

An aerial photograph of Balaruc-les-Bains, showing the town's layout, the Mediterranean Sea, and the surrounding landscape. A large, bold, black letter 'A' is superimposed on the left side of the image.

A

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PIÈCE A1: DIAGNOSTIC TERRITORIAL
PIÈCE A2: ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Version arrêt du 10/12/2025

Sommaire

Préambule	p.3
Les dynamiques territoriales	p.9
Les dynamiques socio-démographiques	p.11
Le logement	p.19
Les activités économiques et commerciales	p.32
Le thermalisme et le tourisme	p.44
Les équipements et les services	p.50
La mobilité et les déplacements	p.62
Les formes et les ambiances urbaines	p.74
La consommation foncière	p.90
Les paysages et la relation ville-espace naturel	p.95
Etat initial de l'environnement	p.104
Le milieu physique	p.105
Les milieux aquatiques et usages de l'eau	p.112
Les risques	p.123
Les nuisances	p.135
Les énergies et les émissions de GES et EnR	p.142
Les milieux naturels et la biodiversité	p.148



Source

: Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale



PRÉAMBULE

Le diagnostic territorial expose les tendances et dynamiques à l'œuvre sur le territoire, en termes de démographie, logement, mobilité, économie, etc. Les relations et interactions dans ces différents domaines seront mises en lumière, afin d'éclairer l'ensemble des enjeux à venir pour la commune de Balaruc-les-Bains, auxquels le Plan Local d'Urbanisme est destiné à répondre.

Le diagnostic identifie donc la situation globale (environnementale, géographique, démographique etc..) de la commune et son évolution sur les dix dernières années pour identifier les problématiques et les atouts de la commune.

À partir des problématiques et des atouts, des choix stratégiques vont émerger de cette analyse. Ils seront, par la suite, exposés dans le PADD. Le PADD détermine les grandes orientations que la commune souhaite mettre en place pour encadrer l'évolution future du territoire par des données chiffrées.

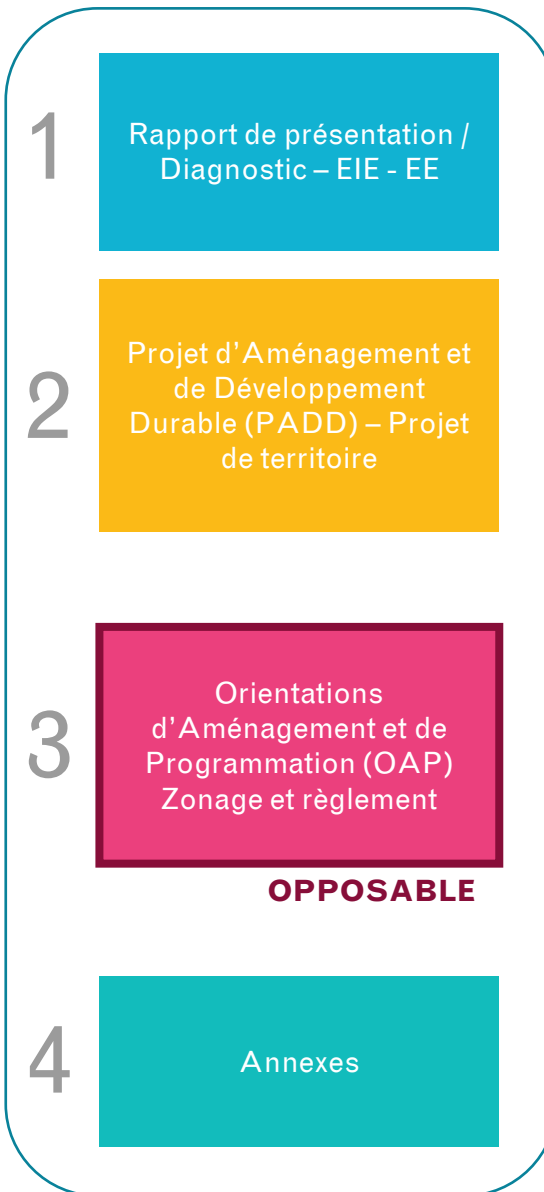
Enfin, ces grandes orientations seront traduites réglementairement sous différentes formes : graphiques (Zonage, Opérations d'Aménagement et de Programmation) et écrites (règlement). Elles seront donc concrétisées dans des OAP.

Le diagnostic doit également, au regard des enjeux identifiés, répertorier les besoins en surfaces dédiées à l'agriculture, au développement forestier, au commerce, aux équipements et services, etc.

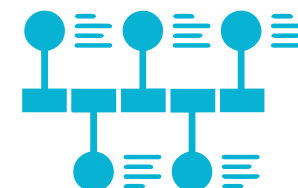
Ainsi, le premier enjeu de la mission est donc de définir un projet urbain pour les dix prochaines années pour Balaruc-les-Bains en prenant en compte les évolutions d'hier, d'aujourd'hui mais aussi anticiper celles de demain. Cette réflexion sera fondée sur :

- Une approche globale et systémique de Balaruc-les-Bains à questionner (ses identités, son paysage, ses besoins programmatiques, son fonctionnement et ses interrelations avec les communes voisines) ;
- Une approche durable des espaces et dynamiques à développer.

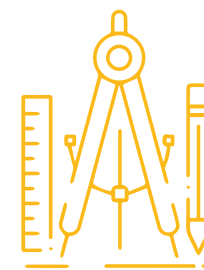
Plan Local d'Urbanisme



Fondements du projet



LE PROJET



Traduction du projet



Quatre entités géographiques
et quatorze communes fondant
Sète Agglopôle Méditerranée



127 927 habitants en 2020 et
croissance démographique de
0,67 %/an entre 2008 et 2019



30 km de façade maritime et
des étendues d'eau
nombreuses, source de
richesse économique



Des massifs montagneux
contraignant l'urbanisation



CHIFFRES CLÉS



Approche administrative

Balaruc-les-Bains est une commune littorale située au sud de la France dans la région Occitanie et dans le département de l'Hérault (34). Elle est située sur une des façades maritimes de la mer Méditerranée dite « le golfe du Lion ».

Elle est connectée à l'Autoroute A9 lui permettant de rejoindre Nîmes et Narbonne en moins d'une heure, ou Montpellier et Béziers en moins de 40 min.

Balaruc-les-Bains est insérée entre deux grandes aires d'influence :

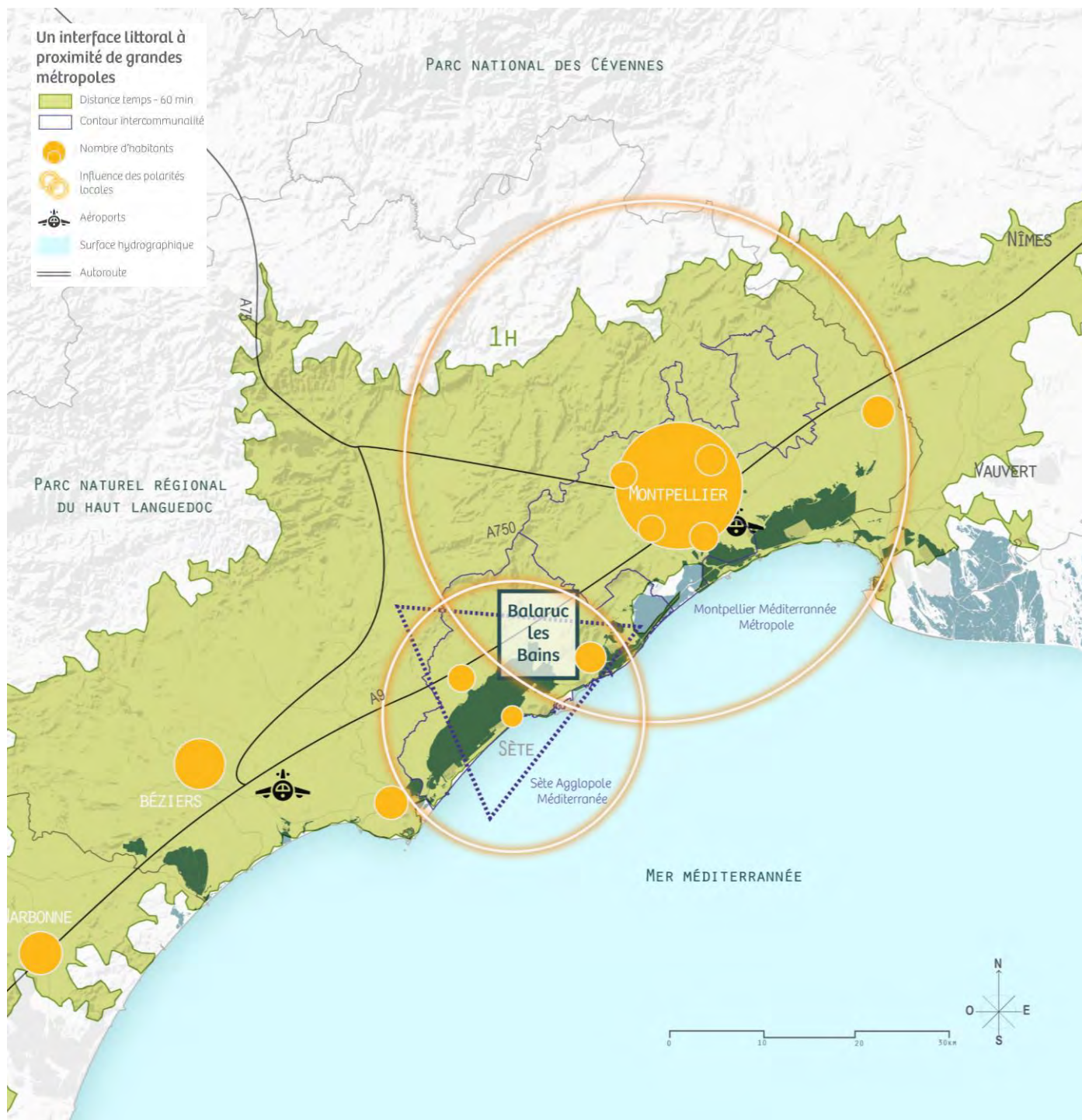
- d'une part la métropole de Montpellier – 1re ville de l'Hérault qui capte et attire un grand nombre d'habitants depuis 50 ans (+1,19% par an);
- Et d'autre part la ville de Sète (3e ville du département) avec ses 43858 habitants (+0,2% par an).

Sète est d'ailleurs la ville centre de l'intercommunalité Sète Agglopôle Méditerranée dont fait partie Balaruc-les-Bains. Cette intercommunalité est née en 2017. Elle se compose de quatorze communes principalement sur le pourtour de l'étang de Thau et regroupe environ 128 000 habitants.

À cette même échelle, les hommes se concentrent autour du rectangle : Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Mèze, Frontignan et Sète.

Ces quatre communes centralisent 60% des habitants intercommunaux. Elles sont le moteur du SCoT en cours de révision et du projet de territoire dont le cap est de : « limiter la pression démographique et l'étalement urbain, préserver le patrimoine et les ressources naturelles, favoriser les déplacements doux, soutenir la pêche, les cultures marines et les activités portuaires. »

Dans ce contexte, le PLU viendra se mettre en compatibilité avec les enjeux et objectifs du document supra-communal qu'est le SCoT.



Source BD Topo 2022 et INSEE

80% du territoire intercommunal est répertorié en zones naturelles ou agricoles.

Les paysages sont dominés par de la garrigue et des massifs comme la Gardiole ou le Puech des Mailles donnant lieu à des co-visibilités et des points de vue importants sur les étendues d'eau.

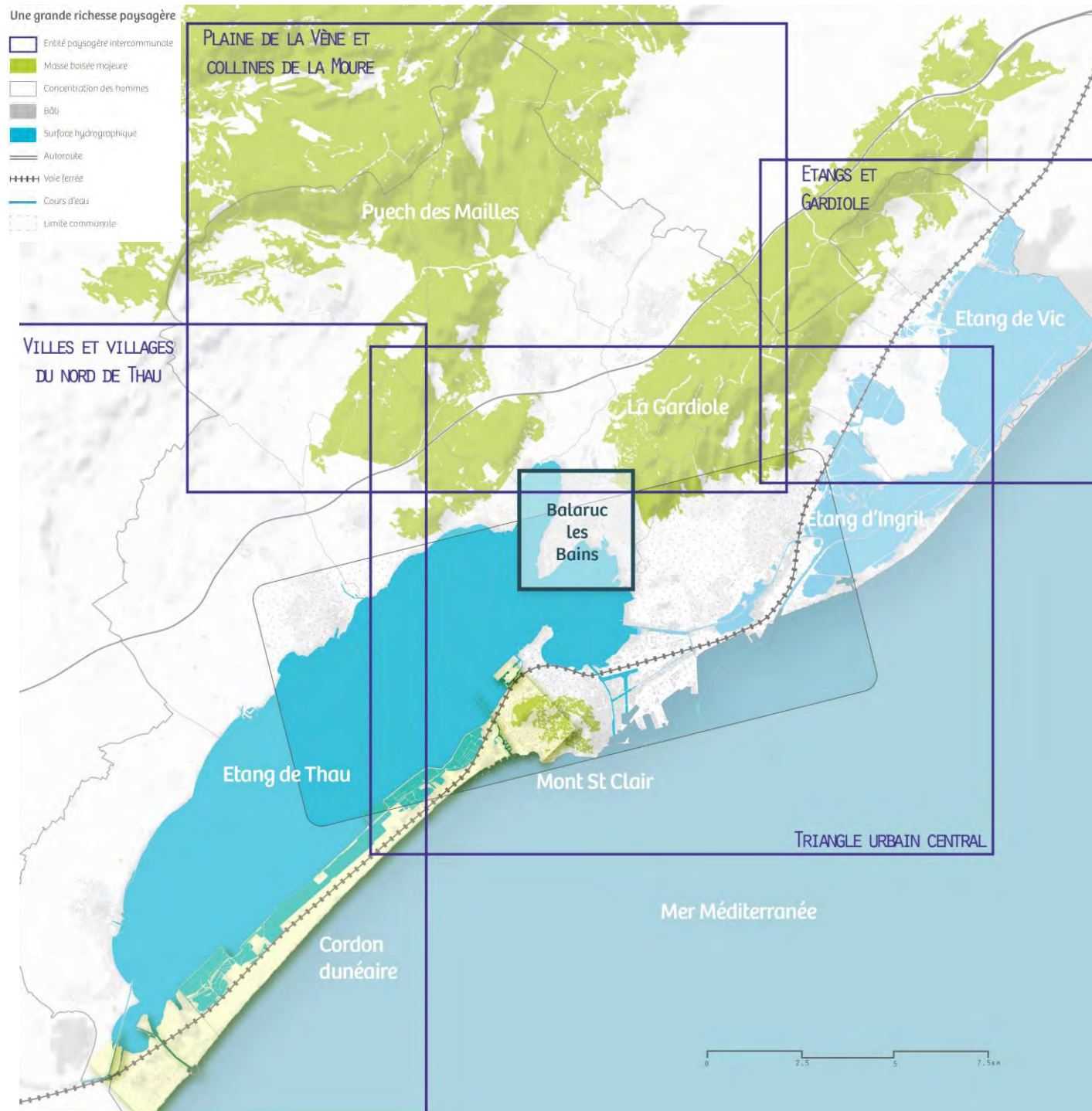
Le bassin de Thau s'allonge sur plus de 20 km et 7 d'épaisseur. Il forme ainsi une « mer intérieure » protégée par un cordon dunaire (lido) qui le sépare de la mer Méditerranée. Le bassin de Thau est un véritable atout économique et touristique pour les communes de son pourtour : cultures marines (dont l'huître de Bouzigues), pêche, plaisance, baignade et l'urbanisation se partage ainsi son interface. Le lido est aujourd'hui urbanisé notamment par des infrastructures de transport (voie ferrée et RN112).

Le territoire intercommunal est fortement marqué par la présence de vignes. Ces dernières ont un double atout :

- d'une part, un atout économique lié à une production accrue en vin et muscat comme le muscat de Frontignan ;
- et d'autre part par les paysages qu'elles proposent.

Par ces spécificités, l'intercommunalité se distingue en quatre entités géographiques et dynamiques :

- Les villes et villages du nord de Thau,
- La plaine de la Vène et les collines de la Moure,
- Les étangs et la Gardiole,
- Et le triangle urbain central **dont fait partie Balaruc les Bains**.



Source BD Topo 2022, INSEE, SCoT de PLH du Bassin de Thau

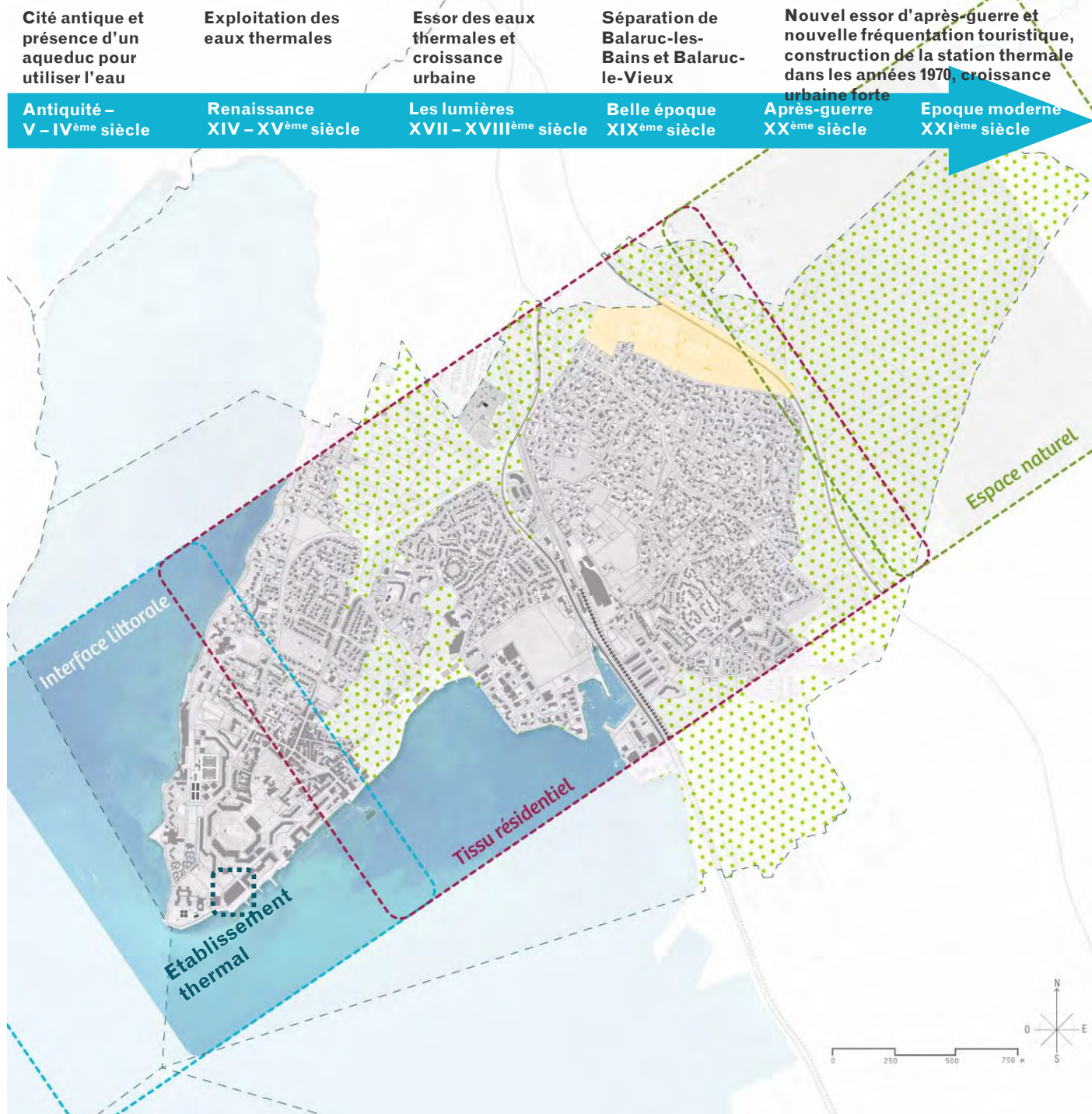
Balaruc-les-Bains est située sur une presqu'île dans l'étang de Thau. Elle s'étend sur 866 ha et compte 61 % d'espaces artificialisés. Elle est organisée de manière tri-partite :

- un tiers dévolu aux espaces naturels et forestiers à l'est (massif de la Gardiole). Il constitue l'armature verte de la commune. La proximité avec la métropole montpelliéraine et de l'activité économique qui va de pair, engendre une pression foncière au sein du tissu urbain déjà constitué concourant également à un risque accru du phénomène cabanisation.
- un tiers au tissu résidentiel au centre. L'urbanisation est concentrique. Elle s'organise autour de quatre grandes typomorphologies : un centre ancien historique ; des grands ensembles datant des années 70 à l'ouest ; de l'habitat pavillonnaire à l'est moins dense étendu vers l'arrière-pays et des zones d'activités le long de l'étang de Thau au sud-est et à proximité des infrastructures de transport. Elle est également ponctuée de « grandes poches d'espaces naturels » (parc Charles de Gaulle, le parc Sévigné, le jardin antique méditerranéen, le Pech d'Ay et le bois de Pech Meja ...)
- et un tiers à l'interface littorale. Cette interface constitue la trame bleue prenant deux aspects :
 - D'une part de l'eau dure avec l'interface de l'étang de Thau qui borde la presqu'île ;
 - et d'autre part de l'eau douce avec la Vène à l'extrême nord du territoire communal ou la source Cauvy.

Ces eaux génèrent des risques tels que l'inondation, l'inversac et la submersion marine, mais aussi une attractivité économique forte : Balaruc-les-Bains est la première station thermale de France. Elle accueille plus de 50 000 curistes/an au cours des dix mois de l'année.

La zone agricole n'est que faiblement représentée.

Il s'agit alors de maintenir les qualités de l'architecture et de la structuration historique, mais aussi une cohérence entre le développement économique (notamment la station thermale) et résidentiel pour garder une attractivité touristique et un cadre curiste pérenne, ainsi que de préserver les espaces naturels.



Source Source : BD Topo 2022



LES DYNAMIQUES TERRITORIALES

Analyse socio-démographique

7207 habitants en 2023
Balaruc-les-Bains

+0,6% par an et de +3,7% sur la
période et +251 habitants entre
2014 et 2020

7644 logements en 2020 dont 32
commencés en 2020 et 55% du
parc de logements en
résidences secondaires

4ème commune avec le plus
d'emplois au sein de la zone
avec 2168 emplois pour 7207
habitants soit 3,2 personnes
pour un emploi

En 2022 à l'échelle de l'archipel
de Thau, plus d'1/3 des entrées
sont dans la station thermale
de Balaruc-les-Bains et 50 000
curistes par an



CHIFFRES CLÉS



Les dynamiques socio- démographiques



Une croissance démographique importante

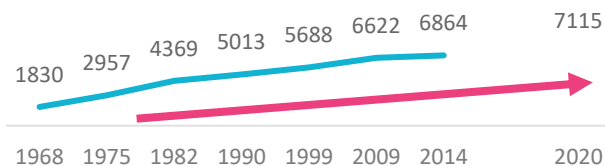
Le bassin de Thau et plus particulièrement la commune de Balaruc-les-Bains sont marqués par un **double phénomène de périurbanisation et d'attrait littoral engendrant une croissance démographique importante depuis 1968, mais qui s'est tassée ces dernières années.**

Cette périurbanisation s'explique par la proximité avec la métropole de Montpellier en pleine mutation: la forte croissance démographique entraîne une tension du marché immobilier donnant lieu à un départ massif de population vers les communes périphériques. Ce phénomène s'accroît par la présence du littoral (héliotropisme) et par le tournage d'une émission télévisée à succès. De plus, l'attractivité touristique de la station thermale engendre une tension supplémentaire du marché immobilier spécifique à destination des curistes. L'ensemble de ces actions mènent à une explosion démographique des communes du golfe du Lion.

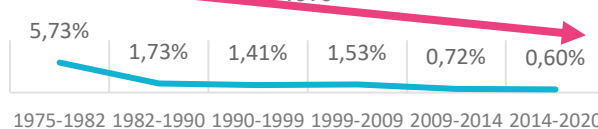
Entre 2014 et 2020, le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de Balaruc-les-Bains est de +0,6% par an et de +3,7% sur la période et +251 habitants.

Au cours des vingt dernières années (1999-2020), la population a été multipliée par 5 (passant de 5688 habitants en 1999 à 7115 habitants en 2020) tandis qu'à contrario, le TCAM est en forte baisse, avec une réduction de moitié de la croissance annuelle moyenne (+1,53%/an en 1999-2009 contre +0,6%/an entre 2014-2020).

Evolution de la population depuis 1968



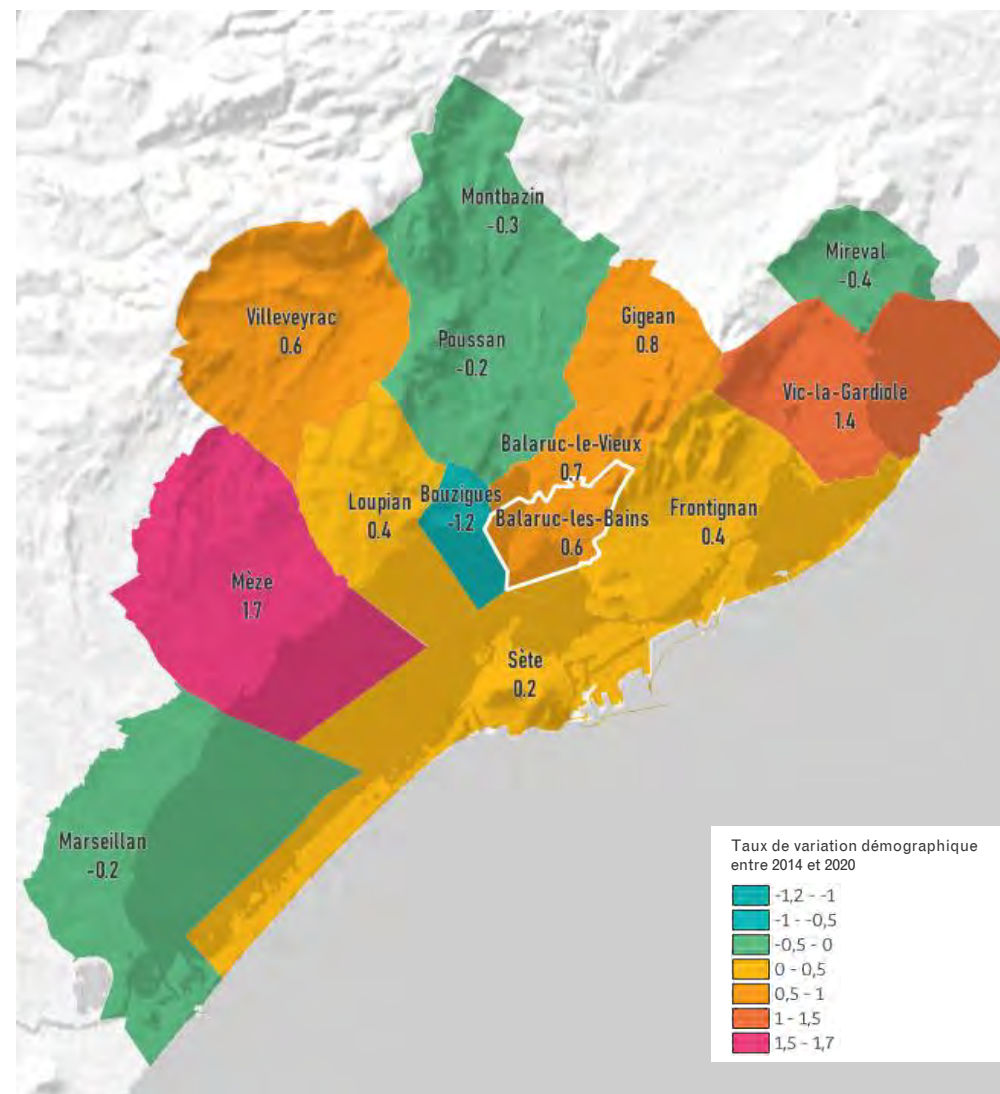
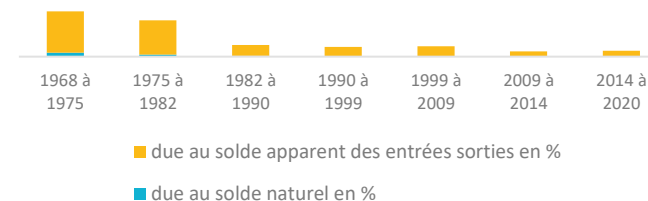
Taux de croissance annuel moyen depuis 1975



Depuis 1990, la croissance démographique n'est portée que par un fort excédent migratoire car le **solde naturel est déficitaire** (+0,9 % de solde migratoire contre -0,3% de solde naturel entre 2014 et 2020).

En 2023, la population communale de Balaruc-les-Bains atteint 7207 habitants.

Taux de variation de la population depuis 1968



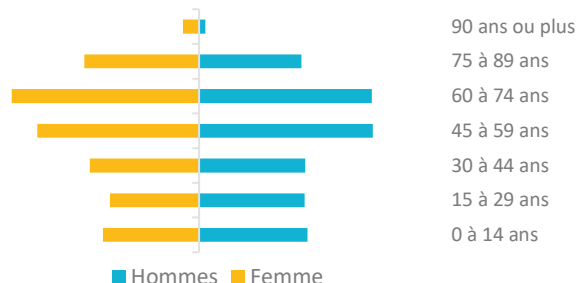
Source: INSEE

Une tendance au vieillissement de la population

L'évolution des classes d'âge de Balaruc-les-Bains est similaire à la tendance nationale : **le poids des classes d'âge les plus jeunes diminue au profit des classes d'âge les plus âgées, conséquence de l'augmentation de l'espérance de vie et de la baisse de la fécondité.** Le constat du vieillissement de la population est donc de plus en plus présent.

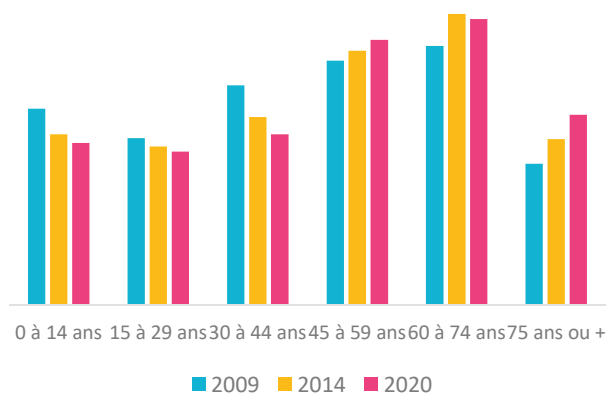
En 2020, la pyramide des âges présente une particularité : plus 1/3 des habitants a plus de 60 ans tandis qu'un 1/4 des habitants a moins de 30 ans.

Pyramides des âges en 2020



Entre 2009 et 2020, la population âgée de 60 ans ou plus progresse en volume, notamment les 75 ans et plus dont le nombre augmente de +0,2%. Ainsi en 2020, les 60 ans ou plus représentent 39% de la population communale contre 33% en 2009.

Evolution de la population par grandes classes d'âges depuis 2009



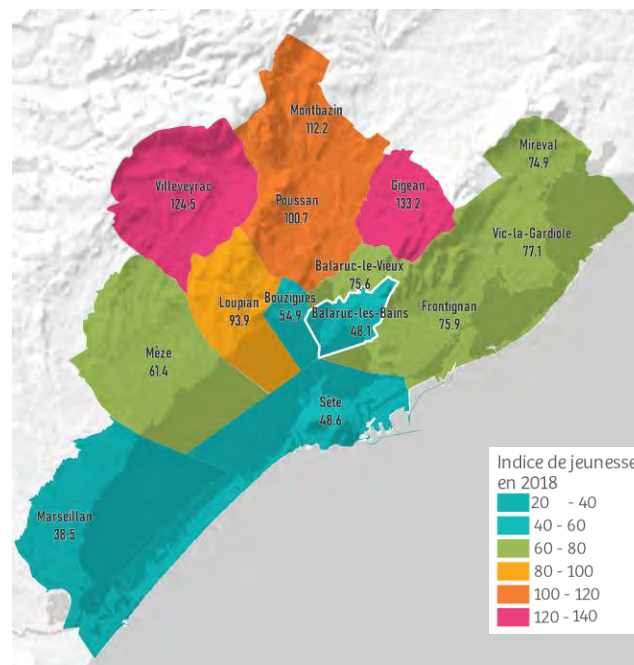
Dans le même temps, la population âgée de 15 à 44 ans continue de diminuer. En 2009, les 15-44 ans représentaient 32% des habitants de Balaruc-les-Bains contre 26% en 2020. Ainsi, les moins de 30 ans ne représentent 1/4 des balarucois (26%) en 2020 contre 30% en 2009.

En 2018, l'indice de jeunesse de Balaruc-les-Bains est 48,1, l'indice de vieillesse est de 173 et l'indice de dépendance économique est de 141,5.

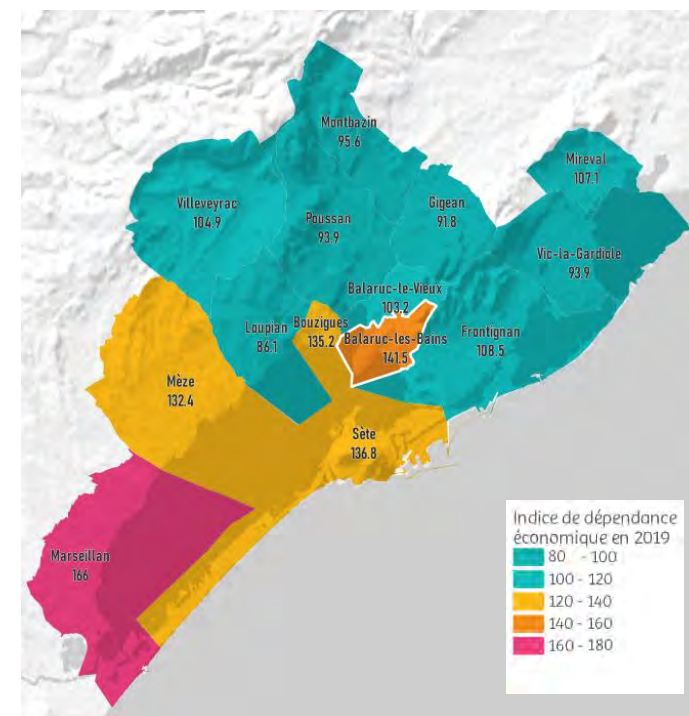
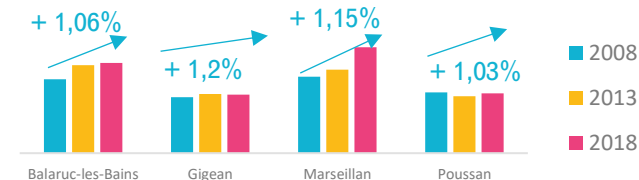
Par conséquent, la population vieillissante de Balaruc-les-Bains engendre une dépendance économique plus forte que sur les communes de l'intercommunalité de Sète Agglopôle.

Depuis 2008, l'indice de dépendance économique ne cesse d'augmenter sur l'ensemble des communes (+1,06% à Balaruc-les-Bains entre 2008 et 2018, +1,15 à Marseillan ou encore +1,2% à Gigean).

Le vieillissement de la population est donc un véritable enjeu qui nécessite une réflexion sur la capacité des infrastructures en place et aux futures installations pour s'adapter à cette tendance. (structure pour jeunes, établissement d'accueil des personnes âgées, etc.)



Evolution de l'indice de dépendance économique depuis 2008

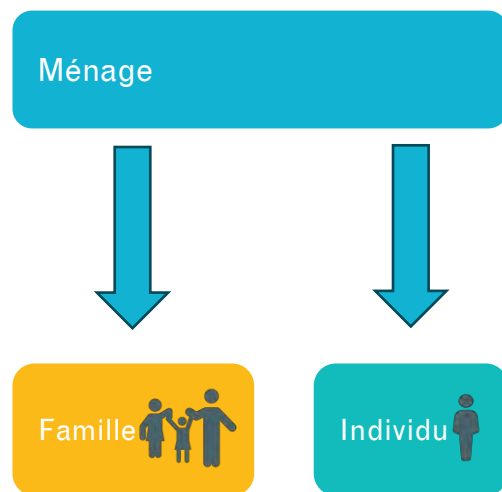


L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

Le taux de dépendance économique est le rapport entre la population des jeunes et des personnes âgées (moins de 20 ans et 60 ans et plus) et la population en âge de travailler (20 à 59 ans). Il est défavorable lorsqu'il est supérieur à 100 (ou « fort »), c'est-à-dire lorsqu'il y a davantage de jeunes et seniors que de personnes en âge de travailler.

Un ménage désigne : «L'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.» (INSEE)

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et est constituée : *soit d'un couple [...] avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage; *soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale). [...] Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.»



CHIFFRES CLÉS

Des ménages plus nombreux et plus petit

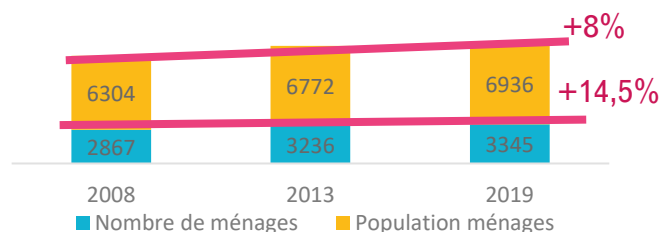
En 2020, 64 % des ménages sont des familles et 35 % sont des ménages d'une seule personne.

Sur la période 2009-2020, le nombre de ménages a augmenté d'environ 14% soit 1,2% par an, soit presque deux fois plus vite que la population (0,7% par an sur la même période).

Nombre ménages en 2020	Evolution nombre ménages 2009-2020	Population ménage 2020	Evolution Population ménage 2009-2020
3405	1,2 % par an	7060	0,7 % par an

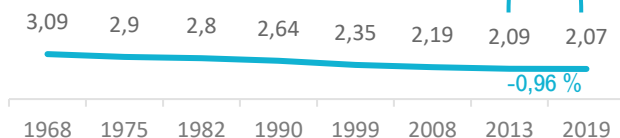
Cette hausse sur les dix dernières années est liée à l'augmentation des ménages d'une personne (+1,3% par an) alors que les ménages avec et sans famille diminuent (-8%/an et -0,4%/an).

Evolution des ménages entre 2008 et 2019



Effectivement, la Taille Moyenne des Ménages (TMM) de Balaruc-les-Bains n'a cessé de diminuer depuis 1968 pour atteindre 2,07 personnes par ménage en 2020 ce qui demeure assez élevé par rapport aux autres communes de l'agglomération. Entre 2014 et 2020, la TMM a baissé de 0,96 point.

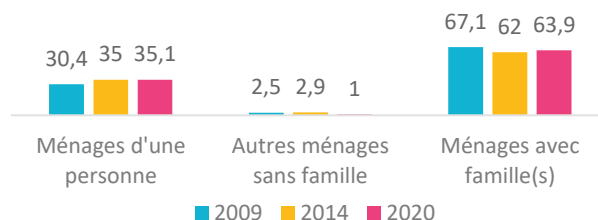
Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Depuis 30 ans, la typologie des ménages s'est totalement inversée : les ménages de plus de trois personnes dominaient nettement en 1982 (moyenne de 2,8 individus par ménage) tandis aujourd'hui les ménages d'une ou deux personnes prédominent (moyenne de 2,07 individus par ménage en 2020). Chaque ménage a perdu, en moyenne, près d'une personne en 40 ans.

Ce phénomène, national et tendanciel, résulte : de la baisse de la fécondité, d'un changement du modèle familial (hausse du célibat, séparations de couples, familles recomposées) : augmentation des familles monoparentales (+1,6%/an entre 2009 et 2020) et surtout du vieillissement de la population : les 60 ans ou plus représentent 39% de la population communale contre 33% en 2009.

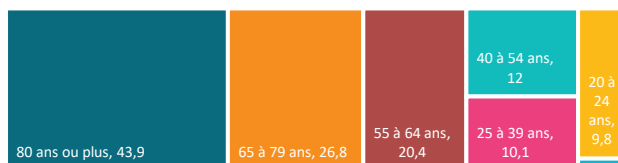
Composition des ménages



Ainsi, avec le vieillissement de la population, la taille des ménages va continuer de décroître. C'est un enjeu important pour le territoire, car pour garder son attractivité et ses qualités de vie, il faut continuer d'accueillir des jeunes actifs et les jeunes familles (15 – 44 ans où leur part n'a cessé de baisser). En outre, ce vieillissement de la population nécessite une adaptation de l'offre en logement existante d'une part et de l'offre en services et équipements d'autre part.

Enfin, cet enjeu se traduit également dans le profil des personnes vivant seules de + de 15 ans dont 44% ont plus de 80 ans et étant donné que + 55 ans représentent 91% des personnes seules concourant ainsi à la démonstration du vieillissement des habitants à Balaruc-les-Bains.

Part des personnes vivant seule selon l'âge



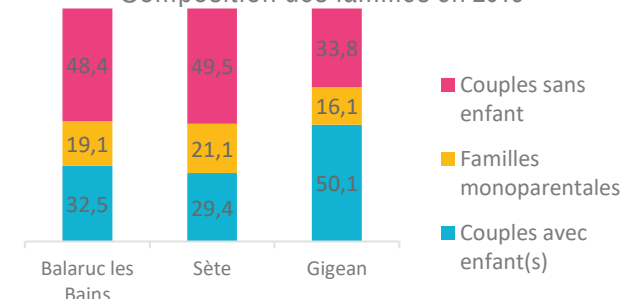
 **-0,96** pts/TMM
1/2 couple sans enfant

Dans les familles, le couple sans enfant représente environ une famille sur deux (48%).

Les couples avec enfant représentent 32,5% des familles, soit plus d'un tiers des habitants. Enfin, les familles monoparentales concernent 19,1% des familles. Cette répartition est en baisse depuis 2014 avec une forte augmentation des familles monoparentales (presque deux fois plus – 250 familles monoparentales en 2014 contre 420 en 2020).

Concernant les familles avec des enfants, les familles nombreuses (+ de 3 enfants) sont en baisse. Elles représentaient 5% en 2009 contre 4% en 2020, soit une baisse de 1,3%/an qui confirme le desserrement des ménages.

Composition des familles en 2019



A contrario, les familles sans enfant ou avec un enfant unique sont en augmentation (77% en 2009 contre 78% en 2020 (soit une augmentation de 0,8%/an).

Evolution du nombre d'enfants par famille entre 2008 et 2019



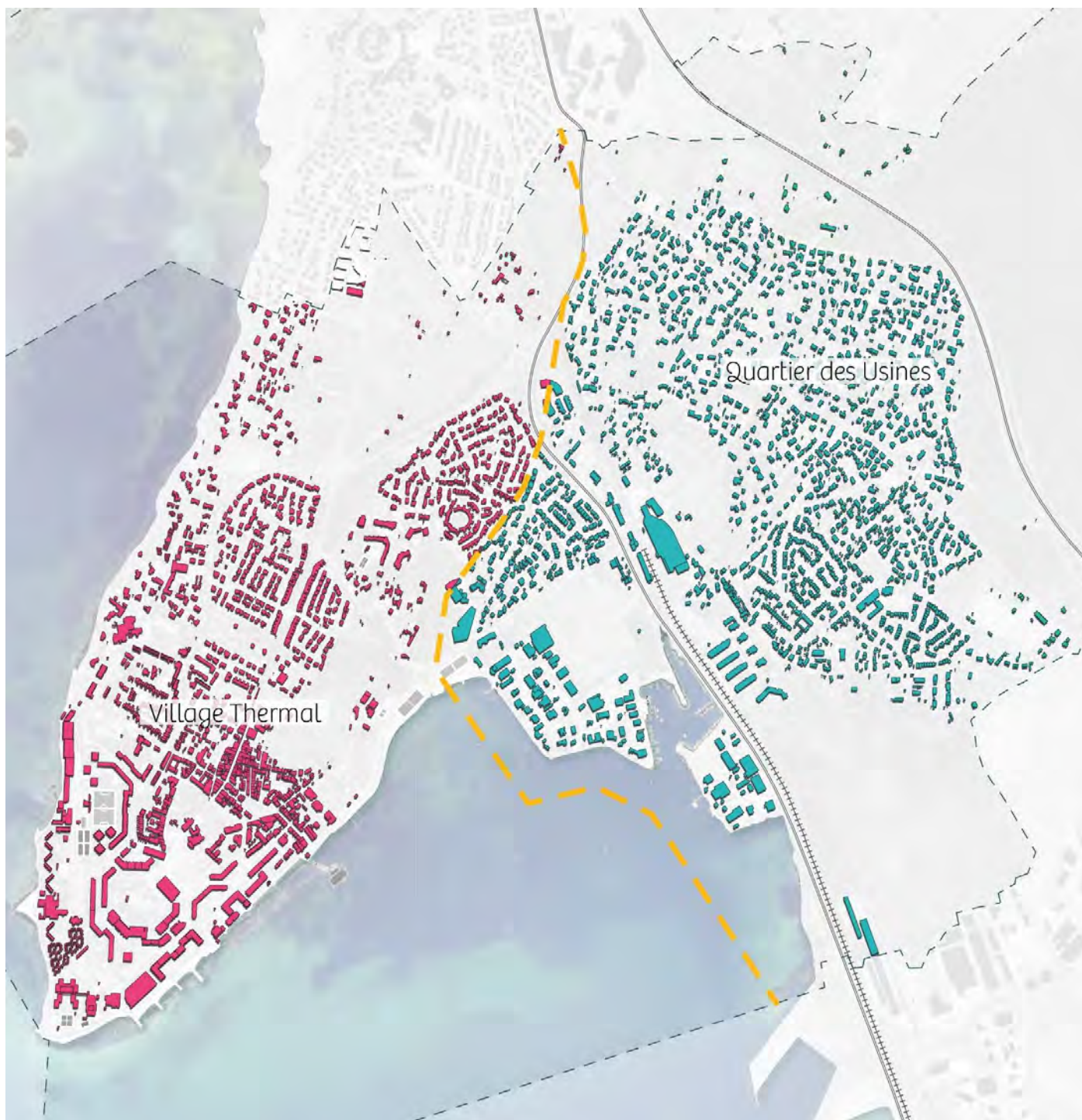
Source: INSEE

« L'IRIS, maille de base de la géographie infra-communale, permet de conduire des analyses sur les disparités au sein d'un territoire communal ou supra-communal. Que ce soit à partir des résultats du recensement de la population ou à partir d'autres sources, le territoire de l'IRIS n'est pas destiné à être analysé en tant que tel, comme peut l'être un grand quartier, en vue de produire une monographie. La réalisation de classements ou typologies d'IRIS sera donc privilégiée. »

La commune Balaruc-les-Bains s'articule autour de deux quartiers historiques :

- La presqu'île à l'est composé du cœur historique de la station thermale et de ses premières extensions. Elle concentre les activités et les principales administrations ;
- Le sud du quartier des usines qui s'est développé durant l'ère industrielle.

Ce découpage majeur est aussi présent dans le découpage IRIS mis en place par l'INSEE : Le village thermal et le quartier des usines.



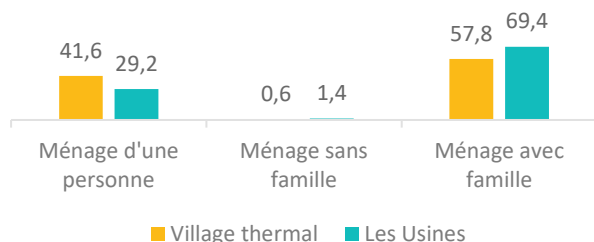
En 2018, le quartier des Usines comptait 3809 habitants et le village thermal comptait 3058 habitants pour une densité de 898 hab/km² pour les Usines et de 692 hab/km² pour le village Thermal.

En 2019, à l'échelle des quartiers IRIS identifiés par l'INSEE (des Usines et de la Presqu'île), le fonctionnement sociodémographique est semblable :

- Les ménages avec famille représentent 70% des habitants des Usines et 58% dans le village Thermal.
- Les ménages d'une seule personne sont nombreux sur le village Thermal, car la population y est plus âgée.

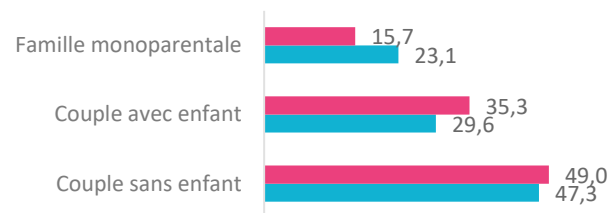
Effectivement, la typomorphologie du quartier, sous forme de logements collectifs de type grands ensemble, permet de favoriser l'installation des célibataires ou personnes séparées (32% des habitants du quartier contre 28% dans les Usines). De plus, les veufs et veuves représentent 11% des plus de 15 ans sur le village Thermal contre 6% sur les quartiers des Usines.

Profil des ménages en 2019



Presque une famille sur deux est un couple sans enfant dans les deux quartiers tandis que les couples avec enfants sont plus nombreux sur le quartier des Usines (35% contre 29% dans le Village Thermal). La part des familles monoparentales est, en revanche, plus importante sur le village Thermal avec une part de 23% contre 16% dans le quartier des Usines.

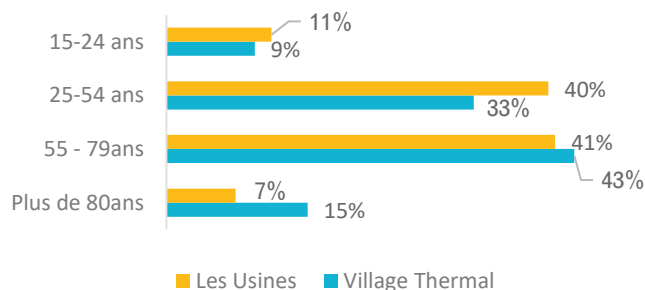
Profil familial par quartier IRIS en 2019



■ Les Usines ■ Village thermal

Enfin, le village Thermal concentre une population plus vieillissante avec 60% des habitants qui ont plus de 55 ans contre 48% dans le quartier des Usines. Les moins de 25 ans ne concernent qu'un habitant sur dix dans les deux quartiers.

Répartition par grandes classes d'âges dans le quartier IRIS



Au total, les personnes de 15 ans ou plus en 2019 représentent 2731 personnes pour le village thermal contre 3338 personnes pour le quartier des Usines. La tranche de population la plus représentée est les 55 ans et plus (48 et 58%) tandis que les moins représentées sont les 15 -, 24 ans (11 et 9%). La part des enfants (0 à 17 ans) est également assez faible, 15% des balarucois vivant au village thermal contre 17,5% pour ceux vivant aux Usines.



ATOUTS ET OPPORTUNITES

- Une croissance démographique constante depuis 1968 portée notamment par un solde migratoire positif sur la dernière période (0,9% par an) ;
- Un ralentissement de la baisse de la TMM (-0,95 points entre 2014 et 2020)
- Des ménages avec enfant en nette augmentation qui représentent 51,6% des ménages en 2020
- Un territoire stratégique à proximité de deux aires d'influence (Sète et Montpellier) et du littoral méditerranéen assurant un attrait résidentiel, et l'apport de nouveaux habitants porté par l'héliotropisme et les reports de population depuis les polarités régionales.

FAIBLESSES ET MENACES

- Un accroissement de la population qui connaît un ralentissement sur la dernière période, +0,6%/an entre 2014 et 2020, quand l'augmentation de la population était de +0,7%/an entre 2008 et 2013 et +1,5%/an entre 1999 et 2008.
- Un solde naturel négatif qui s'explique par un vieillissement de la population (+21% de + 60 ans) et un solde migratoire qui connaît un net recul sur la dernière décennie ;
- Une Taille Moyenne des Ménages (TMM) qui ne cesse de diminuer pour depuis 1968 pour atteindre 2,07 (-0,96 points) en 2020.

- Attirer des ménages jeunes afin de renforcer le solde naturel et limiter la dépendance aux flux migratoires bloqués par la raréfaction du foncier et de l'offre résidentielle ;
 - Satisfaire les besoins liés à l'attractivité démographique et à la diversité des profils ;
- Anticiper le vieillissement de la population par l'adaptation de l'offre résidentielle et les équipements nécessaires ;

Le logement



Une présence accrue de résidences secondaires

En 2020, le parc de logements de Balaruc-les-Bains est composé de 7644 logements, dominé par les résidences secondaires (54,3 %) au profit des résidences principales (44,5%).

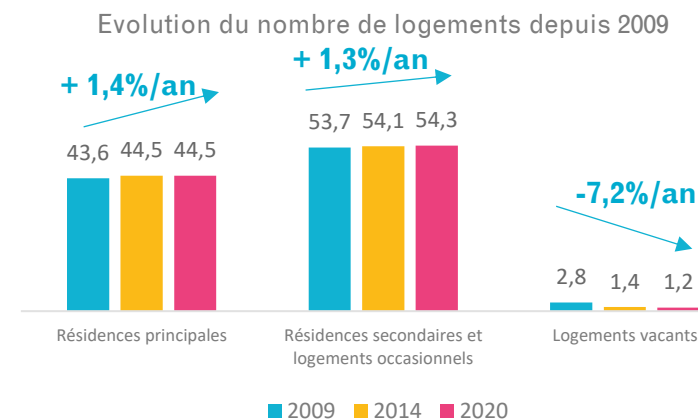
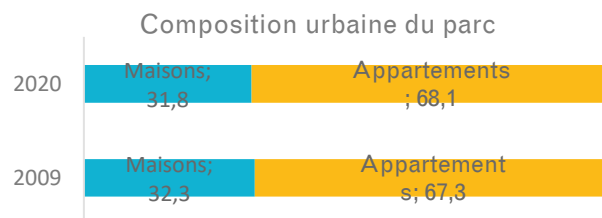
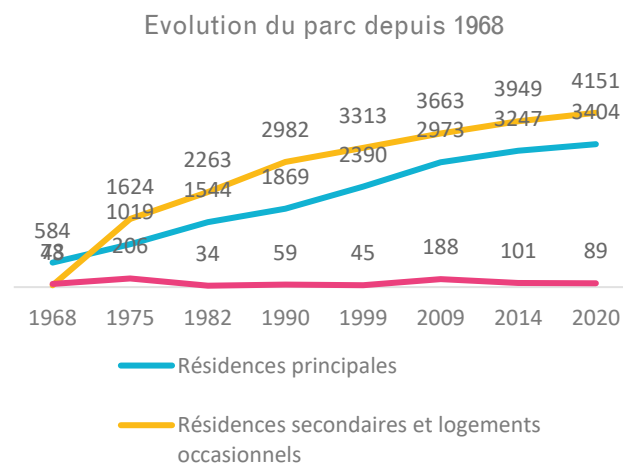
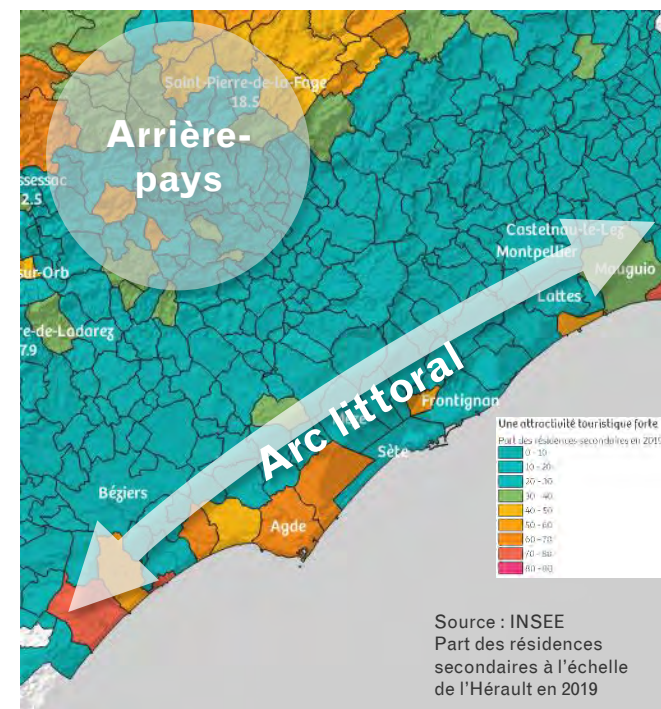
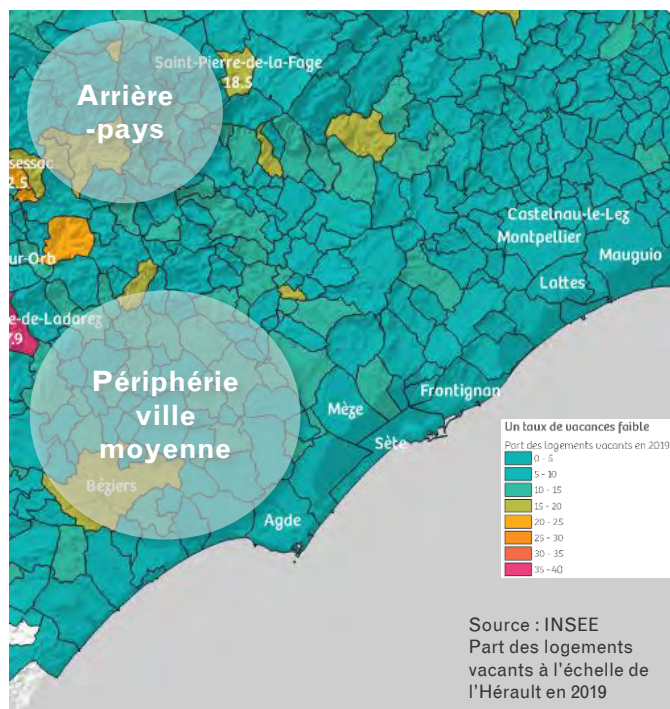
Depuis quelques années, la raréfaction du foncier, le coût de l'immobilier et les politiques législatives en faveur d'une réduction de la consommation foncière, ralentissent la croissance du parc.

Depuis 1975, la croissance est forte, mais tend vers une stabilisation voire un ralentissement (+1,7%/an entre 1999 et 2009 contre 0,8%/an entre 2014 et 2020).

Les résidences principales sont constituées à 68 % d'appartements et 32 % de maisons. Ces appartements sont situés majoritairement sur la presqu'île, composée de grandes copropriétés tandis que les maisons individuelles sont plus présentes dans les extensions urbaines (quartier les Usines, la Rêche, Pech Meja ...)

L'attractivité territoriale de Balaruc-les-Bains s'explique en grande partie par son statut de station thermale. De plus, la commune bénéficie d'une situation géographique particulière (proximité de l'étang de Thau et du massif de la Gardiole) renforçant son attractivité. Cette dernière donne lieu à un parc de logements spécifique dominé par des résidences secondaires. Depuis 2009, le volume des résidences secondaires s'est considérablement accru (+13% soit 1,3%/an). Il est près de 2 fois plus important qu'en 1982 et 10 fois plus important qu'en 1968.

À l'inverse, la raréfaction des biens permet de réduire considérablement le volume de logements vacants. Il alterne entre période de croissance et période de décroissance et ne représente qu'une faible part du parc (moins de 2% du parc et une baisse de -7,2%/an depuis 2009).



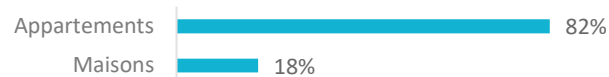
* Le nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2022 s'établit à 3733 selon les données de l'inventaire annuel des logements locatifs sociaux.

Source : INSEE

À l'échelle infracommunale, deux profils urbains se distinguent :

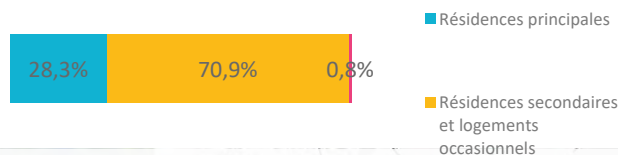
- d'une part le quartier du Village Thermal composé à 82% d'appartements, dont 71% de résidences secondaires. Plus de 4000 logements par jour, en période thermale, sont destinés aux curistes.

Profil des logements dans le quartier
« village Thermal » en 2020



Ce quartier est le cœur de station où l'activité économique et touristique est très forte notamment avec la présence des thermes et d'Obalia et des activités touristiques. Cette activité modélise l'urbanisme et le mode de vivre sur ce quartier. Les locations saisonnières y sont surreprésentées.

Profil des logements dans le quartier
« Village Thermal » en 2020



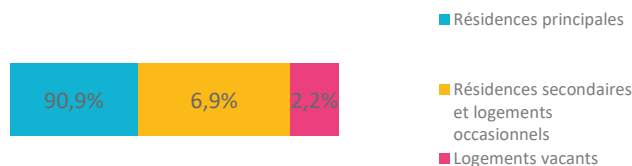
- D'autre part le quartier des Usines dominé par des résidences principales (91%) et de maisons pavillonnaires (71%).

Ce quartier à dominante résidentielle accueille les habitants permanents de la commune. Néanmoins, il bénéficie des deux zones d'activités ainsi que de quelques commerces de proximité et des services à la personne.

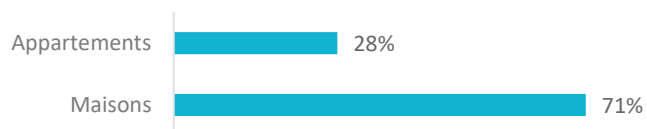
Sur l'ensemble de la population des deux IRIS, un habitant sur deux est présent depuis plus de 10 ans et un habitant sur trois est présent depuis moins de 4 ans. Les deux IRIS présentent donc les mêmes caractéristiques en termes de taux d'ancienneté des individus sur le territoire.

Les grands logements sont aussi prédominants sur la commune. En effet, 27% des logements situés dans l'IRIS village Thermal font entre 80 et 100m² contre 26% au sein de l'IRIS des Usines.

Profil des logements dans le quartier des
« Usines » en 2020



Profil des logements dans le quartier des
« Usines » en 2020

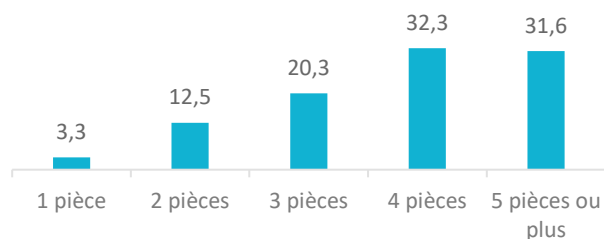


Source INSEE

Des grands logements à adapter aux nouveaux profils familiaux

Les grands logements prédominent à Balaruc-les-Bains, plus $\frac{1}{2}$ sont constitués de plus de 4 pièces (64%). Les logements de 4 pièces représentent 32% du parc. Ce sont les plus présents sur la commune. Les ménages les plus représentés sont les couples avec enfants qui représentent 37,5% des ménages de la commune. L'offre de grands logements est donc surreprésentée sur la commune par rapport aux besoins.

Taille des logements en 2020



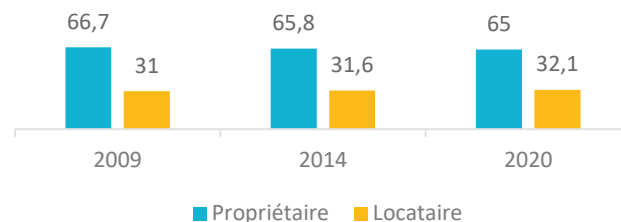
Au cours des dix dernières années, les logements de tailles intermédiaires (T3) ont connu la plus grande croissance (+20%, soit 1,7% par an).

Cette typologie concerne principalement des logements collectifs, car les appartements sont en moyenne constitués de 2,8 pièces contre 4,5 pièces dans les maisons.

Cependant, l'important desserrement des ménages ainsi que le vieillissement des habitants engendrent de nouveaux parcours résidentiels (familles recomposées, accueil des aînés...) qu'il faut anticiper. Les habitants n'ont plus besoin d'un logement qui grandit en fonction de leur évolution familiale, mais d'un logement adapté à leurs profils et leurs besoins.

En 2020, plus de la moitié des habitants sont propriétaires (65%). Ces derniers sont en baisse depuis 2009 (-0,2%/an). À l'inverse, les locataires composent 32% et augmentent doucement depuis 2009 (+0,3%/an).

Evolution du statut d'occupation depuis 2009



La présence accrue des propriétaires donne lieu à une mobilité des ménages moins forte. Effectivement, les locataires sont présents depuis environ 7 ans contre 20 ans pour les propriétaires.

Afin d'accueillir de nouveaux ménages et notamment les plus jeunes, Balaruc-les-Bains doit cibler son offre de logements sur les T2 – T3, elle doit également développer son offre en logements sociaux afin de favoriser une mixité sociale.

Résidences principales selon l'état de suroccupation

	2009	2014	2020
Suroccupé	3,7	5,6	2,3
Non suroccupé	96,3	94,4	97,7

À l'échelle intercommunale, les propriétaires sont plus nombreux dans l'arrière-pays que le long du littoral.

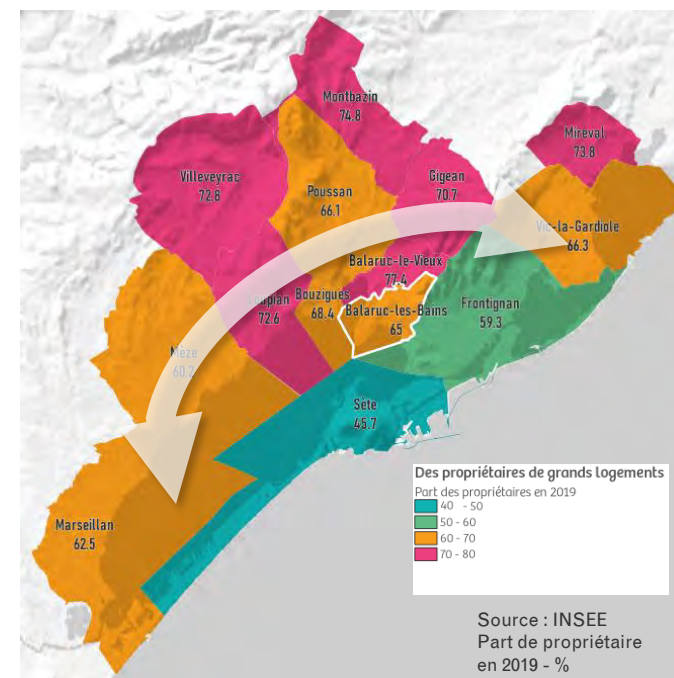
$\frac{3}{4}$ des habitants des communes de Villeveyrac, Montbazin ou Mireval sont propriétaires contrairement à Sète, Frontignan ou Mèze qui en compte un peu plus de la moitié.

La concentration de logements collectifs présente donc une part croissante de locataires. À l'inverse, les communes disposant de logements sous forme de maison individuelle, présentent une part importante de propriétaires.

Le taux d'ancienneté moyen d'emménagement en années dépend grandement du statut qu'occupe le ménage. Globalement les propriétaires ont une ancienneté moyenne d'emménagement moyenne 3 fois supérieure aux locataires.

En outre, le Plan Local de l'Habitat (PLH) intercommunal pour 2027-2032 est en cours de révision. Il devrait être approuvé en octobre 2027. Les grands objectifs qui se profilent sont :

- d'intégrer les nouveaux profils familiaux (vieillesse, baisse des ménages) en adaptant les formes urbaines,
- Renforcer les dispositifs sur le parc privé par une analyse approfondie des besoins spécifiques (logements sociaux, lien entre vacances, habitat indigne et précarité énergétique)...



Les années 1970, un tournant pour la commune de Balaruc-les-Bains

Ville thermale depuis l'antiquité, la commune de Balaruc-les-Bains s'est forgée au fil de son attractivité touristique et des différentes politiques en matière d'aménagement du territoire.

Dans les années 70-80, Balaruc-les-Bains connaît un pic de construction permettant d'accueillir les curistes dans un contexte où les thermes Athéna puis Hespérides font face à un succès croissant. En parallèle en 1973, la commune est classée station touristique nouvelle.

Ainsi, 40% du parc a été construit entre 1971 et 1990. C'est au cours de cette période que sont apparus les quartiers en extension du cœur de station, notamment les grands ensembles sur le quartier de la presqu'île. Ils sont concernés en premier chef par le vieillissement du parc qui pose la question des capacités des ménages les plus modestes à assumer les charges et les coûts de travaux, notamment pour donner suite aux nouvelles réglementations en termes de performance énergétique.

À cette même période, la construction des quartiers de La Rèche, Pech Meja, les Usines, la Despensière au nord de la commune est permise.

Dans les années 90, c'est l'aire de la périurbanisation pour limiter les contraintes sociales et prôner la construction de maisons individuelles;

Le profil communal s'étend davantage au nord en direction du massif de la Gardiole et en continuité des Usines, et le long des avenues de Montpellier et des Hespérides.

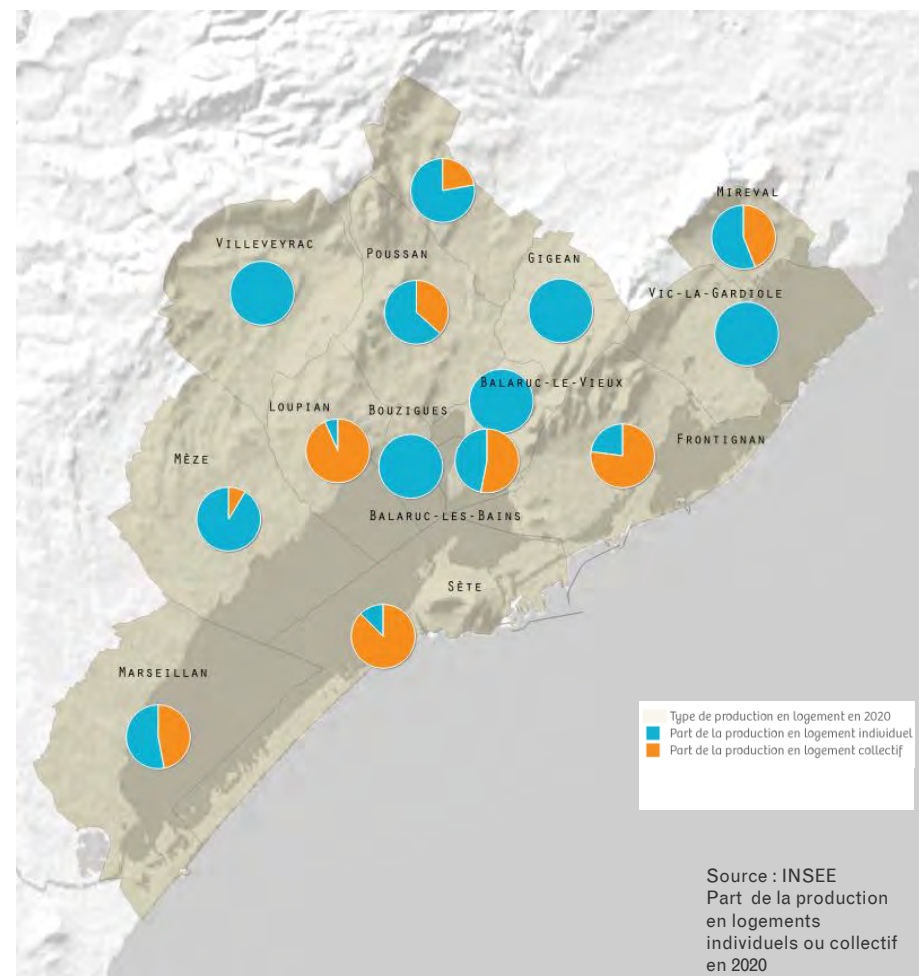
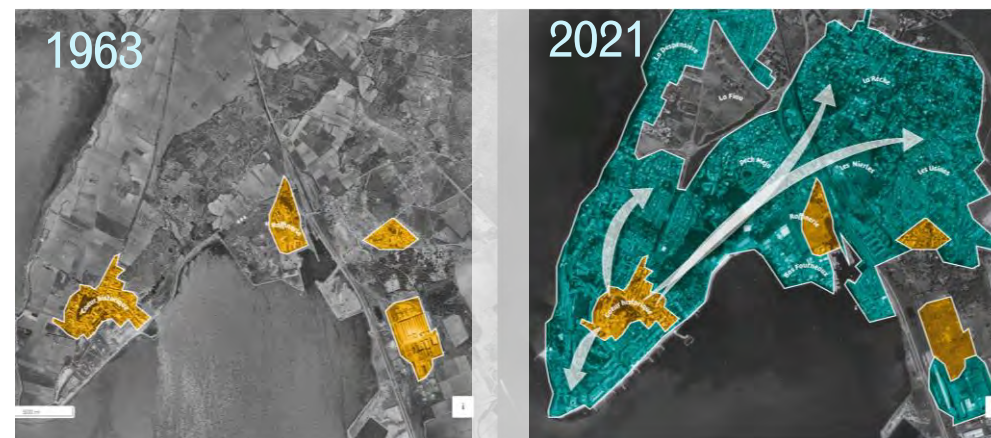
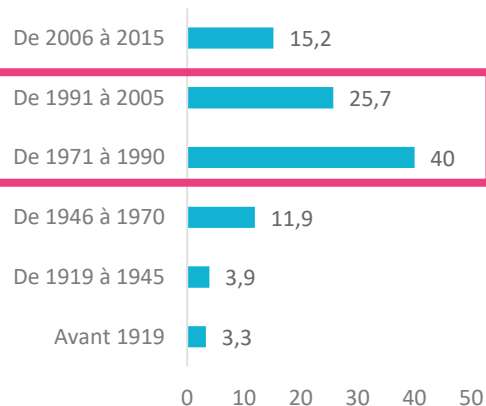
Enfin, aujourd'hui, la prise de conscience environnementale s'accompagne de la réduction de la consommation foncière au profit du renouvellement urbain.

La commune est confrontée à des enjeux d'accessibilité pour les logements collectifs qui ne sont pas toujours adaptés aux curistes et à leurs pathologies.

De plus, les logements destinés aux curistes et touristes sont thermiquement très énergivores, ce qui pose la question au vu de la longévité de la saison thermique.

En 2020, selon l'INSEE, Balaruc-les-Bains compte 53% de logements collectifs contre 47% en logements individuels.

Période d'achèvement des résidences principales

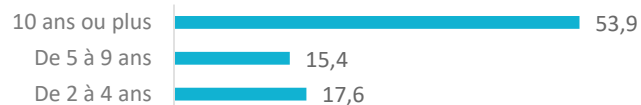


Source INSEE

Un territoire attractif pour les seniors et les familles en deuxième moitié de parcours résidentiel

En 2019, 19% des habitants déclarent vivre sur Balaruc-les-Bains depuis plus de 30 ans. Environ 31% des habitants sont présents sur la commune depuis moins de 5 ans et 50,4% des habitants sont installés entre 5 et 30 ans. Les habitants sont donc présents de manière hétérogène.

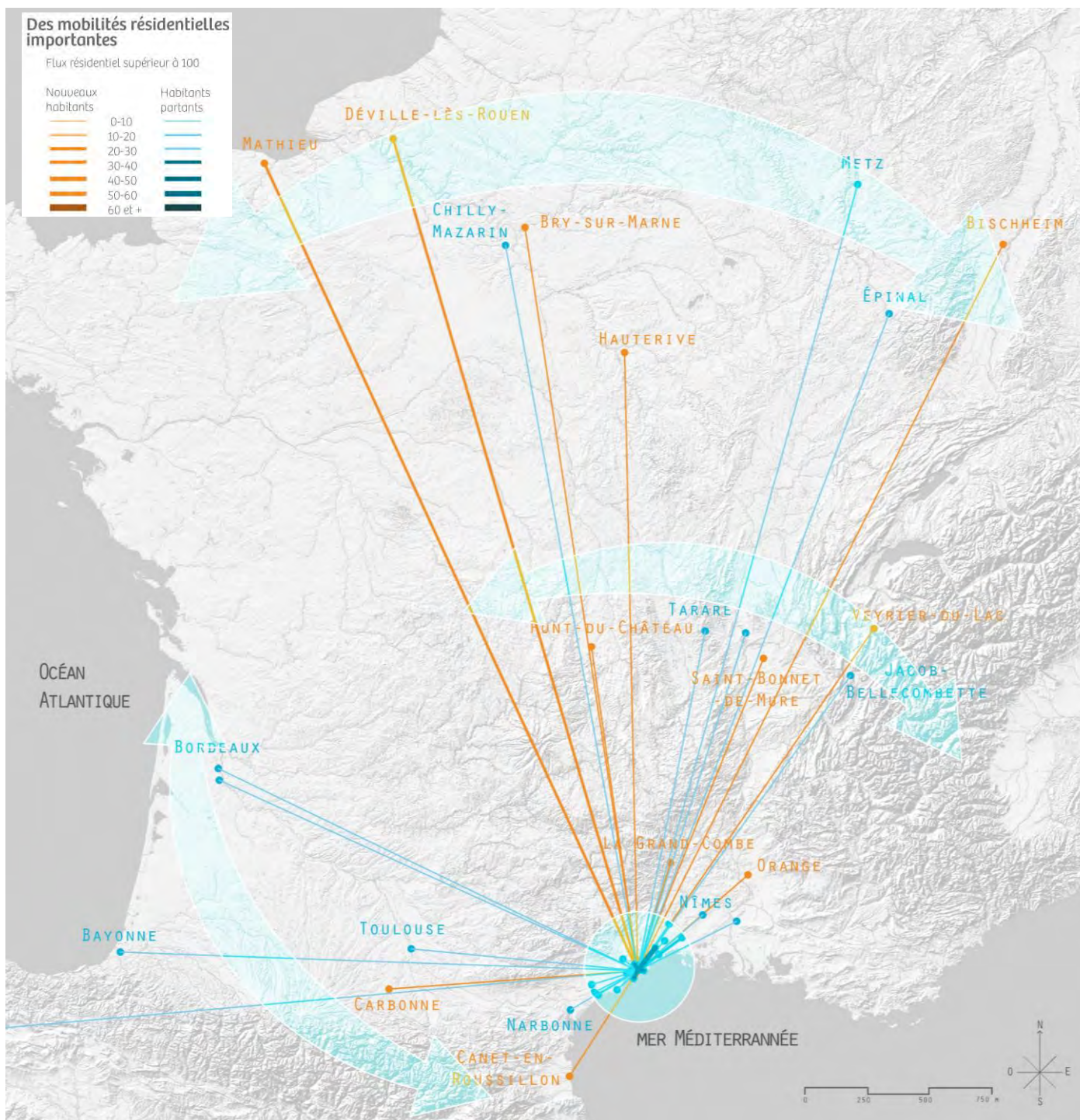
Ancienneté d'emménagement des ménages en %



L'analyse des flux résidentiels sur la commune permet de mettre en avant une répartition géographique hétérogène dans les mouvements d'entrée-sortie sur le territoire. En effet, les flux exogènes montrent une prépondérance de personnes venant du nord du pays et de la vallée du Rhône.

À l'inverse, les flux sortants (personne quittant Balaruc-les-Bains) se concentrent sur un périmètre plus resserré, autour des bassins de vie de Montpellier et Sète. De manière plus atténuée, on observe des populations au départ du sud-ouest en direction de Toulouse, Bordeaux et Bayonne.

Cette distinction géographique entre les flux entrants et sortants met en avant un phénomène d'héliotropisme marqué en ce qui concerne les nouveaux arrivants sur le territoire ; il s'agit souvent de personnes ayant eu à connaître la commune via le tourisme balnéaire ou thermal. À l'inverse, les flux migratoires sortants, par leur proximité géographique, mettent en lumière une nécessité pour les habitants de se relocaliser au plus près des centres économiques et bénéficier de possibilités de se loger facilitées.



Source INSEE

Un marché immobilier dynamique avec un faible taux de logements vacants

Balaruc-les-Bains bénéficie d'un marché de l'immobilier en mouvement perpétuel, car le taux de logement vacant est relativement faible. Ce dynamisme est à mettre en adéquation avec une présence accrue des touristes et de résidences secondaires. De plus, une reconquête importante des logements du centre ancien est en cours avec de nombreux travaux de réhabilitation. Ces rénovations permettent de limiter le nombre de logements vieillissants pouvant bloquer le marché.

Selon l'INSEE, en 2020, Balaruc-les-Bains compte 1,2% de logements vacants soit 89 logements

Les logements vacants peuvent être déclinés en deux catégories : un logement vacant dit frictionnel de court terme lié au mouvement du marché et un logement vacant dit structurel lié à l'état du bien. Ainsi, d'après les données LOVAC, sur Balaruc-les-Bains :

- 89 logements sont vacants depuis deux ans ou plus ;
- 316 logements sont vacants depuis moins de deux ans.

À l'échelle intercommunale, les logements vacants à court terme dit « frictionnels » sont plus nombreux dans les communes de Sète, Villeveyrac, Poussan, et Vic-la-Gardiole avec un taux supérieur à 6%.

Les logements vacants à long terme dit « structurels » sont plus importants sur Villeveyrac, Loupian, Sète et Mèze avec un taux supérieur à 2%.

La part des logements vacants de « long terme » n'est donc pas un réservoir de logements pour accueillir de nouveaux habitants au vu de leur faible part au sein de la commune de Balaruc-les-Bains.

Vacance

logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (INSEE)

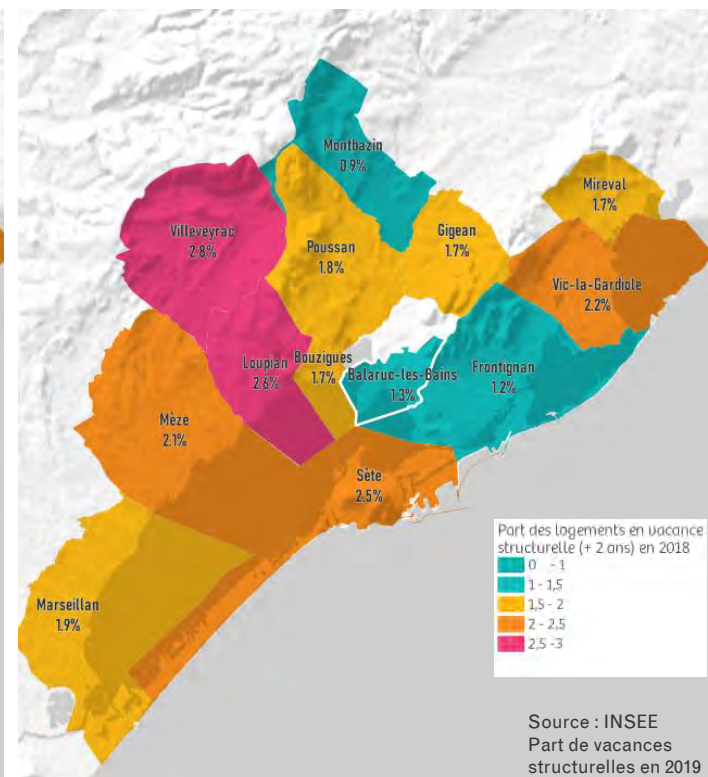
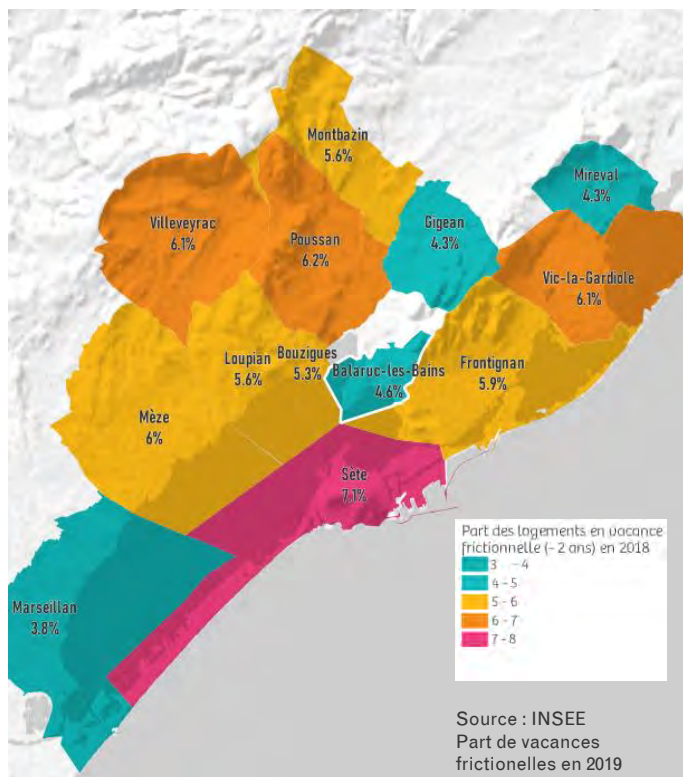
Frictionnelle

principalement liée à la conjoncture du marché et désigne une période de transition pour le logement. C'est une vacance à court terme (moins de 6 mois). (INSEE)

Structurelle

logements dans une situation de blocage administratif ou d'indivision. Elle est considérée comme la plus problématique, car elle s'inscrit sur une temporalité longue et difficilement résoluble (plus d'un an) (INSEE)

Communes	Taux de vacance frictionnelle	Taux de vacance structurelle
Balaruc-les-Bains	4,6	1,3
Balaruc-le-Vieux	NC	NC
Bouzigues	5,3	1,7
Frontignan	5,9	1,2
Gigean	4,3	1,7
Loupian	5,6	2,6
Marseillan	3,8	1,9
Mèze	6	2,1
Mireval	4,3	1,7
Montbazin	5,6	0,9
Poussan	6,2	1,8
Sète	7,1	2,5
Vic-la-Gardiole	6,1	2,2
Villeveyrac	6,1	2,8



Source INSEE

Un manque de logements sociaux au sein de la commune et de l'EPCI

Selon l'INSEE, le logement social peut se caractériser de deux manières :

Les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;

Les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

Il existe au sein des logements sociaux, 4 différentes catégories destinées à des publics variés

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé

Balaruc-les-Bains compte 497 logements sociaux au premier janvier 2025. Depuis 2021 ce sont 122 nouveaux logements qui ont été produits dont 30 sociaux et 5 en accession dans le tissu urbain existant, et certain sur des parcelles déjà construites.

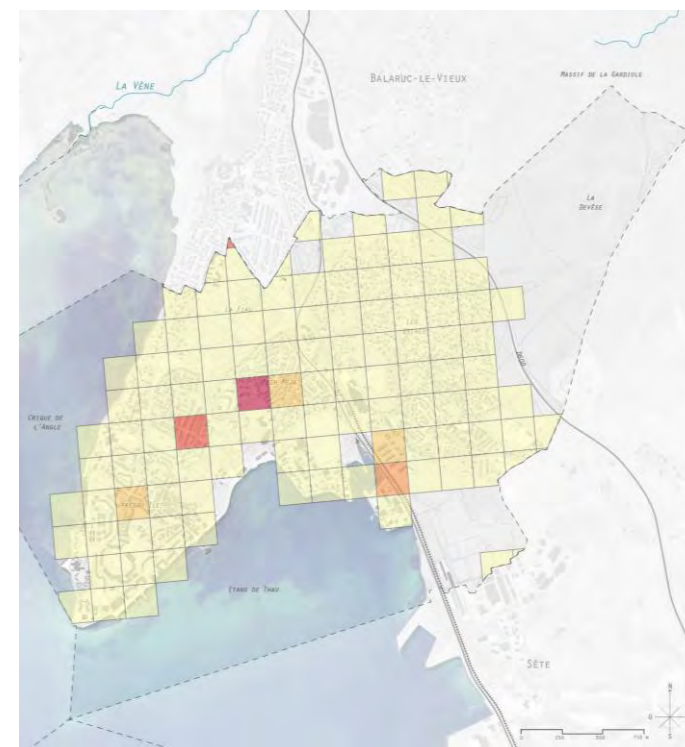
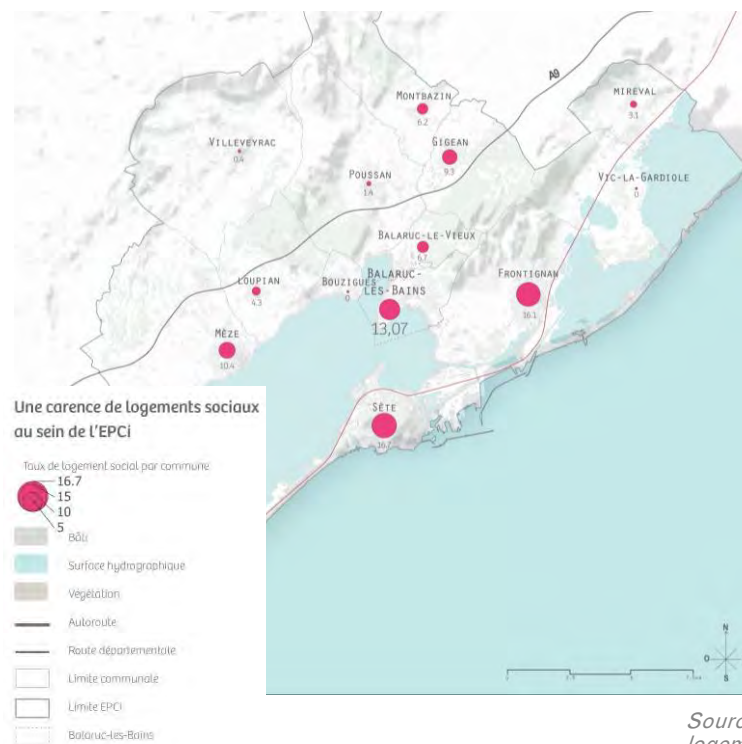
Rapporté au nombre de logements total, le taux de logement social est donc de 13,07%. La commune a donc des efforts à fournir si elle souhaite atteindre les objectifs fixés par la loi SRU qui impose un taux de logement social de 25%.

Balaruc-les-Bains doit multiplier par près de 2 (445 nouveaux logements sociaux à construire) si elle souhaite répondre aux objectifs de la loi SRU.

Le manque de logement social se retrouve au sein d'autres communes de l'agglomération sèteoise. En effet, Gigan compte 9,3% de logement social tandis que Sète, chef-lieu de l'agglomération en compte 16,7%. D'autres communes comme Vic-de-la-Gardiole n'ont tout simplement aucun logement social.

L'enjeu est donc de créer de nouveaux logements sociaux afin d'attirer des populations jeunes sur le territoire du bassin de Thau qui est un territoire vieillissant, mais aussi de répondre aux objectifs fixés par la loi ALUR afin d'atteindre un taux de logement social à 25%.

La commune a néanmoins réalisé d'importantes opérations et mis en place des outils afin d'augmenter son nombre de logements sociaux (opération La Colline, La Despensière).



Les données carroyées pour se rendre compte de la répartition géographique des logements sociaux de la commune : Le carroyage est une technique de quadrillage mise en place par l'INSEE qui consiste à découper le territoire en carreaux afin de diffuser des informations statistiques à une échelle fine.

Sources : Observatoire des territoires ; INSEE ; BD TOPO ; SCOT ; Action logement

Une part de logements indignes faible par rapport à l'EPCI

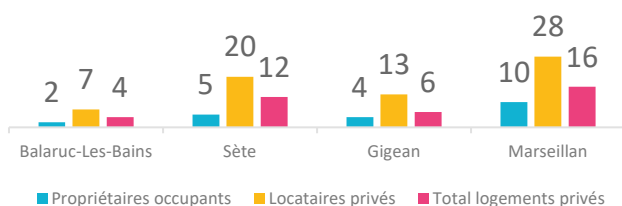
La tension du marché et l'attrait touristique de la commune de Balaruc-les-Bains donnent lieu à un dynamisme du parc de logement et de nombreuses actions de rénovations ou réhabilitations notamment sur la presqu'île.

Ainsi, Balaruc-les-Bains possède un taux de logements indignes faible s'élevant à 4%. Ce taux est faible en comparaison avec des communes comme Sète (12%) ou encore Marseillan (16%). Balaruc-les-Bains a le taux de logements indignes le plus faible des communes de l'EPCI.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est en hausse en Occitanie. Il représente **presque ¼ du parc de logements indignes national** (181 000 logements soit 7% en Occitanie contre 600 000 logements en France).

Sur ces 181 000 logements, 40 000 sont dans l'Hérault représentant 8% des résidences privées de France.

Nombre de logements potentiellement indignes par statuts d'occupation et par commune en 2015 dans les résidences privées



La loi Molle du 25 mars 2009 : « L'habitat indigne comprend par exemple les situations de **logements insalubres**, logements très dégradés qui présentent un risque pour la santé des occupants (risque de saturnisme infantile, risque d'électrocution...) Il comprend des lieux utilisés à des fins d'habitation alors qu'ils ne sont pas prévus à cet effet : caves, garage... » « L'habitat indigne inclut également les **logements en situation de péril**, c'est-à-dire présentant un risque sur la stabilité ou la solidité des ouvrages. » « Il peut renvoyer également à la notion d'**atteinte à la dignité humaine** qui est alors sanctionnée pénalement : c'est la lutte contre les « marchands de sommeil. »

Ainsi, sont considérés comme potentiellement indigne, selon la méthode utilisée de repérage du parc privé potentiellement indigne, les logements ou la catégorie cadastrale et de 6,7 ou 8 occupés par des ménages à bas revenus.

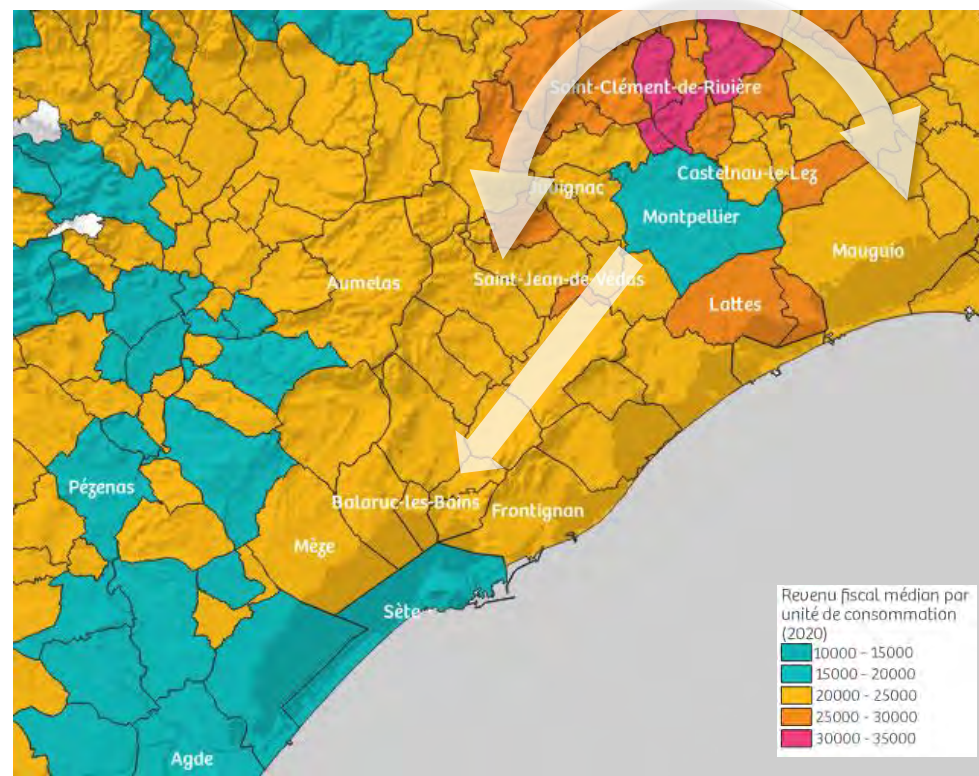
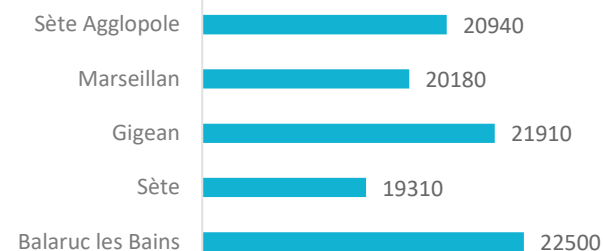
Des ménages avec des revenus plutôt confortables

Associé à de faibles revenus, l'inconfort du logement permet d'estimer un parc privé potentiellement indigne (PPPI), occupé par des familles pouvant être en situation de pauvreté et de précarité ce qui est faiblement le cas sur la commune de Balaruc-les-Bains par rapport aux autres communes de l'intercommunalité (méthode ANAH).

Le revenu annuel moyen des ménages est faible puisqu'il est de 22 500 euros en 2020. Il est néanmoins supérieur au revenu annuel moyen des ménages de l'intercommunalité (20 940€) et du département (21 130€). En 2020, à Balaruc-les-Bains, 20 % des habitants vivent sous le seuil de pauvreté. Ces 20 % concernent une tranche d'âge de 40 à 59 ans.

Le coût moyen d'un bien au m² est de 4131€ au 1^{er} septembre 2023. Ce coût ne permet pas à l'ensemble des parcours résidentiels de se loger sur la commune.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) en 2020



Sources : Ministère de la transition écologique, PLH Sète Agglopolie Méditerranée, Filocom 2015, DVF

Commune de Balaruc-les-Bains - Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

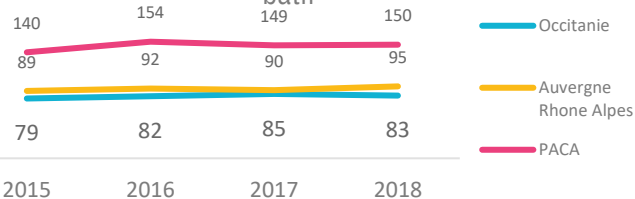
Un accroissement des prix de l'immobilier engendrant un marché tendu sur l'ensemble du Golfe du Lion

Avec des prix moyens au m² élevés, le département de l'Hérault se place parmi les territoires les plus chers d'Occitanie. Les loyers sont très élevés sur le bord de la façade littorale et à proximité de Montpellier. Les jeunes ménages connaissent de plus en plus de difficulté à acheter.

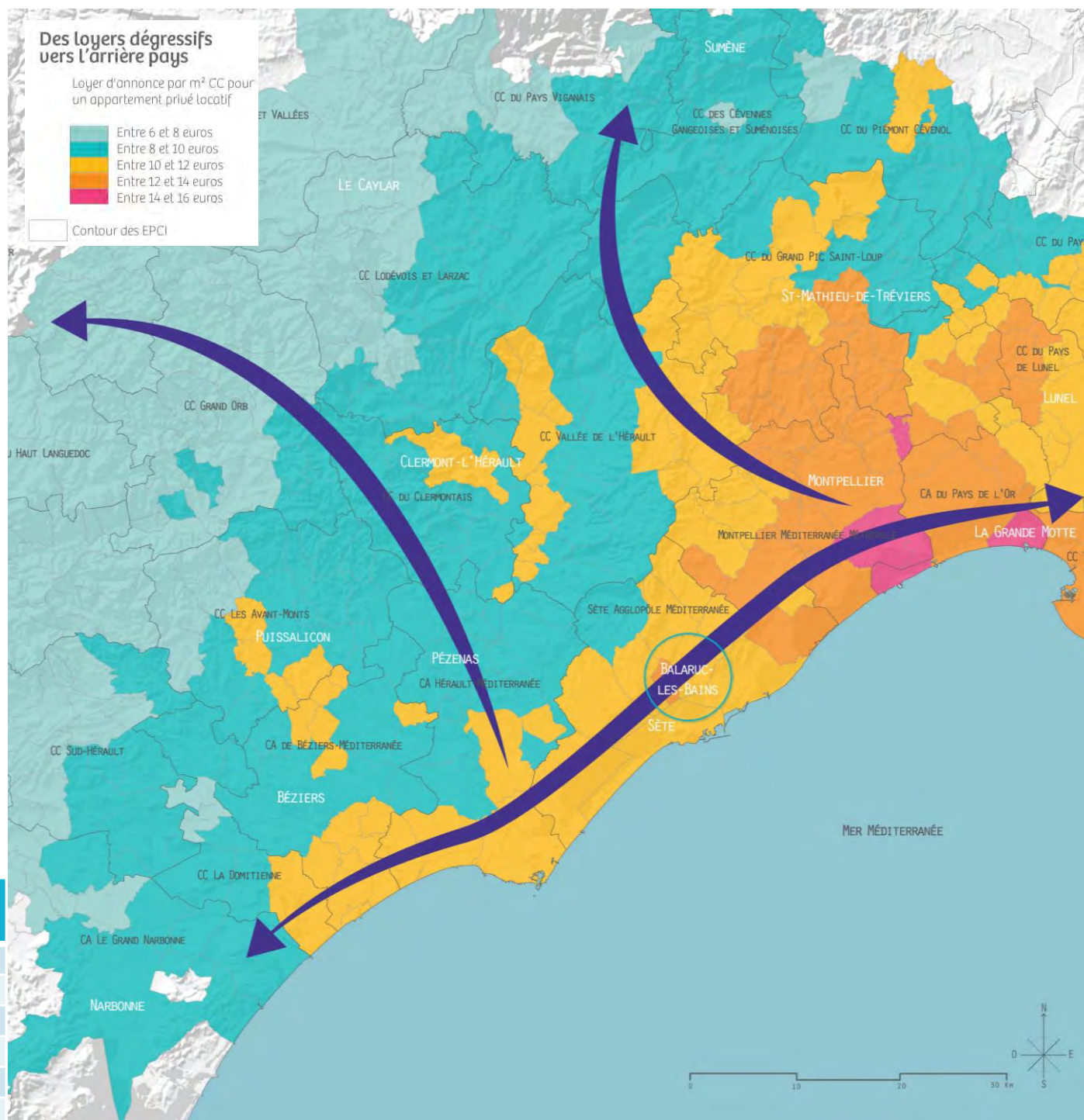
À l'échelle des régions, le prix moyen au m² des terrains à bâtir est de 83€/m² contre 95€ en Auvergne-Rhône-Alpes ou 150€ en Provence-Alpes-Côte d'Azur : presque deux fois élevés que les prix pratiqués en Occitanie.

En 2023, le coût moyen d'une maison est de 4557€/m² à Balaruc-les-Bains. Le coût moyen d'un appartement est quant à lui de 2 987 €/m². Toutefois, après un écart record enregistré en 2013 (51% de plus pour les maisons et 37% de plus pour les appartements), il tend à se réduire depuis. Malgré un pic du prix moyen au m² des maisons en 2011, une baisse est amorcée pour retrouver en 2014, le niveau de 2010.

Evolution du prix moyen au m² des terrains à bâtir



Source : seloger	Prix de l'immobilier au m2	Prix moyen des appartements au m² à	Prix moyen des maisons au m² à
Balaruc-les-Bains	4 328 €	4 557 €	3 784 €
Hérault		3 741 €	3 006 €
Agde	3261€	3197 €	3478 €
La grande Motte	5430 €	5493€	5250€
Marseillan	3767€	3924€	3711€
Sète	3718€	3655€	4167€
Gigean	3262 €	3 194 €	3 335 €
St Gely du Fesc	4 221 €	3 810 €	4 218 €



Source Géoclip ; INSEE

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme – Révision Générale

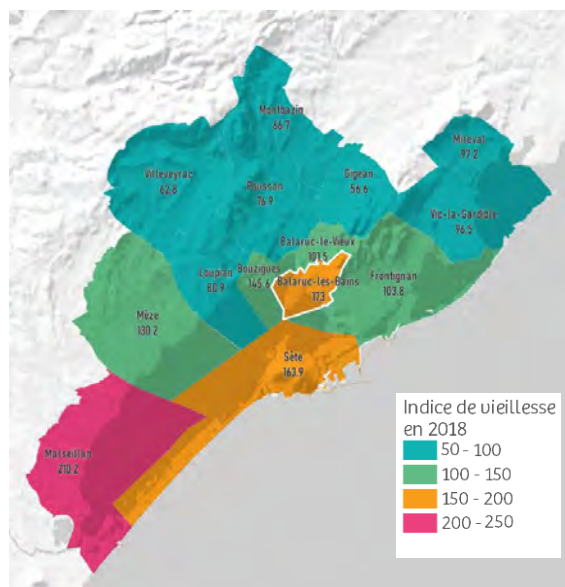
Une absence de logements spécifiques à destination des personnes âgées à Balaruc-les-Bains

Le vieillissement de la population pose question sur les besoins spécifiques en logement pour ces personnes de moins en moins autonomes. En 2022, à Balaruc-les-Bains, 38% de la population est âgée de plus de 60 ans. La tranche de population la plus représentée est les 60 à 74 ans avec 23,3%. Cette tendance est également visible à l'échelle de Sète Agglopôle Méditerranée, car la part des personnes de plus de 60 ans atteint 33%.

Selon le programme local de l'habitat (PLH) de 2019 – 2024, l'offre de logement spécifique pour les personnes âgées est de 1103 places en EHPAD ainsi que 200 places dans d'autres structures du type centre de jour, résidences autonomie, à l'échelle de l'intercommunalité.

La commune de Balaruc-les-Bains ne dispose d'aucune structure pour les personnes âgées. Les habitants doivent se reporter sur d'autres communes équipées. La commune dispose en revanche d'un service d'aide à domicile.

Cependant, au vu de l'indice de vieillesse, le taux d'équipement sur le secteur est faible : 91 ‰ au sein de l'intercommunalité, 98 ‰ dans l'Hérault contre 123 ‰ au niveau national.



Une absence de logements spécifiques à destination des personnes en situation de handicap à Balaruc-les-Bains

Le PLH a permis le recensement de l'offre de logement spécifique pour les personnes en situation de handicap à l'échelle de Sète Agglopôle Méditerranée. Ainsi, au total, l'intercommunalité compte 348 places d'hébergements pour les personnes en situation de handicap. On dénombre 78 places en foyers, 30 places en MAS, 110 places en ESAT et 120 places en IME pour les enfants en situation de handicap.

Balaruc-les-Bains ne dispose pas de structure d'hébergement pour ces personnes en situation de handicap. Les communes équipées sont les communes les plus grandes de l'agglomération (Sète, Frontignan et Mèze).

Le schéma départemental de l'autonomie souligne un manque de places en établissements pour adultes handicapés qui sont parfois accueillis dans des structures non adaptées telles que les EHPAD. Le schéma départemental de l'autonomie montre également que l'offre de logement thérapeutique est très insuffisante à l'échelle du département de l'Hérault malgré un besoin bien présent.

Le logement spécifique pour les jeunes : Un foyer de jeunes travailleurs à Sète pour répondre à une demande croissante

Les foyers de jeunes travailleurs (FJT) sont des hébergements qui comportent un logement, des espaces communs (restaurant, laverie...) Ces logements sont à destination des 16 – 30 ans qui sont en activité professionnelle, demandeur d'emploi ou encore en formation.

La communauté d'agglomération dispose d'un seul foyer de jeunes travailleurs à Sète. Celui-ci a une capacité d'hébergement de 65 places.

Une absence d'offre en logements saisonniers

Le PLH pointe un besoin de 300 logements saisonniers au sein de la communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée. Aucune structure adaptée n'a été mise en place à ce jour afin d'accueillir ces travailleurs saisonniers.

3 aires d'accueil pour répondre aux besoins des gens du voyage dont une entre Balaruc-les-Bains et Frontignan

La communauté d'agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée dispose de 3 aires d'accueil des gens du voyage.

- 1 aire de 44 places sur la commune de Marseillan ;
- 1 aire pouvant accueillir 150 caravanes sur la commune de Mèze ;
- 1 aire de 36 places située entre Balaruc-les-Bains et Frontignan.

La prise en compte des besoins spécifiques, en matière de logements, se décline de la manière suivante :

- Les personnes âgées ; Les personnes en situation en handicap ; Les jeunes ; Les saisonniers du tourisme et de l'agriculture ; Les gens du voyage.

Une importante part de meublés de tourisme

L'attractivité thermale de Balaruc-les-Bains donne lieu à une part importante de meublés touristes. Avec ses 43 518 touristes en 2022, la commune doit faire face à une demande accrue de logements spécifiques.

Plus de la moitié des curistes sont logés dans des locations de meublés (64%). Ainsi, 1809 meublés de tourisme sont présents dans le parc soit 24% du nombre total de logements sur la commune.

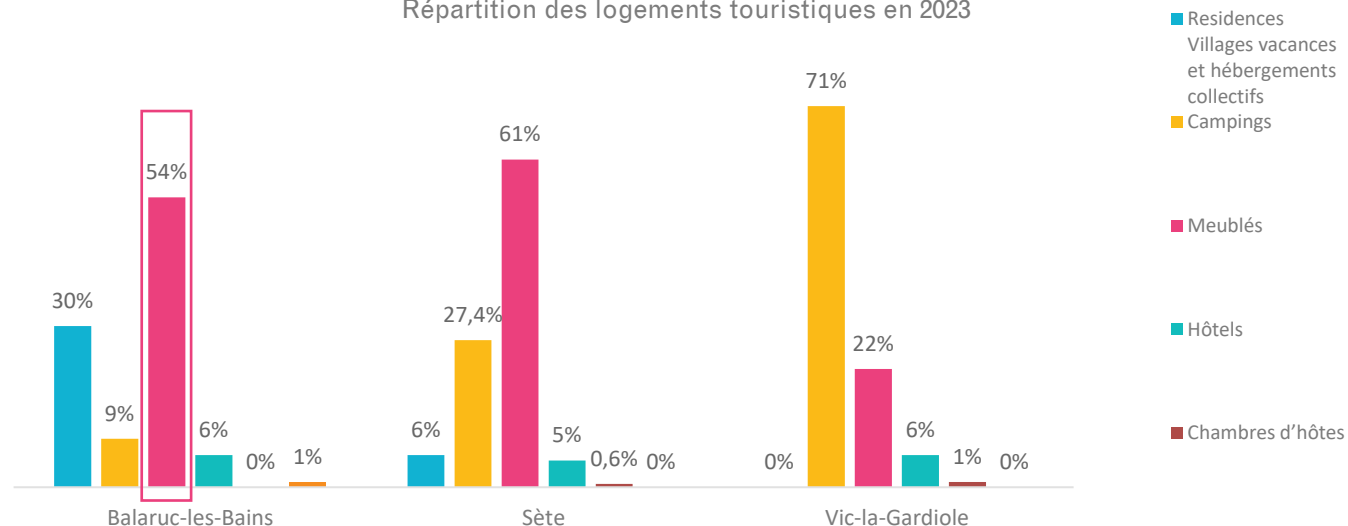
56% des meublés de tourisme sont gérés par des particuliers. Les parts restantes sont gérées par des sociétés et des sociétés civiles immobilières.

Une grande majorité des meublés touristiques sont des appartements situés sur le site de la presqu'île permettant de faciliter le déplacement des curistes (97%).

Un des enjeux est donc de penser la mutabilité de ces logements afin de répondre aux problématiques liées au logement des curistes mais aussi des jeunes ménages qui ont des difficultés à se loger.



Répartition des logements touristiques en 2023



« Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. » (article L. 324-1-1 du Code du tourisme).

ATOUTS ET OPPORTUNITES

- Un parc de logements dynamique avec une croissance de +4,75%/an entre 2014 et 2020 ;
- Des actions de renouvellement en cours et un parc en « bon état » (excepté au sein de la presqu'île) limitant le nombre de logements vacants (1,2% en 2020) ;
- Une part importante de propriétaires (65%)
- Un cadre urbain valorisable par ses atouts paysagers et urbains : l'étang de Thau, le massif de la Gardiole...

FAIBLESSES ET MENACES

- Un territoire attractif donnant lieu à une augmentation forte du prix du foncier accentué par la raréfaction des disponibilités foncières ;
- Un parc ancien notamment dans la Presqu'île peu adapté aux besoins et exigences actuelles ne répondant plus au parcours résidentiel ;
- Le manque de logements spécifiques ;
- Un déficit marqué en matière de logements sociaux ;
- Une place du logement meublé touristique difficilement chiffrable, qui vient soustraire au stock un nombre conséquent de logements, ne permettant pas de répondre aux besoins de la population balarucoise.

- **Anticiper la rareté du foncier et donc l'élévation des coûts de production, de vente et de location des futurs logements, notamment au regard des exigences de la loi CR par le développement d'opérations denses, mixtes (fonctionnellement, programmatiquement et dans leur forme) ;**
- **Renforcer la production de logements sociaux de qualité répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire communal ;**
 - **Permettre une mise à niveau des logements anciens sur la presqu'île afin de remettre sur le marché les logements existants à destination des balarucois et pas uniquement des curistes ;**
- **Anticiper les mutations (divisions parcellaires, démolition-reconstruction) des quartiers pavillonnaires anciens (Rèche, Usines, Pech Méja) ;**

Les activités économiques et commerciales



Balaruc-les-Bains sous influence sèteoise et montpelliéraine

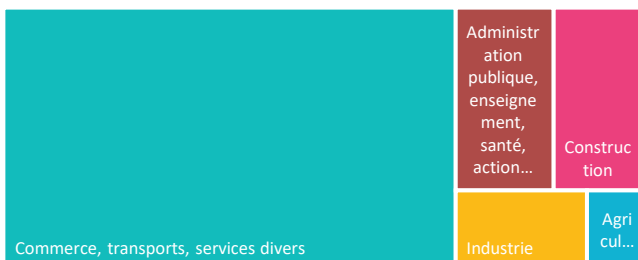
Balaruc-les-Bains se situe à la confluence entre deux dynamiques économiques : d'une part l'influence métropolitaine montpelliéraine avec une dynamique économique forte, mais une tension du marché immobilier et d'autre part l'influence sèteoise, proche, mais en fonctionnement clos. Enfin la façade ouest-est sous l'influence agatoise mais peu d'échange ne s'opère.

Balaruc-les-Bains fait partie de la zone d'emploi de Sète qui concentre 11 communes. Cette zone d'emploi est enclavée entre l'aire d'attractivité de Béziers et Agde à l'Ouest et celle de Montpellier au Nord et à l'Est.

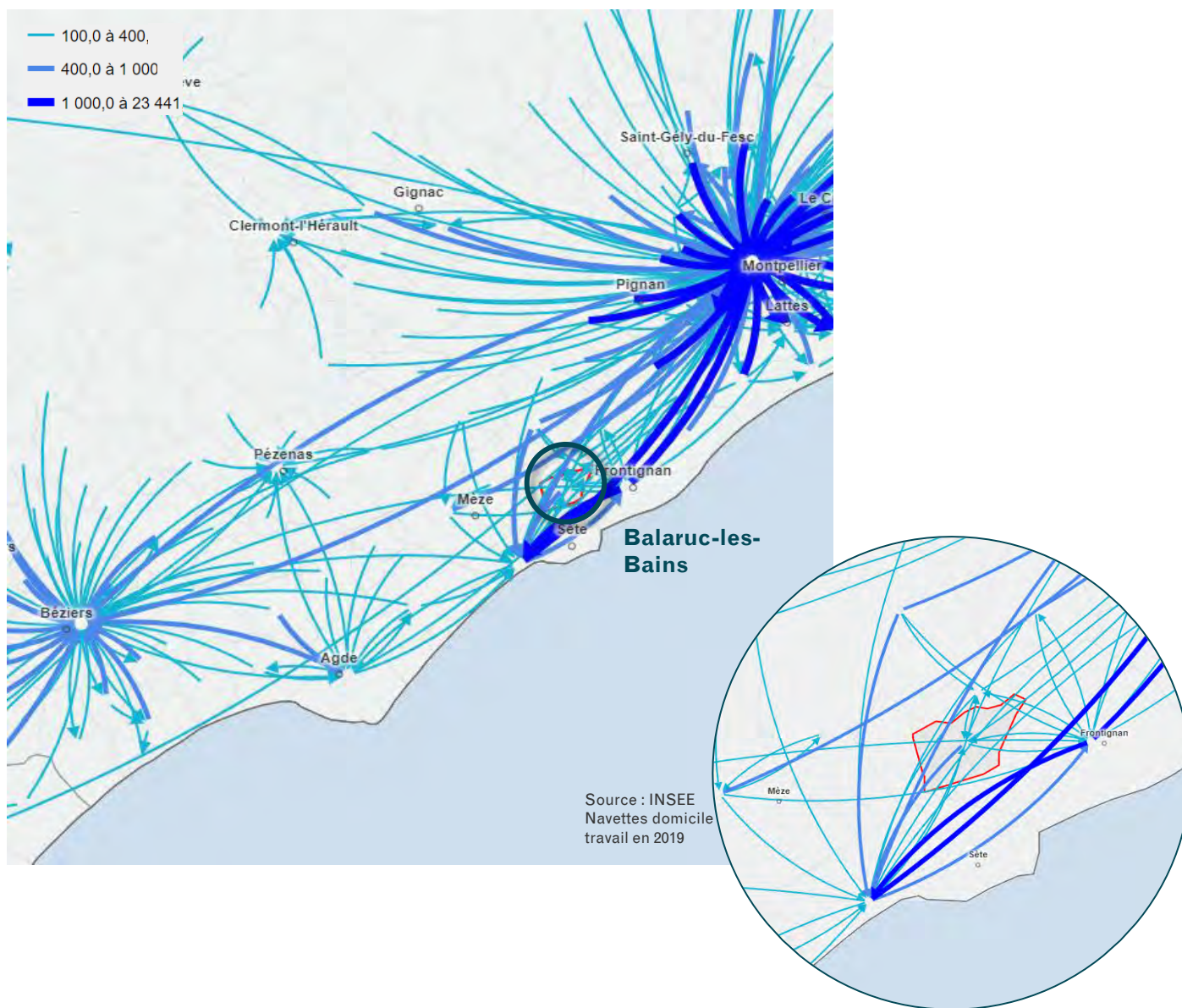
Balaruc-les-Bains est la 4^e commune avec le plus d'emplois au sein de la zone avec 2168 emplois pour 7207 habitants, soit 6,5% des emplois de la zone et 3,2 personnes pour un emploi.

Sur ces 2168 emplois, 400 emplois quotidiens sont dans les thermes, soit presque 20% des emplois.

Répartition des établissements par domaine d'activités en 2020



En parallèle, Balaruc-les-Bains fait partie de l'aire d'attractivité de Montpellier où des flux domicile – travail sont effectués quotidiennement : 65,2% des actifs de 15 ans ou plus vivants à Balaruc-les-Bains ont un emploi hors de la commune de résidence; 1/4 des actifs de Balaruc-les-Bains se dirigent à Sète et 1/10 vers Frontignan et Montpellier.



« Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. »

« L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail. » INSEE

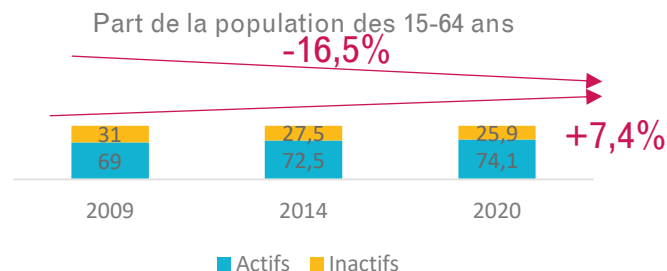
Source Sources : INSEE ; BD TOPO

Une attractivité territoriale concourant à une croissance du nombre d'actifs

En 2020, 74% des habitants entre 15 et 64 ans sont des actifs soit plus des 2/3 de la population.

Depuis 2009, la part d'actifs augmente (+7,4% soit 0,7%/an), soit au même rythme que la population communale (+0,7%/an) mais plus fort que la population entre 15 et 59 ans qui passent de 51,4% à 48% entre 2009 et 2020. Ce phénomène s'explique notamment par des mobilités et une attractivité économique de la commune.

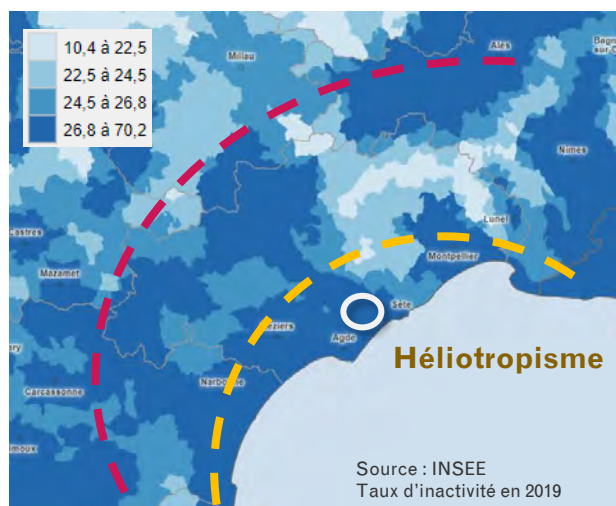
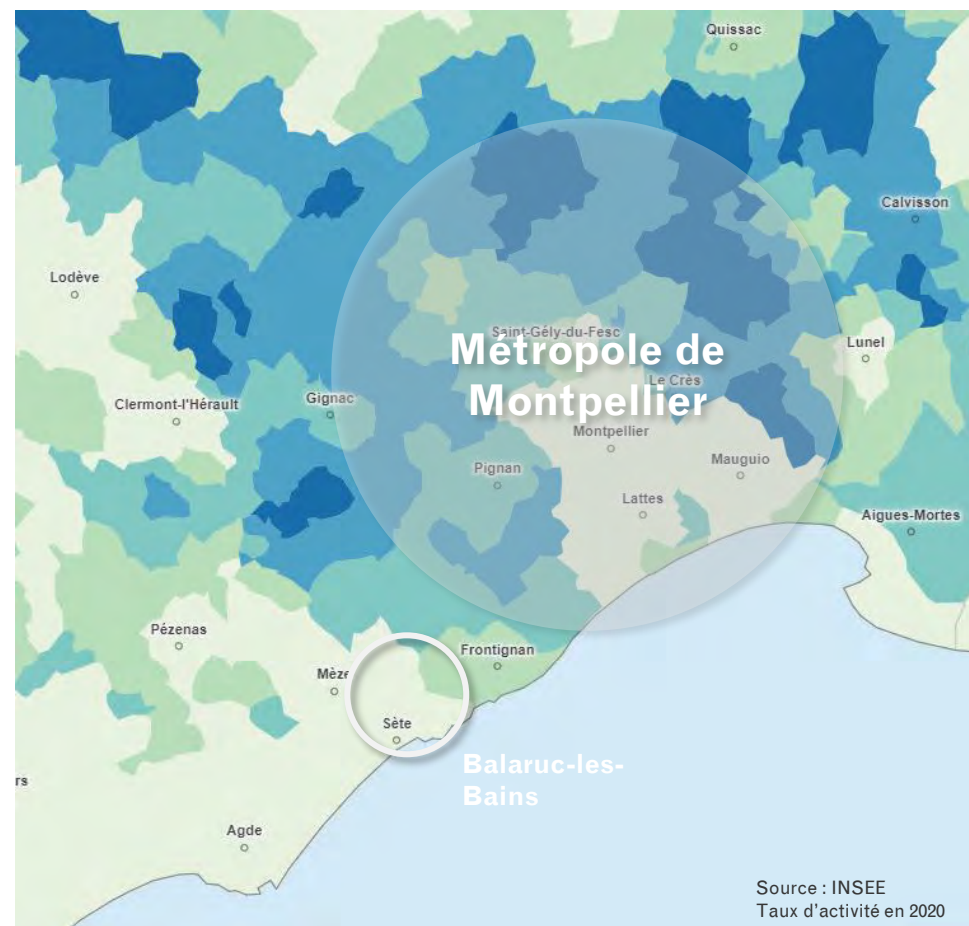
A contrario, le taux d'inactif est en baisse (-1,8%/an depuis 2009). Cette augmentation s'explique en partie par la diminution des retraités amenés à travailler plus longtemps (-5,3%/an de retraités depuis 2009).



Le taux d'activité est très important dans le département héraultais notamment grâce à l'attrait métropolitain et territorial. Ainsi, ce dynamisme influe sur les communes environnantes hors littorales, qui sont, elles soumises à un héliotropisme de retraités plus important réduisant le nombre d'actifs en âge de travailler.

Dans ce contexte, Balaruc-les-Bains compte donc un taux d'activité de 74% en 2020 dans les 15-64 ans et un taux d'activité de 47% dans les 15 ou plus. Le taux d'emploi atteint donc 64% en 2020.

Il s'agira donc de consolider cette dynamique en anticipant l'accueil de futures entreprises sur le territoire afin de poursuivre la réduction de la part des inactifs.



Arrière-pays en difficulté

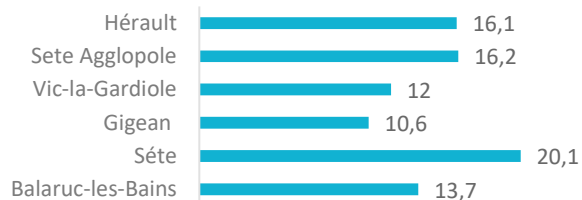
« Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs et l'ensemble de la population correspondante. Il peut être calculé sur l'ensemble de la population d'un pays, mais on se limite le plus souvent à la population âgée de 15 à 64 ans, ou à une sous-catégorie de la population (femmes de 25 à 29 ans par exemple) » INSEE

Source : Géoclip ; INSEE

Un taux de chômage important qui concerne un public plutôt jeune

En 2020, Balaruc-les-Bains compte 13,7% de chômeurs. Il est en deçà du taux constaté à l'échelle intercommunale (16,2%) et départementale (16,1%).

Taux de chômage en 2020



La crise économique ainsi que la crise sanitaire ont davantage accentué cette hausse d'ores et déjà existante du fait de l'attractivité départementale. De plus, la crise des subprimes de 2008 puis celle de la zone euro ayant impacté fortement l'économie au tournant des années 2010 ont également contribué à une hausse de chômeurs.

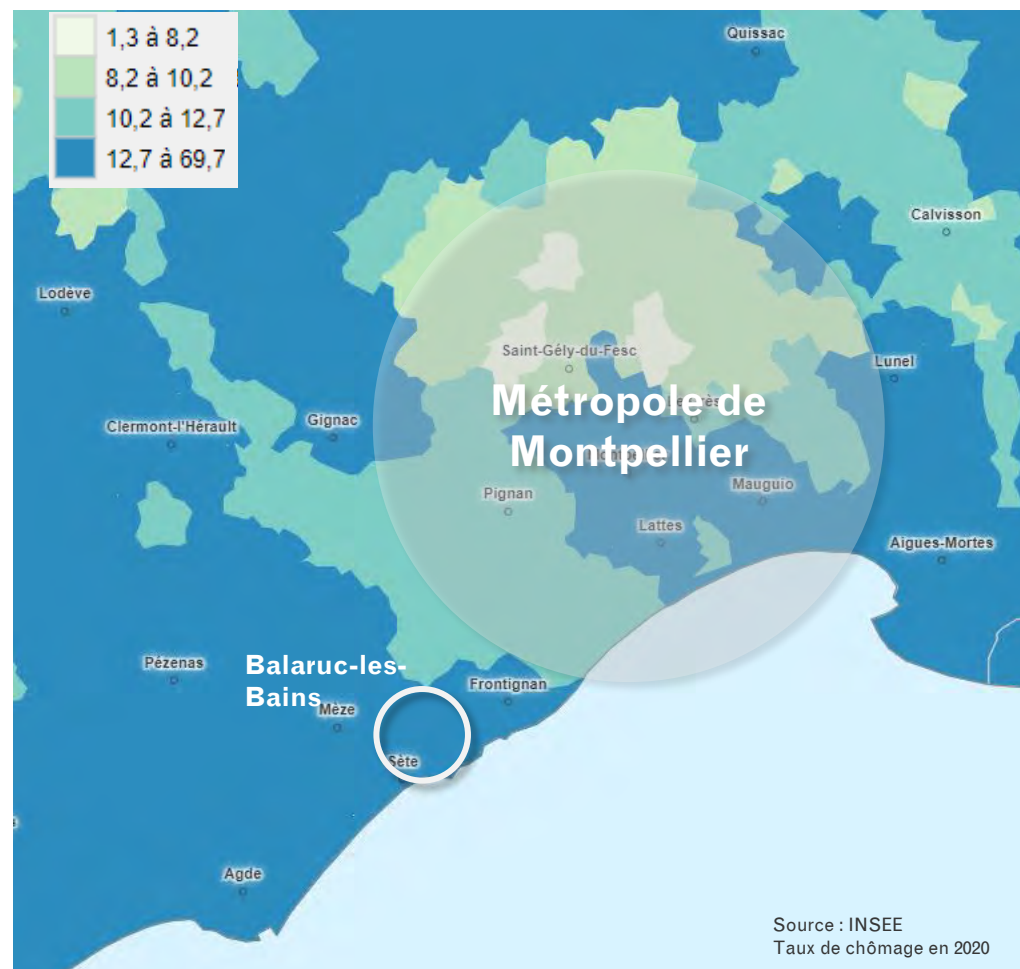
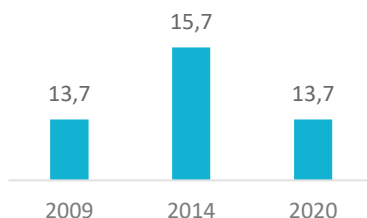
A Balaruc-les-Bains, plus d'1/3 des chômeurs ont entre 15 à 24 ans et 70% 1/3 ont une formation allant jusqu'au baccalauréat. Par conséquent, il est possible que de nombreux chômeurs soit des jeunes encore en étude.

Balaruc-les-Bains doit maintenir une dynamique positive en favorisant l'implantation d'entreprises et en accompagnant les jeunes davantage touchés par l'inactivité.

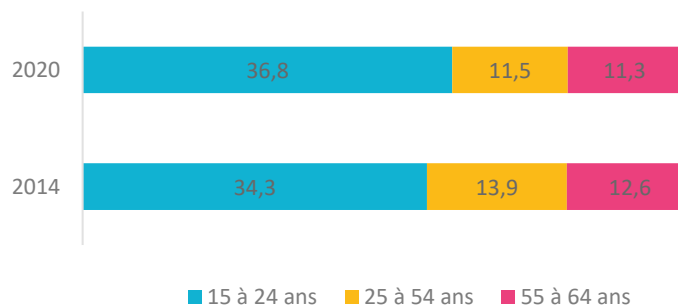
Taux de chômage par diplôme en 2020



Taux de chômage à Balaruc-les-Bains



Taux de chômage en 2020 par classe d'âge



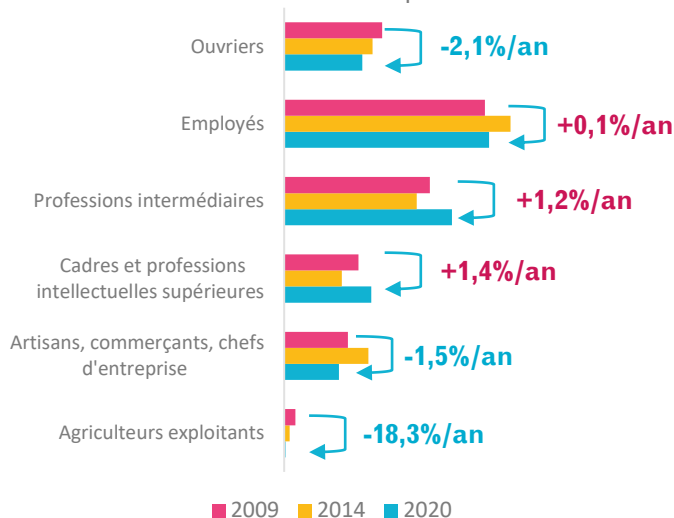
Le taux de chômage au sens du recensement est le rapport entre le nombre de chômeurs au sens du recensement et le nombre de personnes actives au sens du recensement (en emploi + au chômage).

Source : Géoclip ; INSEE

Une surreprésentation des employés au sein des catégories socioprofessionnelles

La structure des actifs par catégorie socioprofessionnelle est sensiblement la même que celle des emplois par catégorie socioprofessionnelle.

Evolution des CSP depuis 2009



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

Au cours des dix dernières années, les cadres ont augmenté de 1,4%/an, les professions intermédiaires de 1,2%/an et les employés de 0,1%/an. A contrario, la part des ouvriers, des artisans, des chefs d'entreprises, des commerçants et des agriculteurs a fortement réduit.

A contrario, la répartition et l'évolution des emplois selon la catégorie socioprofessionnelle varient. La part des emplois relevant des catégories des professions intermédiaires et des artisans, chefs d'entreprises et commerçants augmente tandis que les autres catégories socioprofessionnelles voient leurs nombres d'emplois baisser au cours des dix dernières années.

Un niveau de formation en hausse

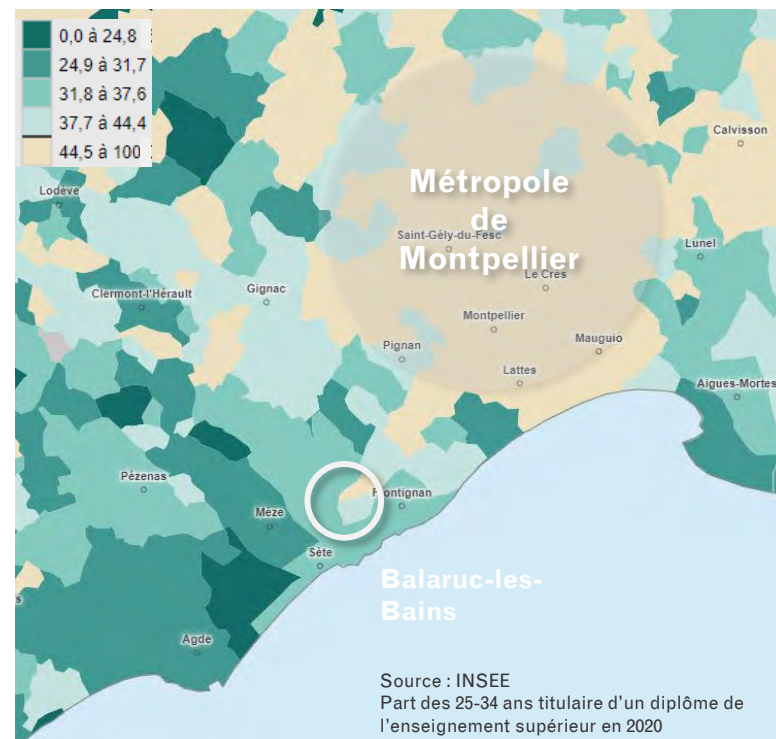
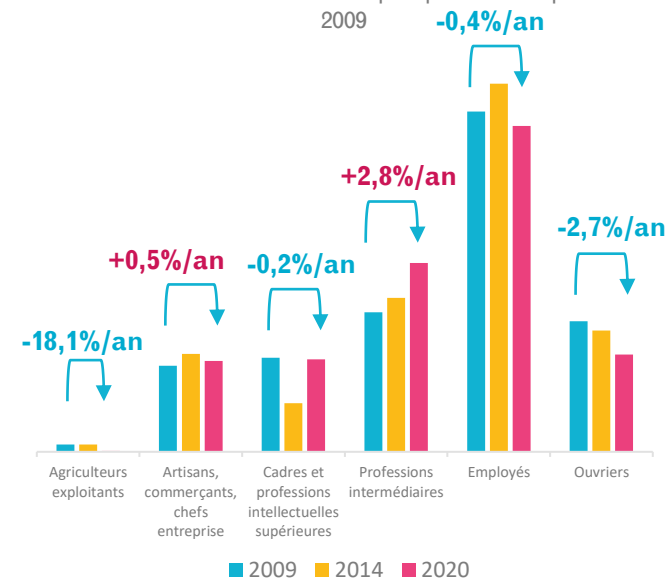
Le niveau de formation à Balaruc-les-Bains est identique à celui de Sète Agglopôle Méditerranée. Les CAP, BEP ou équivalent sont le mieux représentés à Balaruc-les-Bains avec 27,5% ainsi que les diplômés de l'enseignement supérieur avec 24,7%.

Depuis 2009, le niveau de formation augmente : les niveaux post-bac représentent 71% de la population scolarisée de plus de 15 ans en 2020 contre 62% en 2009.

Ainsi, le profil des actifs de Balaruc-les-Bains semble tendre vers une qualification plus importante qu'il faut donc anticiper les futurs besoins pour permettre les évolutions des parcours professionnels et résidentiels en concordance avec les besoins des habitants.

Ce phénomène de « moyennisation » s'observe à l'échelle nationale avec une baisse des ouvriers et employés au profit des cadres moyens et supérieurs. La part des employés ouvriers reste néanmoins majoritaire sur Balaruc-les-Bains et en France.

Evolution du nombre d'emploi par CSP depuis 2009



Source : INSEE

Un nombre d'actifs et d'emplois en hausse

En 2020, le nombre d'emplois à Balaruc-les-Bains est de 2305. Entre 2009 et 2020, la commune connaît une évolution de son nombre d'emplois (+8,3% en 11 ans).

Le taux d'emploi en 2020 est de 64% avec 2870 actifs pour 3873 personnes en âge de travailler. Entre 2014 et 2020, le taux d'évolution annuel de l'emploi est négatif sur la commune (-0,75%/an).

À l'inverse, l'indice de concentration de l'emploi à Balaruc-les-Bains est de 85,1 emplois pour 100 actifs occupés en 2020 permettant de concourir à un certain dynamisme économique.

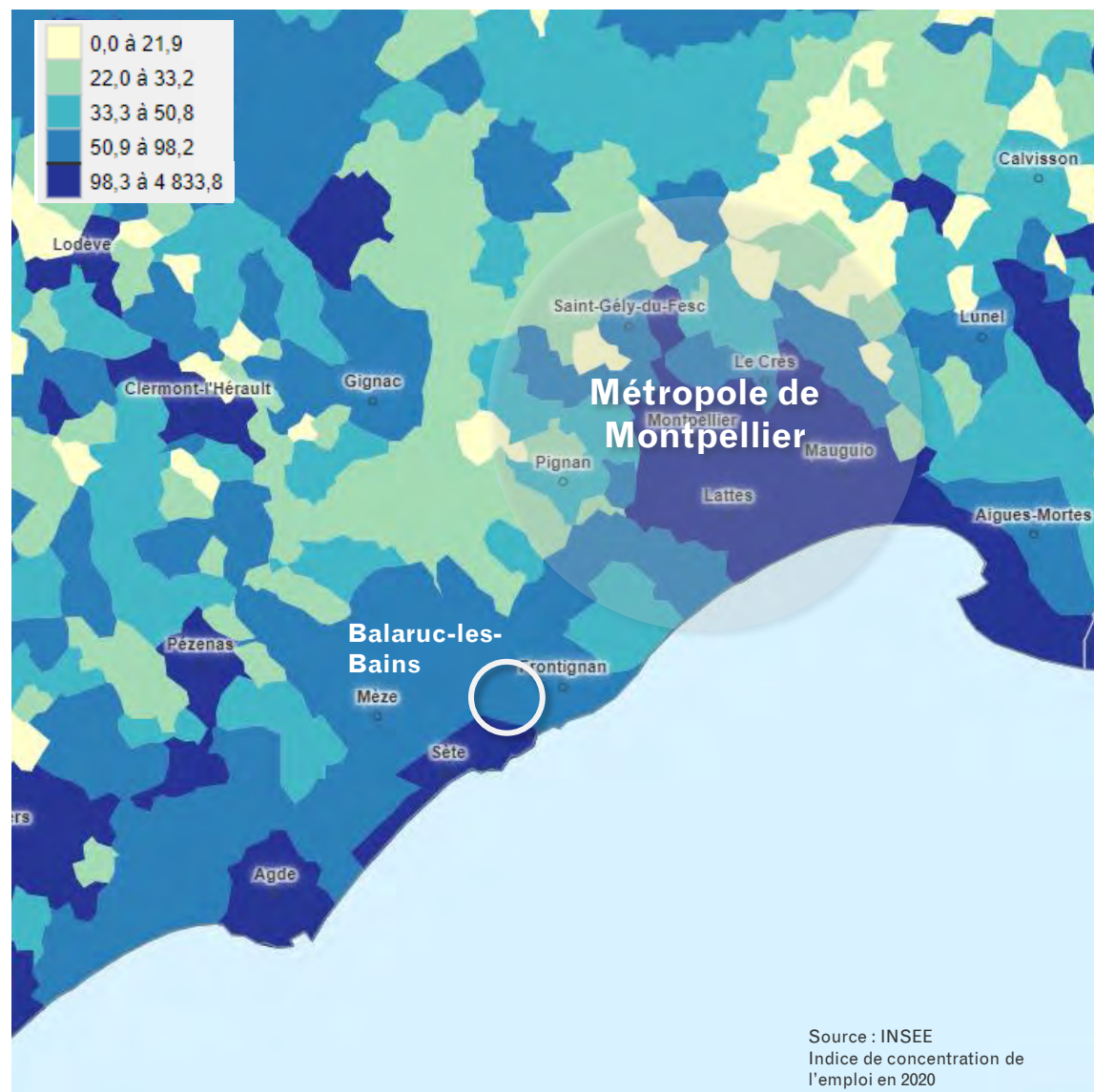
En 2020, 81% des actifs ayant un emploi sont des salariés. Cette proportion est semblable à l'échelle de Sète Agglopol Méditerranée (81,9%), mais inférieure à la Région Occitanie (83,1%).

Sur ces emplois salariés, plus des 2/3 des emplois salariés sont des fonctionnaires ou des contrats à durée indéterminée (71%). Les femmes sont cependant davantage nombreuses à occuper ces postes (+7,8 pts) par rapport aux hommes. La part des femmes en précarité est plus élevée que les hommes.

En effet, les emplois dits « précaires » comprenant les emplois à durée déterminée, l'intérim et l'apprentissage ne représentent que 10% des emplois de Balaruc-les-Bains favorisant ainsi une attractivité et une sécurité professionnelle.

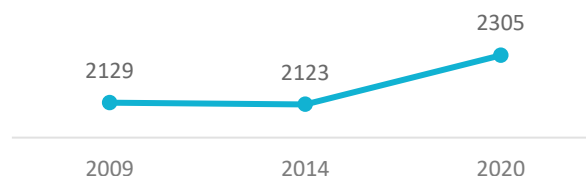
Les emplois non salariés sont largement occupés par des hommes (23% contre 15%). C'est encore plus vrai pour les employeurs qui sont près de 3 fois plus élevés (52 femmes contre 147 hommes).

Cette hausse du nombre d'actifs et du nombre d'emplois s'explique par une dynamique de croissance du nombre d'établissements et d'entreprises sur Balaruc-les-Bains et plus généralement du bassin de Thau. La création du NET peut expliquer en partie cette forte croissance.



Source : INSEE
Indice de concentration de l'emploi en 2020

Evolution du nombre d'emplois à Balaruc-les-Bains entre 2009 et 2020



« L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi »

Source : Sources : INSEE ; Géoclip

Une forte part d'emplois dans la sphère présentielle

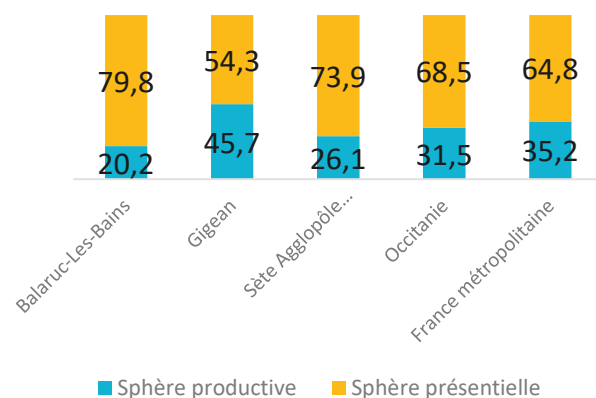
Balaruc-les-Bains connaît une forte tertiarisation au détriment de certains secteurs traditionnels, comme l'industrie ou l'agriculture.

En 2020, 79% des postes salariés et 80,5% des établissements communaux sont dans la sphère présentielle contre 68,5% d'emplois à Mèze.

Deux phénomènes viennent expliquer cette part importante de la sphère présentielle dans les emplois salariés. Dans un premier temps, par la présence de l'établissement thermal qui est un pilier économique du territoire et qui, autour, se développe des emplois connexes afin de répondre aux besoins des curistes. Et d'autre part, la commune jouit d'une attractivité en raison de sa géographie et de son climat.

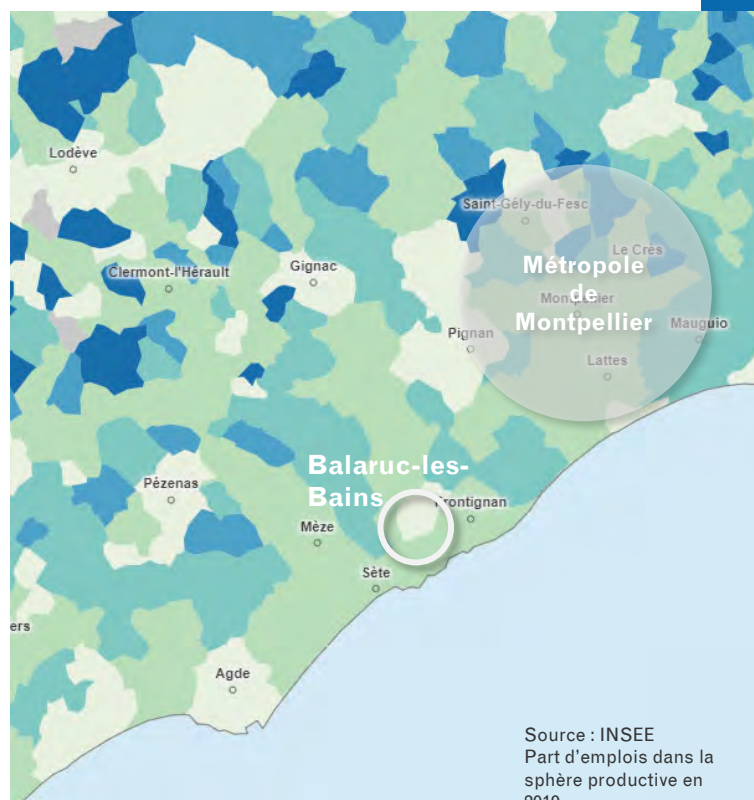
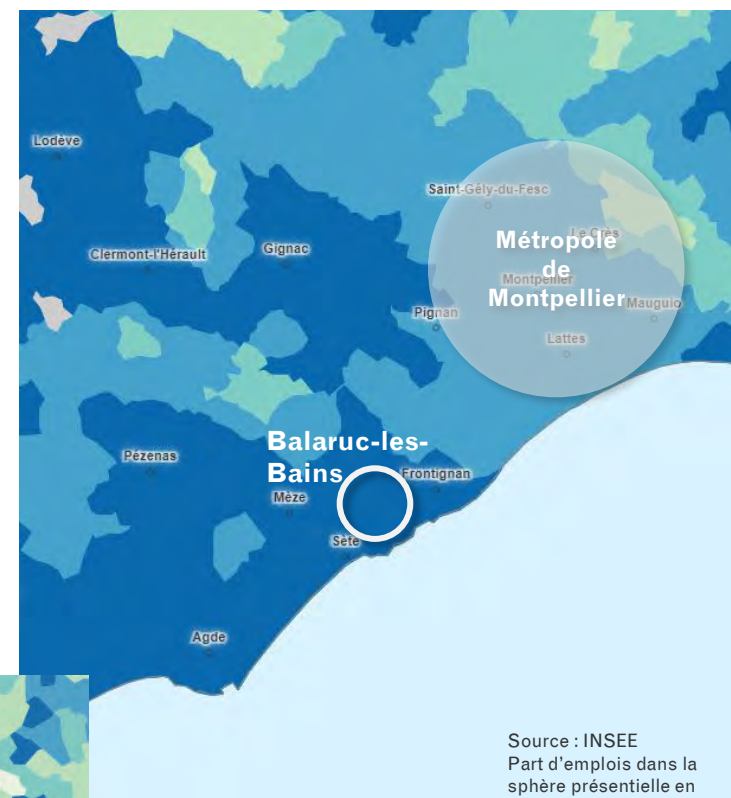
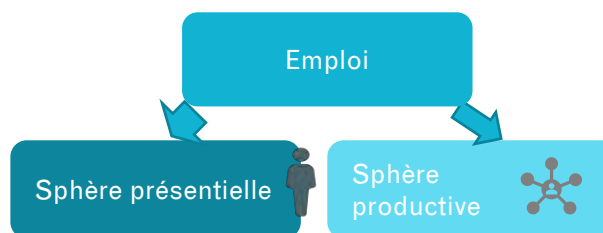
Le maintien d'un équilibre dans la constitution du tissu économique apparaît donc comme une nécessité.

Postes salariés au sein des établissements actifs employeurs selon les sphères de l'économie de 2020 en %



Selon l'INSEE, la répartition de l'économie se fait en deux sphères :

- La sphère présentielle sont « les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. »
- La sphère productive sont « les activités qui produisant des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère. »



Source : INSEE

Une économie tertiaire dominante

Balaruc-les-Bains regroupe 2305 emplois en 2020 tout secteur d'activité confondu selon l'INSEE.

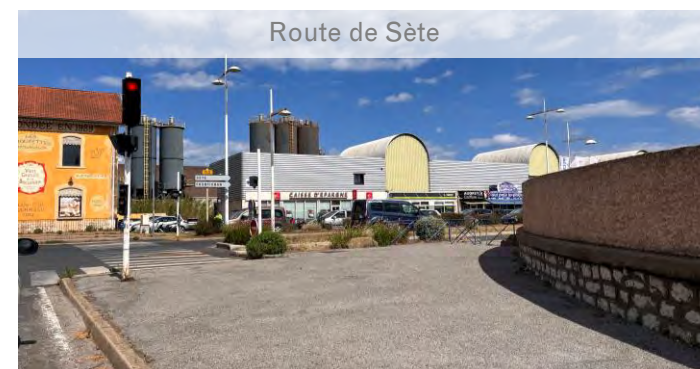
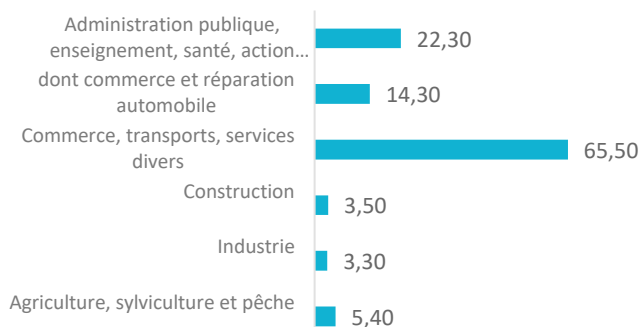
Le secteur d'activité le plus représenté à Balaruc-les-Bains est le commerce, transports, services divers avec une part de 59,7 % en 2020. Cette part est nettement supérieure à Gigan (49,6 %) ou encore à l'agglomération (47 %) (12 pts de plus). Le secteur d'activité le moins représenté à Balaruc-les-Bains est l'agriculture (2%). Le secteur d'activité de la construction et de l'industrie est moins bien représenté à Balaruc-les-Bains qu'aux différentes échelles territoriales comparées. En effet, la part de l'industrie représente 4,1% des emplois de la commune de Balaruc-les-Bains alors que celle-ci s'élève à 12,4% pour Gigan et 10% pour la région Occitanie. Comme pour l'ensemble du territoire français, la commune de Balaruc-les-Bains est touchée par une baisse du nombre d'agriculteurs notamment dû à la mécanisation agricole. De plus, la commune dispose peu d'espaces agricoles.

Commune industrielle dans les années 1950, Balaruc-les-Bains a entamé la tertiarisation de son économie, notamment permise par le développement de l'héliotropisme ainsi que le développement du nouvel établissement thermal et des activités se structurant autour. Par exemple, les thermes ont un impact sur les commerces et services de la commune puisque les curistes logent, se nourrissent et consomment à Balaruc-les-Bains. Au vu de la durée importante de la saison thermale l'impact des touristes sur les services marchands et non négligeable.

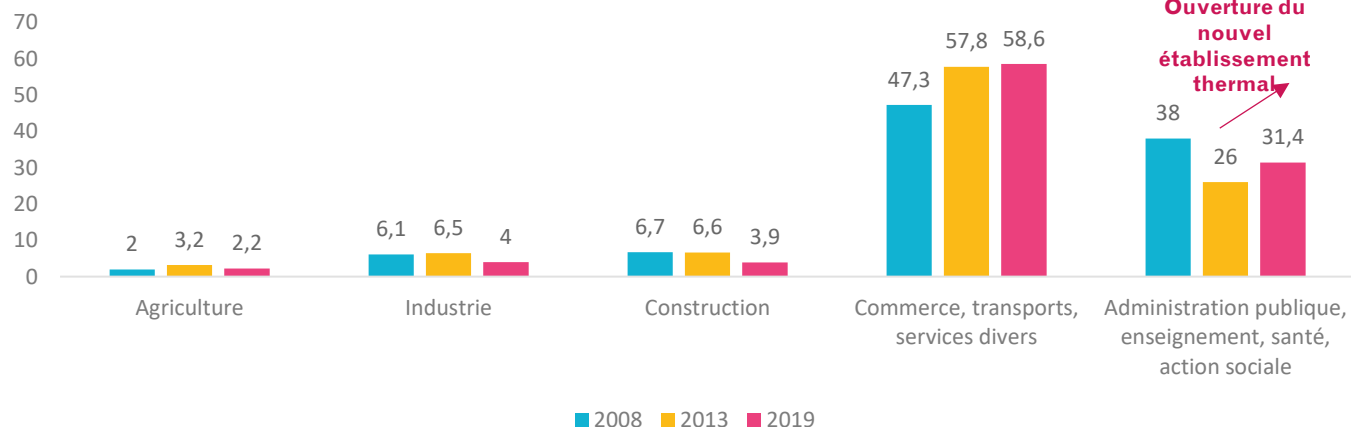
L'économie balarucoise repose donc en majorité sur l'activité tertiaire et touristique, car une majorité des emplois se situent dans les secteurs de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale ainsi que le commerce, transports et services divers. La tertiarisation de l'économie est une tendance nationale.

Emplois selon le secteur d'activité en 2020	Balaruc-les-Bains		Gigan		Sète Agglopôle Méditerranée		Occitanie	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agriculture	45	2	39	2,6	1 513	4,1	84 924	3,8
Industrie	95	4,1	185	12,4	2677	7,2	225 047	10
Construction	97	4,2	109	7,3	2142	5,8	156 489	6,9
Commerce, transports, services divers	1376	59,7	736	49,6	17 480	47	1 012 475	44,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	691	30	416	28,1	13 360	35,9	781 413	34,6
Ensemble	2305	100	1484	100	37 171	100	2 260 348	100

Répartition des postes salariés par secteur d'activité agrégé de 2020 en %



Evolution de l'emploi selon le secteur d'activité



Source : INSEE

Une dynamique importante dans la création d'établissements et d'entreprises

Balaruc-les-Bains dispose de 856 établissements au 31 décembre 2020. Depuis 2012, le nombre d'établissements et d'entreprises ne cessent de croître sur son territoire (+14,8% contre 23,3% pour les entreprises).

Les établissements les plus représentés par secteur d'activités sont :

- le commerce de gros et de détails, transports, hébergement et restauration (33,9%)
- la construction (16,4%) et
- l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (15,4%).

La création d'entreprises par secteur d'activité consolide cette tendance avec une forte création d'entreprises dans le domaine du commerce de gros et de détails, transports, hébergement et restauration (24%) ainsi que les activités de services (44,2%)

Cette dynamique impulse la création du nombre d'emplois et la hausse du nombre d'actifs sur la commune de Balaruc-les-Bains.

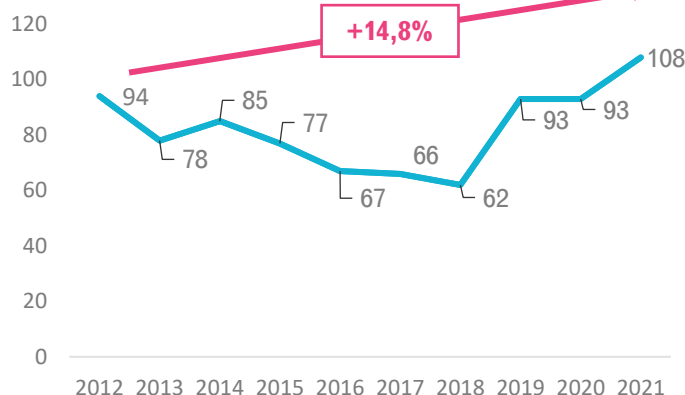
La création du nouvel établissement thermal en 2015 va créer de nombreux emplois dans le secteur d'activité de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale. Des secteurs d'activités sont néanmoins sous-représentés dans la commune en termes de nombre, mais également de création. En effet, l'information et la communication ainsi que les activités immobilières et activités financières et d'assurances sont sous-représentées sur la commune à l'instar de Sète Agglopôle Méditerranée.

Selon l'INSEE, l'établissement se différencie de l'entreprise de la manière suivante :

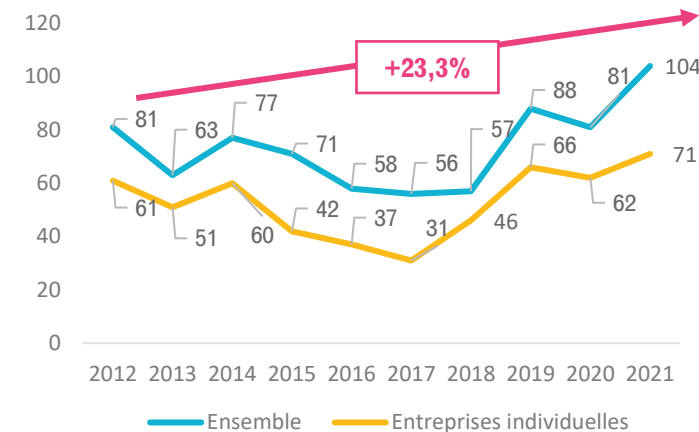
« L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'unité légale. »

« L'entreprise est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes. »

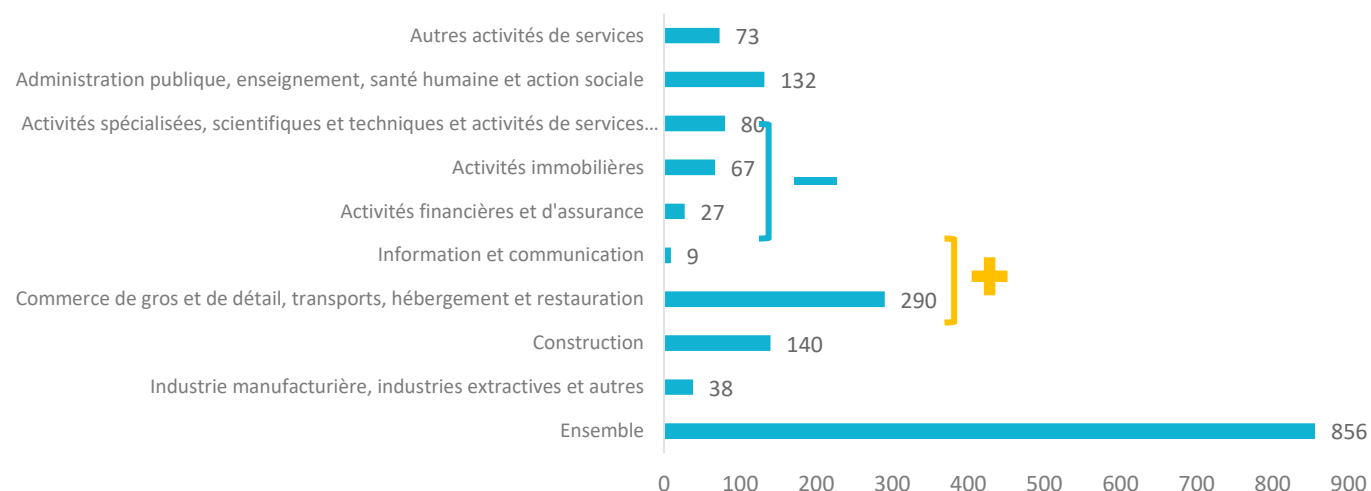
Evolution des créations d'établissements à Balaruc-les-Bains entre 2012 et 2021



Evolution des créations d'entreprises entre 2012 et 2021 à Balaruc-les-Bains



Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020



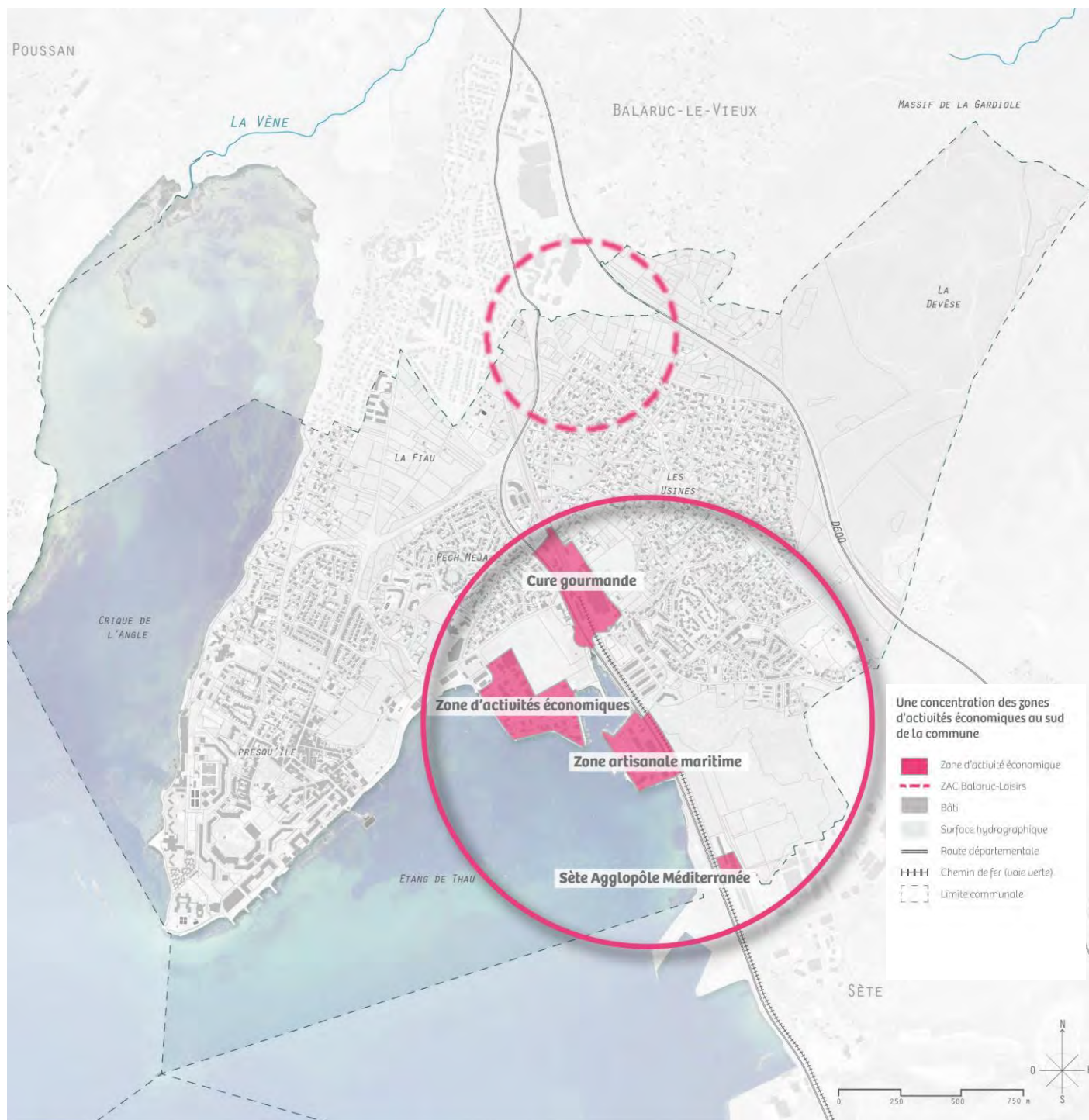
Source INSEE

Les zones économiques de Balaruc-les-Bains sont concentrées à l'entrée sud de la commune

Quatre zones économiques sont présentes à Balaruc-les-Bains sur environ 23 hectares. Ces dernières sont mixtes et destinées à l'industrie, l'artisanat, le commerce, le bureau et le service et sont concentrées à l'entrée sud de Balaruc-les-Bains :

Nom de la zone	Type de la zone	Superficie
Zone d'activités économiques	Zone réservée aux activités	9 ha
Zone artisanale maritime	Zone réservée aux activités	6 ha
Cure gourmande	Zone réservée aux activités	7 ha
Sète Agglopôle Méditerranée	Zone réservée aux activités administratives	1 ha

Morphologiquement, Balaruc-les-Bains possède un héritage industriel faisant office de marqueur paysager sur la commune, notamment avec l'usine Minerais de la Méditerranée (SIBELCO).



Source INSEE ; BD TOPO ; SCOT Sète Agglopôle Méditerranée

Des zones d'activités mixtes le long de la route de Sète, axe structurant de la commune

Les quatre zones d'activités se situent le long ou à proximité de la route de Sète. La route de Sète est un axe structurant permettant de rejoindre Sète au Sud, Balaruc-le-Vieux au Nord et de récupérer l'autoroute A9 au sud de Gignan.

Une future zone d'activité nommée ZACOM est en projet au nord de la commune. Cette dernière sera une extension de la ZACOM existante de Balaruc-Loisirs située à Balaruc-le-Vieux. Elle a pour objectif d'apporter une nouvelle offre commerciale et sera un lieu stratégique.

Au sein même des zones, une grande hétérogénéité urbaine est présente :

1 - La zone artisanale maritime dont la vocation dominante est commerciale. Cette dernière dispose de l'unique supermarché communal et donc dispose d'une forte attractivité pour les habitants de Balaruc-les-Bains cumulative avec les commerces de centre-ville. La zone dispose également d'autres types d'activités comme un concessionnaire automobile ou encore une entreprise de biotechnologie ;

2 - La zone d'activité économique du port dont la vocation dominante est industrielle notamment tournée vers les activités portuaires et nautiques. Elle concentre également des artisans disposant de leurs activités et de leurs logements ; et d'autres services (électricien, magasin de meubles, institut de beauté...).

3 - La zone cure gourmande dont la vocation dominante est commerciale avec des commerces spécialisés ainsi que des commerces de détail (boulangerie, fleuriste...);

4 - La zone Sète Agglopôle Méditerranée dont la vocation est principalement administrative avec des activités de services et notamment le siège de l'agglomération et du Président.



Source INSEE ; BD TOPO ; Google maps

ATOUTS ET OPPORTUNITES

- La 4ème zone d'emploi la plus importante au sein de l'agglomération ;
- Un dynamisme fort en matière de création d'établissements et d'entreprises ;
- L'activité thermique est un pilier économique et un marqueur du territoire ;
- Des zones d'activités proches de l'étang entraînant une économie bleue.

FAIBLESSES ET MENACES

- Des zones d'activités économiques manquant de porosité et avec un caractère industriel vieillissant et parfois peu exploitées ;
- Un taux de chômage encore élevé mais qui tend à se stabiliser;
- Un mélange des activités et habitants dans les zones dédiées à l'activité.

- Valoriser et diversifier les activités afin de multiplier les leviers de développement et pérenniser l'emploi ;
- Retravailler l'accessibilité des zones d'activités et leur organisation interne afin d'optimiser l'utilisation du foncier ;
- Maintenir la dynamique de croissance actuelle et renforcer le positionnement de Balaruc-les-Bains au sein de l'agglomération ;
- Redéfinir le positionnement et l'offre au sein des zones existantes et retrouver le positionnement initial de certaines (ZA Port Suttel);
- Permettre de nouveau projet comme l'installation de Balaruc-Loisirs ;

Le thermalisme et le tourisme



Un territoire attractif où le tourisme est un pilier économique

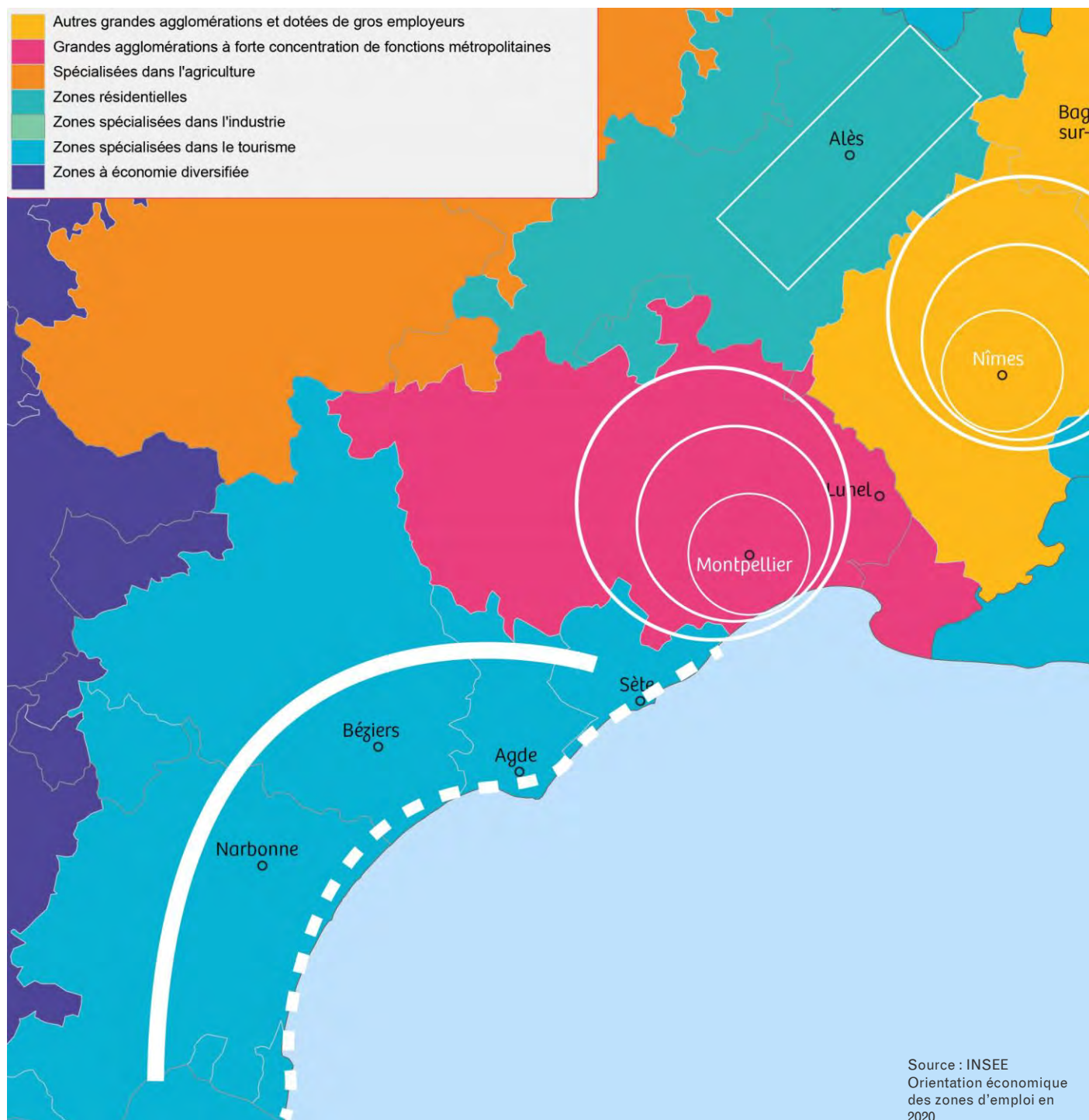
Les sites et paysages constituent un atout indéniable pour l'attractivité intercommunale : la mer, les massifs et l'histoire urbaine du secteur permettent d'attirer de nombreux touristes et de faire de l'activité touristique un pilier de l'économie communale et intercommunale. Au cours de la période estivale, la population est doublée, les retombées économiques sont estimées à 784 millions d'euros en 2019 et le nombre de nuitées est de 7 millions entre janvier et août 2022 à l'échelle du Bassin de Thau.

La mission racine des années 1960, a permis d'aménager le Golfe du Lion pour capter le flux touristique français partant en direction du littoral espagnol (encore en 2022, 72,6% des touristes sont des Français contre 27,3% d'étrangers (majoritairement d'Allemagne, de Suisse, des Pays-Bas et d'Angleterre), dont presque la moitié proviennent de la région Occitanie ou Auvergne-Rhône-Alpes). Cette histoire urbaine demeure encore présente avec un tourisme dit « populaire » et familial surreprésenté par des touristes retraités (31%), des employés et ouvriers (26%) dont 40% viennent en couple.

La voiture est le mode de transport favorisé pour se rendre et se déplacer sur le territoire avec 83 % des déplacements.

Entre 2020 et 2021 sur l'archipel de Thau Méditerranée, l'âge moyen des touristes venant sur le territoire est de 42 ans et environ 1/3 a entre 60 et 69 ans. 63% des touristes séjournent en moyenne 1 à 2 semaines sur le territoire du bassin de Thau (3 semaines pour les curistes). Entre 2020 et 2021, 1/3 des visiteurs sont des habitués et seulement 31% sont des primovisiteurs. (pour les curistes, 81% sont des habitués contre 19% sont des primovisiteurs).

Enfin, si l'activité estivale reste dominante, depuis quelques années l'intercommunalité développe le tourisme quatre saisons valorisant les différents paysages et sites de l'arrière-pays (massif de la Gardiole, Mont Saint-Clair...) avec des activités de type vélo, randonnées, etc.



Source

Des typologies de tourisme pour une attractivité importante

A l'échelle de Balaruc-les-Bains, l'attractivité touristique s'appuie sur plusieurs piliers :

Etang de Thau

Bordée par l'étang de Thau, de nombreuses activités telles que la baignade, le nautisme ou encore les promenades (Georges Brassens) permettent de longer et de profiter de cette interface littorale.

massif de la Gardiole

L'arrière de la commune est ceinturé par le massif de la Gardiole. Celui-ci offre des paysages remarquables et est aussi un lieu de biodiversité et d'histoire. Plusieurs activités, notamment la randonnée, permettent de le parcourir.

Patrimoine historique

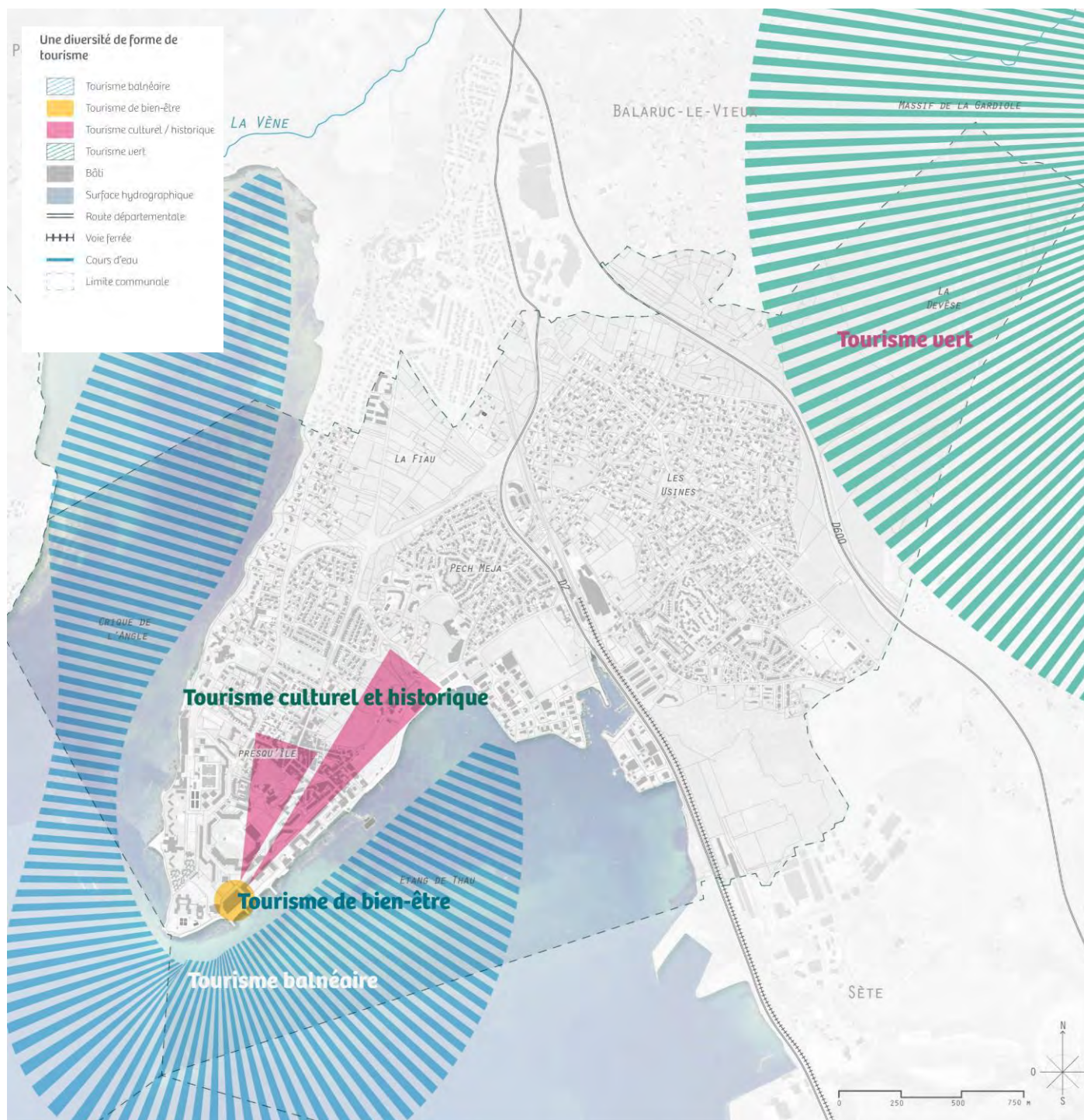
Balaruc-les-Bains regorge également d'un patrimoine historique important datant d'époques différentes, comme la chapelle Notre-Dame d'Aix, Le Pavillon Sévigné, Le Jardin Antique Méditerranéen ou encore les vestiges de la Basilique Gallo-Romaine.

Gastronomie

Côté gastronomie, Balaruc-les-Bains dispose de spécialités locales comme la tielle, l'huître, mais aussi la réalisation de produits traditionnels (biscuits, confiseries, chocolaterie) au sein de la cure gourmande.

Bien être thermalisme

Enfin, la commune dispose d'un tourisme de bien-être avec la possibilité de réaliser une cure thermique ou encore de profiter des bienfaits de l'eau thermique au sein du spa thermal.



Source BD TOPO

Le thermalisme comme pilier économique et touristique

En 2022 à l'échelle de l'archipel de Thau, plus d'1/3 des entrées sont dans la station thermale de Balaruc-les-Bains, par conséquent la médecine thermique est donc un pilier économique pour la commune.

Les thermes accueillent près de 50 000 curistes par an et génèrent un chiffre d'affaires de 20 191 635 euros en 2021.

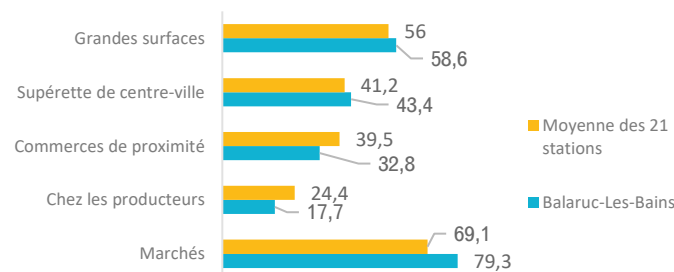
L'établissement thermal est le premier employeur privé du bassin de Thau. (1100 dont 400 emplois directement implantés sur site). Il est géré par la société publique locale d'exploitation des thermes de Balaruc-les-Bains (SPLETH) depuis 2012 dont les actionnaires sont Balaruc-les-Bains (85%), Sète Agglopôle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

Actif pendant 10 mois, les thermes permettent également un impact positif sur l'économie locale avec les activités complémentaires qu'ils génèrent : usage des services et commerces communaux, activités culturelles, tourisme vert, etc. : en 2019, 79,3% déclarent se rendre au marché durant leur séjour, 32,8% se rendent dans des commerces de proximité et utilisent également les autres activités tel que le Casino (9,1%) ou les magasins (29,3%).

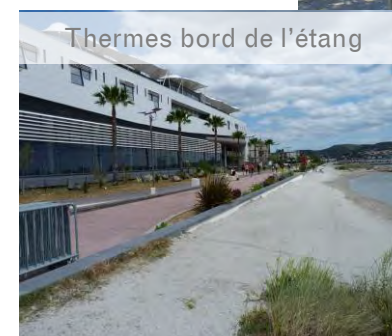
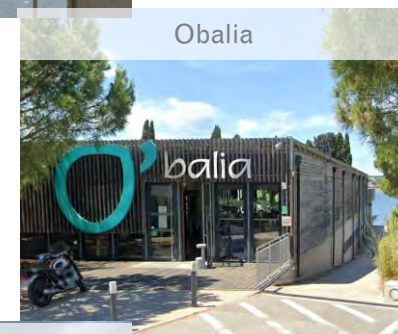
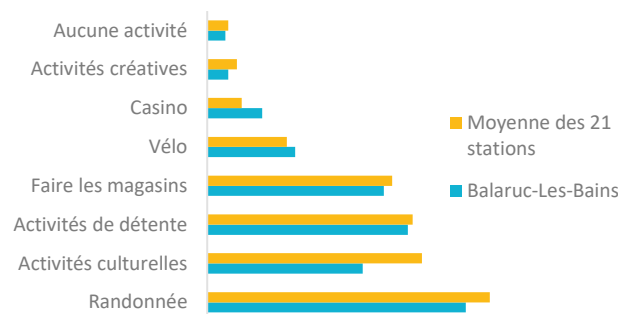
De plus, 63% des touristes séjournent en moyenne 1 à 2 semaines sur le territoire du bassin de Thau contre 3 semaines pour les curistes.

En revanche, l'âge moyen des curistes (61 ans) est en moyenne plus élevé que l'âge des touristes notamment suite différentes pathologies davantage contractées par des personnes âgées. Cette spécificité demande une adaptation de l'offre possible sur la commune.

Répartition du choix des curistes dans leur mode d'approvisionnement alimentaire en 2019 en %



Répartition des activités des curistes durant leur séjour en 2019 en %



Sources : Site communal de Balaruc-les-Bains ; Thermes de Balaruc-les-Bains ; Dossier de presse Balaruc-les-Bains ; Clientèles stations thermales (2017-2019) ; Rapport enquête thermalisme Occitanie ; Occitanie Thermale ; Tripadvisor ; Pappers

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

Une économie touristique et résidentielle mettant en tension le marché immobilier

La lisibilité de Balaruc-les-Bains dans le jeu du marketing territorial permise par les bienfaits de l'eau thermale engendre cependant quelques problématiques.

À l'instar de communes comme Agde ou le Grau-du-roi, Balaruc-les-Bains est une commune littorale qui attire des touristes au cours de la période estivale notamment grâce à ses atouts géographiques et son climat. Cependant, Balaruc-les-Bains est soumise à une tension de son marché immobilier.

Plusieurs facteurs explicatifs peuvent être avancés comme les contraintes géographiques, le taux de croissance démographique, l'effort de construction, mais surtout la prédominance des résidences secondaires.

La construction de résidences secondaires, en augmentant la demande de foncier et en consommant l'espace, en particulier dans les zones littorales, contribue à la hausse des prix du foncier et des logements et accentue une situation foncière déjà tendue créant une tension sur le marché de l'immobilier, mais également des tensions entre la saison touristique et curiste. En 2019, 17,7% des curistes logent dans une résidence secondaire durant leur séjour, soit presque six fois l'usage des autres stations thermales enquêtées.

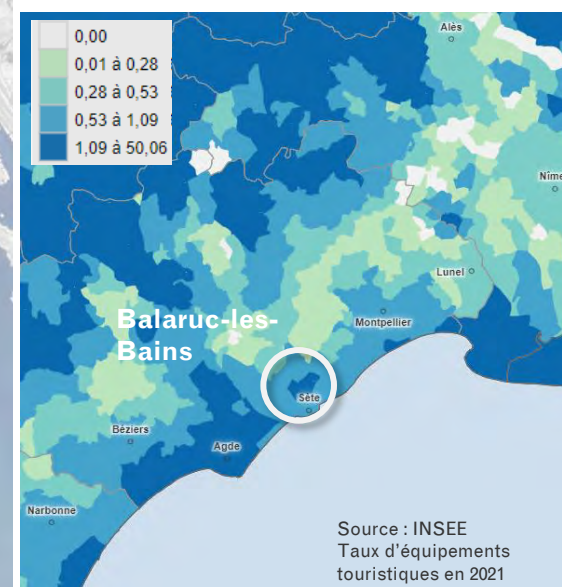
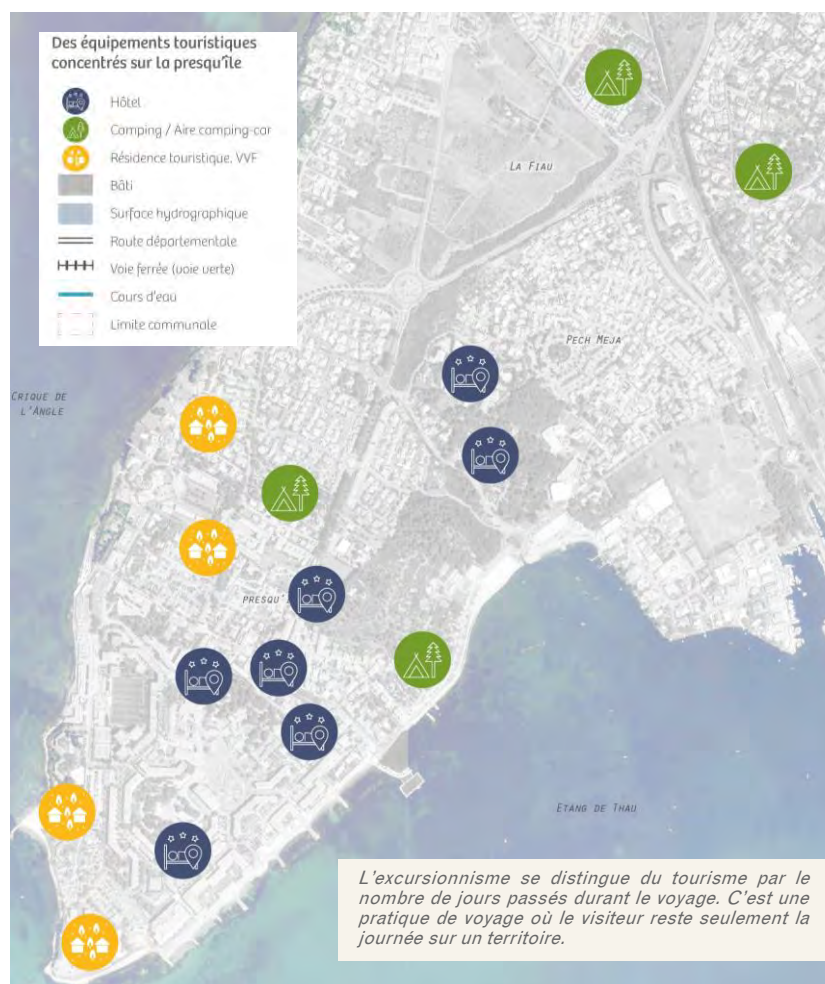
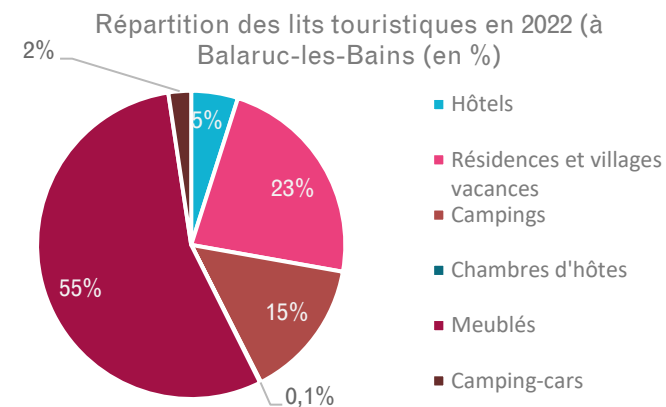
En 2021, les excursionnistes voyageant à la journée sont en moyenne 4000 par jour et 1 408 000 excursionnistes français par an dont 16%, voyagent au cours de la période estivale (232 000 excursionnistes en juillet 2021).

En revanche, en 2021, Balaruc-les-Bains compte 2000 nuitées par jour et 820 000 nuitées sur l'année dont la majorité des nuitées durant la période estivale. La commune dispose donc de 11 097 lits dédiés à l'accueil touristique dont : 520 chambres d'hôtel ; 1588 emplacements de camping ; 485 places en village vacances ; 2421 places en résidences et villages vacances ; 5820 meublés ; 11 chambres d'hôtes ; 252 camping-cars.

Presque la moitié des curistes logent dans des gîtes ou des meublés (47,5%).

Par conséquent, le thermalisme et la forte part de résidences secondaires et logements occasionnels à Balaruc-les-Bains sont liés puisque le thermalisme s'étend sur 10 mois alors que le tourisme seulement sur 2 mois.

Enfin, le flux annuel des curistes combiné au flux de touristes saisonniers engendre des conflits d'usages liés à une forte hausse de la fréquentation : en 2022, les touristes plus les excursionnistes représentent presque 10 000 individus soit 40% de la population permanente de Balaruc-les-Bains.



Source ; Synthèse offre touristique de Balaruc-les-Bains ; Données touristiques ; Destination pour tous ; Bilan touristique 2022 ; Etude Archipel de Thau 2021

ATOUTS ET OPPORTUNITES

- Un tourisme moteur de retombées économiques importantes
- Une activité thermique qui permet un étalement touristique durant l'année
- Un panel d'hébergements touristiques et une forte capacité d'accueil

FAIBLESSES ET MENACES

- Un tourisme essentiellement centré sur le balnéaire et le thermalisme
- Une saisonnalité à anticiper dans l'organisation et les fonctionnalités urbaines
- Une tension du marché immobilier suite à une omniprésence de résidences secondaires pour les curistes
- Une tension entre la saison curiste et touristique

- Valoriser et préserver les activités touristiques ;
- Mettre en place une diversification du tourisme pour valoriser les autres atouts territoriaux (randonnée, plage...) ;
 - Anticiper et gérer la tension actuelle et future sur les marchés immobiliers ;
- Se questionner sur les conditions d'accueil de ce tourisme / thermalisme (des logements qui ne sont pas toujours adaptés aux curistes) ;

Les équipements et les services



Une commune bien pourvue en équipements de proximité

L'étude des équipements et des services urbains permet une double analyse. D'une part, les localisations et les concentrations des équipements définissent des polarités urbaines autour desquelles s'organise le fonctionnement de la ville, notamment extra-muros au regard des équipements qui ont un rayonnement plus large.

D'autre part, au regard du maillage d'équipements intra-muros, relevant notamment des fonctions urbaines (scolaires, sportives, sociales, commerciales) dans une logique de mixité et de proximité et répondant à deux enjeux majeurs identifiés : le cadre de vie et les déplacements en voiture.

L'attractivité touristique de la commune permet de bénéficier d'un fonctionnement intra-muros dynamique.

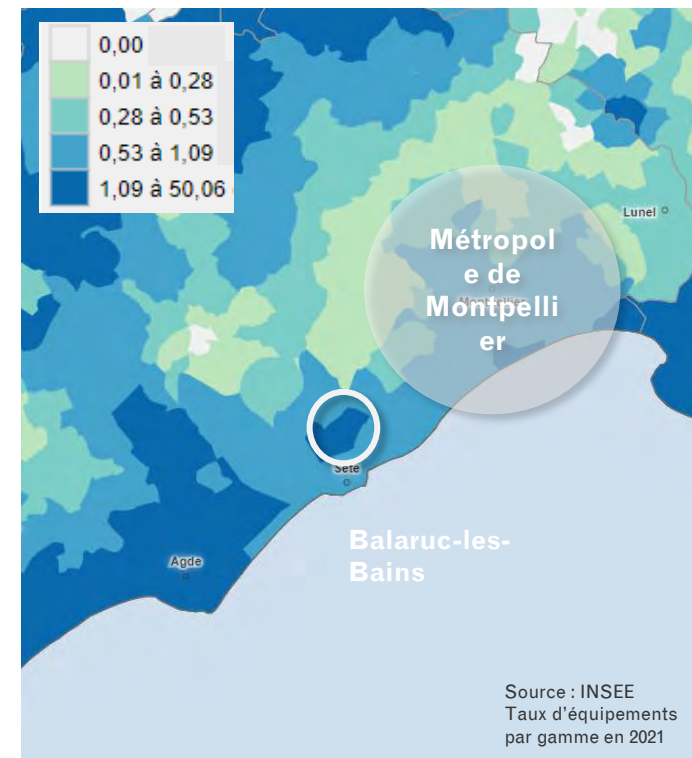
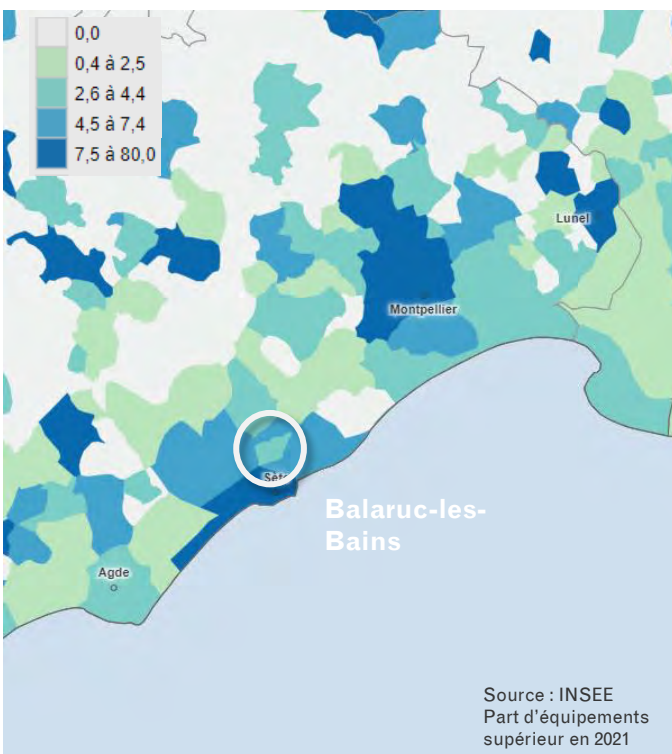
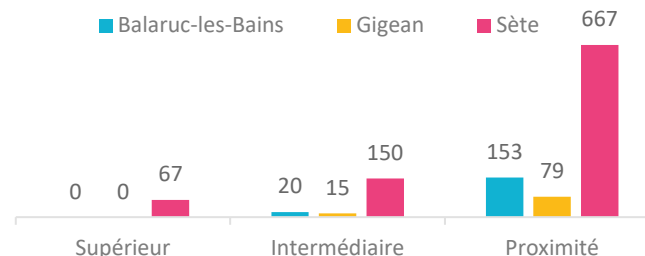
L'objectif de la classification des équipements par gamme est de « réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes. Ces regroupements permettent d'élaborer des indicateurs synthétiques reflétant l'organisation hiérarchisée des territoires en termes de services à la population. »

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

Ainsi, le taux global d'équipements de proximité pour 1000 habitants sur Balaruc-les-Bains (55 ‰) est plus important que le taux de Montpellier (43 ‰) ou encore Sète (45 ‰). Balaruc-les-Bains dispose également du double d'équipements de proximité par rapport à la commune voisine de Gigan. (173 contre 94).

Cependant, il est noté que lorsque l'INSEE calcule la part d'équipements, seule la population locale est prise en compte.

Nombre d'équipements en fonction de leur gamme en 2021



L'INSEE classe les équipements en 3 catégories différentes :

Les équipements de proximité (au nombre de 153) « regroupent des services qui sont présents dans le plus grand nombre de communes. Ils comportent, par exemple, des commerces tels que les boulangeries ou les superettes, les services postaux, les écoles élémentaires ou les artisans du bâtiment. »

Les équipements intermédiaires (au nombre de 20) « sont présents dans un moins grand nombre de communes. Ce sont : les banques, les laboratoires d'analyses médicales ou encore les piscines ouvertes au public. »

Les équipements supérieurs « sont des équipements de type commerces tels que les poissonneries ou les hypermarchés, les services d'urgences médicales ou les cinémas. »

Une polarité commerciale et servicielle majeures sur la presqu'île

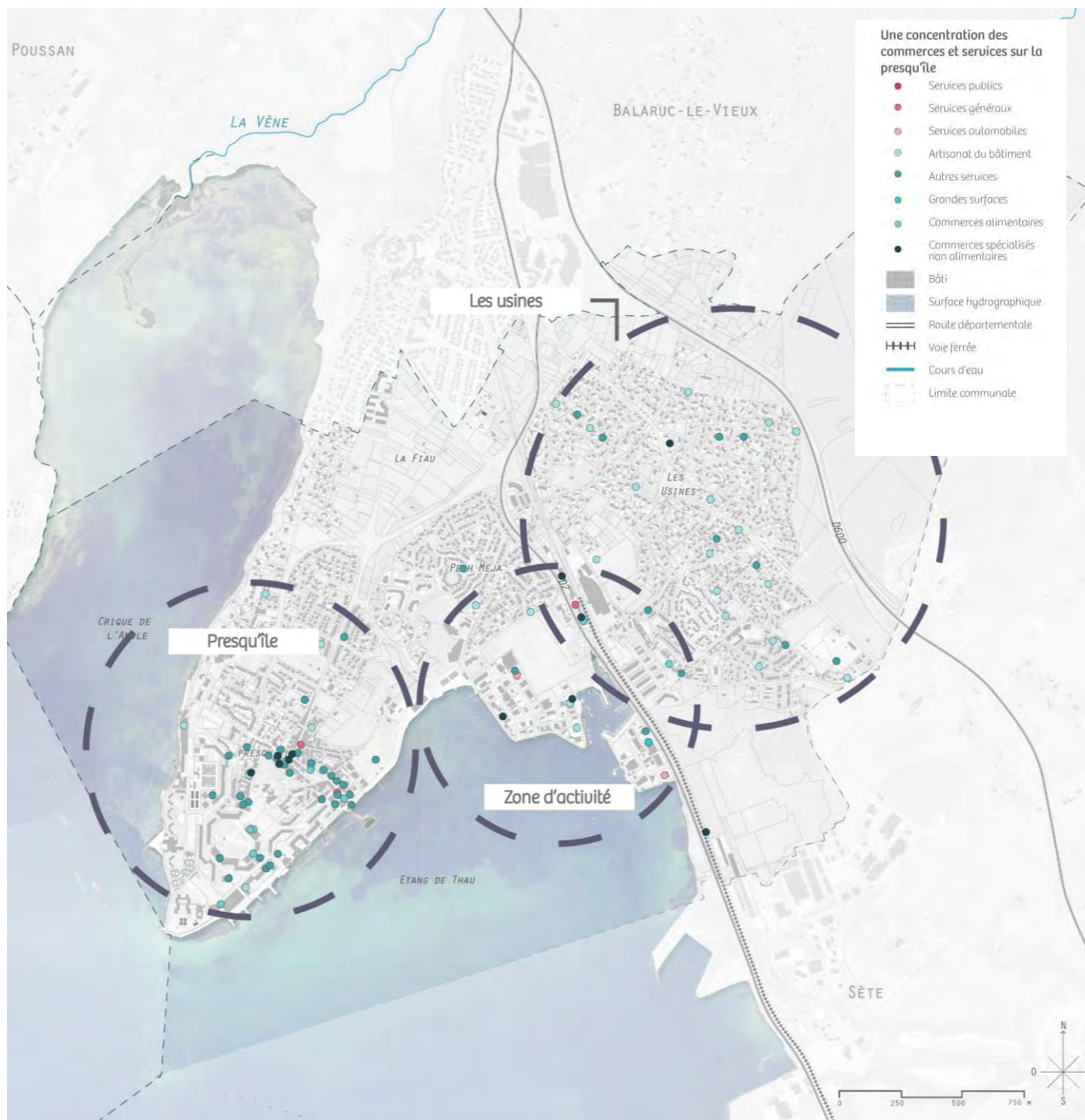
L'attrait touristique, l'héliotropisme et la station thermale permettent à Balaruc-les-Bains de bénéficier d'une forte attractivité commerciale et servicielle. En 2021, le taux d'équipements commerciaux est de 6,3 % habitants et 27,4 % services. C'est deux fois plus que la commune de Gigan pour les commerces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

Les commerces et services sont répartis sur trois zones géographiques, dont une sur une polarité majeure.

La polarité majeure se concentre sur la presqu'île, le long de la RD129, de la rue Maurice Clavel et sur le front de mer. Ces commerces et services répondent aux besoins des habitants et des touristes au sein de ce quartier où de nombreuses activités s'opèrent (activités thermales, campings...)

L'entrée sud de la ville, via la D2, permet de rejoindre les deux zones d'activités se situant de part et d'autre du port de plaisance. Ces zones d'activités regroupent des commerces et services principalement rattachés au port (services de réparation de bateaux, des concessionnaires de bateaux...)

Enfin, le quartier des usines est avant tout un quartier résidentiel pavillonnaire. Il présente uniquement des microcentralités qui se structurent autour de l'axe routier de la Rèche (second centre historique de la commune). La polarité commerciale se fait principalement autour de la zone commerciale située à Balaruc-le-Vieux limitrophe à la commune de Balaruc-les-Bains, notamment avec le Carrefour Sète Balaruc.



Source BD TOPO ; Google maps ; BPE 2021 ; SCOT du Bassin de Thau ; Google earth

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

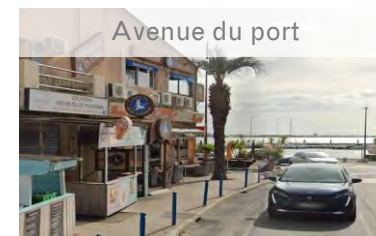
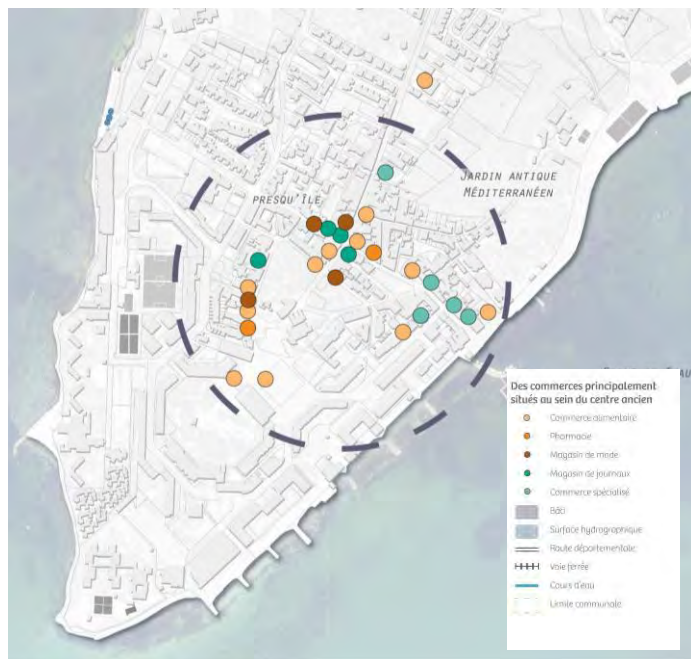
Le centre urbain comme zone de centralité commerciale forte

La polarité économique de la presqu'île dite « Cœur de station » est fortement marquée par la prépondérance des activités liées à la mer. La présence du littoral a joué un rôle déterminant dans le développement économique et représente toujours un potentiel de grande valeur, tant au point de vue industriel que touristique.

Ainsi, le cœur de station concentre les établissements liés au thermalisme, mais aussi les ports et l'embarcadere et les activités liées qui vont de pair : résidences touristiques, commerces...

La présence de ces équipements permet ainsi de valoriser et développer une polarité commerciale forte notamment autour d'axe majeur tel que l'avenue de Montpellier, la rue Maurice Clavel et l'avenue du Port.

Nom	Typologie
Le petit Bazar	Commerce de détail
La boutique	Magasin de vêtements
Blanc du Nil	Magasin de vêtements
Les Thermes	Bar-tabac
Le Cellier des Cigales	Caviste
La Presse des Bains	Marchand de journaux
Le Paniol	Boulangerie
Albert Sylvain	Boulangerie
Institut de Beauté	Magasin de cosmétiques
Chez l'Aveyronnais	Charcuterie
Halles municipales de Balaruc-les-Bains	Centre commercial
Aprium Pharmacie des Thermes	Pharmacie
Boutique TOMLAU	Boutique de cadeaux
La Foire aux Euros	Boutiques d'articles de mode
La Barque à la Mer	Boutique de cadeaux
Couleurs Soleils	Bijouterie fantaisie
Poissonnerie le Pescadou	Poissonnerie
Casino Shop	Supérette
La Cure Gourmande les Thermes	Magasin de gâteaux
Pharmacie Ricciardi	Pharmacie
Aqua Services Di maria	Société de construction de piscine
Proventes Meubles	Magasin de meubles
Instant Déco	Magasin d'ameublement et de décoration
La librairie nomade	Librairie
Osyla	Magasin de stores et de rideaux
Tielles et compagnie	Traiteur
La Merveille des Mers	Marché aux poissons et fruits de mer
Petit Spar	Magasin
Spar	Supermarché
Marché de plein air	Marché



Source : Google, ville de Balaruc-les-Bains, BD TOPO

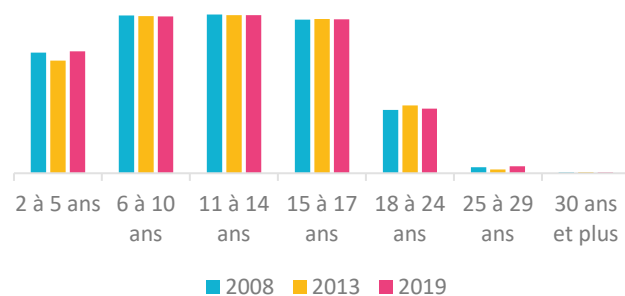
Une offre scolaire qui répond aux besoins des plus jeunes mais qui nécessite une mobilité dès l'enseignement second degré

Balaruc-les-Bains dispose de deux écoles maternelles (George Sand et Robinson) ainsi que deux écoles élémentaires (Le Petit Prince et Lou Planas) avec environ 500 élèves scolarisés. Néanmoins, une baisse des effectifs est constatée depuis 2024 engendrant des fermetures de classes (environ 460 élèves en 2025 contre environ 480 en 2024).

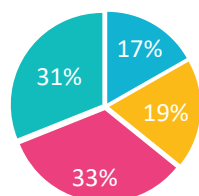
Pour les équipements scolaires supérieurs du type second degré et universitaires, ils se situent en dehors de la commune au sein de communes de tailles plus importantes telles que Frontignan et Sète. L'agglomération met en place un service de ramassage scolaire afin de permettre aux élèves de se rendre au collège et au lycée.

De nombreuses activités périscolaires sont proposées comme Bal'Ados, Sport'Anim, ALSH...

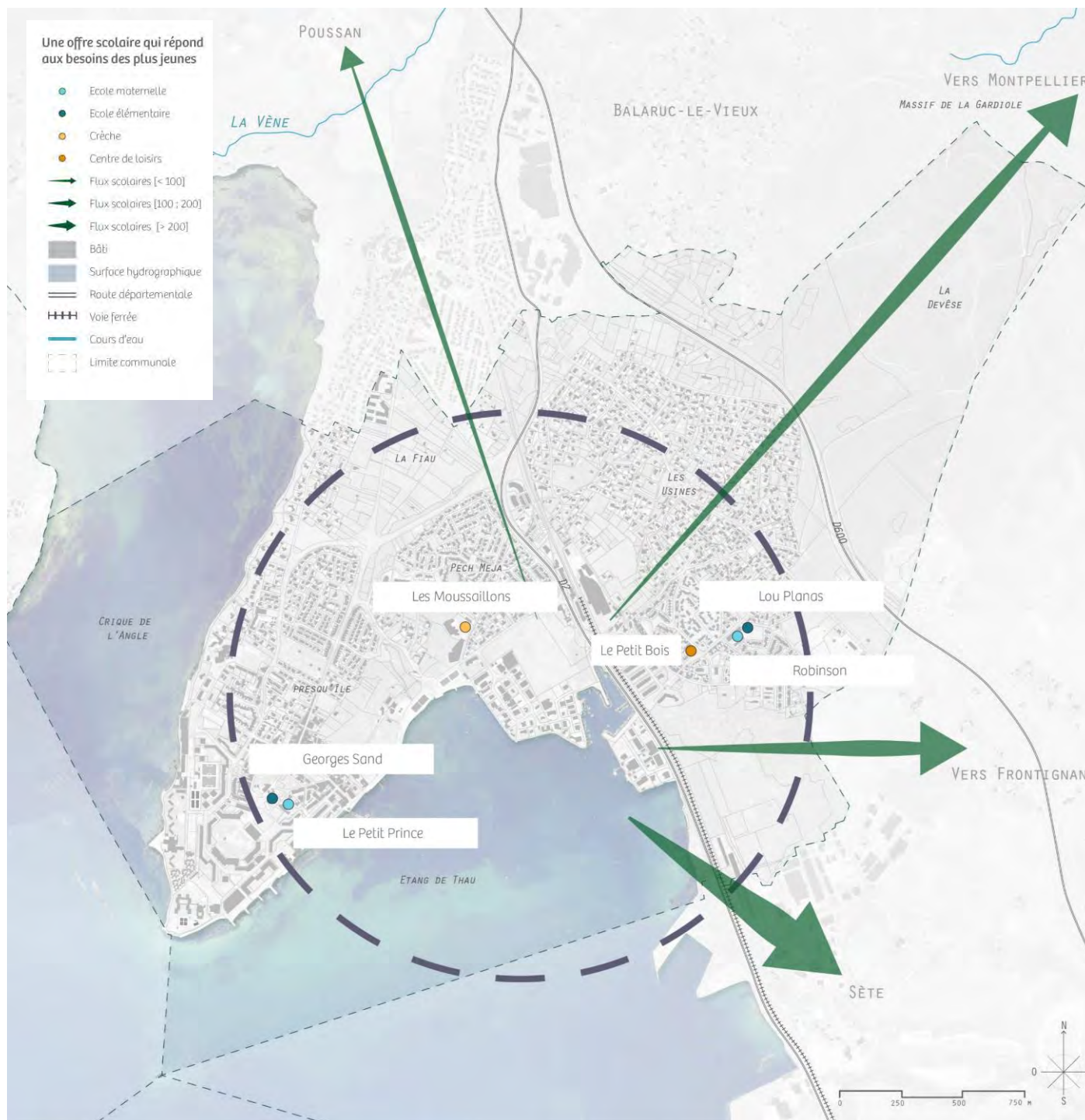
Taux de scolarisation selon l'âge en %



Nombre d'enfants scolarisés par école



■ George Sand ■ Robinson ■ Le Petit Prince ■ Lou Planas



Source BD TOPO ; Noun project ; Google maps ; INSEE 2019 ; BPE 2021 ; Site communal de Balaruc-les-Bains

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

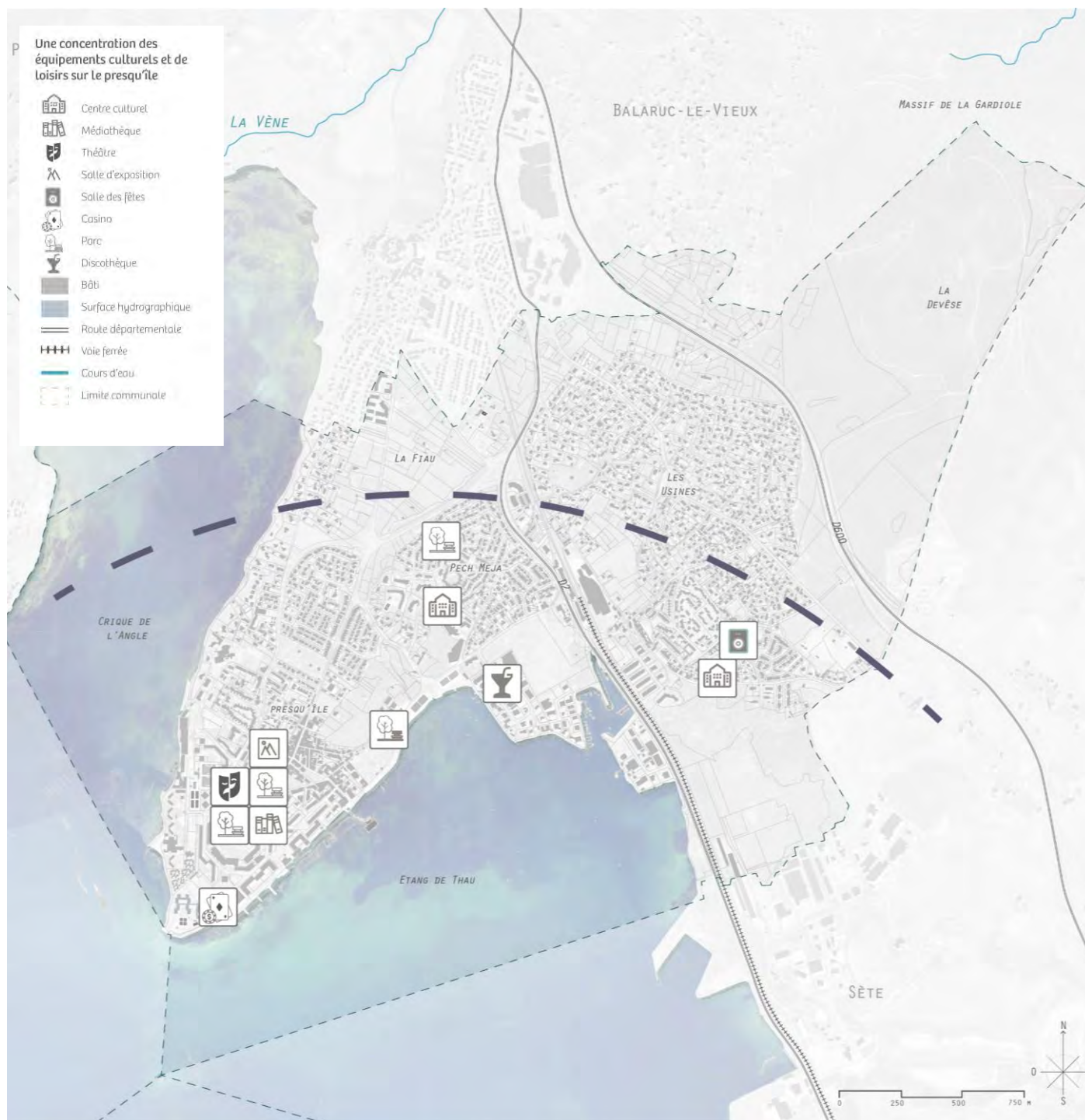
Un grand nombre d'équipements culturels et de loisirs accompagné d'un tissu associatif dense

La commune dispose d'une offre culturelle et de loisirs importante qui permet aux habitants et aux touristes d'avoir un accès privilégié à celle-ci.

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

- Le centre culturel « Le Piano-Tiroir » pouvant accueillir 202 spectateurs est dédié aux activités associatives telles que la couture, la lecture, le chant, spectacles et cinéma...
- La Maison du Peuple également conçu afin d'accueillir les activités associatives culturelles.
- La salle d'exposition Pavillon Sévigné susceptible d'héberger des réalisations de peintres, photographes ou sculpteurs.
- Le théâtre de verdure ainsi que le parc Charles de Gaulle accueillent l'été les rendez-vous culturels balarucois.
- Une médiathèque faisant partie du réseau de lecture publique intercommunal qui s'appuie sur une organisation multipolaire de 6 médiathèques de proximité.
- Le Casino Circus ;
- Quatre Parcs ;
- Une discothèque (dancingseniors...)

Cette « richesse » culturelle est largement imputable, d'une part, à la diversité d'associations présentent sur cette commune avec pas moins de 18 associations dédiées à la culture et aux loisirs telles qu'Ani-Mot-Lire, la compagnie théâtrale de la mer ou encore l'Université du temps libre et d'autre part, car la ville consacre des moyens importants dans la mise en place d'équipements et d'activités culturelles.



Source BD TOPO ; Noun project ; Google maps ; Site communal de Balaruc-les-Bains

Une offre en équipements sportifs variée avec une légère spécificité tournée vers le littoral

Balaruc-les-Bains dispose de 25 équipements sportifs au total, soit 14,5% des équipements communaux.

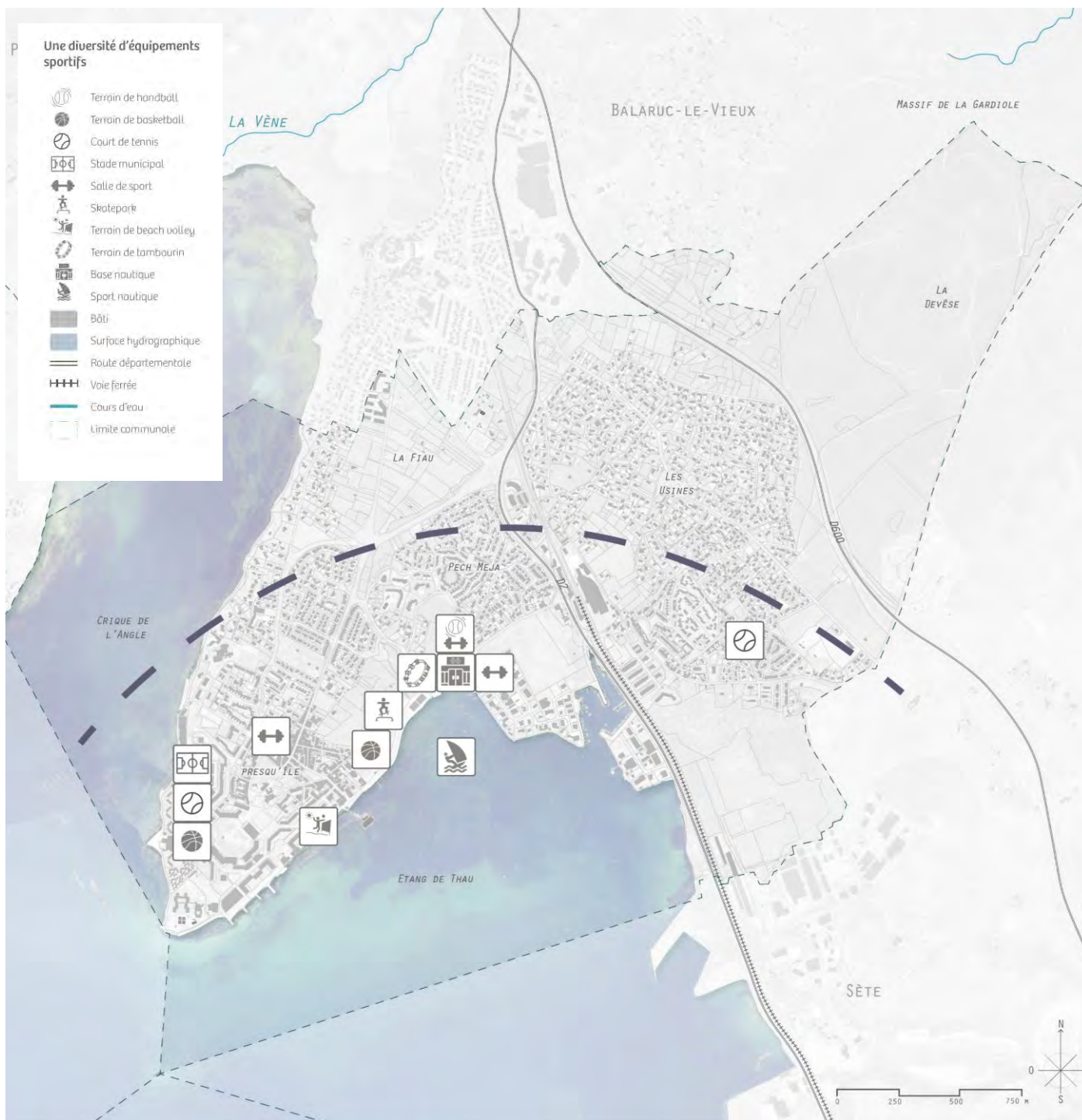
Ces équipements se composent notamment du Centre nautique Manuréva ; d'un terrain de tambourin ; d'un terrain de handball (Gymnase Pech Meja) ; d'un boulodrome ; d'un terrain de football ; de terrains de tennis ; de terrains de beach-volley...

Une offre d'équipements sportifs concentrée au sud de la commune, notamment sur la presqu'île.

L'offre sportive est donc variée cependant, il y a une concentration des équipements sportifs sur la presqu'île au détriment d'autres quartiers comme le quartier des usines avec uniquement un terrain de tennis. De plus, les équipements sportifs sont concentrés en bordure littorale notamment sur la façade sud de la commune, ce qui crée une hétérogénéité spatiale dans la distribution des équipements sportifs et une spécialisation dans les sports nautiques (voile, aviron, plongée...).

La vie associative est dynamique avec 34 clubs et/ou associations sur la commune.

Ainsi, les activités sportives sont plutôt bien développées même si l'étude d'opportunité relative au développement de l'offre sportive balarucoise de 2022 pointe sur la nécessité de développer l'offre en plein air ainsi que d'autres sports moins représentés (yoga, danse, etc.).



Source BD TOPO ; Noun project ; Google maps ; Site communal de Balaruc-les-Bains

Des équipements de santé nombreux permis par le thermalisme

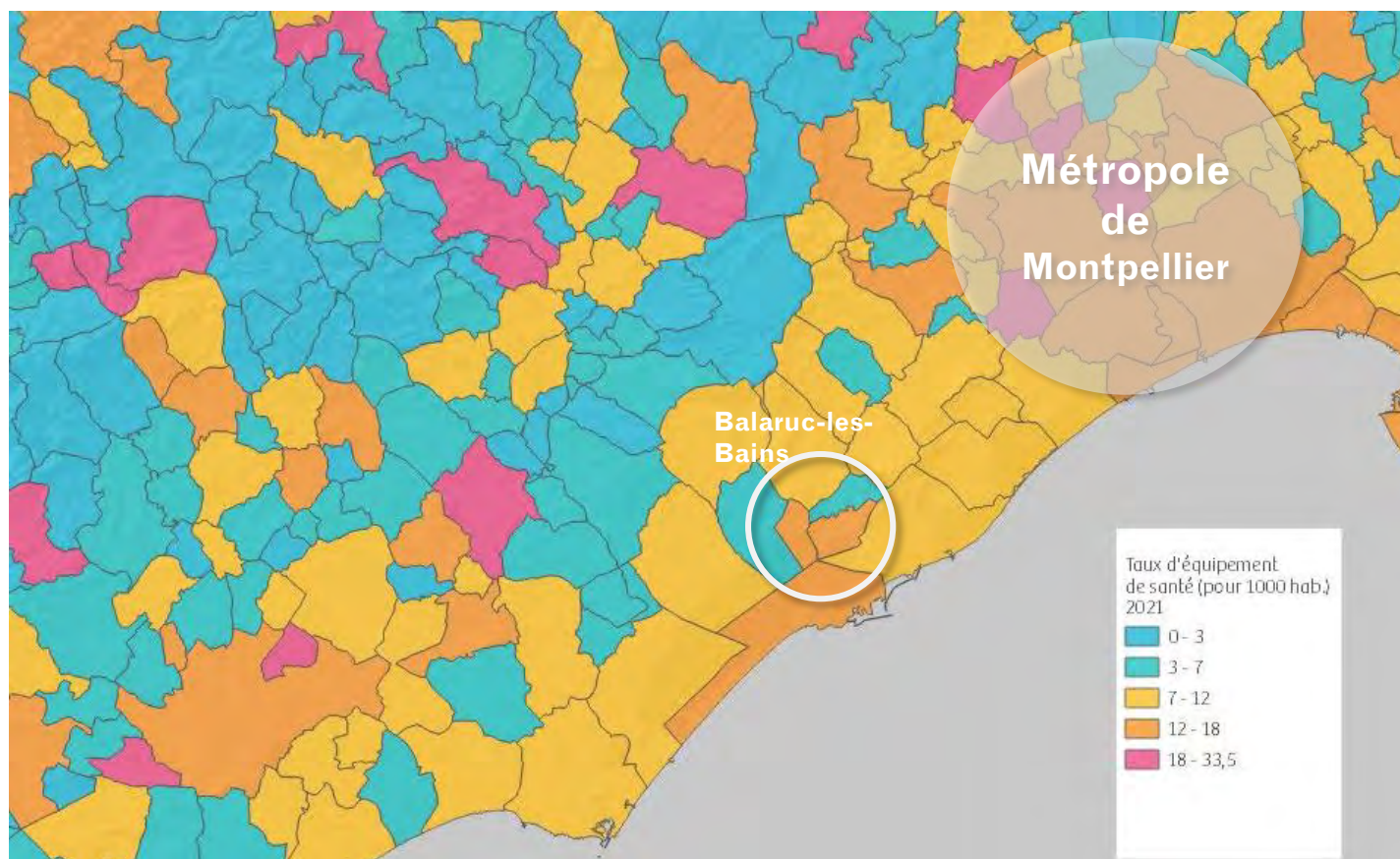
Le thermalisme et les activités qui y sont liées ont durablement marqué l'identité et l'image de la ville. C'est encore un important potentiel pour le développement du tourisme ou pour les équipements de santé.

Ainsi, en 2021, le taux d'équipements de santé pour 1000 habitants est de 15,3‰ soit plus important que la moyenne nationale de 8 ‰ ou que Montpellier (13‰), Sète (13,4‰).

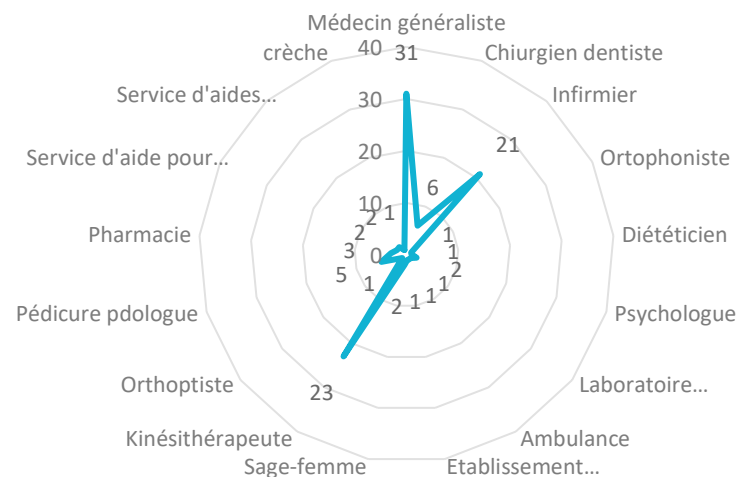
En 2022, Balaruc-les-Bains compte 105 équipements ou professionnels de santé dont :

- L'établissement thermal,
- 31 Médecins généralistes (dont une vingtaine qui est spécialisée en thermalisme) ;
- 21 Infirmiers ;
- Une trentaine de médecins spécialistes ;
- 1 Laboratoire d'analyses et de biologie médicale ;
- 3 Pharmacies, etc.

L'attractivité liée au thermalisme permet à Balaruc-les-Bains de bénéficier d'un taux en équipements de santé important, car une part importante de personnes âgées s'y rendent à des fins médicales. Cependant la commune manque de médecins spécialistes tels que des ophtalmologues ou des Oto-rhino-laryngologies.



Part des équipements de santé à Balaruc-les Bains



L'offre de santé importante que imputable à l'histoire

L'offre de santé communale est largement imputable à l'histoire, car dès 1927, Balaruc-les-Bains est classée « station climatique » confirmant les bienfaits du climat méditerranéen.

En 1969, la commune inaugure son second établissement thermal permettant d'accueillir 3700 curistes par an. Face au succès du premier établissement thermal, un second établissement sera inauguré en 1987, puis un autre en 2015, permettant d'accueillir en moyenne 50 000 curistes par an.

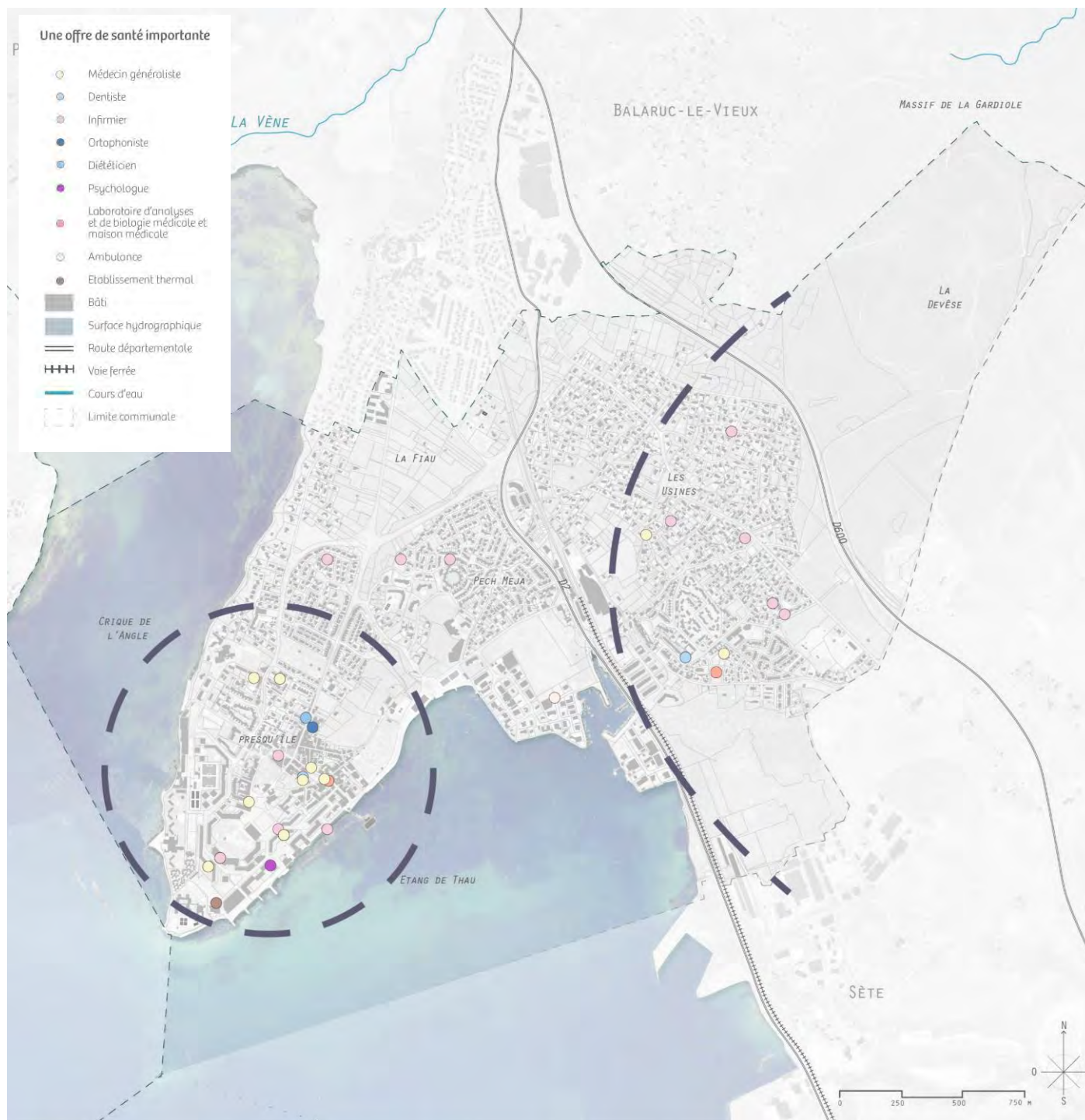
Ces établissements, prévus pour le soin, sont gérés par des spécialistes du thermalisme dont pas moins de 20 médecins spécialisés dans l'activité thermique sont implantés.

Par conséquent, un **déséquilibre spatial en termes d'offre de santé est présent sur la commune**. Elle est accompagnée d'une plus faible variété de spécialistes au sein des quartiers résidentiels : 18% des équipements sont sur la presqu'île contre 2% au Pech Meja et 8% au sein des Usines.

Cette concentration se justifie d'une part par la présence des établissements liés aux bienfaits de l'eau thermique et d'autre part par la présence des curistes à proximité.

Ainsi, Les Usines dispose de 9 équipements de santé dont une maison médicale. Au sein du quartier les Usines, les infirmiers sont surreprésentés (5), il y a 2 médecins généralistes ainsi qu'un dentiste.

Le quartier Pech Meja, quant à lui, ne dispose que de deux infirmiers.



Source BD TOPO ; Google maps ; BPE 2021 ; SCOT du Bassin de Thau

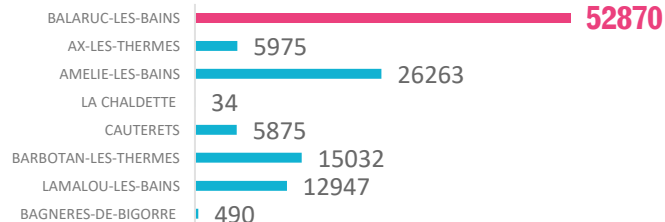
Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

Balaruc-les-Bains reconnu pour ses bienfaits de l'eau thermale

La région Occitanie, référente dans le thermalisme selon le rapport de l'analyse d'enquête sur le thermalisme en Occitanie de 2020, la Région Occitanie apparaît leader en termes de notoriété à hauteur de 64,3% grâce au climat, à la qualité des eaux et à la richesse paysagère.

Balaruc-les-Bains, leader en Occitanie et reconnu à l'échelle nationale : Balaruc-les-Bains fait partie des 28 stations thermales de la région. Avec ces 53 000 curistes, Balaruc-les-Bains est la station thermale la plus attractive d'Occitanie et une des plus grandes stations françaises. Elle ressort d'ailleurs parmi les 5 stations les plus populaires de France avec Vichy, Dax, Amélie-Les-Bains et Le Mont-Dore.

Nombre de curistes dans différentes stations thermales d'Occitanie en 2019

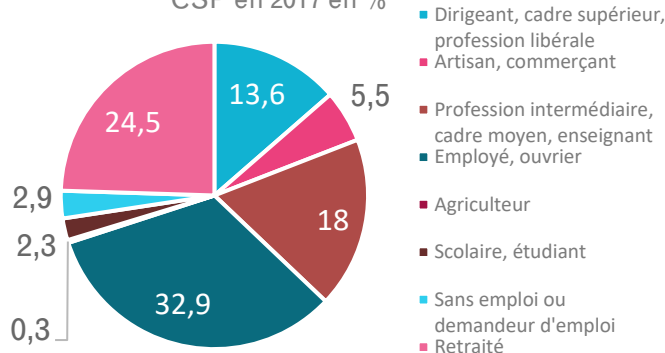


Un établissement thermal avec une capacité d'accueil de 4200 curistes par jour : L'établissement thermal actuel, inauguré en 2015, a une superficie de 16 000m². C'est l'établissement thermal le plus grand de France. Le thermalisme permet de traiter plusieurs pathologies comme la rhumatologie, la phlébologie ainsi que des thérapies post-cancer du sein.

Une surreprésentation des personnes âgées dans la fréquentation des thermes

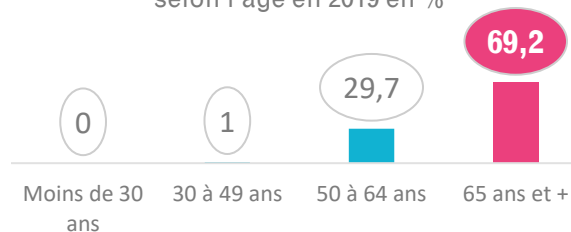
1/3 des curistes est un employé ou un ouvrier (32,9%) et 25% sont des retraités.

Part des personnes fréquentant la station thermale de Balaruc-les-Bains selon les CSP en 2017 en %



En 2019, 70% des fréquentations ont plus de 65 ans, soit 1/3 des curistes. Les moins de 30 ans ne représente qu'un pour cent des clients.

Part des personnes fréquentant la station thermale de Balaruc-les-Bains selon l'âge en 2019 en %

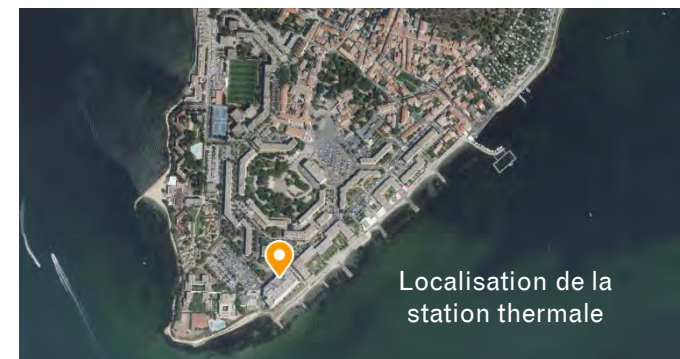


En comparaison avec les autres stations thermales d'Occitanie, la station thermale de Balaruc-les-Bains est mieux représentée par les personnes de plus de 50 ans (+2pts) tandis que les jeunes sont mieux représentés sur les autres stations (-2,2 pts).

De plus, les femmes curistes sont trois fois plus représentées que les hommes en 2019.

Enfin, il y a une proportion similaire entre le nombre de touristes et excursionnistes.

Sources : Site communal de Balaruc-les-Bains ; Thermes de Balaruc-les-Bains ; Dossier de presse Balaruc-les-Bains ; Clientèles stations thermales (2017-2019) ; Rapport enquête thermalisme Occitanie ; Google Earth



Les touristes sont les visiteurs qui passent au moins une nuit (et moins d'un an) hors de leur environnement habituel tandis que les excursionnistes ne passent pas la nuit hors de leur environnement habituel.

Balaruc-les-Bains est scindée en deux quartiers distincts : d'une part la presqu'île et d'autre part le quartier des Usines.

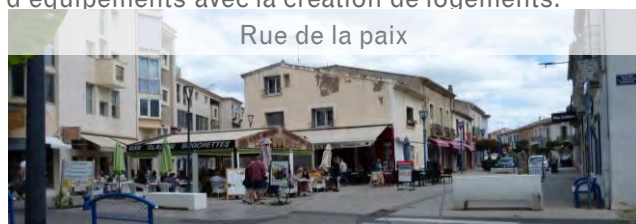
La presqu'île remplit les grandes fonctions traditionnellement attachées au centre urbain :

- les administrations (l'hôtel de ville, l'office de tourisme, la police, la poste, le poste de secours ...);
- les lieux de loisirs – parc, établissement thermal, équipement sportif ;
- Les lieux de consommation le long du littoral et autour du parc Sévigné (restaurant, commerces de proximité ;
- Les établissements d'enseignement et de santé sont, quant à eux, implantés de manière équilibrée dans le tissu urbain afin de bénéficier d'une proximité aux équipements.

Le quartier résidentiel des Usines est d'une manière générale peu doté en équipements culturels (nonobstant la présence de la Maison du Peuple) et commerciaux de proximité. Il dispose de deux écoles, d'un terrain de sport et de quelques commerces de proximité. Les habitants se reportent ainsi sur la zone commerciale de Balaruc-Loisirs.

Pour autant, la superficie du territoire permet de valoriser une proximité aux fonctions urbaines dans un rayon de 500 mètres.

La question est directement liée à l'enjeu de la mixité des fonctions urbaines qui peut être intégrée dans les projets urbains récents. Pour exemple ; au sein de programmes résidentiels avec la création de locaux d'activités en rez-de-chaussée, de pépinières d'entreprises ou de structures d'accueil de la petite enfance ou bien au sein de projets de restructuration des grandes emprises d'équipements avec la création de logements.



Source BD TOPO ; BPE 2021 ; Site communal de Balaruc-les-Bains ; Google maps

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

ATOUTS ET OPPORTUNITES

- Des équipements nombreux et variés sur la commune reflétant une dynamique économique ;
- Un établissement thermal à fort rayonnement par sa spécificité et sa capacité (plus de 50 000 curistes par an avant COVID) qui assure le dynamisme économique communal.

FAIBLESSES ET MENACES

- Une concentration des équipements sur la Presqu'île pouvant engendrer des disparités territoriales ;
- Une absence d'équipements supérieurs donnant lieu à des flux plus importants et pouvant limiter l'attractivité pour certaines classes d'âge
- Une activité thermale dont la périodicité pose problème

- Maintenir le taux d'équipements actuel et permettre leur évolution pour être en cohérence avec les attentes des différentes populations d'aujourd'hui et de demain (typologie, nouveaux modes de consommation, numérisation de l'économie et de la culture, densification des quartiers périphériques, ...) ;
- Diversifier l'offre tant d'un point de vue de la nature des équipements créés que de leur localisation afin de recréer des polarités de vie au sein des différents quartiers ;
 - Maintenir et soutenir l'activité thermale, pilier économique du territoire ;
- Penser l'offre au sein du tissu intercommunal (Balaruc Loisir), quels équilibres? Quels complémentarités et spécificités?

La mobilité et les déplacements



Un modèle routier tournée vers l'automobile de l'autoroute au centre-ville

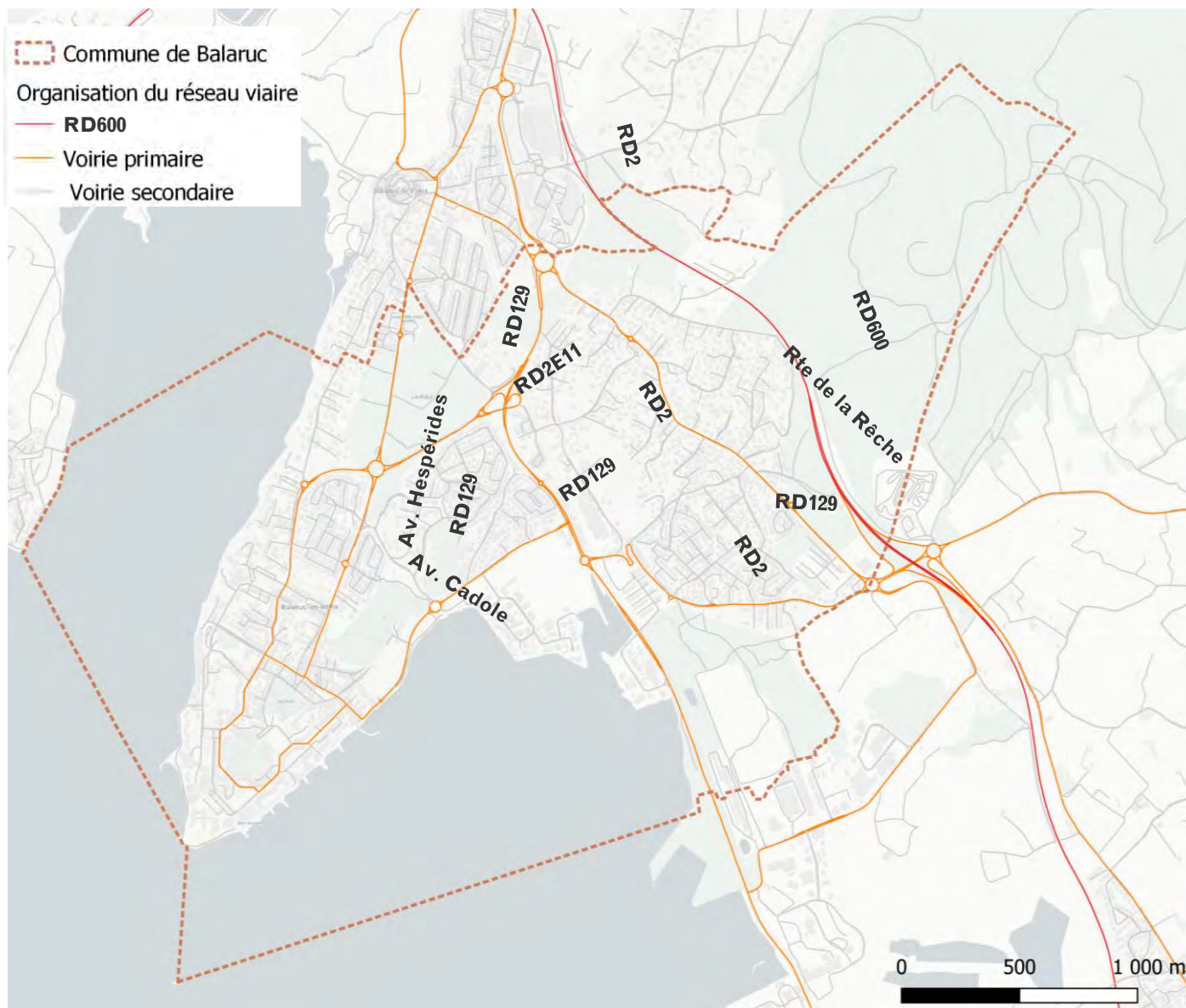
Une connexion territoriale forte permise par l'autoroute

La sortie de l'autoroute A9 située à 2 km de la commune de Balaruc-les-Bains est dite sortie de Sète. Cette route ne traverse pas le territoire communal, mais organise sa polarisation et est à l'origine de l'implantation d'un centre commercial de grande distribution avec une aire de chalandise importante. L'A9 permet de relier la commune à Béziers en 45 minutes (environ 50 km) et Montpellier en 40 minutes (environ 30 km).

Le réseau primaire construit grâce aux routes départementales

Le réseau de RD est le réseau d'armature permettant de relier la commune de Balaruc-les-Bains aux grands axes de communication.

- Le **RD600** permet d'éviter aux transports lourds de traverser la ville par la RD2. Elle dessert sur son passage la zone de Balaruc Loisirs et se termine au niveau du port de Sète. La mise à 2x2 voies de cet axe est en cours d'étude ainsi que le déplacement de l'échangeur par le département.
- La **RD 2** est un axe majeur dans le département. Depuis la pointe ouest de Sète jusqu'à Clermont-l'Hérault, elle traverse le territoire. En plus de Balaruc Loisir, la départementale dessert des points essentiels du territoire comme la zone d'activités sud et Intermarché, le port sans compter bien évidemment, les axes secondaires qui permettent de se rendre dans la Presqu'île. La RD2 va être requalifiée en boulevard urbain dans le cadre du projet d'insertion d'un transport en commun en site propre au droit de cet axe. Les voies de circulation y seraient modifiées par endroit, avec une réduction de leur gabarit pour assurer la cohabitation des flux routiers et des flux de TC. De plus, une voie verte est réalisée en parallèle sur l'ancienne voie ferrée. Enfin, dans le cadre du projet de la mise à 2X2 voies de la RD600, un échangeur est prévu sur la commune au niveau de la RD2 Nord.



Source BD TOPO; INSEE

La RD 129 (route de Montpellier) est la route d'entrée de ville traditionnelle de Balaruc-les-Bains, en provenance de Balaruc-le-Vieux pour rejoindre Frontignan. Son tracé dessert essentiellement le village historique, créant 2 d'accès au centre : côté nord, accès traditionnel et côté sud, accès attractif par le bord d'étang. Ces 3 axes constituent les principaux moyens pour arriver à Balaruc-les-Bains. À ce titre, elles constituent les voies d'entrées de ville de la commune.

Une desserte locale en impasse

Le territoire bénéficie d'un réseau de desserte locale comme la Route de la Rèche, la route des Cystes, la rue de la Douane ainsi que les voiries irriguant la presqu'île : avenue des Hespérides; av. de la Cadole, Av. Bonnacaze, av. Pasteur, Av. des Thermes Athéna. À ce réseau viaire se rajoutent des voies de desserte locale des lotissements. Les routes se réunissent toutes autour de grands parkings comme celui devant la Médiathèque de Balaruc-les-Bains, dans le cœur de station ou encore celui en front d'Étang servant les villages vacances et les thermes. Le maillage viaire du centre ancien est relativement bien organisé et ne ressemble pas au maillage sinueux que l'on peut observer d'ordinaire dans les centres anciens.

Selon l'étude sur le cœur de la station, la desserte de la presqu'île est assurée par un réseau intégrant :

- l'avenue des Thermes Athena, voie principale du cœur de station et d'accès aux principaux pôles d'attraction
- La rue du Stade à l'ouest,
- Un système viaire Bonnacaze – Pasteur - Dr Gros à sens unique, assurant l'accès aux Thermes, et un retour par la rue du Stade ou l'avenue des Thermes Athena.
- Deux axes à sens unique en cœur de station : avenue de la Cadole et son itinéraire retour par les rues de l'Eglise et de la Paix,
- Un axe peu lisible dans son fonctionnement circulatoire, à sens unique ou à double sens suivant la section : la rue du Mail, 3e point de passage traversant le cœur de station.

En résumé, le plan de circulation actuel comprend des voiries à doubles sens et à sens uniques selon les secteurs.



Source BD TOPO; INSEE, ville de Balaruc-les-Bains

Des entrées de ville économiques

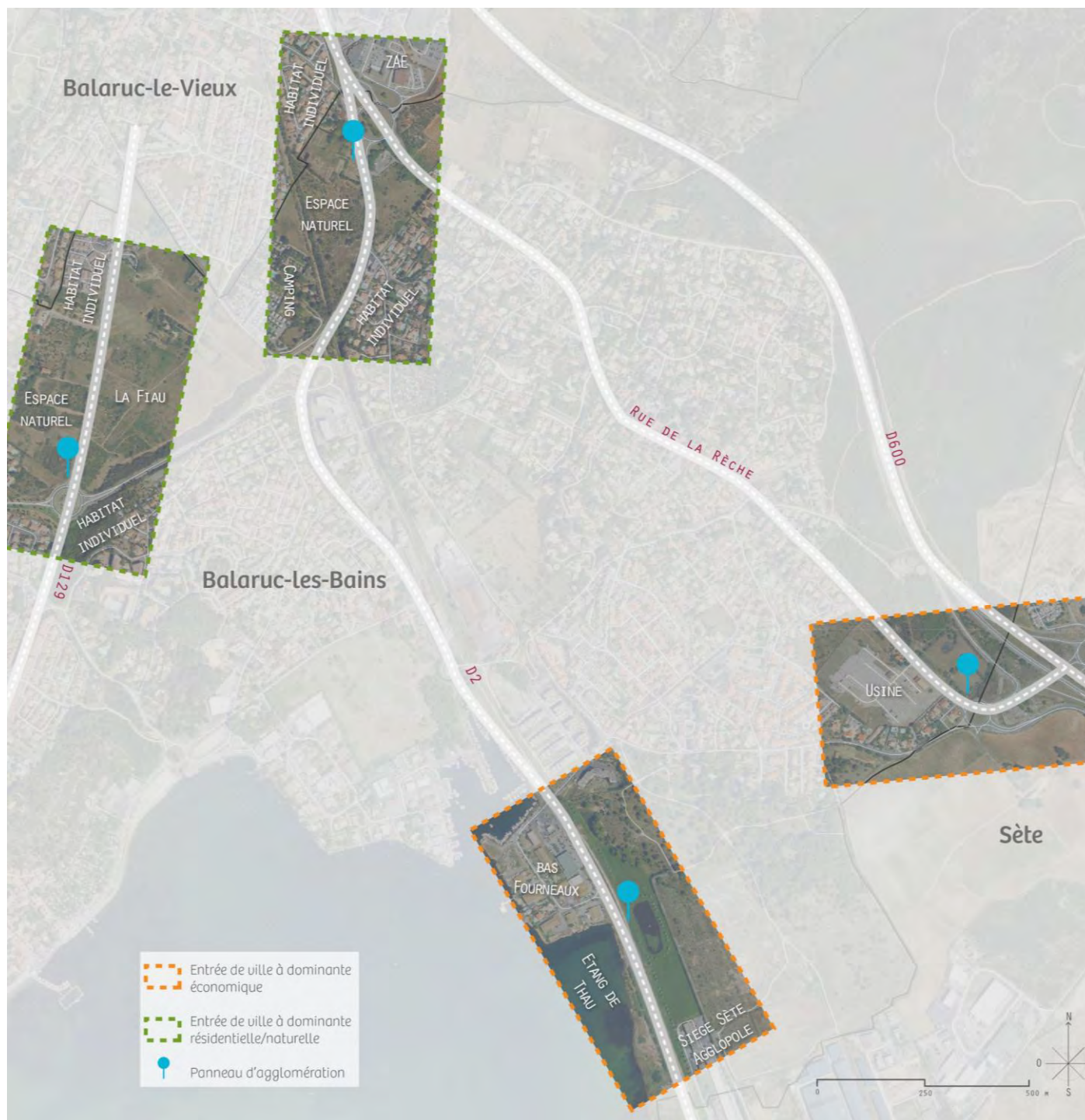
La RD2 est la principale porte d'entrée de la ville. Traversant la commune du nord au sud, elle possède deux entrées :

- Au nord : l'entrée de ville est plutôt routière avec d'importants ouvrages (pont, terre-plein, rond-point...).
- Au sud : La voirie longe le littoral jusqu'à la commune de Sète. Cette route représente un enjeu touristique fort : de part et d'autre des fenêtres sur l'étang et le massif de la Gardiole apparaissent entrecoupés par des espaces artificialisés.

Des projets de requalification de la RD2 en lien avec l'arrivée du futur BHNS sont en cours ou à l'étude notamment sur les secteurs Balaruc Loisirs et des Vignes.

De même sur le « Port Suttel », un projet de ZMEL (zone de mouillage et d'équipements légers) est à l'étude.

La RD 129 (route de Balaruc) est l'entrée est de la ville. Passant au pied du massif de la Gardiole, et longeant les champs de vigne, l'entrée de ville est marquée par des infrastructures et ouvrages viaires conséquents formant un porche débouchant sur un rond-point dont la vue dégagée permet d'apercevoir au loin l'étang. Une fois le rond-point passé, on longe progressivement les maisons individuelles de la commune signalant l'entrée dans l'agglomération.



Source BD TOPO; INSEE

Une fluidité de la circulation automobile

Trafic journalier sur les Nieux (décembre 2021)

La RD2, reliant Sète au péage de l'A9, et assurant des connexions avec le centre-ville de Balaruc-les-Bains, les zones commerciales, ou la RD600 entre autres est l'axe le plus chargé.

Cependant, les flux circulant sur cette voie ne sont pas homogènes en tout point. En effet, nous remarquons que les flux sur les entrées de ville (Nord ou Sud) sont plus importants : on relève 18 000 TV/j au nord et 16 000 TV/j au sud contre 11 000 TV/j pour la section comprise entre la RDE11 et la RD129.

Par ailleurs, le Chemin d'Aymes enregistre une moyenne de 650 TV/j, représentant un trafic routier très faible. Le Chemin d'Aymes relie la RD2 à la Route de la Rèche, mais il ne s'agit pas de la seule liaison existante entre ces deux voies ; les usagers semblent en effet privilégier les liaisons par l'Avenue du Serpentin (RD129) ou par le giratoire au sud de la zone commerciale.

L'Avenue du Serpentin accueille quant à elle moins de 3000 TV/j malgré le fait qu'elle connecte deux voies fréquentées (la RD2 à la RD600) et dessert des commerces et services (l'école Lou Planas par exemple). Son trafic relativement faible peut s'expliquer par son caractère sinueux et le fait qu'il existe des liaisons plus adaptées connectant les deux départementales (le giratoire aux croisements de la Route de Sète et du chemin des Charbonnières, à Balaruc-le-Vieux ou la Route de Montpellier longeant le canal du Rhône à Sète).

Enfin, la Route de la Rèche accueille des flux d'environ 5000 TV/j. Cette artère dessert une vaste zone résidentielle et relie à ses extrémités les routes départementales RD129 et RD2 et RD600.

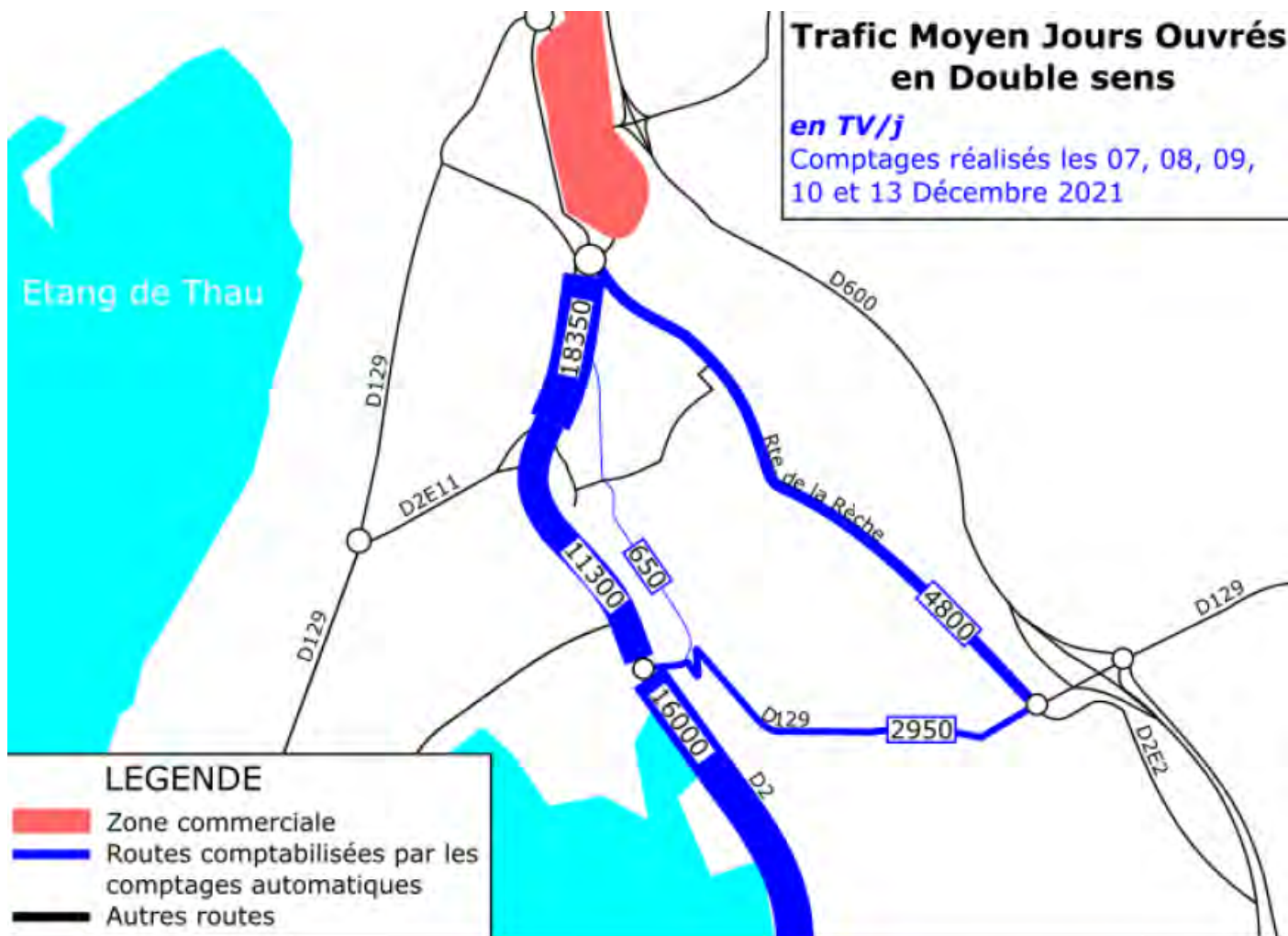


Figure 2 : Trafic Moyen Jours Ouvrés en TV/j entre le 07 Décembre 2021 à 00h00 et le 14 Décembre 2021 à 00h00

Zoom sur la presqu'île :

Selon l'étude cœur de station, les conditions de circulation sont globalement convenables sur l'ensemble du réseau viaire de desserte du cœur de station et ce, justifiés par des volumes de trafic modérés et en adéquation avec les caractéristiques géométriques des axes de circulation .

Il a été recensé lors de cette étude :

- 16 400 véhicules qui entrent et sortent par jour de la presqu'île dont 50 % via l'avenue de la Gare, voie d'accès principale et 1/3 par l'avenue des Hespérides.
- 2 400 à 6 200 véhicules/jour deux sens sur l'avenue des Thermes Athéna, des flux significatifs sur cet axe majeur, en lien avec la desserte des nombreuses aires de stationnement, les Thermes et le cœur de station.
- Près de 4 100 véhicules/jour sur les axes Cadole – République – Paix : une circulation marquée en cœur de ville, à l'interface entre espaces publics majeurs

À noter que depuis l'été 2023, la commune a récemment passé les rues du cœur de ville en zone 20 pour limiter les conflits d'usage et sécuriser la cohabitation des piétons, cyclistes et automobilistes.



Source : Etude cœur de station – Mai 2022

Une offre de stationnement, levier de l'usage de la voiture particulière

Avec l'affluence des curistes (durée du séjour : 3 semaines) et des touristes en période estivale, la commune de Balaruc-les-Bains doit faire face à un important trafic routier sur la presqu'île.

Selon l'étude de 2018, on dénombre 1588 places de stationnement gratuites à proximité de l'hypercentre de Balaruc-les-Bains (moins de 3 min à pied). C'est environ 18 parkings sur la presqu'île, de taille variable, regroupés sur la façade Ouest et en cœur de ville. La distribution du stationnement est bien répartie.

De manière générale, il s'agit de poches allant de 20 places environ pour le parking du square de la plage jusqu'à 116 places pour le parking Pasteur. Ce dernier a été réduit à 3h de stationnement, ce qui permet une rotation des véhicules.

Les besoins de stationnement sont démultipliés sur Balaruc-les-Bains avec l'arrivée des curistes. Depuis quelques années, la collectivité met en œuvre des aménagements visant à intégrer ces parkings dans l'espace urbain et à optimiser leur usage. Ainsi, le centre bourg est depuis 2010 assujéti à une zone bleue (limitée à 1h30) qui dynamise l'offre de stationnement et évite le phénomène de voiture ventouse..

Au sein des quartiers d'habitation, les problèmes liés au stationnement semblent toucher essentiellement les quartiers anciens et les lotissements réalisés entre 1970 et 1990. En effet, les besoins des ménages étant différents et les garages ne servant plus forcément au stationnement, le nombre de véhicules n'a pu être anticipé. Aujourd'hui, dans ces quartiers, bon nombre de véhicules stationnent sur la voie publique, parfois non dimensionnée pour accueillir des voitures.

À plus ou moins long terme, il est prévu la réalisation d'un P+R en entrée de ville sur la RD2 en lien avec le TCSP ainsi qu'un parking en silo au sud de la presqu'île.



Source : Etude cœur de station

Une inscription intercommunale des transports collectifs

Balaruc-les-Bains est desservie par le réseau urbain Sète Agglopôle Mobilité.

8 lignes sillonnent la commune dont 5 principales permettant de relier le pôle multimodal de Sète au niveau de la gare SNCF : les lignes 13, 20, 21, 22 et 23.

Deux autres lignes plus locales permettent de desservir la majorité des quartiers communaux et les pôles principaux de déplacements (notamment le centre commercial de Balaruc Loisirs) : les lignes 10, 14 et 15.

Ces lignes sont amenées à évoluer prochainement avec l'arrivée du TCSP et la création d'une gare routière.

La commune est desservie par deux lignes départementales permettant le transport scolaire : la ligne blanche 5400 et la ligne violette 5401.

De plus, conformément aux dispositions de loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019, Sète Agglopôle Méditerranée et ses communes membres sont engagées en faveur du développement des modes actifs et des transports en commun. Dans ce cadre, un TCSP de Sète Agglomération Méditerranée est prévu à court terme, pour répondre aussi aux objectifs du PDU.

Le projet du TCSP s'étend sur quatre communes : Sète, Frontignan, Balaruc-les-Bains et Balaruc-le-Vieux.

Balaruc-les-Bains est directement concernée par le réaménagement de la RD2 car cette dernière est « sa porte d'entrée » à l'ouest de la ville. L'enjeu de la desserte du secteur par un transport performant et la reliant à Sète est d'autant plus important qu'il s'agit de la deuxième ville de l'agglomération en termes de fréquentation touristique en tant que station thermale, et les échanges avec Sète sont nombreux.

Balaruc-les-Bains souhaite aménager un parking relais aux abords de l'infrastructure de transport en site propre, de sorte à organiser le rabattement vers celui-ci.

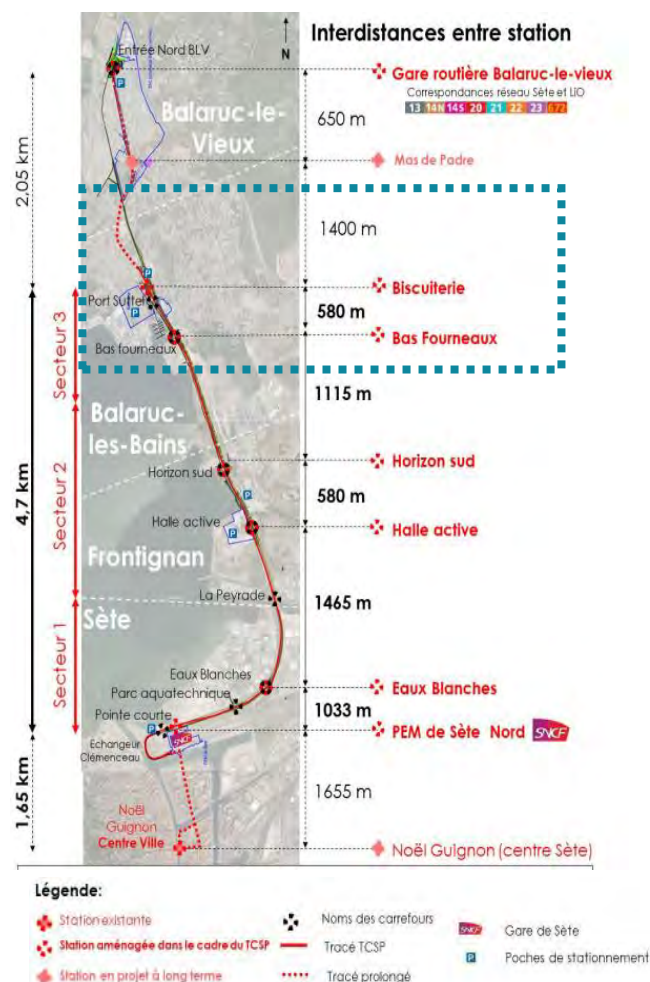
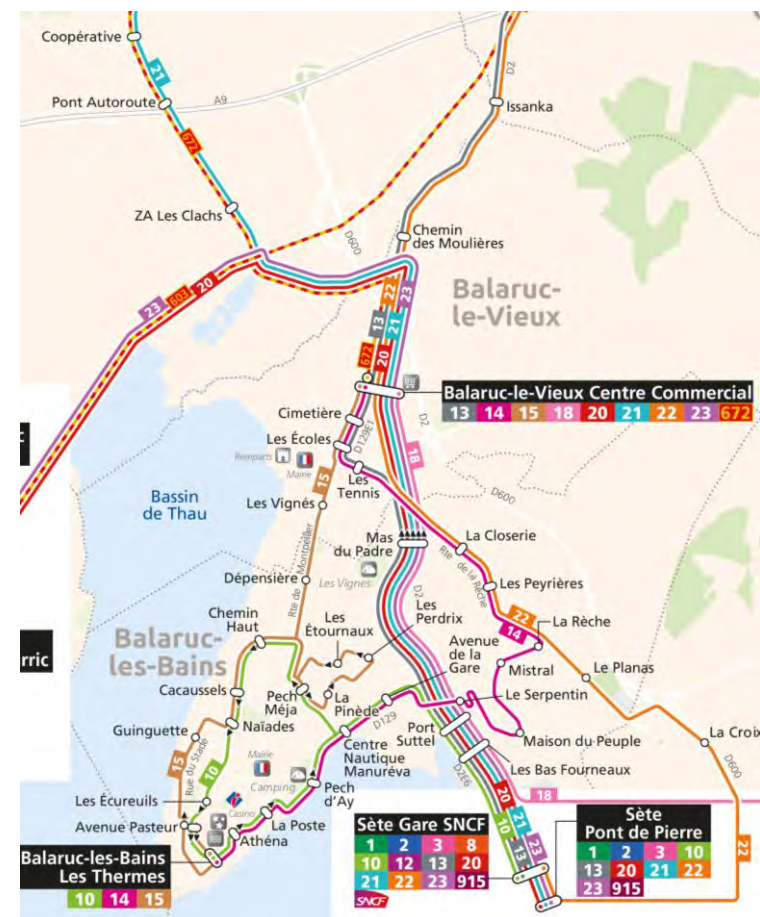


Figure 21 - Carte de localisation du tracé et des stations du TCSP



Une demande croissante en mobilité douce

Par l'intermédiaire de son futur schéma directeur cyclable, la SAM souhaite développer son réseau de pistes cyclables.

Des efforts importants ont été réalisés par la collectivité au cours de ces dernières années en faveur des modes doux. De nombreux chantiers de rénovation de voirie ont été réalisés afin d'aménager des trottoirs et des pistes cyclables. Aujourd'hui, les aménagements sur la commune sont bien répartis sur le territoire. Ils couvrent, la route de Sète, la zone de lotissements à l'est de la commune puis dans la presqu'île quelques rues majeures comme l'avenue Raoul Bonnacaze, l'avenue du Pasteur et l'avenue de Montpellier, desservant ainsi une grande partie du cœur de station. De plus, ces pistes cyclables sont bien séparées de la route et sont différenciées du trottoir par un changement de revêtement au sol, limitant ainsi les conflits d'usage. Néanmoins, par endroit, les modes doux disposent d'une voie clairement délimitée et sécurisée alors qu'à d'autres endroits la voie est partagée avec les autres véhicules.

La requalification de l'ancienne voie ferrée en une voie verte intercommunale qui longe la RD2 permettra de relier Sète à Montpellier. La première tranche a été mise en service en 2020 (dernière tranche de démarrage des travaux prévus en 2023). Depuis la voie verte, il est aussi possible de rejoindre la piste cyclable EuroVélo 8 le long du canal du Rhône à Sète. Hérault Vélo par son plan vélo intègre aussi une piste cyclable faisant le tour du Bassin de Thau.



Source : Cœur de station, Sète agglomération

La qualité des cheminements piétons est variable sur la commune :

- La **presqu'île** possède des cheminements qualitatifs avec un circuit piétonnier le long de l'étang,
- Les **quartiers résidentiels au nord et le quartier de l'usine** ont, quant à eux, peu de trottoirs qualitatifs.

Balaruc-les-Bains préconise la réalisation du dernier km à pied via la mise en place d'un jalonnement piéton (temps de parcours et distance). Ce jalonnement permet d'orienter les curistes et visiteurs vers des parkings en amont des thermes afin qu'ils poursuivent leur déplacement à pied.

Dans le cadre du PDU, des magistrales piétonnes ont été définies en lien avec le TSCP (voir carte ci-dessous). Les P+R indiqués sont en projet.

Magistrales piétonnes dans Balaruc les Bains en lien avec le TSCP



Enfin, il est à souligner le projet de sentier du littoral qui a pour but d'obtenir une continuité piétonne sur les 79km de la façade lacunaire. Les études sont en cours.



Source PDU

Une éco-mobilité en mouvement destinée aux touristes

Les navettes maritimes mises en place à Sète permettent en été de traverser la ville depuis l'entrée est jusqu'au théâtre de la Mer, mais aussi de désengorger la ville les mercredis, jour de marché, avec un départ quai Paul Riquet.

Il existe également une navette aller-retour entre Balaruc-les-Bains et Sète d'une capacité de 12 passagers.

Dans le PDU, il est inscrit que le service de dessertes maritimes pourrait être développé en plusieurs temps. Il propose d'expérimenter une ligne maritime suivant un arc de desserte orienté depuis Sète vers Mèze voire Balaruc-les-Bains.

Grâce à une participation financière de l'ADEME (l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) de près de 50%, une expérimentation d'une navette en 2021 entre le pont de la Gare de Sète et le port de Mèze (bateau de 95 places) a eu lieu. Le service a redémarré en juin 2023.



Source PDU

ATOUTS ET OPPORTUNITES

- Un maillage de pistes cyclables bien réparti,
- Du stationnement présent sur toute la commune ;
- Une desserte qualitative du territoire par les grands axes de communication (autoroute et routes départementales) ;
- Une voie verte amenant un cadre paysager qualitatif et qui représente une alternative à la voiture ;
- Des secteurs paysagers opportuns pour les mobilités douces (crique de l'Angle, voie verte, promenade, sentiers).

FAIBLESSES ET MENACES

- Une forte présence de la voiture venant grever le paysage pittoresque du centre ancien au sud du territoire ;
- Des encombrements intramuros sur la RD 2 ;
- Une forte présence et utilisation de la voiture dans les déplacements communaux et intercommunaux notamment lors des arrivées des curistes et des trajets domicile-travail ;
- La place du piéton délaissée dans certains quartiers au profit de la voiture ;
- Des conflits piétons/vélos sur certains secteurs de la commune.

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

Les formes et les ambiances urbaines



Histoire urbaine et morphogénèse



L'armature urbaine, entre ville thermale et ville industrielle

L'implantation des Romains dans le Languedoc remonte entre -100 et le III^e siècle après Jésus-Christ. Durant cette période, la cité de Nîmes rayonne sur le territoire Languedocien. C'est autour de cette centralité romaine qu'un réseau de villes secondaires se développe.

À cette époque, Balaruc-les-Bains, de son ancien nom Balaruc, ne faisait qu'un avec Balaruc-le-Vieux. Celle-ci était une cité agricole située à proximité de la via Domitia, mais aussi des sources chaudes. C'est d'ailleurs la présence des sources chaudes qui va convaincre les Romains de fonder les premières constructions sur l'actuel territoire de Balaruc-les-Bains. Cette urbanisation va demander l'alimentation en eau potable qui ne pouvait pas être fournie par la source chaude de Cauvy qui se mélange parfois aux eaux salées de l'étang de Thau. Par conséquent, c'est la source d'Inssanka qui est choisie et qui va nécessiter la création d'un aqueduc de 6 km.

Au Moyen-âge, la ville gallo-romaine disparaît au profit du village fortifié agricole (actuel Balaruc-le-Vieux) et Balaruc-les-Bains ne se compose plus que de quelques maisons groupées autour de la source.

Au XVI^e siècle, l'activité thermale prend de l'ampleur par l'utilisation de ces bienfaits par la haute société. Le 11 décembre 1886, la commune de Balaruc-les-Bains est divisée en deux communes distinctes : Balaruc-le-Vieux et Balaruc-les-Bains : d'un côté, Balaruc-le-Vieux, le vieux village médiéval fortifié, tourné vers l'agriculture et la viticulture; et de l'autre côté, Balaruc-les-Bains, le village des bains tourné vers le thermalisme, l'industrie et le commerce.

Au XIX^e siècle, la station balarucoise continue de s'accroître, au détriment du vieux village.

L'implantation des grandes industries va forger l'autre facette urbaine de Balaruc-les-Bains. Elle permet à la commune d'être desservie par la voie ferrée et de concourir à son développement. Pour faire face aux besoins des ouvriers, des aménagements sont réalisés.

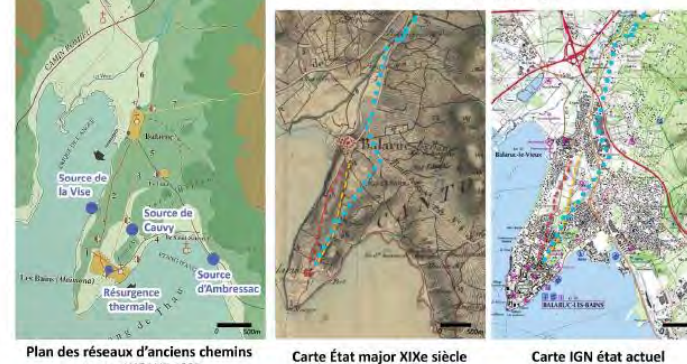
Au XX^e siècle, Balaruc-les-Bains prospère donc grâce à l'activité thermale et industrielle lorsque les guerres mondiales interviennent.

Bombardée, occupée et touchée par les différentes crises (grande dépression de 1929, choc pétrolier de 1970 et crise industrielle), Balaruc-les-Bains est fortement affectée : certaines industries sont laissées en friche et les thermes, sont mal gérés et moins fréquentés jusqu'à tomber en faillite dans les années 30.

Ce n'est que pendant les Trente Glorieuses que la station retrouve un nouvel essor, avec le développement du tourisme de masse permis par la mise en place des congés payés, la généralisation de la voiture et l'augmentation du niveau de vie. Dans ce contexte, l'état met ainsi en place la mission racine (1963-1983) pour capter les flux touristiques allant vers l'Espagne profiter du littoral. L'objectif de cette mission est d'aménager des stations littorales sur le golfe du Lion.

Préalablement à l'implantation des nouvelles infrastructures, des travaux d'assainissement sont nécessaires, car le littoral est en grande partie naturel, marécageux et infesté de moustiques. Le paysage est entièrement redessiné, faisant alterner des zones urbanisées et des espaces verts avec une part importante d'aménagement de loisirs. Cinq « unités touristiques » pilotes sont créées : La Grande-Motte, le Cap d'Agde, Gruissan, Leucate-Barcarès et Saint-Cyprien.

En 2020, les trois facettes urbaines de Balaruc-les-Bains cohabitent encore avec plus des 2/3 des établissements répartis dans trois grands secteurs d'activités : 1/3 dans le service tertiaire (transport, hébergement, restauration, commerce) et 1/3 dans l'industrie et la construction (20%) et les administrations publiques (15%).



Site communal de Balaruc-les-Bains ; Etude historique de 2017 sur Balaruc-les-Bains

Un essor progressif grâce aux eaux chaudes et au thermalisme

Malgré les signes d'une activité thermique dès l'époque romaine, ce n'est qu'à partir du XVI^e siècle que la station thermale connaît une forte affluence de clients de la haute société.

Au XIV^e siècle, Nicolas Dortoman, médecin de l'université de Montpellier, va populariser les cures thermales auprès de ses riches clients. Au fil des siècles, des personnalités se succèdent et vantent les mérites de cette station thermale. Madame de Sévigné déclarera « Trois jours passés à Balaruc ont fait un miracle ».

Cet attrait permet le développement et la diversification des activités thermales. En 1753, le pavillon Sévigné est construit. Il accueille les activités thermales pouvant être réalisées en plein air.

Au XX^e siècle, l'établissement thermal est agrandi et le parc est aménagé. Il est très représentatif du style romantique de l'époque avec des allées bordées d'iris qui tissent un réseau sous une pinède ombragée et quelques éléments en rocaille qui ponctuent le parcours comme la fontaine ou la grotte.

En 1934, l'exploitation thermique devient municipale avec des soins qui sont prodigués au sein du Pavillon Sévigné.

Face au succès, la commune décide d'inaugurer un nouvel établissement thermal nommé « Athéna », qui peut prendre en charge, en moyenne, 3700 curistes par an en 1969. 20 ans plus tard, en juillet 1987, un nouvel établissement thermal nommé « Hespérides » est encore ouvert.

Enfin, en 2015, est inauguré le nouvel établissement thermal (NET), doté de technologies innovantes et confirme le statut de Balaruc-les-Bains comme 1^{re} station thermale de France.

En parallèle, en août 1927, la commune est classée « station climatique » pour confirmer les bienfaits des eaux thermales combinés au climat méditerranéen. En 1973, elle devient une station touristique nouvelle.



Une transformation urbaine marquée par une industrialisation

Le quartier des hauts-fourneaux situés sur les pentes de la Gardiole au bord de l'étang de Thau illustre le développement industriel à la fin du XIX^e siècle avec l'implantation de la première usine qui traitait des minerais venus des Pyrénées, d'Espagne et d'Afrique du Nord.

Cette installation a nécessité de grands travaux de terrassement dont il reste encore des traces aujourd'hui : 10 000 m³ de roches abattues ont servi de déblais pour la construction de la jetée du port voisin. Des puits et des galeries ont été creusés dans les roches calcaires pour fournir 2000 m³ d'eau quotidiens à l'usine.

Deux ans après la création de l'usine, la défaillance du promoteur-banquier entraîne une fermeture de l'usine.

En 1884, Despeaux et Fenaille, des commerçants en huiles minérales, ouvrent une raffinerie dans la friche industrielle sur l'îlot Saint-Sauveur proche de la rive de Thau. Un an plus tard, c'est 8600 tonnes de pétrole, 1300 tonnes d'essence qui sont produites. À cette époque, le pétrole lampant est une ressource convoitée. Il est principalement utilisé pour éclairer les rues de Balaruc-les-Bains, mais il est également expédié vers les colonies françaises d'Afrique du Nord et d'Algérie.

Dès 1894, le site grandit en obtenant cinq concessions successives de lais de mer totalisant plus de 16 hectares.

La démocratisation de l'électricité fera fermer 20 ans plus tard l'usine à pétrole de Balaruc. Ainsi, la raffinerie du Midi disparaît en 1972, laissant derrière elle un site pollué où l'implantation humaine est encore aujourd'hui impossible.

En 1895, l'entreprise Saint-Gobain s'installe. Elle produit des superphosphates ainsi que des engrais de base pour la viticulture.

Lors de l'entre-deux-guerres, Micron Couleurs (aujourd'hui Minerais de la Méditerranée) s'installe sur le site. C'est la 4^e grande entreprise à s'implanter et c'est la seule usine encore en activité en 2023.

Ainsi au XX^e, l'entreprise était le plus important employeur de la région avec plus de 700 personnes.

La main-d'œuvre provenait essentiellement de Balaruc-les-Bains et des communes limitrophes, mais aussi des départements voisins tels que l'Auvergne, l'Aveyron ou encore la Lozère et l'Ariège. Ces travailleurs sont des paysans quittant leurs villages durant la période où les travaux de champs étaient terminés.

Lors de la Première Guerre mondiale, des travailleurs italiens et espagnols viennent combler le vide laissé par les Français mobilisés pour la bataille.

Au cours de la Seconde Guerre mondiale, un bombardement rase les maisons du quartier des Usines laissant de nombreuses victimes laissant le quartier des Usines à l'abandon.

En 1965, avec l'arrivée de la nouvelle municipalité, le quartier est réhabilité. Un réseau d'évacuation des eaux usées, un réseau d'éclairage public, un groupe scolaire ainsi que de nombreuses maisons sont installés pour loger les populations actuelles et futures.



Des formes urbaines héritées de trois grandes périodes de développement urbain

Balaruc-les-Bains, de son ancien nom Balaruc, dispose de monuments historiques témoignant de l'implantation de l'homme à travers les époques comme la chapelle Notre-Dame d'Aix construite à l'époque médiévale.

Au XVIII^e siècle, l'urbanisation se réalise autour de ces monuments historiques. Deux tâches urbaines se forment : une sur la presqu'île et l'autre sur l'actuel territoire de Balaruc-le-Vieux. Le port de commerce et les usines sont construits pour permettre les échanges de denrées. Ces aménagements s'accompagnent du développement de la viticulture.

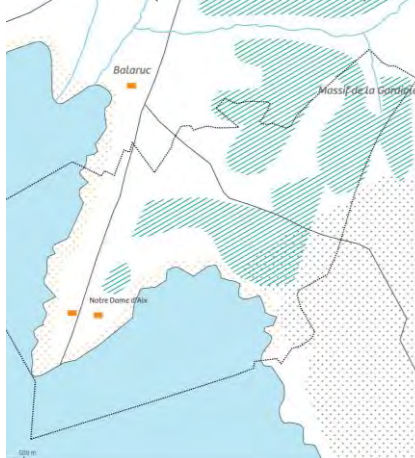
Dès la fin du XX^e siècle, l'industrialisation fait apparaître une nouvelle tâche urbaine avec l'implantation de nouvelles usines à l'entrée sud et sud-est et le déplacement du port à proximité de ces dernières. Les premières maisons ouvrières sont créées pour loger les ouvriers et travailleurs sur l'actuel quartier des usines.

Au XXI^e siècle, Balaruc-les-Bains est touchée par les guerres et les crises. La ville est occupée et bombardée. La reconstruction est entamée à partir de 1950. En mémoire, la Maison du Peuple est inaugurée en 1953 et est aujourd'hui un haut lieu de la vie collective et culturelle.

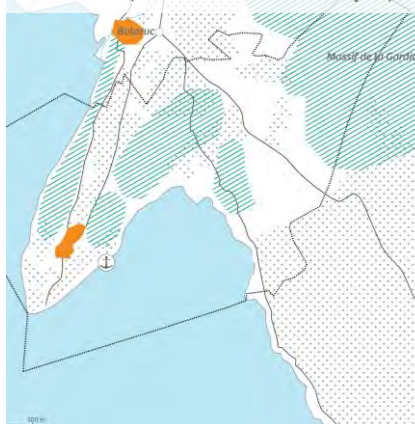
Dans les années 60, l'essor du tourisme balnéaire français permet une valorisation de l'interface littorale en accompagnement du thermalisme. Balaruc-les-Bains se développe pour loger les populations touristiques et les nouveaux résidents dans un premier temps sur la presqu'île puis en direction du massif de la Gardiole. Cependant, la situation géographique contraint l'urbanisation : la commune est enclavée entre l'étang de Thau à l'ouest et le massif de la Gardiole à l'est.

La presqu'île est majoritairement constituée de logements collectifs destinés à l'accueil des curistes et des touristes tandis que l'urbanisation au sein du quartier des usines et Pech Meja est exclusivement constituée de logements individuels destinés aux habitants.

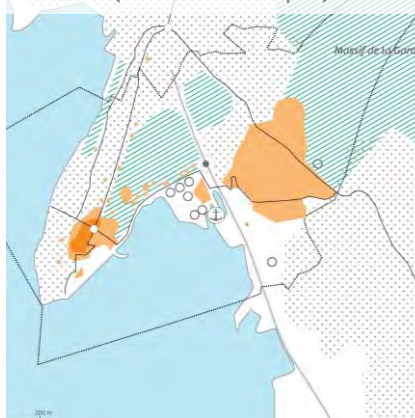
1756 – 1789 (Carte de Cassini)



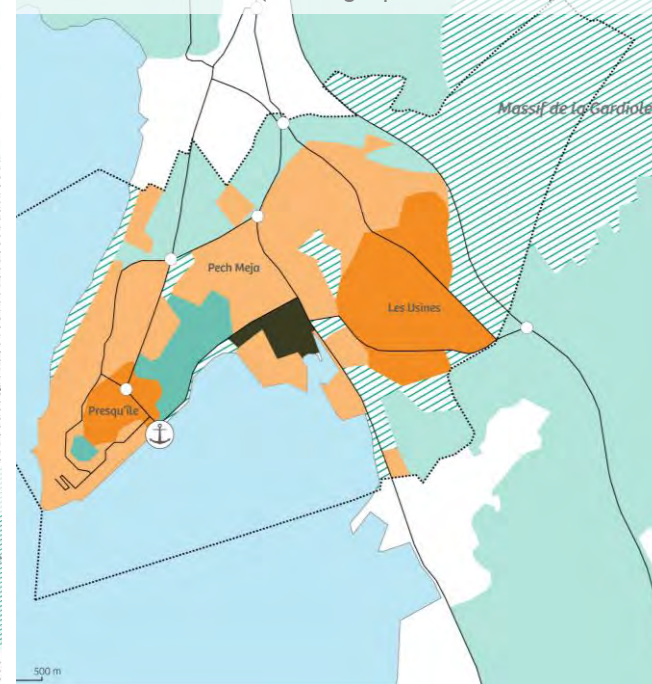
1820 – 1866 (Carte de l'Etat-major)



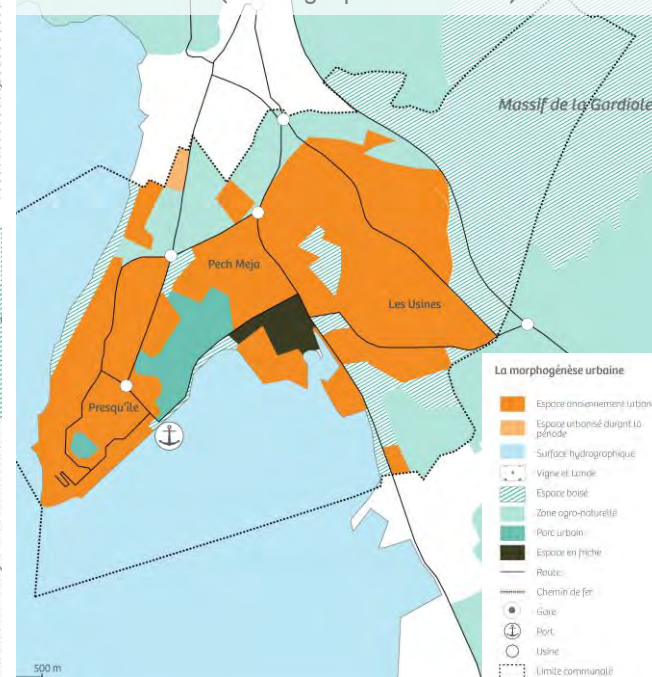
1950 (Scan historique)



2000 – 2005 (Photographie aérienne)



2023 (Photographie aérienne)



Source : Géoportail

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

Un fort héritage patrimonial datant de l'époque antique

Balaruc-les-Bains possède un tissu urbain assez hétéroclite tant du point de vue des caractéristiques que de leurs répartitions et localisations.

Un centre ancien aux traces historiques et patrimoniales

Dans le cœur historique, les fouilles archéologiques et les nombreux vestiges ont révélé la présence d'une cité antique d'une dizaine d'hectares. Celle-ci s'était développée à l'époque romaine autour de thermes, les eaux étant dès cette époque connues et exploitées pour leurs vertus thérapeutiques. L'aqueduc romain, les vestiges de la basilique gallo-romaine, la chapelle Notre-Dame des Eaux (XIII^e siècle), l'église Saint-Maurice (XIX^e et rénovée au XIV^e), l'église Notre-Dame de l'Assomption, sont autant de traces et de marqueur urbain et paysager dont dispose la commune.

Des grandes emprises urbaines et économiques

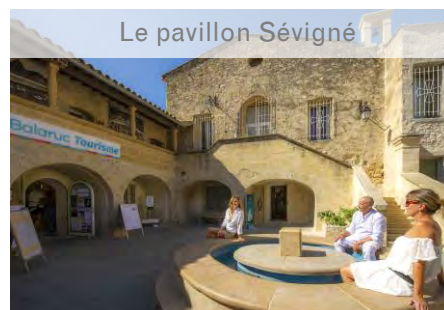
L'activité thermique a fortement marqué l'urbanisation du territoire. Le pavillon Sévigné, édifié en 1732, portant le nom de la Marquise de Sévigné, est le premier établissement thermal de la commune. Avant son édification, les soins thermaux étaient prodigués en extérieur. Elle est aujourd'hui fortement présente dans les usages et les pratiques de la presqu'île à l'est de la commune.

Le patrimoine industriel dû à l'héritage contemporain des activités sur le territoire marque fortement l'ouest du territoire : les industries encore en activités ou en friche, les formes urbaines des habitations présentes dans le quartier des usines et le petit patrimoine.

Enfin, le village de vacances de la presqu'île bénéficie du label « Architecture Contemporaine Remarquable » attribué aux immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des monuments historiques, mais dont la réalisation à moins de 100 ans d'âge et que la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

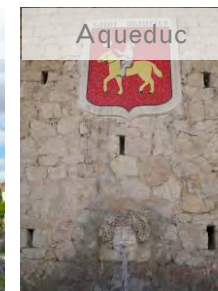


Jardin Antique Méditerranéen



Des éléments patrimoniaux témoignant d'une riche histoire

- Patrimoine bâti inscrit
- Patrimoine bâti
- Patrimoine non-bâti
- Petit patrimoine industrielle
- Label ARC
- Bâti
- Surface hydrographique
- Route départementale
- Voie ferrée
- Cours d'eau
- Limite communale



Source BD TOPO ; Site de Balaruc-les-Bains ; Monumentum

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

Le périmètre des monuments historiques : 3 sites inscrits sur la commune

L'héritage patrimonial de Balaruc-les-Bains lui confère l'inscription de trois monuments historiques : l'aqueduc romain ; la Basilique gallo-romaine et La chapelle Notre-Dame d'Aix.

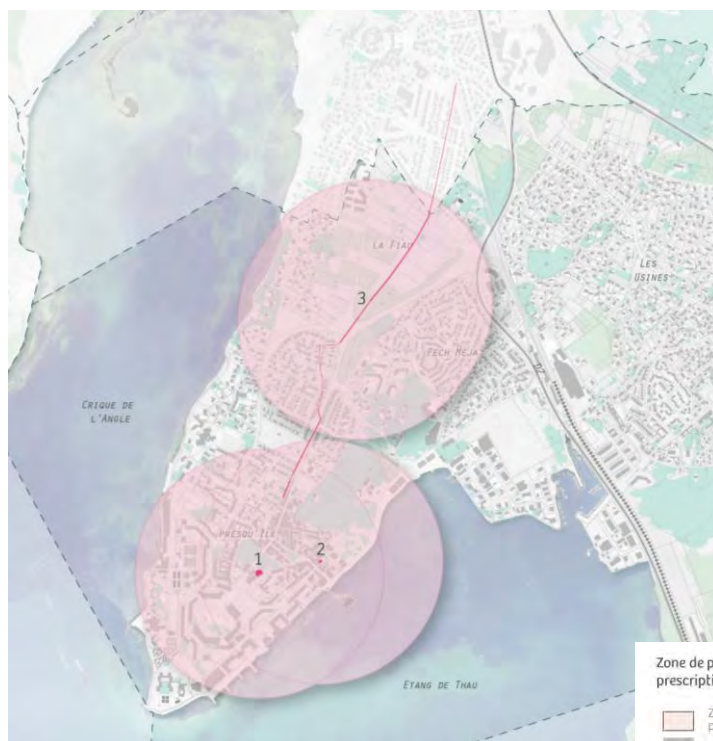
Pour l'heure, ils disposent d'un périmètre de 500 mètres dans lesquels les nouvelles constructions ou modifications font l'objet d'une autorisation des architectes des bâtiments de France (ABF) (loi du 25 février 1943) pour permettre leurs mises en valeur tout en portant un soin à l'environnement proche qu'il soit urbain ou paysager.

Ces périmètres constituent une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme.

Enfin, les traces d'urbanisation de l'époque gallo-romaine engendrent la mise en place de zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Ce sont des zones où les projets d'aménagement qui affectent les sous-sols font l'objet de prescription archéologique avant leur réalisation.

« Elles sont définies par arrêté du préfet de région dans le cadre de l'établissement ou de la mise à jour de la carte archéologique nationale qui rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles pour l'ensemble du territoire national. Elles visent à préserver les éléments du patrimoine archéologique susceptibles d'être affectés par les travaux et projets d'aménagement. »

Balaruc-les-Bains est très largement concernée, car la totalité du quartier de la presqu'île ainsi que le nord de la commune est concernée.



Les éléments patrimoniaux inscrits

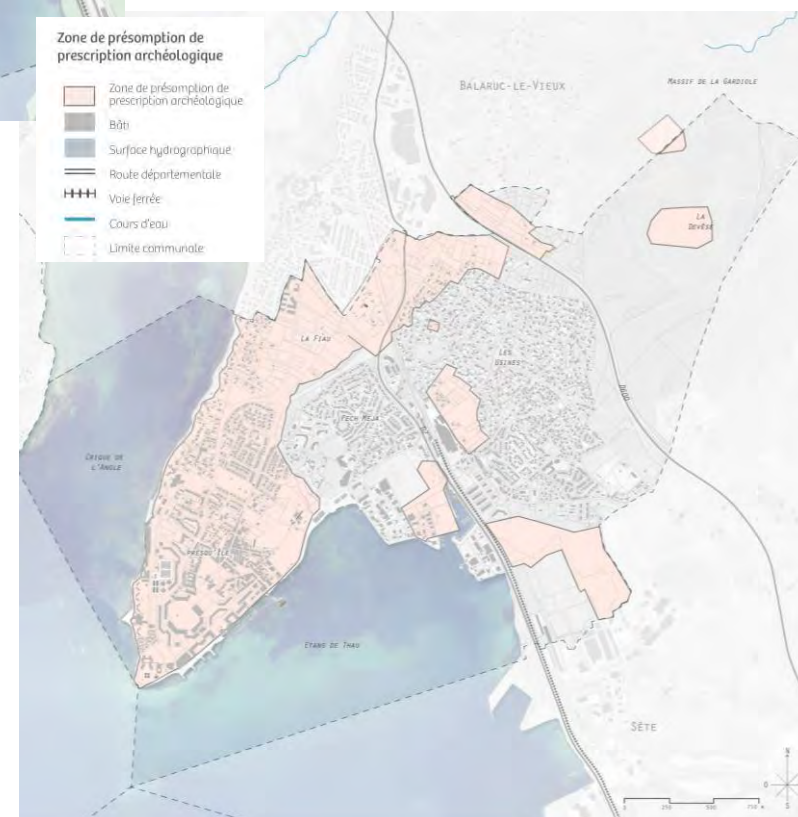
- Périmètre des 500 m
- 1 La Basilique Gallo-Romaine
- 2 La Chapelle Notre Dame d'Aix
- 3 Aqueduc Romain
- Bâti
- Surface hydrographique
- Route départementale
- Voie ferrée
- Cours d'eau
- Bois et forêt
- Lande ligneuse et verger
- Limite communale



La Basilique Gallo-romaine



Vestiges de la Basilique Gallo-Romaine



Source BD TOPO; Atlas des patrimoines; Ministère de la culture

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

Typomorphologie urbaine



Une typo-morphologie urbaine qui témoigne des usages urbains

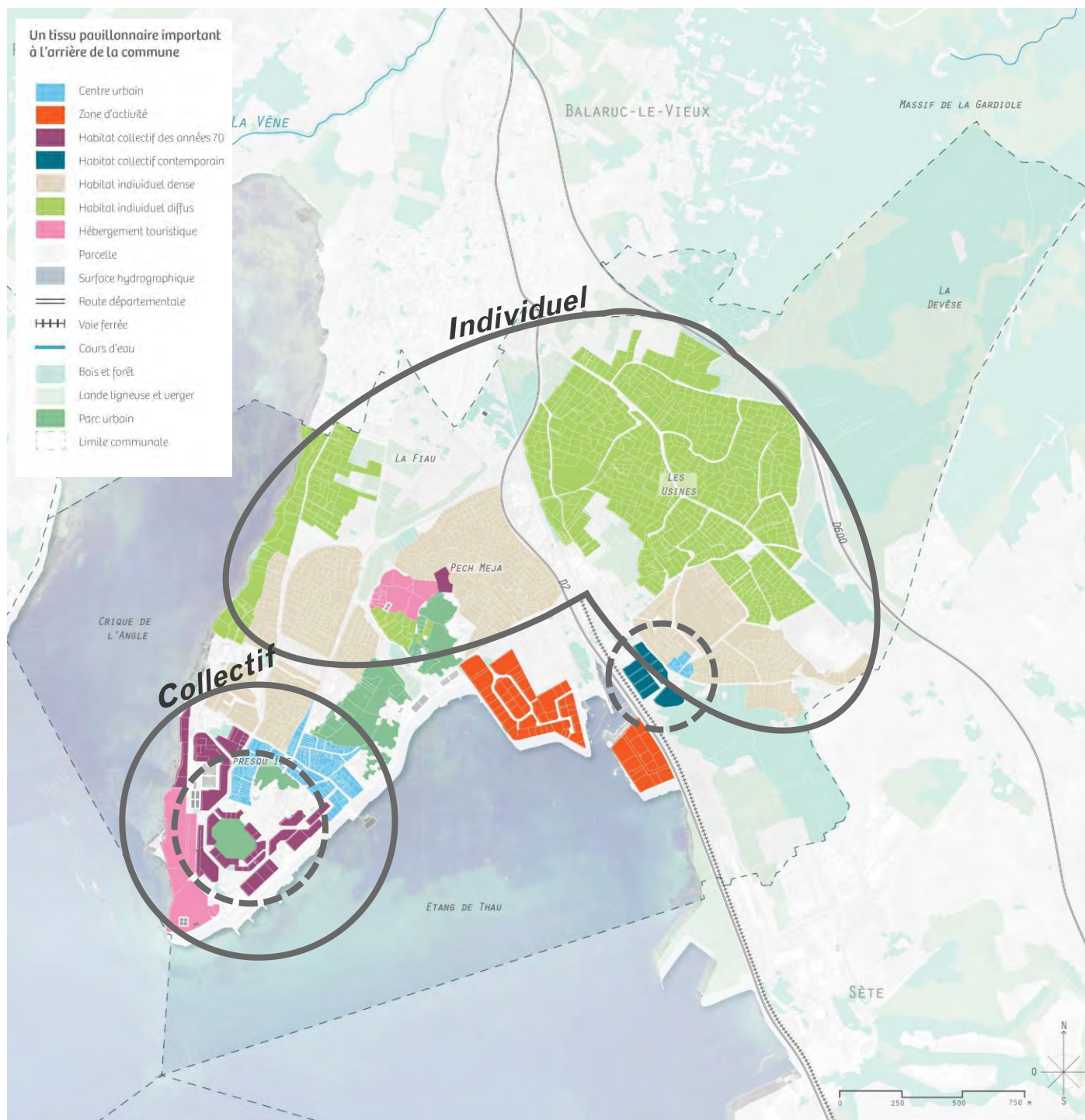
Balaruc-les-Bains s'est dans un premier temps, développée autour du noyau historique **situé sur la presqu'île**.

La **presqu'île** est constituée de bâtiments multifonctionnels (habitat et commerce) datant du XIX^e siècle. C'est sur cette polarité que se concentre la majorité des commerces et services de la commune. La densité bâtie y est élevée et les bâtiments sont alignés à la voirie. Le parc Sévigné est l'espace public dominant créant une aération urbaine sur ce secteur.

Au front de l'étang de Thau, à la pointe de la **presqu'île**, se situent des logements collectifs construits entre 1960 et 1980. Ces logements accueillent principalement les curistes et les touristiques. Il présente une forte emprise au sol, mais une faible densité, car les parcelles sont grandes. Ces grands collectifs en R+3 – R+4 à vocation résidentielle, sont alignés à la voirie. Ils se structurent autour du parc Charles de Gaulle qui est l'espace public central.

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

La **bordure de l'étang** est majoritairement composée d'hébergements dédiés à l'accueil des vacanciers tels que le village de vacances Lo Solehau.



Source BD TOPO; Google earth

1 - Un noyau historique présentant une forte mixité fonctionnelle

2 - Des collectifs touristiques vieillissants marquant le paysage urbain

3 - Un second îlot historique dans la périphérie

4 - Des poches d'habitats intermédiaires dans la proche périphérie

5 - Un tissu individuel dense des années 80-90

6 - Un tissu individuel diffus des années 2000-2020



Source

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

Maillage viaire et îlot

Une trame viaire structurée et maillée. Une urbanisation en poches et impasses depuis les voies principales. Des voiries étroites et unidirectionnelles. Une mobilité douce présente et encouragée.

Trame bâtie et parcellaire

Des parcelles en lanière de petites tailles (environ 100m²), en front bâti continu avec des cours et jardins en cours intérieures. Une forte mixité fonctionnelle (commerces, services...) parfois au détriment de l'espace public.

Potentiel de densification faible.

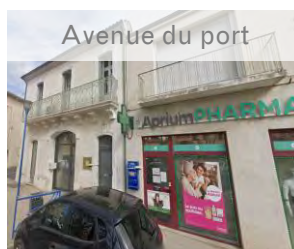
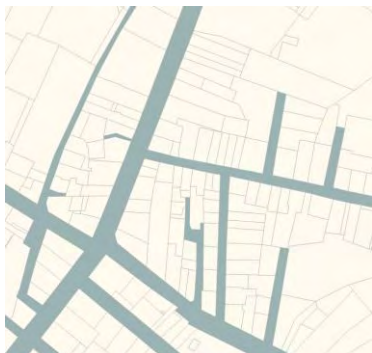
Morphologie et densité

Hauteur variable entre RDC, R+1 et R+2 : commerces au rez-de-chaussée et habitations à l'étage. Bâti historique datant du XIXe siècle.

Emprise bâtie dense, mais variable - entre 20-80% de la parcelle.

Occupation du sol

Des espaces libres et végétaux faibles. Majoritairement en cœur d'îlot (cour ou jardin privatisé). Des espaces publics structurés par la voirie.



Un noyau historique présentant une forte mixité fonctionnelle

Maillage viaire et îlot

Des voies et axes de ceintures. Un maillage interne qui organise la desserte des poches de stationnement plus qu'un ensemble de rues. Des axes de mobilité douce en développement.

Trame bâtie et parcellaire

Des parcelles de taille intermédiaire (environ 1500m²). Forte emprise au sol au bâti. En front bâti continu avec des espaces communs en cours intérieures.

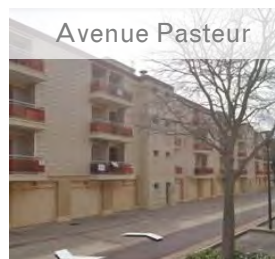
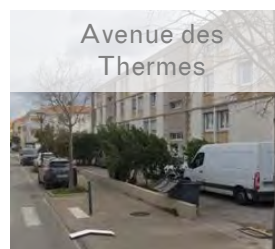
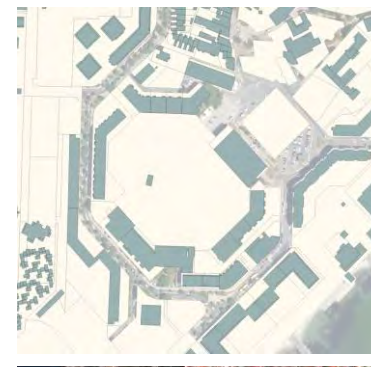
Morphologie et densité

Hauteur entre R+3 et R+4. Logements collectifs à dominante résidentielle. L'état du bâti vieillissant et symbolique des années 60 - densification verticale.

Emprise bâtie moyenne - entre 30-60% de la parcelle.

Occupation du sol

Les espaces libres faibles - ils s'organisent autour des espaces publics majeurs tels que le parc Charles de Gaulle. Omniprésence de la voiture et du stationnement dans les interstices urbains.



Des collectifs touristiques vieillissants marquant le paysage urbain

Source

Une pluralité d'enjeux sur les logements collectifs de la presqu'île

Une forte saisonnalité économique : plus de 1800 logements sont destinés aux meublés de tourisme dont 97% sont des appartements. Ces appartements, situés dans les grands collectifs de la presqu'île, subissent de plein fouet la saisonnalité et la vacance résidentielle hors saison estivale et saison thermique. De plus, ces locations saisonnières et la tension sur le parc social ont un impact sur la demande de logements. Effectivement, les logements saisonniers concurrencent les baux classiques et la faible proportion de logements sociaux ne permet pas de répondre à la demande. Par conséquent, les populations basculent leurs demandes au sein du parc privé.

Des logements vieillissants plus adaptés : À l'instar d'autres stations touristiques méditerranéennes, les logements sont vieillissants et ne sont plus adaptés aux normes actuelles (construction dans les années 60). De plus, ces logements voués à l'accueil touristique n'ont pas été conçus pour une location à l'année. Ils disposent d'une performance énergétique médiocre, ne sont parfois pas équipés de chauffage et sont construits en R+3 ne facilitant pas l'accès aux populations à mobilité réduite comme les curistes affectés par diverses pathologies.

Un secteur à risque avec une vulnérabilité importante : L'interface avec l'étang de Thau soumet la commune à des risques naturels. Pour limiter les risques et permettre l'infiltration des eaux, il est opportun de limiter l'imperméabilisation. Un sol imperméabilisé est un sol qui perd ses fonctions biologiques (infiltration des eaux, stockage du carbone...). Or, le pourcentage d'imperméabilisation est très important sur le secteur entre les nappes de stationnements et les emprises bâties. Face à ces enjeux, la commune a d'ores et déjà mis en place un projet d'aménagement afin de répondre à ces enjeux et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Des vues et perspectives perdues : Malgré une proximité avec l'étang de Thau sur le pic de la presqu'île, peu de points de vue sont disponibles pour l'observer : la hauteur du bâti et les constructions linéaires ont engendré des coupures visuelles et urbaines engendrant une déconnection du bâti avec son cadre géographique.

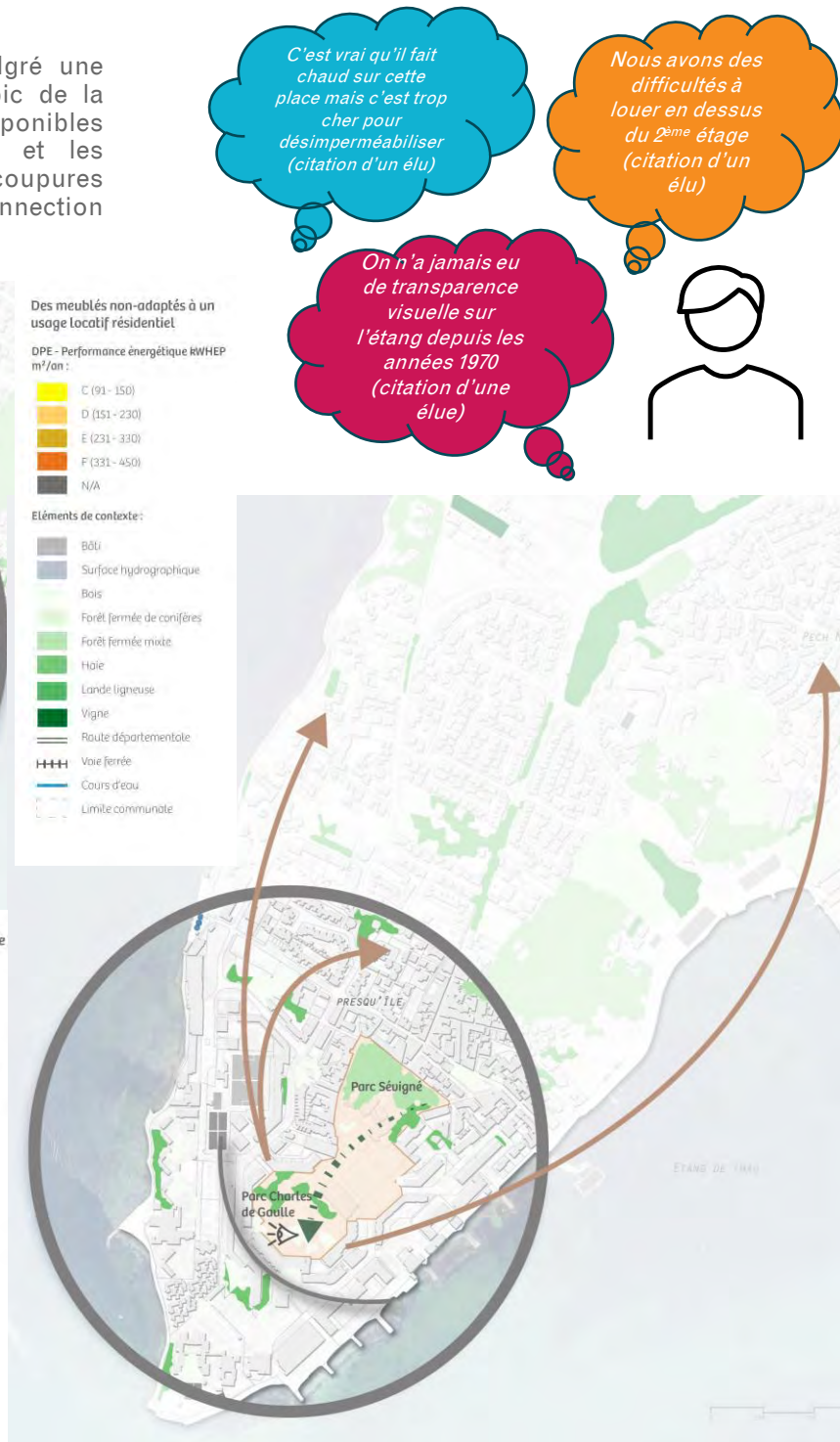


Les grands collectifs soumis à une pluralité d'enjeux

- Espace public fortement imperméabilisé
- Une discontinuité entre les deux espaces verts
- Une vue sur l'étang obstruée par l'urbanisation
- Une migration des curistes n'arrivant pas à se loger

Eléments de contexte :

- Bâti
- Surface hydrographique
- Bois
- Forêt fermée de conifères
- Forêt fermée mixte
- Haie
- Lande ligneuse
- Vigne
- Route départementale
- Voie ferrée
- Cours d'eau
- Limite communale



Maillage viaire et îlot

Un maillage de ruelles encadrées par de grands axes. Des placettes souvent utilisées pour le stationnement. Peu de place pour les modes doux mais des aménagements en cours.



Trame bâtie et parcellaire

Des parcelles rectilignes à taille variable. Trame organisée, en alignement de voiries. Nombreuses opérations de renouvellement urbain en cours. Micropolarité urbaine et fonctionnelle.



Potentiel densifiable fort en densification verticale.

Morphologie et densité

Hauteur entre RDC et R+1. Trois formes urbaines du XIXe : maison individuelle accolée ; maison de faubourg ; Maison de maître et grande bâtisse. Quelques RDC commerciaux.



Emprise bâtie forte – entre 70 et 100%

Occupation du sol

Faible part d'espace libre et peu végétalisé. Proximité avec le Bois de Saint-Gobain faisant office de poumon vert.



Avenue du Serpentin



Avenue du Serpentin



Avenue du Bassin de Thau



Un second îlot historique dans la périphérie

Maillage viaire et îlot

Des lotissements anciens, structurés et maillés autour des îlots. Peu de place pour les modes doux mais des aménagements en cours.



Trame bâtie et parcellaire

Des parcelles de petites tailles (environ 300m²). Trame organisée, en retrait de la voirie.



Potentiel densifiable fort en densification verticale.

Morphologie et densité

Hauteur entre RDC et R+1. Logements individuels mitoyens. L'harmonie des façades et les toits plats en font une forme urbaine spécifique construite dans les années 1930-1970.



Emprise bâtie moyenne – entre 50-60% de la parcelle.

Occupation du sol

Espace libre à l'avant et à l'arrière des constructions. Espace végétalisé et privatif



Impasse des Roches Rouges



Impasse des grillons



Avenue Pasteur



Des poches d'habitats intermédiaires dans la proche périphérie

Source

Maillage viaire et îlot

Une trame viaire maillée autour d'une urbanisation récente en "poches" et impasses depuis les voies principales. Prépondérance de la voiture et peu de place pour les modes doux (trottoirs étroits, peu d'aménagement PMR, pas de piste cyclable).

Trame bâtie et parcellaire

Des parcelles rectilignes et orthogonales (environ 400m²). Trame organisée, en alignement de voirie. Peu de mixité fonctionnelle.

Potentiel densifiable fort en densification verticale.

Morphologie et densité

Hauteur entre RDC et R+1. Logements individuels de type maisons individuelles ou accolées des années 80-90.

Emprise bâtie intermédiaire - environ 30% de la parcelle.

Occupation du sol

Les espaces libres individuels et à dominante végétale. Peu d'espace partagé et public.



Rue des Arbousiers



Rue des Abricotiers



Rue des chardonnerets



Un tissu individuel dense des années 80-90

Maillage viaire et îlot

Des voies et axes de ceintures. Un maillage interne qui organise la desserte privée. Faible part des modes doux et prépondérance des déplacements en voiture.

Trame bâtie et parcellaire

Des parcelles de grande taille hétérogène (environ 1000m²). Implantation en cœur de parcelles.

Potentiel densifiable fort.

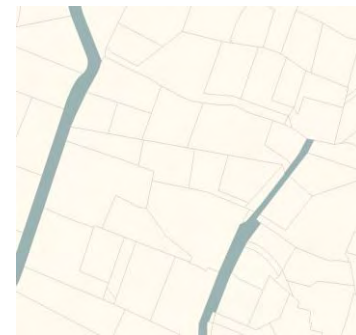
Morphologie et densité

Hauteur entre RDC et R+1. Logements individuels de type pavillon des années 2000-2020 pouvant faire l'objet d'une architecture contemporaine. Faible mixité.

Faible Emprise bâtie - entre 10-20% de la parcelle.

Occupation du sol

Des espaces libres nombreux mais privatifs. Forte richesse végétale.



Rue du Mas d'Angle



Chemin de la Bergerie



Route de la Rèche



Un tissu individuel diffus des années 2000-2020

Source

ATOUTS ET OPPORTUNITES

- Une commune au passé riche comme en témoigne les Monuments Historiques, Patrimoines vernaculaires, ZPPA et labels ;
- Un territoire au cœur de grandes entités paysagères avec un fort potentiel identitaire et touristique (Massif de la Gardiole, Etang, Plaine agricole) ;
- Un couvert végétal dense notamment dans les secteurs pavillonnaires ;
- Une diversité de typo-morphologies urbaines et un centre urbain avec de nombreux espaces verts ;
- Des espaces libres (dents creuses) présents dans le tissu permettant le développement d'opérations d'aménagement ponctuelles.

FAIBLESSES ET MENACES

- Des espaces agro-naturels en frange urbaine sous pression de l'urbanisation ;
- Des espaces résidentiels peu denses et peu ouverts sur l'espace public ;
- Une urbanisation notamment résidentielle qui s'est faite sans prise en compte de l'environnement paysager (fermeture des vues, déconnexion avec l'environnement proche et lointain) ;
- D'importants projets en cours, majoritairement en extension
- Des immeubles 70 plus adaptés d'un point de vue thermique et dans les produits proposés

- Repenser les capacités du territoire communal à muter au profit de formes urbaines moins consommatrice d'espaces et permettant la densification des secteurs à faible densité bâtie ;
 - Reconquérir les vues sur le grand paysage pour réaffirmer le caractère littoral de la commune ;
- Permettre la mue des bâtiments anciens de la Presqu'île qui ne répondent plus aux besoins et exigences actuelles ;
- Repenser les secteurs d'extension urbaine afin de répondre aux exigences réglementaires nouvelles (Loi CR / SRADDET / SCoT) ;
 - Préserver l'architecture remarquable du cœur de station ;

La consommation foncière



Contexte législatif et réglementaire

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

La loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 vient notamment renforcer les obligations des documents d'urbanisme et de planification en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

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

La loi climat et résilience du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (en cohérence avec les accords de Paris adopté le 12 décembre 2015 et ratifié le 5 octobre 2016) vise à respecter les engagements pris en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Elle traduit donc une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat (CCC).

Dans ce cadre, l'artificialisation des sols est un enjeu important dans la lutte contre le réchauffement climatique. Elle a pour objectif d'atteindre un Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

L'artificialisation des sols se définit comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. » (Article 192 de la loi Climat et résilience. est un véritable enjeu pour le climat).

En outre, il s'agit de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en espaces urbanisés au cours des dix dernières années.

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

Pour atteindre ces objectifs et réduire de moitié l'artificialisation, il est nécessaire de mettre en place une méthodologie commune.

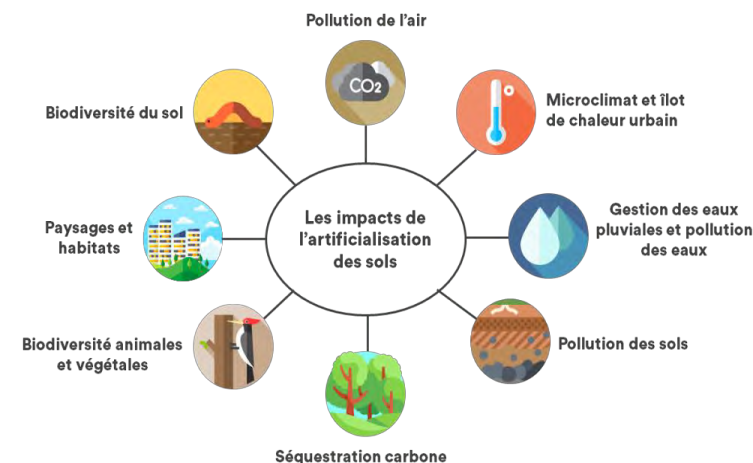
Dans un premier temps, il conviendra d'étudier la consommation d'espaces et l'urbanisation au cours des dix dernières années; soit le changement d'usage du sol.

Par défaut, le sol se définit selon quatre grands types d'usages : urbanisé, naturel, agricole ou forestier.

L'urbanisation est donc définie par la consommation de ces d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) au profit d'un espace urbanisé.

La loi Climat et résilience définit la consommation d'espaces comme : « la *création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ».

Afin de considérer les nouveaux espaces urbanisés de la commune, on emploiera le terme de flux alors que pour parler des espaces déjà urbanisés on emploiera le terme de stock.



Sources : Code de l'urbanisme ; Mesure de la consommation d'espaces à l'aide des fichiers fonciers (CEREMA) ; Portail de l'artificialisation des sols ; Expérimentations urbaines ; Sinteo ; Blog Noisy le Grand

D'après mon diagnostic artificialisation en 2021, sur le territoire de Balaruc-les-Bains, **319 ha** étaient artificialisées, ce qui correspond à **36,8%** de la surface totale (868 ha) du territoire. La surface artificialisée a diminué de **0,003 ha entre 2018 et 2021**.

Selon les fichiers fonciers, la consommation cumulée de la période du 1er janv. 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans) de **Balaruc-les-Bains** est estimée à **+8,7 ha soit 0,9ha/an.**

Cette trajectoire nationale progressive est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme (avant le 22 novembre 2024 pour les SRADDET, avant le 22 février 2027 pour les SCoT et avant le 22 février 2028 pour les PLU(i) et cartes communales).

Par conséquent, la consommation cumulée pour la période 2021-2031 avec un objectif non réglementaire de réduction de 50 % est de +4,4 ha soit 0,4 ha/an.

À partir des fichiers fonciers issus des données MAJIC et ajustés par le Cerema, un premier tri est réalisé par rapport à la date de construction afin de ne pas comptabiliser uniquement les parcelles ayant subi des mutations au cours des dix dernières années.

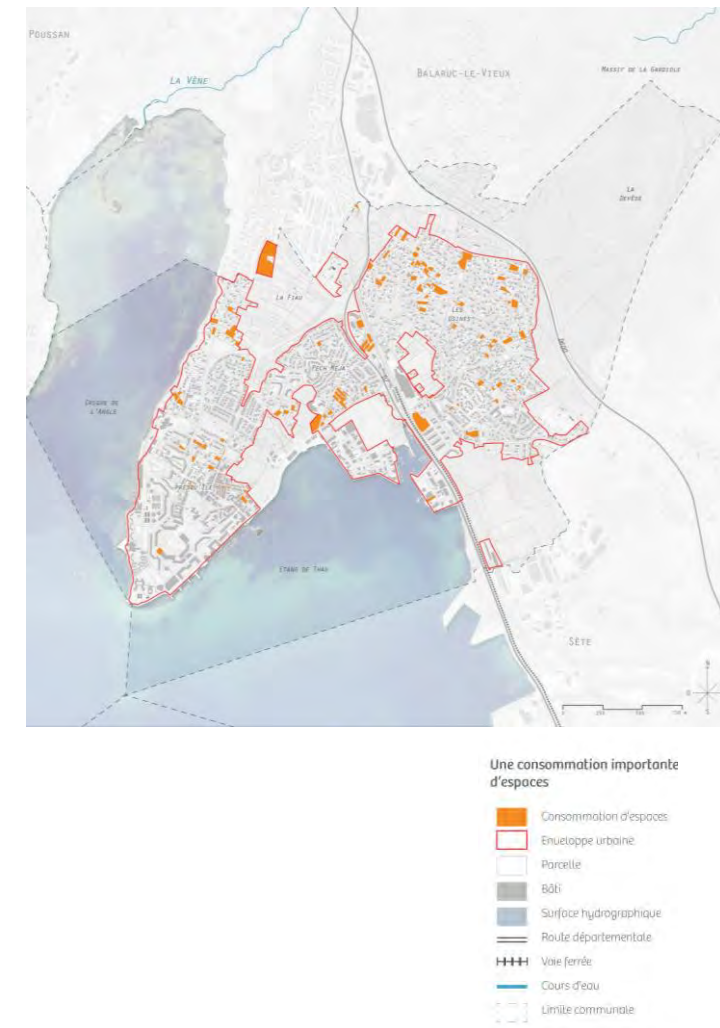
Les données sont issues de la taxe foncière, actualisées chaque année depuis 2009. Ces données sont classées par catégories dites subdivisions fiscales appelées « suf ». Ces « suf » sont au nombre de 13, elles vont permettre d'identifier le changement d'usage d'un sol à travers les années. *Exemple, si une parcelle de 400 m² est construite entre la période 2013 – 2023 on considère que 400 m² ont été artificialisés.*

Dans un second temps, un classement va être réalisé à partir des catégories établies par le Cerema. Puis, les parcelles vont alors être triées pour ne comptabiliser que les changements et la consommation des ENAF pour obtenir la somme des surfaces nouvellement urbanisées et artificialisées sur la période 2013 – 2023.

Cette analyse à partir des flux et non du stock, soit du changement d'usage déclaré, permet de limiter les erreurs potentielles de calculs. Pour exemple, un espace classé urbanisé à tort et qui ne subit pas de modification n'aura pas d'incidence sur le calcul.

Néanmoins, l'analyse de la consommation d'espaces à partir des fichiers fonciers connaît des limites : le non cadastré, les bâtiments publics, les terrains militaires, les golfs ne sont pas pris en compte dans le calcul; et cette base de données provient de fichiers fonciers à partir de la déclaration des administrés.

Selon cette méthode, Balaruc-les-Bains a consommé 11,06 ha. L'objectif des dix prochaines années est de réduire de moitié cette consommation d'espaces en adéquation avec les objectifs territorialisés du SRADDET Occitanie et du SCoT bassin de Thau.



La déclinaison des objectifs de production

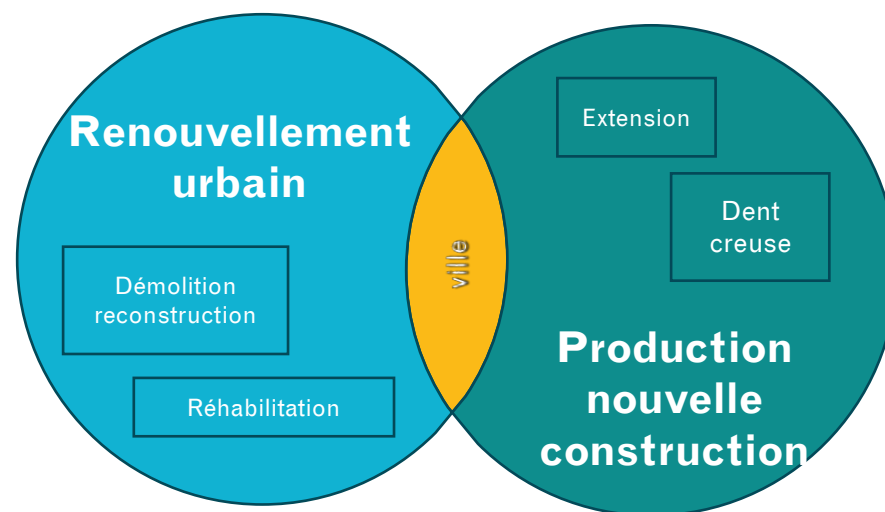
La consommation passée permet de donner le **cadre pour répondre aux besoins en logements** de la commune pour les dix prochaines années.

Pour répondre à ce besoin, **plusieurs outils cohabitent autour de deux familles d'action** :

- **la construction nouvelle** qui est de plus en plus remise en question.
- **Et le renouvellement urbain** - qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage des ressources bâties et foncières;

Dans ce contexte, la définition de l'enveloppe urbaine permet d'identifier le stock foncier disponible au sein de la trame urbaine. L'enveloppe urbaine peut se définir comme la forme que prend l'urbanisation continue de la commune.

Ainsi, la pièce A3 « Justification des Choix » du présent document vient par la suite décliner et préciser l'ensemble de l'analyse.



Les processus de construction au sein du tissu

1 Réhabiliter, diversifier les fonctions

- réorganisation d'un foncier bâti avec surélévation
- aménagement de services, commerces, équipement, etc, en rez-de-chaussée et de logements à l'étage

2 Transformer le bâti vacant

- rénovation d'un îlot de logements vacants
- mise aux normes et remise sur le marché

3 Optimiser l'usage du bâti existant

- création de 3 logements dans un volume bâti initialement composé d'un logement après division horizontale

4 Démolir pour reconstruire

- démolition de bâtiments insalubres
- reconstruction d'une opération dense de maisons de ville et d'habitat intermédiaire

5 Réinvestir les friches

- réhabilitation de bâtiments en bureaux, services, logements
- construction de logements en bande
- désimperméabilisation, renaturation

6 Mobiliser les dents creuses

- construction sur des parcelles non bâties en tissu urbain existant en recherchant une économie de foncier

7 Bâtir après division parcellaire

- découpage de parcelles déjà bâties pour dégager un ou plusieurs lots



8 Désimperméabiliser

- réaménagement de l'espace public en débiturant et en plantant

9 Dédensifier

- démolition pour créer de l'espace public, aérer un tissu très dense, apporter plus de lumière aux logements

10 Renaturer

- préservation de zones naturelles
- restauration des berges du cours d'eau

11 Conserver des réserves foncières

- anticipation des futurs développements urbains par une politique foncière adaptée

ATOUTS ET OPPORTUNITES

- Des potentiels de densification possible sur la commune

FAIBLESSES ET MENACES

- Des difficultés de mutabilité au sein des zones pavillonnaire peu denses car des éléments patrimoniaux sont à conserver et des espaces marqués par les enjeux de biodiversité, de paysages, risques et réseaux ;
- Une urbanisation non contrôlée par division parcellaire ;
- Une dureté foncière de certains tènements.

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

Les paysages et la relation ville et espace naturel



Des entités paysagères variées

Le territoire du bassin de Thau s'insère au sein d'entités paysagères variées.

Le territoire se situe sur une plaine littorale avec un important complexe lagunaire : étang de Thau, étang de Vic, étang d'Ingril... Le lido s'étendant de Sète à Agde est un marqueur paysager important de cette façade littorale. Il est urbanisé et accueille les stations touristiques littorales les plus importantes du département de l'Hérault. Enfin, Le bassin de Thau présente également des reliefs avec notamment le massif de la Gardiole ou la montagne de la Moure.

Balaruc-les-Bains, quant à elle, se situe au sud de la plaine littorale entre la Crique de l'Angle, le Mont Saint Clair et le massif de la Gardiole. Elle s'étend géographiquement des coteaux de la Gardiole à la presqu'île qui s'avance sur l'étang de Thau.

Des axes routiers importants structurent le territoire : l'autoroute A9 et la D600. L'autoroute relie Béziers à Montpellier et traverse différentes entités paysagères de plaines agricoles et de garrigues. La D600 fait office de rupture entre l'urbanisation de Balaruc-les-Bains et le massif de la Gardiole.



Etang de Thau



Plaine de Fabrigues

Un paysage d'interface entre terre et mer

- Plaine
- Forêt et boisement
- Complexe lagunaire
- Lido
- Mer Méditerranée
- Tâche urbaine
- Route principale
- Cours d'eau
- 20
- Altimétrie



Massif de la Gardiole

Des plaines agricoles sous influence urbaine

Le paysage se structure autour de différentes strates : des plaines agricoles bordant des cours d'eau et accueillant l'urbanisation, des reliefs permettant des co-visibilités et un complexe lagunaire important près de la façade littorale.

Les plaines agricoles sont principalement dédiées à la viticulture, spécialité du département de l'Hérault :

La plaine de l'Hérault est bordée par le fleuve du même nom et trouve son exutoire dans la mer Méditerranée sur la commune du Grau d'Agde. Elle présente un fort caractère agricole avec une part importante de vignes.

- La plaine de Fabrègues se situe entre les hauteurs des montagnes d'Aumelas et de la Moure. Elle se constitue de parcelles agricoles et de garrigues. Elle s'étend sur 20km et forme un couloir naturel reliant Montpellier à l'étang de Thau. Elle est bordée par l'autoroute A9.
- La plaine de l'Orb s'allonge sur 45 km, parallèlement au littoral. Elle sépare les collines calcaires viticoles et les garrigues du littoral. Cette plaine relativement plane, en fait un support privilégié pour accueillir des infrastructures routières comme l'A9.
- La plaine littorale s'étend du Mont Saint Clair à Sète jusqu'au delta de la Camargue. Elle présente une alternance de lagunes et étangs, parcelles agricoles et espaces urbanisés, d'abord de petites communes de pêcheurs qui se sont peu à peu transformés en stations touristiques. L'ensemble forme un paysage lagunaire sur 40 km de longueur.
- Enfin, la plaine de Balaruc-les-Bains forme un couloir entre le massif de la Gardiole (site classé) et la mer Méditerranée.

Ces paysages de plaines sont entrecoupés par des reliefs importants comme le massif de la Gardiole ou encore la montagne de la Moure.



L'eau une composante omniprésente du littoral

Sète Agglopôle Méditerranée dispose d'une façade littorale de 35km, dont 20km de côtes sableuses constitués par des lidos séparant la mer des lagunes.

Anciennement très marécageux, le littoral présente un complexe lagunaire très important : les lagunes de Thau et d'Ingril, les étangs des Mouettes, de la Peryade, de Vic, de Pierre-Blanche...

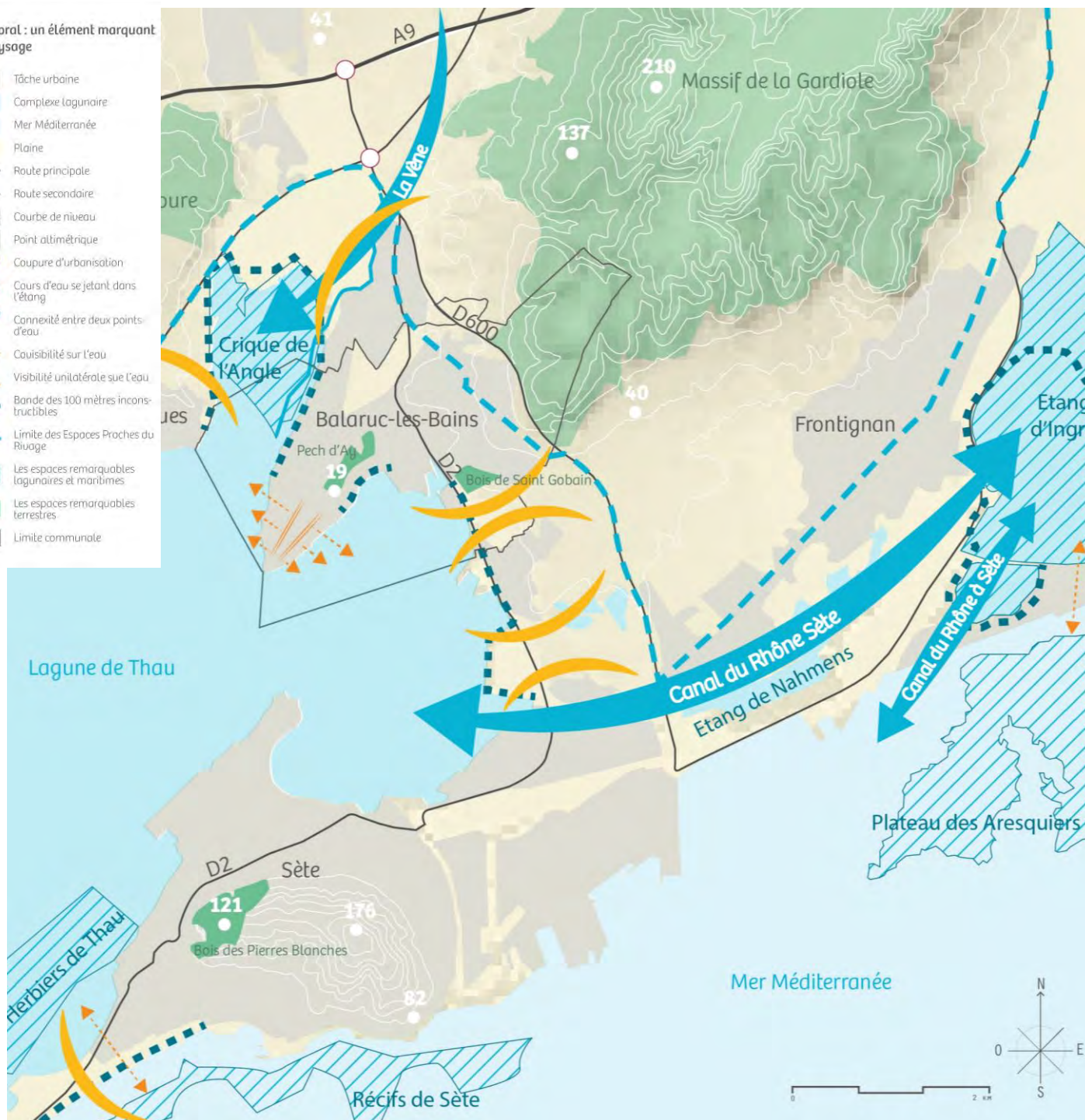
Ce complexe lagunaire est alimenté par le même système hydrographique provenant des eaux du bassin versant et des apports souterrains restitués par les massifs karstiques. Il forme une bande tampon entre les plaines littorales et la mer puisqu'ils ne détiennent aucun exutoire direct en mer. Ils communiquent entre eux par des graus et des canaux de navigation permettant auparavant de favoriser le commerce : canal du Rhône à Sète, canal des Quilles à Sète...

Dans cet interstice entre eau et terre, les lidos permettent une activité humaine soumise à de fortes pressions : activités touristiques, infrastructures de transport (D2), activités industrielles, thermalisme... autant d'activités sur un espace réduit et soumis à une forte érosion du trait de côte.

L'érosion du trait de côté est un véritable enjeu qui nécessite une réflexion sur le devenir des populations qui habitent sur le front de mer.

La commune de Balaruc-les-Bains est directement située sur une avancée de terre sur l'étang de Thau. Elle dispose d'une urbanisation au front du littoral qui, pour autant, communique très peu avec l'interface littorale.

Le littoral : un élément marquant du paysage



Source : Interprétation carte IGN géoportail ; SCOT

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

Des reliefs qui ponctuent le grand paysage

La plaine littorale est ponctuée de petits pechs ou massifs qui viennent ponctuer le grand paysage.

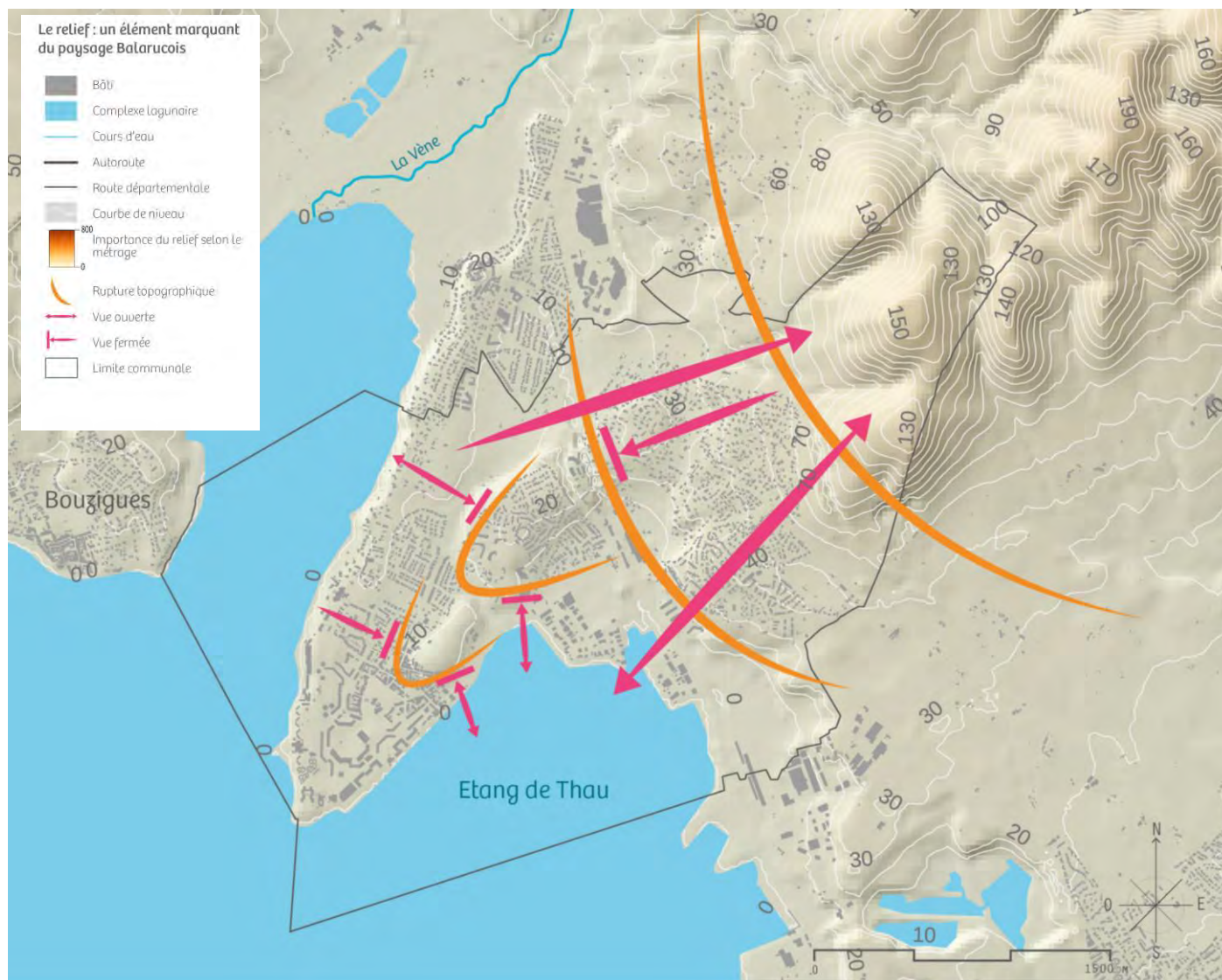
C'est notamment le cas du massif de la Gardiole situé au nord-est de Balaruc-les-Bains. Le massif de la Gardiole constitue l'ultime avancée de calcaire jurassique des garrigues vers la mer. Son point haut culmine à 233m et il s'étend sur 15km de longueur et 4km d'épaisseur.

La végétation du massif est composée de garrigues et de bois et forêts protégées. C'est un réservoir pour la biodiversité lui conférant une fragilité à préserver. Ainsi, le massif de la Gardiole est un site classé depuis 1980 et dispose d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) type I et II.

À l'échelle de Balaruc-les-Bains, la topographie marque trois strates :

- le quartier des Usines présente un relief plus élevé que la presqu'île. Il est situé dans les prémisses du massif de la Gardiole coupée par la D600 qui marque symboliquement la coupure. La topographie de ce site donne lieu à une vue plongeante l'étang de Thau qui est aujourd'hui obstruée par l'urbanisation. Au sud, la D2 marque le début d'une nouvelle strate dans le quartier du Pech Meja.
- Le quartier du Pech Meja situé sur un Pech présente également une topographie
- La presqu'île en contrebas sans topographie.

Les enjeux de co-visibilité et de connexion entre les deux parties topographiques de la commune sont forts. Par exemple, le futur sentier du littoral concourt à valoriser l'étang.



Des pièces urbaines identitaires

Balaruc-les-Bains se déploie sur une presqu'île s'avancant sur l'étang de Thau. L'eau fait donc partie intégrante du paysage et structure les différentes pièces urbaines.

Ville thermale et touristique

La presqu'île jouit de la présence de l'eau. Le front de l'étang se constitue de résidences touristiques, avec un accès direct à l'étang.

Plus en retrait, les grands collectifs, marqueur urbain, permettent l'accueil des curistes et touristes à l'instar d'autres stations balnéaires méditerranéennes. Le parc Sévigné fait office de rupture entre les grands collectifs et le cœur historique. Le noyau historique concentre les activités.

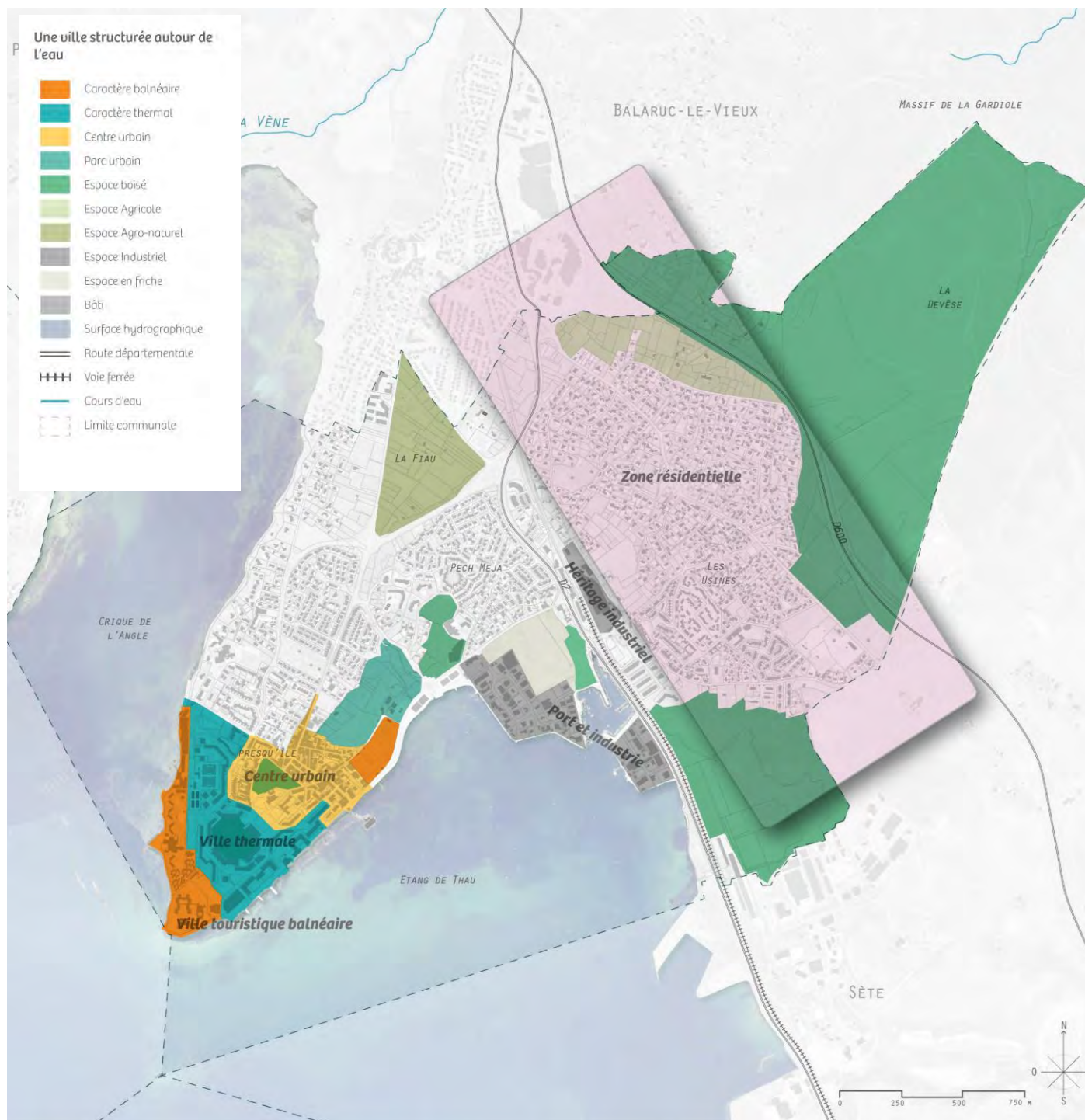
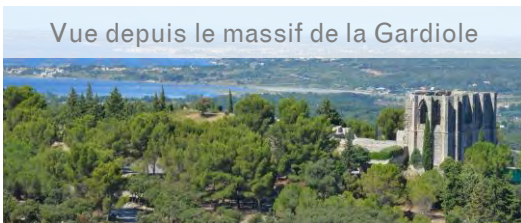
Il présente une fonction résidentielle et commerciale. Ces trois pièces urbaines forgent un système économique vertueux et dynamique.

La route de Sète marque une coupure. Cette infrastructure structurante permet de relier Sète et Balaruc-le-Vieux, mais elle scinde la commune en deux : d'une part la polarité de la presqu'île et d'autre part les quartiers résidentiels et dortoirs.

Ville résidentielle et industrielle

De l'autre côté de la route de Sète, deux pièces urbaines cohabitent. D'une part, l'activité portuaire et industrielle et d'autre part, le quartier des Usines et la zone pavillonnaire diffuse. Ces espaces disposent d'un caractère plus végétal qui contraste avec le caractère urbain de la presqu'île.

Vue depuis le massif de la Gardiole



Source BD TOPO; SCOT

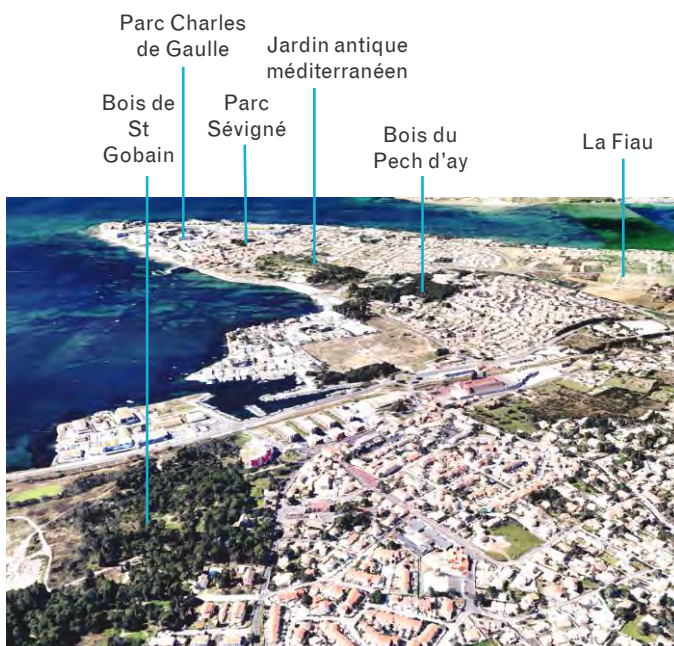
Des masses végétales très vastes qui offrent beaucoup de potentiel

Toujours en lien avec le relief et les sols, le végétal joue un rôle considérable dans la diversité paysagère puisqu'il masque, filtre, cadre et met en scène fortement les espaces selon sa nature et sa position. Il permet aussi de lutter contre les îlots de chaleur et de créer des puits de carbone.

Dans ce cadre, Balaruc-les-Bains dispose d'une palette végétale importante faisant office de poumon vert et d'aération. Dans un premier temps, des masses boisées de grande envergure comme le bois de Pech D'ay et le bois de Saint-Gobain constituent une continuité végétale importante.

Dans un second temps, des parcs urbains ponctuent le tissu urbain et constituent des îlots de fraîcheur. Le nord à dominante pavillonnaire permet le développement d'un important patrimoine végétal avec des arbres de hauts-tiges à préserver.

Enfin, des ripisylves ont été identifiées sur la rive droite de la presqu'île longeant l'avenue des Hespérides et le Chemin Haut.



Source BD TOPO ; SCOT Sète Agglopol Méditerranée (TVB) ; Google maps ; Dispositif TVB

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

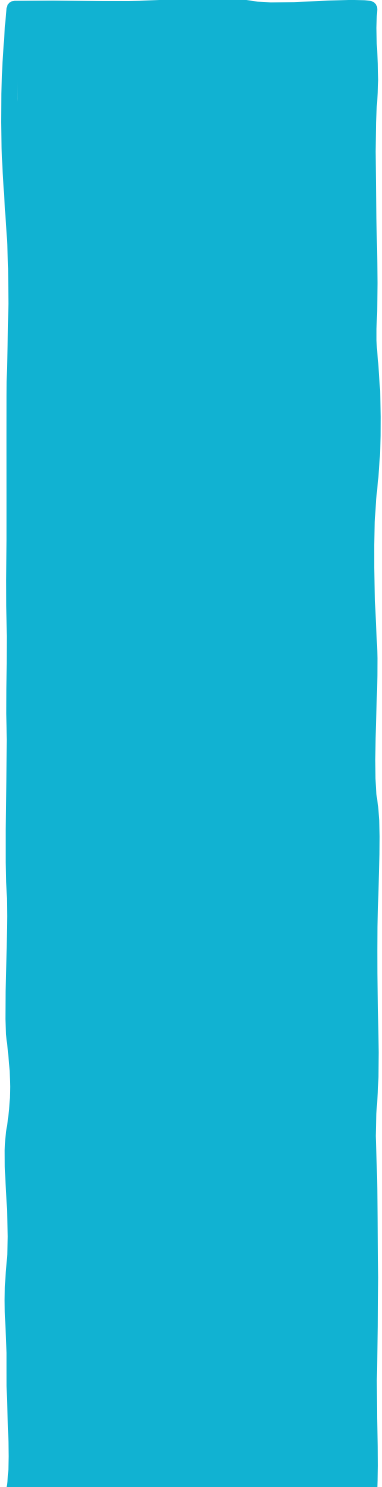
ATOUTS ET OPPORTUNITES

- Une insertion urbaine dans un éco-système riche;
- Une proximité avec le réservoir de biodiversité du massif de la Gardiole ;
- Des points de vue exceptionnels aux abords des rives de Thau ;
- Un paysage urbain qui se démarque par l'activité thermale ;
- Une présence du végétal dans l'habitat individuel diffus.

FAIBLESSES ET MENACES

- Des points de vue sur le massif de la Gardiole ou l'étang de Thau parfois rompus à cause de l'urbanisation ;
- Un accès au massif de la Gardiole difficile ;
- Un paysage à recomposer en entrée de ville ;
- Un paysage marqué par le passé industriel.

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



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le milieu physique



Des unités topographiques variées entre littoral méditerranéen et massif de la Gardiole

Le relief

La commune de Balaruc-les-Bains s'insère dans la plaine littorale languedocienne. Implanté en effet en bordure du plus étendu des étangs languedociens, la presqu'île de Balaruc-les-Bains pénètre dans l'étang de Thau en direction de la pointe du Barrou de Sète. Toutefois, la commune s'inscrit plus globalement dans un contexte paysager et topographique varié : des reliefs plus importants à l'est et plats à l'ouest.

Aussi, trois grandes unités topographiques et paysagères peuvent être observées :

-l'unité topographique du littoral méditerranéen. C'est dans ce secteur qu'on retrouve le centre-ville de Balaruc. On y trouve également un paysage de plaine anciennement agricole au nord de la ville dans le lieu-dit des Vignes ;

-l'unité topographique d'extension urbaine sur la partie est de la commune jusqu'au pied du massif de la Gardiole. Ici, la topographie est légèrement plus importante que précédemment.

-l'unité topographique associée au massif de la Gardiole à l'est du territoire communal où on rencontre les altitudes les plus importantes.

La commune est à la fois implantée en bordure de l'étang de Thau et adossée au massif de la Gardiole qui constitue le point le plus haut du territoire communal (216 mètres).

La commune conserve également un appui visuel à l'est sur les Monts de la Devèze (160 m) et Montjas (139 m) qui dominent le territoire communal et marquent la fin de cette barre rocheuse qui constitue le promontoire de Balaruc-le-Haut. En contrebas, la presqu'île se détache dans l'étang de Thau, reliée à Balaruc-le-Vieux par le Pech Meja.



Source

Des sols perméables sensibles aux risques de pollutions

La géologie

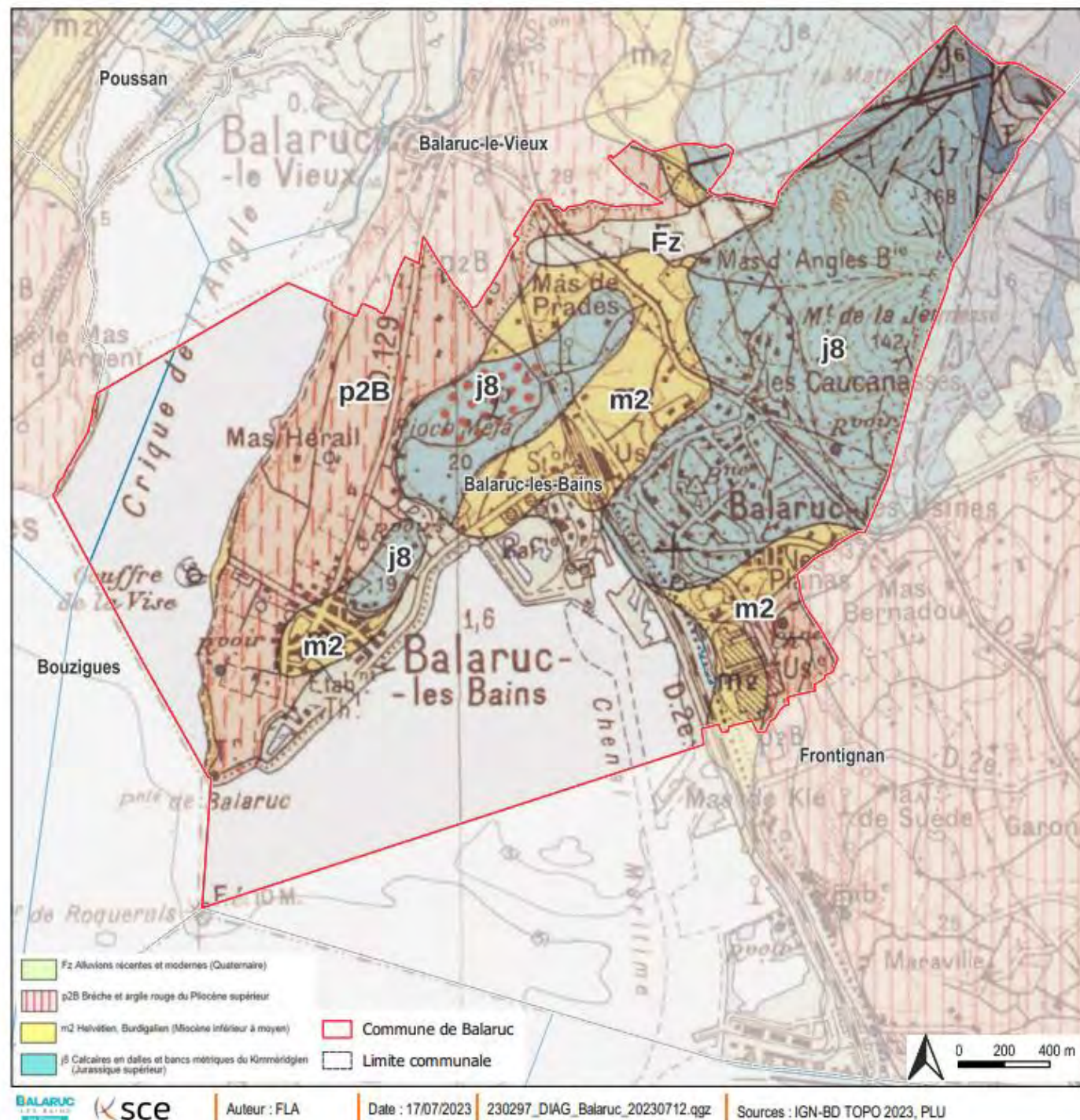
Balaruc-les-Bains est située au sein d'un vaste ensemble constitué par des terrains sédimentaires plissés à l'ouest de Montpellier.

La commune possède une diversité de faciès géologiques qui est le résultat et le témoin des mouvements géologiques et climatiques du Languedoc-Roussillon.

L'ère secondaire, qui correspond à l'invasion marine, a déposé des couches successives et épaisses de calcaire qui constitueront les différents causses et plateaux du Languedoc. Les mouvements géologiques successifs ont ainsi engendré une diversité de nature de roches. Cette diversité de faciès géologiques se cale globalement sur les unités topographiques vues précédemment.

La commune de Balaruc-les-Bains est ainsi implantée dans un contexte hydrogéologique caractérisé par la présence de **massifs calcaires**, dans le prolongement direct du massif de la Gardiole (roches tertiaires, jurassiques, lacustres, éocènes, etc.) **souvent karstifiés, donc très perméable**.

La complexité des mécanismes de ces formations karstiques influence le régime et le débit des cours d'eau par l'effet des sources issues de ce système. Ce type de système karstique détermine des ressources en eau importantes, mais des ressources qui restent vulnérables du fait des fortes perméabilités de l'aquifère.



Source

Le climat

Les températures

Le climat de Balaruc-les-Bains est **tempéré chaud**. Les données suivantes ont été enregistrées sur la commune de Montpellier, station météo France la plus proche de Balaruc-les-Bains. Les données ont été analysées sur la période 1991 à 2020.

Les températures subissent l'influence marine et restent **positives toute l'année**. Les données sur les trente dernières années indiquent une température moyenne annuelle de 15,5°C. La température minimale est de 10,8°C et la température maximale de 20,2°C.

On note ainsi une augmentation de +2,5°C entre la période précédente (1971 – 2000) et celle d'aujourd'hui (1991 – 2020).

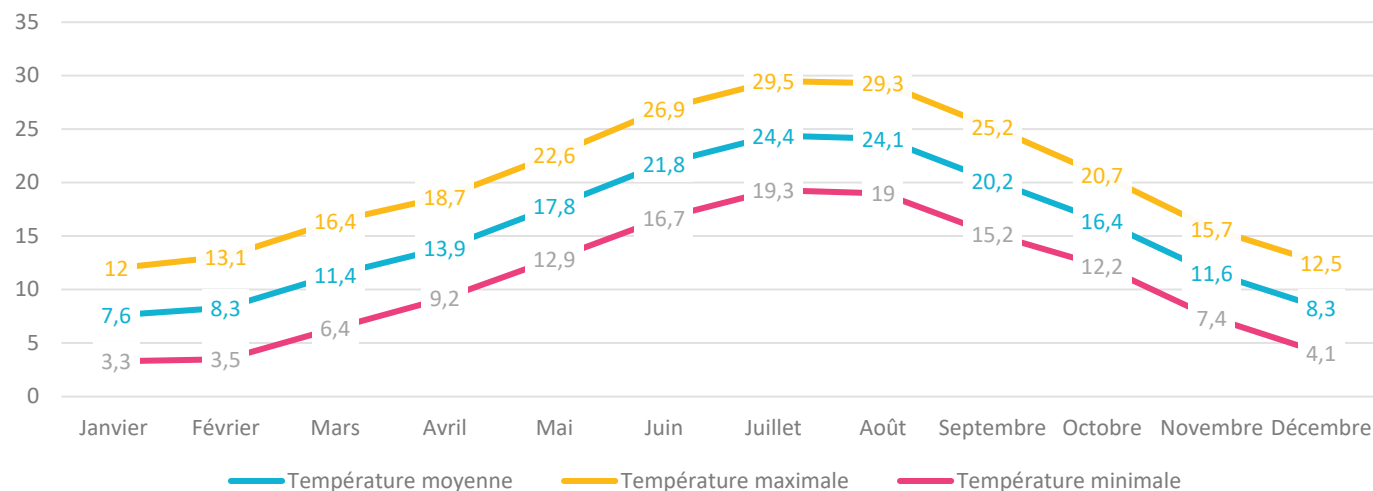
Les précipitations

Les précipitations annuelles moyennes sont de 639,2 mm par an, réparties sur 57,8 jours de pluie par an, ce qui est **bien inférieur à la moyenne française** (environ 930 mm par an).

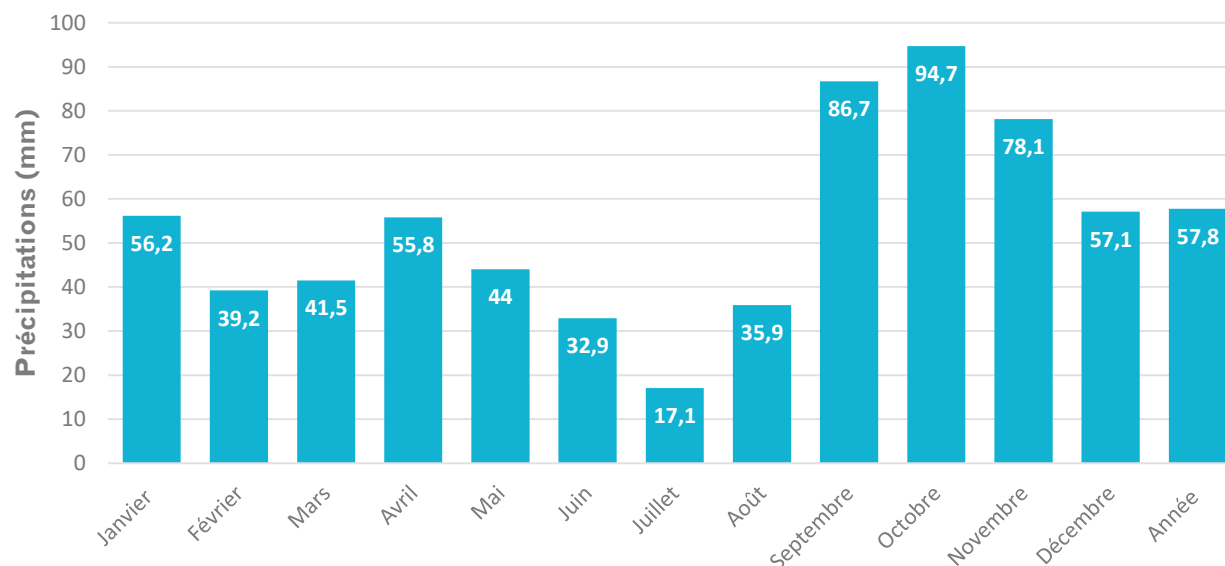
Les relevés des précipitations moyennes mensuelles au cours des trois dernières décennies font apparaître un point fort en octobre. **La période automnale est la période la plus arrosée** : 259,5 mm sur les mois de septembre, octobre et novembre, soit près de 41% du cumul annuel sur les 3 mois de l'année. Les mois les moins pluvieux sont juin (32,9) et juillet (17,1 mm).

Il y a en moyenne 17,7 jours par an avec des précipitations assez fortes (supérieures à 10 mm).

Températures moyenne, maximale et minimale entre 1991 et 2020
(Station Météo de Montpellier)



Précipitations moyennes entre 1991 et 2020
(Station Météo de Montpellier)



Source

L'ensoleillement

Entre 1991 et 2020, le territoire a connu en moyenne 2705 heures d'insolation annuelle, ce qui correspond à l'une des valeurs les plus hautes de la région. Cette très bonne exposition offre au territoire un **potentiel important en matière de développement de production d'énergie solaire**.

On note **une augmentation de +3,4%** entre la période précédente (1971-2000) et la période actuelle (1991-2020).

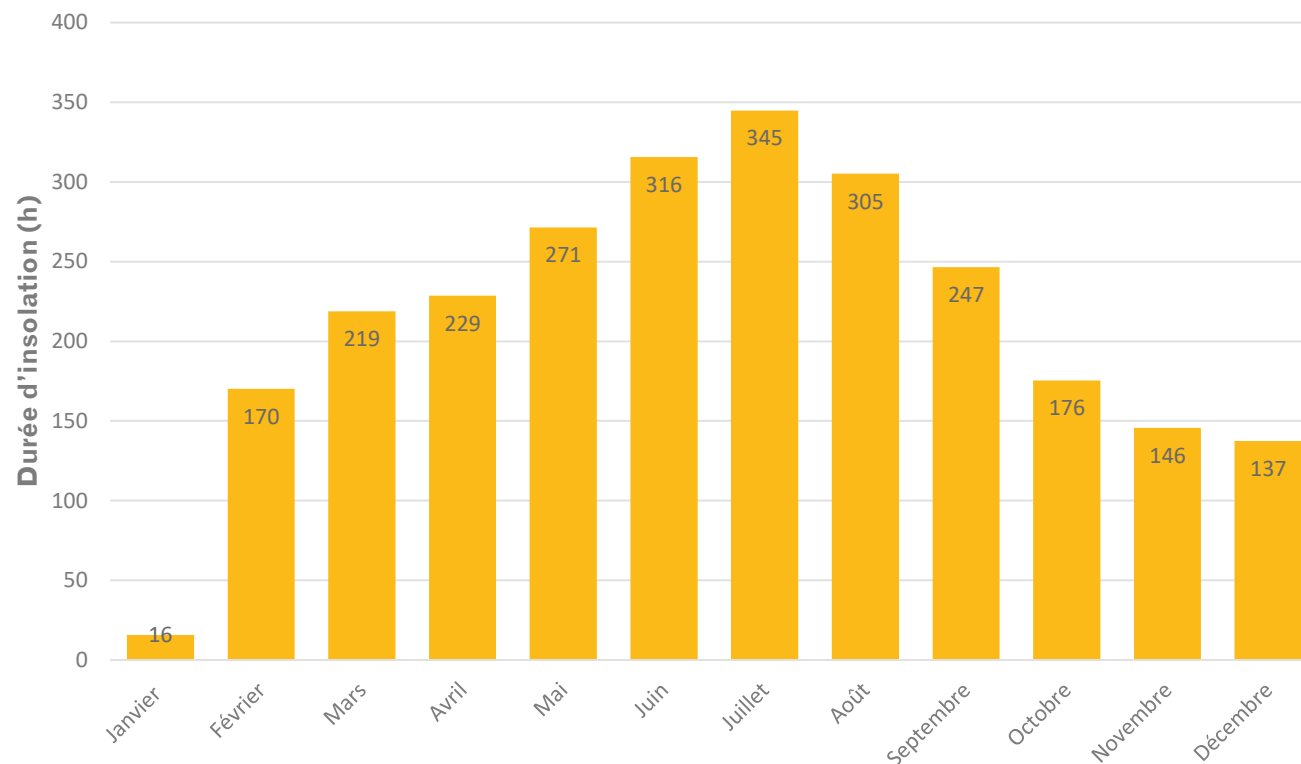
Les vents

Le territoire est **particulièrement sujet aux vents**, dont la vitesse moyenne est quasi-identique toute l'année : 4 m/s. De plus, on observe plus de 69 jours avec des rafales aux vitesses supérieures à 16 m/s.

Les vents qui prédominent sont les vents nord-ouest, ils sont froids et secs et soufflent principalement en hiver.

Les vents marins, sud-est, sont également violents, bien que moins fréquents. En été ils sont doux et chargés d'humidité.

Durée d'insolation moyenne par mois entre 1991 et 2020
(Station Météo de Montpellier)



Des évolutions climatiques à anticiper dans les activités et usages du territoire communal

Les effets du changement climatique en Occitanie

À l'instar du reste du territoire métropolitain français, la région Occitanie n'est pas épargnée par le changement climatique. Celui-ci se traduit principalement par une hausse des températures, marquée surtout depuis les années 1980.

Sur la période 1959-2009, on observe une augmentation des températures annuelles de 0,3°C par décennie. La température moyenne annuelle à l'échelle de la région a augmenté d'environ 1,8°C entre les périodes 1901-1920 et 2001-2020. À l'échelle saisonnière, ce sont le printemps et l'été qui se réchauffent le plus, avec des hausses de 0,3°C à 0,4°C par décennie pour les températures minimales, et de l'ordre de 0,4°C pour les températures maximales. En cohérence avec cette augmentation des températures, le nombre de journées chaudes (températures maximales supérieures ou égales à 25°C) augmente et le nombre de jours de gelées diminue.

Le climat de l'Occitanie continuera à évoluer. Il est estimé que, par rapport à 1901-1920, le climat de 2025-2044 sera plus chaud de 2,3 à 2,7 °C, et celui de 2041-2060 de 2,3 à 3,2 °C. Au-delà, le niveau de réchauffement dépendra fortement des actions entreprises pour réduire les émissions humaines de gaz à effet de serre : en 2081-2100, la hausse des températures par rapport à 1901- 1920 est estimée à environ 2,3 °C dans le scénario RCP2.6 (forte réduction des émissions), à 3,4 °C (scénario médian) et 5,6 °C (fortes émissions). Le nombre de jours de canicule en Occitanie pourrait passer de 11 à 88 par an à la fin du siècle.

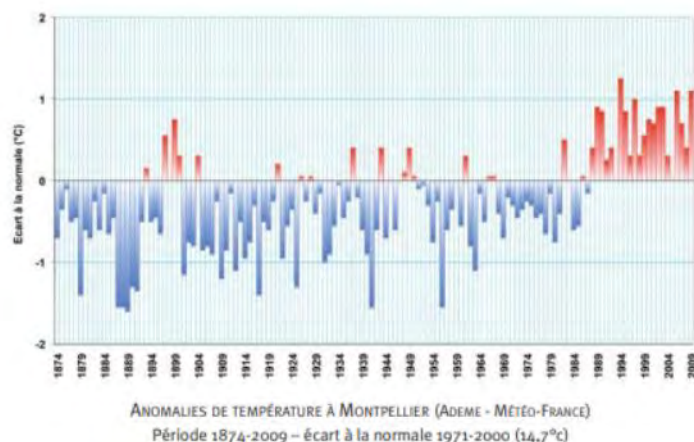
Les évolutions climatiques vont donc fortement impacter les milieux naturels, la santé et les activités humaines : agriculture, énergie et tourisme. L'augmentation des températures a déjà des conséquences concrètes et mesurables, notamment sur les dépenses énergétiques. Sur les mêmes périodes citées précédemment, les besoins de chauffage ont diminué de 10 à 15% et les besoins en climatisation ont augmenté d'environ 50% dans la région.

Stratégie d'adaptation au changement climatique

Un premier plan régional d'adaptation au changement climatique a été adopté en 2020 pour 7 ans. Ce plan s'appuie sur 3 grands leviers : anticipation et adaptation, aménagement-réparation-reconstruction, innovation et coopération de tous.

L'ensemble des collectivités qui doivent appliquer ces plans d'adaptation au changement climatique sont épaulées et secondées par le réseau d'expertise sur les changements climatiques en Occitanie (**RECO**). Celui-ci a pour mission de rapprocher les connaissances, les initiatives et les réseaux portant sur les changements climatiques à l'échelle de la région Occitanie dans le but d'éclairer les décisions en matière de mise en place de stratégies d'adaptation et d'actions locales en s'appuyant sur trois missions : accompagner le transfert des connaissances ; assurer un rôle d'interface et demeurer un appui à la décision locale.

Au côté de l'ADEME et d'autres partenaires régionaux, le RECO a développé le Cahier Régional Occitanie sur les Changements climatiques (CROCC). Le CROCC partage la progression du changement climatique, les résultats de recherches et également des exemples d'actions d'adaptation régionaux qui peuvent être pris en main par les collectivités, entreprises et associations.



Source : Evolution des températures moyennes à Montpellier de 1874 à 2000

ATOUPS ET OPPORTUNITES

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

FAIBLESSES ET MENACES

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

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

Les milieux aquatiques et usages de l'eau



Un cadre réglementaire supra territorial à prendre en compte

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2022 – 2027

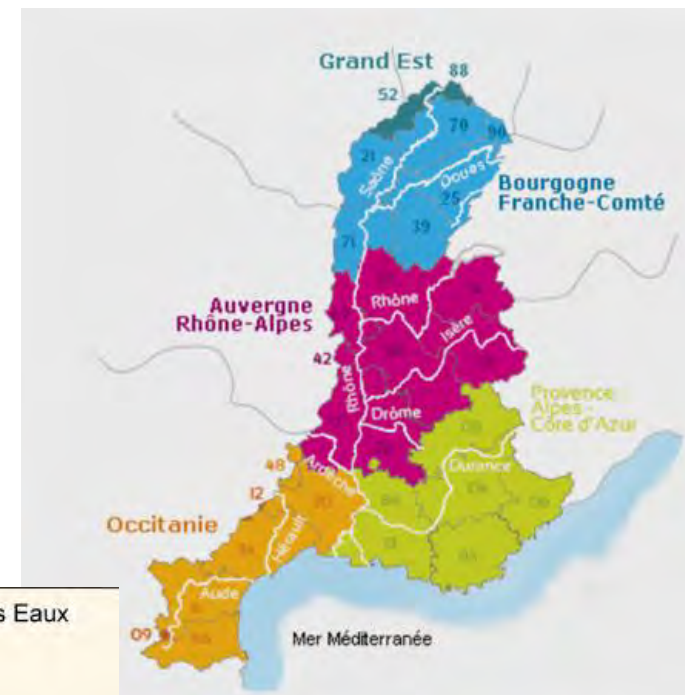
La commune de Balaruc-les-Bains est incluse dans le périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône Méditerranée, approuvé le 21 mars 2022.

En réponse à la Directive Cadre sur l'eau (DCE) adoptée le 23 octobre 2000, le SDAGE a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales et dispositions pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et le maintien ou la restauration du bon état des milieux aquatiques. Il intègre les obligations prévues par la DCE (Directive-cadre sur l'eau) ainsi que les orientations et instructions nationales relatives à la politique de l'eau.

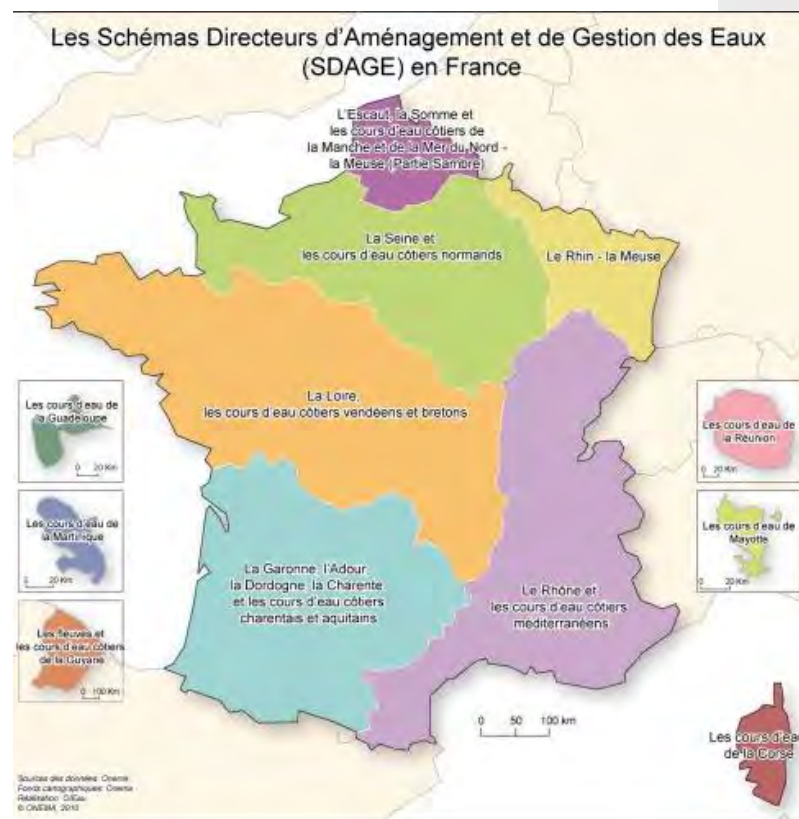
L'état des lieux de l'ensemble des masses d'eau du bassin versant Rhône-Méditerranée réalisé en 2019 a permis de mettre à jour l'état quantitatif et qualitatif des masses d'eau souterraine et superficielle. En s'appuyant sur cet état des lieux, le SDAGE 2022-2027 a défini 9 orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques ;
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;

- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.



Le bassin Rhône-Méditerranée – SDAGE



<https://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/>

Un cadre réglementaire supra territorial à prendre en compte

Le SAGE de Thau

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) a pour objectif de concilier la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques avec le développement des activités humaines d'un territoire. Balaruc-les-Bains est incluse dans le périmètre du SAGE des bassins versants de la lagune de Thau et de l'étang d'Ingril. Élaboré par le Syndicat mixte du bassin de Thau (SMBT), il a été approuvé en 2018. Ce SAGE décline 4 grands objectifs :

Garantir le bon état des eaux tout en préservant la satisfaction des usages de ces milieux

Restaurer et préserver les milieux aquatiques

Bien gérer et économiser la ressource pour rechercher un équilibre entre la disponibilité des ressources et la demande en eau pour les usages

Mobiliser les acteurs et intégrer les enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire

Les masses d'eau concernées sont les lagunes de Thau et d'Ingril, les cours d'eau qui les alimentent, les eaux souterraines, les canaux, les zones humides et la frange littorale du territoire.

Le contrat de Thau (5^e contrat)

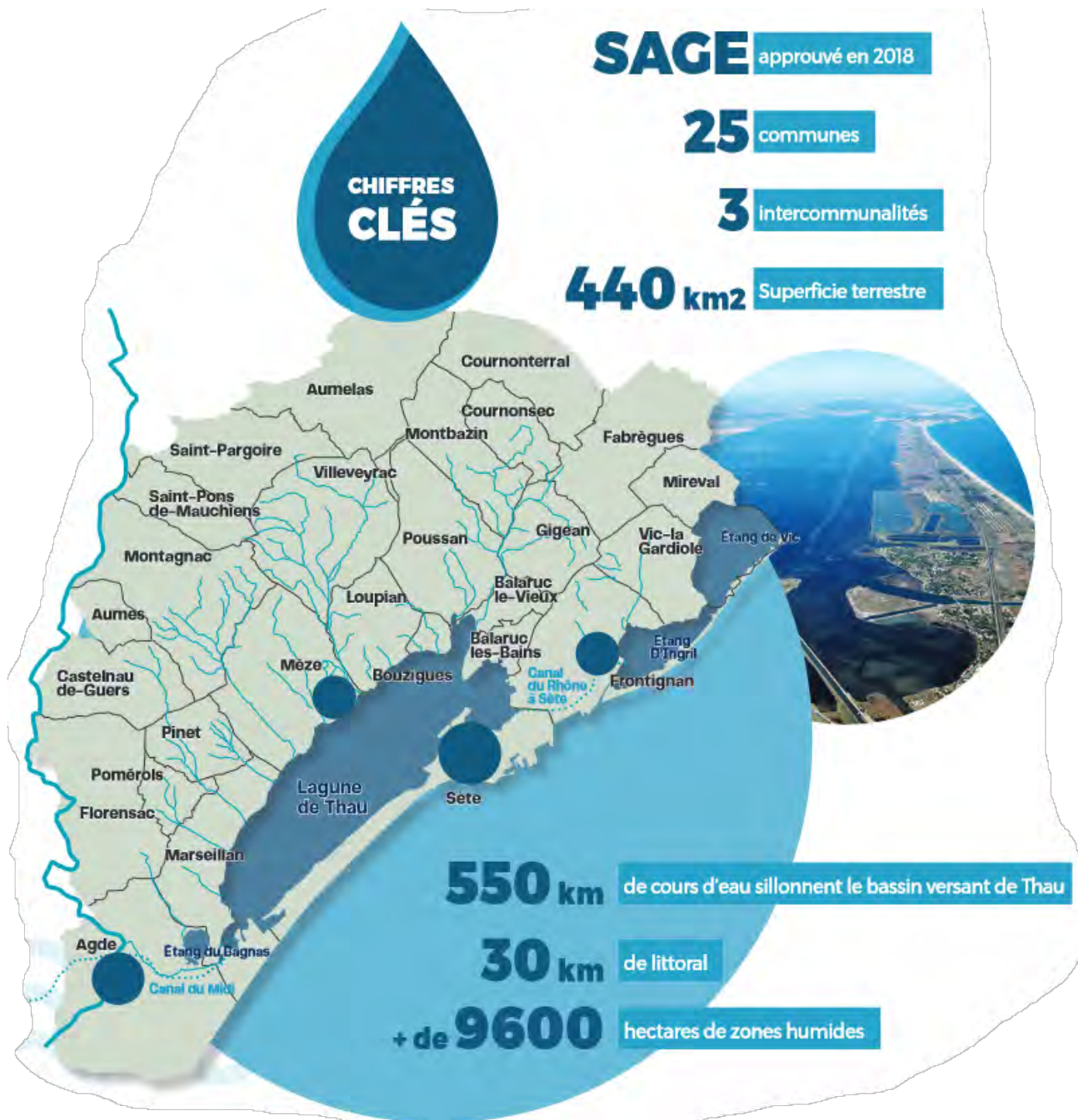
L'étang de Thau a fait l'objet de différents contrats de milieux depuis les années 1990. Depuis 2005, ces contrats sont portés et animés par le SMBT. Comme le précédent, le 5^e contrat est un contrat de gestion intégrée et de transition écologique (CGITE). Signé le 23 novembre 2021, il est en vigueur pour la période 2020-2025.

Ce contrat définit 3 orientations stratégiques, accompagnées d'un programme d'actions :

Un aménagement résilient et durable pour engager le territoire dans la transition écologique

Une économie littorale globale et innovante capable de s'adapter au changement climatique

Une gestion environnementale équilibrée pour protéger la biodiversité et les usages



Source : Feuille de route du SAGE de Thau – SMBT

Des milieux aquatiques sensibles aux pollutions et aux désordres quantitatifs

Masses d'eau souterraines

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

Trois autres sources sont présentes sur le territoire :

La source de la Vise : il s'agit d'une source sous-marine, localisée à l'ouest de l'Étang de Thau et jaillissant à 28 m de profondeur. Son apport d'eau douce dans l'étang est nécessaire à l'exploitation conchylicole.

La source Cauvy : résurgence de l'aquifère karstique du pli ouest.

La source d'Ambressac : affleurant au niveau de l'ancienne usine chimique de la commune.

Quatre masses d'eau souterraine sont présentes au niveau du territoire communal :

FRDG102 - Alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et le littoral entre Montpellier et Sète ;

FRDG160 - Calcaires jurassiques pli W Montpellier et formations tertiaires, unité Thau Monbazin-Gigean Gardiole ;

FRDG510 - Formations tertiaires et crétacées du bassin de Béziers-Pézenas ;

FRDG531 - Argiles bleues du Pliocène inférieur de la vallée du Rhône.

Les masses d'eau FRDG510 et 160 sont localisées sur la quasi-totalité du territoire communal.

État des lieux des masses d'eau souterraine du territoire, extrait du SDAGE RMC (2022-2027)

Code masse d'eau	Risque de non atteinte des objectifs environnementaux 2021		Risque de non atteinte des objectifs environnementaux 2027		Pression(s) à l'origine du risque en 2027
	Quantitatif	Qualitatif	Quantitatif	Qualitatif	
FRDG102	Non	Oui	Oui	Oui	Pollutions par les nutriments et par les pesticides
FRDG160	Non	Non	Non	Non	-
FRDG510	Non	Non	Oui	Oui	Pollutions par les nutriments
FRDG531	Non	Non	Non	Non	-

Extrait du programme de mesures du SDAGE RMC (2022-2027)

Alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et littoral entre Montpellier et Sète - FRDG102						
Pression dont l'impact est à réduire significativement				Objectifs environnementaux visés		
Pollutions par les nutriments agricoles						
AGR0202	-	Limitier les transferts d'intrants et l'érosion au-delà des exigences de la Directive nitrates	BE	ZPC		
AGR0302	-	"Limitier les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation; au-delà des exigences de la Directive nitrates"	BE	ZPC		
AGR0401	-	"Mettre en place des pratiques pérennes (bio; surface en herbe; assolements; maîtrise foncière)"	BE	ZPC		
AGR0503	-	Elaborer un plan d'action sur une seule AAC	BE	ZPC		
AGR0801	-	Réduire les pollutions ponctuelles par les fertilisants au-delà des exigences de la Directive nitrates	BE	ZPC		
DNO3	-	Pression traitée par la mise en œuvre de la Directive nitrates (mesure non territorialisée)	BE			
Pollutions par les pesticides						
AGR0202	(PR)	Limitier les transferts d'intrants et l'érosion au-delà des exigences de la Directive nitrates	BE	ZPC	SUB	
AGR0303	-	Limitier les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire	BE	ZPC	SUB	
AGR0401	-	"Mettre en place des pratiques pérennes (bio; surface en herbe; assolements; maîtrise foncière)"	BE	ZPC	SUB	
AGR0503	(PR)	Elaborer un plan d'action sur une seule AAC	BE	ZPC	SUB	
Formations tertiaires et crétacées du bassin de Béziers-Pézenas - FRDG510						
Pression dont l'impact est à réduire significativement				Objectifs environnementaux visés		
Pollutions par les pesticides						
AGR0303	-	Limitier les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire	BE	ZPC	SUB	
AGR0401	-	"Mettre en place des pratiques pérennes (bio; surface en herbe; assolements; maîtrise foncière)"	BE	ZPC	SUB	
AGR0503	-	Elaborer un plan d'action sur une seule AAC	BE	ZPC	SUB	
AGR0802	-	Réduire les pollutions ponctuelles par les pesticides agricoles	BE	ZPC	SUB	

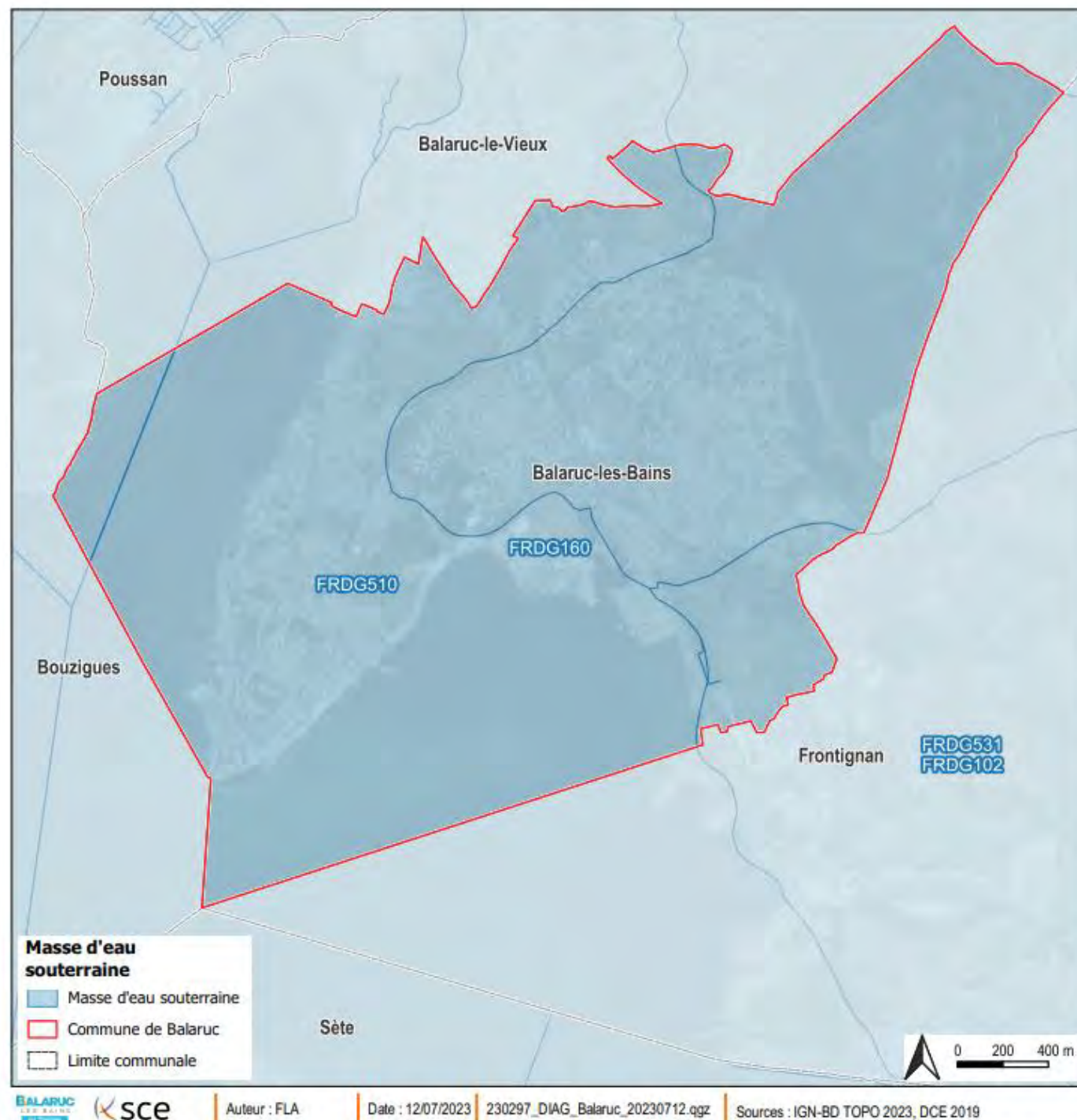
Source

Des milieux aquatiques sensibles aux pollutions et aux désordres quantitatifs

Masses d'eau souterraines

D'après l'état des lieux du SDAGE, les masses d'eau au niveau de la commune – FRDG160 et FRDG531 – sont en bon état.

En revanche, les masses FRDG102 et FRDG510 présentent un mauvais état qualitatif et quantitatif. La pollution par les nutriments et par les pesticides est à l'origine de ces désordres.



Source

Des milieux aquatiques sensibles aux pollutions et aux désordres quantitatifs

Masses d'eau superficielle

Aucune rivière n'est présente sur le territoire de la commune. **Une seule masse d'eau superficielle est recensée : l'étang de Thau (FRDT10).** On parle d'eaux de transition. D'une superficie de 7500 ha, cette masse d'eau est une ressource majeure, et son bon état représente un enjeu majeur à différentes échelles :

Environnementale et patrimoniale : il s'agit d'un réservoir de biodiversité classé (Natura 2000, ZICO, ZNIEFF, ...) ;

Économique : des activités conchylicoles et aquacoles sont présentes sur la lagune ;

Récréative : la baignade et les activités de loisirs nautiques sont autorisées sur le site.

L'état des lieux du SDAGE indique un risque de non-atteinte du bon état, ce qui n'était pas le cas pour l'état des lieux réalisé par le SDAGE précédent réalisé en 2013.

L'étang était concerné par le risque de non-atteinte des objectifs environnementaux (RNAOE) en 2021, sur les volets écologiques et chimiques. D'après l'état des lieux du SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027, il est concerné par un RNAOE uniquement sur le volet écologique. Aussi, l'état chimique semble s'être amélioré depuis l'état des lieux du SDAGE en 2013, mais l'état écologique reste un enjeu sur l'étang de Thau. Les pressions identifiées sont les suivantes :

- L'altération de la morphologie ;
- L'altération de l'hydrologie ;
- La pollution diffuse par les pesticides ;
- La pollution ponctuelle par les substances (hors pesticides) ;
- La pollution ponctuelle urbaine et industrielle (hors substances).

Les mesures identifiées par le programme de mesures du SDAGE afin de réduire les pressions exercées sont présentées dans le tableau ci-contre.

Mesures à mettre en place afin d'atteindre le bon état de l'étang de Thau, d'après le programme de mesures du SDAGE Rhône-Méditerranée

Altération de la morphologie

MIA0602	Réaliser une opération de restauration d'une zone humide
---------	--

Altération de l'hydrologie

MIA0501	Restaurer un équilibre hydrologique entre les apports d'eau douce et les apports d'eau salée dans une masse d'eau de transition de type lagune
---------	--

Pollution diffuse par les pesticides

AGR0303	Limitier les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire
AGR0401	Mettre en place des pratiques pérennes (bio, surface en herbe, assolements, maîtrise foncière)
COL0201	Limitier les apports diffus ou ponctuels en pesticides non agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives

Pollution diffuse par les substances (hors pesticides)

IND0501	Mettre en place des mesures visant à réduire les pollutions essentiellement liées aux industries portuaires et activités nautiques
IND0601	Mettre en place des mesures visant à réduire les pollutions des « sites et sols pollués » (essentiellement liées aux activités industrielles)

Pollution ponctuelle urbaine et industrielle (hors substances)

ASS0201	Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales strictement
ASS0302	Réhabiliter ou créer un réseau d'assainissement des eaux usées hors Directive ERU (agglomération de toutes tailles)
ASS0801	Aménager et/ou mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif

Source

Phénomène d'inversac (source: PROJET DEM'EAUXTHAU - Indicateur risque Inversac- BRGM – juin 2022)

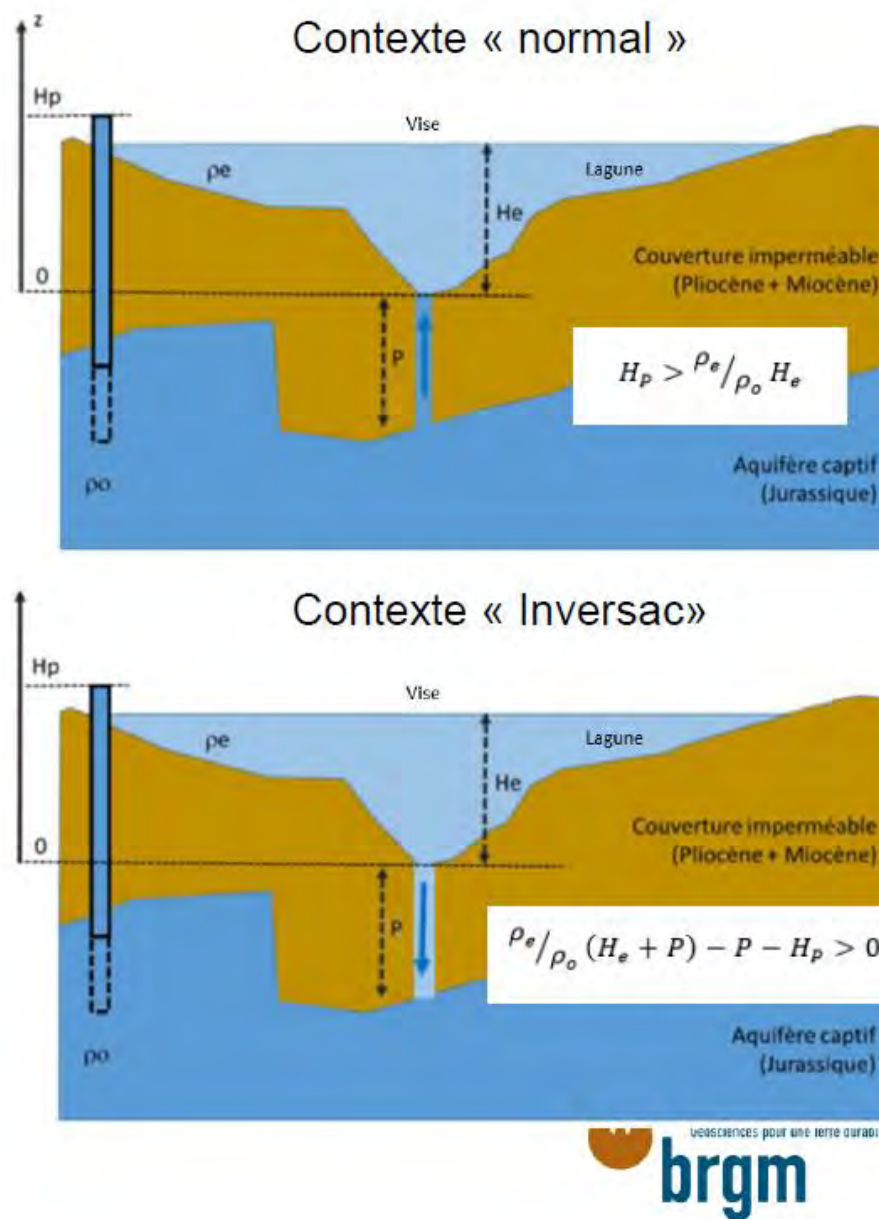
Au niveau de la source de la Vise, un phénomène d'inversac est observé: l'eau saumâtre de l'étang de Thau pénètre dans la nappe phréatique, alors que, d'ordinaire, c'est l'inverse qui a lieu.

Depuis la fin des années 1960, sept phénomènes d'inversac ont été détectés.

Le mécanisme serait le suivant :

- Le facteur déclenchant de l'inversac est une baisse de la différence de charges hydrauliques (incluant les effets densitaires) entre l'aquifère captif du Jurassique et le niveau de l'étang au droit de la Vise,
- L'inversac induit un remplissage instantané du conduit karstique qui produit une hausse de la charge hydraulique au toit du Jurassique au niveau de la Vise. Cette hausse brutale de charge se propage rapidement dans l'aquifère captif.
- Après la mise en place de l'inversac, la hausse de la charge doit être vaincue par une hausse de charge dans l'étang. Cela explique que l'inversac dure plusieurs semaines, en attente qu'une période de pluie recharge significativement l'aquifère.
- Ces phénomènes sont complexes du fait de l'hétérogénéité de l'aquifère et des effets densitaires qui dépendent de la température, de la pression et de la salinité.

Ce phénomène induit une pollution saline de l'aquifère et une réduction des apports d'eau douce dans l'étang.



Source

Des enjeux touristiques et de loisirs dépendants des milieux aquatiques du territoire

L'étang de Thau est une ressource proposant des services écosystémiques culturels (usages récréatifs de l'étang) d'approvisionnement (conchyliculture, aquaculture). 30% de la lagune correspond ainsi à un domaine public concédé à environ 600 entreprises conchylicoles. Toutefois ces services sont dépendants de la qualité de la ressource, ces activités devant répondre à des normes de qualité d'eau pour être maintenues.

Qualité des eaux de baignade

Deux sites font l'objet d'un contrôle de qualité des eaux de baignade sur la commune : la plage du VVF et la plage sud. Les principales sources de détérioration de la ressource y sont les exutoires pluviaux, les postes de relèvement, le déversement des eaux noires et de cale, et la fuite d'hydrocarbures des bateaux et la surfréquentation du site.

En 2012, les eaux sont de classe C, c'est-à-dire pouvant être momentanément polluées. À partir de 2013, la typologie de classement des eaux de baignade change, et la qualité est jugée insuffisante sur les deux plages, et ce jusqu'en 2015. À partir de 2019, la qualité est évaluée excellente.

Qualité des eaux de conchyliculture et d'aquaculture

La surveillance de la qualité sanitaire des zones de production conchylicole s'effectue par le biais de trois dispositifs servants chacun des paramètres distincts : contrôle microbiologique, surveillance du phytoplancton et des phycotoxines, et la contamination chimique.

L'arrêté n° DDPP34-2020-XIX-019 portant classement de salubrité et de surveillance des zones de production de coquillages vivants destiné à la consommation humaine dans l'Hérault présente le classement des eaux de la lagune. Les résultats sont indiqués dans le tableau ci-contre.

Liste des épisodes de pollutions des eaux de baignade identifiée à Balaruc-les-Bains

Date	Site	Type	Origine	Interdiction de baignade
02/08/2011	Plage sud	Bactériologique	Indéterminée	04-05/08/2011
21/08/2012	Plage sud	Bactériologique	Indéterminée	23-25/08/2012
21/08/2012	Plage VVF	Bactériologique	Indéterminée	23-25/08/2012

Liste des/ Exemples d'épisodes de contamination de la lagune ayant interrompu la conchyliculture et l'aquaculture

Activité	Date signalement	Origine	Durée fermeture
Conchyliculture	12-31/12/2019	Résultats positifs en norovirus (détection) sur les points REMI de l'étang de Thau, et 7 toxi-infections alimentaires collectives (TIACs) impliquant des coquillages	12 jours (09-20-01-2020)
21/08/2012	08-13/10/2018	Contamination à l' <i>E. coli</i> persistante	15 jours

Classement des eaux pour la conchyliculture dans l'étang de Thau (arrêté n° DDPP34-2020-XIX-019)

Catégorie de coquillage	Classement
Catégorie 1	A sur l'ensemble des eaux de la commune
Catégorie 2	B, et non classé sur la côte ouest par manque de données
Catégorie 3	Zone à éclipse (exploitation occasionnelle), et non classé sur la côte ouest par manque de données

Source

Un schéma directeur d'alimentation en eau potable en cours d'élaboration

Alimentation en eau potable

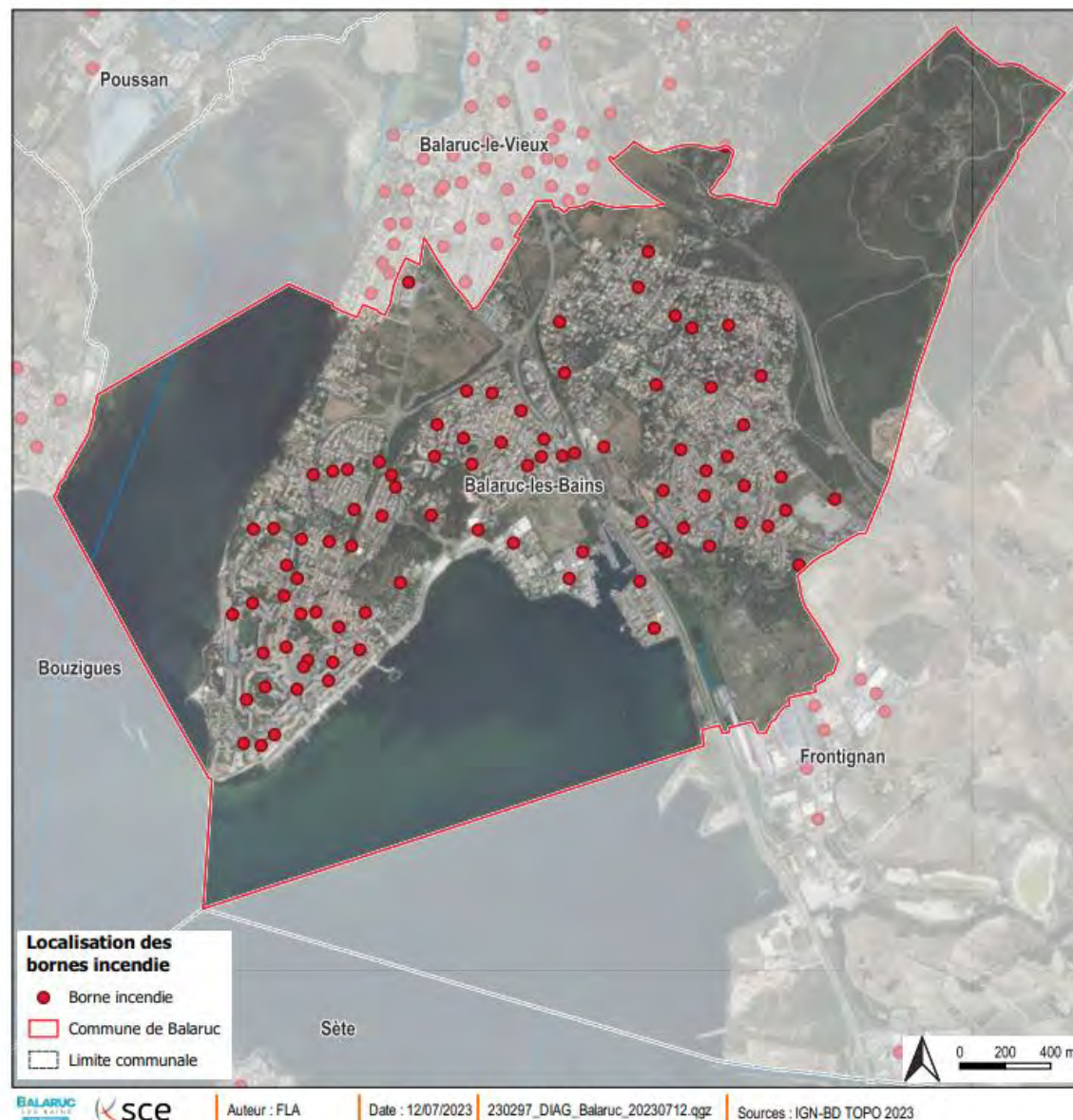
La commune de Balaruc-les-Bains est adhérente au Syndicat d'Adduction d'Eau Potable (SAEP) de Frontignan-Balaruc, qui assure la distribution de l'eau potable, lui-même étant rattaché au Syndicat intercommunal des communes du Bas Languedoc (SBL), en charge de la production et du transfert de l'eau. Environ 32 500 habitants sur les communes de Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux et Frontignan sont desservis par ce service, dont l'exploitation est assurée par délégation par VEOLIA EAU, avec un réseau de 200 km au rendement de 81,5%. Entre 2017 et 2020, la moyenne du rendement était de 73,4%. Le renouvellement du réseau (7,4km renouvelés entre 2017 et 2021) a permis l'augmentation de son efficacité.

À Balaruc-les-Bains, ce sont 3 134 abonnés qui sont desservis par ce service public d'eau potable. Le territoire ne dispose pas de captage d'eau. L'eau distribuée sur la commune est donc intégralement issue de l'achat au SBL, qui la prélève à Agde. Jusqu'à 2014, c'était l'exploitation de la source de Cauvy qui était exploitée pour l'alimentation en eau potable du territoire. Le captage a été abandonné après de nombreux épisodes d'inversacs menant à l'augmentation des teneurs en chlorure des eaux de la source.

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

Outre l'alimentation en eau potable, la défense incendie constitue un enjeu à ne pas négliger. À ce titre, la carte ci-contre localise les bornes d'incendie sur le territoire communal.

Il sera donc essentiel d'intégrer la dernière version du SDAEP, afin de garantir l'adéquation du futur développement urbain avec la disponibilité de la ressource.



Des réseaux et équipements d'assainissement performants mais à adapter en conséquence

Assainissement

La compétence « assainissement » sur la commune de Balaruc-les-Bains est assurée par **Sète Agglopôle Méditerranée**, née le 1^{er} janvier 2017 de la fusion entre la Communauté de Communes du nord du bassin de Thau et la Communauté d'Agglomération du bassin de Thau. L'ensemble du réseau d'assainissement de Balaruc-les-Bains est séparatif.

Assainissement collectif

L'assainissement collectif de la commune de Balaruc-les-Bains est assuré depuis 2018 par la délégation de service public par affermage auprès de Thau Maritima (filiale SUEZ), qui assure la collecte et le transport des eaux usées jusqu'à la nouvelle station d'épuration des Eaux blanches à Sète. Cette station, qui **traite les eaux usées de 7 communes**, est gérée dans le cadre d'un contrat d'affermage passé avec la société Suez Environnement, en date du 9 janvier 1984.

Près **de 15 000 abonnés** de la commune de Balaruc-les-Bains sont desservis par ce service d'assainissement collectif. Les travaux de construction de la STEP, lancés en 2018, ont été achevés en septembre 2022 puisqu'elle avait atteint sa limite de charge. Ils permettent le **passage de sa capacité de traitement de 135 000 Équivalents Habitants (EH) à 165 000 EH**. Une deuxième extension est prévue à l'horizon 2045 pour 190 000 EH.

Assainissement non collectif

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

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

Gestion des eaux pluviales

La commune de Balaruc-les-Bains dispose d'un réseau pluvial **majoritairement dense au niveau de ses secteurs urbanisés sur la presqu'île**, alors que les secteurs urbanisés au nord-est de la RD2 possèdent un réseau pluvial plus disparate. L'exutoire de ce réseau est l'étang de Thau, zone écologique protégée, dont l'exposition aux activités halieutiques et touristiques le rend sensible aux pollutions.

Un **Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDEP)** est en vigueur sur la commune de Balaruc-les-Bains depuis 2015. Il a été mis à jour en 2016. Le SDEP a mis en évidence **certains désordres hydrauliques**, bien que l'impact qualitatif ait été estimé modéré sur les eaux de l'étang de Thau :

- De **forts risques d'inondation** sur le secteur aval de la Rèche et le secteur du cœur de station ;
- La **suspicion de branchements de réseaux d'eaux usées** sur le réseau pluvial ;
- La réception des **eaux des équipements thermaux** de la commune par le réseau pluvial.

Fort de ces constats, le schéma fixe un règlement associé au zonage pluvial pour **assurer la maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales** sur le territoire, qui demande, dans toutes les zones :

- **d'éviter autant que possible le rejet direct** des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- **de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement** des surfaces imperméabilisées ou couvertes.

On note également que des actions au niveau intercommunal et communal tendent depuis quelques années à mettre en avant l'intérêt de **développer une gestion intégrée de l'eau plus novatrice** :

- la désimperméabilisation ,
- les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales,
- la renaturation,
- les solutions fondées sur la nature...

Par exemple, un projet de désimperméabilisation des cours d'école de la commune est en cours. Le projet consiste à transformer les cours de récréation en îlots de fraîcheur, en végétalisant les cours, en choisissant des matériaux plus naturels comme le bois afin de réduire la place du goudron, source de chaleur. Les nouvelles cours proposeront plus de végétation, des coins calmes, des jeux inventifs et une meilleure répartition de l'espace pour le bien-être des enfants tout en agissant contre le réchauffement climatique.

Par ailleurs, pour les projets individuels ou collectifs présentant une **surface de projet supérieure à 200 m²** et non situés dans une zone d'aménagement globale pour laquelle des dispositifs de rétention auraient déjà été prévus en tenant compte du présent projet, le SDEP demande de **mettre en place obligatoirement un ou des dispositifs de rétention** dimensionnés sur la base des principes suivants :

1. **Volume minimal de rétention par surface imperméabilisée**, qu'il s'agisse d'une imperméabilisation nouvelle ou existante sur la zone de projet

Zonage	Volume de rétention par surface imperméabilisée
Zone 1	40 l/m ²
Zone 2	60 l/m ²
Zone 3	80 l/m ²

2. **Débit de fuite maximum** de l'orifice : 60 l/s/ha pour les projets en zone 2 ou 3 avec un diamètre d'orifice de 50 mm minimum,
3. Surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une **protection centennale** en zone 1, 2 ou 3.

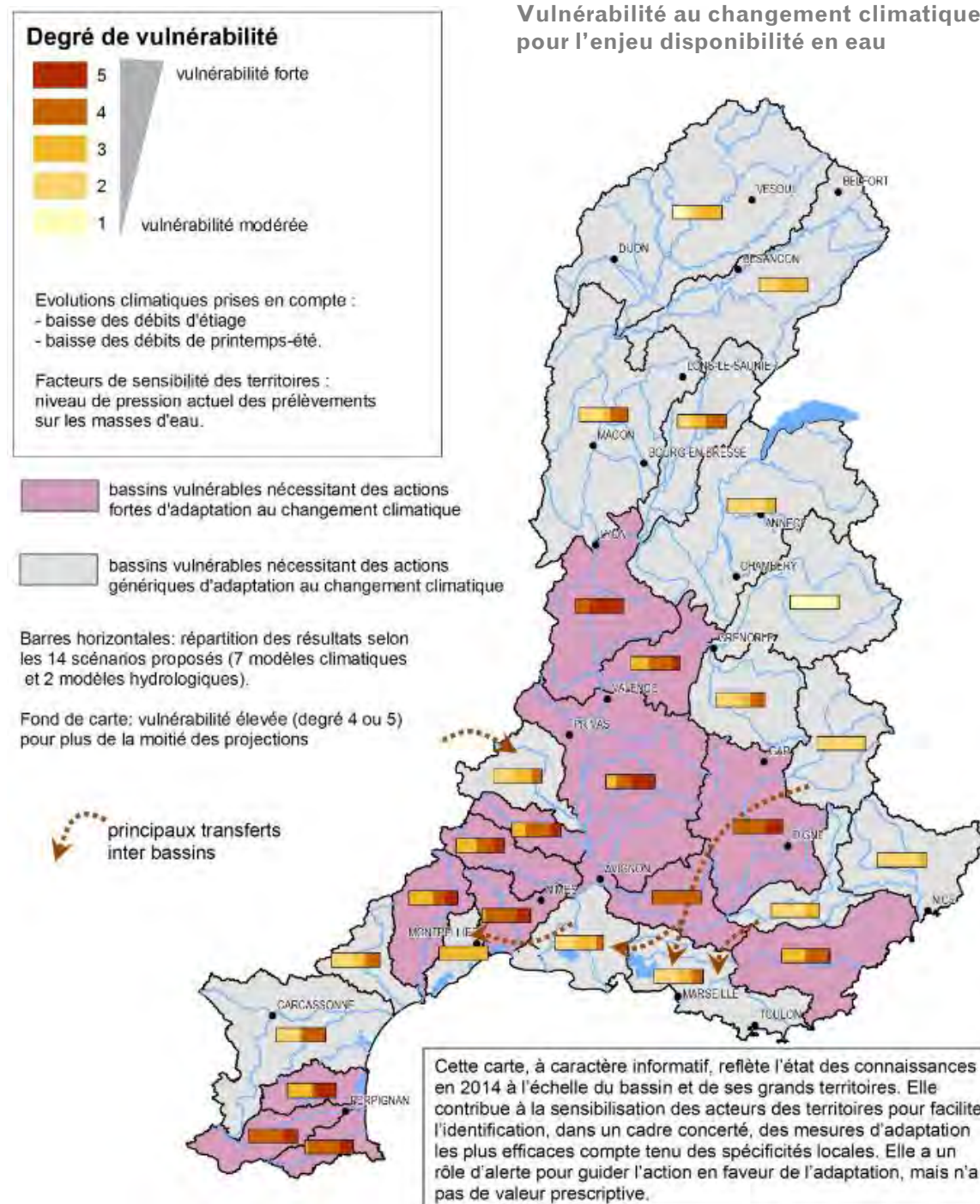
Des incertitudes quant aux effets du changement climatique sur les milieux aquatiques et la disponibilité de la ressource en eau

Focus : eau et changement climatique

Le cycle de l'eau est intégralement impacté par le changement climatique : perturbation des régimes pluviométriques, du ruissellement, du niveau des mers... Ces changements ont de fortes répercussions sur les milieux aquatiques dont l'état dépend de la ressource en eau. En effet, en accentuant le risque de sécheresses, le changement climatique peut mener à une diminution temporaire, mais drastique des niveaux des eaux ayant un impact sur les espèces. De plus, les pénuries d'eau provoquent par effet la concentration des pollutions modifiant l'équilibre biologique et chimique de l'eau pouvant aboutir à une mortalité importante sur les différentes espèces. Le réchauffement climatique dégrade ainsi la quantité et la qualité, entraîne une multiplication des agents pathogènes, la salinisation des sols et des nappes phréatiques de la ressource en eau. L'assainissement de l'eau devient de plus en plus compliqué au vu de l'augmentation de la température de celle-ci et donc de la prolifération d'agents pathogènes.

Au contraire, l'intensification et la multiplication des épisodes de pluies extrêmes, le changement climatique augmente le risque d'inondations, augmentant notamment le risque d'érosion détériorant les berges et la ripisylve. Les espèces dépendantes des conditions environnementales, et notamment de la température de l'eau, telles que les poissons par exemple subissent des modifications physiologiques.

Actuellement, les principaux leviers d'action pour préserver la qualité et la quantité de ressource en eau sont de restaurer ou maintenir les milieux humides, d'économiser l'eau des espaces urbains et d'intégrer l'eau dans les aménagements, d'organiser une gestion concertée des usages de l'eau et d'anticiper les conflits d'usage ainsi que de limiter l'introduction de polluants diffus ou ponctuels dans l'eau.



ATOUTS ET OPPORTUNITES

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

FAIBLESSES ET MENACES

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

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

Les risques



Des risques d'inondation reconnus dans plusieurs documents cadres

Les risques naturels

La commune appartient au périmètre des Territoires à risque important d'inondation **TRI de Sète**, et de la Stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI) du bassin de Thau qui en découle (approuvée le 4 juillet 2017), portée par le SMBT. Les principaux aléas identifiés sont la **submersion marine et l'érosion côtière, le débordement de la Vène et le ruissellement rural et urbain**.

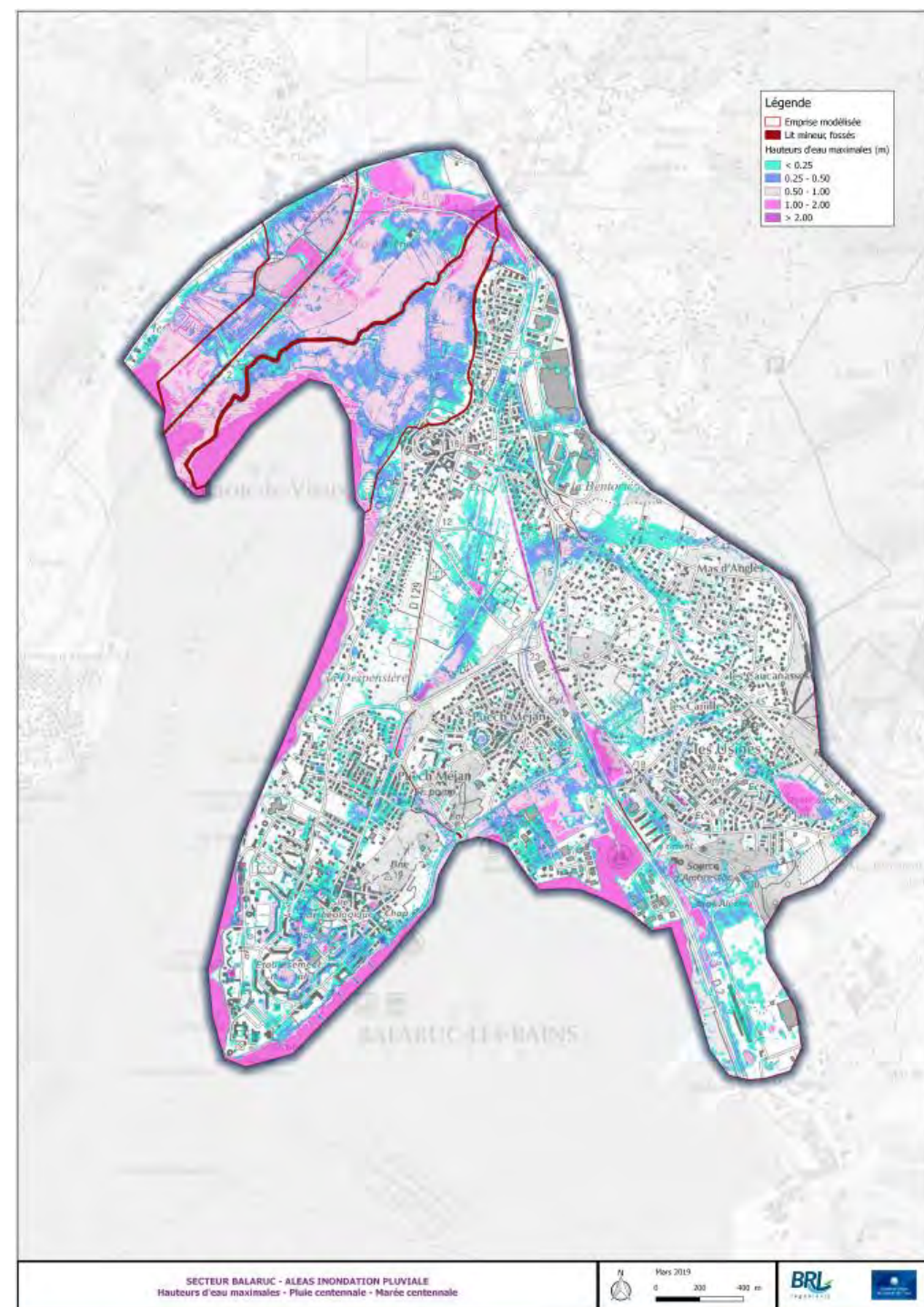
Entre 1982 et 2014, 12 épisodes de submersion marine ont été recensés. De plus, le dernier état de catastrophe naturel déclaré sur la commune correspond à un épisode de crues et coulées de boues survenu en septembre 2020.

Les objectifs pour la stratégie locale de gestion des risques d'inondation relative au TRI sont les suivants:

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation,
- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation,
- Améliorer la résilience des territoires exposés,
- Organiser les acteurs et les compétences,
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le SMBT a développé un outil de gestion environnementale du territoire de Thau (VigiThau) d'avertissement et des simulations des écoulements et les transferts de pollution vers la lagune de Thau. De son côté, BRLi a réalisé le projet « Litto CMS » destiné à développer un service d'aide aux collectivités et gestionnaires du littoral pour la prévention et la gestion des crises de submersion marine.

De cette association est née la réalisation d'un projet pour **l'étude et la prévision du risque de submersion marine sur le territoire du bassin de Thau pour la gestion du risque inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine, et de la lagune** à savoir : évaluation du risque et un dispositif d'avertissement en temps réel.



Source

Le PGRI Rhône Méditerranée

La commune est également concernée par le PGRI Rhône Méditerranée arrêté le 7 décembre 2015. Le PGRI fixe les objectifs qui s'appliquent à l'ensemble du district ainsi que les objectifs spécifiques aux SLGRI qui constituent ainsi une trame à approfondir dans chacune des stratégies locales.

Le PGRI Rhône Méditerranée cible 5 grands objectifs :

Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Améliorer la résilience des territoires exposés

Organiser les acteurs et les compétences

Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Afin d'atteindre ces objectifs, 15 dispositions spécifiques aux TRI sont établies par le PGRI 2022-2027.

Liste des catastrophes naturelles liées au risque inondation déclarées à Balaruc-les-Bains

Date	Type	Arrêté	Parution journal officiel
19/09/2020	Inondation et/ou coulées de boue	18/10/2021	03/02/2021
23/10/2019	Inondation et/ou coulées de boue	30/10/2019	31/10/2019
15/10/2018	Inondation et/ou coulées de boue	19/03/2019	07/04/2019
28/02 - 02/03 2018	Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	26/06/2018	05/07/2018
28/02 - 02/03 2018	Inondation et/ou coulées de boue	23/05/2018	22/06/2018
13-14/10/2016	Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	26/06/2017	07/07/2017
13-14/10/2016	Inondation et/ou coulées de boue	20/12/2016	27/01/2017
27-29/11/2014	Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	03/03/2015	04/03/2015
27-28/11/2014	Inondation et/ou coulées de boue	19/02/2015	19/02/2015
04/01/2013	Inondation et/ou coulées de boue	21/01/2014	24/01/2014
14/09/2004	Inondation et/ou coulées de boue	15/04/2005	03/05/2005
02-03/12/2003	Inondation et/ou coulées de boue	19/12/2003	20/12/2003
06/09/1999	Inondation et/ou coulées de boue	03/03/2000	19/03/2000
16-19/12/1997	Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	02/02/1998	18/02/1998
06-10/11/1982	Inondation et/ou coulées de boue, tempête	18/11/1982	19/11/1982

Des risques d'inondation reconnus dans plusieurs documents cadres

Le PGRI Rhône Méditerranée

Pour le TRI de Sète, la SLGRI du bassin de Thau définit des objectifs de la stratégie locale.

GRAND OBJECTIF 1

Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

1.1 Réaliser un diagnostic rétro et prospectif de la prise en compte des PPRI dans l'urbanisme des communes, notamment en lien avec les dispositions du SCoT de Thau

1.2 Initier des démarches de diagnostic et de réduction de la vulnérabilité des enjeux avec une approche différenciée entre la rénovation et les nouveaux projets et selon le type d'aléa (submersion marine, ruissellement, cours d'eau)

1.2.1 Initier des démarches groupées de mise en œuvre des diagnostics et des travaux pour les logements et bâtiments existants (cf. projet ALABRI) en zone urbaine et agricole

1.2.2 Réaliser un diagnostic de la vulnérabilité du secteur agricole (bâti, cultures, etc.) dans les zones concernées

1.2.3 Initier des projets pilotes permettant de nouvelles modalités d'articulation entre développement urbain et prévention des risques (notion d'habitat résilient ou « bas dommage »)

1.3 Améliorer la prise en compte, dans les choix d'aménagement, de la nécessité de réduire le ruissellement des eaux pluviales, avec un volet qualité des eaux

1.3.1 Mettre en œuvre les schémas directeurs de gestion des eaux pluviales selon des scénarios d'aménagements conçus à l'échelle des bassins versants en mobilisant au maximum les principes de l'ingénierie écologique afin d'optimiser les coûts et de réduire l'aléa inondation

1.3.2 Identifier les zones où le ruissellement urbain est générateur de risque pour la sécurité des populations et établir un programme d'actions

1.3.3 Prendre en compte la problématique de ruissellement urbain dans les nouveaux espaces urbanisés, notamment par l'emploi de techniques durables de gestion des eaux pluviales (bassins et tranchées d'infiltration, noues, plans d'eau...)

1.3.4 Inscrire chaque projet/aménagement dans une gestion « bassin versant » afin de réduire les potentiels effets cumulés de petits projets indépendants sur le fonctionnement hydrologique, l'hydraulique et la qualité du milieu récepteur

GRAND OBJECTIF 2

Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

2.1 Conserver voire développer les zones d'expansion de crue en étudiant les possibilités d'instaurer des servitudes de surinondabilité et les retranscrire dans les documents d'urbanisme

2.2 Favoriser la mise en œuvre, notamment à travers les PLU, d'une politique GEMAPI basée sur les dispositions du SAGE de Thau et Ingril et sur les principes de l'ingénierie écologique (préservation des lits majeurs, infiltration à la source, ralentissement des écoulements, restauration des cours d'eau... dès que c'est possible)

2.3 Favoriser la prise en compte des enjeux de qualité des eaux présents sur le territoire (cours d'eau, lagune, étangs et eaux souterraines) dans la mise en œuvre de la prévention contre les inondations

2.3.1 Identifier des zones de régulation jouant à la fois un rôle dans l'abattement des pollutions et dans la réduction du risque inondation

2.3.2 Adapter les ICPE au risque d'inondation extrême

GRAND OBJECTIF 3

Améliorer la résilience des territoires exposés

3.1 Aider à la réalisation, améliorer et étendre les outils de gestion de crise

3.1.1 Faire un bilan sur les PCS, identifier les besoins en termes de connaissance et élaborer ceux qui manquent selon les retours d'expérience issus du bilan, initier la coordination inter PCS

3.1.2 Initier et développer l'avertissement pour les communes sur la base du modèle d'écoulement des eaux du programme OMEGA Thau et des points de vigilance identifiés en tenant compte du manque de connaissances sur les débits des cours d'eau, les ruissellements en cas d'orage et les phénomènes de tempête

3.2 Développer la conscience du risque inondation et des risques littoraux par la sensibilisation, le développement de la mémoire et l'information des populations (permanentes et touristiques) et activités exposées

3.2.1 Poser des repères de crues, des laisses de mer ou de hauteur de vagues

3.2.2 Mettre à jour les documents d'information réglementaire (DICRIM)

3.2.3 Évaluer l'efficacité des projets réalisés sur le littoral et capitaliser les retours d'expérience

GRAND OBJECTIF 4

Organiser les acteurs et les compétences

4.1 Associer l'ensemble des acteurs concernés par le risque inondation pour favoriser un engagement vers une SLGRI construite ensemble

4.2 Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques au sein de la gouvernance mise en place sur le bassin de Thau (Comité Stratégique et ses groupes techniques) pour une bonne articulation de la mise en œuvre des directive inondation, directive cadre sur l'eau, Plan de bassin d'adaptation au changement climatique, etc.

4.3 Alimenter les réflexions de prises de compétence GEMAPI, en lien avec la SLGRI, clarifier les responsabilités de chacun

4.4 Évaluer l'intérêt de mettre en place un « PAPI d'intention »

4.5 Veiller à la cohérence et favoriser les échanges avec les SLGRI voisines pour les communes de Marseillan et Agde (SLGRI Béziers Agde), Mireval, Vic la Gardiole et Montbazin (SLGRI Lez-Mosson sur le TRI de Montpellier)

GRAND OBJECTIF 5

Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

5.1 Améliorer la connaissance de l'aléa

Ceci afin de servir d'état des lieux précis et de diagnostic de risque, dans la perspective d'amélioration des PCS (cours d'eau non pris en compte actuellement dans les cartographies directive inondation, ruissellement des eaux de pluie en cas d'orage, phénomènes liés au karst du Pli Ouest, scénarios submersions marines, concomitance des phénomènes, temps de ressuyage)

5.2 Améliorer la connaissance des différents enjeux exposés au risque inondation et de leur vulnérabilité

5.3 Améliorer la connaissance du risque d'inondation par submersion marine en arrière des lagunes et étangs

5.4 Développer un dispositif de partage de la connaissance du risque inondation sur le bassin de Thau

La mise en œuvre opérationnelle de la stratégie locale du bassin de Thau est assurée notamment par le SAGE de Thau et Ingril. Un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) est également en cours d'élaboration.

Source

Des risques d'inondation localisés sur le pourtour de la presqu'île

Les risques naturels sur la commune

Inondation

La commune est concernée par le risque inondation qui a conduit à la prescription d'un Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) le 12 septembre 2007 et à son approbation le 25 janvier 2012. Ce risque provient de l'étang de Thau en cas de **débordement**. Ce genre d'épisode survient en cas de tempête et peut être aggravé en période de pluies du fait du **phénomène de ruissellement**. La commune reposant sur des formations karstiques et calcaires, le risque de ruissellement ne doit pas être négligé.

De plus, le territoire communal a été déclaré en état de catastrophe naturelle suite à un épisode d'inondation à 8 reprises entre 1982 et 2021.

Le PPRI du bassin versant de l'étang de Thau a défini l'aléa ainsi qu'un zonage réglementaire qui détermine les usages possibles selon les différentes typologies de zones.

Deux grands types de zones sont ainsi définies : les zones de danger et les zones de précaution. Ainsi, les zones exposées aux risques dans le règlement du PPRI qualifiées de zones de danger, sont constituées des zones d'aléa fort. Les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques, qualifiées dans le PPRI de zones de précaution, sont constituées des zones d'aléa modéré.

Les zones de danger : Ce sont des zones exposées à un aléa fort, elles regroupent :

-Les zones rouge RU et RU1, secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont forts (zone urbaine)

-La zone rouge RN, secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont peu importants (zone naturelle),



Source : Zonage réglementaire du PPRI de Balaruc-les-Bains

Des risques d'inondation encadrés par un PPRI

Les zones de précaution :

Il s'agit d'une part dans les zones faiblement exposées à l'aléa de référence qu'il soit souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux, et d'autre part des zones directement exposées à cet aléa de référence où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger. Ces zones regroupent :

- La zone bleue BU, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont forts (zone urbaine),

- La zone rouge de précaution RP, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont peu importants (zone naturelle).

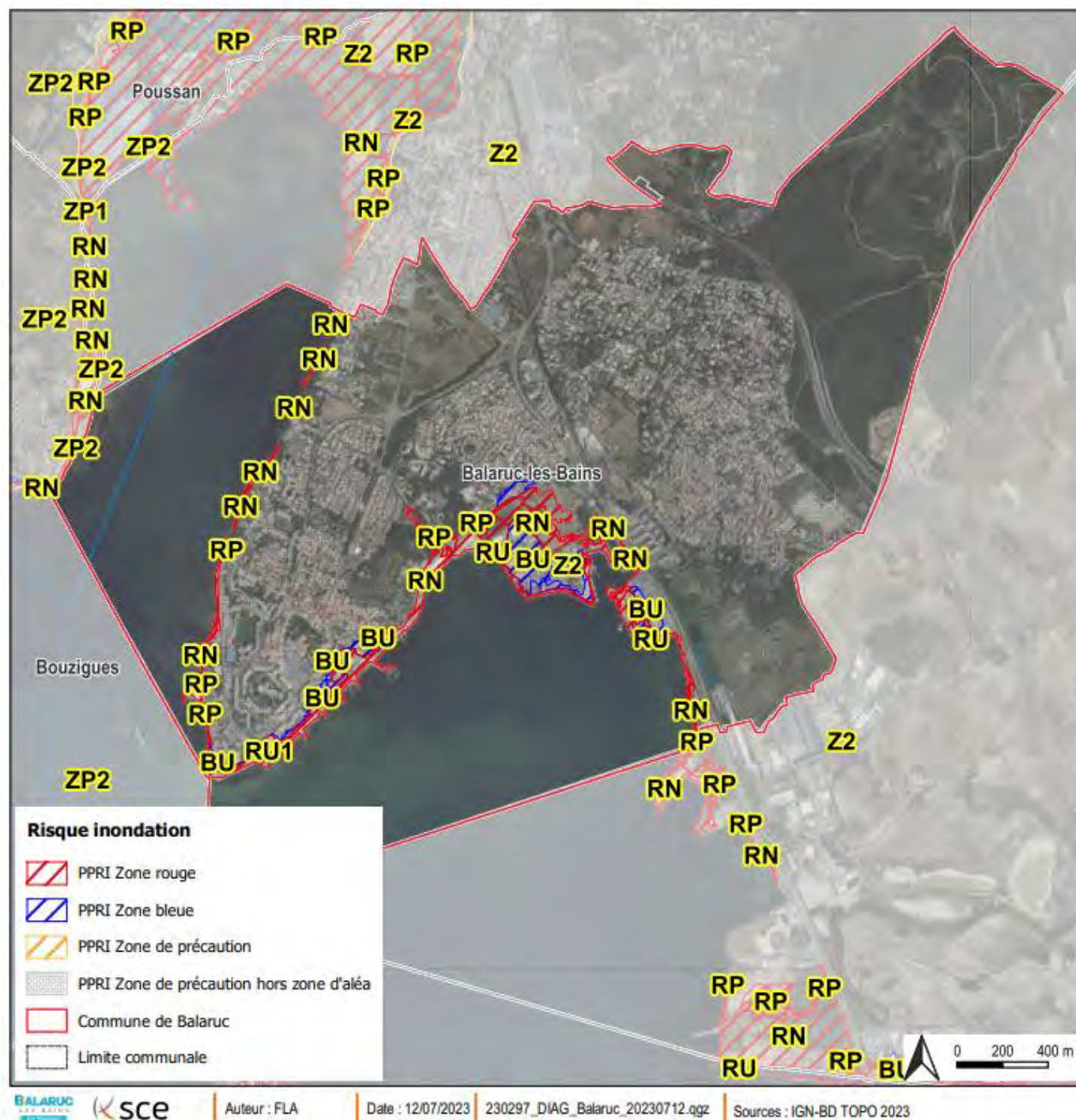
Aléas, enjeux et risques :

L'aléa de référence pour le risque de submersion marine correspond à une tempête marine centennale dont la cote de P.H.E. est estimée à 2,00 m NGF. Cette valeur a été déterminée à partir de niveaux historiques atteints sur le littoral du Languedoc-Roussillon en tenant compte d'effets locaux comme la houle et de différents processus physiques conduisant à l'élévation du niveau marin lors des tempêtes.

Les enjeux modérés recouvrent les zones non urbanisées à la date d'élaboration du présent document et regroupent donc les zones agricoles, les zones naturelles et les zones forestières en référence à l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les zones à urbaniser non aménagées.

Les enjeux forts recouvrent les zones urbanisées à la date d'élaboration du présent document ainsi que les zones ou parties de zones indiquées comme à urbaniser (NA, AU) dans le document de planification et déjà aménagées.

Le risque est le croisement de ces grilles d'aléa et d'enjeux.



Source : Zonage réglementaire du PPRI de Balaruc-les-Bains

Un risque d'inversac sur l'étang de Thau

La commune de Balaruc-Les-Bains fait l'objet d'un [arrêté portant reconnaissance de l'État de catastrophe naturelle en date du 22 mai 2023](#), relatif au phénomène d'inondations par remontée de nappe phréatique survenue sur le territoire communal entre le 28/11/2020 et le 10/02/2021. La remontée de nappe est d'origine naturelle et l'intensité anormale du phénomène est établie lors de l'évènement au regard de ses caractéristiques hydrologiques : phénomène d'inversac historique.

Principes de gestion du risque d'inversac :

[4 solutions de remédiation étudiées pour la gestion de l'inversac](#) (source: Projet DEM'EAUXTHAU, Indicateur risque Inversac – juin 2022) :

- Injection d'eau dans l'aquifère à proximité de la Vise,
- Diminution de la salinité de la lagune,
- Obturation partielle de la source de la Vise,
- Obturation partielle de la source de la Vise & Injection d'eau dans l'aquifère à proximité de la Vise.

Conclusion :

Une solution de remédiation basée sur [une réduction/vannage du débit d'exhaure de la source de la Vise](#) asservi à l'évolution de la piézométrie de l'aquifère apparaît la solution la plus pragmatique sur le long terme pour réduire le niveau de risque de déclenchement d'un inversac.

[En contexte très déficitaire de précipitation](#) et donc de recharge de l'aquifère, une [solution de remédiation mixte constante à injecter de l'eau douce par forage couplé à une réduction des débits de la source de la Vise](#) pourrait s'avérer une solution transitoire intéressante pour réduire le niveau de risque de déclenchement d'un inversac.

Cette dernière solution basée sur un débit d'injection soulève deux problèmes techniques majeurs. Le premier consiste à réaliser et dimensionner un ouvrage d'injection interceptant le même conduit karstique que celui de la source, ou un conduit bien connecté, et le second suppose que l'on puisse acheminer d'importants volumes d'eau douce pour assurer l'injection. Pour une durée de 20 jours et une injection à 100 m³/h, cela représente 48000m³.

Enfin, la [solution technique qui permettrait de moduler le débit de la source de la Vise en fonction de la piézométrie](#) (et les aménagements associés) demanderait à être étudiée de façon détaillée.

Une commune peu exposée aux risques de mouvements de terrain mais exposée au risque feux de forêt

Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain sont les manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain ayant été déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles (fonte des neiges, pluviométrie anormalement forte, séisme ...) ou anthropiques (terrassment, vibration, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères ...). Ils peuvent prendre la forme de glissements, d'éboulements, de coulées, d'effondrement ou d'érosion de berges.

Il n'existe pas d'épisodes recensés sur la commune, aussi le risque associé aux mouvements de terrain est considéré faible. Il est susceptible de concerner majoritairement le massif de la Gardiole, au nord.

Risque sismique

Le nouveau zonage sismique de la France (décret n°2010-1255 du 22/10/2010) est applicable depuis le 1er mai 2011. D'après la carte d'aléa sismique, la commune de Pignans se situe en zone de sismicité faible (2 sur 5).

Si le risque sismique est considéré comme faible sur la commune, des règles de construction parasismique spécifiques sont néanmoins applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Risque Radon

D'après Géorisques, le risque radon est modéré sur la commune.

Risque feu de forêt

Les feux de forêt sont déclarés lorsqu'au moins 0,5 ha d'un seul tenant et qu'au moins une partie des strates arborées et/ou arbustives sont détruites. Ils concernent les forêts, mais aussi le maquis, la garrigue et les landes. D'après la base de données Prométhée, l'Hérault est le département méditerranéen de la région Occitanie le plus touché par les incendies de forêt (période 200-2018). Aucun incendie n'est recensé à Balaruc-les-Bains entre 2010 et 2020. Toutefois le risque de feu de forêts reste élevé, et il concerne principalement le massif forestier de la Gardiole.

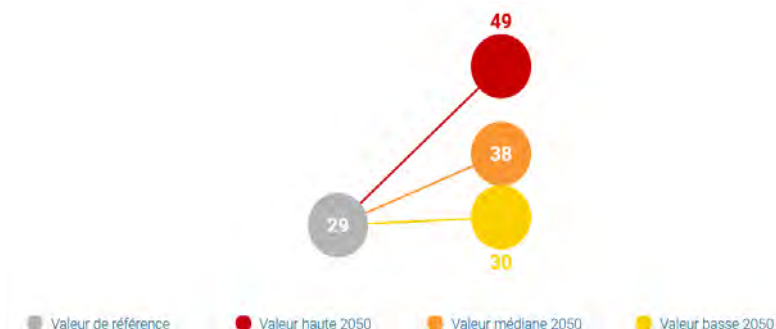
De plus, ce risque va s'accroître dans les années à venir. En effet, d'après les données climatiques évaluées à l'horizon 2050 (source : Climadiag Commune), Balaruc-les-Bains va connaître une augmentation significative du nombre de jours présentant un risque significatif de feu de végétation, du fait des conditions climatiques plus sèches.

Aussi, si Balaruc-les-Bains n'est pas concernée par un plan de prévention des risques d'incendie (PPRIF), les perspectives d'évolution de cet aléa devraient pousser la commune à développer une stratégie de gestion de ce risque, en accord avec le plan départemental de protection des forêts (PDFCI) de l'Hérault.

La commune est néanmoins concernée par une Obligation légale de débroussaillage (OLD). Le débroussaillage (ou débroussaillage) consiste à réduire les matières végétales de toute nature (herbe, branchage, feuilles...) pour diminuer l'intensité des incendies et freiner leur propagation. Il peut s'agir, par exemple, d'élaguer les arbres ou arbustes ou d'éliminer des résidus de coupe (branchage, herbe...). Dans l'Hérault, les zones soumises à débroussaillage sont les abords des bois et forêts (sauf ceux des massifs forestiers à moindres risques définis par arrêtés préfectoraux).

Estimation du nombre de jours avec risque

significatif de feu de végétation en 2050



Incendie sur le massif de la Gardiole



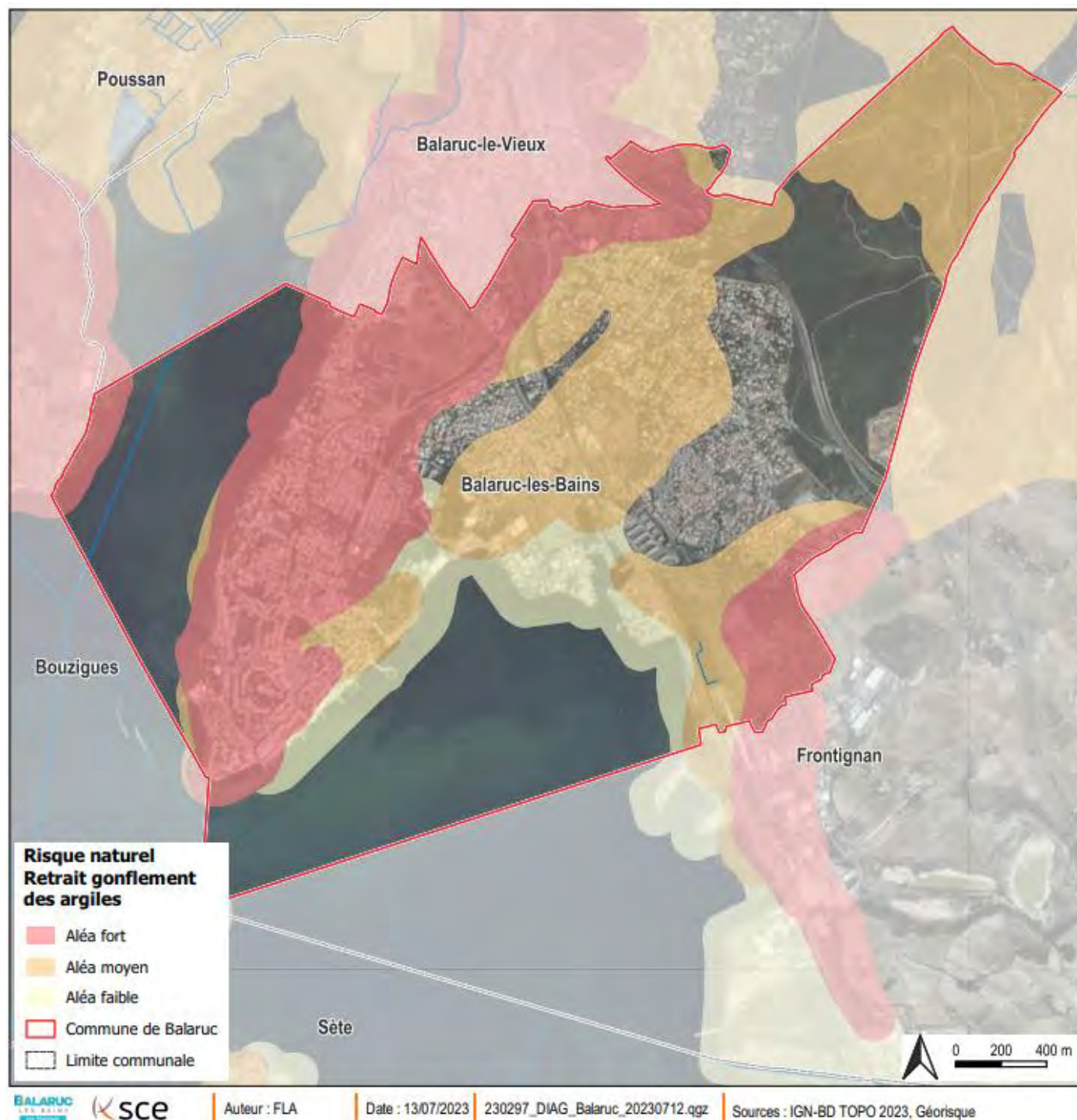
Une commune exposée aux risques de retrait gonflement des argiles

Aléa retrait gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent entraîner des désordres importants, sur les bâtiments à fondations superficielles notamment. Une nouvelle cartographie réglementaire est valable depuis le 1er janvier 2020 : l'exposition à l'aléa de retrait-gonflement des argiles (RGA) varie au sein de la commune :

- **Exposition forte** : versant ouest et une petite zone à l'est ;
- **Exposition moyenne** : nord-est, centre et une partie du sud-est ;
- **Exposition faible** : côte sud de la commune.

Le risque lié au RGA est considéré important à l'échelle de Balaruc-les-Bains.



Source

Des risques industriels liés à la présence d'ICPE et de risque TMD

Les risques industriels et technologiques

Les risques industriels et technologiques correspondent à des événements accidentels se produisant sur un site industriel, pouvant entraîner des conséquences immédiates graves sur la population et l'environnement.

ICPE

En France, toute activité ou stockage pouvant générer des nuisances ou des risques pour l'environnement est concerné par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

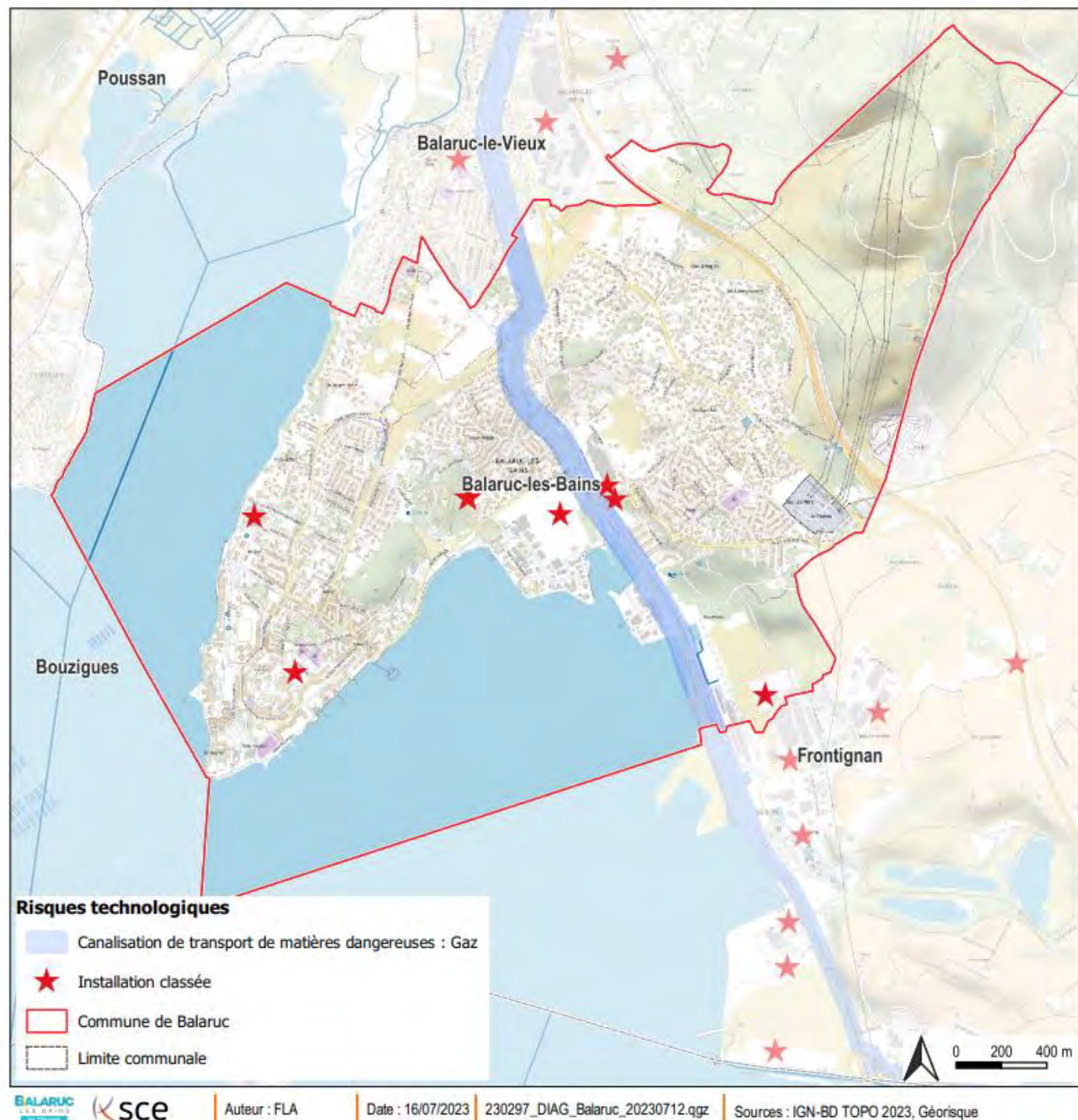
Cette réglementation donne lieu à un classement des installations concernées selon les régimes suivants: déclaration (D) ou déclaration avec contrôle (DC) ; enregistrement (E) ou autorisation (A), qui nécessitent une autorisation préfectorale d'exploiter ou autorisation préfectorale d'exploiter avec servitude d'utilité publique (AS), correspondant aux établissements SEVESO. Quatre ICPE sont recensées sur la commune, mais aucune n'est classée SEVESO :

- Blanchisserie de Balaruc-les-Bains (E), en fin d'exploitation ;
- Sibelco (E), en activité ;
- Raffinerie du midi (A), en fin d'exploitation ;
- CEDEST SAS (A) en fin d'exploitation.

Transport de matière dangereuse (TMD)

Le TMD concerne le transport de gaz naturel, d'hydrocarbures et de produits chimiques, par voie routière, ferroviaire, fluviale ou maritime, ou bien par canalisation.

Le risque est existant sur la commune : une canalisation de transport de gaz naturel exploitée par la société GRT gaz Rhône-Méditerranée la traverse, longeant la RD 2.



Source

Des risques naturels qui vont s'intensifier avec les effets du changement climatique

Focus risques et changement climatique

Le changement climatique induit une augmentation des températures et des événements climatiques extrêmes.

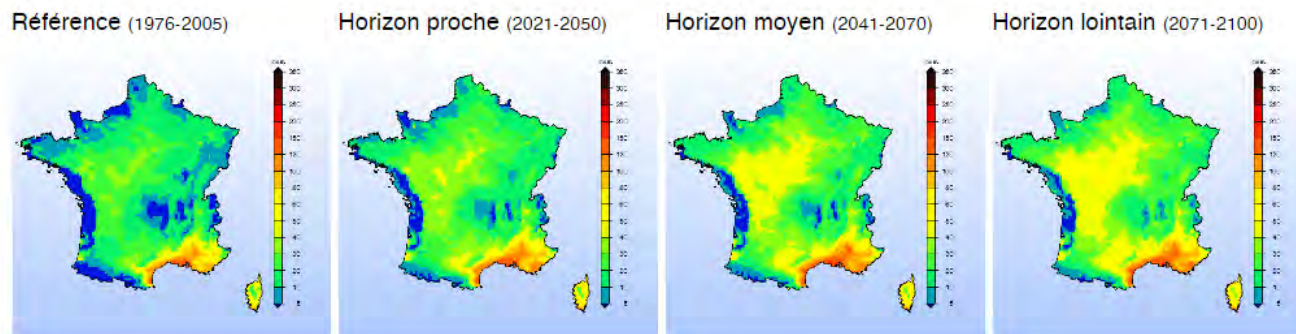
Les villes connaissent de plus en plus de journées caniculaires exacerbées par la pollution.

Les impacts du changement climatique auront également des incidences diverses sur les infrastructures du territoire. Globalement, ils généreront des surcoûts importants pour les gestionnaires, les collectivités et donc les usagers : vulnérabilité par rapport aux phénomènes extrêmes, sensibilité à l'élévation de la température entraînant des contraintes d'exploitation plus importantes.

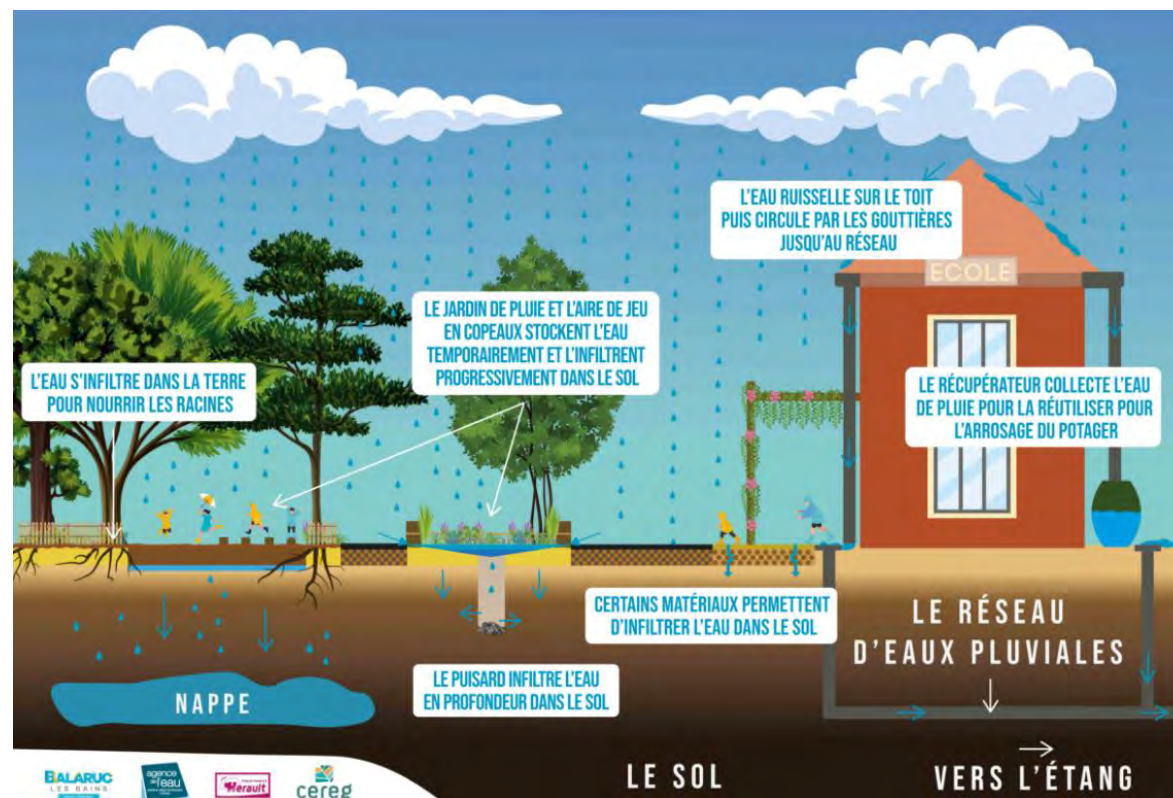
La commune de Balaruc-les-Bains est et sera particulièrement exposée aux risques d'inondation (submersions marines, ruissellement) et d'aléas retrait et gonflement des argiles.

Face aux conséquences du changement climatique (événements climatiques extrêmes plus fréquents et intenses, risques de submersions marines et d'érosion côtière et d'inondation accrues) et à la diminution de la disponibilité de la ressource en eau, il paraît nécessaire de planifier et d'organiser l'urbanisation sous un nouveau prisme intégrant la thématique climatique. C'est dans ce contexte que la révision du PLU de Balaruc-les-Bains doit s'inscrire afin d'anticiper et d'adapter aux mieux la stratégie de développement avec les enjeux climatiques actuels et à venir.

Modélisation sur l'année – DRIAS 2020 médiane de l'ensemble sensibilité aux feux de forêts modérée (source : DRIAS)



Panneau explicatif sur le circuit de l'eau dans le cadre du projet sur la désimperméabilisation des cours d'école



Source DRIAS ; <https://www.ville-Balaruc-les-Bains.com/desimpermeabilisation-des-espaces-publics>

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

ATOUTS ET OPPORTUNITES

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

FAIBLESSES ET MENACES

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

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

Les nuisances



Les nuisances sonores

La notion de bruit

La présence d'industries, encore en activités ou non, est susceptible également d'avoir engendré une pollution des sols qui pourrait avoir des conséquences non négligeables sur la santé humaine. La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Le bruit peut être caractérisé par sa fréquence (grave, médium, aiguë) et par son amplitude mesurée en niveau de pression acoustique. L'unité de mesure du bruit perçu est le décibel dB(A) qui permet de caractériser un son ou un bruit en tenant compte de la sensibilité de l'oreille humaine. Le niveau, la fréquence, mais surtout la durée du bruit sont pris en compte au moyen d'un indicateur, le niveau global Leq pondéré A, le LAeq.

Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)

Dans le cadre de la directive européenne 2002L/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, les départements sont dans l'obligation d'établir un PPBE. Il définit les mesures prévues par les autorités compétentes pour traiter les situations de fortes nuisances liées aux infrastructures terrestres nationales.

Le PPBE en vigueur en Hérault s'applique pour la période 2018-2023. Pour l'échéance 4 (période 2024-2029), le PPBE a été approuvé par le préfet de département le 18 juillet 2024.

Échelle des niveaux sonores

Niveau sonore	Type d'ambiance		
>80 dB(A)	Très bruyant	Autoroute, périphérique, chantier	Difficile
70 dB(A)	Bruyant	Rue animée, grand boulevard	En parlant fort
60 dB(A)	Bruit urbain modéré	Centre ville, rue de distribution	
50 dB(A)	Relativement calme	Secteur résidentiel, rue de déserte	A voix normale
40 dB(A)	Bruit de fond calme	Intérieur cour, campagne	
30 dB(A)	Très calme	Ambiance nocturne en milieu rural	A voix basse
20 dB(A)	Silence	Désert	

Notre oreille est plus sensible aux moyennes fréquences qu'aux basses et hautes fréquences. Pour tenir compte de ce comportement physiologique de l'oreille, les instruments de mesure sont équipés d'un filtre dit "de pondération A" dont la réponse en fréquence est la même que celle de l'oreille. L'unité de mesure s'appelle alors le décibel pondéré A (dB(A)).

Il permet de décrire globalement la sensation quand l'excitation sonore couvre une large plage de fréquences, ce qui est le cas de presque tous les bruits auxquels nous sommes soumis.

Des nuisances sonores liées à la traversée de la DR600 et RD2

Infrastructures de transport

À l'échelle de Balaruc-les-Bains, plusieurs infrastructures routières sources de nuisances sonores peuvent être identifiées :

La RD600 passant à la limite nord-est de la commune, classée en catégorie 3

La RD2 traversant le nord-est de la commune, classée en catégorie 3

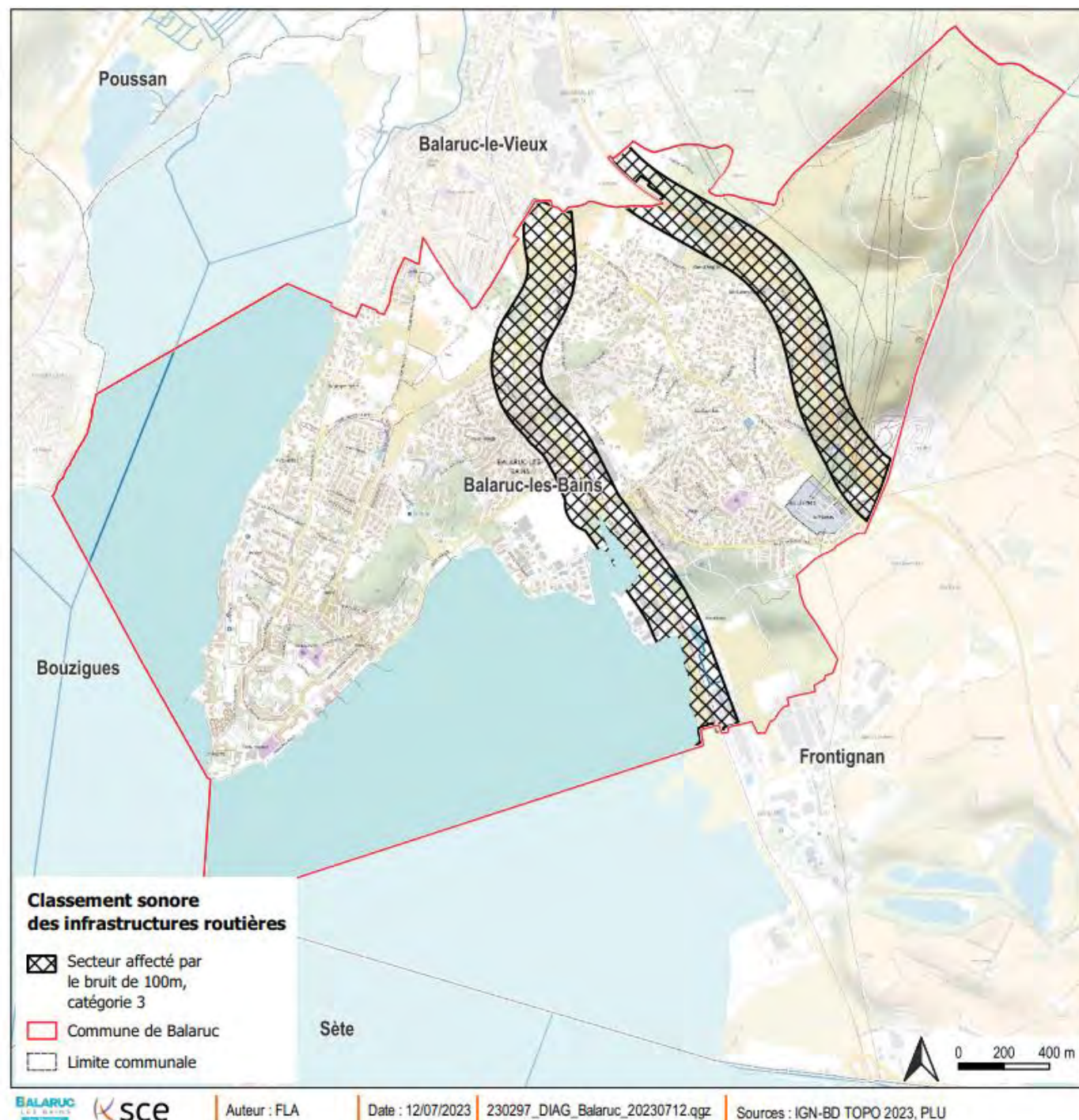
Le classement en catégorie 3 correspond à des niveaux sonores de référence L_{aeq} :

$70 < L_{aeq} \leq 76$ dB(A) de 6h à 22h

$65 < L_{aeq} \leq 71$ dB(A) de 22h à 6h

Ce classement implique également que la largeur des secteurs affectés par ce bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée.

Balaruc-les-Bains n'étant pas desservie par le réseau ferroviaire, elle n'est pas concernée par les nuisances sonores liées à ce type d'infrastructure.



Source

Gestion des déchets

L'article 28 de la directive n°2008/98 du 19 novembre 2008 précise l'obligation faite aux États membres d'élaborer un ou des plans de gestion des déchets. Ces plans couvrent, seuls ou en combinaison, l'ensemble du territoire géographique de l'État membre concerné.

C'est dans ce contexte que le plan régional de prévention et de gestion des déchets PRPGD Occitanie a été adopté le 14 novembre 2019.

Au niveau de la commune, la compétence « déchets » est assurée par Sète Agglopôle Méditerranée, la communauté d'agglomération du bassin de Thau, et ce depuis le 31 décembre 2002. Elle concerne la collecte, le transport et le traitement :

- Des déchets ménagers
- Des déchets du tri sélectif
- Des encombrants
- Des déchets verts
- Des déchets dangereux

Il n'existe pas d'installation fixe de gestion et/ou traitement des déchets à Balaruc-les-Bains, mise à part la déchetterie. Les déchets de la commune, et de l'ensemble du territoire de Sète Agglopôle Méditerranée sont traités par l'unité de valorisation énergétique (UVE).

Les sites et sols pollués

Un site est considéré comme pollué lorsque le sol, le sous-sol, ou les eaux souterraines ont été pollués par des substances dangereuses, pouvant générer des nuisances voire des risques pérennes pour les personnes et l'environnement.

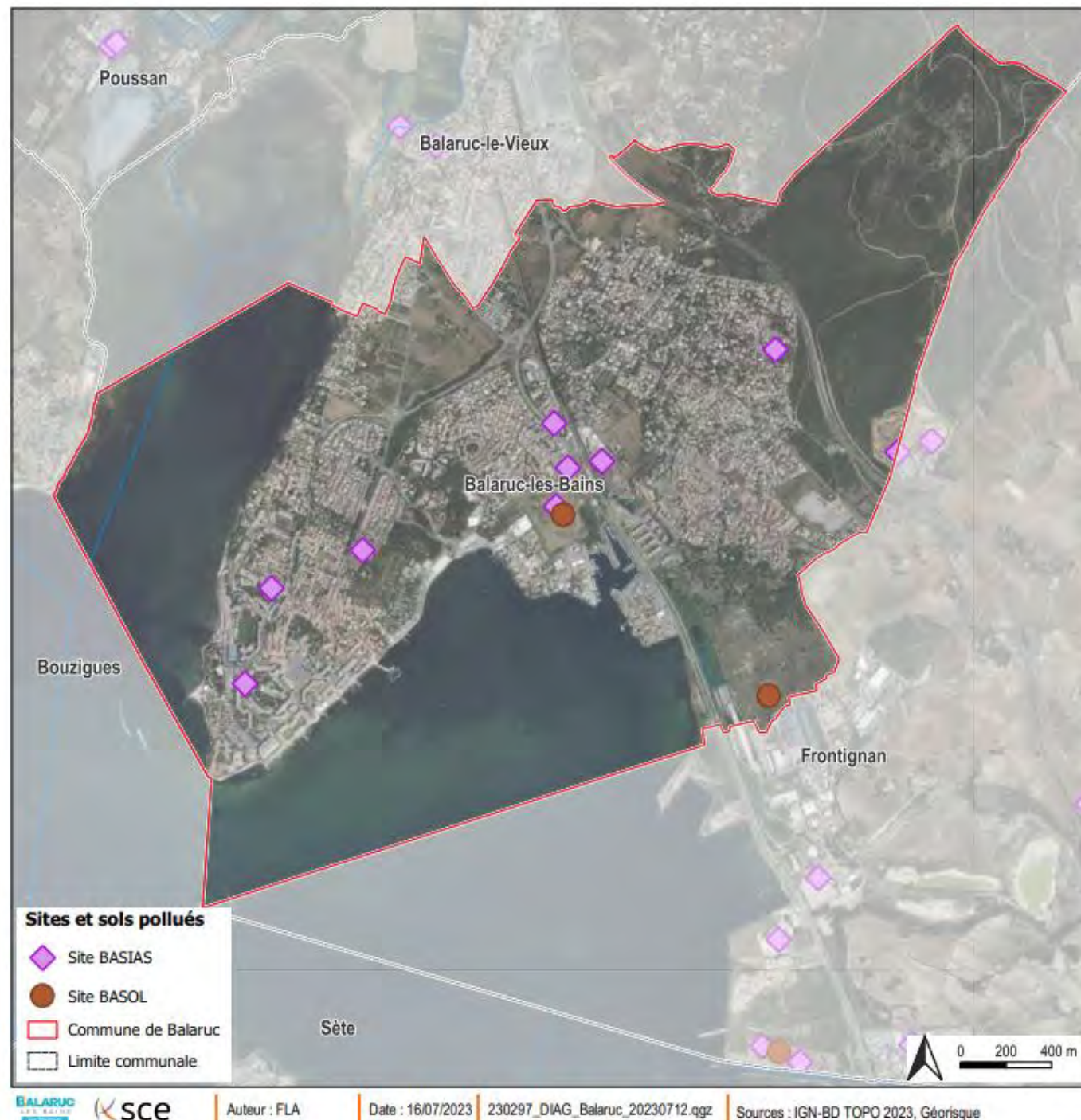
Le portail Géorisques recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués. Cet inventaire permet de :

- Recenser de façon large et systématique tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- Conserver la mémoire de ces sites ;
- Fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La base de données de pollution des sols, SIS et anciens sites industriels recense 13 anciens sites industriels et activités de services susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.

De plus, Balaruc-les-Bains fait partie des communes du département concernées par des secteurs d'information sur les sols (SIS). D'après le Cerema, il s'agit de zones géographiques où « la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution (notamment en cas de changement d'usage de ces terrains).

Ces études et mesures visent à préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement »,



Source

Un passé industriel et actuel à considérer avec les perspectives de développement urbain

Trois sites industriels sont identifiés sur la commune :

- Sud Fertilisants / CEDEST Engrais (34SIS01176)
- Raffinerie du midi (34SIS02407)
- Raffinerie du midi Zone sud (34SIS05355)
- Concernant le site de la Raffinerie, des diagnostics de pollutions sont en cours de réalisation.

Identifiant BASIAS	Identifiant SSP	Dernière raison sociale de l'entreprise	État d'occupation
LRO3400006	SSP3928709	SOCIETE FENAILLE ET SOCIETE DESPEAUX	Indéterminé
LRO3400242	SSP3928899	SOCIETE RODRIGUEZ RENÉ	Indéterminé
LRO3400293	SSP3928941	POQUET SA	Indéterminé
LRO3401442	SSP3929841	SOCIETE FOURCADE JEAN	En arrêt
LRO3401558	SSP3929932	GENERALE DES ENGRAIS SA, ANC. PECHINEY ST GOBAIN, ANC. SUD FERTILISANT (SDF CHIMIE), ANC. RAYDOR COLORANTS SARL, ANC. P. BERBARD ET CIE ETS	Indéterminé
LRO3401816	SSP3930151	RAFFINERIES DU MIDI, ANC. CIE INDUSTRIELLE DES PETROLES DE FRONTIGNAN	En arrêt
LRO3401818	SSP3930153	SOCIETE NOUVELLE DE GESTION, MAISON DE RETRAITE "LE PONANT, ANC. HÔTEL "LE PONANT"	Indéterminé
LRO3401858	SSP3930184	SOCIETE MARTY HENRI	En arrêt
LRO3401884	SSP3930203	COMMUNE DE Balaruc-les-Bains, ANC. EDF-GDF	En arrêt
LRO3402302	SSP3930530	SOCIETE POINTMAT - France Matériaux - Balaruc Matériaux	En arrêt
LRO3402459	SSP3930649	CARROSSERIE BALANCOISE	Indéterminé
LRO3402599	SSP3930758	SOCIETE MARTY BRUNO, ANC. SOCIETE COPPOLINI CLAUDE	Indéterminé
LRO3402755	SSP3930880	ROUTIERE COLAS STÉ	En arrêt

Liste des sites et sols pollués présents sur la commune de Balaruc-les-Bains

Source

ATOUTS ET OPPORTUNITES

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

FAIBLESSES ET MENACES

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

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

Les énergies et les émissions de GES et ENR



Le cadre législatif

La loi Climat et Résilience

La Loi Climat et Résilience publiée au Journal officiel le 24 août 2021 est fondée sur les propositions issues de la Convention Citoyenne pour le Climat afin d'atteindre une neutralité carbone à l'horizon 2050. Elle traite entre autres des thématiques suivantes : énergies renouvelables (EnR), efficacité énergétique des bâtiments, mobilité décarbonée... Cette loi a été complétée par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, loi d'accélération sur les énergies renouvelables, dont l'enjeu principal est de répondre à la crise énergétique en développant la production d'énergies non fossiles, tout en intégrant la préservation de la biodiversité. Au regard de la préservation des espaces, l'objectif est de mobiliser le foncier déjà artificialisé pour le déploiement des EnR.

Le PREPA

Le Plan National de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA), adopté en 2022, fixe des objectifs chiffrés pour les principaux polluants d'ici 2030. Il fixe des actions prioritaires pour les atteindre, comme la surveillance des activités industrielles polluantes, le développement des mobilités actives, etc.

La SNBC

- Concernant les émissions de gaz à effet de serre (GES), il existe une Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte, visant à réduire les émissions polluantes en France d'ici 2050. Elle prend pour référence l'année 1990.

Le cadre supra-territorial

Le PCAET

Sète Agglopôle Méditerranée a élaboré un Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) pour la période 2020-2026. Le PCAET se décline en 5 axes structurants, reflétant les priorités stratégiques fixées par SAM :

- Mobiliser tous les acteurs, pour engager la transition vers un bâti et un urbanisme post-carbone.
- Développer la production et l'usage des nouvelles énergies.
- Conjuguer nature et innovation pour la préservation des ressources.
- Agir globalement : développement et consommation plus responsables.
- Faire du Plan Climat une démarche innovante et participative : dynamique territoriale partagée.

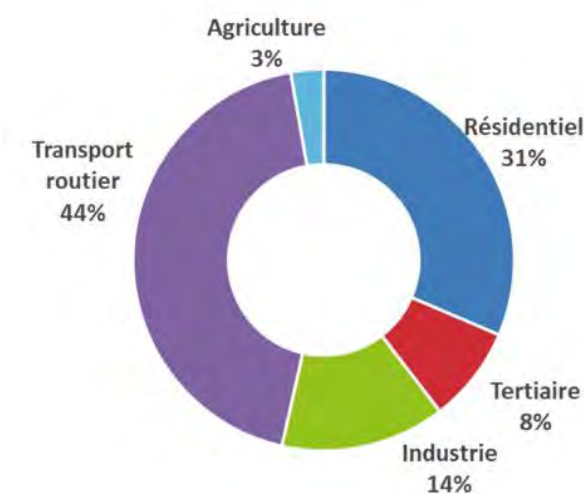
La stratégie REPOS

La région Occitanie, elle, s'engage à réduire ses consommations énergétiques et ses émissions polluantes via la constitution d'objectifs régionaux à l'horizon 2050, inscrits dans la stratégie REPOS (Région à énergie POSitive).

Les consommations énergétiques

D'après le diagnostic du PCAET de Sète Agglopôle Méditerranée, le territoire consommait énergétiquement 2576 GWh en 2015. Ceci équivaut à une consommation de 22 MWh/hab, soit l'équivalent de la moyenne régionale en Occitanie et 6 MWh/hab de moins que la moyenne nationale.

Le premier secteur consommateur d'énergie est celui du transport routier (44% de la consommation) puis vient le bâtiment comprenant le résidentiel et le tertiaire (39%). 69% des énergies utilisées proviennent des énergies fossiles (produits pétroliers et gaz).

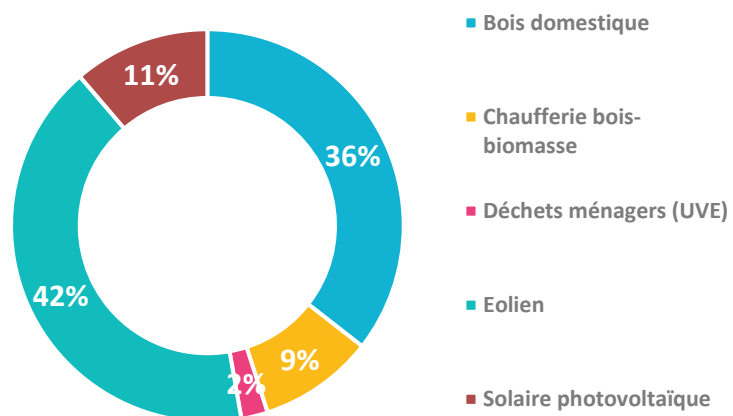


Une production d'EnR intercommunale essentiellement tournée vers l'éolien

La production d'énergie renouvelable

Balaruc-les-Bains dispose d'installations de production d'énergie renouvelable : turbines éoliennes, panneaux photovoltaïques, chaufferies bois, incinérateur de déchets. Au total en 2020, ce sont **149,6 GWh** produits par ces installations ENR, ce qui représente 7,5% de la consommation d'énergie finale. **42% de la production provient de l'éolien**. Ces chiffres restent néanmoins loin des objectifs fournis par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (32% d'ici 2030) et par le Schéma Régional Climat-Air-Energie d'Occitanie (71% d'énergie renouvelable d'ici 2050).

En lien avec la loi climat et résilience du 22 août 2021, des zones de développement préférentielles pour le développement des EnR devront être identifiées et au contraire des zones à écarter devront être localisées dans le PLU.



Source Terristory

Des émissions de GES impactées par le transport routier

La qualité de l'air

L'agglomération de Montpellier est soumise à un **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)** depuis 2006, qui incite les collectivités à mener des **actions de réduction des émissions polluantes** afin d'améliorer la qualité de l'air sur le territoire. Il a été déjà révisé en 2014, et fait l'objet d'une nouvelle révision depuis 2022. Des **objectifs nationaux de réduction** des émissions polluantes sont aussi définis par le Plan National de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA).

D'après le rapport annuel concernant la qualité de l'air sur le territoire de Sète Agglopol Méditerranée, réalisé par Atmo Occitanie, la plupart des **seuils réglementaires des concentrations en polluants sont respectés**. Lorsque l'on compare ces chiffres avec ceux du PCAET, on observe une **évolution positive** : en 2015, les particules fines et le dioxyde d'azote à proximité des axes routiers présentaient des dépassements de seuil.

Néanmoins, une valeur cible reste dépassée malgré une forte baisse : **l'ozone**. 5% des habitants du département (61 350) seraient touchés par ce dépassement, notamment ceux des zones littorales telles que SAM. Le développement de ce polluant est favorisé par les **fortes chaleurs estivales** ainsi que **l'augmentation des déplacements** à cette période.

De plus, on observe une **hausse des émissions d'ammoniac (NH3)** entre 2014 et 2019, liée à l'utilisation d'engrais pour l'agriculture notamment.

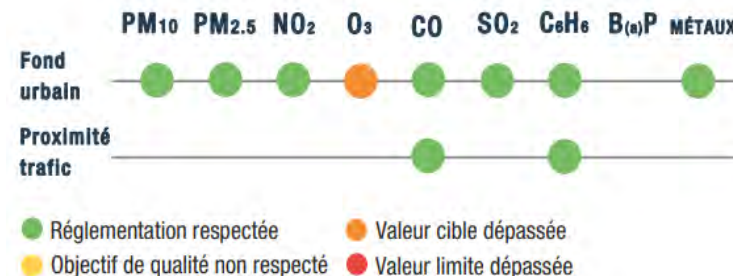
Les émissions de GES

Concernant les **émissions de gaz à effet de serre (GES)** sur le territoire de SAM, la population a émis 5 teqCO₂/hab en 2021, ce qui représente 12% des émissions du département de l'Hérault. Cette valeur est **supérieure à la tendance départementale** (4 teqCO₂/hab).

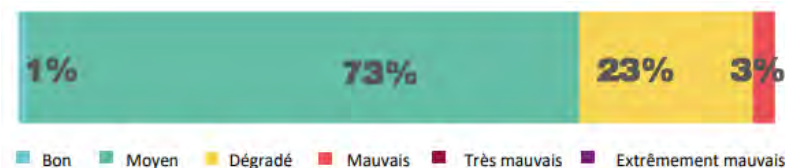
Comme pour la consommation énergétique, les secteurs qui émettent le plus sont **le transport routier (62% des émissions)** et **le bâtiment résidentiel (15%)**.

Malgré une baisse de près de 20% depuis 1990, les émissions de GES restent **de 8% supérieures à celles attendues en 2019** selon les cibles de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) révisée en 2020, qui vise à atteindre une diminution des émissions de plus de 80% par rapport à 1990.

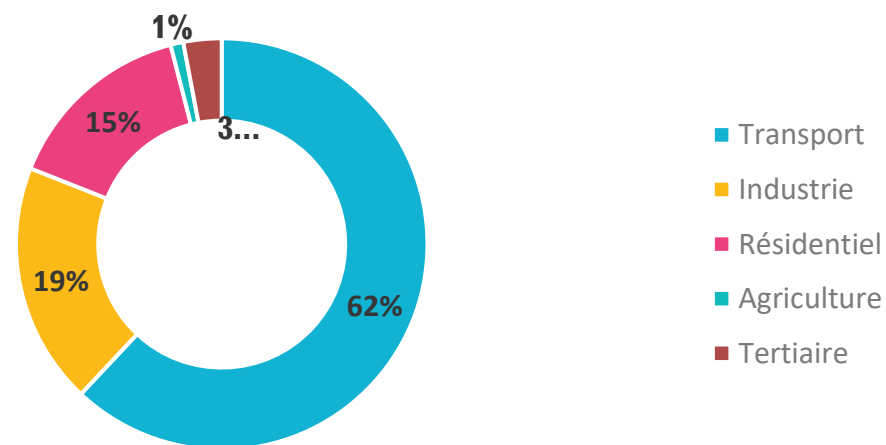
Situation réglementaire des concentrations en polluants en SAM (2021)



Indice de qualité de l'air en 2021



Part des émissions de gaz à effet de serre de SAM par secteur en 2021



Source : Atmo Occitanie

Les effets du changement climatique et conséquences sur le développement urbain

Focus sur le changement climatique

Le changement climatique induit une augmentation des températures et des événements climatiques extrêmes. Les villes connaissent de plus en plus de journées caniculaires exacerbées par la pollution. Ces températures extrêmes se ressentent directement dans les bâtiments. En été, le confort thermique sera particulièrement impacté à l'intérieur des bâtiments. Les enjeux seront alors cruciaux, tant en matière d'intégration urbaine dans l'environnement, qu'en isolation de l'enveloppe, en rafraîchissement et en gestion thermique par les occupants (protections solaires, ouvrants...). En période hivernale, à l'inverse, les besoins énergétiques en chauffage devraient diminuer fortement, bien plus que les besoins en froid.

D'autres conséquences du changement climatique devront être prises en compte afin de limiter les dégâts humains et matériels (inondations, imperméabilisation des sols). D'autre part, le retrait-gonflement des argiles lié à la sécheresse constitue le second aléa en volume de dommages matériels après les inondations. En effet, en période de sécheresse, les sols argileux subissent des alternances de retrait et gonflement fragilisant alors les fondations des maisons individuelles.

Ainsi les conséquences du changement climatique ont des implications sur la façon dont doivent être conçus, rénovés et utilisés les bâtiments, tous types de bâtiments qu'il s'agisse d'immeubles d'habitation, de maisons particulières, de sièges d'entreprises, d'usines ou de bâtiments publics.

Les bâtiments et infrastructures, quels que soient leur mode constructif ou leur fonction, doivent prendre en compte l'élévation généralisée

et continue des températures et assurer leur rôle protecteur face à des aléas extrêmes désormais fréquents et répandus sur l'ensemble du territoire français.

Les principaux leviers d'action actuels pour adapter les bâtiments au climat futur sont d'améliorer le confort d'été, de construire et d'inciter à construire des bâtiments bioclimatiques adaptés aux modèles de climat 2050 ainsi que d'intégrer les critères d'adaptation au changement climatique dans les projets de réhabilitation et de construction.

Plus globalement, les autres leviers d'action pour adapter la ville au risque canicule et lutter contre le phénomène de surchauffe urbaine sont de choisir des matériaux et des revêtements avec un albédo élevé, de renforcer la présence de la nature en milieu urbain, d'agir sur les formes urbaines et de limiter les activités humaines dégageant de la chaleur, des pollutions et des GES et d'encourager des mobilités plus douces. Enfin, les solutions fondées sur la nature doivent jouer un rôle essentiel dans l'adaptation de la planification urbaine. Elles permettent également de préserver la biodiversité, le bien-être des habitants et la qualité du cadre de vie.

Intégrer la notion de « résilience » dans le projet de développement de Balaruc-les-Bains:

Les élus des communes du littoral telles que Balaruc-les-Bains sont en première ligne des conséquences du changement climatique et de la nécessité de planifier les transitions indispensables.

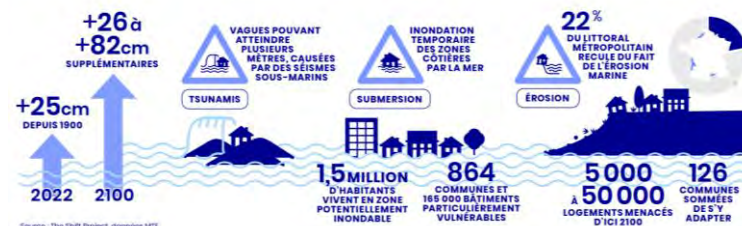
Les territoires littoraux se caractérisent en effet par leur attractivité résidentielle et touristique, leur grande vulnérabilité face au changement climatique et la dépendance aux énergies fossiles des économies touristiques et portuaires.

Dans ce contexte, le littoral français fait face à de nombreuses pressions : d'un côté la montée des eaux et les risques d'érosion et de submersion, de l'autre l'attractivité résidentielle et touristique.

Rendre le territoire communal résilient, c'est-à-dire le transformer pour anticiper et mieux affronter les effets du changement climatique apparaît indispensable pour bâtir un projet de développement « soutenable » et « durable ». Aussi, quelques leviers d'actions peuvent être mis en place pour adapter le développement urbain futur de Balaruc-les-Bains :

- limiter strictement le développement sur des zones naturelles et agricoles ou à risques dans le PLU ;
- mener une politique de désimperméabilisation des sols et de renaturation des espaces publics,
- améliorer l'intermodalité et les aménagements en faveur des modes doux ;
- construire et rénover dans une logique bioclimatique supposant +2 °C de réchauffement global à la fin du siècle ;
- promouvoir les projets de densification (bimby, surélévation, réhabilitation des friches, réorientation du tertiaire vers le logement).

La vulnérabilité des littoraux aux aléas marins aggravée par le changement climatique



ATOUTS ET OPPORTUNITES

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

FAIBLESSES ET MENACES

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

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

Les milieux naturels et la biodiversité



Une occupation du sol dominée par les espaces urbains

L'occupation du sol

La commune est dominée par des espaces urbanisés. En effet, environ 1/3 du territoire communal est artificialisé entre l'étang de Thau et le massif de la Gardiole. La lagune de Thau entoure la presqu'île de Balaruc et occupe un autre 1/3 du territoire. La lagune abrite un patrimoine naturel riche et notamment différents types d'herbiers aquatiques à zostères, habitats naturels d'intérêt communautaire. Environ 27 % d'espace naturels/semi-naturels subsistent sur la commune et sont localisés principalement à l'est de la ville (massif de la Gardiole). Ces espaces naturels sont composés de quelques forêts résineuses de pins méditerranéens, ou de forêts mixtes. Sur les pentes calcaires de la Gardiole, on trouve des landes sèches ou des taillis de végétation sclérophylle (chênes verts, cistes, cyprès, etc.)

Les espaces naturels

Les milieux naturels sont majoritairement représentés par des **espaces de maquis et garrigues ou fourrés**. La majeure partie correspond au **massif de la Gardiole** et à quelques éléments relais au sein de l'espace urbain et agricole de la commune. Il s'agit principalement de milieux semi-ouverts.

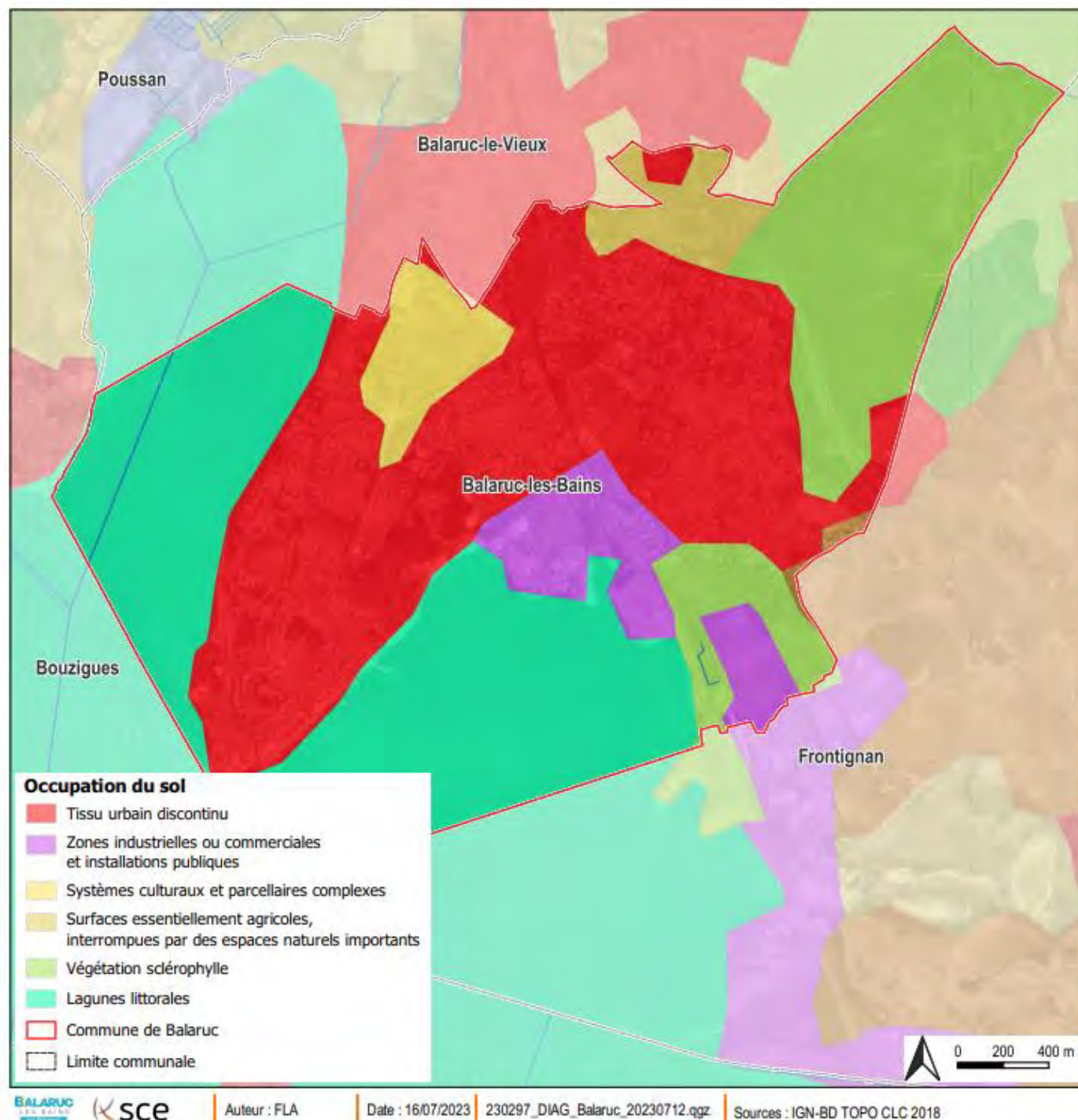
Les **milieux ouverts** correspondent aux secteurs de prairies ou de friches agricoles. Des surfaces assez importantes sont présentes au sud de la commune, mais la plupart sont représentées de manière ponctuelle.

Les **milieux forestiers** sont représentés par quelques secteurs au sein du massif de la Gardiole ou au cœur du tissu urbain plus au sud de la commune. Il s'agit de boisements mixtes de feuillus et de pins ou de boisements de conifères.

Les **milieux aquatiques** sont essentiellement représentés par la lagune de Thau. En dehors d'un cordon semi-boisé au nord-ouest et d'un secteur au sud-est, les milieux littoraux de la lagune sont complètement artificialisés. Il n'y a pas de corridor aquatique, car aucun cours d'eau ne traverse la commune.

Les espaces agricoles

Ils sont représentés par des cultures de vignes et autres cultures se situant au nord de la commune



Source

Un patrimoine naturel riche reconnu à travers plusieurs inventaires patrimoniaux

Les inventaires patrimoniaux

Bien que très urbanisée, la commune de Balaruc possède un patrimoine naturel remarquable reconnu à travers plusieurs inventaires patrimoniaux. La présence de ces sites implique l'adoption de mesures de préservation et/ou de mise en valeur.

L'inventaire des ZNIEFF

La commune est concernée par l'inventaire des ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique). L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire régional qui identifie les secteurs de plus grand intérêt écologique. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type 1 qui correspondent aux zones les plus remarquables du territoire
- Les ZNIEFF de type 2 qui correspondent à de grands espaces naturels fonctionnels et paysagers.

La commune de Balaruc est concernée par une ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2.

ZNIEFF de type 1 n°3421-3030 – étang de Thau

L'étang de Thau se situe sur le littoral de l'Hérault et constitue la plus grande lagune languedocienne avec une longueur de près de 20 km, une largeur moyenne de 4,5 km kilomètres et une superficie de près de 7 500 ha. C'est aussi la plus profonde, du fait de très faibles dépôts alluvionnaires.

L'étang de Thau borde ainsi la commune de Balaruc-les-Bains sur sa partie ouest, nord et sud. Outre l'inscription en ZNIEFF, l'intérêt écologique de l'étang de Thau est également reconnu à travers d'autres classements qui favorisent sa conservation (sites inscrits, Natura 2000...).

La commune de Balaruc-les-Bains représente 4% du territoire de la ZNIEFF (281 ha), soit l'intégralité de l'espace aquatique communal.

La lagune de Thau fait partie des zones humides les mieux conservées et les plus importantes en termes économiques et écologiques de notre littoral et nécessite une attention prioritaire. En outre, les herbiers de zostères, notamment celui situé le long du lido, est le plus vaste de Méditerranée française et méritent d'être conservés. Toutefois, les abords de l'étang sont urbanisés puisqu'il se trouve à proximité de grandes agglomérations dont la commune de Balaruc-les-Bains.

Aussi, l'environnement global de la ZNIEFF subit une forte pression de littoralisation. De nombreuses activités humaines se déroulent sur l'étang lui-même : pêche, conchyliculture (sur un cinquième de la superficie de l'étang), aquaculture, chasse au gibier d'eau, sports nautiques, navigation de plaisance et tourisme fluvial.

Les principales menaces pour le patrimoine de la ZNIEFF (herbiers, algues et poissons) concernent l'urbanisation non maîtrisée, l'accroissement démographique et la surcharge touristique estivale (rejets industriels, domestiques, agricoles, ruissellement urbains et routiers) sur le bassin versant de l'étang. Certaines activités anthropiques (activités récréatives induisant le piétinement des herbiers, mouillage des bateaux dans les herbiers, pêche à pied, etc.) peuvent également nuire à ce patrimoine.

Deux espèces végétales justifient le classement en ZNIEFF de l'étang et lui confèrent un intérêt patrimonial particulier : la zostère maritime (*Zostera maritima*) et la zostère naine (*Zostera noltii*), qui se développent en vastes herbiers (plusieurs hectares), notamment sur le territoire de Balaruc les Bains. De plus, 27 espèces déterminantes de poissons sont également recensées dans l'étang (hippocampes, anguilles, gobies...) ainsi qu'une espèce d'oiseau : le flamant rose pour lequel l'étang de Thau constitue l'un des plus grands sites de reproduction en Europe.

La préservation de ce patrimoine porte sur le maintien de la qualité de l'eau du bassin versant en luttant contre les pollutions, en réhabilitant/conservant les habitats lagunaires et en conciliant les activités traditionnelles de pêche et de conchyliculture avec ce patrimoine naturel.

ZNIEFF de type 2 n°34210000 - Complexe paludo-laguno-dunaire de Bagnas et de Thau

Cette ZNIEFF recouvre le même périmètre que la ZNIEFF de type 1 correspondant à l'étang de Thau auquel s'ajoute:

- l'étang du Bagnas sur la commune d'Agde
- Le cordon littoral entre Sète et Agde
- Diverses zones humides liées à l'étang de Thau

Cette ZNIEFF d'une superficie d'environ 9000 ha s'inscrit là aussi dans un territoire fortement artificialisé et soumis à une forte pression touristique estivale. Pour autant, 6 habitats naturels justifient le classement de ce secteur en ZNIEFF : des habitats dunaires, aquatiques et des prairies humides. Concernant les espèces, on recense 54 espèces végétales déterminantes et remarquables et 72 espèces animales déterminantes et remarquables.

Les menaces et les moyens d'actions pour cette ZNIEFF sont les mêmes que pour la ZNIEFF de l'étang de Thau.

ZNIEFF de type 2 n°34290000 – montagne de la Gardiole

Cette ZNIEFF est localisée sur la partie est de la commune de Balaruc-les-Bains. Située à proximité des grands pôles touristiques, urbanisés ou industriels, la montagne de la Gardiole est fortement marquée par les activités humaines. Bien que très morcelé à cause des activités anthropiques, le massif de la Gardiole présente un intérêt écologique et paysager exceptionnel par sa situation biogéographique, son climat, son relief et sa position à l'arrière des étangs languedociens.

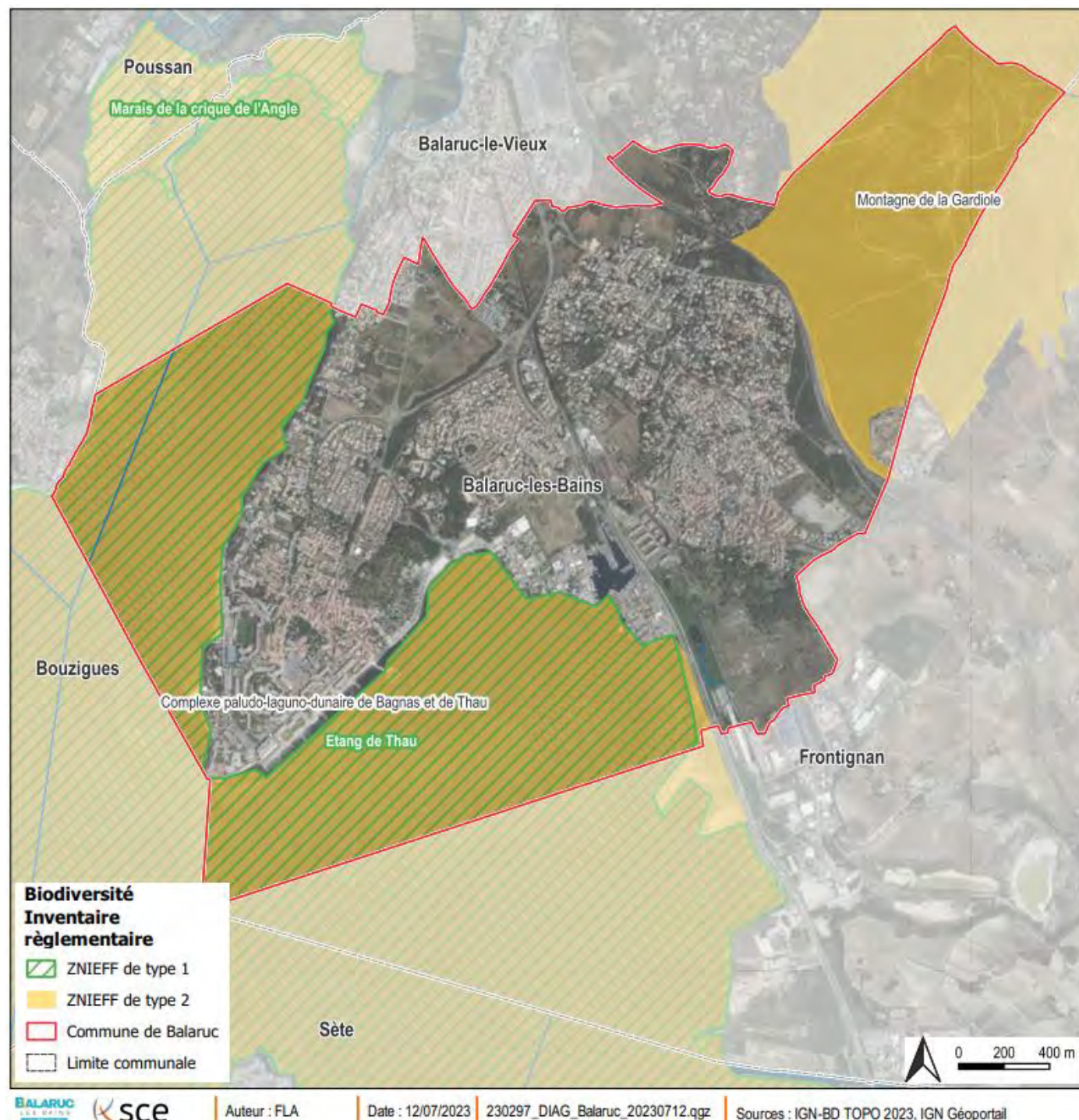
La flore du massif de la Gardiole est ainsi spécifique et relictuelle : 32 espèces déterminantes ou remarquables ont été recensées dans la ZNIEFF dont 11 espèces rares et 1 espèce protégée sur le plan national (l'Anémone couronnée).

Les prairies humides et les mares temporaires ayant justifié le classement en ZNIEFF sont riches d'un point de vue écologique, car elles sont situées au sein d'un massif très aride. Concernant la faune présente, le massif de la Gardiole abrite une diversité d'espèces remarquables (24) : 8 insectes, 7 chauves-souris, 3 amphibiens, 3 reptiles et 3 oiseaux.

Le massif entier se compose presque exclusivement de formations calcaires jurassiques (marnes, calcaires marneux et calcaires compacts). La montagne de la Gardiole concerne une dizaine de communes et s'étend sur 5300 ha mais la commune de Balaruc représente seulement 2% de la ZNIEFF soit 115 ha.

La conservation du patrimoine écologique de cette ZNIEFF et la maîtrise des activités humaines sont facilitées par le classement de la zone au titre des « sites classés » pour son intérêt pittoresque.

La commune de Balaruc-les-Bains est par ailleurs proche d'une ZNIEFF marine de type 2, site FR34020000 « Les Aresquiers ». Cette ZNIEFF localisée sur la commune de Frontignan correspond à une vaste étendue rocheuse de 30 km² qui comprend une diversité de paysages sous-marins.



Source

L'inventaire des ZNIEFF : un patrimoine naturel à prendre en compte



Le réseau Natura 2000 : des espaces à protéger strictement

Outils fondamentaux de la politique européenne de préservation de la biodiversité, les sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines. Ces sites sont désignés pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la directive européenne oiseaux et à la directive européenne habitats-faune-flore.

La commune de Balaruc est concernée par la Zone de protection Spéciale (ZPS) FR9112018 – étang de Thau et du Lido de Sète à Agde.

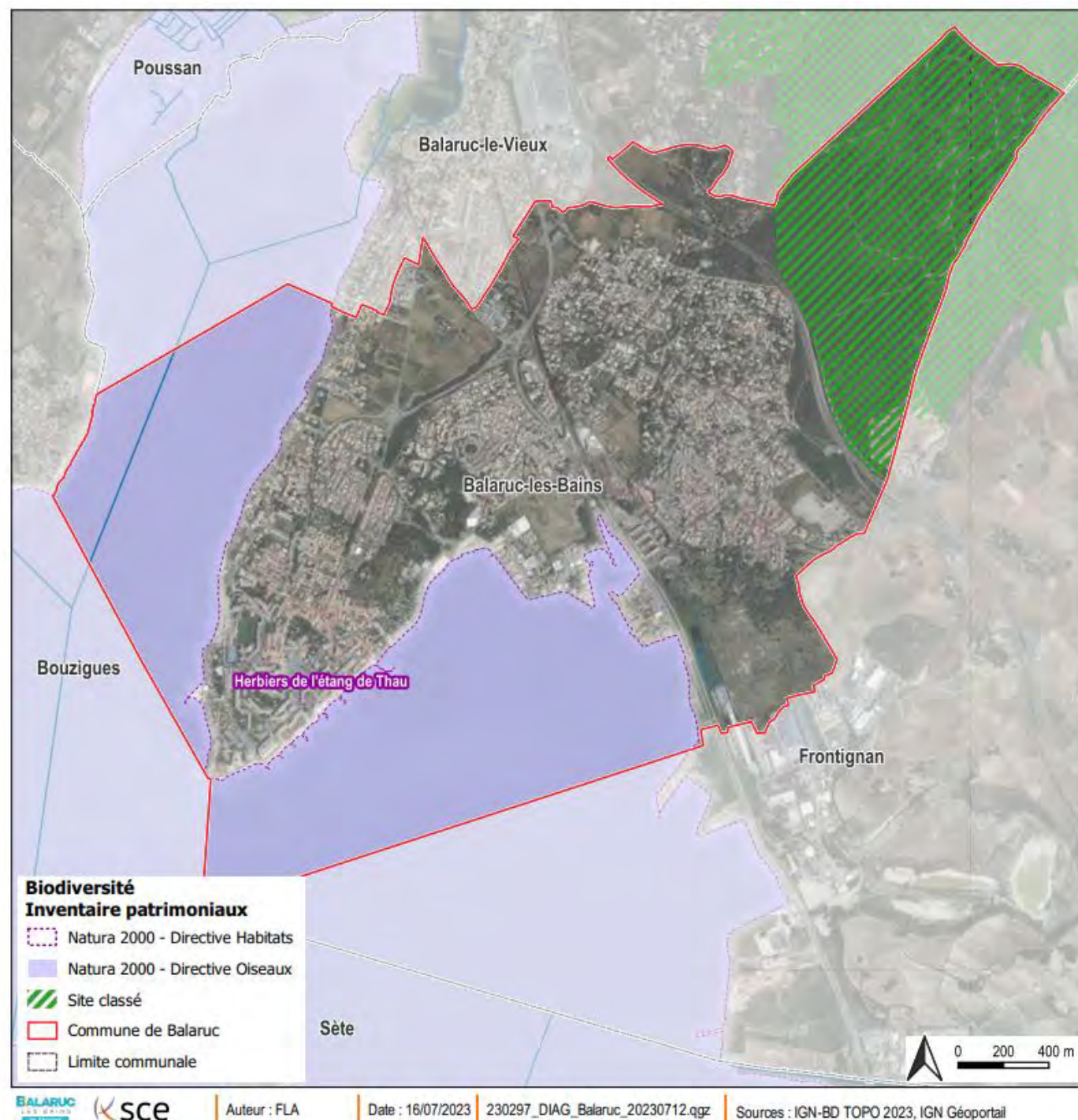
Le document d'objectifs de cette ZPS a été validé en 2012 et prévoit ainsi plusieurs mesures pour garantir la protection de ce site.

Elle couvre une surface de 7770 ha correspondant à la surface de l'étang de Thau. Ce site accueille une avifaune migratrice et nicheuse particulièrement riche (flamant rose, Grèbe à cou noir). Les milieux salins sont par ailleurs favorables à la Mouette mélanocéphale.

Ce site comprend l'étang de Thau ainsi qu'une partie du cordon dunaire qui le sépare de la mer Méditerranée. L'étang de Thau est compris dans le chapelet des lagunes qui bordent le littoral languedocien et c'est par ses dimensions (19,5 km) et la diversité des milieux qu'il présente que ce site constitue une zone d'intérêt majeur d'un point de vue écologique, faunistique et floristique.

Les principales menaces concernant cette ZPS sont liées à :

- La fréquentation mal maîtrisée en périphérie (bord de l'étang, zones côtières, marais salants) sur des sites de nidification primordiaux ;
- Au tourisme qui peut constituer une source de dérangement non négligeable pour les oiseaux ;
- Les pollutions récurrentes en période estivale.



Source

Le réseau Natura 2000 : des espaces à protéger strictement

La commune de Balaruc est également concernée par le Site d'intérêt communautaire (SIC) FR9101411 – Herbiers de l'étang de Thau

Le site abrite de très vastes herbiers de zostères (*Zostera marina* et *Zostera noltii*) en très bon état de conservation. L'absence de marées et donc la présence constante d'une certaine épaisseur d'eau, évite aux zostères de geler, ce qui leur permet de se maintenir grâce à une reproduction par voie végétative. L'étang offre également d'importants secteurs de frayères.

Les zones humides attenantes à l'étang présentent une grande diversité de milieux (sansouire, prés humides, marais salants, boisement, étendue d'eau saumâtre, vasière, roselière), et participent à l'intérêt majeur du site d'un point de vue écologique, faunistique et floristique.

Les principales menaces sur ce SIC sont les mêmes que pour la ZPS (fréquentation touristique, urbanisation, qualité de l'eau).

Une partie de l'étang de Thau est gérée par le Conservatoire du Littoral, mais cela ne concerne rien par la commune de Balaruc-les-Bains (communes concernées : Marseillan, Meze, Villeneuve-lès-Maguelone).

ZICO : Zone importante pour la Conservation des Oiseaux

L'étang de Thau est également inscrit à l'inventaire des zones importantes pour la conservation des oiseaux. Cette ZICO recouvre une superficie de 6860 ha. Cette ZICO est composée de différents milieux naturels remarquables : forêts alluviales, ripisylves et boisements marécageux, végétation rupicole, marais et roselières de ceinture, marais et prés salés...

Le classement de cette ZICO ne revêt aucun caractère réglementaire, mais a permis à d'autres procédures de se mettre en place comme Natura 2000.

Comme indiqué précédemment les problématiques de gestion de cette zone sont identiques à celles relevées dans le cadre des ZNIEFF et du réseau Natura 2000. En effet, cette zone est concernée par diverses activités humaines (tourisme balnéaire, pêche, chasse, navigation de plaisance...) et s'inscrit dans une zone très urbanisée au sein de plusieurs agglomérations et centres urbains, industriels ou portuaires.

Le site classé SI00000540 - Le massif de la Gardiole

Le massif ou « montagne » de la Gardiole représente une superficie de 4 200 ha, classés par décret du 25 février 1980 pour son intérêt pittoresque.

Ce site classé concerne 7 communes, dont Balaruc-les-Bains. Il s'étire sur 15 km entre la plaine de Gigan, Fabrègues et les étangs d'Ingril et de Vic. Ce site constitue un élément paysager remarquable du littoral héraultais.

Ce massif se situe à proximité de l'urbanisation des quartiers nord de la commune de Balaruc-les-Bains. L'ancienne Route Nationale 300 (aujourd'hui RD 300) crée une limite entre la ville de Balaruc et le massif boisé de la Gardiole.

Dans le cadre du dossier de demande de concession d'utilisation du DPM (septembre 2020), une mise à jour de la cartographie de l'herbier de zostères a été réalisée en 2019, depuis Port centre jusqu'à l'extrémité de la pointe sud de la commune.

Les observations sont synthétisées sur la carte ci-après.



Cartographie 2019 des herbiers de zostères – Pointe Sud (P2A Développement)

Un inventaire zones humides à préserver

En 2006, le département de l'Hérault a réalisé un inventaire des zones humides. Cet inventaire a permis d'identifier deux zones humides sur la commune de Balaruc : l'étang de Thau et les mares de la Gardiole.

Zone humide 34CG340133 - étang de Thau

Cette zone humide, d'une surface de 6 814 ha, comprend l'étang de Thau et toutes les zones humides qui y sont associées (espace de fonctionnalité). Les principaux milieux humides intéressants sont les herbiers saumâtres à zostères (11.4) et la lagune (21). Le fonctionnement hydraulique naturel de cette zone humide est basé sur des échanges avec la mer par les canaux de Sète et le grau de Pisses-Saumes au sud-est et des apports d'eau douce par le bassin versant.

L'intérêt patrimonial de ce site résulte de la présence d'un habitat d'intérêt communautaire prioritaire : les lagunes côtières – 1150, composées de vastes herbiers de zostères en très bon état de conservation. De plus, il s'agit d'un site important pour divers oiseaux hivernants tels que la Mouette mélanocéphale, le Plongeon arctique, etc., et pour les poissons (zones de frayères).

L'espace de fonctionnalité de l'étang de Thau concerne la commune de Balaruc-les-Bains sur des zones urbanisées et de zones pouvant présenter des pollutions (anciens établissements industriels). Les enjeux de ruissellement sont donc majeurs pour la bonne conservation de cette zone.

Zone humide 34CG340126 - Mares de la Gardiole

Il s'agit d'une zone humide de 9,37 ha, correspondant à un réseau de mares temporaires, répartie sur la montagne de la Gardiole. Les milieux formés par ces mares sont de type 22.3 : formations amphibies et des rives exondées des lacs, étangs et mares.

Cet ensemble de mares est relictuel et relativement rare dans les zones sèches. En effet les mares autrefois entretenues dans le cadre de pratiques d'élevage extensif sont concernées par de la déprise agricole ce qui aboutit à la fermeture de ces milieux du fait de l'abandon des activités agropastorales.

Par ailleurs, **une expertise faune flore a été réalisée en 2022 sur la commune sur le site de l'ancienne raffinerie de Balaruc (contexte urbain en bordure de l'étang de Thau).**

D'après les inventaires réalisés, les enjeux sont notables principalement pour les zones humides de prairies à Jonc épars, les oiseaux et les chiroptères. D'après cette étude, l'enjeu des prairies à Jonc épars est modéré. Les oiseaux sont pour une grande partie inféodée aux milieux boisés entourant l'aire d'étude, ces milieux présentent donc des enjeux modérés.

Concernant les chiroptères, les espèces contactées n'utilisent l'aire d'étude qu'en transit ou en chasse. Ce sont donc les milieux ouverts qui sont fréquentés.

La commune de Balaruc-les-Bains est par ailleurs proche d'un site RAMSAR (zone humide d'importance internationale), matérialisé par les étangs Palavasiens sur la commune de Frontignan. Les Étangs palavasiens représentent une zone côtière typiquement méditerranéenne. Ils sont une entité paysagère unique, et assurent la subsistance de nombreuses populations humaines, animales et végétales remarquables, spécifiques à cette zone.

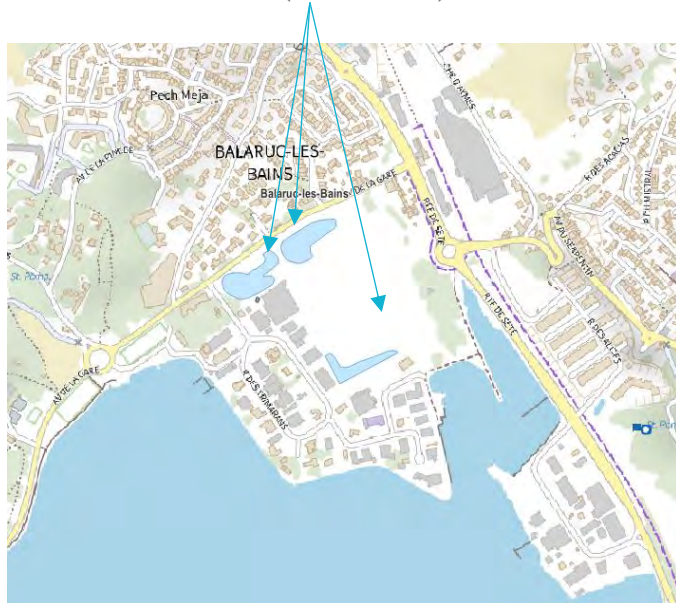
Les Étangs palavasiens abritent également un grand nombre d'espèces floristiques, faunistiques et d'habitats rares et/ou vulnérables.

Sur 66 espèces floristiques remarquables, 28 sont considérées comme rares, et nombre d'espèces animales et végétales sont inscrites à la convention de Berne, de Bonn, à la Directive Habitat, ou sur les listes rouges françaises.



Un inventaire zones humides à préserver

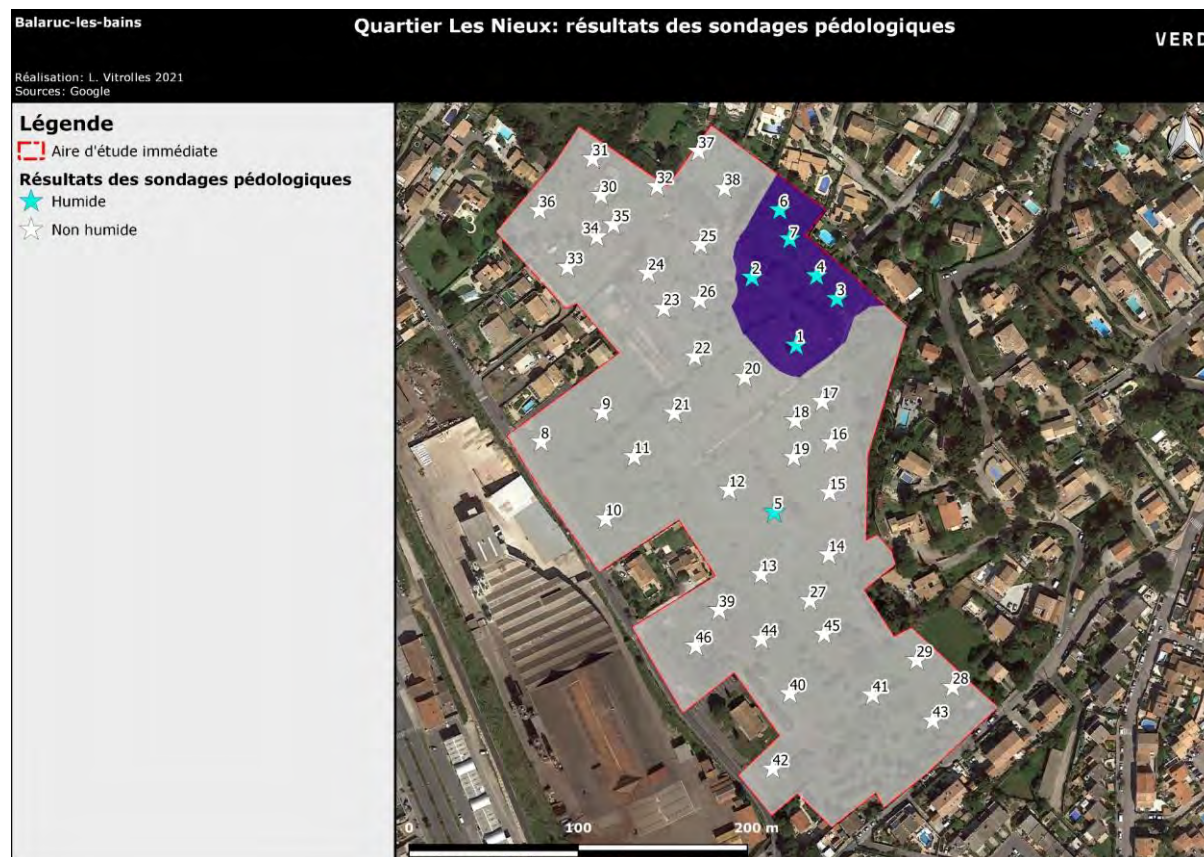
Zones humides identifiées sur le site de l'ancienne raffinerie de Balaruc (Verdi – 2022)



Zone humide identifiée sur le secteur Cauvy/Pech



Zone humide (secteur violet) identifiée sur le quartier Les Nieux



Source

Commune de Balaruc-les-Bains – Plan Local d'Urbanisme - Révision Générale

La trame verte et bleue (TVB)

La TVB est un outil d'aménagement du territoire qui vise la préservation fonctionnelle des écosystèmes. Elle comprend une composante verte qui fait référence aux milieux terrestres et une composante bleue qui correspond aux milieux aquatiques et humides. Le rôle de la TVB vise à reconstituer un réseau écologique cohérent à différentes échelles de territoire pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, d'assurer leur survie.

La Trame verte et bleue est constituée de réservoirs de biodiversité, de sous-trames écologiques et des corridors qui les relient :

- **réservoirs de biodiversité** : espace qui présentent une biodiversité remarquable et dans lesquels vivent des espèces patrimoniales à sauvegarder. Ces espèces y trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction et hivernage...). Ce sont soit des réservoirs biologiques à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt. Ces réservoirs de biodiversité peuvent également accueillir des individus d'espèces venant d'autres réservoirs de biodiversité.
- **sous-trames écologiques** : ces espaces concernent l'ensemble des milieux favorables à un groupe d'espèces et reliés fonctionnellement entre eux forment une trame écologique (exemple : la trame prairiale). Une sous-trame est donc constituée de zones nodales (cœurs de massifs forestiers, fleuves, etc.), de zones tampons et des corridors écologiques qui les relient.
- **corridors écologiques** : les corridors écologiques sont des axes de communication biologique, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité.

Le SRCE et les enjeux TVB sur la commune

Le SRCE Languedoc Roussillon adopté le 19 décembre 2012 est désormais intégré dans le SRADDET de la région Occitanie approuvé le 14 septembre 2022.

Sur la commune de Balaruc, le SRCE a identifié 2 réservoirs de biodiversité correspondants à l'étang de Thau et au massif de la Gardiole. Un corridor d'importance régionale a été identifié par le SRCE sur la commune entre le massif de la Gardiole et les secteurs plus au sud sur Frontignan vers la lagune de Thau.

Le SCoT de Thau et les enjeux TVB sur la commune

Sur le territoire de Balaruc, le SCOT identifie des cœurs de nature : ensemble des espaces, naturels ou agricoles, dont la valeur environnementale est déjà reconnue par des protections ou des inventaires. Ils constituent les « cœurs de nature » du territoire que le SCoT aura à préserver de façon prioritaire.

Sur Balaruc, pour la trame verte, il s'agit des massifs de garrigues et des boisements isolés : Il s'agit en premier lieu des grands écosystèmes présents sur le relief de la Gardiole qui combinent des boisements et des garrigues plus ou moins hautes ainsi que 3 secteurs de boisements en secteur plus urbain. Pour la trame bleue, il s'agit de la zone humide de la lagune de Thau.

Le SCoT en vigueur, approuvé en 2014 et modifié en 2017, n'a pas identifié de corridors fragilisés sur la commune. Ce document est en cours de révision.

La Trame verte et bleue de Balaruc les Bains

Compte tenu d'une urbanisation très dense, le territoire de Balaruc-les-Bains est très compartimenté et très peu opérationnel en termes de fonctionnalité écologique. En effet, la densité urbaine limite considérablement les échanges.

Il existe en effet peu de connexions possibles entre les espaces naturels remarquables à l'est de la commune (montagne de la Gardiole) et ceux à l'Ouest (étang de Thau). Seuls les oiseaux peuvent passer facilement d'un secteur à l'autre, notamment via le réseau formé par les espaces verts, les haies de la commune et les friches intra-urbaines. Toutefois, ils ne trouvent guère de zone de repos sur le littoral, entièrement urbanisé.

Dans ce contexte, les connectivités entre existantes sur la commune (corridors linéaires urbains en majorité) apparaissent très fragilisés et ne possèdent qu'un rôle « modeste » de corridors. Aussi, ces connectivités doivent être préservées dans le projet de révision du PLU pour garantir la préservation des connexions vertes sur la commune.

Le réseau écologique de la commune a été analysé sur la base :

- Des données du SRCE ;
- Des données du SCoT ;
- De l'expertise terrain réalisée le 25 avril 2016 pour le PLU en vigueur. La majorité des éléments décrits ci-après sont issus de cette analyse ;
- D'une vérification terrain des principaux corridors identifiés en 2016.

Une fonctionnalité écologique contrainte et fragmentée par les espaces artificialisés

Trame verte et bleue

SRCE / SCoT

- SCoT - Cœur Nature
- SRCE - Corridor écologique
- SRCE / SCoT - Réservoir de biodiversité

Trame verte

- Milieux ouverts à semi ouverts

Trame bleue

- Zone humide locale

Corridor linéaire

- Corridor pas japonais
- Corridor paysager
- Corridor paysager en secteur urbain
- Corridor linéaire et linéaire en secteur urbain
- - - Terre plein - Muret central

Point de conflit - Trame verte

- ▲ Franchissement de voirie présentant des risques de collision pour la faune
- ▲ Passage contraint
- ▲ Passage possible au niveau d'un ouvrage

— Axe routier

— Commune de Balaruc

— Limite communale



REVISION DU PLU
COMMUNE de BALARUC

Une fonctionnalité écologique contrainte et fragmentée par les espaces artificialisés

Les réservoirs de biodiversité du SRCE

La commune est concernée par plusieurs réservoirs de biodiversité : ZNIEFF de type I, site classé, ZPS et zones humides (décrits dans les chapitres suivants).

Le Pech d'Ay ou Pioch d'Ay, situé au-dessus du camping, constitue un secteur naturel, comprenant notamment la zone humide de Cauvy / bas du Pech d'Ay, accueillant une biodiversité riche.

Les cœurs de nature du SCoT

La commune est concernée par plusieurs réservoirs de biodiversité : ZNIEFF de type I, site classé, ZPS et zones humides (décrits précédemment).

Le boisement entre Mas Alézieu et Mas Bernadou : situé 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 parties accessibles depuis l'espace public indiquent qu'il est entouré de murs et/ou de grillages. Sa perméabilité avec l'extérieur est donc plus ou moins contrainte pour les espèces terrestres.

L'espace vert de Puech Méja : situé à l'ouest de la commune en pleine zone urbanisée. C'est un espace vert coupé en deux par la rue des Cyste et traversé par une voie verte du nord au sud. Il est composé de maquis boisé de divers conifères. C'est un espace très accessible côté est. À l'ouest, l'entité est plus grande et correspond en grande partie au Parc botanique. Ce sont des espaces fréquentés.

La zone de maquis/zone enfrichée le long de la lagune en bordure de la D2 : sur Balaruc-les-Bains, cela correspond à un cordon relativement mince en continuité avec une zone similaire sur Frontignan qui s'élargit (Local technique Réseau de Gaz).

Les corridors écologiques

Les corridors écologiques peuvent être d'enjeu régional correspondant à la déclinaison du SRCE ou local à l'échelle communale. L'analyse des corridors a été réalisée sur la base du tableau ci-après. Chaque corridor a été numéroté par une lettre afin de l'identifier sur la carte ci-contre. On distingue :

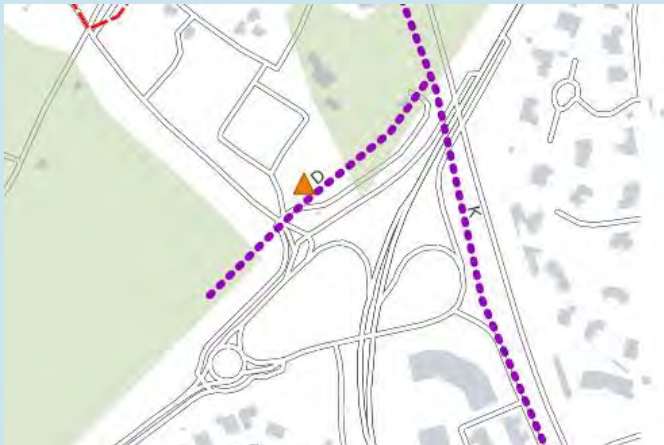
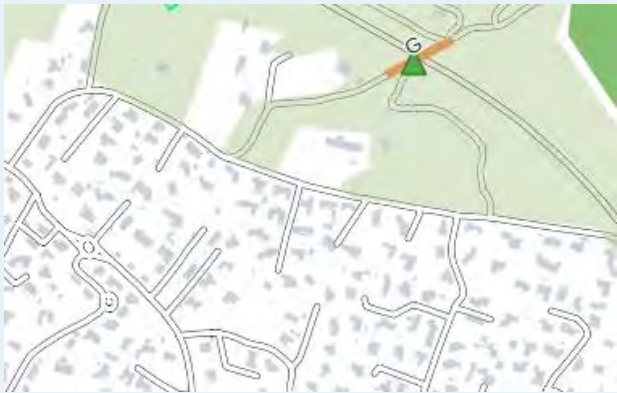
- **Les corridors linéaires** : haies, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau, chemins et bords de chemins ;
- **Les corridors en pas « japonais » ou discontinus** représentés par des bosquets, espaces semis-naturels, espaces relais ou îlots de refuges pour certaines espèces (oiseaux, chiroptères...);
- **Les corridors paysagers**, plus larges composés d'une mosaïque de milieux naturels et entités paysagères.

Les corridors linéaires et en pas japonais constituent les espaces de nature en ville de la commune.

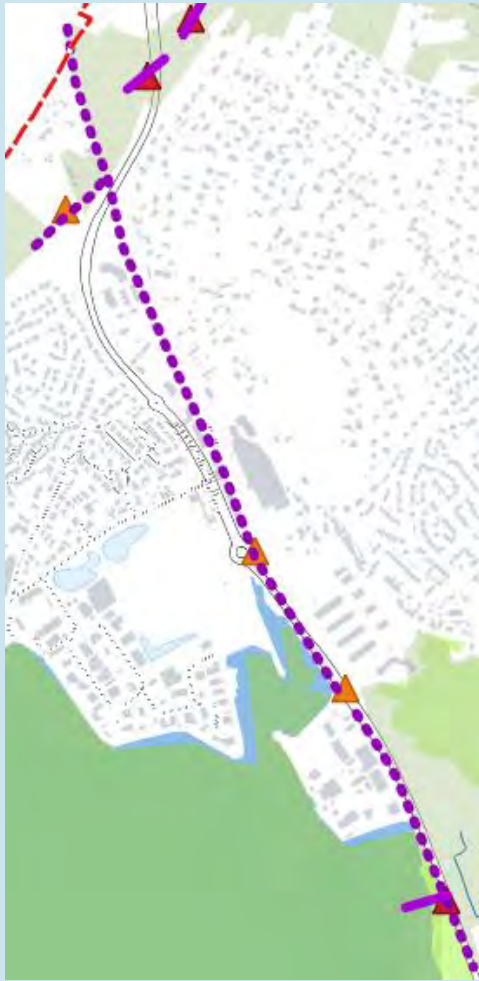
Les corridors linéaires et linéaires en secteurs urbains :

Numéro	Enjeu	Description	Photos	Carte
A	Local	Couloir boisé le long de la lagune, lien avec la crique de l'Angle et corridor régional de Balaruc-le-Vieux ; Trouées encore existantes au sein du tissu urbain bordant la lagune sur Balaruc-les-Bains et Balaruc -le-Vieux	Corridor boisé et passage possible vers B le long d'une descente de chemin privé Zone non inspectée lors de la visite de terrain, données issues du PLU actuellement en 	
C	Local	Corridor à caractère urbain, correspondant au linéaire d'une voie verte, située au sein d'une zone humide, au départ entre un espace végétalisé dit « cœur de nature du SCOT », et la lagune. Petite continuité aquatique entre l'étang et le premier point d'eau de la zone humide. De nombreuses espèces végétales (laurier, olivier, pin, orme, ronce, figuier, ...) et animales (canard col-vert, ragondin, grenouille, poule d'eau, ...).	 Continuité aquatique depuis la lagune vers le corridor urbain, en passant par le rond-point (image 1 à 4) et voie verte reliant la zone humide au milieu ouvert au niveau du linéaire B (images 5 et 6).	

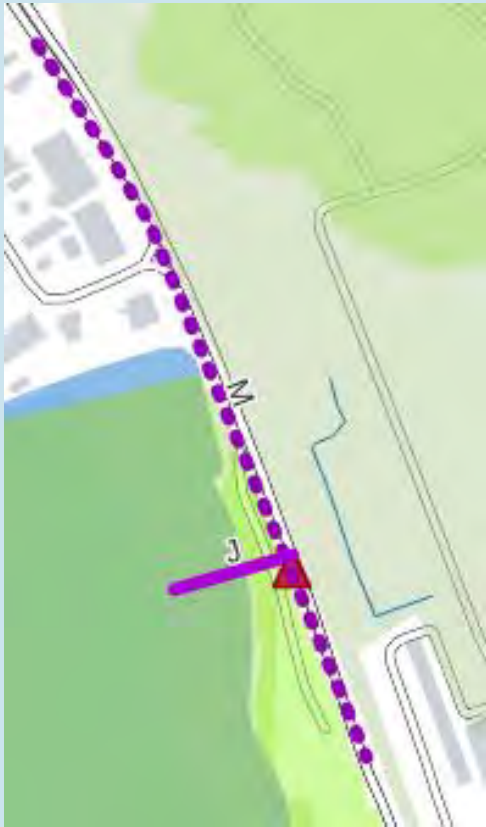
Les corridors linéaires et linéaires en secteurs urbains :

Numéro	Enjeu	Description	Photos	Carte
D	Local	Milieus ouverts à semi-ouverts fragmentés par la D2	 Cheminement le long de la route D2 et traversée vers un espace de friche (près de la déchetterie, cf. corridor E)	
G	Linéaire	Corridor busé permettant le passage possible sous la D600	 Passage sous la D6 (entrée nord, puis sud) et milieux perméables de part et d'autre du tunnel	

Les corridors linéaires et linéaires en secteurs urbains :

Numéro	Enjeu	Description	Photos	Carte
K	Local	Ancienne voie ferrée, voie verte. Non fragmenté sur ce tronçon	 Voie verte du nord vers le sud, piste cyclable et corridor végétal	

Les corridors linéaires et linéaires en secteurs urbains :

Numéro	Enjeu	Description	Photos	Carte
M	Local	Ancienne voie ferrée, linéaire végétalisé le long de la D2	 Vue vers l'ancienne voie ferrée transformée en voie verte	

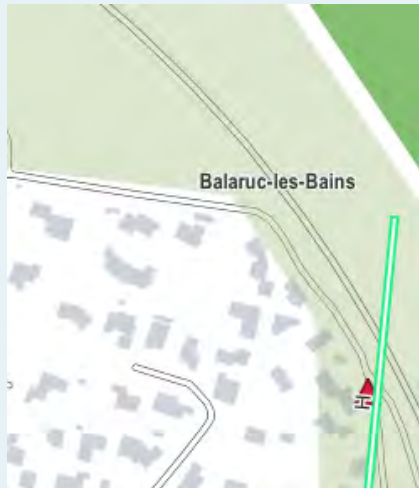
Les corridors paysagers en secteur urbain

Numéro	Enjeu	Description	Photos	Carte
B	Local	Milieus ouverts à semi-ouverts fragmentés par la D129 et par la D2E11. Couvert végétal varié, avec différentes strates : peuplier, olivier, laurier rose, genêt, ... Présence de canne de Provence sur la partie sud	 Passage qui permet le franchissement de deux départementales entre trois différents milieux végétalisés ouverts à proximité du rond-point	
E	Local	Milieus ouverts à semi-ouverts fragmentés par la D2 et par la route de la Rèche	 Zone ouverte végétalisée entre les deux routes (à côté de la déchetterie) et vue des espaces situés au-delà des routes	

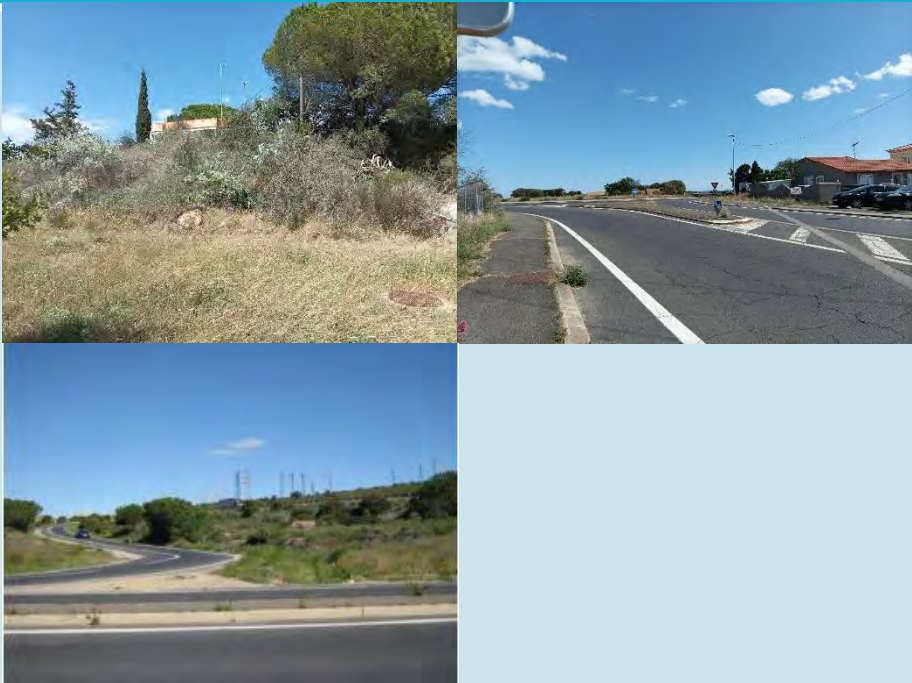
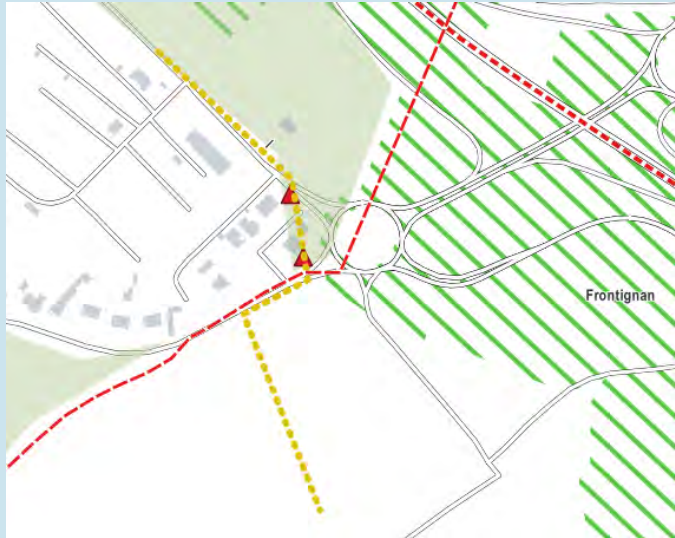
Les corridors paysagers en secteur urbain

Numéro	Enjeu	Description	Photos	Carte
J	Régional	Jonction avec la lagune et les bordures végétalisées le long de la D2 Corridor localisé en continuité du corridor M,	 Milieux ouverts en bordure de la D2 et de l'étang de Thau.	
N	Régional	Milieux ouverts à semi ouverts fragmentés par la D600 et la D129	 Vue des vignes depuis le pied du massif de la Gardiole	

Les corridors paysagers :

Numéro	Type	Description	Photos	Carte
F	Local	Milieux ouverts à semi-ouverts fragmentés par la D600	 Milieux naturels bordants la D600 au pied du massif de la Gardiole et vue vers le milieu ouvert de l'autre côté de la route.	
H	Régional	Milieux ouverts à semi-ouverts fragmentés par la D600 (passage le plus favorable hors terre-plein central en muret de la route et falaises)	 Passage possible vers le massif de la Gardiole	

Les corridors discontinus ou en « pas japonais » :

Numéro	Type	Description	Photos	Carte
I	Régional	Milieux ouverts à semi-ouverts fragmentés par les embranchements de la D600, D129 et route de la Rèche mais également par la présence de grillages et murs. Passages néanmoins possibles par les espaces viticoles	 Milieux naturels anthropisés/enrichés à proximité du rond-point au sud de la D600, le long de la route de la Rèche.	

Les effets du changement climatique sur les milieux naturels et la biodiversité

Le changement climatique provoque un déséquilibre, un changement des conditions écologiques qui peuvent devenir défavorables pour certaines espèces et des perturbations des relations prédateurs/proies et des cycles biologiques...

Le changement climatique contribue en effet à fragiliser davantage les écosystèmes et à accentuer les effets des phénomènes tels que l'artificialisation des sols, les ruptures de continuités écologiques, l'érosion de la biodiversité, la régression des zones humides. Les impacts du changement climatique se manifestent par exemple par :

- des déplacements d'aires de répartition des espèces vertes des conditions climatiques plus favorables
- des changements phénologiques qui sont des ajustements des cycles de vie des espèces.
- des ajustements des caractéristiques biologiques et des comportements des individus;

La région Occitanie est l'une des régions les plus riches de France en matière de biodiversité. Aussi, même s'il n'est pas possible de déterminer avec précisions les impacts du changement climatique sur la biodiversité et milieux naturels, compte tenu de la complexité des interactions et des nombreux facteurs d'influence, la région Occitanie et les milieux littoraux vont voir la disparition d'espèces de poissons du fait de la hausse des températures ou encore une hausse du niveau de la mer impactant les espèces les moins mobiles.

Aussi, il apparaît important d'adopter une stratégie de préservation de la biodiversité à travers plusieurs leviers que le PLU peut mettre en œuvre à savoir :

- **Préserver** les espaces de biodiversité pour améliorer aussi le cadre de vie et le bien-être des habitants ;
- **Protéger et restaurer** les milieux naturels remarquables (zones humides) ;
- **conduire des actions intégrées d'atténuation/d'adaptation** de la biodiversité en intégrant la biodiversité dans la planification territoriale : identifier les espaces de biodiversité, fixer les principes généraux de préservation de ces espaces, prévoir les prescriptions, les règles et les moyens de mise en œuvre (zonage, emplacements réservés, principes d'inconstructibilité, etc.) ;
- **identification** et localisation des éléments de paysage et délimiter des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique avec définition, le cas échéant, de prescriptions de nature à assurer leur préservation;
- **localisation**, dans les zones urbaines, des terrains cultivés et des espaces non bâtis nécessaires aux continuités écologiques à protéger et inconstructibles;
- **Instaurer** des emplacements réservés pour les espaces verts, espaces boisés classés;
- **Prévoir** un coefficient de biotope par surface aménageable ;
- **favoriser** la végétalisation du bâti et des espaces publics.

Schéma présentant les solutions fondées sur la nature représentant un concept englobant une approche fondée sur les écosystèmes et leurs services rendus



Zone humide dans le centre urbain de Balaruc-les-Bains (proche de la rue des Cystes et de la D129)



ATOUTS ET OPPORTUNITES

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

FAIBLESSES ET MENACES

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

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

Synthèse des enjeux environnementaux



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

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

Source