collectivités territoriales, il est proposé, afin d'assurer une réactivité lors du suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner, de déléguer au Maire, l'exercice de ce droit de préemption, et lui permettre de déléguer, en application de l'article L 214-1-1 du Code de l'urbanisme, au nom de la commune.

A la suite de cette présentation, il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver l'exposé de son Président.
- D'approuver l'institution du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux, tel que prévu à l'article L 214-1 du code de l'urbanisme,
- D'approuver l'emprise des deux secteurs figurants en annexe, ainsi que les rues incluses dans chacun d'entre eux.
- D'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout document s'y rapportant.
- De déléguer à Monsieur le Maire, conformément à l'article L 2122-22-21° du code général des collectivités territoriales, l'exercice de ce droit, ou lui permettre de le déléguer, en application de l'article L 214-1-1 du code de l'urbanisme, au nom de la commune.
- De subdéléguer ces attributions, en cas d'empêchement du Maire, à la Première Adjointe,
- Dit que copie de la présente délibération sera transmise à Monsieur Le Préfet de l'Hérault.

Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

**UNANIMITE**

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Approuve** l'institution du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux, tel que prévu à l'article L 214-1 du code de l'urbanisme,
- **Approuve** l'emprise des deux secteurs figurants en annexe, ainsi que les rues incluses dans chacun d'entre eux,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout document s'y rapportant,
- **Délègue** à Monsieur le Maire, conformément à l'article L 2122-22-21° du code général des collectivités territoriales, l'exercice de ce droit, ou lui permettre de le déléguer, en application de l'article L 214-1-1 du code de l'urbanisme, au nom de la commune,
- **Subdélègue** ces attributions, en cas d'empêchement du Maire, à la Première Adjointe,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault.

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme  
Transmis en Préfecture  
Le 04/04/18  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Publiée et exécutoire, le  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Plan du périmètre de préemption des fonds sur les 2 secteurs étudiés.

BALARUC-LES-BAINS

Balaruc-les-Bains  
Entrée de ville  
Centre ville

Réalisation : TEMATH Etudes, octobre 2017

Sources : service SIG CAST, BNF

0  
200  
400 m



## **Zone d'aménagement Concerté (ZAC)**

### **Les Nieux**

N° 25/CM/09/028

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Délibérations du Conseil Municipal*



*Séance du 10 septembre 2025*

L'an deux mille vingt-cinq, le dix septembre à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire

Mme FEUILLASSIER, M. RIOUST, M. ANTIGNAC, M. FERNANDEZ, Mme SERRES, M. CALAS, Adjoints ;

M. MERIEAU, M. GAU, M. LONIGRO, M. VALLET, Mme ARNOUX, Mme GIORDANO, Mme BERNARD, Mme TORRENT, Mme SORITEAU, Mme ASTRUC, Mme ESCOT, M. LUBRANO, Mme PINEL, M. DORLEANS, Mme COMPAN, Mme AZEMA, M. HURABIELLE-PERE, M. CONGRAS, Mme CAPORICCIO, Conseillers Municipaux.

Absent(e)s ayant donné procuration :

- Kévin MOURGUES à Gérard CANOVAS

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Olivia PINEL

Objet 028 : NIEUX – Approbation du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC).

Dominique Curto se déporte.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2122-22,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 311-1 et R. 311-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-19 et R. 123-46-1,

Vu la délibération n° 22/CM/02/020 du 09 février 2022 approuvant les objectifs d'aménagement ainsi que les objectifs et modalités de la concertation,

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

Vu la délibération n° 24/CM/09/021 du 11 septembre 2024 approuvant les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnel du projet d'aménagement de la future ZAC des Nieux,

Vu l'étude d'impact établie sur le programme d'aménagement des Nieux et transmis à l'autorité environnementale le 6 septembre 2024,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 5 Novembre 2024,

Vu les précisions apportées par le maître d'ouvrage aux recommandations formulées par la MRAe,

Vu la décision municipale n° 24/DM/12/004 du 05 décembre 2024 portant ouverture d'une participation du public par voie électronique, préalablement à la création de la zone d'aménagement concertée des Nieux et précisant les modalités de celle-ci.

Vu la délibération municipale n° 25/CM/03/024 du 12 mars 2025 approuvant le bilan de la participation par voie électronique préalable à la création de la zone d'aménagement concertée des Nieux,

Vu la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions du public et les motifs de la décision, publiés sur le site internet de la commune au plus tard à la date de la publication de la présente délibération en application du dernier alinéa du II.- de l'article L. 123-19-1 du Code de l'Environnement,

Considérant que par une délibération du 9 février 2022, la Commune a fixé les objectifs et approuvé les modalités de la concertation préalable à la réalisation d'une ambitieuse opération d'aménagement sur le secteur des Nieux,

Considérant que les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Proposer une offre de logements optimisée prenant en compte les contraintes du site, et visant à répondre au besoin en logements notamment en logements sociaux du territoire,
- Aménager un quartier exemplaire s'inscrivant dans une démarche de développement durable du territoire (lutte contre les îlots de chaleur, formes urbaines innovantes, préservation de la biodiversité, etc.),
- Aménager des espaces publics partagés supports de la vie de quartier et des mobilités douces,
- Créer un réseau viaire permettant le maillage du quartier,
- Adapter et intégrer le projet dans son environnement,
- Améliorer la gestion du ruissellement des eaux pluviales en intégrant des aménagements adaptés, en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration.

De manière générale, l'aménagement de ce site doit permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat, et réaliser un nouveau quartier respectueux des principes de développement durable tout en intégrant l'ensemble de ses contraintes (topographiques, environnementales, risques, etc.).

Considérant que la programmation de l'opération prévoit la réalisation d'environ 18 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie comme suit :

- Programme résidentiel d'environ 17 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant environ 50% logements libres, 40% de logements sociaux et 10% de logements en accession sociale,
- Environ 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'immeubles collectifs,
- La rénovation des locaux administratifs de l'usine Sibelco pour sa transformation en une maison de quartier (200m<sup>2</sup> de surface de plancher),
- La réalisation de travaux d'infrastructure (voirie, réseaux secs et humides, espaces libres, espaces verts et paysagers et installations diverses) nécessaires au bon fonctionnement du quartier et permettant de répondre aux besoins des usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

En outre, les études préalables ont permis d'aboutir à un schéma d'aménagement qui fixe les principes d'organisation urbaine, d'accès et de composition paysagère et urbaine du secteur en réponse aux ambitions de la Commune de créer un quartier s'inscrivant dans une démarche de développement durable du territoire.

Il s'articule autour de 4 grands principes de composition :

- L'intégration de 2 transparences hydrauliques permettant de gérer les eaux pluviales en provenant de l'amont avec un système de noues paysagères et de bassins paysagers en cascade.
- La préservation des espaces à enjeux écologiques forts de la zone humide et du talus boisé,
- La création d'un maillage viaire optimisé permettant de desservir le quartier tout en limitant les infrastructures à créer et d'un maillage de cheminements doux connecté au reste de la ville,
- La construction de logements intégrés dans le tissu urbain existant et le paysage avec des hauteurs adaptées en fonction de la pente et au risque inondation par ruissellement.

Le projet arrêté a pris en compte l'avis de la MRAE, les résultats de la concertation préalable et de la participation du public par voie électronique.

Considérant qu'a été établi un dossier de création de la ZAC « des Nieux », annexé à la présente délibération, composé conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, comprenant :

- Un rapport de présentation,
- Un plan de situation,
- Le plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- L'étude d'impact,
- Le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement,
- Et les annexes suivantes :
  - Avis de la MRAE sur l'étude d'impact du 05 novembre 2024,
  - Précisions de la commune sur l'avis de la MRAE,
  - Délibération 22/CM/02/020 – Approbation des objectifs d'aménagement et des objectifs et modalités de la concertation,
  - Délibération 23/CM/06/16 – Approbation du bilan de la concertation,
  - Décision municipale 24/DM/12/004 – Ouverture d'une participation par voie électronique du public préalable à la création de la zone d'aménagement concertée des Nieux,
  - Délibération 25/CM/03/024 - Approbation du bilan de la participation par voie électronique du public,
  - Délibération 24/CM/09/021 – Approbation des enjeux, des objectifs, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévisionnel du projet d'aménagement de la future ZAC des Nieux.

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

- D'approuver le dossier de création de la ZAC « des Nieux »,
- D'indiquer que le projet a pris en compte l'avis de la MRAE, les résultats de la concertation et la participation par voie électronique,
- De prescrire le respect des mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les mesures de suivi telle que décrites dans l'étude d'impact jointe au dossier de création annexé,
- D'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC « des Nieux » du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement,
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à la poursuite du projet de la ZAC « des Nieux »,
- De préciser que :
  - En application de l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois. Une mention de l'affichage et des modalités de consultation des documents sera insérée dans un journal local. La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Commune,

- Le dossier de création de la ZAC « des Nieux » approuvé par la présente délibération sera mis à disposition du public par voie électronique sur le site internet de la Commune et pourra être consultable sur demande, aux jours et heures habituelles d'ouverture du public.

Il est demandé à l'Assemblée de délibérer.

L'Assemblée après avoir délibéré vote :

**POUR : 23 CONTRE : 04**

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Approuve** le dossier de création de la ZAC « des Nieux »,
- **Indique** que le projet a pris en compte l'avis de la MRAE, les résultats de la concertation et la participation par voie électronique,
- **Prescrit** le respect des mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les mesures de suivi telle que décrites dans l'étude d'impact jointe au dossier de création annexé,
- **Exonère** les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC « des Nieux » du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement,
- **Autorise** M. le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à la poursuite du projet de la ZAC « des Nieux »,
- **Précise qu'en** application de l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois. Une mention de l'affichage et des modalités de consultation des documents sera insérée dans un journal local. La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Commune,
- **Précise que** le dossier de création de la ZAC « des Nieux » approuvé par la présente délibération sera mis à disposition du public par voie électronique sur le site internet de la Commune et pourra être consultable sur demande, aux jours et heures habituelles d'ouverture du public.
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault.

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme

Transmis en Préfecture

Le 22/03/2025

Pour le Maire, Gérard CANOVAS absent,

La 1<sup>ère</sup> Adjointe, Geneviève FEUILLASSIER

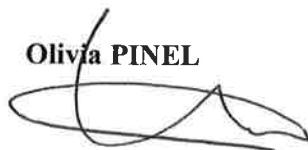



Publiée et exécutoire, le

Le Maire, Gérard CANOVAS

La Secrétaire de Séance,

Olivia PINEL



## **ZAC DES NIEUX / BALARUC-LES-BAINS DOSSIER DE CREATION**



### **1. RAPPORT DE PRESENTATION**

**MAITRE D'OUVRAGE**

MAIRIE DE BALARUC-LES-BAINS  
 Avenue de Montpellier  
 34540 Balaruc-Les-Bains  
 T : 04 67 46 81 00

**URBANISTE PROGRAMMISTE**

Architecte-urbaniste  
 5, Place du 8 mai 1945  
 34070 Montpellier  
 T : 04 67 27 13 13  
[contact@gau.archi](mailto:contact@gau.archi)

**BUREAU D'ETUDE ENVIRONNEMENT**

VERDI INGENIERIE MEDITERRANEE  
 31 Ter, Chemin de Brunet  
 13 090 Aix-en-Provence  
 T : 04 42 26 30 61  
[mediterranee@verdi.fr](mailto:mediterranee@verdi.fr)

## SOMMAIRE

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 PREAMBULE.....</b>                                                          | <b>4</b>  |
| <b>2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION.....</b>                              | <b>6</b>  |
| 2.1    OBJET DE L'OPERATION.....                                                 | 7         |
| 2.2    JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION .....                                       | 9         |
| 2.2.1    Répondre à la demande de logements du territoire.....                   | 9         |
| 2.2.2    Justification du choix de la procédure .....                            | 12        |
| <b>3 ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....</b>                               | <b>13</b> |
| 3.1    L'OPERATION DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL.....                            | 14        |
| 3.1.1    Dans le département de l'hérault.....                                   | 14        |
| 3.1.2    Dans la communauté d'agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée ..... | 15        |
| 3.1.3    Dans la commune.....                                                    | 16        |
| 3.1.4    L'habitat.....                                                          | 17        |
| 3.1.5    Equipements publics et commerces .....                                  | 19        |
| 3.1.6    Mobilité.....                                                           | 20        |
| 3.2    L'OPERATION DANS SON CONTEXTE NATUREL .....                               | 23        |
| 3.2.1    Enjeux hydrauliques et topographiques locaux .....                      | 23        |
| 3.2.2    Enjeux écologiques du site .....                                        | 28        |
| 3.2.3    Le Paysage .....                                                        | 30        |
| <b>4 PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS .....</b>                   | <b>33</b> |
| 4.1    LES ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT.....                                   | 34        |
| 4.2    ESTIMATION DES SURFACES DE LOGEMENT ET LOGEMENTS SOCIAUX.....             | 40        |
| 4.3    SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE DE L'OPERATION .....                         | 41        |
| <b>5 LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU.....</b>                 | <b>42</b> |
| 5.1    AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR.....                    | 43        |
| 5.1.1    Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) .....                           | 43        |
| 5.1.2    Programme Local de l'Habitat (PLH).....                                 | 45        |
| 5.1.3    Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune .....                  | 45        |
| 5.2    AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT .....                     | 49        |

# 1 PREAMBULE

Le présent dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Nieux » à Balaruc-Les-Bains est élaboré par la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone. Son contenu est défini par l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme :

*« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application de l'article L.103-6. »*

*Le dossier de création comprend :*

- a) *Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;*
- b) *Un plan de situation ;*
- c) *Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;*
- d) *L'étude d'impact définie à l'article R.122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R.122-2 et R.122-3-1 du même code.*

*Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.*

*Conformément à l'article 21 du décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux demandes d'avis ou d'examen au cas par cas et aux demandes déposées en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement qui sont enregistrées à compter du 5 juillet 2020 »*

Ainsi au titre de l'article R122-2, du Code de l'Environnement, le projet de création de Zone d'Aménagement Concerté Les Nieux à Balaruc-Les-Bains est soumis à étude d'impact. Il prévoit les impacts du projet sur l'environnement afin de prendre des mesures proportionnées envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs.

Le présent dossier est donc constitué des différentes parties exposées précédemment issues de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme relatif au contenu du dossier de création d'une Z.A.C.

## 2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

---

## 2.1 OBJET DE L'OPERATION

La commune de Balaruc-Les-Bains situé dans le département de l'Hérault qui fait partie de la Région Occitanie dans le Sud de la France. Le contexte géographique de Balaruc-Les-Bains est marqué par la proximité avec les villes de Montpellier et Sète qui exercent une influence quant à la dynamique et l'attractivité du territoire.

La commune est accessible à partir de l'autoroute A9 (échangeur autoroutier n°33), via la RD2 qui traverse Balaruc-Le-Vieux. Cette route est en cours de réaménagement avec un projet de transport en commun en site propre et des pistes cyclables favorisant les transports alternatifs à la voiture de Balaruc-Le-Vieux à Sète.

La commune bénéficie également d'une accessibilité ferroviaire par la gare de Sète situé à 20 min à vélo et 10 min en voiture.



*Situation de Balaruc-Les-Bains dans le Golfe du Lion*

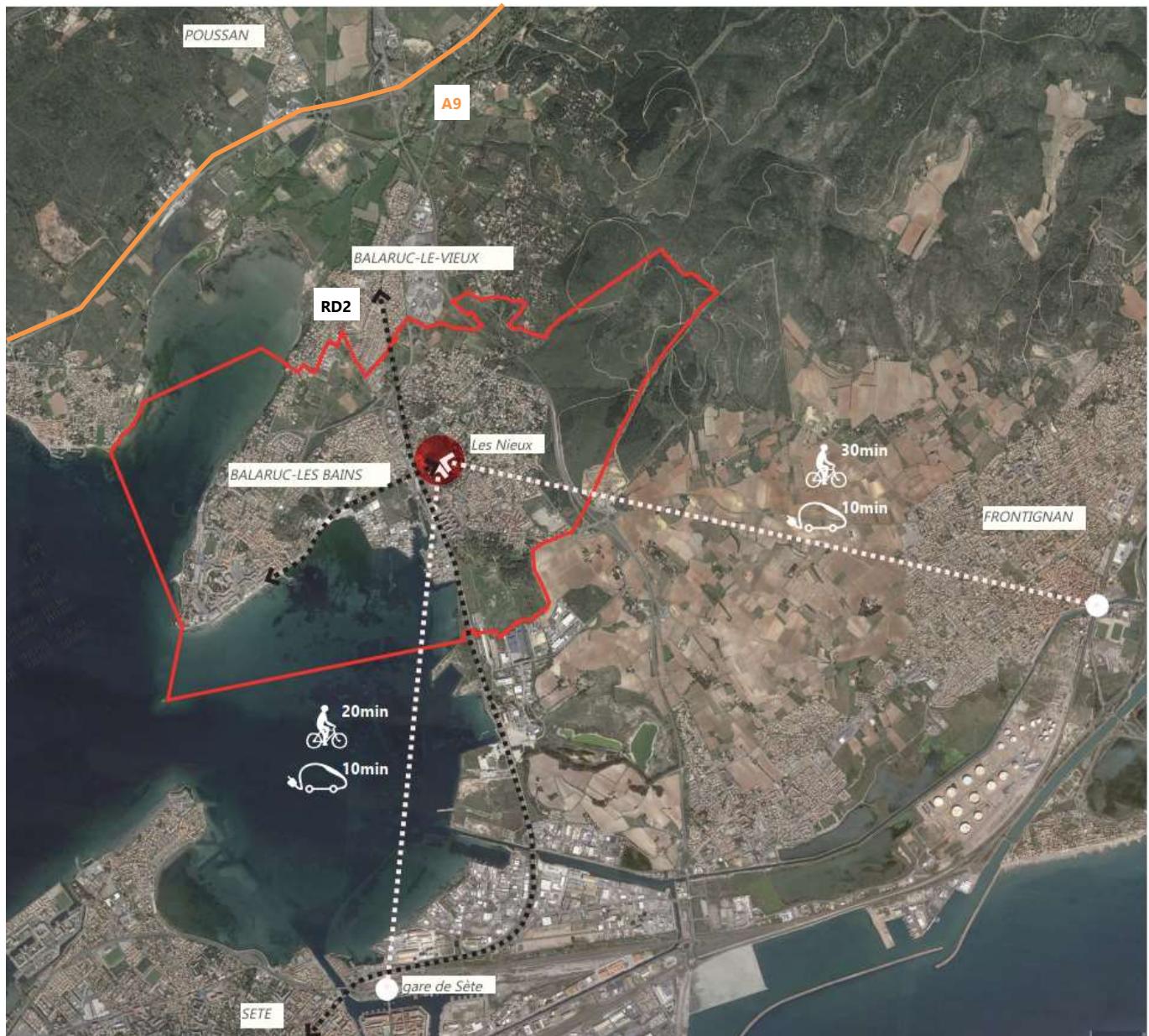
*Source / Fond de plan : Google Earth*

L'opération d'aménagement a pour vocation première de permettre la création de nouveaux logements et d'équipement publics, en favorisant la transformant d'un terrain en friche en position de « dent creuse », c'est-à-dire déjà entouré par un territoire urbanisé de la commune, plutôt qu'une extension sur des terrains agricoles ou naturels en périphérie de la ville.

La mise en place de cette Zone d'Aménagement Concerté, permet de répondre à plusieurs objectifs cumulés :

- Répondre au besoin de logement notamment en logements sociaux du territoire tout en prenant en compte les contraintes du site,
- Améliorer la gestion du ruissellement des eaux pluviales en intégrant des aménagements adaptés, en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration,
- La création d'un réseau viaire optimisé permettant le maillage du quartier,
- Des espaces publics partagés supports de la vie de quartier et des mobilités douces

- Un quartier exemplaire s'inscrivant dans une démarche de développement durable du territoire (lutte contre les îlots de chaleur, formes urbaines innovantes, etc.)
- L'adaptation et l'intégration du projet dans son environnement.

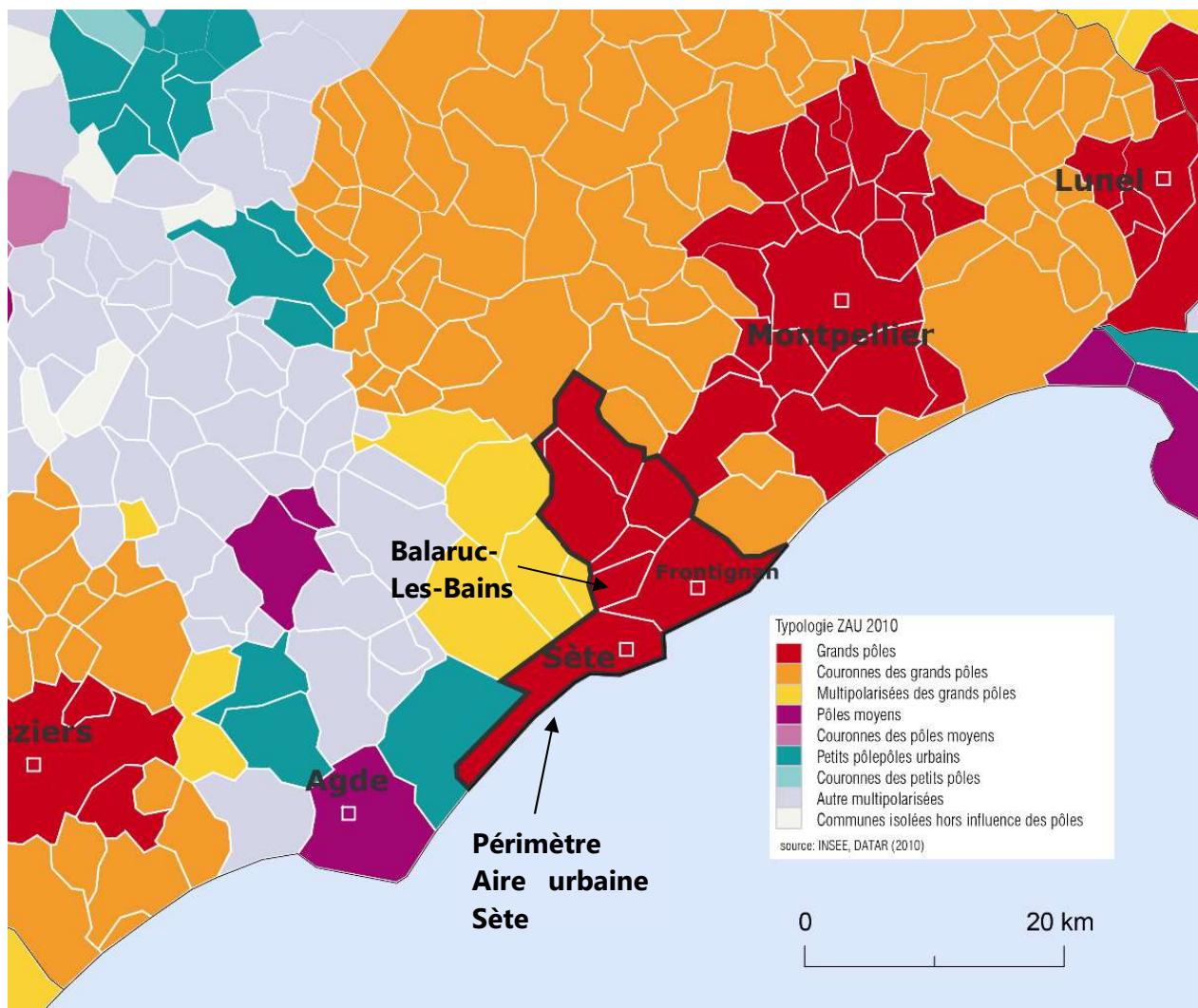


*Situation de Balaruc-Les-Bains dans son environnement proche*  
 Source / Fond de plan : Google Earth

## 2.2 JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION

### 2.2.1 REPONDRE A LA DEMANDE DE LOGEMENTS DU TERRITOIRE

Balaruc-Les-Bains bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à 20 km de Montpellier et à 2 km de Sète. La Méditerranée est quant à elle située à 6 km vers le sud. Tous ces atouts géographiques pèsent fortement dans l'attractivité de cette commune qui est rattachée à la communauté d'agglomération du Bassin de Thau.



Aire urbaine Sète  
Source : INSEE, DATAR, 2010

Les services offerts par l'aire urbaine sont de véritables avantages pour ceux qui viennent s'installer sur ce territoire. Ils se déclinent en nombreux domaines culturels et de loisirs et participent ainsi à la qualité de vie des habitants. De plus, étant une importante ville portuaire du sud-est de la France, Sète recense dans ses limites de nombreux équipements et services.

A l'échelle de l'agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée (130 502 habitants en 2024), la croissance démographique est plutôt stabilisée avec une variation de la population de 0.4% entre 2014 et 2020, principalement dû au solde migratoire. Néanmoins, la population s'est accrue de 40% sur les 30 dernières années, soit l'une des plus fortes expansions du littoral méditerranéen français. L'attractivité touristique représente 1,5 millions de visiteurs chaque année.

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglopôle Sète Méditerranée pour la période 2019-2024 définit les orientations et les objectifs de la politique communautaire en matière d'habitat :

- Répondre aux besoins en logement et en hébergement en créant 7 200 logements supplémentaires sur tout le territoire, avec un rythme de 1200 lgt/an
- Favoriser la fluidité des parcours résidentiels, le renouvellement urbain et la mixité sociale
- Assurer une répartition équilibrée de l'offre sur l'ensemble du territoire

La population de la commune de Balaruc-Les-Bains est de 7115 habitants (INSEE, 2020). Celle-ci a connu une croissance soutenue, avec une population qui double entre 1968 et 1982 puis qui croît de façon continue à un rythme d'environ +2.4% depuis 2007.

#### POP T1 - Population en historique depuis 1968

|                                        | 1968(*) | 1975(*) | 1982  | 1990  | 1999  | 2009  | 2014  | 2020  |
|----------------------------------------|---------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population                             | 1 830   | 2 957   | 4 369 | 5 013 | 5 688 | 6 622 | 6 864 | 7 115 |
| Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> ) | 211,3   | 341,5   | 504,5 | 578,9 | 656,8 | 764,7 | 792,6 | 821,6 |

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

De plus, on observe un taux très bas de logements vacants avec seulement 1.2% en 2020, pour une moyenne de 5.6% à l'échelle de l'unité urbaine de Sète. Cette tendance est stable et installée depuis plusieurs années. On retrouve 2.8% de logements vacants en 2009 et 1.4% en 2014. Ces indicateurs sont révélateurs d'une pénurie de logements sur la commune.

#### LOG T2 - Catégories et types de logements

|                                                  | 2009  | %     | 2014  | %     | 2020  | %     |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ensemble                                         | 6 824 | 100,0 | 7 297 | 100,0 | 7 644 | 100,0 |
| Résidences principales                           | 2 973 | 43,6  | 3 247 | 44,5  | 3 404 | 44,5  |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 3 663 | 53,7  | 3 949 | 54,1  | 4 151 | 54,3  |
| Logements vacants                                | 188   | 2,8   | 101   | 1,4   | 89    | 1,2   |

La commune de Balaruc les Bains est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU modifiée par la loi dite Duflot du 18 janvier 2013. Elle doit à ce titre disposer de 25% de logements locatifs sociaux. Au 1er janvier 2014, la commune ne comptabilisait ainsi que 324 logements sociaux, soit un taux de 9,35%. Grâce aux nouvelles obligations fixées dans le PLU, au 1er janvier 2023, le taux de logement sociaux est passé progressivement à 13,29 %.

Ainsi, le quartier se doit de répondre aux enjeux de mixité sociale de l'habitat en cohérence avec le contrat de mixité sociale signé entre l'Etat, Sète Agglopôle Méditerranée et la commune de Balaruc-Les-Bains. Les objectifs en termes de logements sociaux sur le projet des Nieux, fixés par la commune, sont de 40% de LLS et 10% de logements en accession aidée.

On note une faible part de cadres, artisans, commerçants et chefs d'entreprise au sein de la commune avec un total cumulé de seulement 10,2% dans la commune, 10.1% dans unité urbaine de Sète, contre 13.5% moyen en France. Le taux de pauvreté s'établie dans la commune à 13% en 2021 (RP2021, INSEE) et le chômage à 10,1% (RP2020, INSEE).

### POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

|                                                   | 2009  | %     | 2014  | %     | 2020  | %     |
|---------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ensemble                                          | 5 533 | 100,0 | 5 891 | 100,0 | 6 055 | 100,0 |
| Agriculteurs exploitants                          | 50    | 0,9   | 20    | 0,3   | 5     | 0,1   |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise         | 290   | 5,2   | 350   | 5,9   | 230   | 3,8   |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 309   | 5,6   | 250   | 4,2   | 385   | 6,4   |
| Professions intermédiaires                        | 649   | 11,7  | 585   | 9,9   | 740   | 12,2  |
| Employés                                          | 989   | 17,9  | 1 051 | 17,8  | 995   | 16,4  |
| Ouvriers                                          | 528   | 9,5   | 465   | 7,9   | 400   | 6,6   |
| Retraités                                         | 1 978 | 35,7  | 2 395 | 40,7  | 2 365 | 39,1  |
| Autres personnes sans activité professionnelle    | 741   | 13,4  | 776   | 13,2  | 935   | 15,4  |

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

Les emplois sont principalement liés à l'activité touristique de la commune (env. 31%) avec notamment l'activité thermale, qui représente plus de 1000 emplois directs, dont 400 uniquement lié aux Thermes. Balaruc-Les-Bains est la première station thermale de France avec plus de 53 000 curistes/an en moyenne.

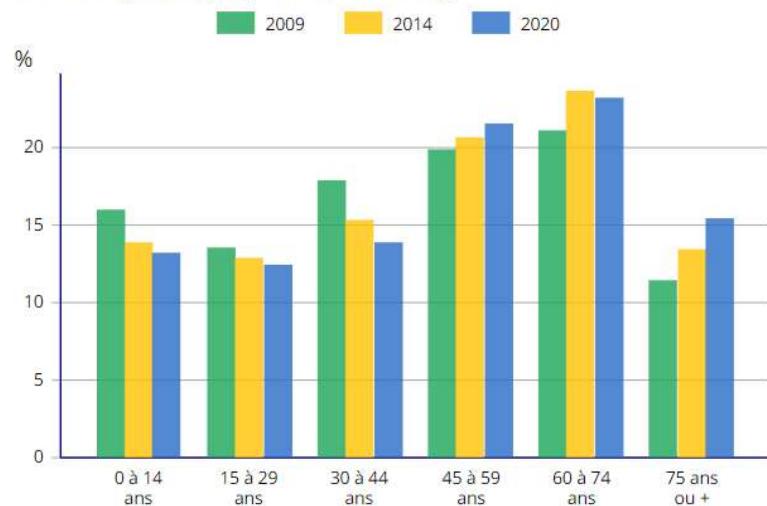
La commune est également investie dans le développement de projets en faveur de l'attractivité économique du territoire : ouverture de sites de production/stockage de produits cosmétiques, développement de la médecine thermale avec la réhabilitation du spa O'balia, projet d'aménagement Cœur de Station, projet d'extension de la zone commerciale de Balaruc-Les-Bains (env. 300 emplois supplémentaires). L'ensemble de ces projets engage à proposer des logements supplémentaires dans la ville, en adéquation avec les emplois créés, afin de favoriser une ville des proximités, basée sur des déplacements courts.

La production d'une diversité de logements (collectifs, intermédiaire et individuel) a pour objectif d'adapter l'offre à une population la plus variée possible, que ce soit par la composition, l'âge ou les revenus des ménages.

On observe à Balaruc-Les-Bains une augmentation régulière et affirmée des 45-59 ans, 60-74 ans et plus de 75 ans, entre 2009 et 2020. Face au vieillissement de la population, l'objectif est de faire revenir des familles dans le quartier des Nieux, par une offre adaptée de logements.

### POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Ainsi, face aux dynamiques démographiques, immobilières et économiques la commune a souhaité apporter des solutions au travers un offre supplémentaire de logements. Le projet de ZAC Les Nieux favorise, par ses ambitions de qualité et de diversité d'habitat, le développement d'une mixité urbaine, sociale et générationnelle.

### **2.2.2 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE**

La ZAC est une procédure d'urbanisme soumise aux dispositions du droit de l'urbanisme, pouvant faire appel à un concessionnaire aménageur pour la réalisation des équipements publics, le suivi opérationnel, la commercialisation des lots privés et la gestion financière de l'opération, incluant plusieurs risques. Elle nécessite un partenariat entre les collectivités locales et les opérateurs publics ou privés à travers notamment un traité de concession.

Une telle procédure est mise en œuvre à travers deux étapes :

- l'élaboration, dans un premier temps, d'un dossier de création
- puis la constitution du dossier de réalisation

La procédure de ZAC est la mieux adaptée au projet d'aménagement envisagé pour le secteur « Les Nieux ».

D'une part, elle garantit la cohérence du fonctionnement hydraulique globale de l'opération, par l'aménagement d'un chemin de l'eau continu et séquencé par des bassins de rétention, sans interruption. Le risque de ruissellement étant fort sur le projet, la continuité et l'amélioration de la gestion hydraulique est au premier plan des enjeux d'aménagement. Elle garantit également la bonne continuité des aménagements publics liés aux mobilités douces (pistes cyclables, trottoir) en évitant le morcellement du territoire par une succession d'opérations privées.

D'autre part, elle permet de définir des objectifs de développement dans une démarche concertée et d'intérêt général, ouvrant le droit à l'expropriation par déclaration d'utilité publique. Cet outil favorise la maîtrise foncière de l'opération, indispensable à la cohérence d'ensemble du projet. La ZAC permet un phasage des travaux d'aménagement et des constructions et est une procédure flexible, ce qui permet d'adapter le projet et les méthodes au gré de l'aboutissement ou non des négociations amiables avec les propriétaires.

Enfin, cette procédure d'initiative et de compétence publiques permet un contrôle de la personne publique qui en prend l'initiative sur les choix d'aménagement que l'aménageur désigné lui propose.

La personne publique à l'initiative du projet, en l'occurrence la commune de Balaruc-Les-Bains, a alors un véritable pouvoir de décision quant à l'aménagement futur de la zone car c'est elle qui sera en charge d'approuver en Conseil Municipal ces deux dossiers mettant en œuvre la procédure de ZAC.

### 3 ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

---

### 3.1 L'OPERATION DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL

#### 3.1.1 DANS LE DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Balaruc-Les-Bains est situé dans le département de l'Hérault, qui fait partie de la Région Occitanie dans le Sud de la France. La situation de ce département sur l'arc languedocien lui donne une attractivité à laquelle ne jouissent pas les autres départements français. En effet, l'Hérault possède un cordon littoral long de 87 kms constitué en partie de plage de sable et de salins. L'arrière-pays de ce département se définit par un relief vallonné composé de vignobles et de garrigues et de quelques monts comme celui de l'Espinouse dont l'altitude est de 1124 m.

De plus, l'Hérault comprend sur son territoire la ville de Montpellier, réputée pour ses pôles universitaires et médicaux et dont la présence participe largement à l'attractivité départementale. En effet, on note un solde migratoire pour ce département de +1.4% et dont +1.1% sont dus au solde apparent des entrées et des sorties soit une population totale en 2015 de 1 120 190 habitants. A titre indicatif, cette population était en 1990 de 706 499 habitants soit une évolution en 15 ans de +58.56%.

Au sein de l'Hérault, la commune de Balaruc-Les-Bains bénéficie d'une situation géographique particulièrement attractive :

- par son positionnement proche des grandes infrastructures de l'arc méditerranéen,
- par sa proximité géographique et fonctionnelle avec les agglomérations de Sète et de Montpellier, voir même de Béziers.



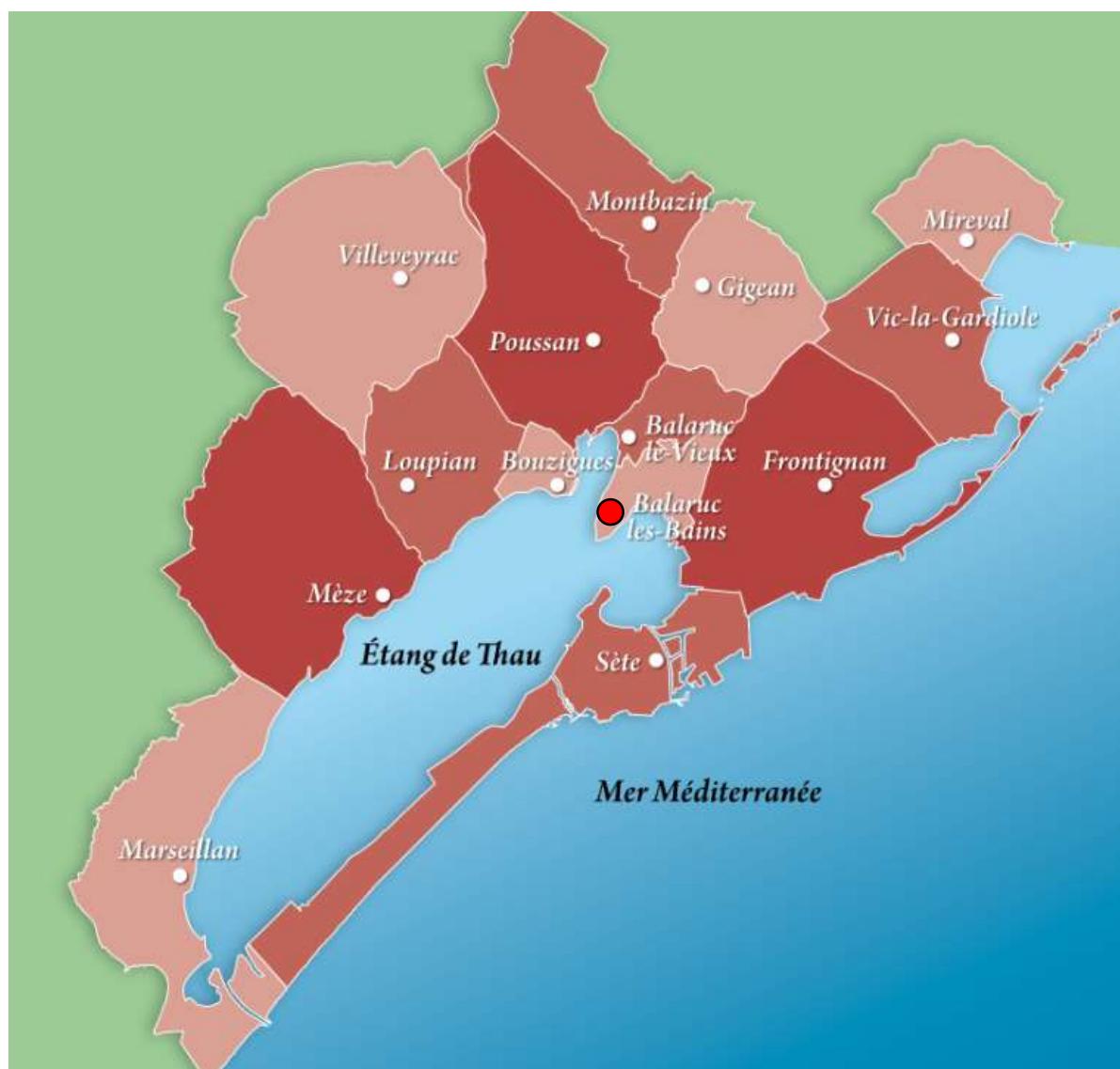
Sources : IGN – Google Maps

### 3.1.2 DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SERE AGGLOPOLE MEDITERANEE

La commune de Balaruc-Les-Bains est située à un carrefour stratégique au nord du Bassin de Thau : à mi-chemin entre Béziers et Montpellier, aux contreforts de l'arrière-pays tout en gardant une distance de 10 kms avec le littoral, à la sortie de l'autoroute A9, en accès direct au port de Sète par la RD 600 et à 20 minutes de Montpellier par l'autoroute.

Cette intercommunalité est celle de la Sète Agglopôle Méditerranée qui comprend 14 communes et dont le siège est à Sète. L'agglomération est lauréate de l'AMI « recomposition spatiale » lancé par l'Etat en 2023. Les objectifs sont de questionner le devenir du littoral et des berges de l'étang de Thau, au sein du triangle et cœur d'agglomération Sète-Frontignan-Balaruc, afin d'aboutir à une stratégie foncière de recyclage du tissu urbain.

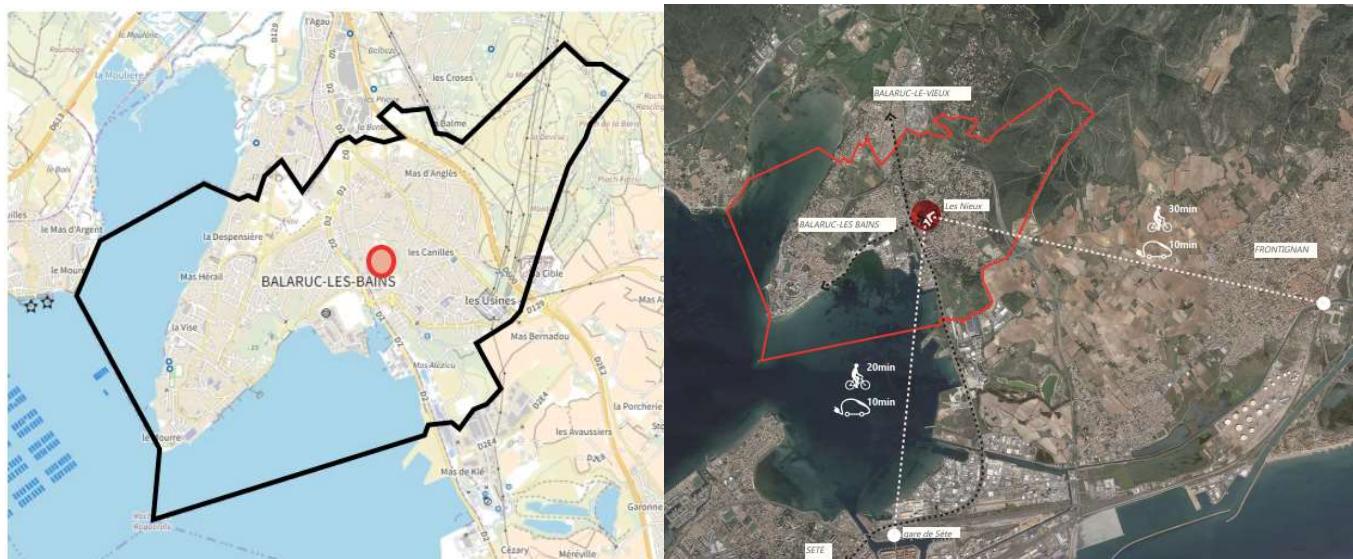
Balaruc-Les-Bains est donc en situation de centralité au sein de l'agglomération et est engagé dans des démarches de renouvellement urbain d'envergure intercommunale.



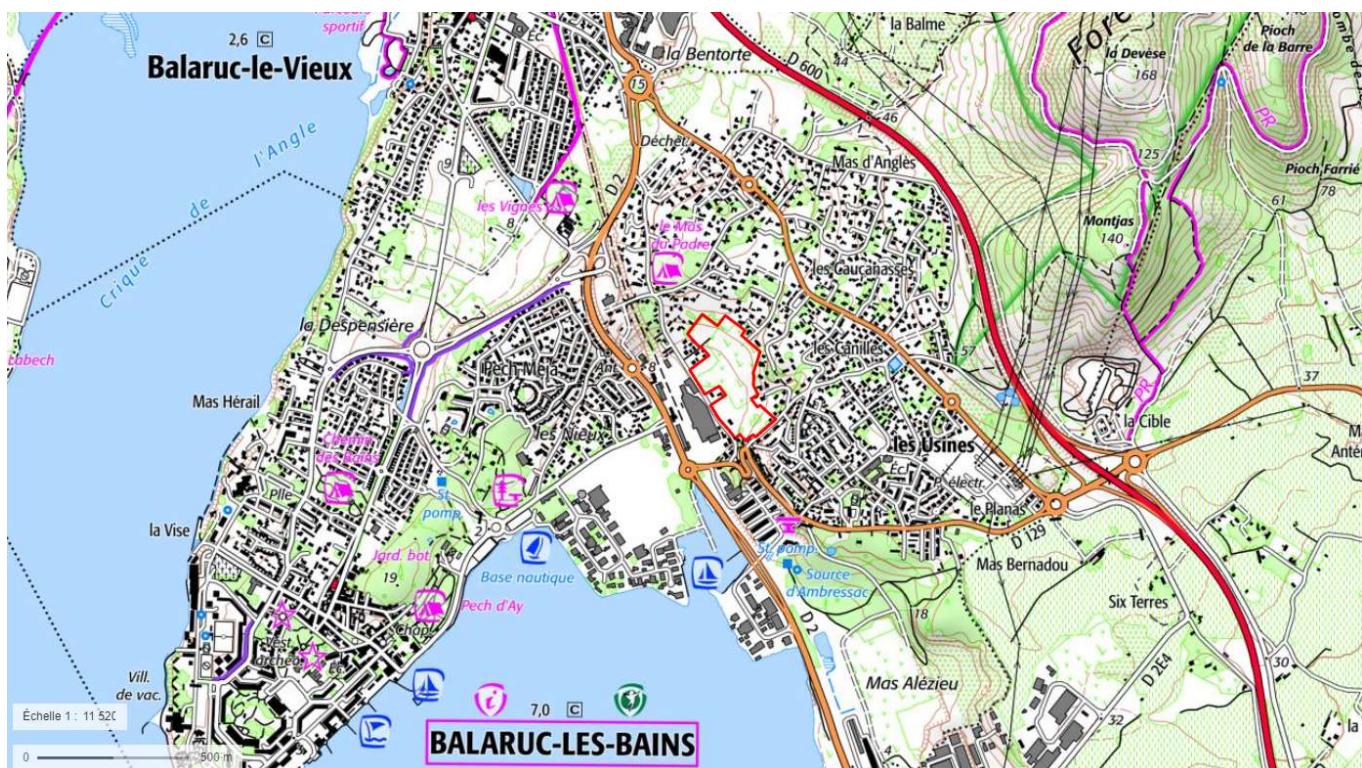
Plan de l'Agglopôle  
Source : Sète Agglopôle Méditerranée

### 3.1.3 DANS LA COMMUNE

Le secteur des Nieux se situe dans le quartier des Usines, entre la D2 et la D600. Il occupe une position centrale par rapport aux limites communales. Il est implanté sur une « dent creuse », c'est-à-dire un espace en friche dont la périphérie est déjà urbanisée. Cet environnement proche se caractérise principalement par des villas individuelles mais aussi par l'usine Sibelco, au Sud-Ouest du site, ainsi que différents commerces et services au Sud et à l'Ouest.



Fonds : Google Maps



Fond : IGN, Géoportal

### 3.1.4 L'HABITAT

Le parc de logements de Balaruc-les-Bains est constitué d'une prédominance d'appartements (env. 68%) parmi les 7 644 logements recensés en 2020. Une grande partie des logements est consacrée aux résidences de tourisme (54.3% de résidences secondaires), lié à la forte activité thermale de la ville.

#### LOG T2 - Catégories et types de logements

|                                                  | 2009         | %            | 2014         | %            | 2020         | %            |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>6 824</b> | <b>100,0</b> | <b>7 297</b> | <b>100,0</b> | <b>7 644</b> | <b>100,0</b> |
| Résidences principales                           | 2 973        | 43,6         | 3 247        | 44,5         | 3 404        | 44,5         |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 3 663        | 53,7         | 3 949        | 54,1         | 4 151        | 54,3         |
| Logements vacants                                | 188          | 2,8          | 101          | 1,4          | 89           | 1,2          |
| <i>Maisons</i>                                   | <i>2 205</i> | <i>32,3</i>  | <i>2 380</i> | <i>32,6</i>  | <i>2 427</i> | <i>31,8</i>  |
| <i>Appartements</i>                              | <i>4 592</i> | <i>67,3</i>  | <i>4 897</i> | <i>67,1</i>  | <i>5 202</i> | <i>68,1</i>  |

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Les surfaces moyennes des logements individuels sont très importantes, avec une moyenne de 4.5 pièces par maison, contre moins de 3 pièces en moyenne pour les appartements, en 2020. La tendance pour les appartements a été favorable à une légère augmentation du nombre de pièces (2,6 en 2014 pour 2.8 en 2020).

#### LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

|                                            | 2009       | 2014       | 2020       |
|--------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Ensemble des résidences principales</b> | <b>3,9</b> | <b>3,8</b> | <b>3,9</b> |
| Maison                                     | 4,5        | 4,5        | 4,5        |
| Appartement                                | 2,7        | 2,6        | 2,8        |

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.



Densité brute de logement environnante

Source : Googlemaps

La densité existante aux alentours du site est très variable. On constate que la zone pavillonnaire qui s'est construite après 1965 est très peu dense, avec environ 10 logements/ha, par rapport aux lotissements plus anciens comme Roches Rouges qui ont plutôt une densité d'environ 25 logement/ha, grâce à son implantation en bande.

Les typologies sont principalement de l'habitat individuel pavillonnaire isolé (3), jumelé par deux ou groupé (2). Mais on retrouve également à proximité un tissu de maisons de ville lié au vieux bourg d'après-guerre (1) ainsi que des opérations de logements collectifs (4) un peu plus au Sud, sur la Rue des Alizées, située entre la D2 et la D129. Cette opération dépasse les 100 logements/ha.

1

15 lgt/ha

2

25 lgt/ha

3

5-10 lgt/ha

4

130 lgt/ha



Les densités en logement/hectare dans les quartiers environnants  
Source : Google Maps/Streetview

Le parc d'habitation existant est plutôt vieillissant, avec 58,2% de logements construits avant 1990.

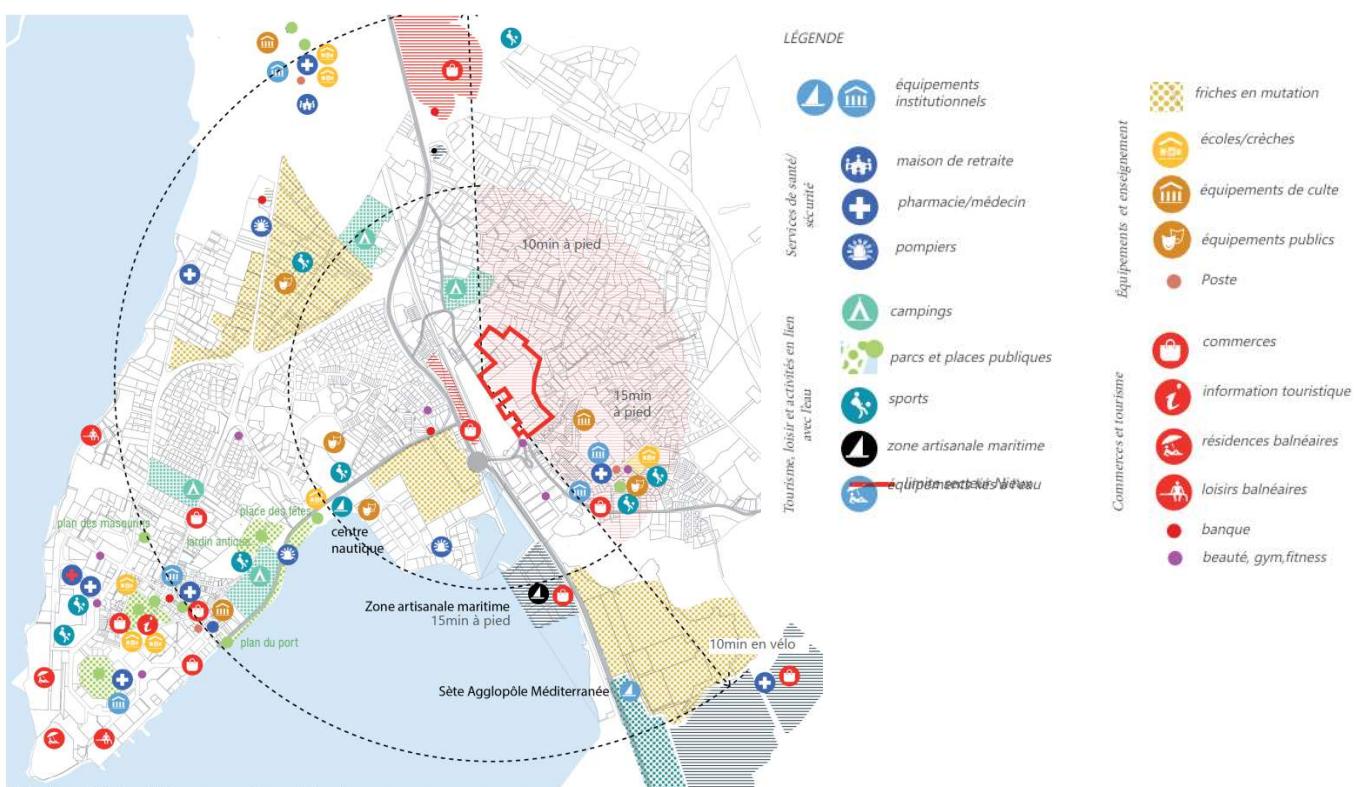
#### LOG T5 - Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement

|                                               | Nombre | %     |
|-----------------------------------------------|--------|-------|
| Résidences principales construites avant 2018 | 3 149  | 100,0 |
| Avant 1919                                    | 102    | 3,2   |
| De 1919 à 1945                                | 122    | 3,9   |
| De 1946 à 1970                                | 370    | 11,7  |
| De 1971 à 1990                                | 1 242  | 39,4  |
| De 1991 à 2005                                | 798    | 25,3  |
| De 2006 à 2017                                | 515    | 16,4  |

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

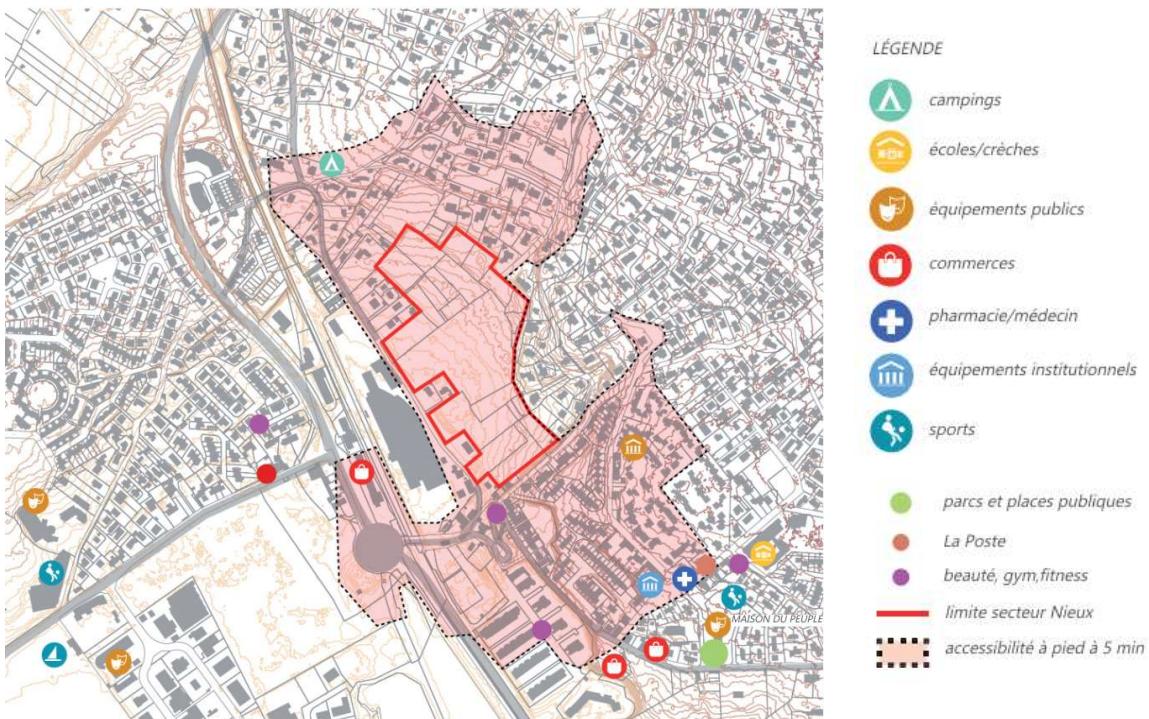
#### 3.1.5 EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMERCES

En accord avec ses dimensions historiques et contemporaines, la ville est globalement bien dotée en équipements publics et dispose d'une offre commerciale assez conséquente avec la présence de la ZACOM en limite de son territoire. Une grande partie des équipements publics communaux sont situés sur la presqu'île. Toutefois, le quartier des Usines bénéficie d'un petit pôle d'équipements de proximité avec notamment des écoles maternelle et élémentaire, une mairie annexe (Espace Louise Michel), une salle communale (Maison du Peuple) et un bureau de poste.



Analyse des équipements à l'échelle de la ville

Source : GAU



*Analyse des équipements à l'échelle de l'environnement immédiat du projet*

*Source : GAU*

Des aménagements sportifs et de loisirs de quartier viendront compléter l'offre existante. Ils seront situés dans les espaces hydrauliques plantés et les espaces urbains.

Les écoles des usines ayant des effectifs plutôt en baisse, le projet des Nieux devrait permettre de stabiliser les effectifs scolaires de ces écoles. Le nombre de logements étant à présent connu, des estimations seront réalisées afin d'anticiper au mieux les variations sur les effectifs scolaires.

### 3.1.6 MOBILITÉ

Aujourd'hui, le site est principalement desservi par le chemin d'Aymes, depuis la RD2. Un projet de reprofilage du chemin d'Aymes est en cours, ce qui rendra ce chemin plus accessible et plus sécurisé à pied et en vélo, avec des trottoirs continus et des marquages au sol adaptés.

Le chemin des Peyrières situé au Nord du site est aujourd'hui une voie en impasse. La prolongation de cet axe routier jusqu'au chemin d'Aymes permettrait de relier ce dernier à la Route de la Rêche. Toutefois, cela aurait un impact non souhaitable pour le secteur, avec une augmentation du trafic routier qui en ferait un usage de transit plutôt que de desserte locale.

La desserte du site depuis rue des Acacias n'est également pas appropriée à cause du fort dénivelé entre la rue et le site (10 m). Le chemin d'Aymes semble donc constituer l'axe principal de desserte du futur quartier. Il possède un gabarit de 8m (une voie à double sens de circulation) et les études de mobilité réalisées par CDvia en 2022 montrent une très faible circulation dans cette voie. En revanche, aujourd'hui, son profil n'est pas adapté pour les modes doux, il présente une organisation irrégulière tout le long du site, majoritairement avec un seul trottoir qui alterne de côté ou même une absence totale de trottoir par endroits.

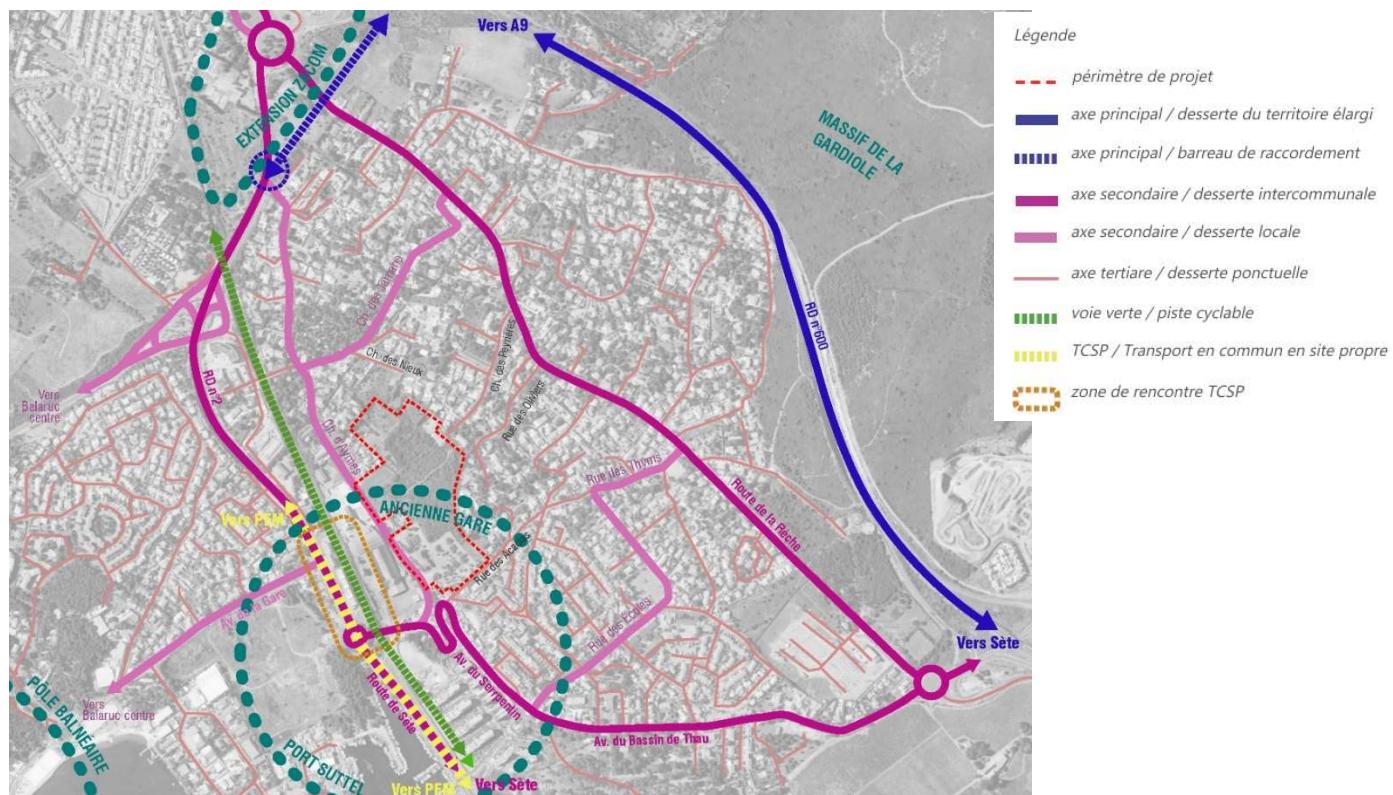
Cette accessibilité est néanmoins exclusivement routière. Face à cette faiblesse, deux éléments méritent d'être soulignés : un réseau de transport collectif est en cours de définition à l'échelle du SCoT du Bassin de Thau. Il devrait en particulier permettre à terme de mieux connecter le triangle urbain central – Sète, Frontignan, Balaruc-Les-Bains.



## *Plan schématique du réseau viaire existant*

Le secteur des Nieux s'insère dans une trame viaire constituée d'axes principaux et secondaires complété par un maillage de mobilités douces en développement :

- Le contournement Est de Balaruc-le-Vieux / RD600
  - Le projet de raccordement entre la RD600 et la RD2. Ce projet permettra d'une part de désengorger l'avenue du Bassin de Thau et l'entrée ouest de Sète et d'autre part, de restructurer la RD2.
  - La RD2 qui relie Sète à Balaruc-le-Vieux et scinde la ville en deux quartiers distincts : la Presqu'île et les Usines
  - 2 PEM projetés : Sète et Balaruc-le-Vieux permettant un rayonnement géographique intercommunal
  - Un TCSP projeté avec station Balaruc Gare comportant une large zone de rencontre tout usagers.



## Plan réseau viaire existant environnant

Les transports collectifs à proximité sont locaux (n°14s) et inter-urbains (n°10, n°13, n°20, n°21, n°22, n°23).

Balaruc-les-Bains porte une ambition forte pour le développement des cheminement doux et le développement de zone partagée traduite dans différents documents tels que :

- le Schéma directeur cyclable communal
- le Plan de Déplacement Urbain Intercommunal

L'intercommunalité développe également sur son territoire un réseau de voie verte et de transport en commun en site propre permettant de relier Sète à la Balaruc-le-Vieux en passant par Balaruc-les-Bains.

Par ailleurs, malgré une offre en stationnement public développée aux abords des équipements publics et en accompagnement de voie, le stationnement anarchique constaté (sur trottoir et sur emplacement non matérialisé) entraîne des conflits d'usages sur l'espace public.

Bien que l'offre de stationnements sur voirie existe autour du site, on constate une saturation et débordement du stationnement sur voirie dans les rues adjacentes aux Nieux.



Le secteur des Nieux s'intègre également au cœur de 3 grandes polarités en évolution : extension ZACOM, ancienne gare et Port Suttel.

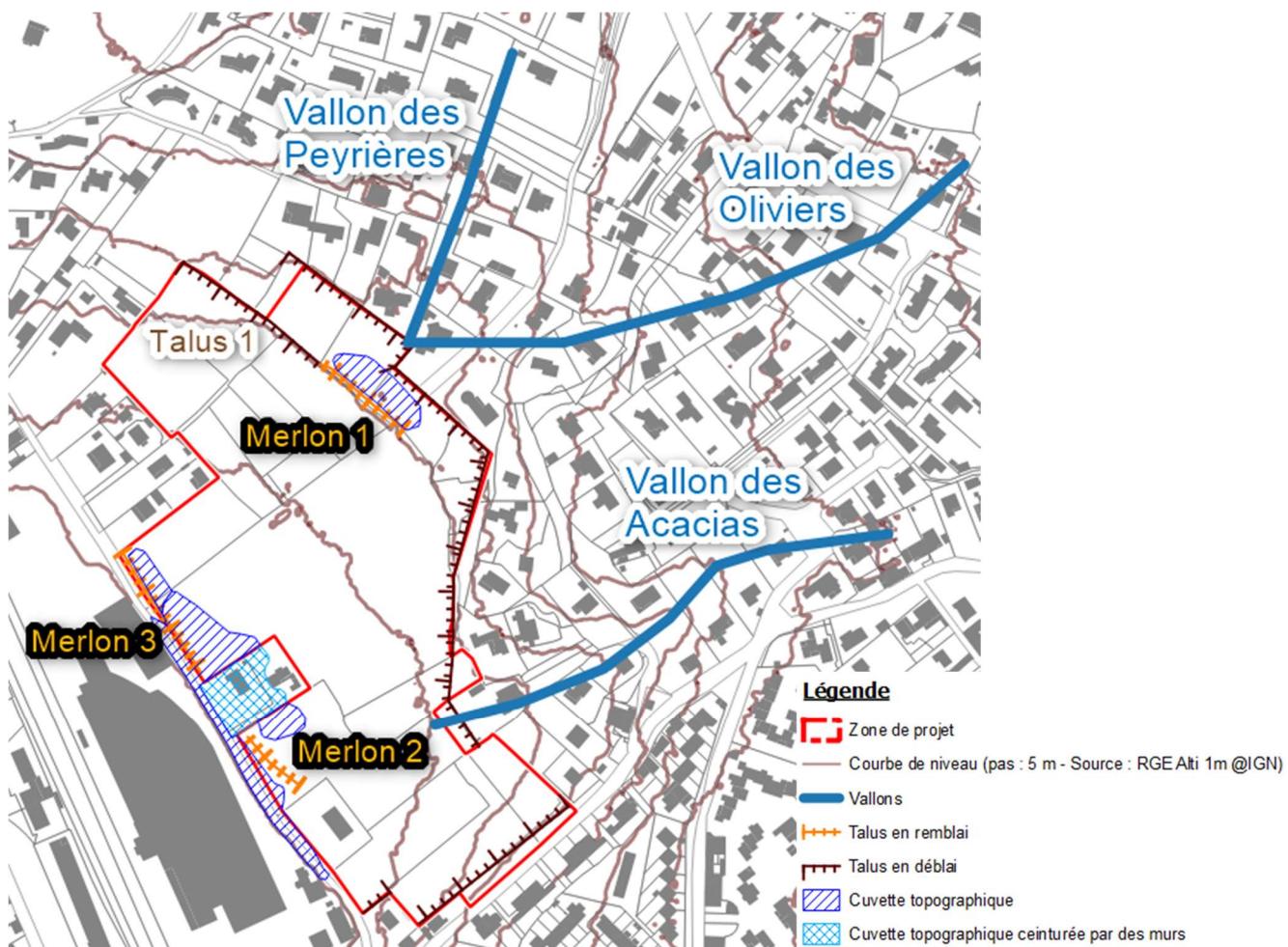
Les enjeux identifiés en matière de mobilités sur le site des Nieux sont les suivants :

- Définir des espaces de rencontre et de pause afin de favoriser le lien social
- Favoriser l'accès aux transports collectifs en améliorant la fréquence du réseau de BUS, en assurant les continuités des cheminement doux au travers du quartier des Nieux vers la Gare TCSP et la future voie verte
- Accueillir des alternatives de mobilité éco-responsable

## 3.2 L'OPERATION DANS SON CONTEXTE NATUREL

### 3.2.1 ENJEUX HYDRAULIQUES ET TOPOGRAPHIQUES LOCAUX

#### Topographie



La zone de projet est relativement pentue et se situe à la confluence de trois vallons principaux :

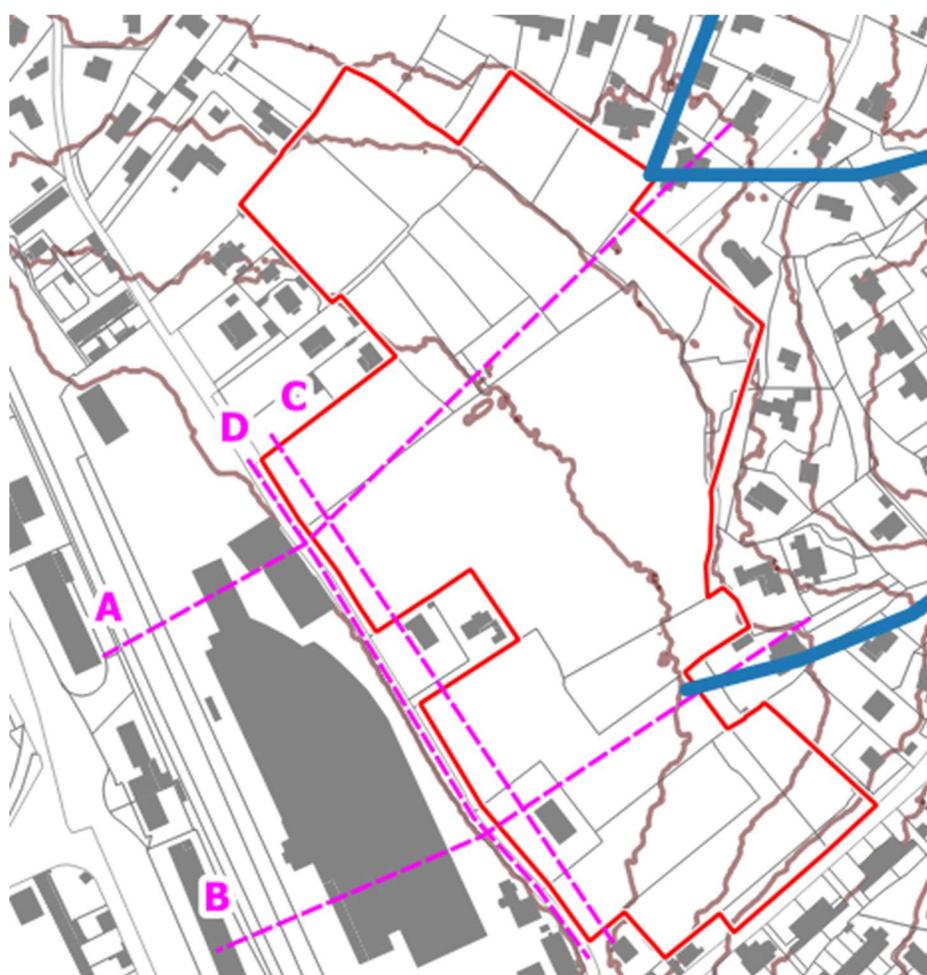
- Le vallon dit des Peyrières au nord (pente moyenne de 5.4%).
- Le vallon dit des Oliviers à l'Est (pente moyenne 7.5%).
- Le vallon dit des Acacias au sud-est (pente moyenne est de 9.4%)

Au droit de la zone de projet, ces vallons disparaissent rapidement pour laisser place à un unique vallon très peu marqué, ayant un axe nord-est/ouest et de pente moyenne 5.2%. La zone est ceinturée au nord et à l'Est par d'importants talus.

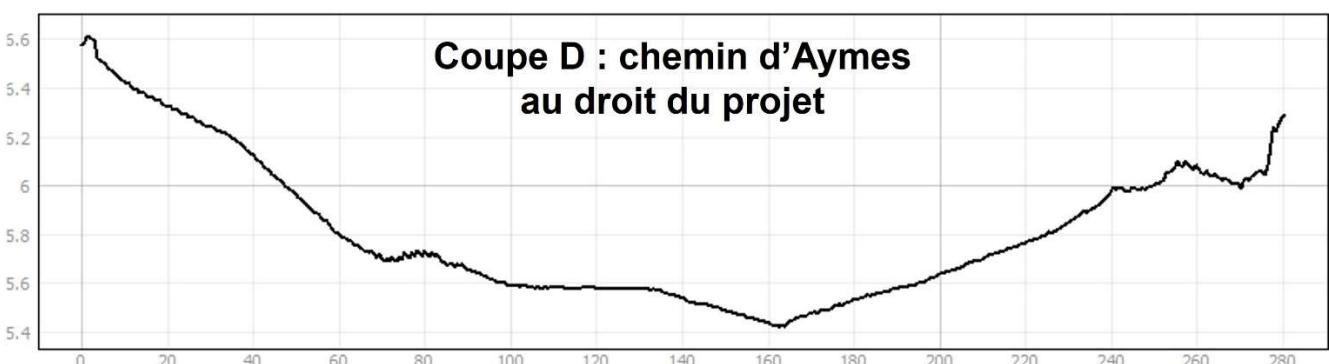
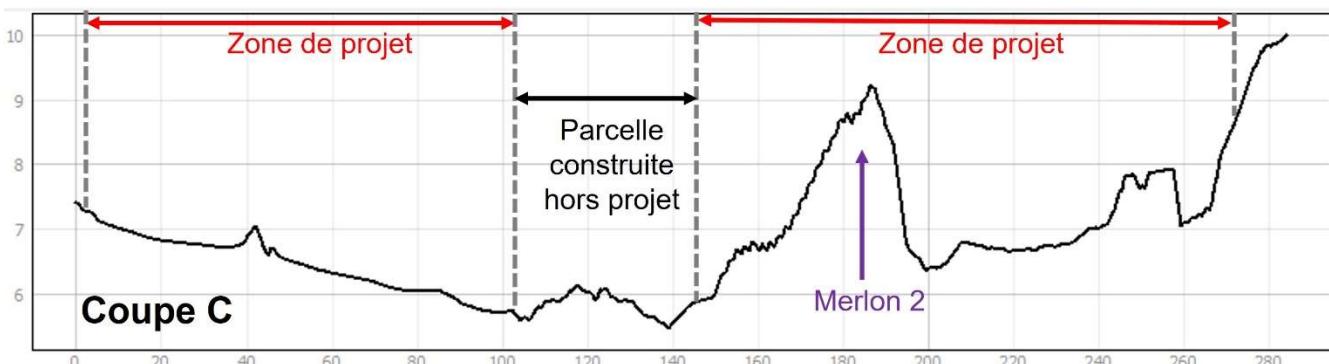
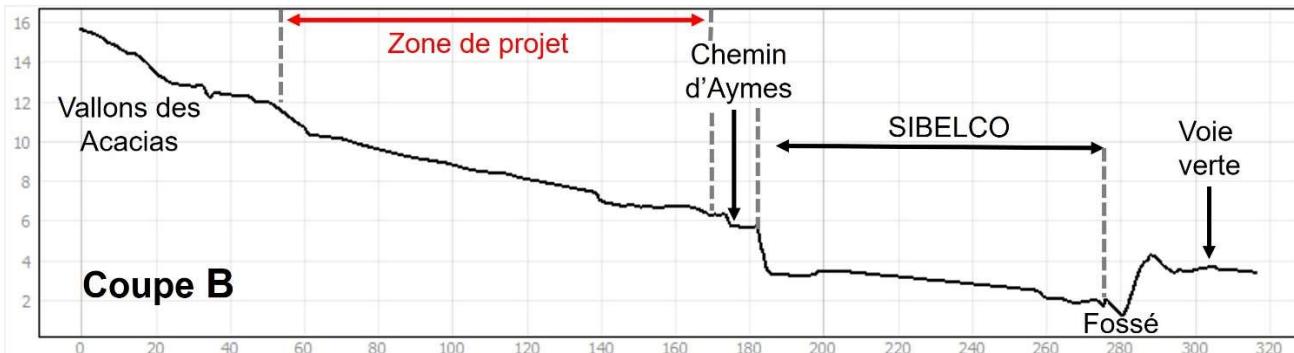
A noter la présence de plusieurs talus/merlons sur la zone de projet :

| Nom      | Type   | Hauteur (m) | Impact hydraulique                                                          |
|----------|--------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Talus 1  | Talus  | 2.5         | Accélération des eaux                                                       |
| Merlon 1 | Merlon | 0.5-1.5     | Rétention/ralentissement des eaux/Favorable développement d'une zone humide |
| Merlon 2 | Merlon | 0.2-0.8     | Rétention/ralentissement des eaux                                           |
| Merlon 3 | Merlon | 2.0-2.5     | Néant                                                                       |

Au droit de la zone de projet, le chemin d'Aymes forme une cuvette topographique où les eaux pluviales se concentrent avant de se déverser sur le site de SIBELCO, en contrebas à l'ouest. Ce dernier forme une importante cuvette topographique avec un point bas à 1.7 m NGF environ et une cote de surverse de 4.0 m NGF au niveau de l'avenue du Serpentin. Cette cuvette est drainée par un fossé longeant la voie verte (ancienne voie ferrée) et ayant pour exutoire « PORT » Suttel, situé à 100 m environ via le réseau pluvial communal.



*Situation des coupes*  
Source : CITEO



Coupes topographiques du terrain naturel  
Source : CITEO

## Géologie

L'étude géotechnique a mis en évidence :

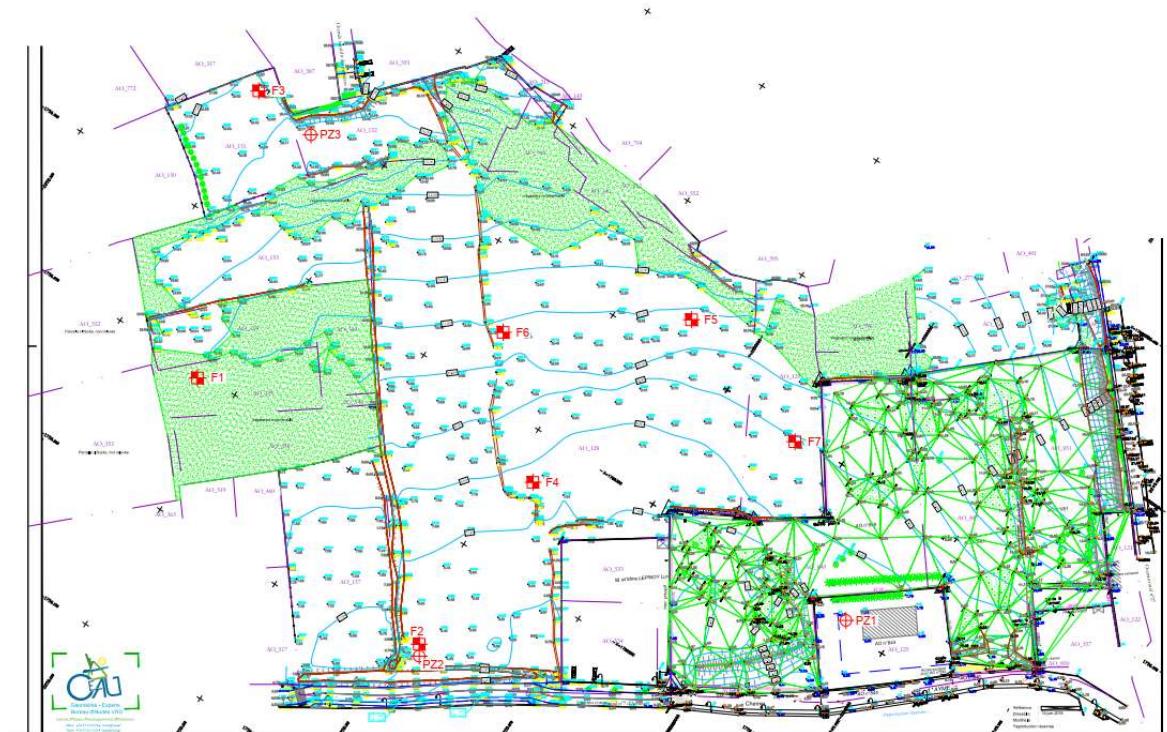
- Des sols présentant majoritairement les couches suivantes :
  - De 0 à 0.2 m de profondeur : terre végétale limono-sableuse marron
  - De 0.2 à 1.8 m de profondeur : limon sableux marron à graviers.

- De 0.5 à 1.8 m de profondeur : argile sableuse beige clair à concrétions carbonatées
- De 1.7 à 5.1 m de profondeur : Marnes beige-gris
- Une faible voire absence de perméabilité des terrains de l'opération avec des perméabilités majoritairement comprises entre  $2.15 \cdot 10^{-8}$  et  $6.8 \cdot 10^{-7}$  m/s. Ces valeurs sont compatibles avec les couches géologiques identifiées. **Ces différents éléments indiquent donc une perméabilité faible voire nulle sur la zone de projet.**

## Hydrogéologie

Selon le site georisques.gouv.fr, le secteur des Nieux est une zone potentiellement sujette aux inondations de cave. De plus, un suivi piézométrique est en cours sur la zone révèle une nappe peu profonde (jusqu'à 2.4 m du terrain naturel). La poursuite de ce suivi doit permettre de déterminer le plafond de la nappe.

### Sensibilité par rapport à la nappe



Fond : CEAU, annoté par EGSA

Les différents piézomètres qui ont été effectués révèlent la proximité d'une nappe, ce qui limite la réalisation d'étages en sous-sol et contraint la densification du projet. (pas de stationnement enterré)

- PZ1 : profondeur >4 m
- PZ2 : profondeur minimum à 2 m sous le terrain naturel mais des circulations d'eau préférentielle s'établissant plus ou moins au toit du soubassement du Miocène (marnes) sont suspectées. D'après les résultats du suivi, elles semblent être permanentes en Pz2 et leur intensité dépend probablement des précipitations. Il s'agirait donc plus d'écoulements sous la surface que du réel toit de la nappe.
- PZ3 : profondeur >3.5 m

Ces éléments devront être respectés dans le calage altimétrique des fonds de bassin de ruissellement.

## Hydraulique et ruissellement

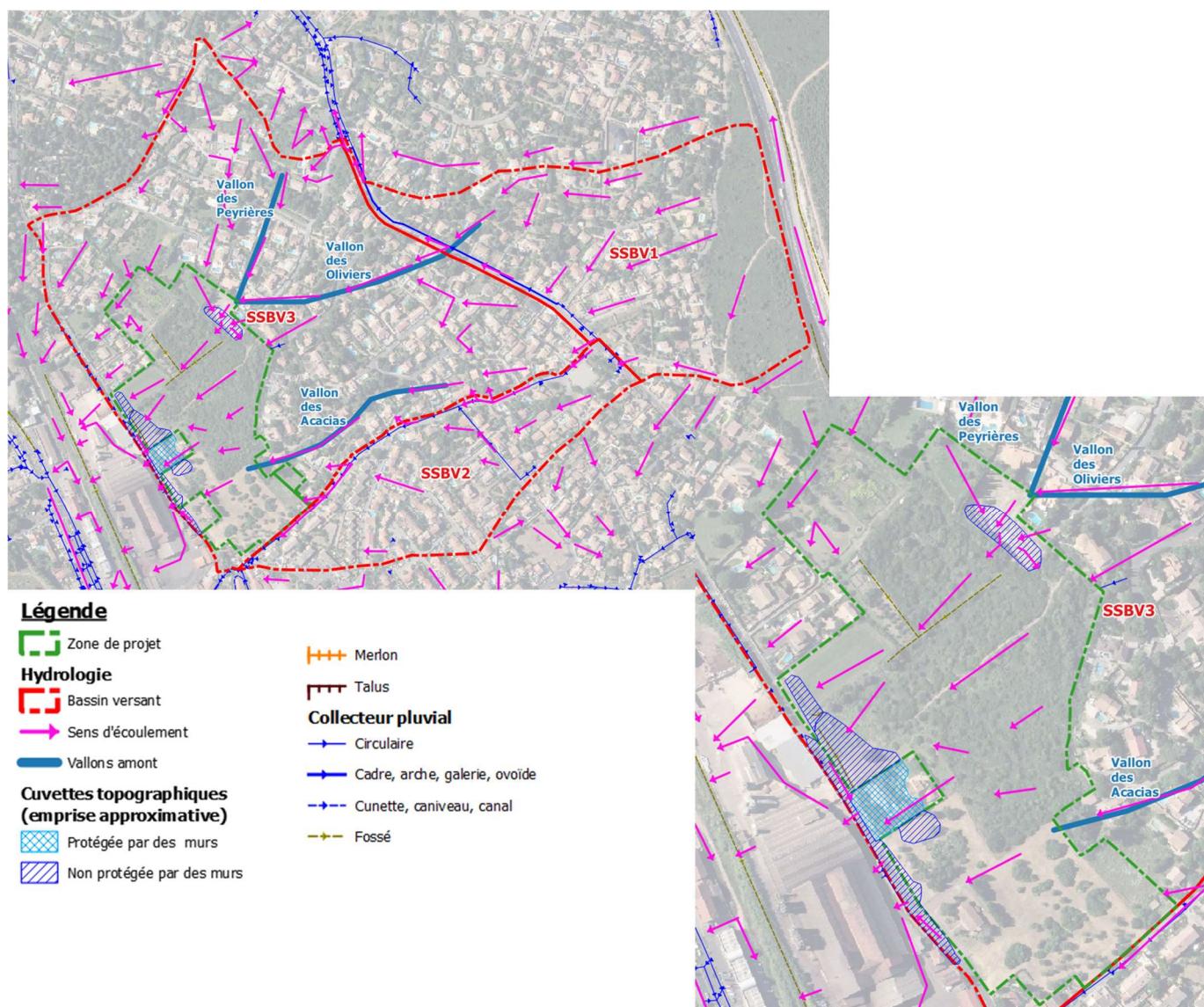
Le secteur des Nieux draine un important bassin versant topographique de 45.3 ha au droit du chemin d'Aymes. Ce bassin versant est moyennement imperméabilisé avec des secteurs d'habitats diffus. Néanmoins, en pratique, les eaux de ce bassin versant sont en partie déviées par les voiries et leurs réseaux pluviaux comme c'est le cas pour la route de la Rèche (SSBV 1) ou la rue des Acacias (SSBV 2). Les murs des propriétés privées jouent également un rôle dans la déviation du cheminement naturel des eaux pluviales.

Sur le bassin versant amont, les eaux pluviales s'infiltrent ou ruissent soit de manière diffuse à travers les propriétés privées, soient en nappe sur les voiries et en fond des trois vallons drainant le secteur en direction de l'ouest et du secteur des Nieux.

Au droit de la zone de projet des Nieux, les trois vallons présentés précédemment convergent et disparaissent rapidement pour laisser place à un unique vallon très peu marqué. Les eaux pluviales s'infiltrent ou ruissent en direction de l'ouest et enfin du site de l'usine SIBELCO MINERALS EUROPE.

Comme décrit précédemment, les eaux sont partiellement retenues sur la zone de projet au droit de petites zones de rétention.

Les eaux traversent le site de SIBELCO où elles s'accumulent ou rejoignent le fossé longeant le site à l'ouest et ayant pour exutoire « Port » Suttel. Ce fossé est très encombré par la végétation et constamment en eau par contrôle aval de l'étang. En raison de son fonctionnement comme une noue de stockage et non comme un fossé d'évacuation, le débit vers l'aval est ainsi réduit et fonction du niveau de l'étang.



*Fonctionnement hydraulique en situation actuelle – vue globale (en haut) et vue zoomée (en bas)*  
Source : CITEO

Les enjeux identifiés en matière de gestion de la problématique hydraulique sont donc :

- Importance des apports amont et la multiplicité des axes d'écoulements
- Saturation de l'exutoire de la zone
- Très faible perméabilité des terrains
- Nappe peu profonde (2.5 et 3.5m)
- Zone humide au bout du Chemin des Peyrière, probablement créée à partir des talus qui bloquent la circulation de l'eau

### 3.2.2 ENJEUX ECOLOGIQUES DU SITE

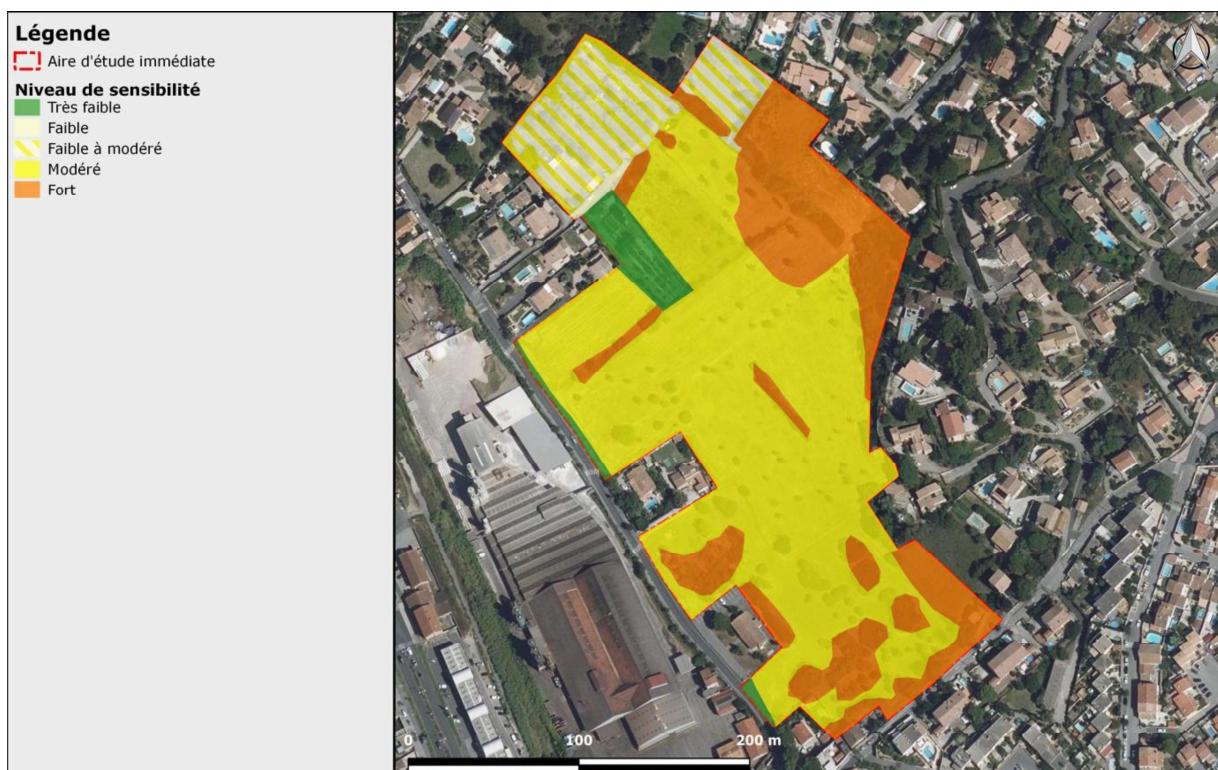
Le site est une zone naturelle au milieu d'une zone d'urbanisation dense. Il présente principalement des habitats ouverts, séparés par des milieux semi-ouverts ou fermés comme des fourrés ou des haies. Il représente un îlot vert dans cette matrice urbaine dense et une zone de passage et de repos pour de nombreuses espèces. Cet espace est un patch naturel entre l'étang de Thau au sud-ouest et la montagne de la Gardiole au nord-ouest. L'état de conservation de la zone est plutôt moyen dans l'ensemble.

Le site présente une bonne diversité taxonomique liée principalement au fait qu'il s'agit d'un patch naturel au sein d'une matrice urbaine dense et qui se trouve au cœur d'un contexte écologique riche.

D'après les inventaires réalisés, les enjeux sont notables pour les oiseaux, les chiroptères et les reptiles. Les oiseaux sont en partie inféodés aux milieux ouverts ou semi-ouverts mais aussi aux milieux boisés, avec des oiseaux nicheurs dans les haies et les alignements d'arbres. Même si les chiroptères ne nichent pas sur l'aire d'étude, ils l'utilisent comme zone de transit ou de chasse pendant les nuits. Concernant les reptiles, les deux espèces observées sont des espèces ubiquistes qui s'accommodent relativement bien de modification de leurs habitats de vie. Les autres groupes taxonomiques présentant des enjeux très faibles.

Enfin, en plus des zones boisées qui présentent des enjeux forts, la zone humide identifiée au nord présente des enjeux forts.

**Les enjeux du site se concentrent donc principalement sur la zone humide identifiée dans le cadre de l'étude Faune Flore et les zones favorables aux oiseaux, aux chiroptères et aux reptiles de façon avérée mais aussi aux mammifères avec la présence potentielle du Hérisson d'Europe.**

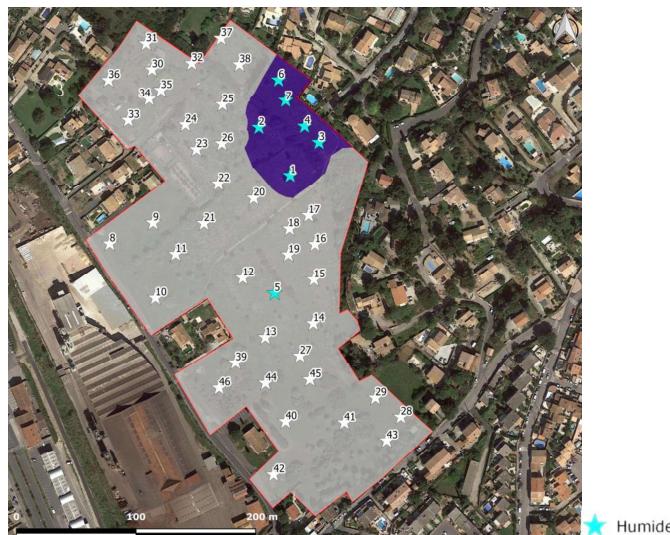


*Synthèse des enjeux  
Sources : Verdi Ingénierie*

Les sondages pédologiques et les relevés botaniques ont permis :

- de constater la présence d'une végétation caractéristique (notamment l'espèce envahissante la Canne de Provence)
- et d'identifier des sols présentant une hydromorphie caractéristique des zones humides (sondages pédologiques présentant des traces d'oxydo-réduction prouvant la présence d'eau dans le sol)

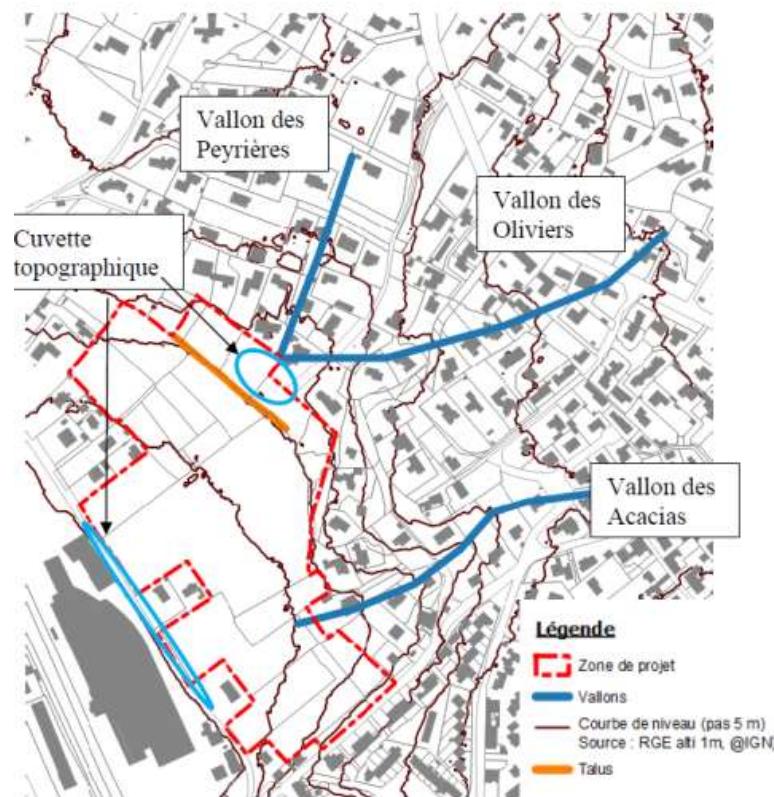
Ces deux critères permettent de caractériser la zone humide au nord-est du site.



*Résultats des sondages pédologiques*

Source : Verdi Ingénierie

D'un point de vue hydraulique, la zone humide au nord du site est une zone d'accumulation qui n'est pas présente dans les modélisations du Syndicat Mixte du Bassin du Thau (SMBT). Historiquement, il y aurait eu un glissement de terrain ayant provoqué cette forme de cuvette. Le talus correspond au terrain naturel initial et ne constituerait pas un remblai.



*Situation de la zone humide au Nord du Site*

Source : CITEO

### 3.2.3 LE PAYSAGE

Les espaces naturels majeurs de Balaruc se caractérisent par cette situation d'entre-deux : entre mer et montagne.

D'un côté, les milieux côtiers de l'étang de Thau assis sur une sol calcaire marneux et fortement urbanisés mais qui conserve des espaces agricoles en lien avec l'activité viticole. De l'autre côté, le coteau boisé de la Gardiole, assis sur un sol de colluvions épaisse de grèzes et localement de conglomérats. Le centre-ville possède des parcs arborés de qualité.

De vastes espaces de friches sont encore présents dans la commune, comme l'ancienne raffinerie. Le secteur des Nieux est le dernier grand terrain vierge de la commune restant non urbanisé à ne pas avoir subi d'altération des sols.

Le développement du nord-est de la ville qui a urbanisé drastiquement le coteau s'est fait en absence totale de planification. Cela engendre aujourd'hui des problèmes majeurs aussi bien d'un point de vue écologique que social, notamment sur deux aspects :

- En effet, l'imperméabilisation non compensée par le passé a engendré des problèmes de ruissellement, de réduction de l'infiltration des eaux et d'altération de la qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu naturel.
- Une absence totale d'espaces de rencontre (parcs et places ou zones d'agrément accessibles à moins de 15 minutes à pied), augmentant la nécessité de se déplacer et pouvant impacter le bien être psychologique des habitants.



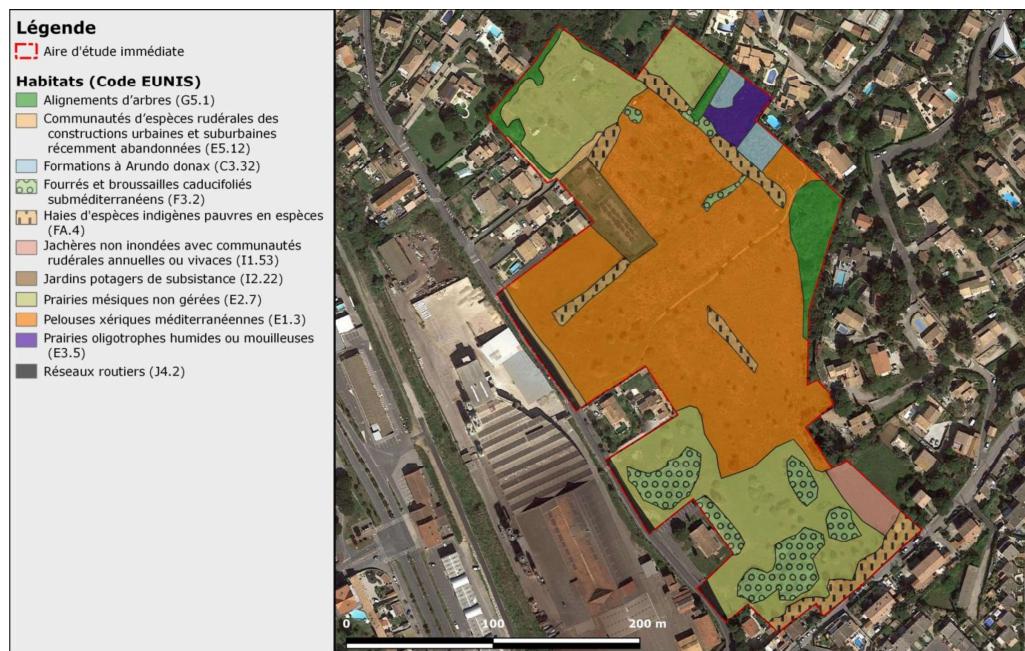
*Carte de la trame paysagère à l'échelle communale*

Source : Geoportail, GAU, 2021

Les terrains du secteur des Nieux n'étant plus cultivés depuis une longue période, une végétation basse s'est installée, composée d'herbages et d'arbustes.

Quelques boisements se sont développés principalement en limite nord-est, sur la parcelle publique non cadastrée. Le site est également parsemé de fourrés à lentisques.

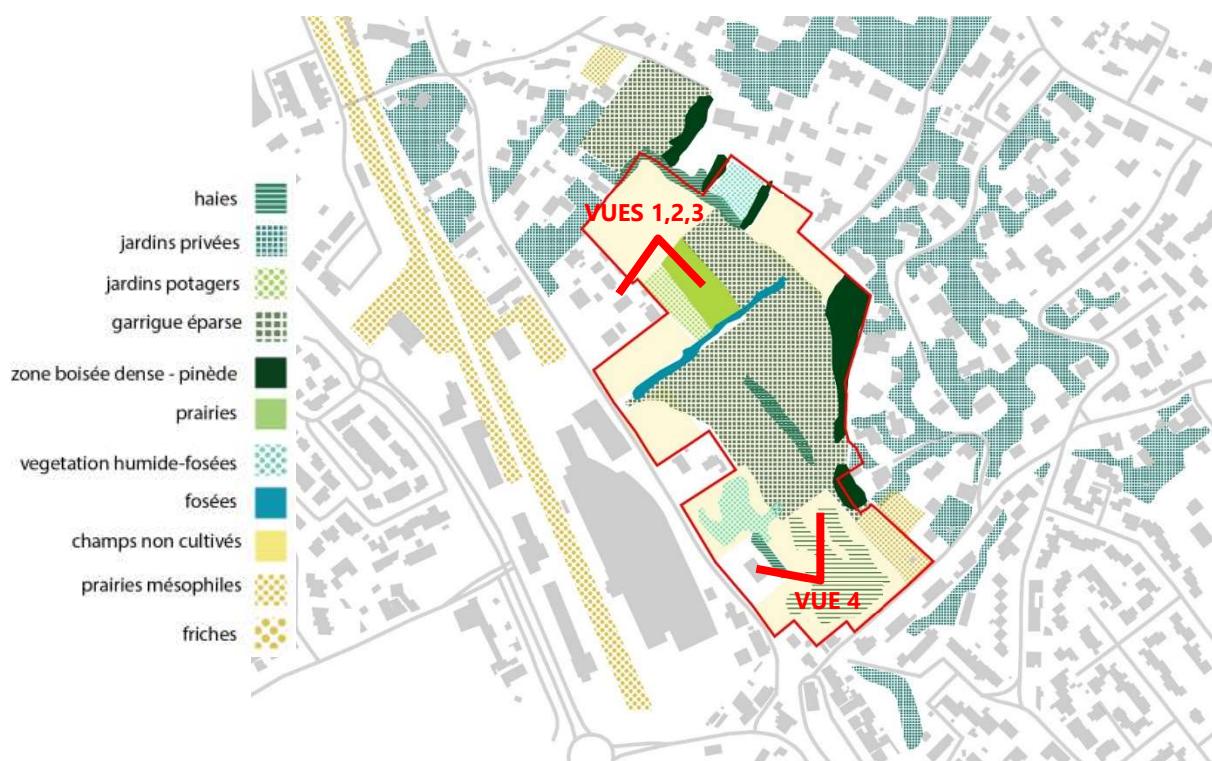
Sur le plan topographique existant, les principaux boisements ont été répertoriés. Un recensement plus précis sera à effectuer avec l'indication des essences afin de permettre de déterminer les arbres qu'il conviendra de conserver.



*Répartition des habitats naturels*  
Sources : Verdi Ingénierie

Les enjeux paysagers sur le projet sont :

- Maintien des secteurs boisées en limite Est
- Conserver un maximum d'espaces perméables
- Aménagement des espaces de convivialité au sein des espaces naturels
- Permettre le maintien d'une partie du jardin potager dans le projet
- Étudier la possibilité de transplantation/récupération des terres végétales et de certains arbres existants
- Incorporer la dimension de la gestion des jardins collectifs/associatifs/privés/publics dans le projet
- Préserver et favoriser les essences et faune locale
- Prendre en compte les mesures d'évitement et de réduction du volet faune flore de l'étude d'impact
- Créer des passages de biodiversité entre jardins



*Carte de la trame paysagère à l'échelle du secteur des Nieux et situation des vues*  
Source : Geoportail, GAU, 2021

Hauteur 7 m VUE 1



Hauteur 8 m VUE 2



Hauteur 12 m VUE 3



VUE 4

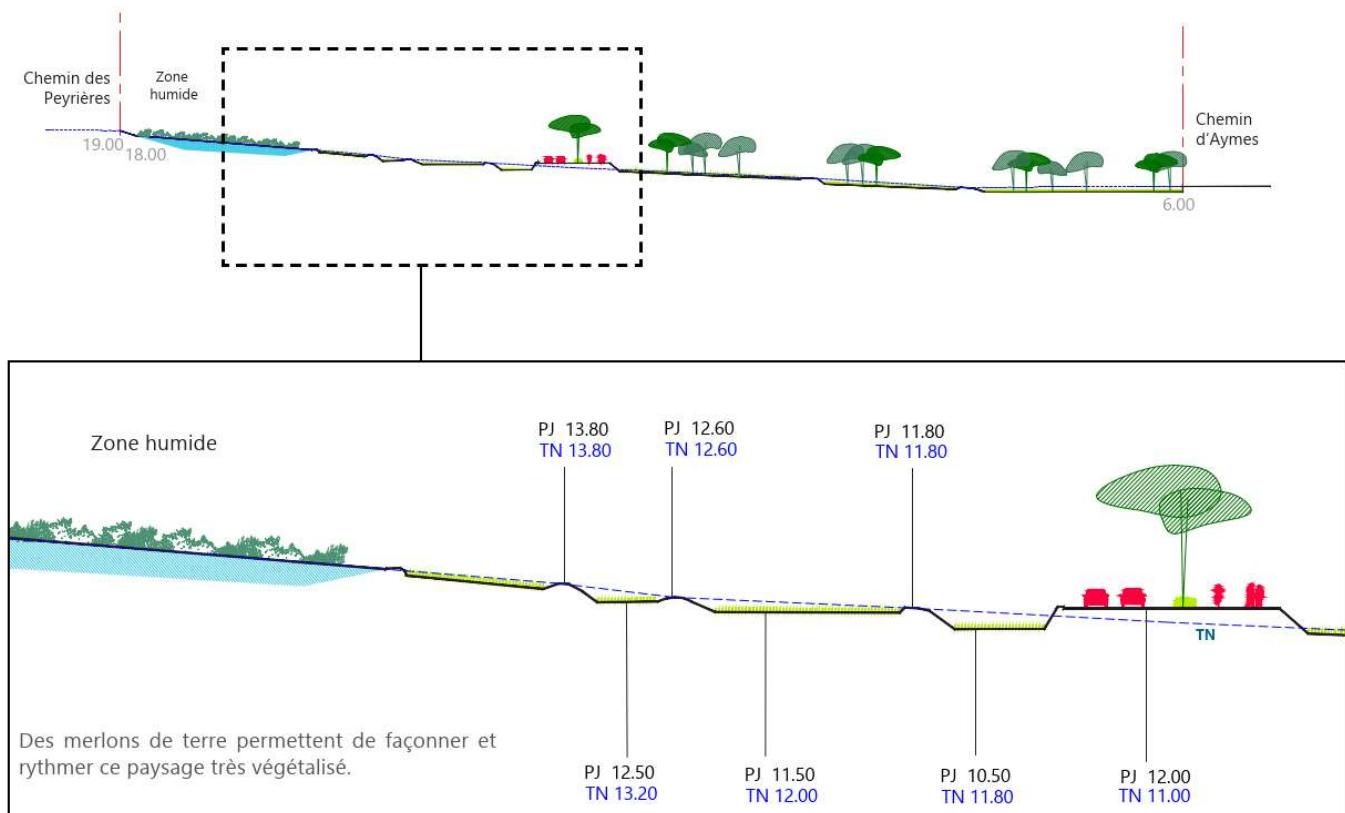


## 4 PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

## 4.1 LES ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT

### Enjeu 1 : Une conception intégrée à son environnement : paysage, ruissellement et zone humide

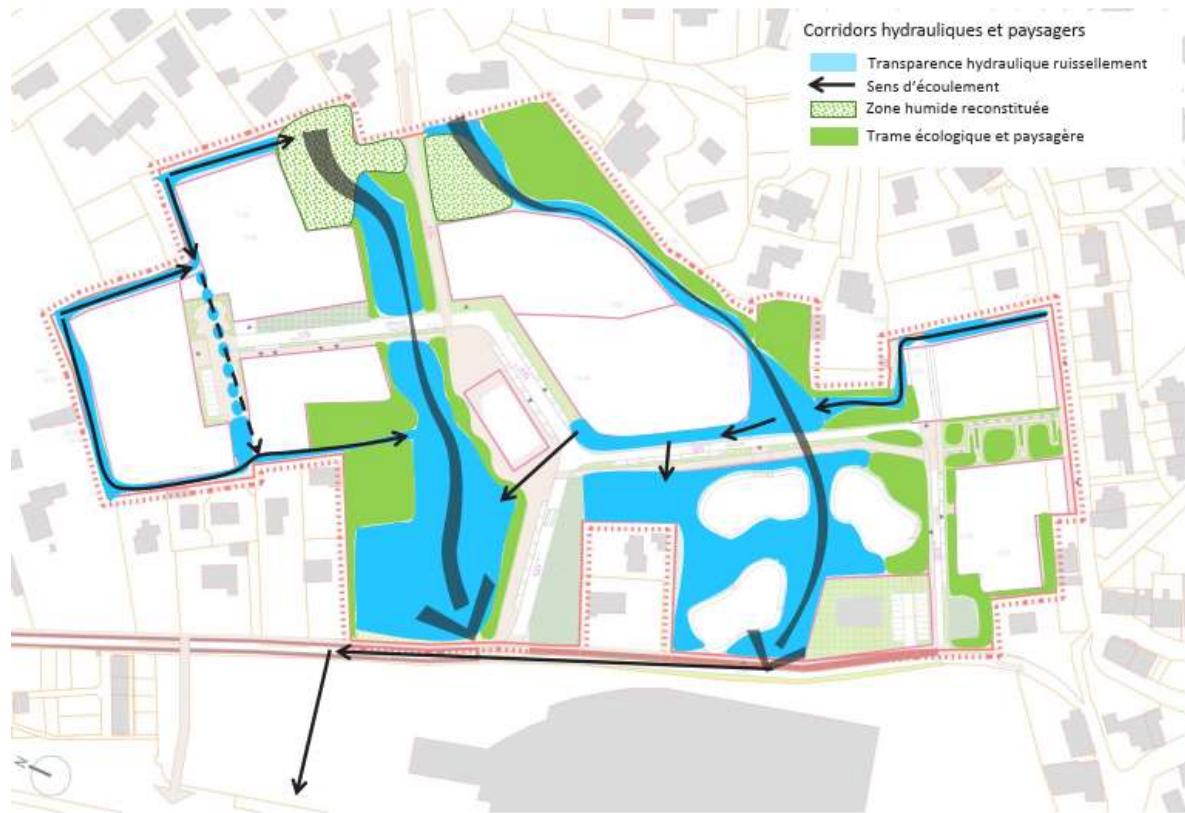
Les aménagements paysagers devront tenir compte du fort risque de ruissellement existant sur le site afin de réduire les débits en favorisant et en contrôlant l'infiltration des eaux à travers une succession de bassins de rétention en cascade. Les surfaces de ces ouvrages pouvant être importantes, le projet encouragera leur polyvalence, par la mise en place d'aménagement récréatifs. Ceux-ci pourront prendre la forme de jeux pour enfants, mais aussi d'agrès sportifs, afin d'être favorable à la santé des habitants.



*Coupes sur le nivellation favorisant l'infiltration et réduisant les débits de ruissellement des eaux*

*Source : GAU*

La zone humide suspecté au Nord de l'opération sera conservée au maximum de sa surface et intégrée dans le nivellation de façon à accueillir les eaux de ruissellement. Elle fera l'objet de mesures de protection et d'amélioration dans le cadre des mesures environnementales de réduction des impacts du projet.



*Principe général de gestion différenciée des eaux pluviales*

Source : GAU

L'architecture devra être résiliente au risque de ruissellement et s'adapter par la mise à l'abri des planchers habitables. Des structures en pilotis ou intégrant un vide sanitaire adapté permettront d'associer développement urbain et risque.



*Exemples d'habitations individuelles ou collectives surélevées*

Source : GAU

En outre la création au sein de la zone de promenades arborées, les espaces hydrauliques plantés, permettront une sensibilisation des usagers de la zone à leur environnement par la mise en place d'une signalétique adaptée et l'obligation dans le cahier de prescriptions architecturales, de respecter certains aménagements en faveur de l'environnement (passage à hérisson, nichoirs à oiseaux, par exemple).

## Enjeu 2 : Une programmation urbaine concertée

La phase d'étude a instauré un dialogue continu avec la population de Balaruc-Les-Bains à travers la communication des éléments produits dans le cadre de la mission ainsi que dans des échanges directs avec les habitants, à travers :

- Un questionnaire sur les craintes, espoirs et opportunités
- Un atelier de présentation des résultats du questionnaire et des enjeux
- Un atelier avec le conseil municipal des enfants (CME) sur les représentations dessinées du « Quartier idéal »
- Un atelier « Bal'ado » sur site, sensibilisant aux enjeux de transition écologique
- Un atelier sur la présentation de plusieurs formes urbaines et des enjeux environnementaux
- Un atelier sur les déplacements et la réalisation d'un quartier résilient au risque de ruissellement

Les échanges issus de l'ensemble de ces ateliers ont été synthétisé à travers une programmation plus précise des espaces publics et des logements, ainsi qu'en points de vigilance à définir plus précisément dans la suite des études.



### Habitat

#### Garder un esprit «village»

Possibilité de grouper les habitations individuelles

Hauteur R+3 maximum

Favoriser des typologies logements T2/T3, dont une partie de résidences inclusives pour personnes âgées (locaux communs, conciergerie...)

Intégrer le besoin de logement pour les jeunes familles : 40% logement social dont un 10% en accession et une proportion importante de T3/T4 visant les familles en primo-accédants en bail solidaire

### Autres programmes

Intégrer quelques petits commerces de proximité

Proposer des logements évolutifs : inclure des pièces en RDC pouvant se convertir en atelier ou espaces de co-working

Intégrer un équipement public de quartier de type **maison du quartier**

Intégrer une micro-crèche



### Adapter le transport scolaire et le positionnement des arrêts à proximité des Nieux

Communiquer sur la **restructuration de la circulation** à une échelle plus large

Intégrer dans les simulations du futur carrefour à feu de la RD2 l'**augmentation des flux générés** par le programme des Nieux

Anticiper les problèmes de saturation de l'**offre de stationnement public**

Sécuriser le Chemin d'Aymes

### Environnement

Prendre en compte les **nuisances de l'usine** : démontrer la qualité de l'air vis-à-vis de la pollution de l'air venant de l'usine Sibelco (particules de poussière, minéraux...)

Intégrer la récupération des eaux de pluie



Un parc public très végétalisé

Conserver et s'appuyer sur le verger existant

Des espaces de rencontre paysagés

Un lieu de rencontre majeur intégrant : aire de jeux, pétanque, équipements sportifs

Des espaces publics plantés jouant un rôle de stockage hydraulique

### Enjeu 3 : Créer des espaces publics qualitatifs favorisant les déplacements doux

Les espaces hydrauliques sont le support de trois espaces publics majeurs : Le mail central, la placette et le belvédère.

Le mail central traverse le site et accueille des terrasses et équipements de loisir qui animent le quartier. La placette apporte un espace d'expression, de pause et permet l'organisation d'activités associatives avec les habitants.

Le belvédère aux piétons, vélos et poussettes de franchir le dénivelé depuis le projet vers la rue des Acacias. Des espaces d'observation avec des vues dégagées agrémentent ce parcours.



Plan général d'organisation des espaces publics issus de l'étude préalable

Source : GAU

Fond : Google Maps

Par ailleurs, d'autres aménagements favorables aux usages alternatifs à l'autosolisme (utiliser la voiture pour un déplacement individuel) seront créés :

- Une liaison piétons/vélos transversale au quartier depuis le Chemin des Peyrières
- Un ensemble de parcours piétons/vélos maillés au sein du site entre les différents espaces publics structurants.
- Une liaison douce permettant de relier le quartier à la voie verte intercommunale pour se rendre à Sète ou Balaruc-le-Vieux en modes doux, aller prendre le TCSP de la RD2 ou se rendre dans les commerces de proximité.

Le projet contribuera financièrement, via des participations, à la requalification du Chemin d'Aymes, aujourd'hui accidentogène car aménagé de façon peu fluide pour les piétons (alternance des trottoirs avec traversées) et non sécurisée pour les vélos qui empruntent déjà cette voie (pas de voie dédiée).

## Enjeu 4 : Un projet optimisé pour favoriser la densité de logement et la mixité typologique

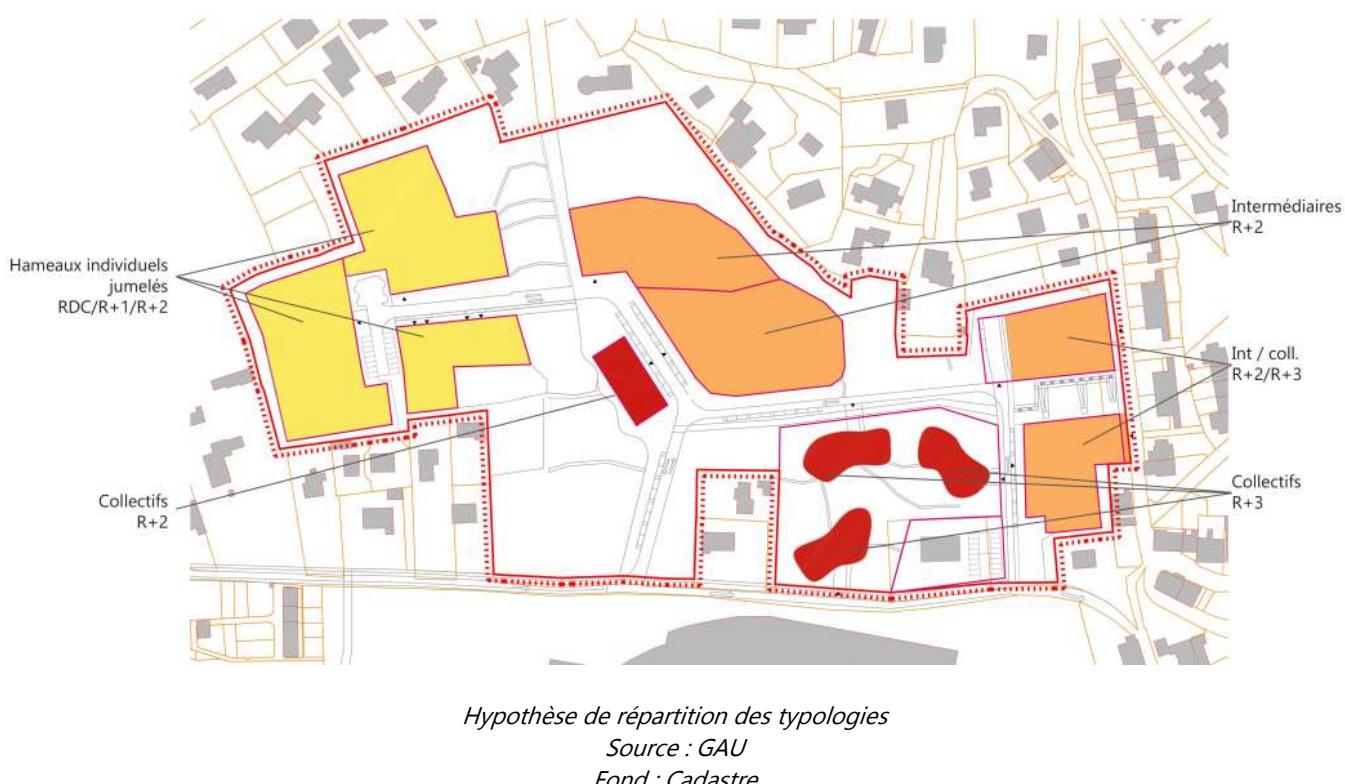
Comme le décrit la note d'optimisation de la densité au sein de l'opération (en annexe), le projet a évolué selon plusieurs hypothèses d'aménagement :

- Scénario 1 : 211 lgts, 58 lgts/ha
- Scénario 2 : 180 lgts, 50 lgts/ha
- Scénario 3 : 196 lgts, 54 lgts/ha

La prise en compte des études environnementales, notamment les mesures visant à éviter une plus grande partie de la zone humide, a fait aboutir la programmation de logement à environ 213 logements, soit 59 lgt/ha.

L'un des objectifs de l'opération d'aménagement est de répondre à la demande actuelle, et à venir, en matière de logement. Il s'agira d'assurer une bonne mixité en termes de types de population et en termes de classes d'âges.

Dans le même sens, cette mixité urbaine doit être traduite par une mixité architecturale, en favorisant la réalisation de constructions à typologies variées, conjuguant notamment des logements collectifs et de l'habitat individuel groupé complétant l'habitat traditionnel de type individuel. Une attention particulière devra être apportée à l'harmonie générale de l'ensemble des réalisations et à leur insertion dans un cadre paysager volontairement affirmé.



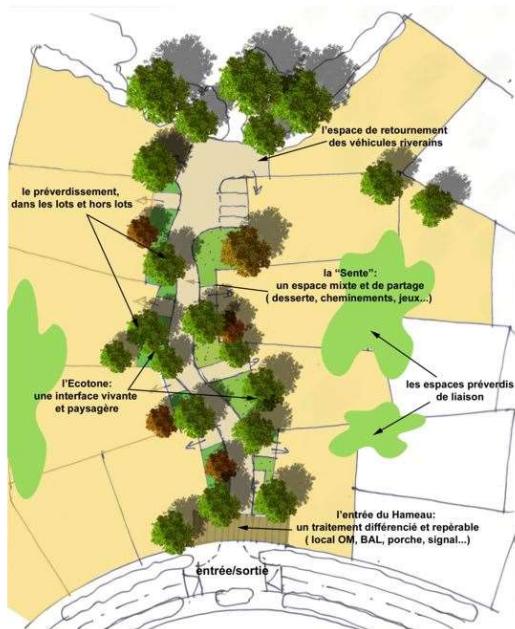
Les différentes typologies d'habitat sont :

### a) Les hameaux individuels jumelés

La conception s'appuie sur :

- des parcelles individuelles moins consommatrice d'espace (<500 m<sup>2</sup>)
- une compacité urbaine par un jumelage des bâtiments sur un côté minimum
- réduction très significative des espaces minéralisés
- valorisation des interfaces naturelles
- traitement de la voie de desserte en zone de rencontre (20km/h maximum)

La configuration de la voie permet également de végétaliser les espaces délaissés avec des arbres de grandes hauteurs qui viendront offrir une canopée rafraîchissante au quartier. Le découpage des parcelles est ainsi rendu unique et induit des projets de constructions sur mesure, évitant la production de lotissements standardisés.



*Exemples de hameau*

### b) L'habitat intermédiaire

Il s'agit véritablement d'une forme urbaine à part entière, pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie de foncier que d'aucuns souhaitent réaliser. Cet habitat se présente comme une nouvelle forme d'habitat soucieuse d'économiser l'espace naturel, en incitant à l'utilisation de parcelles réduites avec des formes urbaines adaptées.

Elle doit permettre, avec des bâtiments d'une hauteur raisonnée (un rez-de-chaussée plus deux niveaux maximum), une densification et une bonne intégration de l'opération, tant architecturalement qu'esthétiquement. Pour que cette intégration soit la meilleure possible, un travail sur les volumes doit être effectué. Ils doivent avoir des proportions similaires à celles des bâtiments environnants.

Cette transition en douceur peut aussi être assurée par des aménagements paysagers et des espaces verts entre les différentes formes urbaines présentes. Pour les habitants, qu'ils soient d'origine urbaine ou rurale, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés (lorsque l'importance ou la proximité d'un centre bourg ou d'un centre urbain le permet). L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat qui participe à la création de lieux de proximité.



*Exemples d'habitats intermédiaires*

*Source : Gau*

### c) Les logements collectifs

Ces logements seront situés au cœur de l'opération afin de venir structurer l'espace central offrant des vues sur l'étang de Thau.

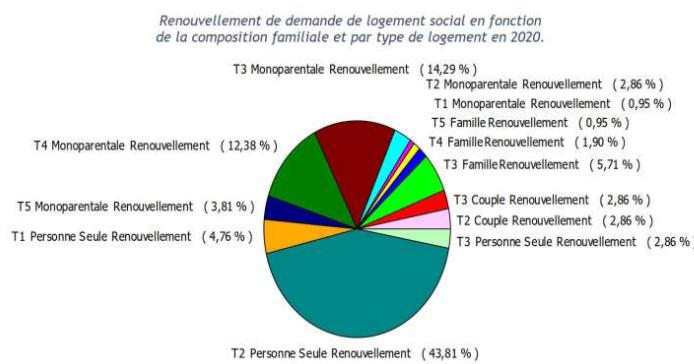
Environ 50% de ces logements seront à vocation social (LLS) afin de répondre aux engagements inscrits dans le contrat de mixité social et rattraper ainsi le retard en termes de logements sociaux sur la commune.

Un cahier de prescription architecturale viendra encadrer ces formes urbaines afin d'assurer leur bonne insertion dans l'environnement. L'objectif est de construire une architecture sur pilotis plutôt sous forme de « plots » plutôt que de « barres », c'est-à-dire que la largeur du bâtiment est moins importante que sa hauteur. Les formes courbes seront encouragées pour les terrasses des logements afin d'apporter un visuel fluide et dynamique de la façade architecturale.

## 4.2 ESTIMATION DES SURFACES DE LOGEMENT ET LOGEMENTS SOCIAUX

La commune est marquée par une carence de logements sociaux au regard de la loi SRU qui impose 25% de logements sociaux. Afin d'intégrer ces enjeux, la commune impose dans l'opération des Nieux la réalisation de 40% de logements sociaux et 10% de logements en accession aidée.

Afin de déterminer le bon dimensionnement de ces logements, une analyse de la demande et son évolution a été faite, grâce aux données transmises par le CCAS de Balaruc-Les-Bains.



répartition demande logements sociaux par typ 2020

| 2020 | Smoy (m <sup>2</sup> SHAB) | Part (%) |
|------|----------------------------|----------|
| T1   | 30                         | 6        |
| T2   | 45                         | 49       |
| T3   | 64                         | 26       |
| T4   | 80                         | 14       |
| T5   | 95                         | 5        |

Moyenne pondérée

57 m<sup>2</sup> SHAB

**62,7 m<sup>2</sup> SDP**

TYPOLOGIE DE LOGEMENTS DEMANDÉS EN



répartition demande logements sociaux par typ 2021

| 2021 | Smoy (m <sup>2</sup> SHAB) | Part (%) |
|------|----------------------------|----------|
| T1   | 30                         | 4        |
| T2   | 45                         | 43       |
| T3   | 64                         | 28       |
| T4   | 80                         | 17       |
| T5   | 95                         | 7        |
| T6   | 115                        | 1        |

Moyenne pondérée

59 m<sup>2</sup> SHAB

**64,9 m<sup>2</sup> SDP**

Source : Analyse des besoins sociaux, CCAS de Balaruc-Les-Bains, 2021

*Analyse pondérée surfaces moyennes SDP demandes de logements sociaux,*

*Source : CCAS Balaruc-Les-Bains*

L'ensemble de ces éléments a été retracé dans un tableau et une moyenne pondérée a été réalisée en transformant les Surfaces HABitables (SHAB) en Surfaces de Plancher (SDP). Il ressort que la demande de logements sociaux a évolué entre 2020 et 2021 vers des logements plus grands. L'indice de 65 m<sup>2</sup> SDP moyen a été retenu dans le calcul du nombre de logements collectifs de l'opération Les Nieux.

Pour les logements intermédiaires, il a été compté 80 m<sup>2</sup> SDP moyen par logement. Pour les logements individuels, il a été compté 100 m<sup>2</sup> SDP moyen par logement.

### 4.3 SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE DE L'OPERATION

On distingue différents types de logements :

- L'habitat individuelle jumelée : un bâtiment par parcelle, accolé au voisin sur l'un de ses côtés
- L'habitat intermédiaire : Proche de la morphologie de l'habitat collectif avec une superposition verticale de logements, mais avec des accès individualisés
- L'habitat collectifs : Superposition verticale de logements avec des accès et des dessertes collectifs

Les activités, commerces et services comprenant les programmes qui seront implanté au RDC de certains bâtiments collectifs ainsi que les locaux administratifs appartenant à l'usine SIBELCO, qui doivent être requalifiés en petits équipement public (maison des associations, par exemple).

**Le programme de construction de la ZAC des Nieux est ainsi fixé au maximum à 18 100 m<sup>2</sup>.** La répartition des surfaces ci dessous est donnée à titre indicative, sur la base des études préalables. Le dossier de réalisation permettra d'affiner le programme de construction.

|                                  | <b>Nombre de logements (indicatif)</b>                        | <b>Surface de plancher (SDP) maximum</b> |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Habitat collectif                | 65 à 75<br><i>Dont environ 33 sociaux et 12 en accession</i>  | 17 500 m <sup>2</sup>                    |
| Habitat intermédiaire            | 115 à 125<br><i>Dont environ 53 sociaux et 6 en accession</i> |                                          |
| Habitat individuel jumelé        | 20 à 30<br><i>Dont environ 4 en accession</i>                 |                                          |
| Activités, commerces et services | -                                                             | 400 m <sup>2</sup>                       |
| Equipement public                | -                                                             | 200 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Total</b>                     | <b>Entre 210 et 230 logements</b>                             | <b>18 100 m<sup>2</sup></b>              |

## 5 LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

---

## 5.1 AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

### 5.1.1 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

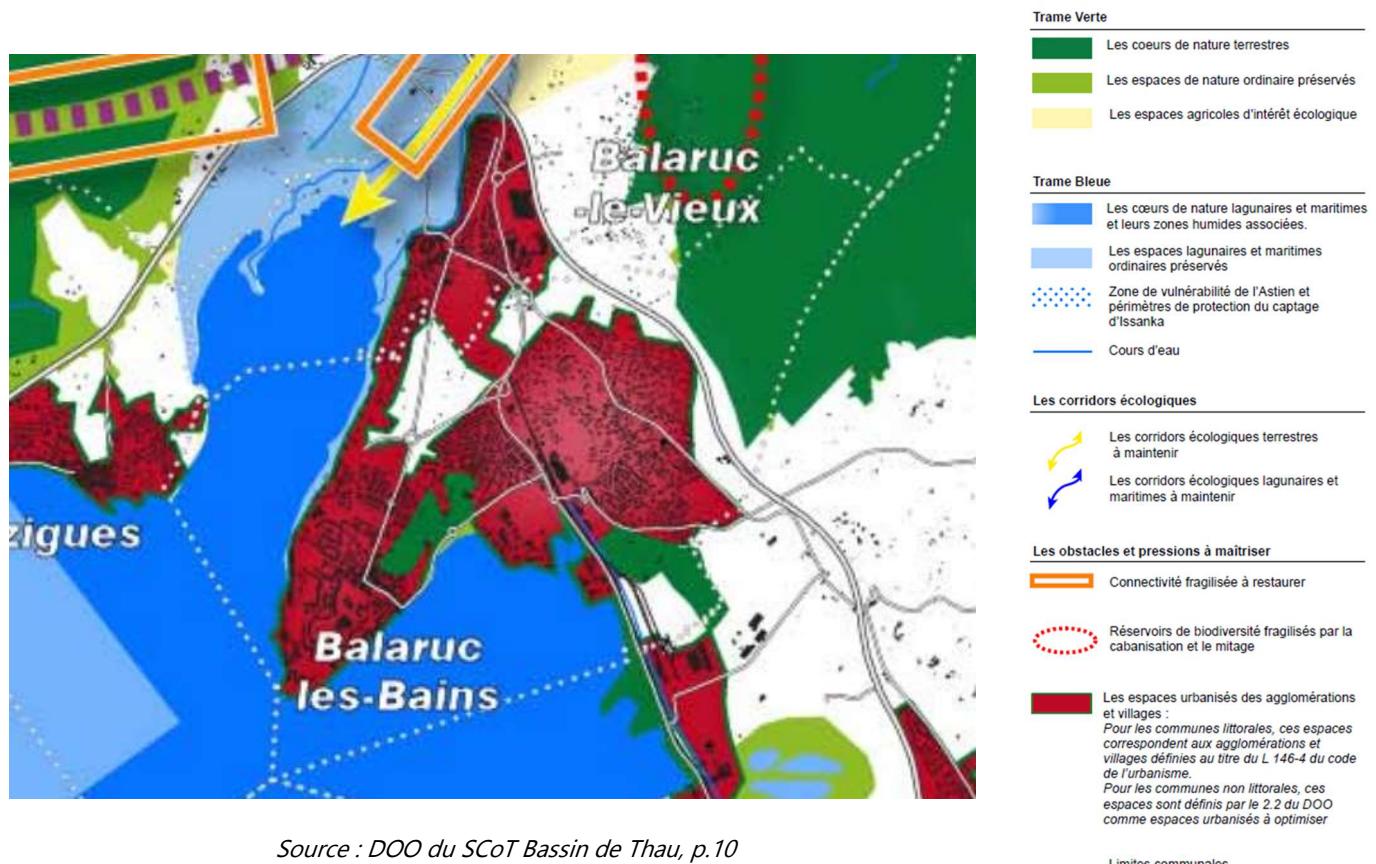
Le SCoT de Bassin de Thau s'applique à l'échelle de l'agglomération Sète Agglopôle. Il a été approuvé à l'unanimité par les membres du Comité syndical le 4 février 2014, puis modifié en 2017.

Il fixe les limites entre d'une part, les espaces urbains ou à urbaniser et d'autre part, les espaces naturels et agricoles. Il précise les conditions du développement durable du territoire en favorisant notamment :

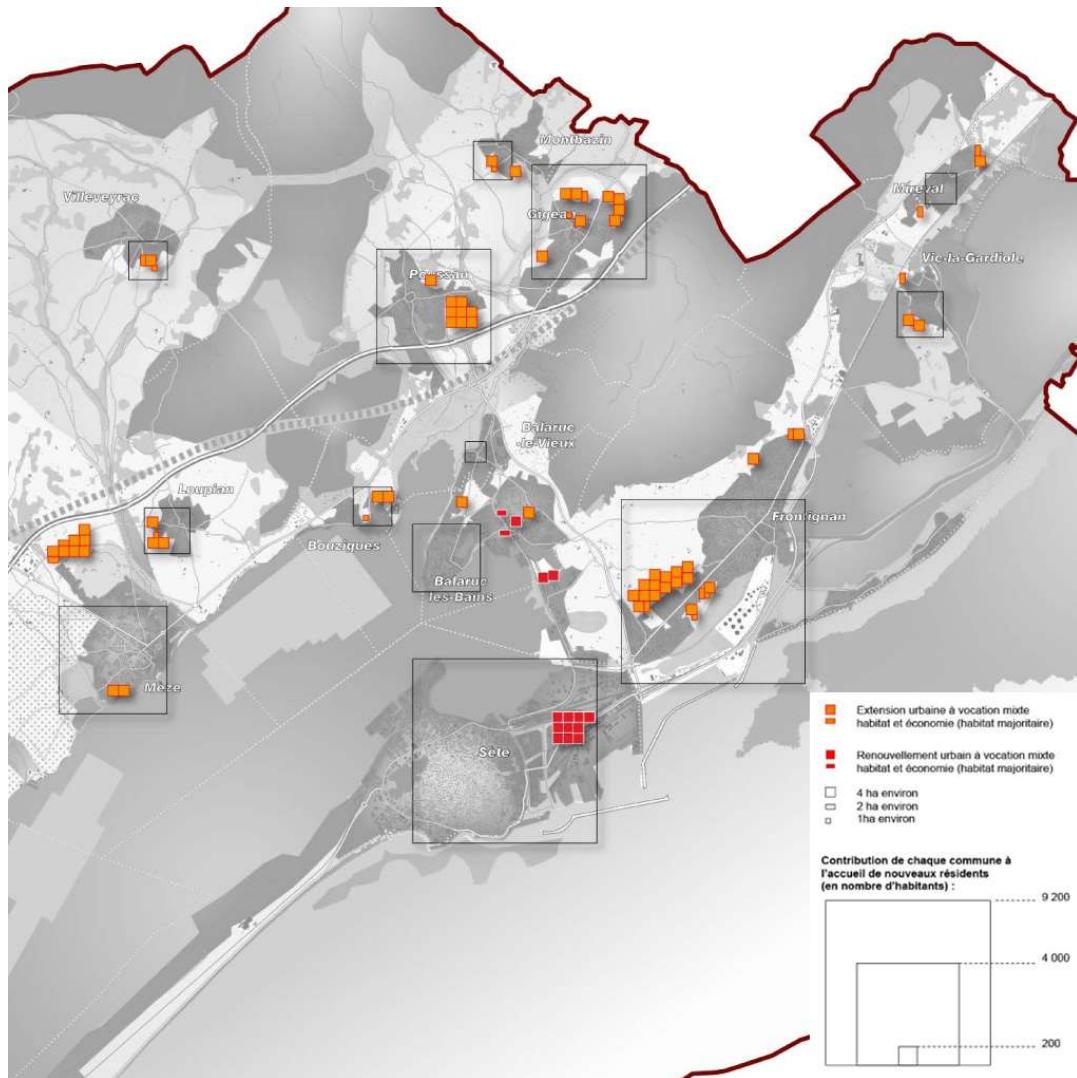
- la protection et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles,
- la localisation des développements urbains à proximité des transports publics,
- une gestion économe de l'espace par des formes urbaines compactes,
- le rapprochement de l'emploi et de l'habitat.

Le SCoT comporte un Document d'orientations Générales qui définit les objectifs suivants, pour le territoire Balaruc-Les-Bains :

- privilégier des formes d'urbanisation qui respectent la compacité des centres villageois,
- un secteur urbain émergent à organiser dans le respect des qualités paysagères et écologiques du site,
- une capacité d'accueil supplémentaire 3200 habitants, soit 1400 logements à l'horizon 2030,
- la densité moyenne minimale requise est de 50 lgt/ha pour la commune.



Le SCoT du Bassin de Thau identifie le secteur Les Nieux comme une « centralité urbaine secondaire à créer » à l'échelle communale. Il détermine une enveloppe de 6,2 ha pour le développement d'un quartier à dominante d'habitat. Ce secteur est également considéré comme urbanisé.



Source : Extrait cartographique du DOO du SCOT du Bassin de Thau

Le SCoT précise également les modalités de calcul de la densité. Il est réalisé de la manière suivante :

**Densité = Nombre de logements prévus dans l'opération / Surface totale de l'opération**

La surface totale de l'opération comprend les îlots bâties et espaces publics attenants à vocation d'habitat, les espaces publics de desserte et d'intérêt de quartier et tout autre élément de programme nécessaire au fonctionnement du quartier.

Ainsi, sont exclues de la surface totale, les surfaces dévolues :

- aux infrastructures de déplacement d'intérêt supracommunal (par ex : Routes Départementales, emprise du TCSP, etc...) et routes et voies structurantes à l'échelle communale, identifiées par le document d'urbanisme communal ou par les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'un secteur,
- aux espaces publics, parcs, équipements d'intérêt public dont il est démontré qu'ils ne répondent pas aux seuls besoins du quartier. Le document d'urbanisme communal précise les équipements inter-quartier.
- aux espaces de rétention hydraulique dès lors qu'ils constituent des éléments d'espace public et contribuent à la qualité urbaine de l'opération. Ces espaces doivent ainsi constituer des îlots de fraicheur et des lieux d'aménité accessibles au public au sein des tissus urbains.

**Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard du SCOT est donc la réponse apportée par le projet sur la densité, la préservation de la qualité paysagère, la création d'une centralité secondaire intégrant une mixité de fonctions.**

### 5.1.2 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Pour répondre à l'objectif de production de logement, plusieurs logiques d'urbanisation devront être mises en œuvre et articulées dans le temps.

Établi pour une durée au moins égale à cinq ans et intégré au Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l'Habitat a pour ambition la définition concertée et la conduite d'une politique locale de l'habitat en coordination avec les autres domaines de la planification urbaine.

Depuis le 1er janvier 2017, la fusion de la CCNBT et de Thau agglo a donné naissance à une nouvelle entité composée de 14 communes. Soit un bassin de population de 125 000 habitants qui est devenu en nombre d'habitants la deuxième intercommunalité du département de l'Hérault.

Le PLH de la période (années) a défini les orientations et les objectifs de la politique communautaire en matière d'habitat. Ces objectifs sont de :

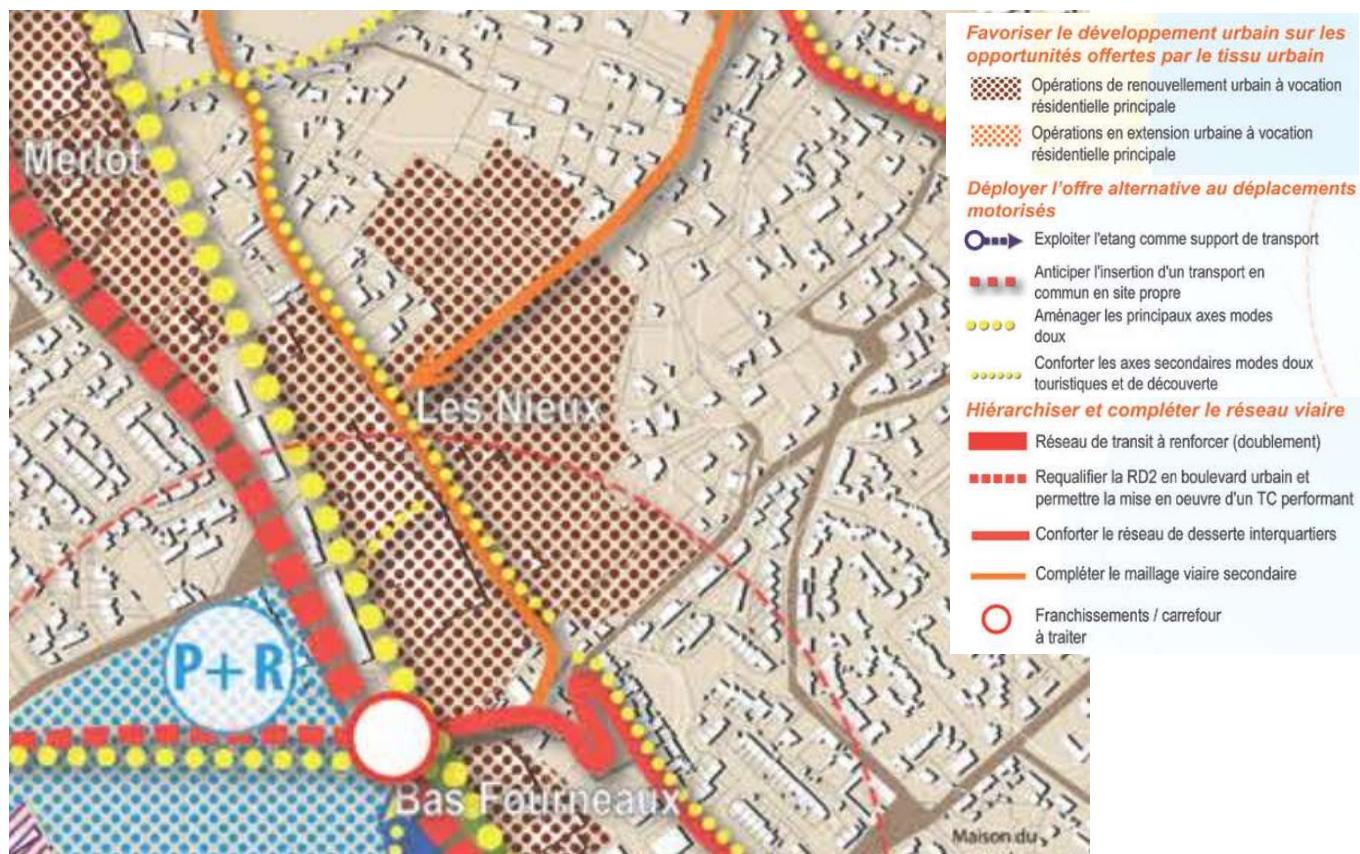
- Répondre aux besoins en logement et en hébergement en créant 7 200 logements supplémentaires sur tout le territoire, avec un rythme de 1200 lgt/an,
- Favoriser la fluidité des parcours résidentiels, le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Assurer une répartition équilibrée de l'offre sur l'ensemble du territoire.

Les objectifs en termes de logements sociaux fixés par la commune de Balaruc-Les-Bains sont de 40% de LLS et 10% de logements en accession aidée.

**Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard du PLH est donc la réponse apportée par le projet sur la construction de logements intégrant une part importante de mixité sociale.**

### 5.1.3 PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE

#### Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)



Extrait du PADD de Balaruc-Les-Bains

Source : Balaruc-Les-Bains

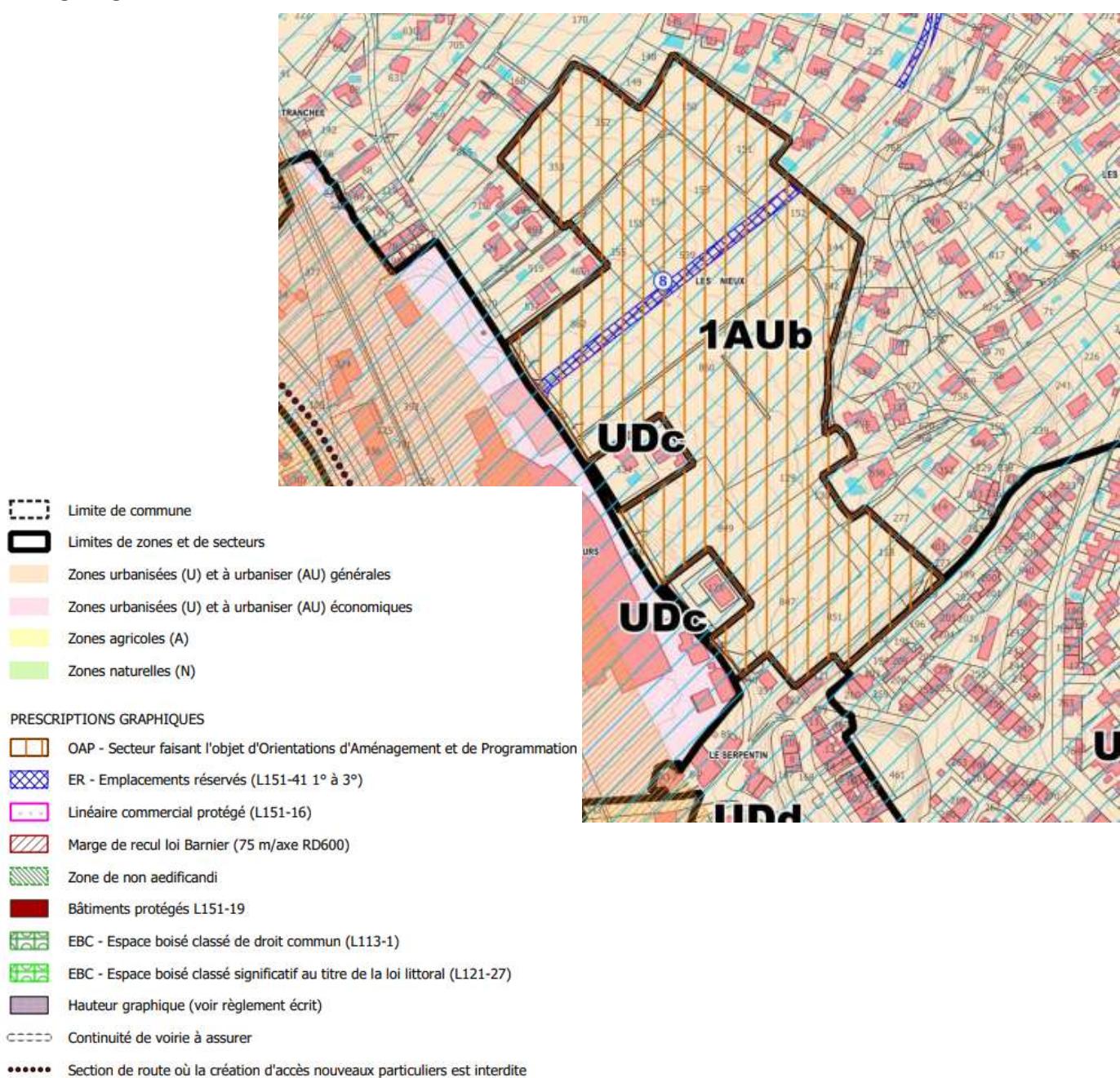
Le PADD expose la démarche générale « d'inscrire le développement communal dans une logique d'amélioration du cadre de vie quotidien pour tous les usagers de la Ville et de ses ressources » (p.11 du PADD).

Elle se traduit en 4 grands principes :

- 1) Valoriser le socle identitaire communal au travers du paysage
- 2) Redonner une lisibilité au fonctionnement urbain, améliorer le cadre de vie
- 3) Inciter à une nouvelle pratique de la Ville
- 4) Valoriser le gisement foncier existant en cœur de ville pour améliorer le paysage urbain, renouveler les délaissés et répondre aux besoins en logements

Le nécessaire réinvestissement urbain pour limiter l'étalement de la ville sur des espaces agricoles naturels ou forestier implique, entre autres, le renouvellement de la friche des Nieux. Ce secteur est identifié comme étant une opération à vocation résidentielle principale.

### Zonage réglementaire



Extrait du plan de Zonage du PLU de Balaruc-Les-Bains, Diversités, 2022  
Source : Balaruc-Les-Bains

Le site des Nieux est principalement en zone 1AUb. Les bureaux de Sibelco devant faire l'objet d'un renouvellement sont, quant à eux, classés en zone UD.

Le zonage retranscrit par une servitude l'aménagement d'un maillage secondaire permettant de traverser le site depuis le Chemin des Peyrière vers le Chemin d'Aymes.

## Règlement

La zone 1AUb est une zone « d'urbanisation destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions destinées majoritairement à de l'habitat ». Cette zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Les principales clauses réglementaires sont les suivantes :

- L'implantation des constructions doit être prévue à 15 m par rapport au chemin d'Aymes. Toutefois, cette norme n'est pas applicable dans le cas d'une opération d'ensemble. Pour les autres voies publiques, la marge de recul est de 5 m.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est régie par la formule  $L=H/2 > à 4 m$ .
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.
- La hauteur des constructions n'est pas réglementée en zone 1AUb.
- Stationnement des véhicules : 2 places par logement dont une place privative ouverte sur la voie publique.
- Les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériau perméable.
- Tout programme de plus de 10 logements doit disposer d'une aire de jeux pour enfants de 500 m<sup>2</sup> minimum.
- Espace non imperméabilisé de 20 % au minimum de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière.
- Performances énergétiques et environnementales : toute construction neuve de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de SDP doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.
- Le secteur est concerné par un emplacement réservé n°8, au profit de la commune, pour la création d'une voie de 8 m d'emprise.
- Il est exigé des conteneurs enterrés pour tout projet comprenant au moins 35 logements ou plus.

## Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Le site est concerné par l'OAP n°2 qui prévoit la construction d'un minimum de 360 logements dont 40 % de logements sociaux et une densité moyenne supérieure à 50 lgts/Ha.

Les objectifs du PADD sont retracés dans cette OAP, à savoir :

- Redonner au chemin des Peyrières une place stratégique dans l'organisation viaire de la commune
- Urbaniser une dent creuse pour limiter l'étalement urbain sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- Intégrer une part de logements sociaux suffisante pour répondre aux besoins de la population
- Décloisonner les quartiers des Usines par des traversées viaires
- Favoriser au maximum l'infiltration de l'eau et diminuer l'imperméabilisation des aménagements et constructions
- Intégrer les bassins de rétention dans la trame paysagère et écologique

## OAP n°2 : Les Nieux

### Organiser les fonctions du quartier

-  Secteur à vocation résidentielle de densité forte (plus de 50 logts/ha)
-  Secteur à vocation résidentielle de densité moyenne à forte (supérieure ou égale 50 logts/ha)
-  Secteur à vocation résidentielle en transition avec le tissu pavillonnaire environnant (de densité moyenne plus faible : pouvant être inférieure à 50 logements à l'hectare)
-  Implantation préférentielle des bassins de rétention

### Organiser les déplacements

-  Réseau viaire principal
-  Compléter le réseau viaire principal en accord avec les autres usagers du secteur
-  Réseau viaire secondaire à conforter
-  Assurer la desserte des quartiers
-  Aménager les principaux axes modes doux
-  Principaux carrefours du quartier à traiter



0 250 500m



OAP du secteur des Nieux  
Source : Balaruc-Les-Bains

Néanmoins, au stade de la réalisation de cet OAP, les études n'intégraient pas l'approche gestion du ruissellement hydraulique, qui est une contrainte majeure du site.

Les nouvelles études préalables ont remis en cause la possibilité d'atteindre 360 logements et l'OAP devra être mise à jour dans le cadre d'une révision du PLU.

**Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard du PLU est donc la réponse apportée par le projet sur le fonctionnement urbain, l'optimisation de l'occupation du foncier, l'intégration paysagère, la gestion hydraulique, le maillage des mobilités douces et l'intégration des éléments issus du bilan de la concertation.**

## 5.2 AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT



*Insertion paysagère du projet - au premier plan à droite : logements collectifs sur pilotis ; au milieu : logements intermédiaires ; à gauche : logements jumelés ; au fond : les massif de la Gardiole*  
*Source : GAU*

A l'échelle du grand paysage, on distingue différentes entités paysagères, correspondant souvent aux confrontations visuelles entre les unités paysagères : la lagune de Thau, le Mont Saint-Clair et le massif de La Gardiole.

L'urbanisation adoptera un équilibre entre développement urbain, milieux naturels et grand paysage dans l'optique de mise en valeur de paysage de secteur et de limiter les covisibilités entre les nouvelles constructions et les riverains, ainsi que vers l'étang de Thau. Ainsi, le projet devra être apprécié en volumétrie pour vérifier la cohérence des hauteurs et des emplacements bâties.

Les dénivelés forts sont travaillés en plusieurs plateaux, dont les talus latéraux sont végétalisés, au niveau de la zone humide (Chemin des Peyrières) ainsi qu'au niveau du belvédère (Rue des Acacias). Les aménagements paysagers des bassins de ruissellement permettront d'accueillir et de pérenniser une partie de la faune existante dès la première phase du projet.

Les constructions seront bien insérées dans l'environnement par la limitation des hauteurs (R+3 maximum avec dernier niveau en retrait) ainsi que par les nombreux espacements, garantis par des espaces publics qualitatifs (grand parc, belvédère, noues plantées)

## Balaruc-loisirs

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 05 NOVEMBRE 2020 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N°2020-136

|                       |                            |    |                    |    |
|-----------------------|----------------------------|----|--------------------|----|
| <b>Publication le</b> | <b>Présents</b>            | 35 | <b>Pour</b>        | 45 |
|                       | <b>Absents</b>             | 15 | <b>Contre</b>      | 5  |
|                       | <b>Membres en exercice</b> | 50 | <b>Représentés</b> | 15 |
|                       |                            |    | <b>Abstention</b>  | 0  |

Objet : **ZAC de Balaruc Loisirs – Approbation du bilan de mise à disposition de l'étude d'impact et création de la ZAC**

L'an deux mille vingt et le 05 novembre, le Conseil communautaire de Sète agglopôle méditerranée, légalement convoqué le 30 octobre 2020, s'est réuni à la salle Polyvalente de Montbazin (34560) à 18h00, sous la présidence de Monsieur François Commeinhes, Président.

### **Etaient présents :**

Frédéric Aloy, Patrick André, Michel Arrouy, Thierry Baeza, Muriel Bricco, Gérard Canovas, Philippe Carabasse, Norbert Chaplin, François Commeinhes, Pascaline Dardé, Sébastien Denaja, Christophe Durand, Angel Fernandez, Romain Ferrara, Magali Ferrier, Henry Fricou, Nicolas Goudard, Johann Grosso, Loïc Linares, Karine Loupy, Laurence Magne, Jean-Guy Majourel, Hervé Merz, Yves Michel, Sébastien Pacull, Dominique Patte, Cédric Raja, Josian Ribes, Vincent Sabatier, Florence Sanchez, Max Savy, Laura Seguin, Marcel Stoecklin, Bruno Vandermeersch, Alain Vidal

### **Etaient absents représentés :**

Véronique Calueba à Laura Seguin, Jeanne Corporon à Jean-Guy Majourel, Joliette Coste à Patrick André, Sophie Cwick à Frédéric Aloy, François Escarguel à François Commeinhes, Marie-Christine Fabre de Roussac à Yves Michel, Geneviève Feuillassier-Martinez à Gérard Canovas, Michel Garcia à Henry Fricou, Jacelyne Gizardin à Romain Ferrara, Nathalie Glaude à Loïc Linares, Kelvine Gouvernayre à Michel Arrouy, Corinne Paraire-Azais à Laurence Magne, Gérard Prato à Dominique Patte, Myriam Reynaud à Hervé Merz, Anaïs Veyrat à Vincent Sabatier

### **Secrétaire de séance :**

Dominique Patte

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5216-5,

**Vu** l'arrêté n°2019-I-1511 de Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du 25 Novembre 2019 portant modification des compétences de Sète agglopôle méditerranée et en fixant les statuts,

**Vu** la délibération n°2016-55 du 14 avril 2016 relative à l'approbation des enjeux, des objectifs poursuivis, du périmètre, du programme et du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement de requalification et d'extension de l'espace commercial de Balaruc,

**Vu** la délibération n°2017-114 du 20 avril 2017 tirant le nouveau bilan de la concertation du projet,

**Vu** la délibération n°2018-022 du 08 mars 2018 précisant les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale,

**Vu** la délibération n°2018-065 du 28 juin 2018 attribuant la concession d'aménagement sans transfert de risque à la Société Publique du Bassin de Thau (SPLBT),

Depuis 2016, Sète agglopôle méditerranée s'est engagée à mener une opération de requalification et d'extension de l'espace commercial sis à Balaruc le Vieux et à Balaruc les Bains, avec pour objectifs de :

- Rendre au site son attractivité pour limiter l'évasion commerciale en accueillant de nouvelles enseignes et proposer une offre culturelle et de loisirs afin de répondre aux besoins des consommateurs.

- Favoriser l'emploi par l'accueil de nouvelles activités.
- Redonner une cohérence au site et unifier les différentes entités existantes (La Barrière, Centre Commercial Carrefour, Balaruc Loisirs) et à venir (secteurs extension sud et Tamaris).
- Créer des cheminements doux sécurisés.
- Faciliter l'accès au site pour les usagers par les transports en commun.
- Répondre à la demande actuelle et future en intégrant les changements de fréquentation et de consommation et favoriser la mixité des usages.
- Améliorer les entrées de villes en proposant une architecture de qualité valorisant l'identité de ce secteur nord du cœur d'agglomération.
- Intégrer le contexte et les contraintes hydrauliques.

Des orientations d'aménagement ont été définies sur ce secteur au regard de l'ensemble des études qui ont été réalisées. Ces orientations doivent permettre d'unifier cet espace commercial et de lui assurer un développement équilibré et durable en lien avec le fonctionnement des centres urbains des communes concernées.

En séance du 14 avril 2016, le conseil communautaire a approuvé les enjeux, les objectifs, le périmètre, le programme prévisionnel et le bilan prévisionnel de l'opération de requalification et d'extension de la zone commerciale de Balaruc.

En séance du 20 avril 2017, le conseil communautaire a tiré un nouveau bilan de la concertation du projet de ZAC sur ce secteur.

Ainsi, Sète agglopôle méditerranée, en sa qualité de maître d'ouvrage du projet de requalification et d'extension de la zone commerciale de Balaruc, a déposé fin 2017 le dossier de création de ZAC auprès du bureau de l'environnement de la Préfecture de l'Hérault.

En effet, conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement, ce projet a nécessité la réalisation d'une étude d'impact.

#### **Bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact :**

Lors de l'instruction par les services de l'Etat du dossier de création de ZAC, son étude d'impact a donné lieu à un avis de l'autorité environnementale émis le 8 février 2018.

En vertu de l'article L.123-19-II du code de l'environnement et suivant les modalités prévues par la délibération du conseil communautaire du 08 mars 2018, Sète agglopôle méditerranée a mis à la disposition du public l'étude d'impact du projet, ses annexes, l'avis de l'autorité environnementale (ci-joint annexé) et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (ci-joint annexé).

Cette mise à disposition électronique via le site internet de Sète agglopôle et le libre accès au dossier papier à son siège, s'est tenue du 12 mars au 12 avril 2018 inclus.

Le bilan de la mise à disposition est annexé à la présente délibération et fait partie intégrante du dossier de création de ZAC.

Quatre avis ont été déposés sur le registre papier. Sur ces quatre contributions individuelles, deux portent sur un même intérêt particulier et deux sur la préoccupation programmatique du projet. Aucune d'entre elles ne sont de nature à remettre en cause le projet. Pour autant, l'étude d'impact sera complétée en tant que de besoin dans le cadre des demandes d'autorisations futures.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-19-1 du code de l'environnement, au plus tard à la date de la publication de la décision, la synthèse des observations et propositions du public, l'indication de celles dont il a été tenu compte ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision qui sera prise doivent être déposés sur le site internet de la collectivité pendant une période de trois mois minimum.

Ainsi, le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact accompagné de la présente délibération seront consultables au siège et sur le site internet de l'agglomération.

### Désignation de l'aménageur :

En séance du 28 juin 2018, le bureau communautaire a décidé d'attribuer la concession d'aménagement pour la requalification et l'extension de l'espace commercial à la SPLBT.

Sur les 36 hectares environ inclus dans le périmètre de la ZAC, les missions déléguées par Sète agglopôle à son aménageur, concernent les travaux suivants :

- La requalification des voiries internes à la zone existante (secteurs de la Barrière et de Balaruc Loisirs) et qui inclue notamment l'aménagement d'un mail piéton sécurisé au niveau du carrefour central redimensionné,
- La création d'environ 24 600 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher permettant l'accueil de grandes et moyennes surfaces commerciales dédiées à l'équipement de la maison et de la personne sur le secteur « Extension Sud » et incluant l'aménagement :
  - d'une voirie interne (depuis le futur barreau de liaison au niveau de la route de la Rèche) qui se connectera en prolongement de la voie centrale existante
  - d'une voirie de desserte au parking central mutualisé,
- La création d'une zone mixte à vocation culturelle et de loisirs d'environ 19 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher sur le secteur des « Tamaris », pour y accueillir des activités de type hôtellerie, bureaux, équipement culturel et de loisirs et ponctuellement du logement et incluant l'aménagement d'une voirie interne de desserte,
- L'aménagement de nouvelles infrastructures routières d'accès à la zone (requalification d'une partie de la RD2 en boulevard urbain apaisé qui inclue la suppression et le transfert plus au sud du rond-point des Tamaris / réalisation d'une partie du barreau de liaison RD2/RD600),
- Des travaux d'amélioration hydraulique afin d'anticiper et de s'adapter aux contraintes de gestion des eaux de ruissellement
- Le traitement paysager de la zone

### Création de la ZAC :

Conformément à l'article R311-2 du code l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC dénommée ZAC de Balaruc Loisirs (dont le bilan de la concertation, le rapport de présentation et le résumé non technique de l'étude d'impact sont joints à cette délibération), comprend :

- Un plan de situation
- Un plan de délimitation du périmètre
- L'étude d'impact de la ZAC accompagnée de l'avis de l'autorité environnementale
- Le rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Le dernier chapitre de ce rapport précise la situation au regard de la taxe d'aménagement : en application des dispositions de l'article R331-6 du code de l'urbanisme, les constructions seront exonérées de la taxe d'aménagement. Cette exonération prévue au 5<sup>o</sup> de l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants : les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de

rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ; les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés.

La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège social de Sète agglopôle méditerranée. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs. Elle sera également diffusée sur le site internet de Sète agglopôle méditerranée durant une période d'au moins 6 mois.

**Par conséquent, le Conseil communautaire après en avoir délibéré, décide :**

- **D'approuver** le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact dans le cadre de la participation du public par voie électronique ainsi que les modalités de sa communication, ci-annexé,
- **D'approuver** le dossier de création de la ZAC de Balaruc,
- **De décider**
  - Qu'une Zone d'Aménagement Concertée d'environ 36 hectares ayant pour objet la requalification et l'extension de la zone commerciale de Balaruc est créée sur le territoire des communes de Balaruc-le-Vieux et de Balaruc-les-Bains dans le périmètre défini et annexé à la présente délibération.
  - Que la zone ainsi créée soit dénommée Zone d'Aménagement Concertée de Balaruc Loisirs
  - Que le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone soit d'environ 43 800 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dédiées pour 24 600 m<sup>2</sup> à des activités commerciales et pour 19 200 m<sup>2</sup> à une programmation mixte mêlant hôtellerie, bureaux, équipement culturel et de loisirs et ponctuellement d'habitat.
  - Que les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC de Balaruc soient exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement en application de l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme ; Que cette exonération est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants : les voies d'accès aux bâtiments et immeubles inclus dans le périmètre et les réseaux qui leur sont rattachés ; Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des usagers et habitants.
- **D'autoriser** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'ensemble des documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Délibération adoptée la majorité absolue.**

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents,  
Pour extrait conforme,

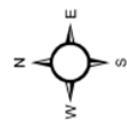


**François Commeinhes**  
Président

Conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative, le tribunal administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :  
- date de transmission au contrôle de légalité de la Préfecture de l'Hérault  
- date de publication et/ou notification

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commence à courir à compter de l'une ou l'autre des échéances suivantes :  
- date de notification de la réponse de l'autorité territoriale  
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

## PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE



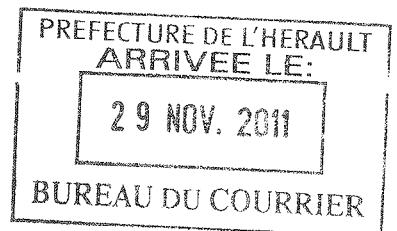
Périmètre de ZAC (requalification de l'existant + extension). Superficie : 360 365 m<sup>2</sup>



## **Taxe d'aménagement**



N°11/CM/11/24/014



REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal*

*Séance du 24 novembre 2011*

L'an deux mille onze et le vingt-quatre novembre, à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire.

Mme FEUILLASSIER, M. RIOUST, Mme LANET, M. ARNOUX, Mme GASPAROUX, M. DI STEFANO, Mme GHINAMO, M. ESCOT, Adjoints.

Mme BARBAGALLO, M. GAU, Mme BREMOND, M. CAPPELLINI, Mme GEYS, M. MATHIEU, M. MASSOL, M. VESSE, Mme PRADILLES, M. SARRAUD, M. SAUVAIRE, Mme CAHOUET, M. CALABRESE, M. GRANDCLER, Mme PESCE, Conseillers Municipaux.

Absents (e) ayant donné procuration :

Ginette COMPAN à Michelle BREMOND

Pierre BRITTO à Gérard ESCOT

Sophie CALLAUD à Geneviève FEUILLASSIER

Absents : Andrée DELMAIRE, Ghislain SOTO.

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Christophe RIOUST.

**Objet n° 14 : Fixation du taux et des exonérations facultatives en matière de taxe d'aménagement communale.**

**Le Conseil Municipal,**

La taxe d'aménagement a été instituée dans le cadre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement adoptée par la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, publiée au JO du 30 décembre 2010.

Elle se substitue à la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS) et la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (TDCAU).

La Commune de Balaruc-les-Bains étant dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé, la taxe d'aménagement est instituée de plein droit sur l'ensemble de son territoire.

La fourchette du taux d'imposition de la part communale de la taxe d'aménagement est fixée entre 1% et 5% avec possibilité de pratiquer des taux différents dans certains secteurs du territoire.

La taxe d'aménagement est calculée selon une surface nouvellement définie et un tarif unique qui remplace le tarif des 10 catégories de construction actuellement en vigueur.

Vu le Code Général des Collectivités Locales,

Vu le Code Général des Impôts,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.331.1 et suivants,

Considérant l'impact de la taxe d'aménagement dont le mode de calcul diffère sensiblement de celui de la Taxe Locale d'Equipement,

Il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'instituer le taux de 5 % sur l'ensemble du territoire de la Commune.
- D'exonérer, en application de l'article L331-9 du Code de l'Urbanisme, les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de T.V.A.

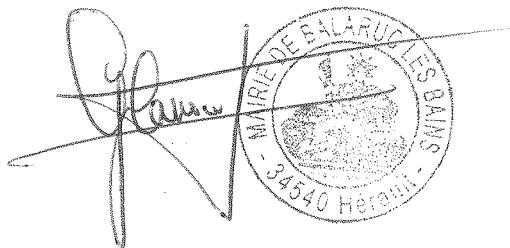
L'assemblée après avoir délibéré vote :

### UNANIMITE

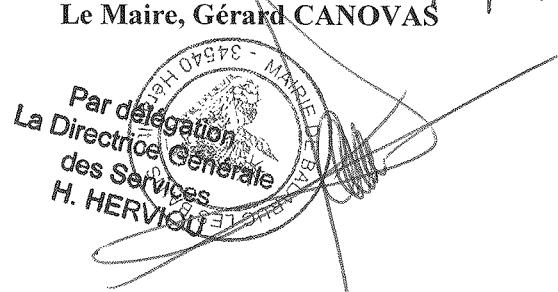
- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Approuve** l'institution du taux de de 5 % de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire de la Commune,
- **Approuve** l'exonération, en application de l'article L331-9 du Code de l'Urbanisme, des logements sociaux bénéficiant du taux réduit de T.V.A
- **Dit que** copie de la présente Délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault, Préfet de Région.

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme  
Transmis en Préfecture  
Le 29.11.2011  
Le Maire, Gérard CANOVAS



Publiée et exécutoire, le 30/11/11  
Le Maire, Gérard CANOVAS



## **Taxe d'aménagement majorée**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20230605-23\_CM\_05\_025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/06/2023

N° 23/CM/05/025

## REPUBLIQUE FRANCAISE

## VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Délibérations du Conseil Municipal*

~~~~~

*Séance du 24 mai 2023*

L'an deux mille vingt-trois le vingt-quatre mai à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire,

Mme FEUILLASSIER, M. RIOUST, MME LANET, MME CURTO, MME SERRES,  
M. CALAS, Adjoints  
M. MERIEAU, M.GAU, M. LONIGRO, M. VALLET, MME ARNOUX, MME GIORDANO,  
Mme TORRENT, Mme SORITEAU, Mme ASTRUC, Mme ESCOT, Mme PINEL,  
M. MOURGUES, M. DORLEANS, Mme LLEDO, Mme AZEMA, M. CONGRAS,  
Mme CAPORICCIO, Conseillers Municipaux

Absent(e)s ayant donné procuration :

- Stéphane ANTIGNAC à Christophe RIOUST
- Angel FERNANDEZ à Gérard CANOVAS
- Céline BERNARD à Dominique SERRES
- Jean-Gérald LUBRANO à Elisabeth TORRENT
- Christian HURABIELLE-PERE à Thierry CONGRAS

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Olivia PINEL.

**Objet 25 : Instauration de la taxe d'aménagement majorée secteur des vignes****LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu l'article L. 331-1 et L331-2 du code de l'urbanisme,

Vu le VI de l'article 1639 A bis du code général des impôts,

Vu l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive,

Vu le décret n° 2021-1452 du 4 novembre 2021 pris pour l'application des articles L. 331-14 et L. 331-15 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°11/CM/11/24/014 du conseil municipal de Balaruc-les-Bains, en date du 24 novembre 2011, portant sur la fixation du taux et des exonérations facultatives en matière de taxe d'aménagement communale ;

**VU la note explicative de synthèse ci-dessous, afférente à la présente délibération,**

Il est rappelé que :

En vertu de l'alinéa premier de l'article 1635 quater N du code général des impôts, le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être majoré jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs rend nécessaire la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population ou la création d'équipements publics généraux.

Le VI de l'article 1639 A bis du code général des impôts prévoit que les délibérations instituant des exonérations de la taxe d'aménagement ou majorant la valeur forfaitaire sont adoptées avant le 1er juillet pour être applicables à compter de l'année suivante.

Elles sont notifiées aux services fiscaux dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elles sont adoptées.

Ces délibérations produisent leurs effets tant qu'elles ne sont pas rapportées ou modifiées.

Considérant que cette taxe d'aménagement majorée s'applique à la zone ouverte à l'urbanisation dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 « les Vignés » prévue au plan local d'urbanisme.

Considérant la nécessité de réaliser plusieurs infrastructures et équipements publics importants, préconisés dans les orientations d'aménagement et de programmation annexées au plan local d'urbanisme, et nécessaires pour son ouverture à l'urbanisation :

- Travaux de voirie : Aménagement et sécurisation de la desserte de la zone.
- Requalification d'espaces publics paysagers.
- Aménagement des circulations douces.
- Mise en place des réseaux humides et secs.

Il est proposé, pour le secteur dit des « Vignés », en zone 1 AU au plan local d'urbanisme, matérialisé sur les plans ci-dessous, d'appliquer la taxe d'aménagement au taux majoré de 20%.

Les taux retenus ne financent que la quote-part du coût des équipements publics nécessaires aux futurs habitants ou usagers du secteur d'aménagement.

- Estimatif des travaux :
- Génie civil :

N°	Désignation	P.Total
<b>IMPASSE DES VIGNES</b>		
1.0	INSTALLATION DE CHANTIER / TERRASSEMENT / DEMOLITION	51 180,00
2.0	SOUTENEMENT GABION	
3.0	VOIRIE / TROTTOIR	108 925,00
4.0	BORDURES	16 245,00
5.0	SIGNALISATION	3 650,00
6.0	BASSIN D'INFILTRATION ET AIRE DE JEU	20 000,00

Total des travaux € H.T.	200 000,00
T.V.A. 20%	40 000,00
Total des travaux € T.T.C.	240 000,00

Etudes annexes, honoraires, aléas 15%	30 000,00
T.V.A. 20%	6 000,00
Total études € T.T.C.	36 000,00

Total € H.T.	230 000,00
T.V.A. 20%	46 000,00
Total € T.T.C.	276 000,00

- Eau potable et défense incendie :

Désignation	Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant H.T.	TVA
<b>CANALISATION</b>					
7.1 Frais d'ouverture de chantier de branchement particulier AEP/EU	u	1,000	95,51	95,51	20,00
2.5 F & P. canalisation fonte ductile DN 150 mm à joint mécanique	ml	105,000	66,44	6 976,20	20,00
2.51 F & P. Major stop fonte DN 150 mm	u	6,000	121,46	728,76	20,00
2.73 F & P. coude bride bride fonte DN 150 mm	u	3,000	232,54	697,62	20,00
2.90 F & P. cône bride bride DN 150 - 60 à 125 mm	u	1,000	228,39	228,39	20,00
Té à percer DN250 / DN150	u	1,000	680,00	680,00	20,00
3.71 Raccordement de conduites DN 125 à 200 mm sur canalisations AEP existantes pour pose d'un té ou accessoires , comprenant l'arrêt d'eau, les coupes sur tuyaux, la vidange de la conduite et sa remise en service après intervention, mais non compris les fourn	u	1,000	407,98	407,98	20,00
3.8 F & P. robinet vanne série Meplat PN 16 bars opercule élastomère DN 150 mm	u	2,000	463,00	926,00	20,00
3.1 F & P. robinet vanne série Meplat PN 16 bars opercule élastomère DN 40 mm	u	1,000	156,76	156,76	20,00
2.56 F & P. Major stop pour PVC 40	u	1,000	37,37	37,37	20,00
2.129 F & P. tuyau PEHD eau potable PN 12,5 bars diamètre 32,6/40 mm	ml	4,000	16,61	66,44	20,00
Bouche à clés avec son tabernacle	F	3,000	44,00	132,00	20,00
5.68 Plan de récolement au 1/1000 ou 1/500	ml	105,000	5,19	544,95	20,00
<u>Total H.T.</u>					<u>11 677,98</u>
<b>TERRASSEMENT</b>					
1.1 Tranchée en terrain ordinaire pour canalisation jusqu'à DN 200 mm	m3	105,000	23,88	2 507,40	20,00
1.4 Remblai en grave concassée calcaire tout-venant 0/31,5 y compris mise en fouille, compactage et arrosage	m3	30,000	26,99	809,70	20,00
1.5 Remblai en sable 0/2 pour remblaiement hydraulique de la tranchée, y compris mise en fouille et arrosage	m3	50,000	39,45	1 972,50	20,00
1.14 Fourniture et mise en place à 0,45 m au-dessus de la génératrice supérieure et déroulage en tranchée d'un grillage avertisseur délectable, de couleur suivant type d'ouvrage, d'une largeur de 0,30 et muni d'un feuillard polypropylène	ml	105,000	2,28	239,40	20,00
1.21 Transport de remblais en décharge publique dans un rayon > 10 Km	m3	105,000	20,76	2 179,80	20,00
1.26 Confection lit de pose sable avec enrobage en sable à 15 cm au-dessus de la génératrice supérieure pour conduite DN 250 mm < 500 mm	ml	105,000	10,17	1 067,85	20,00
1.39 P.V tranchée terrain rocheux sans explosif conduite DN < ou = 200 mm	dm/ml	630,000	10,38	6 539,40	20,00
1.42 P.V aux prix 1111-02 pour tranchée à la main et pose conduite	ml	15,000	60,21	903,15	20,00

Désignation	Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant H.T.	TVA	
1.44 P.V pour croisement de branchements particuliers rencontrés en fouille, y compris dépose, repose et réfections éventuelles, façon, main d'œuvre et toutes sujétions.	unité	5,000	155,72	778,60	20,00	
1.57 PV pour le découpage de revêtement de chaussée à la scie circulaire y compris toutes fournitures, main d'œuvre et sujétions	ml	150,000	2,28	342,00	20,00	
1.67 Réalisation tapis d'enrobé à chaud épaisseur 0,06 après cylindrage 140 kg/m2	m2	14,000	58,14	813,96	20,00	
1.68 Réfection provisoire en enrobé à froid.	m2	84,000	23,88	2 005,92	20,00	
1.70 Dépose et repose bordure trottoir y compris béton et mortier	ml	2,000	23,88	47,76	20,00	
				<u>20 207,44</u>		
<b>POTEAU INCENDIE</b>						
4.3 F. & P. bouche de lavage et incendie DN 100 mm	u	1,000	1 436,77	1 436,77	20,00	
4.13 F. & P. esse de réglage DN 100 mm	u	1,000	335,32	335,32	20,00	
Barrière de protection Ce prix rémunère à l'unité la fourniture à pied d'œuvre et la pose d'une barrière de protection normalisée pour poteau d'incendie, de type BAYARD - A3 40 ou similaire (RAL - 3020). Il comprend : les fouilles nécessaires, l'évacuation des déblais, le socle béton, les réservations pour scellement et toutes sujétions de pose et de main d'œuvre.	unité	1,000	352,42	352,42	20,00	
				<u>2 124,51</u>		
<b>Montant H.T.</b>				<u>34 009,93</u>		
Désignation TVA	Acompte H.T.	Montant H.T.	Taux	Acompte TVA	Montant TVA	Montant TTC
TVA à 20% acquittée sur les débits		34 009,93	20,00		6 801,99	40 811,92
				<b>Montant TTC</b>		<b>40 811,92 €</b>

- Réseaux secs :

Travaux de télécommunications 29 500 € TTC

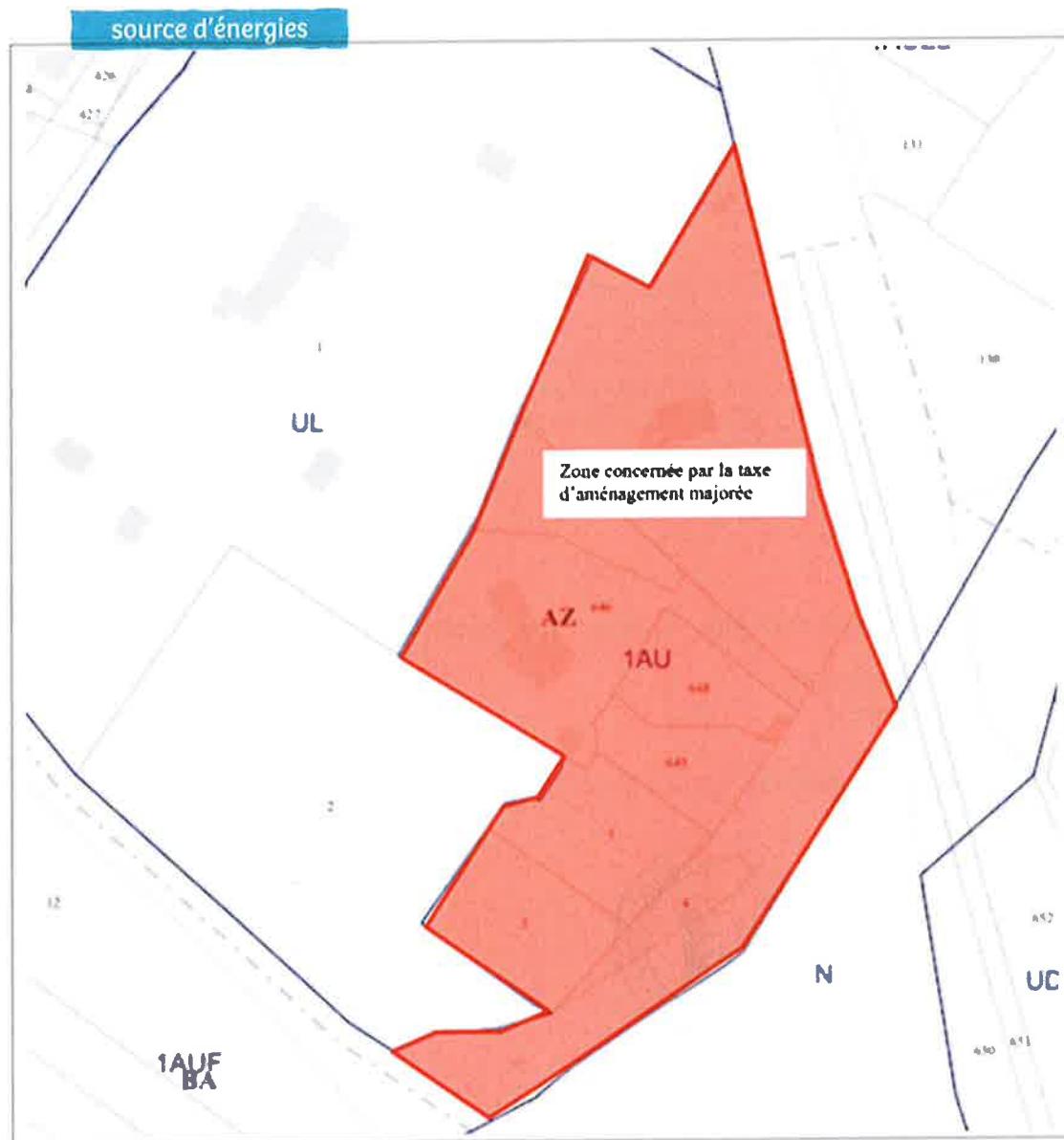
Travaux d'éclairage public 39 600 € TTC

Travaux d'électricité 45 900 € TTC

Etudes Réseaux secs 3 800 € TTC

Soit un coût total estimatif de l'opération d'environ 436 000€ TTC. Les travaux d'assainissement seront financés quant à eux par la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif – PFAC.

Le projet immobilier prévoit une surface de plancher estimative de 2300 m<sup>2</sup> ce qui impliquerait une recette de la taxe d'aménagement de 233 841 € (avec un taux majoré à 20%).



Il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver l'exposé ci-dessus ;
- De décider de fixer un taux majoré à 20% pour la taxe d'aménagement sur le secteur des Vignés tels qu'identifié et présenté ci-dessus par référence aux documents cadastraux ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces ou documents nécessaires ;
- Dit que copie de la présente délibération sera notifiée aux services préfectoraux, au directeur des finances publiques et au service instructeur de Sète-Agglopôle Méditerranée Archipel de Thau ;

- L'Assemblée après avoir délibéré, vote.

Il est demandé au Conseil Municipal de délibérer.

L'Assemblée après avoir délibéré vote :

**UNANIMITE**

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Décide** de fixer un taux majoré à 20% pour la taxe d'aménagement sur le secteur des vignes tels qu'identifié et présenté ci-dessus par référence aux documents cadastraux.
- **Autorise** M. le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces ou documents nécessaires.
- **Dit que** copie de la présente délibération sera notifiée aux services préfectoraux, au directeur des finances publiques et au service instructeur de Sète agglopôle méditerranée Archipel de Thau.

**Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.**

**Pour expédition conforme**

**Transmis en Préfecture**

**Le**

**Le Maire, Gérard CANOVAS**



**Publiée et exécutoire, le**  
**Pour le Maire, Gérard CANOVAS, absent**  
**La Première Adjointe,**  
**Geneviève FEUILLASSIER**

**La Secrétaire de Séance**  
**Olivia PINEL**



## **Clôtures – Déclaration Préalable**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20170614-16\_CM\_06\_002-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/06/2017

N° 17/CM/06/002

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Délibérations du Conseil Municipal*

~~~~~

*Séance du 14 juin 2017*

L'an deux mille dix-sept et le quatorze juin à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire.

L'an deux mille dix-sept et le quatorze juin à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire.

M. RIOUST, Mme LANET, M. CATHALA, Mme LOGEART, M. DI STEFANO, Mme CURTO, M. ESCOT, Adjoints.  
Mme ARNOUX, M. COURS, Mme PINEL, M. CAPPELLINI, Mme BREMOND, M. ANTIGNAC, M. VESSE, Mme SORITEAU, Mme SERRES, M. DORLEANS, Mme CITERICI, M. SAUVAIRE, M. SURACI, Mme PHILIPONET, Mme PEREZ, M. CUAZ, Conseillers Municipaux.

Absents(e) ayant donné procuration :

- Geneviève FEUILLASSIER à Gérard CANOVAS
- Sophie CALLAUD à Laure SORITEAU
- André MASSOL à Catherine LOGEART

Absents : Julien SARRAUD, Roch RODRIGUEZ

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

**Objet 02 : Edification de clôtures soumises à déclaration préalable de travaux.**

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R 421-12,

Vu la délibération du 16 novembre 2016 par laquelle le Conseil Municipal de la commune de Balaruc-les-Bains a arrêté le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 14 juin 2017 par laquelle le Conseil Municipal approuve le Plan Local d'Urbanisme,

Monsieur le Maire informe l'Assemblée délibérante :

Depuis la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007, le dépôt d'une déclaration préalable de travaux pour l'édification de clôtures n'est plus systématiquement requis.

L'article R 421-12 du code de l'urbanisme donne la possibilité aux communes de réinstaurer sur leur territoire l'obtention d'une déclaration préalable de travaux avant toute réalisation de clôtures.

Monsieur le Maire rappelle que les clôtures sont réglementées par le Plan Local d'Urbanisme. L'édification de clôtures, et notamment de clôtures visibles depuis l'espace public contribue au paysage de la commune. Cette démarche s'insère dans celle plus large de cohérence entre l'espace public et ses abords et de la qualité de cet ensemble.

Soumettre la réalisation de clôtures à l'obtention d'une déclaration préalable de travaux permet de s'assurer du respect du Plan Local d'Urbanisme et participe à limiter les procédures contentieuses à ce sujet.

Considérant qu'en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration sur son territoire,

A la suite de cette présentation, il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver l'exposé de Monsieur le Maire,
- De soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de la commune,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents nécessaires.

La présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet de l'Hérault
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoire et de la Mer
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires culturelles – Service Régional d'Archéologie
- Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

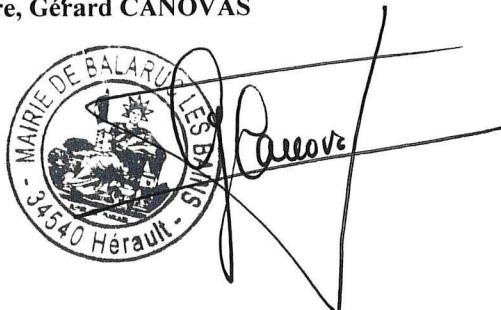
#### UNANIMITE

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Dit que** l'édification des clôtures est soumise à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de la commune,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents nécessaires,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault, Monsieur le Directeur Départemental des Territoire et de la Mer, Monsieur le Directeur Régional des Affaires culturelles – Service Régional d'Archéologie, Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme  
Transmis en Préfecture  
Le 21/06/07  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Publiée et exécutoire, le  
Le Maire, Gérard CANOVAS



## Travaux de ravalement

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Délibérations du Conseil Municipal*

~~~~~  
*Séance du 07 décembre 2023*

L'an deux mille vingt-trois le sept décembre à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire,

M. RIOUST, Mme LANET, Mme CURTO, M. FERNANDEZ, Mme SERRES, M. CALAS, Adjoints ;  
M. MERIEAU, M. GAU, M. VALLET, Mme ARNOUX, Mme GIORDANO, Mme TORRENT,  
Mme SORITEAU, Mme ASTRUC, Mme ESCOT, M. LUBRANO, Mme PINEL, Mme LLEDOS,  
Mme AZEMA, M. CONGRAS, Mme CAPORICCIO, Conseillers Municipaux.

**Absent(e)s ayant donné procuration :**

- Geneviève FEUILLASSIER à Gérard CANOVAS
- Stéphane ANTIGNAC à Benoît GAU
- Christian LONIGRO à Olivia PINEL
- Céline BERNARD à Dominique SERRES
- Kévin MOURGUES à Dominique CURTO

**Absent excusé :** Eddy DORLEANS

**Absent :** Christian HURABIELLE-PERRE

**Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Olivia PINEL.**

**Objet 017 :** Actes relatifs aux autorisations d'urbanisme - instauration d'une obligation de dépôt de déclaration préalable pour les ravalements de façades.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2017-253 du 27 février 2014 dispense de formalités les travaux de ravalement de façades, auparavant soumis à déclaration préalable,

Vu l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux travaux et changement de destination soumis à déclaration préalable,

Considérant que l'article R. 421-17-1 précité prévoit la possibilité, pour le Conseil Municipal, de décider de soumettre les travaux de ravalement à autorisation,

Avenue de Montpellier

Considérant que les façades participent à la qualité de l'espace urbain et du cadre de vie,

Considérant que la déclaration préalable de travaux offre la possibilité à la commune d'orienter et de conseiller les porteurs de projet sur les travaux envisagés, dans le respect des règles d'urbanisme et du contexte urbains,

Considérant la volonté communale de veiller à la bonne insertion des façades dans son environnement,

Considérant de surcroît que la commune présente de forts enjeux sur l'harmonie et la réfection des façades, à la fois dans le contexte de rénovation thermique à venir et à la spécificité de l'opération d'ensemble que sont les constructions des années 70 en Presqu'île,

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous, afférente à la présente délibération,

Il indique que le Conseil Municipal peut décider d'instaurer la déclaration préalable de ravalement de façades sur l'ensemble de son territoire, en application de l'article R.421-17-1 e) du Code de l'Urbanisme, au-delà des périmètres des abords des Monuments Historiques où cette obligation est de fait.

L'objectif de rendre obligatoire l'obtention d'une déclaration préalable pour les ravalements de façades est de permettre à la Ville de Balaruc-les-Bains de :

- Garantir un suivi de l'état patrimonial bâti,
- Favoriser et renforcer la rénovation du cadre bâti notamment au niveau énergétique,
- Protéger les constructions pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel.

Il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver l'exposé ci-dessus,
- De soumettre au régime de déclaration préalable les travaux de ravalement de façades pour tout ou partie de bâtiment sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est demandé à l'Assemblée de délibérer.

L'Assemblée après avoir délibéré vote :

#### UNANIMITE

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Approuve** la soumission au régime de déclaration préalable les travaux de ravalement de façades pour tout ou partie de bâtiment sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault.

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme

Transmis en Préfecture

Le 13.12.2023

Le Maire, Gérard CANOVAS



La Secrétaire de Séance,  
Olivia PINEL



Publiée et exécutoire, le

Le Maire, Gérard CANOVAS

Signé numériquement le vendredi 15 décembre 2023

par La Directrice Générale des Services

MATHEVON Helene

## **Permis de démolir**

N° 17/CM/06/004

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20170614-16\_CM\_06\_004-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/06/2017

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Délibérations du Conseil Municipal*

*Séance du 14 juin 2017*

L'an deux mille dix-sept et le quatorze juin à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire.

M. RIOUST, Mme LANET, M. CATHALA, Mme LOGEART, M. DI STEFANO, Mme CURTO, M. ESCOT, Adjoints.  
Mme ARNOUX, M. COURS, Mme PINEL, M. CAPPELLINI, Mme BREMOND, M. ANTIGNAC, M. VESSE, Mme SORITEAU, Mme SERRES, M. DORLEANS, Mme CITERICI, M. SAUVAIRE, M. SURACI, Mme PHILIPONET, Mme PEREZ, M. CUAZ, Conseillers Municipaux.

Absents(e) ayant donné procuration :

- Geneviève FEUILLASSIER à Gérard CANOVAS
- Sophie CALLAUD à Laure SORITEAU
- André MASSOL à Catherine LOGEART
- Roch RODRIGUEZ à Jérôme CUAZ

Absent : Julien SARRAUD

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

**Objet 04 : Instauration du permis de démolir.**

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 421-3, R 421-27 et R 421-28,

Vu la délibération du 16 novembre 2016 par laquelle le Conseil Municipal de la commune de Balaruc-les-Bains a arrêté le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 14 juin 2017 par laquelle le Conseil Municipal approuve le Plan Local d'Urbanisme,

Monsieur le Maire informe l'Assemblée délibérante que l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme impose un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un secteur sauvegardé, inscrit au titre des monuments historiques, situé dans un site inscrit ou classé ou identifié au Plan Local d'Urbanisme.

Les bâtiments non compris dans les catégories précités sont donc exempts de permis de démolir. Le législateur par l'article R 421-27 a laissé la possibilité au Conseil municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la commune pour des travaux sur des constructions autres que celles prévues à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir permet d'assurer le suivi de l'évolution du bâti et constitue un outil de protection du patrimoine.

La ville de Balaruc-les-Bains est fière d'un patrimoine représentatif de son évolution allant notamment de bâtiments aux façades urbaines ordonnancées datant du début du XXème siècle aux bâtiments liés à l'activité thermale.

Considérant qu'en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal peut décider d'instaurer le permis de démolir sur son territoire,

A la suite de cette présentation, il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver l'exposé de Monsieur le Maire ;
- D'instaurer le permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur l'ensemble du territoire communal ;

La présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet de l'Hérault
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoire et de la Mer
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires culturelles – Service Régional d'Archéologie
- Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

### UNANIMITE

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Instaure** le permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur l'ensemble du territoire communal,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault, Monsieur le Directeur Départemental des Territoire et de la Mer, Monsieur le Directeur Régional des Affaires culturelles – Service Régional d'Archéologie, Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme  
Transmis en Préfecture  
Le 21/06/17  
Le Maire, Gérard CANOVAS



Publiée et exécutoire, le  
Le Maire, Gérard CANOVAS

Signé numériquement le 21 juin 2017  
par La Directrice Générale des Services  
MATHEVON Helene