



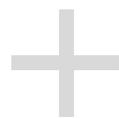




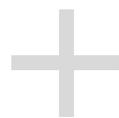
Sommaire

Volet 1 Préambule	5
1 Qu'est-ce qu'une OAP ?	7
2 .Le contenu de l'OAP	7
3 La portée de l'OAP	7
Volet 2 OAP n°1 : Cœur de Station.....	9
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.....	10
2 Localisation et nature de l'opération	11
3 Parti d'aménagement :	11
4 Orientation relative à la programmation du secteur	11
5 Orientation relative à la l'aménagement du secteur	11
Volet 3 OAP n°2 : Les Nieux.....	13
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.....	14
2 Localisation et nature de l'opération	15
3 Parti d'aménagement	15
4 Orientation relative à la programmation du secteur	15
5 Orientation relative à la l'aménagement du secteur	15
Volet 4 OAP n°3 : La dépendière	17
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.....	18
2 Localisation et nature de l'opération	19
3 Parti d'aménagement	19
4 Orientation relative à la programmation du secteur	19
5 Orientation relative à la l'aménagement du secteur	19

Volet 5 OAP n°4 : La ZACOM	21
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.....	22
2 Localisation et nature de l'opération	23
3 Parti d'aménagement	23
4 Orientation relative à la programmation du secteur	23
5 Orientation relative à la l'aménagement du secteur.....	24
6 Orientations relatives aux préconisations du Document d'Aménagement Commercial (DAC)	25
Volet 6 OAP n°5 : La Fiau	27
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.....	28
2 Localisation et nature de l'opération	28
3 Parti d'aménagement	29
4 Orientation relative à la programmation du secteur	29
5 Orientation à la l'aménagement du secteur	29
Volet 7 OAP n°6 : Ancienne raffinerie	31
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.....	32
2 Localisation et nature de l'opération	32
3 Parti d'aménagement	33
4 Orientation relative à la programmation du secteur	33
Volet 8 OAP n°8 : Les Vignes.....	35
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.....	36
2 Localisation et nature de l'opération	37
3 Parti d'aménagement	37
4 Orientation relative à la programmation du secteur	37
5 Orientation relative à la l'aménagement du secteur.....	37
Volet 9 Synthèse.....	39









1 | Qu'est-ce qu'une OAP ?

Introduites par la loi SRU et complétées par le loi ENE du 12 Juillet 2010, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

2 | Le contenu de l'OAP

Les articles L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme présentent la philosophie que doit tenir une OAP: « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre

le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

De plus, les articles R.151-6, 7 et 8 précisent clairement le contenu des OAP :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
 Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

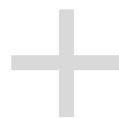
Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - 4° Les besoins en matière de stationnement ;
 - 5° La desserte par les transports en commun ;
 - 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

3 | La portée de l'OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) représentent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU sont, quant à elles, opposables au tiers sous un rapport de compatibilité.





Volet 2 | OAP n°1 : Cœur de Station

OAP n°1 : Coeur de station

Limite de l'OAP

Organiser les fonctions du quartier

Potentiel constructible en renouvellement urbain à vocation mixte (résidentiel, économique, équipements)

Assurer la transition paysagère entre les parcs (parc Charles de Gaulle et Sévigné)

Organiser les déplacements

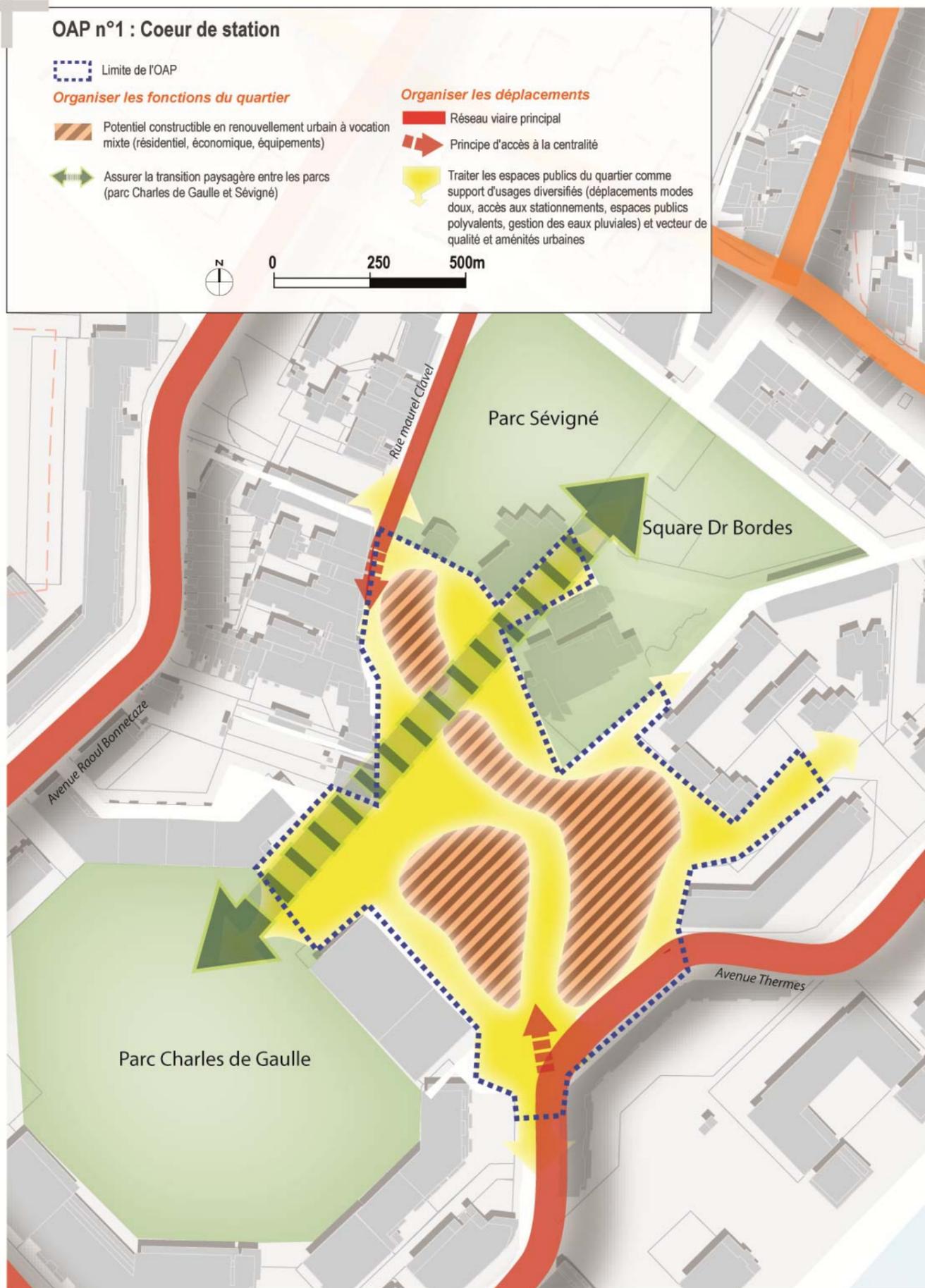
Réseau viaire principal

Principe d'accès à la centralité

Traiter les espaces publics du quartier comme support d'usages diversifiés (déplacements modes doux, accès aux stationnements, espaces publics polyvalents, gestion des eaux pluviales) et vecteur de qualité et aménités urbaines



0 250 500m



1 | Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec les articles L.151-7 et 8 du code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP cœur de station visent à :

- + permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- + mettre en valeur, réhabiliter, restructurer et aménager le quartier,
- + répondre aux besoins en logements de la commune,
- + organiser la circulation et le stationnement du site.
- + Qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- + Assurer une mixité fonctionnelle et sociale de l'opération,
- + Intégrer les besoins en matière de stationnement ;
- + Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- + La mise en valeur de l'environnement et des espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique



2| Localisation et nature de l'opération

Le site se situe sur 2 ha environ en renouvellement urbain sur le secteur de la place du Mail. Centre névralgique de la commune, il est le lieu où convergent les flux de la presqu'île, qu'ils soient piétons comme viaires, et où se déroulent de nombreuses activités à proximité.

Plus précisément, cet espace est un lieu vivant, fréquenté par différents utilisateurs : piétons, automobilistes, cyclistes, boulistes, écoliers, curistes de passages...

Il est le lien physique entre les deux parcs, et les équipements de la commune : Pavillon Sévigné (Office du Tourisme), écoles, terrain de pétanque (très fréquentés).

C'est aussi dans ce quartier que se trouvent les activités thermales (entre le NET et O'balia) et touristiques (Casino, Résidences de vacances, campings, restaurants...).

La forte fréquentation de ce quartier en saison estivale entraîne une saturation du trafic au sein des axes majeurs.

Avec le déplacement des anciens termes de la ville, Athéna, qui ont récemment été démolis, la place du Mail s'est vu doubler de superficie. La démolition a également permis de dégager de nouvelles perspectives et du foncier. Les logiques ont également évoluées.

Les opportunités permises par la démolition des thermes, conjuguée avec un foncier se raréfiant sur la commune, laissent entrevoir un potentiel foncier dont la commune souhaite se saisir. Afin de répondre aux besoins de production de logements, tout en maintenant et accompagnant la vie sociale et économique de ce secteur, la commune souhaite encadrer le développement urbain de cet espace stratégique au travers d'une opération exemplaire.

3| Parti d'aménagement :

La commune souhaite réaliser une opération urbaine permettant de confirmer la polarité de la place du mail, de produire du logement et d'organiser les flux et la vie de cet espace.

Pour cela, plusieurs sous objectifs se dégagent :

- + Renforcer l'urbanisation sur le cœur de station afin de répondre aux objectifs de production de logements affichés dans le PLU (et le SCoT) sur le centre bourg de manière à limiter le développement urbain en extension et favoriser l'implantation des nouvelles familles au plus proche des services de la commune.
- + Conforter les différentes fonctions urbaines du centre ville de manière à maintenir son niveau de service et son rôle à l'échelle de la ville
- + Améliorer le confort et la sécurité des usagers tout en développant des lieux d'animation et de rencontre. Pour cela, l'OAP affiche la volonté d'améliorer les espaces publics de la zone, afin de proposer des espaces de convivialité et des itinéraires dédiés aux modes doux sécurisés et confortables (trottoirs, plateaux...) et de limiter l'insécurité liée aux traversées des véhicules.
- + Valoriser le cadre de vie des habitants et les abords du centre bourg en composant avec les éléments urbains et naturels existants et les perspectives.

4| Orientation relative à la programmation du secteur

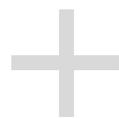
La programmation du quartier devra prévoir :

- + Au moins 160 logements, selon une densité minimale de 100 logements à l'hectare, dont 43% de logements locatifs sociaux
- + Au moins de 2500 m² de surface de plancher destinée à des services, principalement des activités libérales.

5| Orientation relative à l'aménagement du secteur

Le projet devra comprendre des mesures permettant :

- + De vérifier et justifier l'adéquation entre les besoins (engendrés par l'aménagement de la zone et la consommation liées aux activités et ménages s'installant sur la zone) et les ressources nécessaires pour satisfaire ces besoins. Pour cela, le gestionnaire des réseaux, et notamment de la ressource en eau potable, devront justifier de la capacité des réseaux à subvenir aux futurs besoins estimés.
- + d'éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- + de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,



- + de s'insérer dans le fonctionnement urbain actuel et les perspectives du site.
- + de mettre en place obligatoirement un ou des dispositifs de rétention dimensionnés sur la base des principes suivants :
 - o volume minimal de rétention de 40 l/m² imperméabilisé, qu'il s'agisse d'une imperméabilisation nouvelle ou existante sur la zone de projet,
 - o débit de fuite maximum de l'orifice de 60 l/s/ha avec un diamètre d'orifice 50mm minimum,
 - o surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une protection centennale.



Volet 3 | OAP n°2 : Les Nieux

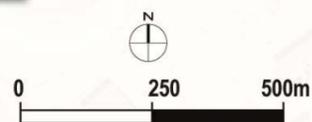
OAP n°2 : Les Nieux

Organiser les fonctions du quartier

-  Secteur à vocation résidentielle de densité forte (plus de 50 logts/ha)
-  Secteur à vocation résidentielle de densité moyenne à forte (supérieure ou égale 50 logts/ha)
-  Secteur à vocation résidentielle en transition avec le tissu pavillonnaire environnant (de densité moyenne plus faible : pouvant être inférieure à 50 logements à l'hectare)
-  Implantation préférentielle des bassins de rétention

Organiser les déplacements

-  Réseau viaire principal
-  Compléter le réseau viaire principal en accord avec les autres usagers du secteur
-  Réseau viaire secondaire à conforter
-  Assurer la desserte des quartiers
-  Aménager les principaux axes modes doux
-  Principaux carrefours du quartier à traiter



1 | Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec les articles L.151-7 et 8 du code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP des Nieux visent à :

- + assurer le développement de la commune,
- + mettre en valeur, restructurer et aménager le quartier,
- + répondre aux besoins en logement de la commune,
- + organiser la circulation et le stationnement du site.
- + qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- + assurer une mixité fonctionnelle et sociale de l'opération
- + Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;



2| Localisation et nature de l'opération

Le secteur des Nieux est une opportunité foncière d'environ 7 ha qui est compris dans le tissu urbain de Balaruc-les-Bains. Situé dans le quartier des Usines, le site en l'état actuel en friche (mosaïque d'anciennes parcelles agricoles, aujourd'hui non exploitées, et d'espaces de garrigue). Le site représente l'une des dernières disponibilités foncières de la commune. L'environnement direct du secteur d'étude est principalement résidentiel. Quelques activités industrielles sont en place à l'Ouest (Minerais Méditerranée), ainsi que des commerces (au bord de l'ancienne gare). Le site est séparé du reste de la presqu'île (et du centre ville) par les infrastructures de transport (ancienne voie ferrée, RD2). Ces voies, en pleines mutation, deviennent sont de réelles opportunités pour le futur quartier (voie verte et proximité du futur TCSP).

En termes de desserte viaire, le site est cerné par des voies récemment réaménagées (chemin d'Aymé, rue des acacias). Ces voies secondaires permettent de connecter le site au reste de la commune. La continuité du chemin des Peyrières et la structuration du futur quartier autour de cet axe redonnera à ce chemin une place stratégique dans l'organisation viaire de la commune.

3| Parti d'aménagement

La commune souhaite réaliser une opération en comblement d'une unité foncière au sein du tissu urbain existant et qui permettra de répondre aux objectifs de production de logements (affichés dans les documents d'urbanisme supérieurs).

Pour cela, plusieurs sous objectifs se dégagent :

- + Renforcer l'urbanisation en comblement de dent creuse de manière à limiter le développement urbain en extension et favoriser l'implantation des nouvelles familles au plus proche des services de la commune.
- + Intégrer dans l'opération une part en logements locatifs sociaux permettant de répondre aux besoins de la population locale.
- + Participer au décroisement des quartiers Est (Usines) et Ouest (Presqu'île) de la commune en reconstituant des traversées viaires comme piétonnes au sein de cet espace.

4| Orientation relative à la programmation du secteur

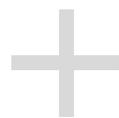
La programmation du quartier devra prévoir :

- + Au moins 360 logements (dont 40% de logements locatifs sociaux) selon une densité moyenne supérieure à 50 logements à l'hectare

5| Orientation relative à l'aménagement du secteur

Le projet devra comprendre des mesures permettant

- + De vérifier et justifier l'adéquation entre les besoins (engendrés par l'aménagement de la zone et la consommation liées aux activités et ménages s'installant sur la zone) et les ressources nécessaires pour satisfaire ces besoins. Pour cela, le gestionnaire des réseaux, et notamment de la ressource en eau potable, devront justifier de la capacité des réseaux à subvenir aux futurs besoins estimés.
- + d'éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- + de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
- + Les bassins de rétentions devront être traités de manière paysagère avec une faible pente, une végétalisation et un enherbement permettant d'améliorer l'intégration paysagère, le rôle en matière d'épuration des eaux et l'accueil de biodiversité





Volet 4 | OAP n°3 : La dépendière

OAP n°3 : La Dépensière

--- Limite de l'OAP

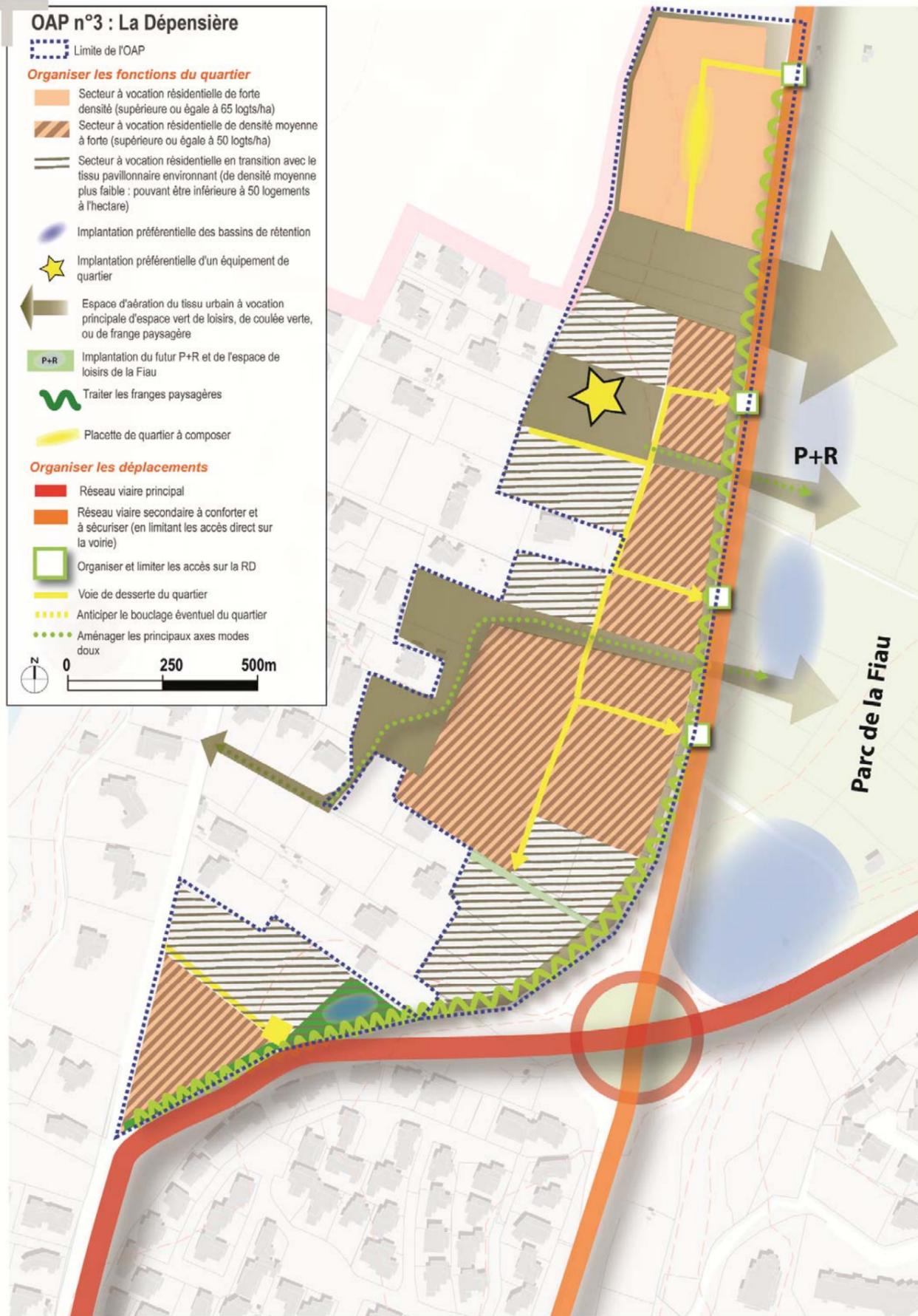
Organiser les fonctions du quartier

- Secteur à vocation résidentielle de forte densité (supérieure ou égale à 65 logts/ha)
- Secteur à vocation résidentielle de densité moyenne à forte (supérieure ou égale à 50 logts/ha)
- Secteur à vocation résidentielle en transition avec le tissu pavillonnaire environnant (de densité moyenne plus faible : pouvant être inférieure à 50 logements à l'hectare)
- Implantation préférentielle des bassins de rétention
- Implantation préférentielle d'un équipement de quartier
- Espace d'aération du tissu urbain à vocation principale d'espace vert de loisirs, de coulée verte, ou de frange paysagère
- Implantation du futur P+R et de l'espace de loisirs de la Fiau
- Traiter les franges paysagères
- Placette de quartier à composer

Organiser les déplacements

- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire à conforter et à sécuriser (en limitant les accès direct sur la voirie)
- Organiser et limiter les accès sur la RD
- Voie de desserte du quartier
- Anticiper le bouclage éventuel du quartier
- Aménager les principaux axes modes doux

N
0 250 500m



1 | Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec les articles L.151-7 et 8 du code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP de la dépensière visent à :

- + assurer le développement de la commune,
- + mettre en valeur, restructurer et aménager le quartier,
- + répondre aux besoins en logement de la commune,
- + organiser la circulation et le stationnement du site.
- + qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- + La mise en valeur de l'environnement, notamment en entrée de ville
- + assurer une mixité fonctionnelle et sociale de l'opération.



2 | Localisation et nature de l'opération

Le secteur se situe au Nord de Balaruc-les-Bains. Il est délimité à l'Ouest par la limite administrative qui marque la frontière avec Balaruc-le-Vieux, à l'Est par la route départementale D129, dite Avenue des Bains et au Nord. C'est une friche agricole (depuis plus de 20 ans), bordée en limite ouest par un lotissement de maisons individuelles, la future zone de loisir de la Fiau, et la future gendarmerie (en cours de construction)

Le secteur représente une superficie globale de 7,2 ha environ.

Il est directement connecté au réseau viaire grande distance, notamment au travers de la voie départementale la RD129, qui alimente et organise la presqu'île

Le site bénéficie d'investissements déjà réalisés au cours de ces dernières années sur la zone (bassin de rétention, assainissement, réseaux divers, réseau de transport en commun : navette gratuite, aménagements routiers et cyclables...)

C'est un site de développement identifié dans les documents d'urbanisme supérieurs (SCoT, PLH).

Le site présente un intérêt écologique relativement faible en raison de sa situation coupée du littoral. Le site est localisé en dehors de tout zonage du patrimoine et zonage réglementaire naturel (site Natura 2000, arrêté de protection de biotope, réserve naturelle,...). Seul un diagnostic archéologique réalisé en 2014 sur la parcelle, a révélé la présence potentielle de vestiges datant de l'âge du bronze. Egalement, le secteur est dominé par le massif de la Gardiole qui surplombe la presqu'île.

Le site se distingue de deux zones classées dans le PLU :

- Une classée en 1AU correspondant au secteur Nord de la dépendière d'une superficie de 1,2 ha. Ce secteur correspond à l'ancienne zone IINA5 classée au POS au sein de laquelle l'opération logements locatifs sociaux était programmée (mais n'a finalement pas pu être réalisée dans la durée d'application du POS).
- Un secteur 2AU (urbanisation fermée) classé au PLU correspondant au Sud du secteur de la Dépendière.

3 | Parti d'aménagement

La commune souhaite réaliser une opération en extension urbaine permettant de répondre aux objectifs de production de logements (affichés dans les documents d'urbanisme supérieurs).

Pour cela, plusieurs sous objectifs se dégagent :

- + Intégrer dans l'opération une part en logements locatifs sociaux permettant de répondre aux besoins de la population locale.
- + Permettre l'aboutissement de l'opération des logements sociaux situé aux abords de la gendarmerie
- + Recomposer l'entrée de ville de Balaruc-les-Bains située à la jonction d'un espace en mutation : future zone de la Fiau et gendarmerie en cours de construction.

4 | Orientation relative à la programmation du secteur

La programmation du quartier devra prévoir :

- + **Secteur Nord de la dépendière (classé en 1AU) :** 78 logements locatifs sociaux répartis ainsi :
 - o 33 logements en immeuble collectif
 - o 16 logements en individuels superposés
 - o 29 logements en individuels en bande

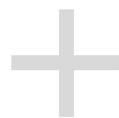
Le programme comprendra environ 35 T3, 12 T4 et 31 T2.

- + **Secteur Sud de la dépendière (classé en 2AU)** Environ 230 logements, selon une densité minimale globale (incluant espaces publics, voirie, équipements) de 35 logements à l'hectare dont un minima de 30% de logements locatifs sociaux. Ce secteur pourra également comprendre un équipement public.

5 | Orientation relative à la l'aménagement du secteur

Le projet intégrera les mesures permettant :

- + De vérifier et justifier l'adéquation entre les besoins (engendrés par l'aménagement de la zone et la consommation liées aux activités et ménages s'installant sur la zone) et les ressources nécessaires pour satisfaire ces besoins. Pour cela, le gestionnaire des réseaux, et notamment de la



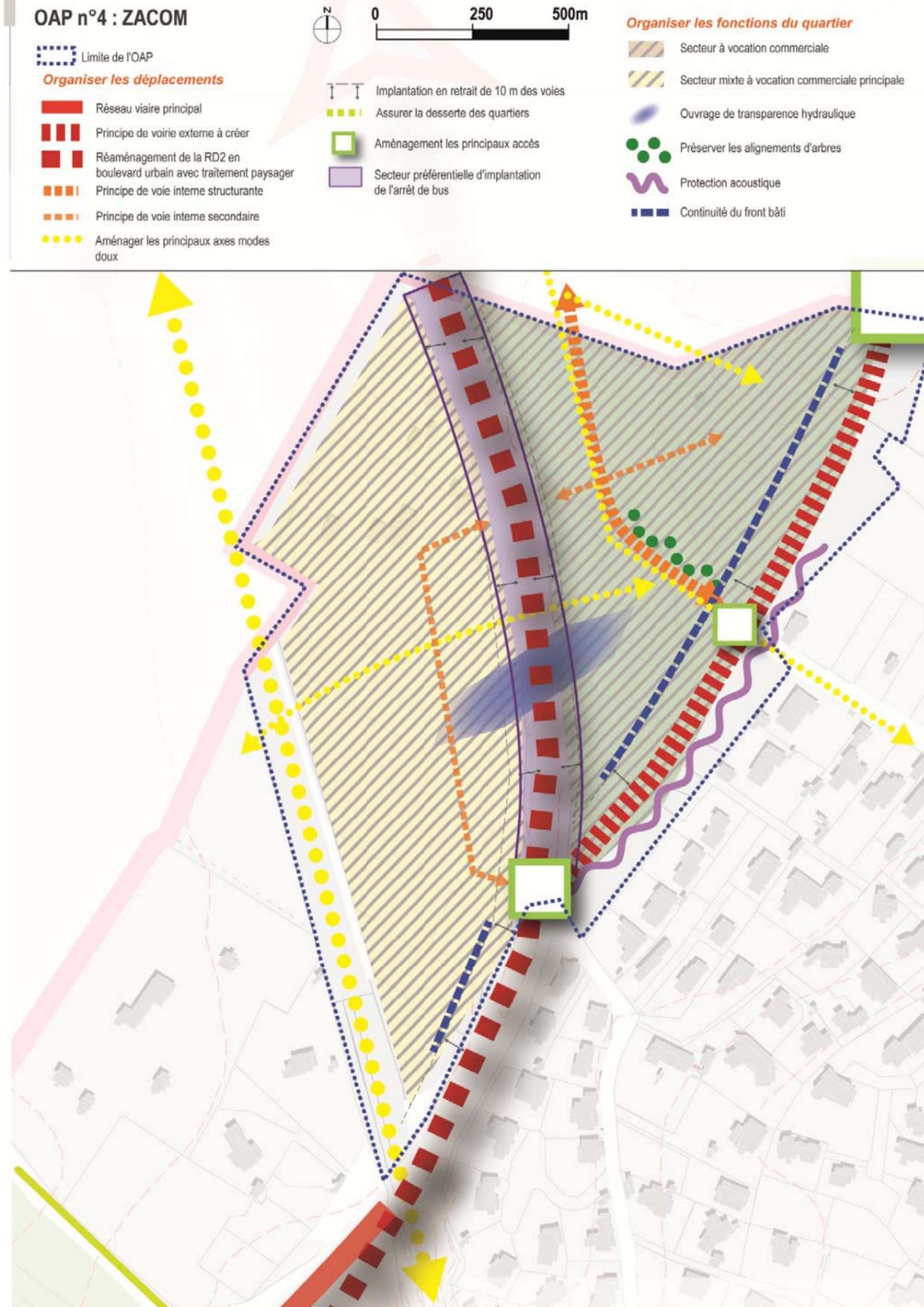
ressource en eau potable, devront justifier de la capacité des réseaux à subvenir aux futurs besoins estimés.

Le projet intégrera également les orientations suivantes :

- + Création de connexions vertes entre le parc de la Fiau et le littoral de l'Etang
- + Traitement végétal de la frange le long de la RD 129 et maintien du fossé longeant la voie
- + Une diversité des formes urbaines (de l'individuel cœur de parcelle jusqu'au collectif en R+2 maximum, en passant par de l'individuel groupé)
- + Maintien des accès existants sur la RD 129 au sein du projet (permettant de desservir des maisons existantes)
- + Intégration des quartiers limitrophes dans la conception en assurant au maximum l'implantation préférentielle des maisons individuelles (de plus faible densité) dans la continuité de ces quartiers
- + prévoir des noues végétalisées permettant une infiltration forte sur la parcelle avant redirection vers le bassin de rétention.
- + d'éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- + de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
- + Les bassins de rétention devront respecter les exigences du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales



Volet 5 | OAP n°4 : La ZACOM



1 | Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

L'OAP ZACOM BALARUC LES BAINS fait partie intégrante d'un projet global de requalification et d'extension de la ZACOM existante. Elle doit pleinement s'articuler avec l'OAP ZACOM BALARUC LE VIEUX afin d'assurer la cohérence de ce projet.

Articles L 151-7 et R 151-8 du Code de l'Urbanisme ; les objectifs de l'OAP ZACOM BALARUC LES BAINS visent à :

- + Favoriser le développement économique de la commune
- + Mettre en valeur, restructurer et aménager le quartier
- + Préciser et organiser les principaux modes de circulation douce et routière et favoriser la desserte par les transports en commun.
- + Qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'entrée de ville
- + Assurer la mixité fonctionnelle de l'opération en prévoyant en complément de l'activité commerciale, la réalisation d'activités tertiaires, d'hôtellerie, de services, de loisirs et plus ponctuellement d'habitat.
- + Prendre en compte la problématique hydraulique et la préservation environnementale.

TOUT PROJET PUBLIC OU PRIVE DEVRA ETRE COMPATIBLE AVEC L'OAP ZACOM BALARUC LES BAINS



ET SES DOCUMENTS GRAPHIQUES (art. L 152-1 du Code de l'Urbanisme).

2 | Localisation et nature de l'opération

La ZACOM de Balaruc (principal espace commercial de l'agglomération), se situe actuellement sur la commune de Balaruc-le-Vieux. Elle s'étendra également à terme, dans le cadre du projet de requalification et d'extension sur la commune de Balaruc-les-Bains. La surface affectée à l'extension sur la commune de Balaruc-les-Bains est d'environ 7,5 ha. A cela s'ajoute les surfaces qui seront affectés aux infrastructures de déplacement d'intérêt supracommunal, les routes et voies structurantes à l'échelle communale, ainsi que les ouvrages hydrauliques. Au total, la zone couvre près de 10 ha.

L'urbanisation de la zone est aujourd'hui organisée autour de l enseigne Carrefour, de sa galerie marchande et de son parking. Les ZAE de la Barrière et de Balaruc Loisirs sont deux pôles commerciaux et hôteliers autonomes qui se sont développés respectivement au nord et au sud de l'hypermarché pour former trois entités distinctes et indépendantes.

Cette absence d'unité engendre pour les clients d'importantes confusions tant pour se repérer que pour se déplacer. La juxtaposition des zones de stationnement complique les circulations piétonnes et demande une reconfiguration des accès.

La ZACOM bénéficie cependant d'un emplacement privilégié qui conforte sa vocation d'accueil d'activités commerciales :

- + Proximité de l'autoroute A9
- + Directement connecté à la RD2 et la RD600
- + Au cœur de la zone de chalandise de l'étang de Thau

Le projet du Département d'un barreau routier de liaison entre la RD600 et la RD2 conforte le projet.

3 | Parti d'aménagement

L'opération urbaine de requalification et d'extension de la ZACOM doit permettre de confirmer la polarité commerciale à l'échelle de l'agglomération (identifiée dans le SCoT), dans un contexte de pénurie de certaines catégories d'activités commerciales et de loisirs sur le territoire et qui engendre une forte évansion commerciale des habitants.

Les principaux objectifs de l'aménagement :

Les objectifs sont multiples et s'articulent principalement autour de problématiques économiques, fonctionnelles mais aussi environnementales :

- + Améliorer l'attractivité économique de la ZACOM pour lutter contre l'évasion commerciale ;
- + Requalification des infrastructures existantes afin d'unifier l'ensemble de la zone commerciale ; Extension de la ZACOM afin de permettre une diversification de l'offre commerciale et de loisirs.

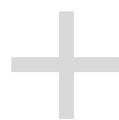
- + Favoriser l'emploi par l'accueil de nouvelles enseignes qui puissent répondre à la demande locale et touristique tout en appréhendant les évolutions futures.
- + Améliorer le confort et la sécurité des usagers au sein de la zone en retraitant les accès, le stationnement et la circulation viaire et en assurant la continuité des aménagements destinés aux modes actifs.
- + Intégrer les contraintes hydrauliques du bassin versant et améliorer la situation existante.
- + Valoriser la zone et ses abords en composant avec les éléments naturels et paysagers.

4 | Orientation relative à la programmation du secteur

Le projet dans son ensemble consiste à :

- + requalifier les infrastructures de la zone commerciale existante et de ses abords (transformation de la RD2 en boulevard urbain),
- + créer une extension commerciale

Cette extension s'inscrira dans le prolongement de Balaruc loisirs vers le sud et sera complétée par l'aménagement d'un pôle mixte sur le secteur des Tamaris, à l'ouest de la RD2. Une vigilance particulière sur le traitement des continuités piétonnes devra être portée.



Aspects quantitatifs du programme :

A terme, le projet prévoit environ :

- + ZACOM à créer sur Extension Sud (Balaruc-le-Vieux et Balaruc-les-Bains) :
 - o 25 000 m² de surface de vente à répartir
 - o Secteur à vocation commerciale pour moyennes et grandes surfaces.

- + ZACOM à créer sur Tamaris (Balaruc-les-Bains), secteur à vocation mixte principalement dédié à la vocation commerciale dont :
 - o 19 000 m² de surface de vente représentant plus de 50% de la surface bâtie de la zone dédiée
 - o Des activités de loisir, de l'hôtellerie, du tertiaire, de la restauration
 - o Possibilité limitée pour du résidentiel (aux franges des quartiers résidentiels existants), à condition de respecter une densité minimale de 50 logements à l'hectare et d'inclure 40% de logements locatifs sociaux.

Hauteurs maximales des constructions à respecter :

- + 16 m par rapport au niveau du TN existant avant travaux pour le secteur des Tamaris
- + 15 m par rapport au niveau du TN résultant des travaux d'aménagement pour les autres secteurs

Aspects qualitatifs du programme :

Les bâtiments le long du futur boulevard urbain (RD2) et du barreau de liaison RD2/RD600, devront respecter un alignement des façades. Leurs traitements feront l'objet d'une attention particulière tout en tenant compte des contraintes de livraisons. L'alignement des façades permettra un front bâti de part et d'autre du Boulevard urbain.

5 | Orientation relative à la l'aménagement du secteur

Aménagement des voiries externes :

L'aménagement de la zone anticipe l'évolution du réseau viaire alentour prévu dans le cadre du projet départemental. Ce dernier consiste à créer un nouvel échangeur sur la RD600 et un barreau de liaison avec la RD2.

La portion routière le long de la ZACOM sera intégrée au projet plus global de requalification de l'actuelle RD2 en boulevard urbain. Le traitement paysagé devra permettre l'amélioration de sa lisibilité et de sa fonctionnalité pour les modes actifs et les transports en commun.

Une restructuration du réseau de bus et un renforcement des lignes actuelles sont également prévus. Un nouvel arrêt de bus sera à minima créé sur le futur Boulevard urbain au niveau du secteur des Tamaris.

Aménagement des voiries internes structurantes et secondaires :

Un axe continu structurant reliera l'ensemble des pôles (actuels et futurs). Cet axe s'appuiera sur une requalification du réseau interne existant et s'inscrira dans le prolongement de la route de la Rèche. Le projet dissociera les zones de livraison des espaces dédiés aux usagers de la zone commerciale.

Mail piéton :

Des cheminements piétonniers continus et confortables devront offrir de véritables « parcours clients » au sein de la nouvelle zone et en accroche aux maillages alentours existants.

La jonction entre la future extension du pôle commercial et le futur pôle mixte des Tamaris situés de part et d'autre de la RD2 sera volontairement majestueuse et valorisée. Un aménagement paysager de qualité sera proposé et s'inscrira dans le cadre de la requalification de la RD2 en boulevard urbain : un large plateau en assurera sa traversée.

De manière générale, un retrait de 4 mètres minimum sera imposé à l'intérieure de la zone commerciale par rapport aux voies circulées. Cet espace permet d'aménager des espaces confortables pour les piétons au droit des commerces. Des ouvertures permettront aux clients d'avoir une plus large vision de la zone commerciale.



Adéquation besoins/ressources :

Le projet intégrera les mesures permettant de vérifier et justifier l'adéquation entre les besoins (engendrés par l'aménagement de la zone et la consommation liées aux activités et ménages s'installant sur la zone) et les ressources nécessaires pour satisfaire ces besoins. Pour cela, le gestionnaire des réseaux, et notamment de la ressource en eau potable, devront justifier de la capacité des réseaux à subvenir aux futurs besoins estimés.

6 | Orientations relatives aux préconisations du Document d'Aménagement Commercial (DAC)

La loi Grenelle II donne la possibilité au SCoT, au travers du DAC, de prévoir que dans les ZACOM, l'implantation d'équipements est subordonnée au respect des conditions qu'il fixe, et qui portent notamment sur la desserte par les transports en commun, les conditions de stationnement, les conditions de livraison de marchandises, le respect des normes environnementales.

La présente OAP s'attache à en respecter les conditions.

Consommation d'espace :

Les surfaces bâties des nouvelles implantations devront représenter au minimum 40 % de l'emprise foncière mobilisée dans le cadre de l'opération (surface bâtie, espaces dédiés aux accès et au stationnement, espaces végétalisés).

La densité d'aménagement sera recherchée. En effet, en plus de la reconfiguration des espaces de stationnements existants, un parc de stationnement mutualisé sera mis en place au centre du futur retail parc ainsi que dans la polarité mixte des Tamaris afin de limiter la vacance des places. Le stationnement sera également préférentiellement implanté dans les bâtiments lorsque cela s'avérera possible. La surface totale affectée au stationnement ne saura excéder 75 % de la surface de plancher créée dans l'extension. Le foisonnement de l'offre sera recherché.

Attractivité, lisibilité de l'offre :

CF. le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP) en annexe du PLU.

Energie :

Les nouvelles constructions se conformeront aux normes constructives en vigueur (RT 2012 puis RT 2020 –bâtiment à énergie positive, BEPOS-) et permettront de fait la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

Gestion des eaux pluviales :

Le projet mutualisera les espaces de rétention des eaux pluviales (bassins et noues végétalisés). Ils agrémenteront les espaces extérieurs et participeront au projet paysager de l'extension.

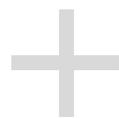
Des ouvrages devront permettre la transparence hydraulique des eaux en provenance du quartier de la Rèche (Balaruc-les-

Bains) sur la zone d'extension tout en captant les eaux de ruissellements induites par son imperméabilisation.

Pour répondre également au besoin de récupération des eaux pluviales, les bâtiments longeant le barreau de liaison RD2/RD600 pourront stocker les eaux sur leurs toitures (végétalisation recommandée).

Gestion des déchets :

Tout commerce dont la surface de vente est supérieure à 2 500 m² intégrera un point de collecte des déchets d'emballage en sortie de caisse ainsi qu'un système de collecte séparée des biodéchets conformément à la législation en vigueur.





Volet 6 | OAP n°5 : La Fiau



1 | Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec les articles L.151-7 et 8 du code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP de la Fiau visent à :

- + assurer le développement de la commune,
- + mettre en valeur, restructurer et aménager le quartier,
- + organiser la circulation et le stationnement du site.
- + qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- + Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

2 | Localisation et nature de l'opération

Le secteur de la Fiau s'étend sur une quinzaine d'ha. Identifié au SCoT comme un secteur stratégique pouvant accueillir des équipements de dimension intercommunale. Il précise que le « secteur a vocation à être aménagé en espace de loisirs au cœur du tissu urbanisé de l'entité urbaine Balaruc-les-Bains / Balaruc-le-Vieux. Cette zone intra urbaine peut recevoir des équipements sportifs de dimension intercommunale »

Identifié au sein du PADD comme un secteur au sein desquels des usages doivent être développés, cet espace doit également permettre de répondre aux besoins de la commune notamment :

- + En terme de stationnement afin de délester le centre-ville de la voiture individuelle
- + En terme de gestion du ruissellement pluvial, la commune étant extrêmes sensible à ces problèmes



- + Amélioration de la qualité des rejets des eaux pluviales (notamment dans le bassin de Thau)
- + Anticiper l'arrivée du futur TCSP le long de la RD2
- + Assurer les besoins relatifs à la construction d'équipements publics (notamment l'extension du cimetière et la réalisation d'aménagements sportifs)
- + L'aménagement d'un espace de loisir adapté à la station balnéaire

3 | Parti d'aménagement

La commune souhaite réaliser une opération d'ensemble permettant de répondre aux orientations et projets affichés dans les documents d'urbanisme supérieurs.

Pour cela, plusieurs objectifs se dégagent :

- + Réaliser une opération globale prenant en compte les besoins en matière de ruissèlement pluvial (de la zone mais plus globalement du bassin versant) en calibrant les bassins de rétention de manière adaptée
- + Concevoir un parking relais suffisamment calibré pour répondre aux besoins de stationnement de la zone mais également des volontés de limiter la présence de la voiture au sein de la presqu'île (aujourd'hui saturée en véhicules), accompagnée par des mesures favorisant les modes actifs et les déplacements collectifs sur la commune.
- + Favoriser l'insertion des opérations de manière à minimiser au maximum les impacts paysagers que ce soit avec les secteurs environnants (quartiers pavillonnaires), mais également les éléments du grand paysage (massif de la Gardiole) et en limitant l'imperméabilisation du sol.

- + Participer au décloisonnement des quartiers environnant et à la finalisation du schéma directeur des déplacements doux défini par la commune.
- + Aménager des équipements sportifs d'envergure

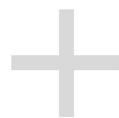
4 | Orientation relative à la programmation du secteur

La programmation devra prévoir :

- + des équipements publics destinés au sport : stade d'athlétisme, terrains de tennis, ainsi que les constructions associées nécessaires au fonctionnement et activités de ces équipements
- + Une extension du cimetière existant
- + Des bassins de rétention d'une capacité minimale à 12 000m³
- + à minima 600 places de stationnement

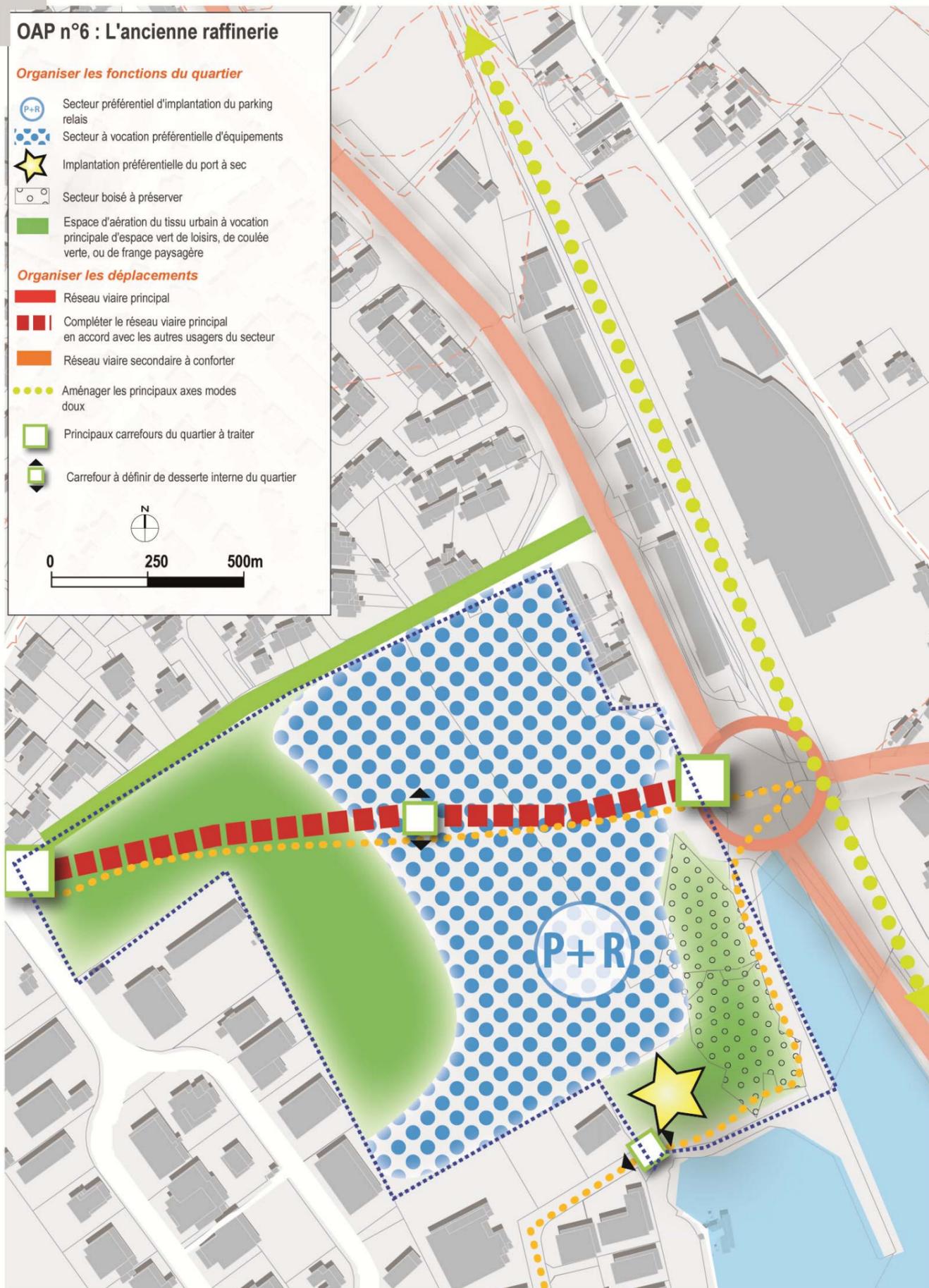
5 | Orientation à l'aménagement du secteur

Le projet intégrera les mesures et orientations d'aménagement en termes de gestion des eaux pluviales définies sur la base d'une étude hydraulique établie sur l'ensemble de la zone.





Volet 7 | OAP n°6 : Ancienne raffinerie



1| Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec les articles L.151-7 et 8 du code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP de l'ancienne raffinerie visent à :

- + assurer le développement de la commune,
- + mettre en valeur, restructurer et aménager le quartier,
- + organiser la circulation et le stationnement du site.
- + qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- + Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

2| Localisation et nature de l'opération

L'ancienne raffinerie du Midi est située sur un terrain d'environ 8 ha, au bord de l'étang de Thau, à l'angle de la RD129 et de la RD2. Sur un périmètre plus vaste, autour de l'usine, étaient exercées depuis le début du XXème siècle et jusqu'en 1993 des activités de raffinage puis de stockage de produits pétroliers. La raffinerie a été démantelée entre les deux guerres mondiales mais les activités de dépôt et de stockage d'hydrocarbures se sont poursuivies jusqu'en 1994.

Aujourd'hui, il ne reste sur le site qu'une friche industrielle. Les bâtiments et installations ont déjà disparus et la dépollution du sol est en cours.

Le site est situé à proximité de de Port Suttel, et la zone d'activité de la gare. Il est impacté pour une grande partie par la zone inondable (zone rouge du PPRI).



Identifié au sein du PADD comme un secteur à vocation d'équipements, cet espace doit également permettre de répondre aux besoins de la commune notamment :

- + En termes de stationnement afin de délester le centre-ville de la voiture individuelle
- + En termes de gestion du ruissellement pluvial et du rôle que joue la zone dans la gestion du risque inondation,
- + Amélioration de la qualité des rejets des eaux pluviales (notamment dans le bassin de Thau)
- + Anticiper l'arrivée du futur TCSP le long de la RD2
- + Assurer les besoins relatifs à la construction d'équipements publics
- + L'aménagement d'un espace de loisir adapté à la station balnéaire

3 | Parti d'aménagement

La commune souhaite réaliser une opération d'ensemble permettant de :

- + Concevoir un parking relais suffisamment calibré pour limiter la présence de la voiture au sein de la presqu'île (aujourd'hui saturée en véhicules), accompagnée par des mesures favorisant les modes actifs et les déplacements collectifs sur la commune.
- + Aménager une nouvelle entrée de la presqu'île qualitative et délester la route de la gare du trafic actuel
- + Favoriser les équipements et aménagements limitant l'imperméabilisation du sol dans une zone touchée par le risque inondation (notamment P+R)
- + Participer au décroisement des quartiers environnant et à la finalisation du schéma directeur des

déplacements doux défini par la commune (la voie verte finissant actuellement dans la zone d'activité).

- + Aménager des équipements en lien avec les besoins de la zone d'activités en l'intégrant dans l'environnement urbain et naturel du site (espace boisé, caractère maritime, proximité de villas individuelles).
- + Maintenir et aménager un espace de loisir sur la zone en préservant la trame boisée du secteur et notamment le boisement situé au niveau de port Suttel dont le caractère significatif est avéré.
- + Réexploiter cette friche industrielle située en plein cœur de la ville et la valoriser en prenant en considération les risques et nuisances présentes sur le site, notamment la pollution du sol et le risque inondation.

4 | Orientation relative à la programmation du secteur

La programmation du secteur prévoit la réalisation en renouvellement urbain :

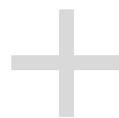
- + D'un nouvel accès de la presqu'île depuis la RD2 jusqu'à la presqu'île, qui permettra de délester l'avenue de la gare, bordée par des quartiers pavillonnaires
- + Des accès aux entrées du quartier permettant de relier de part et d'autres le quartier, notamment sur les parties Ouest et Sud. Ces accès devront être traités de manière qualitative afin de ne pas banaliser le parcours d'entrée et de sortie du site.
- + D'un espace de loisirs compatible avec le risque d'inondation de la zone
- + des équipements publics, notamment en lien avec le port, comportant des mesures limitant

l'imperméabilisation du sol (principalement dans la zone inondable) ainsi qu'un traitement architectural en accord avec le paysage environnant.

- + La finalisation d'aménagements doux conformément défini dans le schéma directeur
- + Un parking relais connecté au transport en commun en site propre projeté sur la RD2
- + D'un espace d'aération lié à l'espace boisé de Port Suttel, qui pourra être valorisé au travers d'usages adaptés en accord avec son classement en Espace boisé Significatif de la loi littoral.

L'ensemble de ces aménagements devront être réalisés en conformité avec les prescriptions du PPRI.

Les aménagements et opérations sont conditionnées à la réalisation d'une étude de risque déclinant un plan de gestion adapté (défini en accord avec la destination des constructions et les utilisations du sol envisagés sur la zone) démontrant les mesures envisagées pour éviter et, le cas échéant, réduire, les risques sur l'environnement et la santé, notamment au regard du risque de pollution des sols.





Volet 8 | OAP n°7 : Les Vignes

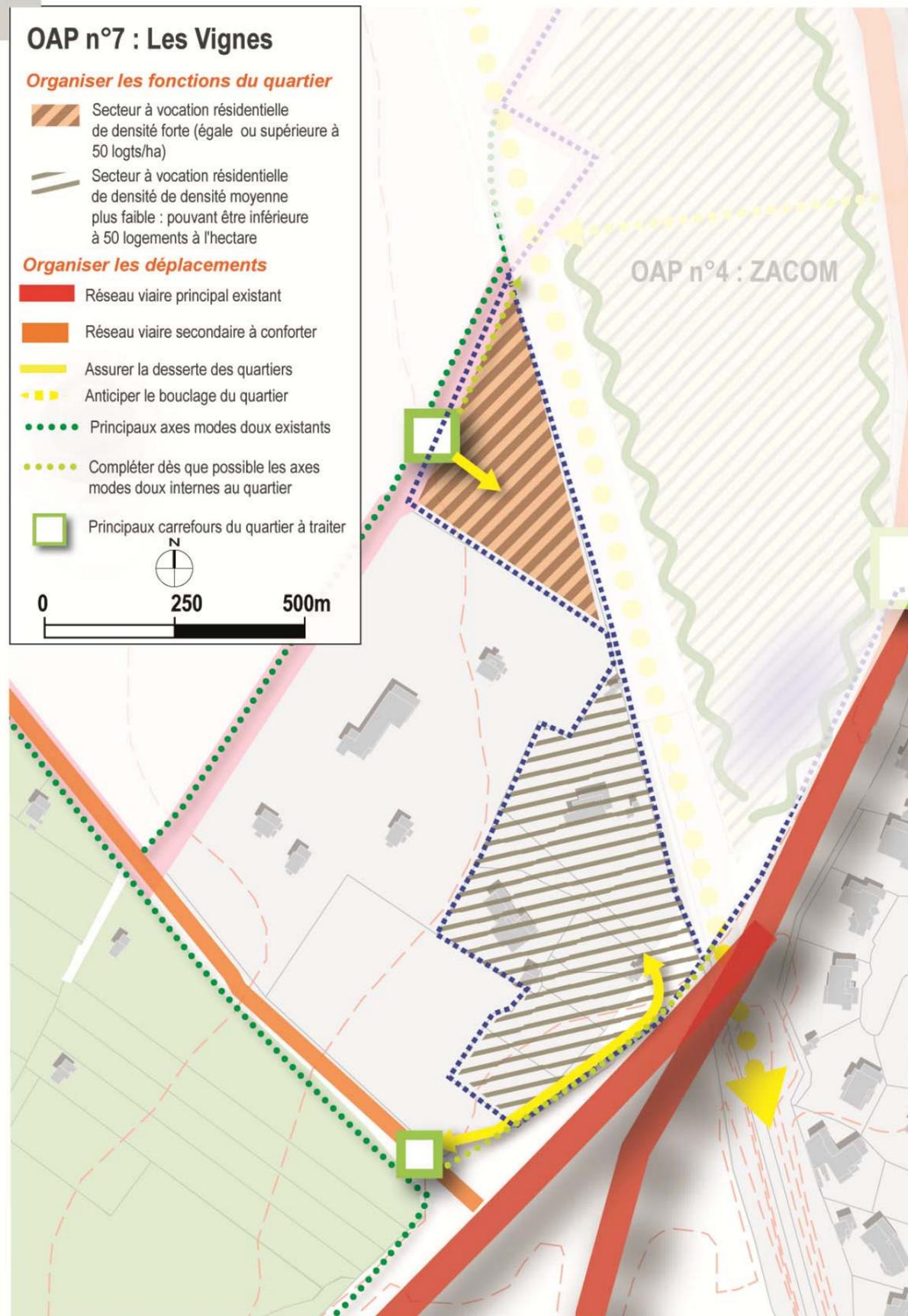
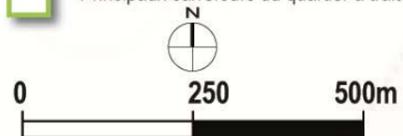
OAP n°7 : Les Vignes

Organiser les fonctions du quartier

-  Secteur à vocation résidentielle de densité forte (égale ou supérieure à 50 logts/ha)
-  Secteur à vocation résidentielle de densité moyenne plus faible : pouvant être inférieure à 50 logements à l'hectare

Organiser les déplacements

-  Réseau viarie principal existant
-  Réseau viarie secondaire à conforter
-  Assurer la desserte des quartiers
-  Anticiper le bouclage du quartier
-  Principaux axes modes doux existants
-  Compléter dès que possible les axes modes doux internes au quartier
-  Principaux carrefours du quartier à traiter



1 | Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec les articles L.151-7 et 8 du code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP de la dépendière visent à :

- + assurer le développement de la commune,
- + mettre en valeur, restructurer et aménager le quartier,
- + répondre aux besoins en logement de la commune,
- + organiser la circulation et le stationnement du site,
- + qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- + assurer une mixité fonctionnelle et sociale de l'opération.



2| Localisation et nature de l'opération

Le secteur se situe au Nord de Balaruc-les-Bains. Il est délimité à l'Ouest par la limite administrative de la commune et par le camping des Vignes, à l'Est par l'ancienne voie ferrée, bientôt requalifiée en axe mode doux.

Le site est actuellement occupé :

- Au Nord par un terrain en friche, bordée en limite ouest par un lotissement de maisons individuelles (du côté de Balaruc le Vieux).
- Au sud, par deux villas individuelles. Le potentiel que représente ces villas, notamment du fait de la présence de jardins associés, est à considérer comme une capacité mobilisable pour la production de logements.

C'est un secteur situé entre deux grandes zones de projets sur la commune : la Fiau et l'extension de la ZACOM.

Le secteur représente une superficie globale d'environ 1,9 ha.

Le secteur est partiellement desservi par les réseaux sanitaires (assainissement, potable). Le réseau pluvial est programmé dans l'attente de la réalisation de celui de la ZACOM.

Le secteur reste néanmoins enclavé. L'enjeu de l'OAP est d'assurer une réflexion visant à étudier le bouclage de ce quartier afin de l'intégrer dans le fonctionnement urbain, actuel et en devenir, de la commune.

3| Parti d'aménagement

La commune souhaite réaliser une opération en extension urbaine permettant de répondre aux objectifs de production de logements (affichés dans les documents d'urbanisme supérieurs).

Pour cela, plusieurs sous objectifs se dégagent :

- + Intégrer dans l'opération une part en logements locatifs sociaux permettant de répondre aux besoins de la population locale.
- + Recomposer le secteur de manière à désenclaver la zone, à faciliter sa desserte et la connecter aux espaces annexes en mutation : future zone de la Fiau, ZACOM, Voie mode doux existants et en devenir.

4| Orientation relative à la programmation du secteur

La programmation du quartier devra prévoir :

- + Environ 95 logements, selon une densité globale minimale de 50 logements à l'hectare répartis de manière différenciée sur le secteur
- + un minima de 40% de logements locatifs sociaux sur la zone

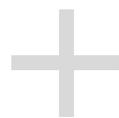
5| Orientation relative à la l'aménagement du secteur

Le projet intégrera les mesures permettant de vérifier et justifier l'adéquation entre les besoins (engendrés par l'aménagement de la zone et la consommation liées aux activités et ménages s'installant sur la zone) et les ressources nécessaires pour satisfaire ces besoins. Pour cela, le gestionnaire des réseaux, et notamment de la ressource en eau potable, devront justifier de la capacité des réseaux à subvenir aux futurs besoins estimés.

Egalement l'opération est conditionnée à la réalisation des réseaux pluviaux (prévu dans le cadre du projet de la ZACOM, passant à proximité du site).

Le projet intégrera les orientations suivantes :

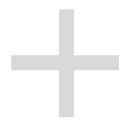
- + Création de connexions vertes entre le quartier et les voies modes doux existantes (le long de D2E11) et en devenir (ancienne voie ferrée)
- + Une diversité des formes urbaines (de l'individuel cœur de parcelle jusqu'au collectif)
- + Traitement des accès existants au sein du projet (permettant de desservir les maisons existantes)
- + Intégration des quartiers limitrophes dans la conception en assurant au maximum l'implantation préférentielle des maisons individuelles (de plus faible densité) dans la continuité de ces quartiers.
- + éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,



PLU de Balaruc-les-Bains | OAP

- + favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
- + Les bassins de rétention devront respecter les exigences du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales





OAP à vocation d'habitat principale				
OAP	Surface	Vocation principale	Nombre de logements minimum	Densité minimale
N°1 : cœur de station	2 ha	Mixte	160	100
N°2 : les vieux	7 ha	Habitat	360	50
N°3 : Dépensière	7,2 ha	Habitat (+possibilité d'un équipement)	308	41
N°7 : Les Vignés	1,9 ha	Habitat	95	50
Total	18,2 ha		923	50
OAP à vocation dominante économique				
OAP à vocation d'activité économique principale	Surface	Vocation principale		
N°4 : ZACOM	12 ha	Activité économique		
OAP à vocation de loisirs et d'équipements				
OAP à vocation de loisirs et d'équipements	Surface	Vocation principale		
N°5 : La Fiau	15 ha	Loisirs, équipements sportifs et parking		
N°6 : L'ancienne raffinerie	8 ha	Loisirs, équipements et aménagements liés au port		



Volet 1 Préambule	5
1 Qu'est-ce qu'une OAP ?	7
2 .Le contenu de l'OAP	7
3 La portée de l'OAP	7
Volet 2 OAP n°1 : Cœur de Station.....	9
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.....	10
2 Localisation et nature de l'opération	11
3 Parti d'aménagement :	11
4 Orientation relative à la programmation du secteur	11
5 Orientation relative à la l'aménagement du secteur.....	11
Volet 3 OAP n°2 : Les Nieux.....	13
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.....	14
2 Localisation et nature de l'opération	15
3 Parti d'aménagement	15
4 Orientation relative à la programmation du secteur	15
5 Orientation relative à la l'aménagement du secteur.....	15
Volet 4 OAP n°3 : La dépendière	17
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.....	18
2 Localisation et nature de l'opération	19
3 Parti d'aménagement	19
4 Orientation relative à la programmation du secteur	19
5 Orientation relative à la l'aménagement du secteur.....	19
Volet 5 OAP n°4 : La ZACOM	21

1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme	22
2 Localisation et nature de l'opération.....	23
3 Parti d'aménagement	23
4 Orientation relative à la programmation du secteur	23
5 Orientation relative à la l'aménagement du secteur	24
6 Orientations relatives aux préconisations du Document d'Aménagement Commercial (DAC).....	25
Volet 6 OAP n°5 : La Fiau	27
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme	28
2 Localisation et nature de l'opération.....	28
3 Parti d'aménagement	29
4 Orientation relative à la programmation du secteur	29
5 Orientation à la l'aménagement du secteur.....	29
Volet 7 OAP n°6 : Ancienne raffinerie	31
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme	32
2 Localisation et nature de l'opération.....	32
3 Parti d'aménagement	33
4 Orientation relative à la programmation du secteur	33
Volet 8 OAP n°7 : Les Vignes	35
1 Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme	36
2 Localisation et nature de l'opération.....	37
3 Parti d'aménagement	37
4 Orientation relative à la programmation du secteur	37
5 Orientation relative à la l'aménagement du secteur	37
Volet 9 Synthèse	39



sce
ateliersup+

Agence Montpellier

Les Belvédères - Bâtiment
B

128 avenue de Fès

34080 MONTPELLIER

Tél. + 33 4 99 61 12 85