



CONCERTATION PUBLIQUE

DOSSIER DE PRÉSENTATION



Contexte

Située à 29 km au sud-ouest de Montpellier et à 7 km de Sète, elle profite également d'une proximité avec des pôles urbains importants et des infrastructures performantes. La Ville de Balaruc les Bains est réputée pour sa qualité de vie. Elle bénéficie également d'un nombre important d'équipements communaux destinés au sport, à la culture et au thermalisme.

Depuis 2008, la Ville a fait du développement sportif une priorité, avec pour objectifs de permettre à chacun de pratiquer une activité dans les meilleures conditions et de soutenir le dynamisme des associations locales, qui participent activement à l'attractivité du territoire.

Élaboré en concertation avec les habitants, le programme *Balaruc 2032* définit les grandes orientations de la commune dans des domaines variés, tels que l'aménagement urbain ou les déplacements.

Le volet sportif de ce projet s'articule autour de plusieurs axes majeurs : le développement de différentes pratiques sportives, le sport pour tous et par tous, le sport de compétition de haut niveau, le sport santé, le sport bien-être, le sport comme levier de développement économique, etc.

Intégré à ce programme, le projet d'aménagement du parc de la Fiau représente une opportunité majeure pour la commune.

Situé à l'entrée de ville nord de la commune, ce site est l'une des rares zones à urbaniser sur le territoire. Sa superficie de 16 hectares en fait d'ailleurs le plus grand espace aménageable de la commune. Occupé depuis l'époque romaine par une activité agricole, le site de la Fiau est aujourd'hui en grande partie une friche naturelle.

Classé en zone à urbaniser à vocation sportive dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La collectivité est aujourd'hui propriétaire d'une grande partie du terrain et poursuit toujours les acquisitions foncières à l'amiable avec l'objectif de réaliser un projet d'aménagement sur le site.

En 2021, la Ville a engagé une étude d'opportunité pour développer son offre sportive, suivie en 2023 d'une étude de faisabilité et de préfiguration du site de la Fiau. Menée en collaboration avec les associations concernées, cette démarche a permis d'établir un programme fonctionnel, environnemental et technique.

Parallèlement, l'étude d'impact environnementale réalisée a mis en avant que la Fiau était le dernier espace de biodiversité entre le massif de la Gardiole et l'étang de Thau.

Sur la base du programme établi en 2023, la Commune a lancé des études de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics du site et notamment sa viabilisation ainsi que la délimitation des lots à bâtir qui accueilleront les équipements et infrastructures du site. Ces infrastructures seront réalisées progressivement, en fonction des capacités financières de la collectivité, et feront l'objet de marchés d'études de conception et de travaux spécifiques.

Les futurs aménagements devront répondre à des critères de durabilité, en limitant la consommation d'espace, d'eau et d'énergie, tout en intégrant des solutions innovantes pour la gestion des eaux pluviales.

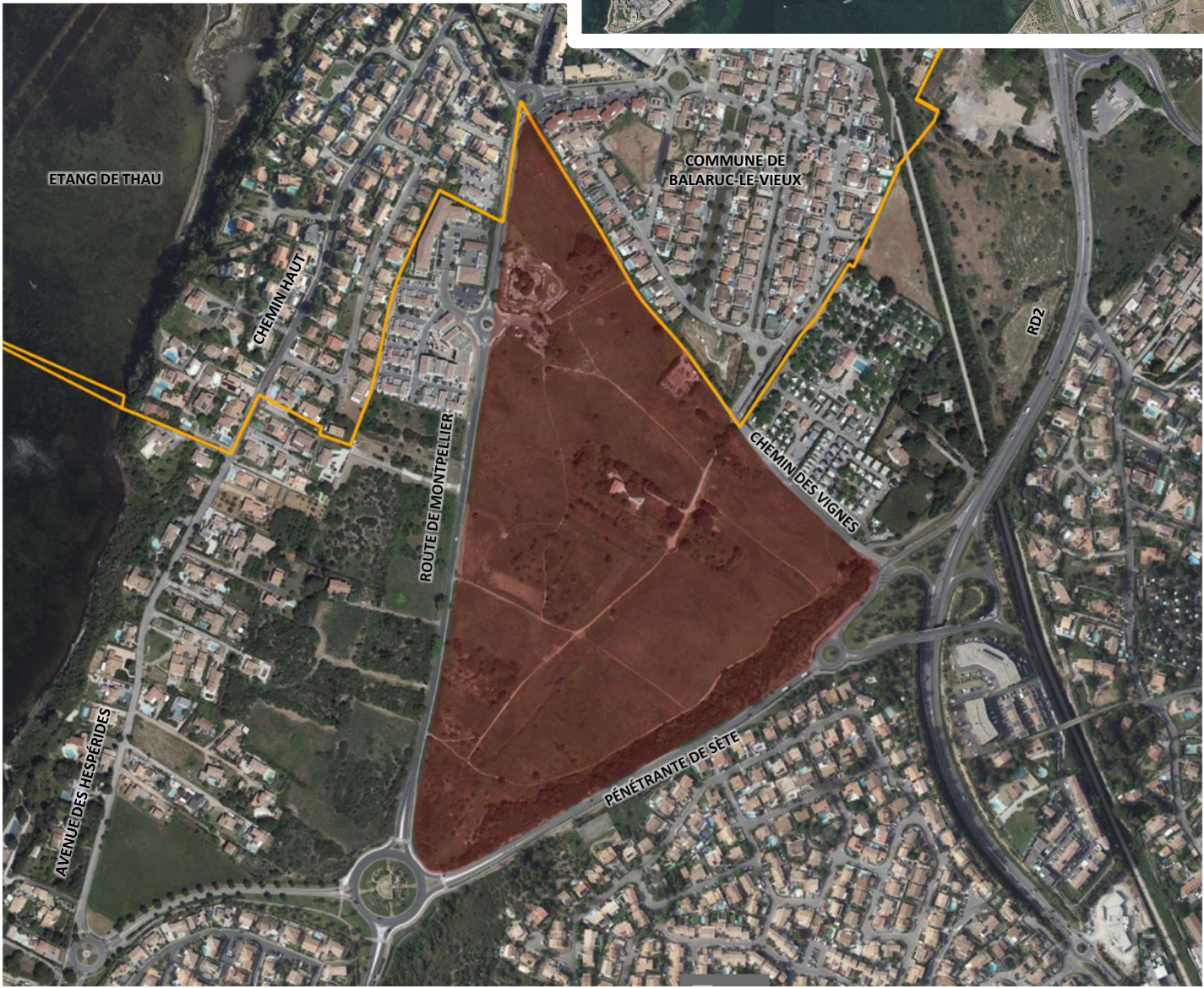
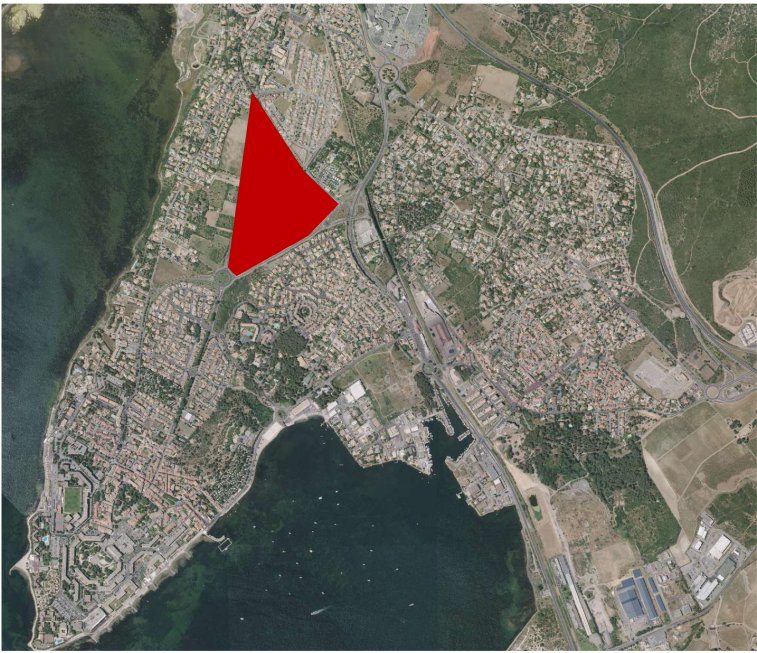
L'aménagement du parc sportif et de loisirs de la Fiau pourrait modifier de manière significative l'environnement quotidien des habitants. Conformément au Code de l'urbanisme et à la délibération n°25/CM/12/007 du 10 décembre 2025, une concertation publique sera menée tout au long du projet pour associer le public à son élaboration.

Le présent dossier de présentation a pour but de faire une présentation générale, de préciser la localisation du site et le périmètre de l'opération d'aménagement envisagée et soumis à concertation et de présenter les objectifs du projet et de la concertation.

Il sera complété au fur et à mesure de l'avancement de l'étude et de la concertation publique.



Localisation





Périmètre d'opération envisagé





Les objectifs de l'opération

Bien que le contenu détaillé du projet ne soit pas encore défini à ce stade, la collectivité à fixer les principaux objectifs de celui-ci.

Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement du parc sportif et de loisirs de la Fiau sont les suivants :

- Faire de la pratique sportive un levier d'attractivité et de cohésion, en déployant une offre accessible à tous et en créant de nouveaux espaces dédiés à la pratique libre en milieu urbain, intégrés aux parcours de mobilité douce de la ville ;
- Soutenir les associations du territoire dans leur développement en leur offrant des conditions optimales pour leur essor ;
- Embrasser toutes les dimensions de la pratique sportive, des amateurs aux sportifs de haut niveau, pour que chacun trouve sa place dans ce projet d'ensemble ;
- Valoriser le paysage existant tout en préservant l'équilibre écologique, en rationalisant l'usage du foncier, en évitant les zones sensibles sur le plan environnemental et en intégrant harmonieusement le projet dans son cadre naturel et paysager ;
- Faire des mobilités douces le cœur des déplacements sur site en laissant les voitures à l'entrée du site et en travaillant les cheminements vers les quartiers limitrophes ;
- Affirmer l'identité d'une cité sportive, entre héritage et modernité ;



Le programme d'aménagement des espaces publics

Le programme d'aménagement des espaces publics est le suivant :

- L'aménagement de l'ensemble des espaces publics, qui feront le lien entre les futurs équipements publics et dialogueront avec le grand paysage.
- Une mise en valeur globale du paysage, avec des espaces ouverts conçus comme des lieux accessibles, attractifs, appropriables, désirables et propices à la détente.
- La création de lieux fonctionnels, intemporels et durables, qui s'inscriront dans une logique de sobriété, tant sur le plan écologique qu'économique, ainsi que dans le respect des spécificités locales (parvis de l'espace d'accueil, parvis des équipements sportifs et parc de stationnement).
- L'aménagement de circulations piétonnes et d'accès aux équipements à l'intérieur du site : accès public au parvis, accès technique, accès pompiers, etc.
- Le raccordement des lots à bâtir à l'ensemble des réseaux nécessaires à leur fonctionnement futur, y compris le réseau de lutte contre l'incendie.
- Une approche globale de la gestion des eaux pluviales, fondée sur une gestion intégrée de ces eaux, des solutions inspirées de la nature et l'optimisation des volumes de rétention, afin de limiter l'emprise du projet et son impact environnemental.
- Une mise en scène soignée de l'aqueduc, élément structurant du projet, dans le respect strict de son emprise et de son périmètre de protection réglementaire, au moyen d'aménagements paysagers sobres, conçus pour inviter à la promenade.



- La mise en place d'une signalétique adaptée à tous, facilitant l'accessibilité et la fluidité des déplacements sur le site.
- La mise en place d'un mobilier sobre et intégré à l'environnement naturel, durable et robuste, afin de limiter les coûts d'entretien.
- La mise en place d'un système de vidéosurveillance dans les secteurs les plus exposés au vandalisme.
- Des aménagements paysagers résilients face au changement climatique, au travers de la reconstitution d'une strate arborée, de plantations de strates arbustives et d'essences variées, adaptées au climat et compatibles avec une gestion extensive.
- La préservation des éléments naturels remarquables, tels que les arbres existants et les milieux identifiés comme présentant des enjeux forts dans l'étude faune-flore.



Les objectifs de la concertation

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- Une meilleure appropriation et compréhension des enjeux du projet,
- La définition partagée des enjeux et des attentes de la population pour l'aménagement du secteur de la Fiau,
- La prise en compte des observations et des propositions du public ainsi que le recueil de son expertise d'usage en vue d'enrichir, adapter ou faire évoluer le projet
- L'information du public sur le déroulement de la concertation ainsi que celui de l'opération et ses principaux éléments.



Délibération n°25/CM/12/007 du 10 décembre 2025

Aménagement du parc sportif et de loisirs de La Fiau

**Approbation des objectifs du projet, du
programme des espaces publics, de l'enveloppe
financière prévisionnelle et des modalités de la
concertation publique**

N° 25/CM/12/007

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

Délibérations du Conseil Municipal

~~~~~  
*Séance du 10 décembre 2025*

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

Mme FEUILLASSIER, M. RIOUST, M. ANTIGNAC, Mme CURTO, M. FERNANDEZ, Mme SERRES, M. CALAS, Adjointes ;

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

Absent(e)s ayant donné procuration :

- Sophie ESCOT à Christian LONIGRO
- Jean Gérald LUBRANO à Elisabeth TORRENT
- Olivia PINEL à Christophe RIOUST

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

**Objet 07 : Aménagement du parc sportif et de loisirs de la Fiau - Approbation des objectifs du projet, du programme des espaces publics, de l'enveloppe financière prévisionnelle et des modalités de la concertation publique.**

**Kévin Mourgues se déporte.**

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Vu le Code général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu le Code de la commande publique et notamment les articles L2421-1 et suivants,

Vu l'article L300.2 du Code de l'urbanisme modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – article 47(V),

Vu l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – article 40, précisant la liste des procédures et des projets devant faire l'objet d'une concertation associant, pendant

toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,

Vu les articles L103-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu la charte de participation citoyenne approuvée par délibération n° 21/CM/09/009 du 15 septembre 2025,

Considérant que ce projet s'inscrit dans une démarche globale d'amélioration du cadre de vie et de dynamisation de l'offre sportive locale, en cohérence avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Considérant les objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement de la Fiau :

- Faire de la pratique sportive un levier d'attractivité et de cohésion, en déployant une offre accessible à tous et en créant de nouveaux espaces dédiés à la pratique libre en milieu urbain, intégrés aux parcours de mobilité douce de la ville ;
- Soutenir les associations du territoire dans leur développement en leur offrant des conditions optimales pour leur essor ;
- Embrasser toutes les dimensions de la pratique sportive, des amateurs aux sportifs de haut niveau, pour que chacun trouve sa place dans ce projet d'ensemble ;
- Valoriser le paysage existant tout en préservant l'équilibre écologique, en rationalisant l'usage du foncier, en évitant les zones sensibles sur le plan environnemental et en intégrant harmonieusement le projet dans son cadre naturel et paysager ;
- Faire des mobilités douces le cœur des déplacements sur site en laissant les voitures à l'entrée du site et en travaillant les cheminements vers les quartiers limitrophes ;
- Affirmer l'identité d'une cité sportive, entre héritage et modernité ;

Considérant l'étude d'opportunité, de faisabilité et de programmation urbaine, paysagère et architecturale qui s'est déroulée durant les années 2022 et 2023 ;

Considérant que l'étude d'opportunité a mis en évidence la possibilité de développer des équipements et des infrastructures sportives en lien avec le football, le tennis, l'athlétisme, les sports gymniques et la danse, ainsi que les pratiques sportives postmodernes (en autonomie ou en groupe, en milieu naturel ou urbain) ;

Considérant que l'étude de faisabilité a établi qu'au regard des contraintes du site, seuls des équipements en lien avec le football, le tennis et les pratiques sportives postmodernes pouvaient être envisagés sur le site de la Fiau ;

Considérant que l'étude de programmation de la Fiau a permis de préciser le programme du projet d'aménagement et de définir un schéma d'aménagement prenant en compte les contraintes du site ;

Considérant les grands principes du projet :

- L'aménagement d'un parking de 300 places pour véhicules et 50 places pour deux-roues, situé au nord du site et accessible par le chemin des Vignes, afin de faciliter l'accès et la fluidité des déplacements ;
- La valorisation de l'aqueduc antique, qui constituera l'élément central du projet paysager, mettant en lumière ce patrimoine historique tout en l'intégrant dans une démarche d'aménagement cohérente ;
- Un aménagement paysager global, conçu pour préserver la biodiversité existante et assurer une insertion harmonieuse des équipements dans leur environnement naturel ;
- La création d'un espace d'accueil dédié, destiné à l'information des usagers et à la régulation des flux, afin d'optimiser l'organisation du site ;

- La création d'un pôle football, comprenant deux terrains homologués ainsi qu'un bâtiment équipé de tribunes, répondant aux normes en vigueur pour la pratique compétitive et de loisir ;
- La création d'un pôle tennis, doté de deux courts couverts, quatre courts extérieurs et quatre terrains de padel, offrant des infrastructures adaptées à une pratique diversifiée ;
- L'aménagement d'une plaine athlétique polyvalente, conçue pour les pratiques sportives postmodernes, accessible à tous les publics et intégrée de manière durable dans le paysage naturel, avec des équipements pensés pour une utilisation inclusive ;

Considérant l'étude faune-flore réalisée en 2023-2024 et l'étude d'impact en cours, en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, le projet devra limiter son emprise au sol pour préserver les habitats, la faune et la flore existants ;

Considérant que le coût global de l'opération est estimé à 13 450 000 € HT et intègre :

- Etudes de conception et connexes : 1 760 000 € HT
- Travaux : 10 220 000 € HT
- Acquisitions foncières restantes : 1 000 000 € HT
- Autres frais : 470 000 € HT

Le projet sera réalisé par phases pour être cohérent avec la capacité d'investissement de la commune.

Au regard des priorités exprimées, le phasage envisagé à ce jour est le suivant :

- Etape 1 : Aménagement des espaces publics comprenant le pré-verdissement et viabilisation des lots à bâtir,
- Etape 2 : Construction du pôle foot et de l'espace d'accueil,
- Etape 3 : Construction du pôle tennis,
- Etape 4 : Aménagement de la plaine athlétique.

L'ordre des étapes 2,3 et 4 pourra évoluer en fonction des priorités fixées par la collectivité. Chacune de ces phases fera l'objet d'une maîtrise d'œuvre spécifique.

Considérant que l'étape 1 est un préalable indispensable à la cohérence d'ensemble du site et à la réalisation des infrastructures et équipements sportifs,

Considérant que le programme d'aménagement des espaces publics est le suivant :

- L'aménagement de l'ensemble des espaces publics, qui feront le lien entre les futurs équipements publics et dialogueront avec le grand paysage.
- Une mise en valeur globale du paysage, avec des espaces ouverts conçus comme des lieux accessibles, attractifs, appropriables, désirables et propices à la détente.
- La création de lieux fonctionnels, intemporels et durables, qui s'inscriront dans une logique de sobriété, tant sur le plan écologique qu'économique, ainsi que dans le respect des spécificités locales (parvis de l'espace d'accueil, parvis des équipements sportifs et parc de stationnement).
- L'aménagement de circulations piétonnes et d'accès aux équipements à l'intérieur du site : accès public au parvis, accès technique, accès pompiers, etc.
- Le raccordement des lots à bâtir à l'ensemble des réseaux nécessaires à leur fonctionnement futur, y compris le réseau de lutte contre l'incendie.
- Une approche globale de la gestion des eaux pluviales, fondée sur une gestion intégrée de ces eaux, des solutions inspirées de la nature et l'optimisation des volumes de rétention, afin de limiter l'emprise du projet et son impact environnemental.

- Une mise en scène soignée de l'aqueduc, élément structurant du projet, dans le respect strict de son emprise et de son périmètre de protection réglementaire, au moyen d'aménagements paysagers sobres, conçus pour inviter à la promenade.
- La mise en place d'une signalétique adaptée à tous, facilitant l'accessibilité et la fluidité des déplacements sur le site.
- La mise en place d'un mobilier sobre et intégré à l'environnement naturel, durable et robuste, afin de limiter les coûts d'entretien.
- La mise en place d'un système de vidéosurveillance dans les secteurs les plus exposés au vandalisme.
- Des aménagements paysagers résilients face au changement climatique, au travers de la reconstitution d'une strate arborée, de plantations de strates arbustives et d'essences variées, adaptées au climat et compatibles avec une gestion extensive.
- La préservation des éléments naturels remarquables, tels que les arbres existants et les milieux identifiés comme présentant des enjeux forts dans l'étude faune-flore.

Considérant que ce projet devra s'inscrire dans une démarche environnementale globale, respectueuse de l'environnement, prenant en compte une gestion raisonnée des espaces verts, de l'eau et de l'énergie, afin de limiter son impact sur la faune et la flore, ainsi que la durabilité des matériaux et des mobiliers,

Considérant que le coût d'aménagement des espaces publics (hors foncier) est le suivant :

- Etudes de conception et connexes : 165 000 €
- Travaux : 1 080 000 € HT

Considérant que les études de conception devront intégrer des missions complémentaires spécifiques au site et au projet telles que des études hydrauliques et de la concertation publique,

Considérant que les travaux d'aménagement des espaces publics devront nécessairement se dérouler en 2 temps en raison de l'absence de maîtrise complète du site (79,6 %),

Considérant le montant des études estimé, les marchés d'études seront passés selon la procédure adaptée,

Considérant que le planning prévisionnel est le suivant :

- Etudes de conception : 1<sup>er</sup> semestre 2026
- Autorisations administratives : 2<sup>ème</sup> semestre 2026
- Travaux – phase 1 : 2027
- Travaux – phase 2 : 2028 ou 2029 (en fonction de la maîtrise foncière)

Considérant que pour affiner la définition du projet d'aménagement, il est nécessaire de d'engager des études de conception de maîtrise d'œuvre accompagnées d'une démarche de concertation continue tout au long de leur déroulement,

Considérant les actions de participation citoyenne mises en place dans le cadre de l'étude d'opportunité, de faisabilité et de de programmation urbaine paysagère et architecturale,

Considérant l'enquête sur la pratique des équipements sportifs communaux, diffusée entre le 22 juin et le 10 juillet 2022, auprès du public et notamment de l'ensemble des associations sportives du territoire ayant recueilli 122 réponses,

Considérant les entretiens réalisés avec les associations sportives de football et de tennis qui se sont tenus le 8 juin 2022 et le 21 mars 2023,

Considérant qu'en raison de l'importance et de l'impact potentiel du projet sur l'aménagement de la commune, la poursuite de la participation citoyenne est indispensable et doit prendre la forme d'une concertation préalable dont les modalités doivent être précisées par le conseil municipal,

Considérant que l'aménagement du secteur de la Fiau est un projet d'aménagement susceptible de modifier de façon substantielle le cadre de vie et d'affecter l'environnement,

Considérant que les objectifs de la concertation sont les suivants :

- Une meilleure appropriation et compréhension des enjeux du projet,
- La définition partagée des enjeux et des attentes de la population pour l'aménagement du secteur de la Fiau,
- La prise en compte des observations et des propositions du public ainsi que le recueil de son expertise d'usage en vue d'enrichir, adapter ou faire évoluer le projet
- L'information du public sur le déroulement de la concertation ainsi que celui de l'opération et ses principaux éléments.

En conséquence, il est proposé que cette concertation sur le projet d'aménagement de la Fiau se déroule à minima selon les modalités suivantes :

- La mise à disposition du public d'un dossier afin de permettre à la population de prendre connaissance des objectifs du projet. Ce dossier sera consultable à l'accueil de la mairie, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et ce jusqu'à la clôture de la concertation. Il comprendra un document de présentation générale, un plan du périmètre de l'opération d'aménagement envisagée et soumis à concertation, une notice explicative et un cahier de concertation destiné à recueillir les observations et les propositions du public. Les habitants pourront également s'exprimer par courriers, qui seront joints au cahier de concertation. Un registre dématérialisé sera également mis en place pour permettre le recueil des observations et des propositions du public.

Le dossier sera complété par des éléments d'informations complémentaires établis dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre.

- L'insertion sur le site internet de la ville et dans le journal municipal d'articles visant à permettre une large information de l'ensemble des habitants de la ville et des associations locales sur le projet et les modalités de la concertation,
- Un atelier participatif auquel participera un panel d'habitants, d'associations locales et d'acteurs socio-professionnels du territoire,
- Une réunion de concertation à laquelle sera conviée la population et les associations locales pour partager et débattre du projet dans un premier temps puis restituer le bilan de la concertation avant la finalisation des études de maîtrise d'œuvre.

A l'issue de cette concertation, un bilan sera tiré en Conseil Municipal. Il précisera le déroulement effectif de la concertation ainsi que les remarques et propositions émises dans le cadre de celle-ci. Enfin, il expliquera comment les éléments issus de la concertation ont été pris en compte dans le cadre de l'étude de programmation.

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

- D'approuver les objectifs d'aménagement du parc sportif et de loisirs de la Fiau et le montant prévisionnel de l'opération,
- D'approuver le programme d'aménagement des espaces publics et son enveloppe financière prévisionnelle,

- D'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de concertation exposés ci-dessus, relatifs à l'aménagement de projet,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à accomplir toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents à intervenir en lien avec la concertation
- D'imputer les dépenses correspondantes sur les crédits inscrits au budget de la Commune.

Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

**POUR : 24 ABSTENTIONS : 04**

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Approuve** les objectifs d'aménagement du parc sportif et de loisirs de la Fiau et le montant prévisionnel de l'opération,
- **Approuve** le programme d'aménagement des espaces publics et son enveloppe financière prévisionnelle,
- **Approuve** les objectifs poursuivis et les modalités de concertation exposés ci-dessus, relatifs à l'aménagement de projet,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant, à accomplir toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents à intervenir en lien avec la concertation,
- **Impute** les dépenses correspondantes sur les crédits inscrits au budget de la Commune,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à Mme La Préfète de l'Hérault.

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

Pour expédition conforme

Transmis en Préfecture

Le 23/12/2025

Le Maire,

Gérard CANOVAS,

Publiée et exécutoire, le

Le Maire, Gérard CANOVAS

Le Secrétaire de Séance,  
Christophe RIOUST



Signé numériquement le mardi 23 décembre 2025

par  
TUNCQ Severine



**Ce document est évolutif. Il sera complété au fur et à mesure de l'avancement de l'étude et de la concertation publique.**