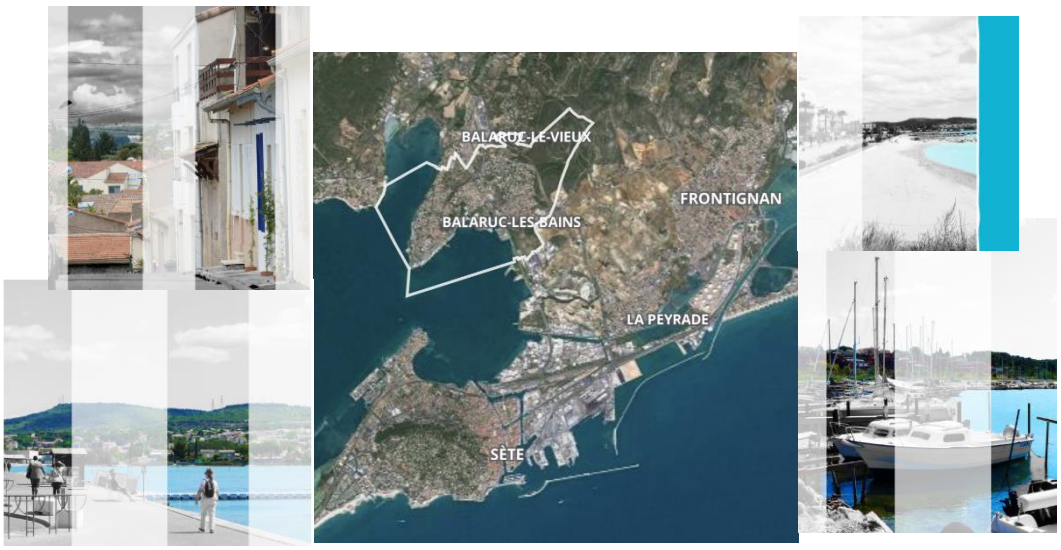


Enquête publique unique relative aux projets de révision du Plan Local d'Urbanisme et de création des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques de la commune de Balaruc -les -Bains – Hérault -

11septembre au 12 octobre 2026

RAPPORT ET CONCLUSIONS

Commissaire enquêtrice désignée pour cette enquête:

Françoise FABRE
Le 10 novembre 2026

Sommaire général

PARTIE 1 RAPPORT 3

Préambule 4
1. GENERALITES » 5
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE 54
3. ANALYSE & SYNTHESE DES OBSERVATIONS, MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE 61

PARTIE 2 CONCLUSIONS & AVIS 85

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS SUR LE PROJET DE PLU 85

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS SUR LE PROJET DES PDA DES MONUMENTS HISTORIQUES 97

ANNEXES AU RAPPORT 103

Annexe 1 Procès-verbal de synthèse des observations
Annexe 2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage



Enquête publique relative aux projets sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et de création des périmètres délimités des abords (PDA)des monuments historiques de la commune de BALARUC LES BAINS -HERAULT-

11septembre au 12 octobre 2026

PARTIE 1 RAPPORT

Préambule 5
1. GENERALITES 5
1.1. Objet de l'enquête et exposé des motifs de la procédure 6
1.2. Cadre juridique 7
1.3. Contenu du dossier d'enquête 8
1.4. Le projet de révision du plan local d'urbanisme 9
1.5. La concertation avec la population 39
1.6. La consultation administrative sur le projet arrêté de PLU 43
1.7. Le projet de création de périmètres délimités des abords des monuments historiques 48

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE 54
2.1 Les préparatifs 54
2.2. La composition du dossier 55
2.3. Le temps de l'enquête 56
2.4. L'après enquête 60

3. ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC -MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE 61
3.1. Personnes Publiques Associées (PPA) ou consultées (PPC) 61
3.2. Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie. 61
MRAe
3.3. Le mémoire en réponse sur les 7 questions de la commissaire enquêtrice 62
3.4. Analyse des observations et des réponses du maître d'ouvrage 67

PREAMBULE

Lors d'une enquête publique, le commissaire enquêteur joue un rôle clé : informer le public de manière claire, complète et neutre sur le projet. Il doit aussi garantir à chacun la liberté de s'exprimer, en s'assurant que toutes les remarques et suggestions soient intégralement transmises au porteur du projet.
L'enjeu ?
Contribuer à la décision concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA), en s'appuyant sur les retours du public et son propre avis sur le projet.

Un rapport d'enquête a un double objectif :

- Faire le bilan de l'enquête : décrire son organisation, son déroulement et analyser les observations du public, tout en y intégrant le ressenti de la commission.
- Éclairer la décision : fournir au porteur de projet tous les éléments pour évaluer le projet de manière informée.

Il est organisé en deux parties

- Le cadre et le déroulement : présentation du projet, de l'enquête et analyse des retours de la population et appréciation des avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, des personnes publiques et organismes associés oui consultés
- Les conclusions motivées et l'avis personnel et impartial de la commissaire enquêtrice sur les projets soumis à l'enquête unique.

Une impartialité garantie
La commissaire enquêtrice confirme n'avoir aucun lien personnel ou professionnel, actuel ou passé, avec ce projet (révision du PLU et élaboration du PDA), notamment avec la collectivité responsable de sa mise en œuvre.

Enquête publique relative aux projets de révision du Plan Local d'Urbanisme et de création des périmètres délimités des abords (PDA)des monuments historiques de la commune de Balaruc- les - Bains

L'enquête publique unique conduite, conformément à la décision n° E26000058/34 en date du 18/06/2026 du-président du Tribunal Administratif de Montpellier ou de son délégué, a porté sur les projets de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et de création des périmètres délimités des abords (PDA)des monuments historiques de la commune de Balaruc-les-Bains

Le présent rapport d'enquête publique unique se compose :

- d'un rapport présentant le projet soumis à l'enquête, son contexte, le déroulement de l'enquête publique ainsi que l'analyse des observations recueillies ;
- de conclusions, d'un avis et de réserves éventuelles pour chaque projet que la commissaire enquêtrice (CE) croit devoir émettre.
- d'annexes : la synthèse des observations du public, et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux observations du public et aux questions posées par le C-E s'il est réalisé.

Partie 1. RAPPORT - page : 3

Partie 2 CONCLUSIONS ET AVIS des deux projets - page 91

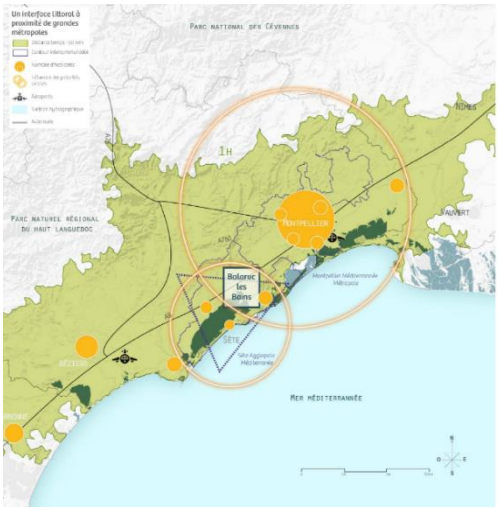
Partie 3. ANNEXES – page 103

Le rapport et les conclusions et avis sont adressées à Monsieur le maire de Balaruc-les -Bains, autorité organisatrice de l'enquête.

1. GENERALITES

Balaruc-les-Bains, un territoire desservi par l'autoroute A9 depuis la RD 600 et par la RD 2, la RD2 E11 et la RD129 vers Sète, La Peyrade, Frontignan. Elle est insérée entres les aires d'influence de la métropole de Montpellier et la ville de Sète





Situation administrative

Région : Occitanie
Département : Hérault (34)
Arrondissement : Arrondissement de Montpellier
Canton : Frontignan
Intercommunalité : Communauté d'agglomération « Sète Agglopôle Méditerrané »
Agglopôle Méditerranée (14 communes)

Balaruc-les-Bains est limitrophe des 5 communes suivantes, principalement réparties autour de sa presqu'île et le long de l'étang de Thau

- Balaruc-le-Vieux : située immédiatement au nord, elle touche la partie continentale de la presqu'île.
- Frontignan : située à l'est, elle ferme la lagune de Thau de ce côté.
- Bouzigues : située à l'ouest, de l'autre côté de la crique de l'Angle, le long de l'étang.
- Sète : située au sud, la limite administrative s'établit à travers les eaux de l'étang de Thau (point quadruple maritime).
- Poussan : située au nord-ouest, elle partage une petite frange territoriale en retrait de l'étang.

Situation géographique

La surface de la commune est de 8,66 km² environ et sa population était de 7207 habitants au recensement de 2023 (INSEE).

Un territoire appartenant au grand paysage du « littoral du Bassin de Thau » et à l'unité paysagère littorale de Sète et du bassin de Thau de l'atlas régional du paysage.
A l'interface entre étangs et garrigues du SCoT - Les terrasses de Balaruc, un espace entre plusieurs entités paysagères bien distinctes : la montagne de la Gardiole, la vallée de la Vène, le bassin de Thau et le triangle urbain constitué de Sète, Frontignan, Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux.

Un territoire spécifique : seule station thermale située directement au bord de la Méditerranée, sur une presqu'île de la lagune de Thau.
La première commune thermale de France qui accueille plus de 50 000 curistes chaque année

Un environnement très sensible de la communauté d'agglomération dont l'enquête publique sur la révision du SCoT démarre le 29 septembre 2026 pour un mois, en léger décalage avec celle du PLU de Balaruc les Bains.

1.1. OBJET DE L'ENQUETE ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA PROCEDURE

L'enquête publique unique porte sur les projets de :

- *Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Balaruc les bains*
- *Création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques de la commune de Commune de Balaruc les Bains*

LES ACTEURS

M. le Maire représentant la ville de Balaruc-les-Bains est l'autorité organisatrice de l'enquête et le maître d'ouvrage de la révision du PLU.

Mme la Préfète est la personne publique responsable, représentée par l'Architecte des Bâtiments de France, Direction Régionale des Affaires Culturelles Occitanie, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault pour la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques (MH).

Le service public pour le dossier des périmètres MH : UDAP Hérault

Le bureau d'étude en charge du projet de révision du PLU est la SCE ateliers up+ et mosaïque environnement

Conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, il s'agit de soumettre à l'avis du public ces deux projets.

La révision du PLU de Balaruc-les-Bains, arrêtée en décembre 2025, définit un projet de développement durable et résilient à travers trois axes majeurs :
1.Préserver les trames vertes et bleues (espaces naturels, biodiversité, gestion des risques) tout en valorisant les atouts thermaux et maritimes ;
2.Renforcer le positionnement économique de la ville (polarité thermale, mobilités douces, connexion au Grand Territoire) ;
3. Améliorer la qualité de vie par le biais d'une offre résidentielle équilibrée, une ville de proximité et la préservation du paysage local. L'objectif est d'allier attractivité, sobriété foncière et adaptation aux enjeux climatiques.

Le préfet de l'Hérault invite la municipalité à délibérer favorablement pour engager la procédure administrative, incluant une enquête publique et l'accord de l'architecte des bâtiments de France en vue de Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour des monuments historiques locaux (aqueduc antique, vestiges de la basilique romaine et ancienne église Notre-Dame-d'Aix). Ces PDA remplacent les anciens périmètres de 500 mètres pour une protection plus adaptée (servitudes AC1).

1.2. CADRE JURIDIQUE

Un petit historique de l'évolution des documents d'urbanisme est nécessaire à la compréhension de cette révision PLU initiée en septembre 2022 et du projet et de la création des périmètres délimités des abords (PDA)des monuments historiques initié par le courrier préfectoral du 9/11/2023 pour une mise à l'enquête en septembre 2026.

- *DCM du 14/06/2017 approuvant le PLU*
- *DCM du 23/09/2020 approuvant la mise en compatibilité du Plu avec la déclaration de projet de médiathèque*
- *DCM du 23/03/2022*
- *Arrêté préfectoral DUP projet de mise à 2x2 voies RD 600 emportant mise en compatibilité du PLU*
- *Arrêté du 10/04/2024 portant mise à jour des annexes sanitaires*
- *DCM du 28/09/2022 prescrivant la révision du PLU*
- *DCM du 13/11/2024 sur le débat du PADD*
- *DCM du 10/12/2025 sur le bilan de la concertation, arrêtant le projet de PLU et émettant un avis favorable sur le projet de création des périmètres délimités des abords des monuments historiques.*
- *Avis de la MRAe n°011617/A PP du 9/04/2026*
- *courrier du 05/06/26 de l'Architecte des Bâtiments de France communiquant son avis favorable sur le principe de lancer une enquête publique*
- *courrier du maire du 1/06/2026 pour désignation d'un commissaire enquêteur au tribunal administratif (TA)*
- *décision de désignation par le TA du 18/06/2026*
- *L'arrêté municipal n°26/AE/07/013 en date du 10/07/2026 a prescrit l' ouverture de l'enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques de la Commune de BALARUC-LES-BAINS.*

1.2.1. Cadre règlementaire du projet d'élaboration de cette révision

La révision du PLU de Balaruc les Bains doit respecter le code de l'urbanisme

Partie législative (Articles L101-1 à L610-4)
Livre Ier : Règlementation de l'urbanisme (Articles L101-1 à L175-1 - Titre III : Dispositions communes aux documents d'urbanisme (Articles L131-1 à L135-2) *Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme (Articles L153-1 à L153-60) L. 153-31 à L. 153-35, ainsi que par les articles L.153-11 à L.153-26 du Code de l'Urbanisme.*

Partie règlementaire - Décrets en Conseil d'Etat (Articles R101-1 à R620-2)
Livre 1er : Règlementation de l'urbanisme (Articles R101-1 à Annexe) - Titre V : Plan local d'urbanisme (Articles R151-1 à R153-22) et Section 3 : Révision du plan local d'urbanisme (Articles R153-11 à R153-12) suivants du Code de l'urbanisme.

1.2.2. Cadre réglementaire des périmètres délimités des abords (PDA)des monuments historiques

La création des Périmètres Délimités des Abords est prévue au Livre VI, Titre II relatif aux monuments historiques, dont la Section 4 du Chapitre 1er parle des Abords des Immeubles (Articles L.621-30 à L.621-32).

1.2.3. Cadre réglementaire de l'enquête

L'enquête est régie selon trois codes : le Code de l'Environnement, le Code de l'Urbanisme et le Code du Patrimoine et par les articles :

- *L.123-1 à L.123-21 du Code de l'Environnement correspondant à la Section*

- *1 : Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement,*
- *R.123-5 à R.123-27 du même Code de l'Environnement correspondant à la Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique.*

La procédure spécifique pour les projets de délimitation des abords est inscrite dans l'article L. 621-31 qui précise que les enquêtes publiques conduites pour l'application de cet article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III et du titre II du Code de l'Environnement, cités précédemment.
Des précisions sur la procédure et sur les modalités spécifiques de cette enquête publique sont apportées par les articles R. 621-92 à R.621-95 du même code.

1.3. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier présenté à l'enquête comprend en partie A les pièces liées aux procédures d'enquête, en B le projet de révision du PLU et en C le projet de périmètre de délimitation des abords des monuments historiques de BALARUC les BAINS

Sommaire de l'enquête publique unique :

PARTIE A PARTIE ADMINISTRATIVE A-0 : Décision du Tribunal Administratif nomination commissaire-enquêteur A-0 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique unique A-0 : Avis d'enquête publique A-0 : Notice enquête A-1 : Délibérations A-2 : Publications	D : Annexes PIÈCE B_1_D1 : Servitude d'Utilité Publique (SUP) B_1_D1.1 Liste des SUP B_1_D1.2 Plan des SUP B_1_D1.3 Fiche explicative et arrêté des SUP PIÈCE B_1_D2 : Autres annexes B_1_D2.1 Annexe relative R151-52 du CU B_1_D2.2 Annexe relative R151-53 du CU B_1_D2.2.1 Annexe sanitaire B_1_D2.3 Annexe informative
PARTIE B : REVISION DU PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU) B-1 : PLU- Dossier arrêt A : Rapport de Présentation PIÈCE B_1_A1 : Diagnostic territorial PIÈCE B_1_A2 : État Initial de l'Environnement PIÈCE B_1_A3 : Justification des choix PIÈCE B_1_A4 : Évaluation Environnementale (EE) PIÈCE B_1_A4 : Résumé non technique EE PIÈCE B_1_B : Projet d'Aménagement et Développement Durables C : Dispositif Règlementaire PIÈCE B_1_C1 : Règlement graphique PIÈCE B_1_C2 : Règlement écrit B_1_C2.1 Annexe – Emplacement réservé B_1_C2.2 Annexe – Petit patrimoine PIÈCE B_1_C3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)- Sectorielle	PIÈCE B_1_C4.1 OAP Thématique Trame Verte et Bleue PIÈCE B_1_C4.2 OAP Thématique Risque et résilience B-2 : Avis MRAE et Evaluation environnementale B-2-1 Evaluation environnementale (EE) B-2-2 Résumé non technique de l'EE B-2-3 Avis MRAE B-2-4 Réponse de la commune aux avis MRAE et PPA B-3 : Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) B-4 : Bilan concertation PARTIE C : CREATION DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) C-0 : Sommaire C-1 : Proposition des futurs PDA et cartographie C-2 : Courrier ABF avant enquête publique C-3 : Tableau courrier propriétaires et courrier-type

1.4. LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Municipal de Balaruc-les-Bains a décidé à l'unanimité de lancer une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de lancer une concertation publique via réunions, ateliers et registres.

Les objectifs déclinés dans la délibération de révision sont les suivants

Adaptation aux évolutions législatives et réglementaires

- *Intégration dans le projet des nouvelles lois, notamment la loi Climat et Résilience (objectifs ZAN : Zéro Artificialisation Nette) et les exigences en matière de transition écologique, biodiversité, et résilience climatique.*
- *Mise en conformité avec les plans supérieurs (SCoT, PCAET, etc.) et les règlementations environnementales (ex. : gestion des risques naturels comme les inondations ou les feux de forêt)*

Réponse aux enjeux locaux

- *Habitat :*
  - Équilibrer l'offre de logement (mixité sociale, lutte contre la spéculation immobilière, gestion des résidences secondaires).
  - Adapter la planification aux besoins démographiques (ex. : vieillissement de la population, attractivité touristique).
  - Aménagement urbain :
  - Optimiser les espaces publics, la mobilité (déplacements doux, stationnement), et les réseaux (numérique, énergies renouvelables).
  - Intégrer des orientations d'aménagement (OAP) pour des secteurs clés (ex. : quartier des Nieux, Balaruc Loisirs).
- *Environnement et risques :*
  - Préserver les zones humides, les espaces boisés classés (EBC), et les ressources en eau.
  - Renforcer la prévention des risques (inondations, ruissellement, feux de forêt) via des études complémentaires (ex. : Directive Inondation, PPRI).
  - Appliquer la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) pour limiter l'artificialisation des sols.

Le projet de révision du PLU de Balaruc-les-Bains se décline à partir d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement du territoire communal.
Ce diagnostic et l'état initial de l'environnement soulèvent des enjeux et des projections possibles alimentant la réflexion sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), base de la déclinaison du projet de révision du PLU.

1.4.1. Les caractéristiques essentielles de ce territoire et l'état de l'environnement

Contexte géographique et positionnement

Balaruc-les-Bains est une commune littorale située dans le département de l'Hérault (34), en Occitanie, sur la façade méditerranéenne du golfe du Lion. Elle s'étend sur une presqu'île de 866 hectares, bordée par l'étang de Thau à l'ouest et le massif de la Gardiole à l'est. 61 % de son territoire est déjà artificialisé, ce qui pose un défi majeur en termes de gestion de l'espace et de limitation de l'étalement urbain.
La commune bénéficie d'une position stratégique :

- Proximité de Montpellier (1re ville de l'Hérault, +1,19 % par an de croissance démographique) et de Sète (3èmeville du département, 43 858 habitants).
- Intégration à Sète Agglopôle Méditerranée (14 communes, 128 000 habitants), dont elle constitue un pôle économique et touristique majeur.
- Accès aux grands axes : Autoroute A9 (connexions vers Nîmes, Narbonne, Béziers en moins d'1h) et RD 129 ("route de Montpellier"), principale voie d'accès à la presqu'île.

Atouts naturels et paysagers :

- Trame bleue : Étang de Thau (eau saumâtre, activité économique majeure) et sources (Vène, Cauvy).
- Trame verte : Massif de la Gardiole, bois de Pech Meja, parcs urbains (Charles de Gaulle, Sévigné, jardin antique méditerranéen).
- Paysages viticoles : Vignes de muscat de Frontignan, garrigue, covisibilités sur l'étang.

Risques naturels :

Inondations, submersion marine, retrait-gonflement des argiles (RGA), feux de forêt, radon (niveau 2), transports de matières dangereuses (gaz, voies ferrées, routes).

Dynamiques démographiques et habitat :

Une population vieillissante mais attractive avec 7 207 habitants en 2023 (vs 5 688 en 1999), Balaruc-les-Bains connaît une croissance démographique constante, bien que ralentie ces dernières années:

- Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) : 1,53 %/an entre 1999-2009 et +0,6 %/an entre 2014-2020. Un solde migratoire positif (+0,9 %/an) compensant un solde naturel négatif (-0,3 %/an).
- Un vieillissement marqué : 39 % de la population a +60 ans (en 2009) Et : 26 % de la population Moins de 30 ans (en 2009).
- Structure des ménages :64 % des ménages sont des familles, 35 % des ménages d'une seule personne.
- Propriétaires : 65 % (en baisse depuis 2009) et locataires : 32 % (en hausse de +0,3 %/an).
- Habitat
- Village Thermal (cœur historique) 71 %) de résidences secondaires (avec 60 % des habitants qui ont +55 ans et 23 % de familles monoparentales.
- « Les Usines » 91 % de résidences principales avec 71 %) de maison pavillonnaire dont 35 % habités par des couples avec enfants.

Les enjeux démographiques et habitat

- *Attirer des jeunes actifs et familles (15-44 ans) pour limiter la dépendance économique et enforcer le solde naturel actuellement négatif.*
- *Adapter l'offre de logements et d'équipements pour seniors (EHPAD, services adaptés) et de crèches, écoles, espaces de loisirs.*
- *Anticiper les besoins liés au vieillissement : Logements adaptés et services de santé et d'accompagnement.*

Logement, économie, et environnement

Les années 1970-1980 ont connues un pic de construction de 40 % pour accueillir les curistes (grands ensembles sur la presqu'île).
Les Années 1990 ont développées une périurbanisation de maisons individuelles au nord vers la Gardiole et aujourd'hui, un parc de logement qui connaît un ralentissement de croissance lié à la raréfaction et au coût du foncier où le renouvellement urbain devient prioritaire.
Quelques chiffres

- 7 644 logements en 2020 dont 54,3 % de résidences secondaires, 44,5 % de résidences principales.et 2 % de logements vacants
- Typologies (T3 TA majoritaires) : 68 % d'Appartements (majoritaires sur la presqu'île, grands ensembles des années 1970-1980) et 32 % de Maisons individuelles : (quartiers des Usines, La Rêche, Pech Meja).

Les enjeux en matière de logement

- *Adapter l'offre en réduisant la part des grands logements (T4+) au profit des T2-T3.et en développant le logement social (mixité sociale, accession à la propriété).*
- *Gérer la pression foncière en limitant l'étalement urbain (compatibilité avec le SCoT et la loi ZAN) et en luttant contre la cabanisation (habitat illégal en zones naturelles).*

- *Améliorer la performance énergétique grâce à la rénovation des grands ensembles (1970-1980, faible performance énergétique) et cibler la précarité énergétique des ménages modestes.*

Économie et Tourisme : Une Dépendance au Thermalisme

Activités économiques :2 168 emplois pour 7 207 habitants (3,2 habitants/emploi)
Secteurs clés :

- Thermalisme : 1ère station thermale de France (50 000 curistes/an, 10 mois/an) ;
- Tourisme : Attractivité liée à l'étang de Thau (baignade, plaisance, cultures marines) ;
- Commerce : 173 équipements (73 % de commerces de proximité) un taux d'équipements commerciaux de 6,3 ‰ habitants (5 ‰ à Montpellier).
- Taux d'équipements de services : 27,4 ‰ (2x plus qu'à Gigean) ;
- Agriculture : Faible représentation (zones agricoles limitées) essentiellement des vignes (muscat de Frontignan).

Les enjeux économiques

- *Diversifier l'économie en valorisant le thermalisme et les activités liées à l'eau (bien-être, tourisme) et en soutenant le commerce de proximité et les services (numérisation, densification).*
- *Préserver les paysages entre développement économique et préservation des espaces naturels.*

Mobilité et transports :

Armature routière : RD 129 ("route de Montpellier") : Accès principal à la presqu'île. Et A9 : Connexion à Montpellier, Nîmes, Béziers, Narbonne.
Les enjeux de mobilité :
un trafic routier important en période estivale (curistes + touristes) et un développement des déplacements doux (vélo, piéton) pour limiter la congestion

Environnement : risques et opportunités

- Milieu physique et risques : Inondations (étang de Thau, Vène, Cauvy) - submersion marine (lido séparant l'étang de la Méditerranée) - retrait-gonflement des argiles (RGA) : Zone d'exposition moyenne à forte -feux de forêt (massif de la Gardiole) - Radon : niveau 2 (faible) - transports de matières dangereuses (canalisations de gaz, voies ferrées, routes).
- Milieux aquatiques et gestion de l'eau : trame bleue : Étang de Thau, sources (Vène, Cauvy).

Les enjeux :

- *Gestion des eaux pluviales : la désimperméabilisation (objectif : 150 % de compensation pour toute nouvelle imperméabilisation, selon le SDAGE RMC) et la limitation du ruissellement en vue de recharger les nappes phréatiques.*
- *Préservation des zones humides : par un classement en zone inconstructible (recommandation DDTM).*
- *Assainissement : mise à jour des données (réseau, stations d'épuration) et gestion durable (réutilisation des eaux usées traitées).*

Les nuisances

Sonores (RD600) et passé industriel des 3 sites communaux (CEDEST, affinerie du midi et Zone sud)
Les enjeux :

- *Reconquête des fonciers dégradés*
- *Limitation du développement urbain proche des infrastructures urbaines*

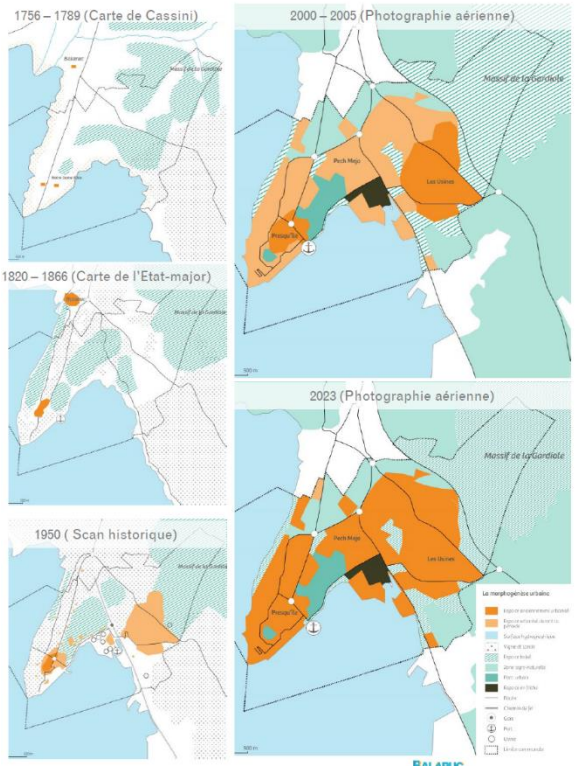
Énergies et émissions de GES :

Consommation énergétique : une faible performance énergétique des logements anciens (années 1970-1980) et cibler les ménages modestes dans le cadre de la précarité énergétique

- Émissions de GES supérieur à la tendance départementale : réduire l'empreinte carbone (mobilité, chauffage, activités économiques).
- Énergies renouvelables (EnR) : potentiel solaire (toitures, parkings) et géothermie (liée au thermalisme).

Les enjeux

- *Réduction des émissions liées au transport*
- *Promouvoir des projets de densification et construire dans une logique bioclimatique*
- *Identification de secteurs stratégiques au développement de production d'énergie renouvelable*



Biodiversité et milieux naturels :

- Espaces naturels : 39 % du territoire en zones naturelles ou agricoles (intercommunalité).
- Trames vertes et bleues : Massif de la Gardiole (armature verte) et parcs urbains (Charles de Gaulle, Sévigné, jardin antique méditerranéen).

Les enjeux :

- *Préserver la biodiversité (compatibilité avec Natura 2000).*
- *Limiter l'artificialisation (objectif ZAN).*
- *Protéger les paysages (vignes, étang de Thau, lido*).

Formes et ambiances urbaines et paysages

Une commune façonnée par l'eau et l'industrie

Balaruc-les-Bains doit son urbanisation à ses sources chaudes, exploitées dès l'époque gallo-romaine, puis à une double vocation de station thermale et de ville industrielle. Après le déclin médiéval, le thermalisme renaît au XVIe siècle auprès de la haute société ; la commune est détachée de Balaruc-le-Vieux en 1886 et se développe au XIXe siècle autour de ses établissements (pavillon Sévigné, 1753) et de ses usines implantées à l'entrée sud : hauts-fourneaux, raffinerie de l'îlot Saint-Sauveur — aujourd'hui friche polluée —, usine Saint-Gobain puis Minerais de la Méditerranée, seule encore en activité. Les guerres et les crises interrompent cet essor ; la reprise accompagne les Trente Glorieuses et le tourisme de masse, l'urbanisation s'étendant de la presqu'île vers le massif de la Gardiole, contrainte entre l'étang de Thau et le massif.

Un tissu urbain riche mais disparate

Ce passé a produit un tissu urbain hétérogène, que le diagnostic décline en six typo-morphologies : un noyau historique dense et mixte (habitat du XIXe aligné sur la voirie, aéré par le parc Sévigné) ; des collectifs touristiques vieillissants des années 1960-1980 en pointe de presqu'île ; un second îlot historique en périphérie ; des poches d'habitat intermédiaire des années 1930-1970 ; un tissu individuel dense des années 1980-1990 ; et un pavillonnaire diffus récent, très consommateur d'espace. Ce patrimoine bâti, complété par trois monuments historiques (aqueduc romain, basilique gallo-romaine, chapelle Notre-Dame d'Aix), des ZPPA couvrant la presqu'île et le nord de la commune, et le label « Architecture Contemporaine

Remarquable » du village de vacances, fonde l'identité de la première station thermale de France.

Les grands collectifs de la presqu'île concentrent toutefois les difficultés : plus de 1 800 logements voués aux meublés de tourisme, donc une forte saisonnalité et une vacance hors saison ; un bâti vieillissant, énergivore et peu accessible aux curistes ; une imperméabilisation des sols dans un secteur exposé aux risques naturels ; et des vues sur l'étang de Thau perdues du fait des constructions linéaires, qui déconnectent la ville de son cadre lagunaire.

Un grand paysage à réconcilier avec la ville

La commune occupe une position paysagère exceptionnelle : une presqu'île avancée sur l'étang de Thau, adossée au massif de la Gardiole (site classé, réservoir de biodiversité), dans un ensemble lagunaire où l'eau est omniprésente. Trois strates topographiques structurent le territoire — le quartier des Usines en hauteur, le Pech Meja, la presqu'île en contrebas —, tandis que la route de Sète scinde la ville entre la polarité thermale et touristique et les quartiers résidentiels « dortoirs ». Une armature verte significative (bois de Pech d'Ay et de Saint-Gobain, parcs Sévigné et Charles de Gaulle, ripisylves) apporte fraîcheur et continuités écologiques.

Les enjeux urbains et paysager du PLU

une stratégie de « ville sur elle-même » : densifier et faire muter le tissu existant plutôt qu'étendre l'urbanisation ; reconquérir les vues sur l'étang de Thau et la Gardiole et recréer des lisières entre espaces bâtis et naturels ; rénover le parc de logements de la presqu'île ; et préserver le patrimoine bâti, archéologique et végétal qui constitue le socle de l'attractivité thermale et touristique de la commune.

En résumé :

Le diagnostic territorial du PLU de Balaruc-les-Bains (arrêté en 2025) analyse les dynamiques socio-économiques, environnementales et urbaines de la commune littorale, marquée par un vieillissement démographique, une forte proportion de résidences secondaires (54%) et une pression immobilière forte, des prix élevés, un manque de logements sociaux (9,3% vs objectif de 25%) et adaptés (seniors, jeunes ménages).

L'économie tertiaire est dominante (60% des emplois dans le commerce/services), mais saisonnière (thermalisme = 10 mois, tourisme = 2 mois).

Des déséquilibres territoriaux en matière d'équipements concentrés sur la presqu'île (cœur touristique), tandis que les quartiers résidentiels (Usines, Pech Meja) manquent de services.

Une mobilité très automobile avec 83% des déplacements), et des projets de requalification (RD2 en boulevard urbain, TCSP).

Le territoire, inséré entre Montpellier et Sète, fait face à une pression foncière, une consommation accrue d'espaces naturels et des risques (inondations, submersion marine, incendies).

Les enjeux clés incluent l'adaptation du parc de logements aux nouveaux profils familiaux, la préservation des paysages et la limitation de l'étalement urbain, dans un contexte de compatibilité avec le SCoT et le PLH intercommunal.

1.4.2. Justifications des choix

Ce sous chapitre démontre que chaque disposition opposable répond à un enjeu du diagnostic, à une obligation légale et au SCoT.

La justification est donc l'articulation : enjeu diagnostiqué → choix retenu → traduction réglementaire. Elle s'appuie sur des données chiffrées (INSEE, OCS GE, portail de l'artificialisation, PPRI, SCoT) et sur des études de terrain (dents creuses, BIMBY, faisabilité des OAP).

→ Diagnostic

Chaque enjeu chiffré sert plus ou moins à justifier un choix : position stratégique entre Montpellier et Sète ; croissance en plateau et vieillissement (7 073 hab., 2/3 > 60 ans) ; parc faussé par le thermalisme (54,3 % de résidences secondaires, marché le plus cher de l'EPCI, 13,07 % de social soit objectif SRU ×2) ; 1re station thermale de France (52 870 curistes, environ 20 % des emplois); flux saisonniers et RD2 saturée ; risques majeurs (submersion marine PPRI 2012, ruissellement,

inversac, feu de forêt ; 36,8 % artificialisé) ; presqu'île dense et quartiers pavillonnaires peu denses.

→ Justification du PADD et des objectifs chiffrés

Ces 3 axes du PADD répondent point par point aux enjeux du diagnostic : trames/résilience (risques + biodiversité), positionnement territorial (atout économique), qualité de vie (attirer jeunes ménages, « ville du quart d'heure » contre le vieillissement et la tension immobilière).

- la limitation de la consommation d'espaces est une obligation légale : loi Climat & Résilience (art. L151-4 : -50 % de consommation en 2031, ZAN 2050).
- L'analyse du passé : 8,7 ha consommés 2011-2020 ; la cible envisagée est de 4,35 ha ; le SCoT 2014 : 10 ha seulement ont été réalisés sur 32 prévus, dont 8 en renouvellement ce qui prouve que la commune a déjà une pratique vertueuse.
- L'étude de densification le rend obligatoire l'ouverture quand même des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers art. L151-5) : l
- Le tissu existant n'offre qu'un potentiel brut d'environ 300 logements (50 dents creuses, 50 BIMBY (avec coefficient de rétention 70 %, 200 renouvellements), ce qui est insuffisant pour les besoins. Une extension est justifiée et minimisée (5,4 ha réellement à artificialiser pour l'habitat après déduction des surfaces déjà construites).
- Pourquoi le choix du scénario SCoT (0,46 %/an) et pas celui « au fil de l'eau » (0,66 %) ou « dynamique » (1,15 %) ? Choix argumenté : meilleure répartition intercommunale de l'accueil, réduction de l'étalement urbain, cohérence avec le SCoT en révision et la réduction des GES. Le besoin de 582 logements 2024-2034 est décomposé de façon arithmétique : 125 (desserrement des ménages), 171 (solde migratoire), 301 (compensation des résidences secondaires), 16 (vacances) ; chaque poste est justifié par les dynamiques observées.

→ Justification du dispositif réglementaire

- Zonage : la délimitation est justifiée par l'occupation réelle, la typomorphologie, les risques et les réseaux. Chaque évolution a son motif : zones AU réduites d'environ 37 % (trajectoire ZAN, retrait de la Despensière, périmètres ajustés aux projets) ; la Despensière classée en A pour stopper le mitage ; zone UM créée parce que l'arrivée du TCSP rend le secteur de la Manne stratégique (mixité, hauteurs, rez-de-chaussée actifs) ; zone A agrandie et N ajustée pour renforcer la protection.
- Règlement écrit et prescriptions : chaque disposition répond à un constat.
- Secteur à résidence principale obligatoire → justifié par le marché tendu et les 54,3 % de résidences secondaires.
- EBC (4 ha environ : square Dr Bordes, mail de platanes, Pech Meja, pointe de la presqu'île) → valeur paysagère, patrimoniale, rôle d'îlots de fraîcheur.
- Inconstructibilité des bords d'étang et reprise du PPRI au zonage → risque de submersion marine.
- Bande des 100 m → fragilité du trait de côte (loi Littoral).
- Linéaires commerciaux protégés → maintien de la dynamique des polarités. PAPAG → gel temporaire pour composer un projet d'ensemble (ex. Sibelco). 40 % de la production en renouvellement → réduire les distances et la consommation.
- Loi Littoral : les cinq notions (bande 100 m, espaces remarquables, coupure d'urbanisation Bas-Fourneaux/Frontignan, espaces proches du rivage, extension limitée) sont retranscrites et justifiées par la configuration du site (plus hautes eaux, co-visibilités, compatibilité SCoT) ; l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est mesurée (9,8 % de l'urbanisation existante) pour démontrer le caractère limité exigé par la loi.

→Justification des OAP (pourquoi chaque OAP existe)

- Cœur de station : renforcer la centralité thermale, désimperméabiliser, produire logements et commerces en renouvellement ; cela répond à l'enjeu de mutation des bâtiments anciens de la presqu'île.

- Les Nieux : combler une dent creuse, répondre au besoin de logements et de logements sociaux (SRU), avec environ 50 % de surface végétalisée justifiée par la gestion hydraulique.
- Les Vignés : secteur enclavé entre la Fiau et Balaruc-Loisirs, partiellement viabilisé afin de mise en cohérence des projets.
- Balaruc-Loisirs/ZACOM : reconversion d'anciennes tennis/déchetterie pour diversifier l'offre commerciale (objectif SCoT non réalisé à ce jour) et valoriser l'entrée de ville RD2 ; mail végétalisé justifié par le risque de ruissellement.
- La Fiau : déplacer les équipements du centre ancien pour densifier la presqu'île et créer des équipements intercommunaux, en préservant l'aqueduc.
- Entrée de ville : friche de l'ancienne raffinerie du Midi (8 ha, en dépollution) ; en prévision la renaturation, un parc relais et des équipements liés au TCSP : la justification tient au réaménagement d'une friche en cœur de tissu.
- OAP TVB : justifiée par la réduction des espaces naturels et la richesse protégée (étang de Thau ZNIEFF 1 / Natura 2000, Gardiole ZNIEFF 2) ; 4 orientations (préserver les réservoirs, verdir les extensions/densifications, articuler avec les mobilités douces, sensibiliser et trame noire).
- OAP Risques et Résilience : justifiée par la vulnérabilité littorale : submersion marine (PPRI 2012, TRI), retrait-gonflement des argiles, feu de forêt (Gardiole, OLD) ; elle guide les pétitionnaires vers des projets à transparence hydraulique et vulnérabilité réduite.

C'est une démonstration continue : →les faits (diagnostic chiffré) imposent des enjeux ; →le droit (loi CR, loi Littoral, L151-4/5) impose des plafonds ; →le SCoT fixe le cadre ;→les études (densification, scénarios, OCS GE) prouvent que le choix retenu est le seul possible ou le plus vertueux

1.4.3. Stratégie d'aménagement et consommation foncière

La consommation foncière s'inscrit dans un cadre législatif exigeant : la loi ALUR (2014) fait de l'optimisation des espaces déjà bâtis un préalable à toute extension urbaine, et la loi Climat et Résilience (2021) impose le Zéro Artificialisation Nette en 2050, avec un objectif intermédiaire de division par deux de la consommation d'espaces sur dix ans (art. 191), en cohérence avec les échéances du SRADDET Occitanie et du SCoT du bassin de Thau.
Le diagnostic chiffre ce constat par deux méthodes complémentaires :

- le diagnostic d'artificialisation recense 319 ha artificialisés en 2021, soit 36,8 % du territoire communal, et une consommation de 8,7 ha sur 2011-2020 (0,9 ha/an) ;
- les fichiers fonciers MAJIC (méthode Cerema, analyse en flux sur 2013-2023) aboutissent à 11,06 ha consommés.

L'objectif affiché est donc de ramener la consommation à environ 0,4-0,55 ha/an sur la prochaine décennie. Pour y répondre, la commune dispose de deux leviers : la construction nouvelle, désormais remise en question et surtout le renouvellement urbain, appuyé sur l'enveloppe urbaine et le stock foncier mobilisable, dont l'analyse approfondie est renvoyée à la pièce A3 ci-dessus « Justification des choix ».
Le bilan est en demi-teinte : un réel potentiel de densification constitue l'atout principal, mais il se heurte à des faiblesses structurelles, une mutabilité difficile du tissu pavillonnaire peu dense (contraintes patrimoniales, biodiversité, paysages, risques et réseaux), une urbanisation non maîtrisée par division parcellaire, et une dureté foncière de certains tènements.
Trois enjeux en découlent : conjuguer mutabilité du tissu et préservation du patrimoine pour contenir l'étalement urbain, s'appuyer sur le réglementaire de l'urbanisation future et recycler les friches en foncier économique.

Dans le PADD l'axe 3 et l'orientation 1 décline ces objectifs de de sobriété foncière
→une vision stratégique : la ville de Balaruc-les-Bains réaffirme sa vocation de « Triangle urbain central » à l'échelle intercommunale.

Le projet urbain vise à concilier l'attractivité résidentielle et le développement démographique avec les exigences de la sobriété foncière. L'accent est mis sur une concentration de l'urbanisation s'appuyant sur l'existant et les centralités de la commune.

→des objectifs démographiques et des besoins en logements :

Une croissance démographique +0,46 % par an en moyenne

7 600 habitants à l'horizon 2034, 600 logements : soit un rythme de 60 logements/an

→des modalités d'aménagement et de formes urbaines

Le développement résidentiel repose sur un équilibre strict entre densification et diversification : 40 % minimum de la production globale de logements doit être localisé au sein de l'enveloppe urbaine existante. En stricte conformité avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le projet encadre fortement l'étalement urbain. La consommation d'espace dédiée à l'habitat est limitée à environ 7 hectares avec une obligation d'atteindre une densité moyenne minimale de 54 logements par hectare sur les zones d'extension (calculée sur la surface totale de chaque opération).

1.4.4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce centrale du PLU, il définit les grandes orientations pour les 10 prochaines années (2025–2035) à partir des enjeux du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Il compose avec 4 évolutions : sociétales (vieillissement, desserrement des ménages), urbanistiques (sobriété foncière, renouvellement urbain), environnementales (réchauffement, montée des eaux) et économiques (nouveaux usages et activités).

Objectif : l'exemplarité en planification pour la 1re ville thermale de France, entre résilience, évolution urbaine et gestion des risques.

AXE 1 Réaffirmer les trames, comme support d'un développement durable et résilient en 3 orientations.

Objectif global : Préserver et valoriser les espaces naturels et paysagers tout en anticipant les risques climatiques pour un territoire résilient.

Les orientations AXE 1

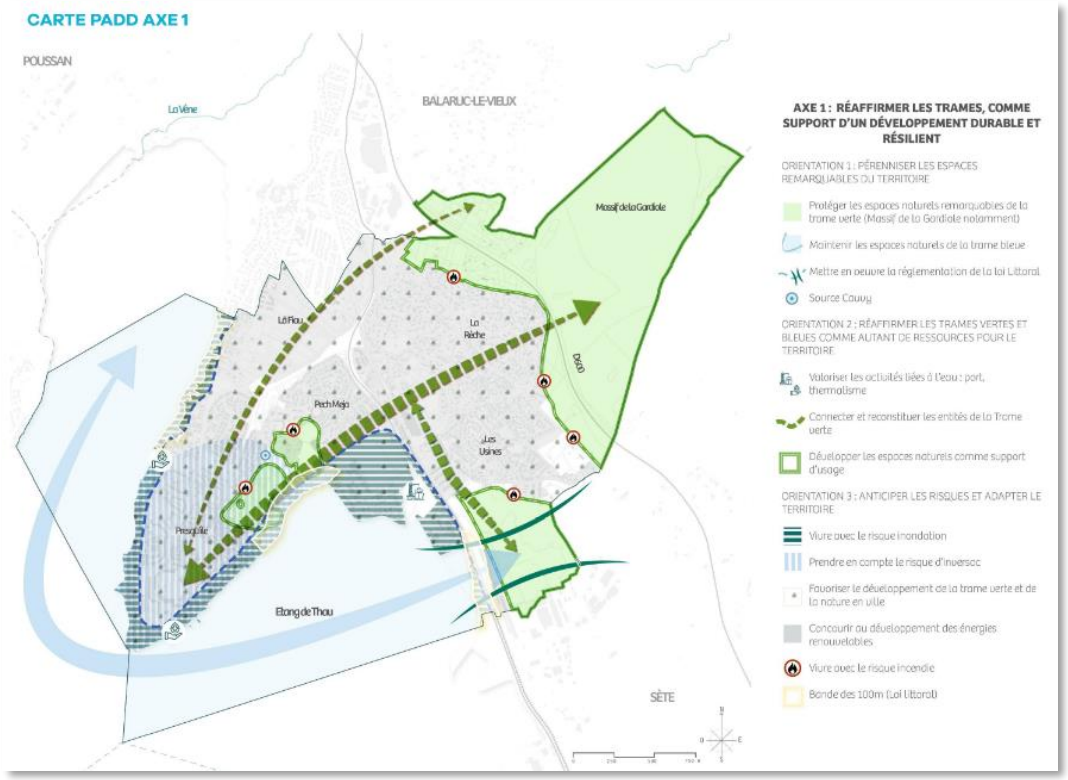
- O1 – Pérenniser les espaces remarquables, les protéger et les valoriser :

Protection des espaces naturels de la TVB (massif de la Gardiole, étang de Thau) ; biodiversité locale et palette végétale ; nature en ville contre les îlots de chaleur (plantations, désimperméabilisation) ; urbanisation limitant les crêtes et intégrée aux paysages ; pérennisation des boisements et des lisières ; covisibilités Gardiole–Thau ; mise en valeur de l'eau (signalétique, aménagements) ; loi Littoral : maintien de la coupure d'urbanisation Sète–Balaruc, protection des boisements littoraux, bande des 100 m, anticipation du recul du trait de côte, règles de constructibilité adaptées aux inondations.

- O2 Trames vertes et bleues comme ressources :

Valorisation du front de mer et des activités innovantes littorales (qualité des eaux) ; requalification du port comme polarité économique ; équipements « thermalisme, santé, bien-être » ; armature verte linéaire de circulations douces (Jardin Méditerranéen, parc Charles de Gaulle) ; ouverture des réservoirs de biodiversité (Mas Alézieu–Mas Bernadou) sur l'espace public ; corridors en « pas japonais » ; renforcement des cordons de nature (maquis, lagune, D2, lien Frontignan) ; espaces verts supports de biodiversité (hôtels à insectes, fauche tardive…) ; poches de respiration en centre-ville ; redéploiement d'activités agricoles comme vecteur de qualification.

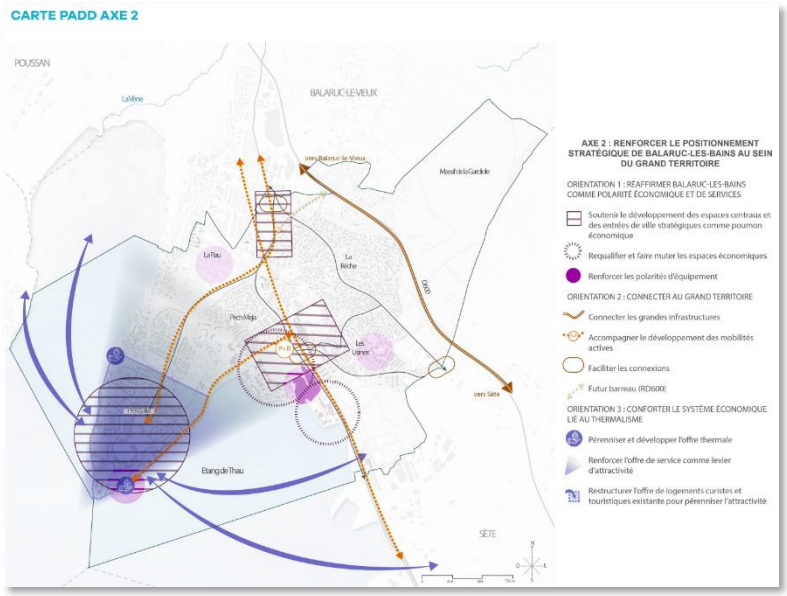
- O3 Anticiper les risques et adapter le territoire ; Constructions résilientes ; développement urbain hors zones à risque (inondation, feu de forêt) ; désimperméabilisation et recharge des nappes ; reconquête des espaces minéralisés ; adaptation des « pleins » (surélévation, EnR) ; rénovation énergétique du parc ancien, des résidences meublées et des bâtiments publics ; protection de la ressource en eau thermale (risques de pollution de la nappe et des sources) ; anticipation du phénomène d'inversac ; intermodalité, bornes de recharge électrique, autopartage, réduction des émissions liées au transport



AXE 2 Renforcer le positionnement stratégique de Balaruc-les-Bains au sein du Grand Territoire

…en 3 orientations

Objectif global : Consolider le rôle économique et touristique de Balaruc-les-Bains comme polarité majeure du Bassin de Thau, en améliorant les connexions avec le territoire et en soutenant le thermalisme



Les orientations AXE 2

- O1 Polarité économique et de services :

Consolidation de l'armature commerciale de la presqu'île (« ville thermale ») ; densification mixte de la Manne en entrée de ville, appuyée sur le TCSP de la RD2 ; opération Balaruc-Loisirs (tertiaire, commerce, loisirs) ; maintien des commerces en rez-de-chaussée ; réseau des « poumons économiques » ; requalification des ZAE du Port et des espaces maritimes ; traitement des enseignes et entrées de ville ; équipements dans les secteurs stratégiques (Fiau, Port Suttel, Les Usines, Cœur de station).

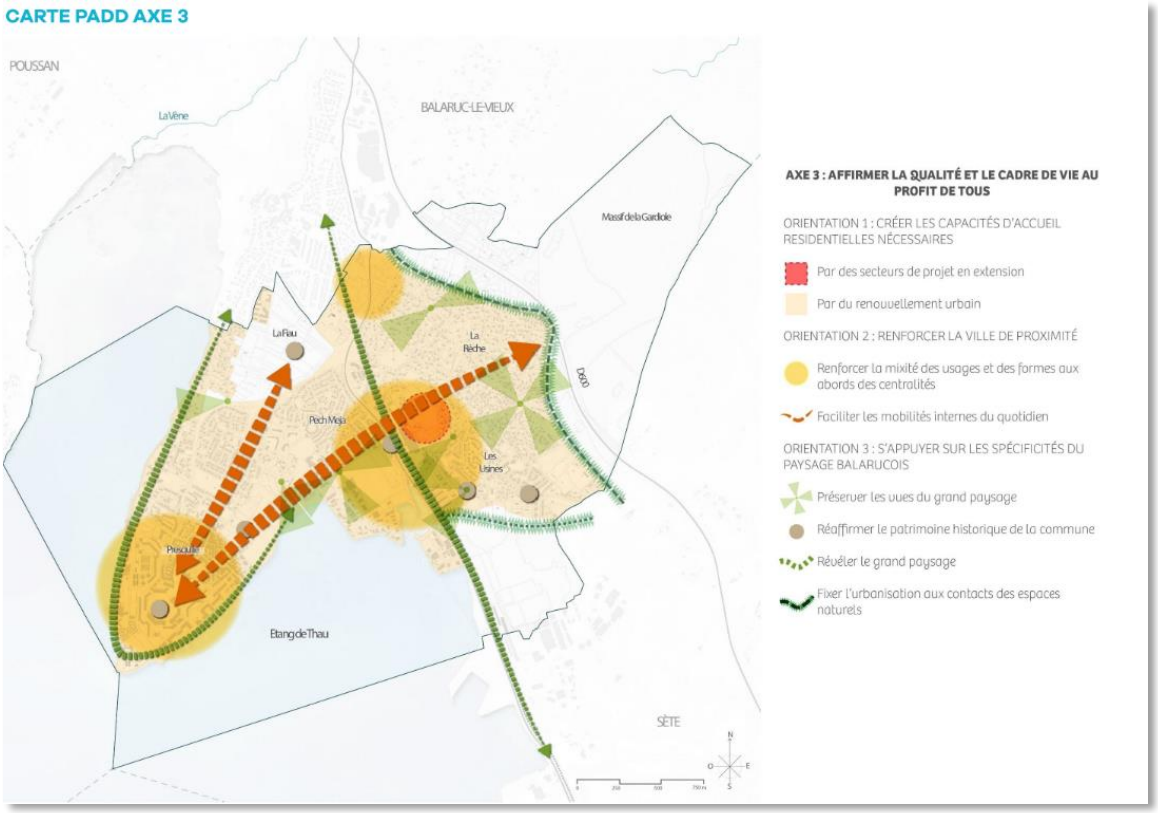
- O2 Connecter la ville au Grand Territoire : liaison quartiers-pôles-centre

Articulation avec le TCSP et le futur barreau RD600 ; multimodalité avec la gare de Sète ; piétonisation des polarités ; parkings relais ; maillage cyclable sécurisé ; réflexion sur le stationnement (centre apaisé) ; report modal et mobilités actives (Gardiole, sentier du littoral, salle de la Cadole–parc Charles de Gaulle).

- O3 Conforter le système économique thermalisme

Pérennisation de l'offre thermale (accessibilité PMR, espaces publics qualitatifs) ; offre « bien-être, santé, loisirs » (hébergements, soins, activités médicales et paramédicales pour curistes) ; diversification complémentaire (tertiaire, services, commerce) ; restructuration de l'hébergement touristique (hôtellerie, campings, camping-cars, rénovation) ; évitement de l'effet rebond sur les résidences principales via la rénovation énergétique.

AXE 3 Affirmer la qualité et le cadre de vie au profit de tous



Les orientations AXE 3

- O1 Capacités d'accueil résidentielles :

Croissance visée de 0,46 %/an (≈ 7 600 habitants en 2034) ; production d'environ 600 logements (≈ 60/an, en renouvellement et extension) ; minimum 40 % de la production dans le tissu urbanisé (vacance, mutation du parc, dents creuses, renouvellement urbain) ; sobriété foncière conforme au SCoT : ≈ 7 ha consommés, densité moyenne minimale en extension de 54 logements/ha (calcul à l'échelle de l'opération) ; diversité des formes bâties ; mixité sociale et fonctionnelle avec répartition équilibrée du logement aidé, résorption du déficit SRU (la Colline, la Despensière), conformité au PLH du bassin de Thau ; logements inclusifs (handicap, saisonniers, personnes âgées).

- O2 Ville de proximité :

Mixité des usages aux abords des centralités ; offre d'équipements adaptée à l'évolution des quartiers ; réseau de « sentiers urbains » reliant parcs, squares, franges agro-naturelles ; intermodalité multipliée ; maillage et desserte requalifiés, stationnement corrélé aux transports (logique « ville du quart d'heure », bas carbone).

- O3 Spécificités du paysage balarucois :

Décloisonnement des vues Thau–Gardiole et intégration paysagère ; préservation du patrimoine bâti de la ville thermale (identification, protections), du petit patrimoine de l'eau (fontaines, kiosque), du patrimoine industriel et archéologique ; franges urbaines soignées (verdissement, lisières) et fixation de l'urbanisation au contact des espaces agro-naturels (« ville-campagne »).

Appréciation de la commissaire enquêtrice
le PADD fixe le projet de territoire pour 10 ans ; le zonage, le règlement et les OAP ne font que le traduire règlementairement.
Contexte : 1re ville thermale de France, forte attractivité mais vulnérabilités (vieillissement, risques de l'eau, pression foncière littorale), cadre loi Littoral / SCoT de Thau / ZAN.
3 axes : 1. trames durables et résilience (TVB, loi Littoral, risques, ressource thermale) ;
2.positionnement stratégique (polarités économiques, TCSP RD2, Balaruc-Loisirs, connexions au grand territoire) ;
3.qualité de vie (ville de proximité, mixité sociale, patrimoines).
Chiffres clés : 0,46 %/an (≈ 7 600 hab. en 2034) ; ≈ 600 logements dont ≥ 40 % en renouvellement urbain; ≈ 7 ha consommés à ≥ 54 log./ha en extension. Conclusion : réaliser un développement mesuré, accueillir sans étaler, doper la densification et le thermalisme, rendre le territoire résilient.

1.4.5. Dispositif Règlementaire

Ce sont plusieurs documents qui fixent l'ensemble des règles d'occupation et d'utilisation des sols : 7 documents composent le dispositif réglementaire du PLU de Balaruc les Bains :

- BI_C1 & C2 le règlement graphique (plan de zonage) et le règlement écrit ; avec en annexes, les emplacements réservés et le petit patrimoine ;
- B_1_C3 : les Orientation d'Aménagement et de Programmation (6 OAP sectorielles)
- B_1_C4.1 une OAP Thématique Trame Verte et Bleue
- B_1_C4.2 une OAP Thématique Risque et résilience

Il est complété par des annexes : servitudes d'utilité publique -annexe relative aux R151-52 et 151-53 du CU- annexe sanitaire et annexe informative.

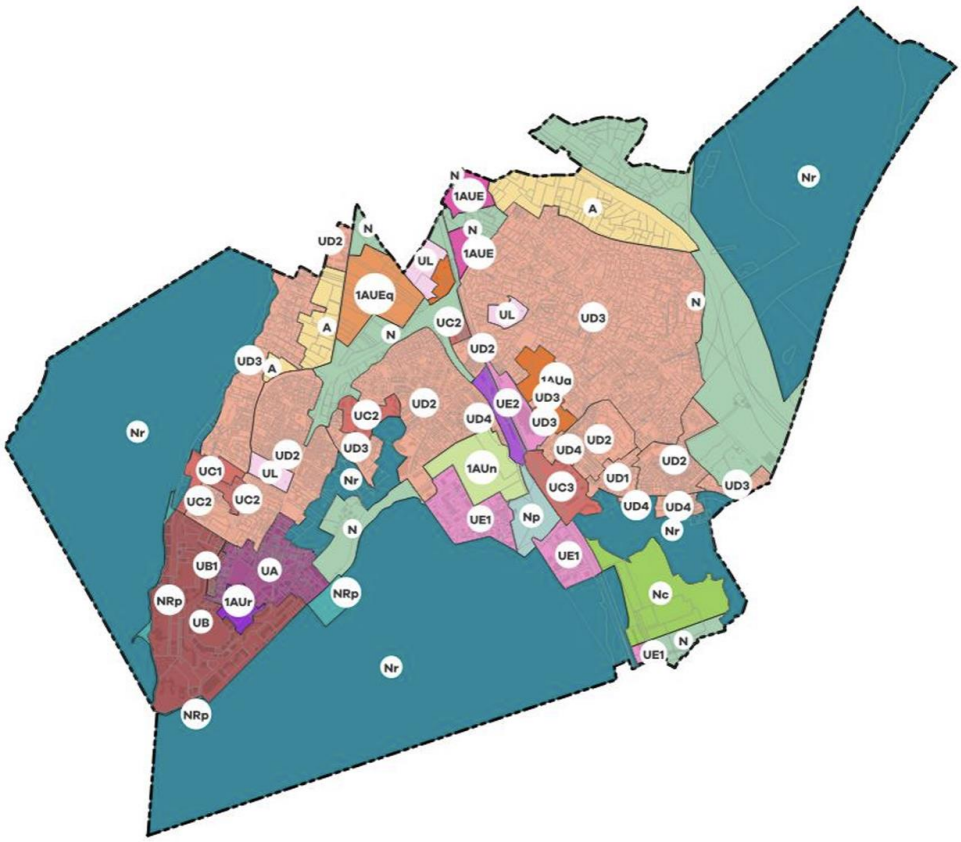
→Le règlement écrit

Règles applicables à tout le territoire communal (art. R.151-9 et s. du code de l'urbanisme), opposables aux autorisations d'urbanisme, sous réserve des servitudes, du RNU (art. d'ordre public conservés), des PPR (qui prévalent en cas de contradiction) et des OAP.

Le règlement est structuré en 3 parties :

- Partie 1 – Dispositions générales : champ d'application, mode d'emploi (zonage → règles communes → règles de zone → patrimoine/OAP).
- Partie 2 – Dispositions communes à toutes les zones (destination/usage, caractéristiques urbaines et paysagères, équipements/réseaux) ; les règles de zone prévalent sur les règles communes, la plus contraignante s'applique.
- Partie 3 – Règles par zone + lexique + nuancier (couleurs des façades, menuiseries…).Et équipements et services publics : dérogatoire, sauf mention contraire ; intégration paysagère obligatoire (y compris antennes-relais).

ci-dessous le zonage , les différentes zones du PLU et leur vocation



Zone	Vocation
UA	Centre ancien patrimonial : habitat, services, commerces ; bâti mitoyen, à l'alignement, ordre continu. Hauteur max 11 m (R+2), H ≤ 1,5 × largeur de voie
UB	Tissu collectif de la presqu'île : thermalisme et activités (UB1 = maisons accolées av. Raoul Bonnecaze)
UC	Habitat collectif, tourisme, bureaux, équipements hors centre (UC1 Hespérides/O'Balia, UC2 Pech Meja, UC3 Bas-Fourneaux) ; emprise au sol ≤ 50–70 %
UD	Habitat individuel en densités dégressives (UD1 à UD4, forte → très faible) ; emprise au sol 60 %
UM	Secteur de Manne/RD2, appelé à évoluer avec l'arrivée du TCSP (transport en commun en site propre)
UE	Activités : industrie, artisanat, commerces (UE1 industrie/port, UE2 Sibelco)
UL	Loisirs et tourisme marchand : campings (Mas du Padré, Chemin des Bains, Les Vignes)
1AU / 1AUe	Urbanisation future en opération d'aménagement d'ensemble : 1AUa/b
A	Agricole (Besague/Bergerie, Despensière) ; extension d'habitation possible si compatible ; 50 m d'éloignement des bâtiments d'élevage
N	Espaces naturels protégés (loi Littoral) : NR remarquable, NRp concessions de plage, Np port Suttel, Nc nature-loisirs ; pêche et conchyliculture

Risques et contraintes transversales

- Inondation : PPRi bassin versant de l'étang de Thau (zones rouges = risque grave, bleues = modéré) ; interdiction d'imperméabiliser sans rétention ; clôtures et plantations transparentes à l'écoulement.

- Ruissellement : 1er plancher aménagé à +80 cm du terrain naturel sauf étude.
- Inversac, zones humides, SIS (sols pollués : étude de sols obligatoire), canalisation gaz GRT DN150 (servitudes de sécurité), bruit RD2/RD600, site classé Massif de la Gardiole, patrimoine remarquable (L.151-19).
- Toutes les zones : OAP Trame Verte & Bleue ; plusieurs zones : emplacements réservés, EBC/EBS, prescriptions de hauteurs graphiques.

Règles communes clés

- Dépôts et excavations interdits à moins de 5 m des routes départementales et limites séparatives.
- Emprise au sol plafonnée + espace non imperméabilisé minimal (perméabilité privilégiée).
- Isolation thermique extérieure : minoration de 0,30 m des reculs autorisés.
- Stationnement : minimum à réaliser (arrondi au supérieur), aires vélos (1,5 m²/place, 2 m² deux-roues motorisés) conformes au décret 2022-930.
- Accès : terrain enclavé inconstructible sans servitude de passage ; accès ≥ 3 m, limités au strict nécessaire, 1 seul accès < 30 véhicules, accord du Département sur RD ; voiries en impasse avec demi-tour.
- Ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé ; dérogations possibles uniquement pour les dérogations mineures et les équipements d'intérêt collectif.

N°	désignation	bénéficiaire	emprise
1	création d'un parking et d'un espace vert public • AD785 et AD555	Commune	2640 m²
2	Création d'un ouvrage hydraulique, naturel et écologique • BC63 et BC71	Commune	12 060 m²
3	Élargissement à 8m de la VC117, chemin de la Bergerie • Parcelles AX : 101,103, 102, 84,86,85 • Parcelles AY : 15,16,23,24,27,28,29,136,188,189,239,240	Commune	8m de large 687 m²
4	•Parcelles AZ : 53,54,48,685,686,44 Élargissement à 8m du chemin des Tamaris • Parcelles A0 : 662,512,680,704,913,912	Commune	8m de large 881 m²
5	Élargissement à 8m du chemin des Nieux • Parcelles A0 : 170,171,464,581, 691,912	Commune	8m de large 592 m²
SL 1	Servitude de localisation pour rejoindre la ZAC des Nieux • Parcelle AO170	Commune	6327 m²
6	Élargissement à 8m du chemin des Peyrières • Parcelles A0: 209,225, 304,358,415,500,516, 541,542,547,551,590,840,902, 903,925,926,927,928,929,930	Commune	8m de large 1072 m²
7	Élargissement à 8m de l'avenue de la Frigoule et le chemin de la Bergerie • Parcelles A0 : 209,225,304,358,415,500,516,541,542,547,551,590,840,902,903,925, 926,927,928,929,930	Commune	8m de large 427 m²
8	Élargissement à 6,5m de la rue de la Lavande• Parcelles AL18 et AM303 • Parcelles BE127,128,303,304	Commune	6,5m de large 2362 m²
9	Élargissement à 2x2 voies de la RD600 • Parcelles AL : 16,18,21,22,23,26,28,29 • Parcelles AM : 2,136,139,156 • Parcelles AX : 3,4,5,31,32,33,34,35,36,43,44,54,57,91,92,93 • ParcelleBE92	Départemen t	55133 m²
10	Mise en valeur et en sécurité de la chapelle Notre Dame-des-eaux •Parcelle AD553	Commune	51 m²
11	Création d'un équipement public • Parcelles AH370 et AH374	Commune	1525 m²

Liste des emplacements réservés

Le petit patrimoine

Cette annexe du règlement écrit, identifie et protège 10 ensembles bâtis au titre de l'art. L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur les plans de zonage et répartis selon 3 typologies.

Des Règles communes sont applicables :
Toute demande d'autorisation doit inclure une notice d'état initial (photos, relevés, matériaux, ornementation) ; la démolition (totale ou partielle) est soumise a permis de démolir et interdite par principe, sauf sinistre rendant la réhabilitation notoirement impossible (techniquement et économiquement) ou démolition partielle mettant le bâtiment en valeur ; tout élément protégé doit être conservé, restauré, mis en valeur ou restitué à l'identique.
Des fiches par édifice (localisation, cadastre, époque, description, objectif, prescriptions) couvrent:

- patrimoine vernaculaire industriel (1. maisons ouvrières Saint-Gobain du quartier des Usines ; 2. maisons mitoyennes « Habitat Bon Marché » rue des Écoles ; 3. maisons d'ingénieurs Saint-Gobain et 4. maisons d'employés de la Raffinerie du Midi) ;
- patrimoine moderne du XXe (5. la maison du peuple, Art déco 1937 ; 6. la maison Delta J de Claude Charles Mazet, 1949, prototype préfabriqué ; 7. le village vacances Belambra « Les Rives de Thau » de Gomis & Huidobro, 1967, labellisé « Architecture contemporaine remarquable ») ;
- patrimoine singulier (8. l'ancienne gare reconvertie en « Cure gourmande » ; 9 les maisons des cheminots et 10 l'ancien phare en pierre de Sète).

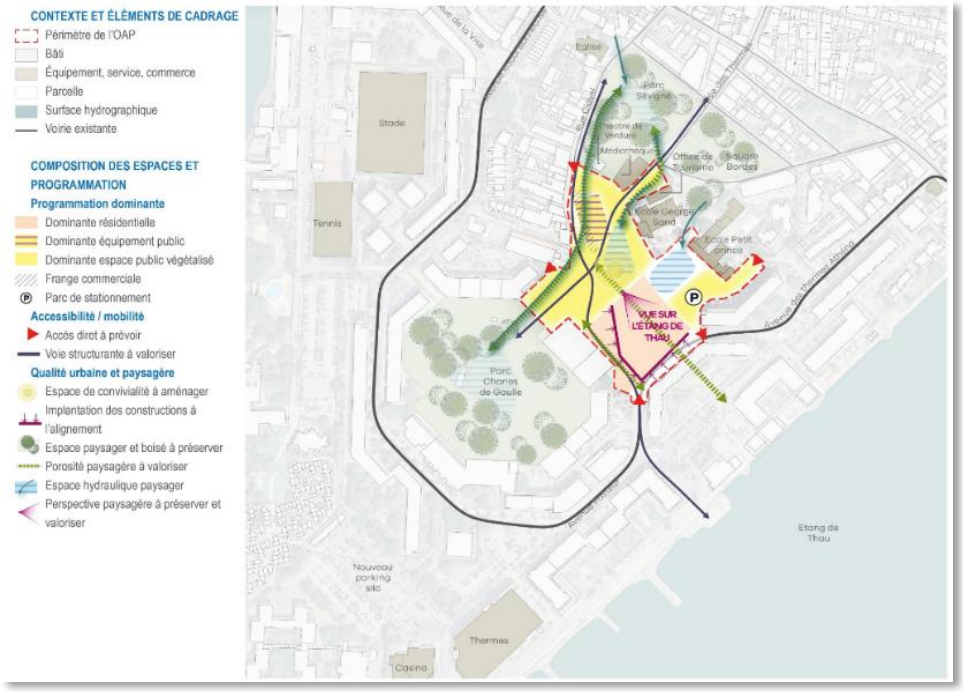
La protection n'interdit pas l'évolution : les projets doivent préserver la composition, l'ordonnancement, le les matériaux, la modénature et contexte paysager, et viser la restitution des dispositions d'origine.

→ Les 6 Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP)

Les OAP sectorielles traduisent le PADD à l'échelle infracommunale. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme sous un rapport de compatibilité (art. L.152-1 CU), des ajustements étant admis si l'esprit des dispositions est respecté.
Chaque OAP traite les points suivants : vocation et programmation, formes urbaines, mixité sociale, phasage, aménagements paysagers et environnement (albédo, perméabilité, essences adaptées au climat méditerranéen), risques (inondation/ruissellement) et mobilités (desserte, modes doux, stationnement, transports en commun)

1. OAP « Cœur de station »

C'est un secteur d'environ 2 ha au cœur du quartier de la Presqu'île, à l'articulation entre les copropriétés des années 70 et le centre-ville. Il, est aujourd'hui occupé majoritairement par un parking d'environ 1 400 places.
C'est un site stratégique de renouvellement urbain au cœur de la centralité (proximité du cœur de ville, des thermes, des sources d'eau chaude, du square Bordes et des parcs Charles de Gaulle et Sévigné).
Le projet y développe une programmation mixte logements avec rez-de-chaussée commerçants, commerces, équipements et activités médicales organisée autour d'un axe structurant d'espace public central paysager.



Points clés

- Formes urbaines : résidentiel avec RDC commerçants au SO (lien avec copropriétés) ; hauteur max R+3 / 12 m ; construction commerciale en face du linéaire commercial existant (rue Maurice Clavel) ; construction d'activités médicales au sud, en accroche avec l'avenue des Thermes d'Athéna ; axe structurant central d'espace public et paysager.
- Grand paysage : prise en compte de l'ombre portée ; vues et percées visuelles vers l'étang de Thau ; liens entre polarités naturelles et urbaines.
- Mixité sociale : environ 40 logements locatifs sociaux au cumul des opérations, sans distinction entre elles.
- Phasage : possible sans délaissés inconstructibles ni impasses définitives ; plusieurs tranches ; 1re tranche prévue à l'horizon 2027/2028 ;
- Paysage/environnement : vastes emprises préservées de l'urbanisation ; nouvelles poches végétalisées ; préservation des arbres remarquables ; connexion entre le parc Charles de Gaulle et le parc Sévigné en continuité écologique (mise en réseau des parcs) ; bassins de rétention paysagers, végétalisés (épuration des eaux, biodiversité) ; végétation conservée au maximum ou replantée ; essences adaptées au climat méditerranéen, aux sols et à la sécheresse.
- Climat : revêtements de sol en teintes claires (albédo) ; matériaux perméables dans la mesure du possible.
- Risques : inondation et gestion des eaux pluviales notamment. Ne pas aggraver le risque inondation ni mettre en place de dysfonctionnement hydraulique.
- Voirie : desserte sur les connexions existantes et leur apaisement (rue du Mail, rue Maurice Clavel).
- Modes doux : liaisons piétonnes internes et externes (tissu environnant, parcs, squares) ; cheminements paysagers ombragés, favorisant la marche et l'infiltration.
- Stationnement : imperméabilisation limitée, matériaux drainants ; aires végétalisées et plantées.
- Transports en commun : réseau Thau Agglo — lignes 10 et 14 ; desserte maintenue et valorisée.

2. OAP « Les Nieux »

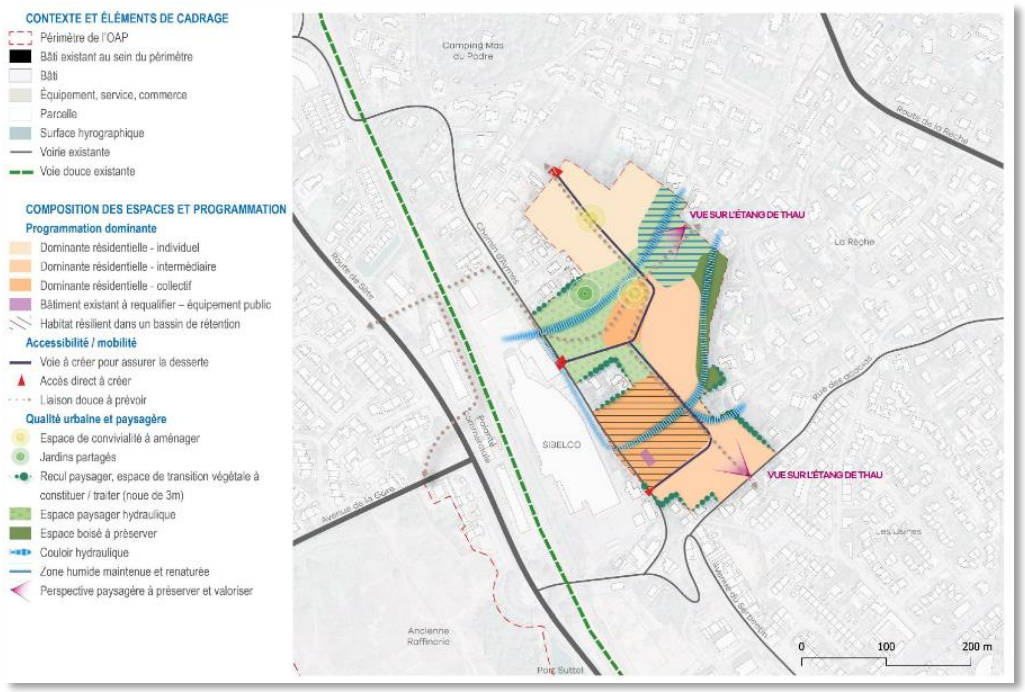
C'est une opportunité foncière d'environ 6 ha au sud du quartier de la Rêche : friches agricoles et espaces de garrigue, sur le coteau de la Gardiole, à la confluence de trois vallons (Peyrières,

Oliviers, Acacias), séparée du reste de la presqu'île par la RD2 et la voie verte. Le site, partiellement exposé au ruissellement dès la crue décennale. Il accueillera un quartier d'habitat mixte de densités variables, avec environ 210 logements minimum (densité nette de 50 log/ha), des commerces et services de proximité, et une Maison pour tous réhabilitant les anciens locaux administratifs Sibelco.

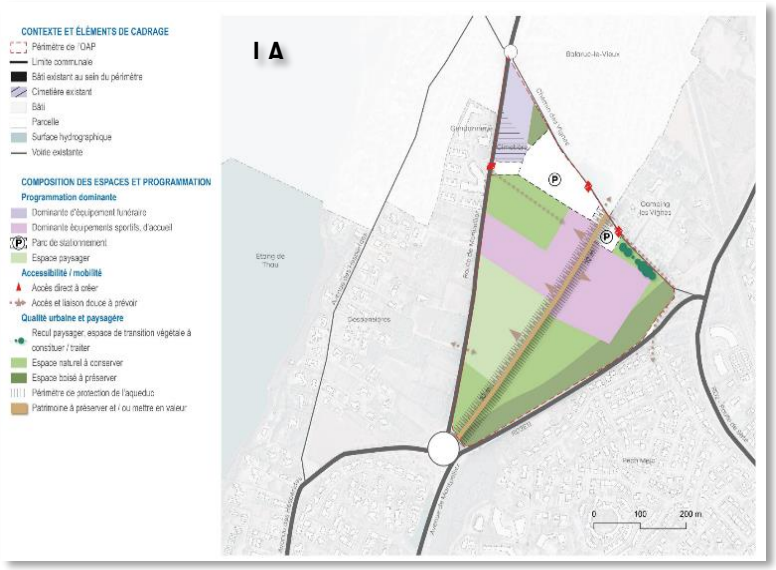
Points clés

- Contraintes physiques : coteau de la Gardiole, pentes variables ; confluence de 3 vallons (Peyrières, Oliviers, Acacias) ; quantités et vitesses d'eau importantes ; site séparé de la presqu'île par la RD2 et la voie verte (ancienne voie ferrée).
- Vocation : quartier d'habitat de niveaux et densités différents + emprises naturelles, partagées et perméables
- ; trame paysagère prégnante pour la gestion hydraulique ; ~50 % du site en surface végétalisée.
- Programmation : logements collectifs, intermédiaires, individuels jumelés et groupés ; commerces et services de proximité en RDC ; Maison pour tous via réhabilitation des locaux administratifs de l'usine Sibelco (sud du périmètre) ; servitude de résidence principale (cf. pièces C1/C2).
- Densité / hauteurs : densité nette 50 log/ha, minimum ~210 logements (optimisable si respect des orientations) ; hauteurs de R+1 (8 m) à R+3 (12 m), épannelage dégressif selon topographie : R+3 collectifs au sud (accroche usine) ; jusqu'à R+2 au cœur (intermédiaires/individuels groupés) ; R+1 au nord en accroche pavillonnaire (R+2 max si terrain en contrebas d'un niveau) ; vues sur le grand paysage maintenu depuis l'amont ; ombre portée prise en compte.
- Espaces publics : mail central N-S (terrasses, loisirs) ; placette à l'ouest ; belvédère modes doux depuis la rue des Acacias ; parc public central dans la transparence hydraulique principale N-S.
- Mixité sociale : 40 % logements sociaux + 10 % accession sociale.
- Phasage en 2 tranches, la 1re à l'horizon 2027, cœur de zone en ne laissant pas de délaissés inconstructibles ni impasses définitives.
- Hydrologie : risque inondation par ruissellement dès l'occurrence décennale ; infiltration des pluies courantes, alimentation des nappes, continuités écologiques ; parc paysager d'1 ha environ en point bas (équipements ludiques, sportifs, jardins compatibles avec l'inondabilité) ; bassins de rétention dimensionnés pour la pluie centennale, paysagers (faible pente, végétalisation, enherbement, épuration, biodiversité) ; transparences en cascade pour stockage temporaire et ralentissement des eaux amont ; éviter les rejets directs sur domaine public ou réseau pluvial ; ralentir et étaler le ruissellement.
- Réseaux : le gestionnaire de l'eau potable doit justifier l'adéquation besoins/ressources (population et activités futures).
- Climat : orientation des constructions pour les apports solaires (confort d'été) ; teintes claires (albédo) ; écriture architecturale adaptée au contexte sans pastiche ; matériaux perméables ; toitures-terrasses admises si végétalisées et/ou support de panneaux solaires.
- Voirie : voie à double sens en impasse au centre/nord, branchée sur le chemin d'Aymes (raccordement possible au chemin des Nieux) ; voie à sens unique au sud reliant chemin d'Aymes et future voie double sens ; voies internes de desserte des formes urbaines.
- Modes doux : desserte interne, liaison vers la polarité commerciale, liaison avec le futur TCSP, connexion à la voie verte et à la rue des Acacias ; cheminement N-S imposé reliant la Rêche à la polarité via le chemin des Peyrières ; déconnexion des cheminements piétons/cycles de la voiture ; arbres d'ombrage de moyen à grand développement ; guidage des eaux pluviales vers les bassins.
- Stationnement : imperméabilisation limitée, matériaux drainants ; places alternées avec des arbres (ombre) ; espaces végétalisés et plantés.

- Transports en commun : prise en compte de l'arrivée du futur TCSP (RD2, Sète et Sète Agglopôle Méditerranée).



3. OAP « La Fiau »



Cet espace d'environ 18 ha à l'ouest de la commune à un périmètre opérationnel de 11 ha, au nord de Pech Meja en frange de Balaruc-le-Vieux. Ce site de friches agricoles et de fourrés, à topographie plane, accueillant le cimetière et les traces d'un aqueduc antique romain (source d'Issanka) protégé au titre des monuments historiques, est en position d'entrée de ville depuis Montpellier (D2E11).
Un pôle d'équipements et infrastructures sportifs de portée intercommunale est programmé : terrains de football, tennis, padel, plaine sportive de plein air, bâtiment d'accueil, locaux techniques, stationnements, et l'extension du cimetière communal. Le déplacement des infrastructures sportives libère des opportunités foncières au centre-ville, dans une logique de recyclage foncier limitant l'artificialisation.
L'aqueduc et le talus boisé constituent l'armature paysagère et le support des déplacements doux ; il n'y pas de voirie carrossable interne (hors secours/entretien) et pas de logements.
Plusieurs tranches d'aménagement sont prévues à partir de 2027.

Points clés

- Localisation : OAP encadré par la D129 « route de Montpellier » (O), la pénétrante de Sète D2E11 (E), le chemin des Vignés (N) ; proche camping des Vignés et quartiers Pech Meja / La Despensière ; site en léger contrebas d'un talus végétalisé surplombé par la D2E11.
- Existant : friches agricoles, fourrés ; cimetière ; traces de l'ancien aqueduc ; une habitation et quelques cabanons de jardin.
- Enjeux stratégiques : image d'entrée de ville depuis Montpellier ; topographie plane et foncier important pour des infrastructures sportives d'envergure intercommunale ; déplacement d'équipements sportifs du centre-ville en vue de recyclage foncier et de limitation de l'artificialisation.
- Programmation : terrains dédiés à différents sports (football, tennis, padel, etc.) et plaine sportive de plein air (parcours sportif) ; le stationnement desservant les équipements, les locaux techniques et le bâtiment d'accueil ; une extension du cimetière communal.
- Patrimoine : aqueduc antique (source d'Issanka → Balaruc, époque romaine) protégé au titre des monuments historiques, un périmètre de protection de 10 m de part et d'autre de son axe est à préserver, un accompagnement paysager, support des déplacements doux est à réaliser.
- Implantations : parking au nord, en continuité du chemin des Vignés (limitation des nuisances visuelles en entrée de ville, accès via l'échangeur de la pénétrante) ; extension du cimetière au nord, en continuité de l'existant ; grands équipements (type foot) à l'est en continuité de la D2E11 (accessibilité, intégration en contrebas du talus) ; équipements de moyenne envergure (padel, tennis, accueil) à l'ouest.
- Grand paysage : ombre portée et vues sur l'étang de Thau et le massif de la Gardiole.
- Mixité sociale : pas de logements, sauf si nécessaires au fonctionnement des équipements.
- Phasage : plusieurs tranches ; 1re à horizon 2027 ; pas de délaissés inconstructibles ni impasses définitives.

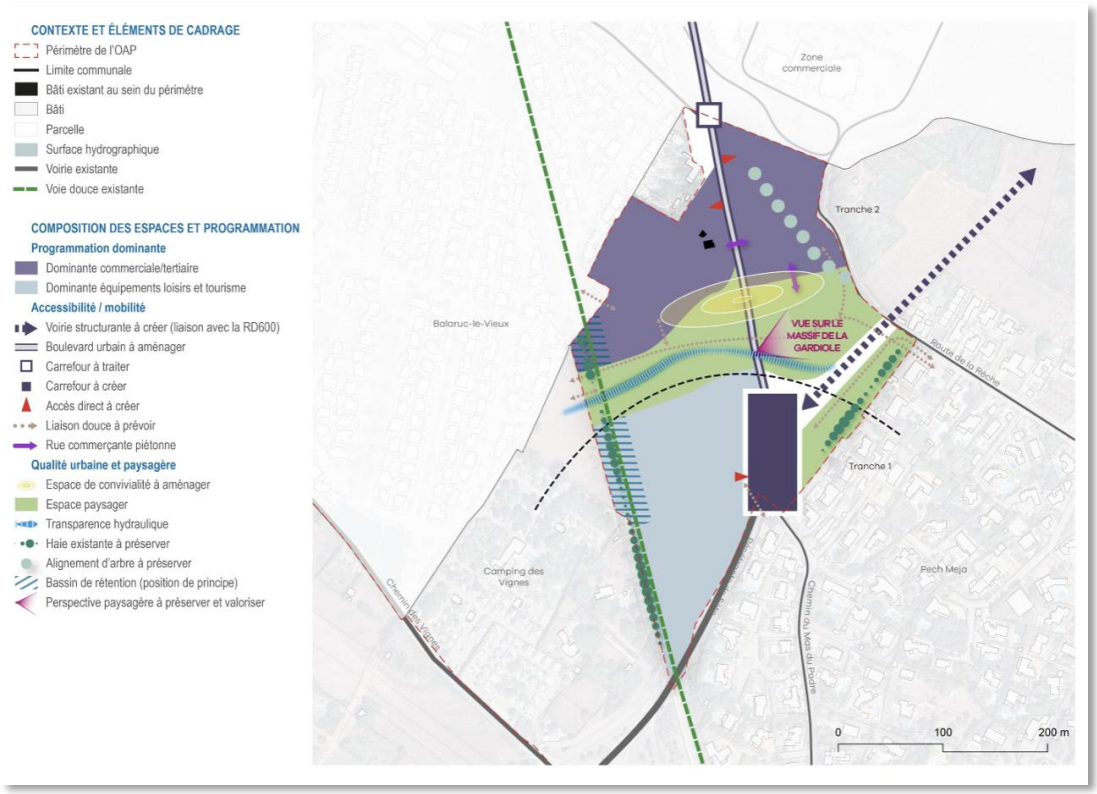
- Paysage/environnement : vastes emprises préservées ; nature omniprésente (arbres remarquables, fruitiers, taillis, arbustes, végétation méditerranéenne) ; essences adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse ; aqueduc et talus boisé comme armature paysagère principale ; l'aqueduc relie le nord et le sud du site ; masse végétale au sud/est préservée en zone tampon entre la D2E11 et les futurs équipements.
- Climat : teintes claires (albédo) ; matériaux perméables ; stationnements support de panneaux solaires et/ou végétalisés.
- Risques : ruissellement notamment
- Voirie : pas de voirie carrossable interne (sauf accès secours et véhicules d'entretien) ; accès depuis le chemin des Vignés ; circulation interne majoritairement en traversées modes doux (optimisation des circulations, continuité piétons/cycles, préservation du caractère naturel).
- Modes doux : liaisons internes et externes avec les quartiers environnants et entre les futurs équipements ; cheminements paysagers ombragés incitant à la marche.
- Stationnement : imperméabilisation limitée ; matériaux perméables ou semi-perméables ; aires végétalisées et plantées.

4. OAP « Balaruc Loisirs »

Ce secteur d'environ 10 ha est situé au nord de la commune (le périmètre de l'OAP est de 7 ha), au nord-ouest du quartier de la Rèche, en limite de Balaruc-le-Vieux, sur des friches agricoles, l'emprise des anciens tennis et de la déchetterie, coupé en deux par la RD2. Position d'entrée de ville, jouxtant l'espace commercial qui forme l'un des deux pôles majeurs de Sète Agglopôle Méditerranée avec le centre-ville de Sète.

L'OAP programme un parc d'activités commerciales, un pôle mixte commercial/tertiaire au nord des Tamaris (avec zone tampon vis-à-vis du pavillonnaire) et une polarité loisirs–hôtellerie au sud, articulés autour d'un espace paysager central. Pas de logements. Le projet intègre le futur barreau routier RD2–RD600, la requalification possible de la RD2 en boulevard urbain apaisé et le futur TCSP.

La gestion hydraulique (bassins paysagers, transparence de l'opération aux écoulements amont, canalisation Issanka) est déterminante ; une première tranche (secteur sud loisirs/touristique) est prévue à l'horizon 2027.



Points clés

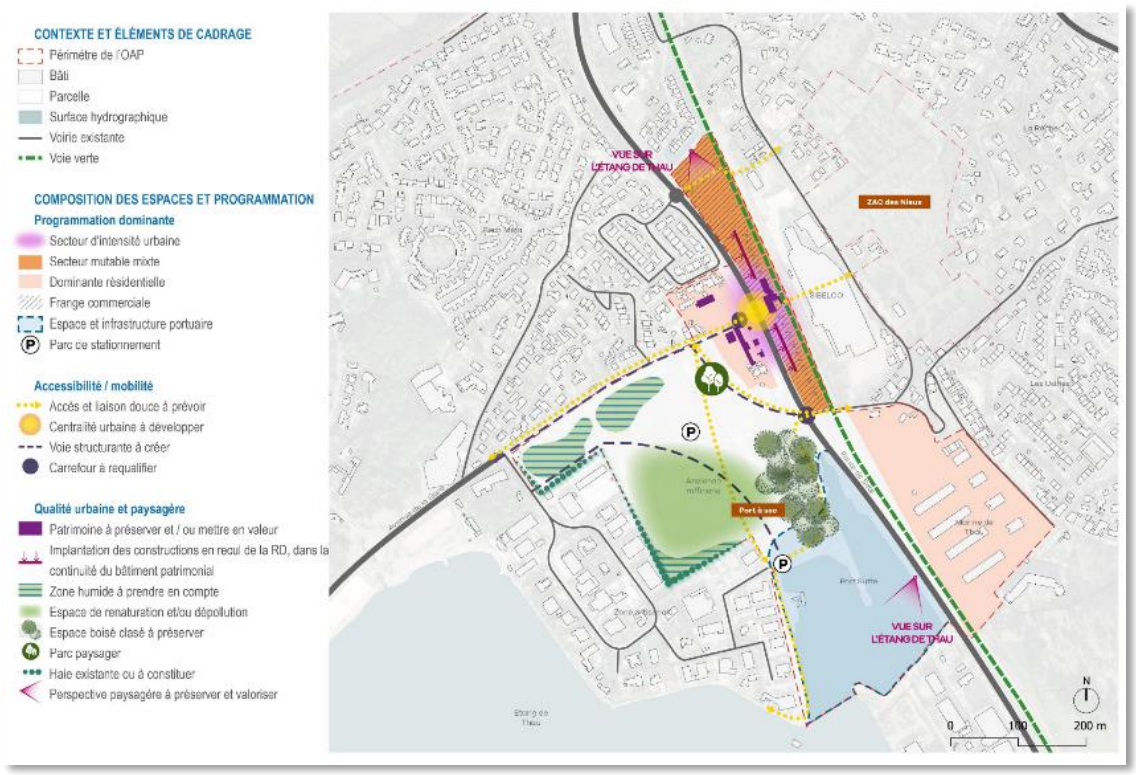
- Existant : friches agricoles non exploitées, fourrés, anciens tennis (supprimés), déchetterie.
- Enjeux stratégiques : l'espace commercial voisin est un pôle majeur à l'échelle de Sète Agglopôle Méditerranée (avec le centre-ville de Sète), cette entrée de ville est en lien entre l'espace commercial de Balaruc-les-Bains et Balaruc-le-Vieux. La proximité de la RD600 dont le raccordement à la RD2 (remodelage du giratoire existant) repositionnera le secteur dans le système intercommunal.
- Programmation : parc d'activités commerciales et pôle mixte commercial/tertiaire au nord des Tamaris, et une zone tampon avec les secteurs pavillonnaires ; une polarité mixte loisirs/hôtellerie (sud des Tamaris) ; les trois polarités se trouvant autour d'un espace paysager central (mail à vocation récréative, lien entre polarités).
- Implantations / hauteurs : constructions commerciales et tertiaires au nord, près de la zone commerciale existante (hauteur max R+1 / 10 m) ; constructions touristiques, culturelles et de loisirs au sud, avec hébergement hôtelier en lien avec les loisirs ; cœur du site en transparence hydraulique avec des aménagements paysagers, lieux de convivialité, et une articulation des polarités avec vues vers le massif de la Gardiole ; ombre portée et vues sur le grand paysage si possible.
- Insertion : transition « sans brutalité » avec l'habitat, continuités avec le tissu commercial existant, appui sur la trame paysagère et le grand paysage (Gardiole).
- Mixité sociale : pas de logements prévus.
- Phasage : plusieurs tranches ; 1re à horizon 2027, débutant par le secteur sud (loisirs/touristique) ; pas de délaissés inconstructibles ni impasses définitives.
- Paysage et environnement : vastes emprises préservées ; vaste espace paysager est-ouest, bassins de rétention paysagers (végétalisation, enherbement, épuration, biodiversité) ; bosquets et alignements d'arbres conservés et intégrés ; essences adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse.
- Climat : teintes claires (albédo) ; revêtements de voiries, trottoirs et cheminements perméables si possible.
- Risques / eau : inondation et ruissellement notamment ; prise en compte de la canalisation d'eau potable d'Issanka ; éviter les rejets directs des eaux de toitures/cours/terrasses sur le domaine public ou tout réseau pluvial non dédié Les rejets doivent s'effectuer dans les ouvrages dédiés du projet et maintenir un ralentissement et un étalement du ruissellement des surfaces imperméabilisées.
- Voirie : intégration du futur barreau routier RD2–RD600 ; RD2 requalifiable en boulevard urbain apaisé ; composition urbaine autour de cet axe créant un nouvel îlot connecté (nouvelles liaisons piétonnes et routières) ; pôle commercial avec rues piétonnes et accès sécurisé et fluide au secteur loisirs/hôtellerie depuis la RD2 (carrefour giratoire possible).
- Modes doux : liaisons piétonnes internes et externes (quartiers, zone commerciale existante, Balaruc Loisirs, voie verte) ; rue piétonne commerçante au nord reliant le secteur à la zone commerciale de Balaruc-le-Vieux ; traitement soigné des continuités piétonnes et cyclables ; cheminements paysagers ombragés.
- Stationnement : imperméabilisation limitée (dalles engazonnées, sols stabilisés) ; places végétalisées et plantées (dérogation possible pour les places PMR) ; pourcentage maximal d'imperméabilisation rappelé au cahier des prescriptions urbaines, paysagères (voire environnementales) et architecturales ; revêtements perméables exigibles dans certains permis de construire.
- Transports en commun : ligne de bus existante ; réorganisation possible en point de correspondance/mutualisation (dépose-reprise + régulation) reliant Balaruc Loisirs, l'hypermarché, la zone de projet et le PEM de Balaruc-le-Vieux ; prise en compte du projet de transformation de la RD2 et du TCSP de Sète Agglopôle Méditerranée.

5. OAP « Entrée de ville »

C’est un secteur d'environ 2,4 ha au sud de la commune, entre la presqu'île et le quartier des Usines, autour de l'axe d'entrée de ville (D2 « pénétrante de Sète ») : la raffinerie d'un côté, la frange commerciale/industrielle de l'autre, jusqu'à l'étang de Thau et le port Suttel.

L'OAP vise à affirmer l'image d'entrée de ville et à réactiver une polarité urbaine au croisement de la route de Sète et de l'avenue de la Gare, avec l'ancienne gare comme signal « halte ».

La mutation de la frange commerciale enclenche une mixité fonctionnelle : constructions avec rez-de-chaussée actifs, reculées de la D2 et alignées sur l'ancienne gare, étages résidentiels (collectifs avec redans), hauteur limitée à R+2 (11 m), toits en pente, densité de 30 log/ha, servitude de résidence principale. Le foncier de l'ancienne raffinerie s'ouvre au dévoiement de l'avenue de la Gare et à un parking-relais (ouvrage R+1) pour apaiser la presqu'île et favoriser les transports en commun. Préservation patrimoniale des maisons de maître et maisons ouvrières ; 40 % logements sociaux + 10 % accession sociale ; première tranche à l'horizon 2027



Points clés

- Vocation : affirmer l'entrée de ville ; réactiver une polarité au croisement de la route de Sète et de l’avenue de la Gare, en lien avec l'ancienne gare (effet « halte ») ; requalification des espaces publics ; insertion des mobilités actives ; valorisation du patrimoine ; mixité fonctionnelle par mutation de la frange commerciale ; ouverture du foncier de l'ancienne raffinerie pour le dévoiement de l'avenue de la Gare et un parking-relais (apaisement de la presqu'île, mobilités actives et transports en commun).
- Formes urbaines : passage du TCSP sur la D2 transformant l'axe de transit en boulevard urbain ; rez-de-chaussée actifs propices à la déambulation ; constructions en recul de la D2, alignées sur le bâtiment de l'ancienne gare (à mettre en valeur) ; étages résidentiels ; collectifs avec redans et saillies rythmant la façade urbaine.
- Servitude : résidence principale imposée aux logements nouveaux (cf. pièces C1/C2).
- Patrimoine : préservation des deux maisons de maître de part et d'autre de l'avenue de la Gare et des maisons ouvrières à l'ouest de la D2.
- Hauteurs - densité : R+2 maximum (11 m) pour mettre en valeur les constructions patrimoniales sans les dépasser ; toits en pente privilégiés ; densité nette 30 log/ha (optimisable si respect des autres orientations) ; volumétrie et langage architectural en cohérence avec le contexte urbain et naturel.

- Grand paysage : ombre portée intégrée si possible ; vues sur le grand paysage ; ne pas aveugler les vues depuis le quartier de la Rêche.
- Mixité sociale : 40 % logements sociaux + 10 % accession sociale par opération.
- Phasage : plusieurs tranches selon les secteurs : raffinerie du Midi, Bas Fourneaux, La Manne ; 1re tranche à horizon 2027 ; pas de délaissés inconstructibles ni impasses définitives.
- Paysage/environnement : sur l'ancienne raffinerie, majeure partie des emprises préservée de l'urbanisation (« sacralisation » des ensembles paysagers, notamment espaces boisés classés) ; espaces verts et lieux de convivialité ; essences adaptées au climat méditerranéen, aux sols, à la proximité de la nappe et à la sécheresse.
- Climat : teintes claires (albédo) ; revêtements perméables si possible.
- Risques : inondation et ruissellement notamment ; éviter les rejets directs des eaux de toitures/cours/terrasses sur le domaine public.
- Voirie : desserte sur les connexions existantes et futures (dévoiement de l'avenue de la Gare).
- Modes doux : liaisons piétonnes internes et externes (ZAE, Nieux, port Suttel, voie verte) ; effort particulier sur les continuités piétonnes et cyclables ; cheminements paysagers ombragés.
- Stationnement : aires perméables si possible (dalles engazonnées, sols stabilisés) ; parking relais = ouvrage dédié, hauteur maximum R+1

6. OAP « Les Vignés »

Secteur d'environ 1,5 ha au nord de la commune, au sud du camping des Vignés et au nord de la D2 « pénétrante de Sète », entre deux grandes zones de projet (la Fiau et l'extension de Balaruc-Loisirs), en position d'entrée de ville à topographie plane. Le site comprend des parcelles libres et deux habitations avec leurs jardins ; une capacité mobilisable pour du logement en renouvellement urbain.

L'OAP programme une densification résidentielle d'environ 60 logements (densité nette minimale de 40 log/ha), en typologies variées (intermédiaires, jumelés, groupés), hauteur limitée à R+1 (environ 9 m), avec 40 % de logements sociaux et 10 % d'accession sociale. Condition opérationnelle forte : le site n'est aujourd'hui ni desservi par les réseaux ni aisément accessible; les constructions ne pourront être réalisées qu'après raccordement au réseau d'assainissement collectif et élargissement de l'impasse des Vignés. Masse végétale tampon avec le camping, bassins de rétention paysagers et qualité architecturale d'entrée de ville complètent le projet.



Points clés

- Existant : parcelles libres et deux habitations (villas avec jardins).
- Vocation : développement de logements en densification urbaine, en valorisant le maintien d'emprises naturelles, partagées et perméables ; potentiel des villas/jardins mobilisable pour le renouvellement urbain.
- Condition opérationnelle : site non desservi par les réseaux et accès contraint les opérations ne seront possibles qu'après connexion aux réseaux et élargissement de l'impasse des Vignés (mise en service).
- Programmation / typologies : variété de logements — intermédiaires, individuels jumelés, groupés…
- Densité - hauteurs : densité nette minimale 40 log/ha, soit ~60 logements (optimisable si respect des autres orientations) ; hauteur limitée à R+1 (~9 m), au regard de la topographie et de la typomorphologie des bâtiments voisins ; volumétrie similaire aux formes urbaines environnantes.
- Grand paysage : intégration de l'ombre portée si possible ; vues sur le grand paysage.
- Mixité sociale : 40 % logements sociaux + 10 % accession sociale par opération.
- Phasage : plusieurs tranches selon les secteurs ; pas de délaissés inconstructibles ni impasses définitives ; conditionné au raccordement à l'assainissement collectif des eaux usées et à l'élargissement de la voirie.
- Paysage-environnement : emprises préservées (espaces verts, lieux de convivialité, contraintes hydrauliques) ; bassins de rétention dimensionnés, traités de façon paysagère (végétalisation, enherbement, épuration des eaux, biodiversité) ; essences adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse ; masse végétale en zone tampon entre le camping et l'opération.
- Qualité d'entrée de ville : l'opération constitue la première image de la commune → recherche de qualité architecturale et de configuration urbaine assurant l'insertion des aménagements.
- Climat : teintes claires (albédo) ; revêtements de voiries, trottoirs et cheminements perméables si possible.

- Risques : ruissellement notamment et éviter les rejets directs des eaux de toitures, de cours et de terrasses sur le domaine public.
- Voirie : desserte sur les connexions existantes et leur apaisement (chemin des Vignés, impasse des Vignés).
- Modes doux : des liaisons piétonnes internes -externes (quartiers environnants, zone de Balaruc Loisirs) ; un effort particulier sur les continuités piétonnes et cyclables et les cheminements paysagers ombragés incitant à la marche.
- Stationnement : imperméabilisation limitée ; dalles engazonnées ou sols stabilisés.

→ les deux OAP thématiques

OAP thématique Trame Verte et Bleue

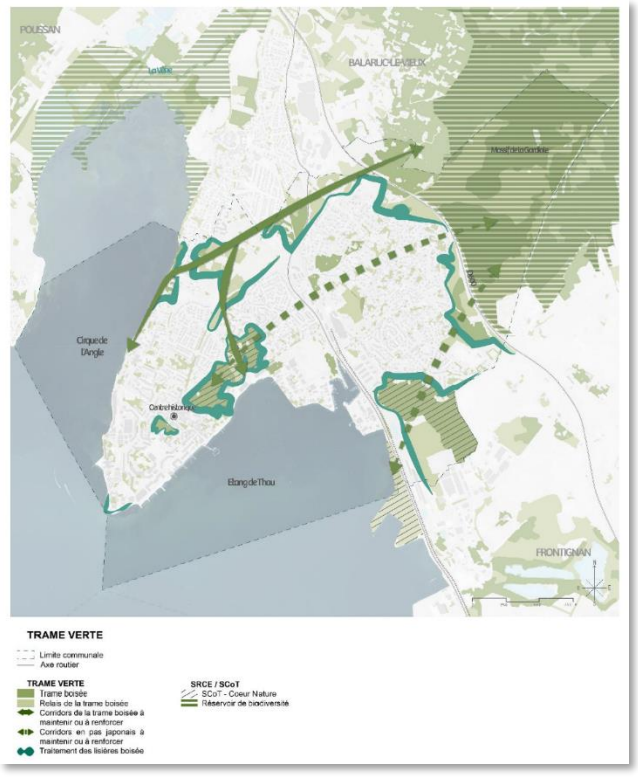
L'OAP vise à valoriser la place, les aménités et le bon fonctionnement de la biodiversité balarucoise. Elle constitue un outil de préservation visant l'intégration des enjeux de maintien et de renforcement de la fonctionnalité des écosystèmes (déplacement et évolution des espèces) dans la planification et les projets d'aménagement. Elle s'appuie sur le SRCE, le SCoT et le PLU, et met en perspective les services écosystémiques de la TVB en milieu urbain.

Milieu	Services écosystémiques de la TVB
Urbain	Continuités écologiques, îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales, bien-être, valeur foncière
Agricole	Pollinisateurs, rendements, lutte contre l'érosion
Naturel	Connexion des réservoirs, puits de carbone, tourisme de nature

Le territoire : « entre lagune, maquis et milieux forestiers »

La commune (8,66 km²) subit une urbanisation croissante majoritairement pavillonnaire qui a fortement réduit les espaces naturels.
Le maillage écologique demeure toutefois structurant :

- Étang de Thau : réservoir majeur de biodiversité, ZNIEFF de type 1 ; herbiers sous-marins à l'est protégés (Natura 2000, directive Habitats) ;
- Massif de la Gardiole : ZNIEFF de type 2 (nord) ;
- Cœurs de nature du SCoT : Jardin antique méditerranéen et entrée sud « Président » (ancien site Saint-Gobain, entre Mas Alézieu et Mas Bernadou) ;
- Coupure d'urbanisation entre Frontignan et Balaruc-les-Bains ;
- Les mesures de compensation ERC seront étudiées avec Sète Agglopôle Méditerranée et orientées vers les milieux agricoles et naturels de ces enveloppes.



Cinq enjeux majeurs

- Préserver les espaces remarquables ;
- Renforcer la fonctionnalité des secteurs contraints (corridors linéaires, « pas japonais ») ;
- Maintenir la perméabilité écologique ;
- Valoriser la nature en ville ;
- Anticiper le changement climatique (îlots de chaleur, eaux pluviales, ruissellement).

Quatre orientations et onze actions

- Orientation 1 Préserver et conforter les réseaux de biodiversité existants

A1. Gestion cohérente des sites protégés (Natura 2000, ZNIEFF I et II, complexe lagunaire) : connexions entre réservoirs (haies vives, bosquets, prairies fleuries, bandes herbacées), limitation de la pression touristique sur les rives peu urbanisées, coordination des ENS avec le Département de l'Hérault (zones N et A) à l'échelle du bassin de Thau.

A2. Préserver les grands ensembles naturels : maintien de la coupure d'urbanisation avec Frontignan, formations boisées en bon état, lisières étagées d'essences locales, arbres remarquables (Charte de l'Arbre), qualité des sols, friches naturelles comme relais, landes et clairières, ouvertures paysagères, pratiques agricoles compatibles (fauche tardive, réduction des intrants).

A3. Consolider la trame bleue (respect des SAGE Thau et Ingril) : trame turquoise aux interfaces eau/terre, abords naturels de l'étang au nord-ouest préservés de toute artificialisation, fossés traités en noues paysagères, préservation des résurgences et mares/zones humides (assèchements saisonniers = fonctionnement naturel), gestion intégrée des eaux pluviales (bassins végétalisés), pas d'obstacle aux écoulements, tourisme de berges orienté vers les secteurs les moins sensibles.

- Orientation 3 : Renforcer la trame écologique sur les secteurs en extension ou à requalifier

A1. Requalifier la TVB dans l'espace public : continuités végétales stratifiées, végétalisation des stationnements, foncier délaissé en prairies fleuries, essences locales, pieds d'arbres enrichis, permis de végétaliser, fauchage tardif, redéploiement agricole.

A2. Continuités en zone pavillonnaire : jardins comme zones-refuges, limites séparatives perméables (grilles ajourées, passages au sol de 15 cm), conservation des arbres/haies/fossés, sols naturels perméables, coulées vertes, gestion différenciée, bâti support de biodiversité.

A3. Restaurer les franges bâties et naturelles : transitions végétales continues (« pas japonais »), corridors structurants des projets, traitement des lisières (chemin de la Bergerie, route de Sète).

A4. Trame végétale qualitative aux entrées de ville : pénétrantes végétales et bleues, entrée sud Mas Alézieu–Mas Bernadou (cœur de nature du SCoT), reconquête des espaces interstitiels.

A5. TVB dans les futurs projets d'aménagement : TVB dès la conception et application de l'ERC, fonctionnalité des zones A et N préservée à minima, corridors sol/bâti, clôtures avec passages à faune (15 × 15 cm), préservation ou compensation des éléments naturels préexistants au plus proche, inventaire des éléments naturels imposé dans les plans masse.

- Orientation 3 — Valoriser la TVB autour des axes de mobilités

Conforter le maillage végétal près des axes structurants : écoducs/écoponts encouragés (D600), pistes cyclables accompagnées de noues et fossés végétalisés, végétalisation prioritaire des stations de transport, écoles et pôles, alignements d'arbres conservés ou reconstitués (art. L.151-23 CU), voies privées mobilisées comme relais.

- Orientation 4: Prise en compte et sensibilisation aux enjeux TVB

A1. Trame noire communale : éclairage LED sans UV orienté vers le sol, horaires adaptés et détection de mouvement, minimum 20 lux au sol pour le repérage PMR, corridors sensibles ciblés ; autour du Jardin antique et de l'étang de Thau, réduction forte en fin de nuit et teintes chaudes (jaune-orangé).

A2. Outils pédagogiques : supports sur les services écosystémiques, valorisation de la végétation spontanée, panneaux pédagogiques, guides de bonnes pratiques pour les jardins privés.

Le document est complété d'un lexique (corridor, fonctionnalité écologique, réservoir, trames verte, bleue, brune, noire, turquoise) et d'une annexe indicative de plantations (palettes par contexte : littoral, plaine, piémont/garrigue, montagne ; couvre-sols, grimpantes), renvoyant au permis de végétaliser communal et au guide « Plantons local en Occitanie ».

→Les annexes du PLU

D·:·Annexes¶
PIÈCE·B_1_D1·:·Servitude·d'Utilité·Publique·(SUP)¶
B_1_D1.1·Liste·des·SUP¶
B_1_D1.2·Plan·des·SUP¶
B_1_D1.3·Fiche·explicative·et·arrêté·des·SUP¶
PIÈCE·B_1_D2·:·Autres·annexes¶
B_1_D2.1·Annexe·relative·R151-52·du·CU¶
B_1_D2.2·Annexe·relative·R151-53·du·CU¶
B_1_D2.2.1·Annexe·sanitaire¶
B_1_D2.3·Annexe·informative¶

Les annexes constituent une référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme à Balaruc-les-Bains.

B1_D1 Les servitudes

Est recensé l'ensemble des servitudes d'utilité publique (SUP) applicables, leur cadre juridique, les gestionnaires compétents et les modalités de leur application. (liste plan et fiche explicative) Toute opération d'aménagement ou de construction doit impérativement vérifier la conformité du projet avec ces servitudes.

- Indemnisation : Certaines SUP peuvent donner lieu à indemnisation, contrairement aux servitudes d'urbanisme classiques.
- Opposabilité : Seules les SUP annexées au PLU sont opposables aux autorisations d'urbanisme, sauf exceptions (illégalité, non-annexion dans le délai d'un an).
- Prévalence : En cas de conflit avec un règlement d'urbanisme, la règle la plus sévère s'applique.

Liste détaillée des servitudes d'utilité publique applicables à Balaruc-les-Bains :

- Servitudes de protection du patrimoine et des sites
  - la protection des monuments historiques (AC1) : *Basilique romaine* (instituée le 05.02.1987, ajustement du périmètre le 13.02.2008), *Église Notre-Dame d'Aix* (instituée le 17.10.1989, ajustement du périmètre le 13.02.2008) et *Aqueduc Antique de Balaruc* (instituée le 17.04.2008, ajustement le 22.02.2017) - Service gestionnaire : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Hérault (DRAC Occitanie) - Articles L621-1 à L621-6 du code du patrimoine
  - la protection des sites inscrits et classés (AC2) : Massif de la Gardiole (site classé, décret du 25.02.1980)
- Servitudes liées à la protection de l'environnement et des ressources
- Protection des gisements naturels et établissements conchylicoles (AS2) : *Périmètre de protection de l'étang de Thau (*Décret-loi du 5 septembre 1960)
- Servitudes de passage et d'accès
- Passage des piétons sur le littoral (EL9) : bande de 3m le long du littoral Service gestionnaire : DDTM 34 - Références : articles L121-31 à L121-37 du Code de l'urbanisme Interdiction d'accès sur routes express et déviations (EL11) :
  RD 600 ; Service gestionnaire : Conseil départemental de l'Hérault- articles L. 122-2, L.151-3, L.152-1 et L.152-2 du Code de la voirie routière
- Servitudes liées aux réseaux et infrastructures
- Canalisations de transport de gaz, hydrocarbures, produits chimiques (I1, I3) : *Antenne Poussan Frontignan DN150* (bande de 50m de part et d'autre) - *Canalisation de matières dangereuses* (bande de 10m non constructible et non plantable) - Service gestionnaire : GRTgaz - Art. R. 555-30-1 du code de l'environnement, autres articles du code de l'énergie Ouvrages de transport et distribution d'électricité (I4) :
- *Lignes aériennes et souterraines 225 kW et 63 kW* (plusieurs liaisons) - Service gestionnaire : RTE GMR Languedoc Roussillon - article L126-1 et R126-1 du code de l'urbanisme, code de l'énergie

- Servitudes liées aux risques naturels et aux infrastructures publiques : Risques naturels (PM1)*PPRI du Bassin versant de l'étang de Thau* (institué le 25.01.2012) - Service gestionnaire : DDTM 34 - article L 562-1 et suivants du code de l'environnement
- *Protection du domaine public ferroviaire (T1) : service gestionnaire : SNCF Immobilier - articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports.*

Autres annexes

B_1 _D2-1 R151-52

Elles présentent un ensemble de mesures règlementaires et opérationnelles afin de maîtriser l'urbanisation, de protéger les espaces naturels, de soutenir le commerce de proximité, d'organiser le développement urbain et commercial et de garantir la qualité du cadre de vie à Balaruc-les-Bains. (application de l'article R151-52 CU).

- Droit de préemption urbain (DPU) ; Protection des espaces naturels sensibles (ENS) ; Périmètre de sauvegarde des commerces et artisanat ; Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ; Règles d'urbanisme complémentaires.
- Classements sonores des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres
- Zones à risque d'exposition au plomb
- Bois ou forêts relevant du régime forestier
- Secteurs d'information sur les sols Obligations légales de débroussaillement (OLD).
- B_1_D2-2 151-53 CU

Le document est constitué des annexes sanitaires (art. R151-53 du CU) du PLU, portant sur quatre grands services :

Eau potable

La commune n'exploite aucune ressource locale : les sources thermales (Vise, Cauvy, Ambressac) ne sont plus ou plus potables (captage Cauvy abandonné en 2014 après des inversacs salinisants, DUP abrogée en 2016). 100 % de l'eau est achetée au Syndicat du Bas Languedoc (SBL), prélevée à Agde dans la nappe d'accompagnement de l'Hérault. La distribution est assurée par le SAEP Frontignan-Balaruc (délégation Veolia, 2018-2027) pour ~34 066 habitants ; rendement du réseau en hausse (73,4 % → 81,5 % grâce au renouvellement). Le SDAEP de 2011 est en cours de révision.

Assainissement

Réseau 100 % séparatif, géré par Sète Agglopôle Méditerranée (DSP affermage Thau Maritima/SUEZ depuis 2018). Les eaux usées sont traitées à la STEP des Eaux Blanches à Sète, reconstruite/étendue en 2022 (135 000 → 165 000 EH, jusqu'à 190 000 EH à l'horizon 2045), capacité jugée compatible avec la croissance démographique. ANC marginal (~6 %, 250 abonnés).

Eaux pluviales

Exutoire : l'étang de Thau, zone sensible. Le SDEP (2015, actualisé 2016) identifie des risques d'inondation (secteur aval de la Rèche, cœur de station), des branchements suspects d'eaux usées sur le réseau pluvial et la réception des eaux thermales. Le zonage pluvial impose l'infiltration/le ralentissement des eaux à la parcelle.

Déchets

Compétence Sète Agglopôle : collecte et traitement via l'UVE, réseau de déchetteries (dont celle de Balaruc), points d'apport volontaire, espaces de don, compostage. Aucune installation fixe de traitement sur la commune.

B_1_D2-3 : L'annexe informative détaille les risques majeurs (inondation, submersion marine, séisme, feux de forêt, etc.), les zones de présomption de prescription archéologique avec des seuils de saisine variables, et des consignes de sécurité pour chaque risque. Le PLU intègre également des informations sur les risques sismiques, les documents d'urbanisme (DICRIM) et des obligations de débroussaillement pour les feux de forêt.

1.4.6. Etude environnementale

Rappel L'évaluation environnementale est obligatoire pour la révision du PLU (Décret n°2021-1345 du 13/10/2021).

L'évaluation environnementale est construite en 12 parties dont certaines sont traitées ailleurs dans le rapport.
→Les parties 1&2 rappelle l'aspect juridique et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de cette révision du PLU et décrit la partie réglementaire de ce projet : règlement, zonage et OAP.

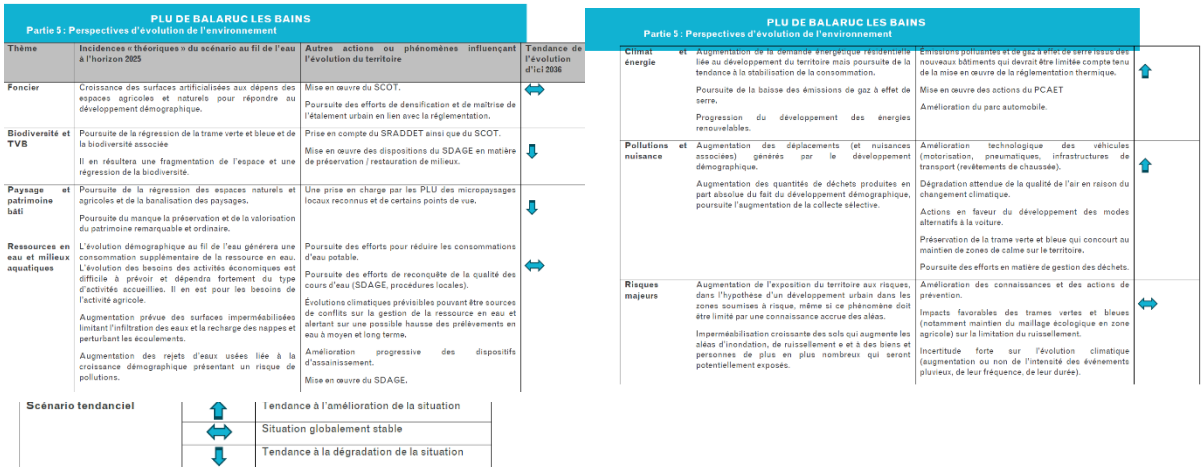
→La partie 3 décline la conformité, les prises en compte et les compatibilités du projet de révision du PLU avec les plans & programmes de rang supérieur. (voir 1.4.5.)

→La Partie 4 analyse l'État Initial de l'Environnement structuré en six thématiques, chacune analysée selon la grille Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces (AFOM), débouchant sur des enjeux hiérarchisés.

→Synthèse et hiérarchisation des enjeux

Enjeux forts	Enjeux moyens
Corridors linéaires en secteur urbain	Inventaires patrimoniaux inscrits en réservoirs de biodiversité
Corridors paysagers en secteurs urbains et non urbains	Risque incendie (massif de la Gardiole)
Corridors discontinus	Aléa retrait-gonflement des argiles
Préservation des îlots de fraîcheur	Risque FMD
Points de fragmentation : routes, urbanisation	Risque ICPE
Risques inondation (PPRI)	Nuisances sonores des infrastructures de transport
Préservation de la ressource en eau	

→La partie 5 évalue les perspectives d'évolution de l'environnement à l'horizon 2036 en l'absence de PLU sous forme d'un scénario « au fil de l'eau » afin de comparer les incidences du



PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 5 : Perspectives d'évolution de l'environnement

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

PLU DE BALARUC LES BAINS
Partie 5 : Perspectives d'évolution de l'environnement

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

Scénario tendanciel

⇧	Tendance à l'amélioration de la situation
⇔	Situation globalement stable
⇩	Tendance à la dégradation de la situation

projet de territoire aux tendances en cours.
source A4 Evaluation environnementale

Sans PLU, les tendances restent neutres à positives sur l'eau, l'énergie, les nuisances et les risques, mais se dégradent fortement sur la biodiversité et les paysages, ce qui justifie les leviers d'action que le PLU devra actionner.

→La partie 6 évalue environnementalement le PADD sur la base des enjeux
Les enjeux

Espèces et habitats naturels	Risques naturels
Continuité écologique trame verte et bleue-corridor	Déchets
Anticipation du changement climatique	Nuisances sonores
Ressources en eau et qualité des eaux consommation foncière	Pollutions atmosphériques
Cadre de vie et paysage	Energies renouvelables
Espèces et habitats naturels	Consommation des énergies et gaz à effet de serre (GES)
Continuité écologique trame verte et bleue-corridor	Insécurité routière
Anticipation du changement climatique	Risques naturels

Chaque enjeu environnemental est évalué en 4 étapes (rappel des enjeux → question posée au PADD → prise en compte dans les axes/orientations → analyse avec note *TRÈS BIEN / BIEN / PEU / NON*).

TRÈS BIEN : trame verte et bleue, changement climatique, paysages, risques naturels (dont anticipation de l'inversac), mobilités.
BIEN : espèces et habitats, qualité de l'eau, consommation foncière (≈ 7 ha, 54 log/ha en extension), pollutions atmosphériques, énergie/GES.
PEU : eau potable, AEP et assainissement, énergies renouvelables.
NON : ressources du sous-sol (sites pollués, carrières), déchets, nuisances sonores.

En synthèse énoncée : « le PADD prend globalement bien en compte les enjeux », mais demande d'aborder l'étalement urbain, le sous-sol, les déchets, les nuisances sonores, et de compléter l'eau potable et les énergies renouvelables.

→La Partie 7 évalue environnementalement les OAP
Chacune des 6 OAP sectorielles fait l'objet d'une fiche comprenant :

- la localisation des enjeux, des cartes de synthèse, la programmation prévue, l'analyse par grande thématique environnementale avec notation (Très bien / Bien / Peu / Non concerné / Hors compétence PLU) ;
- les mesures proposées ;
- les prescriptions de phasage opérationnel.

En Synthèse **:**
Elles intègrent bien les enjeux TVB.
Il faut noter cependant qu'elles sont quasi uniformément favorables avec une ERC (éviter réduire compenser) essentiellement renvoyée à la phase projet et des points faibles récurrents comme l'assainissement à préciser, les sols pollués à l'entrée de Dille, la capacité des réseaux AEP transcrite « Peu ».

Les OAP thématiques sont évaluées en tableaux par questionnement évaluatif.

- OAP Trame Verte et Bleue sur la base des 4 orientations (préserver les réservoirs de biodiversité ; renforcer la trame en extension/densification ; valoriser la TVB avec les mobilités douces ; diffuser la culture TVB). Elle est évaluée très bien sur la biodiversité, les continuités, les sols et les eaux pluviales ; non concernée pour AEP, assainissement, paysage, risques, déchets, bruit, énergie, mobilités. Elle intègre bien les enjeux TVB.
- OAP Risques et Résilience : elle est évaluée à « très bien » sur protection de la ressource en eau et les risques naturels et à « peu « sur la ressource AEP (besoin d'assurer la compatibilité projets/capacité des ouvrages) et bien sur la collecte et traitement ; non concernée ailleurs. Elle intègre bien les enjeux de risques et changement climatique.
-

→La Partie 8 évalue le règlement du PLU
Les points suivants de l'évaluation environnementale sur 9 thématiques intéressent le règlement :
Déplacements et mobilité, énergie, nuisances sonores, déchets, risques naturels, cadre de vie, sols et sous-sols, ressource en eau et milieux aquatiques, milieu naturel et biodiversité (*Espèces et habitats).*
Le bilan établi sous forme de tableaux est globalement très favorable sur 8 des 9 thématiques sont notées « TRES BIEN » ou « BIEN » ;
Il est constaté que la protection est largement externalisée ; elle repose sur le zonage et les documents annexés (PPR, Loi Littoral, SDGEP, SCoT) plus que sur des dispositions propres du règlement écrit.

→La partie 9 analyse des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 et proposition de mesures ERC
Balaruc-les-Bains est concerné à environ 33 % de sa surface par deux sites : la ZPS FR9112018 « Étang de Thau et du Lido de Sète à Agde » (282 ha) et la ZSC FR9101411 « Herbiers de l'étang de Thau » :

- ZPS (directive Oiseaux) : complexe lagunaire relié à la mer par deux gros, salins et zones humides accueillant une avifaune migratrice et nicheuse diversifiée (sterne, flamant rose — importance nationale, grèbe à cou noir, échasse, avocette, etc.). Vulnérabilité forte liée aux biocides, à l'urbanisation, aux intrusions humaines et aux captages ; la conchyliculture exerce une pression forte mais sans affecter les espèces, la menace principale étant la fréquentation humaine.
- ZSC (directive Habitats) : vastes herbiers de zostères en excellent état de conservation, zones de frayère, milieux humides périphériques hétérogènes (sansouïres, roselières...).

L'analyse des incidences du PLU fait apparaître trois types de risques qui sont à évaluer : la destruction d'habitats par consommation d'espaces, la perturbation du fonctionnement écologique (zones humides, pollutions), les incidences indirectes sur les espèces mobiles (oiseaux, chiroptères).

Le rapport conclut à l'absence d'incidence significative car :

- Le PADD préserve l'étang de Thau et respecte la loi Littoral (bande des 100 m) ;
- Les zones de développement (OAP/AU) sont hors du littoral, sans impact direct ;
- Le règlement classe les sites en zone N / NR / NRp / Np (espaces remarquables préservés, inconstructibilité sauf dérogations R. 121-5) ;
- Seule l'OAP « entrée de ville » (1AUn) touche l'étang (port Suttel), sur espaces déjà aménagés, avec renaturation, parc paysager, préservation des zones humides et de l'EBC ;
- L'habitat dunaire d'intérêt communautaire reste hors des secteurs d'urbanisation.

La démonstration repose sur un raisonnement essentiellement réglementaire (protection par le zonage) plutôt qu'écologique (analyse des effets cumulés et fonctionnels).

→La partie 10 expose les motifs pour lequel le projet a été retenu
Le projet de PLU est fondé sur une logique de sobriété foncière assumée et documentée. La commune a historiquement consommé peu d'ENAF (10 ha sur les 32 ha du SCoT 2014, majoritairement en renouvellement), et le nouveau PLU prolonge cet effort par une réduction de 37 % des zones AU, le retrait de la Despensière en extension, la renaturation de friches (raffinerie, 1AUn) et une artificialisation future réelle ramenée à environ 5,4 ha pour l'habitat, 5,1 ha pour le commerce et 10,1 ha pour les équipements.
Le projet s'articule autour de trois choix structurants :

- un scénario démographique volontairement en retrait de la tendance (0,46 %/an, 582 logements dont 301 liés aux seules résidences secondaires), justifié par la répartition intercommunale et la limitation de l'étalement ;

- la priorité au renouvellement urbain et aux dents creuses (50 % de la production dans le tissu existant), adossée aux OAP sectorielles ;
- une traduction rigoureuse de la loi littorale et des enjeux climat : bande des 100 m, coupure d'urbanisation, espaces remarquables (420 ha en Nr), EBC/EBS, protections patrimoniales L.151-19, gestion des eaux pluviales et du risque inondation/inversac, énergies renouvelables.

Les réseaux sont présentés comme dimensionnés :

- eau potable 100 % importée du SBL (Agde) avec un RPQS de 2025 jugeant la ressource stable ;
- STEP des Eaux Blanches portée à 165 000 EH (190 000 possibles à horizon 2045) au regard d'un SCoT en révision visant environ 140 000 habitants.

Le dispositif réglementaire (zonage, servitudes, emplacements réservés, secteurs résidence principale) met en œuvre les trois axes du PADD, et un dispositif d'indicateurs (Partie 11) doit permettre le suivi environnemental, notamment la trajectoire ZAN et la densité des opérations.
Des points de fragilité sont à noter : le SDAEP est en cours d'élaboration (non finalisé) ; le SCoT est en révision (PAS débattu le 15/10/2025) ; 301 logements sur 582 servent à absorber des résidences secondaires (plus de la moitié de la production) ; la compatibilité STEP est affirmée sur la base du SCoT en cours et non approuvé ; l'objectif de 60 % d'extension pour la production est en tension apparente avec le discours de sobriété ; les surfaces à artificialiser réelles (ENVIRON 20,6 ha au total : habitat, économie et équipements dépassent la trajectoire ZAN de 4,35 ha sur 2021–2030, la justification reposant sur les surfaces déjà artificialisées.

→La partie 11 décrit les critères, indicateurs et modalités de suivi
Conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan (art. L.153-27 et L.153-29), afin de suivre les effets du PLU sur l'environnement et d'identifier à un stade précoce les impacts négatifs imprévus.
Le dispositif de suivi constitue un élément clé du processus d'évaluation environnementale : il vise, d'une part, à analyser les évolutions du territoire et le rôle du document d'urbanisme dans ces évolutions, d'autre part, à vérifier l'atteinte des objectifs fixés. Les critères, liés aux grandes orientations du PADD et formulés de manière interrogative, sont alimentés par des indicateurs de mesure resserrés autour des objectifs fondamentaux.
La grille de suivi couvre neuf thématiques : milieu naturel et biodiversité (espaces patrimoniaux, habitats sensibles, TVB, îlots de chaleur) ; ressource en eau (imperméabilisation, volumes consommés, eaux pluviales, capacité résiduelle de la STEP) ; sols et sous-sol (consommation foncière, densité des opérations, dépollution) ; cadre de vie, paysage et patrimoine ; risques naturels (surfaces en PPRI, vulnérabilité en aléa fort d'inondation) ; déchets ; nuisances sonores ; énergie et qualité de l'air (EnR, GES) ; mobilité et déplacements (modes actifs, intermodalité).
La périodicité est soit triennale (eau, foncier, bruit, air, énergie), soit liée aux évolutions du PLU.

La partie 12 expose la méthodologie de l'évaluation environnementale
En application de l'article R.151-3-7° du code de l'urbanisme, le rapport décrit la manière dont l'évaluation a été effectuée.
La démarche a consisté :

- à analyser l'articulation du PLU avec le SCoT de Thau et les plans et programmes de rang supérieur, afin d'identifier convergences, divergences et risques d'incompatibilité ;
- à établir l'état initial de l'environnement (bibliographie, bases de données cartographiques, visites de terrain, diagnostic croisé avec les tendances urbaines) ;
- à hiérarchiser les enjeux et préparer la grille d'évaluation ;
- à traduire les enjeux dans chaque pièce du PLU (PADD en trois axes, OAP analysées par croisement cartographique et photo-interprétation à la parcelle, règlements écrit et graphique intégrant risques, acoustique, performance énergétique et protection des espaces naturels en zone N) ;

- à évaluer la prise en compte des enjeux au moyen d'une notation qualitative en cinq niveaux (TRÈS BIEN, BIEN, PEU, MAL, NON), selon les questions évaluatives de la fiche 7 du guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, complétée pour les OAP par une reconnaissance de terrain écologique menée le 9 avril 2025.

L'étude a été réalisée par SCE (Groupe Keran), avec la participation de Céline Germain. Les difficultés rencontrées tiennent à la superposition de nombreux enjeux environnementaux sur le territoire et aux délais de rendu : l'évaluation a démarré en novembre 2025 sur la base de pièces du PLU encore en cours de finalisation.

Commentaire de la CE sur la synthèse de l'évaluation environnementale
Elle reflète fidèlement le contenu du dossier soumis à enquête : le rapport environnemental couvre l'ensemble des prescriptions de forme de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme (état initial, scénario tendanciel, évaluation du PADD, des OAP et du règlement, Natura 2000, ERC, suivi, résumé non technique).
Les objectifs suivants sont développés : intégration des enjeux environnementaux (eau, biodiversité, énergie, risques) dans le PLU ; vérification de la compatibilité avec les plans supérieurs (SCoT, PCAET, PLH, PDU) ; Proposition de mesures ERC (Évitement, Réduction, Compensation) pour limiter les impacts négatifs ; assurance d'un suivi rigoureux via des indicateurs (eau, sols, biodiversité, etc.).
Elle traduit un projet porteur d'ambitions environnementales réelles avec une sobriété foncière adossée au renouvellement urbain, une protection des espaces remarquables du bassin de Thau, des OAP TVB et Risques &Résilience.
J'apprécie la qualité documentaire de l'ensemble et la lisibilité du résumé non technique.

1.4.7. Articulation du plan avec les plans et programmes de rang supérieur

L'élaboration du PLU de Balaruc les Bains doit prendre en compte ou être compatible avec un certain nombre de plans et programmes de rang supérieur.
L'évaluation environnementale (partie 3) détaille les plans ou programmes , leur état d'avancement, leurs orientations et objectifs et l'analyse de la compatibilité du PLU à ces objectifs.

Le rôle intégrateur du SCoT : depuis la loi ENE (12 juillet 2010) et la loi ALUR (24 mars 2014), lorsqu'un SCoT approuvé existe, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité avec les documents supérieurs au SCoT (SRADDET, SRCE, schéma régional des carrières, schéma régional de développement de l'aquaculture, SDAGE, SAGE, PGRI, chartes PNR/PN). Le SCoT est le « document intégrateur » ; le PLU doit être directement compatible avec le SCoT, le PLH, le PDU, le SMVM et les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

Le PLU est déclaré compatible avec les cinq documents de rang supérieur précités.

1.5. LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION



Photo lors de la réunion publique de juillet 2025

1.5.1. Cadre de la concertation

La délibération n°22/CM/09/017 du 28/09/2022 (à l'unanimité), a prescrit la révision générale du PLU (approuvé le 14/06/2017) fixant les objectifs et modalités de concertation.

Les Modalités prévues sont les suivantes : au moins 2 réunions publiques ; dossier et registre papier en mairie ; registre dématérialisé en ligne ; documents de présentation sur le site internet à chaque phase (diagnostic, PADD, zonage/règlement) ; 4 ateliers thématiques (Habitat, Économie-emploi, Aménagement urbain, Environnement-Risques) ; un appui sur les comités de quartier.

Une délibération complémentaire n°23/CM/06/018 du 14/06/2023 (unanimité, conforme à la charte de participation citoyenne de 2021) modifie les 4 ateliers en 4 déambulations élus/habitants (sept. 2023) dans les quartiers Usines/Rèche, Presqu'île–Centre-ville, Pech Meja/Fiau, Marines de Thau/ZAE-ZAM ; crée une commission citoyenne (24 citoyens : 2 de 18-30 ans, 2 de 30-60 ans, 2 de +60 ans par quartier), réunie avant chaque COPIL aux trois grandes étapes (diagnostic, PADD, dispositif réglementaire).

Le document affirme que l'ensemble des actes de concertation prévus a été exécuté.

1.5.2. L'information

Elle a été mise en place des façons suivantes :

- Registre papier et dossier de concertation à l'Hôtel de Ville, pendant toute la procédure (première observation datée du 14/11/2022).
- Site internet dédié (pages "grands projets/PLU"), registre dématérialisé ouvert en continu, adresse courriel dédiée ; les observations par mail sont publiées sur le registre, visibles de tous.
- 9 articles dans le Balaruc Mag (n°75 oct. 2022 → n°89 août 2025) : lancement, recrutement de la commission citoyenne, déambulations, fin du diagnostic, PADD, annonces des réunions publiques, étapes suivantes.
- Articles de presse (Midi Libre, Thau Infos), réseaux sociaux (post de sept. 2023 à juillet 2025) et 3 panneaux numériques.

1.5.3. Les modalités

Les outils suivants ont été mis en œuvre:

- 2 réunions publiques (~50-70 personnes, ~2h chacune) : le 19/11/2024 : présentation du PLU, des enjeux du diagnostic, des ambitions du PADD et des prochaines étapes (après le débat PADD en Conseil municipal du 13/11/2024) et le 08/07/2025 : présentation du dispositif réglementaire (traduction réglementaire du PADD) et des prochaines étapes.

- 4 déambulations en deux temps sur le diagnostic en marchant avec élus et institutionnels (02/06/2023), puis avec les habitants (19/09/2023) enrichissant le diagnostic au fil de cas concrets de terrain.
- 3 commissions citoyennes : 19/10/2023 (diagnostic), 03/07/2024 (PADD), 25/06/2025 (dispositif réglementaire) ont été positionnées entre COTECH et COPIL, avec une visée pédagogique (16 habitants effectivement mobilisés, plus référents de quartier, associations, élus dont l'opposition).
- des échanges avec les acteurs : avec un atelier de sensibilisation des élus (19/06/2023), une réunion DDTM 34 (22/04/2024), une réunion des Personnes Publiques Associées (11/07/2024), et un atelier participatif « paroles d'experts, regards croisés » sur les risques naturels (02/04/2025).

1.5.4. Principaux sujets

Lors des réunions publiques ont été exprimés :

- le maintien d'une densité acceptable ne transformant pas la silhouette urbaine ;
- la prise en compte du climat via le maintien/développement de la strate arborée dans tous les quartiers ;
- la diversification de l'offre de logements pour maintenir les jeunes ménages ;
- le renforcement du tissu d'équipements ;
- l'affirmation du statut de station thermale (évolution des infrastructures et services associés) ;
- l'accompagnement des tissus pavillonnaires sans changer leur densité, en limitant les hauteurs.

1.5.5. Synthèse des contributions (chiffrages)

2 contributions papier (registre mairie), 16 courriers, 67 contributions dématérialisées (au 01/12/2025). Toutes ne portent pas directement sur la révision du PLU.

→Thématiques dominantes et réponses apportées :

- Formes urbaines / densification : ajustement du niveau de densification, mesuré en tout point de la ville, notamment dans les quartiers pavillonnaires (Usines, Rêche) ;
- Circulations et stationnement : réflexion par typologie morphologique, besoins équilibrés, prise en compte du futur TCSP et des mobilités actives/décarbonées ;
- Trame verte urbaine : règles fortes de préservation de la trame arborée, OAP Trame Verte et Bleue, pourcentages minimaux d'espaces perméables, végétalisation des clôtures, dispositions sur les lisières urbaines et agricoles ;
- Demandes individuelles de classement en zone constructible : arbitrages fondés sur la loi Climat et Résilience, les espaces urbanisables du SCoT et les choix politiques du PADD.
- Courriers spécifiques : candidatures tardives à la commission citoyenne (refusées pour retard), demandes de passage de zones A/N en zones U, demandes d'actualisation de règles jugées bloquantes (stationnement, hauteur, implantation). Chaque courrier a reçu une réponse ; les requêtes analysées au cas par cas, avec une réponse globale cohérente avec le projet de territoire.

1.5.6. Evolutions du document, issues de la concertation (co-construction)

- Un ajustement des hauteurs et de la densité : hauteurs revues à la baisse pour correspondre au profil urbain de la commune ; densification ajustée dans les secteurs futurs d'urbanisation ;
- Un ajustement des zones A et N et outils de maintien des trames naturelles et agricoles, et de lutte contre les risques ;
- L'instauration d'une servitude de résidence principale limitant le poids des résidences secondaires (55 % du parc) pour assurer des logements aux Balarucois.
- Issu des réunions publiques, un ajustement des emprises au sol et maintien de la trame arborée dans les tissus pavillonnaires.

1.5.7. Annexes du document

Délibérations n°22/CM/09/017 (28/09/2022) et n°23/CM/06/018 (14/06/2023) en intégralité, articles du Balaruc Mag et exemples d'articles de presse (Midi Libre de nov. 2024 notamment : +537 habitants projetés d'ici 2034, 671 logements à construire sur 7 ha).

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La vérification de la concertation préalable, exigée par l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme pour l'élaboration de la révision du PLU, a bien été menée conformément aux modalités définies par les délibérations n° 22/CM/09/017 du 28 septembre 2022 et n° 23/CM/06/018 du 14 juin 2023.

La CE souligne un constat positif : l'ensemble des actes prévus a été réalisé et est documenté de manière exhaustive dans la pièce B-4 considère que la concertation a été conduite conformément aux modalités prescrites et dans l'esprit de l'article L. 103-6.

1.6. LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE SUR LE PROJET ARRETE DU PLU

Le 12 janvier 2026, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA), mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, afin qu'elles rendent leur avis sous trois mois.

Dans la période de la concertation, deux réunions avec les acteurs institutionnels. ont été organisés les 22/11/2021 pour la présentation du diagnostic et le 29/06/2022 pour la présentation du PADD.

1.6.1. La consultation des Personnes publiques associées (PPA) ou consultées (PPC)

Sur la nécessité ou non d'un examen en CDPENAF du projet de révision du PLU de la commune de Balaruc. PAR MEL / 3 février 2026 DDTM34/STU/AP/SAF :

« Après analyse conjointe avec le service territoires et urbanisme de la DDTM il s'avère que l'examen de votre projet en CDPENAF n'est pas nécessaire. En effet le document révisé ne présente pas de motif rendant un avis CDPENAF obligatoire (pas de STECAL ni de modification du règlement des zones A et N concernant les extensions et annexes aux habitations existantes).

De même la commune est couverte par un SCOT et votre projet ne comporte pas d'enjeux en termes de consommation -réduction des ENAF qui justifieraient un examen en commission, les zones A et N1 étant en augmentation dans le projet de PLU révisé.

Je vous confirme donc que pour ce projet le passage en CDPENAF n'est pas requis. »

Les collectivités, organismes et services consultés pour avis :

B_3_ABF_PLU_AVIS UDAP *(0.09Mo)*

B_3_CD34_DEP. DE L'HÉRAULT *(0.47Mo)*

B_3_CDPENAF *(0.08Mo)*

B_3_CHAMBRE DE L'AGRICULTURE *(0.18Mo)*

B_3_CHAMBRE MÉTIERS ARTS *(0.08Mo)*

B_3_GRDF_AVIS *(0.24Mo)*

B_3_GRDF_FICHE TERRITOIRE BALARUC *(0.14Mo)*

B_3_MAIRIE DE BALARUC-LE-VIEUX *(0.11Mo)*

B_3_MAIRIE DE BOUZIGUES *(0.04Mo)*

B_3_ PREFET DDTM *(4.74Mo)*

B_3_ RTE - PA - RÉVISION PLU *(0.11Mo)*

B_3_RTE_PA_PLU_BALARUC-LES-BAINS *(0.4Mo)*

B_3_RTE_PLAQUETTE PREVENIR_CONSTRUIRE *(3Mo)*

B_3_RÉGION_AR_A26-00295 *(0.7Mo)*

B_3_ SAM_ANNEXE TECHNIQUE *(0.36Mo)*

B_3_SAM_SETE AGGLOPOLE MÉDITERRANEE *(0.08Mo)*

B_3_SMBT *(0.08Mo)*

→LES AVIS FAVORABLES

- Le 05 juin 2026 Le Syndicat Mixte du Bassin de Thau (SMBT) émet un avis favorable sur la révision du PLU de Balaruc-les-Bains, confirmant sa compatibilité avec le SCOT du Bassin de Thau (2014, modifié 2017). L'avis, basé sur une concertation constructive, souligne la qualité du travail mené par la commune.
- le 12 mars 2026 La commune de Bouzigues exprime un avis favorable à la révision du PLU de Balaruc-les-Bains, suite à une demande transmise le 12 janvier 2026.(Le courrier, signé par le Maire de Bouzigues, est daté du 5 mars 2026).
- Le 10 avril 2026 Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) Service : Foncier et projets urbains L'agglomération émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU de Balaruc-les-Bains, tout en proposant l'urbanisation de zones déjà artificialisées (anciens terrains de tennis, déchetterie, rond-point) pour une constructibilité immédiate, et joint des recommandations techniques pour améliorer le document règlementaire avec traitement centralisé hors de la commune. Le réseau de gaz est sécurisé, mais aucun véhicule au gaz n'est présent. Les risques climatiques sont intégrés dans le PPA local.
- Le 3 février2026 Le préfet de la région Occitanie Direction régionale des affaires culturelles Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Hérault.
  L'UDAP de l'Hérault émet un avis favorable sans réserve sur le PLU révisé de Balaruc-les-Bains, saluant le travail de repérage patrimonial et les prescriptions spécifiques. Le courrier, daté du 12 janvier 2026, est adressé au maire Gérard Canovas.
- le 24 février 2026 Chambre d'agriculture Hérault -Pôle territoire aménagement
  La Chambre d'Agriculture de l'Hérault émet un avis favorable au projet de PLU de Balaruc-les-Bains, saluant la préservation des zones agricoles (notamment Besague/Bergerie et Despensière) et la maîtrise de la consommation foncière. Cependant, elle demande des précisions sur l'inclusion des activités de transformation/commercialisation en zone A, des dérogations pour les constructions agricoles et la cohérence des clôtures. Le reclassement de la Despensière en zone agricole est jugé pertinent malgré des défis de maîtrise foncière
- le 17 mars 2026, la commune de Balaruc-le-Vieux émet un avis favorable sur la révision du PLU de Balaruc-les-Bains, tout en formulant des suggestions : intégrer des reculs végétalisés le long des équipements publics (notamment le chemin des Vignés), encadrer les activités sportives bruyantes (comme le paddle), et maintenir une déchetterie intercommunale pour éviter les dépôts sauvages et respecter les obligations de débroussaillement.
- Le 9 avril 2026, le Conseil départemental DGA - Aménagement du Territoire Pôle des Solidarités Territoriales Direction des aides territoriales Service prospective urbanisme.
  La Direction Générale des Services Le Conseil départemental de l'Hérault émet un avis favorable sous réserve pour la révision du PLU de Balaruc-les-Bains, saluant les objectifs d'habitat et de mixité sociale, mais pointant des incohérences avec la DUP de la RD600 (pièces écrites non conformes) et des marges de progression sur la cohérence avec le SCoT, l'habitat social, le numérique et la prise en compte des besoins démographiques et environnementaux.
- Le 4 juin 2026, la DDTM avis favorable sous réserves et recommandations majeures sur le projet de révision du PLU de Balaruc-les-Bains. La Préfète de l'Hérault émet un avis favorable à la révision du PLU de Balaruc-Les-Bains, sous réserve de lever des réserves et recommandations majeures.
- Après un rappel sur le cadre juridique : Commune soumise à la loi Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986) - station thermale, espaces proches du rivage - analyse fondée sur le SCoT du Bassin de Thau approuvé 2014, modifié 2017 (opposable), une alerte clé : le conseil syndical du Bassin de Thau a arrêté le projet de révision du SCoT le 24 février 2026 ; à l'approbation du SCoT révisé, le PLU (une fois approuvé) devra être mis en compatibilité avec les nouvelles orientations.
- Des enjeux de fond sont identifiés : consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers (ENAF), risques naturels, application de la loi Littoral, analyse systémique des enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux. Les principaux points concernent la prise en compte des risques naturels (feux de forêt, inondations), la gestion de l'eau et de l'assainissement, les enjeux d'habitat et de logement (dont la mixité sociale et les résidences secondaires), ainsi que la préservation des zones humides.

Le document doit être mis en compatibilité avec le SCOT révisé du Bassin de Thau.

→ AVIS SIMPLE ou AVEC SUGGESTIONS

- Le 9 mars 2026, INSTITUTIONS ARCHIPEL DE THAU : document présente les sujétions techniques sur le projet de PLU arrêté de Balaruc-les-Bains, incluant des ajustements pour l'OAP Balaruc Loisirs (simplification des vocations, suppression des tranches, intégration paysagère des bassins) et des propositions rédactionnelles pour le règlement écrit (flexibilité des règles d'implantation, harmonisation des normes, clarification des articles). Il soulève également des interrogations sur la compatibilité des zonages (N, 1AU) avec le projet, la gestion des espaces boisés classés et les adaptations nécessaires pour la loi Littoral.
- le 21 janvier 2026 Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
    - La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault informe le maire de Balaruc-les-Bains qu'elle n'a aucune observation à formuler concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, après examen de l'arrêt-projet transmis.
- 28 janvier 2026 1Direction Territoriale GRDF Hérault Conseillère Collectivités Territoriales
    - Échange de courriels entre la Mairie de Balaruc-les-Bains et GRDF concernant l'avis technique sur l'arrêt-projet du PLU. La Mairie sollicite GRDF pour son avis sur la présence de réseaux gaziers, tandis que GRDF fournit des données techniques sur le réseau de gaz (35,8 km, 24,3 GWh consommés) et des remarques sur le PLU. Une fiche territoire est jointe, incluant des données démographiques, énergétiques et environnementales (méthanisation des boues, gestion des déchets, potentiel méthanisable).
    - GRD. Fiche territoire BALARUC.pdf
    - Balaruc-les-Bains compte 7 136 habitants en 2024. La commune met en avant des initiatives comme la rénovation énergétique des logements (PAC hybride) et la production de biométhane via la méthanisation des boues à la STEP des Eaux Blanches. Gestion des déchets assurée par Sète Agglopole Méditerranée.

→ AUTRES : REGION OCCITANIE courrier du 12.01.2026:

La Présidente de la Région Occitanie, Carole Delga, accuse réception d'une demande de révision du Plan Local d'Urbanisme adressée par le maire de Balaruc-les-Bains (34540) le 30 décembre 2026. Le dossier est confié à la direction compétente pour traitement. La réponse inclut une mention sur le traitement informatisé des données selon la loi Informatique et Libertés.

Le bureau d'étude a dressé un tableau analytique de l'ensemble des observations PPA ainsi que l'avis de la MRAe avec le positionnement de la collectivité sur les observations formulées. Ce tableau de synthèse des avis a été joint au dossier d'enquête.

1.6.2. L'avis de l'autorité environnementale (AE)

Il est rappelé que cet avis, ni favorable ni défavorable, porte sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet ; il est joint au dossier d'enquête publique en application de l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Par courrier reçu le 09/01/2026, l'autorité environnementale de la mission régionale est saisie par la commune de Balaruc-les-Bains (Hérault) pour avis sur son projet de révision du PLU. Cette consultation, a été menée en parallèle de la consultation des PPA sur un projet arrêté.

La MRAe a émis avis dans le délai qui lui était imparti, soit le 09/04/2026, (N° Saisine : 011617/APP)

Le territoire communal, fortement attractif et artificialisé à 61 %, se caractérise par la rareté de ses espaces naturels terrestres, la présence de sites Natura 2000 liés à l'étang de Thau, un

contexte hydrogéologique karstique vulnérable, et une exposition majeure aux risques naturels (inondation, ruissellement, submersion marine, érosion côtière, inversac, feux de forêt), appelée à s'aggraver avec le changement climatique.
Le projet de PLU révisé vise une croissance de 0,46 %/an, 600 logements en dix ans, dont trois zones à urbaniser (« Les Nieux », « Les Vignes », « Cœur de station »), et de nombreux projets de renouvellement urbain.
La MRAe estime que le dossier ne comporte ni de véritable analyse des incidences environnementales, ni de déclinaison de la séquence « éviter, réduire, compenser », ni étude des solutions alternatives, et que l'état initial de l'environnement reste déconnecté des zones de projet.
Elle relève plus précisément **:**

- une méconnaissance du risque de ruissellement sur le secteur des « Nieux » et de ses effets sur le site ICPE de Sibelco ;
- l'absence d'analyse des incidences du réaménagement du « cœur de station » exposé à la submersion marine et à l'inversac ;
- l'absence de démonstration de l'adéquation du développement avec la ressource en eau, déjà insuffisante en période estivale ;
- une articulation non démontrée avec le SRADDET (objectif de −54,6 % de consommation foncière sur 2021-2031), le PGRI, le PCAET et le projet partenarial d'aménagement (PPA) « recomposition spatiale » de l'État, non évoqué dans le dossier ;
- des données de consommation d'espace contradictoires (8,7 ha, 20,3 ha ou 2 ha selon les sources) rendant impossible l'appréciation de la trajectoire de sobriété foncière ;
- une surestimation de la population projetée (7 797 habitants en 2034 au lieu de 7 500 selon l'INSEE) conduisant à un besoin en logements à recalculer, alors que le potentiel de production interne (300 logements) n'est pas priorisé, la zone UD étant même protégée de toute densification; un dispositif de suivi dépourvu d'indicateurs mesurables et opérationnels.

En conséquence, la MRAe considère la démarche d'évaluation environnementale comme inachevée et demande une reprise substantielle du projet :

- complément de l'état initial au droit des secteurs de projet,
- déclinaison de la séquence ERC au niveau du PLU,
- justification de l'adéquation besoins/ressource en eau, démonstration de la compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière et les plans de rang supérieur,
- réévaluation du besoin en logements et phasage des ouvertures à l'urbanisation après mobilisation du potentiel déjà urbanisé.

Elle recommande :

- de reprendre substantiellement le projet et l'analyse des enjeux environnementaux pour tous les projets de développement.
- de décliner la séquence ERC au niveau du PLU, secteur par secteur, sans renvoi aux étapes ultérieures.
- de clarifier le rapport de présentation (intégrer RD600, PPA, évaluations antérieures).
- de compléter l'état initial au droit des zones de projet et évaluer les incidences sur cette base.
- de justifier l'adéquation besoins/ressource en eau (bassin entier, changement climatique).
- de démontrer l'articulation avec SRADDET, PPA, PGRI, PCAET ;
- de faire évoluer le projet si besoin.
- de rendre le suivi mesurable (indicateurs quantifiés, états initiaux, fréquence adaptée).
- d'harmoniser et de justifier la méthode de calcul de la consommation passée d'ENAF ;
- de démontrer la trajectoire de sobriété foncière 2021-2031.
- d'aligner les besoins en logements sur les projections INSEE ; scénario démontrant la nécessité des ouvertures AU, après mobilisation du potentiel interne, avec phasage réglementaire.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Les avis formulés sont rattachés aux responsabilités que chacun a sur le territoire :

L'Etat pour s'assurer du respect des nombreuses législations et réglementations qui s'imposent au territoire,

L'Autorité Environnementale pour vérifier la qualité de l'évaluation environnementale du PLU, s'il y a lieu,

Les PPA et autres organismes ou syndicats pour vérifier la meilleure prise en compte possible des intérêts qu'ils ont à défendre.

Des avis favorables avec quelques réserves et recommandations pour les services de l'Etat sont remarqués pour ce projet de révision de PLU.

Le tableau de synthèse des avis et analyse de la ville fait partie des pièces (partie B pièces relatives au PLU- pièce B_2_4_Réponse de la Commune aux avis MRAE et PPA-) qui ont été mises à dispositions du public pendant toute la durée de l'enquête amenant une majorité de réponses.

Je constate que ce projet urbain environnementalement est bien intentionné. Les compléments annoncés par la commune en réponse aux avis (intégration du PGRI, du PPA, cartographie des zones humides, précisions hydrauliques, correction de la méthode de consommation foncière) vont dans la bonne direction, mais ils restent des engagements de mise à jour dont la matérialisation dans le dossier après enquête devra être vérifiée.

Une remarque : trois conditions déterminent la valeur de l'ensemble : 1/compléter l'état initial et l'analyse des incidences au droit de chaque zone de projet, avec alternatives justifiées ;

2/assumer au niveau du plan une séquence ERC assumée et non déléguée et 3/rendre le suivi environnemental effectif avec des indicateurs mesurables, des seuils d'alerte et un bilan à réaliser entre 3 et 6 ans.

Sans ces compléments, l'évaluation environnementale satisfait à la forme mais risque d'échouer sur le fond ; avec eux, elle peut devenir ce qu'elle annonce : le socle d'un développement résilient pour la première station thermale de France, entre étang de Thau et Gardiole.

1.7. LE PROJET DE CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Par courrier du 9 novembre 2023 (réf. A23 0002A6D, affaire suivie par l'UDAP de l'Hérault), le préfet de l'Hérault, conformément à l'article R. 132-2 du code de l'urbanisme, a porté à la connaissance du maire de Balaruc-les-Bains le projet de PDA des monuments historiques autour des monuments historiques locaux (). proposé par l'ABF, Le préfet invite la commune, si elle est favorable, à arrêter le projet par délibération du conseil municipal et à en informer l'ABF afin d'engager la procédure administrative de création en lieu et place du rayon de 500 m. Cette création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques de Balaruc-les-Bains Ces PDA remplacent les anciens périmètres de 500 mètres pour une protection plus adaptée (servitudes AC1).

La création des périmètres délimités des abords (PDA) est inscrite en partie C du dossier soumis à cette enquête unique. qui contient :

C-0 : Sommaire
C-1 : Proposition des futurs PDA et cartographie

1.7.1. Objet et cadre juridique

Le projet porte sur la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour des trois monuments historiques de la commune : aqueduc antique, vestiges de la basilique romaine et ancienne église Notre-Dame-d'Aix, en substitution des périmètres de protection dits « des 500 mètres » générés automatiquement autour de chaque édifice protégé (art. L. 621-30 du code du patrimoine).

→Références réglementaires :

- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (SRU, art. 40) : ouverture de la possibilité de modifier le périmètre des 500 mètres ;
- Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 (LCAP) : institution du PDA, créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France (ABF), après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et accord de l'autorité compétente en matière d'urbanisme (art. L. 621-31) ;
- Code du patrimoine : art. L. 621-30 et L. 621-31, art. R. 621-92 à R. 621-95 ;
- Code de l'urbanisme : art. L. 126-1 (annexion du tracé au PLU) et R. 132-2 (porter à connaissance);
- Code de l'environnement : chap. III du titre II du livre Ier (enquête publique) ;
- Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 ;
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle II).

→Effets du PDA :

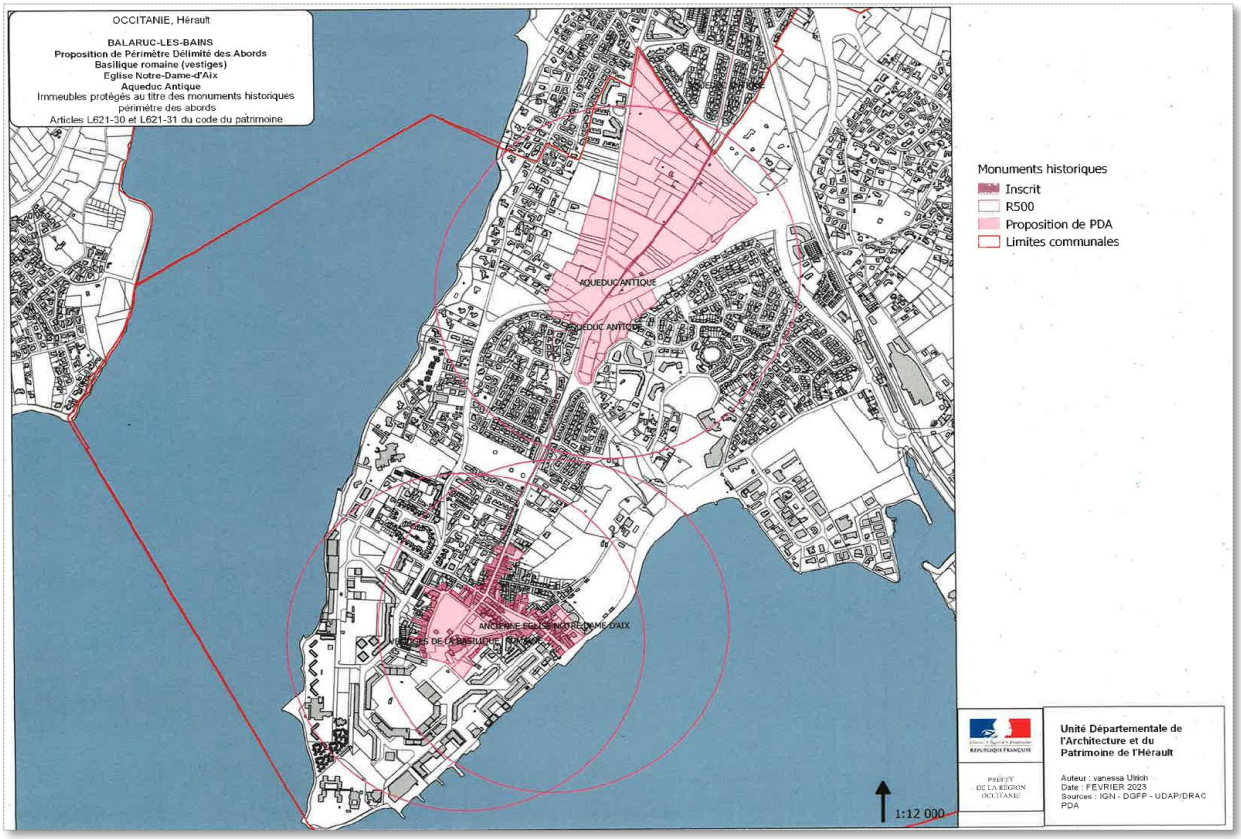
À l'intérieur du périmètre : la protection s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti ; tous les travaux sont soumis à l'accord de l'ABF, le critère de (co)visibilité ne s'appliquant plus ;
À l'extérieur du périmètre : les demandes d'autorisation ne nécessitent plus l'avis de l'ABF.

Le projet de PDA est instruit concomitamment à la révision du PLU : une enquête publique unique porte à la fois sur le document d'urbanisme et sur les projets de PDA (art. R. 621-93). Le tracé approuvé sera annexé au PLU.

→Chronologie de la procédure

Date	Étape
9 novembre 2023	Porter à connaissance par le préfet du projet de PDA (lettre réf. A23 0002A6D)
20 octobre 2023	Notes justificatives PDA établies par l'UDAP de l'Hérault (aqueduc ; chapelle et basilique)
10 décembre 2025	Délibération du conseil municipal : avis favorable sur le projet de PDA
5 juin 2026	Avis favorable de l'ABF avant enquête publique et sur le principe du lancement de l'enquête
18 août 2026	Consultation des propriétaires des monuments historiques par la commissaire enquêtrice (courriers recommandés — 83 envois suivis)
11 septembre 12 octobre 2026	Enquête publique unique (révision du PLU + création des PDA)

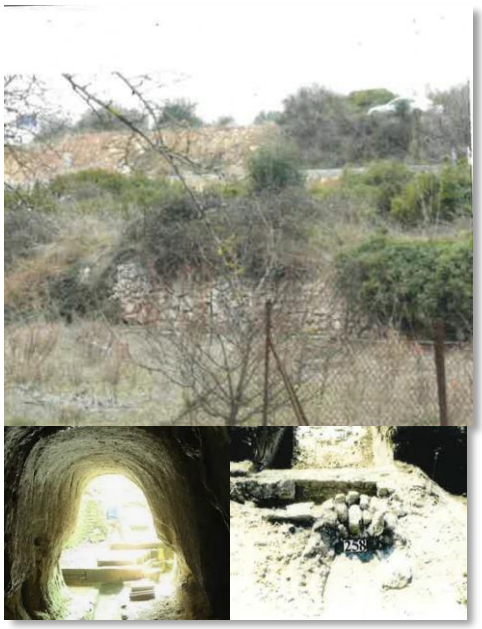
Après l'enquête : une consultation pour accord conjoint de l'ABF et de l'autorité compétente en urbanisme sur le projet éventuellement modifié, puis la création du PDA par arrêté du préfet de région (PDA ≤ 500 m ; avis CRPA/CNPA et décret en Conseil d'État si > 500 m), les mesures de publicité (notification, affichage 1 mois, journal, RAA) et **l'annexion du tracé au PLU.**



1.7.2. Situation et descriptif historique des projets

Les 3 monuments historiques suivant sont inscrits au patrimoine :

- Aqueduc antique par l'arrêté du 17 avril 2008
- Vestiges de la basilique gallo-romaine par l'arrêté du 5 février 1987
- Ancienne église : chapelle Notre-Dame d'Aix par l'arrêté du 17 octobre 1989



→Aqueduc antique

L'agglomération gallo-romaine de Balaruc-les-Bains possède un complexe cultuel et thermal important, développé autour d'une source d'eau chaude dès les premières décennies de notre ère. Au milieu du Ier siècle, sous le règne de Claude, dans une volonté d'expansion et de prestige, l'agglomération se dote d'une alimentation en eau froide par la construction d'un aqueduc de 5 km, prenant sa source à Issanka, sur une exsurgence karstique.

Le tracé est connu pour l'essentiel grâce aux diagnostics successifs (1997-2007) ; certaines parties restent approximatives, d'où le choix d'une protection assez large autour de l'emprise supposée ;
Le conduit à largeur standard d'environ 0,45 m mais à hauteur très variable : réponse technique aux contraintes topographiques ;

Implanté dans un espace agricole antique déjà occupé par la vigne, l'aqueduc s'inscrivait dans la trame cadastrale antique et constitue encore la limite de nombreuses parcelles ;
Sur la section concernée (Cacaussel), la partie aérienne présente un bel appareillage, peu dégagé de la végétation arbustive ; la partie enterrée suit un talus en fond de vallon, avec de possibles variations de tracé (une campagne de diagnostics reste nécessaire au nord).

→Vestiges de la basilique gallo-romaine

Les vestiges datent de l'occupation gallo-romaine du Ier siècle — la cité antique, établie pour ses eaux thermales, conserve de nombreux témoins de cette période (Domus du Vendémiaire, thermes antiques recouverts sous le square Docteur Bordes, nécropole du Pech-Méjan, temple dédié à **Neptune et ses nymphes**, confirmé par une inscription découverte en 1665). Les vestiges de la basilique sont visibles à côté du groupe scolaire Georges Sand et **intégrés aujourd'hui au parc Sévigné**.


Vestiges basilique gallo-romaine de Balaruc-les-Bains

→Ancienne chapelle Notre-Dame d'Aix (Notre-Dame-des-Eaux)

Cette église romane du XIIe siècle, citée en 1082 (*Ecclesia Sancti Martini de Casello q. vocatur Ballaruc*) puis en 1187 dans une bulle du pape Urbain III ; possession du chapitre de la cathédrale Saint-Pierre-et-Saint-Paul de Maguelone ; monument caractéristique de l'art des chanoines de Maguelone. Le chevet polygonal est en calcaire coquillier des carrières de Balaruc-le-Vieux,

assemblé en *opus monspelliensis* (appareil alternant assises minces et hautes, posées à plat et sur champ) et le chevet percé d'une porte cintrée est divisé en deux registres par un cordon de pierre. Elle a été vendue à des privés en 1950 (salle de cinéma, quincaillerie, magasin de fleuriste) et elle inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis le 17 octobre 1989 et rachetée par la commune en 1994.



1.7.3. Environnement paysager

Balaruc-les-Bains, dont l'essentiel du développement est dû au thermalisme, occupe une situation privilégiée au rivage de l'étang de Thau : la « pointe de Balaruc » constitue l'aboutissement des coteaux de la Gardiole (colline boisée et classée). Le relief, quasiment plat sur la presqu'île (Puech Méjà, Puech d'Ay), s'incline en pente forte vers l'ouest. Historiquement scindée par la route et la voie ferrée en trois entités (les Bains, les Usines, les Thermes), la commune est engagée dans une reconquête urbaine et paysagère appuyée sur ses friches industrielles.
Typologies bâties : vieux village regroupé et dense ; maisons vigneronnes languedociennes ; ensembles XIXe bordant le parc ; barres des années 1960 du quartier thermal. Les espaces publics forment deux entités (promenade balnéaire et esplanade thermale) articulées par le bâtiment des thermes.
Les servitudes actuelles (500 m) recouvrent le village ancien et une grande partie du quartier des thermes, mais ne concernent pas les zones en devenir, notamment les friches industrielles.

→PDA de l'aqueduc antique — le vallon de Cacaussel

L'environnement immédiat du monument est un large vallon agricole bordé de deux petits massifs collinaires, ceinturé de constructions. Deux voies d'entrée nord, toutes deux dominantes, offrent des vues plongeantes sur le vallon (la voie est en tranchée dans sa partie finale ; la voie ouest domine tout son tracé). Le vallon présente deux ambiances : resserrée et presque délaissée au sud (autour du carrefour), large et cultivée au nord. Le site de la partie aérienne est presque délaissé entre deux voies à forte circulation ; le monument, à peine visible sous la végétation arbustive et dans les terrains privés, serpente en fond de vallon, toutes les vues convergeant vers le carrefour.

→PDA de la chapelle Notre-Dame d'Aix et de la basilique

La chapelle est incluse dans un tissu hétérogène constitué pour partie du faubourg du XIXe siècle qui forme son écrin ; elle n'est « co-visible » que depuis l'avenue des Thermes Athéna, structure nouvelle reliant le quartier thermal au centre ancien.
Les vestiges de la basilique sont situés dans le parc Sévigné, écrin du monument, et uniquement visibles depuis celui-ci ;

Le périmètre inclut le noyau ancien, les faubourgs du XIXe (séquences d'entrée du village), le parc Sévigné et ses abords immédiats ;
L'avenue du Port et l'avenue de Montpellier présentent ponctuellement des constructions de belle facture architecturale ; la rue Montgolfier relie visuellement les zones d'approche des deux monuments.

1.7.4. Orientations de mise en valeur

→PDA de l'aqueduc antique : des valeurs patrimoniales à préserver : la partie aérienne de l'aqueduc ; le tracé enterré, sa position en fond de parcelles héritée du cadastre romain et ses variations possibles ; le caractère végétal des abords et leur accessibilité.

Objectifs :

- Réaliser les fouilles générales et mettre en valeur l'aqueduc ;
- Préserver le tracé général et le rendre parcourable de façon facile et publique ;
- Interdire toute construction d'importance ou terrassement majeur aux abords immédiats du tracé ;
- Préservation du « sol romain » aux abords du tracé (au moins 10 m de chaque côté) ;
- Éviter les terrassements sensibles, particulièrement au sud aux abords du carrefour ;
- Végétaliser les limites du site et préserver les talus non bâtis et végétalisés ;
- Mettre en valeur le « carrefour de l'aqueduc », véritable petit « col » ou « porte » ressenti depuis le centre-ville ;
- Le faible dénivelé interdit aux abords immédiats les trop forts bouleversements de terrassement et les éléments verticaux (bâtis, clôtures, plantations).

→PDA de la chapelle et de la basilique

Objectif principal : conserver dans le PDA ce qui constitue l'identité de la commune, par la protection et la mise en valeur :

- des caractéristiques bâties : traitement des façades, maintien des matériaux traditionnels, maintien des traces de l'évolution des bâtiments, qualité des interventions sur les ferronneries et les décors ;
- des caractéristiques urbaines : traitement des clôtures bâties et végétales, qualité des revêtements d'espace public ;
- interdiction des démolitions des bâtiments anciens ;
- attention particulière aux axes d'entrée de la commune : traitement du bâti et de ses limites, intégration paysagère des aménagements à venir ;
- cohérence des faubourgs par la cohérence des gabarits, volumes, implantations et gestion des limites, en s'inspirant du tissu existant ;
- maintien et renforcement des espaces de respiration, jardins et végétal d'accompagnement ;
- qualité des matériaux et mises en œuvre, pérennité et harmonie générale du bourg, maintien des savoir-faire historiques.

1.7.5. Consultation des propriétaires (enquête publique)

Conformément à l'article R. 621-93 du code du patrimoine, la commissaire enquêtrice désignée par le tribunal administratif a invité par courrier recommandé (18 août 2026) les propriétaires, copropriétaires, représentants ou affectataires de parcelles sur le tracé des monuments à formuler leurs observations écrites pendant l'enquête (11 septembre 2026, 8 h 30 – 12 octobre 2026, 17 h 30). Le tableau de suivi des envois (83 destinataires — commune de Balaruc-les-Bains pour les parcelles domaniales, copropriétés, particuliers) atteste la réception ou la distribution des courriers entre le 21 août et le 1er septembre 2026 ; quelques plis sont revenus non distribués (« inconnu à l'adresse »). Les observations peuvent être déposées sur le registre papier en mairie, sur le registre dématérialisé, par courriel ou par courrier, ou lors des permanences de la commissaire enquêtrice.

1.7.6. Annexes

1. Lettre du préfet de l'Hérault du 9 novembre 2023 — porter à connaissance du projet de PDA (réf. A23 0002A6D) ;
2. Procédure de création des PDA (schéma de procédure, ministère de la Culture / DGP, octobre 2019) ;
3. Cartographies : situation des périmètres de 500 m actuels et propositions de PDA (UDAP de l'Hérault, février 2023 ; plan au 1/5 000) ;
4. Note justificative — PDA de l'aqueduc antique (UDAP 34, Montpellier, 20 octobre 2023) ;
5. Note justificative — PDA de l'ancienne chapelle Notre-Dame d'Aix et des vestiges de la basilique gallo-romaine (UDAP 34, Montpellier, 20 octobre 2023) ;
6. Plans des périmètres délimités des abords proposés (extraits cartographiques par monument) ;
7. Délibération du conseil municipal du 10 décembre 2025 — avis favorable sur le projet de PDA ;
8. Avis favorable de l'ABF avant enquête publique (UDAP 34, 5 juin 2026) ;
9. Courrier type de consultation des propriétaires par la commissaire enquêtrice (18 août 2026), avec note explicative ;
10. Tableau de suivi des courriers propriétaires (envois/réceptions, août-septembre 2026) ;
11. Extraits cadastraux concernant les propriétés situées dans les périmètres.
    C-2 : Courrier ABF avant enquête publique
    C-3 : Tableau courrier propriétaires et courrier-type.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Une procédure complète et fondée, une méthode d'analyse pour l'aqueduc de qualité avec une protection large adaptée, une bonne approche pour la chapelle et les vestiges de la basilique malgré l'ancienneté des dossiers.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 LES PREPARATIFS

RAPPEL :
courrier du 05/06/26 de l'Architecte des Bâtiments de France communiquant son avis favorable sur le principe de lancer une enquête publique ;
courrier du maire au tribunal administratif (TA)du 1/06/2026 pour désignation d'un commissaire enquêteur ; décision de désignation par le TA du 18/06/2026 ;
L'arrêté municipal n°26/AE/07/013 en date du 10/07/2026 a prescrit l' ouverture de l'enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques de la Commune de BALARUC-LES-BAINS.

Dès réception de la notification du Tribunal Administratif le 29/06/2026, un rendez-vous a été pris avec les services de la ville de Balaruc- les- Bains le 3/7/2026 ayant pour objet le planning prévisionnel de l'enquête et l'arrêté. Un exemplaire minute du dossier de PLU et PDA des monuments historiques a été remis ce jour-là. J'ai vérifié l'arrêté et l'affiche et fixé les dates des permanences. La préparation du lancement de l'enquête s'est ensuite effectuée par échanges téléphoniques et messagerie électronique avec la collectivité. L'arrêté d'ouverture de l'enquête a été signé par M. le maire le 10 juillet 2026[1].

Une réunion avec M. le Maire et M. le maire adjoint à l'urbanisme s'est déroulée le 10/07/2026 en présence de la direction générales des services, du service opérationnel et du service urbanisme en charge du suivi de cette enquête unique. Durant cette rencontre le projet m'a été rapidement présenté. Nous avons pu échanger ensuite sur les objectifs poursuivis.
Un point sur la mise en œuvre des mesures de publicité a été réalisé ainsi que la prise en compte des dispositions du code de l'environnement relatives à la dématérialisation de l'enquête publique et le choix adopté pour un registre dématérialisé avec boite mail dédiée.
Un compte rendu de cette réunion a été adressé par courriel en mairie aux présents ainsi qu'au service urbanisme.

En raison des congés d'été toute la préparation du dossier d'enquête a été réalisée avant le 14 juillet et après le 15 août 2026.

La vérification des affichages a été réalisée par la CE le 4/07/2026 et le visa des registres papier et dématérialisé ainsi que le dossier d'enquête unique a été effectué entre le 7 et le 8 /09/2026.
Toutes les pages du dossier ont été tamponnées et paraphées et les pages de garde signées

[1] Annexe 2

2.2. LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête proposé à la consultation du public était composé comme suit et amendé par les retours de publicité obligatoire et diverses publications Web

A_PARTIE ADMINISTRATIVE

A_0_TRIBUNAL ADMINISTRATIF_ DÉCISION NOMINATION COMMISSAIRES ENQUÊTEURS
A_0_ARRETE OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
A_0_AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE *(0.19Mo)*
A_0_NOTICE ENQUETE

A-1 : DÉLIBÉRATIONS

A_1_1_PRESCRIPTION PROCÉDURE RÉVISION DU PLU
A_1_2_DÉLIBÉRATION CM14-06-2023
A_1_3_DÉBAT PADD DU PLU
A_1_3_DÉBAT PADD_ANNEXE
A_1_4_BILAN DE CONCERTATION ET ARRÊT-PROJET DE LA RÉVISION DU PLU
A_1_4_PJ_ PROJETS DES FUTURS PDAS _CARTOGRAPHIE *(*

A-2 : PUBLICATIONS

A2_FACEBOOK VILLE BLB
A2_SITE INTERNET VILLE_PAGE ACCUEIL
A2_SITE INTERNET VILLE_PAGE_ACTUALITÉS
A_2_LA GAZETTE DE MONTPELLIER N°1992- JEUDI 20 AOÛT 2026- ANNONCES LÉGALES
A_2_MAGAZINE JUILLET
A_2_ML SETE DU 23 AOUT- ANNONCES LEGALES
A_2_REVUE PRESSE 09-09 MIDI LIBRE *(*
A_2_MIDI LIBRE 13 09 26
A_2_LA GAZETTE DE MONTPELLIER N1996- JEUDI 17 SEPTEMBRE 2026- ANNONCES LÉGALES

PARTIE C_CRÉATION DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

C_0_SOMMAIRE PARTIE C_PDA
C_1_DRAC_UDAP_ABF PROPOSITION FUTURS PDAS_CARTOGRAPHIE
C_2_PDA_COURRIER AVIS ABF AVANT EP
C_3_CONSULTATION PROPRIÉTAIRES PAR CE_COURRRIER TYPE
C_3_TABLEAU PROPRIÉTAIRES MH PDA ANONYMISÉ

PARTIE B_RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

B-1 : PLU_DOSSIER ARRET

B_1_SOMMAIRE DOSSIER ARRET PLU

PIECE_A_RAPPORT_DE_PRESENTATION

B_1_A0_PDG_PIECEA
B_1_A1-A2_DIAGNOSTIC_TERRITORIAL_EIE
B_1_A3_JUSTIFICATION DES CHOIX
B_1_A4_EVALUTION ENVIRONNEMENT
B_1_A4_RÉSUMÉ NON TECHNIQUE_EE

PIECE_B_PADD

PIECE_C_DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

B_1_C0_PDG_PIECEC
B_1_C1_REGLEMENT_GRAPHIQUE
B_1_C2-1_ANNEXE_RE_ER
B_1_C2-2_ANNEXE_RE_PATRIMOINE

PIECE_D_ANNEXES

B_1_D0_PDG_PIECED
B_1_D1-1_LISTE_SUP
B_1_D1-2_PLAN_SUP
B_1_D1-3_FICHES_ARRETES_SUP
B_1_D2-1_PDG_R151-52
B_1_D2-2-1_R151-53_SANITAIRES- PARTIE 1 SUR 3
B_1_D2-2-1_R151-53_SANITAIRES- PARTIE 2 SUR 3
B_1_D2-2-1_R151-53_SANITAIRES- PARTIE 3 SUR 3
B_1_D2-2_PDG_R151-53
B_1_D2-3__INFORMATIVE

B-2AVIS MRAE ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

B_2_1_EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
B_2_2_EE_RÉSUMÉ NON TECHNIQUE
B_2_3_AVIS_MRAE
B_2_4_RÉPONSE DE LA COMMUNE AUX AVIS MRAE ET PPA

B-3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

B_3_ABF_PLU_AVIS UDAP
B_3_CD34_DEP. DE L'HÉRAULT
B_3_CDPENAF
B_3_CHAMBRE DE L'AGRICULTURE
B_3_CHAMBRE MÉTIERS ARTS
B_3_GRDF_AVIS
B_3_GRDF_FICHE TERRITOIRE BALARUC
B_3_MAIRIE DE BALARUC-LE-VIEUX
B_3_MAIRIE DE BOUZIGUES
B_3_ PREFET DDTM
B_3_ RTE- PA- RÉVISION PLU
B_3_RTE_PA_PLU_BALARUC-LES-BAINS
B_3_RTE_PLAQUETTE PREVENIR_CONSTRUIRE
B_3_RÉGION_AR_A26-00295
B_3_ SAM_ANNEXE TECHNIQUE
B_3_SAM_SETE AGGLOPOLE MÉDITERRANEE
B_3_SMBT

B-4 : BILAN CONCERTATION

2.3. LE TEMPS DE L'ENQUETE

2.3.1. Information du public et publicité légale

→ Presse

Conformément à l'article 8 des deux arrêtés de prescription d'ouverture puis de reprise de l'enquête, et en application de l'article R123-11 du code de l'environnement, les avis dans la presse sont parus les 1ère et 2 ème parutions

Annonces légales :

Midi Libre du 23/08/2026
La Gazette de Montpellier n° 1992 du 20/08/2026
Rappel Midi Libre du 13/09/2026
Rappel La Gazette de Montpellier N°1996 du 17/09/2026

Avant le démarrage de l'enquête, la commissaire enquêtrice a paraphé et signé les attestations de la 1ère parution des journaux lors de la première permanence.
Les attestations de la 2-ème parution des journaux, dès leur réception postale ou par mail ; ont été rajoutées dans le dossier et visées par mes soins en permanence ainsi que les constats d'affichage de la police municipale .

→ Site Internet :

L'arrêté de prescription de l'enquête publique et l'avis du public ainsi que le dossier d'enquête ont été mis en ligne sur le site Internet de la commune Balaruc-Les-Bains et sur le registre dématérialisé
https://www.ville-balaruc-les-bains.com/ https://www.registre-dematerialise.fr/7503.

J'ai constaté la réalité de la publication d'enquête sur le site de la ville et sur le registre dématérialisé et de son contenu identique à celui du dossier papier lors du démarrage et en cours d'enquête.

Affiches sur lieux :

L'affiche, sur papier jaune, rédigé conformément à l'arrêté ministériel du 24/04/2012 ont été apposées sur les panneaux municipaux et sur le panneau d'affichage numérique.



Un procès-verbal de ces affichages a été établi par la police municipale dans les 15 jours avant ouverture soit le 26/08/2026 ainsi qu'une vérification et un nouveau procès-verbal sous huitaine après le début de l'enquête soit le 11/09/2026. Un dernier procès-verbal a été établi le 26/10/2026.

Une vérification de la CE a été réalisée avant enquête le 4/09/2026 et lors de la 1 ère permanence du 11/09/2026. Il en est de même lors des 4 permanences et visite de terrain pour certaines observations. Les autres informations prévues dans l'arrêté concernent la diffusion via les trois panneaux d'affichage lumineux, que la commissaire enquêtrice a pu constater avant ou à l'issue de ces permanences.



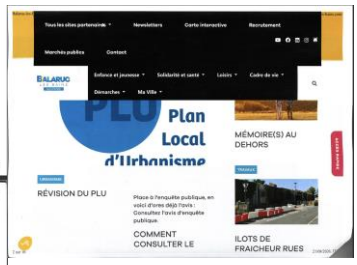
→D'autres informations présentes sur le WEB Les deux sites suivants ont été remarquées sur le Web pour cette enquête avant démarrage :
https://communeactu.fr/actus/occitanie/herault/balaruc-les-bains/mairie-de-balaruc-les-bains/7TlRCpI

https://www.notre-territoire.com/enquetes-publiques/Balaruc-les-Bains-34540



La ville de Balaruc les Bains a communiqué aussi sur Facebook, Instagram, Tweeter et LinkedIn. Le journal municipal : « Balaruc le mag » de juillet a annoncé l'enquête ainsi que sur la page d'accueil du site de la ville ; le correspondant de Midi libre a fait un communiqué de presse.







09/09/2026 MIDI LIBRE –

Révision du PLU : l'enquête publique débute vendredi

Après la phase de consultation des personnes publiques associées, la révision du PLU (Plan local d'urbanisme), engagée en septembre 2022, est désormais soumise à l'avis de la population dans le cadre de l'enquête publique, qui se déroulera **du vendredi 11 septembre à 8 h 30 au lundi 12 octobre à 17 h 30.**

Cette nouvelle étape permet à chacun de prendre connaissance du projet, de poser ses questions et de formuler des observations ou des propositions. La commissaire enquêtrice recevra le public lors de cinq permanences : **vendredi 11 et mardi 22 septembre** de 9 h à 12 h, mercredi 30 septembre, jeudi 8 octobre et lundi 12 octobre de 14 h à 17 h.

Le dossier complet est consultable à l'hôtel de ville du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30, sur le site Internet de la Ville ou sur le registre dématérialisé de l'enquête. Les observations et propositions peuvent être déposées sur le registre disponible à l'hôtel de ville, sur le registre dématérialisé : www.registre-dematerialise.fr/7503, par courriel à enquete-publique-7503@registre-dematerialise.fr, par courrier à la commissaire enquêtrice, mairie de Balaruc-les-Bains 23, avenue de la Cadole, 34540 Balaruc-les-Bains.

► Correspondant Midi Libre : 06 03 77 90 48



2.3.2.Un déroulement d'enquête sur 32 jours

Les modalités du déroulement de l'enquête publique unique relative aux projets de révision du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) et de création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques de la Commune de BALARUC-LES-BAINS: sont précisées dans l'arrêté[1] d'ouverture.

→ Les dates d'enquête : 11 septembre 2026 à 8h 30 au 12 octobre 2026 à 17h 30

Le service Urbanisme et Habitat, responsable du suivi de l'enquête publique unique, pouvait être contacté au 04.67.80.92.00 et par mail à urbanisme@mairie-balaruc-les -bains.fr

→ Consultation du dossier d'enquête

Conformément à l'article 4 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier qui est resté à sa disposition pendant toute la durée de l'enquête :

- Dans les locaux de la mairie de BALARUC-les -BAINS aux jours et heures d'ouverture, soit : du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12h et de 13 h 30 à 17h 30 ;
- Sur le site internet « PREAMBULE » dédié à l'enquête où le dossier pouvait être téléchargé durant toute la durée de l'enquête : https://www.registre-dematerialise.fr/7503.
- Un poste informatique d'accès gratuit était à disposition du public dans la salle à côté de l'accueil de la mairie aux jours et heures d'ouverture habituels.

→ Modalités de recueil des informations et propositions du public

Conformément à l'article 4 de l'arrêté de prescription de l'enquête, le public a pu formuler ses observations :

- Sur le registre mis à sa disposition à l'accueil ou dans la salle dédiée de la mairie de Balaruc- les-Bains aux heures d'ouverture et pendant les permanences de la commissaire enquêtrice ;
- Par courrier au siège de l'enquête adressé(hôtel de ville) à Mme la commissaire enquêtrice ;
- Par voie électronique, le public pouvait laisser son avis ainsi que des pièces (lettre, rapport…) à l'adresse suivante : enquete-publique7503@registre- dematerialisé.fr (les contributions adressées par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé et donc visibles de tous)

→ Tenue des permanences (article 5 de l'arrêté)

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public à l'accueil de l'hôtel de ville dans le bureau vitré dédié à la réception du public aux dates et heures
ci-après :

- 11 septembre 2026 de 9h à12h
- 22 septembre 2026 de 9h à 12h
- 30 septembre 2026 de 14h à 17h
- 8 octobre2026 de 14h à 17h
- 12 octobre 2026 de 14 h à 17h

Au cours de ces permanences 23 personnes m'ont rendue visite soit pour des informations sur les projets, soit pour effectuer une déposition et me commenter l'objet de leur observation ou de leur requête.
Toutes les facilités ont été données pour ma tenue de ces permanences.
Le déroulement de l'enquête s'est fait dans de bonnes conditions à la fois pour le public et pour la commissaire enquêtrice.
La participation du public a pu s'effectuer normalement lors des 5 permanences et sur le site dédié à l'enquête. Le climat de cette enquête a été serein.

[1]Annexe2

EP unique projets du PLU et du PDA des MH BALARUC LES BAINS					
permanences				**document clôture 23 PERSONNES**	O=Orale - RP Registre Papier--L= Lettre A =annexes
DATE	type	NOM	Objet	REQUETE	INFORMATION DONNEE EN PERMANENCE
11/09/2026 PERMANENCE 1 de 8H 30 à 12H30 5 PERSONNES					
11/09/26	O	**M. GUILBAUD**	copropriété	simple visite d'information	sur la procédure de l'aqueduc
11/09/26	O et RP	**M. PORTIER** copropriété "coté jardin"	aqueduc	simple visite pour Aqueduc	sur la procédure de l'aqueduc
11/09/26	O	**M. et Mme SAN PIETRO**	Les Nieux	informations sur secteur des Nieux ; échange et explication CE sur l'enquête en cours concernée par une OAP et zonage 1AUa ; pour les nuisances liées à l'usine voisine	déposition à venir sur registre dématérialisé questionnement sur projet de ZAC et usine à proximité
11/09/26	O	**M. LANDEMAINE Groupement national de surveillance des arbres**	Aqueduc La Fiau Les Nieux	Zone 1AU Eq information sur ce projet de PLU notamment les OAP	Après étude du dossier une déposition sera effectué. Un rappel a été fait sur la nécessité d'un document décisionnaire de délégation de l'association pour accepter la déposition au titre de l'association; en l'absence la déposition sera considérée comme individuelle.
22/09/2026 PERMANENCE 2 de 9H à 12 h 5 PERSONNES					
22/09/26	O	**M. et Mme MATILLAT**	environnement immédiat de leur résidence(CADRE DE VIE)	demande d'information sur route de Sète zone UD A ; devenir du port Suttel et zone Aun : information sur les projets à proximité de leur logement;	Une information et une recherche de la CE a été faite sur les différents documents à consulter du PLU en la matière qui leur semble suffisante
22/09/26	O	**Mme GONALONS Jacqueline**	tracé aqueduc	propriétaire sur tracé Aqueduc question sur l'impact de ce PLU pour les parcelles .	Une explication a été faite sur la précision apporté sur la délimitation des périmètres de protections des MH qui ne remet pas en cause les règles applicables avec consultation de l'ABF pour tout projet. Cette e explication lui a semblé suffisante et n'a pas fait l'objet d'un écrit sur registre
22/09/26	O+ L et A	**M. AYATS vice président de l'association n Balaruc Patrimoine et environnement**	Maison du Dr Gros	demande de protection de la maison du docteur GROS	pour une prise en compte en tant qu'association un document prouvant qu'il est mandaté officiellement par l'association est nécessaire ; la Ce a entendu la requête et va pouvoir "enquêter". Une réponse individuelle sera effectuée sur ce courrier déposé.
22/09/26	L +O	**M, et Mme AYATS**	Maison du Dr Gros	demande que cette maison soit identifiée comme élément patrimonial et identification portée au règlement graphique du PLU, la conservation de la maison dans tout projet d'aménagement futur; la démolition interdite , l'intégration de cette maison à tout projet sur cette parcelle	même observation que l'association et donc même réponse
30/09/2026 PERMANENCE 3 de 14h à 17 h 7PERSONNES					
30/09/26	O+A	**M. LUBRANO Jean Gérald**	AX 71 en zone A secteur bergerie	Il est en cours d'acquisition de la propriété de M. Mondino ancienne bergerie ; il a fait l'historique de ce projet et se pose des questions sur la conformité de ce bâtiment.	Ce projet nécessite une clarification de la ville quant au devenir possible de cette parcelle à l'examen des pièces fournis : permis de construire initial et de la réalité bâti qui n'y correspond pas donc a priori non conforme et à un certificat d'urbanisme d'information et non opérationnel.
30/09/26	O	**M. VIDAL**	7 impasse des terrasses de la Rêche	Inquiétude et interrogations sur les dispositions du PLU pour son quartier (circulation , jonction des voies...) une explication du projet PLU dans ce quartier notamment OAP des Nieux a été faite.Il n'a pas souhaité faire de déposition écrite.	La CE lui a exprimé qu'il pourrait se reporter au thème de l'OAP des Nieux dans le cadre de la réponse de la ville au procès verbal de synthèse des observations fait par la CE
30/09/26	O	**M.FERNANDEZ**	PLU	entretien sur le déroulement de l'enquête et prise de RDV sur les thèmes d'observations à ce stade de l'enquête	RDV le mardi 6 octobre après midi annulé
30/09/26	O+ L +A	**M. AYATS** vice président de l'association Balaruc Patrimoine et environnement	Maison du Dr Gros	remise du courrier d'accompagnement de l'assemblée générale de l'association Balaruc Patrimoine et environnement	La requête associative RP2 du registre papier peut donc être considérer comme valide et concerne 25 personnes.
30/09/26	O	**M.MARTY Boris**	2 chemin des Tamaris	Inquiétude et interrogations sur les dispositions du PLU pour son quartier (circulation , jonction des voies...) une explication du projet PLU dans ce quartier notamment OAP des Nieux a été faite.Il n'a pas souhaité faire de déposition écrite.	La CE lui a exprimé qu'il pourrait se reporter au thème de l'OAP des Nieux dans le cadre de la réponse de la ville au procès verbal de synthèse des observations fait par la CE
8/10/2026 PERMANENCE 4 de 14h à 17 h 3 PERSONNES					
08/10/26	O+R	**M.FIGUEROLLES et M. Florent GOT son avocat**	parcelle AY 174 zone N PLU	Ils sont venus exposer l'historique de cette parcelle les contentieux en cours :parcelle intégré à la SCI "Les Figuiers"; enclavement de la parcelle actuellement en voie de clarification contentieuse . La demande concerne le classement de cette parcelle en zone urbaine immédiatement contigüe.	j'ai noté sur le registre cosigné par nous 3 la remise du courrier qui nécessite un complément et donc n'a pas été pris en compte dur le registre ; Le document complété par des images et repris sera déposé directement sur le registre dématérialisé ce qui a été réalisé en doublon sur le registre dématérialisé.
08/10/26	O	**Mme SORIANO**		Suite à mon explication de l'enquête en cours et des éléments du dossier , elle est en fait intéressée par les projets opérationnels et contactera l'adjoint à l'urbanisme pour un RDV.	
12/10/2026 PERMANENCE 5 de 14h à 17 h 3 PERSONNES					
12/10/26	O+L+A	**M. LHAURADO Jean Pierre**	rue de la douane ER 5 et SL1	Il demande un rétablissement de l'ER existant du PLU de 2016 inscrite dans dossier et non reporté sur le document graphique et questionnement sur la parcelle AO170 (ER5 et SL1) projet	déposition sur registre papier d'un courrier et d'annexe cosignés par M. LHAURADO et moi-même.
12/10/26	O	**Mme BREMOND Nelly**	Aqueduc La Fiau	Eclaircissement apporté sur leus parcelles; il ne leurs reste que le	Vérification du tracé sur leur parcelless et examen OAP La Fiau
	O	**Mme BREMOND Cynthia**	Aqueduc La Fiau	le garage la maison a été vendue . Interrogation sur la Despensière et la FIAU	explication de l'objet de l'enquête publique et intérêt des permanences CE pour s'informer

2.3.4. Clôture de l'enquête

La clôture de registre papier a été réalisée le soir même et automatiquement pour le site dédié. Le bilan de la participation du public pour cette enquête unique est de 20 demandes orales ou contributions, de 31 contributions écrites (5 courriers ou déposition sur registre papier et 26 dépositions du public sur le registre dématérialisé) donnant 66 observations. Sur les périmètres des abords des monuments historiques, la participation du public est de 7 personnes venues se renseigner suite aux courriers et d'une déposition favorable à ces périmètres.

J'ai conservé le registre papier ainsi que les courriers qui seront restitués à la ville lors du rendez-vous de remise du rapport et des conclusions signés.

2.4. L'APRES ENQUETE

2.4.1. Rencontre avec la collectivité

La production des copies du registre ou d'envoi par mail des dépositions du public m'a permis d'amorcer le tableau des observations du public, sur les thèmes et mon questionnement.
Il a servi aussi à la commune et à son bureau d'étude comme support de travail et de réflexion pour les réponses durant toute l'enquête.
La réunion sur la synthèse des observations, prévu le 20 octobre a été avancé en raison du planning de M. le Maire au 16 octobre 2026, en présence donc du maire ; du maire adjoint à l'urbanisme, des responsables service urbanisme.
Les tableaux de synthèse par thème ont été adressé par mail le 16/10/2026 au matin avant la réunion de l'après-midi.

2.4.2. Procès-verbal de synthèse et réponse du Maître d'ouvrage

Ce procès-verbal remis le 19/10/2026 résume les observations recueillies pendant l'enquête sous forme de tableaux des dépositions par thèmes et les questions de de la commissaire enquêtrice sur l'avis de la MRAe et les avis des personnes publiques associées ou organismes consultés.
Les observations du public ont été classées par thèmes de réponse. La collectivité a adressé des éléments de réponse officielle par courriel en date du 2/11/2026. Le rapport et les conclusions ont été adressés dans les temps impartis.
L'analyse en est faite au chapitre suivant

3. ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS –REPONSE DE LA COMMUNE

Il est analysé ci-après les avis réserves et recommandations des instances et les observations du public.

3.1. Personnes Publiques Associées (PPA) ou consultées (PPC)

Je note des avis favorables avec réserves et recommandations des services de l'État, et souligne que le tableau de synthèse des avis et la réponse de la commune (pièce B_2_4), mises à disposition du public durant toute l'enquête, ont suscité la majorité des réponses.

Je constate que ce projet urbain, « environnementalement bien intentionné », est « insuffisamment prouvé»: les compléments annoncés par la commune (intégration du PGRI et du PPA, cartographie des zones humides, précisions hydrauliques, correction de la méthode de consommation foncière) vont dans la bonne direction, mais demeurent, largement, des engagements de mise à jour dont la matérialisation dans le dossier d'enquête devra être vérifiée.

Il subordonne la valeur de l'ensemble à trois conditions :

1. Compléter l'état initial et l'analyse des incidences au droit de chaque zone de projet, avec alternatives justifiées ;
2. Assumer au niveau du plan une séquence ERC assumée et non déléguée ;
3. Rendre le suivi environnemental effectif : indicateurs mesurables, seuils d'alerte et bilan à réaliser entre 3 et 6 ans.

3.2. Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie.

La MRAe estime la démarche d'évaluation environnementale inachevée : le dossier ne comporte ni véritable analyse des incidences environnementales, ni déclinaison de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC), ni étude de solutions alternatives et l'état initial de l'environnement est déconnecté des zones de projet. En bref les griefs suivants sont mis en avant : risque de ruissellement des « Nieux » ignoré (site ICPE Sibelco) ; cœur de station exposé à la submersion et à l'inversac non analysé ; ressources en eau insuffisantes non justifiées ; incompatibilité non démontrée avec SRADDET (−54,6 % de consommation foncière), PGRI, PCAET et PPA ; chiffres de consommation d'espace contradictoires (2 à 20,3 ha) ; population surestimée (7 797 contre 7 500 INSEE) d'où un besoin en logements à recalculer ; suivi sans indicateurs.

En conséquence, la MRAe demande une reprise substantielle du projet : complément de l'état initial au droit des secteurs de projet ; déclinaison de la séquence ERC au niveau du PLU ; justification de l'adéquation besoins/ressource en eau ; démonstration de compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière et les plans de rang supérieur ; réévaluation du besoin en logements et phasage des ouvertures à l'urbanisation après mobilisation du potentiel déjà urbanisé. Elle ne rejette pas le projet mais souhaite qu'il soit prouvé, quantifié, articulé aux plans de rang supérieur et doté d'un suivi mesurable, et ce avant de pouvoir être approuvé.

La CE constate que l'Autorité Environnementale donne un avis sur « la qualité »de l'évaluation environnementale du PLU qui a besoin d'être complété. Sans ces compléments, l'évaluation environnementale « satisfait à la forme mais risque d'échouer sur le fond » ; avec eux, elle peut devenir ce qu'elle annonce : le socle d'un développement résilient pour la première station thermale de France, entre étang de Thau et Gardiole.

3.3. Le mémoire en réponse sur les 7 questions de la commissaire enquêtrice

Q1 Entre l'arrêté et l'approbation comptez-vous intégrer les compléments demandés (eau potable, EnR, sous-sol, déchets, nuisances sonores, zones humides, pollutions agricoles) et Les observations des personnes publiques associées ? Sinon, comment la commune justifie-t-elle l'absence de prise en compte?

La réponse du MdO

Conformément au mémoire en réponse aux avis PPA annexé au dossier d'enquête (Document
B_2_4), la commune va prendre en compte la grande majorité des demandes effectuées par les PPA et ce avant l 'approbation du document. Les pièces reprises seront :
- Le rapport de présentation (diagnostic ; EIE ; justification des choix)
- Le dispositif réglementaire (Règlement écrit et graphique et les OAP)
- Les annexes

Pour le détail des observations prises en compte, se reporter à l 'annexe E.

Appréciation de la CE

La commissaire enquêtrice observe les points suivants :
La formulation « la grande majorité » implique que certaines demandes ne seront pas reprises ; la réponse n'expose pas la justification et elle renvoie à l'annexe E moins complète que le document de l'enquête du PLU : B _2_4.
La question visait spécifiquement les compléments demandés (eau potable, EnR, sous-sol, déchets, nuisances sonores, zones humides, pollutions agricoles) ; la réponse les englobe dans le champ des demandes PPA sans les traiter thème par thème.
La réponse constitue un engagement dont la matérialisation relève de la phase d'approbation ; elle sera vérifiable. à l'annexe E(annexe moins complète que celle, précité, du dossier d'enquête).

Q 2 Comment la commune démontre-t-elle que la croissance prévue d'environ 600 logements, avec 7 ha d'ouverture à l'urbanisation, d'une densité 54 log/ha en extension) est compatible avec la capacité de la ressource en AEP et des réseaux d'assainissement, en période estivale ?

La réponse du MdO

Suite aux retours des avis PPA, la commune s'est rapprochée du SBL (Syndicat d'adduction d'eau des communes du Bas Languedoc) afin de confirmer que la ressource en eau sur le territoire était suffisante au regard des projections mesurées de développement portées dans le cadre de la procédure de révision du PLU. Le SBL a rendu son rapport en octobre 2026 (Annexe D) et précise en conclusion de celui-ci : "En 2025, le besoin observé lors du jour de pointe à l 'échelle du SBL s'est établi à 83 966 m^3/j, pour une capacité nominale globale de production de 140 460 m^3 /l. Ces données mettent en évidence, à l'échelle globale du Syndicat, une capacité nominale de production supérieure aux besoins actuellement constatés."
En outre, le rapport précise :
"Au regard des données actuellement disponibles, les capacités globales de production et d'adduction du SBL apparaissent suffisantes pour assurer l'alimentation actuelle du SAEP FB.
La diversité des ressources, le maillage du réseau d'adduction et les ouvrages de stockage et d'équilibre du Bas Service constituent à cet égard des éléments favorables à la sécurisation de cette alimentation. [...] S'agissant des besoins futurs, les projections du schéma directeur ne mettent pas en évidence, à l 'échelle globale du SBL, d'incompatibilité manifeste entre l 'évolution envisagée des besoins du SAEP FB et les capacités nominales de production actuellement présentées."

Au regard des conclusions du rapport, celui-ci confirme bien la capacité de la ressource à répondre aux besoins générés par la trajectoire démographique mesurée prévue.

Appréciation de la CE

Les conclusions sont formulées à l'échelle globale du SBL ; la réponse reproduite ne comporte pas de démonstration localisée à l'échelle communale (dimensionnement fin des branchements, réservoirs de secteur).
La question visait également les réseaux d'assainissement ; la réponse porte sur l'AEP seul.
La formulation du rapport est nuancée : elle constate l'absence d'élément d'incompatibilité dans les données disponibles, plutôt qu'une démonstration positive de compatibilité.

Q 3 Où sont identifiés les secteurs stratégiques pour les énergies renouvelables exigés par la loi Climat et résilience ?

La réponse du MdO

Vous demandez où sont identifiés, dans le projet de PLU, les secteurs stratégiques pour les énergies renouvelables que Ia loi Climat et résilience exigerait.
Après vérification des textes, aucun document ni zonage de ce type n'est requis par la loi : te PLIJ n'en comporte donc pas, et cette absence ne constitue pas une lacune du dossier.
La loi du 22 août 2021 consacre certes un chapitre aux énergies renouvelables, mais elle n'impose aucun zonage dans les PLU. Son article 83 fixe des objectifs régionaux de développement des EnR, qui s'adressent à l 'échelon régional. Son article 101 oblige certaines constructions d'ampleur à intégrer un dispositif de production d'EnR ou de végétalisation : cette règle s'applique directement aux autorisations d'urbanisme et ne passe pas par le PLU.
Le dispositif visé est vraisemblablement celui des zones d'accélération des énergies renouvelables, créé par Ia loi du 10 mars 2023 (article L.141-5-3 du code de l 'énergie). Il repose sur les communes, qui les définissent par délibération après concertation du public, puis sur une cartographie arrêtée à l'échelle départementale par le référent préfectoral, en dehors de Ia procédure du PLU. Ces zones ne sont pas exclusives : des projets restent possibles en dehors. La Commune a d'ailleurs délibéré sur ce point le 19 juin 2024. Dans le cadre de cette loi, elle n'a pu faire que des propositions d'identification de zones, et celles-ci restent à définir par arrêté préfectoral début 2027.
Leur reprise dans le PLU, par une orientation d'aménagement et de programmation (article L.151-7 du code de l'urbanisme) ou par le règlement, est une simple faculté, comme le rappellent les services de l'État.
Le projet de PLU traite néanmoins l 'enjeu énergétique dans le cadre des objectifs de l'article L.101-2 du code de l 'urbanisme :

- Dans le PADD à l'Orientation 3 de l 'Axe1, à l 'article : « Faire de la ville un espace résilient et innovant »
- Dans le règlement écrit, les dispositions générales disposent d'un chapitre complet portant sur « le recours aux énergies renouvelables » en définition notamment des seuils à partir desquels Ie recours aux énergies renouvelables est obligatoire.

Appréciation de la CE

Le calendrier des zones EnR (arrêté préfectoral attendu début 2027) est postérieur à la date de l'enquête, l'identification repose sur des propositions communales non encore actées.

La réponse documente l'état du droit tel qu'invoqué par le MdO ; sa caractérisation relève, le cas échéant, des services de l'État associés à la procédure.
L'enjeu énergétique est présent dans le Plu (PADD et règlement écrit

Q4 Quelles dispositions garantissent la préservation des zones humides identifiées dans l'état initial?

La réponse du MdO

La démarche Eviter-Réduire-Compenser a présidé à la démarche de révision du PLU comme Ie prévoit la législation.
Leur identification a eu lieu dès la rédaction de l 'Etat Initial de l 'Environnement sur la base de recherches bibliographiques (inventaire des zones humides de l 'Hérault réalisé par le CD34 ; inventaires RAMSAR ; Etudes sectorielles et d'impact sur les différents secteurs de projets) et complété lors de passages naturalistes ad hoc sur les secteurs d'OAP afin de confirmer leur existence et le cas échéant, leur périmètre.
Pour plus de lisibilité auprès des pétitionnaires et porteurs de projet, les zones humides sont identifiées au document graphique par une trame spécifique « espace paysager-zone humide » où seules les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l 'existence de cette zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique et biologique (Art. L151-23 du code de l'Urbanisme).
La zone humide locale de la Presqu'ile et le corridor écologique sont protégés par des zones N et Nr. Pour plus de lisibilité, cette zone humide pourrait être identifiée comme les autres zones humides par la trame spécifique « espace paysager-zone humide ».

Appréciation de la CE :
La réponse expose la méthode d'identification, la traduction réglementaire et la protection renforcée. Elle se conclut par un ajustement annoncé au conditionnel.

La zone humide de la Presqu'île « pourrait être identifiée » comme les autres par la trame spécifique. Il s'agit d'une évolution proposée, non d'un état acquis du dossier arrêté.

L'effectivité de la préservation dépendra de l'application des prescriptions aux autorisations d'urbanisme et, le cas échéant, des inventaires complémentaires réalisés lors des opérations

Q 5 Plusieurs OAP reportent des exigences essentielles (dévoiement de l'avenue de la Gare, TCSP, barreau RD2–RD600, parkings relais) qui dépendent d'autres maîtres d'ouvrage : pourriez-vous m'indiquez quel phasage et quelles garanties de réalisation ?

La réponse du MdO

Les secteurs d'OAP sont en effet positionnés sur des secteurs de projet pour certains anciens qui sont encore en phase d'étude ou rencontrent d'autres contraintes, comme la finalisation de la dépollution sur les terrains de la Raffinerie du Midi . L'objectif de réalisation des OAP sur ces secteurs (au-delà de l 'obligation légale définie par le code de l 'urbanisme) est de définir les cadres programmatiques essentiels qui ont prévalus à Ia définition des différents projets.

L'objectif de la Commune est également d'offrir les conditions réglementaires favorables à la réalisation de ces projets, afin qu'une fois les plannings et les plans pluriannuels d'investissement (ou l'arrêté préfectoral de fin de dépollution) stabilisés, Ia phase opérationnelle de ces projets ne soit pas bloquée par les règles locales définies dans le PLU.
Certains projets intègrent un phasage afin de faire évoluer leur réalisation en parallèle des grandes infrastructures. Le Cœur de station, par exemple, prévoit de compenser dans un premier temps la perte de stationnement sur le parking des anciens thermes Athéna par un parking en silo en superstructure, démontable au fil de la réalisation du parking-relais en entrée de ville. Le projet de la ZACOM intègre quant à lui par paliers l 'arrivée du TCSP et du barreau RD2-RD6OO.

Appréciation de la CE
La question appelait un phasage et des garanties de réalisation ; la réponse expose une logique réglementaire et des exemples de séquencement propres à certains projets, sans calendrier consolidé ni instrument formalisé de garantie (conventions, engagements des MOA tiers, programmation pluriannuelle annexée).
Les exigences mentionnées (dévoiement de l'avenue de la Gare, TCSP, barreau RD2-RD600, parkings relais) ne sont pas traitées point par point avec un phasage propre à chacune.

Q 6 L'absence de voie carrossable interne à La Fiau : compatibilité avec les exigences de défense incendie, d'entretien des équipements sportifs et d'accessibilité PMR ?

La réponse du MdO

L'OAP portant sur le secteur de la Fiau, précise page 18 de ta pièce C3, « il n'est pas prévu de voie carrossable de desserte interne à la zone (hormis les voies d'accès nécessaires pour les services de secours et les véhicules d'entretien).« Comme précisé ci-avant, si le projet ne prévoit pas de voirie de desserte (à destination des véhicules légers des visiteurs), l'OAP exige bien la présence de voies d'accès nécessaires pour les services de secours et les véhicules d'entretien. Assurant ainsi les exigences de défense incendie, d'entretiens et d'accessibilité PMR.

Appréciation de la CE
Cette seule disposition couvre trois exigences « voies de dessertes , d'accès pour les services de secours et les véhicules d'entretien » et l'accessibilité PMR ; elle est posée comme assurée, sans développement technique propre dans la réponse.
La conformité aux normes opposables (défense incendie, accessibilité) relève, au stade opérationnel, des autorisations et contrôles spécifiques ; la réponse renvoie à la mise en œuvre des dispositions de l'OAP.

Q 7 Comment les OAP assurent-elles la mixité sociale et fonctionnelle annoncée par le PADD (logements sociaux, équipements) au-delà des intentions paysagères ?

La réponse du MdO

Les OAP à vocation de production d'habitat, à savoir OAP des Nieux, OAP Cœur de station Vignés, Entrée de Ville, prévoient, via un paragraphe intitulé « Mixité Sociale », des dispositions permettant d'assurer la mixité sociale sur ces secteurs.

Pour l'OAP Cœur de station (Pièce C3 page 7) : « Les opérations devront prévoir une part de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale. Les opérations réalisées, sans distinction entre elles, devront permettre la création d'environ quarante logements locatifs sociaux. »

Pour l'OAP Les Nieux (Pièce C3 page 12) : « Les opérations devront prévoir une part de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale. Les opérations réalisées, sans distinction entre elles, devront permettre la création de 40% de logements sociaux et 10% d'accession sociale.

Pour l'OAP Entrée de ville (Pièce C3 page 27) : « Les opérations devront prévoir une part de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale. Chaque opération réalisée devra permettre la création de 40% de logements sociaux et 10% d'accession sociale ».

Pour l'OAP Les Vignés (Pièce C3 page 31): « Les opérations devront prévoir une part de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale. Chaque opération réalisée devra permettre la création de 40% de logements sociaux et 10% d'accession sociale. »

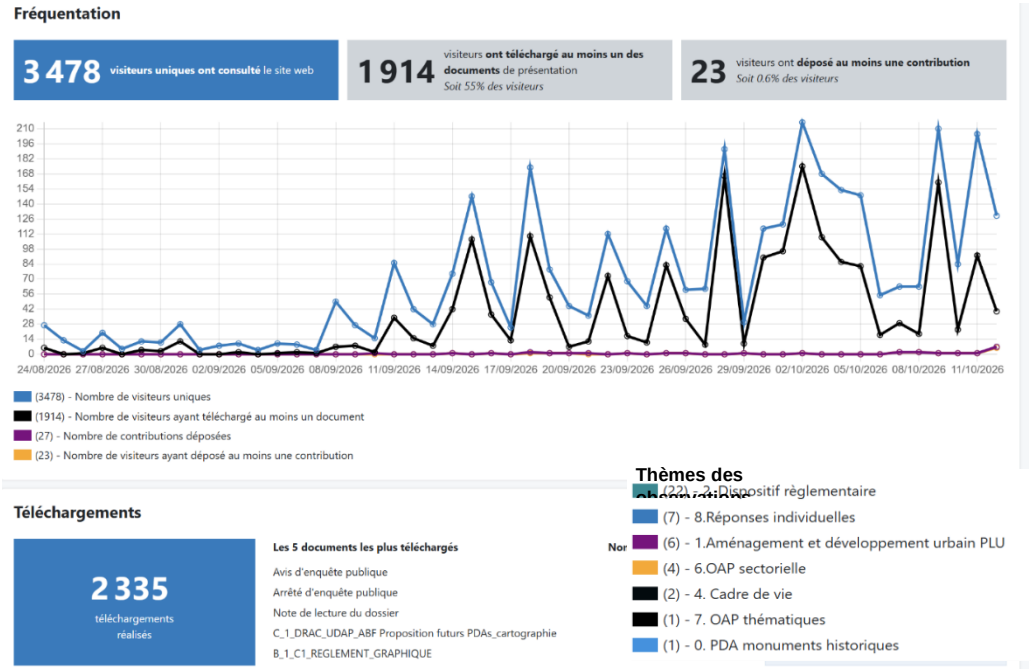
Concernant la mixité fonctionnelle chaque OAP dispose d'un paragraphe « Vocation » qui détermine les usages du sols et destinations attendues veillant, lorsque cela est le souhait de la commune, à les diversifier pour assurer une mixité fonctionnelle sur le site.

Appréciation de la CE
Les formulations ne sont pas homogènes entre secteurs : l'OAP Cœur de station exprime un objectif global en volume (environ 40 LLS), les trois autres des pourcentages par opération ; les modalités de répartition (« sans distinction entre les opérations » / « chaque opération ») diffèrent également.
La mixité fonctionnelle repose sur des intentions d'usages par secteur, sans seuil quantifié dans la réponse.
L'effectivité de la production de logements sociaux dépendra des opérations et, le cas échéant, des engagements pris dans les autorisations et conventions d'aménagement.

3.4. Analyse des observations et des réponses du maître d'ouvrage

3.4.1. La participation du public et la nature des observations

Une belle participation du public est constatée et des permanences riches en échanges sur les interrogations, inquiétudes, positionnement des 23 personnes rencontrées lors de ces 5 demi-journée.



Statistiques du registre dématérialisé et répartition par thème retenu en synthèse

Après analyse des 31 dépositions et des 66 observations constatées, elles ont été regroupées en thèmes permettant une réponse d'ensemble facilitant le questionnement du CE et les réponses de la commune de Balaruc-les-Bains.

Le PDA des monuments historiques a reçu une observation émettant un avis favorable pour ces nouveaux périmètres.

Les 5 thèmes retenus pour le PLU :

- Aménagement et développement urbain PLU
- Orientations d'aménagement et de programmations (OAP)
- Cadre de vie
- Dispositif règlementaire
- Réponses individuelles

Le procès-verbal des observations[1] et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage [2]sont annexés en fin du rapport et des conclusions .
Néanmoins l'analyse qui suit reprend l'ensemble des réponses du maître d'ouvrage et l'appréciation de la commissaire enquêtrice .

Pour les réserves et recommandations des personnes publiques associées (PPA) et autres organismes : elles concernent majoritairement la complétude des modifications, des actualisations et clarification du dossier avant approbation.
L'analyse de ces avis et la réponse de la commune faisaient partie du dossier d'enquête.

[1]Annexe 1

[2]Annexe 2

Analyse par thème des observations

3.3.1. Aménagement et développement urbain PLU				**RP** déposition sur registre papier	**RD** déposition sur registre dématérialisé
NOM	**N° REQUETE**	**ZONE OU PARCELLAIRE**	**RESUME visite et /ou déposition**	**ANALYSE , NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE**	**MAITRE D'OUVRAGE**
Association Balaruc Patrimoine et Environnement M. AYATS vice président de l'association	**RP2**	**Maison du Dr GROS protection**	L'Association Balaruc Patrimoine et Environnement demande la protection de la Maison du Docteur Gros (8 avenue de la Gare, Balaruc-les-Bains), construite en 1950, intégrée dans le futur Périmètre Délimité des Abords (PDA) comme élément de l'« écrin des monuments classés ». Elle souligne sa valeur patrimoniale (architecture du XX* siècle, cohérence urbaine et paysagère) et son alignement avec les objectifs du PLU : préservation du patrimoine bâti, interdiction des démolitions, et respect des gabarits/volumes existants. La demande porte sur : 1.Identification patrimoniale dans le PLU (art. L.151-19 du Code de l'urbanisme), 2.Interdiction de démolition, sauf exceptions, 3.Privilégier la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction. Un soutien large (académiciens, 1 500 signatures, dossiers techniques) appuie cette demande.	Rappel lors de l'entrevue : pour une prise en compte en tant qu'association un document prouvant qu'il est mandaté officiellement par l'association est nécessaire, qui a été fourni le 30/09/2026. Le PLU de Balaruc-les-Bains prévoit explicitement : •L'identification d'éléments patrimoniaux à protéger (art. L.151-19), avec interdiction de démolition par principe pour ces bâtiments. •La cohérence des gabarits, volumes et implantations, ainsi que la préservation des espaces paysagers (objectifs de l'UDAP). •L'intégration dans le PDA implique une protection renforcée de l'« écrin » des monuments, incluant les bâtiments contribuant à leur mise en valeur. Une analyse est à effectuer avec visite sur place et interrogation de l'ABF sur la demande de prise en compte de ce bâtiment en tant que patrimoine **La CE souhaite une réponse individuelle aux observations et à la demande de cette association.** **Question de la CE: pourquoi une étude de faisabilité dans le cadre du PLU n'a-t '-elle pas été envisagée sur ce terrain ?** **une OAP sectorielle sur un lieu stratégique de ce bord de mer a t-elle été envisagé** ?	**> Une réponse individuelle aux observations inscrites dans le courrier est faite à l'onglet "Réponses individuelles"** **> Réponse question CE :** • **Sur la question de l'étude de faisabilité :** La parcelle sise au 8 avenue de la Gare accueillant la maison dite du Dr Gros, est une parcelle privée qui a pour vocation de voir se développer un projet de renouvellement urbain. Le projet porté par la société FDI doit voir la réalisation d'une quinzaine de logements sociaux. Cette volonté de production de logements sociaux répond à un enjeu majeur pour le territoire balarucois qui doit renforcer son parc social, étant aujourd'hui en situation de carence (13,07% au lieu de 25%). Ce projet est appuyé par le souhait du Préfet de Département, exprimé dans son courrier du 04 avril 2025 (cf. Annexe B). En outre, ce projet permettrait une production de logement en densification et ne serait pas consommateur d'ENAF, ce qui est également l'un des grands objectifs porté par la commune dans le cadre de cette révision. Pour autant, la commune, consciente de l'intérêt patrimonial que peut constituer le bâtiment existant a, dans ses échanges avec le porteur de projet, souhaité que celui-ci réalise, en lien avec son maitre d'oeuvre des études pour envisager la préservation de tout ou partie du bâtiment existant. Ces études sont en cours actuellement et ne seront pas finalisées avant l'approbation du PLU. C'est pourquoi la commune ne souhaite pas accèder à la demande exprimée dans la requête RP2 avant que ces études soient finalisées afin de ne pas obérer la possibilité de réalisation de cette opération qui répond à un enjeu fort de développement du parc social, en renouvellement de surcroit. En outre, cette parcelle sera située, à l'issue de la procédure, à l'intérieur du périmètre de PDA et donc les futurs travaux soumis à l'avis conforme de l'ABF. Ce classement et les obligations réglementaires associées sont une garantie forte de préservation et maintient des qualités patrimoniales du site. • **Sur la question d'absence d'OAP sectorielle :** Bien qu'aucune OAP sectorielle n'ait été réalisée sur ce secteur, le PLU a depuis la réalisation du diagnostic jusqu'à la rédaction du dispositif réglementaire, mis la question du grand paysage au coeur de ses réflexions. En effet, sur la partie historique de la presqu'ile, : le PLU a veillé à mettre en place des règles qui permettent de préserver les co-visibilités vis à vis de l'étang (préservation du velum existant), la typomorphologie historique (règles de volumes, implantations, aspects extérieurs adaptés au tissu historique).
M. et Mme AYATS	**RP3**	**8 avenue de la Gare**	**Maison du Dr GROS** : demande que cette maison soit identifiée comme élément patrimonial et identification portée au règlement graphique du PLU, la conservation de la maison dans tout projet d'aménagement futur; la démolition interdite , l'intégration de cette maison à tout projet sur cette parcelle.	Les requêtes RP 2 et RP 3 ont un même objet . Ils demandent l'identification et la protection patrimoniale nominative de la Maison du Docteur Robert Gros (8 avenue de la Gare, Balaruc-les-Bains) dans le cadre du PDA autour de la chapelle Notre-Dame d'Aix, en invoquant ses qualités architecturales, paysagères, historiques et son lien direct avec la sauvegarde du monument. Ils sollicitent son intégration explicite au PLU via l'article L.151-19 pour en préserver l'ensemble (bâtiment, jardin, environnement). **La CE souhaite une réponse dans le sous thème des dispositions règlementaires pour ces requêtes ayant le même objet.**	

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Sur ce thème la commissaire enquêtrice se satisfait de la réponse donnée à ses deux questions et de l'éclairage des projets engagés .

3.3.1. Aménagement et développement urbain PLU

RP déposition sur registre papier

RD déposition sur registre dématérialisé

NOM	N° REQUETE	ZONE OU PARCELLAIRE	RESUME visite et /ou déposition	ANALYSE , NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE	MAITRE D'OUVRAGE
BLEUSE Alain	**RD6**	**La Despensière zone A**	L'observation porte sur un croissant de lisière de 2,05 ha (parcelles BA 37 à 42 et 44), actuellement en 2AU dans le PLU 2017, dont la demande vise à le reclasser en 1AUa (OAP SRU stricte : ≥ 40 % de logements locatifs sociaux, R+1) ou, à défaut, en urbanisation différée (2AU). Ce secteur, déjà intégré dans une continuité urbaine (gendarmerie, 78 logements sociaux, habitat individuel dense), était prévu pour une OAP habitat dans le PLU 2017, mais a été retiré dans le projet arrêté (déc. 2025), qui privilégie Les Nieux (moins adapté en termes de dent creuse et de réseaux). Despensière, situé à 13–15 m NGF (au-dessus du seuil de submersion de 2 m NGF), répond mieux aux enjeux de continuum urbain et de sobriété foncière, tout en respectant les objectifs SRU du PADD. La demande, limitée et cohérente avec l'historique communal, inclut des annexes graphiques (plans cadastraux et accès).	**RD6//RD11** la CE note les points suivants en faveur de cette requête : le projet peut être modifié avant approbation, comme la commune le confirme.. La demande est mesurée : 2,05 ha avec OAP contraignante, solde en A, sans rouvrir les 7,2 ha ; hors de portée des griefs ZAN/ENAF. A l'analyse : **Points forts.** Le référentiel opposable reste le SCoT 2014 modifié 2017 : l'enveloppe communale (12 ha, dont 10 ha restants) absorbe le croissant, et l'écart besoin (7 ha) / programmation (5,4 ha) reste à justifier. La contradiction interne du dossier PADD citant La Despensière pour le déficit SRU, zonage la classant en A sans OAP, 92 % de l'extension concentrés sur Les Nieux (ruissellement nommé, voisinage industriel) et Les Vignés ouverts sans réseaux est l'argument le plus difficile à retourner. L'effet La Fiau (RD11) transforme la lisière en centralité potentielle : 74 logements à densité SCoT, 40,5 % de LLS, liaison douce d'1 minute. Enfin, le morcellement foncier (Chambre d'agriculture) et le « contexte très urbain » reconnu par la commune (B_2_4) fragilisent la viabilité agricole du classement A. **Points de vulnérabilité.** La compatibilité, purement chiffrée, ne désigne pas le site : le choix relève du pouvoir discrétionnaire du planificateur (trame verte, sobriété). L'esquisse est non contractuelle (réseaux, traversée RD 129 non acquis). La friche peut être retournée (valeur agronomique, ENAF, avis de la Chambre d'agriculture) ; 74 logements sont marginaux face au déficit SRU (13,11 % contre 25 %), que la doctrine ZAN fait résoudre par le renouvellement urbain ; une observation d'habitant sans portage opérationnel pèse face aux PPA.	**> Une réponse individuelle aux observations inscrites dans le courrier est faite à l'onglet "Réponses individuelles"** **> Réponse question CE :** • **1. Compatibilité SCoT :** Les travaux menés dans le cadre de la révision du PLU ont déterminé un besoin en foncier destiné à l'habitat d'environ 7ha. Ce stock foncier correspond aux besoins liés à l'accueil de 582 nouveaux logements dont 60% réalisés en extension, soit environ 350 logements au sein des zones AU. Une fois appliquée la densité cible de 50 logement/ha, ce sont donc bien environ 7ha de consommation d'ENAF destinés à la production de logements. La commune a fait le choix d'assurer la pérénité des projets d'ores et déjà engagés (pour certains depuis longtemps) ; c'est pourquoi seuls les secteurs des Nieux (6,3ha) et des Vignés (1,5ha dont 1,2ha sont déjà artificialisés) disposent du zonage AU nécessaire à leur réalisation. Le Rapport de Justification des choix comporte une erreur en page 29. En effet, la superficie d'artificialisation inscrite de 5ha sur la quatrième ligne est une erreur d'écriture, comme le montre la troisième ligne du tableau, le secteur des Nieux ne dispose pas de surface déjà artificialisée, ce sont donc bien les 6,3 ha de la zone AU qui sont à prendre en compte. Comme demandé par la MRAE dans son avis, le rapport de justification sera repris sur ce point notamment pour clarifier les modes de calculs. Ce sont donc bien environ 7ha que le projet de PLU entend artificialiser au titre de la production de logement, ne permettant pas de nouvelles ouvertures en zone AU ou 2AU dans le présent PLU. • **2. Cohérence interne :** La mention faite dans le PADD de la Despensière page 19 est à lier à la carte de synthèse page 22. En effet, la Despensière, dans sa partie déjà urbanisée, doit concourir à la mise en oeuvre de l'orientation 1 de l'axe 3 : *Créer les capacités d'accueil résidentielles nécessaires* "par du renouvellement urbain" tel que le précise la légende de la carte (cf. illustration n°1). Cette densification pourra se faire par comblement des dents creuses, renouvellement urbain par opérations d'aménagement d'ensemble développant des typomorphologies compactes, peu élevées (habitat intermédiaire ou logement en bande) s'intégrant à la fois dans le tissu existant et respectant les vues et la proximité avec l'étang de Thau. Enfin, le PADD cible uniquement le secteur des Nieux comme "secteurs de projet en extension". La modification du zonage sur la Despensière pour rétablir un zonage 1AU ou 2AU remettrait en cause l'économie générale du PADD, la Despensière n'étant pas ciblée comme secteur d'extension. • **3. Viabilité agricole :** Concernant la viabilité agricole, l'avis favorable de la Chambre d'agriculture reçu en date du 26 mars 2026, établit que le "PLU identifie une zone agricole [...] présentant un potentiel agronomique et économique agricole, notamment dans les secteurs de Besague / Bergerie et de la Despensière". En effet, les parcelles présentes sur le secteur sont repérés au SCoT du Bassin de Thau comme "autres espaces agricoles" bien que zonées en 2AU au PLU de 2017. La qualité agronomique des sols est donc d'ores et déjà reconnue dans le document de rang supérieur. L'avis de la Chambre d'Agriculture considère également le reclassement du secteur de la despensière en zone agricole "cohérent [...] et n'a pas nécessairement à être justifié par l'existence d'un projet agricole immédiatement opérationnel". Par ailleurs la Chambre précise dans son avis que "le Point Accueil Installation de l'Hérault indique que plusieurs porteurs de projets pourraient être potentiellement intéressés par ces terrains [...] ces perspectives confirment l'intérêt de préserver ces espaces dans une vocation agricole". Enfin, des échanges sont en cours avec la Chambre d'Agriculture pour confirmer le potentiel agronomique et les modalités de définition et de programmation d'un projet agricole pérenne sur ces secteurs.
BLEUSE Alain	**RD11**	**La Despensière**	Ce complément à la contribution n°6 soutient le maintien en zone à urbaniser (1AUa) d'un croissant de 2 ha dans le secteur de La Despensière (parcelles BA 37 à 44), en vis-à-vis du projet de parc sportif et de loisirs de La Fiau, pour y implanter 74 logements (R+1) dont 30 sociaux. La liaison douce avec La Fiau et une densité mesurée (36,1 log/ha) sont proposées, tout en préservant les quartiers pavillonnaires voisins	**la CE souhaite une réponse individuelle sur ces deux contributions même si elle est intégrée au sous thème zone A de la dépensière où les questions suivantes sont posées:** **QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** **1.Compatibilité SCoT : l'ouverture d'un croissant de 2,05 ha en 1AUa porterait l'extension nette à environ 7,45 ha, pour un besoin affiché de 7 ha et une enveloppe SCoT de 12 ha (10 ha restants). Est-ce que vous pourriez me confirmez cette comptabilisation et considérez- vous l'écart entre besoin et programme (environ 1,6 ha) comme justifié par la sobriété ?** **2.Cohérence interne : comment le maître d'ouvrage explique-t-il la mention de La Despensière dans le PADD (« résorber le déficit SRU ») et sa disparition simultanée du programme, ainsi que la hiérarchie entre Les Nieux (risques nommés), Les Vignés (réseaux absents) et La Despensière (lisière urbanisée) ?** **3.Viabilité agricole : quelle démonstration de rentabilité et de maîtrise foncière fonde le classement A intégral, au vu du morcellement constaté par la Chambre d'agriculture ?**	
SANTACANA Monique	**RD16**	**La Despensière**	*1.Propriétaires d'un terrain (parcelle BA 37) dans le secteur de la Despensière, classé en zone A non constructible par le futur PLU, nous contestons ce classement intégral, le secteur étant déjà « principalement résidentiel » selon le Scot de 2017 (résidence des Haliades, Gendarmerie, villas) et bordé par le futur parc sportif de la Fiau.* *2.Nous proposons plutôt qu'une partie du secteur (parcelles 37 à 44) soit intégrée en zone 1AUa, urbanisée de façon limitée et encadrée par une OAP spécifique, dans la continuité de l'habitat existant.* *3.Cette démarche, sans visée spéculative, vise uniquement à permettre à des jeunes familles balarucoises — nos enfants et petits-enfants — de pouvoir se loger et vivre dans leur commune face à la pénurie et au coût des terrains. Contre le classement intégral en zone A de notre terrain à la Despensière ; proposition d'une zone 1AUa encadrée par une OAP (parcelles 37 à 44) pour permettre à nos enfants de se loger à Balaruc-les-Bains.*	le SCOT 2017 qualifie déjà le secteur de « principalement résidentiel » qui argumente le fondement opposable au classement intégral en zone A. La crédibilité est renforcée par l'entourage urbain (Haliades, gendarmerie, villas, futur parc de la Fiau) et rend l'hypothèse d'exploitations agricoles peu adaptée. la contestation de ce propriétaire est ciblée et constructive (1AUa + OAP sur les parcelles 37-44); le reste de l'analyse s' inscrit dans le sous thème du secteur de le Despensière. **la CE souhaite une réponse individuelle sur cette contribution à relier au sous thème zone A de la Despensière**	
GARCIA Régis	**RD20**	**la Despensière**	Le requérant concerne la modification de la zone 2AU de La Despensière en zone Agricole A , en invoquant l'incohérence du zonage avec le terrain et l'impossibilité d'un usage agricole près d'habitations mitoyennes. Le corps de la requête développe les différents points du projet de révision du PLU (DOO SCoT ;" dents creuses" : raffinerie; Les Nieux; et fait un parallèle avec la Despensière s'appuie sur le projet de PLU et les OAP mises en places) ; seule La Despensière (environ 7 ha) peut accueillir un programme d'environ 350 logements (dont 60 sociaux) plus une crèche, adossé au futur parc de La Fiau, avec réseaux et desserte existants, et permettre la requalification de l'entrée Nord en boulevard unifiant les deux Balaruc.	La demande affichée (La Despensière : zone 2AU ancien PLU reclassement en zone A dans le PLU actuel) développe un argumentaire en faveur de l'urbanisation de la Despensière : diagnostic foncier communal et géographique , comparaison des dents creuses, programmation de 350 logements, desserte, réseaux et vision d'entrée de ville. Le reclassement en zone A apparaît donc comme un rejet du statu quo (ni urbanisation, ni exploitation agricole réelle) plutôt que comme une finalité en soi. **la CE attend une réponse sur ce thème général de la zone A de la Despensière ce qui permettra de répondre ou de compléter le thème du dispositif règlementaire de ce secteur.**	idem supra

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

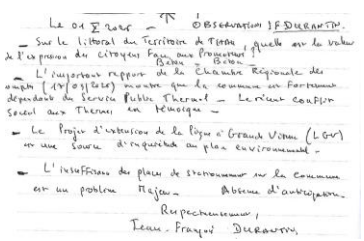
La Dépensière : La commissaire enquêtrice se satisfait de la réponse donnée sur les trois questions qui étaient posées au maître d'ouvrage sur ce secteur • • •

Compatibilité SCoT : La réponse est factuellement claire et argumentée

Cohérence interne : La réponse lève l'apparente contradiction soulevée : la mention du PADD vise la part urbanisée du secteur au titre du renouvellement urbain et non une extension

Viabilité agricole : La réponse est solidement étayée

Elle note toutefois que la question de la maîtrise foncière et du morcellement des parcelles n'est qu'imparfaitement traitée — le maître d'ouvrage renvoie à des échanges en cours avec la Chambre d'agriculture. Ce point, qui conditionne l'effectivité future d'une mise en exploitation, ne remet pas en cause la légalité du classement, mais constitue un point de vigilance

3.3.1. Aménagement et développement urbain PLU				**RP** déposition sur registre papier	**RD** déposition sur registre dématérialisé
NOM	**N° REQUETE**	**ZONE OU PARCELLAIRE**	**RESUME visite et /ou déposition**	**ANALYSE , NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE**	**MAITRE D'OUVRAGE**
M. Jean François DURANTIN	**RP5**	**déposition générale**		déposition qui regrette le manque d'anticipation en matière d'aménagement du territoire en 4 points : 1)Critique de l'urbanisation du littoral 2)Dépendance économique et financière au thermalisme 3)Inquiétude environnementale liée à la LGV 4)Déficit de stationnement . La 2 et la 3 dépendent d'autres autorités et sont hors sujet dans le cadre de cette enquête. La 1 et la 4 renvoient aux justifications des choix de développement du PADD et à la traduction réglementaire de la loi Littoral (limitations d'urbanisation des espaces remarquables, extension limitée de l'urbanisation). . **Question CE : les points 1 et 3 rentre dans le cadre du thème dispositif règlementaire et n'amène pas de question spécifique de la CE**	
anonyme	**RD 21**	**PROJET DE PLU ET CADRE DE VIE**	Je suis contre ce projet qui va transformer Balaruc-les-Bains, petite ville en tranquille en grosse agglomération avec des problèmes d' infrastructures et des problèmes liés à la prolifération des logements sociaux.	**la CE n'a pas de question particulière sur cette déposition qui est contre le projet présenté à l'enquête**	
Didier Jacques Marc	**RD14**	**PLU**	une déposition et un mémoire de 19 pages : "Nous demandons donc de prendre en considération les observations précédentes et de demander à la commune de préciser ou compléter le dossier sur les points suivants : 1.SCoT – incohérence entre la croissance démographique du PLU (0,46 %/an, 7 600 hab. en 2034) et celle du projet de SCoT du Bassin de Thau arrêté en février 2026 : la compatibilité doit être démontrée, ainsi que le calendrier d'adaptation. 2.Consommation foncière – méthodes de calcul peu claires (relevées par la MRAe) ; la trajectoire de référence (4,35 ha sur 2021-2030) est dépassée par les projets. 3.OAP des Nieux (210 logts) – urbanisation en zone de ruissellement : exiger les études hydrauliques, le niveau de protection, la gestion des ouvrages, les solutions alternatives ; la notion d'« habitat résilient dans un bassin de rétention » doit être définie et encadrée ; mobilité insuffisamment traitée. 4.Ressource en eau – l'adéquation entre eau disponible et croissance projetée (critique en été, avec l'activité thermale) n'est pas démontrée ; ce devrait être un préalable à l'urbanisation. 5.Logements – besoin estimé à 582, mais capacités non chiffrées (Cœur de station, Entrée de ville) ; exiger nombre total, localisation, échéancier et typologie du logement social (PLAI/PLUS/PLS). 6.Cœur de station – reconstruction sur 1 400 places de stationnement sans schéma global de replacement ; risques de submersion à intégrer. 7.Balaruc Loisirs – modifications annoncées après les avis des PPA (anciens tennis, déchetterie, rond-point) : le public doit être informé avant de se prononcer. 8.Raffinerie du Midi – recul du trait de côte signalé par la DDTM à intégrer dans les aménagements, ce qui n'a pas été fait pour l'établissement thermal. 9.Méthode – les compléments annoncés suite aux avis de la MRAe et des PPA doivent être intégrés avant l'approbation. Il demande à la commissaire enquêtrice que les 9 points soient précisés ou complétés avant l'approbation définitive, afin que le développement de la commune soit maîtrisé, compatible avec les capacités réelles du territoire et l'intérêt des générations future	Contribution nominative issue d'un document destiné aux élus de l'opposition à l'enquête publique sur la révision du PLU de Balaruc-les-Bains. Ils ne contestent pas le principe de la révision, mais demandent des précisions et un réexamen de certains choix pour sécuriser juridiquement et environnementalement le document en 9 points de vigilance. La CE considère cette requête comme individuelle; elle n'engage que la personne qui l'a déposé. ; (aucun mandat des "nous" concernés). Les arguments de la RD14 , sont corroborés après l'analyse de la CE, par le dossier et les avis de la MRAe et des PPA. l'observation est étayée et ses demandes de clarification légitimes. **La CE attends une réponse dans chaque thème où sont répartis ces 9 points de vigilance analysés (soit 1-2-3-5-6-)** Répartition récapitulative : •1. Aménagement et développement urbain PLU : points 1, 2, 5 (3 points) •2. Dispositif réglementaire : point 9 •3. Environnement et biodiversité : point 4 •6. OAP (sectorielles) : points 3, 6, 7 (3 points) , •4. Cadre de vie : aucun point en principal (n'intervient qu'en dimension secondaire : stationnement du Cœur de station, mobilité aux Nieux) •5. Risques : point 8 •7. OAP thématiques : aucun point (l'OAP TVB existante n'est pas contestée par RD14); La CE considère par ailleurs que l'observation RD14 ne conteste pas le principe de la révision mais sa sécurisation juridique, environnementale et territoriale. Sa spécificité est de s'appuyer presque exclusivement sur les pièces du dossier lui-même et sur les avis des personnes publiques associées, ce qui en fait l'une des contributions les plus étayées du registre.	Du fait du caractère transversal des questionnements de cette contribution , la Commune a souhaité répondre à l'ensemble des points soulevés. Pour l'ensemble des onglets, la Commune invite la CE à se rapporter à l'onglet Annexe C qui répond point par point aux éléments de la contribution n°14 (noté RD14 dans le PV de synthèse).
			1. compatibilité du PLU avec le nouveau projet de SCoT ; 2. calcul et trajectoire réelle de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; 5. nombre total et localisation des logements prévus par le PLU ;	**Points de vigilance sur lesquels la CE souhaite une réponse :** 1.SCoT : incohérence entre la croissance démographique du PLU (0,46 %/an, 7 600 hab. en 2034) et celle du projet de SCoT du Bassin de Thau arrêté en février 2026 : la compatibilité doit être démontrée, ainsi que le calendrier d'adaptation. 2.Consommation foncière : méthodes de calcul peu claires (relevées par la MRAe) ; la trajectoire de référence (4,35 ha sur 2021-2030) est dépassée par les projets. 5.Logements :besoin estimé à 582, mais capacités non chiffrées (Cœur de station, Entrée de ville) ; exiger nombre total, localisation, échéancier et typologie du logement social (PLAI/PLUS/PLS).	**Cf Annexe C**

Annexe C réponse de la collectivité à RD 14

Cohérence avec le futur projet de SCoT	**Point 1** Cohérence avec le futur projet de SCoT"La démarche de révision du PLU de Balaruc-les-Bains a été fortement impactée par le dérapage du calendrier de la révision du SCoT du Bassin de Thau. La révision du SCoT accuse un décalage d'environ une année sur son planning initial. En effet la chronologie de la procédure d'évolution du SCoT a été la suivante : - 2023 : 1er et 2eme débats sur le Projet d'aménagement stratégique (ancien PADD*) - 2024 : 1er arrêt du projet de SCOT révisé et bilan de la concertation - 2025 : Relance de la procédure et abrogation du 1er arrêt - 2025 : nouveau débat sur le Projet d'aménagement stratégique (PAS) - 2026 : nouvel arrêt du projet de SCOT révisé et bilan de la concertation par délibération du comité syndical du 24 février 2026 - 2026 : consultation, pour avis, des personnes publiques associées (PPA), des communes et des EPCI membres, pendant un délai de trois mois Bien qu'initialement, la commune avait fait le choix de la double démonstration de la compatibilité du futur PLU avec le SCoT de 2014 et le futur SCoT révisé , les nombreux décalages et l'instabilité de la procédure de révision du SCoT (plusieurs débats sur le PAS, plusieurs arrêts) ont conduit la commune, en accord avec les services de la DDTM à assurer la compatibilité avec le seul SCoT de 2014 (comme en témoignent les PV des différentes réunions PPA) du fait d'une méconnaissance du planning SCoT au moment de l'arrêt du PLU en décembre 2025. C'est pourquoi, la révision du PLU ne prend en compte que le seul document actuellement opposable, à savoir le SCoT de 2014. Il est important de rappeler que cette méthodologie a fait l'objet de plusieurs allers-retours avec les PPA et notamment la DDTM34 et le Syndicat Mixte du Bassin de Thau (structure porteuse du SCoT) et que celle-ci a reçu l'aval des PPA, notamment lors de la réunion PPA avant arrêt. Toutefois, bien que d'un point de vue réglementaire, le projet de révision du PLU, ne s'astreint à une compatibilité qu'avec le SCoT de 2014, les réflexions qui ont mené les travaux au cours de la procédure, ont été nourries par
Consommation foncière	**Point 2** "Entre 2011 et 2020, la consommation ENAF est estimée par le diagnostic artificialisation à 8,7 ha entraînant une consommation foncière d'environ 4-5 ha pour les dix prochaines années. Toutefois, il est rappelé que les objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de Thau en application des dispositions du Code de l'urbanisme (cf. article L151-4) étaient de 32ha pour la commune de Balaruc-les-Bains. Au cours de la durée d'application du PLU en vigueur, la commune de Balaruc-les-Bains s'est astreinte à réaliser nombre d'opérations en renouvellement. C'est pourquoi en accord avec les services de l'Etat, le choix a été fait de s'appuyer sur les capacités offertes par le SCoT du Bassin de Thau de manière mesurée. En effet, le SCoT du Bassin de Thau dans sa version en vigueur au moment de l'arrêt du PLU permet la consommation foncière de 32 ha (hors équipements). Ces 32ha sont répartis entre le foncier à vocation résidentiel (pour 22ha) et le foncier à vocation économique (pour 10ha). Concernant ce dernier, aucune consommation n'a été observée depuis 2017. Le PLU arrêté prévoit une consommation d'environ 5ha, soit une réduction de moitié par rapport aux possibilités données. Concernant le logement sur les 32 ha initialement prévus, seuls 7ha sont ciblés à destination du logement, soit seulement 1
Le programme de logements	**Point 5** "Le volume global estimé de besoin en production de logement est estimé à 582 logements sur la durée d'application du futur PLU (2024-2034). Il faut distinguer les logements produits au sein des secteurs d'extension, sous forme d'opération d'ensemble, des logements produits dans le temps long de manière diffuse au sein du tissu urbain constitué. Sur le stock de logements total une partie de la production est clairement identifiable : - environ 60 logements ont d'ores et déjà été réalisés en renouvellement sur la période 2024-2026 dont certaines opérations ont fait l'objet d'une concertation auprès de la population - environ 40 logements seront réalisés en renouvellement dans le cadre de l'opération Coeur de Station dont le programme a été présenté et fait l'objet d'une concertation auprès des habitants - environ 330 logements seront réalisés à l'intérieur des secteurs d'extensions entre les Vignés et les Nieux, dont le programme a été présenté et a fait l'objet d'une concertation forte auprès des habitants. La production des 170 logements restant sera assurée soit par le réinvestissement des dents creuses (localisées dans le rapport de présentation) pour environ une 50aine de logements (avec une densité cible de 20 logements/ha), soit par les processus de renouvellement urbain plus diffus (division parcellaire, démolition reconstruction de petites opérations, BIMBY, secteur de mutation UM identifié au plan de zonage, etc.). Pour ces derniers, il n'est ni possible, ni attendu dans le cadre d'un PLU d'identifier la totalité des programmes de logements qui pourront être réalisés dans le temps du PLU. Concernant les demandes relatives à la part de logements sociaux de ces opérations, elle sera celle définie par la Servitude de Mixité Sociale mise en place sur la commune de Balaruc (page 22 du réglement écrit),à savoir

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

La Dépensière : La commissaire enquêtrice se satisfait de la réponse donnée sur les trois questions qui étaient posées au maître d'ouvrage sur ce secteur • • •

Compatibilité SCoT : La réponse est factuellement claire et argumentée

Cohérence interne : La réponse lève l'apparente contradiction soulevée : la mention du PADD vise la part urbanisée du secteur au titre du renouvellement urbain et non une extension

Viabilité agricole : La réponse est solidement étayée

Elle note toutefois que la question de la maîtrise foncière et du morcellement des parcelles n'est qu'imparfaitement traitée — le maître d'ouvrage renvoie à des échanges en cours avec la Chambre d'agriculture. Ce point, qui conditionne l'effectivité future d'une mise en exploitation, ne remet pas en cause la légalité du classement, mais constitue un point de vigilance

3.3.2 Cadre de vie				**RP** déposition sur registre papier
NOM	type	ZONE OU PARCELLAIRE	RESUME visite et /ou déposition	ANALYSE , NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE
M.VIDAL	Oral		Inquiétude et interrogations sur les dispositions du PLU pour son quartier (circulation , jonction des voies…) une explication du projet PLU dans ce quartier notamment OAP des Nieux a été faite.Il n'a pas souhaité faire de déposition écrite.	La CE lui a exprimé qu'il pourrait se reporter au thème de l'OAP des Nieux dans le cadre de la réponse de la ville au procès verbal de synthèse des observations fait par la CE
Mme SORIANO	Oral	quartier du port Suttel et base de loisirs	elle est en fait intéressée par les projets opérationnels de son quartier et contactera l'adjoint à l'urbanisme pour un RDV.	explication de l'enquête en cours et des éléments du dossier relatif à son quartier et orientation vers la ville sur les projets opérationnels en cours.
anonyme	RD 21	PROJET DE PLU ET CADRE DE VIE	Je suis contre ce projet qui va transformer Balaruc-les-Bains, petite ville en tranquille en grosse agglomération avec des problèmes d' infrastructures et des problèmes liés à la prolifération des logements sociaux.	la CE n'a pas de question particulière sur cette déposition qui est contre le projet présenté à l'enquête
anonyme	RD 23	PROJET DE PLU ET CADRE DE VIE	*J'ai choisi de m'installer à Balaruc les Bains pour ma retraite. Si j'ai choisi Balaruc, c'est pour sa tranquillité et sa qualité de vie. Les problèmes liés à la prolifération de logements sociaux, je les ai fuis et je suis inquiet pour l'avenir de Balaruc. Je ne comprends pas ce choix qui ne peut que dégrader la commune par le manque d'infrastructures, l'augmentation de la délinquance et des incivilités, la dégradation de la qualité des commerces, …….*	Cette remarque n'amène pas de question de la part de la CE . Elle évoque simplement son inquiétude face à l'avenir "construit" de Balaric les Bains

4 personnes dont une contre-- 2 dépositions sur registres et 3 observations *APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE*

Ce thème, sans question particulière de la commissaire enquêtrice, ne justifiait pas de réponse spécifique de la part du maître d'ouvrage

3.3.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)				**RP** déposition sur registre papier	**RD** déposition sur registre dématérialisé
NOM	N° REQUETE	ZONE OU PARCELLAIRE	RESUME visite et /ou déposition	ANALYSE,NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE	MAITRE D'OUVRAGE
M. et Mme SAN PIETRO	ORAL	LES NIEUX	Informations sur secteur des Nieux ; échange et explication de laa CE sur l'enquête en cours concernée par une OAP et zonage 1AUa ; inquiétude sur les nuisances liées à l'usine voisine pour l'habitat	La déposition à venir sur registre dématérialisé n'a jamais été posée. **La CE attend une réponse sur le thème de cette OAP Les Nieux et de l'usine voisine (maintien de cette localisation; risque liée à cette ICPE; poussières et vents dominants?...)**	> Réponse question CE : • Sur le devenir de l'usine : Aujourd'hui la commune ne dispose pas de visibilité sur les projets de l'usine à moyen-long terme. Toutefois, de par sa situation en entrée de ville et au cœur des futures zones de projets, la commune a souhaité mettre en place un outil permettant de ne pas obérer les possibilités d'évolution de ce secteur. C'est pourquoi, un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été mis en place conformément aux possibilités conférées par l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme. Cet outil permet de geler ou limiter les constructions dans un secteur ciblé, le temps que la commune (ou l'intercommunalité) définisse un projet d'aménagement global sur le secteur. Dans le cas présent, la commune a souhaité mettre en place ce PAPAG pour une durée de 5 ans, lui permettant de réaliser les études idoines en lien avec les évolutions des projets limitrophes et entamer des échanges avec les propriétaires de l'usine et l'ensemble des éventuels parties prenantes (Sète Agglopôle Méditerranée, Etablissement Public Foncier, etc.) • Sur la prise en compte de l'Usine dans le cadre du projet de la ZAC des Nieux : Nous renvoyons au mémoire en réponse de l'Etude d'Impact de la ZAC p15 (disponible sur le site internet de la ville), un auto controle a été mis en place à la demande de la DREAL. Le résultat de 2023 montrait que les concentrations de poussière émises sont inférieures à 30 mg/m3. Jugé satisfaisant par l'Etat.
M. VIDAL	ORAL	LES NIEUX	Inquiétude et interrogations sur les dispositions du PLU pour son quartier (circulation , jonction des voies...) une explication du projet PLU dans ce quartier notamment OAP des Nieux a été faite.Il n'a pas souhaité faire de	**La CE lui a exprimé qu'il pourrait se reporter au thème de l'OAP des Nieux pour une réponse de la ville**	
BONNET Alain	RD10	LES NIEUX	IL s'oppose aux projets de liaisons routières du programme immobilier des Nieux "* Ouverture d'un accès au niveau du chemin des Nieux pour rejoindre le chemin d'Aymé. * Retrait du classement en impasse du chemin des Tamaris pour créer une liaison entre le chemin d'Aymé et la Rèche." Il dénonce une erreur d'appréciation de la mairie qui créerait un danger disproportionné pour les piétons et les usagers. Selon lui, ces voies résidentielles sont totalement inadaptées à un afflux massif de véhicules et au croisement des voitures.	Les liaisons proposées contredisent les orientations du PLU, qui priorisent les modes doux (piétons, vélos) et la gestion hydraulique (50 % de surfaces végétalisées, bassins de rétention) reprise dans cette OAP" les Nieux" . Dans le cadre du PLU, l'OAP précise les intentions et objectifs communaux qui doivent être repris dans le cadre du projet futur de ZAC qui sera soumis à concertation. **La CE souhaite une réponse dans le cadre général des observations du public sur ce thème.**	> Sur la question hydraulique : La gestion hydraulique n'est pas impactée par les liaisons routières évoquées puisque le chemin des tamaris n'est pas dans l'OAP et que le raccord au chemin des Nieux est deja prévu dans l'OAP et dans la ZAC. La priorité au mode doux évoquée dans l'OAP n'est pas en contradiction avec un aménagement différent du chemin des tamaris (hors OAP) et le raccordement au chemin des Nieux n'interdit aucunement des aménagements en faveur des modes doux. Enfin, le PLU n'a pas vocation à gérer les sens de circulation? ou définir le schéma de mobilité qui n'est pas l'objet de la présente enquête publique. > Pour rappel Calendrier ZAC : 09 fev 2022 modalité concertation ZAC, 14 juin 2023 bilan concertation, 5 dec 2024 PVU étude d'impact et mémoire en réponse de la ville, 12 mars 2025, création ZAC 10 sept 2025, approbation création
BLEUSE Alain	RD11	La Despensière à coté de l'OAP LA FIAU	Ce complément à la contribution n°6 soutient le maintien en zone à urbaniser (1AUa) d'un croissant de 2 ha dans le secteur de La Despensière (parcelles BA 37 à 44), en vis-à-vis du projet de parc sportif et de loisirs de La Fiau, pour y implanter 74 logements (R+1) dont 30 sociaux. La liaison douce avec La Fiau et une densité mesurée (36,1 log/ha) sont proposées, tout en préservant les quartiers pavillonnaires voisins	l'OAP de La Fiau est citée dans le cadre de la demande de constructibilité des terrains en face. **Cette observation en complément de la RD 6 est traitée dans son ensemble dans le cadre des réponses individuelles**	> Une réponse individuelle aux observations inscrites dans le courrier est faite à l'onglet "Réponses individuelles"

3.3.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation				**RP** déposition sur registre papier	**RD** déposition sur registre dématérialisé
NOM	**N° REQUETE**	**ZONE OU PARCELLAIRE**	**RESUME visite et /ou déposition**	**ANALYSE,NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE**	**MAITRE D'OUVRAGE**
Sauvaire Nicolas	RD12	**chemin des Tamaris**	Le chemin des Tamaris, impasse calme et familiale appréciée des résidents, cyclistes et touristes, risquerait de perdre sa tranquillité et sa sécurité en cas d'ouverture à la circulation automobile, transformant cet espace paisible en axe de transit bruyant et dangereux. *"Pour l'ensemble de ces raisons, je demande le maintien du chemin des Tamaris dans sa configuration actuelle et m'oppose à son ouverture à la circulation automobile .Je m'oppose donc à ce projet d'ouverture de l'impasse, qui risque selon moi d'entraîner une dégradation significative de la sécurité et de la tranquillité du quartier"*	Rapprochement de 3 dépositions la RD 2et la RD 10 et la RD19 ER4 Le chemin des Tamaris n'est pas une impasse il fait l'objet d'un emplacement réservé n°4 de 8 m de large ; 12 parcelles sont concernées par cet élargissement de voirie .cet **Question CE :** **pas de question de fond sur cet emplacement réservé** **M. Sauvaire est-il concerné par cette réserve ?**	> Réponse question CE : • Sur l'ER 4 : La mise en place de l'ER4 s'inscrit dans le cadre du plan de mobilité dont l'un des objectifs est de renforcer la sécurité des déplacements sur les voiries internes des quartiers pavillonnaires. Celles-ci ne présentent aujourd'hui plus des caractéristiques adaptées pour garantir, sur l'ensemble de leur linéaire, la sécurité des usagers. L'ER4 sur le chemin des Tamaris, du fait d'un linéaire important, dessert un nombre conséquent de propriétés. En outre, afin de concourir au développement des mobilités douces, la Commune, par le biais de l'élargissement de certaines voies, souhaite pouvoir mettre en place des cheminements et pistes cyclables sécurisées. Cette multimodalité de la voirie à terme nécessite sur certains axes spécifiques un élargissement. C'est notamment le cas pour le chemin des tamaris qui, sur certaines sections, dispose d'une largeur seulement de 2,5m (au droit de la parcelle AO704 par exemple). Par ailleurs, cet emplacement réservé pré-existait déjà à l'époque du POS, sans lien avec les projet des Nieux, preuve en est de la nécessité de son élargissement. En effet, le chemin des Tamaris est aujourd'hui fermé par une barrière dans sa partie sud, mais ne constitue pas pour autant une voie privée. L'apposition de cette barrière est relativement récente, et cette voirie n'a pas toujours présenté cette configuration. Enfin, le PLU n'a pas vocation à gérer les sens de circulation ou définir le schéma de mobilité qui n'est pas l'objet de la présente enquête publique.
MONNEAU Alexis - D2P Aménagement	RD18	**LES NIEUX**	"un courrier partageant nos observations relatives à la procédure de révision du PLU en cohérence avec les objectifs et conditions de réalisation du projet d'aménagement des Nieux" : le porteur du projet des Nieux soutient la révision du PLU mais demande, avant approbation, 5 ajustements de cohérence : le porteur du projet des Nieux soutient la révision du PLU mais demande, avant approbation, 5 ajustements de cohérence : Hauteur : harmoniser OAP (12 m) et règlement (14 m) ; préciser le calcul (terrain naturel, excavation, acrotère/faîtage) Densité : aligner la méthode (nette 50 logts/ha du PLU et brute 36 logts/ha du SCoT) Aires de jeux : préciser que la règle s'applique à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble Stationnement : normes proportionnées aux typologies, limitant l'imperméabilisation Schéma d'OAP : confirmer sa portée indicative (pas un plan masse)	Cet aménageur propose des modifications à la règlementation de l'OAP des Nieux : **Questions CE : comment la ville justifie l'écart 12/14 m ?** **Quelle méthode de densité et combien de logements aux Nieux ? Confirme-t-elle la portée indicative du schéma et l'appréciation à l'échelle de l'ensemble ?** **Des ajustements sont-ils prévus avant approbation, faute de quoi le projet des Nieux reste-t-il réalisable ? La CE souhaite une réponse dans le cadre des réponses du thème dispositif règlementaire**	> Réponse question CE : • Sur l'écart 12 et 14m : Il s'agit là d'une erreur matérielle lors de la rédaction, la bonne hauteur à prendre en compte est 14m vis-à-vis du terrain naturel avant travaux. Les modifications seront effectuées dans le PLU avant l'approbation. • Sur la méthode de calcul de la densité au sein des zones d'extension : Les calculs sont les suivants : - la densité brute se calcule en rapportant le nombre de logement total par rapport à la surface totale de la zone AU ; - la densité nette quant à elle est le nombre de logement total par rapport à *"La surface totale de l'opération comprend les îlots bâtis et espaces publics attenants à vocation d'habitat, les espaces publics de desserte et d'intérêt de quartier et tout autre élément de programme nécessaire au fonctionnement".* comme indiqué dans le PADD page 18. • Sur la question des aires de jeux : la commune entend la remarque du concessionnaire de la ZAC et va procéder aux ajustements nécessaires dans le lexique et le règlement afin de préciser que la notion d'opération dans le cas présent peut correspondre à "une opération de construction ou une opération d'aménagement d'ensemble", avant l'approbation. • Sur la question du stationnement : La commune ne souhaite pas différencier les besoins en place de stationnement selon la superficie des logements. La règle développée dans le cadre du projet de PLU arrêté sera maintenue sans que celle-ci ne remette en question la faisabilité de la ZAC. En effet cette règle était déjà existante dans le cadre des études préalables sans que cela n'ait remis en question la faisabilité ou l'opérationnalité de la démarche. • Sur la question de l'opposabilité du schéma : Conformément aux articles L151-6 à L151-7-3 du Code de l'urbanisme, les OAP (éléments écrits tout comme le plan de l'OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. En ce sens, inscrire "indicatif" sur le plan de l'OAP reviendrait à méconnaitre la portée juridique de celle-ci. De ce fait, la commune n'accédera pas à cette demande. Toutefois, une relecture de l'OAP sera effectuée afin de l'alléger et de ne définir que les éléments essentiels relatifs au projet porté par les élus pour la ZAC des Nieux. Eléments qui restent constitutifs du projet et ce depuis le début des études réalisées dans le cadre de la ZAC.

3.3.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation

RP déposition sur registre papier

RD déposition sur registre dématérialisé

NOM	N° REQUETE	ZONE OU PARCELLAIRE	RESUME visite et /ou déposition	ANALYSE,NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE	MAITRE D'OUVRAGE
anonyme	RD 24	OAP de la Fiau	*Je souhaite porter les observations suivantes :* *• Le nombre de places de stationnement prévu dans l'OAP actuelle, estimé à environ 300 places, peut interroger au regard des besoins réels du projet et de son emprise foncière. Il me semble qu'il y en a trop, que 200 places seraient suffisantes.* *• La répartition actuelle des équipements sportifs de part et d'autre de l'aqueduc antique conduit à mobiliser des espaces naturels à protéger situés à l'ouest du site (talus) et inondable au regard des cartographies de ruissellement du SLGRI qui mettaient en évidence un axe préférentiel d'écoulement des eaux pluviales à l'est du site. Le déplacement des « équipements de grande envergures (type terrain de foot) » à l'ouest du site permettrait de regrouper tous les équipements en préservant les espaces naturels à l'est et en optimisant la consommation d'espaces et la viabilisation •* *Une incohérence a été détectée entre le plan de l'OAP et l'article accès voie de l'OAP. Sur le plan, il y a un accès prévu sur la route de Montpellier qui n'est pas précisé dans le texte. Cet accès permettrait d'éviter la concentration du trafic sur le chemin des vignes.*	L'acceptation de la demande implique une justification nouvelle au rapport de présentation (insertion paysagère depuis la RD 2 E, entrée de ville, covisibilités avec l'étang de Thau et le mont Saint-Clair) une incidence éventuelle des hauteurs graphiques : le règlement écrit devrait être cohérent avec le règlement graphique. **Questions de la CE sur les thèmes OAP et rappel en dispositif règlementaire** 1.Stationnement :e dimensionnement d'environ 300 places ? La commune peut-elle justifier ce chiffre, ou envisager une programmation modulable d'environ 200 places extensible ? 2.Hydraulique : Les cartographies de ruissellement du SLGRI et l'axe d'écoulement préférentiel à l'est ont-ils été intégrés au plan de composition de l'OAP ? Un basculement des équipements de grande envergure vers l'ouest a-t-il été étudié, et avec quelles conclusions en matière de gestion des eaux pluviales et de préservation du talus? 3.Cohérence plan / texte : L'accès matérialisé sur le plan depuis la route de Montpellier est-il souhaité ? Le maître d'ouvrage peut-il préciser sa vocation (desserte du parking, secours, exploitation), et le cas échéant l'inscrire à l'article « accès et voiries » — ou supprimer sa représentation graphique ? 4.Chemin des Vignés : La voirie actuelle supporte-t-elle, en l'état ou après aménagement, l'ensemble du trafic généré (capacité, sécurité des usagers doux, franchissement du camping des Vignés) ? 5.Patrimoine et paysage : Toute relocalisation des équipements est-elle compatible avec le périmètre de protection de l'aqueduc (10 m) et le futur PDA, ainsi qu'avec l'objectif de limitation de l'artificialisation (10,1 ha)?	> Réponse question CE : • 1. Sur le stationnement : Depuis l'arrêt du PLU, les études et la concertation sur le projet de la Fiau ont fait évoluer certains points du programme. En effet, le nombre de stationnement au regard des besoins de l'évolution des pratiques etc. a permis de recalibrer le besoin pour atterrir autour de 200 places. Ces éléments seront modifiés dans le corps de l'OAP. • 2. Sur la gestion hydraulique : Depuis l'arrêt du PLU, les études et la concertation sur le projet de la Fiau ont fait évoluer certains points du programme. En effet comme le précise, à raison, la contribution n°24, la cartographie de ruissellement du SLGRI, met en évidence un axe préférentiel d'écoulement des eaux pluviales à l'est du site. De ce fait la commune procédera à une adaptation de son projet d'aménagement, en déplaçant les "équipements de grande envergures (type terrains de foot)" à l'ouest du site. Ceci permettra de regrouper tous les équipements en préservant les espaces naturels à l'est et en optimisant la consommation d'espace. Cette modification aura lieu avant l'approbation. • 3. Sur la cohérence de positionnement des accès entre le schéma de l'OAP et le texte : En effet, il s'agit là d'une erreur matérielle. Une mention de l'accès sur la route de Montpellier sera rajoutée au texte de l'OAP. Celui-ci doit permettre d'éviter la concentration du trafic sur le chemin des Vignés. Cette modification sera faite avant l'approbation. Le niveau de definition d'une OAP ne doit pas être aussi précis au point de définir les accès secours. • 4. Sur le chemin des Vignés : 2 accès sont prévus , un route de Montpellier et un chemin des Vignés, de ce fait les flux vont être repartis entre ces deux accès. La commune confirme que le chemin des Vignés devra être aménagé; en effet celui-ci ne disposant d'aucun aménagement pour les piétons et les cycles, le projet sera l'occasion d'aménager une voie pour tous les usages. • Sur le patrimoine et le paysage : Oui le périmètre de protection de l'aqueduc est inscrit comme élément de base dans les réflexions et ce depuis l'origine du projet. Quelques soient les modifications effectuées, le périmètre de protection de 10 mètres de part et d'autre de l'aqueduc sera préservé. Concernant le périmètre artificialisé, celui-ci était initialement de 17ha. La commune dans une recherche de sobriété a procédé à une relecture de son projet d'aménagement pour ne prévoir l'artificialisation que de 10ha sur la totalité de l'emprise. Pour mémoire le SCoT du Bassin de Thau ne fixe pas, dans sa version en vigueur de stock foncier pour l'aménagement d'équipements.

3.3.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation

RP déposition sur registre papier

RD déposition sur registre dématérialisé

NOM	N° REQUETE	ZONE OU PARCELLAIRE	RESUME visite et /ou déposition	ANALYSE,NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE	MAITRE D'OUVRAGE
anonyme	RD 24	OAP de la Fiau	*Je souhaite porter les observations suivantes :* *• Le nombre de places de stationnement prévu dans l'OAP actuelle, estimé à environ 300 places, peut interroger au regard des besoins réels du projet et de son emprise foncière. Il me semble qu'il y en a trop, que 200 places seraient suffisantes.* *• La répartition actuelle des équipements sportifs de part et d'autre de l'aqueduc antique conduit à mobiliser des espaces naturels à protéger situés à l'ouest du site (talus) et inondable au regard des cartographies de ruissellement du SLGRI qui mettaient en évidence un axe préférentiel d'écoulement des eaux pluviales à l'est du site. Le déplacement des « équipements de grande envergures (type terrain de foot) » à l'ouest du site permettrait de regrouper tous les équipements en préservant les espaces naturels à l'est et en optimisant la consommation d'espaces et la viabilisation •* *Une incohérence a été détectée entre le plan de l'OAP et l'article accès voie de l'OAP. Sur le plan, il y a un accès prévu sur la route de Montpellier qui n'est pas précisé dans le texte. Cet accès permettrait d'éviter la concentration du trafic sur le chemin des vignes.*	L'acceptation de la demande implique une justification nouvelle au rapport de présentation (insertion paysagère depuis la RD 2 E, entrée de ville, covisibilités avec l'étang de Thau et le mont Saint-Clair) une incidence éventuelle des hauteurs graphiques : le règlement écrit devrait être cohérent avec le règlement graphique. **Questions de la CE sur les thèmes OAP et rappel en dispositif règlementaire** 1.Stationnement :e dimensionnement d'environ 300 places ? La commune peut-elle justifier ce chiffre, ou envisager une programmation modulable d'environ 200 places extensible ? 2.Hydraulique : Les cartographies de ruissellement du SLGRI et l'axe d'écoulement préférentiel à l'est ont-ils été intégrés au plan de composition de l'OAP ? Un basculement des équipements de grande envergure vers l'ouest a-t-il été étudié, et avec quelles conclusions en matière de gestion des eaux pluviales et de préservation du talus? 3.Cohérence plan / texte : L'accès matérialisé sur le plan depuis la route de Montpellier est-il souhaité ? Le maître d'ouvrage peut-il préciser sa vocation (desserte du parking, secours, exploitation), et le cas échéant l'inscrire à l'article « accès et voiries » — ou supprimer sa représentation graphique ? 4.Chemin des Vignés : La voirie actuelle supporte-t-elle, en l'état ou après aménagement, l'ensemble du trafic généré (capacité, sécurité des usagers doux, franchissement du camping des Vignés) ? 5.Patrimoine et paysage : Toute relocalisation des équipements est-elle compatible avec le périmètre de protection de l'aqueduc (10 m) et le futur PDA, ainsi qu'avec l'objectif de limitation de l'artificialisation (10,1 ha)?	> Réponse question CE : • 1. Sur le stationnement : Depuis l'arrêt du PLU, les études et la concertation sur le projet de la Fiau ont fait évoluer certains points du programme. En effet, le nombre de stationnement au regard des besoins de l'évolution des pratiques etc. a permis de recalibrer le besoin pour atterrir autour de 200 places. Ces éléments seront modifiés dans le corps de l'OAP. • 2. Sur la gestion hydraulique : Depuis l'arrêt du PLU, les études et la concertation sur le projet de la Fiau ont fait évoluer certains points du programme. En effet comme le précise, à raison, la contribution n°24, la cartographie de ruissellement du SLGRI, met en évidence un axe préférentiel d'écoulement des eaux pluviales à l'est du site. De ce fait la commune procédera à une adaptation de son projet d'aménagement, en déplaçant les "équipements de grande envergures (type terrains de foot)" à l'ouest du site. Ceci permettra de regrouper tous les équipements en préservant les espaces naturels à l'est et en optimisant la consommation d'espace. Cette modification aura lieu avant l'approbation. • 3. Sur la cohérence de positionnement des accès entre le schéma de l'OAP et le texte : En effet, il s'agit là d'une erreur matérielle. Une mention de l'accès sur la route de Montpellier sera rajoutée au texte de l'OAP. Celui-ci doit permettre d'éviter la concentration du trafic sur le chemin des Vignés. Cette modification sera faite avant l'approbation. Le niveau de definition d'une OAP ne doit pas être aussi précis au point de définir les accès secours. • 4. Sur le chemin des Vignés : 2 accès sont prévus , un route de Montpellier et un chemin des Vignés, de ce fait les flux vont être repartis entre ces deux accès. La commune confirme que le chemin des Vignés devra être aménagé; en effet celui-ci ne disposant d'aucun aménagement pour les piétons et les cycles, le projet sera l'occasion d'aménager une voie pour tous les usages. • Sur le patrimoine et le paysage : Oui le périmètre de protection de l'aqueduc est inscrit comme élément de base dans les réflexions et ce depuis l'origine du projet. Quelques soient les modifications effectuées, le périmètre de protection de 10 mètres de part et d'autre de l'aqueduc sera préservé. Concernant le périmètre artificialisé, celui-ci était initialement de 17ha. La commune dans une recherche de sobriété a procédé à une relecture de son projet d'aménagement pour ne prévoir l'artificialisation que de 10ha sur la totalité de l'emprise. Pour mémoire le SCoT du Bassin de Thau ne fixe pas, dans sa version en vigueur de stock foncier pour l'aménagement d'équipements.

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

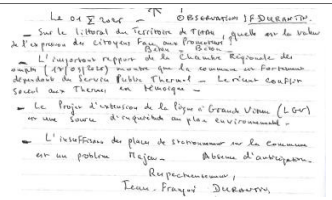
La commissaire enquêtrice se satisfait de la réponse donnée sur ce thème Les réponses sont globalement circonstanciées, argumentées et appuyées sur des bases juridiques ou des études (DREAL, SLGRI, étude d'impact ZAC).

La commune reconnaît explicitement plusieurs erreurs matérielles et s'engage sur des corrections avant approbation : hauteur, aires de jeux, stationnement, composition hydraulique, accès. C'est un signal de réactivité et de prise en compte des observations.

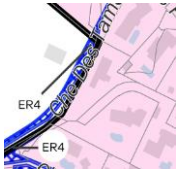
Les refus sont motivés (stationnement, portée « indicative » du schéma), l'argument juridique sur l'opposabilité des OAP étant solide.

La démarche de sobriété (17 ha → 10 ha d'artificialisation) et le traitement des eaux pluviales vont dans le sens des orientations affichées.

3.3.4 Dispositif règlementaire				**RD** déposition sur registre papier	**RD** déposition sur registre dématérialisé
NOM	**N° REQUE**	**ZONE OU PARCELLAIRE**	**RESUME visite et /ou déposition**	**NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE**	**MAITRE D'OUVRAGE**
M. Marc MONDINO	RP1	**secteur bergerie zone A et emplacement réservé parcelle AX 71 117 rue de la Douane**	demande de modification de zonage de A (agricole) en U (urbaine) d'une bergerie transformée en habitation 	Cette requête rejoint la demande RP4 et RD3 : Dans le cadre du règlement du PLU soumis à l'enquête : Activités agricole- l'objectif est de préserver les terres agricoles et de limiter l'artificialisation des sols (alignement avec la loi ZAN). Le droit de préemption du Conseil départemental de l'hérault au titre ENS -R 5 prévoir un élargissement à 8 m. Exceptions : Les constructions existantes non agricoles peuvent être enregistrées, mais pas étendues (sauf pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité. Servitudes : La parcelle AX 71 est soumise à un droit de préemption (protection des espaces naturels sensibles) et à des obligations de débroussaillement (risque incendie Question CE : Quelle position sur une éventuelle modification du zonage souhaite prendre la commune au regard de ces parcelles limitrophes du chemin ? Pour ce qui concerne la Bergerie : comment peut -on sortir de cette situation irrégulière liée aux travaux effectués qui ne correspondent pas au permis de construire déposé suite à ma visite en limite de propriété ? **Question CE :** Quelle position sur une éventuelle modification du zonage souhaite prendre la commune au regard de ces parcelles limitrophes du chemin ? Pour ce qui concerne la Bergerie : comment peut -on sortir de cette situation irrégulière liée aux travaux effectués qui ne correspondent pas au permis de construire déposé suite à ma visite en limite de propriété ? **La CE souhaite une réponse reprenant les points abordés dans le courrier produit. Dans ce thème secteur de la Bergerie**	**> Concernant l'intégration de la Bergerie en zone U :** Ce secteur historiquement classé en zone A participe du souhait de la commune de conserver des espaces dévolus à l'activité agricole. En outre, le chemin de la Bergerie constitue une rupture urbaine franche entre les tissus pavillonnaire du secteur de la Rèche et le secteur global de la bergerie qui est un secteur de friche agricole faisant l'objet de mitage. C'est pourquoi afin de ne pas accentuer cette situation de mitage, de lutter contre les processus de cabanisation observables sur le littoral languedocien (notamment sur le pourtour de l'étang de Thau), de conserver une limite d'urbanisation franche et péréniser les espaces agricoles, la commune ne souhaite pas modifier le zonage existant. En outre, le règlement de la zone A, prévoit, afin de ne pas être bloquant pour les habitations existantes, des extensions possibles à hauteur de 50% de la Surface de Plancher initiale de la construction (à la date d'approbation du PLU) dans le limite de 40m², sans que celle-ci ait pour effet de créer un logement supplémentaire. En outre, ce secteur se trouve à proximité des secteurs marqués par le risque incendie. Afin de garantir la sécurité des biens et des personnes, la commune ne souhaite pas voir se développer l'urbanisation sur ses franges. Le classement en zone agricole associé au développement d'un projet agricole, permettrait une gestion raisonnée de ces espaces et péréniserait une bande tampon vis-à-vis du secteur urbanisé au sud du chemin de la Bergerie. **> Concernant la question d'irrégularité de la Bergerie** : Bien que cette question ne soit pas en lien avec la procédure de révision, la commune souhaite apporter la réponse suivante : Le PC a été délivré le 11 aout 1978 pour un restaurant et logement de fonction dans un batiment agriole désaffecté. Le changement de destination du restaurant en logement a eu lieu entre 1978 et 1997 (acquisition aux enchères du batiment par M MONDINO) Sur l'acte notarié, il est précisé maison d'habitation. Le changement de destination sans travaux, entre 1997 et 2007, n'était pas soumis à autorisation d'urbanisme au seul titre du changement de destination. La destination d'habitation pourrait être retenue comme régulièrement constituée.
M. LUBRANO Jean Gérald	RP 4	**secteur bergerie zone A parcelle AX 71**	Il est en cours d'acquisition de la propriété de M. Mondino ancienne bergerie ; il a fait l'historique de ce projet et se pose des questions sur la conformité de ce bâtiment. Ce projet nécessite une clarification de la ville quant au devenir possible de cette parcelle à l'examen des pièces fournis : permis de construire initial et de la réalité bâti qui n'y correspond pas donc a priori non conforme et à un certificat d'urbanisme d'information et non opérationnel. Cette interrogation est à rapprocher de la RP1 M. MONDINO . Même si la personne ne fait pas de requête les pièces suivantes ont été déposées : CU d'information dans le cadre de la cession et permis de construire initial sur cette bergerie.	**Question CE :** Même si M. LUBRANO n' a pas souhaité faire une déposition quelle est la position de la collectivité sur le devenir de cette bergerie en zone agricole suite au permis de construire de 2018 et les travaux effectivement réalisés ? Une mise en conformité est-elle possible légalement? **La CE souhaite une réponse reprenant les points abordés dans le courrier produit. Dans ce thème secteur de la Bergerie**	**Cf réponse précédente (supra)**
M.Eric Vandeputte	RD3	**secteur bergerie zone A et ER3 parcelle AX 85**	Demande d'ajustement ponctuel pour intégrer la parcelle AX85 (2 820 m²), actuellement en zone agricole (A), à la zone UD3 (habitat individuel de faible densité) la jouxtant au nord du chemin de la Bergerie. Les arguments de la requête : situation en bordure UD3; absence d'usage agricole; présence d'habitat diffus à proximité ;compatible avec philosophie du PADD; ajustement d'une parcelle aux caractéristiques urbaines desservie par chemin de la bergerie(élargissement prévu R n°3); absence de potentiel agricole notion de dent creuse; 	La révision en cours a expressément inscrit à son programme la réflexion sur « le devenir de la zone agricole située entre le chemin de la Bergerie et la RD600 », ce qui montre que ce secteur est identifié comme un enjeu communal assumé (Ville de Balaruc-les-Bains – Révision du PLU, Registre de la concertation). La contribution s'inscrit donc dans un débat ouvert par la commune elle-même. Les objectifs de la zone A sont de stopper le mitage et de préserver les terres agricoles . Les constructions d'habitations existantes bénéficie de possibilité d'évolution mesurée dans le cadre du règlement(justification des choix (doc A3) Cette requête rejoint la demande RP1 : quelle position souhaite prendre la commune au regard de ces parcelles limitrophes du chemin? **La CE souhaite une réponse reprenant les points abordés dans ce thème : secteur de la Bergerie La CE souhaite** u	**> Concernant l'intégration de la parcelle AX85 en zone U** : Ce secteur historiquement classé en zone A participe du souhait de la commune de conserver des espaces dévolus à l'activité agricole. En outre, le chemin de la Bergerie constitue une rupture urbaine franche entre les tissus pavillonnaires du secteur de la Rèche et le secteur global de la Bergerie, qui est un secteur de friche agricole faisant l'objet de mitage. C'est pourquoi afin de ne pas accentuer cette situation de mitage, de lutter contre les processus de cabanisation observables sur le littoral languedocien (notamment sur le pourtour de l'étang de Thau), de conserver une limite d'urbanisation franche et péréniser les espaces agricoles, la commune ne souhaite pas modifier le zonage existant. **> Concernant l'ER3 "élargissement du chemin de la Bergerie"** : celui-ci a pour objectif l'élargissement de la voie qui, à partir de la parcelle AX084, connait un fort rétrécissement (passage de 16mètres à 6 mètres), générant des problématiques de sécurité. En outre, l'élargissement du chemin de la Bergerie a également pour objet l'aménagement de trottoirs sécurisés permettant, en plus de sécuriser les déplacements doux des riverains, de relier le départ des chemins de randonnées et balades en direction du Massif de la Gardiole, via le chemin débutant entre les parcelles AX084 et AX072.
BOULLE Hervé	RD5	**servitudes AQUEDUC**	Je suis concerné par le tracé de l'aqueduc romain , et en ce week-end de journées du patrimoine je ne peux que souscrire à votre proposition qui va permettre de rendre enfin compréhensible les périmètres de protection du patrimoine en sortant du zonage des 500 m qui cristallisait les incompréhensions et les oppositions, Les zonages et explications sont clairement exposés Avis très favorable	AVIS FAVORABLE concernant le périmètre de délimitation des abords des monuments historiques de Balaruc-les-Bains ; **pas de question de la CE**	

3.3.4 Dispositif règlementaire				RD déposition sur registre papier	RD déposition sur registre dématérialisé
NOM	N° REQUETE	ZONE OU PARCELLAIRE	RESUME visite et /ou déposition	NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE	MAITRE D'OUVRAGE
MARINE BOUTILLON TAVERNE	RD2	Camping Le Mas du Padré zone UL parcelles AZ 53 et AZ 6854 chemin du Mas du Padre	déposition et mémoire sue le dispositif règlementaire	Voir la réponse dans le thème : réponses individuelles	> Une réponse individuelle aux observations inscrites dans le courrier est faite à l'onglet "Réponses individuelles"
M. Jean François DURANTIN	RP5	déposition générale		déposition qui regrette le manque d'anticipation en matière d'aménagement du territoire en 4 points : 1)Critique de l'urbanisation du littoral 2)Dépendance économique et financière au thermalisme 3)Inquiétude environnementale liée à la LGV 4)Déficit de stationnement . La 2 et la 3 dépendent d'autres autorités et sont hors sujet dans le cadre de cette enquête. La 1 et la 4 renvoient aux justifications des choix de développement du PADD et à la traduction réglementaire de la loi Littoral (limitations d'urbanisation des espaces remarquables, extension limitée de l'urbanisation). Question CE : les points 1 et 3 rentre dans le cadre du thème dispositif règlementaire et n'amène pas de question spécifique de la CE	
Association Balaruc Patrimoine et Environnement M. AYATS vice président de l'association	RP2	Maison du Dr GROS protection	L'Association Balaruc Patrimoine et Environnement demande la protection de la Maison du Docteur Gros (8 avenue de la Gare, Balaruc-les-Bains)  	Voir la réponse individuelle à cette association	Cf réponse précédente à l'onglet Aménagement et Développement Urbain
M. et Mme AYATS	RP3	8 avenue de la Gare		Les requêtes RP 2 et RP 3 ont un même objet . Voir le thème : réponses individuelles La CE souhaite une réponse individuelle reprenant celle de l'association ou du vice président suite dépôt du mandat l'autorisant au nom de l'association.	Cf réponse précédente à l'onglet Aménagement et Développement Urbain
anonyme	RD9	règlement écrit piscines	une modification de la règle d'implantation des piscines en zone UD à Balaruc-les-Bains est proposé , en réduisant la distance minimale des limites séparatives de 2 mètres à 1 mètre pour les piscines enterrées de ≤ 10 m². Arguments avancés : Optimisation des petites parcelles (fréquentes dans les quartiers pavillonnaires), sans nuire au voisinage (impact limité sur ensoleillement, vues et nuisances). Alignement sur les pratiques locales : d'autres communes du bassin de Thau appliquent déjà cette souplesse, prouvant sa compatibilité avec un aménagement de qualité. Objectif : Concilier flexibilité pour les propriétaires et préservation des objectifs du PLU (intégration urbaine et cadre de vie).	La CE souhaite une réponse sur cette proposition dans le cadre du thème "dispositif règlementaire-points du règlement écrit " Est- elle acceptable et sinon pourquoi?	> Réponse question CE : La commune de Balaruc-les-Bains entend les arguments en faveur de l'optimisation des parcelles qui sont de plus en plus petites. C'est pourquoi les dispositions réglementaires seront ajustées afin que les piscines implantées au niveau naturelle puissent être implantées à minimum 1 mètres des limites séparatives.
GUIDONI Sophie - SIGEO	RD7	servitudes	Participation PPA - RTE - pour révision PLU courrier de réponse et ses annexes du Réseau de Transport d'Electricité.	la lettre et la plaquette de RTE sont intégrées au PLU dans le cadre de l'enquête ; sans questionnement pour La CE	
	RD8		Participation PPA - RTE - pour révision PLU courrier de réponse et ses annexes du Réseau de Transport d'Electricité et demande ne pas tenir compte des documents transmis par mail vendredi 18/09 à 15h14.(RD 7) é.	correction des données sans questionnement pour LA CE	

3.3.4 Dispositif règlementaire				**RD** déposition sur registre dématérialisé	**RD** déposition sur registre papier
NOM	**N° REQUETE**	**ZONE OU PARCELLAIRE**	**RESUME visite et /ou déposition**	**NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE**	**MAITRE D'OUVRAGE**
Anonyme	**RD 4**	**bruit**	cette personne propose d'imposer une distance minimale de 50 mètres entre les habitations et tout espace extérieur (chenils, enclos, etc.) utilisé régulièrement pour la garde de chiens, dès le premier chien, jour et nuit. L'objectif est de limiter les nuisances sonores, olfactives et les conflits de voisinage, tout en prévoyant des exceptions si des mesures efficaces sont mises en place, notamment un hébergement nocturne en local fermé.	Les élevages canins, doivent respecter une distance minimale de 100 mètres des habitations ; il n'existe pas de règle nationale imposant une distance pour la détention de chiens par des particuliers. Certains PLU peuvent imposer des reculs spécifiques (ex. : 3 à 5 mètres pour d'autres types de nuisances sonores, comme les pompes à chaleurs) ou des mesures acoustiques. Le PLU peut imposer des contraintes de construction et délimiter les zones de nuisances sonores où les futures habitations devront obligatoirement intégrer une isolation acoustique renforcée. Les nuisances sonores en milieu urbain sont difficilement à règlementer en milieu urbain surtout dans le cadre règlementaire des PLU. A mettre en// RD15 pour une réponse commune sur cet aspect rarement traité dans le dispositif règlementaire à coté pour les activités **Question CE : envisagez -vous une amélioration de la prise en compte sonore dans le cadre de ce PLU? Une réponse commune est attendu dans le cadre du thème : Dispositif règlementaire**	**> Réponse question CE :** Le requérant fait référence aux nuisances sonores susceptibles d'être générées par la présence de chiens, notamment dans le cadre de chenils ou d'élevages canins. Il convient de rappeler que les élevages canins relèvent d'une réglementation spécifique qui impose notamment des distances minimales vis-à-vis des tiers, généralement de l'ordre de 100 mètres selon la nature et l'importance de l'activité. Ces activités sont par ailleurs assimilées, au regard du Code de l'urbanisme, à des activités agricoles lorsqu'elles répondent aux critères réglementaires applicables. Dans le cadre de la révision du PLU, les dispositions applicables aux zones urbaines ne permettent pas l'implantation de nouvelles exploitations agricoles. Dès lors, si la situation évoquée correspond à un élevage ou à une activité professionnelle assimilable, celle-ci relève soit d'un régime déjà encadré par la réglementation sectorielle applicable, soit d'un contrôle relevant des pouvoirs de police compétents. Si une installation de ce type était implantée en contradiction avec les règles d'urbanisme en vigueur, il appartient aux services compétents d'en apprécier la situation et, le cas échéant, d'engager les procédures adaptées. En revanche, lorsque la présence de chiens relève d'un usage domestique ou d'une détention par des particuliers, aucune disposition législative ou réglementaire nationale ne prévoit de distance minimale obligatoire entre les habitations et les espaces extérieurs accueillant des animaux domestiques. Les nuisances potentielles générées par ces situations relèvent principalement des dispositions du Code de la santé publique, du Code civil, des pouvoirs de police du Maire en matière de trouble de voisinage ainsi que, le cas échéant, de procédures judiciaires fondées sur la notion de trouble anormal de voisinage. Par ailleurs, le PLU n'a pas vocation à réglementer les comportements individuels ni à encadrer directement les nuisances sonores ponctuelles liées à l'occupation des propriétés privées. Les outils du document d'urbanisme permettent principalement d'organiser l'occupation du sol, de définir les destinations autorisées et de fixer certaines règles de construction ou d'implantation des bâtiments. Il n'existe pas de fondements juridiques sur lesquels s'appuyer permettant d'imposer une distance minimale générale de 50 mètres entre les habitations et les espaces privatifs accueillant des chiens, ni de réglementer la détention d'animaux par les particuliers. Concernant la prise en compte plus globale des enjeux acoustiques, le projet de PLU intègre déjà les servitudes et prescriptions réglementaires relatives aux principales infrastructures génératrices de bruit, conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, dans un contexte urbain constitué où les nuisances sonores peuvent provenir de multiples usages de la vie quotidienne, le PLU ne constitue pas l'outil juridique le plus adapté pour traiter les problématiques de voisinage liées aux animaux domestiques. Ces situations relèvent davantage des pouvoirs de police du Maire et des dispositifs existants de prévention et de traitement des troubles de voisinage. En conséquence, il n'est pas envisagé d'introduire dans le PLU une disposition spécifique imposant une distance minimale entre les habitations et les espaces destinés à la garde de chiens. La demande formulée dépasse le champ de compétence du document d'urbanisme et relève d'autres dispositifs réglementaires déjà existants.
anonyme	**RD15**	**règlementation bruit**	sur la question des nuisances susceptibles de résulter de la garde habituelle de chiens en secteurs résidentiels //RD4	complément à traiter avec précédentes requêtes (voir note établi) réponse à faire dans thème dispositif règlementaire zonage mettre en// RD4 pour une réponse commune sur cet aspect rarement traité dans le dispositif règlementaire excepté pour les activités. **Question CE : envisagez -vous une amélioration de la prise en compte sonore dans le cadre de ce PLU?** **Une réponse commune est attendu dans le cadre du thème : Dispositif règlementaire**	
BLEUSE Alain	**RD6**	**La Despensière zone A**	L'observation porte sur un croissant de lisière de 2,05 ha (parcelles BA 37 à 42 et 44), actuellement en 2AU dans le PLU 2017, dont la demande vise à le reclasser en 1AUa	**RD6//RD11 voir la réponse dans le thème : Réponses individuelles sur ces deux contributions(RD6 et 11) même si elle est intégrée au sous thème zone A de la Dépensière**	**Cf réponse précédente à l'onglet Aménagement et Développement Urbain**
BLEUSE Alain	**RD11**	**La Despensière**	Ce complément à la contribution n°6 soutient le maintien en zone à urbaniser (1AUa) d'un croissant de 2 ha dans le secteur de La Despensière (parcelles BA 37 à 44), e	**RD6//RD11 Voir la réponse dans le thème : réponses individuelles sur ces deux contributions(RD6 et 11) même si elle est intégrée au sous thème zone A de la Dépensière**	**Cf réponse précédente à l'onglet Aménagement et Développement Urbain**
SANTACANA Monique	**RD16**	**La Despensière**	*1.Propriétaires d'un terrain (parcelle BA 37) dans le secteur de la Despensière, classé en zone A non constructible par le futur PLU, nous contestons ce classement …*	**Voir la réponse dans le thème : Réponses individuelles sur cette contribution même si elle est intégrée au sous thème zone A de la Dépensière**	**Cf réponse précédente à l'onglet Aménagement et Développement Urbain**
GARCIA Régis	**RD20**	**la Despensière**	Le requérant concerne la modification de la zone 2AU de La Despensière en zone Agricole A , en invoquant l'incohérence du zonage avec le terrain et l'impossibilité d'un usage agricole près d'habitations mitoyennes. Le corps de la requête développe les différents points du projet de révision du PLU (DOO SCoT ;" dents creuses" : raffinerie; Les Nieux; et fait un parallèle avec la Despensière s'appuie sur le projet de PLU et les OAP mises en places) ; seule La Despensière (environ 7 ha) peut accueillir un programme d'environ 350 logements (dont 60 sociaux) plus une crèche, adossé au futur parc de La Fiau, avec réseaux et desserte existants, et permettre la requalification de l'entrée Nord en boulevard unifiant les deux Balaruc.	La demande affichée (La Despensière : zone 2AU ancien PLU reclassement en zone A dans le PLU actuel) développe un argumentaire en faveur de l'urbanisation de la Despensière : diagnostic foncier communal et géographique , comparaison des dents creuses, programmation de 350 logements, desserte, réseaux et vision d'entrée de ville. Le reclassement en zone A apparaît donc comme un rejet du statu quo (ni urbanisation, ni exploitation agricole réelle) plutôt que comme une finalité en soi. (pour informations voir réponses des autres dépositions de ce secteur) **la CE attend une réponse dans ce thème dispositif règlementaire :la zone A de la Despensière.**	**Cf réponse précédente à l'onglet Aménagement et Développement Urbain**

3.3.4 Dispositif règlementaire				**RD** déposition sur registre papier	**RD** déposition sur registre dématérialisé
NOM	**N° REQUETE**	**ZONE OU PARCELLAIRE**	**RESUME visite et /ou déposition**	**NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE**	**MAITRE D'OUVRAGE**
Anonyme	RD13	**servitudes**	information d'enquête publique en cours sur des servitudes radioélectriques . Bien qu'elles ne soient pas encore juridiquement instituées pour être officiellement annexées au Plan Local d'Urbanisme (PLU), leur calendrier est très proche de celui de la révision du PLU. Il demande donc l'intégration d'une information explicite dans le dossier du PLU afin d'éviter une communication incomplète auprès des habitants et des futurs pétitionnaires.	EP en vue de l'établissement des servitudes radioélectriques liées aux centres radioélectriques et aux faisceaux hertziens, contre les perturbations électromagnétiques et les obstacles, dans le département de l'Hérault . **La CE valide la pertinence de la remarque pour la transparence de l'information, mais rappelle la règle de droit (les servitudes ne sont pas encore exécutoires). Question : La commune envisage t-elle d'intégrer ces servitudes dans le cadre du projet de PLU avant l'approbation? Quel planning pouvez vous nous indiquez ?**	**> Réponse question CE :** Conformément au droit, les servitudes mentionnées dans la contribution RD13 n'étaient pas opposables au moment de l'arrêt du PLU. Et ne le seront potentiellement pas non plus au moment de l'approbation. De ce fait, celles-ci, ne pourront être intégrées entre l'arrêt et l'approbation. Toutefois, une fois celles-ci instaurées légalement et opposables, elles pourront être intégrées au PLU via la procédure habituelle de "Mise à jour du PLU" définie par l'article L153-60 du Code de l'Urbanisme. A réception par la commune de l'acte instituant la nouvelle SUP par l'autorité publique génératrice de cette nouvelle servitude, la commune disposera d'un délai de 3 mois pour procéder à la mise à jour du PLU par arrêté. Cette mise à jour s'accompagnera de l'annexion de la servitude et de l'acte l'instituant sur le Géoportail de l'Urbanisme. L'arrêté de mise à jour fera également l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois.
ESCARZAGA David	RD17	**PLUVIAL**	Le chapitre « eaux pluviales » du projet de règlement (dispositions communes) présente plusieurs contradictions internes et incohérences avec les documents de référence en vigueur qui sont listées. Règlement : Évacuation des eaux pluviales vers le réseau public puis mise en place de mesures alternatives à la parcelle pour limiter les rejets. Ratio imposé de 120 L/m² imperméabilisé Notion de « m² imperméabilisé » Techniques compensatoires au sein des zones PPRi Bassins de rétention à positionner hors zone inondable Bassins conçus pour recevoir « l'ensemble des eaux de ruissellement » Entretien en bord des cours d'eau Permettre le libre écoulement des eaux pluviales / puis favoriser leur	Cette requête aborde certains points du chapitre sur les eaux pluviales qui présentent des difficultés ou des incohérences. **la CE attend une réponse et une clarification dans le cadre du thème : disposition règlementaire - Eaux pluviales sur les 7 points abordés (tableur effectué pour la réponse) et sur la proposition de règlementation de cette requête**	**> Réponse question CE :** Dans le cadre de la consultation des PPA, Sète Agglopole Méditerranée a mis en avant les erreurs matérielles liées à la mise en cohérence entre le règlement et le zonage pluvial. Ces éléments sont similaires à ceux exprimés dans la RD17. La commune procédera à la reprise du réglement et la mise en cohérence du document sur ces points en prenant en compte les demandes exprimées.
MONNEAU Alexis - D2P Aménagement	RD18	**OAP LES NIEUX**	Ajustement opérationnel de la ZAC "Les Nieux " du dispositif règlementaire et OAP	Voir thème OAP ainsi qu'une r**éponse souhaitée par la CE dans le cadre du thème : réponses individuelles**	**> Une réponse individuelle aux observations inscrites dans le courrier est faite à l'onglet "Réponses individuelles"**
BONNET	RD19	**propriétaire parcelle AO 704 (chemin des Tamaris). chemin des Tamaris ER14**	*Je demande : que notre parcelle soit retirée de l'ER N° 4.* *que me soit communiqué la justification de cet élargissement au droit de notre parcelle et son calendrier.* *que l'emprise si elle est indispensable soit reportée sur la rive opposée du chemin qui a ma connaissance n'a jamais subit d'alignement par le passé.* *Je rappelle que l'article L.152-2 du code de l'urbanisme ouvre au propriétaire un droit de délaissement sur le terrain réservé. En adéquation avec mes demandes je joins une capture d'écran du site Géoportail de l'Urbanisme de 2019 qui montre bien où se trouve la logique des Emplacements Réservés et qui n'inclut pas notre parcelle AO 704.* Il propose l'ébauche d'un texte pour ce chapitre concernant les eaux pluviales en deux parties Eaux pluviales - Transparence hydraulique et Gestion et évacuation des eaux pluviales	Rapprochement de 3 dépositions la RD 10 et la RD 12 et la RD2 Après vérification sur le règlement graphique (image jointe) la parcelle n'est pas concernée par l'ER 4 . **Question de la CE** La ville peut-elle confirmer mes dires ? 	**> Réponse question CE :** La parcelle AO704 n'est pas concernée par l'ER 4 "Elargissement du Chemin des Tamaris"
CHICO Stéphane	RD 22	**ZA M route de Sète**	*les règles de hauteur applicables aux constructions dans la z.a.m route de Sète.*	**Voir la réponse sur cette contribution dans : le thème Réponses individuelles**	**> Une réponse individuelle aux observations inscrites dans le courrier est faite à l'onglet "Réponses individuelles"**
Florent Got avocat pour M. Figuerolles	RD 25 et26	*AY n° 174 zone N au PLU*	Déposition en doublon RD 26 -- Demande de classement de cette parcelle en zone UL. 3 contigüe.	**Voir la réponse de cette requête dans le cadre du thème : Réponses individuelles**	**> Une réponse individuelle aux observations inscrites dans le courrier est faite à l'onglet "Réponses individuelles"**

3.3.4 Dispositif règlementaire				**RD** déposition sur registre papier	**RD** déposition sur registre dématérialisé
NOM	**N° REQUETE**	**ZONE OU PARCELLAIRE**	**RESUME visite et /ou déposition**	**NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE**	**MAITRE D'OUVRAGE**
anonyme	**RD 27**		Concernant la zone du secteur O'Balia Hespérides, ne serait-il pas souhaitable de revoir le PLU et préconiser des hauteurs de construction maximales équivalentes à un R+2, afin de préserver des vues et ouvertures sur l'étang et limiter la hauteur des bâtiments pour rester en harmonie avec ceux existants (ex Terre d'origine, Aqualios, pavillonnaires proches...). Une hauteur maxi de 18m prévue au PLU ne semble plus en adéquation avec le tissu existant.	1. Le secteur est en zone UC1 dans le PLU La zone UC est une zone urbaine. Le règlement ne décrit aucune particularité du secteur UC1 dans les « Dispositions applicables à la zone – Caractère de la zone UC » ; il se contente de l'identifier : « la zone contient des secteurs indicés : le secteur UC1, correspondant au secteur des Hespérides et d'O'Balia ». Cette analyse s'inscrit dans la méthode de délimitation des zones exposée dans la pièce B_&_A3 (p. 31), fondée notamment sur la typomorphologie des quartiers existants (rapport construction/terrain, volumétrie, implantation, évolution prévisible, rapport plein/vide, relation au voisinage) et sur la vocation et la fonction urbaine des espaces (mixte ou spécifique), afin d'appliquer une réglementation adaptée aux constructions existantes et futures. 2. Le projet de requalification et le constat (données ville du Web) La requalification des 28 500 m² du secteur a commencé : réhabilitation et extension d'O'Balia, construction d'un hôtel 4 étoiles au-dessus des thermes des Hespérides et aménagement des espaces publics. Le projet vise à créer un « Resort » autour du centre de bien-être thermal, à favoriser l'activité Bien-Être, à diversifier l'offre thermale et à développer l'emploi. Les travaux prévoient un mail vers parvis devant l'entrée du spa, un parc thermal accessible aux piétons et aux cycles, 196 places de stationnement réparties en 4 zones (dont un parking sécurisé et fermé pour la clientèle thermale, et un espace vélos), ainsi qu'une voie d'accès à l'allée des Arènes avec changement du sens de circulation de l'allée des Sources. Or, par son ampleur, sa mixité fonctionnelle (équipement thermal, hébergement hôtelier, espaces publics) et la transformation morphologique qu'il induit, ce projet correspond précisément aux critères de délimitation de la pièce B_&_A3. Le secteur UC1 étant aujourd'hui dépourvu de dispositions réglementaires spécifiques, ce décalage entre la règle et l'évolution réelle du site justifie un traitement réglementaire adapté. **La Ce souhaite une réponse dans le cadre du thème** **Questions :** **1/** Pourriez-vous me préciser les objectifs de cette hauteur de 18 m soit environ 5 niveaux (hôtel sans doute !) et si vous connaissez le planning actuel ? 2/Pourquoi le règlement du PLU ne décrit-il aucune particularité du secteur UC1 dans le caractère de la zone UC, alors que ce secteur est expressément identifié ? 3/L'absence de dispositions spécifiques au secteur UC1 est-elle de nature à permettre la réalisation du projet de requalification des Hespérides / O'Balia tel qu'il est annoncé ? 4/La volumétrie et l'implantation du futur hôtel 4 étoiles au-dessus des thermes des Hespérides sont-elles compatibles avec la réglementation actuelle de la zone UC ? 5/Le stationnement prévu (196 places en 4 zones, parking sécurisé fermé) répond-il aux exigences du PLU, et l'insuffisance éventuelle de règles à ce sujet est-elle maîtrisée ? Eu égard aux critères de délimitation de la pièce B_&_A3 (typomorphologie, vocation urbaine), l'inscription de règles propres au secteur UC1 n'aurait-elle pas été plus appropriée pour encadrer les constructions existantes et futures ? 6/Le changement de sens de circulation de l'allée des Sources a-t-il été intégré dans les orientations du PLU, notamment en matière de desserte et de stationnement ?	**> Réponse question CE :** Le zonage UC correspond à un secteur à dominante d'habitats collectifs tout en permettant le développement de projets touristiques ou d'équipement publics. La spécificité de la hauteur tient du fait qu'un projet d'aménagement est en cours sur ce secteur et nécessite le cas échéant un dépassement par rapport aux autres hauteurs observables sur le secteur. Le réglement écrit et graphique tels qu'ils sont rédigés dans la version arrêtée du PLU permettent la mise en oeuvre d'un tel projet. Concernant le schéma de circulation, le PLU n'a pas vocation à le réglementer et ne rentre donc pas dans le champs de l'enquête publique. Toutefois, concernant la circulation et le sens de circulation, l'augmentation du trafic que vous évoquez est une préoccupation majeure de la municipalité. La sécurité des usagers et la fluidité de la circulation dans les quartiers résidentiels sont une priorité. S'agissant du projet de test de changement de sens de circulation envisagé par la précédente municipalité, une commission de travail dédiée aux problématiques de déplacement sur la commune sera prochainement mise en place. Les élus engageront une réflexion préalable sur ce sujet afin de préciser les évolutions envisageables. Les propositions qui émergeront de ces travaux seront ensuite transmises aux services pour analyse de leur faisabilité et de leurs impacts avant toute décision.
M. LHAURADO Jean Pierre	**RP6**	ER 5 :rue de la douane	Il s'oppose à la suppression de l'emplacement réservé n° 5 du PLU de 2017	**La CE attend une réponse sur cette observation à traiter dans le thème : Réponses individuelles**	**> Une réponse individuelle aux observations inscrites dans le courrier est faite à l'onglet "Réponses individuelles"**
M. LHAURADO Jean Pierre	**RP6**	**ER N° 4 et 5 -SL1**	En permanence a été évoqué l'emplacement réservé n°4 et la servitude SL1 qui interroge la CE	**La CE souhaite une réponse à ces questions :** Pourquoi le choix de cet emplacement réservé et la servitude SL1 ? Une intégration de la parcelle concernée était-elle possible en zone 1AU a (l 'OAP des Nieux)et sinon pourquoi?	**> Réponse question CE :** • **Sur l'ER 4 :** La mise en place de l'ER4 s'inscrit dans le cadre du plan de mobilité dont l'un des objectifs est de renforcer la sécurité des déplacements sur les voiries internes des quartiers pavillonnaires. Celles-ci ne présentent aujourd'hui plus des caractéristiques adaptées pour garantir, sur l'ensemble de leur linéaire, la sécurité des usagers. L'ER4 sur le chemin des Tamaris, du fait d'un linéaire important dessert un nombre conséquent de propriétés. En outre, afin de concourir au développement des mobilités douces, la commune par le biais de l'élargissement de certaines voies, souhaite pouvoir mettre en place des cheminements et pistes cyclables sécurisés. Cette multimodalité de la voirie à terme, nécessite sur certains axes spécifiques un élargissement. C'est notamment le cas pour le chemin des tamaris qui, sur certaines sections, dispose d'une largeur seulement de 2,5m (au droit de la parcelle AO704 par exemple). • **Sur la SL1 :** La servitude de localisation est instituée sur le fondement de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme qui dispose que "le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, [...] en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements." Cette servitude de localisation se différencie des Emplacements Réservés par l'absence de délimitation précise de l'équipement au moment de son institution. Dans le cas présent, la commune souhaite pouvoir à l'avenir réaliser un cheminement sur la parcelle AO170 permettant de relier la parcelle à la future ZAC. Son tracé n'est aujourd'hui pas connu, dépendant d'une part de la réalisation de la ZAC et d'autre part soumis dans le temps aux futurs besoin observés. C'est pourquoi la commune n'a pas souhaité procéder à l'institution d'un Emplacement Réservé classique, la spatialisation précise n'étant pas possible au moment de l'arrêt du PLU. • **Sur l'intégration de la parcelle AO170 au périmètre de la zone AU / OAP des Nieux :** La parcelle AO170 est déconnectée du fonctionnement du secteur des Nieux du fait d'une rupture de pente trop forte (environ 5 mètres) pour procéder à son intégration.

3.3.4 Dispositif règlementaire				**RD** déposition sur registre papier	**RD** déposition sur registre dématérialisé
NOM	**N° REQUETE**	**ZONE OU PARCELLAIRE**	**RESUME visite et /ou déposition**	**NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE**	**MAITRE D'OUVRAGE**
anonyme	**RD 27**		Concernant la zone du secteur O'Balia Hespérides, ne serait-il pas souhaitable de revoir le PLU et préconiser des hauteurs de construction maximales équivalentes à un R+2, afin de préserver des vues et ouvertures sur l'étang et limiter la hauteur des bâtiments pour rester en harmonie avec ceux existants (ex Terre d'origine, Aqualios, pavillonnaires proches...). Une hauteur maxi de 18m prévue au PLU ne semble plus en adéquation avec le tissu existant.	1. Le secteur est en zone UC1 dans le PLU La zone UC est une zone urbaine. Le règlement ne décrit aucune particularité du secteur UC1 dans les « Dispositions applicables à la zone – Caractère de la zone UC » ; il se contente de l'identifier : « la zone contient des secteurs indicés : le secteur UC1, correspondant au secteur des Hespérides et d'O'Balia ». Cette analyse s'inscrit dans la méthode de délimitation des zones exposée dans la pièce B_&_A3 (p. 31), fondée notamment sur la typomorphologie des quartiers existants (rapport construction/terrain, volumétrie, implantation, évolution prévisible, rapport plein/vide, relation au voisinage) et sur la vocation et la fonction urbaine des espaces (mixte ou spécifique), afin d'appliquer une réglementation adaptée aux constructions existantes et futures. 2. Le projet de requalification et le constat (données ville du Web) La requalification des 28 500 m² du secteur a commencé : réhabilitation et extension d'O'Balia, construction d'un hôtel 4 étoiles au-dessus des thermes des Hespérides et aménagement des espaces publics. Le projet vise à créer un « Resort » autour du centre de bien-être thermal, à favoriser l'activité Bien-Être, à diversifier l'offre thermale et à développer l'emploi. Les travaux prévoient un mail vers parvis devant l'entrée du spa, un parc thermal accessible aux piétons et aux cycles, 196 places de stationnement réparties en 4 zones (dont un parking sécurisé et fermé pour la clientèle thermale, et un espace vélos), ainsi qu'une voie d'accès à l'allée des Arènes avec changement du sens de circulation de l'allée des Sources. Or, par son ampleur, sa mixité fonctionnelle (équipement thermal, hébergement hôtelier, espaces publics) et la transformation morphologique qu'il induit, ce projet correspond précisément aux critères de délimitation de la pièce B_&_A3. Le secteur UC1 étant aujourd'hui dépourvu de dispositions réglementaires spécifiques, ce décalage entre la règle et l'évolution réelle du site justifie un traitement réglementaire adapté. **La Ce souhaite une réponse dans le cadre du thème** **Questions :** **1/** Pourriez-vous me préciser les objectifs de cette hauteur de 18 m soit environ 5 niveaux (hôtel sans doute !) et si vous connaissez le planning actuel ? 2/Pourquoi le règlement du PLU ne décrit-il aucune particularité du secteur UC1 dans le caractère de la zone UC, alors que ce secteur est expressément identifié ? 3/L'absence de dispositions spécifiques au secteur UC1 est-elle de nature à permettre la réalisation du projet de requalification des Hespérides / O'Balia tel qu'il est annoncé ? 4/La volumétrie et l'implantation du futur hôtel 4 étoiles au-dessus des thermes des Hespérides sont-elles compatibles avec la réglementation actuelle de la zone UC ? 5/Le stationnement prévu (196 places en 4 zones, parking sécurisé fermé) répond-il aux exigences du PLU, et l'insuffisance éventuelle de règles à ce sujet est-elle maîtrisée ? Eu égard aux critères de délimitation de la pièce B_&_A3 (typomorphologie, vocation urbaine), l'inscription de règles propres au secteur UC1 n'aurait-elle pas été plus appropriée pour encadrer les constructions existantes et futures ? 6/Le changement de sens de circulation de l'allée des Sources a-t-il été intégré dans les orientations du PLU, notamment en matière de desserte et de stationnement ?	**> Réponse question CE :** Le zonage UC correspond à un secteur à dominante d'habitats collectifs tout en permettant le développement de projets touristiques ou d'équipement publics. La spécificité de la hauteur tient du fait qu'un projet d'aménagement est en cours sur ce secteur et nécessite le cas échéant un dépassement par rapport aux autres hauteurs observables sur le secteur. Le réglement écrit et graphique tels qu'ils sont rédigés dans la version arrêtée du PLU permettent la mise en oeuvre d'un tel projet. Concernant le schéma de circulation, le PLU n'a pas vocation à le réglementer et ne rentre donc pas dans le champs de l'enquête publique. Toutefois, concernant la circulation et le sens de circulation, l'augmentation du trafic que vous évoquez est une préoccupation majeure de la municipalité. La sécurité des usagers et la fluidité de la circulation dans les quartiers résidentiels sont une priorité. S'agissant du projet de test de changement de sens de circulation envisagé par la précédente municipalité, une commission de travail dédiée aux problématiques de déplacement sur la commune sera prochainement mise en place. Les élus engageront une réflexion préalable sur ce sujet afin de préciser les évolutions envisageables. Les propositions qui émergeront de ces travaux seront ensuite transmises aux services pour analyse de leur faisabilité et de leurs impacts avant toute décision.
M. LHAURADO Jean Pierre	**RP6**	ER 5 :rue de la douane	Il s'oppose à la suppression de l'emplacement réservé n° 5 du PLU de 2017	**La CE attend une réponse sur cette observation à traiter dans le thème : Réponses individuelles**	**> Une réponse individuelle aux observations inscrites dans le courrier est faite à l'onglet "Réponses individuelles"**
M. LHAURADO Jean Pierre	**RP6**	**ER N° 4 et 5 -SL1**	En permanence a été évoqué l'emplacement réservé n°4 et la servitude SL1 qui interroge la CE	**La CE souhaite une réponse à ces questions :** Pourquoi le choix de cet emplacement réservé et la servitude SL1 ? Une intégration de la parcelle concernée était-elle possible en zone 1AU a (l 'OAP des Nieux)et sinon pourquoi?	**> Réponse question CE :** • **Sur l'ER 4 :** La mise en place de l'ER4 s'inscrit dans le cadre du plan de mobilité dont l'un des objectifs est de renforcer la sécurité des déplacements sur les voiries internes des quartiers pavillonnaires. Celles-ci ne présentent aujourd'hui plus des caractéristiques adaptées pour garantir, sur l'ensemble de leur linéaire, la sécurité des usagers. L'ER4 sur le chemin des Tamaris, du fait d'un linéaire important dessert un nombre conséquent de propriétés. En outre, afin de concourir au développement des mobilités douces, la commune par le biais de l'élargissement de certaines voies, souhaite pouvoir mettre en place des cheminements et pistes cyclables sécurisés. Cette multimodalité de la voirie à terme, nécessite sur certains axes spécifiques un élargissement. C'est notamment le cas pour le chemin des tamaris qui, sur certaines sections, dispose d'une largeur seulement de 2,5m (au droit de la parcelle AO704 par exemple). • **Sur la SL1 :** La servitude de localisation est instituée sur le fondement de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme qui dispose que "le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, [...] en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements." Cette servitude de localisation se différencie des Emplacements Réservés par l'absence de délimitation précise de l'équipement au moment de son institution. Dans le cas présent, la commune souhaite pouvoir à l'avenir réaliser un cheminement sur la parcelle AO170 permettant de relier la parcelle à la future ZAC. Son tracé n'est aujourd'hui pas connu, dépendant d'une part de la réalisation de la ZAC et d'autre part soumis dans le temps aux futurs besoin observés. C'est pourquoi la commune n'a pas souhaité procéder à l'institution d'un Emplacement Réservé classique, la spatialisation précise n'étant pas possible au moment de l'arrêt du PLU. • **Sur l'intégration de la parcelle AO170 au périmètre de la zone AU / OAP des Nieux :** La parcelle AO170 est déconnectée du fonctionnement du secteur des Nieux du fait d'une rupture de pente trop forte (environ 5 mètres) pour procéder à son intégration.

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Sur le thème du dispositif règlementaire la commissaire enquêtrice se satisfait des réponses argumentées et juridiquement fondées du maître d'ouvrage. Elle relève deux ajustements du règlement écrit (implantation des piscines en zone UD et mise en cohérence du chapitre eaux pluviales avec le zonage pluvial)

3.3.5 Réponses individuelles			**R déposition sur** registre papier	**RD** déposition sur registre dématérialisé
N° REQUETE	NOM	RESUME visite et / ou déposition	NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE	MAITRE D'OUVRAGE
RD2	MARINE BOUTILLON TAVERNE	Camping Le Mas du Padré zone UL parcelles AZ 53 et AZ 6854 chemin du Mas du Padre 	zone UL incluant les campings ; ce camping est touché par la zone de précaution du PPRi; pas de servitudes particulières dans le cadre du PLU; vérification des "dire" dans le projet de PLU et constat effectif d'incohérence; nécessité de clarification sur cette zone ; **Question de la CE quel est réellement l'objectif communal sur cette zone du camping?** La requête indique "Pièces jointes : courrier détaillé, extrait cadastral, acte de division, plan de masse" la CE constate que seul le courrier est joint . **la CE souhaite une réponse individuelle pour les 6 points abordés sur le registre dématérialise et le courrier joint.** Rapprochement de 3 dépositions : la RD 10 et la RD 12 et la RD19 pour les ER Un éclaircissement est à apporter et une réponse commune est souhaitée par la CE sur l'emplacement réservé du chemin des Tamaris "Interdiction du camping en zone UL (règlement écrit, tableau p. 99) : le classement en « Interdit » de l'aménagement de terrains de camping-caravanage et d'HLL, ainsi que du stationnement de caravanes et RML, apparaît en contradiction avec le PLU en vigueur (art. UL1), avec la pièce « Justification des choix » qui indique « aucune modification » pour cette zone (p. 37-38) et avec le PADD qui maintient le zonage des campings. Confirmez-vous qu'il s'agit d'une erreur matérielle de transposition et, dans l'affirmative, le reclassement de ces lignes en « Autorisé sous conditions » assorti d'un alinéa explicite à l'article UL-A2 sera-t-il opéré ? Condition relative aux « lits touristiques de la commune » (art. UL_A2) : quelle méthode de calcul et quelle valeur de référence retenez-vous ? Plafond de hauteur de 4 m (art. UL_B2.2) : cette limite, mesurée au point le plus haut, interdit les hébergements à deux niveaux et les équipements ludiques usuels. Envisagez-vous une modulation et/ou une dispense pour structures ludiques sous condition d'insertion paysagère)? Emplacement réservé n° 4 (élargissement à 8 m du chemin des Tamaris, annexe B_1_C2-1) : Pouvez-vous produire la justification de l'élargissement au droit de la parcelle AZ 53, son calendrier de réalisation, et examiner la réduction de l'emprise ou son report sur la rive opposée ? À défaut, le cumul avec le recul de l'art. UL_B1.1 (13 m neutralisés) justifierait une précision sur le point de mesure du recul pour les terrains de camping. Parcelle AZ 0685 (578 m²) : quelles raisons justifient son exclusion du périmètre UL alors qu'elle est intégrée à l'exploitation du camping et figure par ailleurs à l'emplacement réservé n°4 ? Une mise en cohérence à emprise constante est-elle envisageable ? Précisions techniques : harmonisation de la liste des campings (annexes et règlement écrit), définitions du lexique par renvoi aux articles R.111-37 s., non-comptabilisation des RML dans l'emprise au sol (UL_B2.1), satisfaction de la norme de stationnement sur les emplacements (UL B3.3), et report sur le règlement graphique des prescriptions affectant AZ 53 (EBC, zones humides, TVB, PPRi, abords PDA)."	**> Réponse individuelle à la RD2 et aux questions complémentaires de la CE :** • **Objectif communal sur le camping :** La commune de Balaruc-les-Bains, souhaite accompagner et assurer la pérénité du Camping du Mas de Padre. Cette volonté n'est toutefois pas à déconnecter de la réalité géographique du camping. En effet, celui-ci est aujourd'hui inscrit au coeur d'un tissu résidentiel dense. Cette cohabitation nécessite une prise en compte par l'établissement de loisirs de mesures permettant la limitation des conflits d'usages pouvant apparaitre (incidences sonores, trafic, co-visibilité depuis et sur les jardins privatifs etc.). C'est pourquoi la commune a souhaité maintenir les dispositions réglementaires telles qu'elles apparaissent actuellement dans le réglement de la zone du PLU en vigueur. • 1. **Sur l'interdiction des campings** : Il s'agit là d'une erreur matérielle. La destination camping sera bien entendue autorisée sous conditions, en reprenant les conditions telles qu'elles sont rédigées dans le PLU en vigueur. Une modification au réglement de la zone sera effectuée avant l'approbation du document • **2.Sur la condition de non augmentation de la capacité d'accueil en lits touristiques :** La commune accepte de supprimer la condition relative aux "lits touristiques de la commune", toutefois, la législation nationale en vigueur sur les seuils d'augmentation reste applicable. En effet, la réglementation fixe les formalités administratives selon l'ampleur de la modification du nombre d'emplacements. En dessous d'une augmentation de 10%, une simple déclaration préalable est nécessaire. Au delà de 10% ou dans le cas où une extension génére un accueil de plus de 20 personnes ou plus de 6 hébergements supplémentaires, le porteur de projet doit recourir à un permis d'aménager. Pour le calcul des 10%, l'administration s'appuie sur le nombres d'emplacements autorisés par les actes d'urbanisme d'origine. Une circulaire administrative (datée du 03 avril 2006) relative aux autorisations d'urbanisme et prérequis au classement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs (PRL) vient apporter des précisions sur l'interprétation de la réglementation, préciser le régime de validité des autorositions d'urbanisme antérieures à la réforme entrée en vigueur le 01 octobre 2007 et expliciter le principe de la délivrance, dans le cadre d'une demande de classement, d'une attestation par les collectivités locales. • **3.Sur le plafond de hauteur :** La commune ne souhaite pas modifier ce plafond de hauteur de 4m au sein de la zone UL. En effet, comme expliqué précédemment, l'implantation du camping au coeur d'une zone U, nécessite de mettre en oeuvre des dispostions permettant d'assurer la bonne intégration de celui-ci dans son environnement direct ; la limitation de la hauteur en est une. • **4. Sur le photovoltaïque au sol :** La commune ne souhaite pas permettre le développement de centrale photovoltaïque au sol. Toutefois, la possibilité est donnée de mettre en place des dispositifs de production d'énergie en toiture. • **5.Sur l'ER 4 :** La mise en place de l'ER4 participe de la mise en place du plan de mobilité qui a pour objectif la sécurisation des voiries internes aux quartiers pavillonnaires qui ne sont plus aujourd'hui calibrées pour assurer la sécurité des personnes sur tout leur linéaire. L'ER4 sur le chemin des Tamaris dessert une grande partie du quartier de la Rèche. En outre, afin de concourrir au développement des mobilités douces, la commune par le biais de l'élargissement de certaines voies, souhaite pouvoir mettre en place des cheminements et pistes cyclables sécurisées. Cette multimodalité de la voirie à terme, nécessite sur certains axes spécifiques un élargissement. C'est notamment le cas pour le chemin des tamaris qui, sur certaines sections, dispose d'une largeur seulement de 2,5m (au droit de la parcelle AO704 par exemple). Concernant son impact sur la parcelle AZ053, le recul généré n'est pas de 13m. En effet au regard de la géométrie (cf illustrtion n°2 et illustration 3), l'ER n°4 n'impacte la parcelle que sur une profondeur allant de 2,5mètres à 5mètres. • **6.Sur l'intégration de la parcelle AZ685** : La parcelle AZ685 était déjà intégrée au zonage U "pavillonnaire" (noté UDc au PLU en vigueur), lors de l'achat du camping. L'implantation de construction liées à l'activité touristique sur cette parcelle a donc été réalisée de manière indue. La commune ne souhaite pas intégrée cette parcelle au zonage UL afin, une nouvelle fois, d'assurer une forme de mise à distance avec le tissu pavillonnaire environnant. Enfin, la commune note l'erreur matérielle au sein de l'annexe sanitaire précisant que le zone UL compte 4 camping. En effet, le camping de Pech d'Ay est inscrit en zone NL et ce à la demande des services de la DDTM34, du fait de l'inscription du Camping du Pech d'Ay, au sein des espaces remarquables du littoral. La commune procèdera à la rectification du texte de l'annexe sanitaire afin de faire apparaitre la distinction.

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

La commissaire enquêtrice se satisfait de la réponse solide sur l'enjeu logement mais perfectible sur le volet patrimonial.

RP2	**Association Balaruc Patrimoine et Environnement M. AYATS vice président de l'association**	**Maison du Dr GROS protection** / L'Association Balaruc Patrimoine et Environnement demande la protection de la Maison du Docteur Gros (8 avenue de la Gare, Balaruc-les-Bains), construite en 1950, intégrée dans le futur Périmètre Délimité des Abords (PDA) comme élément de l'« écrin des monuments classés ». Elle souligne sa valeur patrimoniale (architecture du XX° siècle, cohérence urbaine et paysagère) et son alignement avec les objectifs du PLU : préservation du patrimoine bâti, interdiction des démolitions, et respect des gabarits/volumes existants. La demande porte sur : 1.Identification patrimoniale dans le PLU (art. L.151-19 du Code de l'urbanisme), 2.Interdiction de démolition, sauf exceptions, 3.Privilégier la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction. Un soutien large (académiciens, 1 500 signatures, dossiers techniques) appuie cette demande. 	Rappel lors de l'entrevue : pour une prise en compte en tant qu'association un document prouvant qu'il est mandaté officiellement par l'association est nécessaire . Le PLU de Balaruc-les-Bains prévoit explicitement : •L'identification d'éléments patrimoniaux à protéger (art. L.151-19), avec interdiction de démolition par principe pour ces bâtiments. •La cohérence des gabarits, volumes et implantations, ainsi que la préservation des espaces paysagers (objectifs de l'UDAP). •L'intégration dans le PDA implique une protection renforcée de l'« écrin » des monuments, incluant les bâtiments contribuant à leur mise en valeur. Une analyse est à effectuer avec visite sur place et interrogation de l'ABF sur la demande de prise en compte de ce bâtiment en tant que patrimoine **La CE souhaite une réponse individuelle à cette association Question de la CE: pourquoi une étude de faisabilité dans le cadre du PLU n'a-t'-elle pas été envisagée sur ce terrain ? une OAP sectorielle sur un lieu stratégique de ce bord de mer a t-elle été envisagé** ?	**>Réponse individuelle à la RP 2 et 3 et aux questions complémentaires de la CE :** • **Sur la question de l'étude de faisabilité** : La parcelle sise au 8 avenue de la Gare accueillant la maison dite du Dr Gros, est une parcelle privée qui a pour vocation de voir se développer un projet de renouvellement urbain. Le projet porté par la société FDI doit voir la réalisation d'une quinzaine de logements sociaux. Cette volonté de production de logements sociaux répond à un enjeu majeur pour le territoire balarucois qui doit renforcer son parc social, étant aujourd'hui en situation de carence (13,07% au lieu de 25%). Ce projet est appuyé par le souhait du Préfet de Département, exprimé dans son courrier du 04 avril 2025 (cf. Annexe B). En outre, ce projet permettrait une production de logement en densification et ne serait pas consommateur d'ENAF, ce qui est également l'un des grands objectifs porté par la commune dans le cadre de cette révision. Pour autant, la commune, consciente de l'intérêt patrimonial que peut constituer le bâtiment existant a, dans ses échanges avec le porteur de projet, souhaité que celui-ci réalise, en lien avec son maitre d'oeuvre des études pour envisager la préservation de tout ou partie du bâtiment existant. Ces études sont en cours actuellement et ne seront pas finalisées avant l'approbation du PLU. C'est pourquoi la commune ne souhaite pas accéder à la demande exprimée dans la requête RP2 avant que ces études soient finalisées afin de ne pas obérer la possibilité de réalisation de cette opération qui répond à un enjeu fort de développement du parc social, en renouvellement de surcroit. En outre, cette parcelle sera située, à l'issue de la procédure, à l'intérieur du périmètre de PDA et donc les futurs travaux soumis à l'avis conforme de l'ABF. Ce classement et les obligations réglementaires associées sont une garantie forte de préservation et maintient des qualités patrimoniales du site. • **Sur la question d'absence d'OAP sectorielle :** Bien qu'aucune OAP sectorielle n'ait été réalisée sur ce secteur, le PLU a depuis la réalisation du diagnostic jusqu'à la rédaction du dispositif réglementaire, mis la question du grand paysage au coeur de ses réflexions. En effet, sur la partie historique de la presqu'ile, : le PLU a veillé à mettre en place des règles qui permettent de préserver les co-visibilités vis à vis de l'étang (préservation du velum existant), la typomorphologie historique (règles de volumes, implantations, aspects extérieurs adaptés au tissu historique). • **Sur la demande de classement :** Sur la base des justifications apportées ci-avant, la commune ne souhaite pas identifier le bâtiment du 08 avenue de la gare au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (CU). Pour autant, la commune veillera à ce que les études menées dans le cadre de l'opération évaluent la possibilité et faisabilité technique de maintien des caractéristiques patrimoniales du bâti. L'inscription de la parcelle au sein du Périmètre Délimité des Abords, outre le fait d'inscrire la maison du Docteur Gros au sein de l'écrin patrimonial de la Chapelle ND d'Aix, assure que tous travaux sur la parcelle (bâtiment ou espace non bâti), fasse l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France qui a autorité en la matière, dépassant largement la portée d'un classement au titre du L151-19 CU. Enfin, concernant la demande d'étude d'opportunité de mise en place d'une mesure de protection au titre des monuments historiques, celle-ci n'apparait pas justifiée ; une nouvelle fois, le caractère patrimonial de l'ensemble était soumis à l'avis conforme de l'ABF au titre du PDA.
RP3	**M. et Mme AYATS**	**Maison du Dr GROS** 8 avenue de la Gare : demande que cette maison soit identifiée comme élément patrimonial et identification portée au règlement graphique du PLU, la conservation de la maison dans tout projet d'aménagement futur; la démolition interdite , l'intégration de cette maison à tout projet sur cette parcelle. 	Les requêtes RP 2 et RP 3 ont un même objet . Ils demandent l'identification et la protection patrimoniale nominative de la Maison du Docteur Robert Gros (8 avenue de la Gare, Balaruc-les-Bains) dans le cadre du PDA autour de la chapelle Notre-Dame d'Aix, en invoquant ses qualités architecturales, paysagères, historiques et son lien direct avec la sauvegarde du monument. Ils sollicitent son intégration explicite au PLU via l'article L.151-19 pour en préserver l'ensemble (bâtiment, jardin, environnement). **La CE souhaite une réponse individuelle reprenant celle de l'association ou du vice président suite dépôt du mandat l'autorisant au nom de l'association.**	

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

La commissaire enquêtrice se satisfait de la réponse individuelle donnée à M. et Mme AYATS

3.3.5 Réponses individuelles			**R déposition sur** registre papier	**RD** déposition sur registre dématérialisé
N° REQUETE	NOM	RESUME visite et / ou déposition	NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE	MAITRE D'OUVRAGE
RD6	BLEUSE Alain	La Despensière zone AL'observation porte sur un croissant de lisière de 2,05 ha (parcelles BA 37 à 42 et 44), actuellement en 2AU dans le PLU 2017, dont la demande vise à le reclasser en 1AUa (OAP SRU stricte : ≥ 40 % de logements locatifs sociaux, R+1) ou, à défaut, en urbanisation différée (2AU). Ce secteur, déjà intégré dans une continuité urbaine (gendarmerie, 78 logements sociaux, habitat individuel dense), était prévu pour une OAP habitat dans le PLU 2017, mais a été retiré dans le projet arrêté (déc. 2025), qui privilégie Les Nieux (moins adapté en termes de dent creuse et de réseaux). Despensière, situé à 13–15 m NGF (au-dessus du seuil de submersion de 2 m NGF), répond mieux aux enjeux de continuum urbain et de sobriété foncière, tout en respectant les objectifs SRU du PADD. La demande, limitée et cohérente avec l'historique communal, inclut des annexes graphiques (plans cadastraux et accès).	**RD6/ / RD11** la CE note les points suivants en faveur de cette requête : le projet peut être modifié avant approbation, comme la commune le confirme.. La demande est mesurée : 2,05 ha avec OAP contraignante, solde en A, sans rouvrir les 7,2 ha ; hors de portée des griefs ZAN/ ENAF. A l'analyse : **Points forts.** Le référentiel opposable reste le SCoT 2014 modifié 2017 : l'enveloppe communale (12 ha, dont 10 ha restants) absorbe le croissant, et l'écart besoin (7 ha) / programmation (5,4 ha) reste à justifier. La contradiction interne du dossier PADD citant La Despensière pour le déficit SRU, zonage la classant en A sans OAP, 92 % de l'extension concentrés sur Les Nieux (ruissellement nommé, voisinage industriel) et Les Vignés ouverts sans réseaux est l'argument le plus difficile à retourner. L'effet La Fiau (RD11) transforme la lisière en centralité potentielle : 74 logements à densité SCoT, 40,5 % de LLS, liaison douce d'1 minute. Enfin, le morcellement foncier (Chambre d'agriculture) et le «contexte très urbain» reconnu par la commune (B_2_4) fragilisent la viabilité agricole du classement A. **Points de vulnérabilité.** La compatibilité, purement chiffrée, ne désigne pas le site : le choix relève du pouvoir discrétionnaire du planificateur (trame verte, sobriété). L'esquisse est non contractuelle (réseaux, traversée RD 129 non acquis). La friche peut être retournée (valeur agronomique, ENAF, avis de la Chambre d'agriculture) ; 74 logements sont marginaux face au déficit SRU (13,11 % contre 25 %), que la doctrine ZAN fait résoudre par le renouvellement urbain ; une observation d'habitant sans portage opérationnel pèse face aux PPA.	**> Réponse individuelle apportée aux RD6 et 11 et aux questions complémentaires de la CE :** • **1. Compatibilité SCoT :** Les travaux menés dans le cadre de la révision du PLU ont déterminé un besoin en foncier destiné à l'habitat d'environ 7ha. Ce stock foncier correspond aux besoins liés à l'accueil de 582 nouveaux logements dont 60% réalisés en extension, soit environ 350 logements au sein des zones AU. Une fois appliquée la densité cible de 50 logement/ha, ce sont donc bien environ 7ha de consommation d'ENAF destinés à la production de logements. La commune a fait le choix d'assurer la pérénité des projets d'ores et déjà engagés (pour certains depuis longtemps) ; c'est pourquoi seuls les secteurs des Nieux (6,3ha) et des Vignés (1,5ha dont 1,2ha sont déjà artificialisés) disposent du zonage AU nécessaire à leur réalisation. Le Rapport de Justification des choix comporte une erreur en page 29. En effet, la superficie d'artificialisation inscrite de 5ha sur la quatrième ligne est une erreur d'écriture, comme le montre la troisième ligne du tableau, le secteur des Nieux ne dispose pas de surface déjà artificialisée, ce sont donc bien les 6,3 ha de la zone AU qui sont à prendre en compte. Comme demandé par la MRAE dans son avis, le rapport de justification sera repris sur ce point notamment pour clarifier les modes de calculs. Ce sont donc bien environ 7ha que le projet de PLU entend artificialiser au titre de la production de logement, ne permettant pas de nouvelles ouvertures en zone AU ou 2AU dans le présent PLU. • **2. Cohérence interne :** La mention faite dans le PADD de la Despensière page 19 est à lier à la carte de synthèse page 22. En effet, la Despensière, dans sa partie déjà urbanisée, doit concourir à la mise en oeuvre de l'orientation 1 de l'axe 3 : Créer les capacités d'accueil résidentielles nécessaires "par du renouvellement urbain" tel que le précise la légende de la carte (cf. illustration n°1). Cette densification pourra se faire par comblement des dents creuses, renouvellement urbain par opérations d'aménagement d'ensemble développant des typomorphologies compactes, peu élevées (habitat intermédiaire ou logement en bande) s'intégrant à la fois dans le tissu existant et respectant les vues et la proximité avec l'étang de Thau. Enfin, le PADD cible uniquement le secteur des Nieux comme "secteurs de projet en extension". La modification du zonage sur la Despensière pour rétablir un zonage 1AU ou 2AU remettrait en cause l'économie générale du PADD, la Despensière n'étant pas ciblée comme secteur d'extension. • **3. Viabilité agricole :** Concernant la viabilité agricole, l'avis favorable de la Chambre d'agriculture reçu en date du 26 mars 2026, établit que le "PLU identifie une zone agricole [...] présentant un potentiel agronomique et économique agricole, notamment dans les secteurs de Besague / Bergerie et de la Despensière". En effet, les parcelles présentes sur le secteur sont repérés au SCoT du Bassin de Thau comme "autres espaces agricoles" bien que zonées en 2AU au PLU de 2017. La qualité agronomique des sols est donc d'ores et déjà reconnue dans le document de rang supérieur. L'avis de la Chambre d'Agriculture considère également le reclassement du secteur de la despensière en zone agricole "cohérent [...] et n'a pas nécessairement à être justifié par l'existence d'un projet agricole immédiatement opérationnel". Par ailleurs la Chambre précise dans son avis que "le Point Accueil Installation de l'Hérault indique que plusieurs porteurs de projets pourraient être potentiellement intéressés par ces terrains [...] ces perspectives confirment l'intérêt de préserver ces espaces dans une vocation agricole". Enfin, des échanges sont en cours avec la Chambre d'Agriculture pour confirmer le potentiel agronomique et les modalités de définition et de programmation d'un projet agricole pérenne sur ces secteurs. **En conclusion, la commune ne peut accèder à ces demandes, celles-ci n'étant pas permises par le stock foncier disponible au regard de la législation et des projections démographiques et résidentielles retenues dans le cadre de la présente révision.**
RD11	BLEUSE Alain	La Despensière zone ACe complément à la contribution n°6 soutient le maintien en zone à urbaniser (1AUa) d'un croissant de 2 ha dans le secteur de La Despensière (parcelles BA 37 à 44), en vis-à-vis du projet de parc sportif et de loisirs de La Fiau, pour y implanter 74 logements (R+1) dont 30 sociaux. La liaison douce avec La Fiau et une densité mesurée (36,1 log/ha) sont proposées, tout en préservant les quartiers pavillonnaires voisins	**la CE souhaite une réponse individuelle sur ces deux contributions même si elle est intégrée au sous thème zone A de la dépensière où les questions suivantes sont posées:** **QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** **1.Compatibilité SCoT : l'ouverture d'un croissant de 2,05 ha en 1AUa porterait l'extension nette à environ 7,45 ha, pour un besoin affiché de 7 ha et une enveloppe SCoT de 12 ha (10 ha restants) Est-ce que vous pourriez me confirmez cette comptabilisation et considérez- vous l'écart entre besoin et programme (environ 1,6 ha) comme justifié par la sobriété ?** **2.Cohérence interne : comment le maître d'ouvrage explique-t-il la mention de La Despensière dans le PADD («résorber le déficit SRU») et sa disparition simultanée du programme, ainsi que la hiérarchie entre Les Nieux (risques nommés), Les Vignés (réseaux absents) et La Despensière (lisière urbanisée) ?** **3.Viabilité agricole : quelle démonstration de rentabilité et de maîtrise foncière fonde le classement A intégral, au vu du morcellement constaté par la Chambre d'agriculture ?**	

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse individuelle, argumentée et documentée, apportée par le maître d'ouvrage à son questionnement.et rappelle l'appréciation fait au titre de la Despensière en général : La commissaire enquêtrice se satisfait de la réponse donnée sur les trois questions qui étaient posées au maître d'ouvrage sur ce secteur : Compatibilité SCoT : La réponse est factuellement claire et argumentée ; Cohérence interne : La réponse lève l'apparente contradiction soulevée : la mention du PADD vise la part urbanisée du secteur au titre du renouvellement urbain et non une extension Viabilité agricole : La réponse est solidement étayée ; elle note toutefois que la question de la maîtrise foncière et du morcellement des parcelles n'est qu'imparfaitement

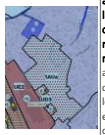
traitée — le maître d'ouvrage renvoie à des échanges en cours avec la Chambre d'agriculture. Ce point, qui conditionne l'effectivité future d'une mise en exploitation, ne remet pas en cause la légalité du classement, mais constitue un point de vigilance

3.3.5 Réponses individuelles			**R déposition sur** registre papier	**RD** déposition sur registre dématérialisé
N° REQUETE	NOM	**RESUME visite et / ou déposition**	**NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE**	**MAITRE D'OUVRAGE**
RD16	**SANTACANA Monique**	*La Despensière 1.Propriétaires d'un terrain (parcelle BA 37) dans le secteur de la Despensière, classé en zone A non constructible par le futur PLU, nous contestons ce classement intégral, le secteur étant déjà « principalement résidentiel »selon le Scot de 2017 (résidence des Haliades, Gendarmerie, villas) et bordé par le futur parc sportif de la Fiau.* *2.Nous proposons plutôt qu'une partie du secteur (parcelles 37 à 44) soit intégrée en zone 1AUa, urbanisée de façon limitée et encadrée par une OAP spécifique, dans la continuité de l'habitat existant.* *3.Cette démarche, sans visée spéculative, vise uniquement à permettre à des jeunes familles balarucoises — nos enfants et petits-enfants — de pouvoir se loger et vivre dans leur commune face à la pénurie et au coût des terrains.*	le SCOT 2017 qualifie déjà le secteur de « principalement résidentiel »qui argumente le fondement opposable au classement intégral en zone A. La crédibilité est renforcée par l'entourage urbain (Haliades, gendarmerie, villas, futur parc de la Fiau) et rend l'hypothèse d'exploitations agricoles peu adaptée. la contestation de ce propriétaire est ciblée et constructive (1AUa + OAP sur les parcelles 37-44); le reste de l'analyse s' inscrit dans le sous thème du secteur de le Despendière. **la CE souhaite une réponse individuelle sur cette contribution à relier au sous thème zone A de la Despendière**	**> Réponse individuelle apportée à la RD16 :** Les travaux menés dans le cadre de la révision du PLU ont déterminés un besoin en foncier destiné à l'habitat d'environ 7ha. Ce stock foncier correspond aux besoins liés à l'accueil de 582 nouveaux logements dont 60% réalisés en extension, soit environ 350 logements au sein des zones AU. Une fois appliquée la densité cible de 50 logement/ha, ce sont donc bien environ 7ha de consommation d'ENAF destinés à la production de logements. La commune a fait le choix d'assurer la pérénité des projets d'ores et déjà engagés (pour certains depuis longtemps) ; c'est pourquoi seuls les secteurs des Nieux (6,3ha) et des Vignés (1,5ha dont 1,2ha sont déjà artificialisés) disposent du zonage AU nécessaire à leur réalisation. **La commune ne peut donc pas accéder à la demande exprimée dans le contribution 16, bloquée par le stock foncier retenu dans le cadre de la présente révision, cohérent avec les dispositions de la loi Climat Résilience et le SCoT du Bassin de Thau en vigueur**
		Contre le classement intégral en zone A de notre terrain à la Despensière ; proposition d'une zone 1AUa encadrée par une OAP (parcelles 37 à 44) pour permettre à nos enfants de se loger à Balaruc-les-Bains.		

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Le commissaire enquêtrice se satisfait de la réponse donnée et rappelle l'appréciation sur La Dépensière: la réponse donnée sur les trois questions qui étaient posées au maître d'ouvrage sur ce secteur lui convient : Compatibilité SCoT : La réponse est factuellement claire et argumentée - Cohérence interne : La réponse lève l'apparente contradiction soulevée : la mention du PADD vise la part urbanisée du secteur au titre du renouvellement urbain et non une extension- Viabilité agricole : La réponse est solidement étayée.

Elle note toutefois que la question de la maîtrise foncière et du morcellement des parcelles n'est qu'imparfaitement traitée — le maître d'ouvrage renvoie à des échanges en cours avec la Chambre d'agriculture. Ce point, qui conditionne l'effectivité future d'une mise en exploitation, ne remet pas en cause la légalité du classement, mais constitue un point de vigilance

3.3.5 Réponses individuelles			R déposition sur registre papier	RD déposition sur registre dématérialisé
N° REQUETE	NOM	RESUME visite et /ou déposition	NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE	MAITRE D'OUVRAGE
RP6	M. LHAURADO,	ER 5 :rue de la douane **M. LHAURADO, riverain de la rue de la Douane (parcelle BB n° 235, zone UD3), s'oppose à la suppression de l'emplacement réservé n° 5 du PLU de 2017 (élargissement à 8,00 m, 703 m²), opération inscrite sans discontinuité dans les documents d'urbanisme depuis 1976. Il démontre, pièces administratives à l'appui (permis de construire de 1980 prescrivant la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, certificat de conformité de 1982, plan d'alignement), que la collectivité a elle-même consacré l'utilité de cette opération et que les travaux, restés inachevés au droit de** quelques parcelles clôturées, créent aujourd'hui des rétrécissements ponctuels — 4,19 m de chaussée au droit de sa parcelle — sur une voie en impasse desservant plus de 80 logements. Il en déduit un risque avéré pour la sécurité des usagers et des secours, croissant avec l'urbanisation, et demande le maintien de l'ER pour parvenir à une emprise uniforme de 8,00 m.  	Zone / secteur	Hauteur maximale
---	---
UE (dont UE1 – ZAM route de Sète)	10 m (+ hauteurs graphiques)
1AUe (extension ZACOM / Balaruc Loisirs)	16 m
1AUa	14 m (R+3)
1AUr	12 m (R+3)
UA	11 m (R+2)		L'argumentaire est documenté, cohérent et directement utile à l'objet de l'enquête ; il repose toutefois sur des données de trafic déclaratives et néglige le volet opérationnel (coût, acquisitions, capacité de la commune), que seule la réponse du maître d'ouvrage permettra d'apprécier. **Questions de la CE :** Quelles sont précisément les raisons de la suppression de l'ER n° 5 (rue de la Douane) dans le projet de PLU soumis à enquête ? Le projet d'élargissement est-il abandonné, différé, ou jugé techniquement/financièrement irréaliste ? La cession gratuite prescrite par l'arrêté de permis de construire du 21 mai 1980 au titre de l'article R332-15 du code de l'urbanisme a-t-elle été formalisée (acte de cession, incorporation au domaine public, bornage) ? Si oui, pourquoi le rétrécissement subsiste-t-il ; si non, la commune entend-elle mettre en œuvre cette prescription, et l'ER n'est-il pas l'instrument de cette mise en œuvre ? La commune dispose-t-elle d'une étude de trafic ou d'un diagnostic de sécurité (ou de remontées des services de secours) sur la rue de la Douane ? Comment réagit-elle au constat d'une chaussée de 4,19 m pour une voie en impasse desservant plus de 80 logements, en matière de secours, de collecte des ordures ménagères et de circulation à double sens ? Les aménagements alternatifs (signalisation d'alternance, créneaux de croisement) ont-ils été évalués et chiffrés par rapport à l'élargissement complet? **La CE souhaite une réponse individuelle sur cette observation**	**> Réponse individuelle à la RP6 et aux questions de la CE :** L'ER 5 n'était déjà plus inscrit sur le plan graphique au PLU de 2017. Il n'était plus évoqué que dans le tableau des emplacements réservés, sûrement suite à une erreur matérielle. Le PLU de 2017 précise bien que c'est le réglement graphique qui prime. Lors de cette révision, cet emplacement a été totalement supprimé. Des travaux sur cette rue ont été réalisés en 2019-2020. Les études préalables ont été complétées par une étude menée par un Bureau d'Etude spécialisé qui a déterminé qu'il n'était pas nécessaire de conserver la totalité de l'emprise initialement prévue afin de répondre aux enjeux recherchés initialement par la mise en place de l'ER. Les rétrécissements dont il est fait état, correspondent justement à certains travaux menés dans le cadre de l'aménagement de cet ER, à savoir la mise en place d'écluses. Celles-ci ont été mises en place suite à la concertation menée avec les riverains, qui déploraient la vitesse excessive observable sur cette portion de voirie. Il a donc été acté la mise en place de dispositifs visant à réduire la vitesse des automobilistes. L'ensemble des actions menées sur cette séquence ont été réalisées suite à des études menées avec un bureau d'étude de maitrise d'oeuvre spécialisé et en concertation avec les riverains. **En conclusion, les travaux correspondant à l'ER n°5 ayant été réalisés, la commune ne souhaite accèder à la demande du pétitionnaire concernant l'ER n°5 celui-ci n'a plus lieu d'être et est donc supprimé dans la version révisée du PLU.**

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Le commissaire enquêtrice se satisfait de la réponse donnée.

N° REQUETE	NOM	RESUME visite et /ou déposition	NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE	MAITRE D'OUVRAGE
RD 22	CHICO Stephane	***ZA M route de Sète*** *je souhaite formuler une observation concernant les règles de hauteur applicables aux constructions dans la z.a.m route de Sète.* *Je sollicite une évolution du règlement du PLU afin de permettre une hauteur maximale de construction de 15 mètres (hauteur du bâtiment le plus haut dans la zone) dans ce secteur.* *Cette demande vise à favoriser le développement des activités artisanales, commerciales et économiques, en permettant la réalisation de bâtiments adaptés aux besoins des entreprises, notamment en matière de stockage, de volumes intérieurs, d'équipements techniques et d'évolution des activités professionnelles.* *Une hauteur maximales de 15 mètres offrirait davantage de souplesse dans la conception des bâtiments et permettrait d'optimiser l'utilisation du foncier économique, tout en limitant la nécessité d'étendre les zones d'activités sur de nouveaux espaces.* *En conséquence, je demande que le règlement du PLU prévoie, pour cette zone, la possibilité de réaliser des constructions d'une hauteur maximale de 15 mètres.* *Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération cette demande dans le cadre de votre rapport et de vos conclusions sur le projet de révision du PLU*	Le PLU identifie les zones d'activités le long de la route de Sète (RD 2 E), axe structurant vers Sète dont la ZAM « route de Sète » destiné aux activités industrielles et portuaires ainsi qu'à quelques bureaux qui relève de la zone UE, sous-secteur UE1, du PLU avec une règle de hauteur projetée de 10 m dans le règlement écrit et sans report sur le règlement graphique. Dans la justification des choix retenus par le maître d'ouvrage, la commune encadre strictement les zones d'activités (UE1) afin de réserver ces espaces exclusivement aux entreprises et artisans, permettre une restructuration économique au gré des opportunités foncières et éviter nuisances et conflits d'usage).Les modifications de la zone UE par rapport au PLU de 2017en vigueur sont mineures : seule la création d'un pourcentage d'espace non imperméabilisé a été introduite pour limiter l'imperméabilisation des sols ; a règle de hauteur de 10 m est inchangée . Le PADD vise à « maintenir la dynamique de croissance et renforcer le positionnement » économique de la commune, 4ème commune en emplois de la zone d'emploi de Sète La règlementation de hauteur de la zone UE 1 est concernée par l'OAP thématique Trame Verte & Bleue, des prescriptions de qualité architecturale particulières pour les constructions bordant la RD2 E (refus de permis possible) À titre de comparaison dans le même projet de règlement écrit de ce PLU: Un plafond de 15 m en UE1 resterait inférieur au gabarit admis en 1AUe (16 m) et supérieur aux gabarits résidentiels : l'observation ne créerait donc pas de précédent maximal au sein du projet. Ce qui est relevé dans les pratiques des zones artisanales et commerciales (12 à 15 m) objectif affiché de la zone UE1 ; un besoin économique avéré : stockage vertical, racks, ponts roulants et équipements techniques en toiture requièrent des gabarits dépassant 10 m ; l'argument de l'observateur (optimiser le foncier existant plutôt que d'étendre les zones d'activité) converge avec l'objectif ZAN de limitation de l'artificialisation des sols. L'acceptation de la demande implique une justification nouvelle au rapport de présentation (insertion paysagère depuis la RD 2 E, entrée de ville, covisibilités avec l'étang de Thau et le mont Saint-Clair) une incidence éventuelle des hauteurs graphiques : le règlement écrit devrait être cohérent avec le règlement graphique.Un plafond de 15 m en UE1 resterait inférieur au gabarit admis en 1AUe (16 m) et supérieur aux gabarits résidentiels : l'observation ne créerait donc pas de précédent maximal au sein du projet.. **QUESTIONNEMENT DE LA CE** 1.Etat existant : quelle est la hauteur réelle du bâtiment le plus élevé de la ZAM ? 2.Des constructions existantes sont-elles en surnombre par rapport à la règle ? 3.Le relèvemet reviendrait-il à aligner la règle sur le bâti existant ? 4.Besoins économiques : disposez-vous d'éléments (besoins exprimés par les entreprises, PLH, étude de marché) attestant du besoin de volumes supérieurs à 10 m (stockage, racks, ponts roulants, équipements techniques) ? 5.Paysage et aux protections : un relèvement à 15 m présenterait-il une incidence sur les covisibilités depuis la RD 2 E, l'entrée de ville et l'urbanisation actuelle en face de la ZAM ? 6.Seriez-vous d'accord et proposeriez -vous de modifier l'article UE_B2.2 (hauteur portée à 15 m) et, le cas échéant, les hauteurs graphiques du secteur concerné ? **la CE souhaite une réponse individuelle sur cette contribution**	**> Réponse individuelle à la RD22 et aux questions complémentaires de la CE :** • **1.Etat actuel** : Le bâtiment le plus élevé au sein de la ZAM est actuellement de 10 mètres, conformément aux dispositions du règlement en vigueur • **2. Etat d'occupation :** Non le secteur ne fait pas l'objet actuellement d'une surprésence • **3. Adaptation de la règle** : Non, comme évoqué ci-avant, la hauteur maximale observable sur le secteur est de 10 mètres • **4. Besoins économiques :** La commune n'a pas reçu de demandes spécifiques sur ce secteur durant la procédure. Or, et c'est bien là l'objet de l'enquête publique, la commune prend acte de la demande de Monsieur Chico. Cette demande contribuerait à une redynamisation du secteur d'entrée de ville est et le développpement de nouvelles typologies d'activités commerciales sur le secteur. En outre, cette augmentation de la hauteur pourrait bénéficier à d'autres porteurs de projets d'ores et déjà présents sur le secteur. • **5. Approche paysagère :** Toutefois, cette augmentation de la hauteur ne doit pas se faire au détriment des paysages. Le secteur de la ZAM se situe en entrée de ville à proximité de secteurs qui permettent déjà des hauteurs conséquentes (21 mètres sur le secteur des Marines de Thau / 15 mètres sur la zone UM d'entrée de ville) ce qui permettrait une bonne intégration dans le continuum d'entrée de ville. L'un des objectifs de ce secteur est de profiter de l'arrivée du TCSP (à moyen terme) pour procéder à une transformation de cette séquence en boulevard urbain ce qui rendrait d'autant plus acceptable une augmentation de la hauteur. • **6.Acceptation par la commune** : **C'est pourquoi la commune accepte une modification de la hauteur pour la passer de 10 m à 15 m. Toutefois cette modification ne portera pas sur l'ensemble de la zone UE afin de préserver l'intégration paysagère. En effet, cette élévation de la hauteur sera permise le long de la RD2 au plus proche des secteurs déjà marqués par des hauteurs importantes.** **L'ensemble des pièces concernées seront modifiées et la justification idoine sera produite au sein de la justification des choix.**

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse individuelle, argumentée et documentée, apportée par le maître d'ouvrage à son questionnement.

N° REQUETE	NOM	RESUME visite et /ou déposition	NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE	MAITRE D'OUVRAGE
RD 25 et son doublon RD 26	**Florent Got avocat pour Monsieur Nicolas Figuerolles**	**AY n° 174 zone N au PLU** Dépôt d'un dire pour le compte de Monsieur Nicolas Figuerolles en vue de contester le classement arrêté de sa parcelle AY n° 174 en zone N. Demande de classement de cette parcelle en zone UL. 3 contigûe. Documents joint au registre dématérialisé : courrier URBI ORBI avocats; Annexe 1 – Acte authentique de 1995 Annexe 2 – Rapport d'expertise .	Points clés développés à l'analyse •Historique foncier et perspective d'urbanisation établie : acquisitions familiales dès 1985 au lieu-dit « Les Vignes » ; parcelle cédée à la commune puis rachetée par la SCI Les Petits Figuiers (acte notarié du 29 déc. 2011) ; promesse de vente avec Nexity (31 mars 2017) sous réserve de desserte ; servitude de passage consentie par le Département de l'Hérault (délib. du 24 juin 2024), attaquée par un recours, audience au TA Montpellier le 8 oct. 2026. Le classement en zone N survient au moment où l'opération redevient réalisable. Pièces jointes : courrier URBI ORBI, acte authentique de 1995, rapport d'expertise. •Continuité du parti d'aménagement : POS (extension de l'urbanisation, VNA2) → PLU 2017 (1AUF, OAP, « secteur stratégique ») → PADD en révision (Axe 2 renforcer les polarités d'équipements — Fiau, Port Suttel, Les Usines, Cœur de station). La vocation d'aménagement est maintenue, seul le périmètre est réduit. •Réduction de périmètre non justifiée : OAP maintenue sur 18,2 ha mais zone 1AUEq ramenée à 11,1 ha ; la parcelle AY 174 figure dans la partie retranchée. Motivation du rapport de présentation limitée à la « réduction de la consommation foncière » (zones AU : −37 %), sans caractéristique propre à la parcelle, alors même que la commune affiche le maintien des secteurs à projet établis. •Critères de la zone N non remplis (art. R. 151-24) : parcelle défrichée, sans qualité paysagère, écologique ou de risque identifiée ; jurisprudence constante censurant le classement en zone N de terrains insérés dans un secteur urbanisé (CE, 30 janv. 1991, CU Lille ; CAA Bordeaux, 19 mars 2015, etc.). •Insertion matérielle : contact immédiat avec l'urbanisation UL à l'ouest ; ruptures physiques nettes à l'est (route, ancienne voie ferrée en contrebas) qui feraient coïncider la limite d'urbanisation avec une coupure lisible — argument en faveur d'un rattachement à la zone urbaine. Il est demandé un avis favorable à l'exclusion de la parcelle AY 174 de la zone N et à son classement en zone UL.	**> Réponse individuelle à la RD 25 & 26 :** **La commune entend accepter le rattachement de la parcelle AY174 à la zone UL.** Ce rattachement d'une parcelle de 0,5ha ne remet pas en cause le stock foncier, l'augmentant uniquement d'1% par rapport à ce qui est envisagé aujourd'hui. En outre, le rattachement à la zone UL permet l'aménagement d'un triangle qui aurait constitué une friche inscrite entre le réseau routier et le camping. Les éléments concernés par cet ajustement seront modifiés en conséquences et la justification des choix également.
		En résumé : La parcelle, toujours envisagée comme constructible, a fait l'objet d'une promesse de vente à Nexity (31 mars 2017) et sa desserte est en voie de clarification contentieuse (servitude consentie par le Département, audience TA Montpellier le 8 oct. 2026 do) — le classement N intervient précisément alors que la valorisation du terrain se concrétise. Deux griefs principaux : une incohérence avec le parti d'aménagement, le secteur de la Fiau étant voué à 1/ l'urbanisation sans interruption depuis le POS (VNA2), confirmé par le PLU de 2017 (zone 1AUF + OAP) et demeuré « secteur stratégique » du PADD en révision ; 2/ une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 151-24, la parcelle étant défrichée, en frange urbaine au contact immédiat du tissu pavillonnaire classé UL, et séparée des espaces	**Questionnement du CE dans le cadre du thème : réponse individuelle** 1.Quels critères objectifs ont présidé au redécoupage du secteur (passage de 18,2 ha d'OAP à 11,1 ha de zone 1AUEq) et pourquoi la parcelle AY 174, précisément, a-t-elle été retranchée du périmètre urbanisable ? 2.Le rapport de présentation peut-il préciser si des caractéristiques propres à cette parcelle (qualité écologique ou paysagère, caractère naturel, ressource à préserver, risque) justifient son classement en zone N au sens de l'article R. 151-24 ? 3.Comment le maître d'ouvrage concilie le maintien de la Fiau parmi les secteurs stratégiques du PADD et la transformation en zone N d'une parcelle historiquement intégrée à ce projet d'équipements et manifestement « une dent creuse »? 4.La desserte et la viabilité de la parcelle sur la commune de Balaruc -le -Vieux , ainsi que son contact direct avec le tissu UL existant et la7 en zone IAUb sur Balaruc-les Bains ont-elles été évaluées lors de l'élaboration du zonage et si « non » pourquoi ? 5.Quelle est la position de la ville sur cette déposition ?	

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Le commissaire enquêtrice constate la réponse positive donnée.

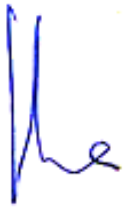
3.3.5 Réponses individuelles	RD déposition sur registre dématérialisé
RESUME visite et /ou déposition	**NOTES D'ETUDES ET QUESTIONNEMENT CE pour ANALYSE**
RD 14 Didier Jacques Marc **PLU** une déposition et un mémoire de 19 pages : "Nous demandons donc de prendre en considération les observations précédentes et de demander à la commune de préciser ou compléter le dossier sur les points suivants : 1.SCoT – incohérence entre la croissance démographique du PLU (0,46 %/an, 7 600 hab. en 2034) et celle du projet de SCoT du Bassin de Thau arrêté en février 2026 : la compatibilité doit être démontrée, ainsi que le calendrier d'adaptation. 2.Consommation foncière – méthodes de calcul peu claires (relevées par la MRAe) ; la trajectoire de référence (4,35 ha sur 2021-2030) est dépassée par les projets. 3.OAP des Nieux (210 logts) – urbanisation en zone de ruissellement : exiger les études hydrauliques, le niveau de protection, la gestion des ouvrages, les solutions alternatives ; la notion d'« habitat résilient dans un bassin de rétention » doit être définie et encadrée ; mobilité insuffisamment traitée. 4.Ressource en eau – l'adéquation entre eau disponible et croissance projetée (critique en été, avec l'activité thermale) n'est pas démontrée ; ce devrait être un préalable à l'urbanisation. 5.Logements – besoin estimé à 582, mais capacités non chiffrées (Cœur de station, Entrée de ville) ; exiger nombre total, localisation, échéancier et typologie du logement social (PLAI/PLUS/PLS). 6.Cœur de station – reconstruction sur 1 400 places de stationnement sans schéma global de replacement ; risques de submersion à intégrer. 7.Balaruc Loisirs – modifications annoncées après les avis des PPA (anciens tennis, déchetterie, rond-point) : le public doit être informé avant de se prononcer. 8.Raffinerie du Midi – recul du trait de côte signalé par la DDTM à intégrer dans les aménagements, ce qui n'a pas été fait pour l'établissement thermal. 9.Méthode – les compléments annoncés suite aux avis de la MRAe et des PPA doivent être intégrés avant l'approbation. " Il demande à la commissaire enquêtrice que les 9 points soient précisés ou complétés avant l'approbation définitive, afin que le développement de la commune soit maîtrisé, compatible avec les capacités réelles du territoire et l'intérêt des générations future	Contribution nominative issue d'un document destiné aux élus de l'opposition à l'enquête publique sur la révision du PLU de Balaruc-les-Bains. Ils ne contestent pas le principe de la révision, mais demandent des précisions et un réexamen de certains choix pour sécuriser juridiquement et environnementalement le document en 9 points de vigilance. ***La CE considère cette requête comme personnelle; elle n'engage que la personne qui l'a déposé. ; (aucun mandat des "nous" concernés). Les arguments de la RD14 , sont corroborés après l'analyse de la CE, par le dossier et les avis de la MRAe et des PPA. ; l'observation est étayée et ses demandes de clarification légitimes.*** **La CE attend une réponse individuelle dans chaque thème où sont répartis ces 9 points de vigilance analysés (soit 1-2-3-5-6-)** Répartition récapitulative : • 1. Aménagement et développement urbain PLU : points 1, 2, 5 (3 points) • 2. Dispositif réglementaire : point 9 • 3. Environnement et biodiversité : • 4. Cadre de vie : aucun point en principal (n'intervient qu'en dimension secondaire : stationnement du Cœur de station, mobilité aux Nieux) • 5. Risques : point 8 point 4 • 6. OAP (sectorielles) : points 3, 6, 7 (3 points) • 7. OAP thématiques : aucun point (l'OAP TVB existante n'est pas contestée par RD14); ***La CE considère par ailleurs que l'observation RD14 ne conteste pas le principe de la révision mais sa sécurisation juridique, environnementale et territoriale. Sa spécificité est de s'appuyer presque exclusivement sur les pièces du dossier lui-même et sur les avis des personnes publiques associées, ce qui en fait l'une des contributions les plus étayées du registre.***
1. compatibilité du PLU avec le nouveau projet de SCoT ; 2. calcul et trajectoire réelle de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; 5. nombre total et localisation des logements prévus par le PLU ;	**Points de vigilance sur lesquels la CE souhaite une réponse :** 1.SCoT : incohérence entre la croissance démographique du PLU (0,46 %/an, 7 600 hab. en 2034) et celle du projet de SCoT du Bassin de Thau arrêté en février 2026 : la compatibilité doit être démontrée, ainsi que le calendrier d'adaptation. 2.Consommation foncière : méthodes de calcul peu claires (relevées par la MRAe) ; la trajectoire de référence (4,35 ha sur 2021-2030) est dépassée par les projets. 5.Logements :besoin estimé à 582, mais capacités non chiffrées (Cœur de station, Entrée de ville) ; exiger nombre total, localisation, échéancier et typologie du logement social (PLAI/PLUS/PLS).
7.Balaruc Loisirs (modifications post-PPA)7.Balaruc Loisirs (modifications post-PPA) 9.Méthode : PLU durablement sécurisé	Points de vigilance : 7.Balaruc Loisirs : modifications annoncées après les avis des PPA (anciens tennis, déchetterie, rond-point) : le public doit être informé avant de se prononcer. 9.Méthode : les compléments annoncés suite aux avis de la MRAe et des PPA doivent être intégrés avant l'approbation
4. Ressource en eau	points de vigilance : 4.Ressource en eau : l'adéquation entre eau disponible et croissance projetée (critique en été, avec l'activité thermale) n'est pas démontrée ; ce devrait être un préalable à l'urbanisation.
6.Cœur de station :reconstruction sur 1 400 places de stationnement sans schéma global de remplacement ; risques de submersion à intégrer.	points de vigilance : 6. reconstruction sur 1 400 places de stationnement sans schéma global de remplacement
3. Les Nieux habitat résilient 6. Coeur de station : risques de submersion 8.Raffinerie du Midi : recul du trait de côte signalé par la DDTM à intégrer dans les aménagements, ce qui n'a pas été fait pour l'établissement thermal.	Points de vigilance : 3.OAP des Nieux (210 logts) : urbanisation en zone de ruissellement : exiger les études hydrauliques, le niveau de protection, la gestion des ouvrages, les solutions alternatives ; la notion d'« habitat résilient dans un bassin de rétention » doit être définie et encadrée ; mobilité insuffisamment traitée. 6.Cœur de station : risques de submersion à intégrer.8.Raffinerie du Midi : recul du trait de côte signalé par la DDTM à intégrer dans les aménagements, ce qui n'a pas été fait pour l'établissement thermal. 8.Raffinerie du Midi : recul du trait de côte signalé par la DDTM à intégrer dans les aménagements, ce qui n'a pas été fait pour l'établissement thermal. 9.Méthode : les compléments annoncés suite aux avis de la MRAe et des PPA doivent être intégrés
3. Les Nieux habitat résilient 6. typologie réelle des logements sociaux ; 7. solution de remplacement aux 1 400 places de stationnement du Cœur de station ;	points de vigilance : 3-6-7 3.OAP des Nieux (210 logts) : urbanisation en zone de ruissellement : exiger les études hydrauliques, le niveau de protection, la gestion des ouvrages, les solutions alternatives ; la notion d'« habitat résilient dans un bassin de rétention » doit être définie et encadrée ; mobilité insuffisamment traité 6.Cœur de station :reconstruction sur 1 400 places de stationnement sans schéma global de replacement ; risques de submersion à intégrer. 7.Balaruc Loisirs : modifications annoncées après les avis des PPA (anciens tennis, déchetterie, rond-point) : le public doit être informé avant de se prononcer.

		Réponse à la contribution 14
Point	**Sujet**	**Réponse de la collectivité**
Point 1	Cohérence avec le futur projet de SCoT	La démarche de révision du PLU de Balaruc-les-Bains a été fortement impactée par le dérapage du calendrier de la révision du SCoT du Bassin de Thau. La révision du SCoT accuse un décalage d'environ une année sur son planning initial. En effet la chronologie de la procédure d'évolution du SCoT a été la suivante : - 2023 : 1er et 2eme débats sur le Projet d'aménagement stratégique (ancien PADD*) - 2024 : 1er arrêt du projet de SCOT révisé et bilan de la concertation - 2025 : Relance de la procédure et abrogation du 1er arrêt - 2025 : nouveau débat sur le Projet d'aménagement stratégique (PAS) - 2026 : nouvel arrêt du projet de SCOT révisé et bilan de la concertation par délibération du comité syndical du 24 février 2026 - 2026 : consultation, pour avis, des personnes publiques associées (PPA), des communes et des EPCI membres, pendant un délai de trois mois Bien qu'initialement, la commune avait fait le choix de la double démonstration de la compatibilité du futur PLU avec le SCoT de 2014 et le futur SCoT révisé , les nombreux décalages et l'instabilité de la procédure de révision du SCoT (plusieurs débats sur le PAS, plusieurs arrêts) ont conduit la commune, en accord avec les services de la DDTM à assurer la compatibilité avec le seul SCoT de 2014 (comme en témoignent les PV des différentes réunions PPA) du fait d'une méconnaissance du planning SCoT au moment de l'arrêt du PLU en décembre 2025. C'est pourquoi, la révision du PLU ne prend en compte que le seul document actuellement opposable, à savoir le SCoT de 2014. Il est important de rappeler que cette méthodologie a fait l'objet de plusieurs allers-retours avec les PPA et notamment la DDTM34 et le Syndicat Mixte du Bassin de Thau (structure porteuse du SCoT) et que celle-ci a reçu l'aval des PPA, notamment lors de la réunion PPA avant arrêt. Toutefois, bien que d'un point de vue réglementaire, le projet de révision du PLU, ne s'astreint à une compatibilité qu'avec le SCoT de 2014, les réflexions qui ont mené les travaux au cours de la procédure, ont été nourries par de nombreux échanges avec les représentants du Syndicat Mixte et le projet a été construit dans l'esprit du futur SCoT. Enfin, et ce dans une recherche de simplification pour les usagers, pétitionnaires, porteurs de projets, et techniciens de l'ensemble des services locaux, la commune s'engage à lancer une procédure d'évolution du PLU dès l'approbation du futur SCoT (la nature de la procédure sera à déterminer au regard du projet de SCoT approuvé et des
Point 2	Consommation foncière	Entre 2011 et 2020, la consommation ENAF est estimée par le diagnostic artificialisation à 8,7 ha entraînant une consommation foncière d'environ 4-5 ha pour les dix prochaines années. Toutefois, il est rappelé que les objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de Thau en application des dispositions du Code de l'urbanisme (cf. article L151-4) étaient de 32ha pour la commune de Balaruc-les-Bains. Au cours de la durée d'application du PLU en vigueur, la commune de Balaruc-les-Bains s'est astreinte à réaliser nombre d'opérations en renouvellement. C'est pourquoi en accord avec les services de l'Etat, le choix a été fait de s'appuyer sur les capacités offertes par le SCoT du Bassin de Thau de manière mesurée. En effet, le SCoT du Bassin de Thau dans sa version en vigueur au moment de l'arrêt du PLU permet la consommation foncière de 32 ha (hors équipements). Ces 32ha sont répartis entre le foncier à vocation résidentiel (pour 22ha) et le foncier à vocation économique (pour 10ha). Concernant ce dernier, aucune consommation n'a été observée depuis 2017. Le PLU arrêté prévoit une consommation d'environ 5ha, soit une réduction de moitié par rapport aux possibilités données. Concernant le logement sur les 32 ha initialement prévus, seuls 7ha sont ciblés à destination du logement, soit seulement 1 quart de l'enveloppe initiale. Bien que ne répondant pas stricto sensu aux dispositions de la Loi CLimat Résilience en l'absence de SCoT climatisé, la commune de Balaruc-les-Bains, prévoit une réduction forte de ses capacités de développement en extension (les zones AU sont elles diminuées de plus de la moitié entre le PLU en vigueur et le PLU arrêté). Le PLU communal sera mis en conformité avec le SCoT climatisé dès l'approbation de celui-ci au premier trimestre 2027.
Point 3	Les Nieux	Le projet de la ZAC des Nieux est un projet débuté en 2022. Dans le cadre du processus réglementaire, le projet a fait l'objet de nombreuses études de faisabilités techniques, environnementales, programmatiques ainsi que de toutes les études environnementales que la législation impose. Le projet n'a eu de cesse d'être adapté au regard des enjeux mis en avant dans le cadre des différentes études. Une étude hydraulique a été réalisée prenant en compte le ruissellement. L'ensemble des questions posées dans le cadre de la contribution 14, trouvent leurs réponses dans l'Etude d'Impact du projet de ZAC. Etude d'impact qui a été présentée aux riverains, aux habitants et mis en ligne sur le site de la ville. Le PLU en cours de révision s'est astreint à respecter les cadres programmatiques portés par la ZAC et validés par l'Etude d'Impact. Le projet de la ZAC des Nieux s'inscrit dans une lecture globale de développement d'une offre en logement au plus près des aménités urbaines. Compte tenu des emprises conséquentes liées à l'hydraulique , il était convenu de réaliser de l'habitat résilient dans un bassin de rétention. Celui-ci devra respecter la règlementation liée à la gestion des risques d'inondations. Les bassins de rétention sont généralement dimentionnés pour une crue centenale, ce qui est le cas des Nieux. Le calibrage pour une crue millénale ne s'applique qu'à des constructions stratégiques ou ultra sensibles. Les études hydrauliques menées montrent que c'est le site de l'usine situé à l'aval qui est la plus sensible à ce risque du fait de son altimétrie (cuvette en point bas). Bien que l'usine à l'aval ne puisse pas être considérés de nature ultra-sensible ou stratégique, elle n'en reste pas moins une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Aussi, la ville a également réalisé des études hydrauliques hors du périmètre de ZAC jusqu'à l'exutoire de port Suttel pour prendre en compte les problématiques de l'usine et ne pas agraver ce risque. Ces études recommandent également de canaliser les eaux pluviales à travers la parcelle de l'usine jusqu'au fossé pluvial de la voie verte pour que les eaux en provenance de l'amont n'engendrent pas d'inondations sur le site de l'usine. A ce titre, la commune propose la création d'un emplacement réservé sur cette parcelle pour sécuriser la gestion hydraulique de l'ensemble de ce secteur. La gestion des eaux pluviales est une compétence de Sète Agglopole Méditerrannée. Les solutions alternatives se trouvent dans le mémoire en réponse à la MRAE (p4) disponible sur le site de la ville.
Point 4	La ressource en eau	Suite aux retours des avis PPA, la commune s'est rapproché du SBL (Syndicat d'adduction d'eau des communes du Bas Languedoc) afin de confirmer que la ressource en eau sur le territoire était suffisante aux regard des projections mesurées de développement portées dans le cadre de la procédure de révision du PLU. Le SBL a rendu son rapport en octobre 2026 (Annexe D) et précise en conclusion de celui-ci : *"En 2025, le besoin observé lors du jour de pointe à l'échelle du SBL s'est établi à 83 966 m³/j, pour une capacité nominale globale de production de 140 460 m³/j. Ces données mettent en évidence, à l'échelle globale du Syndicat, une capacité nominale de production supérieure aux besoins actuellement constatés."* En outre, le rapport précise : *"Au regard des données actuellement disponibles, les capacités globales de production et d'adduction du SBL apparaissent suffisantes pour assurer l'alimentation actuelle du SAEP FB. La diversité des ressources, le maillage du réseau d'adduction et les ouvrages de stockage et d'équilibre du Bas Service constituent à cet égard des éléments favorables à la sécurisation de cette alimentation. [...] S'agissant des besoins futurs, les projections du schéma directeur ne mettent pas en évidence, à l'échelle globale du SBL, d'incompatibilité manifeste entre l'évolution envisagée des besoins du SAEP FB et les capacités nominales de production actuellement présentées."* Au regard des conclusions du rapport, celui-ci confirme bien la capacité de la ressource à répondre aux besoins générés par la trajectoire démographique mesurée prévue.
Point 5	Le programme de logements	Le volume global estimé de besoin en production de logement est estimé à 582 logements sur la durée d'application du futur PLU (2024-2034). Il faut distinguer les logements produits au sein des secteurs d'extension, sous forme d'opération d'ensemble, des logements produits dans le temps long de manière diffuse au sein du tissu urbain constitué. Sur le stock de logements total une partie de la production est clairement identifiable : - environ 60 logements ont d'ores et déjà été réalisés en renouvellement sur la période 2024-2026 dont certaines opérations ont fait l'objet d'une concertation auprès de la population - environ 40 logements seront réalisés en renouvellement dans le cadre de l'opération Coeur de Station dont le programme a été présenté et fait l'objet d'une concertation auprès des habitants - environ 330 logements seront réalisés à l'intérieur des secteurs d'extensions entre les Vignés et les Nieux, dont le programme a été présenté et a fait l'objet d'une concertation forte auprès des habitants. La production des 170 logements restant sera assurée soit par le réinvestissement des dents creuses (localisées dans le rapport de présentation) pour environ une 50aine de logements (avec une densité cible de 20 logements/ha), soit par les processus de renouvellement urbain plus diffus (division parcellaire, démolition reconstruction de petites opérations, BIMBY, secteur de mutation UM identifié au plan de zonage, etc.). Pour ces derniers, il n'est ni possible, ni attendu dans le cadre d'un PLU d'identifier la totalité des programmes de logements qui pourront être réalisés dans le temps du PLU. Concernant les demandes relatives à la part de logements sociaux de ces opérations, elle sera celle définie par la Servitude de Mixité Sociale mise en place sur la commune de Balaruc (page 22 du réglement écrit), à savoir "Pour les zones U et AU à vocation d'habitat de la commune : 40% de logements locatifs sociaux devront être réalisés et 10% en accession sociale aidée, dès lors que l'opération prévoit la réalisation d'au moins 5 logements." . Sur la question de la répartition PLAI, PLUS, PLS, les échéanciers de production, etc., le PLU n'a pas vocation à se substituer au Programme Local de l'Habitat porté par Sète Agglopôle Méditerranée. Celui-ci est en cours de révision. La commune est particulièrement investie dans les études et invite le requérant à se rapprocher de la SAM afin d'en connaitre le planning. Une enquête publique sera organisée durant laquelle toutes ces questions relatives à la nature, échéancier, typologie de logements et logements sociaux, pourront être posées.
Point 6	Cœur de station	Le rapport du PLD précise qu'il y a 1588 places actuellement sur la presqu'île dont 307 au coeur de station (parking petit prince, altair, place du mail). Le projet de coeur de station prévoit la suppression de 231 places, qui devraient être retrouvées soit dans le parking silo prévu face aux thermes, soit sur le parking relais de la Raffinerie Du Midi. Une étude hydraulique a également été réalisée et prend en compte le risque ruissellement , la submersion marine et la problématique de saturation des réseaux. Une synthèse des impacts du projet est disponible sur le site de la ville dans le rapport final de l'étude de programmation p9.
Point 7	Balaruc Loisirs	La commune valide la demande de l'agglomération d'inscrire les terrains artificialisés, les anciens terrains de tennis, la décheterie, le rond point actuel de la commune (zone I AUE Nord) en zone urbaine au vu de leur caractère déjà artificialisé au sens de l'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme, terrains qui se trouvent par ailleurs en continuité de l'urbanisation existante. Ceci permettrait une constructibilité immédiate de ces fonciers déja artificialisés et éventuellement de répondre à une situation qui se présenterait pour l'accueil d'une activité selon la possibilité de phasage exprimée dans l'OAP.
Point 8	La Raffinerie du Midi et le recul du trait de côte	Les études menées dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement sur le triangle Sète-Frontignan-Balaruc, sont encore actuellement en cours. Conformément au mémoire en réponse aux PPA, la commune intégrera les éléments du PPA dans le rapport de présentation soumis à approbation. Concernant la mise en oeuvre des dispositions réglementaires, celles-ci seront intégrées après approbation du SCoT. En effet, le SCoT est le document cadre de rang supérieur permettant la mise en oeuvre d'une logique globale de gestion de ces sujets qui dépassent la simple entrée communale. Au regard des dispositions prévues par le SCoT du Bassin de Thau, les dispositions relatives à la gestion du recul du trait de côte seront intégrées au PLU en échange avec les services de Sète Agglopôle Méditerranée. Le projet en cours a pris en compte le PPRI, le risque ruissellement et le PGRI intégrant la hausse du niveau de la mer liée au changement climatique. Les équipements ont été placées dans les zones les moins inondables du site et ils devront repondre à la règlementaion sur le risque d'inondation.
Point 9	Méthode et modifications prévues	Conformément au mémoire en réponse aux avis PPA annexé au dossier d'enquête (Annexe E), la commune va prendre en compte la grande majorité des demandes effectuées par les PPA et ce avant l'approbation du document. Pour le détail des observations prises en compte, se reporter à l'annexe E. note CE l'annexe E est une simple reprise de la pièce N° du dossier d'enquête

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE *sur RD14*

La commissaire enquêtrice constate que : six des neuf demandes (points 1, 4, 5, 7, 8, 9) ont reçu des réponses comportant les éléments sollicités, avec des compléments utiles apportés au dossier ; trois demandes (points 2, 3 et 6) n'ont reçu que des réponses partielles ; une question soulevée par l'observation (la mobilité aux Nieux) est demeurée sans réponse. Elle se satisfait de la réponse donnée.

Rapport clos à Montpellier le 10 novembre 2026
Françoise Fabre
Commissaire enquêtrice désignée pour cette enquête



BALARUC-LES-BAINS
Hérault



Enquête publique relative aux projets de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Balaruc-les-Bains et de création des périmètres délimités des abords (PDA)des monuments historiques

Du 11 septembre au 12 octobre 2026

Partie 2 - CONCLUSIONS & AVIS sur le PLU

Commissaire enquêteur désignée pour cette enquête: Françoise FABRE
Le 10 Novembre2026

2

SOMMAIRE

CONCLUSIONS SUR LE PLU

Préambule page 3

1. OBJET DE L'ENQUETE ET CONTENU DU DOSSIER page 3
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE page 4
3. LE PROJET DE REVISION DE PLU SOUMIS A L'ENQUETE page 5
4. L'INFORMATION DU PUBLIC ELARGI page 7
5. LA CONSULTATION REGLEMENTAIRES DES INSTITUTIONS page 7
6. LA CONSULTATION DU PUBLIC page 10
7. CONCLUSION GENERALE SUR LE PROJET D'ENQUETE page 11

L'AVIS page 12

Préambule

Cette seconde partie conjointe mais dissociée du rapport d'enquête présente les deux conclusions et avis sur les projets de cette enquête unique.
Le présent chapitre concerne les conclusions et les avis motivés de la commissaire enquêtrice (CE) sur la révision du PLU de Balaruc-les-Bains.

Conformément à l'arrêté n°26/AE/07/013 en date du 10 juillet 2026 pris par Monsieur le Maire de la commune de Balaruc-les-Bains, l'enquête s'est déroulée du lundi 11 septembre 2026 au 12 octobre 2026, soit trente-deux jours consécutifs.
Cette enquête a permis de présenter au public, un projet qui le concerne sur son environnement et son cadre de vie. A l'issue de l'enquête publique, la commune « maître d'ouvrage » se prononcera au regard des observations du public, des divers avis exprimés dont notamment celui de l'Autorité Environnementale, des personnes publiques associées et organismes consultés et celui de la CE.

1. OBJET DE L'ENQUETE et CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE UNIQUE

Cette enquête unique est relative aux projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des périmètres des abords des monuments historiques (aqueduc antique, vestiges de la basilique romaine, ancienne église Notre-Dame-d'Aix),
Ces projets sont tels qu'ils ont été arrêtés par la collectivité avant la consultation règlementaire (l'Autorité Environnementale (AE), des services de l'État et autres personnes publiques ou organismes, associées ou consultées).

Les acteurs de cette enquête:
le Maire est autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage du PLU ;
la Préfète, représentée par l'Architecte des Bâtiments de France, est responsable du dossier PDA (instruction par l'UDAP de l'Hérault) ;
les bureaux d'études SCE, ateliers up+ et mosaïque environnement portent la révision du PLU.

Rappel des deux projets soumis à l'enquête
L'enquête publique unique a porté conjointement sur deux projets distincts mais liés :

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE BALARUC-LES-BAINS

La révision générale du PLU de Balaruc-les-Bains a été prescrite par délibération du Conseil Municipal n° 22/CM/09/017 du 28 septembre 2022, afin d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions législatives (loi Climat et Résilience, objectifs ZAN), démographiques et environnementales du territoire.
Le projet de PLU arrêté le 10 décembre 2025 s'articule autour de trois axes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD):

- Axe 1 — Réaffirmer les trames, support d'un développement durable et résilient (pérennisation des espaces remarquables, trames vertes et bleues, anticipation des risques) ;
- Axe 2 — Renforcer le positionnement stratégique de la commune dans son territoire ;
- Axe 3 — Améliorer la qualité de vie pour tous.

Le projet prévoit la production d'environ 600 logements à l'horizon 2034 (60 logements/an), une artificialisation limitée d'environ 7 ha, des servitudes de mixité sociale (40 % de logement social, 10 % d'accession sociale aidée), ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (Les Nieux, cœur de station, Balaruc Loisirs) et thématiques (risques et résilience).

LA CREATION DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les projets de périmètre des abords des monuments historiques de Balaruc-les -Bains, réalisés par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) remplaceront les anciens périmètres de 500 m (servitudes AC1.de Balaruc- les -Bains (PDA des MH).Ils sont analysés dans le cadre du rapport d'enquête et les conclusions et avis sont développés dans un document distinct à la suite du rapport et des conclusions de la révision du PLU. Conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, ces deux projets ont été soumis à l'avis du public par enquête.

CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE UNIQUE

PARTIE A PARTIE ADMINISTRATIVE A-0 : Décision du Tribunal Administratif nomination commissaire-enquêteur A-0 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique unique A-0 : Avis d'enquête publique A-0 : Notice enquête A-1 : Délibérations A-2 : Publications	D : Annexes PIÈCE B_1_D1 : Servitude d'Utilité Publique (SUP) B_1_D1.1 Liste des SUP B_1_D1.2 Plan des SUP B_1_D1.3 Fiche explicative et arrêté des SUP PIÈCE B_1_D2 : Autres annexes B_1_D2.1 Annexe relative R151-52 du CU B_1_D2.2 Annexe relative R151-53 du CU B_1_D2.2.1 Annexe sanitaire B_1_D2.3 Annexe informative
PARTIE B : REVISION DU PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU) B-1 : PLU- Dossier arrêt A : Rapport de Présentation PIÈCE B_1_A1 : Diagnostic territorial PIÈCE B_1_A2 : État Initial de l'Environnement PIÈCE B_1_A3 : Justification des choix PIÈCE B_1_A4 : Évaluation Environnementale (EE) PIÈCE B_1_A4 : Résumé non technique EE PIÈCE B_1_B : Projet d'Aménagement et Développement Durables C : Dispositif Règlementaire PIÈCE B_1_C1 : Règlement graphique PIÈCE B_1_C2 : Règlement écrit B_1_C2.1 Annexe – Emplacement réservé B_1_C2.2 Annexe – Petit patrimoine PIÈCE B_1_C3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)- Sectorielle	PIÈCE B_1_C4.1 OAP Thématique Trame Verte et Bleue PIÈCE B_1_C4.2 OAP Thématique Risque et résilience B-2 : Avis MRAE et Evaluation environnementale B-2-1 Evaluation environnementale (EE) B-2-2 Résumé non technique de l'EE B-2-3 Avis MRAE B-2-4 Réponse de la commune aux avis MRAE et PPA B-3 : Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) B-4 : Bilan concertation PARTIE C : CREATION DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) C-0 : Sommaire C-1 : Proposition des futurs PDA et cartographie C-2 : Courrier ABF avant enquête publique C-3 : Tableau courrier propriétaires et courrier-type

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique unique relative à la révision du PLU et à la création des PDA des monuments historiques de Balaruc-les-Bains, prescrite par l'arrêté municipal n°26/AE/07/013 du 10/07/2026, s'est déroulée sur 32 jours, du 11/09/2026 au 12/10/2026.

Après un avis favorable de l'ABF et la désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif (18/06/2026), les préparatifs (arrêté et avis d'enquête, note de lecture pour le public, dossier, visa des registres, dématérialisation…) ont été menés conformément au code de l'environnement.

La publicité légale a été assurée de façon complète : presse (*Midi Libre*, *La Gazette de Montpellier*), affichage sur site avec 3.procès-verbaux de la police municipale , publication en ligne sur le site de la ville et le registre dématérialisé). La communication a été élargi grâce aux réseaux sociaux et la presse locale.

Cinq permanences ont été tenues à l'hôtel de ville :
11/09/2026 (9h–12h30) 22/09/2026 (9h–12h), 30/09/2026 (14h–17h),
08/10/2026 (14h–17h) 12/10/2026 (14h–17h30) .

J'ai reçu 23 personnes, dans un climat serein et dans de bonnes conditions. Le procès-verbal fait état de 66 observations : 20 demandes orales ou contributions et 31 contributions écrites (5 sur registre papier, 26 sur le registre dématérialisé).
Les observations ont porté sur les thèmes suivants : le dispositif règlementaire(25), le développement urbain (10), les OAP et plus particulièrement l'OAP des Nieux et de La Fiau(9),et des réponses individuelles dont la demande de protection patrimoniale de la maison du Dr Gros (requête associative valide concernant 25 personnes), des questions parcellaires et de contentieux…

Les périmètres des abords des monuments historiques ont suscité 7 demandes de renseignement et une déposition favorable.

Pendant et après l'enquête, le tableau de synthèse. des observations par thème a servi de support de travail à la commune et à son bureau d'études ; une réunion le 16/10/2026 a permis d'aborder l'ensemble des observations du public sur la base de tableaux analytiques.

Le procès-verbal de synthèse[1], remis le 19/10/2026, a été complété, le 02/11/2026, par les réponses officielles du maître [2]d'ouvrage, mémoire en réponse et ses annexes adressée.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice ont été transmis dans les délais impartis soit le 10 novembre 2026 par courriel et remis en réunion le 12 novembre 2026.

Conclusion partielle sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

La mise en place de cette enquête et les actes administratifs qui ont été pris (constitution du dossier, prescription de l'enquête publique, mesures de publicité[3], les modalités de mise à disposition du dossier, le site dématérialisé et le poste informatique à disposition), me paraissent réguliers. La tenue des permanences dans une salle dédiée jouxtant l'accueil a permis de recevoir en toute sérénité le public.

En conclusion j'estime que l'enquête s'est effectuée de façon régulière et a permis au public de s'exprimer sur les projets présentés. La complétude du dossier et sa mise à la disposition du public malgré un accès de plus en plus complexe à la lecture au fil des lois promulgués, le déroulement administratif d'enquête publique (publicité accomplie, pièces du dossier complètes, délais conformes, pluralité des modalités de dépôt des observations(registre papier et dématérialisé ; courriel ; courrier)) ont été respectées. permettant la poursuite de la procédure.

3. LE PROJET de REVISION de PLU SOUMIS A L'ENQUETE

Le PLU, approuvé en 2017 (modifié en 2022), il était devenu inadapté pour trois raisons cumulées, exposées dans la délibération de prescription du 28 septembre 2022 :

- L'évolution du cadre législatif et normatif (loi Climat et Résilience, objectif ZAN de réduction de l'artificialisation, loi Littoral, SCoT du Bassin de Thau en révision et soumis à enquête terminée le 29 /09/2026);
- La nécessité de recalibrer la programmation, le bilan du SCoT ayant révélé des perspectives démographiques trop ambitieuses, et les zones 1AU (Nieux, Despensière, Cœur de station) s'étant heurtées en phase opérationnelle à des contraintes hydrauliques et viaires imposant de revoir à la baisse les capacités d'accueil ;
- Des problématiques émergentes (risques naturels, mobilités, cadre de vie, projet de ZAC Balaruc-Loisirs impacté par l'évolution législative).

Le projet de ce PLU s'organise autour du PADD.
Il programme environ 600 logements à l'horizon 2034 (40 % en renouvellement urbain avec réduction des zones à urbaniser, sobriété foncière et reconquête du parc vacant très faible (1,2 %).

[1] Annexe1

[2] Annexe 2

[3] Voir conclusions sur l'information

Il instaure :

- Des outils de sobriété foncière (servitude de résidence principale face aux 54 % de résidences secondaires, servitude de mixité sociale) ;
- Des outils réglementaires : plan de zonage et règlement, 6 OAP sectorielles (Cœur de station, Les Nieux, La Fiau, Balaruc-Loisirs, Entrée de ville, Les Vignés), 2 OAP thématiques (trame verte et bleue et Risques et Résilience) ; emplacements réservés ;
- Des protections affirmées : espaces naturels et agricoles (reclassement en zone A de la Despensière, cadre du projet de parc sportif de La Fiau), repérage patrimonial, trame verte et bleue.

Les cohérences des projets et acceptabilité de l'impact environnemental relevées par la CE

→Cohérence interne du PLU :

Le PADD se décline dans le dispositif règlementaire du projet en OAP sectorielles puis en règlement (zonage, emplacements réservés, servitudes), sur la base d'un diagnostic territorial; Le bilan de la concertation atteste que les contributions (densification, cadre de vie, mobilités, trame verte) ont été intégrées (limitation des hauteurs, végétalisation, stationnement).

→Cohérence PLU et PDA : c'est une procédure adossée conformément au code du patrimoine ; l'avis de l'ABF du 12 janvier 2026 sur le PLU est favorable sans réserve et salue le repérage patrimonial et les prescriptions architecturales règlementés dans ce projet de PLU, en phase avec la logique des PDA.

→Cohérence avec les documents supérieurs et les avis, réserves et recommandations des instances sur ce projet :

- Compatibilité affirmée avec le SCoT du Bassin de Thau, confirmée par l'avis favorable du SMBT ;
- Avis favorables de Sète Agglopôle, du Conseil départemental et de l'agriculture, cette dernière jugeant pertinent le reclassement agricole de la Despensière ;
- La commune a par ailleurs répondu point par point aux observations dans ses éléments de réponse aux avis PPA et MRAe, acceptant plusieurs amendements et compléments à réaliser.
- Prise en compte de la DUP de la RD600 2×2 voies, PGRI, fibre, forages).

→L'intérêt et la compatibilité du projet avec les règlementations et documents de rang supérieur

L'intérêt s'inscrit conformément aux dispositions du code de l'urbanisme dans une logique de développement et de gestion durable du territoire communal. Ce PLU est compatible avec le SCoT, le PLH, le SDAGE et les SAGE (voir projet de PLU en première partie).

Des compléments suite à l'avis de synthèse de l'Etat sont à apporter avant approbation.
(Voir 5.La consultation règlementaires des institutions

Conclusions partielles sur le projet de révision du PLU soumis à l'enquête

Sur l'intérêt et la cohérence du projet de PLU

Le projet arrêté définissant l'affectation des sols, l'organisation de l'espace communal pour permettre un développement harmonieux et conforme aux orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable définis par la collectivité me semble explicite et suffisant.

***Sur les justifications des choix** retenus pour l'accueil de population et d'équipements, le développement économique, pour la protection de l'environnement et du cadre de vie des habitants actuels et futurs sont bien présentés et explicités. La rédaction est très documentée. Il en va de même pour l'évaluation environnementale qui identifie bien les enjeux.*

La complétude du dossier a été vérifiée et présente des réserves de la part des services de l'Etat sur le contenu, réserves qui devront être levées avant approbation du projet de PLU. Le projet soumis à l'enquête, tel qu'il est présenté avec les compléments accepté me semble cohérent.

Sur la compatibilité avec les règlementations et documents de rang supérieur
Après avoir dument vérifié les compatibilités ou prises en compte du projet je constate que les démonstrations sont présentées et correctement explicitées et que la réponse du maître d'ouvrage aux avis des services consultés, intégrée à l'enquête et à son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations, fait cas des engagements de modification et de complément des éléments du dossier.
J'estime le PLU justifié quant à son élaboration et acceptable en matière de compatibilité et de prise en compte des documents de rang supérieur.

4. L'INFORMATION DU PUBLIC ELARGI

La concertation pendant l'élaboration du projet de révision du PLU
Les modalités de concertation du public ont été fixées dans le cadre de la délibération du conseil municipal qui a décidé de la procédure de la révision du PLU. une délibération a précisé le bilan qui en a été tiré le 27/10/2022 (dcm22/084). Elle a été conduite conformément aux modalités prescrites et régularisée dans les conditions prévues par les textes.
Cette concertation préalable est qualitative : 2 réunions publiques (90 personnes), 2 réunions avec les institutionnels, pages dédiés sur le site de la commune, articles dans le bulletin municipal et la presse, une exposition évolutive.
L' examen du bilan annexé à la délibération montre une concertation renforcée par rapport aux obligations légales, avec une implication citoyenne active à toutes les étapes. Je relève une opposition de fond sur le choix d'urbanisme.
Les mêmes personnes sur les mêmes thèmes sont venues dans les permanences avec les mêmes demandes. Elle continue aujourd'hui dans le cadre des projets opérationnels sur la commune.

La publicité de l'enquête a été effectuée conformément à la réglementation (presse affichage avis, panneau lumineux) et dument vérifié par mes soins et actés par l'attestation du maire et le constat police de la première partie. Le bulletin municipal et le site et les réseaux sociaux de la commune ont bien compléter le dispositif règlementaire. La mise à disposition du dossier d'enquête sur le site dématérialisé et en mairie offrait toutes possibilités au public de s'informer et de déposer ses requêtes.

Conclusions partielles sur l'information

L*e bilan de la concertation sur le PLU rend fidèlement compte des observations recueillies et de leurs suites ; des critiques récurrentes sur l'information et Les contestations de fond relèvent des choix d'urbanisme dont la justification est appréciée dans les développements du présent rapport, au regard notamment de l'atteinte aux intérêts visés au 2° de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme. La concertation apparaît suffisante et proportionnée à l'importance des enjeux et à l'importance de la population concernée. Aucun avis du public n'a été consigné sur le registre de concertation mis à disposition*.
En conclusion je considère que la publicité légale est conforme à la règlementation et que l'information été bien relayés par les médias. a été bien diligenté et qualitative.

5. LA CONSULTATION REGLEMENTAIRE DES INSTITUTIONS

→procédure et retour du maître d'ouvrage
L'arrêt du projet de révision de PLU, validé par la délibération n°25/CM/12/001, a été transmis le 12 /1/2026 pour avis aux personnes publiques associées.
L'autorité environnementale (AE) a été consultée le 09/01/2026 et remis son avis n°011617/A PP en date du 9/01/2026.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) n'avait pas besoin d'être consulté, compte tenu des caractéristiques du projet de révision du PLU suite au courriel de la DDTM .

Les remarques ont été prises en compte dans le cadre du tableau d'analyse des avis PPA et MRAe et de réponse du maître d'ouvrage présent dans le dossier d'enquête et je valide pour l'essentiel les réponses de la commune. Je considère que ces éléments, avec pour certains des retours de la DDTM, étaient majoritairement pertinents, adaptés et bien explicités.

Je constate que la consultation obligatoire de l'AE au titre de l'article L104-6 du code de l'urbanisme a bien été effectuée et que l'avis communiqué a bien été intégré au dossier de PLU.

Conclusion partielle

Je considère que cette consultation a été menée dans les règles. Les réserves et recommandations formulées les services de l'état sont justifiés au regard des objectifs à atteindre.

→Sur les réserves formulées et sur les conditions de leur levée

Réserves levées par des engagements de modification du dossier

La plupart des réserves formulées font l'objet de réponses concrètes, traduisant des modifications à intégrer au dossier avant son approbation :

- Risque inondation (règlement écrit) : il sera fait mention des autres réglementations applicables (directive inondation, étude BRL), consultables en annexe.
- Zone UL (équipements touristiques) : des précisions réglementaires seront apportées afin de limiter les restaurants et commerces de détail, d'encadrer les habitations destinées au personnel, et de préciser les conditions des sous-destinations, notamment « autres hébergements touristiques » en espaces proches du rivage.
- Zones A et N (rédaction des articles A_A2 et N_A2) : la rédaction relative aux extensions des bâtiments d'habitation existants sera clarifiée.
- Espaces proches du rivage : un paragraphe sera ajouté précisant les conditions d'autorisation des cultures marines et le cadre de création de logements d'exploitants agricoles (distance maximale au siège d'exploitation, surface de plancher plafonnée entre 120 et 150 m²).
- OAP « Risques et Résilience » : des références croisées seront ajoutées dans le rapport de présentation et le règlement écrit.
- OAP des Nieux : des précisions réglementaires seront apportées sur la mise en œuvre de l'orientation « habitat résilient » dans le bassin de rétention.
- DUP de la RD600 (réserve du Département) : la phrase d'autorisation des travaux nécessaires à la mise à 2×2 voies sera insérée dans le règlement des zones N et A ;
- La zone 1AUE n'est pas concernée par l'emprise réservée.
- Risques tempête et transport de matières dangereuses : le volet EIE sera complété sur ces points.
- Chiffres du besoin en logement (MRAe) : une mise en adéquation des données chiffrées sera réalisée, la baisse étant répercutée sur la compensation des résidences secondaires.

→Réserves non levées, au bénéfice de justifications opposées

Certaines demandes ne donnent pas lieu à modification du dossier, la commune ayant opposé des justifications :

- Report des études majorant le PPRI sur le plan de zonage (PPA) : la commune reportera les zonages du PPRI, mais fait le choix de ne pas y inscrire les documents issus d'études de projets, jugés instables dans le temps, afin d'éviter des mises à jour trop fréquentes.
- Cartographie du risque inondation dans les OAP sectorielles (DDTM) : la commune motive son refus par l'absence d'obligation légale, la lisibilité des documents et la prise en compte du risque dans les orientations des OAP.

- Rédaction du PADD relative au risque inondation (PPA) : la commune indique ne pas souhaiter modifier le PADD sur ce point.
- Mise en cohérence anticipée avec le SCoT arrêté le 24 février 2026 (Département, DDTM) : la commune maintient ses objectifs (croissance de 0,46 %/an contre 0,25 % dans le SCoT en révision ; environ 600 logements contre 743 ; 40 % de renouvellement urbain contre 70 %), au motif que le SCoT n'était qu'arrêté et donc, non encore opposable, au moment de l'arrêt du PLU. Elle s'engage à réaliser un audit à cinq ans et une procédure de mise en compatibilité avec le nouveau SCoT dans les délais prévus par la loi, dès son approbation. Cette position, sur le plan juridique, est soutenable, l'appréciation de la compatibilité s'appréciant au regard du SCoT en vigueur à la date d'arrêt du document.

→Sur les recommandations émises à titre non contraignant
L'examen des recommandations émises à titre non contraignant sont suivies dans une proportion satisfaisante.
Le refus d'inscription au décret-liste des communes concernées par l'érosion du littoral est motivé par la volonté de ne pas engager, à ce stade, une procédure spécifique d'évolution du document d'urbanisme; Je souligne toutefois que les premières études du PPA traduisent des impacts à moyen terme potentiellement notables, en particulier sur le site de la Raffinerie du Midi.

Conclusions partielles

Je considère que les réponses apportées par la commune témoignent d'une prise en compte constructive des avis émis, la quasi-totalité des réserves étant levée par des engagements de modification, et les refus demeurant motivés.

La commissaire enquêtrice émet une réserve en vue de l''intégration effective, dans le dossier soumis à approbation, des modifications annoncées des réserves de l'état listé dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage annexe E et correspondant à pièce B -2-4 la partie B-1 dossier PLU de l'enquête publique.

RESERVES À LEVER AVANT APPROBATION

À l'issue de l'analyse des observations du public, des questions de la commissaire d'enquêtrice et des réponses du maître d'ouvrage (mémoire en réponse, annexes D et E), la commissaire enquêtrice estime que l'approbation du PLU est subordonnée à la levée préalable des réserves suivantes :

A. Réserves émises par l'État (Préfète de l'Hérault / DDTM)

1. *Risques naturels* : compléter le rapport de présentation sur le risque d'inondation (études SMBT majorant le PPRI) et le risque de ruissellement ; mentionner les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au retrait-gonflement des argiles (RGA), la carte actualisée entrant en vigueur le 1er juillet 2026 ;

2. Risque incendie : intégrer au rapport de présentation les cartes d'aléas de l'État (massif de la Gardiola), superposer aléas et zonage pour interdire les constructions vulnérables en zone à risque, et renforcer l'OAP « Risques et résilience » ;

3. Ressource en eau et assainissement : préciser le rapport de présentation (rendement objectif, volumes produits/consommés, bilan besoins/ressources), interdire les forages domestiques dans toutes les zones, actualiser la partie assainissement, harmoniser les règles de vidange des piscines et compléter l'annexe sanitaire au vu des données du SBL (annexe D) ;

4. Zones humides : compléter le rapport de présentation et les indicateurs de suivi ; généraliser la trame « espace paysager – zone humide » (y compris Presqu'île) ; imposer la recherche d'infiltration à titre principal pour les eaux pluviales ;

5. Habitat et mixité sociale : corriger l'erreur d'écriture sur le rapport de conformité aux OAP, reporter la servitude de mixité sociale sur le plan de zonage, justifier l'absence d'aire d'accueil des gens du voyage (aire mutualisée de Frontignan, études PLH en cours) ;

6. DUP RD600 : ajouter dans les zones N et A la phrase relative aux affouillements/exhaussements et à la mise à 2×2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan-la-Peyrade ;

7. Consommation foncière : clarifier la méthode de projection (suppression des divergences rapport de présentation / PADD, distinctions ENAF / artificialisation).

6. LA CONSULTATION DU PUBLIC

Des dispositifs de consultations et de téléchargement du dossier sur le site dématérialisé de l'enquête ont facilité la prise de connaissance du dossier. Le public pouvait exprimer son avis, déposer ses requêtes soit en mairie soit sur Internet.
Certaines personnes m'ont fait part de leur satisfaction du site dématérialisé surtout dans le cas d'une ville balnéaire.
Les 5 permanences ont été largement investies par un public très au fait des aménagements communaux (23 personnes). Le bilan de cette enquête montre une belle participation de
L'analyse des observations a permis de classer les 26 requêtes contenant 66 observations classés en 4 thèmes plus les réponses individuelles.
Le maître d'ouvrage a répondu à l'ensemble des thèmes le chapitre 3 du présent rapport analyse ces réponses sur lesquelles j'ai émis une appréciation.

Les observations du public et les questions de la commissaire enquêtrice

L'examen conjoint des questions posées par la commissaire enquêtrice dans le cadre du procès-verbal de synthèse et les réponses du maître d'ouvrage dans le cadre de son mémoire aux observations du public permet de dégager les éléments suivants :

- Sur les questions de la commissaire enquêtrice, les réponses sont systématiquement adossées aux pièces du dossier ou à des documents externes récents (rapport du SBL, annexe E, pièce C.3, annexe C) ; plusieurs prennent la forme d'engagements de modification avant l'approbation, dont la matérialisation devra être vérifiée dans les pièces approuvées.
- Sur les demandes du public, le maître d'ouvrage fait droit à une quinzaine de demandes ou points, dont l'essentiel des corrections annoncées « avant l'approbation » : piscines, eaux pluviales, hauteur des Nieux, aires de jeux, OAP de La Fiau sur trois points, hauteur de la ZAM, zone UL du camping sur deux points, rattachement de la parcelle AY 174, clarification de l'ER n° 4, correction du rapport de justification. Il oppose en revanche des refus motivés et documentés aux demandes de changement de zonage (Bergerie, La Despensière), de protection nominative (maison du Dr Gros), de maintien de servitudes d'urbanisme (ER n° 5) et de règlements excédant le champ du PLU (distance de 50 m, stationnement différencié, portée « indicative » des schémas d'OAP, circulation).et six 6 observations font état de renvois ou traité individuellement

Conclusions partielles

J'estime que les moyens réglementaires mis à la disposition du public pour formuler ses observations sont très satisfaisants et qu'il s'est exprimé ou a pu formuler librement ses observations concernant ces attentes ou ses craintes.
Je considère que les moyens de consultation sont adéquats et satisfaisants.
Les réponses faites aux observations sont explicites et argumentées de la part de la commune.
Les requérants grâce au mémoire en réponse pourront identifier les réponses données à leurs observations.
Je note une prise en compte d'à peu près de 50 % des observations des requêtes déposées.

7. CONCLUSION GENERALE SUR LE PROJET D'ENQUETE

Sur l'enquête

L'enquête organisée par la commune et son maire, maître d'ouvrage, a permis au public de s'exprimer dans de bonnes conditions ; cette enquête a été très bien médiatisée.

La participation a été bonne et certaines observations du public recoupent les avis des services l'Etat et des personnes publiques concernées.

Les observations du public trouvent des réponses dans le cadre du PV de synthèse qui intègre aussi les réponses du maître d'ouvrage et sont annexé au rapport.

Sur la révision du PLU

Les objectifs du PLU ont été présentés à l'occasion de l'approbation règlementaire du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et bien suivis dans le cadre du règlement écrit et graphique et dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation d. Le rapport de présentation apporte les justifications aux objectifs du PADD.

Le projet de PLU du dossier d'enquête est complet, lisible et cohérent. La concertation préalable (bilan joint au dossier) a été conduite de manière approfondie : réunions publiques, commission citoyenne, registres, ateliers thématiques.

Les avis des personnes publiques associées convergent vers un accord de fond : avis favorable avec réserves de la Préfète de l'Hérault (risques naturels, ressource en eau, habitat et mixité sociale, zones humides), avis favorable sans réserve de l'ABF saluant le repérage patrimonial, avis favorables du SMBT (compatibilité avec le SCoT du Bassin de Thau), de Sète Agglopôle Méditerranée, du Conseil départemental, de la Chambre d'agriculture et des communes limitrophes. L'avis de la MRAe du 9 avril 2026 invite à renforcer l'évaluation environnementale, la séquence « éviter, réduire, compenser » et le suivi ; la commune a apporté des réponses argumentées à ces avis dans le dossier et s'est engagée, dans le mémoire en réponse (annexe E), à reprendre la grande majorité des demandes avant approbation.

L'ensemble des éléments constitutifs du PLU répondent à la réglementation actuelle tant sur le plan formel que sur le plan qualitatif.

En conclusion sur l'intérêt de ce PLU,

Je considère au vu des réponses apportées par la commune à toutes les observations et recommandations, notamment les corrections auxquelles elle s'engage, que le PLU apporte une réponse aux différents enjeux du territoire environnementaux, démographiques, de consommations d'espaces… conformément à l'intérêt général, respectueux des législations et règlementation et acceptable pour sa population actuelle et à venir

A partir des observations du public, des réponses de la commune de Balaruc-les-Bains , maître d'ouvrage, de l'avis des personnes publiques associées, de l'avis de la MRAe, du rendu des premières conclusions, il est possible de formuler l'avis ci-après :

Après avoir vérifié le respect de la procédure tout au long de la mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation, aux dispositions du code de l'urbanisme, du code de l'environnement, et de celles de l'arrêté du Maire ;

Après avoir étudier le dossier et visiter la commune de Balaruc-les-Bains, je considère que

- l'enquête publique concernant la révision du PLU de Balaruc-les-Bains s'est déroulée conformément à la règlementation;
- le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie, siège de l'enquête, pendant toute la durée de l'enquête du 11 septembre 2026 au 12 octobre 2026, sur une période consécutive de 32 jours ;
- le dossier était conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et qu'il m'est apparu comme complet et relativement compréhensible par le public.

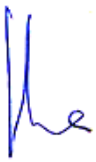
Le temps de l'enquête et la tenue des permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et sereinement. Le public a été largement informé et a pu et largement participer tout au long de la durée de l'enquête publique en faisant part de ses observations, avis et propositions sur le registre papier déposé en mairie, ,sur le registre dématérialisé, ou par courriel dédié ou courrier postal

Après avoir examiné et étudié les avis formulés par les services consultés et les réponses apportés par le maître d'ouvrage et analysé les observations du public et communiqué la synthèse des observations et qui a été commenté à M. le Maire, M ;le maire adjoint à l'urbanisme et le service en charge de l'enquête.
Après avoir apprécié les réponses de la collectivité sur toutes les observations formulées par le public, sur les avis formulés par les personnes publiques et autres services et organismes consultés et au vu des corrections, compléments et modifications que s'engage à apporter la commune au dossier de PLU et qui n'induisent pas, a priori, d'évolution notable du PADD.
Je considère que les dispositions du PLU telles que corrigées seront compatibles règlementairement.

J'émets un avis favorable sur le projet de PLU
avec la réserve suivante :
la modification du dossier de PLU par la collectivité conformément à ses engagements précisés dans les conclusions et dans ses réponses au procès-verbal de synthèse, et ce, avant sa transmission au conseil municipal en vue de la délibération d'approbation du projet de PLU.

Conformément aux prescriptions de l'arrêté du maire n°26/AE/07/013 en date du 10 juillet 2026 , le présent rapport ainsi que les conclusions, avis et annexes qui y sont attachés sont transmis à Monsieur le maire de Balaruc- les -Bains

Montpellier le 10 novembre 2026



Françoise Fabre
désignée comme commissaire enquêtrice

BALARUC-LES-BAINS
Hérault

Enquête publique relative aux projets de révision du plan local





d'urbanisme de la commune de Balaruc-les-Bains et de création des périmètres délimités des abords (PDA)des monuments historiques

Du 11 septembre au 12 octobre 2026

CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE DELIMITATIONS DES ABORDS DES MONUMENTS HITORIQUES DE BALARUC - LES - BAINS

1. OBJET DE L'ENQUETE 3
2. RAPPEL DES DEUX PROJETS SOUMIS A L'ENQUETE ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE 3
3. CADRE JURIDIQUE, MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 5
4. OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU PROJET DE PDA 6

CONCLUSIONS 7
AVIS 8

CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE DELIMITATIONS DES ABORDS DES MONUMENTS HITORIQUES DE BALARUC - LES - BAINS

Préambule

Cette seconde partie conjointe mais dissociée du rapport d'enquête, présente les conclusions et les avis motivés de la commissaire enquêtrice (CE).
Conformément à l'arrêté n°26/AE/07/013 en date du 10 juillet 2026 pris par Monsieur le Maire de la commune de Balaruc-les-Bains, l'enquête s'est déroulée du lundi 11 septembre 2026 au 12 octobre 2026, soit trente-deux jours consécutifs.

1. OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête unique est relative aux projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des périmètres des abords des monuments historiques (aqueduc antique, vestiges de la basilique romaine, ancienne église Notre-Dame-d'Aix).

Les acteurs de cette enquête:
le Maire est autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage du PLU ;
la Préfète, représentée par l'Architecte des Bâtiments de France, est responsable du dossier PDA (instruction par l'UDAP de l'Hérault) ;
les bureaux d'études SCE, ateliers up+ et mosaïque environnement portent la révision du PLU.

2. RAPPEL DES DEUX PROJETS SOUMIS A L'ENQUETE ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

L'enquête publique unique a porté conjointement sur deux projets distincts mais liés :
la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques

LA REVISION GENERALE DU PLU DE BALARUC-LES-BAINS

Elle est développée dans le cadre du rapport d'enquête. Les conclusions et avis de la révision du PLU s'inscrivent dans un document distinct à la suite du rapport.

LA CREATION DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES

Conformément aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine, et sur proposition du préfet de l'Hérault (courrier de l'UDAP du 9 novembre 2023), la création des PDA vise à remplacer les actuels périmètres de protection de 500 mètres par des périmètres adaptés aux enjeux patrimoniaux réels fondés sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager. (servitudes AC1.de Balaruc- les -Bains (PDA des MH).

Trois PDA sont proposés :

1. PDA de l'aqueduc antique ouvrage de 5 km construit au milieu du Ier siècle (inscrit le 17 avril 2008)
2. PDA de l'ancienne chapelle Notre-Dame-d'Aix ; (inscrite le 17 octobre 1989)
3. PDA des vestiges de la basilique gallo-romaine (les deux derniers faisant l'objet d'un périmètre commun). (inscrits le 5 février 1987)

Les PDA délimitent les immeubles ou ensembles d'immeubles formant avec les monuments un ensemble cohérent ou susceptibles de contribuer à leur conservation ou leur mise en valeur. Ils recentrent la consultation obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les secteurs à enjeux les plus forts : tous les projets compris dans ces périmètres seront soumis à l'accord de l'ABF. Ces projets des périmètres réalisés par l'UDAP sont développés dans le rapport commun aux deux projets. Les conclusions et avis sont formulés dans ce document distinct en partie 2 à la suite des conclusions et avis du projet de révision du PLU de Balaruc-les Bains .

Le projet

→Environnement paysager

Balaruc-les-Bains, dont l'essentiel du développement est dû au thermalisme, occupe le rivage de l'étang de Thau ; la « pointe de Balaruc » constitue l'aboutissement des coteaux boisés et classés de la Gardiole. Les servitudes actuelles de 500 mètres recouvrent le village ancien et une grande partie du quartier des thermes, mais ne concernent pas les zones en devenir, notamment les friches industrielles.

→Périmètres et orientations de mise en valeur

PDA de l'aqueduc antique (vallon de Cacaussel) : large vallon agricole bordé de deux massifs collinaires et ceinturé de constructions, avec des vues plongeantes depuis les deux voies d'entrée nord. Les orientations visent à préserver la partie aérienne et le tracé enterré hérité du cadastre romain, à réaliser les fouilles générales et rendre le tracé parcourable publiquement, à interdire les constructions d'importance et terrassements majeurs aux abords immédiats (préservation du « sol romain » sur au moins 10 m de chaque côté), à éviter les terrassements sensibles au sud aux abords du carrefour, à végétaliser les limites et préserver les talus non bâtis, et à mettre en valeur le « carrefour de l'aqueduc », véritable « col » ou « porte » ressenti depuis le centre-ville.
Le tracé, connu pour l'essentiel par les diagnostics successifs (1997-2007), présente des incertitudes justifiant une protection large ; sur la section de Cacaussel, la partie aérienne montre un bel appareillage et la partie enterrée suit un talus en fond de vallon, avec de possibles variations de tracé.

PDA de la chapelle Notre-Dame-d'Aix et de la basilique : périmètre incluant le noyau ancien, les faubourgs du XIXe siècle (séquences d'entrée du village), le parc Sévigné et ses abords immédiats, la rue Montgolfier reliant visuellement les zones d'approche des deux monuments. Les objectifs visent à conserver l'identité de la commune : protection des caractéristiques bâties (façades, matériaux traditionnels, traces de l'évolution des bâtiments, ferronneries et décors) et urbaines (clôtures bâties et végétales, revêtements d'espace public), interdiction des démolitions de bâtiments anciens, cohérence des gabarits, volumes et implantations, attention aux axes d'entrée, maintien et renforcement des espaces de respiration, qualité des matériaux et des mises en œuvre, maintien des savoir-faire historiques.

le contenu du dossier d'enquête unique

PARTIE A PARTIE ADMINISTRATIVE A-0 : Décision du Tribunal Administratif nomination commissaire-enquêteur A-0 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique unique A-0 : Avis d'enquête publique A-0 : Notice enquête A-1 : Délibérations A-2 : Publications	D : Annexes PIÈCE B_1_D1 : Servitude d'Utilité Publique (SUP) B_1_D1.1 Liste des SUP B_1_D1.2 Plan des SUP B_1_D1.3 Fiche explicative et arrêté des SUP PIÈCE B_1_D2 : Autres annexes B_1_D2.1 Annexe relative R151-52 du CU B_1_D2.2 Annexe relative R151-53 du CU B_1_D2.2.1 Annexe sanitaire B_1_D2.3 Annexe informative
PARTIE B : REVISION DU PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU) B-1 : PLU- Dossier arrêt A : Rapport de Présentation PIÈCE B_1_A1 : Diagnostic territorial PIÈCE B_1_A2 : État Initial de l'Environnement PIÈCE B_1_A3 : Justification des choix PIÈCE B_1_A4 : Évaluation Environnementale (EE) PIÈCE B_1_A4 : Résumé non technique EE PIÈCE B_1_B : Projet d'Aménagement et Développement Durables C : Dispositif Règlementaire PIÈCE B_1_C1 : Règlement graphique PIÈCE B_1_C2 : Règlement écrit B_1_C2.1 Annexe – Emplacement réservé B_1_C2.2 Annexe – Petit patrimoine PIÈCE B_1_C3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)- Sectorielle	PIÈCE B_1_C4.1 OAP Thématique Trame Verte et Bleue PIÈCE B_1_C4.2 OAP Thématique Risque et résilience B-2 : Avis MRAE et Evaluation environnementale B-2-1 Evaluation environnementale (EE) B-2-2 Résumé non technique de l'EE B-2-3 Avis MRAE B-2-4 Réponse de la commune aux avis MRAE et PPA B-3 : Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) B-4 : Bilan concertation PARTIE C : CREATION DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) C-0 : Sommaire C-1 : Proposition des futurs PDA et cartographie C-2 : Courrier ABF avant enquête publique C-3 : Tableau courrier propriétaires et courrier-type

3. CADRE JURIDIQUE, MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La commune a délibéré favorablement le 10/12/2025, l'ABF a émis un avis favorable le 5 juin 2026, et la loi prévoit l'adoption de ces périmètres par voie de modification ou révision du PLU, d'où le regroupement des deux projets en une enquête publique unique (art. R.132-2 du code de l'urbanisme, R.621-93 du code du patrimoine), incluant la consultation des propriétaires des monuments.

Ces périmètres remplaceront le « périmètre de 500 mètres » institué de plein droit par l'article L.621-30 du code du patrimoine modifiant aussi le régime d'autorisation : le critère de covisibilité disparaît et tout projet situé dans un PDA est soumis à l'accord de l'ABF, éventuellement assorti de prescriptions.

L'enquête unique PLU et PDA : c'est une procédure adossée conformément au code du patrimoine, cohérente avec le repérage patrimonial et les prescriptions architecturales règlementés dans ce projet de PLU, en phase avec la logique des PDA.

Après un avis favorable de l'ABF et la désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif (18/06/2026), les préparatifs (arrêté et avis d'enquête, note de lecture pour le public, dossier, visa des registres, dématérialisation ,lettre aux propriétaires …) ont été menés conformément au code de l'environnement.

L'enquête publique unique sur les projets de la révision du PLU et de la création des PDA des monuments historiques de Balaruc-les-Bains, prescrite par l'arrêté municipal n°26/AE/07/013 du 10/07/2026, s'est déroulée sur 32 jours, du 11/09/2026 au 12/10/2026.

La publicité légale a été assurée de façon complète : presse (*Midi Libre*, *La Gazette de Montpellier*), affichage sur site avec 3.procès-verbaux de la police municipale , publication en ligne sur le site de la ville et le registre dématérialisé). La communication a été élargi grâce aux réseaux sociaux et la presse locale.

Conformément à l'article R. 621-93 du code du patrimoine, la commissaire enquêtrice désignée par le tribunal administratif a invité par courrier recommandé du 18 août 2026 les propriétaires, copropriétaires, représentants ou affectataires de parcelles sur le tracé des monuments à formuler leurs observations écrites pendant l'enquête. Le tableau de suivi des envois (83 destinataires ; commune de Balaruc-les-Bains pour les parcelles domaniales, copropriétés, particuliers) atteste la réception ou la distribution des courriers entre le 21 août et le 1er septembre 2026 ; quelques plis sont revenus non distribués (« inconnu à l'adresse »).

Cinq permanences ont été tenues à l'hôtel de ville :
11/09/2026 (9h–12h30) 22/09/2026 (9h–12h), 30/09/2026 (14h–17h),
08/10/2026 (14h–17h) 12/10/2026 (14h–17h30).
J'ai reçu 23 personnes lors permanences, dans un climat serein et dans de bonnes conditions. Le procès-verbal fait état de 66 observations : 20 demandes orales ou contributions et 31 contributions écrites (5 sur registre papier, 26 sur le registre dématérialisé

Les périmètres des abords des monuments historiques ont suscité 7 demandes de renseignement et une déposition favorable qui a été mentionné dans le cadre du procès-verbal de synthèse[1], remis le 19/10/2026 et complété le 02/11/2026, par les réponses officielles du maître [2]d'ouvrage, mémoire en réponse et ses annexes adressée.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice ont été transmis dans les délais impartis soit le 11 novembre 2026 par courriel et remis en réunion le 12 novembre 2026.

[1] Annexe1

[2] Annexe 2

Après l'enquête : consultation pour accord conjoint de l'ABF et de l'autorité compétente en urbanisme sur le projet éventuellement modifié, puis création du PDA par arrêté du préfet de région (PDA ≤ 500 m ; avis CRPA/CNPA et décret en Conseil d'État si > 500 m), mesures de publicité (notification, affichage 1 mois, journal, RAA) et annexion du tracé au PLU.

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU PROJET DE PDA

Les projets de création des PDA ont fait l'objet, au cours de l'enquête, d'une information et d'explications détaillées auprès de sept personnes reçues en permanence : M. Guilbaud, M. Portier, M. Landemaine, M. et Mme Matillat, Mmes Brémond Nelly et Cynthia. Ces personnes ont manifesté des interrogations sur la procédure elle-même et sur l'impact réglementaire du périmètre pour leur parcelle. Hormis M. Landemaine, du Groupement national de surveillance des arbres, qui n'a toutefois pas déposé de contribution avant la clôture de l'enquête, les personnes entendues n'ont pas souhaité formuler de déposition écrite sur le registre.

Une seule contribution écrite a été déposée sur le registre dématérialisé, émanant de M. Hervé Boulle (RD 5), concerné par le tracé de l'aqueduc romain, très favorable au projet. Celui-ci se réjouit, à l'occasion de ce week-end de journées du patrimoine, d'une proposition « qui va permettre de rendre enfin compréhensible les périmètres de protection du patrimoine en sortant du zonage des 500 m qui cristallisait les incompréhensions et les oppositions », estimant que « les zonages et explications sont clairement exposés ».

La commissaire enquêtrice souligne que les courriers de consultation adressés aux propriétaires ont permis de mieux appréhender cette démarche de délimitation et que les permanences ont pu rassurer certaines personnes sur la portée réelle de la servitude. Elle observe que les interrogations exprimées en permanence, sans donner lieu à des observations écrites contestataires, traduisaient une méconnaissance de la procédure davantage qu'une opposition de fond au projet.

Enquête publique relative aux projets de révision du Plan Local d'Urbanisme et de création des périmètres délimités des abords (PDA)des monuments historiques de la commune de Balaruc les Bains (E26-000058/34

Conclusions

La mise en place de cette enquête et les actes administratifs qui ont été pris (constitution du dossier, prescription de l'enquête publique, mesures de publicité, les envois recommandés aux propriétaires concernés par les PDA, les modalités de mise à disposition du dossier, le site dématérialisé et le poste informatique à disposition), me paraissent réguliers. La tenue des permanences dans une salle dédiée jouxtant l'accueil a permis de recevoir en toute sérénité le public.
En conclusion j'estime que l'enquête s'est effectuée de façon régulière et a permis au public de s'exprimer sur les projets présentés. La complétude du dossier et sa mise à la disposition du public malgré un accès de plus en plus complexe à la lecture au fil des lois promulgués, le déroulement administratif d'enquête publique (publicité accomplie, pièces du dossier complètes, délais conformes, pluralité des modalités de dépôt des observations(registre papier et dématérialisé ; courriel ; courrier)) ont été respectées. permettant la poursuite de la procédure.

La formalité de la consultation des propriétaires et affectataires domaniaux des monuments historiques, préalable obligatoire à l'enquête, a été correctement accomplie : l'ensemble des 83 destinataires a été destinataire d'un envoi recommandé dans les délais, le tableau de suivi attestant de la réception ou de la distribution des courriers entre le 21 août et le 1er septembre 2026 ; les quelques plis non distribués (« inconnu à l'adresse ») s'expliquent par des adresses obsolètes et n'affectent pas la validité de la consultation, l'information du public ayant par ailleurs été assurée par les mesures de publicité de l'enquête et les registres papier et dématérialisé. La procédure s'inscrit dans le cadre de l'enquête unique prévue par l'article R. 621-93 du code du patrimoine, qui garantit la mise à disposition conjointe du dossier de révision du PLU (partie C) et des projets de PDA, et permet au public d'en apprécier la cohérence.

Le projet apparaît opportun et bien fondé. La substitution des périmètres de 500 mètres par des PDA adaptés au tissu local répond à une logique de protection plus pertinente : elle concentre la servitude de l'avis de l'ABF sur les secteurs qui fondent l'identité patrimoniale de la commune (vallon de Cacaussel et tracé de l'aqueduc, noyau ancien, faubourgs du XIXe siècle, parc Sévigné), tout en sécurisant les zones en devenir, notamment les friches industrielles appelées à la reconquête urbaine, qui seront affranchies d'une servitude auparavant non justifiée par la (co)visibilité. Les orientations de mise en valeur sont précises, proportionnées et compatibles avec le projet urbain communal. Le périmètre proposé est inférieur à 500 mètres ; la création relèvera donc d'un simple arrêté du préfet de région, sans décret en Conseil d'État.

Les observations recueillies n'appellent aucune modification du tracé proposé. Au contraire, la contribution écrite déposée confirme que la substitution des périmètres de 500 mètres par des PDA délimités répond à une attente réelle de clarté et d'intelligibilité de la protection patrimoniale. Les personnes concernées par le tracé de l'aqueduc ou par le périmètre de la chapelle et de la basilique ont pu, au cours des permanences, obtenir les précisions nécessaires sur les effets réglementaires de la servitude (soumission des travaux à l'accord de l'ABF à l'intérieur du périmètre, suppression de cette exigence à l'extérieur), ce qui a levé les incompréhensions exprimées.

AVIS

concernant

le projet de PDA DES MONUMENTS HISTORIQUES de BALARUC-LES -BAINS

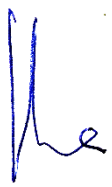
Compte tenu de ce qui précède, et sans réserve de procédure,
J'émet un avis favorable à la création des périmètres délimités des abords de l'aqueduc antique, des vestiges de la basilique gallo-romaine et de l'ancienne église Notre-Dame-d'Aix, telle que proposée en partie C du dossier d'enquête, en substitution des périmètres de protection de 500 mètres, ainsi qu'à leur annexion au PLU.

Je recommande que, postérieurement à l'enquête, l'accord conjoint de l'ABF et de l'autorité compétente en urbanisme puis l'arrêté de création soient rapidement prononcés, et que les mesures de publicité prévues (notification, affichage d'un mois, journal, RAA) soient scrupuleusement accomplies afin de rendre la servitude opposable.

Conformément aux prescriptions de l'arrêté du maire n°26/AE/07/013 en date du 10 juillet 2026 , le présent rapport ainsi que les conclusions, avis et annexes qui y sont attachés sont transmis à Monsieur le maire de Balaruc- les -Bains

Montpellier le 10 novembre 2026

Françoise Fabre
désignée comme commissaire enquêtrice





Enquête publique unique relative aux projets de révision du Plan Local d'Urbanisme et de création des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques de la commune de Balaruc -les -Bains
– Hérault -

11septembre au 12 octobre 2026

Annexes du rapport d'enquête

A1 Procès-verbal de synthèse
A2 Mémoire en réponse et ses annexes

PIECES ANNEXES NON JOINTES
Registre de l'enquête
Dossier d'enquête
Pièces administratives de l'enquête unique