



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Avis de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale de la région Occitanie  
sur le PLU arrêté de Balaruc-le-Vieux (34)**

**n° de saisine 2017-4988  
n°MRAe 2017AO62**

## Préambule

***Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 8 mars 2017 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et de logement (DREAL) Occitanie, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable a été saisie pour avis sur le PLU arrêté de Balaruc-le-Vieux, commune située dans le département de l'Hérault.

Le présent avis contient les observations que la MRAe Occitanie, réunie le 24 mai 2017 à Toulouse, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Cet avis est émis collégalement par l'ensemble des membres présents : Georges Desclaux, président, Maya Leroy, et Jean-Michel Soubeyroux, qui attestent qu'ils n'ont aucun conflit d'intérêts avec le projet de document faisant l'objet du présent avis. Etaient aussi présent la DREAL

Conformément aux articles R. 104-23 et R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'avis a été préparé par la DREAL avant d'être proposé à la MRAe. Pour ce faire, la DREAL a consulté l'agence régionale de santé Occitanie le 13 mars 2017.

## Synthèse de l'avis

Le dossier soumis à avis de la MRAe est bien construit et l'évaluation environnementale proportionnée aux enjeux locaux issus de la confrontation du projet communal aux sensibilités environnementales en présence. Compte tenu du choix communal d'un développement démographique modéré et de la mobilisation des capacités résiduelles du tissu urbain existant, le projet a peu d'impact sur les espaces naturels et agricoles du territoire.

La préservation du paysage est assurée dans les pièces opposables en cohérence avec la présence sur le territoire communal du site classé du Massif de la Gardiole ; toutefois la MRAe émet des recommandations susceptibles d'améliorer l'insertion paysagère des constructions à venir et de matérialiser clairement les limites d'urbanisation sur la zone UD qui mériterait d'être reclassée en zone N.

La MRAe recommande de même d'étendre le « secteur à protéger pour des motifs écologiques » à l'espace de fonctionnalité du cours d'eau de la Vène et de caractériser les enjeux sur la zone de projet 1AUE (extension de l'espace commercial au sud).

L'ensemble des recommandations figure dans l'avis détaillé ci-après.

## Avis détaillé

### I. Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Conformément à l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, la révision du POS valant élaboration du PLU de Balaruc-le-Vieux est soumise à évaluation environnementale car il s'agit d'une commune littorale concernée également par un site Natura 2000 sur son territoire.

Par dépôt de dossier auprès de la DREAL le 8 mars 2017, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), autorité environnementale compétente en application de l'article R.104- 21 du code de l'urbanisme, a été saisie d'une demande d'avis sur le projet de PLU arrêté.

Le présent avis sera publié sur le site internet de la MRAe ([www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)) ainsi que sur celui de la DREAL Occitanie.

En outre, il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », l'autorité compétente pour approuver un plan doit mettre à la disposition de l'autorité environnementale, du public et des autorités des autres États membres de l'Union européenne éventuellement consultés, les informations suivantes : le plan approuvé, une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées, et enfin, les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

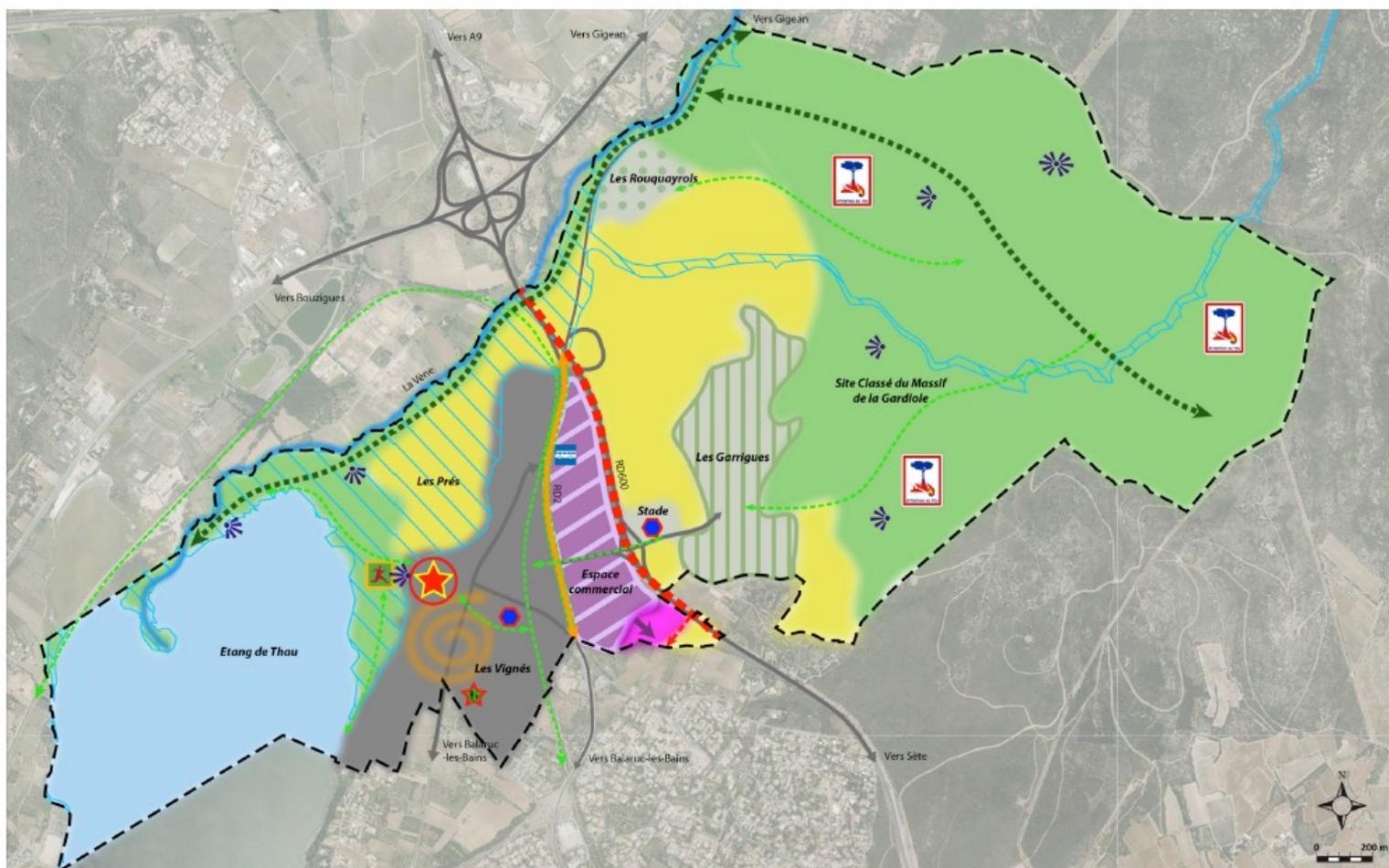
En application de l'article R 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique.

### II. Présentation de la commune et du projet de PLU

Située dans le département de l'Hérault, entre Montpellier et Béziers et sur la rive nord-est de l'étang de Thau, la commune de Balaruc-le-Vieux s'étend sur 5,92 km<sup>2</sup>. La commune comptait 2550 habitants en 2013 (INSEE).

La commune est à l'interface entre la crique de l'Angle (anse de l'Etang de Thau où se jettent les ruisseaux de l'Agau et de la Vène avec des habitats naturels de prairies humides et de sansouires) et les piémonts du massif de la Gardiole (site classé, milieu naturel de garrigues). Les différents points hauts du territoire (à l'Est) offrent de très beaux points de vue sur l'étang de Thau. Hormis la partie urbanisée, l'occupation du sol est partagée entre prairies (de fauche, pâturées, cultivées ou en friche), milieux humides (autour de la Vène et de la crique de l'Angle) et milieux sec (garrigues vers le massif de la Gardiole).

Le projet tel qu'arrêté par la collectivité et synthétisé dans la carte ci-après affiche un objectif d'accueil de 200 habitants supplémentaires à horizon 2030 (ce qui porterait la population à 2750 habitants) et la production de 75 logements en compatibilité avec le SCoT du Bassin de Thau. La production des 75 logements est prévue dans le tissu urbain existant par la densification, le comblement de dents creuses et la mobilisation des logements vacants. Enfin, la collectivité a pour projet l'extension de la zone commerciale existante au sud du territoire, en limite de Balaruc-les-Bains sur environ 2,5 hectares.



### 1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE

- Utiliser le tissu urbain existant afin de produire des logements
- Maintenir le secteur bâti des «Garrigues» dans sa limite actuelle, avec des densités adaptées
- Permettre uniquement des extensions limitées des habitations existantes dans le secteur des Rouquayrols
- Prendre en compte la requalification de la RD 600 et permettre la réalisation d'un nouvel accès
- Accompagner le projet de requalification de la RD2 en « Boulevard Urbain »
- Développer le réseau de cheminements doux
- Renforcer la desserte en transports collectifs
- Conforter les équipements publics
- Créer de nouveaux espaces publics
- Maintenir et valoriser les équipements de loisirs existants, en bordure de l'étang de Thau

### 2. RENFORCER LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

- Accompagner la requalification de la zone commerciale existante
- Permettre l'extension de l'espace commercial
- Préserver un pôle économique de proximité dans le centre du village
- Maintenir et conforter l'activité agricole

### 3. PROMOUVOIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE, ENTRE ETANG DE THAU MASSIF DE LA GARDIOLE

- Préserver les milieux naturels
- Préserver les zones agricoles
- Préserver et remettre en état les corridors écologiques
- Préserver et mettre en valeur la qualité patrimoniale et architecturale du centre du village
- Maintenir les grands paysages et les points de vue
- Poursuivre la requalification des entrées de ville
- Prendre en compte les dispositions du PPRI
- Prendre en compte les risques liés aux incendies de forêt

### **III. Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe**

La MRAe identifie les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU arrêté comme suit:

- la préservation des paysages,
- l'alimentation en eau potable,
- la préservation des continuités écologiques et des milieux naturels.

Leur analyse fait l'objet du § V.

### **IV. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale**

Le rapport de présentation contient les éléments énumérés à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme pour un PLU soumis à évaluation environnementale.

L'état initial de l'environnement permet d'identifier correctement les sensibilités naturalistes et paysagères à l'échelle de la commune. L'analyse est proportionnée aux sensibilités locales et au projet communal affiché dans le PADD.

Compte tenu du caractère mesuré du développement démographique et économique envisagé, les incidences sur l'environnement du projet de PLU arrêté sont faibles.

Les indicateurs de suivi retenus sont mesurables et pertinents. Il convient toutefois de renseigner la valeur initiale de chacun d'entre eux.

<b>La MRAe recommande d'indiquer, pour chaque indicateur, sa valeur initiale, c'est-à-dire à la date d'approbation du PLU.</b>
--

### **V. Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU**

#### **1. V.1 Préservation des paysages**

Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension urbaine pour de l'habitat. L'accueil de population envisagé dans le PADD se fait dans au sein du tissu urbain existant et par la densification de certains quartiers. Une attention particulière a été portée sur les modalités de densification de la zone d'habitat diffus (zone UD) en limite de zones agricoles et naturelles, au pied du massif de la Gardiole, site classé.

L'objectif de la commune, décliné dans les pièces opposables du PLU, de maintenir ce secteur dans sa limite actuelle avec des densités adaptées permet la préservation des paysages. La hauteur des constructions et l'emprise au sol sont réglementées ; le règlement impose le maintien des murets en pierres sèches existants ce qui permet de limiter les incidences de la densification de la zone sur les paysages.

Toutefois, il convient d'apporter une attention particulière aux secteurs constitutifs de « dents creuses » susceptibles d'accueillir, en l'état actuel du projet de PLU, de l'urbanisation sur ce quartier (identifiés dans la carte ci-dessous).

## QUARTIER DES «GARRIGUES» A BALARUC-LE-VIEUX

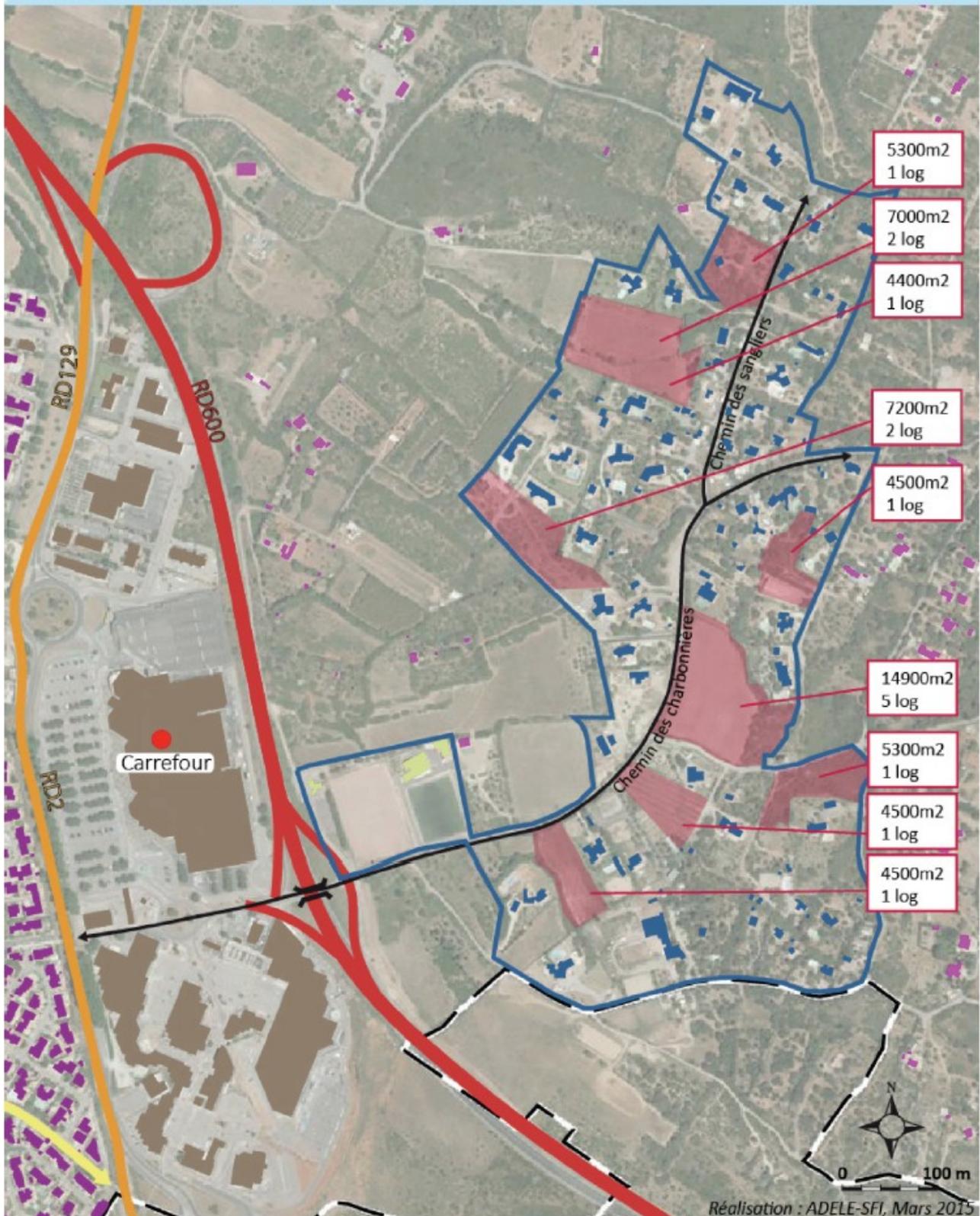


Photo aérienne du quartier des « garrigues » avec recensement des dents creuses

En effet, la mise en œuvre du PLU ne doit pas contribuer à générer un tissu urbain dense, ce qui ne correspond pas à l'esprit de la Loi littoral ni aux orientations du ScoT . Ce secteur n'est pas constitutif d'une « agglomération ». Son développement urbain doit donc être limité, sous peine de fragiliser juridiquement le PLU.

**La MRAe recommande de classer la zone des garrigues en N (naturelle) avec un règlement adapté, conforme à l'esprit de la Loi littoral et au SCoT.**

De plus, afin d'améliorer la prise en compte des enjeux paysagers, la MRAe recommande de proposer dans le PLU des outils permettant :

- une intégration paysagère et architecturale de qualité ;
- une gestion qualitative des franges de la zone en limite avec le site classé et des espaces naturels et agricoles pour matérialiser clairement et de manière qualitative les limites de la zone urbanisée.

L'élaboration d'une charte visant la promotion de la qualité architecturale et paysagère des constructions et indiquant les plantations à privilégier<sup>1</sup> permettrait d'inciter les porteurs de projets à développer l'aspect qualitatif de leurs projets. Enfin, compte tenu de la situation de la zone, entourée d'espaces agricoles à l'Ouest et en limite du massif de la Gardiole à l'Est, des préconisations dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) quant à la gestion des franges et espaces de transition entre la zone urbanisée et le milieu naturel et agricole permettraient de mieux prendre en compte l'enjeu paysager, de limiter les conflits et/ou nuisances potentielles et réciproques entre agriculteurs et riverains (traitements phytosanitaires, difficultés de circulation des engins agricoles en fonction du dimensionnement du réseau de voirie...) et de matérialiser clairement les limites de l'urbanisation qui n'a pas vocation à s'étendre sur ce secteur au-delà des limites actuelles.

**La MRAe recommande pour permettre la préservation à long terme du paysage dans le projet de proposer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) préconisant une gestion qualitative des franges de la zone UD en prise directe avec les espaces naturels et agricoles avoisinants afin de matérialiser clairement les limites de l'urbanisation.**

**Elle invite la commune à engager un travail d'élaboration d'une charte visant la promotion de la qualité architecturale et paysagère des constructions**

## V.2 Alimentation en eau potable

Le syndicat de Frontignan Balaruc adhère au syndicat intercommunal d'adduction d'eau des communes du bas languedoc (SBL) depuis mai 2014, après l'abandon du captage de Cauvy et l'abrogation de la déclaration d'utilité publique par arrêté du 08/09/2016.

Or, le rapport de présentation mentionne (p 118) que la production d'eau du Syndicat provient de la Source de Cauvy pour 20 % et du Syndicat du Bas Languedoc pour 80%.

**La MRAe recommande de mettre à jour le rapport de présentation concernant l'approvisionnement en eau potable.**

Par courrier du 7 décembre 2016, le SBL assure qu'il est en mesure d'alimenter la commune pour une population de 4 303 habitants à l'horizon 2030. Or, le schéma d'alimentation en eau potable (SDAEP) du SBL est actuellement en cours de révision. En l'état actuel de la révision, la population prise en compte par le SBL pour Balaruc le Vieux est de 4 292 habitants à l'horizon 2030, ce qui est à peu près cohérent avec les 4 303 évoqués dans l'attestation. De plus la MRAe note que l'évolution démographique projetée dans le PLU est bien inférieure à celle prévu dans le SDAEP. (2750 habitants en 2030).

Cependant, la MRAe attire l'attention sur le fait qu'à l'heure actuelle, des incertitudes demeurent quant à la sollicitation de nouvelles ressources en capacité d'alimenter en eau potable l'ensemble des communes adhérentes au SBL

<sup>1</sup> À ce titre la plaquette du CAUE 34 (Conseil en architecture et urbanisme de l'Hérault) est un outil intéressant téléchargeable à l'adresse suivante : [http://www.tela-botanica.org/actu/IMG/Guide\\_CAUE.pdf](http://www.tela-botanica.org/actu/IMG/Guide_CAUE.pdf)

## 2. V.3 Préservation des continuités écologiques et des milieux naturels

La préservation de la Vène, cours d'eau qui marque la limite communale au nord-ouest de la commune et de la crique de l'Angle (prairie humide et sansouire au bord de la lagune de Thau) via la mise en place d'un zonage approprié « indicé » Nv permet une bonne prise en compte des enjeux liés à la ripisylves du cours d'eau et aux prairies humides supports de biodiversité remarquable. C'est également un moyen d'informer le public et les administrés sur ces enjeux. Enfin la matérialisation d'un « sur-zonage » identifiant dans le règlement graphique les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique permet la préservation effective de ces éléments avec un règlement associé (p 72 du règlement). Toutefois ce « sur-zonage » est réduit au lit mineur du cours d'eau et ne correspond pas à l'espace de fonctionnalité (ou « de bon fonctionnement ») contrairement à ce qui est indiqué dans le règlement.

**La MRAe recommande de mettre en cohérence le règlement avec le zonage et d'englober dans le « secteur à préserver pour des motifs écologiques » l'ensemble de l'espace de fonctionnalité du cours d'eau (lit majeur) qui semble correspondre, sur la majeure partie du linéaire de la Vène, au secteur Nv.**

Concernant l'extension de la zone d'aménagement commercial (zone 1AUE au sud en limite de la commune de Balaruc-les-bains) l'évaluation environnementale (p 306) indique que les d'incidences sur les fonctionnalités écologiques sont « non significatives, car le secteur ne présente pas de sensibilité particulière ». Cette conclusion est recevable et la mesure de protection des linéaires boisées actée et mise en œuvre dans le PLU permet la préservation effective de ces éléments de continuité (cf. la mesure de préservation de linéaires arborés ,numérotées 3 et 4,, protégés dans le règlement au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme). Cependant l'évaluation environnementale ne propose pas de zoom sur ce secteur caractérisant a minima les enjeux naturalistes et permettant de justifier l'implantation du projet au regard de critères environnementaux.

**La MRAe recommande de caractériser les enjeux naturalistes sur la zone de projet (1AUE).**