

N° 22/CM/09/017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20221003-22\_CM\_09\_017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/10/2022

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

*Délibérations du Conseil Municipal*

*Séance du 28 septembre 2022*

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

Mme FEUILLASSIER, Mme LANET, M. ANTIGNAC, Mme CURTO, M. FERNANDEZ, Mme SERRES, M. CALAS, Adjointes,  
M. MERIEAU, M. GAU, M. LONIGRO, Mme ARNOUX, Mme GIORDANO, Mme TORRENT, Mme SORITEAU, Mme ASTRUC, Mme PINEL, M. MOURGUES, M. DORLEANS, Mme LLEDOS, Mme AZEMA, M. CONGRAS, Conseillers Municipaux.

**Absents (e) ayant donné procuration :**

- Christophe RIOUST à Stéphane ANTIGNAC
- Camille VALLET à Kevin MOURGUES
- Céline BERNARD à Dominique SERRES
- Jean Gérald LUBRANO à Elisabeth TORRENT
- Sophie ESCOT à Christian LONIGRO

**Absents :**

- Christian HURABIELLE-PERE
- Daniel LHAURADO

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Olivia PINEL

**Objet 17 :** Prescription de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-31 à L153-35,

Vu la délibération n° 1 du Conseil Municipal du 14/06/2017, approuvant le Plan Local d'Urbanisme de BALARUC-LES-BAINS,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 20/CM/09/023 du 23/09/2020, approuvant la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration de Projet de la Médiathèque ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 22/CM/03/008 du 23 mars 2022 approuvant la Modification n° 01 du PLU,

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous, afférente à la présente délibération,

Il est rappelé à l'Assemblée délibérante que la commune de Balaruc-les-Bains est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 14 juin 2017 par délibération du Conseil Municipal. Le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité le 23 septembre 2020 et d'une modification n°1 approuvée le 23 mars 2022.

Le Plan Local d'Urbanisme est un outil stratégique de mise en œuvre à moyen et long terme de la stratégie globale d'aménagement et de développement durable du territoire. Il a ainsi vocation à intégrer et à mettre en relation-cohérence dans une réflexion d'ensemble tous les projets d'aménagement intéressant la Commune ; aménagement de l'espace, développement économique, sauvegarde de la diversité commerciale, équilibre social de l'Habitat, transports et déplacements, services, équipements, environnement, paysage, entrée de ville, etc.

Compatible avec les différents documents intercommunaux et supracommunaux existants dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH), le PLU contient un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui définit les orientations générales bâtissant le projet urbain de la Commune.

Le PLU a également une fonction pré-opérationnelle d'encadrement des actions et des opérations d'aménagement, au travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), concourant à la réalisation du projet urbain défini.

Enfin, le PLU édicte sur l'ensemble du territoire communal les règles d'urbanisme, s'imposant à tout un chacun lors des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.).

En raison des évolutions opérationnelles, législatives et des normes supra communales qui se sont opérées depuis 2017, il y a lieu aujourd'hui d'adapter le PLU de la Ville de Balaruc-les-Bains sur l'ensemble de son territoire.

En effet, il ressort du bilan du Scot en cours de révision que les perspectives de croissance démographique étaient trop ambitieuses par rapport à la réalité du développement de la population. ~~De nouvelles perspectives de croissance vont donc être définies d'ici un an, auxquelles le document d'urbanisme communal devra s'adapter.~~

La répartition de l'accueil de population devait être prévue essentiellement dans les zones 1AU du PLU actuel, support d'OAP, pour la plupart définissant des nouveaux quartiers ou ensemble de constructions tel que le projet des Nieux ou celui de la Despensière. Le Cœur de station, pour sa part en renouvellement urbain à la place des anciens thermes Athéna, prévoyait d'accueillir 160 logements.

Or, une fois ces projets rentrés dans leur phase opérationnelle, il ressort des contraintes physiques telles que les contraintes hydrauliques ou viaires, ainsi que des souhaits de la concertation propre à ces projets, que les objectifs d'accueil de population dans une majorité de ces zones vont devoir être revues à la baisse, afin de pouvoir rendre leur développement cohérent dans leur rattachement au tissu urbain environnant. De même l'évolution législative impacte le projet économique de la ZAC Balaruc-Loisirs, qui va devoir être revu, entraînant de ce fait la modification du document d'urbanisme.

Certaines constations ou problématiques ont également émergé ces dernières années, sur lesquelles ce nouveau plan devra tenter d'apporter des réponses.



Le problème du logement, au-delà de la part déficitaire du logement locatif social déjà connue, se fait de plus en plus prégnant. Les prix du foncier ne cessant d'augmenter, ils repoussent de plus en plus de catégories de population ne trouvant plus à se loger sur la commune, que ce soit en tant que propriétaire ou que locataire. La location d'appartement à l'année entre en effet en concurrence directe avec la location saisonnière curiste/touriste, et les entreprises locales peinent parfois à recruter du fait que leur personnel ne peut plus se loger à proximité. Un équilibre est donc à trouver, afin que l'accès au logement reste possible pour l'ensemble de la population.

Des nouveaux enjeux sont également apparus au niveau du tissu urbain existant, avec une densification accélérée, parfois anarchique en division foncière, qui a vu la suppression entre autres d'une partie de la végétation existante. Il s'agit d'affirmer de manière plus accrue la volonté d'allier développement urbain et préservation d'un cadre de vie, qui fait toute la qualité de Balaruc-les-Bains.

La question du devenir des bâtiments de la Presqu'île, construits dans les années 70 et aujourd'hui vieillissants, sera à interroger également, en vue d'une requalification autant esthétique que fonctionnelle. Elle s'inscrit dans la logique du Plan compétitivité de la station définie par l'Office de Tourisme et participera de la qualité et de l'attractivité de notre commune, dont les bénéfices seront partagés par tous.

La zone d'activité du port, et l'évolution des constructions au fil des années, passant de surfaces artisanales et professionnelles à l'origine à de plus en plus d'habitat, est également un point à travailler dans le cadre de cette révision, d'autant que cette zone est située en grande partie en zone inondable, risque qui n'ira pas en diminuant au vu du changement climatique.

Par ailleurs le Plan Local d'Urbanisme va devoir se conformer aux différentes lois récentes qui ont modifié le Code de l'Urbanisme, une des plus récentes étant la loi Climat et résilience, promulguée le 22 août 2021, qui a fixé l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces d'ici à 2031, prônant une économie des sols, non sans conséquence sur les choix qui devront être réalisés au cours de cette révision.

Dans ce contexte, il est proposé à l'Assemblée Délibérante d'engager la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. Cette procédure vise à adapter les orientations du PADD et d'adapter en conséquence l'ensemble des autres documents en découlant, notamment le plan de zonage et le règlement.

Conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. », disposition dont pourra se saisir la ville au cours de la procédure.

Selon ce même article, il convient de préciser les objectifs poursuivis par la procédure de révision générale.

Le nouveau document pour les 10 à 15 prochaines années doit traduire le projet de territoire de façon à intégrer aussi des enjeux climat-air-énergie, répondre au nouveau contexte territorial, ainsi qu'au cadre législatif et réglementaire. Même si des orientations principales actuelles du PLU ont aussi vocation à se maintenir, les objectifs poursuivis dans le cadre de la nouvelle révision du PLU sont notamment:

- Adapter le document d'urbanisme aux nouvelles perspectives de croissance de population émises par le SCoT et le mettre en compatibilité avec les nouvelles dispositions de ce dernier.

- Faire évoluer l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation en fonction, notamment des études urbaines en cours sur les secteurs de Cœur de station, des Nieux et de l'ex- ZACOM (devenue ZAC Balaruc Loisirs), mais aussi des objectifs d'accueil de logements et d'évolutions des projets.

- Adapter le reste du document d'urbanisme au futur projet de la ZAC Balaruc-Loisirs, afin de refléter au plus près l'évolution du projet.

- Concernant le volet de l'urbanisme, la volonté est de renforcer le développement durable à travers les constructions et leurs aménagements, avec une logique économe de l'espace ; cela tout en préservant la part de nature existante dans le tissu urbain, support du cadre paysager dans lequel s'inscrivent les constructions actuelles et à venir.

La réflexion sur le tissu urbain devra également s'attacher à offrir les conditions adéquates à la poursuite de l'urbanisation, en corrigeant notamment les manques du passé en termes de maillage routier et de desserte en réseaux, dans certains quartiers construits sans plan d'ensemble, comme il s'en trouve autour de la route de la Rêche. La question du stationnement devra également être au centre des capacités d'accueil et être travaillée en parallèle du développement de l'offre en transport en commun, notamment avec les projets de parcs-relais et de transport commun en site propre (TCSP) prévu sur la RD2.

- Poursuivre la transition urbaine et écologique engagée, notamment en renforçant le développement des mobilités douces, l'efficacité énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables ; et en confortant la prise en compte de la biodiversité dans les aménagements pour préserver les continuités écologiques vertes et bleues, les alignements d'arbres, les franges urbaines végétales, etc.

- Lutter contre les îlots de chaleur et promouvoir un urbanisme résilient, adapté au changement climatique, que ce soit par une présence végétale conservée ou accrue, que par une perméabilité des sols ou des actions sur le bâti, et ce en les adaptant aux différents aléas climatiques (canicules, inondation, ruissellement, etc.).

- Tendre vers un équilibre de l'Habitat, que ce soit en matière de rattrapage des objectifs de production de logements locatifs sociaux, qu'en matière d'accession à la propriété, de pérennité d'un socle de logements locatifs longue durée (tout en préservant la capacité d'accueil saisonnière de la commune, poumon économique de la celle-ci).

- Poursuivre l'effort de production de logements en favorisant notamment l'intégration de logements dits inclusifs, destinés aux personnes âgées et aux personnes handicapées, permettant d'accompagner le vieillissement de la population.

- Permettre l'accueil de familles sur notre territoire, favorisant un naturel renouvellement des populations et de maintien des équipements scolaires et d'enfance.

- Prévoir le devenir des bâtiments de la station thermale des années 70, que ce soit au niveau rénovation thermique, architecturale, ou catégorie de logements.

- Clarifier le statut de la zone artisanale et économique du Port, en lui redonnant sa vocation première.

- Accompagner le projet de TCSP et la redéfinition des entrées de ville qu'il va entraîner, notamment l'entrée Sud de la commune et la zone commerciale bordant la RD2.

- Préserver et favoriser le développement du commerce de proximité des centres-villes historiques (Bains et Usines), mais également l'accompagner dans une requalification



esthétique, tout en anticipant les actuelles ou futures évolutions du commerce (développement des activités « à la maison » ou le type « magasin noir » lié au commerce en ligne, etc.).

- Engager une réflexion sur le devenir de la zone agricole située entre le chemin de la Bergerie et la RD600.

- Adapter la zone naturelle aux activités découlant de l'occupation du Domaine Public Maritime (sur le linéaire de l'étang)

- Préserver le patrimoine bâti de la commune, qui est le reflet de son histoire, notamment les bâtiments du début du siècle dernier, liés à Saint-Gobain ou à la Raffinerie du Midi.

Cette révision du PLU doit s'effectuer conformément à la procédure prévue à la section III du chapitre 3 du Code de l'Urbanisme. Il convient de définir les modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Par ailleurs, un débat sur les orientations du PADD aura lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

A ce titre, il sera organisé au moins deux réunions publiques afin de recueillir les avis et observations du public en vue d'enrichir, adapter ou faire évoluer le projet, mais favoriser également une meilleure appropriation et compréhension des enjeux du projet, et partager la définition des enjeux et des attentes de la population pour le développement de leur ville.

Dans ces mêmes objectifs, il lui sera mis à disposition en l'Hôtel de Ville pendant toute la phase de concertation un dossier accompagné d'un registre écrit pour consigner ses observations, ainsi qu'un registre dématérialisé en ligne. En outre, il sera déposé sur le site internet des documents de présentation à chaque phase de la procédure : diagnostic territorial, PADD, zonage et règlement.

Au cours de l'élaboration du PLU, seront organisés 4 ateliers thématiques, réunissant les acteurs de plusieurs domaines (les thématiques tourneront autour de : Habitat, Economie-emploi, Aménagement urbain – comprenant les espaces publics, la mobilité, le stationnement et les réseaux-, Environnement-Risques).

Cette concertation s'appuiera également sur les comités de quartier, relais important pour la population.

Une délibération complémentaire complétera au besoin ces modalités de concertation, une fois recruté le bureau d'études accompagnant la Commune pour la révision du PLU.

Il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver ladite proposition ci-dessus ;
- De décider de prescrire le lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;
- D'adopter les objectifs poursuivis et les modalités de concertation définis dans la présente délibération ;
- De préciser que la Commune sollicitera l'Etat pour qu'une dotation ou subvention soit allouée à la commune afin de couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU ;
- D'inscrire au budget les crédits destinés au financement des dépenses relatives à l'élaboration du PLU ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document concernant la procédure de révision du PLU.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Mention de cet affichage sera en outre insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle fera en outre l'objet d'une publication sur le site internet de la commune.

Elle sera notifiée, conformément aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme à :

- Au Préfet de l'Hérault
- A la Présidente du Conseil régional d'Occitanie
- Au Président du Conseil départemental de l'Hérault
- Au Président du Syndicat Mixte du Bassin de Thau (SMBT) chargé du SCoT
- Au Président de la Communauté d'agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée, compétente en matière d'organisation des transports urbains et de Programme Local de l'Habitat,
- Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Sète Frontignan Mèze
- Au Président de la Chambre des Métiers de l'Hérault
- Au Président de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault
- Au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture.

Cette délibération sera aussi transmise pour information au Centre national de la propriété forestière conformément à l'article R.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 132-10 du Code de l'Urbanisme, les services de l'Etat seront associés à l'élaboration du plan.

Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

#### UNANIMITE

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Approuve** ladite proposition ci-dessus,
- **Décide** de prescrire le lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,
- **Adopte** les objectifs poursuivis et les modalités de concertation définis dans la présente délibération,
- **Précise** que la Commune sollicitera l'Etat pour qu'une dotation ou subvention soit allouée à la commune afin de couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU,
- **Inscrit** au budget les crédits destinés au financement des dépenses relatives à l'élaboration du PLU,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document concernant la procédure de révision du PLU,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault.

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

**Pour expédition conforme  
Transmis en Préfecture  
Le  
Le Maire, Gérard CANOVAS**

**Publiée et exécutoire, le  
Le Maire, Gérard CANOVAS**



**La Secrétaire de Séance  
Olivia PINEL**