







Sommaire

Volet 1| Préambule.....5

1| Qu'est-ce qu'un PADD ?.....7

2| Le contenu du PADD7

3| La portée du PADD7

Volet 2| La stratégie communale : les principes structurants du projet.....9

1| Valoriser le socle identitaire communal au travers du paysage11

2| Redonner une lisibilité au fonctionnement urbain, améliorer le cadre de vie.....11

3| Inciter à une nouvelle pratique de la Ville12

4| Valoriser le gisement foncier existant en cœur de ville pour améliorer le paysage urbain, renouveler les délaissés et répondre aux besoins en logements...13

Volet 3| Les objectifs détaillés du PADD.....15

1| Préserver le cadre de vie des habitants, les paysages et maintenir une qualité environnementale17

2| Réorganiser les déplacements à l'échelle communale21

3| Maintenir l'attractivité économique et touristique et conforter l'offre d'équipements.....25

4| Répondre aux besoins de logement par des projets de qualité29





Volet 1 | Préambule





1| Qu'est-ce qu'un PADD ?

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues des lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat), et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les Lois du 3 août 2009 et 12 Juillet 2010 (loi Engagement National pour l'Environnement), et du 24 mars 2014 (ALUR Accès au logement et à Urbanisme Rénové) confirment le rôle du PADD dans le PLU et élargissent ses domaines d'intervention.

Pour l'établissement du P.L.U., la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant les principes du développement durable.

Des orientations d'aménagement et de programmation plus précises sur certains secteurs permettent de préciser les orientations du PADD et de définir les moyens de mise en œuvre que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires.

Le P.A.D.D. constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa commune.

2| Le contenu du PADD

Le texte de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme précise clairement le contenu du P.A.D.D. : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain».

3| La portée du PADD

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais non opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il a un caractère informatif.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU qui accompagnent le PADD, sont, quant à elles, opposables au tiers.

Le PADD doit être compatible avec les orientations du SCOT du Bassin de Thau approuvé le 4 février 2014.

Dans cette optique, le PLU de Balaruc-les-Bains planifie l'aménagement de son territoire communal à l'horizon 2030, en cohérence avec le SCoT.





Volet 2 | La stratégie communale : les principes structurants du projet

Synthèse des orientations du PADD du PLU de Balaruc-les-Bains

Préserver les équilibres du socle environnemental

- Préserver les espaces naturels identitaires remarquables
- Développer les usages au sein des espaces naturels existants ou en devenir
- Compléter la trame verte structurante par une trame d'espaces verts urbains supports d'usages
- Limitier les impacts sur la lagune de Thau et valoriser sa présence pour le cadre de vie
- Fixer une limite claire à l'urbanisation communale

Favoriser le développement urbain sur les opportunités offertes par le tissu urbain

- Opérations de renouvellement urbain à vocation résidentielle principale
- Opérations en extension urbaine à vocation résidentielle principale

Maintenir l'attractivité économique et touristique et conforter l'offre d'équipements

- Opération d'intérêt d'agglomération à vocation commerciale principale
- Opérations à vocation d'équipements publics principale
- Requalifier les espaces économiques et clarifier leur vocation
- Permettre la requalification de l'offre en hébergements touristiques
- Requalifier Port Suttel et optimiser l'activité nautique

Hiérarchiser et compléter le réseau viaire

- Réseau de transit à renforcer (doublement)
- Requalifier la RD2 en boulevard urbain et permettre la mise en oeuvre d'un TC performant
- Conforter le réseau de desserte interquartiers
- Compléter le maillage viaire secondaire
- Franchissements / carrefour à traiter

Organiser les stationnements

- Organiser l'offre de stationnements en entrée de ville

Déployer l'offre alternative au déplacements motorisés

- Exploiter l'étang comme support de transport
- Anticiper l'insertion d'un transport en commun en site propre
- Aménager les principaux axes modes doux
- Conforter les axes secondaires modes doux touristiques et de découverte

Qualifier les espaces publics de la commune

- Requalifier les espaces publics du coeur de station et favoriser l'usage des modes actifs





Le Plan Local d'Urbanisme va encadrer le développement communal à l'horizon 2030. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU présente le projet de territoire communal et les moyens de sa mise en œuvre.

Balaruc-les-Bains est une commune dynamique, reconnue pour son cadre environnemental remarquable et son activité touristique développée et ses ressources naturelles qui la caractérisent. Ce dynamisme est également démographique : avec 6886 habitants en 2012, elle connaît une croissance continue et soutenue depuis plusieurs années (+2,4% par an depuis 2007).

Dans la poursuite de cette tendance, le SCoT du Bassin de Thau identifie Balaruc-les-Bains pour un pôle urbain majeur du territoire en l'inscrivant dans la dynamique du triangle urbain central du Bassin de Thau. A ce titre, il donne des orientations fortes à la commune sur lesquelles le PADD s'appuie en grande partie.

Ces orientations induisent un objectif d'accueil de population d'environ 3000 habitants d'ici 2030, soit une production d'environ 1400 logements. Le projet de territoire de la commune propose d'organiser ce développement autour d'un principe fondamental qui guidera chacune des orientations du PADD : **inscrire le développement communal dans une logique d'amélioration du cadre de vie quotidien pour tous les usagers de la Ville et de ses ressources.**

Cette ambition passe par plusieurs principes qui guideront l'aménagement et le développement communal :

1| Valoriser le socle identitaire communal au travers du paysage

S'appuyer sur les forces paysagères et naturelles de Balaruc-les-Bains pour aménager une véritable trame qui pénètre le tissu urbain de la commune et permette de s'orienter et d'accompagner les déplacements.

Cette trame paysagère formera un trait d'union entre les espaces naturels caractéristiques de la commune, à savoir l'espace lagunaire de l'étang et le poumon vert de la commune qu'est le massif de la Gardiole.

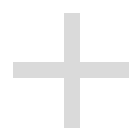
Cette trame participera à la définition des axes forts de la commune et à partir desquels pourra venir se greffer le maillage mode doux : Balaruc-les-Bains, s'est originellement orientée vers la lagune. Les récentes extensions réalisées au cours de ces dernières décennies se sont développées en direction du massif de la Gardiole. Les liaisons Est-Ouest de la commune sont faibles et les connexions sensibles (visuelles, continuité des aménagements) inexistantes et doivent être renforcées dans le cadre de ce projet.

Dans cette organisation, où l'interstice urbaine s'est développée sans continuité paysagère entre d'une part, la lagune et d'autre part, le massif de garrigue, le projet du PLU recherche à recréer du liant entre l'espace urbain de la ville et ces deux espaces naturels remarquables et emblématiques périphériques. Pour cela la commune souhaite reconsidérer les espaces urbains en réintroduisant dans l'aménagement des interfaces ville/nature qualitatives mais aussi supports d'usages (sportifs, loisirs, promenade, jeux...).

2| Redonner une lisibilité au fonctionnement urbain, améliorer le cadre de vie

Balaruc est une ville active et dynamique : pôle économique renommé et attractif, mais aussi pôle résidentiel majeur du Bassin de Thau. Le projet urbain communal propose de consolider la vocation des différentes polarités de la ville de manière à mieux organiser le fonctionnement urbain, favoriser le renforcement des polarités économiques de la Ville et préserver le cadre de vie des quartiers résidentiels :

- + **Le projet redonne une place centrale au cœur de station**, cœur de village historique mais aussi poumon économique principal avec ses activités thermales, commerciales et touristiques. Cette polarité doit aujourd'hui être confortée en logements et équipements. Le projet de renouvellement urbain des anciens thermes Athéna redonnera un nouvel élan à cette polarité ;
- + **Une polarité économique s'articule autour de la RD2** et se compose aujourd'hui d'une zone artisanale et industrielle de part et d'autres du Port Suttel ainsi que d'activités économiques le long de l'axe (notamment la Cure Gourmande). Cette polarité économique doit être maintenue, requalifiée voire confortée en s'appuyant sur le potentiel offert par la requalification de la RD2 en boulevard urbain ;
- + **La polarité commerciale de Balaruc-Loisirs**, historiquement implantée sur Balaruc-le-Vieux, a pour vocation de s'étendre sur Balaruc-les-Bains et ainsi proposer un pôle commercial renforcé et de qualité ;



- + **Des pôles de loisirs viendront « compléter » cette armature urbaine** en proposant des espaces dédiés à des équipements sportifs et de loisirs : il s'agit du secteur de la Fiau, de l'ancienne raffinerie à l'entrée de la station et du Bois de Saint-Gobain et de l'ancien site de Cedest, sites dont la requalification présentent de véritables enjeux de traitement des entrées de ville et de la station, de gestion des contraintes de pollution et de confortement des équipements publics dédiés au sports et aux loisirs.

Cette armature urbaine vise à organiser le fonctionnement urbain et déployer une nouvelle pratique de la ville cohérente.

3 | Inciter à une nouvelle pratique de la Ville

Proposer une nouvelle pratique de la ville en faveur d'un cadre de vie et d'une attractivité renouvelée : la circulation au sein de la ville constitue un véritable frein à sa mise en valeur, à son attractivité et à son image.

Les flux systématiques en cœur de ville pénalisent le développement des autres modes de déplacement, impactent le paysage par une omniprésence de la voiture particulière sur les espaces publics et perturbent le fonctionnement des différentes activités qui s'y trouvent concentrées.

Ce constat nécessite une réorganisation des logiques de déplacement à travers la ville de façon à diffuser les flux, inciter le stationnement des véhicules en amont du cœur de ville et pratiquer la ville à pied, à vélo ou via les transports publics. Cette réorganisation s'articule autour de plusieurs orientations dont la mise en œuvre doit encore être confirmée par des expertises spécifiques :

- + **Réorganiser la mobilité communale autour de la restructuration de la RD2 en boulevard urbain et la mise en œuvre d'un Transport en Commun performant** : l'objectif est de requalifier cet axe de façon à lui redonner un rôle structurant à l'échelle du Bassin de Thau et de la commune. Ce Boulevard jouera un véritable rôle d'articulation des différents quartiers de la Ville et connectera Balaruc-les-Bains à la Ville de Sète ;
- + **Redéfinir la hiérarchisation du réseau viaire en proposant un bouclage des itinéraires secondaires desservant la presqu'île** et les autres

quartiers du territoire communal en les reliant aux axes de transit majeurs traversant la commune (RD2 et RD600) ;

- + **Apaiser la circulation du cœur de station** de manière à rendre prioritaires, même de manière temporaire, les usages piétons et cycles, sécuriser les usages et activités qui s'y développent et organiser les stationnements de manière à ce que leur impact soit limité (en terme d'emprise, de visuel, de gêne à la déambulation...) Ce projet de requalification des espaces publics sera notamment l'occasion de réduire et dissuader le passage des véhicules en cœur de station et redonner à cet espace son rôle d'espace public fédérateur, de rencontre et de loisirs.
- + **Requalifier certains espaces publics de la ville de façon à favoriser l'usage des modes doux** (piétons et cycles) en s'appuyant sur un maillage structurant reliant les polarités communales en s'appuyant sur les forces paysagères du territoire et les espaces remarquables (étang, gardiole).
- + **Proposer une offre de stationnements adaptée aux usages et aux différents besoins** (habitants du centre, parking relais, usages de proximité, tourisme, découverte, etc...). Cette offre sera organisée autour de parcs de délestage, situés aux entrées de la ville et connectés au réseau modes doux et aux transports publics, mais aussi de poches de stationnement réglementées au droit de certaines centralités ou équipements pour répondre aux besoins de proximité.



4 Valoriser le gisement foncier existant en cœur de ville pour améliorer le paysage urbain, renouveler les délaissés et répondre aux besoins en logements...

Balaruc-les-Bains est une commune dynamique et attractive. Avec 7250 habitants estimés en 2016, elle doit aujourd'hui répondre à des besoins exprimés et diversifiés. Pour autant, la commune est contrainte par sa situation en « étau » entre lagune et massif. Elle possède pourtant de véritables gisements fonciers au sein du tissu urbain existant que la Ville entend réinvestir pour conforter son urbanisation et construire la ville sur la ville.

Il s'agit notamment du cœur de station (ancien site des thermes Athéna) et du secteur des Nieux, ancien site industriel, du site de la Mairie (dès lors que celle-ci aura été déplacée sur le site du cœur de station) et des terrains de sport (situés sur la rue du stade). Ces opérations sont prioritaires sur les opérations en extension urbaine.

4 grandes orientations ont été définies dans le cadre de ce PLU et précisent les objectifs du PADD :

- 1.** Préserver le cadre de vie des habitants, les paysages et maintenir une qualité environnementale
- 2.** Réorganiser les déplacements à l'échelle communale
- 3.** Maintenir l'attractivité économique, touristique et conforter l'offre d'équipements
- 4.** Répondre aux besoins de logement par des projets de qualité

Ces orientations sont déclinées en détail dans le chapitre suivant.

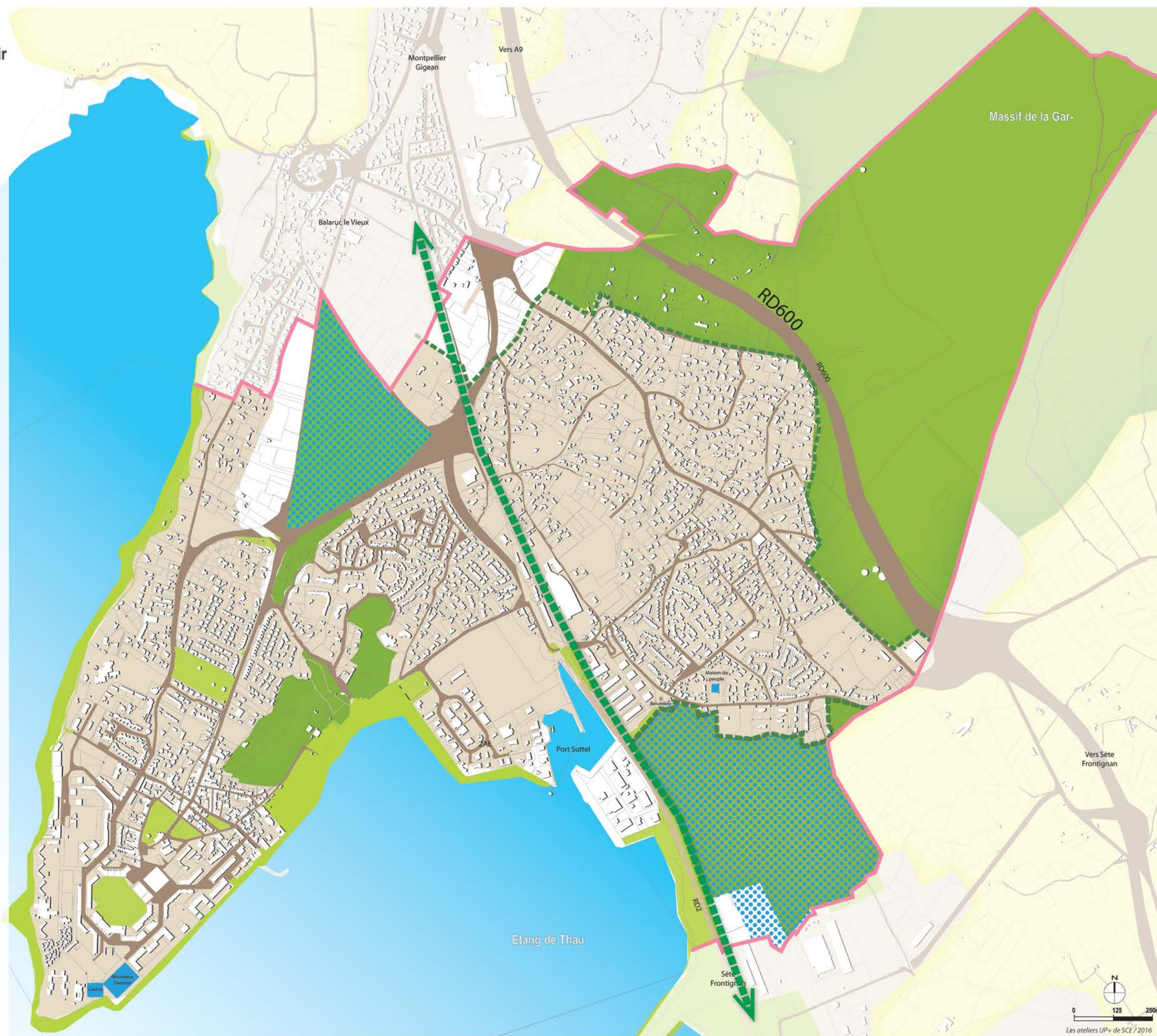




Volet 3 | Les objectifs détaillés du PADD

Préserver le cadre de vie des habitants, les paysages et maintenir une qualité environnementale

- Préserver les espaces naturels identitaires remarquables
- Développer les usages au sein des espaces naturels existants ou en devenir
- Compléter la trame verte structurante par une trame d'espaces verts urbains supports d'usages
- Limiter les impacts sur la lagune de Thau et valoriser sa présence pour le cadre de vie
- Fixer une limite claire à l'urbanisation communale
- Valoriser l'ancienne voie ferrée comme voie verte





1 | Préserver le cadre de vie des habitants, les paysages et maintenir une qualité environnementale

Le caractère naturel de la commune est caractéristique du paysage local, mais induit aussi une véritable sensibilité écologique que tout développement doit prendre en compte. La commune souhaite maintenir et affirmer cette identité naturelle au travers de la préservation de ces espaces, dont une partie est reconnue. Elle souhaite également veiller à limiter strictement les impacts des activités et usages urbains sur l'environnement naturel, terrestre et lagunaire.

A | Préserver « strictement » les espaces naturels et forestiers de la commune

Balaruc-les-Bains présente un cadre environnemental reconnu à travers plusieurs périmètres de protection (ZNIEFF, Natura 2000...).

La commune souhaite pérenniser ce cadre naturel pour les générations futures. Les objectifs de maintien des espaces naturels et forestiers visent à préserver et affirmer l'identité de la commune à travers ses grands espaces protégés, ses richesses environnementales et la limitation de son urbanisation :

- + en affirmant le souhait d'assurer le développement urbain prioritairement au sein de l'enveloppe urbanisée par densification et de réinvestissement de l'urbain ;
- + en adaptant strictement la délimitation des espaces nécessaires à l'urbanisation aux besoins en matière

de création de logements, d'équipements et d'activités,

- + en confirmant l'usage naturel par un zonage adapté et en réglementant strictement les occupations du sol dans ces secteurs ;
- + en donnant un rôle à ces espaces plutôt que de les sanctuariser : le Bois de Saint-Gobain, identifié au SCoT du Bassin de Thau comme un Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral pourra bénéficier d'un usage récréatif et de loisirs et accueillir des aménagements légers adaptés au maintien et à la préservation des boisements qui le composent

B | Préserver, restaurer et valoriser les espaces de continuité écologique

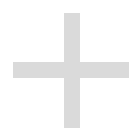
- + Préserver les réservoirs de biodiversité (Gardiole, étang de Thau...) ;
- + S'appuyer sur les espaces verts existants dans le tissu urbain pour développer les trames naturelles et les continuités paysagères et y aménager des espaces aux fonctions multiples : gestion des eaux pluviales, promenades, jeux, etc...
- + Renforcer cette trame d'espaces publics en imposant dans les opérations d'ensemble des espaces paysagers fonctionnels pouvant compléter et imposer dans les quartiers résidentiels des règles visant le maintien d'espaces de pleine terre plantés ayant un rôle écologique et hydraulique ;
- + Valoriser l'interface qui existe entre la ville et l'eau en maintenant des espaces libres aux abords du rivage de manière à garantir l'accès de tous à la

ressource, limiter les risques de pollution et permettre le développement de parcours dédiés aux modes doux le long de ces espaces naturels ;

- + S'appuyer sur le rivage de l'étang de Thau pour aménager une véritable promenade de part et d'autre de la presqu'île, support de modes de déplacements actifs (piétons cycles), vecteur d'un cadre de vie de qualité et support d'usages multiples (loisirs, sports, etc...).

C | Préserver les identités paysagères caractéristiques de Balaruc-les-Bains

- + Préserver les grands équilibres paysagers de la commune en conservant les principaux sites boisés de la commune (Massif de La Gardiole, jardin méditerranéen, bois de Saint-Gobain, bois de Pech Meja, Colline du Pioch). Ces espaces sont la base des trames vertes de la commune et leur limite géographique marque la coupure d'urbanisation et la protection stricte de ces sites. Les boisements de ces espaces naturels feront l'objet d'une réflexion sur les outils adaptés à leur protection (espaces boisés classés ou espaces boisés significatifs du littoral notamment) ;
- + Valoriser les monuments bâtis protégés (monument historique notamment) en définissant des règles adaptées aux futures constructions et aménagements qui seront réalisés à proximité ;
- + Promouvoir une politique attentive de restructuration urbaine et naturelle en traitant de manière adaptée les espaces publics et en favorisant les essences adaptées au climat local ;



- + Améliorer l'image de la station thermo-balnéaire en aménageant des espaces publics identitaires et qualitatifs.
- + Limiter strictement les capacités d'extension urbaine et traiter de manière qualitative les friches des espaces agglomérés avec les espaces naturels.

D | Prendre en compte les risques, les pollutions et nuisances dans l'aménagement du territoire

- + Limiter l'exposition de population au risque (notamment inondation, submersion marine, incendie) et nuisances (notamment sonores) en limitant l'usage du sol les secteurs soumis à des contraintes fortes conformément à la réglementation en vigueur (notamment au regard du PPRI en vigueur).
- + Dans les zones bleues du PPRI, imposer des dispositifs visant la gestion efficace du risque et des nuisances (notamment de l'écoulement de l'eau) et la limitation de la vulnérabilité des populations exposées.
- + Réinvestir les sites pollués de la commune en s'assurant de la dépollution des sols des secteurs ayant accueillis d'anciennes activités (ancienne Raffinerie du Midi et le site des usines de production d'engrais, CEDEST) de manière à prévoir des usages compatibles avec ces sites (par exemple : terrains de sports, stationnements, port à sec...);
- + Limiter les risques futurs de pollution en adaptant l'urbanisation en accord avec les schémas directeurs établis sur Balaruc-les-Bains (assainissement, eaux pluviales) et favorisant le

raccordement au réseau collectif des parcelles actuellement non raccordées.

E | Adapter le développement aux ressources naturelles et à la capacité d'accueil de la commune

- + Mettre en cohérence le développement résidentiel et économique de la commune avec les capacités épuratoire des équipements d'assainissement des eaux usées et la ressource en eau potable ;
- + Favoriser les opérations de renouvellement urbain de manière à optimiser les réseaux existants (pour éviter les extensions de réseaux) ;
- + Imposer les raccordements aux réseaux publics existants pour tous les futurs projets qui seront réalisés sur les zones urbaines ou à urbaniser du territoire ;
- + Imposer une prise en compte systématique des problématiques de gestion des eaux pluviales et des risques (notamment inondation et submersion marine) dans tous les secteurs de développement ou de renouvellement urbain.

F | Encourager les projets participant à la transition énergétique

- + Permettre et encadrer, dans le cadre du règlement du PLU, l'installation de dispositifs à énergie positive et de réseaux de communication électronique performants au sein des constructions en veillant à leur parfaite intégration, notamment dans les secteurs d'intérêt architectural et patrimonial ;
- + Limiter la possibilité d'implanter des installations visant la production d'énergie renouvelable (fermes photovoltaïques notamment), notamment sur les friches, délaissés mais aussi en zone naturelle en raison de leur impact sur le paysage local.



Synthèse des orientations du PADD du PLU de Balaruc-les-Bains

Hiérarchiser et compléter le réseau viaire

-  Réseau de transit à renforcer (doublement)
-  Requalifier la RD2 en boulevard urbain et permettre la mise en oeuvre d'un TC performant
-  Conforter le réseau de desserte interquartiers
-  Compléter le maillage viaire secondaire
-  Franchissements / carrefour à traiter

Organiser les stationnements

-  Organiser l'offre de stationnements en entrée de ville

Déployer l'offre alternative au déplacements motorisés

-  Exploiter l'étang comme support de transport
-  Anticiper l'insertion d'un transport en commun en site propre
-  Aménager les principaux axes modes doux
-  Conforter les axes secondaires modes doux touristiques et de découverte





2 | Réorganiser les déplacements à l'échelle communale

L'organisation urbaine du territoire le long d'un axe majeur (la RD2) rend les communications difficiles entre les différents quartiers de la commune en créant un effet de « fracture » entre la presqu'île et les quartiers des Usines. De plus, la concentration des flux sur cet axe induit de multiples nuisances et pollutions qui dégradent la qualité urbaine, et fragilisent le fonctionnement urbain.

A travers son projet urbain, la Ville propose une clarification des fonctions urbaines et une réorganisation de la pratique de la ville par les différents modes de déplacement de manière à influencer sur les pratiques et favoriser le développement des modes alternatifs à la voiture particulière, synonymes de « bien-vivre »... Ce projet s'appuie en particulier sur le rôle de la RD2, afin de lui redonner un rôle plus structurant, lui permettre de dépasser son effet de barrière vers un rôle de « rotule » à l'échelle de la ville (s'appuyer sur ce qui sépare pour « fédérer »).

A | Réorganiser la circulation à l'échelle de la Ville et limiter l'usage de la voiture particulière

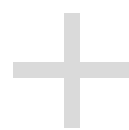
Apaiser la circulation des voies de transit notamment au cœur de la centralité urbaine

La hiérarchisation du réseau viaire doit favoriser la diffusion des flux au sein du territoire du Bassin de Thau et de la commune. En cohérence avec les projets d'intérêt d'agglomération portés par Thau Agglo et inscrits au SCoT, il est proposé :

- + **De permettre le doublement de la RD600 de manière à limiter les flux de transit sur la RD2** : le trafic de transit entre l'autoroute et le secteur Sète Frontignan doit être assuré par la RD600.
- + **En parallèle, la RD2, traversant la commune dans un sens Nord-Sud sera requalifiée en boulevard urbain**, véritable axe multimodal reliant Balaruc à Sète. Cette requalification a pour objectif d'apaiser les flux routiers au profit du développement d'une offre en transport public performante et d'un axe sécurisé et confortable dédié aux modes doux ;
- + **Depuis la RD2, colonne vertébrale de la commune, un réseau viaire secondaire, accompagner de cheminements doux, permettra d'irriguer les différents quartiers de la ville**. Cet axe servira d'interface entre les quartiers Est et Ouest de la commune. Deux boucles donneront accès à la presqu'île et aux quartiers des usines. Ce réseau sera complété sur certains secteurs (les Nieux notamment) de manière à mailler la ville et faciliter la circulation au sein du tissu urbain.

- + **L'accès à la presqu'île par le Sud sera déplacée et traversera l'ancien site de la Raffinerie**. La requalification de cet ancien site industriel sera l'occasion d'envisager une opération d'ensemble à vocation d'équipements (stationnements, terrains de sports, etc...) et de proposer une entrée de station qualitative.

Cette réorganisation des flux automobiles a pour objectif de « diffuser » les flux selon les motifs de déplacement, limiter les nuisances induites par l'usage de l'automobile.



B | Réorganiser l'offre de stationnement

Inciter à une nouvelle pratique de la ville passe aussi par une meilleure gestion du stationnement afin de permettre aux résidents, aux touristes et autres usagers de la ville de stocker leur véhicule et pratiquer la ville en transports publics ou en modes actifs.

Prévoir des parkings de délestage aux entrées de la Ville, connectés au reste de la ville

L'objectif de la commune est de minimiser la présence de la voiture au sein du cœur de station. Pour cela, la commune affiche sa volonté de redéfinir les logiques de stationnement en cohérence avec l'organisation urbaine projetée et la réorganisation des logiques de déplacement. L'objectif est de favoriser la pratique de la ville par les modes actifs, pour se faire, il est impératif de « capter » au plus tôt les besoins de stationnement par des aires dédiées, véritables interfaces multimodales. Il est notamment prévu :

- + De prévoir des aires de stationnement de délestage aux abords des entrées de ville et le long des grands axes de circulation et en particulier sur le site de la Fiau, le long de la RD2 sur l'ancien site de la Raffinerie.
- + D'adapter en cohérence l'offre de stationnement au sein du tissu urbain existant du cœur de station afin d'inciter les usagers à pratiquer le centre-ville par les modes actifs ;
- + D'indiquer en amont des entrées de ville la présence de parking au travers d'un fléchage et balisage adapté ;

- + D'accompagner l'aménagement des parkings par la mise en place de circulations douces confortables et identifiables permettant de relier les principales polarités de la commune à ces interfaces multimodales

Anticiper les besoins de stationnements dans les nouvelles opérations

- + La commune entend également intégrer des impératifs de stationnement (véhicules motorisés et 2 roues) dans le cadre des futurs projets de manière à favoriser le stockage des véhicules sur les emprises privées et limiter la présence de la voiture sur l'espace public ;



C | Proposer une trame d'espaces publics adaptée à la pratique des modes piétons et cycles à travers la ville

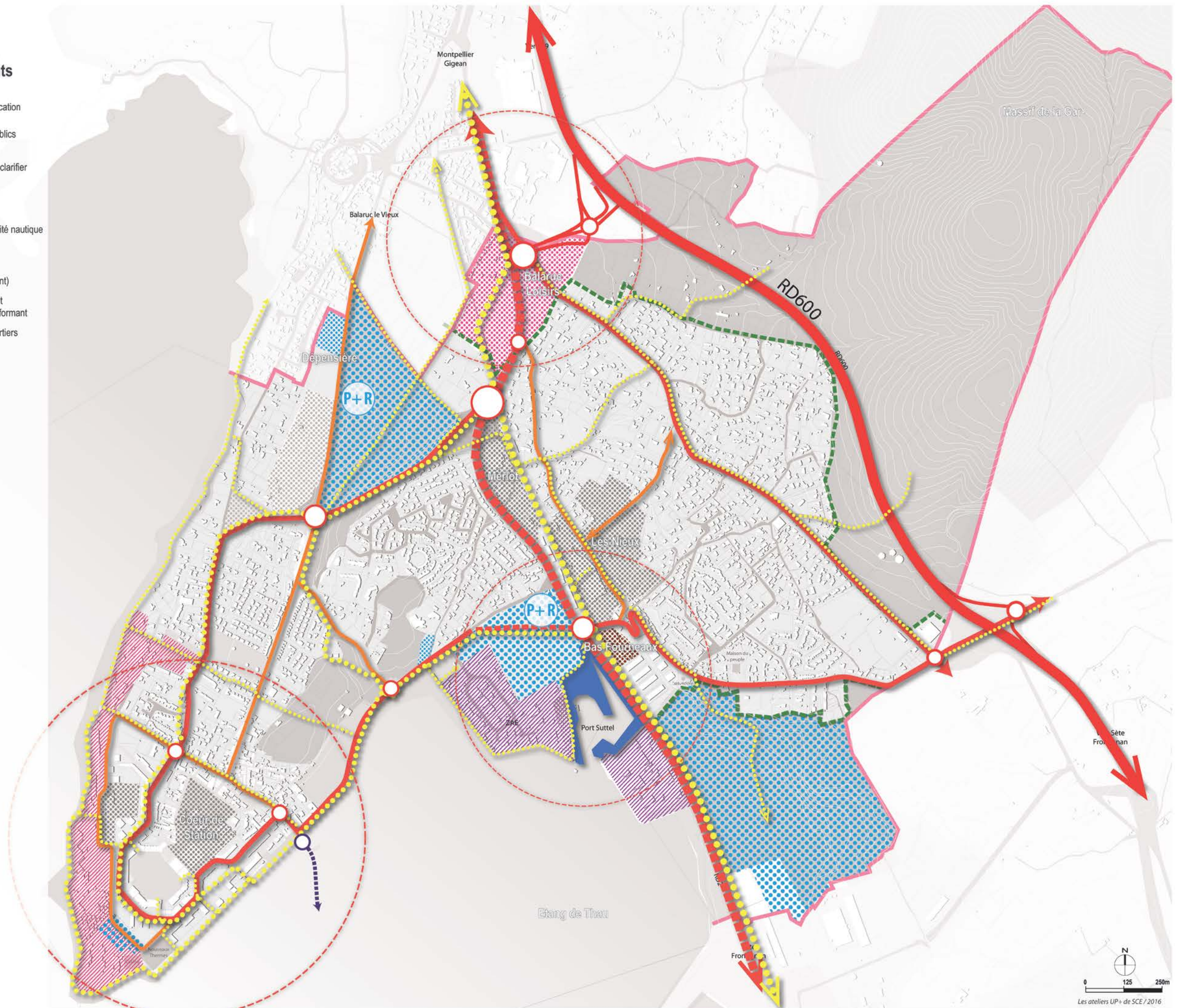
Le développement des modes actifs est un véritable enjeu à l'échelle de la commune tant dans une logique de proximité au sein des différents quartiers de la ville, mais aussi à l'échelle communale et intercommunale. Une trame d'espaces publics supports de modes piétons et cycles est identifiée sur la carte de synthèse. Il s'agit notamment de :

- + Créer les liens indispensables pour connecter les différents quartiers de la ville aux polarités et fonctions urbaines ;
- + Renforcer, à l'occasion de toutes opportunités, les accès vers l'Etang et la reconstitution d'un cheminement longitudinal le long de l'Etang (chemin des douaniers) ;
- + Créer les liens indispensables entre les deux entités Est et Ouest de la commune, quartier des Bains et quartier des usines, en intégrant les opérations d'ensemble projetées (la Tranchée, les Nieux, le réinvestissement du site de la Raffinerie...) ;
- + Envisager la requalification de l'ancienne voie ferrée en voie verte qui reliera Balaruc à Sète mais aussi au nord du Bassin de Thau ;
- + Enfin, maximiser la porosité des nouvelles opérations en extension de manière à rendre efficace les déplacements modes doux vers les arrêts de transports collectifs et les centralités (de manière à limiter le réflexe du « tout voiture »).

Maintenir l'attractivité économique et touristique et conforter l'offre d'équipements

-  Opération d'intérêt d'agglomération à vocation commerciale principale
-  Opérations à vocation d'équipements publics principale
-  Requalifier les espaces économiques et clarifier leur vocation
-  Permettre la requalification de l'offre en hébergements touristiques
-  Requalifier Port Suttel et optimiser l'activité nautique

-  Réseau de transit à renforcer (doublement)
-  Requalifier la RD2 en boulevard urbain et permettre la mise en œuvre d'un TC performant
-  Conforter le réseau de desserte interquartiers
-  Compléter le maillage viaire secondaire
-  Franchissements / carrefour à traiter
-  Organiser l'offre de stationnements en entrée de ville





3 | Maintenir l'attractivité économique et touristique et conforter l'offre d'équipements

A | Conforter l'offre d'équipements et de loisirs de la commune

Créer un pôle de loisirs multifonctions sur le site de la Fiau

La commune affirme son souhait d'aménager la zone de la Fiau en un réel espace sportif et de détente multi-usages. Elle entend, par l'aménagement de cet espace, offrir les équipements répondant à la demande actuelle et venant en remplacement de ceux déjà existants sur la commune (qui ne sont plus adaptés aux besoins, notamment des clubs sportifs). L'aménagement de cet espace permettrait également :

- + D'aménager un parc relais en amont de la presqu'île pouvant capter les flux venant de Balaruc-le-Vieux et proposer des stationnements en entrée de la ville ;
- + De répondre aux besoins de gestion des eaux pluviales de l'ensemble du secteur par la mise en place de bassins de rétention (calibrés également pour répondre aux besoins de l'aménagement du site de la Dépensière (Gendarmerie et logements) ;
- + De valoriser le patrimoine paysager (naturel et historique) existant (aqueduc, massifs environnant).
- + De compléter le maillage doux de la commune en proposant éventuellement des aménagements dissociés du réseau viaire.

Compléter l'offre d'équipement public par un réinvestissement du site de l'ancienne raffinerie

L'ancien site de la Raffinerie doit faire l'objet d'un plan de gestion visant à déterminer les usages possible sur ce site contraint ainsi que les conditions de traitement / confinement des sols pollués. Ce site constitue pour autant une véritable opportunité pour y développer des équipements publics d'intérêt général... sont aujourd'hui envisagés sur ce site un parking de délestage, à proximité directe du futur transport public performant prévu sur la RD2, des terrains de sport, des espaces dédiés à un port à sec, visant à décongestionner le site plaisancier de Port-Suttel.

Réinvestir le site de Cedest comme site de loisirs verts

Le site de Cedest est aujourd'hui concerné par un certain nombre de contraintes majeures (pollution des sols, coupure d'urbanisation au titre de la Loi Littoral) qui limitent les opportunités de requalification de ce site. Il s'agit pourtant de l'entrée de ville Sud de la Ville.

En cohérence avec ces contraintes, il est envisagé de s'appuyer sur le potentiel offert par ce site pour y développer un pôle de loisirs à vocation naturelle et paysagé support d'usages divers : terrains de sport et activités ludiques au sein du Bois de Saint-Gobain. Ce projet serait ainsi l'occasion de traiter cet espace « délaissé » par un projet compatible avec les contraintes du site et ainsi proposer une entrée de ville de qualité depuis Sète et Frontignan.

B | Conforter l'offre touristique et permettre son adaptation aux mutations sociales

Renforcer l'offre touristique de la presqu'île...

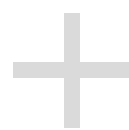
En cohérence avec l'implantation du Nouvel Etablissement Thermal, la municipalité affiche sa volonté de dynamiser l'activité touristique de la commune et de la station en confortant son offre et en accueillant de nouveaux équipements adaptés aux besoins et à de nouveaux publics (jeunes, personnes âgées, tourisme de santé, tourisme de loisirs, tourisme d'affaire...). A cet effet, la commune souhaite permettre la mutation du tissu urbain à vocation touristique de la presqu'île afin :

- + de redéployer l'offre en hébergement touristique par l'extension de l'espace thermo-ludique et l'implantation d'un hôtel restaurant quatre étoiles sur le site actuel d'O'balia et d'hespéride ;
- + d'adapter l'offre de logement des résidences touristiques existantes pour répondre aux évolutions des besoins.

... et améliorer sa qualité urbaine pour la rendre plus attractive

Il s'agit de redonner une qualité urbaine et une attractivité au cœur de station à travers :

- + La création une promenade le long des berges de l'étang afin de créer des itinéraires de déambulation confortables reliant les principales centralités communales et les espaces emblématiques de la commune ;
- + L'apaisement de l'ensemble du cœur de station en donnant la priorité aux modes doux, en aménageant



des espaces de convivialité sécurisés et confortables (trottoirs, plateaux...);

- + L'organisation des usages et occupations en faveur des modes doux de manière à réduire les gênes occasionnées;
- + De faire cohabiter la vocation multi-usages de cet espace (activités et dessertes liées à ces activités...)

C | Requalifier les sites économiques dédiés et clarifier leur vocation

Affirmer et requalifier le pôle économique de la zone artisanale

La commune réaffirme la vocation primaire de la zone d'activités de Balaruc-les-Bains et du secteur de Port Suttel. Aujourd'hui en limite de capacité, une offre foncière supplémentaire spécifique est envisagée sur l'ancienne zone de la raffinerie (aujourd'hui en cours de dépollution). Cet espace en friche sera requalifié afin de permettre l'implantation d'équipements et d'activités artisanales, notamment en lien avec la zone portuaire de Port Suttel. Cette offre devra notamment être définie de manière à prévoir les accès et aire de manœuvre (notamment poids lourd) et se greffer efficacement avec la zone existante.

La vocation économique de ce secteur est confirmée et les règles d'urbanisme s'y appliquant seront clarifiées afin d'éviter tout conflit d'usage avec des occupations non compatibles (logements en particulier).

Requalifier le secteur de Port Suttel et prévoir son optimisation par la création d'un Port à Sec

Le site de Port Suttel constitue un véritable enjeu au regard du développement et de la gestion de la plaisance sur le Bassin de Thau. Le SCoT du Bassin de Thau et son chapitre individualisé valant SMVM considère que le site du port Suttel peut faire l'objet d'une reconnaissance en tant qu'aire de mouillage réglementée (zone de mouillage et équipements légers).

Ce site devra faire l'objet d'une requalification et d'une réorganisation de manière à réglementer les usages du domaine public maritime (AOT).

Le développement d'un Port à sec sur l'ancien site de la raffinerie constitue notamment une opportunité pour optimiser l'usage de cet équipement et conforter la place de Balaruc dans la dynamique plaisancière du Bassin de Thau tout en préservant son écosystème, sa qualité environnementale.

D | Accompagner le développement de la filière santé sur la commune

Les tendances observées au cours de ces dernières années et les analyses prospectives mettent en avant une population vieillissante croissante sur Balaruc-les-Bains (comme sur l'ensemble de l'arc Méditerranéen). Ce profil de population nécessite des besoins adaptés (services à la personne, soins médicaux, etc.). La commune affiche sa volonté d'accompagner le déploiement d'une offre répondant à ces besoins en complément de l'offre existante.

Dans cette optique la commune prévoit :

- + L'implantation d'un centre destiné à l'accueil de personnes âgées dont l'offre couvre l'ensemble du parcours gérontologique (maison de retraite et résidence seniors sur l'ancien site des tennis et du stade sur la Presqu'île);
- + La commune pourra également accueillir des locaux dans le centre-ville garantissant l'installation et le développement des pratiquants de la santé et du domaine des services à la personne.

E | Clarifier l'organisation de l'offre commerciale

L'objectif du PLU est de renforcer la centralité commerciale à l'entrée de ville nord de la commune et maintenir les centralités commerciales du centre-ville.

Développer l'offre commerciale de la ZACOM de Balaruc-Loisirs

Thau Agglo porte aujourd'hui un projet d'aménagement d'ensemble sur le site de Balaruc-Loisirs, initialement implanté sur Balaruc-le-Vieux. Le projet prévoit aujourd'hui une extension de la zone commerciale sur la commune de Balaruc-les-Bains. Cette opération permettra :

- + De conforter l'offre commerciale de la zone actuelle;
- + D'introduire une notion de mixité dans le programme commercial de la zone actuelle en prévoyant la construction d'environ 80 logements dont 50% dédiés à des logements locatifs sociaux au sein de cette zone;
- + De compléter l'offre de loisirs locale (cinéma, restaurants, hôtellerie...).



- + De requalifier l'entrée de ville nord de Balaruc-les-Bains.

Maintenir les commerces de proximité

En parallèle de ce pôle commercial, le PLU mettra en œuvre les règles suffisantes visant à :

- + Assurer le maintien de la fonction commerciale du centre-ville en préservant les linéaires commerciaux principaux ;
- + Permettre, en anticipant l'évolution des besoins, notamment sur les secteurs en développement, pour l'implantation éventuelle de locaux commerciaux et ce spécifiquement à proximité du futur boulevard urbain (RD2).

Répondre aux besoins de logement par des projets de qualité

Favoriser le développement urbain sur les opportunités offertes par le tissu urbain

- Opérations de renouvellement urbain à vocation résidentielle principale
- Opérations en extension urbaine à vocation résidentielle principale

Hiérarchiser et compléter le réseau viaire

- Réseau de transit à renforcer (doublement)
- Requalifier la RD2 en boulevard urbain et permettre la mise en oeuvre d'un TC performant
- Conforter le réseau de desserte interquartiers
- Compléter le maillage viaire secondaire
- Franchissements / carrefour à traiter

Organiser les stationnements

- Organiser l'offre de stationnements en entrée de ville

Déployer l'offre alternative au déplacements motorisés

- Exploiter l'étang comme support de transport
- Anticiper l'insertion d'un transport en commun en site propre
- Aménager les principaux axes modes doux
- Conforter les axes secondaires modes doux touristiques et de découverte





4 | Répondre aux besoins de logement par des projets de qualité

A | Planifier l'accueil de population en cohérence avec le SCoT et les besoins du territoire...

Répondre aux objectifs de production des documents de planification supérieurs

Approuvé le 4 février 2014, le SCoT du Bassin de Thau définit les orientations et objectifs d'aménagement du territoire du Bassin de Thau à l'échéance 2030. Le PLU doit être compatible avec ce document. A ce titre, il doit permettre de répondre aux objectifs de répartition de la production en logements définie dans le SCoT, qu'il décline par commune, ainsi que des orientations définies qui accompagnent le développement urbain planifié.

Entre 2009 (population de référence du SCoT) et 2030, le SCoT du Bassin de Thau planifie sur Balaruc-les-Bains l'accueil d'une population maximale de 3200 habitants supplémentaires, soit une production de 1400 logements.

La population de Balaruc-les-Bains était de 6622 habitants en 2009 (population légale INSEE). La population légale de 2012 croisée avec les permis de construire déposés entre 2012 et 2016 permettent d'estimer la population communale en 2016 à environ 7250 habitants. A l'approbation du SCoT, et en cohérence avec les capacités maximales proposées par le SCoT, la commune peut encore accueillir 2840 habitants à l'horizon 2030, soit la production d'environ 1150 logements.

B | Prévoir un développement urbain cohérent avec l'organisation projetée du fonctionnement communal

Le projet urbain de la commune organise le développement selon 2 étapes, en cohérence avec les potentialités de la commune, son organisation projetée mais aussi en cohérence avec les aménagements et viabilisations à prévoir :

1. Etape 1 : Renforcer prioritairement le développement urbain au sein du tissu urbain existant par comblement des poches existantes, renouvellement urbain et densification des tissus urbains dans le but de limiter la consommation d'espaces et rapprocher au plus près les habitants des polarités de vie existantes. Il s'agit :

- o De la mobilisation des dents creuses existantes identifiées au sein du tissu urbain existant : ces dents creuses permettent d'envisager la création d'environ 50 logements complémentaires ;
- o De l'opération sur les secteurs des Nieux (310 logements environ) ;
- o de l'opération du cœur de station sur l'ancien site des Thermes Athéna (160 logements) et de l'opération sur le site de la Tranchée (152 logements) ;
- o de l'opération de renouvellement urbain du site des « bas fourneaux » (40 logements)
- o de l'opération sociale réalisée en continuité de la gendarmerie (78 logements)

Dans le cadre de ces opérations, il est prévu la production d'environ 790 logements.

2. Etape 2 : Prévoir, dans un second temps, la création de nouveaux logements en extension de l'urbanisation existante au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble de qualité. Il s'agit notamment :

- o De l'opération à vocation commerciale principale de Balaruc-Loisirs qui comportera également 80 logements
- o De l'urbanisation du secteur de la Dépensière le long de la RD129 et de la RD2E11 dont la capacité reste encore à définir (étude en cours)

Ces opérations respectent les orientations du SCoT en matière de consommation d'espace.



C | Diversifier les logements sur la commune pour répondre à tous les besoins

La commune de Balaruc les Bains est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU modifiée par la loi dite Duflot du 18 janvier 2013. Elle doit à ce titre disposer de 25% de logements locatifs sociaux. Au 1er janvier 2014, la commune ne comptabilisait ainsi que 324 logements sociaux, soit un taux d'équipement de 9,35%. Le nombre de logements sociaux manquants pour atteindre le taux réglementaire de 25%, s'évaluait à cette date à 542.

Compte tenu de l'ampleur de ce déficit mais aussi des contraintes que connaît ce territoire, la commune a accepté d'élaborer un contrat de mixité sociale avec l'Etat permettant de mieux apprécier la réalité des difficultés rencontrées, de mesurer l'importance de la politique de rattrapage conduite par la municipalité et la pertinence des actions engagées, pour atteindre au mieux les objectifs de rattrapage et de mixité sociale attendus.

Le PLU mettra en œuvre les outils règlementaires nécessaires à la mise en œuvre de ces engagements. Il s'agira notamment :

- + De sites dédiés à la production d'opérations exclusives de Logements Locatifs Sociaux sur les secteurs de La Dépensière (opération Hérault Habitat de 78 logements), le secteur du Stade et des tennis sur la Presqu'île et le site des Bas Fourneaux ;
- + De secteurs de Mixité sociale sur les secteurs du Centre-Ville (ancien site Athéna) à 43%, le site des Nieux (40%) et le secteur de la « Tranchée »

(42%) et la dépensière (extension en cours d'étude) ;

- + D'opérations dédiées à la création de logements locatifs sociaux adaptés (maison de retraite et résidence seniors) ;
- + La production de logements locatifs sociaux en mixité au sein du pôle commercial de Balaruc-Loisirs (environ 40 LLS) ;
- + Une servitude de mixité sociale sera imposée sur toutes les zones urbaines de la Ville qui imposera à chaque opération de plus de 6 logements, la réalisation de 25% de Logements Locatifs Sociaux.

Ces outils permettront de tendre vers une réponse aux obligations de production de logements locatifs sociaux imposés à la commune à travers la mise en œuvre du contrat de mixité sociale mais également d'aller plus loin en proposant des moyens complémentaires pour produire une offre suffisante à l'horizon 2030.

D | Assurer la conception de quartiers qualitatifs et durables

La commune met en avant les critères impondérables à prendre en compte dans le cadre des opérations en densification, renouvellement et extension urbaine pour un aménagement responsable et qualitatif, notamment pour les secteurs :

- + soumis aux risques (inondation, submersion, feu de forêt)

- + protégés par des éléments patrimoniaux (bâties comme naturels) faisant l'objet de servitudes
- + en limite urbaine dont les franges doivent être traitées spécifiquement de manière à s'intégrer au paysage environnant.

La commune met également en avant les principes suivants dans la conception de nouveaux quartiers :

- + De limiter les quartiers en impasse et favoriser la perméabilité des différents quartiers ;
- + proposer des espaces de convivialité et des espaces dédiés aux modes doux sécurisés et confortables (trottoirs, espaces de refuge, partage de la voirie...) rejoignant ces micro-centralités de quartier ;
- + Traiter de manière qualitative les franges des espaces agglomérés avec les espaces naturels et agricoles ;
- + exploiter et mettre en scène, dans les différents lieux, le petit patrimoine et les monuments supports d'attractivité touristique ;
- + Traiter les espaces publics en accord avec les matériaux d'époque, et les façades des immeubles.

E | Profiter des développements urbains pour financer les équipements publics

Les secteurs identifiés nécessitent néanmoins des investissements et aménagements (réseaux, accès, desserte mais aussi planification des besoins en équipements publics de superstructure de type classes ou crèches)) relativement importants, dont une



participation financière pourra être envisagée par les opérations immobilières programmées (ZAC, aménagement d'ensemble, PUP...).

F | Anticiper le développement du numérique à travers la ville

Aujourd'hui mal organisé, le développement numérique doit être anticipé par application des précautions de base permettant l'accès à la fibre (réservations et fourreaux) pour les opérations d'ensemble.





Table des matières

Volet 1| Préambule.....5

Volet 2| La stratégie communale : les principes structurants du projet.....9

1| Valoriser le socle identitaire communal au travers du paysage 11

2| Redonner une lisibilité au fonctionnement urbain, améliorer le cadre de vie..... 11

3| Inciter à une nouvelle pratique de la Ville 12

4| Valoriser le gisement foncier existant en cœur de ville pour améliorer le paysage urbain, renouveler les délaissés et répondre aux besoins en logements... 13

Ces orientations sont déclinées en détail dans le chapitre suivant.13

Volet 3| Les objectifs détaillés du PADD.....15

1| Préserver le cadre de vie des habitants, les paysages et maintenir une qualité environnementale 17

A | Préserver « strictement » les espaces naturels et forestiers de la commune17

B | Préserver, restaurer et valoriser les espaces de continuité écologique.....17

C | Préserver les identités paysagères caractéristiques de Balaruc-les-Bains.....17

D | Prendre en compte les risques, les pollutions et nuisances dans l'aménagement du territoire18

E | Adapter le développement aux ressources naturelles et à la capacité d'accueil de la commune18

F | Encourager les projets participant à la transition énergétique18

2| Réorganiser les déplacements à l'échelle communale 21

A | Réorganiser la circulation à l'échelle de la Ville et limiter l'usage de la voiture particulière21

B | Réorganiser l'offre de stationnement22

C | Proposer une trame d'espaces publics adaptée à la pratique des modes piétons et cycles à travers la ville23

3| Maintenir l'attractivité économique et touristique et conforter l'offre d'équipements..... 25

A | Conforter l'offre d'équipements et de loisirs de la commune25

B | Conforter l'offre touristique et permettre son adaptation aux mutations sociales.....25

C | Requalifier les sites économiques dédiés et clarifier leur vocation26

D | Accompagner le développement de la filière santé sur la commune.....26



E | Clarifier l'organisation de l'offre commerciale26

4| Répondre aux besoins de logement par des projets de qualité.....29

A | Planifier l'accueil de population en cohérence avec le SCoT et les besoins du territoire... ..29

B | Prévoir un développement urbain cohérent avec l'organisation projetée du fonctionnement communal29

C | Diversifier les logements sur la commune pour répondre à tous les besoins30

D | Assurer la conception de quartiers qualitatifs et durables30

E | Profiter des développements urbains pour financer les équipements publics30

F | Anticiper le développement du numérique à travers la ville.....31

sce
ateliersup+

Agence Montpellier

Les Belvédères - Bâtiment
B

128 avenue de Fès

34080 MONTPELLIER

Tél. + 33 4 99 61 12 85