

Observation - révision du SCoT du Bassin de Thau (projet arrêté le 24/02/2026)

Enquête publique du 29/09 au 29/10/2026 – registre n° 7556

Objet :

Balaruc-les-Bains – une petite marge d'environ 2 ha en 2AU, en continuité des logements existants de La Despensièrre, comme complément au projet communal et au projet des Nieux.

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres de la commission d'enquête,

Habitant de Balaruc-les-Bains, je salue le travail accompli par le SCoT et par la commune. Mon observation porte sur « la zone de la Despensièrre anciennement classée en 2AU » (7,2 ha), que le projet de PLU reclasse en zone A (rapport de présentation A3, p. 43 et p. 48). Ce secteur a également fait l'objet d'observations lors de l'enquête publique sur la révision du PLU de Balaruc-les-Bains. Je ne demande pas les 7,2 ha, mais seulement un croissant de lisière d'environ 2 ha ($\approx$ 2,05 ha), en continuité des logements existants, que je suggère de classer en **2AU** : une zone à urbaniser fermée, qui ne pourrait être ouverte que plus tard, par une évolution du PLU, et après vérification des capacités des réseaux. Le solde resterait en zone A. Le SCoT ne zone pas les terrains ; je souhaite donc simplement que cette option puisse rester ouverte, à travers les quelques suggestions ci-dessous.

1. Le projet communal et Les Nieux

- **DOO, p. 83** (tableau de programmation 2023-2043) : Balaruc-les-Bains doit produire 709 logements (35 par an), dont au minimum 70 % (496) dans l'enveloppe urbaine. Le tableau inscrit 213 logements dans la colonne « Logements en extension », avec une densité de 36 et une « Consommation maximale en ha » de 6.
- **Annexe 3.4, p. 50 et 51** : ces 6 ha et 213 logements correspondent à la ligne « Balaruc les Bains (Les Nieux) » (6,00 ha ; 213 logements), comptée au sein du tissu urbain, et Les Nieux figurent parmi les « opérations engagées » (« Approbation du dossier de création de la ZAC des Nieux -10/09/2025 »).
- Le projet de PLU décrit Les Nieux comme « une opportunité foncière d'environ 6 ha dans le tissu urbain » (OAP, pièce C3, p. 10). Il prévoit aussi le secteur des Vignés, qui « s'étend sur environ 1,5 ha » pour « environ 60 logements » (C3, p. 30 et 31).

Les Nieux constituent le principal projet d'habitat de la commune. L'enveloppe communale est passée de 13 ha dans le premier projet arrêté le 15/10/2024 (notice de présentation, p. 14 ; annexe 3.4 de 2024, p. 26) à 6 ha aujourd'hui.

2. La Despensièrre : un complément modeste et cohérent

Un petit secteur de lisière à La Despensièrre viendrait compléter ce projet engagé, sans le concurrencer :

- **en continuité de l'existant** : il se situe en continuité des constructions existantes de La Despensièrre (gendarmerie et résidence de logements sociaux), face au site de La Fiau, que le DOO présente « au cœur du tissu urbanisé de l'entité urbaine Balaruc-les-Bains / Balaruc-le-Vieux » (p. 77), comme le SCoT de 2017 (« zone intra urbaine », modification n° 1, p. 106) ;
- **une petite surface** : environ 2 ha, soit moins du tiers de l'ancien secteur, le solde restant en zone A ;
- **au service de l'effort de logement** : à titre indicatif, 2 ha à la densité retenue par le DOO pour Balaruc-les-Bains (36 logements/ha) représentent environ 70 logements, avec une part de

logement social que le PLU fixerait. Cela accompagnerait l'objectif de 25 % de logements sociaux fixé par le SCoT (DOO, p. 89) et la volonté du PLU de « ne pas perdre de population jeune » (A3, p. 28). Le PADD cite d'ailleurs déjà La Despensièrre parmi les efforts « pour résorber le déficit en logements sociaux SRU (la colline, la Despensièrre...) » (p. 19) ;

- **une souplesse utile sur la durée du SCoT** : le classement en 2AU permet un phasage dans le temps, que le DOO prévoit lui-même (projets « adaptés et/ou phasés dans le temps », p. 35) ;
- **une lisière soignée** : le secteur comporterait une lisière traitée, conformément au DOO : « organiser des lisières urbaines lisibles, apportant de la cohérence à l'enveloppe urbaine » (p. 55).

3. Dans le respect du plafond fixé par le SCoT

Le DOO indique, p. 150 : « Les plans locaux d'urbanisme (PLU) anticipent leurs capacités d'urbanisation futures de leur territoire à travers un phasage de l'urbanisation, permettant d'ajuster les ouvertures à l'urbanisation aux temporalités définies par le SCoT, notamment au travers des zones 1AU et 2AU. À ce titre, la consommation d'espace inscrite dans le SCoT constitue un plafond maximal, et ne vient en aucun cas s'ajouter aux droits à construire issus des zonages actuellement en vigueur dans les PLU. »

Je n'entends pas y déroger, ni me prévaloir d'un droit issu de l'ancien zonage. Le DOO cite lui-même la zone 2AU comme outil de phasage, et il permet d'ajuster les volumes fonciers entre thématiques (habitat, économie, équipements), « dans le respect du volume global maximum alloué à chaque commune » (p. 148). Le secteur respecterait enfin la continuité avec l'existant au sein de l'agglomération Balaruc-les-Bains / Balaruc-le-Vieux (p. 98).

4. Suggestions

a) Une clarification dans le DOO (tableau p. 83) : préciser, en cohérence avec l'annexe 3.4 (p. 50), que les 6 ha et 213 logements « en extension » de Balaruc-les-Bains correspondent au projet des Nieux, situé au sein de l'enveloppe urbaine. Cette précision faciliterait la lecture du tableau.

b) Une petite marge d'environ 2 ha, si cela est possible, pour Balaruc-les-Bains, de préférence par ajustement au sein de l'enveloppe globale du SCoT. Elle permettrait au PLU, s'il le souhaite, d'inscrire un secteur 2AU limité en continuité des constructions existantes de La Despensièrre, en complément des Nieux.

c) À défaut, une réserve conditionnelle et phasée : prévoir que, dans la limite du plafond communal, un volume puisse être mobilisé à terme vers un secteur limité en continuité de l'urbanisation existante, classé en 2AU et ouvert seulement après vérification des capacités des réseaux.

Ces suggestions visent seulement à accompagner, avec souplesse et dans le respect du plafond fixé par le SCoT, l'effort de logement de la commune pour les ménages balarucois.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette observation.

Alain Bleuse, Résident de Balaruc-les-Bains

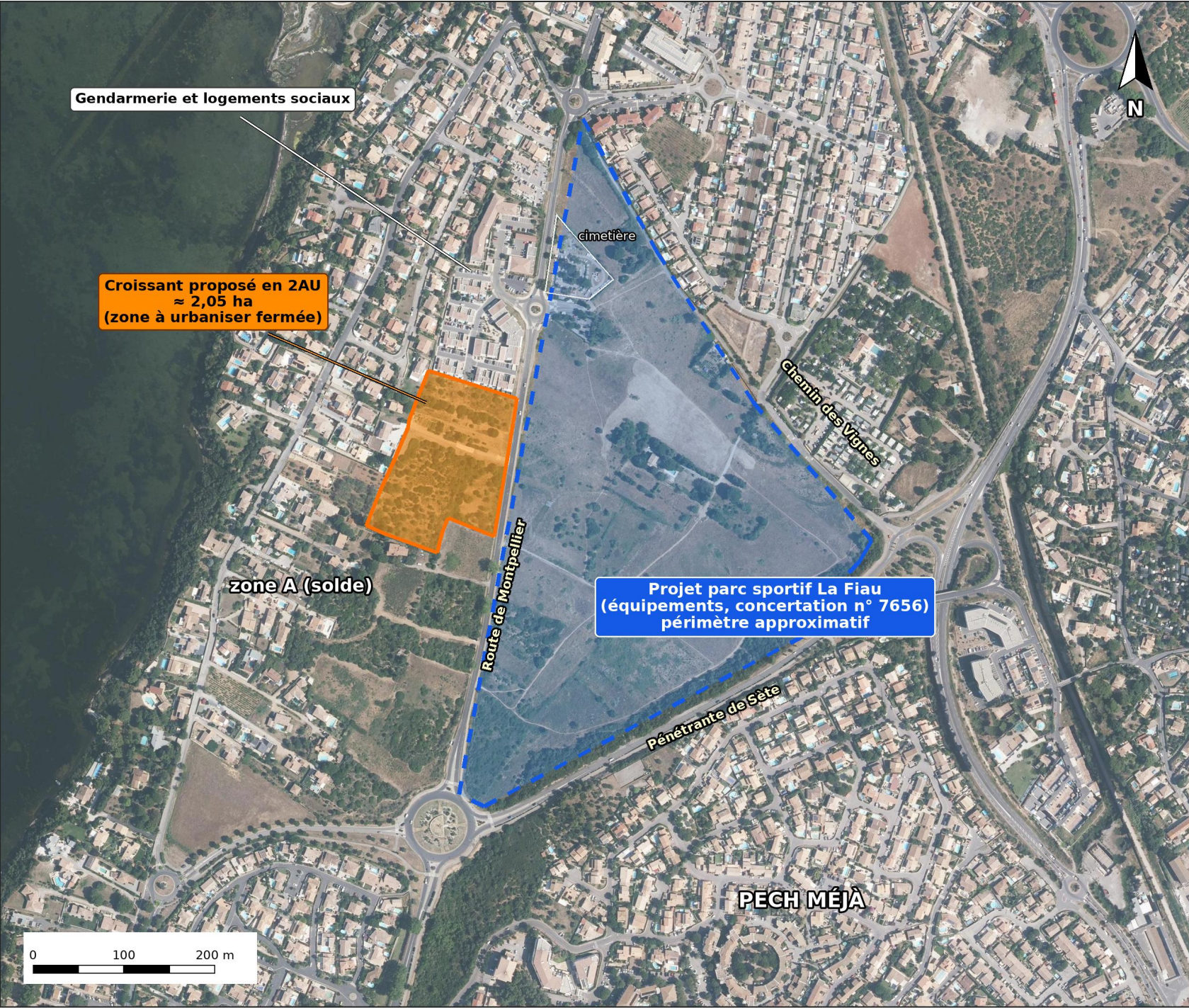
Sources (dossier d'enquête n° 7556 et pièces du PLU, registre n° 7503)

1. Notice de présentation du dossier d'enquête (pièce 1) : p. 14 (premier arrêt du 15/10/2024).
2. DOO du SCoT, projet arrêté le 24/02/2026 (pièce 2.0 du dossier d'enquête) : p. 35 (phasage), p. 55 (lisières), p. 77 (Parc de la Fiau), p. 83 (tableau de programmation résidentielle, Balaruc-les-Bains), p. 89 (25 % de logements sociaux), p. 98 (agglomération Balaruc les Bains et Balaruc le Vieux ; continuité), p. 148 (volume global communal), p. 150 (phasage 1AU/2AU ; plafond maximal).
3. Annexe 3.4 « Analyse et justification de la consommation d'espace - ENAF » (24/02/2026) : p. 50 (§ 4.3, Les Nieux 6,00 ha / 213 logements) et p. 51 (opérations engagées).

4. Annexe 3.4 du premier projet arrêté le 15/10/2024 : p. 26 (Balaruc-les-Bains : 13 ha).
5. SCoT de 2014, modification n° 1 approuvée le 13/02/2017 : p. 106.
6. PLU de Balaruc-les-Bains, projet arrêté (registre n° 7503) : rapport de présentation A3, p. 28, 43 et 48 ; OAP sectorielles C3, p. 10, 30 et 31 ; PADD, p. 19.
7. Carte indicative jointe : « La Despensière – croissant de lisière proposé en 2AU et projet de La Fiau ».

La Despensière - croissant de lisière proposé en 2AU et projet de La Fiau

Balaruc-les-Bains – enquête publique sur la révision du SCoT du Bassin de Thau (registre n° 7556) – carte indicative



Légende

-  Croissant proposé en 2AU
≈ 2,05 ha (calcul SIG)
zone à urbaniser fermée :
ouverture ultérieure, après
vérification des réseaux
-  Projet parc sportif La Fiau
(équipements, concertation
n° 7656) périmètre approximatif*
-  Cimetière (BD TOPO IGN)

zone A (solde)

reste de l'ancien secteur 2AU,
maintenu en zone agricole A

Notes

- Croissant : lisière en continuité des constructions existantes ; classement demandé : 2AU.
- Surface : environ 2,05 ha (calcul SIG, Lambert 93).
- Réseaux : capacités restant à vérifier.
- * Périmètre de La Fiau reporté visuellement d'après le plan du dossier de concertation (p. 5) : indicatif (précision de l'ordre de 10 à 20 m).
- Gendarmerie / logements sociaux : position indicative.