

Eléments de réponse de la Commune aux avis des PPA et MRAe -Révision du PLU de Balaruc-les-Bains

LES AVIS FORMULÉS				Réponses apportées par la commune
PPA	Nature de l'avis	Pièces du PLU concernées	Avis, rédactions proposées ou commentaires de l'organisme	
Chambre d'agriculture	Avis favorable	Les objectifs affichés, visant notamment à limiter le mitage, à préserver les terres agricoles et à permettre l'installation de nouvelles exploitations, vont dans le sens d'une protection du foncier agricole. La Chambre d'agriculture relève également la réduction des zones à urbaniser, qui traduit une volonté de limiter l'extension urbaine et de maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle soulève également le reclassement en zone A de la Despensière qu'elle juge cohérent.		Aucune observation
		Règlement écrit	Préciser si les exploitations agricoles comprennent également "les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement direct de l'acte de production"	Le règlement écrit sera modifié en page 124 en indiquant : " Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisés, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages."
		Règlement écrit	Proposer une dérogation pour la hauteur si "des contraintes strictement techniques liées à l'exploitation agricole le justifient, notamment afin de permettre le passage ou le stockage d'engins agricoles"	La commune a souhaité permettre par la modification de certaines zones en zonage Agricole, permettre de recréer des disponibilités foncières pour le développement d'un projet agricole. Toutefois, d'un point de vue paysager et intégration au sein du contexte très urbain la commune ne souhaite pas intégrer de dérogation pour garantir la bonne intégration d'éventuels projets agricoles
		Règlement écrit	Préciser si des dispositions particulières s'appliquent aux clôtures en zone A et N	Des règles spécifiques ont déjà été intégrées notamment en page 76 du règlement écrit en corrélation avec la LOI n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée
Département	Avis favorable avec réserve	Toutes les pièces du PLU	Toutes les pièces n'ont pas été mises en conformité avec la DUP sur la RD600. En effet, toutes les pièces ne sont pas conformes avec le volume C de la DUP dans le cadre du projet de 2x2 voies entre A3 et Frontignan. Les modifications relatives aux zones N, A et 1AUE n'ont pas été relevés notamment : les infrastructures de transport ne sont pas clairement mentionnées parmi les occupations et utilisations du sol admises, ce qui ne permet pas de garantir la compatibilité du règlement avec le projet faisant l'objet de la procédure et la phrase suivante n'est pas présente dans les zones concernées : « Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol, les équipements d'infrastructure routière, ainsi que les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan-la-Peyrade. »	En corrélation avec le dossier de DUP évoqué (Volume C) ; il sera rajouté dans le règlement écrit de la zone N, A (la zone 1AUE n'est pas concernée par l'ER) ; la phrase suivante : « Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général (les équipements d'infrastructure routière, ainsi que les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan-la-Peyrade) ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site. » En parallèle, le rapport de présentation fait déjà état du projet et le PADD le permet " Orientation 2 : connecter les grandes infrastructures"
		PADD et OAP	Concernant le logement, le PADD aurait gagné à valoriser un principe de mixité sociale, essentiel pour garantir l'équilibre du développement communal et limiter les phénomènes de spécialisation résidentielle notamment par la mobilisation de données chiffrées permettant d'en préciser les objectifs mis en œuvre dans les OAP tout comme la mixité sociale par la création de logements spécifiques.	Le PADD évoque un objectif de mixité sociale non quantitatif pour permettre une évolution au gré des projets et de ne pas bloquer certains aménagements. En outre, des garanties sont intégrées dans les OAP (échelle plus opérationnelle) et dans le règlement écrit (via la SMS et la Servitude de Résidence Principale). Par conséquent, ne souhaite pas compléter le PADD qui donne de grandes orientations déclinées par la suite dans les documents.
		Toutes les pièces du PLU	Le projet de SCoT récemment arrêté fixe cette évolution à 0,25 % par an contre 0,46% dans le PADD. Il apparaît dès lors souhaitable d'anticiper cet écart afin d'assurer la compatibilité future du document et d'éviter, le cas échéant, une révision ultérieure sur ce point. De plus, celui-ci alerte sur la production de 743 logts contre 600 dans le PLU. Enfin, le SCoT prévoit un renouvellement urbain de 70% contre 40% dans le PLU, un levier intéressant au regard du desserrement des ménages. Ainsi, le département préconise une mise en cohérence anticipée avec les orientations du SCoT arrêté qui permettrait de sécuriser le document d'urbanisme et d'en limiter les ajustements ultérieurs.	Le SCoT a été arrêté le 24 février 2026 générant de fait un décalage dans les chiffres. Néanmoins, Balaruc les Bains compose le triangle urbain central, elle doit continuer de capter et d'attirer de nouveaux habitants et donne un objectif ambitieux pour les dix prochaines années, celui-ci est un cap, mais n'est pas un entrant obligatoire. L'évolution de ce chiffre viendrait remettre en cause l'ensemble du projet de territoire. Il est donc proposé de ne pas le modifier lors de cette révision, mais de réaliser un audit dans 5 ans pour ajuster au regard des tendances démographiques. Concernant le renouvellement urbain, la commune prévoit 40% contre 70%. Néanmoins, il faut noter les efforts de la commune réalisés lors du précédent SCoT et les nombreuses opérations déjà réalisées en renouvellement urbain (8ha d'opérations en renouvellement urbain contre les 10ha prévus et 2ha seulement en extension contre les 12ha prévus). Enfin, Balaruc les Bains dispose d'un parc de logements atypique avec une vacance très faible (1,2% de logements vacants en 2022) limitant ainsi la part de renouvellement et un taux de résidence secondaire important (54% en 2022) qui sera potentiellement résorbé par des servitudes de résidences principales. Ainsi, pour ne pas modifier l'économie générale du projet cette remarque ne sera pas intégrée avant l'approbation. Une procédure de mise en compatibilité avec le nouveau SCoT sera réalisée dans les délais prévus par la loi.
		Règlement écrit	Le département demande à ce que les préconisations du volet numérique suivant soient prises en compte, il souligne l'importance du développement des usages et services numériques en imposant dans les nouvelles opérations l'installation de la fibre optique notamment.	Le règlement écrit sera ajusté pour garantir le développement des usages et services numériques

ABF	Avis favorable		Aucune observation à formuler. Cependant, je tiens à saluer le travail de repérage des éléments patrimoniaux identifiés au titre des articles L.151-19 & 23 qui a été effectué, ainsi que les prescriptions spécifiques et les objectifs à respecter qui ont été rédigés.	Aucune observation.
Commune de Bouzigues	Avis favorable	Aucune observation.		Aucune observation.
Commune de Balaruc-le-Vieux	Avis favorable	OAP	Chemin des vignes : Balaruc-le-Vieux soutient la proposition d'intégrer un recul végétalisé le long des parkings et des installations sportives , notamment les stades, afin de créer une distance suffisante avec les habitations voisines. Cette mesure permettrait de préserver la qualité paysagère et de limiter les nuisances sonores pour les riverains, de Balaruc-le-Vieux et de Balaruc-les-Bains.	Le projet prévoit bien un recul paysager au niveau de la zone de stationnement et de l'extension du cimetière le long du chemin des Vignes. Toutefois, celui-ci n'avait pas été reporté sur l'OAP. La commune va rajouter un recul paysager sur l'ensemble du linéaire du chemin des vignes pour répondre à la demande.
		OAP	Pour limiter les nuisances sonores, BLV recommande d'étudier l'implantation d'un bâti fermé pour accueillir les activités de plein air type paddle.	La commune prend note de la demande de la commune de Balaruc-le-Vieux d'étudier la possibilité d'implanter des terrains de padel couverts pour limiter les nuisances sonores. Elle précise que les terrains seront situés à plus de 100 m des habitations les plus proches (côté gendarmerie) et qu'à ce stade, la couverture ou non des terrains de padel n'a pas été arbitré. Cette demande n'engendre pas de modification de l'OAP.
		Rapport de présentation	Le déplacement de la déchèterie génère des questionnements, BLV demande d'identifier les solutions alternatives pour préserver la sécurité et la gestion des risques.	La remarque formulée par la commune de Balaruc-le-Vieux dépasse le champs d'action du PLU. Des échanges auront lieu en parallèle de la procédure.
Chambre des métiers et de l'artisanat	Avis favorable	Aucune observation.		Aucune observation.
GRDF			GRDF formule des compléments et ajustements à réaliser sur les pièces dans un document word joint notamment sur le rapport de présentation.	Les éléments de précision seront intégrés au Rapport de Présentation
RTE		Annexes et règlement écrit	RTE transmet les informations relatives à son réseau qu'il convient d'ajuster le cas échéant dans les annexes. Les ouvrages listés traversent la zone UD3, N et Nr. Il demande l'ajout de dérogations pour permettre l'entretien et l'ajustement de leurs ouvrages.	Les informations indiquées dans l'avis sont bien reportées dans la liste et le plan des SUP. Les dispositions générales s'appliquant à toutes les zones, reprennent également la demande de dérogation (p.25 du règlement écrit). Ces dispositions sont complétées en page 34 par des dérogations aux règles de prospect et d'implantation.
			La DDTM indique le SCOT a été de nouveau arrêté le 24 février 2026 et que le PLU devra tenir compte des évolutions de celui-ci.	Le SCoT a été arrêté le 24 février 2026 générant de fait un décalage dans les chiffres. Néanmoins, Balaruc les Bains compose le triangle urbain central, elle doit continuer de capter et d'attirer de nouveaux habitants et donne un objectif ambitieux pour les dix prochaines années, celui-ci est un cap, mais n'est pas un entrant obligatoire. L'évolution de ce chiffre viendrait remettre en cause l'ensemble du projet de territoire. Il est donc proposé de ne pas le modifier lors de cette révision, mais de réaliser un audit dans 5 ans pour ajuster au regard des tendances démographiques. Concernant le renouvellement urbain, la commune prévoit 40% contre 70%. Néanmoins, il faut noter les efforts de la commune réalisés lors du précédent SCoT et les nombreuses opérations déjà réalisées en renouvellement urbain (8ha d'opérations en renouvellement urbain contre les 10ha prévus et 2ha seulement en extension contre les 12ha prévus). Enfin, Balaruc les Bains dispose d'un parc de logements atypique avec une vacance très faible (1,2% de logements vacants en 2022) limitant ainsi la part de renouvellement et un taux de résidence secondaire important (54% en 2022) qui sera potentiellement résorbé par des servitudes de résidences principales. Ainsi, pour ne pas bousculer l'équilibre du projet de territoire, cette remarque ne sera pas intégrée avant l'approbation. Une procédure de mise en compatibilité avec le nouveau SCoT sera réalisée dans les délais prévus par la loi.

DDTM34	Avis favorable	Rapport de présentation, PADD et règlement écrit, OAP	Prise en compte des risques incendies : la DDTM demande à compléter et rectifier le rapport de présentation afin de faire état des cartes d'aléas réalisées par l'État, du risque important sur le massif de la Gardiole et d'identifier les équipements présents. Elle demande également de compléter le PADD. Sur les pièces réglementaires, l'état demande une superposition des aléas avec le zonage afin de ne pas autoriser, dans les zones à risque, les constructions vulnérables. Afin, le PAC doit être intégré en annexe. (p3)	*Compléter et rectifier le rapport de présentation afin de faire état des cartes d'aléas réalisées par l'État, du risque important sur le massif de la Gardiole et d'identifier les équipements présents. -> Le rapport de présentation sera complété en ajoutant les cartes produites par l'État au volet EIE présentation des risques *Compléter le PADD -> la carte de synthèse du PADD et de l'axe 1 évoque de vivre avec le risque incendie notamment au regard des franges urbaines et des OLD - une des orientations évoque également de prévoir des constructions résilientes aux risques naturels. Le PADD ne sera pas modifié, mais les pièces réglementaires seront ajustées pour renforcer la prise en compte du risque incendie. *Sur les pièces réglementaires, l'Etat demande une superposition des aléas avec le zonage afin de ne pas autoriser, dans les zones à risque, les constructions vulnérables -> La commune va compléter la partie risque dans les dispositions générales. Néanmoins, il est déjà demandé en p37 que les projets prennent en compte le PAC. Il convient certainement de dupliquer ce paragraphe - une dans la partie défense incendie et l'autre dans le risque naturel. Nous proposons de rajouter une orientation dans l'OAP Risques et résilience reprennant la cartographie des aléas et les principes réglementaires associés. *Intégration en annexe -> le PAC Aléa incendie est déjà intégré dans la partie annexe informative du PLU.
		Rapport de présentation, PADD et règlement écrit, OAP	La gestion de la ressource en eau : La DDTM demande de venir préciser le rapport de présentation notamment sur les éléments quantitatifs : rendement objectif, volume d'eau produit et consommé, bilan besoin/ressources. Le PADD et les OAP doivent aussi être complétés en ce sens pour valoriser une gestion durable de l'eau. Enfin le règlement écrit doit préciser que les forages domestiques sont interdits dans toutes les zones. (p4)	La commune, consciente de l'enjeu que représente la question de la gestion des eaux en tant que ressource c'est pourquoi des demandes d'informations complémentaires vont être faites auprès des gestionnaires concernés pour pouvoir compléter l'annexe sanitaire. Le règlement écrit précise dans les zones A,N,1AUE,1AU,UL,UE,UD,UC,UB,UA que "Les installations alimentées en eau par des forages individuels sont interdites".
		Rapport de présentation et règlement écrit	Assainissement : Le rapport de présentation doit être actualisé. Pour l'heure, le PADD ne prévoit aucune orientation visant à réduire les assainissements non collectifs défaillants. Enfin, le règlement écrit n'est pas homogène sur le rejet des eaux de vidange de piscine et il convient de l'harmoniser partout. (p4)	* Actualisation du rapport de présentation -> ces modifications seront réalisées PADD ne prévoit aucune orientation visant à réduire les assainissements non collectifs défaillants ->Le PADD reste un document général déclinant le projet de territoire global la commune ne souhaite pas compléter le règlement écrit pour venir réduire les assainissements avec une portée réglementaire plus importante. *règlement écrit n'est pas homogène sur le rejet des eaux de vidange de piscine -> La commune va compléter es dispositions générales avec la phrase suivante : "La vidange des piscines ne pourra pas être réalisée dans les réseaux d'assainissement public" initialement uniquement en UB. En outre, la phrase suivante sera ajoutée pour réduire la part d'assainissement non collectif "Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines. Il convient de favoriser le raccordement au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. "
		Rapport de présentation, PADD et règlement graphique, OAP	Gestion eau pluviale et milieu aquatique : le rapport de présentation doit être complété et ajusté notamment pour permettre une meilleure protection des zones humides. Dans les pièces réglementaires, des zones humides ne sont pas préservées notamment en zone 1AUn et UE1 - il convient de corriger en ce sens et mettre en place des mesures pour favoriser l'infiltration par le sol. (p5)	*Le rapport de présentation doit être complété et ajusté notamment pour permettre une meilleure protection des zones humides car les indicateurs de suivi sont insuffisants -> La commune va procéder à la mise à jour. *pièces réglementaires, les zones humides ne sont pas préservées notamment en zone 1AUn et UE1 - il convient de corriger en ce sens et mettre en place des mesures pour favoriser l'infiltration par le sol : les zones humides issues du SMAR sont toutes recensées et intégrées dans les "espaces paysagers - zone humide". En outre, au sein des zones 1AUn et UE1, les périmètres définis ont été ajustés par rapport aux données existantes via les études menées dans le cadre des projets. Concernant les questions d'infiltration, la phrase suivante sera intégrée aux DG "L'infiltration devra être recherchée en priorité au niveau des dispositifs de rétention. Le raccordement au réseau public sera accepté seulement s'il est démontré que les caractéristiques du sol ne permettent pas la bonne infiltration des eaux de pluie : présence de pollution, mauvaise perméabilité des sols, présence de nappe, ect." ou du fait d'une impossibilité technique dûement démontrée initialement en UD.
			Habitat et logements : les objectifs fixés sont compatibles avec le SCOT malgré certaines discordances avec le PLH (mais en cours de révision). En outre, le règlement écrit fait état d'un rapport de conformité avec les OAP qui peut se traduire par des complications de mise en œuvre opérationnelle.	Il s'agit là d'une erreur d'écriture. La phrase sera corrigée
		Règlement écrit et graphique	La servitude de mixité sociale doit être intégrée dans chaque zone concernée et indiquée sur le plan de zonage.	Le règlement écrit évoque une servitude de mixité sociale qui s'appliquent dans l'ensemble des zones U et AU (p22). Nous proposons de rajouter dans le caractère de la zone que les zones sont concernées par les servitudes de mixité sociale pour permettre un rappel de celle-ci. Il sera rajouté un écriteau sur le plan de zonage avec la phrase suivante : "L'ensemble des zones U et AU sont concernées par une servitude de mixité sociale définie dans le règlement écrit)

			Le PLU ne prévoit pas d'aire des gens du voyage malgré l'obligation (+5000 habitants) et la compétence intercommunale. De fait, il convient de compléter le PLU en ce sens - soit par une justification soit par une zone dédiée. (p5)	Une aire de gens du voyage existe sur la commune de Frontignan. Celle-ci a été édiée afin d'être mutualisée avec la commune de Balaruc-les-Bains. Des études sont en cours dans le cadre de la révision du Programme Local de l'Habitat de Sète Agglopoie Méditerranée. Une justification particulière issue de ces réflexions sera apportée dans le rapport de présentation
		Rapport de présentation	Maîtrise foncière : la projection de la consommation foncière s'appuie sur la période passée dont la méthode n'est pas assez claire - divergence entre le rapport de présentation et le PADD - il convient donc de venir clarifier cette méthode. (p6)	La méthode inscrite dans la justification des choix sera précisée pour supprimer les divergences avec le PADD et retirer les confusions entre ENAF et artificialisation.
SAM	Avis favorable	Dispositif réglementaire et justification des choix	Incrire les terrains de tennis, la déchetterie et le rond point actuel de la zone 1AUE nord en zone urbaine vu leur caractère déjà artificialisé et en continuité de l'urbanisation. Cela permettrait de répondre à une constructibilité immédiate et au besoin de l'OAP.	En effet, certaines parties du secteur 1AUE sont d'ores et déjà artificialisées en continuité de l'urbanisation et disposent des réseaux, la commune va donc ajuster la zone 1AUE et zoner les parties concernées en zone urbaine
		OAP	La SAM propose de ne mettre qu'une seule vocation sur l'OAP Balaruc Loisirs à destination "développement économique à dominante commerciale" pour éviter de fragiliser les évolutions du projet. De plus d'autres remarques relatives au plan sont formulés en annexe de l'avis	Nous proposons de prendre en compte cette remarque et de prendre en compte les remarques formulées dans le plan qui demandent des reprises matérielles du plan (position des bassins paysagers, représentation de la haie du mauvais coté, inversion de fleche...)
		Règlement écrit	SAM formule des reprises réglementaires dans la zone AUE - en effet, les destinations sont incompatibles avec le projet (interdiction d'hotel, restaurant, hébergement touristique, salle de spectacle et équipements sportif). SAM demande également la reprise des implantations, de préciser la notion de niveaux..	Il s'agit là d'une erreur. Les éléments seront modifiés
		Règlement écrit	La SAM interroge le règlement de la zone N qui semble trop restrictif notamment dans le cadre de la transparence hydraulique et de la gestion de l'eau. Ainsi, SAM demande de faire un sous-zonage N pour la gestion de la ZAC.	La zone N permet : "Les constructions à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics sont autorisées : _ les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. _ les travaux nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'exploitation des infrastructures routières et ferroviaires, _ les constructions et installations nécessaires aux services publics dont les équipements techniques et sanitaires nécessaires à l'exploitation de camping, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux." Ce règlement apparait conforme avec les aménagements légers initialement prévus par le projet. En outre, ce choix de définir une zone N sur les espaces de végétation au coeur de la ZAC est issu des arbitrages nécessaires pour être cohérent avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace.
		Règlement écrit	Les composantes du règlement, en page 21 relatives aux Autorisations spéciales - ouvrages spécifiques doivent etre mise en cohérence cet article avec les nouvelles dispositions réglementaires introduites récemment par la Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement et notamment avec la création de l'Article L. L11-35 du code de l'urbanisme	Ces dispositions n'étaient pas connues au moment de l'arrêt et s'appliquent / se substituent aux dispositions rédigées.
		Règlement écrit	Le recours aux énergies renouvelables est présenté dans les composantes du règlement et est réglementé uniquement dans les zones UA, UD et 1AU. Il est proposé : soit d'harmoniser les dispositions au sein des dispositions communes à l'ensemble des zones soit d'intégrer des dispositions au sein de chaque zone avec d'éventuelles spécificités	Nous avons mis en place cette disposition pour favoriser le recours aux énergies renouvelables et car nous ne pouvons pas interdire ces dispositions. Néanmoins, la commune ne souhaite pas dénaturer les paysages agricoles et naturels.
		Règlement écrit	il est proposé de vérifier, en cohérence avec les définitions du Lexique, l'ensemble des articles relatif aux implantations	Cette remarque sera intégrée
		Règlement écrit	le recul des piscines est réglementé dans plusieurs zones par rapport aux voies et emprises publiques. Il est proposé de compléter les dispositions par le terme < [...] ou voies privées >	Cette remarque sera intégrée
		Règlement écrit	en page 86, en zone UM, une correction de police à apporterà cette disposition.	Cette remarque sera intégrée
		Règlement écrit	En UC3, il convient d'explicitier si le recul est libre par rapport aux cheminements piétonniers ou bien si ce sont les règles de retrait par rapport aux limites séparatives qui doivent s'appliquer	La disposition sera explicitée, en effet les dispositions d'implantations telles que définies ne s'appliquent pas au droit des cheminements piéonniers qui traversent deux unitiés foncières
		Règlement écrit	les clôtures sont réglementées sur voies et emprises publiques existantes ou futures ainsi qu'en limites séparatives. Il convient d'indiquer la hauteur et le traitement applicables aux clôtures sur voies privées.	Nous proposons de rajouter dans le titre des sections "Les clôtures sur voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures"
		Règlement écrit	Stationnement deux roues, il pourrait être opportun de définir le seuil minimal d'emplacements ainsi que la surface de stationnement minimale conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments	La prise en compte du décret est actée dans les dispositions générales en page 32 "Le stationnement vélo devra prendre en compte les dispositions du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments." il a été acté que le renvoi à l'article et non l'évocation des seuils afin de ne pas rendre obsolète le présent document mais de pouvoir suivre les évolutions de l'article.

		Règlement écrit	Intégrer les règles relatives au périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au sein des articles A2 < conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés > dans les secteurs concernés (UD3 et UE2).	La mention suivante sera ajoutée : " la zone est concernée par un PAPAG. Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimités au règlement graphique, les constructions ou installations nouvelles présentant une emprise au sol supérieure ou une surface de plancher supérieure à 20 m² sont interdites pour une durée maximale de 5 ans courant à compter de l'approbation du PLU. Cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée au sein de la zone considérée, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² supplémentaires."
		Règlement écrit	En zone UL les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées "sous réserve" mais celles-ci ne sont pas précisées dans le paragraphe prévu à cet effet	Cette remarque sera prise en compte. La phrase suivante sera ajoutée : Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont admises sous réserve d'être liées à un équipement touristique (camping et aire de camping-car) et d'être compatible et nécessaire au fonctionnement de la zone".
		Règlement écrit	en zone IAU, il apparait nécessaire de vérifier la correspondance du niveau maximal R+ avec la hauteur maximale indiquée (9m soit R+1) pour voir s'il ne faut pas mettre un R+2	Cette règle est applicable en zone 1Aub uniquement, soit le secteur des Vignés aussi pilotés par une OAP. Le choix s'est porté sur le maintien d'un R+1 sur un secteur en entrée de ville avec une forte covisibilité depuis la RD. Par conséquent, nous proposons de ne pas prendre en compte cette remarque
		Règlement écrit	page 14, sont explicités les deux régimes distincts d'espaces boisés classés (EBC) qui coexistent. Cet article prévoit que pour les Espaces Boisés Classés toute construction nouvelle est interdite. La question est posée sur la volonté d'appliquer un régime d'impossibilité de construction nouvelle plus restrictif que la réglementation qui dispose que le classement en EBC	La commune souhaite protéger et valoriser la présence accrue de végétation surtout dans une volonté de réduire les effets des changements climatiques. Pour autant et afin de ne pas bloquer les éventuels projets de mise en valeur du patrimoine arboré et paysager, le règlement sera modifié pour que les dispositions usuelles du code de l'urbanisme s'appliquent
		Règlement écrit	La zone de la Dépensière est à présent classée en zone Agricole (A). Contrairement au secteur de la Besague/Bergerie est situé en espace proches du rivage. La question se pose de la nécessité, au regard de la loi Littoral, d'introduire une disposition spécifique distinguant le régime applicable	La commune ne souhaite pas définir de sous-secteur spécifique sur la zone A en secteur EPR, la réglementation relative à ces espaces s'appliquant de fait
		Règlement écrit	L'extension limitée des bâtiments d'habitation est réglementée mais la tournure de phrase suivante au sein des zones A et N est à corriger. La question est posée sur la volonté de réglementer ou non les annexes (abris, piscines) dans les conditions prévues par l'Article L151-12 du code de l'urbanisme.	Cette remarque sera intégrée : "seules sont autorisées les extensions des bâtiments d'habitation existants et régulièrement édifiés (après 1943) ...". Pour les annexes, le choix a été fait de ne pas les permettre afin de ne pas concourir au mitage. Le règlement et le lexique spécifient bien les deux notions extension et annexe pour ne pas porter à confusion. Néanmoins, nous pouvons rajouter une phrase permettant de préciser "les annexes sont interdites". Lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme, la question des annexes en zones A et N sera reposée. Ce changement nécessite un passage devant la CDPENAF et ne peut pas être fait à ce stade de la procédure.
		Règlement écrit	stationnements des véhicules il est possible de déroger aux règles évoquées si le pétitionnaire justifie et prouve qu'il peut réaliser lesdites places. La question est posée sur la volonté d'appliquer une distance en valeur absolue de l'environnement immédiat. il est de jurisprudence constante qu'il convient de démontrer que ces places puissent "raisonnablement" être utilisées par ceux à qui elles sont destinées	La règle sera ajustée : «Le pétitionnaire justifie qu'il peut réaliser les places et surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un terrain aménagé situé dans l'environnement immédiat de la construction, au sens de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, les places devant pouvoir être raisonnablement utilisées par les occupants, conformément à la jurisprudence constante. À cet égard, une distance de l'ordre de 300 mètres peut constituer un repère d'appréciation, sous réserve des caractéristiques des cheminements et de l'absence d'obstacles faisant obstacle à une utilisation raisonnable des places. »
		Règlement écrit	La question est posée sur l'opportunité de retranscrire l'objectif de création de bornes électriques dans certains secteurs par exemple en imposant une proportion minimale dédiée aux véhicules électriques dans des zones stratégiques ciblées.	La commune ne souhaite pas définir de proportion minimale d'espace de stationnement réservés aux véhicules électriques
			Le projet de révision du PLU ne présente ni n'intègre les démarches d'évaluation environnementale précédemment conduites : le doublement de la RD600 entre l'autoroute A9 et le port de Sète (anticiper les incidences sur le trafic local, à définir les continuités écologiques à préserver, mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) du projet, à prendre en compte la consommation d'espace prévue sur le territoire communal.	Les projets identifiés ont fait l'objet de dossier préalable et d'une justification en conséquence. Le PLU sera donc complété afin de faire état de ces éléments mais les justifications plus précises ne seront pas apportées car les projets sont déjà validés (cf réponse au département).
			L'état initial de l'environnement ne permet pas d'identifier les « caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable » par la révision du PLU, il est déconnecté des zones de projet dont il ne permet pas d'appréhender l'évolution. Cette lacune n'est pas compensée par les analyses du rapport environnemental qui porte sur les seules zones comportant des OAP et ne présente qu'une partie des enjeux et de façon peu lisible	L'état initial a pour objet de présenter un diagnostic du territoire et non d'analyser les zones de projet qui font l'objet d'une analyse des incidences dans la partie dédiée de l'évaluation environnementale. Toutefois, les zones de projet sur le territoire communal correspondent aux OAP du PLU en cours de réalisation. A ce titre, chacune de ces zones a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre des plans et programmes et d'une séquence ERC

		Les Nieux : Sur la carte synthétisant les enjeux « environnementaux » , le dégradé de couleurs des zones humides et non humides est peu lisible. Les besoins en alimentation des zones humides, les espèces protégées éventuelles associées à ces milieux, les fonctionnalités écologiques n'apparaissent pas. Par ailleurs, les enjeux dits « environnementaux » ainsi récapitulés, concernent en réalité les seuls enjeux naturalistes : les enjeux paysagers, liés à la ressource en eau, aux risques ou aux conséquences du changement climatique ne sont pas connus .L'ensemble de l'état des connaissances n'est pas mobilisé ni cartographié au droit des zones de projet	La carte de synthèse est issue d'une étude réalisée sur site en amont de l'élaboration du PLU, elle ne peut donc pas être retouchée. Les enjeux autres que naturalistes seront complétés sur les thématiques citées.
		L'analyse des incidences et la déclinaison de la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) ne sont pas, du fait d'une connaissance insuffisante des enjeux sur les secteurs de développement, convenablement déclinées, ce qui traduit le caractère inachevé de la démarche d'évaluation environnementale. Une justification plus accrue doit être réalisée sur l'opération des Nieux soumise à des risques importants (avis P10)	De nombreuses démarches ERC ont été réalisés dans le cadre du projet des Nieux. La justification sera détaillée afin d'explicitier davantage les choix et la programmation réalisés.
		Le dossier de révision du PLU ne présente pas le risque de ruissellement et n'analyse pas la manière dont le projet de développement va l'impacter. Sur la base des mesures prises pour favoriser l'infiltration des eaux (p.86 du rapport environnemental), le rapport environnemental estime que les incidences seront positives, sans le démontrer.	La gestion du risque ruissellement est abordé dans l'OAP thématique "Risques et Résilience". En outre des dispositions réglementaires spécifiques ont été introduites dans le règlement pour les parties du territoire concernées par un risque important. Il a été fait le choix de traiter cette question majoritairement dans l'OAP R&R qui s'applique dans un rapport de compatibilité.
		Cœur de station : le dossier présente une cartographie des contraintes hydrauliques, sans les expliquer. Les incidences du projet de développement prévu sur 2 ha, avec construction de logements, équipements et commerces autour d'un espace public central à végétaliser, ne sont pas analysées. Les incidences de l'urbanisation partielle de ce secteur, soumis au risque de submersion marine qui a vocation à s'aggraver avec le réchauffement climatique, ne sont pas connues ni questionnées au niveau du PLU. Le rapport environnemental (p.78) conclut néanmoins à des incidences positives, du fait de la gestion des eaux pluviales qui sera apportée par le projet, sans le démontrer.	Le projet cœur de station prévoit une opération en renouvellement urbain. Aujourd'hui imperméabilisé à quasiment 100% par un parc de stationnement et la voirie, le projet prévoit une forte désimperméabilisation avec environ 1 ha d'espace public végétalisé, des espaces hydraulique paysager, des porosités vertes ... De fait, la future urbanisation ne correspondra qu'à environ 1ha de la surface contre une artificialisation actuelle de 100 % (réduction de 50%).
		la disponibilité de la ressource en eau n'est pas étudiée au regard du projet de développement. Le rapport de présentation indique que le PLU doit « garantir l'adéquation du futur développement urbain avec la disponibilité de la ressource », il renvoie l'analyse à une démarche ultérieure d'intégration de la révision du schéma directeur d'alimentation en eau potable, en cours. Les incidences du projet sur la ressource en eau actuelle et à moyen et longs termes sont méconnues.l'analyse de la ressource en eau doit étudier l'évolution des besoins en cas de sécheresse intense (irrigation, soutien d'étiage). il convient d'apporter la démonstration que les nouveaux besoins générés par la mise en oeuvre du PLU et les économies d'eau réalisables sont en phase avec les apports prévus et les effets attendus du changement climatique issus des données actuellement disponibles, sur l'ensemble du bassin au-delà de la seule commune de Balaruc-les-Bains.	La commune, consciente de l'enjeu que représente la question de la gestion des eaux en tant que ressource c'est pourquoi des demandes d'informations complémentaires vont être faites auprès des gestionnaires concernés pour pouvoir compléter l'annexe sanitaire et l'évaluation environnementale. Toutefois, un travail similaire a été mené dans le cadre de la révision du SCoT qui est le document avec la bonne échelle d'analyse et d'intervention pour définir l'adéquation entre le développement urbain et ressources en eau potable. Les données relatives au changement climatique et son impact sur le territoire du bassin de Thau sont encore lacunaires. En outre, cette question de l'impact ne peut être La demande spécifique de démonstration de l'évolution face au changement climatique nécessiterait des études de modélisations qui dépassent largement le cadre d'une révision de PLU et qui n'ont, en outre, pas étaient chiffrées.
		L'évaluation environnementale d'un PLU doit s'inscrire dans un ensemble hiérarchisé de planifications et de projets d'urbanisme devant, chacun à son niveau, prendre en compte les questions environnementales à la bonne échelle. Une telle démarche évaluative ne ressort pas du rapport de présentation de la révision du PLU de Balaruc-les-Bains. La qualité générale du document souffre d'un manque de coordination entre les différentes pièces du rapport de présentation, qui répètent les mêmes informations (par exemple, sur la consommation d'espace dans les tomes A3 et A4) sans fournir les analyses attendues : > le projet partenarial d'aménagement (PPA) initiée par l'État sur la « recomposition spatiale », qui impacte considérablement les choix d'aménagement et n'est pourtant pas évoqué dans le projet de révision du PLU. Débuté en 2024, il cartographie le risque et une fois les vulnérabilités identifiées, il est prévu sur les deux années suivantes d'évaluer les vulnérabilités et d'étudier des scénarios de recomposition des secteurs de projet avec une stratégie foncière de recomposition spatiale. Cette démarche questionne la localisation de l'ensemble de l'urbanisation et des équipements publics, autant d'éléments à intégrer dans les PLU des communes pour démontrer la prise en compte de l'environnement	Le PPA sera intégré dans le rapport de présentation. Celui-ci n'étant pas encore finalisé il ne peut être considéré comme un document de rang supérieur. En outre, une présentation de l'avancement des travaux a été réalisé en fin novembre 2025, date à laquelle le rapport de présentation était déjà finalisé et transmis aux conseillers municipaux pour le Conseil Municipal d'Arrêt du PLU. Le rapport de justification sera complété avec les éléments disponibles. Pour précision, la commune de Balaruc-les-Bains ne fait pas partie du décret-liste et elle est à ce stade associée aux travaux en cours du PPA.

MRAE	Pas d'avis exprimé		> le plan de gestion du risque inondation (PGRI) Rhône Méditerranée, notamment le principe d'évitement (D.1.3. : ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risques) et le conditionnement du développement à la réduction de la vulnérabilité dans les zones urbanisées n'est pas pris en compte	Les éléments du PGRI seront ajoutés dans l'analyse des plans et programmes. En outre, la commune rappelle que l'ensemble des secteurs de projet concernés par le PGRI ont été analysés également à l'aulne de celui-ci dans le cadre du projet opérationnel et il est tenu compte de ces éléments dans chaque projet.
			> Le SRADET Occitanie vise des objectifs de sobriété foncière visant une absence nette d'artificialisation à l'échelle de la région à terme. Pour y parvenir, le SRADET fixe au bassin de Thau un objectif intermédiaire de réduction de la consommation foncière de 54,6 % dans la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie précédente qui n'est pas pris en compte ou analysé.	Pour rappel, le SCoT est le document réglementaire intégrateur des dispositions du SRADET en premier lieu. Une fois que le SCoT a déterminé la répartition de l'effort de limitation de la consommation foncière sur son périmètre, charge aux documents de planification locaux de définir les moyens pour atteindre les objectifs fixés par celui-ci. Le SCoT du bassin de Thau était en révision au moment de l'élaboration de la version d'arrêt du document (il est toujours actuellement). 4 scénarios alternatifs ont été étudiés avant d'opter pour le scénario choisi (dynamique résidentielle et consommation induite). Le scénario retenu était conforme avec les orientations retenues par le SCoT en cours de révision. Les modifications de planning du SCoT en révision créant une incertitude quant au scénario programmatique, le choix a été fait d'être compatible avec le SCoT toujours opposable au moment de l'arrêt du document. Une procédure de mise en compatibilité avec le nouveau SCoT sera réalisée dans les délais prévus par la loi dès approbation de celui-ci
			> Le PCAET, les objectifs de baisse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, et de prise en compte du changement climatique prévus ne sont pas suffisamment intégrés.	Les éléments du PCAET seront ajoutés dans l'analyse des plans et programmes
			Le dispositif de suivi proposé ne permet pas de « suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées » : leur rédaction est ambiguë, aucun indicateur n'est doté d'un état initial quantifié permettant un suivi dans le temps, ni d'objectif quantitatif à atteindre ou au contraire à ne pas dépasser, permettant de déclencher l'alerte sur les effets du plan sur l'environnement ; la périodicité de la plupart des indicateurs constitue un pas de temps trop long dans une logique d'évaluation environnementale, ne garantit pas non plus un suivi adapté.	Les indicateurs de suivi ont été réévalués et précisés notamment dans leur périodicité
			Les grands choix structurants comme la programmation de logements neufs, la consommation d'espace et les besoins d'extension urbaine ainsi que la localisation des secteurs à développer ou aménager doivent être justifiés comme solution de moindre impact environnemental eu égard aux scénarios alternatifs envisageables (exemple les Nieux et le ruissellement et recherche de solutions alternatives - le fait qu'il soit identifié au précédent PLU, dans le cadre d'une révision n'est pas une raison suffisante): > L'écart significatif entre les estimations issues du portail national de l'artificialisation (8,7 ha en 10 ans), de l'OCS GE (20,3 ha en 10 ans) et du bilan détaillé des opérations réalisées (2 ha urbanisés en extension et 8 ha en renouvellement) est particulièrement obscur et de nature à fragiliser l'appréciation de la compatibilité du projet avec les objectifs nationaux et régionaux de réduction de l'artificialisation.	Les différentes méthodes de calcul de la consommation d'espace provient du fait que ces analyses ont été réalisées au lancement de la mission soit avant la parution des décrets d'application de la loi Climat Résilience (1 et 2). Les distinctions de volumes de consommation illustraient la difficulté d'appréhension de la consommation réelle. Depuis la méthode nationale a été stabilisée. Comme évoqué ci-avant choix a été fait de s'appuyer sur le portail de l'artificialisation pour connaître la réalité de la consommation passée. Toutefois comme évoqué, la trajectoire de diminution de la consommation d'espace s'est appuyé sur le SCoT en vigueur (en cours de révision). Une procédure de mise en compatibilité avec le nouveau SCoT sera réalisée dans les délais prévus par la loi dès approbation de celui-ci. Pour plus de clarté la justification des choix sur ce point, sera expurgé des éléments obsolètes à ce jour.
			> La consommation totale planifiée annoncée dans le rapport de présentation est de 20,2 ha (5 ha habitat, 5,1 ha activités et commerces et 10,1 ha d'équipements) à horizon 2034. Elle ne prend pas en compte la consommation d'espace, à calculer, liée aux 11 emplacements réservés pour des voies et équipements et aux éventuelles extensions de zones constructibles non classées en zone urbaine. La consommation d'ENAF planifiée d'ici 2031 n'est pas précisée.	L'ensemble des ER sont intégrés au sein du tissu urbain (extension et requalification de voirie déjà existante donc déjà artificialisés). En outre, deux ER sont considérés dans la zone N celui de la RD600 ayant déjà fait l'objet de mesure ERC et celui de la Fiau permettant la création d'un ouvrage hydraulique, naturel et écologique de type bassin de rétention.
			> La MRAe observe qu'en appliquant ce taux d'accroissement à la population municipale comptée en 2023 (7 139 habitants - INSEE), la population municipale serait non pas de 7 797 mais de 7 500 habitants en 2034, induisant donc un besoin de logements moindre à recalculer dans le scénario SCoT choisi	Le PADD évoque une croissance démographique de 0,46% portant à 7600 habitants à l'horizon 2034 tout comme la justification de choix qui indique une population atteignant 7597 habitants à l'horizon 2034 pour environ 600 logements (PADD) et 614 dans la justification des choix. 4 scénarios alternatifs ont été étudiés avant d'opter pour le scénario choisi (dynamique résidentielle et consommation induite). Le scénario retenu était conforme avec les orientations retenues par le SCoT en cours de révision. Les modifications de planning du SCoT en révision créant une incertitude quant au scénario programmatique, le choix a été fait d'être compatible avec le SCoT toujours opposable

			> Le PLU (A3 p.28) estime le besoin à 582 logements entre 2024 et 2034, avec une répartition qui ne correspond pas au total annoncé : 125 pour compenser la diminution de la taille des ménages, 171 pour les nouveaux habitants et 301 pour compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et fournir suffisamment de logements aux habitants. Cette répartition doit être questionnée du point de vue de l'équilibre entre résidences principales et secondaires, et comparée à des scénarios alternatifs prenant en compte l'environnement.	au moment de l'arrêt du document. Une procédure de mise en compatibilité avec le nouveau SCoT sera réalisée dans les délais prévus par la loi dès approbation de celui-ci. Une mise en adéquation des chiffres sera réalisée, et la baisse sera répercutée sur la compensation des résidences secondaires. Ce chiffre est justement haut pour préserver l'équilibre résidences principales/secondaires, en venant compenser un phénomène privé, que la Commune ne peut pas entièrement maîtriser (car c'est un phénomène national, voire international), même si elle met en place un certain nombre d'outils pour lutter en faveur de cet équilibre.
			> Le diagnostic identifie un potentiel « brut » de production de 300 logements dans les espaces urbanisés, dans les dents creuses, par division parcellaire de terrains déjà bâtis, et en renouvellement urbain (logements vacants, résidences secondaires passant en principales, transformations). En appliquant des taux différenciés de rétention foncière de 20 %, 50 % et 80 %, correspondant au fait que seule une partie des propriétés sera mise en vente sur la période, le PLU conclut sur des données qui ne permettent pas de comprendre le potentiel retenu, ni la manière dont le PLU entend prioriser le bâti existant et les espaces déjà urbanisés. Au contraire, au lieu de favoriser ces évolutions, le PLU bloque la densification du secteur UD, défini comme « à faible densité », pour « maintenir la spécificité du tissu pavillonnaire ». Les évolutions de ces secteurs, conduisant à des extensions, surélévations, divisions de logements existants et divisions de terrains selon les cas, peuvent pourtant offrir des solutions adaptées à certaines situations, y compris pour les habitants actuels.	Le foncier identifié dans le tissu urbain est un foncier à dominante privé pour lequel la collectivité n'a pas la main. Il est donc complexe de prévoir une programmation fixe. Ce sont ces choix qui ont permis de définir un plan de zonage adapté au typomorphologie existante, à l'environnement et au paysage existant. En termes de densité, le choix a été fait de modifier l'emprise au sol.
			> Pour les dix ans futurs, le PLU définit trois zones à urbaniser à vocation d'habitat (AU) : « Les Nieux » (6,4 ha), « Les Vignes » (1,6 ha) et le « Coeur de station » (2,3 ha). En retirant les parties déjà artificialisées selon l'OCS GE, soit l'une des trois méthodes utilisées pour le bilan, le PLU estime que 5 ha sont planifiés en consommation future d'espace pour l'habitat, sans que cette donnée ne soit pleinement justifiée ni qu'elle résulte d'une démonstration du besoin, après priorisation des secteurs déjà bâtis.	Nous proposons de venir compléter la justification en apportant des illustrations plus précises et des informations chiffrées approximatives (pour ne pas bloquer un porteur de projet) provenant notamment des OAP et les secteurs de projet. (cf justification coeur de station). En outre la justification par rapport au SCoT de 2014 sera renforcée pour expliciter les choix effectués par les élus permettant de ne pas respecter la diminution par deux de la consommation d'espace imposée par la loi Climat Résilience.

LES RESERVES FORMULÉES				Réponses apportées par la commune
PPA	Nature de l'avis	Pièces PLU	Avis, rédactions proposées ou commentaires de l'organisme	
		Diagnostic	Risque d'inondation : Les études complémentaires majorant le PPRI (étude DI, étude SMBT 2019) doivent être mentionnées dans la partie sur la directive inondation du diagnostic (p. 124). La carte réalisée sous maîtrise d'ouvrage du SMBT est insérée dans le diagnostic : il doit être précisé comment cette connaissance est prise en compte dans le PLU, dès lors qu'elle majore le PPRI approuvé. Le risque lié au ruissellement est évoqué très rapidement dans le diagnostic (p. 124) et doit être développé.	Une phrase sera ajoutée au RP explicitant la prise en compte dans les secteurs de ruissellement dans le règlement écrit
		Diagnostic	RECOMMANDATIONS // Risque mouvements de terrain /retrait gonflement des argiles (RGA) : Une part importante de la commune est située en zone d'exposition de niveaux moyen ou fort au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Il est recommandé de mentionner les dispositions du code de la construction et de l'habitation CCH applicables (articles R. 132-3 et suivants). À noter: la carte actualisée, qui viendra majorer le risque, entrera en vigueur le 1er juillet 2026. Elle est d'ores et déjà consultable.	Le rapport de présentation fait état du RGA en page 131. Nous proposons également de rajouter la phrase suivante dans la partie risque du règlement écrit p24 " Une part importante de la commune est située en zone d'exposition de niveaux moyen ou fort au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Dans ces secteurs, les dispositions du code de la construction et de l'habitation CCH sont applicables (articles R. 132-3 et suivants).
		Diagnostic	RECOMMANDATIONS // Autres risques radon : La commune est concernée par le risque radon de niveau 2 (faible). Une note a été transmise par le Préfet et l'ARS sur ce risque à toutes les communes de l'Hérault le 26/08/2020. Ce risque est mentionné dans le diagnostic page 130. Il est recommandé de préciser les mesures préventives dans le rapport de présentation.	Proposition de ne pas alourdir, les éléments étant annexés au PLU
		PADD	Risque inondation : Les principes généraux de prévention de l'État sont énoncés (axe 1 - Orientation 3, p. 9), mais leur rédaction est ambiguë et sujette à interprétation. Cette rédaction doit être reprise et clarifiée.	La commune ne souhaite pas modifier le PADD sur ce point
		PADD	RECOMMANDATIONS // Gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques : Le document prend en compte l'orientation SA-04 du SDAGE RMC approuvé le 21 mars 2022 qui prescrit que toute nouvelle imperméabilisation puisse être compensée par la désimperméabilisation de secteurs déjà imperméabilisés, à hauteur de 150 % du territoire du PLU, en proposant de limiter l'imperméabilisation et de promouvoir la désimperméabilisation des sols par des mesures visant à limiter le ruissellement et à assurer la recharge des nappes phréatiques (p. 9). Le projet communal tel que défini par l'axe 1 - Orientation 1 propose de « Maintenir les espaces naturels de la trame bleue » en poursuivant la mise en valeur de l'eau. Cette mise en valeur, autant que les mesures de protection, mériteraient d'être détaillées, en particulier lorsque la commune envisage de développer les activités économiques liées à l'eau (Orientation 2 : « Valoriser les activités liées à l'eau » - p. 7), favorisant ainsi l'accroissement du nombre d'usagers.	La commune ne souhaite pas modifier le PADD sur ce point
		Règlement graphique	Risque inondation : Le zonage du PPRI est reporté sur les documents cartographiques du PLU. Les études majorant le risque (Directive inondation et étude d'aléas mixtes conduites par BRL) doivent être reportées sur le zonage du PLU.	La commune reportera les zonages du PPRI au plan de zonage. Toutefois, concernant les documents moins stables dans le temps du fait de leur construction dans le temps via des études relatives à des projets. Choix est fait par la commune de ne pas les intégrer sur le plan de zonage afin de ne pas devoir procéder à des mises à jour trop régulières.
		Règlement écrit	Risque inondation : Le risque inondation est partiellement mentionné dans le règlement écrit : le PPRI est cité page 23 et doit être complété avec la réglementation des autres études inondation (directive inondation, étude BRLi).	Nous proposons de compléter le règlement écrit en page 24 en rajoutant la phrase suivante : "D'autres réglementations s'appliquent également (directive inondation, étude BRLi). Ces dernières sont consultables en annexe."
		Règlement écrit	Zone urbaine : La zone UL est une zone urbaine dans laquelle sont implantés les équipements touristiques (3 campings). Les dispositions définies à l'article UL_A2 sont de nature à permettre la multiplication des restaurants et des commerces de détail. Il convient de limiter en nombre ce type de construction au sein de la zone UL. De même, les dispositions définies à l'article UL_A2 sont de nature à permettre la construction d'habitations destinées au personnel du camping (saisonnier). Il convient de limiter en nombre ce type de construction au sein de la zone UL, voire de préciser les personnels concernés. Par ailleurs, des sous-destinations sont autorisées sous conditions dans le règlement écrit, sans que ces conditions soient définies dans l'article UL-A2. Le règlement écrit doit être complété pour préciser ces conditions, et plus particulièrement pour la destination « autres hébergements touristiques », ces campings se situant au sein des espaces proches du rivage.	Des précisions réglementaires sur cette question seront apportées dans le règlement de la zone UL
		Règlement écrit	Zone agricole / Zone naturelle : Sur la possibilité en zones A et N d'autoriser l'extension des bâtiments d'habitation existants, la rédaction des articles A_A2 et N_A2 « seules ne sont autorisées les extensions » porte à confusion. Il convient de clarifier la rédaction de cette disposition.	La phrase sera modifiée pour plus de clarté

Règlement écrit	Zone agricole / Zone naturelle : Dans les espaces proches du rivage, seules les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines peuvent être autorisées dans les conditions prévues à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. Il convient de préciser la rédaction des articles A_A2 et N_A2 sur ce point. La sous-destination Logement est autorisée sous conditions. Dans les conditions, seules les extensions sont évoquées. Il convient de préciser le cadre de création de nouveaux logements : seuls les logements pour les exploitants agricoles sont autorisés si la présence permanente et rapprochée est justifiée. Une distance maximale entre le logement et le siège d'exploitation devra donc être réglementée. Par ailleurs, une surface maximale de plancher sera définie (entre 120 et 150 m2 maximum).	Un paragraphe sera rajouté pour la sous-destination logement précisant les modalités d'application
Règlement écrit	RECOMMANDATIONS // Le terme « régulièrement édifié » est à privilégier par rapport au terme « légalement construite ».	Cette modification sera réalisée
OAP	Risque inondation : Le risque d'inondation est mentionné dans les 5 OAP sectorielles. Ce risque doit être cartographié, et les mesures préventives conformes aux principes nationaux pour la submersion marine, à savoir préserver les zones inondables non bâties, doivent être mentionnées.	Il avait été acté de ne pas reporter l'intégralité des plans de risques sur le plan de zonage et les OAP sectorielles afin de ne pas complexifier la lecture et générer des mises à jour récurrentes. D'autant que ce n'est pas une obligation légale. Le zonage dispose du PPRi en vigueur et les OAP sectorielles indiquent "Les futures opérations tiendront compte de tous les risques et en particulier celui d'inondation et de ruissellement." De plus, les orientations intégrées dans les OAP prennent en compte le risque inondation dans le dessin et les orientations prévues. Celles-ci sont explicitées dans le rapport de présentation - Justification des choix.
OAP	L'OAP « Risques et Résilience » doit être clairement identifiée dans le rapport de présentation.	Nous rajouterons des références dans le rapport de présentation et dans le règlement écrit.
OAP	OAP Les Nieux : La cartographie fait apparaître une zone « d'habitat résilient dans un bassin de rétention ». Le PLU doit apporter des précisions réglementaires sur la mise en œuvre de cette orientation.	Des précisions réglementaires sur cette question seront apportées dans l'OAP afin de clarifier les attendus
OAP	RECOMMANDATIONS // la désimperméabilisation doit aussi être envisagée dans la gestion des eaux pluviales. Il est recommandé de compléter les OAP sur ce point.	
OAP	RECOMMANDATIONS // Risque inondation : L'OAP « Risques et Résilience» apparaît trop complexe et insuffisamment opérationnelle pour une prise en compte effective du risque dans l'urbanisme. Il est recommandé d'afficher la zone inondable connue sur le zonage réglementaire du PLU et dans les OAP sectorielles, d'intégrer au moins les principes de prévention du risque associés à cette connaissance dans le règlement du PLU (dans les dispositions générales), avec le cas échéant un renvoi vers les OAP sectorielles et de clarifier la cartographie et l'énoncé de cette OAP thématique.	L'OAP thématique Risque et Résilience se veut être un document d'accompagnement des porteurs de projet dans la connaissance du risque. En complément de cette OAP, les plans de zonages seront complétés avec les cartographie des risques connus sur le territoire de Balaruc-les-Bains
Annexes	RECOMMANDATIONS // Il est recommandé de prévoir une table des matières aux annexes afin de faciliter l'identification des pièces parmi les 1124 pages du document.	Cette modification sera réalisée.
Toutes les pièces du PLU	Risque tempête : Toutes les communes de l'Hérault sont concernées par le risque tempête. Ce risque doit être mentionné dans le PLU, avec les règles constructives associées.	Ce sujet sera complété dans le cadre de l'EIE
Toutes les pièces du PLU	Risque de transports de matières dangereuses : La commune est concernée par ce risque. Il est mentionné en page 130 du diagnostic, mais que sur le volet canalisation de gaz. Ce risque doit être complété pour les voies ferrées et les routes.	Ce sujet sera complété dans le cadre de l'EIE
Toutes les pièces du PLU	RECOMMANDATIONS // Recul du trait de côte : Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) s'est engagée en 2023 dans une démarche d'adaptation au changement climatique. Dans ce cadre, un projet partenarial d'aménagement (PPA) portant sur l'étude du recul du trait de côte et la recomposition spatiale du littoral a été signé entre la communauté d'agglomération et ses partenaires (État, Région, Département, Banque des Territoires, EPF Occitanie). Les études menées dans le cadre du PPA ont permis de cartographier le recul du trait de côte à horizon 30 ans et 100 ans sur l'ensemble du territoire de SAM. Les analyses de vulnérabilité sont en cours. Si les premières études traduisent des impacts limités sur le territoire de Balaruc-Les-Bains à court terme, l'impact à moyen / long terme en particulier sur le site de la Raffinerie du Midi pourrait être notable. Il est regrettable que le diagnostic ne mentionne pas, en tant qu'éléments de contexte, les démarches en cours portant sur cette thématique. Dans une logique de bonne information du public, il est recommandé de retranscrire ces connaissances dans le document.	L'EIE sera complétée sur ce point pour faire état des études en cours.

		RECOMMANDATIONS // Inscription de la commune sur le décret liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral Les communes littorales proches de Frontignan et Sète sont inscrites sur le décret liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Il est recommandé que la commune de Balaruc-Les-Bains sollicite son inscription afin de garantir une prise en compte harmonisée du recul du trait de côte, et de pouvoir mobilier à terme les outils juridiques et financiers prévus pour la recomposition spatiale. Cette inscription nécessitera par la suite une évolution du document d'urbanisme au travers d'une procédure spécifique.	La commune ne souhaite pas être inscrite au décret liste pour l'instant.
--	--	---	---