

Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
Balaruc-les-Bains  
Arrêt le 10/12/2025  
Approuvé le



# B

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

**Version arrêtée le 10/12/2025**

Préambule.....	3
AXE 1 .....	4
Réaffirmer les trames, comme le support d'un développement durable et résilient .....	4
Orientation 1 : Pérenniser les espaces remarquables du territoire.....	5
Orientation 2 : Réaffirmer les trames vertes et bleues comme autant de ressources pour le territoire .....	7
Orientation 3 : Anticiper les risques et adapter le territoire .....	9
CARTE PADD AXE 1 .....	11
AXE 2 .....	12
Renforcer le positionnement stratégique de Balaruc-les-Bains au sein du Grand territoire .....	12
Orientation 1 : Réaffirmer Balaruc-les-Bains comme polarité économique et de service .....	13
Orientation 2 : Connecter la ville au Grand Territoire.....	14
Orientation 3 : Conforter le système économique lié au thermalisme .....	15
CARTE PADD AXE 2 .....	16
AXE 3 .....	17
Affirmer la qualité de vie et le cadre de vie au profit de tous .....	17
Orientation 1 : Créer les capacités d'accueil résidentielles nécessaires.....	18
Orientation 2 : Renforcer la ville de proximité .....	20
Orientation 3 : S'appuyer sur les spécificités du paysage Balarucois .....	21
CARTE PADD AXE 3 .....	22

## Préambule

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce centrale du PLU.** Il définit le projet communal porté par les élus pour l'avenir du territoire.

C'est un document court, simple et non technique qui encadre l'évolution future (à court et moyen terme) du territoire notamment par des données chiffrées et spatialisées.

À partir des enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, le PADD reflète les grandes orientations donnant le fil rouge que la commune souhaite suivre pour les dix prochaines années.

Ce fil rouge est traduit au travers de différentes thématiques : la mobilité, l'économie, l'environnement, l'aménagement du territoire, l'urbanisme, l'habitat ... et doit répondre aux enjeux actuels et futurs.

Face à la dynamique démographique de Balaruc-les-Bains, les élus s'engagent dans la définition d'un projet urbain tenant compte de la tradition, la modernité et la durabilité de la commune.

Pour accompagner le développement de la 1<sup>re</sup> ville thermale de France, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se doit de maintenir la qualité de vie et composer avec les différentes évolutions actuelles :

- Les évolutions sociétales (vieillesse de la population, densification des ménages...) ;
- Les évolutions urbanistiques (sobriété foncière, renouvellement urbain...) ;
- Les évolutions environnementales (réchauffement climatique, montée des eaux ...)
- Et les évolutions économiques (nouveaux modes de travail et de consommation et de nouvelles activités...)

L'objectif est de faire preuve d'exemplarité, en matière de planification urbaine pour répondre aux enjeux environnementaux majeurs auxquels Balaruc-les-Bains est confronté. Ceci passe par un travail de fond sur la résilience, la végétalisation, l'aménagement, l'embellissement du cadre de vie, la circulation et le stationnement, l'accueil mesuré de nouvelles populations, l'offre en logements et en équipements en cohérence avec le positionnement territorial souhaité par les élus.

L'identité urbaine et paysagère sera à préserver et à articuler avec les différentes dynamiques à l'œuvre. Il s'agit alors de préserver ses richesses (territoriales, paysagères, économiques et avant tout humaines) et d'anticiper l'évolution des besoins et les mutations de son environnement direct ainsi qu'au sein de son grand territoire.

## **AXE 1**

### **Réaffirmer les trames, comme le support d'un développement durable et résilient**

La ville de Balaruc-les-Bains, par son histoire et le cadre exceptionnel au sein duquel elle s'inscrit, se doit de réaliser un projet de territoire qui concrétise et embrasse ces enjeux. Cet ensemble se doit d'être cohérent et fonctionnel. Ces enjeux diversifiés qu'ils soient liés à des espaces naturels, urbanisés, ou libres d'aménagement (espaces naturels, espace public, square, parc) se doivent d'être mis au profit du respect de la biodiversité, des paysages et des habitants ; d'aujourd'hui comme de demain.

Balaruc-les-Bains, commune attractive du fait de son activité thermique, doit prendre en compte :

- Un cadre bâti varié et typique des communes touristiques de l'arc méditerranéen (quartiers résidentiels, presqu'île, activité thermique),
- Des espaces naturels à forte valeur environnementale (massif de la Gardiole, étang de Thau, Jardin méditerranéen ...)
- Et des risques naturels notamment liés à l'eau sur la majeure partie de son territoire.

L'enjeu majeur de Balaruc-les-Bains sera donc de positionner stratégiquement le curseur entre résilience, évolution urbaine et gestion des risques.

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

Balaruc-les-Bains entretient une relation particulière avec son patrimoine naturel. Ce dernier, essentiel à la qualité de vie et à l'identité urbaine, se doit d'être préservé et pris en compte dans le futur projet de territoire. Il s'agira notamment de réaffirmer et préserver :

- Un site à la morphologie exceptionnelle comprenant des vues remarquables sur le massif de la Gardiole ou l'étang de Thau, ponctué d'espaces arborés et interstitiels. Le PADD institue une volonté forte de reconquête des espaces paysagers qualitatifs et leur interconnexion ;
- Une interface littorale, donnant lieu à une forte présence de l'eau dans les paysages et les activités économiques, mais dont l'influence se dilue en frange rétrolittorale.

Le paysage urbain doit maintenir les relations entre l'eau et le relief : les éléments constituant le socle du territoire balarucois.

### Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables de la TVB

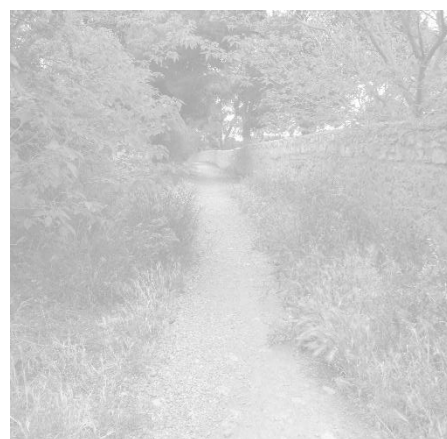
Favoriser la biodiversité locale et la préserver des effets du changement climatique par le déploiement d'une Trame Verte et Bleue (TVB) en préservant le patrimoine arboré, et plus généralement, la palette végétale locale selon les différents milieux

Poursuivre le développement de la trame verte et de la nature en ville pour lutter contre les îlots de chaleur (nouvelle plantation, désimperméabilisation des cours d'école...)

L'urbanisation nouvelle se doit de prendre en compte la topographie et la lecture des paysages en limitant l'urbanisation des crêtes. Il s'agit de veiller à l'intégration paysagère des constructions existantes et à la densification du tissu

Pérenniser les boisements et prendre en compte les lisières en tant que zones de transition entre bois et urbanisation, comme autant d'espaces vecteurs de biodiversités, d'aménités urbaines, etc.

Affirmer la valeur du grand paysage de Balaruc-les-Bains en préservant les covisibilités entre le massif de la Gardiole et l'Étang de Thau et en développant l'accessibilité aux reliefs et espaces de nature



#### Maintenir les espaces naturels de la trame bleue

Poursuivre la mise en valeur de la présence de l'eau par une signalétique ou des aménagements paysagers et ludiques (dispositifs végétalisés, mobilier urbain...)

Affirmer la position de Balaruc-les-Bains comme ville thermale et de sport santé, socle de l'image de la ville, de son essor, et de son fonctionnement

#### Poursuivre la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral

Maintenir la coupure d'urbanisation entre Sète et Balaruc-les-Bains permettant une aération et une préservation des espaces non urbanisés existants

Anticiper les conséquences du recul du trait de côte à l'échelle communale et intercommunale

Protéger les boisements significatifs au titre de la loi littoral comme autant de marqueurs du paysage littoral constitutifs de l'identité balarucoise et au-delà du bassin de Thau

Encourager la mise en place de règles de constructibilités adaptées pour anticiper les risques d'inondations. Il s'agit de prévenir des aléas naturels, via la planification, dans les secteurs vulnérables

Respecter la bande des 100 m en dehors des espaces urbanisés pour limiter les pressions sur les divers usages et espaces existants



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

L'interface littorale avec l'étang de Thau implique un ensemble d'enjeux : attractivité, contraintes spatiales pour l'aménagement (loi littoral), risques naturels, demande d'hébergement touristique, pics de congestion estivaux, pression sur les ressources, etc. Tant de facteurs à faire concilier avec la préservation des paysages et du cadre de vie et une consommation d'espaces adaptée à la capacité d'accueil.

**Valoriser les activités liées à l'eau : port et thermalisme**

Poursuivre l'aménagement économique du front de mer et favoriser l'accueil d'activités économiques innovantes pour offrir des emplois variés en lien avec les atouts spécifiques du littoral, tout en visant le maintien de la qualité des eaux et des milieux marins et littoraux, préservant ainsi les intérêts économiques liés aux activités maritimes

Révéler le caractère maritime de Balaruc-les-Bains par la requalification et la valorisation du port pour développer l'activité et renforcer celui-ci comme polarité économique et d'usage à l'échelle communale et intercommunale

Favoriser le maintien et le développement des équipements « Thermalisme, santé et bien-être » par une offre de services adaptée en facilitant l'implantation dans les polarités existantes et futures stratégiques

**Connecter et reconstituer les entités de la trame verte**

Créer une armature verte linéaire support de circulations douces permettant de connecter la ville et de s'en évader, ponctuées de respiration et de lieux du vivre ensemble (Jardin Méditerranéen, parc Charles de Gaulle, squares...)

Associer le développement des continuités écologiques à de nouveaux usages, notamment de déplacements, de lieux de convivialité, espaces et parcours de découverte, ainsi que de sport et de détente. Ouvrir les réservoirs de biodiversité existants (boisement entre Mas Alézieu et Mas Bernadou) sur les espaces publics afin d'assurer une perméabilité entre les espaces naturels et les espaces urbanisés (éviter les murs et les grillages et/ou les rendre perméables à la faune terrestre)

Développer les corridors en pas japonais (bosquets, espaces semi-naturels...) afin de créer des liaisons entre les corridors plus étendus

Renforcer les cordons de nature existants (zone de maquis/zone enfrichée le long de la lagune en bordure de la D2) en lien avec les territoires limitrophes (notamment Frontignan)



**Développer des espaces support de la nature en ville**

Accompagner les espaces verts d'aménagements en faveur de la biodiversité (désimperméabilisation, hôtels à insectes, prairies fleuries, fauche tardive, zones humides, gîtes à chauves-souris...)

**Développer les espaces naturels comme support d'usage du quotidien**

Lier les entités vertes pour rejoindre les limites sans quitter la nature du regard

Induire de nouveaux usages et de nouveaux espaces de partage par le renforcement de la trame verte

Ménager et renforcer les poches de respiration naturelle en centre-ville et intégrer de nouveaux espaces publics paysagers au sein des îlots

Permettre le redéploiement d'activités agricoles sur le territoire comme vecteur de requalification des trames vertes et bleues. Il s'agit de préserver et protéger la qualité paysagère et la fonction des espaces agricoles existants ou à développer



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

La lutte contre les risques naturels, le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre suppose de mettre en place des outils matériels et organisationnels qui permettent d'adopter un mode de vie durable et résilient.



#### Vivre avec les risques naturels

Prévoir des constructions résilientes aux risques naturels existants et futurs

Préférer le développement urbain en dehors des zones à risque, principalement inondation et feux de forêt

Limiter l'imperméabilisation des surfaces et les effets induits (ruissellement, inondations, chocs hydrauliques, pollutions, mauvaise recharge des nappes phréatiques)

Promouvoir la désimperméabilisation des sols dans les opérations tout en assurant la recharge des nappes phréatiques. Il s'agit de limiter le risque de ruissellement pour assurer, dans un second temps, le bon fonctionnement des nappes phréatiques

Encourager l'émergence d'une trame verte riche, composant avec le risque inondation et valorisant le patrimoine

#### Favoriser le développement de la trame verte et de la nature en ville

Adapter « les vides » pour rechercher des solutions d'avenir durable en concourant à l'augmentation de la nature en ville pour lutter contre les îlots de chaleur et maintenir le cadre de vie

Reconquérir les espaces minéralisés, tant au sein des espaces publics et des voiries que dans les projets d'aménagement et de construction pour favoriser le ruissellement des eaux (désimperméabiliser les sols)

Conserver le potentiel végétal existant ;

#### Faire de la ville un espace résilient et innovant

Adapter « les pleins » dans les formes urbaines pour être le support d'innovation (surélévation du bâti, exposition au soleil et au vent, développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable) pour prendre en compte les changements climatiques



Accompagner la rénovation énergétique et thermique du bâti pour lutter contre les déperditions, notamment dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat du parc ancien et des résidences meublées. Il s'agit également d'accompagner la rénovation énergétique des bâtiments publics

Protéger la ressource en eau permettant de concourir à l'attractivité via la ressource thermique en valorisant une richesse économique

Sauvegarder les actions de préservation de l'environnement autour de la ressource en eau thermique visant à limiter les risques de pollutions de la nappe et des sources

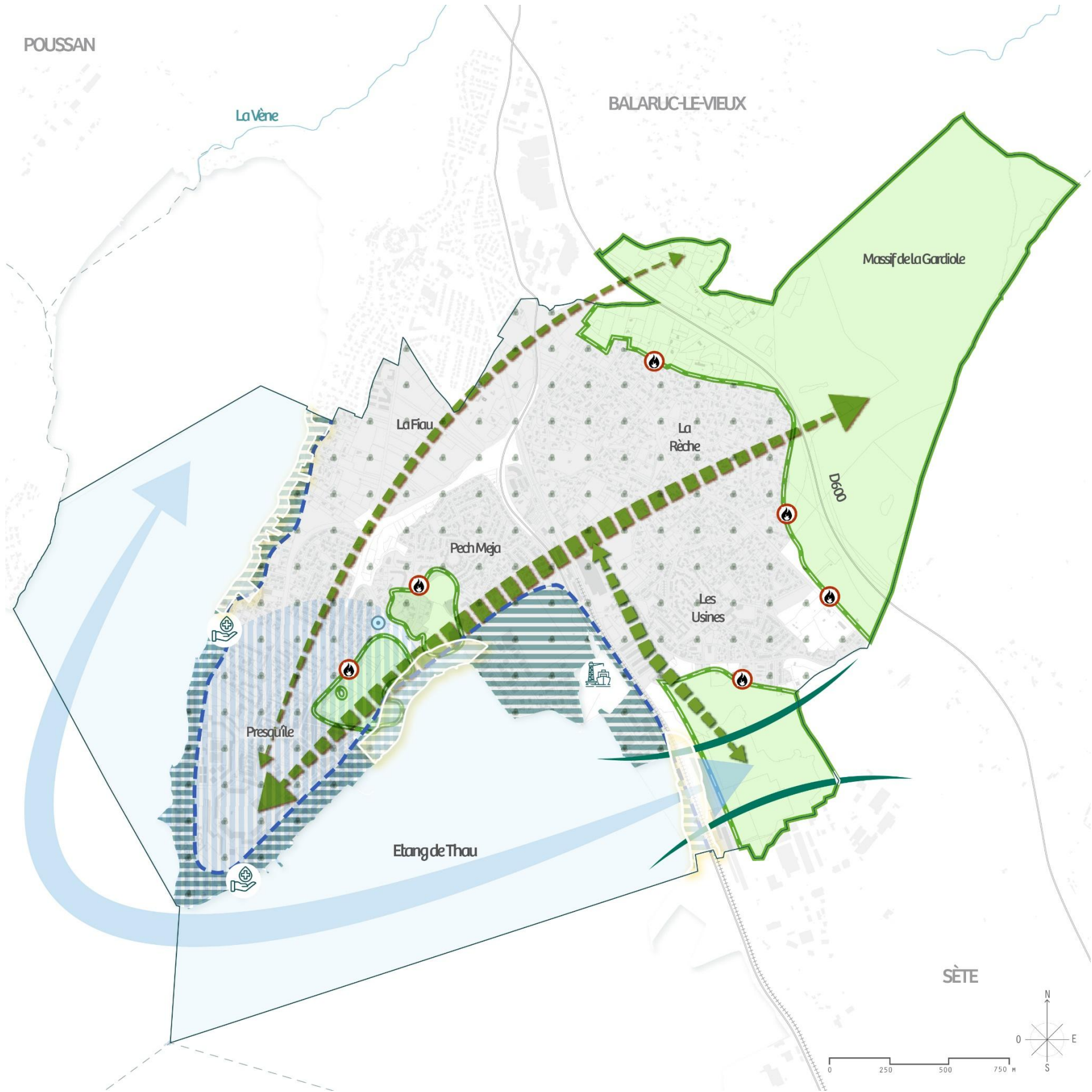
Anticiper les effets du changement climatique sur le phénomène d'inversac. Il s'agit d'adapter le développement urbain pour faire face à ce phénomène

#### Réduire les émissions liées au transport

Développer et favoriser l'intermodalité afin de limiter les trajets avec les véhicules thermiques

Assurer un développement urbain en faveur d'usages moins polluants : développer les bornes de recharge pour véhicules électriques dans l'espace public, ainsi que la flotte de véhicules autopartagés

CARTE PADD AXE 1



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

ORIENTATION 1 : PÉRENNISER LES ESPACES REMARQUABLES DU TERRITOIRE

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

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

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

ORIENTATION 3 : ANTICIPER LES RISQUES ET ADAPTER LE TERRITOIRE

- Vivre avec le risque inondation
- Prendre en compte le risque d'inversac
- Favoriser le développement de la trame verte et de la nature en ville
- Concourir au développement des énergies renouvelables
- Vivre avec le risque incendie
- Bande des 100m (Loi littoral)

## **AXE 2**

### **Renforcer le positionnement stratégique de Balaruc-les-Bains au sein du Grand territoire**

L'armature de la ville s'est toujours appuyée sur plusieurs polarités : La presqu'île et les usines, puis progressivement, Balaruc Loisirs et la Rèche.

Les routes départementales et depuis peu les voies cyclables permettent de relier les grands équipements et d'assurer le bon fonctionnement d'une ville multipolaire. Les prises de conscience environnementale et les évolutions constantes des pratiques des mobilités nécessitent de s'adapter et de questionner le sujet de la pérennité et de l'équilibre des pôles commerciaux, du renforcement des équipements et des pôles de proximité nécessaires à la vie des quartiers.



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

Ville assurant les fonctions urbaines classiques (activités économiques, sociales, services publics), Balaruc-les-Bains est également la première station thermale de France. À ce titre, elle bénéficie d'un nombre important d'équipements et d'activités au regard de sa taille : hôtels, restaurants, campings, équipements culturels, l'activité économique, culturelle et sociale ... Cette offre de commerces et de services est à consolider en prenant en compte sa spécificité thermale.



#### Soutenir le développement des espaces centraux stratégiques comme poumon économique

Conforter l'armature commerciale de la presqu'île par la mise en œuvre de mesures favorisant la requalification des locaux et la conservation de la « ville thermale »

Développer et densifier le secteur de la « Manne » par la création d'une mixité fonctionnelle et urbaine qualitative en entrée de ville en s'appuyant sur le développement du TCSP le long de la RD2

Soutenir l'aménagement de l'opération Balaruc-loisirs et proposer des offres complémentaires (tertiaire, commerciale et de loisirs)

Maintenir une politique immobilière permettant de favoriser l'implantation de commerces et services dans les polarités identifiées (cf carte infra) et la pérennité des cellules commerciales en rez-de-chaussée existantes

Mettre en réseau les poumons économiques et valoriser leur complémentarité

#### Requalifier et faire muter les espaces économiques

Mieux identifier les espaces en améliorant la lisibilité, l'accessibilité et la répartition des activités

Développer l'activité portuaire pour révéler davantage le caractère maritime par la requalification et la valorisation du port et des ZA attenantes que sont : ZAE du Port et la Zone d'Activités Maritimes (Axe 1 – Orientation 2)

Traiter qualitativement les enseignes commerciales pour valoriser les entrées de ville

#### Renforcer les polarités d'équipement

Permettre le maintien et l'évolution des équipements communaux existants pour répondre aux besoins des habitants existants et futurs

Favoriser l'implantation d'équipements dans les secteurs stratégiques pour répondre au besoin (Fiau, Port Suttel, Les Usines et Cœur de station)



### Orientation 2 : Connecter la ville au Grand Territoire

La commune mène une réflexion autour des mobilités performantes pour les connexions intra et extra-muros. Cette mobilité doit à la fois : faciliter les échanges matériels et humains des habitants et des touristes sans pour autant engorger le réseau et dénaturer les paysages.

**Connecter les grandes infrastructures de mobilités et faciliter les liens entre les quartiers résidentiels, les pôles générateurs de déplacements et le centre-ville**

Articuler les polarités urbaines et les besoins en infrastructures notamment dans les entrées de ville avec le TCSP

Décliner les politiques communautaires en matière de déplacements à l'échelle communale

Renforcer la multimodalité en lien avec la gare de Sète pour les touristes et les habitants

Continuer la piétonnisation des polarités pour valoriser une proximité et une ville apaisée

Mettre en place des parkings relais pour soutenir les mobilités et les futurs projets urbains

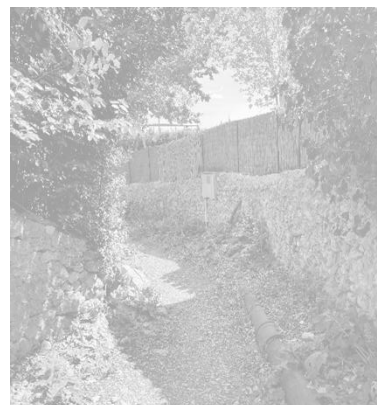
Mailler progressivement le territoire pour rendre la pratique du vélo attractive et sécuriser les déplacements internes à la commune et depuis les grands pôles générateurs

Mettre en place une réflexion sur le stationnement afin d'apaiser le centre-ville, ne pas inonder l'espace public de stationnement sauvage et libérer de l'espace pour les autres modes

**Accompagner le développement des mobilités actives**

Encourager le report modal en développant une offre multimodale concurrentielle à la voiture

Accroître et sécuriser les mobilités douces pour développer son usage entre les polarités extra-muros (naturelles et urbaines ; massif de la Gardiole, sentier du littoral...) et intra-muros (entre les équipements : salle des sports de la Cadole – parc Charles de Gaulle, etc.)



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

Première ville thermale de France, l'attractivité territoriale de Balaruc-les-Bains est sans équivoque. Pour autant, la commune est confrontée à une problématique importante, celle de l'hébergement : hébergement de ses habitants, mais également accueil d'une population non-résidente toujours plus nombreuse (curistes et touristes principalement). Il s'agira donc pour la commune de diversifier et d'adapter son offre d'hébergement aux nouveaux besoins.



#### Pérenniser l'offre thermique

Conforter les espaces emblématiques de la ville thermale pour maintenir l'activité, l'influence, la lisibilité et le dynamisme

Mettre en valeur les espaces publics par des aménagements qualitatifs adaptés à l'activité

Assurer l'accès à l'ensemble des équipements pour les personnes à mobilité réduite et leur circulation dans la ville

#### Renforcer l'offre de service comme levier d'attractivité

Structurer une véritable offre de tourisme « bien-être, santé et loisirs » par la réalisation d'équipements, cohérente avec l'environnement et les ressources disponibles

Faciliter l'implantation et le développement d'une offre de services adaptée au thermalisme et aux activités de soin à destination des curistes ou en rééducation (lieux de vie, lieux d'hébergements adaptés, de soins, d'échanges, de loisirs, d'activités médicales et paramédicales...) nécessaire pour un accueil de qualité aux curistes et patients résidents, temporaires ou permanents, sur la commune



Permettre le développement d'activités complémentaires et cohérentes pour contribuer à la diversification et à l'attractivité territoriale (tertiaire, de services, commerciales)

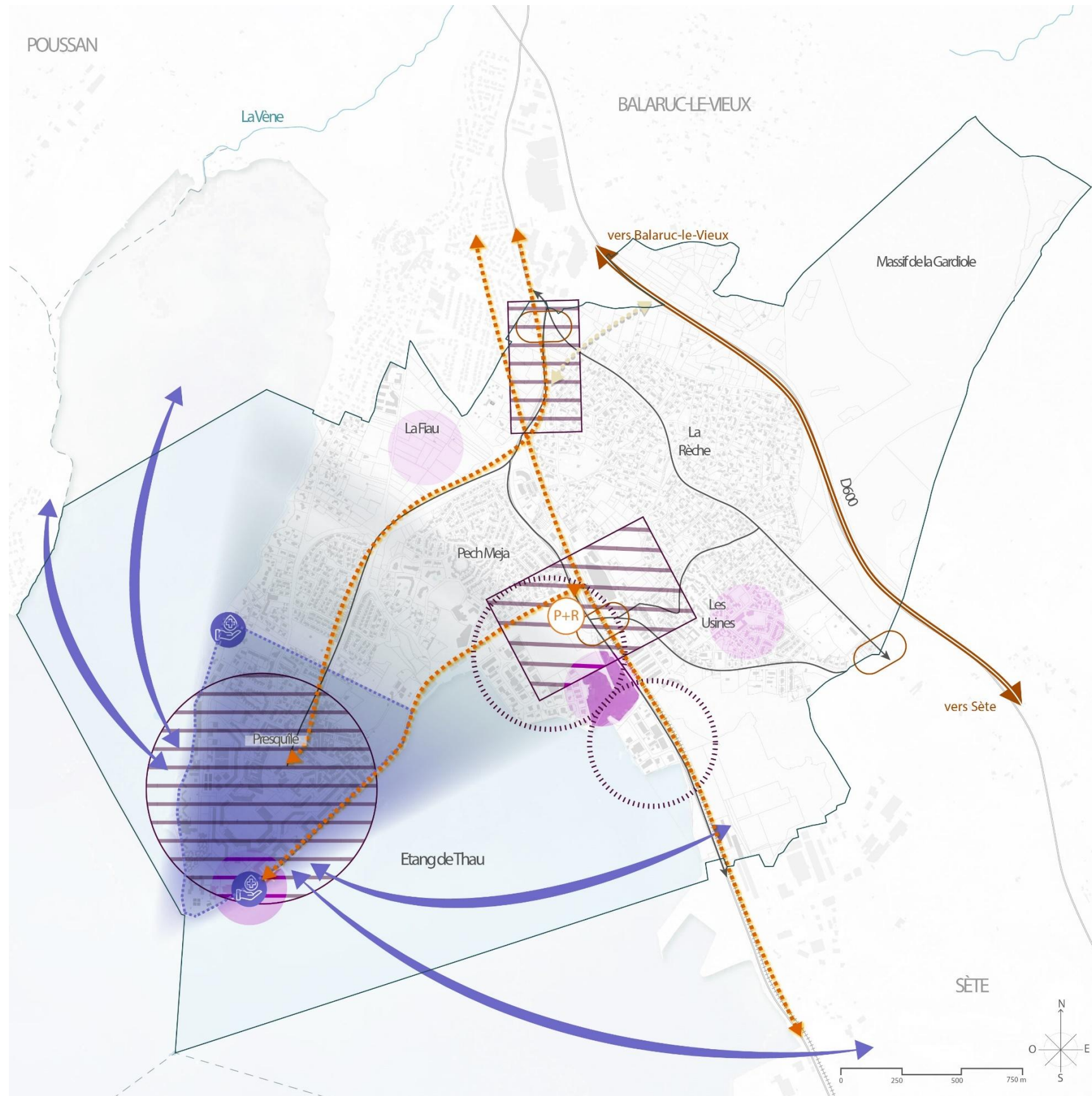
#### Restructurer l'offre de logements curistes et touristiques existante pour pérenniser l'attractivité

Adapter, rénover et requalifier les biens disponibles aux besoins des usagers (hôtellerie de plein air, l'hôtellerie traditionnelle à l'accueil des camping-cars, rénovation...)

Éviter un effet rebond sur le stock de logements de résidences principales. Il s'agit de favoriser la rénovation énergétique et thermique du bâti pour une réintroduction dans le marché ou une pérennisation de l'offre existante de logement.



## CARTE PADD AXE 2



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

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

Soutenir le développement des espaces centraux et des entrées de ville stratégiques comme poumon économique

Requalifier et faire muter les espaces économiques

Renforcer les polarités d'équipement

ORIENTATION 2 : CONNECTER AU GRAND TERRITOIRE

Connecter les grandes infrastructures

Accompagner le développement des mobilités actives

Faciliter les connexions

Futur barreau (RD600)

ORIENTATION 3 : CONFORTER LE SYSTÈME ÉCONOMIQUE LIÉ AU THERMALISME

Pérenniser et développer l'offre thermique

Renforcer l'offre de service comme levier d'attractivité

Restructurer l'offre de logements curistes et touristiques existante pour pérenniser l'attractivité



## **AXE 3**

### **Affirmer la qualité de vie et le cadre de vie au profit de tous**

Dans le fonctionnement intercommunal, Balaruc-les-Bains s'illustre par son attractivité au côté de Sète et Frontignan.

La commune souhaite donc conserver ce dynamisme ainsi que les jeunes actifs et les familles en son sein. Le but poursuivi est évidemment de valoriser une nouvelle mobilité (ville des proximités, « ville du quart d'heure », territoire bas carbone, réduction des émissions GES...), mais aussi d'optimiser les équipements, les services, les commerces existants ainsi que la spécificité thermique. Enfin, l'objectif est aussi de limiter l'effet de vieillissement de la population sur la dynamique, l'intensité de vie et le cadre de vie.

Il s'agit donc de construire une ville pour tous, résidents, curistes, touristes, dans un cadre de vie naturel et privilégié avec une proximité sociale et urbaine.

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

En assumant clairement sa vocation de « Triangle urbain central » à l'échelle intercommunale, Balaruc-les-Bains souhaite trouver le juste équilibre entre une consommation foncière sobre et l'accueil de population. Il s'agit alors de construire un projet s'appuyant sur l'existant et ces centralités pour concourir à une concentration de l'urbanisation.



*1) La surface totale de l'opération comprend les îlots bâtis et espaces publics attenants à vocation d'habitat, les espaces publics de desserte et d'intérêt de quartier et tout autre élément de programme nécessaire au fonctionnement du quartier »*

**Tendre vers une croissance démographique de 0,46 % par an** pour maintenir la tendance démographique actuelle et accueillir des habitants, des actifs et des familles (environ 7 600 habitants à l'horizon 2034)

**Encourager la diversité des formes bâties** dans l'aménagement pour conforter les attentes de la population ; cette approche typologique permet de proposer un bâti en cohérence avec la diversité des modes de vie des populations résidentes d'aujourd'hui et de demain

**Accompagner les besoins par la production d'environ 600 logements (en renouvellement et extension)** soit 60 logements/an comprenant les besoins des habitants existants au regard du point mort (dessalement des ménages, vieillissement de la population...) et l'accueil de nouveaux habitants

**Calibrer l'évolution urbaine avec un minimum de 40 % de la production de logements dans le tissu urbanisé.** Cette densification passe par la prise en compte de la vacance, la prise en compte de la transformation du parc de logements, le comblement des dents creuses, les opérations de renouvellement urbain...

**Concourir à la sobriété foncière en intégrant les prescriptions du SCoT.** La consommation foncière à destination de la production de logements, estimée à environ 7 ha, doit porter un objectif de densité moyenne minimale requise en extension de 54 logements/ha<sup>1)</sup>. À l'échelle de l'opération, la densité se calcule en fonction du nombre de logements prévus sur la surface totale de l'opération

**Veiller à la cohérence des implantations** pour favoriser la proximité aux équipements et aux infrastructures et limiter les risques et nuisances

**Prendre en compte les co-visibilités, les interconnexions entre les points de vue lointains** et les projets de construction afin de préserver une qualité paysagère et urbaine en cohérence avec les espaces de proximités et l'espace lointain

Poursuivre la mixité sociale et fonctionnelle, en recherchant une répartition plus équilibrée des logements aidés sur le territoire, tout en poursuivant les efforts engagés depuis plusieurs années pour résorber le déficit en logements sociaux SRU (la colline, la Despensière...)

Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale par la création de logements locatifs sociaux ou privés conventionnés (aidés, LLS, HLM, accession à la propriété...), de proposer des logements de taille et de gamme diversifiée, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du bassin de Thau

Accompagner la production de logements à destination des publics spécifiques (personnes en situation de handicap, saisonniers, personnes âgées...) en lien avec le vieillissement de la population sur le territoire et le thermalisme. La production de logements dits inclusifs est donc à encourager

## Orientation 2 : Renforcer la ville de proximité

La mobilité et la proximité s'apprécient à une diversité d'échelles en fonction des distances à parcourir, des modes de transports utilisés, des motifs de déplacements et du profil des usagers. Depuis quelques années, le contexte climatique donne lieu à de nouveaux déplacements et usages qu'il convient de gérer et d'anticiper pour maintenir la qualité de vie de Balaruc-les-Bains et sa proximité urbaine et sociale.

### Renforcer la mixité des usages et des formes aux abords des centralités

Renforcer la mixité fonctionnelle dans les centralités existantes pour maintenir les cœurs de la vie des quartiers et de la commune

Valoriser une mixité urbaine dans les secteurs d'intensification et de reconquête urbaine pour bénéficier de services de proximité

Adapter l'offre en équipements de proximité à l'évolution des quartiers

### Faciliter les mobilités internes du quotidien

Créer un réseau de « sentiers urbains » complémentaires avec les continuités végétales pour relier les cœurs de nature du centre urbain (les parcs et les squares) et relier le tissu urbain aux franges agricoles et naturelles constituant le grand paysage

Accentuer la proximité fonctionnelle et visuelle des centralités par le biais des mobilités

Multiplier les lieux de l'intermodalité en lien avec l'armature des transports en commun existante et future pour réduire les distances et raccourcir les temps de déplacements

Encourager une requalification du maillage et de la desserte en réseau au sein des quartiers existants, à développer ou à requalifier. Une réflexion concernant le stationnement doit être corrélée au développement de l'offre en transport en commun



### Orientation 3 : S'appuyer sur les spécificités du paysage Balarucois

Balaruc-les-Bains possède une grande variété de pièces urbaines aux architectures caractéristiques de ses phases d'urbanisation successives : les deux centres anciens de la Presqu'île balnéaire et les Usines industrielles, les maisons ouvrières, les immeubles du début du XXe siècle et les maisons résidentielles. S'ajoute à cela les immeubles des années 1970, situés en front d'étang sur la presqu'île, caractéristiques des logements et grands ensembles post Mission Racine encourageant le développement touristique sur le littoral languedocien. Ces pièces ont toute une identité propre qu'il faut préserver. Les pièces naturelles constituent également un ensemble remarquable donnant tout son sens à la notion « ville-campagne ». Il s'agit alors de recoudre les âges et les ambiances de la ville et la redécouverte des patrimoines oubliés.



#### Préserver les vues du grand Paysage et le révéler

Décloisonner les vues entre l'étang de Thau et le massif de la Gardiole pour conforter les connexions

Veiller à l'intégration paysagère des constructions existantes et futures (effets de rupture de pente, de visibilité des soubassements)

#### Réaffirmer le patrimoine historique de la commune

Préserver le patrimoine bâti typique de la ville thermale en identifiant les éléments bâtis ayant une valeur patrimoniale et identitaire, et définir des mesures de protection

Mettre en valeur le petit patrimoine lié à l'eau, venant asseoir l'image de la ville thermale (fontaines, kiosque à eau...)

Affirmer le patrimoine industriel de la ville par le maintien des formes bâties et la requalification de l'environnement

Identifier le petit patrimoine et les sites archéologiques pour mettre en place des dispositifs permettant leur protection

#### Fixer et adapter l'urbanisation au contact des espaces agro-naturels

Préserver et accompagner le développement de franges urbaines traitées qualitativement (verdissements, plantations, approche écopaysagère dans les projets d'aménagement publics et privés situés en limite de l'urbanisation)

Gérer les interfaces entre les lotissements résidentiels et le paysage agro-naturel : il s'agit de préserver et de mettre en valeur les lisières pour accompagner la gestion d'une accroche paysagère cohérente

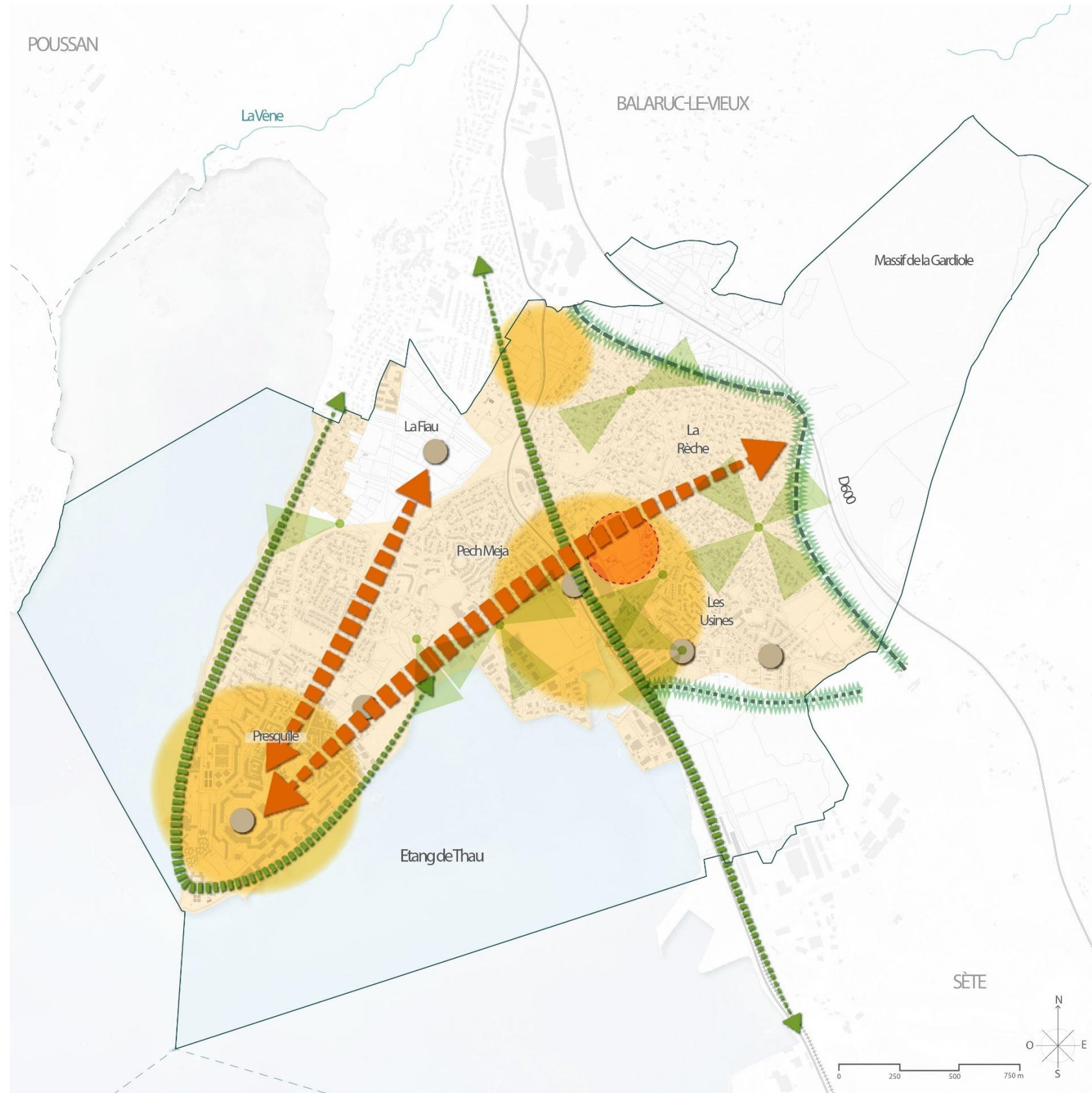
Renforcer les interactions entre la ville et son environnement (Orientation 2 – Axe 3)







## AXE 3

### CARTE PADD AXE 3



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





ORIENTATION 1 : CRÉER LES CAPACITÉS D'ACCUEIL RESIDENTIELLES NÉCESSAIRES

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

ORIENTATION 2 : RENFORCER LA VILLE DE PROXIMITÉ

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

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

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

