



# Commune de Balaruc-les-Bains | Révision Générale du PLU

Réunion publique | 19 novembre 2024

## Sommaire

- 1 Qu'est-ce qu'un PLU?
- 2 Quels sont les enjeux territoriaux issus du diagnostic?
- 3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 4 Nos prochaines étapes et échanges

# Qu'est qu'un PLU ?



## PLAN

C'est un document  
**RÉGLEMENTAIRE**



## LOCAL

Il traduit le projet  
d'aménagement  
à l'échelle  
**COMMUNALE**



## URBANISME

Il détermine les **DROITS  
À CONSTRUIRE** et  
fixe les **RÈGLES  
D'AMÉNAGEMENT ET  
D'UTILISATION DU SOL**



# De quoi se compose-t-il?



## LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Décrit **L'ÉTAT DES LIEUX** de la commune et analyse son évolution. Il identifie les **ENJEUX** et les **OPPORTUNITÉS** sur l'ensemble des thématiques (habitat, environnement, économie, mobilité, foncier...)

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Détermine **L'ÉVOLUTION** du territoire et les actions à mettre en œuvre pour un développement durable

## LE RÈGLEMENT



Donne des **Prescriptions sous forme graphique et écrite** auxquelles les projets devront se conformer

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Schématisent les principes d'aménagements spécifiques sur certains secteurs. Elles donnent des **PRÉCISIONS SUR DES PROJETS**. Elles sont **FACULTATIVES**.

## LES ANNEXES



Complètent les pièces du PLU. Elles indiquent les éléments à prendre en compte (ZAC, servitudes d'utilité publique, réseau d'eau...)

# Pourquoi réviser le PLU

**Balaruc-les-Bains est très attractive** et connaît un développement soutenu depuis de nombreuses années. Faisant partie du triangle urbain central au sein du SCoT du Bassin de Thau, **elle est support de nombreuses fonctions urbaines et de développement résidentiel, touristique et économique.**

Toutefois **ce développement ne doit pas se faire au détriment des qualités paysagère et environnementale du territoire.** C'est pourquoi **la révision du PLU a été prescrite le 28 septembre 2022** avec comme objectifs :

- **Adapter le PLU aux évolutions réglementaires** (Loi Climat Résilience – Loi Littoral – SRADDET – SCoT) ;
- **Poursuivre l'effort de production de logements** à destination des habitants, d'aujourd'hui et de demain ;
- **Phaser et repenser les secteurs de développement** (les extensions urbaines) ;
- **Evaluer les potentiels de développement dans les dents creuses et dans le tissu déjà urbanisé** (le renouvellement urbain) ;
- **Poursuivre la transition urbaine et écologique** engagée ;
- **Renforcer la protection et la mise en valeur des patrimoines** (historiques, paysagers, naturels, etc. ) ;
- **Prendre en compte les enjeux en matière de changement climatique** notamment par une végétalisation accrue des espaces bâtis existants ou futurs ;
- **Renforcer les parcours en mobilités actives** sur le territoire.



# Un contexte nouveau, la Loi Climat Résilience



*Précise les modalités et délais d'introduction d'un objectif et d'une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols au sein des documents de planification pour atteindre Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 sur tout le territoire national*

Loi Climat  
Résilience  
du 22 Août  
2021

Approbation  
avant 22/11/24

**SRADDET**

En cours d'élaboration > Arrêt prévu pour  
fin d'année 2024

Objectif de  
diminution de la  
conso° de 50% des  
Espaces Naturels,  
Agricoles et  
Forestiers (ENAF)

Intégration  
avant 22/02/27

En cours de révision, arrêté le  
15/10/2024

**SCoT**

Spatialisation des  
objectifs de  
réduction

Intégration  
avant 22/02/28

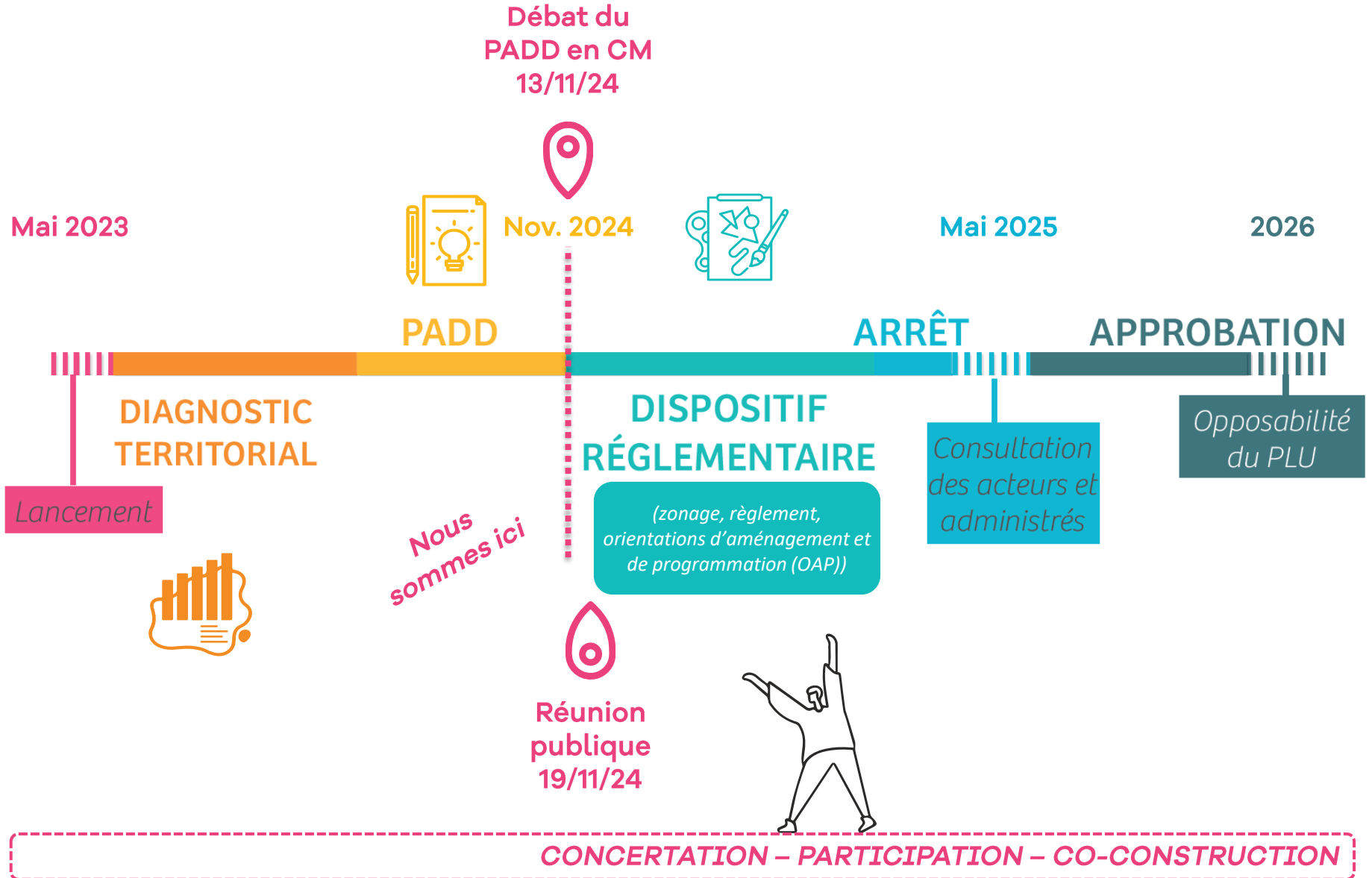
**PLU**

Déclinaison des  
objectifs et justif°  
des ouvertures à  
l'urbanisation

En l'absence  
d'intégration - **aucune  
autorisation  
d'urbanisme** ne peut  
être délivrée en zone AU



# Où en sommes-nous?



# Un document partagé et concerté

Une communication forte à destination du public



**Page web et registre dématérialisé** dédiés sur le site internet de la Ville donnant la possibilité de faire part de ses remarques



**Articles dans la presse locale** et dans les supports d'information municipaux



**Exposition évolutive** sur la révision du PLU



**Réunions publiques** régulières aux grandes étapes de la révision (Diagnostic-PADD / Dispositif réglementaire)



*Tout au long de la procédure*

Une co-construction active avec les habitants



**Diagnostics en marchant**  
Des déambulations actives avec les représentants de quartiers et les habitants



>> 19/09/23

**Commission citoyenne**  
Échanger avant chaque validation pour questionner et interpréter le double regard : le regard d'usage et le regard technique



>> 19/10/23

>> 03/07/24



*Et d'autres à venir !*

Des échanges constants avec les acteurs



**Atelier de sensibilisation avec les élus**



>> 19/06/23

**Diagnostic en marchant avec l'ensemble des acteurs**



>> 02/06/23

**Réunion DDTM 34**



>> 22/04/24

**Réunion des Personnes Publiques Associées**



>> 11/07/24

**Atelier participatif «paroles d'experts, regards croisés»**



Un atelier d'experts à destination des élus, techniciens et institutionnels autour de la notion de risques naturels

>> **A venir**



## Sommaire

- 1 Qu'est-ce qu'un PLU?
- 2 Quels sont les enjeux territoriaux issus du diagnostic?
- 3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 4 Nos prochaines étapes et échanges

# GRANDS ENJEUX du diagnostic

## DEMOGRAPHIE

Une **croissance démographique portée par un excédent migratoire** (+0,9 % de solde migratoire contre -0,3% de solde naturel entre 2014 et 2020)

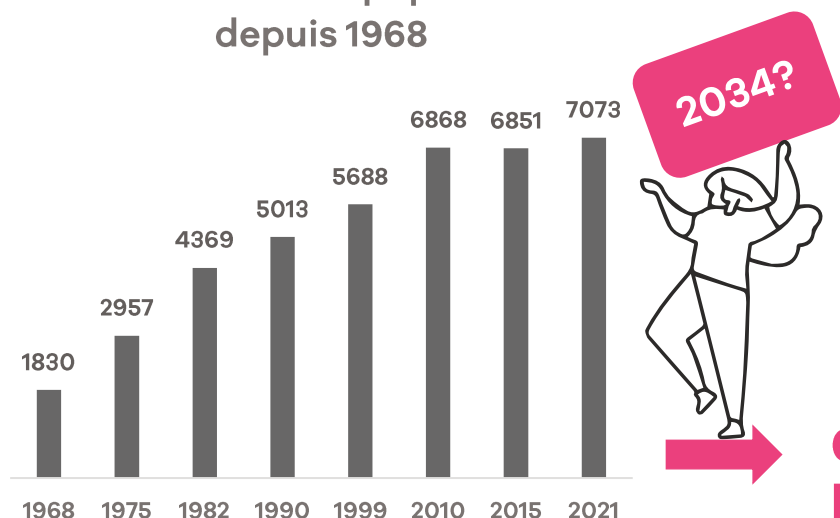
Une part des **ménages unipersonnels est en augmentation** et représente 1/3 des ménages balarucois

Une **taille des ménages** en baisse et relativement **faible** sur Balaruc-les-Bains comparée aux communes voisines

Le **poids des classes d'âge les plus jeunes diminue au profit des classes d'âge les plus âgées** (2/3 des habitants a plus de 60 ans)



Evolution de la population depuis 1968



**ATTIRER DES JEUNES MENAGES POUR RENFORCER LE SOLDE NATUREL, LIMITER LA DÉPENDANCE MIGRATOIRE ET LE VIEILLISSEMENT DES HABITANTS**

**SATISFAIRE LES BESOINS EN FONCTION DU PROFIL DES HABITANTS EXISTANTS ET FUTURS**

**0,46 % par an environ 7 600 habitants à l'horizon 2034**

# GRANDS ENJEUX du diagnostic

CADRE DE VIE

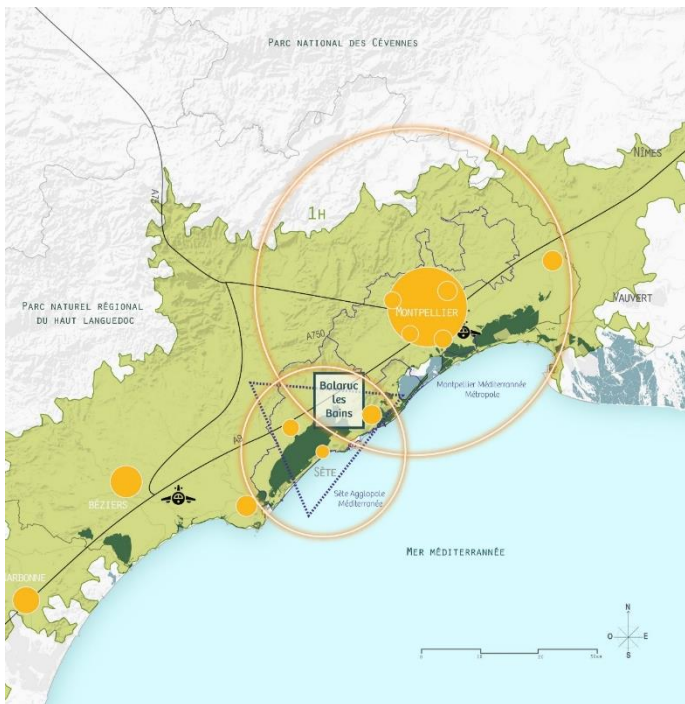
Un **territoire intercommunal attractif** avec une ville au cœur du système – **triangle urbain central**

Un territoire communal **restreint avec 61% d'espaces artificialisés**

Un **couvert végétal dense** et au cœur de **grandes entités paysagères** avec un fort potentiel identitaire et touristique

Un **patrimoine bâti témoin de l'occupation** ancienne du territoire par l'Homme

Une commune **affectée par de nombreux risques** (inondation, ruissellement, feu de forêt, inversac)



**PRÉSERVER LES VUES DU GRAND PAYSAGE ET VEILLER ET PROPOSER DES FORMES URBAINES ADAPTÉES**

**PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET URBAINS REMARQUABLES ET ANTICIPER LES RISQUES NATURELS**

**RENFORCER LA MIXITÉ DES USAGES AUX ABORDS DES CENTRALITÉS ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL**

# GRANDS ENJEUX du diagnostic

## HABITAT

Un **parc ancien notamment dans la Presqu'île peu adapté** aux besoins, aux exigences réglementaires et au parcours résidentiel

Un **taux de résidence secondaire particulièrement fort (55%)**, lié à la situation géographique et le statut de station thermale

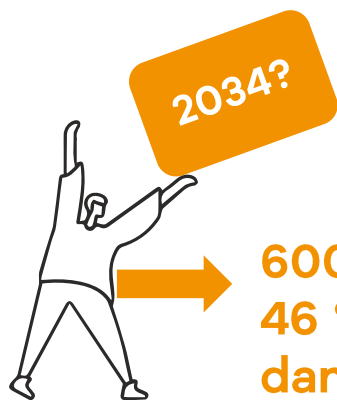
Une population majoritairement **propriétaire (65%)** et un parc **de grands logements de 4 pièces et plus (64%)**

Une **dynamique constructive qui se perpétue** jusqu'à l'orée des années 90

Un **taux de logements sociaux communal d'environ 13,07 %** (pour un objectif SRU de 25%)

Un **taux de vacance relativement faible (1,2%)**, permettant la rotation des logements

Un **marché immobilier communal parmi les plus élevés** de l'EPCI



**600 logements (60 logts/an) avec 46 % de la production de logements dans le tissu urbain**

**ANTICIPER LES MUTATIONS DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES**

**ANTICIPER LA RARETÉ DU FONCIER NOTAMMENT AU REGARD DES EXIGENCES PAR LE DÉVELOPPEMENT D'OPÉRATIONS DENSES, MIXTES**

**PERMETTRE UNE MISE À NIVEAU DES LOGEMENTS ANCIENS SUR LA PRESQU'ÎLE AFIN DE REMETTRE SUR LE MARCHÉ LES LOGEMENTS**

**RENFORCER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DE QUALITÉ RÉPARTIS DE MANIÈRE ÉQUILIBRÉE**

# GRANDS ENJEUX du diagnostic

MOBILITÉ

**RD2 principale porte d'entrée** de la ville

**Projets de requalification** de la RD2 en cours en lien avec **l'arrivée du futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP)**

**8 lignes** permettant de rejoindre le **pôle multimodal de Sète**

**Requalification de l'ancienne voie ferrée en une voie verte**

**Présence et utilisation de la voiture** dans les déplacements communaux et intercommunaux mais un **déploiement en cours de la mobilité douce**



**APAISER LE TERRITOIRE PAR UNE SÉCURISATION DES ITINÉRAIRES DE MOBILITÉS DOUCES**

**RENFORCER L'USAGE DES MODES ALTERNATIFS ET FAVORISER LA MULTIMODALITÉ**

**RÉFLÉCHIR SUR LA MISE EN VALEUR DES AXES STRATÉGIQUES ET VALORISER L'ARRIVÉE DU FUTUR TCPS**

# GRANDS ENJEUX du diagnostic

ECONOMIE

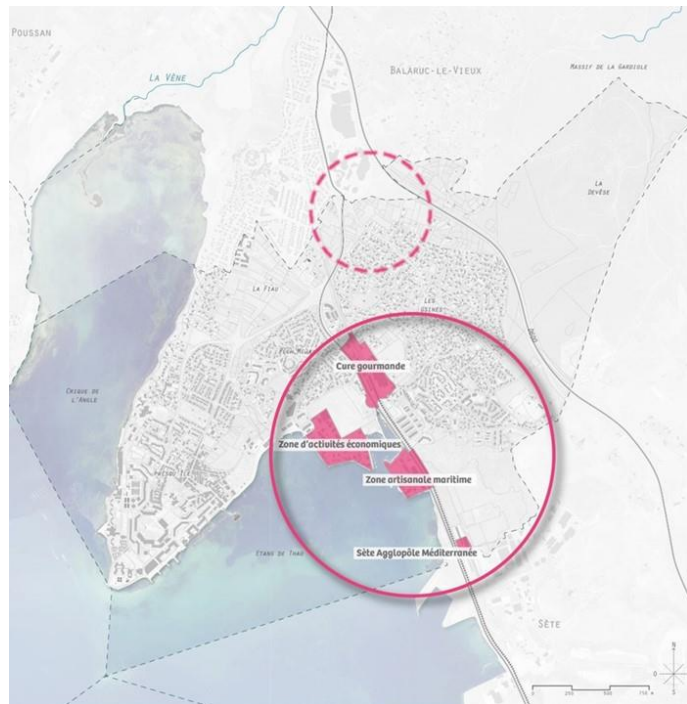
**4ème commune en matière de nombre d'emplois** au sein de l'EPCI

**62,5 % des actifs de 15 ans** et plus vivant à Balaruc ont un emploi en **dehors de la commune**

Un **taux de chômage de 10,1%** en baisse de 1,8%

Une économie qui repose quasi exclusivement **sur l'économie tertiaire** avec **près de 90%**

**4 zones économiques** réparties sur environ 23 ha et une Zone d'Activité Balaruc Loisirs en cours d'élaboration



**MAINTENIR LA DYNAMIQUE ACTUELLE,  
RENFORCER LA PLACE DE LA VILLE ET  
PERMETTRE DE NOUVEAUX PROJETS**

**RETRAVAILLER L'ACCESSIBILITÉ ET LE  
POSITIONNEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS  
ET AJUSTER LE GISEMENT FONCIER ET  
IMMOBILIER**

**DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS POUR  
PÉRENNISER L'EMPLOI**

# GRANDS ENJEUX du diagnostic

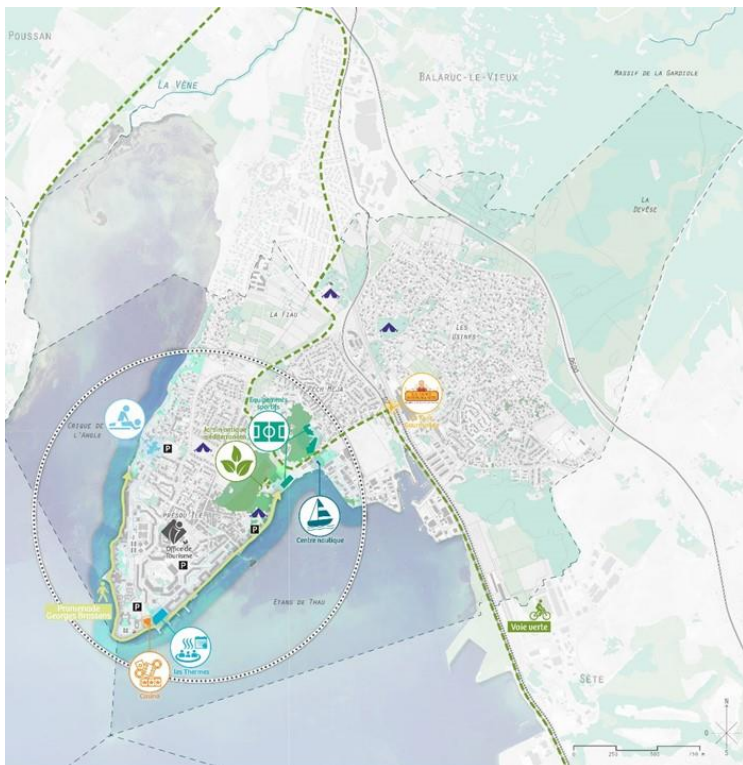
## TOURISME ET THERMALISME

Une **attractivité touristique** qui permet de bénéficier d'un fonctionnement intra-muros dynamique s'appuyant sur plusieurs piliers : **Le thermalisme, l'Etang de Thau, le Massif de la Gardiole, le patrimoine historique et les manifestations culturelles**

Deux polarités urbaines : La Presqu'île et le quartier des Usines

La **moitié des emplois de la zone d'emploi rattachés à l'activité thermique** de Balaruc-Les-Bains

**17,7% des curistes logent dans une résidence secondaire** et 47,5% dans des gîtes et meublés touristiques



PRÉSERVER LES ACTIVITÉS  
TOURISTIQUES ET METTRE EN PLACE UNE  
DIVERSIFICATION POUR VALORISER LES  
AUTRES ATOUTS TERRITORIAUX

ANTICIPER ET GÉRER LA TENSION  
ACTUELLE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

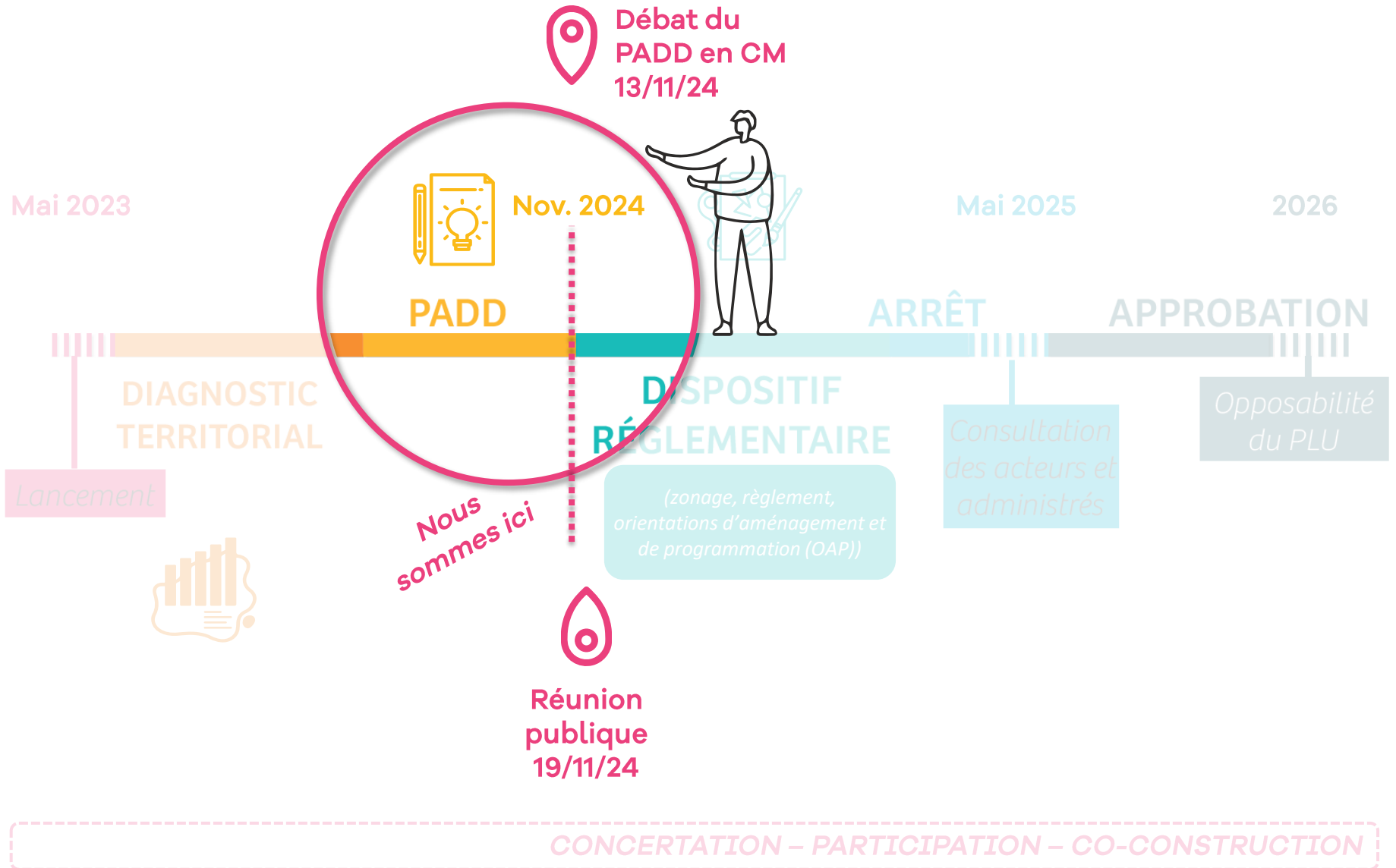
SE QUESTIONNER SUR LES CONDITIONS  
D'ACCUEIL DU TOURISME /  
THERMALISME

## Sommaire

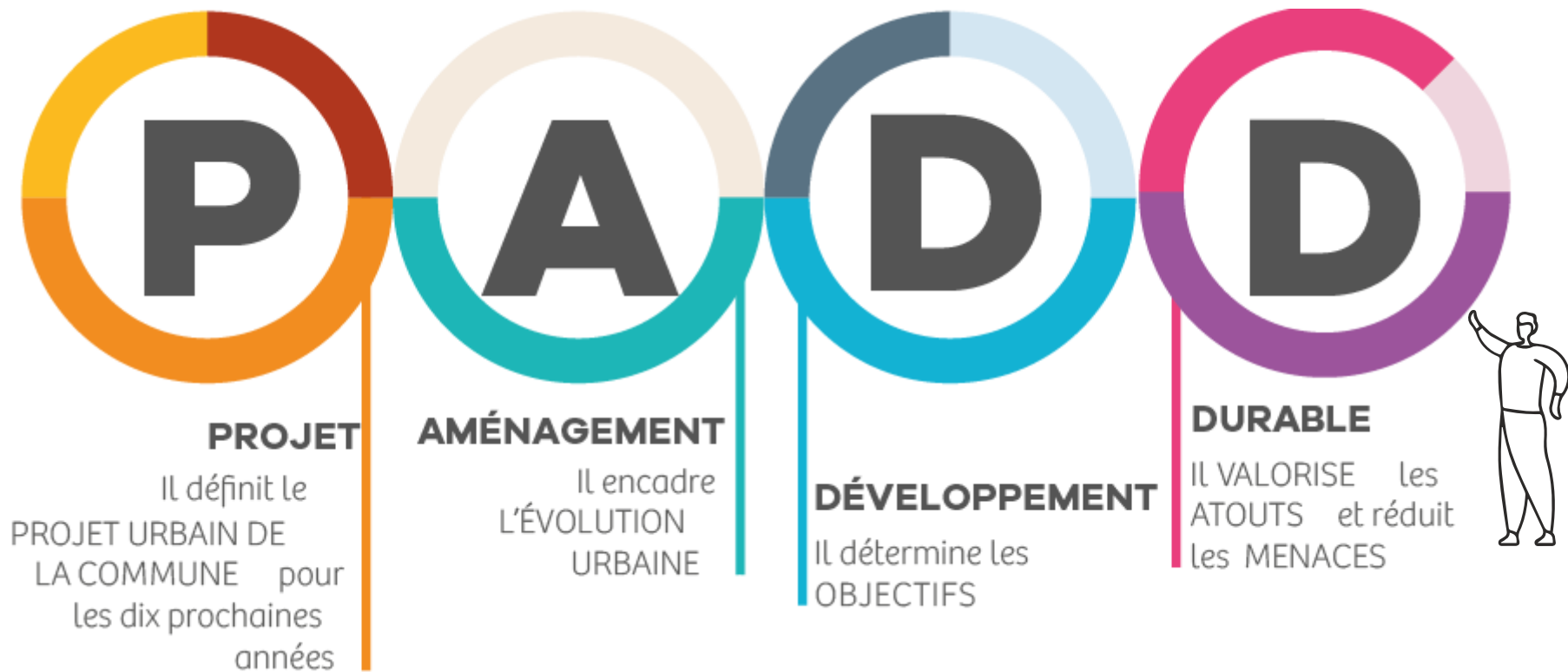
- 1 Qu'est-ce qu'un PLU?
- 2 Quels sont les enjeux territoriaux issus du diagnostic?
- 3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 4 Nos prochaines étapes et échanges



# Où en sommes-nous?



# A quoi sert un PADD?



# La trajectoire démographique prévue pour le territoire – *Les invariants*

- Une population qui connaît un accroissement constant depuis 2009 **+0,65%** (2009-2020)
- **Une taille des ménages** relativement **faible** sur la commune de Balaruc-les-Bains comparé aux communes voisines :
  - **2,07 à Balaruc-les-Bains ;**
  - **2,18 à Frontignan ; 2,47 à Gigean ; 2,09 à Mèze et 2,10 à Balaruc-le-Vieux ;**
  - **2,07 pour la CA Sète Agglopôle Méditerranée**
  - *Un territoire avec une population relativement âgée et une part de famille plus faible que sur le reste du territoire*
- **Un taux de vacance** relativement **faible** sur la commune de Balaruc-les-Bains (**1,2%**), permettant la seule rotation des logements et ne témoignant pas d'une problématique structurelle.
- **Un taux de RESIDENCE SECONDAIRE** particulièrement **fort** sur la commune de Balaruc-les-Bains (**55%**), qui s'explique par sa situation géographique et son statut de station thermale ...

# La trajectoire démographique et les besoins en logements

Produire du logement pour anticiper les évolutions du profil des ménages et les futurs habitants



## Définition

**Le point mort** permet de mesurer le nombre de logements à produire pour assurer la stabilité démographique.

**1 logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population il contribue également à :**

### COMPENSER LA DIMINUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

Il s'agit du besoin lié au **deserrement des ménages** résultant de phénomènes sociologiques (vieillessement, décohabitation..)

En 2009 la TMM était de 2,20

En 2020 la TMM était de 2,07



**En 2034, la TMM diminuera encore, le besoin pour répondre au deserrement des ménages sera plus conséquent**

### COMPENSER L'AUGMENTATION DES RESIDENCES SECONDAIRES

Entre 2009 et 2021 le nombre de RS a augmenté de +488 logements



**En 2034, le nombre de résidences secondaires continuera à augmenter**

# La trajectoire démographique prévu pour le territoire – 4 scénarios envisagés

## SCENARIO 1 : « FIL DE L'EAU »

Prolonge les dynamiques observées entre 2009-2021 .

Un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) positif : +0,66%

Une diminution de la Taille Moyenne des Ménages (TMM) : 2,05

Une augmentation relative du nombre des résidences secondaires : +63 entre 2024-34

## SCENARIO 2 : «SCOT»

Intègre les éléments du scénario du SCoT en révision

Un ralentissement du TCAM : +0,46%

Une diminution la TMM : 1,99

Une augmentation importante du nombre des résidences secondaires : +310 entre 2024-34

## SCENARIO 3 : « ACCELERATION DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES »

Une croissance dynamique portée par l'accueil de nouvelles familles.

Un TCAM dynamique : +1,15%

Une relative diminution de la TMM : 2,01

Une augmentation du nombre des résidences secondaires : +153 entre 2024-34

## SCENARIO 4 : «RALENTISSEMENT DEMOGRAPHIQUE»

Un ralentissement de la croissance et un vieillissement accentué



Un TCAM qui ralentit : +0,35%

Une diminution significative de la TMM : 1,97

Une augmentation du nombre des résidences secondaires : +219 entre 2024-2034

# La trajectoire démographique prévu pour le territoire – Le scenario choisi

## Croissance et desserrement

	TCAM 2024-2034 	Pop ménages 2034	TMM 2034 	Nombre ménages 2034
Scenario 2 SCoT	0,46%	7 619	1,99	3829

+ 537 habitants par rapport à 2020

Un écart de 1ha entre le scenario SCoT original et ce scenario qui s'explique par la différence des données INSEE employées :


- INSEE 2019 scenario SCoT original
- INSEE 2020 pour les scenarios PLU

Différence de 60 mén.

## Besoins de logements

Besoins logements RP 2024-2034	dont desserrement	dont accueil	Evolution résidences secondaires 2024-2034 (par an)	Nombre RS en 2034	Nombre de RS créé entre 2024-2034	Logements vacants en 2034	Nombre de logements vacants entre 2024-2034	Besoin total de nouveaux logements 2024-2034
308	136	172	0,85%	4 670	379	66	-16	671

## Leviers et consommation foncière

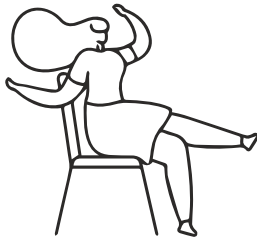
% renouvellement 	Densité en extension (SCoT)	conso foncière 2024-2034
46%	54 log/ha	Env. 7ha

# Quels sont les leviers d'actions pour demain?

Balaruc-les-Bains, demain, est une ville qui a su préserver ses richesses (territoriales, paysagères, économiques et avant tout humaines) et anticiper l'évolution des besoins et les mutations de son environnement direct et au sein de son grand territoire.

Afin d'accompagner le développement de la 1<sup>ère</sup> ville thermale de France, le PLU se doit de permettre le maintien de la qualité de vie pour tous les habitants, d'aujourd'hui et de demain.

**REAFFIRMER LES TRAMES COMME SUPPORTS D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RESILIENT POUR LE TERRITOIRE**



**RENFORCER LE POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DE BALARUC-LES-BAINS AU SEIN DU GRAND TERRITOIRE**



**AFFIRMER LA QUALITE ET LE CADRE DE VIE AU PROFIT DE TOUS**

# Le socle pour la mise en œuvre du projet politique dans le PLU

## Axe 1

### REAFFIRMER LES TRAMES

- **Orientation 1** : Pérenniser les espaces remarquables du territoire
- **Orientation 2** : Réaffirmer les trames vertes et bleues comme autant de ressources pour le territoire
- **Orientation 3** : Anticiper les risques et adapter le territoire



## Axe 2

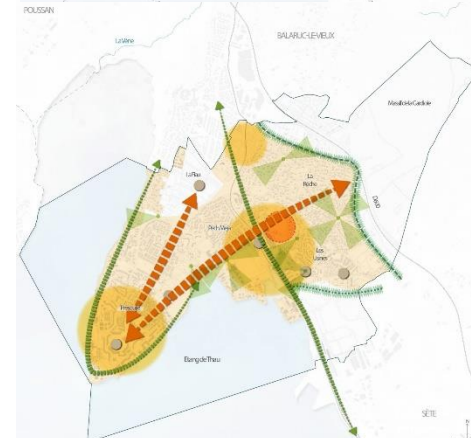
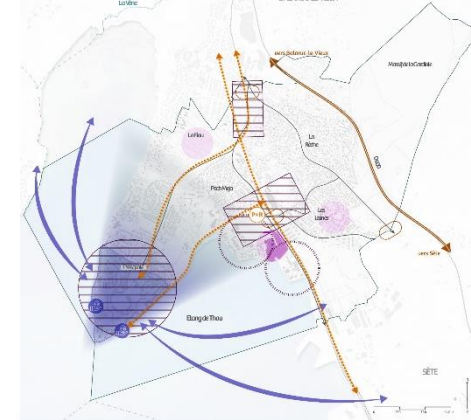
### RENFORCER LE POSITIONNEMENT STRATEGIQUE

- **Orientation 1** : Réaffirmer Balaruc-les-Bains comme polarité économique et de service
- **Orientation 2** : Connecter au grand territoire
- **Orientation 3** : Conforter le système économique lié au thermalisme

## Axe 3

### AFFIRMER LA QUALITE DE VIE

- **Orientation 1** : Créer les capacités d'accueil résidentielles nécessaires
- **Orientation 2** : Renforcer la ville de proximité
- **Orientation 3** : S'appuyer sur les spécificités du paysage balarucois





# Le socle pour la mise en œuvre du projet politique dans le PLU

## Axe 1

### REAFFIRMER LES TRAMES



**Orientation 1 :** Pérenniser les espaces remarquables du territoire

**Protéger la trame verte et bleue** et ses spécificités et mettre en application de la **loi littoral** : la topographie, les boisements urbains et naturels, le thermalisme, l'étang de Thau...

**Orientation 2 :** Réaffirmer les trames vertes et bleues comme autant de ressources pour le territoire

**Valoriser les activités en lien avec les trames :** le port, le thermalisme, les parcs urbains et les connexions entre eux, la nature en ville et les nouveaux usages

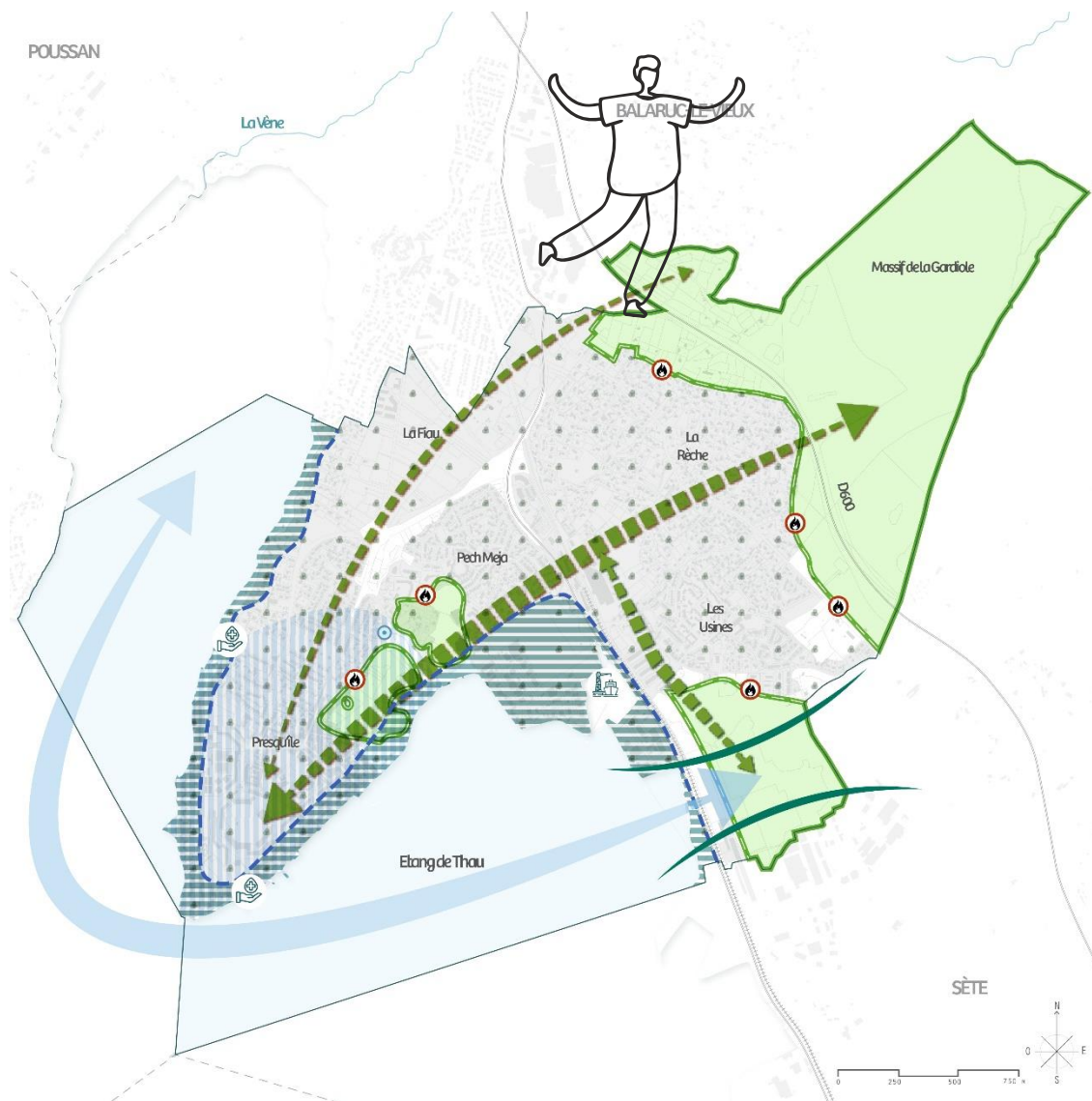
**Orientation 3 :** Anticiper les risques et adapter le territoire



**Vivre avec les risques et prévoir des dispositions en conséquence :** adapter les pleins, favoriser l'infiltration et la désimperméabilisation, protéger les ressources, anticiper les changements...

# Le socle pour la mise en œuvre du projet politique dans le PLU

## Axe 1 REAFFIRMER LES TRAMES



### AXE 1 : RÉAFFIRMER LES TRAMES, COMME SUPPORT D'UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET RÉSILIENT

ORIENTATION 1 : PÉRENNISER LES ESPACES REMARQUABLES DU TERRITOIRE

- Protéger les espaces naturels remarquables de la trame verte (Massif de la Gardiole notamment)
- Maintenir les espaces naturels de la trame bleue
- Mettre en œuvre la réglementation de la loi Littoral
- Source de Cauuy

ORIENTATION 2 : RÉAFFIRMER LES TRAMES VERTES ET BLEUES COMME AUTANT DE RESSOURCES POUR LE TERRITOIRE

- Valoriser les activités liées à l'eau : port, thermalisme
- Connecter et reconstituer les entités de la Trame verte
- Développer les espaces naturels comme support d'usage

ORIENTATION 3 : ANTICIPER LES RISQUES ET ADAPTER LE TERRITOIRE

- Viure avec le risque inondation
- Prendre en compte le risque d'inversac
- Favoriser le développement de la trame verte et de la nature en ville
- Concourir au développement des énergies renouvelables
- Viure avec le risque incendie

# Le socle pour la mise en œuvre du projet politique dans le PLU

## Axe 2

### RENFORCER LE POSITIONNEMENT STRATEGIQUE



**Orientation 1 :** Réaffirmer Balaruc-les-Bains comme polarité économique et de service

**Soutenir et mettre en réseau les polarités économiques :** aménagement de la ZACOM, développement d'une activité portuaire, densification du secteur Galzin-La Manne, maintien des activités sur la presqu'île...

**Orientation 2 :** Connecter au grand territoire

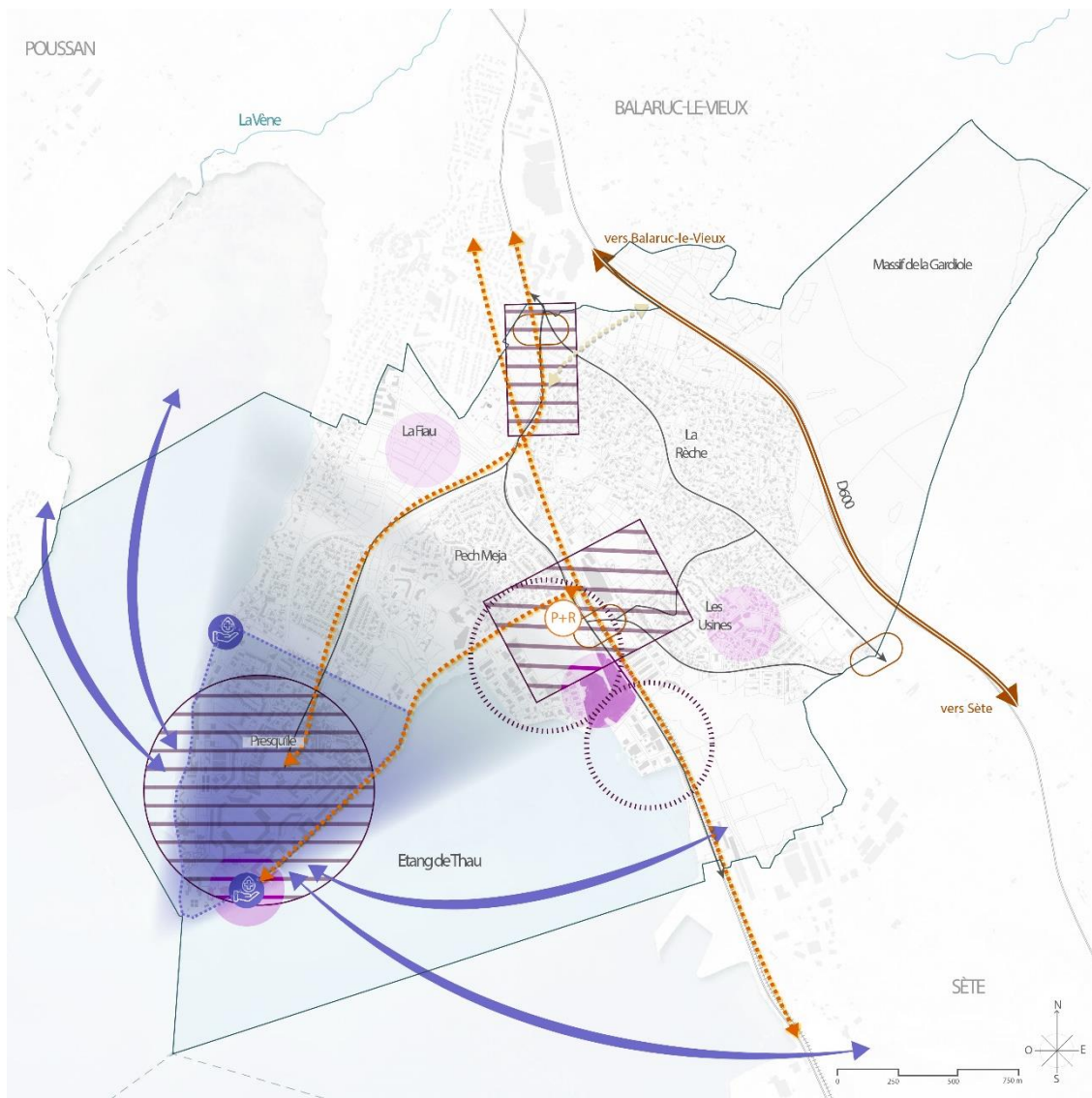
**Accompagner les nouvelles mobilités :** continuer la piétonnisation, accompagner les mobilités actives, valoriser la future ligne TCSP, permettre la multimodalité...

**Orientation 3 :** Conforter le système économique lié au thermalisme

**Pérenniser l'offre thermale :** faciliter l'implantation de commerces complémentaires, adapter l'offre en logements, mettre en valeur les aménagements existants...

# Le socle pour la mise en œuvre du projet politique dans le PLU

## Axe 2 RENFORCER LE POSITIONNEMENT STRATEGIQUE



### AXE 2 : RENFORCER LE POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DE BALARUC-LES-BAINS AU SEIN DU GRAND TERRITOIRE

ORIENTATION 1 : RÉAFFIRMER BALARUC-LES-BAINS COMME POLARITÉ ÉCONOMIQUE ET DE SERVICES

- Soutenir le développement des espaces centraux stratégiques comme poumon économique
- Requalifier et faire muter les espaces économiques
- Renforcer les polarités d'équipement

ORIENTATION 2 : CONNECTER AU GRAND TERRITOIRE

- Connecter les grandes infrastructures
- Accompagner le développement des mobilités actives
- Faciliter les connexions

ORIENTATION 3 : CONFORTER LE SYSTÈME ÉCONOMIQUE LIÉ AU THERMALISME

- Pérenniser et développer l'offre thermique
- Renforcer l'offre de service comme levier d'attractivité
- Restructurer l'offre de logements curistes et touristiques existante pour pérenniser l'attractivité



# Le socle pour la mise en œuvre du projet politique dans le PLU

## Axe 3

### AFFIRMER LA QUALITE DE VIE



**Orientation 1 :** Créer les capacités d'accueil résidentielles nécessaires

**Créer des capacités d'accueil compatible avec le territoire :** limiter l'étalement urbain par l'identification de secteur stratégique prenant en compte les spécificités territoriales, diversifier l'offre

- 0,46% par an pour atteindre environ 7600 habitants
- Production de 600 logements – 60 logts/an
  - 46% de la production dans le tissu
- Densité moyenne en extension de 54 log/Ha

**Orientation 2 :** Renforcer la ville de proximité

**Renforcer la mixité pour permettre un allègement des distances :** favoriser les implantations au sein des polarités existantes, multiplier les lieux d'intermodalité, créer des sentiers urbains ...

**Orientation 3 :** S'appuyer sur les spécificités du paysage balarucois

**Mettre en valeur les spécificités urbaines et paysagères Pérenniser l'offre thermique :** valoriser le patrimoine bâti, préserver les vues sur le paysage, gérer les interfaces et les interactions entre ville et environnement ...

Résidentiel

Env. 7ha

Equipement

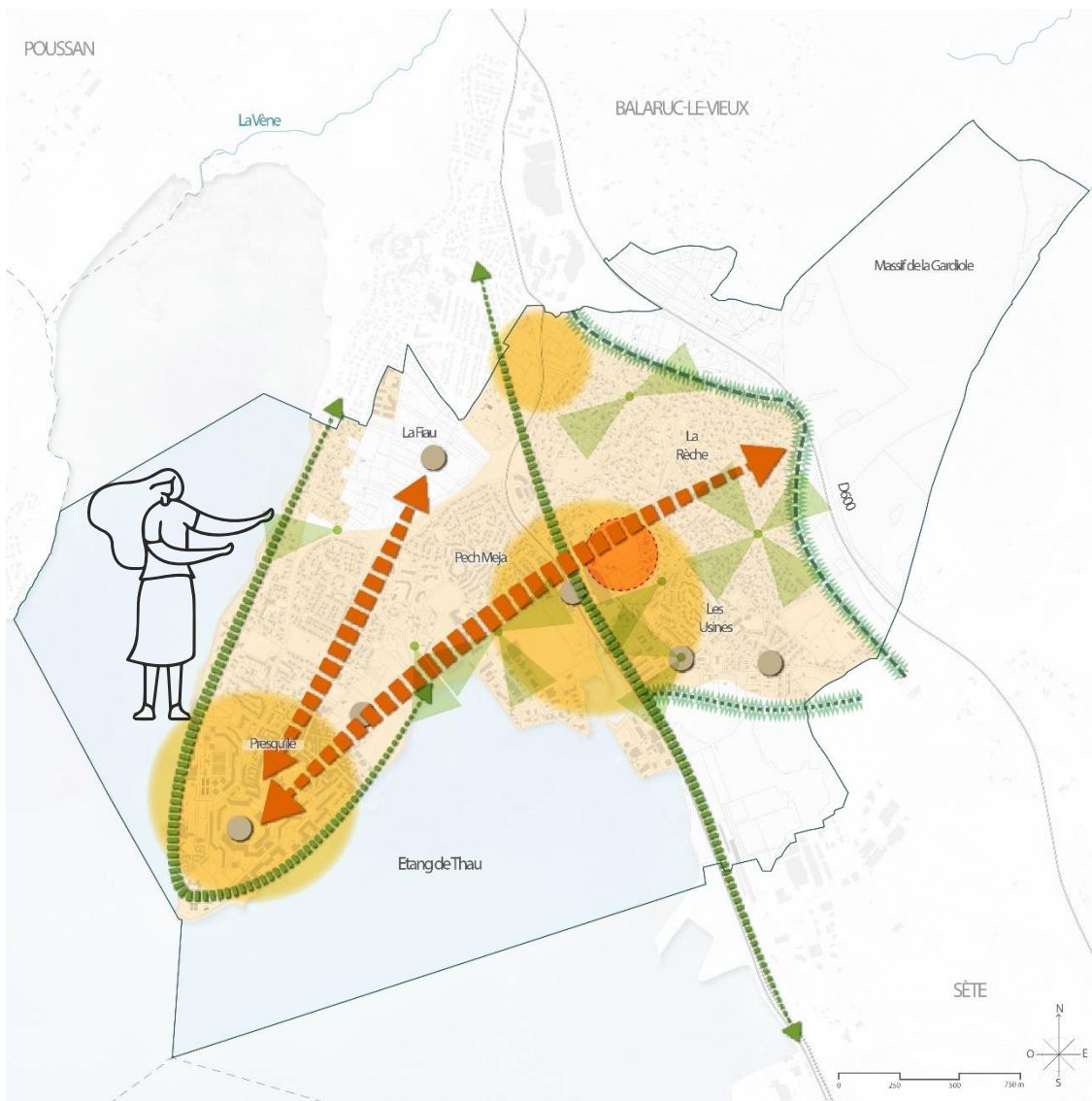
Env. 11ha

Commercial

Env. 6ha

# Le socle pour la mise en œuvre du projet politique dans le PLU

## Axe 3 AFFIRMER LA QUALITE DE VIE



### AXE 3 : AFFIRMER LA QUALITÉ ET LE CADRE DE VIE AU PROFIT DE TOUS

ORIENTATION 1 : CRÉER LES CAPACITÉS D'ACCUEIL RESIDENTIELLES NÉCESSAIRES

- Par des secteurs de projet en extension
- Par du renouvellement urbain

ORIENTATION 2 : RENFORCER LA VILLE DE PROXIMITÉ

- Renforcer la mixité des usages et des formes aux abords des centralités
- Faciliter les mobilités internes du quotidien

ORIENTATION 3 : S'APPUYER SUR LES SPÉCIFICITÉS DU PAYSAGE BALARUCOIS

- Préserver les vues du grand paysage
- Réaffirmer le patrimoine historique de la commune
- Révéler le grand paysage
- Fixer l'urbanisation aux contacts des espaces naturels

## Sommaire

- 1 Qu'est-ce qu'un PLU?
- 2 Quels sont les enjeux territoriaux issus du diagnostic?
- 3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 4 Nos prochaines étapes et échanges

# Quelles sont les prochaines étapes?

zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Mai 2

Mai 2025

2026



PADD

ARRÊT

APPROBATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Consultation des acteurs et administrés

Opposabilité du PLU

Lancement



LES PROCHAINS ÉCHANGES OU CONTRIBUTIONS

Ateliers participatif « paroles d'experts et regards croisés »

Réunion publique

Commission citoyenne

Lettre dans le magazine de la ville, des panneaux d'exposition, registre dématérialisé et à l'Hôtel de ville, site internet

CONCERTATION – PARTICIPATION – CO-CONSTRUCTION



# Des échanges, retours, questions?

**UNE QUESTION  
MAINTENANT?**



**UNE QUESTION DEMAIN?**

**Plusieurs outils sont  
à votre disposition**

Un registre  
dématérialisé  
disponible

Des rencontres réalisées avec  
les différents comités de  
quartiers bientôt prévues

Un registre  
papier  
disponible à  
l'Hôtel de Ville

Le site internet qui diffuse les documents au fil de l'eau

sce  
ateliersup+

**Agence Montpellier**

Les Belvédères - Bâtiment B

128 avenue de Fès

34080 MONTPELLIER

Tél. + 33 4 99 61 12 85

[montpellier@ateliersup-plus.fr](mailto:montpellier@ateliersup-plus.fr)