Commune de Balaruc-les-Bains | Révision Générale du PLU

Réunion Publique | 08 juillet 2025

BALARUC LES BAINS source d'énergies

sce ateliersup+

sce Aménagement & environnement

Déroulé de la réunion

1 Qu’est-ce qu’un PLU, où en sommes-nous ?

2 Rappel des grands principes du projet de territoire – Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3 Le dispositif réglementaire

4 Nos prochaines étapes et échanges

Qu’est qu’un PLU ?

PLAN
C’est un document **RÉGLEMENTAIRE**

LOCAL
Il traduit le projet d’aménagement à l’échelle **COMMUNALE**

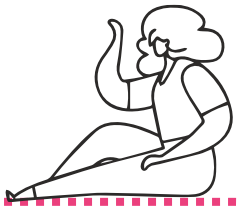
URBANISME
Il détermine les **DROITS À CONSTRUIRE** et fixe les **RÈGLES D’AMÉNAGEMENT ET D’UTILISATION DU SOL**

UN DOCUMENT PARTAGE ET CONCERTE POUR REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

+

Une prise en compte des documents cadre à intégrer aux objectifs du PLU ainsi que des lois nationales qui encadrent l’élaboration des documents d’urbanisme

De quoi se compose-t-il?



LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Décrit **L'ÉTAT DES LIEUX** de la commune et analyse son évolution. Il identifie les **ENJEUX et les OPPORTUNITÉS** sur l'ensemble des thématiques (habitat, environnement, économie, mobilité, foncier…)

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Détermine **L'ÉVOLUTION du territoire** et les actions à mettre en œuvre pour un développement durable

LE RÈGLEMENT

Donne des **Prescriptions sous forme graphique et écrite** auxquelles les projets devront se conformer

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Schématisent les principes d'aménagements spécifiques sur certains secteurs. Elles donnent des **PRÉCISIONS SUR DES PROJETS.** Elles sont **FACULTATIVES**.

OPPOSABLES

LES ANNEXES

Complètent les pièces du PLU. Elles indiquent les éléments à prendre en compte
(ZAC, servitudes d'utilité publique, réseau d'eau…)

Présentés lors de la Réunion Publique du 19/11/24

A qui s’adresse-t-il ?

Un document règlementaire qui encadre les autorisations et déclarations d’urbanisme pour tous les nouveaux projets

Des porteurs de projet divers

- Particuliers
- Collectivités publiques
- Promoteurs
- Commerçants
- Aménageurs
- Entreprises
- Bailleurs sociaux

Des projets diversifiés

- Logements
- Divisions parcellaires
- Réhabilitation
- Equipements
- Extensions
- Opération d’ensemble
- Commerces

Pourquoi réviser le PLU

Besoin de logements pour le maintien des jeunes ménages sur le territoire

Préserver les espaces naturels du territoire en construisant mieux

Besoin de logements pour compenser la création de logements curistes

Prendre en compte les enjeux en matière de changement climatique

S'adapter aux évolutions législatives

Un contexte nouveau, la Loi Climat Résilience : Un objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050

Une première étape définie par la Loi qui induit une forte réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Loi Climat Résilience du 22 Août 2021

Approbation avant 22/11/24 → **En cours d'élaboration > Arrêt prévu courant 2025**

SRADDET

Objectif de diminution de la conso° de 50% des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

Intégration avant 22/02/27 → **En cours de révision, un arrêt décalé, prévu courant 2026**

SCoT

Spatialisation des objectifs de réduction

Intégration avant 22/02/28

PLU

Déclinaison des objectifs et justif° des ouvertures à l'urbanisation

En l'absence d'intégration - **aucune autorisation d'urbanisme** ne peut être délivrée en zone AU

Où en sommes-nous?

Débat du PADD en CM 13/11/24

Réserve électorale

Mai 2023

Nov. 2024

T4 2025

T2 2026

PADD

ARRÊT

APPROBATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Lancement

Le projet de territoire

(zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation (OAP))

Consultation des acteurs et administrés

Opposabilité du PLU

T1 2026

Réunion publique 19/11/24

Réunion publique 08/07/25

Nous sommes ici

Elections municipales

CONCERTATION – PARTICIPATION – CO-CONSTRUCTION

Un document partagé et concerté depuis l'origine

Une communication forte à destination du public

Page web et registre dématérialisé dédiés sur le site internet de la Ville donnant la possibilité de faire part de ses remarques

Articles dans la presse locale et dans les supports d'information municipaux

Exposition évolutive sur la révision du PLU

Réunions publiques régulières aux grandes étapes de la révision (Diagnostic-PADD / Dispositif réglementaire)

>> 19/11/24

>> 08/07/25

Une co-construction active avec les habitants

Diagnostics en marchant
Des déambulations actives avec les représentants de quartiers et les habitants

>> 19/09/23

Commission citoyenne
Échanger avant chaque validation pour questionner et interpréter le double regard : le regard d'usage et le regard technique

>> 19/10/23

>> 03/07/24

>> 25/06/25

Des échanges constants avec les acteurs

Atelier de sensibilisation **avec les élus**

>> 19/06/23

Diagnostic en marchant **avec l'ensemble des acteurs**

>> 02/06/23

Réunion DDTM 34

>> 22/04/24

Réunion des Personnes Publiques Associées

>> 11/07/24

Atelier participatif «paroles d'experts, regards croisés »
Un atelier d'experts **à destination des élus, techniciens et institutionnels** autour de la notion de risques naturels

>> 02 avril 2025

Tout au long de la procédure

Un document enrichi de sa concertation

Renforcer le développement des modes doux

Participer au développement de l'énergie solaire

Faciliter la réalisation d'extensions ou d'annexes dans les secteurs pavillonnaires

Renforcer la trame paysagère sur toute la commune

Assurer la mixité des fonctions dans les secteurs stratégiques

Assurer une bonne qualité architecturale et environnementale du bâti

Ajuster les règles de stationnement aux besoins réels

Sommaire

1 Qu’est-ce qu’un PLU, où en sommes-nous ?

2 Rappel des grands principes du projet de territoire – Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3 Le dispositif réglementaire

4 Nos prochaines étapes et échanges

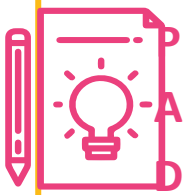
Rappel du rôle du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 13/11/2024

Le PADD définit les orientations stratégiques et politiques pour le développement, l'aménagement et l'équipement du territoire ; il permet d'articuler l'ensemble des politiques publiques du territoire

Le contenu du PADD est défini par le Code de l'Urbanisme et doit notamment traiter de :

- Les mobilités
- Le logement
- L'aménagement
- Les équipements
- Les réseaux d'énergie
- Les commerces
- Les loisirs
- L'environnement



D

- Règlement
- Zonage
- OAP

Rappel des principaux axes du PADD – débattu le 13/11/24 en Conseil Municipal

Axe 1

REAFFIRMER LES TRAMES

- **Orientation 1** : Pérenniser les espaces remarquables du territoire
- **Orientation 2 :** Réaffirmer les trames vertes et bleues comme autant de ressources pour le territoire
- **Orientation 3 :** Anticiper les risques et adapter le territoire

Axe 2

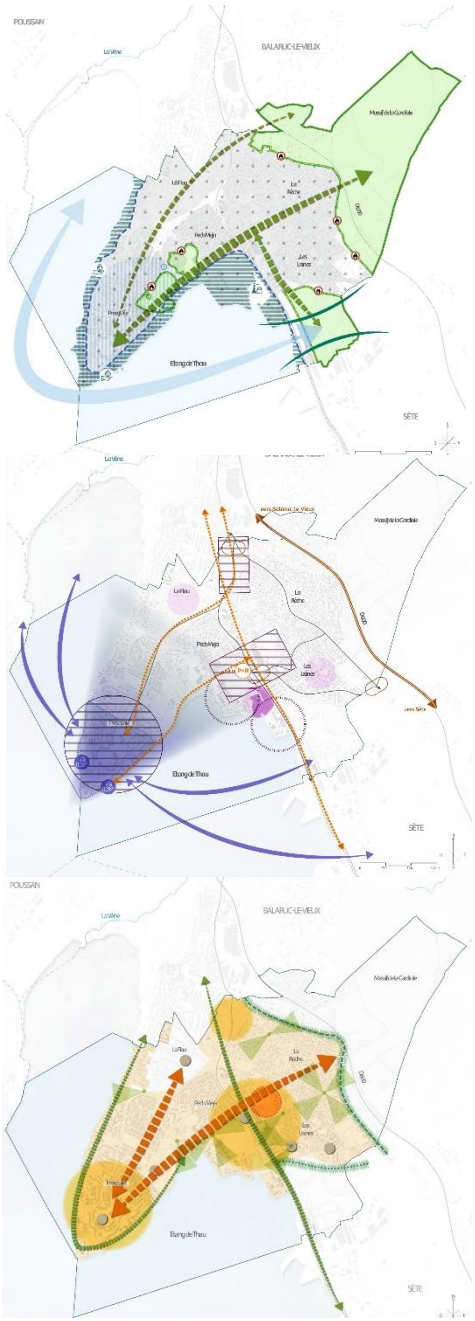
RENFORCER LE POSITIONNEMENT STRATEGIQUE

- **Orientation 1** : Réaffirmer Balaruc-les-Bains comme polarité économique et de service
- **Orientation 2 :** Connecter au grand territoire
- **Orientation 3 :** Conforter le système économique lié au thermalisme

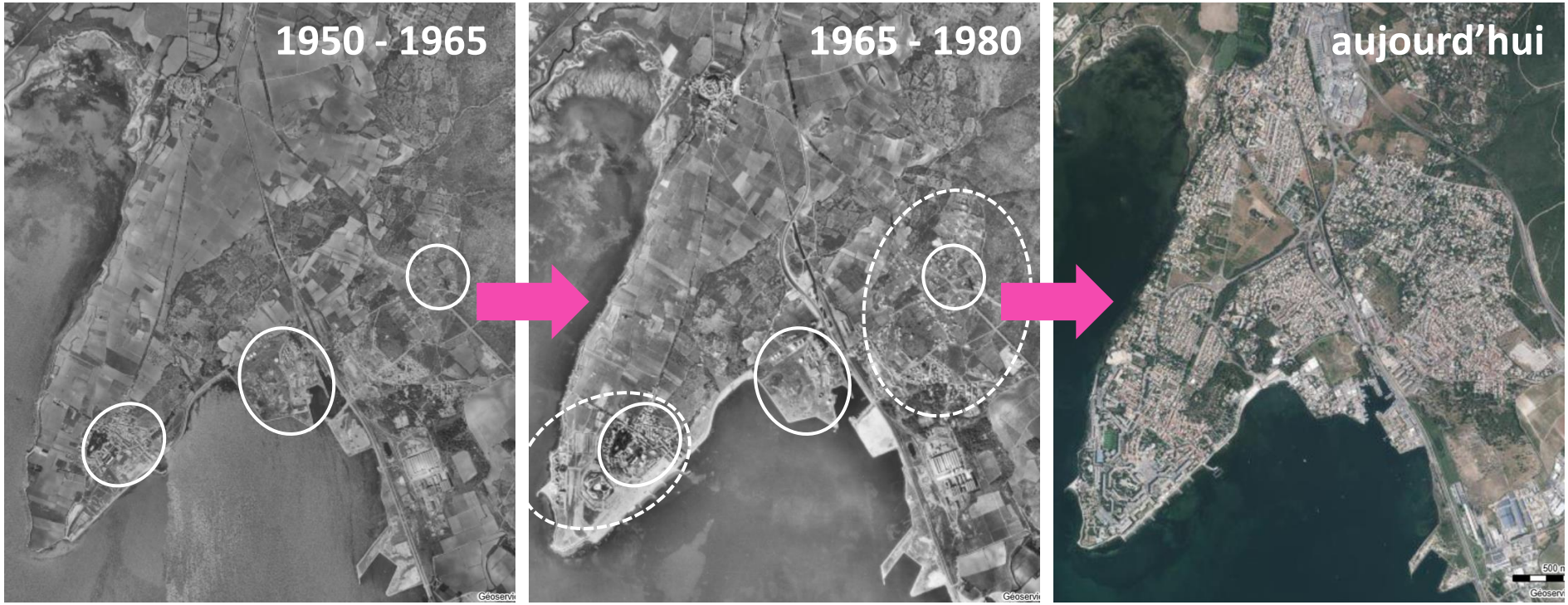
Axe 3

AFFIRMER LA QUALITE DE VIE

- **Orientation 1** : Créer les capacités d'accueil résidentielles nécessaires
- **Orientation 2 :** Renforcer la ville de proximité
- **Orientation 3 :** S'appuyer sur les spécificités du paysage balarucois

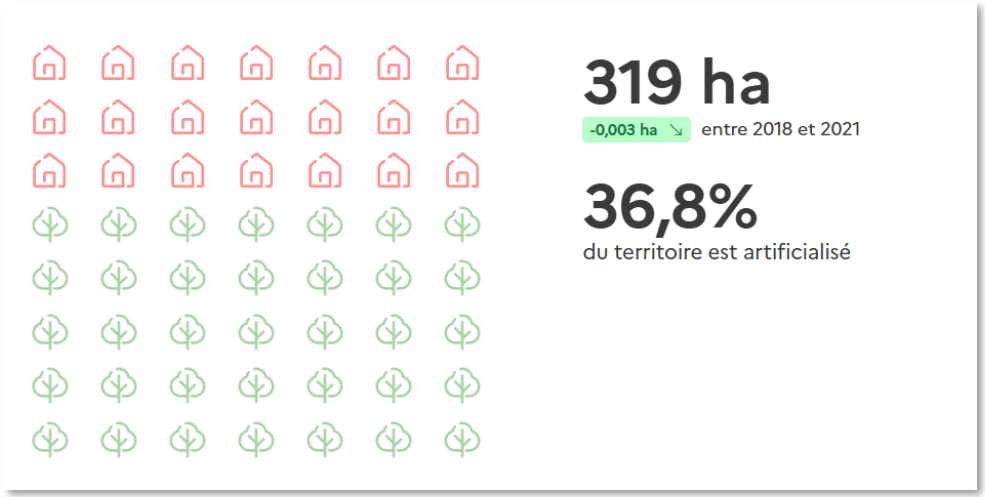


Une nécessaire optimisation de l’espace



Bilan de la consommation d’espace sur la période 2011 – 2020 :

+ 8,3 ha



(*source : mon diagnostic artificialisation*)

Rappel des principaux objectifs du PADD

RAPPEL

Stock foncier total fixé par le SCoT opposable (2014) : 32 ha *(hors equip^{t})*

Hors Raffinerie et Fiau (classé équipement)

Consommation réelle depuis 2011 : 10 ha *(hors equip^{t})*

Reste

22 ha

Les Nieux

230 log^{t}

Dans le tissu

60 log^{t}

Un besoin de 300 log^{t} en 10 ans soit 30 log^{t} / an en moyenne

+ 537 habitants par rapport à 2020

+ 582 nouveaux logements 2024-2034

Consommation maximum de 25 ha (dt eqpt)

+ 125 logt évolution de la structure de la population

+ 171 logt pour les nouveaux arrivants

+ 301 logt pour compenser les résidences secondaires

- 16 logt de remise sur le marché – lutte contre la vacance

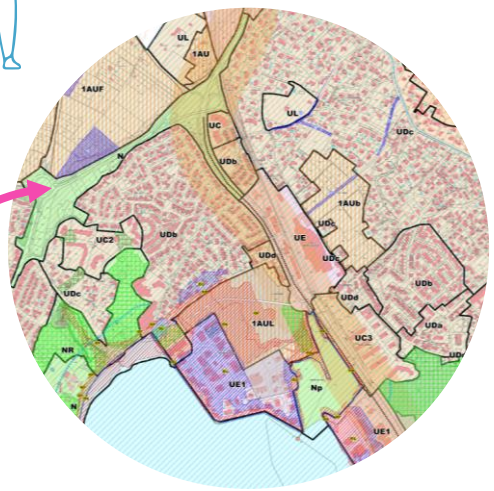
La mise en œuvre dans les pièces réglementaires

LE PLAN DE ZONAGE

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

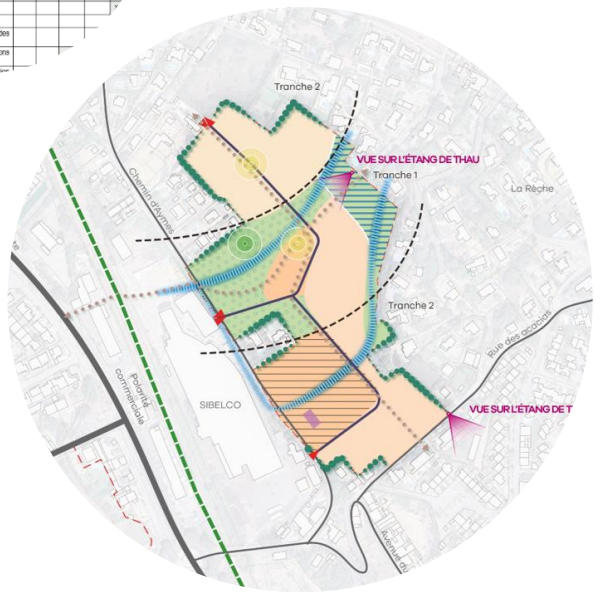
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU donne des prescriptions sous formes graphiques et écrites auxquelles les projets devront être conformes



Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE		ADMISE SOUS CONDITION		ADMISE	
		UC1	UC2	UC1	UC2	UC1	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X				
	Exploitation forestière	X	X				
Habitat	Logement					X	X
	Hébergement					X	X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X	X		
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros		X	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					X	
	Cinéma					X	
	Hôtels					X	
	Autres hébergement touristiques						



Elles schématisent les principes d'aménagements spécifiques sur certains secteurs. Elles donnent des PRÉCISIONS SUR DES PROJETS. Elles sont obligatoires pour les zones AU et facultatives sur les autres secteurs. Elles doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Sommaire

1 Qu’est-ce qu’un PLU, où en sommes-nous ?

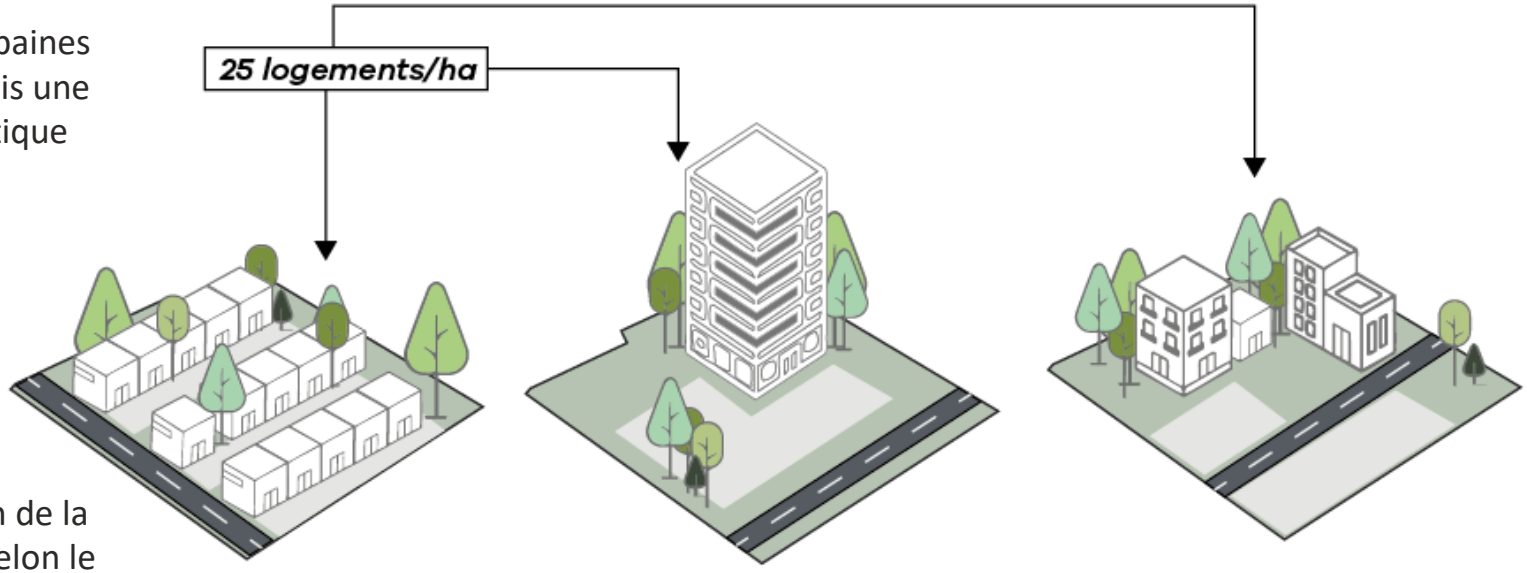
2 Rappel des grands principes du projet de territoire – Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3 Le dispositif réglementaire

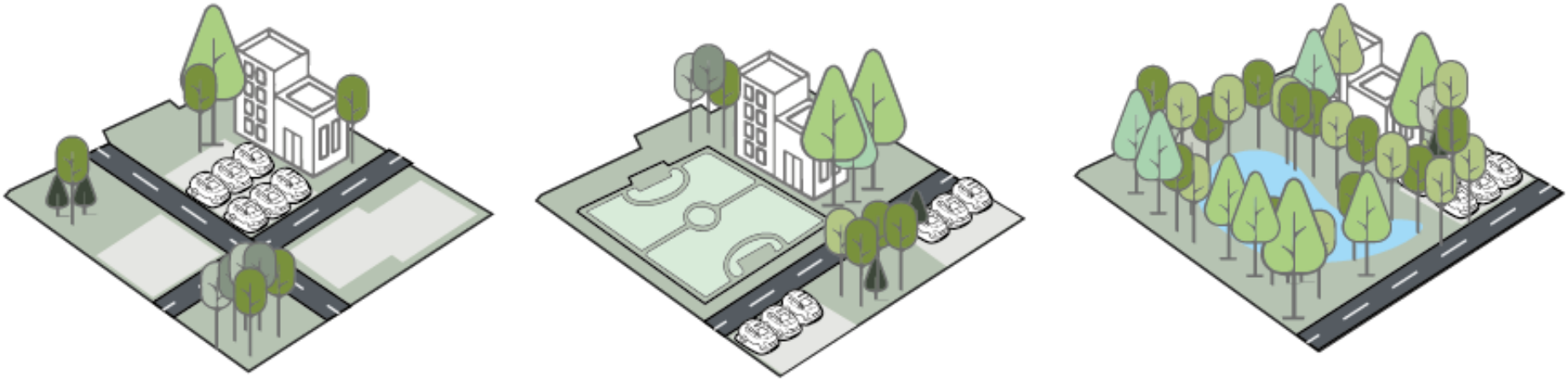
4 Nos prochaines étapes et échanges

La densité ? De quoi parle-t-on ?

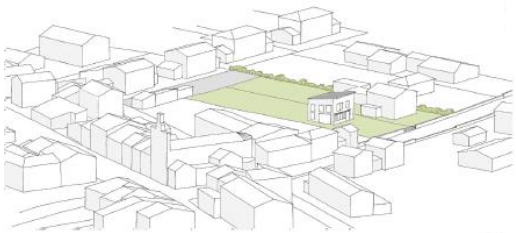
Des formes urbaines différentes mais une densité identique



Et une perception de la densité variable selon le contexte



La densité ? De quoi parle-t-on en densification ?



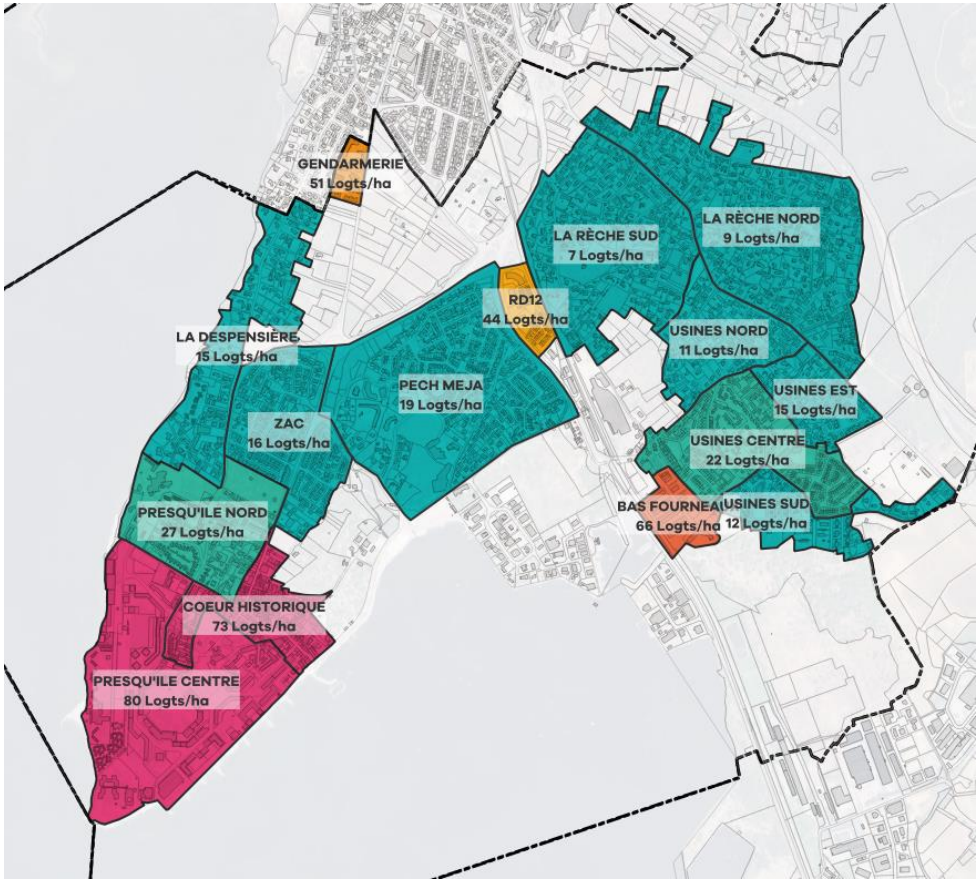
Mobiliser les dents creuses

Permettre la division parcellaire raisonnée

Réinvestir les friches

Source CAUE 31

A Balaruc-les-Bains, la densité ça veut dire quoi ?



Présentation du zonage

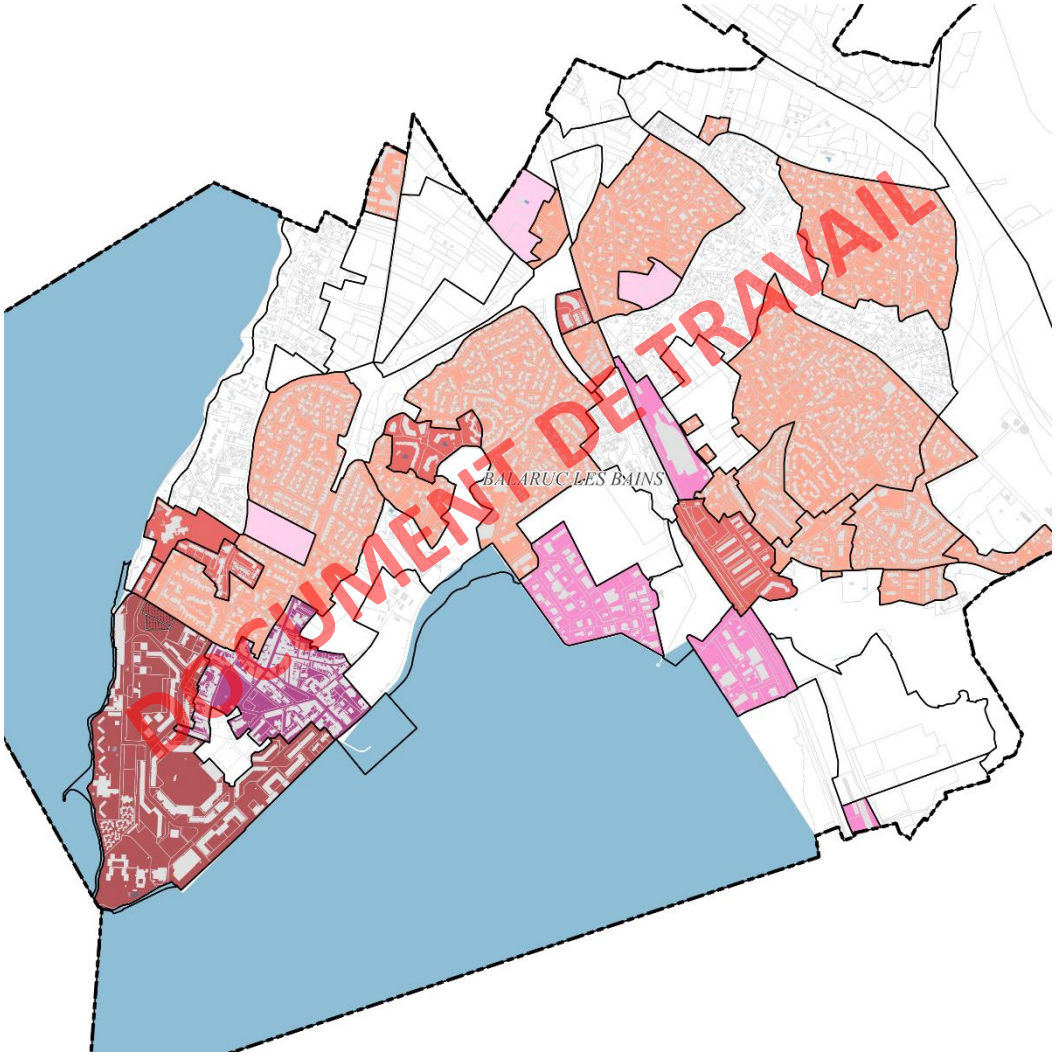
Des zones urbaines - Habitat

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

Des zones urbaines spécifiques - Activités

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

Le plan de zonage est un document de référence, il mentionne les différentes zones et leurs usages



Présentation du zonage

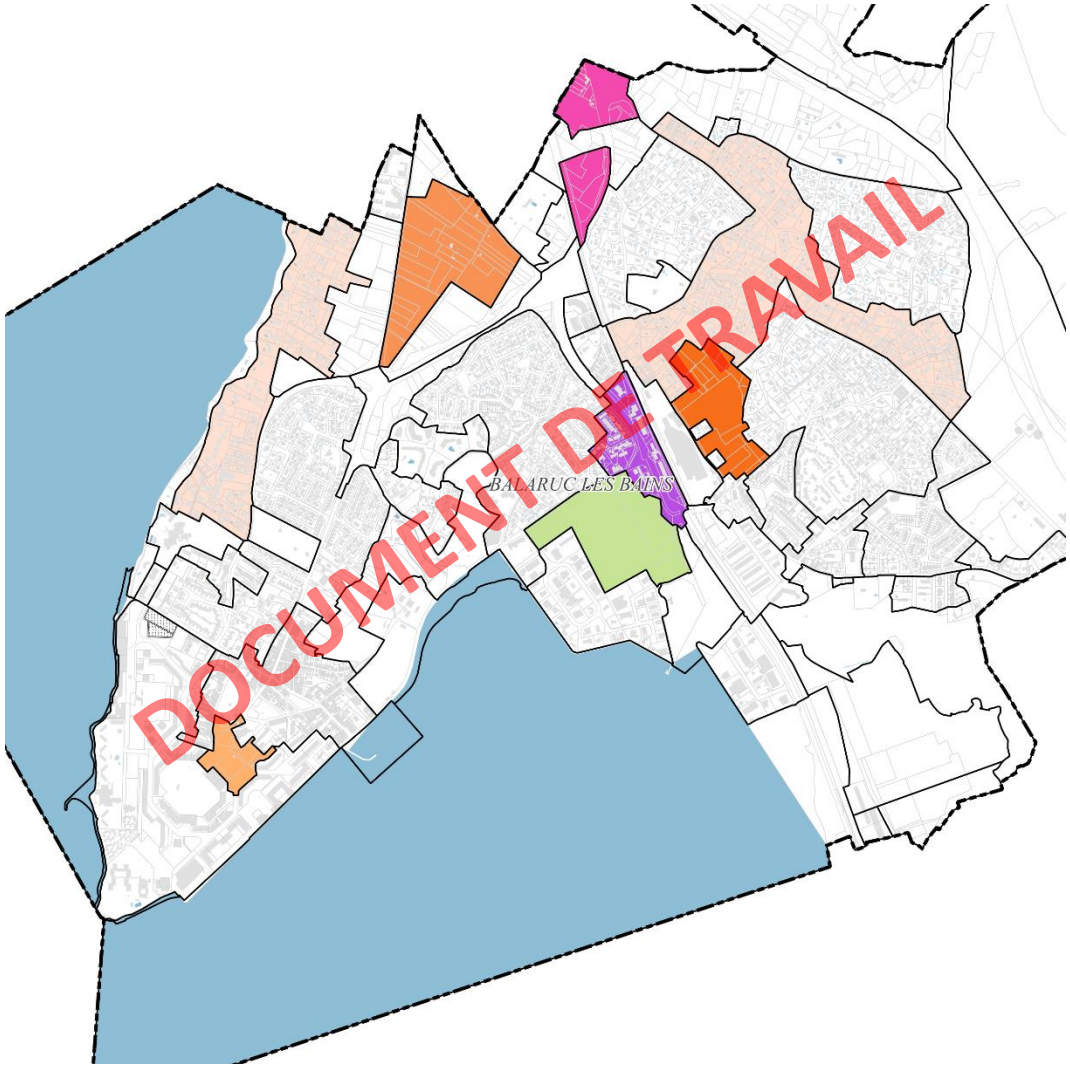
Des zones urbaines - secteurs de projets au sein du tissu

US	Secteur stratégique d'intensification
UM	Secteur stratégique de mutation
AUr	Zone urbaine de renouvellement urbain

Des zones A Urbaniser - secteurs de projets en extension

AU	Zone à Urbaniser à vocation d'habitat
AUEq	Zone à Urbaniser à vocation d'équipements
AUE	Zone à Urbaniser à vocation commerciale et de loisirs
AUn	Zone de projet de renaturation

Le plan de zonage est un document de référence, il mentionne les différentes zones et leurs usages



Présentation du zonage

Des zones à vocation agricoles

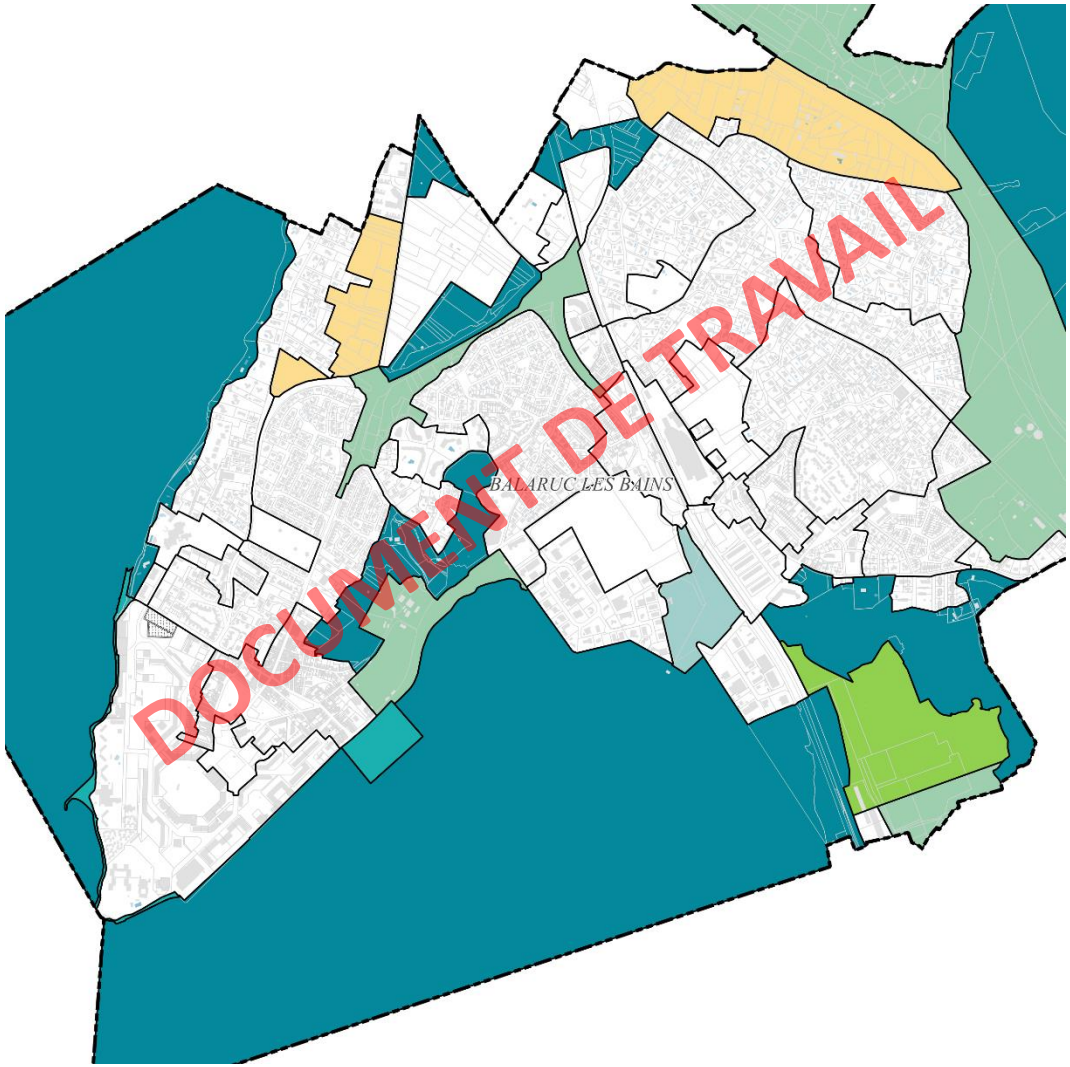
A	Secteur de développement agricole

Le plan de zonage est un document de référence, il mentionne les différentes zones et leurs usages

Des zones à vocation naturelles et de loisirs

N	Zone naturelle
NRp	Zone naturelle de plage
NP	Zone naturelle portuaire
NR	Zone naturelle en espace remarquable du littoral
NC	Zone naturelle de coupure d'urbanisation

Traduction du SCoT

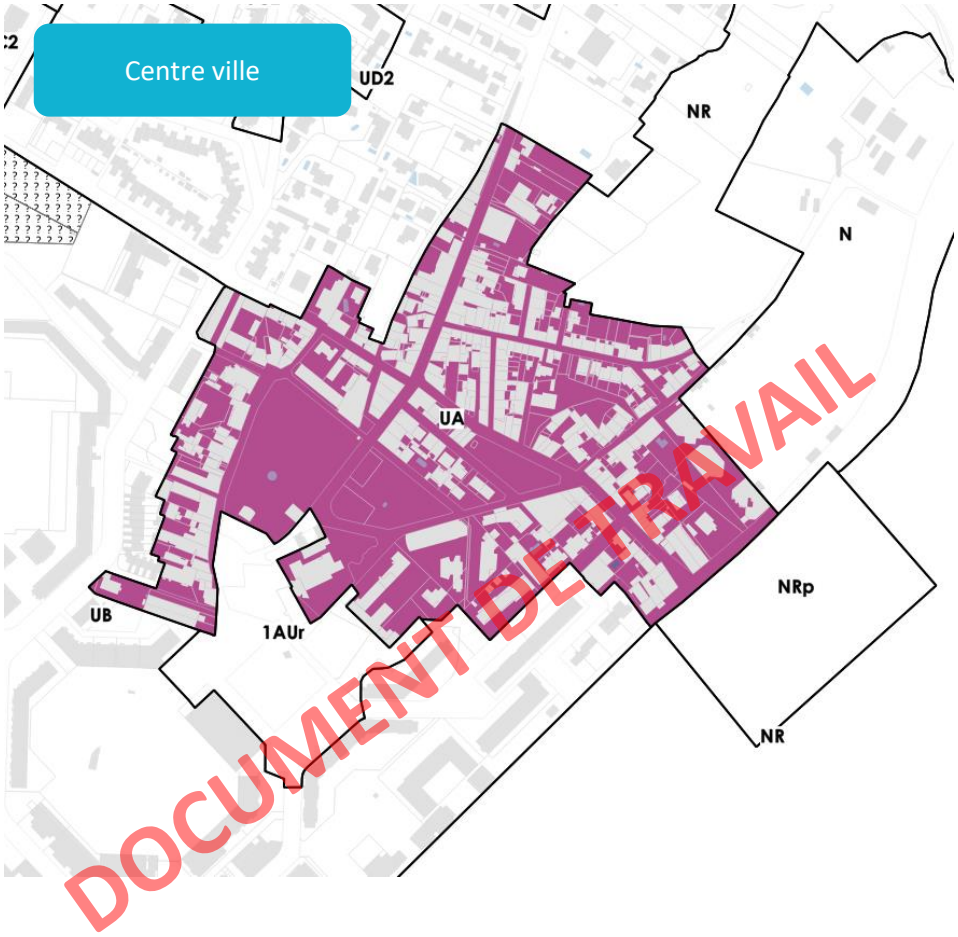


Que contient le plan de zonage

Zone UA – Le tissu ancien du cœur de ville

OBJECTIF ZONE : Préserver les formes bâties existantes, les alignements et l'ambiance urbaine, caractéristique du tissu patrimonial tout en lui permettant de s'adapter aux nouvelles formes d'habiter.

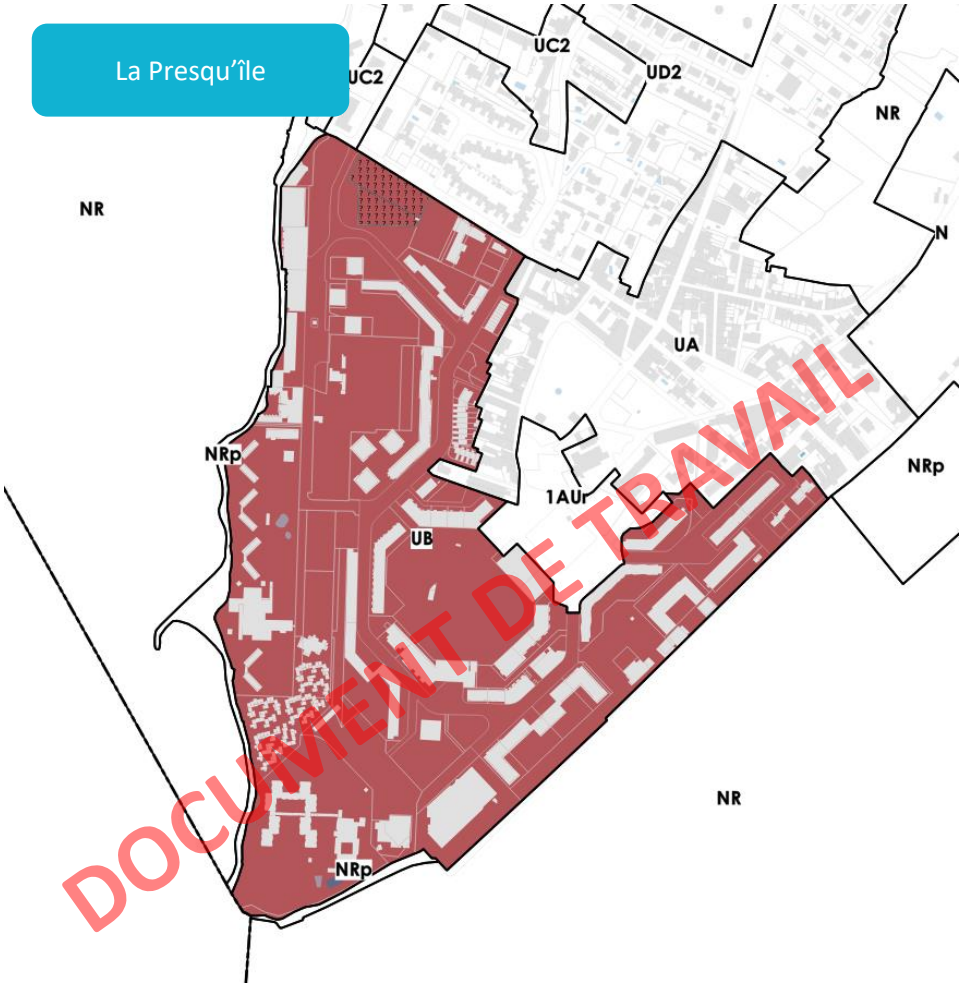
Développer une forte végétalisation au sein du tissu patrimonial



Que contient le plan de zonage

Zone UB – Les immeubles collectifs de la presqu'île

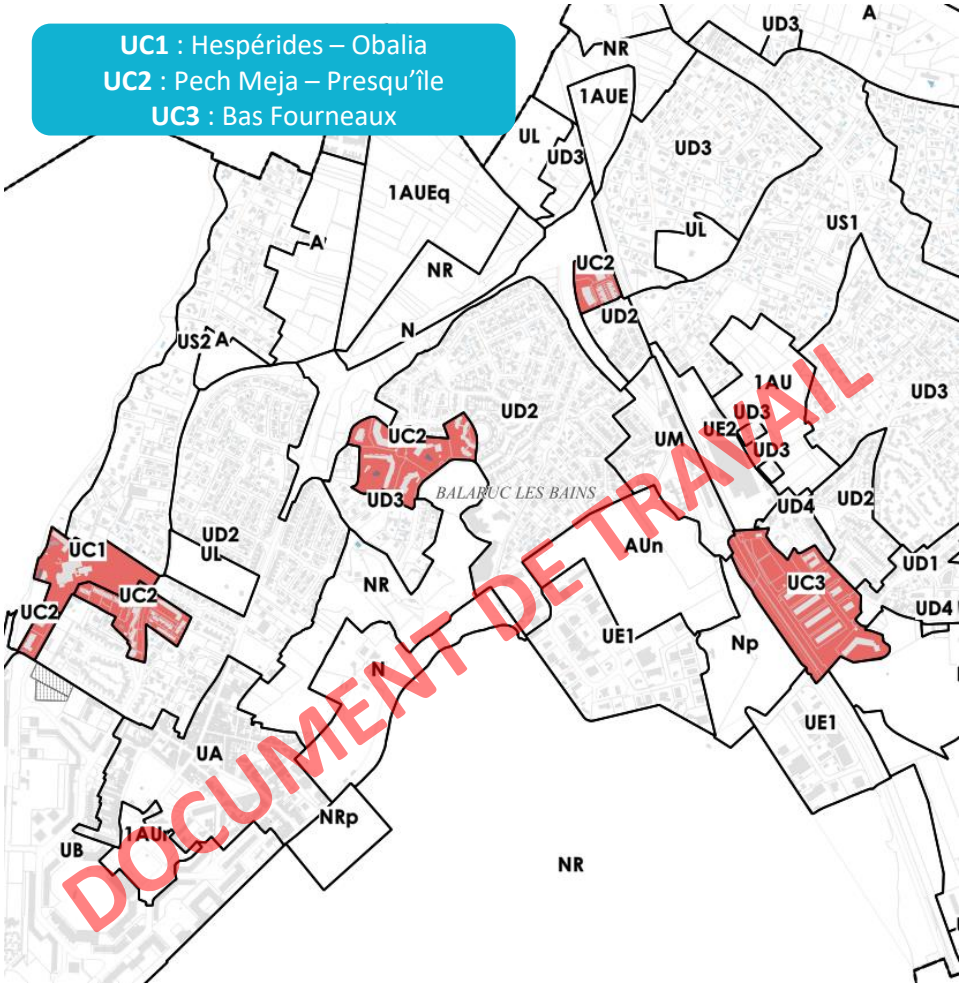
OBJECTIF ZONE : Permettre une évolution urbaine des constructions pour les adapter aux normes actuelles et ouvrir de nouveaux logements pour les résidents.
Une attention portée à la facilitation des travaux de rénovation énergétique et préservation et confortement des espaces végétalisés (alignements, places, parcs).



Que contient le plan de zonage

Zone UC – Les immeubles collectifs

OBJECTIF ZONE : Permettre une évolution fonctionnelle des constructions. **Maintenir les activités économiques notamment le thermalisme – permettre mixité urbaine et extension continue de la zone UB.**



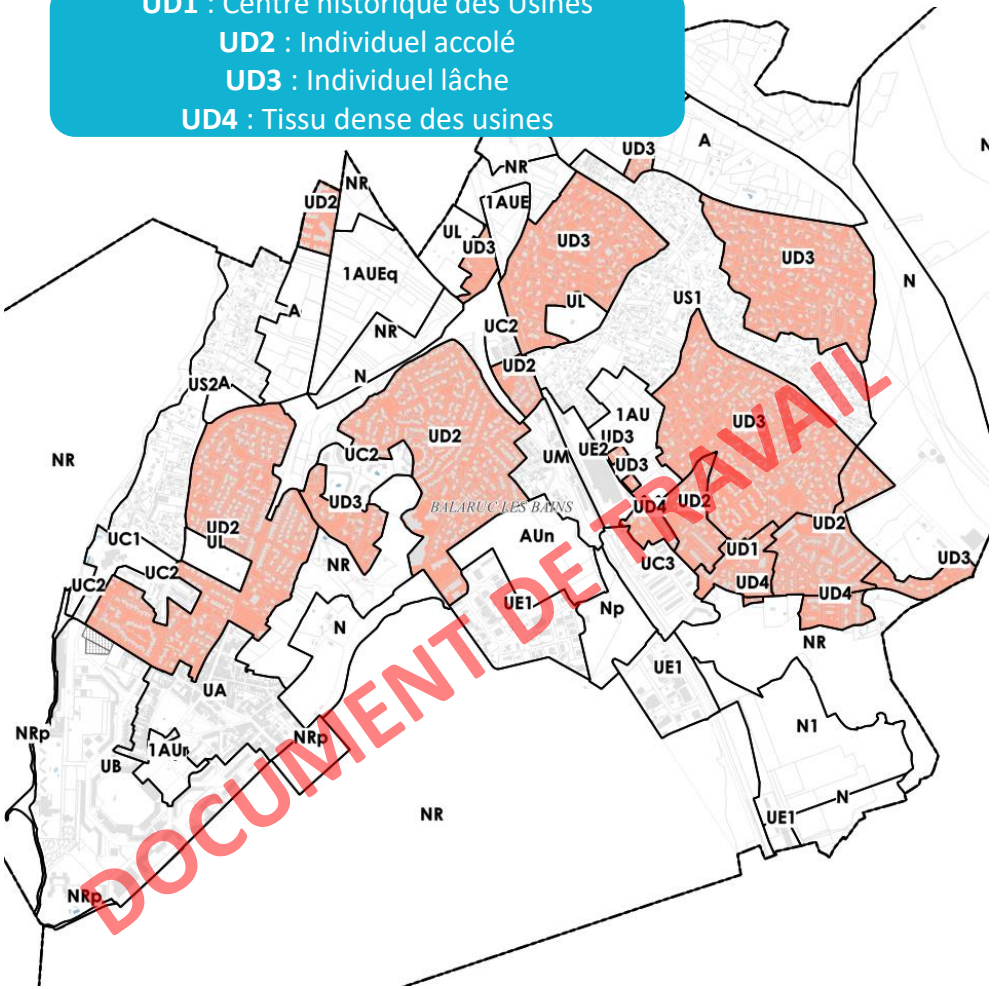
Que contient le plan de zonage

Zone UD – Les zones pavillonnaires

OBJECTIF ZONE : Maintenir la spécificité du tissu pavillonnaire en limitant les phénomènes de densification. Maintien des caractéristiques en matière de volume, densité végétale, hauteur du bâti, etc.

Un fort travail de préservation des boisements existants est prévu, pour garantir la qualité de ces espaces.

UD1 : Centre historique des Usines
UD2 : Individuel accolé
UD3 : Individuel lâche
UD4 : Tissu dense des usines



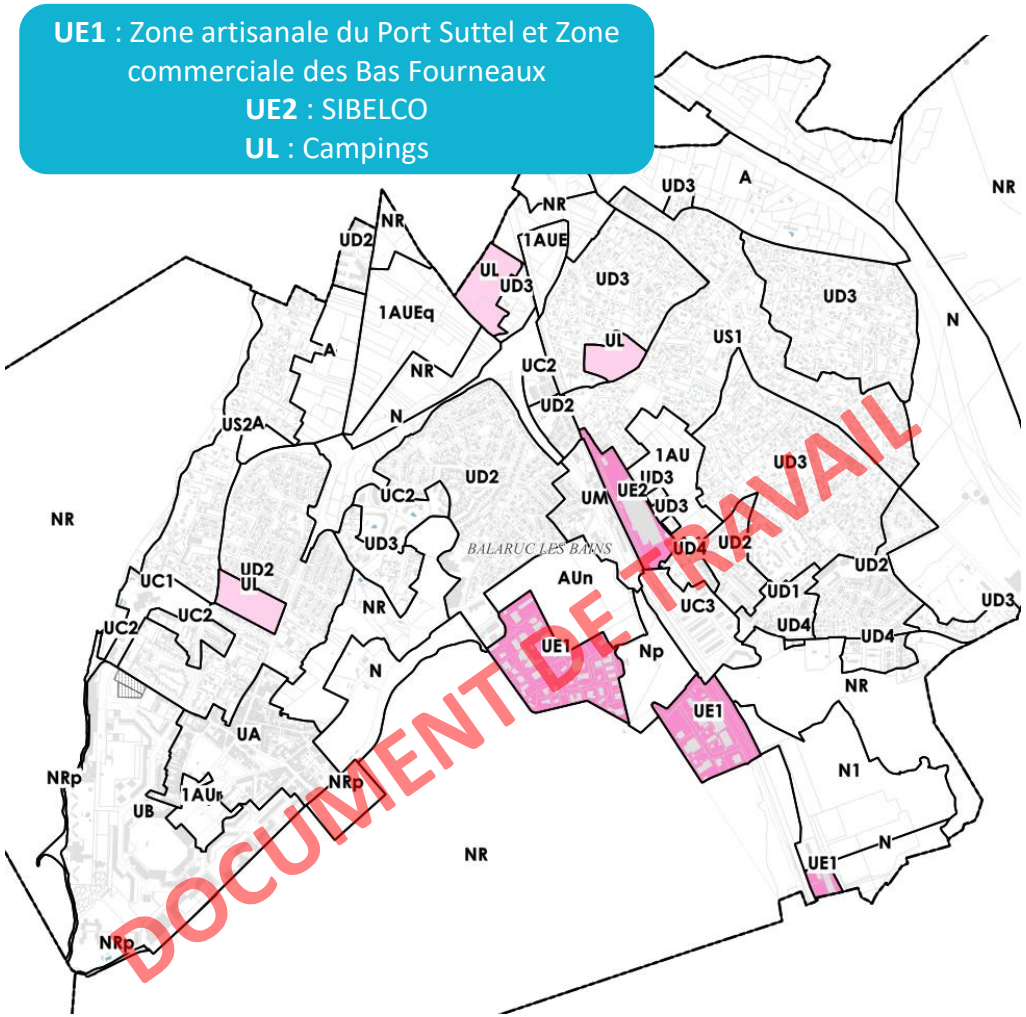
Que contient le plan de zonage

Zone UE & UL – Les zones d'activités économiques & les campings

OBJECTIF ZONE : Réaffirmer le caractère économique ou artisanal des secteurs en réglementant de manière plus claire les destinations autorisées.

Des règles également pour promouvoir la qualité des espaces publics et aspects extérieurs des bâtiments.

L'enjeu pour les campings est la préservation du caractère arboré des sites et le maintien de l'activité

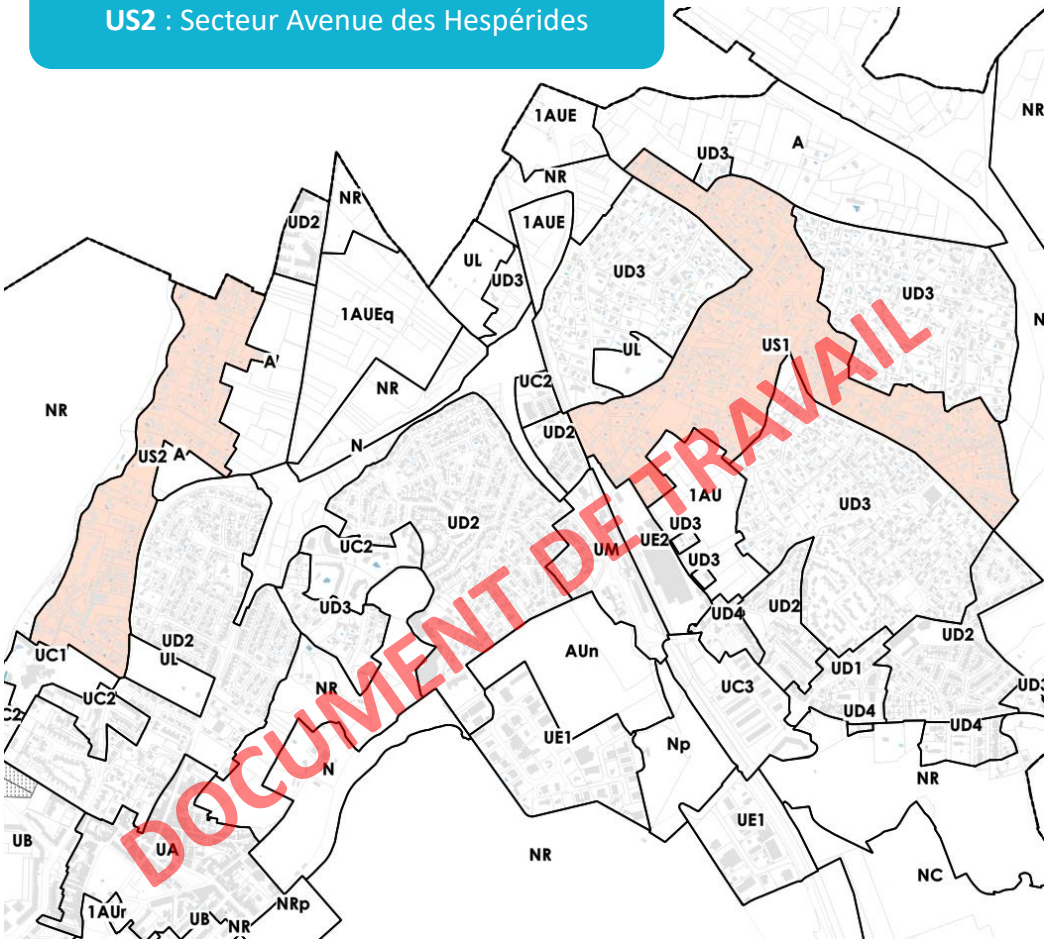


Que contient le plan de zonage

Zone US – Les zones d'intensification

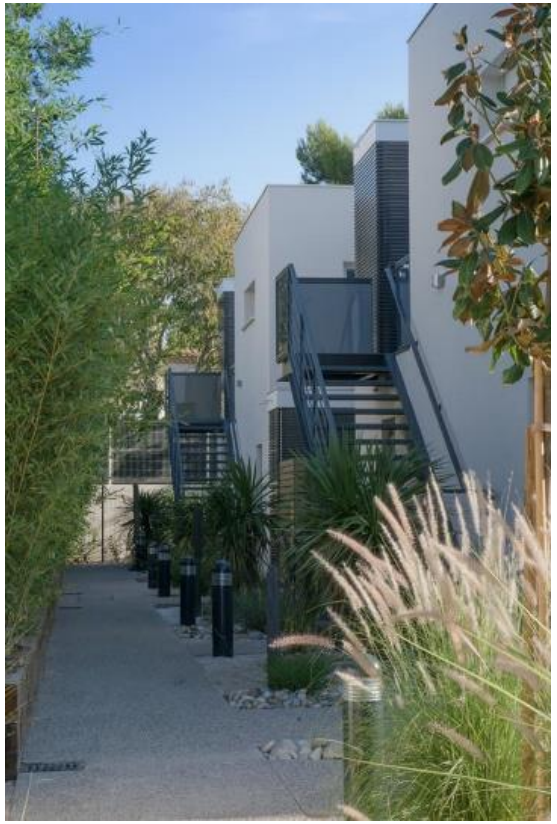
OBJECTIF ZONE : Permettre une optimisation des secteurs disposant de disponibilités foncières. Deux secteurs permettant de s'adapter aux spécificités de chacun des sites.

US1 : Secteur de la Rêche
US2 : Secteur Avenue des Hespérides



Que contient le plan de zonage

Zone US – Les zones d’optimisation - exemples



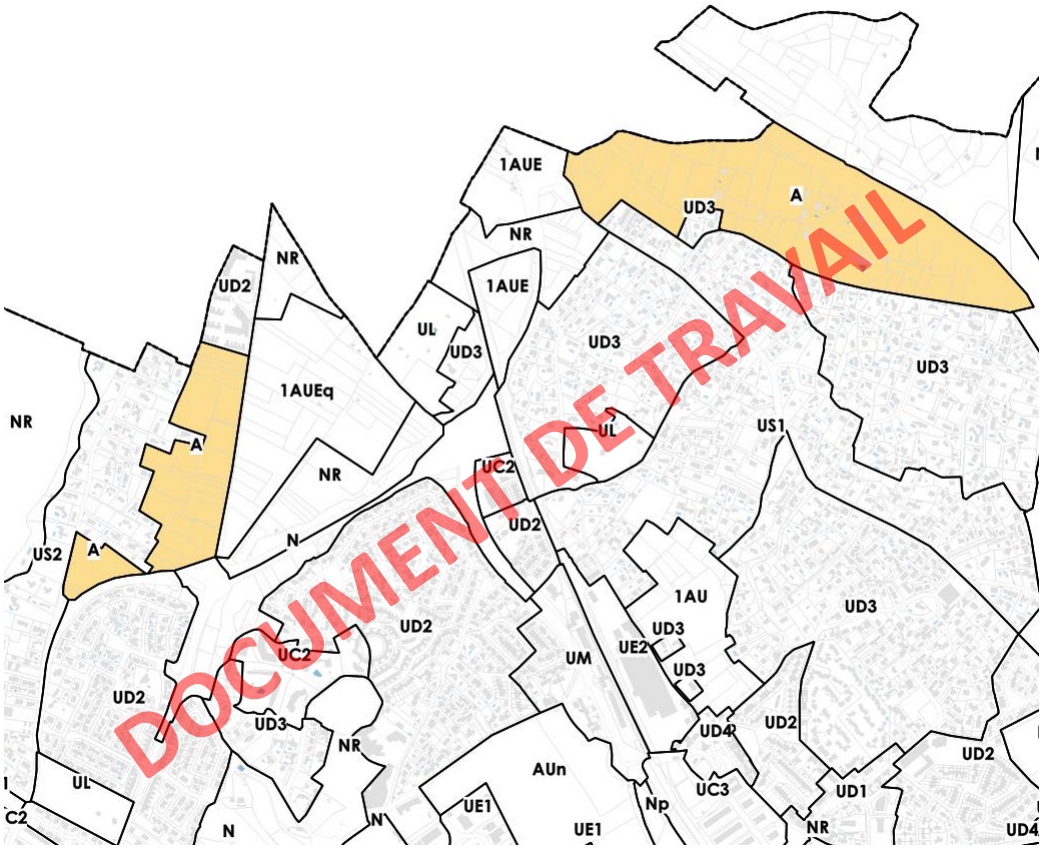
Que contient le plan de zonage

Zone US – Les zones d’optimisation - exemples

Que contient le plan de zonage

Zone A – Les zones agricoles

OBJECTIF ZONE : Soutenir l'activité agricole et permettre un renouveau sur des espaces aujourd'hui délaissés tout en limitant les risques (incendies) en frange des zones urbaines



Que contient le plan de zonage

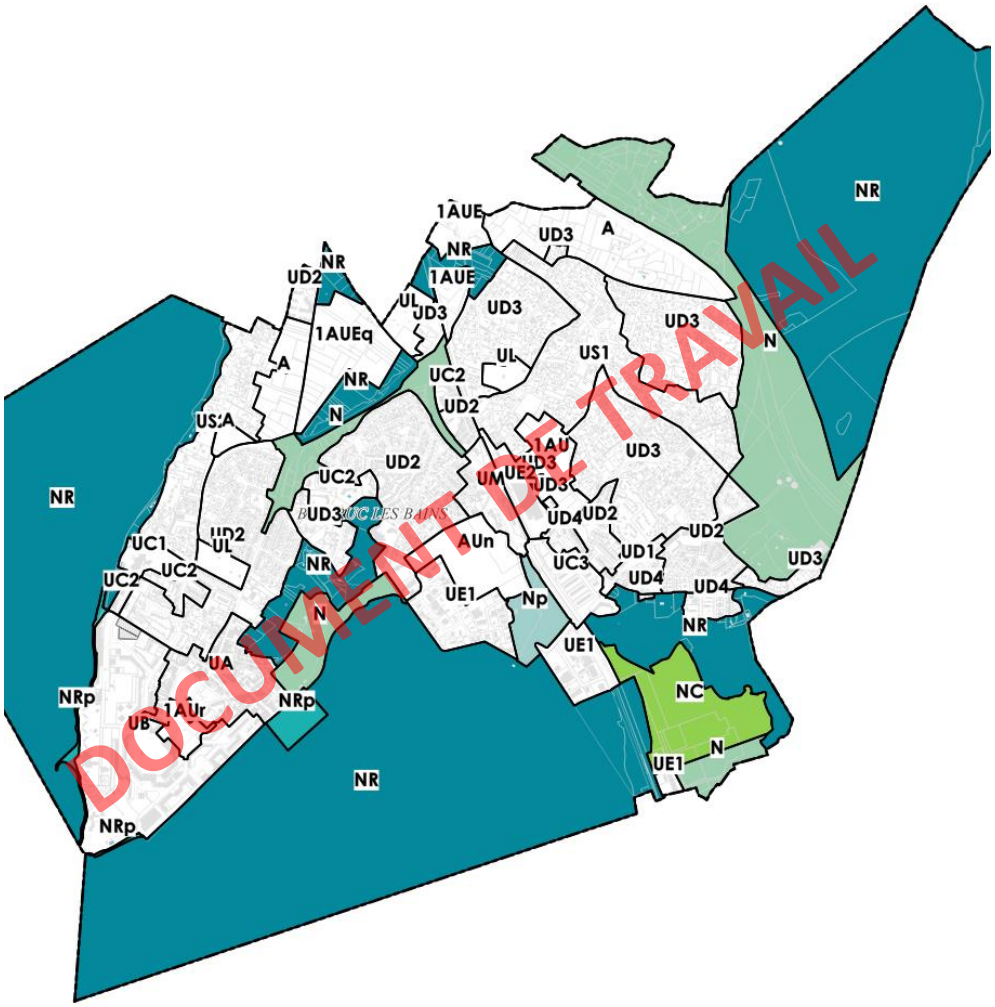
Zone N – Les zones naturelles

OBJECTIF ZONE : Préserver les espaces naturels et littoraux, tout en permettant la mixité des usages au sein de ceux-ci. Permettre de faire co-exister activités touristiques et de loisirs tout en sanctuarisant les espaces à fort enjeux biologiques et environnementaux,

N	Zone naturelle
NRp	Zone naturelle de plage
NP	Zone naturelle portuaire

NR	Zone naturelle en espace remarquable du littoral
NC	Zone naturelle de coupure d'urbanisation

Traduction du SCoT



Que contient le plan de zonage

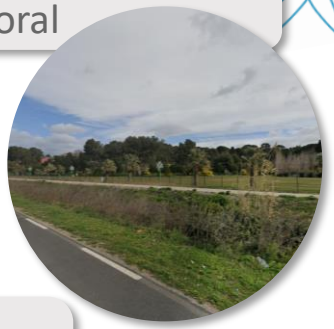
D’autres outils de préservation, valorisation, organisation, etc.

Les emplacements réservés

Les espaces boisés classés

Le patrimoine bâti

Les espaces remarquables du littoral



Les alignements spécifiques

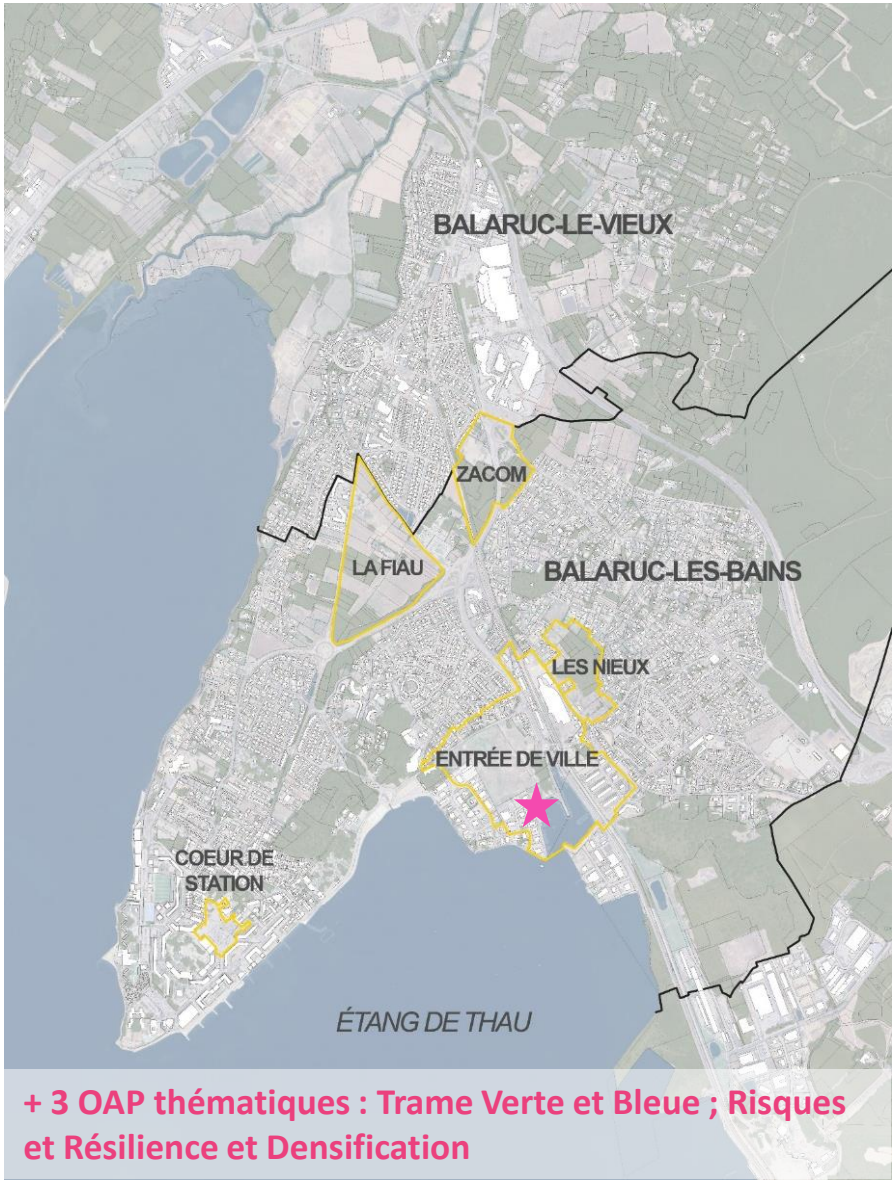
Les outils opérationnels (PAPAG)

Les secteurs de projets – les OAP

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

Elles schématisent les principes d'aménagements spécifiques sur certains secteurs. Elles donnent des PRÉCISIONS SUR DES PROJETS. Elles sont obligatoires pour les zones à urbaniser et facultatives sur les autres secteurs. Elles doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les orientations d'aménagement et de Programmation sectorielles concernent **les zones à urbaniser (AU)** situées dans les secteurs stratégiques identifiés au PADD ainsi que les dents creuses.

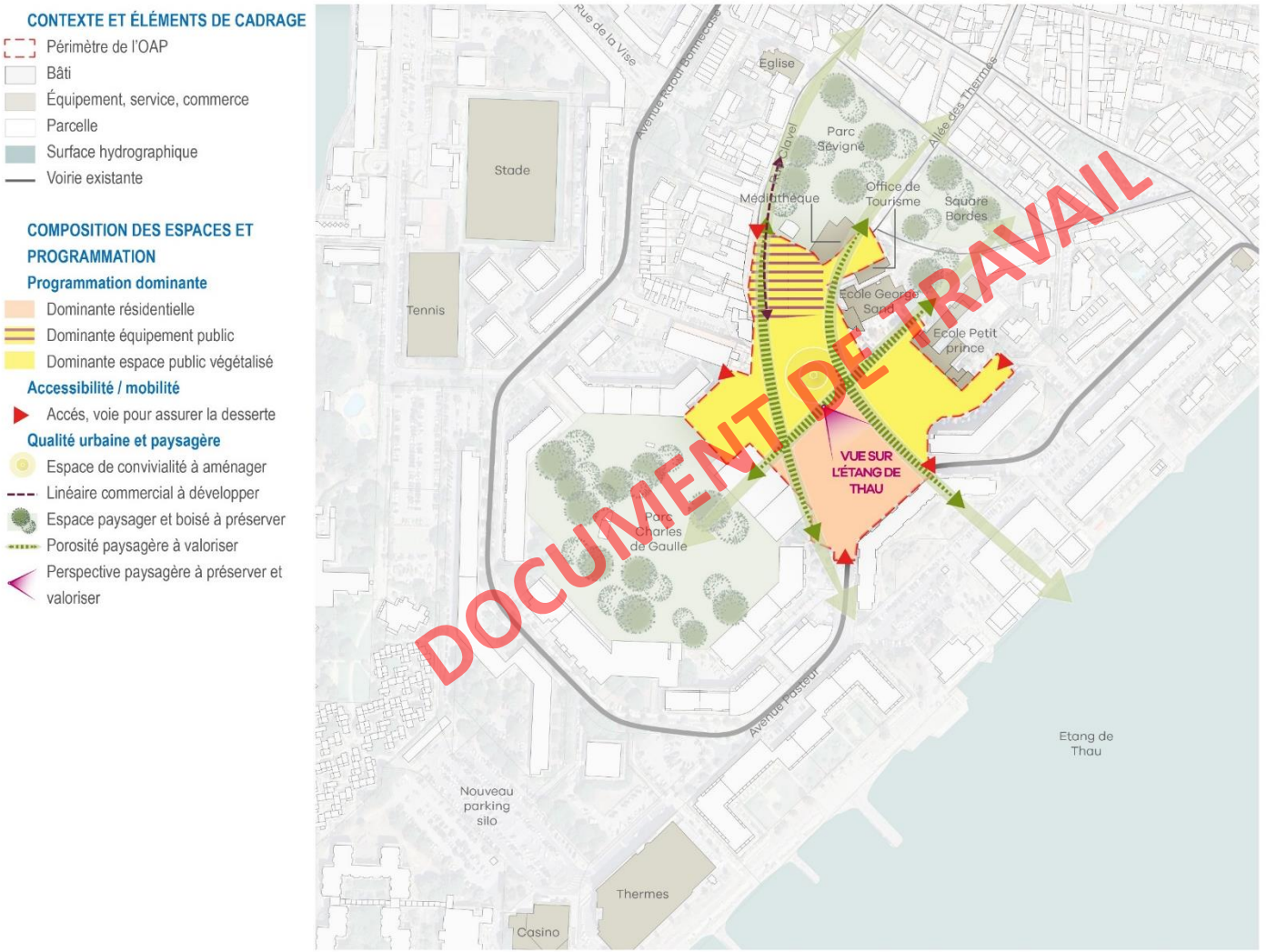


+ 3 OAP thématiques : Trame Verte et Bleue ; Risques et Résilience et Densification

Les OAP sectorielles – Sécuriser la mise en œuvre des projets

>> OAP 1 : Cœur de station

Objectif :
L'aménagement en cœur de ville de logements, de commerces et d'équipements tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables. Ces opérations réalisées en renouvellement ne génèrent de consommation d'espace



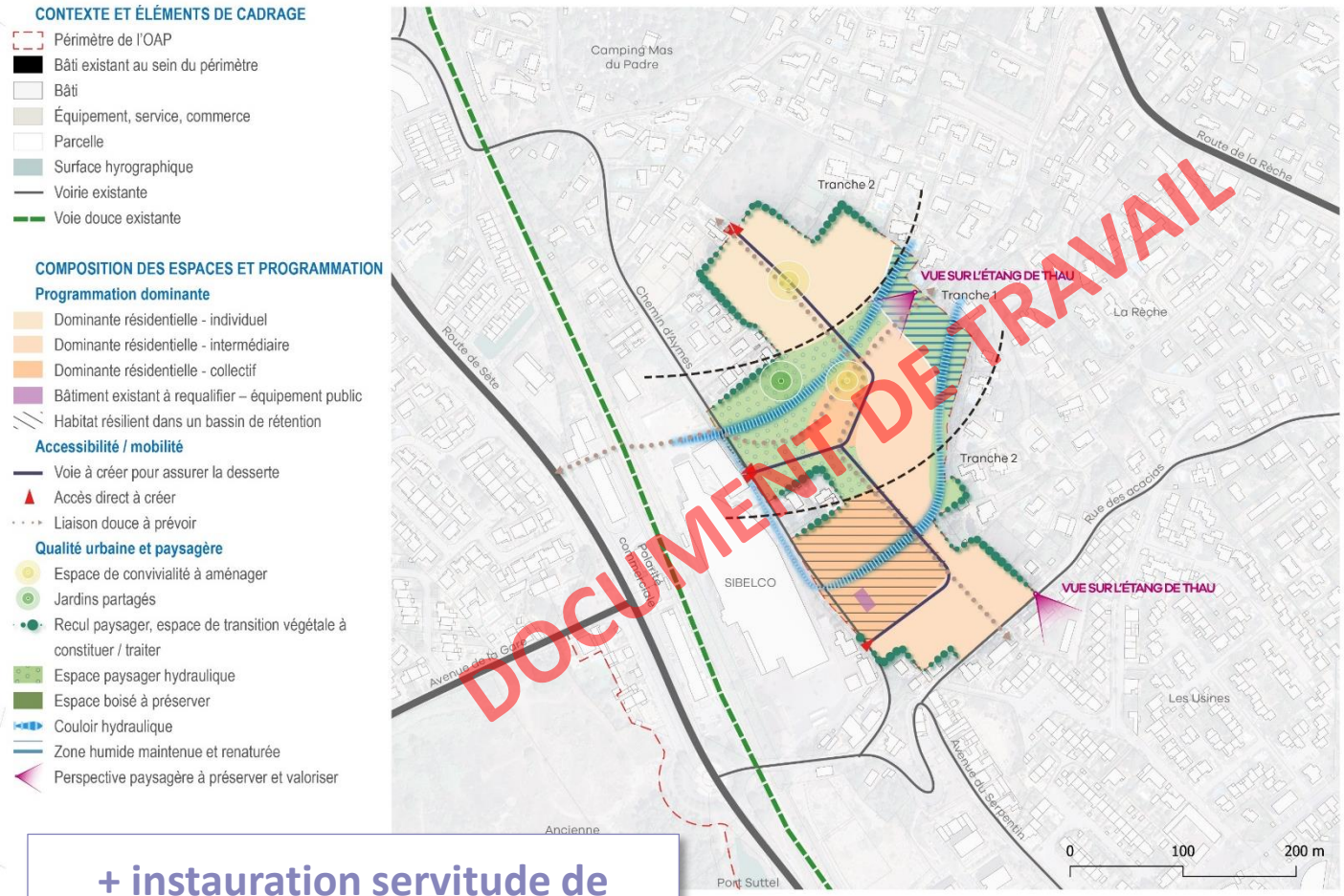
Les OAP sectorielles – Sécuriser la mise en œuvre des projets

>> OAP 2 : Les Nieux

Objectif :

Le développement en cœur Le développement d'un quartier d'habitat de niveau et de densité différente est souhaité tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables.
Effectivement, la trame paysagère devra être prégnante pour favoriser la gestion hydraulique.

Pour optimiser la gestion des eaux pluviales, la surface végétalisée devra représenter environ la moitié de la superficie du site.



+ instauration servitude de résidence principale

Les OAP sectorielles – Sécuriser la mise en œuvre des projets

>> OAP 3 : La Fiau

Objectif :

L'implantation d'équipements et infrastructures sportives de portée intercommunale tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables ainsi que les qualités patrimoniales du site (aqueduc notamment).

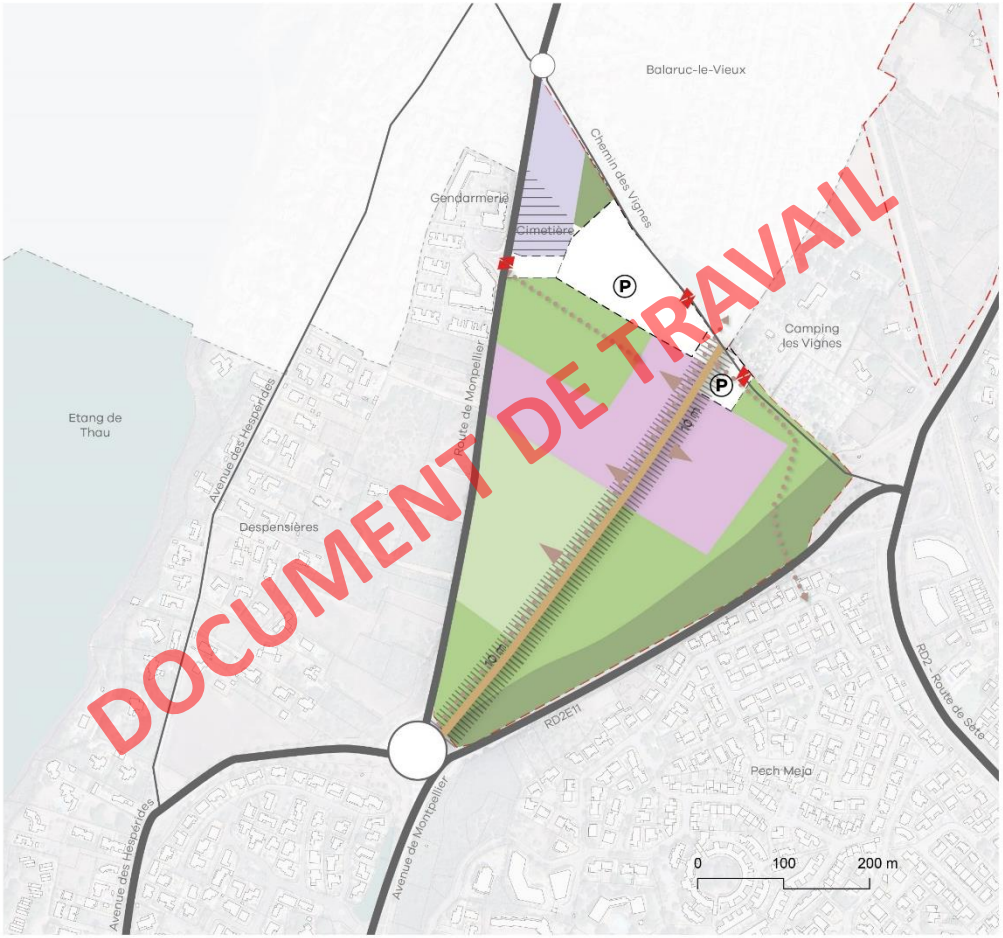
CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE
- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant au sein du périmètre
- Cimetière existant
- Bâti
- Parcelle
- Surface hydrographique
- Voirie existante

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante
- Dominante d'équipement funéraire
- Dominante équipements sportifs, d'accueil
- Parc de stationnement
- Espace paysager

Accessibilité / mobilité
- Accès direct à créer
- Accès et liaison douce à prévoir

Qualité urbaine et paysagère
- Espace naturel à conserver
- Espace boisé à préserver
- Périmètre de protection de l'aqueduc
- Patrimoine à préserver et / ou mettre en valeur

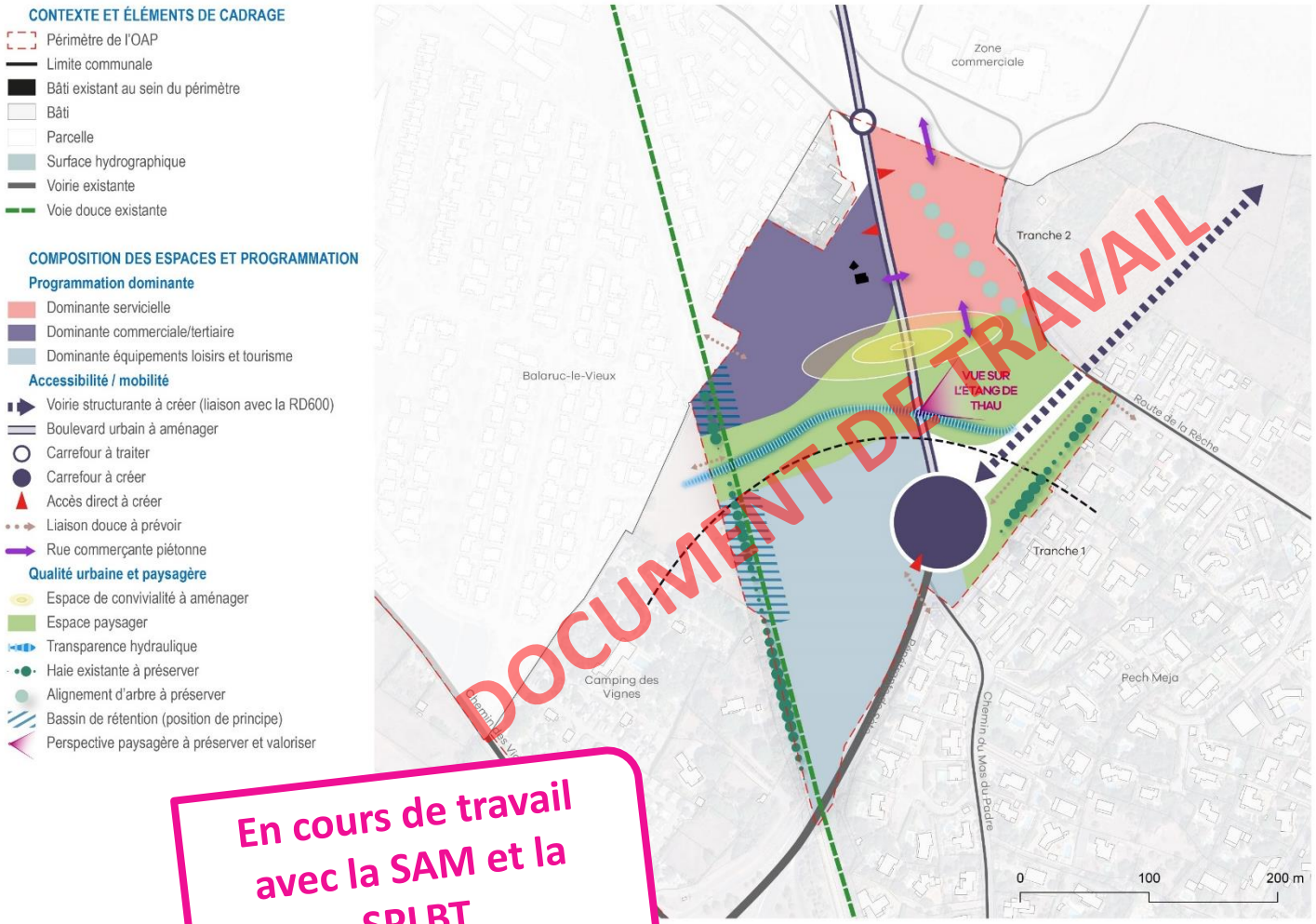


Les OAP sectorielles – Sécuriser la mise en œuvre des projets

>> OAP 4 : ZACOM

Objectif :

Le développement de commerces, d'activités tertiaires et de loisirs tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables. Le site doit accueillir notamment le site du futur Casino dans sa partie sud, jouxtant la RD2,



En cours de travail avec la SAM et la SPLBT

Les OAP sectorielles – Sécuriser la mise en œuvre des projets

>> OAP 5 : Entrée de ville

Objectif :

Anticiper les évolutions que ce secteur va connaitre afin de définir une logique d'ensemble à ce secteur stratégique.

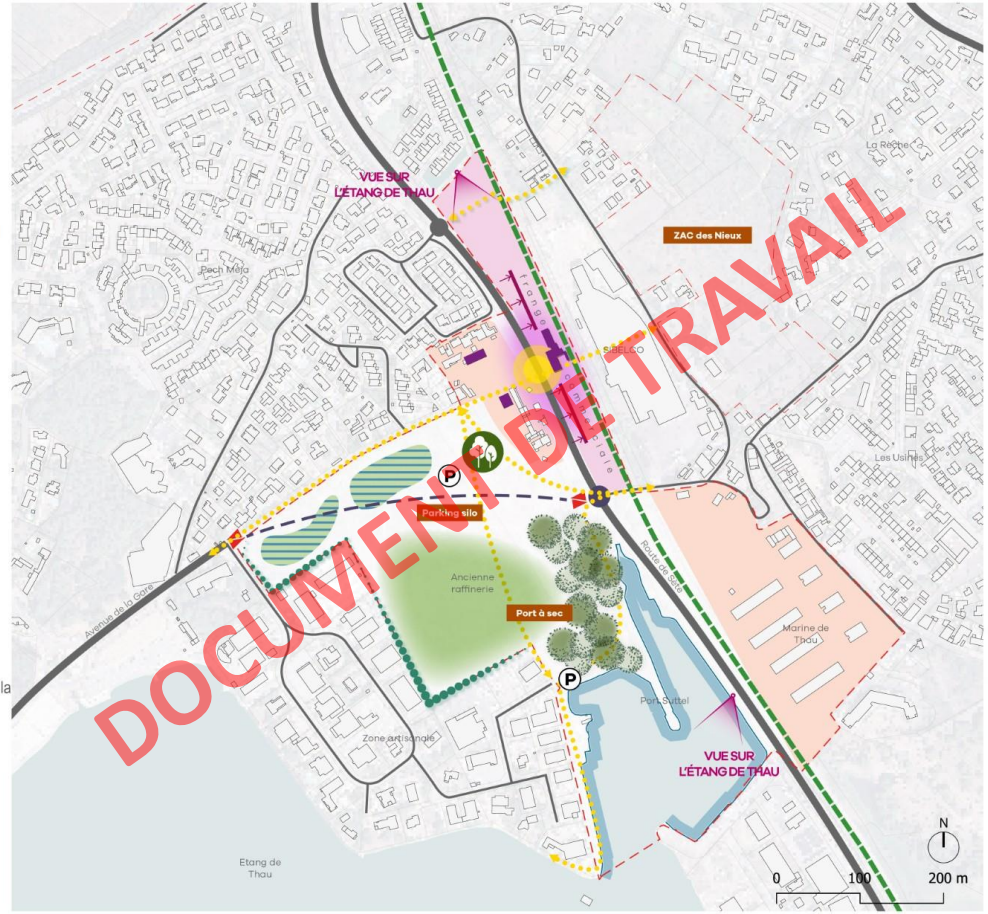
CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE
- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Parcelle
- Surface hydrographique
- Voirie existante
- Voie verte

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante
- Secteur d'intensité urbaine
- Secteur mutable mixte
- Dominante résidentielle
- Frange commerciale
- Espace portuaire
- Parc de stationnement

Accessibilité / mobilité
- Accès direct à créer
- Accès et liaison douce à prévoir
- Centralité urbaine à développer
- Voie structurante à créer
- Carrefour à requalifier

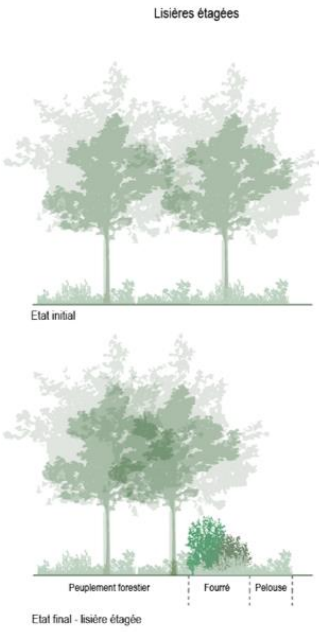
Qualité urbaine et paysagère
- Patrimoine à préserver et / ou mettre en valeur
- Implantation des constructions en recul de la RD, dans la continuité du bâtiment patrimonial
- Zone humide à prendre en compte
- Espace de renaturation et/ou dépollution
- Espace boisé clasé à préserver
- Parc paysager
- Haie existante ou à constituer
- Perspective paysagère à préserver et valoriser

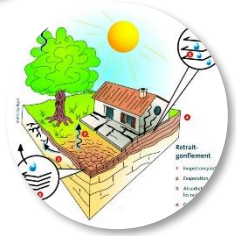


DOCUMENT DE TRAVAIL

Les OAP thématiques – Accompagner un aménagement vertueux

Une orientation d'aménagement et de Programmation thématique **Trame Verte et Bleue (TVB)** et renaturation a été réalisée





DOCUMENT DE TRAVAIL

Une orientation d'aménagement et de Programmation thématique **Risques et résilience**

Sommaire

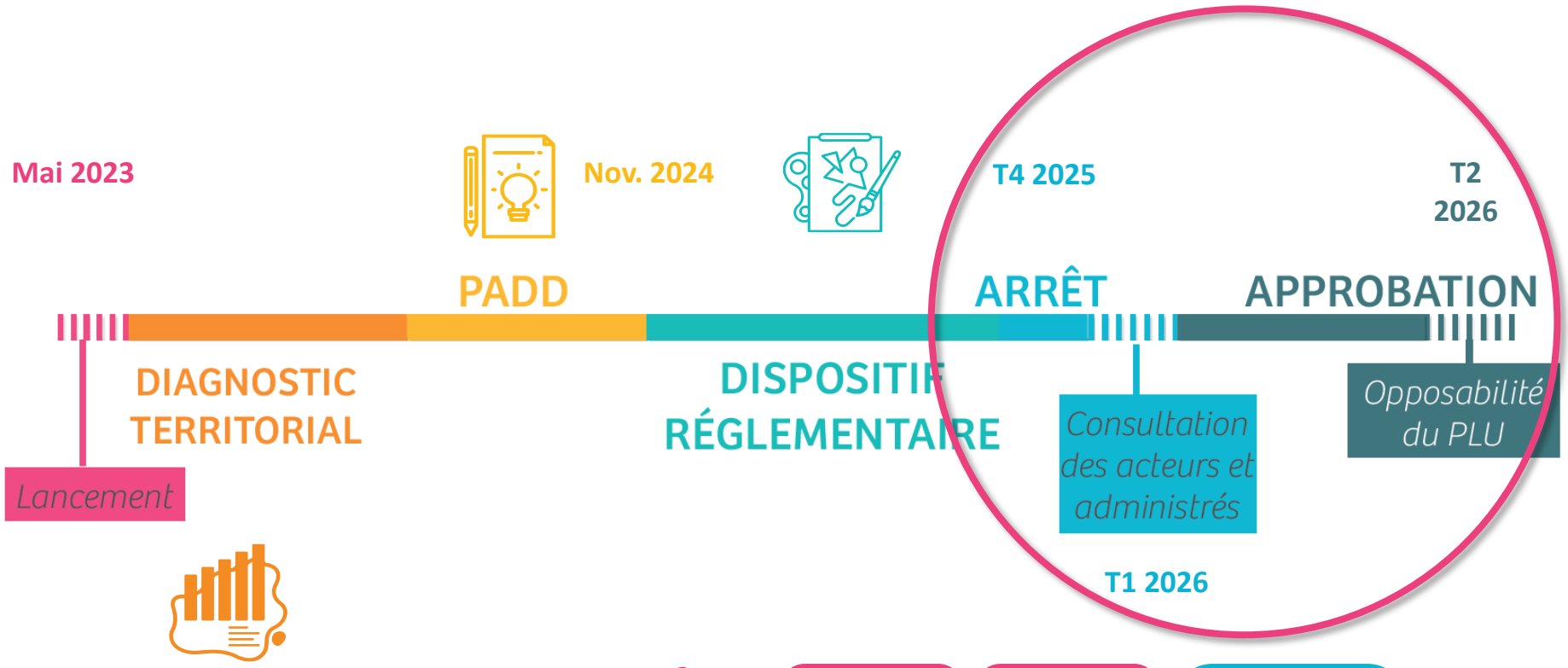
1 Qu’est-ce qu’un PLU?

2 Rappel des grands principes du projet de territoire – Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3 Le dispositif réglementaire

4 Nos prochaines étapes et échanges

Quelles sont les prochaines étapes?



LES PROCHAINS ÉCHANGES OU CONTRIBUTIONS

Réunion publique

Commission citoyenne

Enquête Publique à destination de tous à partir d'avril 2026

Lettre dans le magazine de la ville , des panneaux d'exposition, registre dématérialisé et à l'Hôtel de ville , site internet

CONCERTATION – PARTICIPATION – CO-CONSTRUCTION

Des échanges, retours, questions?

UNE QUESTION MAINTENANT?

UNE QUESTION DEMAIN?

Plusieurs outils sont à votre disposition

- Un registre dématérialisé disponible
- Des rencontres réalisées avec les différents comités de quartiers bientôt prévues
- Un registre papier disponible à l'Hôtel de Ville
- Le site internet qui diffuse les documents au fil de l'eau

sce
ateliersup+

Agence Montpellier
Les Belvédères - Bâtiment B
128 avenue de Fès
34080 MONTPELLIER
Tél. + 33 4 99 61 12 85
montpellier@ateliersup-plus.fr