

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



C3

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

Version arrêtée le 10/12/2025

PLU DE BALARUC LES BAINS

Préambule

Préambule.....	3
Qu'est-ce qu'une OAP ?	3
Le contenu d'une OAP	3
La portée des OAP	3
Localisation des OAP sur le territoire communal	4
OAP SECTORIELLES	5
Introduction	5
OAP « Cœur de station ».....	6
Programmation	7
Aménagements paysagers et environnement.....	7
Accessibilité, desserte et stationnement	8
OAP « Les Nieux ».....	10
Programmation	11
Aménagements paysagers et environnement.....	12
Accessibilité, desserte et stationnement	13
OAP « La Fiau »	16
Programmation	17
Aménagements paysagers et environnement.....	18
Accessibilité, desserte et stationnement	18
OAP « Balaruc Loisirs ».....	21
Programmation	22
Aménagements paysagers et environnement.....	23
Accessibilité, desserte et stationnement	23
OAP « Entrée de ville »	26
Localisation et contexte.....	26
Programmation	27
Aménagements paysagers et environnement.....	28
Accessibilité, desserte et stationnement	28
OAP « Les Vignés ».....	30
Localisation et contexte.....	30
Programmation	31
Aménagements paysagers et environnement.....	31
Accessibilité, desserte et stationnement	32

Préambule

La déclinaison du projet politique du PADD se fait au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en complémentarité avec le règlement.

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Introduites par la loi SRU et complétées par la 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. Définies par les articles R151-6 à R151-8-1 du Code de l'Urbanisme (CU), elles peuvent être écrites ou graphiques, voire les deux, et peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement. Elles peuvent également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

LE CONTENU D'UNE OAP

Les articles L151-6 à L.151-7 du code de l'urbanisme présentent la philosophie et les articles R151-6, 7 et 8 présentent le contenu d'une OAP.

Celles-ci doivent définir le projet d'aménagement en cohérence avec le développement durable et doivent s'appuyer sur un échéancier. Elles se doivent d'assurer la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Enfin, elles se doivent de donner de grandes orientations sur la programmation dans son insertion architecturale, urbaine et paysagère et dans sa mixité urbaine et sociale. Les questions relatives à la mobilité doivent être traitées, desserte interne et externe, stationnement, transport en commun. L'environnement doit être pris en compte dans la gestion des risques, les mesures de compensation, évitemen, valorisation. Enfin, celles-ci doivent prévoir sous quelles modalités temporelles la mise en œuvre opérationnelle sera réalisée.

LA PORTEE DES 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 Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont, quant à elles, opposables aux tiers sous un rapport de compatibilité.

PLU DE BALARUC LES BAINS

Préambule

LOCALISATION DES OAP SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le présent document présente les OAP sectorielles présentes sur le territoire communal.

La vocation des OAP est variable selon les sites : vocation résidentielle, vocation mixte, d'équipement ou vocation économique.



OAP SECTORIELLES

Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont élaborées en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; le règlement écrit et le règlement graphique. Elles jouent un rôle prépondérant dans la traduction opérationnelle du projet de territoire qu'elles mettent en œuvre à l'échelle infraterritoriale.

Les OAP sont définies aux articles L.151-6, L151-6-1, L.151-6-2 du Code de l'urbanisme. Les articles L.151-7, L.151-7.1 et L.151-7-2 énoncent quant à eux les contenus possibles des OAP. Leur contenu est quant à lui précisé aux articles R.151-6 à 8 du même code.

Au titre de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les OAP sont opposables à toute autorisation d'urbanisme par un rapport de compatibilité (à la différence du règlement qui est opposable par un rapport de conformité). En ce sens, elles définissent des orientations et précisent des principes d'aménagement qui doivent être suivis dans le cadre de l'aménagement des espaces concernés. Des ajustements peuvent toutefois être opérés dès lors que l'esprit des dispositions inscrites dans le présent document est respecté.

OAP « Cœur de station »



LOCALISATION ET CONTEXTE

Le secteur « Cœur de station » représente une zone d'environ 2 ha au centre du quartier de la Presqu'île, en plein cœur du tissu urbanisé.

Le site est aujourd'hui à l'articulation entre les copropriétés des années 70 et le centre-ville. Il est composé de surfaces artificialisées occupées actuellement majoritairement par du stationnement (environ 1400 places) et représente un secteur stratégique pour du renouvellement urbain au cœur de la centralité urbaine (à proximité du cœur de ville et des thermes).

Le site est desservi par l'avenue Pasteur au sud-ouest, l'avenue des Thermes d'Athéna au sud-est et la rue Maurice Clavel au nord-est. La rue du mail et la place du Mail composent une partie du site.

L'environnement direct du secteur d'étude est mixte avec des pieds d'immeubles actifs, des équipements publics et des logements aux étages des grands ensembles.

La zone de projet se situe au cœur urbain bénéficiant d'un riche patrimoine urbain et naturel : les sources d'eau chaude ; le square antique, dit square Bordes ; les établissements thermaux anciens, mais aussi le parc Charles de Gaulle, le parc Sévigné...

PROGRAMMATION

Vocation

Le secteur Cœur de Station a pour objectif le développement de logements, de commerces et d'équipements tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables. Effectivement, le site est à l'articulation entre les copropriétés et le centre ancien et présente aujourd'hui un parc de stationnement qui pourrait permettre l'implantation d'une nouvelle programmation en renouvellement urbain.

Formes urbaines, architecture, patrimoine

Le projet prévoit une programmation mixte devant comprendre la réalisation de logements, d'équipements publics et de commerces en frange du site. **Ces trois vocations s'établiront autour d'axe structurant majeur faisant l'objet d'espace public et paysager central.** Ainsi :

- Les constructions à vocation résidentielle avec des rez-de-chaussée commerçants, seront situées au sud-ouest du site en lien avec les copropriétés existantes. Les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+3, soit 12m ;
- Une construction à vocation commerciale sera implantée en face du linéaire commercial existant, en face de la rue Maurice Clavel ;
- Une construction permettant d'accueillir des activités médicales devra être réalisée au sud et au sud du site en accroche avec l'avenue des thermes Athéna ;
- Enfin le site devra faire l'objet d'aménagement paysager et routier pour permettre : une gestion hydraulique des espaces, la création de lieux de convivialité et des liens entre les polarités naturelles et urbaines existantes.

Les constructions devront tenir compte de leur existence en matière d'ombre portée et de vue sur le grand paysage afin de ne pas compromettre l'environnement et devront favoriser les liens et les percées visuelles avec l'étang de Thau.

Mixité sociale

Les opérations devront prévoir une part de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale. Les opérations réalisées, sans distinction entre elles, devront permettre la création d'environ quarante logements locatifs sociaux.

Phasage

Un phasage est possible dès lors que les opérations projetées ne débouchent pas sur la création de délaissés inconstructibles et d'impasses définitives.

L'aménagement du site s'effectuera en plusieurs tranches. La première débutera à l'horizon 2027/2028. Les aménagements devront être phasés de manière à ne pas créer de dysfonctionnements hydrauliques complémentaires et d'aggravation du risque inondation sur le site et ses abords.

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENT

De vastes emprises seront préservées de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes et les parcs existants.

En effet, l'aménagement devra prévoir de nouvelles poches végétalisées et la préservation des arbres remarquables existants. La connexion du parc Charles de Gaulle au parc

Sévigné devra faire office de continuité écologique pour permettre une mise en réseau de l'ensemble des parcs.

Des bassins de rétentions devront être installés et dimensionnés en conséquence. Ils devront être traités de manière paysagère, une végétalisation permettant d'améliorer l'intégration paysagère, le rôle en matière d'épuration des eaux et l'accueil de biodiversité.

La végétation présente au sein et en bordure du site devra être conservée au maximum ou replantée en cas de suppression. Les essences seront choisies en fonction du contexte local et des évolutions climatiques notamment adaptés au climat méditerranéen, à la nature des sols et à la sécheresse.

Lutte contre le réchauffement climatique

Les teintes claires seront favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.

Les matériaux du projet seront perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

Risque

Les futures opérations tiendront compte de tous les risques et en particulier celui d'inondation et de gestion des eaux pluviales.

ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès et voirie

La desserte devra s'appuyer sur les connexions existantes et leur apaisement, notamment la rue du Mail et la rue Maurice Clavel.

Déplacement doux

Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec le tissu environnant, avec les parcs et squares...).

La majorité des cheminements piétons devront favoriser des aménagements paysagers pour permettre un ombrage des cheminements, inciter les habitants à la marche et infiltrer les eaux pluviales.

Stationnement

L'imperméabilisation des aires de stationnement devra rester limitée en privilégiant les surfaces en matériaux drainant. Les stationnements devront être végétalisés et plantés.

Transports en commun

Le site est d'ores et déjà desservi par des lignes de transport en commun (réseau Thau Agglo – ligne 10 et ligne 14). La desserte devra être maintenue et valorisée.

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Équipement, service, commerce
- Parcellaire
- Surface hydrographique
- Voirie existante

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante

- Dominante résidentielle
- Dominante équipement public
- Dominante espace public végétalisé

Frange commerciale

P Parc de stationnement

Accessibilité / mobilité

- Accès direct à prévoir
- Voie structurante à valoriser

Qualité urbaine et paysagère

- Espace de convivialité à aménager
- ↓ Implantation des constructions à l'alignement
- Espace paysager et boisé à préserver
- > Porosité paysagère à valoriser
- > Espace hydraulique paysager
- <----> Perspective paysagère à préserver et valoriser



OAP « Les Nieux »



LOCALISATION ET CONTEXTE

Le secteur des Nieux est une opportunité foncière d'environ 6 ha dans le tissu urbain de Balaruc-les-Bains.

Situé au sud du quartier de la Rêche, le site est composé de friches agricoles, aujourd'hui non exploitées, et d'espaces de garrigue. Une végétation importante est présente sur le site.

Il est encadré par des voies secondaires : chemin d'Aymes au sud-ouest, rue des acacias à l'est, le chemin des Nieux au nord-ouest et le chemin des Peyrières au nord-est. Ces voies secondaires permettent de connecter le site au reste de la commune pour les différents types de mobilité.

L'environnement direct du secteur d'étude est stratégique. Même s'il est principalement résidentiel, le site est à proximité de la RD2 reliant Sète à l'autoroute A9, de commerces de proximité (cure gourmande, Galzin...) et d'une emprise industrielle (SIBELCO).

La zone de projet est relativement marquée par la topographie. Elle a la particularité de se trouver sur le coteau du massif de la Gardiole, ce qui en fait un site complexe en raison des pentes variables et de son fonctionnement hydraulique (quantités d'eau et des vitesses importantes). Il est ainsi à la confluence de trois vallons principaux : le vallon dit des Peyrières qui draine les eaux selon un axe nord-est ouest ; le vallon dit des Oliviers et le vallon dit des Acacias.

Le site est séparé du reste de la presqu'île (et du centre-ville) par les infrastructures de transport (ancienne voie ferrée transformée en voie verte, RD2). La RD2 doit servir de support de développement du futur TCSP qui doit relier Sète au nord de Sète Agglopôle Méditerranée ; cela constitue une opportunité de développement pour le secteur et la commune.

PROGRAMMATION

Vocation

Le développement d'un **quartier d'habitat de niveau et de densité différente** est souhaité tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables. Effectivement, la trame paysagère devra être prégnante pour favoriser la gestion hydraulique.

Pour optimiser la gestion des eaux pluviales, la surface végétalisée devra représenter environ la moitié de la superficie du site.

Formes urbaines, architecture, patrimoine

Une variété de typologie de logements devra être proposée. La programmation devra comprendre des logements collectifs, intermédiaires, individuels jumelés et groupés (jumelés par deux côtés).

En outre, ce secteur fait aussi l'objet d'une servitude de résidence principale permettant d'imposer à toutes les constructions nouvelles de logements situés dans ce secteur d'être exclusivement à usage de résidence principale (cf. pièce C1 - plan de zonage et C2 – règlement écrit).

La programmation devra également prévoir des activités pour accueillir des commerces et services de proximité en rez-de-chaussée ainsi qu'un projet d'équipement collectif (Maison pour tous) sous forme de réhabilitation d'un bâtiment existant actuellement sur le site (locaux administratifs de l'usine Sibelco au sud du périmètre).

L'objectif est d'atteindre une densité nette de 50 logements à l'hectare, soit un minimum d'environ 210 logements. Cette densité pourra être optimisée sous réserve qu'elle respecte l'ensemble des autres orientations de l'OAP.

Les hauteurs iront du R+1 (8 m maximum) au R+3 (12 m maximum) respectant un épappelage dégressif en fonction de la topographie, du dénivelé du terrain (accepté en contrebas d'un niveau par rapport au niveau des maisons existantes) et les formes urbaines environnantes afin de proposer une volumétrie similaire. Elles devront être adaptées pour maintenir les vues sur le grand paysage depuis l'amont. Ainsi, au sud, en accroche avec l'usine les logements seront collectifs en R+3 ; au cœur du site, les logements seront à morphologies variables (intermédiaires ou individuels groupés pouvant aller jusqu'au R+2). Enfin, au nord du site en accroche immédiate avec le quartier de la Rêche et de l'habitat pavillonnaire, les constructions seront en R+1, avec la possibilité d'aller à R+2 maximum si elles sont situées sur un terrain en contrebas d'un niveau par rapport à l'existant.

Les constructions devront tenir compte de leur impact en matière d'ombre portée afin de ne pas compromettre l'environnement.

Afin de favoriser la bonne intégration de la future opération au sein du quartier et concourir à la bonne qualité de vie des habitants, des espaces publics seront aménagés au sein de la zone :

- **Un Mail Central**, traverse la zone du nord au sud et accueillera des terrasses et équipements de loisirs ;
- **Une placette** à l'ouest de la zone au niveau de la poche d'habitat individuel ;
- **Un belvédère**, uniquement accessible aux modes doux, permettra de franchir le dénivelé depuis la rue des acacias en direction du cœur de l'opération ;

- **Un parc public central**, qui prendra place au sein de la transparence hydraulique principale, sillonnant la zone du nord au sud.

Mixité sociale

Les opérations devront prévoir une part de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale. Les opérations réalisées, sans distinction entre elles, devront permettre la création de 40% de logements sociaux et 10% d'accession sociale.

Phasage

Un phasage est possible dès lors que les opérations projetées ne débouchent pas sur la création de délaissés inconstructibles et d'impasses définitives.

L'aménagement du site s'effectuera en deux tranches. La première débutera à l'horizon 2027 et concertera le cœur de la zone.

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENT

Le secteur des Nieux et les terrains annexes sont partiellement concernés par un risque inondation par ruissellement dès l'occurrence décennale. Les espaces devront concourir à l'infiltration des pluies courantes, à l'alimentation des nappes d'eaux souterraines et au développement de continuités écologiques.

Par conséquent, l'aménagement paysager devra être au cœur de la conception du projet. Il devra :

- Concourir à l'intégration du projet dans son environnement,
- Gérer les eaux de ruissellement,
- Participer au cadre de vie,
- S'adapter au climat de demain.

De vastes emprises seront préservées de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes comme : un espace de jardin partagé, un mail piétonnier, un parc...

Un parc paysager d'environ 1 ha devra être prévu en bas du site pour accueillir les eaux de ruissellement (point bas). Il pourra faire l'objet d'équipements ludiques, sportifs, jardins... compatibles avec son caractère inondable.

Des bassins de rétentions devront être installés et dimensionnés pour une occurrence de pluie centennale. Ils 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.

Concernant les eaux provenant de l'amont, des transparences devront être aménagées en une succession de bassins en cascade permettant un stockage temporaire et un ralentissement de l'écoulement des eaux de ruissellement.

Enfin, le plan de composition du quartier devra aussi :

- 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,
- Favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes.

Les essences seront choisies en fonction du contexte local et des évolutions climatiques notamment adaptés au climat méditerranéen, de la qualité des sols et à la sécheresse.

Les franges de l'opération devront être paysagères et végétalisées afin de limiter les conflits urbains et de favoriser une intégration urbaine et environnementale du projet.

Le gestionnaire des réseaux, et notamment de la ressource en eau potable, devra justifier de la capacité des réseaux à subvenir aux futurs besoins estimés. Il s'agira de vérifier et justifier l'adéquation entre les besoins (engendrés par l'aménagement de la zone et la consommation liés aux activités et ménages s'installant sur la zone) et les ressources nécessaires pour satisfaire ces besoins.

Lutte contre le réchauffement climatique

L'orientation des constructions devra s'appuyer sur les apports solaires pour limiter les consommations énergétiques et favoriser le confort d'été.

Les teintes claires seront favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo), tout en assurant une bonne insertion paysagère. L'écriture architecturale employée devra s'adapter au contexte local sans pour autant relever du pastiche.

Les matériaux du projet seront perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

Les toitures-terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires.

Risque

Les futures opérations tiendront compte de tous les risques et en particulier la gestion de l'eau (ruissellement...)

ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès et voirie

Les logements seront desservis par une voie à double sens en impasse au centre et au nord du site avec un branchement sur le Chemin d'Aymes et la possibilité de se raccorder sur le Chemin des Nieux dans une logique d'optimisation des circulations. Le sud du site sera quant à lui desservi par une voie à sens unique qui reliera le chemin d'Aymes et la future voie à double sens. Des voies de desserte internes devront être créées pour desservir les différentes formes urbaines.

Déplacement doux

Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer :

- La desserte interne de la zone,
- La liaison vers la polarité commerciale,
- La liaison avec le futur TCSP,
- La connexion avec la voie verte existante et la voie modes doux rue des acacias.

La création de cheminement nord-sud permettant de connecter la Rêche à la polarité via le chemin des Peyrières est imposée. Les cheminements piétons et cycles seront déconnectés de la voiture autant que possible.

La majorité des cheminements piétons devront favoriser des aménagements paysagers pour :

- Permettre un ombrage des cheminements (plantation d'arbres à ombrage de moyen à grand développement)
- Faciliter et inciter les habitants à la marche

- Guider les eaux pluviales vers les bassins de rétention.

Stationnement

L'imperméabilisation des aires de stationnement devra rester limitée en privilégiant les surfaces en matériaux drainant. Les stationnements seront alternés avec des arbres pour créer de l'ombre sur la voie verte et le stationnement. Ces espaces devront par ailleurs être végétalisés et plantés.

Transports en commun

Le futur quartier devra prendre en compte l'arrivée du futur TCSP.

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant au sein du périmètre
- Bâti
- Équipement, service, commerce
- Parcelle
- Surface hydrographique
- Voirie existante
- Voie douce existante

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante

- Dominante résidentielle - individuel
- Dominante résidentielle - intermédiaire
- Dominante résidentielle - collectif
- Bâtiment existant à requalifier – équipement public
- // Habitat résilient dans un bassin de rétention

Accessibilité / mobilité

- Voie à créer pour assurer la desserte
- ▲ Accès direct à créer
- ... ▶ Liaison douce à prévoir

Qualité urbaine et paysagère

- Espace de convivialité à aménager
- Jardins partagés
- ● Recul paysager, espace de transition végétale à constituer / traiter (noue de 3m)
- ● Espace paysager hydraulique
- Espace boisé à préserver
- Couloir hydraulique
- Zone humide maintenue et renaturée
- ◀ Perspective paysagère à préserver et valoriser



OAP « La Fiau »



LOCALISATION ET CONTEXTE

Le secteur de la Fiau est une unité foncière d'environ 18 ha à l'ouest de la commune. Le périmètre opérationnel de la future OAP représente lui 11ha.

Situé au nord du quartier de Pech Meja et en frange urbaine avec Balaruc-le-Vieux, le site est composé de friches agricoles, aujourd'hui non exploitées et de fourrés. Le site accueille actuellement le cimetière, les traces de l'ancien aqueduc ainsi qu'une habitation et de quelques cabanons de jardin.

Le site est encadré par des voies majeures dont : la D129 dite route de Montpellier à l'ouest, la pénétrante de Sète dite D2E11 à l'est et le chemin des Vignés au nord.

L'environnement direct du secteur d'étude est principalement résidentiel avec le camping des Vignés au nord, le quartier résidentiel de Pech Meja et de la Despensièrerie.

La zone de projet se situe en léger contrebas d'un talus végétalisé avec en surplomb la D2E11 faisant office d'entrée de ville de Balaruc-les-Bains.

PROGRAMMATION

Vocation

Le secteur de la Fiau a pour objectif le développement d'équipements et infrastructures sportives de portée intercommunale tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables. Effectivement, le site cumule plusieurs enjeux stratégiques, notamment en termes d'image pour la commune :

- Le site est en entrée de ville depuis Montpellier ;
- Il dispose d'une topographie relativement plane et d'une emprise foncière importante pour accueillir des infrastructures sportives d'envergure ;
- Il concourt au déplacement de certaines infrastructures sportives permettant d'offrir de nouvelles opportunités foncières au centre-ville dans une logique de recyclage foncier limitant l'artificialisation des sols sur la commune.

Formes urbaines, architecture, patrimoine

La programmation devra comprendre :

- L'implantation de terrains dédiés à différents types de sports (football, tennis, padel, etc.) ;
- La création d'une plaine sportive pour des sports de plein air type parcours sportif ;
- L'aménagement d'aires de stationnement permettant de desservir les équipements sportifs et des locaux techniques en lien avec les différents équipements et un bâtiment d'accueil ;
- Enfin, un espace est prévu pour l'extension du cimetière communal.

De plus, un aqueduc antique qui reliait la source d'Issanka à Balaruc-les-Bains à l'époque romaine traverse le site. Celui-ci est protégé au titre des monuments historiques. À ce titre, il bénéficie d'un périmètre de protection de 10 m de part et d'autre de son axe.

Les constructions s'appuieront sur les formes physiques et urbaines environnantes afin de favoriser une insertion paysagère cohérente. Ainsi :

- Le parking sera au nord du site en continuité du chemin des Vignés afin de limiter les nuisances visuelles en entrée de ville et faciliter l'accès via l'échangeur de la pénétrante de Sète ;
- L'extension du cimetière devra être au nord en continuité de l'existant ;
- Les équipements publics de grande envergure à vocation sportive (type terrain de foot) seront situés à l'est du site en continuité de la pénétrante de Sète pour concourir à leur accessibilité en entrée de ville et à leur intégration paysagère (en contrebas du talus) ;
- Les équipements publics de moyenne envergure (type padel, tennis, accueil) seront à l'ouest du site ;
- Enfin l'aqueduc devra être préservé et devra bénéficier d'accompagnement paysager. Il sera le support des déplacements doux au sein du secteur.

Les constructions devront tenir compte de leur impact en matière d'ombre portée et de vues sur le grand paysage (en direction de l'Étang de Thau et du massif de la Gardiole) afin de ne pas compromettre l'environnement.

Mixité sociale

Le site ne prévoit pas la réalisation de logements sauf si leur présence est nécessaire au fonctionnement des équipements.

Phasage

Un phasage est possible dès lors que les opérations projetées ne débouchent pas sur la création de délaissés inconstructibles et d'impasses définitives.

L'aménagement du site s'effectuera en plusieurs tranches. La première débutera à l'horizon 2027.

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENT

De vastes emprises seront préservées de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes. La nature et les espaces vierges devront rester omniprésents sur le site (arbres remarquables, arbres fruitiers, taillis, arbustes, végétation méditerranéenne). Les essences seront choisies en fonction du contexte local et des évolutions climatiques notamment adaptés au climat méditerranéen et à la sécheresse.

L'aqueduc et le talus boisé devront être l'armature paysagère principale. L'aqueduc reliera le nord et le sud du site et devra être accompagné d'aménagement paysager.

La masse végétale au sud et à l'est du site devra être préservée pour faire office de zone tampon entre la D2E11 et les futurs équipements publics.

Lutte contre le réchauffement climatique

Les teintes claires seront favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.

Les matériaux du projet seront perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement devront favoriser la mise en place de panneaux solaires pour favoriser les économies énergétiques et/ou une végétalisation permettant une meilleure intégration paysagère.

Risque

Les futures opérations tiendront compte de tous les risques et en particulier le ruissellement.

ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès et voirie

Afin de préserver le caractère paysage et non artificialisé du site, il n'est pas prévu de voie carrossable de desserte interne à la zone (hormis les voies d'accès nécessaires pour les services de secours et les véhicules d'entretien).

L'accès au site devra être réalisé depuis le Chemin des Vignés.

La circulation interne au site se fera majoritairement par des traversées modes doux. Elles devront être réalisées dans une logique d'optimisation des circulations et pour permettre une continuité des cheminements piétons et cyclables tout en préservant le caractère naturel du site.

Déplacement doux

Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte au sein et depuis la zone en lien avec les quartiers environnants et le lien entre les futurs équipements.

La majorité des cheminements piétons devront favoriser des aménagements paysagers pour permettre un ombrage des cheminements, inciter les habitants à la marche.

Stationnement

L'imperméabilisation des aires de stationnement devra rester limitée en privilégiant les surfaces en matériaux perméables ou semi-perméables. Les stationnements devront être végétalisés et plantés.

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant au sein du périmètre
- Cimetière existant
- Bâti
- Parcelle
- Surface hydrographique
- Voirie existante

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante

- Dominante d'équipement funéraire
- Dominante équipements sportifs, d'accueil
- P Parc de stationnement
- Espace paysager

Accessibilité / mobilité

- ▲ Accès direct à créer
- ↗ Accès et liaison douce à prévoir

Qualité urbaine et paysagère

- Recul paysager, espace de transition végétale à constituer / traiter
- Espace naturel à conserver
- Espace boisé à préserver
- ||||| Périmètre de protection de l'aqueduc
- Patrimoine à préserver et / ou mettre en valeur



OAP « Balaruc Loisirs »



LOCALISATION ET CONTEXTE

Le secteur de la future « Balaruc Loisirs » représente une zone d'environ 10 ha au nord de la commune et le projet d'OAP s'établit sur un périmètre d'environ 7ha.

Situé au nord-ouest du quartier de la Rêche et en limite avec Balaruc-le-Vieux, le site est composé de friches agricoles, aujourd'hui non exploitées et de fourrés. Il s'établit également sur le foncier des anciens tennis qui ont été supprimés et sur la déchetterie. Le site est divisé en deux par la RD2.

Le site est encadré par : la voie verte au sud (ancienne voie ferrée), la D2 et le quartier de la Rêche à l'est et la route de la Rêche au nord.

L'environnement direct du secteur d'étude est principalement résidentiel avec le camping des Vignés et des habitations au sud, le quartier résidentiel de la Rêche à l'est et des espaces agricoles et naturels au nord.

La zone de projet se situe en léger contrebas du massif de la Gardiole, mais il bénéficie d'une topographie plutôt plane. Il fait office d'entrée de ville de Balaruc-les-Bains.

PROGRAMMATION

Vocation

Le secteur de « Balaruc Loisirs » a pour objectif le développement de commerces, d'activités tertiaires et de loisirs tout en préservant des emprises naturelles, partagées et perméables. Effectivement, le site cumule plusieurs enjeux stratégiques, notamment :

- L'espace commercial qui jouxte le site au nord constitue les deux pôles majeurs à l'échelle de Sète Agglopôle Méditerranée (avec le centre-ville de Sète),
- Le site est en entrée de ville de Balaruc-les-Bains, qui fait le lien entre l'espace commercial existant de Balaruc-les-Bains et de Balaruc-le-Vieux.
- Enfin il se situe à proximité de la RD 600, axe de transit majeur du grand territoire qui doit faire l'objet d'un raccordement à la RD 2 via le remodelage du giratoire existant. Ces travaux auront pour objectif de repositionner cette partie du territoire au sein du système intercommunal.

Formes urbaines, architecture, patrimoine

Le projet de « Balaruc Loisirs » prévoit le développement d'une programmation mixte devant comprendre la réalisation d'un parc d'activités commerciales complété d'un pôle mixte (commercial et tertiaire) sur la partie nord des Tamaris, intégrant une zone tampon avec les secteurs pavillonnaires, et enfin d'une polarité mixte à dominante de loisirs et hôtellerie sur le secteur sud des Tamaris. Le secteur s'inscrit à proximité de la zone de Balaruc Loisirs existante.

Ces trois polarités s'établiront autour d'un espace paysager central. Ce mail pourra permettre des vocations récréatives et constituera le lien entre les polarités.

Les constructions s'appuieront sur la prise en compte de l'existant, tant dans la dimension urbaine, en assurant une transition sans brutalité avec le tissu d'habitation, des continuités avec le tissu commercial existant, que dans la dimension paysagère, en s'appuyant sur une trame dont la conservation apporterait un réel intérêt au projet ou écologique, ou en intégrant la dimension de grand paysage (massif de la Gardiole). Ainsi :

- Les constructions à vocation commerciale et tertiaire seront au nord, à proximité de la zone commerciale de Balaruc Loisirs. Les mobilités douces (voire la piétonnisation) seront favorisées au sein de celle-ci ainsi qu'en lien avec la zone commerciale existante au nord. Les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+1, soit 10m maximum ;
- Les constructions à vocation touristique, culturelles et de loisirs devront être réalisées au sud du périmètre de l'OAP. Cette partie accueillera également une offre d'hébergement (sous destination hôtel) en lien avec l'activité de loisirs ;
- Enfin le cœur du site devra permettre une gestion de la transparence hydraulique de l'opération vis-à-vis des écoulements amont, et faire l'objet d'aménagement paysager et permettre la création de lieux de convivialité. Cet espace central permettra de mieux articuler les différentes polarités et ménager des vues en direction du Massif de la Gardiole.

Les constructions devront intégrer si possible l'impact de leur ombre portée et proposer des vues sur le grand paysage.

Mixité sociale

Le site ne prévoit pas la réalisation de logements.

Phasage

Un phasage est possible dès lors que les opérations projetées limitent la création de délaissés inconstructibles et d'impasses définitives.

L'aménagement du site s'effectuera en plusieurs tranches. La première débutera à l'horizon 2027 et débutera par le secteur sud (secteur d'activités de loisir et touristiques).

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENT

De vastes emprises seront préservées de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes, notamment un vaste espace paysager qui s'étendra d'est en ouest.

Des bassins de rétentions devront être installés et dimensionnés en conséquence. Ils devront être traités de manière paysagère, une végétalisation et un enherbement permettant d'améliorer l'intégration paysagère, le rôle en matière d'épuration des eaux et l'accueil de biodiversité. La végétation présente au sein et en bordure du site (notamment les bosquets et alignements d'arbres) devra être conservée au maximum et intégrée au projet. Les essences seront choisies en fonction du contexte local et des évolutions climatiques notamment adaptés au climat méditerranéen et à la sécheresse.

Lutte contre le réchauffement climatique

Les teintes claires seront favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.

Les revêtements des voiries, trottoirs, cheminement piétons, seront perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

Risque

Les futures opérations tiendront compte de tous les risques et en particulier celui d'inondation et de ruissellement.

L'aménagement du secteur devra également tenir compte de la canalisation d'eau potable d'Issanka.

Enfin, les principes d'aménagement du projet devront aussi :

- Éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou directement dans tout réseau pluvial sauf ceux conçus à cet effet dans le cadre de l'opération,
- Rejeter les eaux dans les ouvrages dédiés du projet,
- Favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes.

ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès et voirie

Le projet devra intégrer le futur barreau routier du département reliant la RD2 à la RD600. La RD2 pourra être requalifiée en boulevard urbain apaisé. La composition urbaine devra s'y développer autour pour créer un nouvel îlot connecté à la ville grâce à de nouvelles liaisons piétonnes et routières.

Le pôle dédié principalement au commerce, dans le prolongement de Balaruc Loisirs, devra favoriser les mobilités actives via des rues piétonnes.

Le secteur dédié aux activités de loisirs et d'hôtellerie sera accessible (entrée/sortie) de manière sécurisée et fluide, depuis la RD2 qui pourra se faire via un carrefour giratoire.

Déplacement doux

Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec les quartiers environnants, la zone commerciale existante, Balaruc Loisirs, la voie verte).

Le pôle commercial au nord sera le support de développement d'une rue piétonne commerçante permettant de desservir le secteur et le relier à la zone commerciale existante de Balaruc-le-Vieux.

Un effort particulier sur le traitement des continuités piétonnes et cyclables sera réalisé.

La majorité des cheminements piétons devront favoriser des aménagements paysagers pour permettre un ombrage des cheminements, et inciter les habitants à la marche.

Stationnement

L'imperméabilisation des aires de stationnement devra rester limitée en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés. Les stationnements pourront être végétalisés et plantés préférentiellement (les places dites PMR pourront déroger à ces obligations afin de permettre une utilisation optimale par ces usagers).

Le Cahier des prescriptions urbaines, paysagères (voire environnementales), et architecturales rappellera le pourcentage d'imperméabilisation maximal des parcelles autorisées. Dans certains cas, les PC devront intégrer des revêtements de stationnement perméables.

Transports en commun

Le site est d'ores et déjà desservi par une ligne de transport en commun (bus). La desserte devra être réorganisée si besoin en point de correspondance/mutualisation associant dépôse-reprise voyageurs et régulation pour améliorer la connexion entre Balaruc loisirs, l'hypermarché, la zone de projet, et le nouveau PEM de Balaruc-le-Vieux. Le projet devra également prendre en considération le projet de Sète Agglopôle Méditerranée de transformation de la RD2 depuis Sète et le projet de TCSP.

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant au sein du périmètre
- Bâti
- Parcels
- Surface hydrographique
- Voirie existante
- Voie douce existante

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante

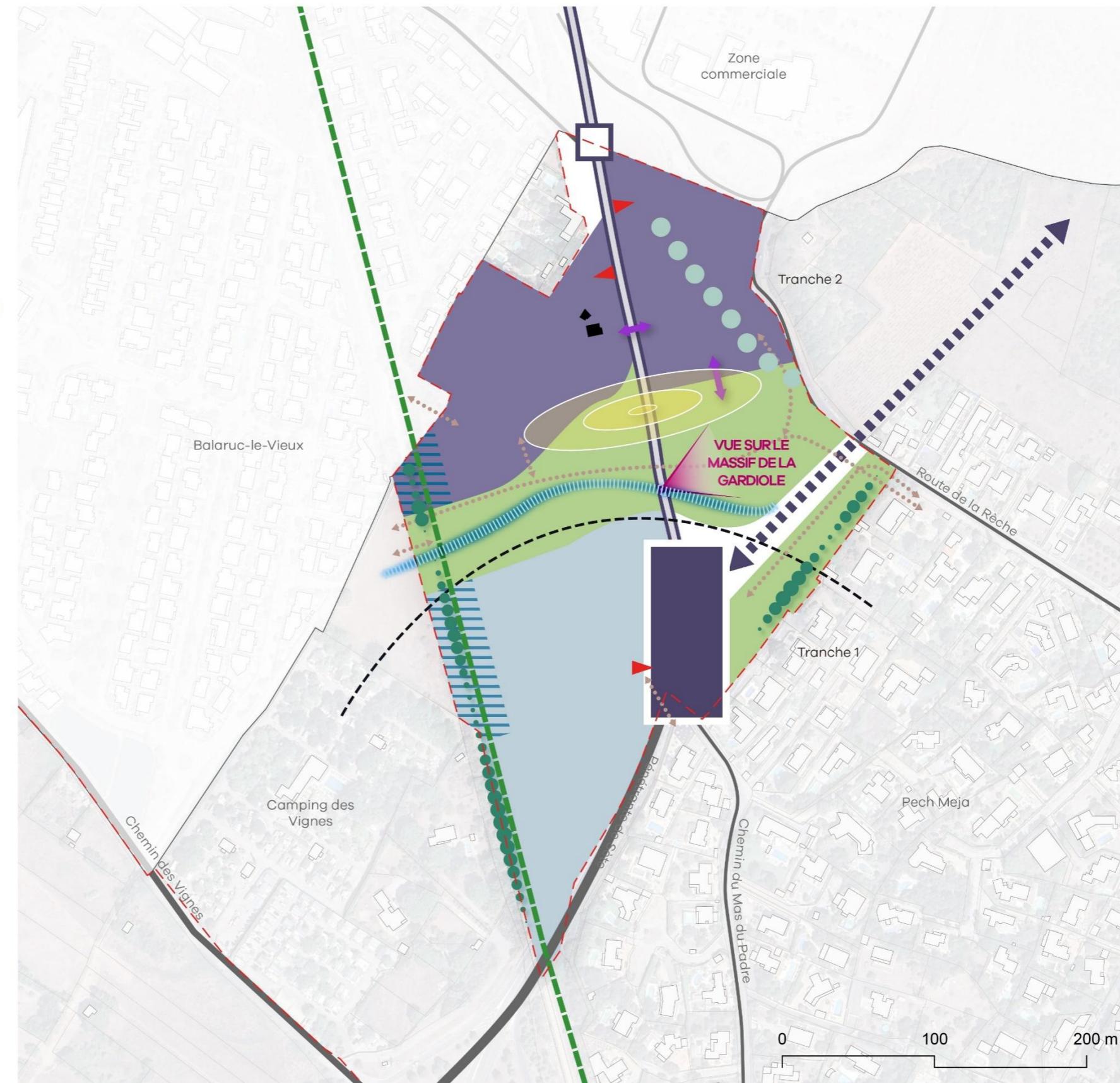
- Dominante commerciale/tertiaire
- Dominante équipements loisirs et tourisme

Accessibilité / mobilité

- > Voirie structurante à créer (liaison avec la RD600)
- Boulevard urbain à aménager
- Carrefour à traiter
- Carrefour à créer
- ▲ Accès direct à créer
- > Liaison douce à prévoir
- > Rue commerçante piétonne

Qualité urbaine et paysagère

- Espace de convivialité à aménager
- Espace paysager
- Transparence hydraulique
- Haie existante à préserver
- Alignement d'arbre à préserver
- Bassin de rétention (position de principe)
- Perspective paysagère à préserver et valoriser



OAP « Entrée de ville »



LOCALISATION ET CONTEXTE

Le secteur « Entrée de ville » s'étend sur environ 2,4 ha au sud de la commune.

Situé entre la presqu'île et le quartier des Usines, il comprend l'axe d'entrée de ville (D2 dite « pénétrante de Sète »), d'un côté la raffinerie, et de l'autre la frange commerciale/industrielle.

Le site est encadré par : l'avenue de la Gare au nord, la voie verte à l'est (ancienne voie ferrée), la zone d'activités à l'ouest, et l'étang de Thau avec son port Suttel au sud.

L'environnement direct du secteur d'étude est mixte : résidentiel au nord, artisanal à l'ouest et commercial à l'est.

C'est un secteur situé à proximité d'une grande zone de projet sur la commune : le quartier des Nieux.

La zone se caractérise par une topographie et des axes qui divisent.

PROGRAMMATION

Vocation

Ce secteur d'OAP a pour objectif d'affirmer l'image d'entrée de ville et de réactiver une polarité urbaine au croisement de la route de Sète et l'avenue de la Gare, en lien avec l'ancienne gare comme signal générant un effet de « halte ».

Cela se traduit par une requalification des espaces publics, l'insertion des mobilités actives, la valorisation du patrimoine existant et le développement d'une mixité fonctionnelle et programmatique grâce à la mutation de la frange commerciale.

Parallèlement à ça, l'unité foncière de l'ancienne raffinerie s'ouvre pour permettre le dévoiement de l'avenue de la Gare couplé à une nouvelle offre en stationnement notamment relais, et ainsi apaiser la presqu'île en favorisant les mobilités actives et l'usage des transports en commun (parking-relais).

Formes urbaines, architecture, patrimoine

Le passage du TCSP sur la D2 vise à transformer l'axe routier de transit en un boulevard urbain. La mutation de la frange commerciale doit, quant à elle, permettre d'enclencher une mixité fonctionnelle et programmatique.

Les constructions devront développer des rez-de-chaussée actifs propices à la déambulation. Elles devront se mettre en recul de la D2 et maintenir un alignement avec le bâtiment de l'ancienne gare, témoin de l'histoire, à mettre en valeur. Les étages seront résidentiels. Les formes urbaines seront des collectifs, admettant redans et saillies pour rythmer la façade urbaine.

En outre, ce secteur fait aussi l'objet d'une servitude de résidence principale permettant d'imposer à toutes les constructions nouvelles de logements situés dans ce secteur d'être exclusivement à usage de résidence principale (cf. pièce C1 - plan de zonage et C2 – règlement écrit).

Les deux maisons de maître de part et d'autre de l'avenue de la Gare ainsi que les maisons ouvrières à l'ouest de la D2 devront faire l'objet d'une préservation patrimoniale.

Les hauteurs sont limitées à R+2 (soit 11 m maximum) afin de mettre en valeur les constructions patrimoniales existantes sans jamais les dépasser. Les toits en pente seront à privilégier.

L'objectif est d'atteindre une densité nette de 30 logements à l'hectare. Cette densité pourra être optimisée sous réserve qu'elle respecte l'ensemble des autres orientations de l'OAP.

Les constructions s'appuieront sur les formes urbaines environnantes afin de proposer une volumétrie similaire ainsi qu'un langage architectural garantissant la bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

Les constructions devront intégrer si possible l'impact de leur ombre portée, proposer des vues sur le grand paysage et ne pas aveugler les vues sur le grand paysage depuis le quartier de la Rèche.

Mixité sociale

Les opérations devront prévoir une part de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale. Chaque opération réalisée devra permettre la création de 40% de logements sociaux et 10% d'accès sociaux.

Phasage

Un phasage est possible dès lors que les opérations projetées limitent la création de délaissés inconstructibles et d'impasses définitives.

L'aménagement du site s'effectuera en plusieurs tranches en fonction des secteurs : la raffinerie du Midi, les Bas Fourneaux et la Manne. La première débutera à l'horizon 2027.

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENT

Sur l'ancienne raffinerie, la majeure partie des emprises du site sera préservée de l'urbanisation pour sacrifier des ensembles paysagers existants notamment classés en espace boisé et pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes.

Les essences végétales seront choisies en fonction du contexte local et des évolutions climatiques notamment adaptés au climat méditerranéen, au sol, à la proximité de la nappe, et à la sécheresse.

Lutte contre le réchauffement climatique

Les teintes claires seront favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.

Les revêtements des voiries, trottoirs, cheminements piétons, seront perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

Risque

Les futures opérations tiendront compte de tous les risques et en particulier celui d'inondation et de ruissellement.

Les principes d'aménagement du projet devront éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, sur le domaine public.

ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès et voirie

La desserte devra s'appuyer sur les connexions existantes et futures.

Déplacement doux

Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec les quartiers environnants tels que la ZAE ou les Nieux, le port Suttel et la voie verte).

Un effort particulier sur le traitement des continuités piétonnes et cyclables devra être réalisé.

La majorité des cheminements piétons devront favoriser des aménagements paysagers pour permettre un ombrage des cheminements, et inciter les habitants à la marche.

Stationnement

Les aires de stationnement seront perméables dès que cela est possible en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés.

Le parking relais sera un ouvrage en tant quel tel d'une hauteur maximum en R+1.

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Parcelle
- Surface hydrographique
- Voirie existante
- Voie verte

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante

- Secteur d'intensité urbaine
- Secteur mutable mixte
- Dominante résidentielle
- Frange commerciale
- Espace et infrastructure portuaire
- P Parc de stationnement

Accessibilité / mobilité

- Accès et liaison douce à prévoir
- Centralité urbaine à développer
- Voie structurante à créer
- Carrefour à requalifier

Qualité urbaine et paysagère

- Patrimoine à préserver et / ou mettre en valeur
- ↓ Implantation des constructions en recul de la RD, dans la continuité du bâtiment patrimonial
- Zone humide à prendre en compte
- Espace de renaturation et/ou dépollution
- Espace boisé clasé à préserver
- Parc paysager
- Haie existante ou à constituer
- ◀ Perspective paysagère à préserver et valoriser



OAP « Les Vignés »



LOCALISATION ET CONTEXTE

Le secteur des « Vignés » s'étend sur environ 1,5 ha au nord de la commune.

Situé au sud du camping des Vignés, il comprend des parcelles libres et des parcelles urbanisées (deux habitations).

Le site est encadré par : la D2 dite « pénétrante de Sète » au sud, et le camping au nord.

L'environnement direct du secteur d'étude est principalement résidentiel avec le camping des Vignés et des habitations au sud, le quartier résidentiel de la Rêche à l'est et le secteur futur de Balaruc-Loisirs.

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

La zone bénéficie d'une topographie plutôt plane et fait office d'entrée de ville de Balaruc-les-Bains.

PROGRAMMATION

Vocation

Le secteur des Vignés a pour objectif le développement de logements, en densification urbaine tout en valorisant le maintien d'entreprises naturelles, partagées et perméables. Effectivement, le site est à l'articulation de deux sites de projets futurs et stratégiques. Le potentiel que représentent ces villas, notamment du fait de la présence de jardins associés, est à considérer comme une capacité mobilisable pour la production de logements en renouvellement urbain.

Néanmoins, le site n'est actuellement pas desservi par les réseaux et l'accès aux parcelles est contraint. Par conséquent, les constructions ne pourront se réaliser que lorsque la connexion aux différents réseaux et l'élargissement de l'impassée des Vignés seront réalisés et mis en service.

Formes urbaines, architecture, patrimoine

Une variété de typologie de logements devra être proposée (logements intermédiaires, individuels jumelés, groupés ...).

L'objectif est d'atteindre une densité nette minimum de 40 logements à l'hectare, soit environ 60 logements. Cette densité pourra être optimisée sous réserve qu'elle respecte l'ensemble des autres orientations de l'OAP.

Les constructions s'appuieront sur les formes urbaines environnantes afin de proposer une volumétrie similaire. Les hauteurs sont limitées à R+1 (environ 9m) afin de prendre en compte la topographie du terrain et la typomorphologie des bâtiments présents à proximité.

Les constructions devront intégrer si possible l'impact de leur ombre portée et proposer des vues sur le grand paysage.

Mixité sociale

Les opérations devront prévoir une part de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale. Chaque opération réalisée devra permettre la création de 40% de logements sociaux et 10% d'accès sociaux.

Phasage

Un phasage est possible dès lors que les opérations projetées limitent la création de délaissés inconstructibles et d'impasses définitives.

L'aménagement du site s'effectuera en plusieurs tranches en fonction des secteurs.

La particularité de ce secteur réside dans le fait qu'il n'est actuellement pas desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées et que l'accès aux parcelles est contraint. Par conséquent, les travaux liés à ces opérations ne pourront être effectués une fois le raccordement au réseau et l'élargissement de la voirie réalisés.

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENT

Des emprises seront préservées de l'urbanisation pour permettre d'aménager des espaces verts et des lieux de convivialité en lien avec les contraintes hydrauliques existantes.

Des bassins de rétentions devront être installés et dimensionnés en conséquence. Ils devront être traités de manière paysagère, avec une végétalisation et un enherbement permettant d'améliorer l'intégration paysagère, le rôle en matière d'épuration des eaux et l'accueil de biodiversité.

Les essences seront choisies en fonction du contexte local et des évolutions climatiques notamment adaptés au climat méditerranéen et à la sécheresse.

Une masse végétale devra être réalisée pour faire office de zone tampon entre le camping et la future opération.

Située en entrée de ville, l'opération constituera la première image de la commune pour les habitants et usagers. L'objectif sera alors de rechercher une qualité architecturale et de favoriser une configuration urbaine visant à bien insérer l'ensemble des aménagements dans son environnement.

Lutte contre le réchauffement climatique

Les teintes claires seront favorisées pour les revêtements de sols afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albédo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.

Les revêtements des voiries, trottoirs, cheminements piétons, seront perméables dès que cela est possible pour ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

Risque

Les futures opérations tiendront compte de tous les risques et en particulier celui de ruissellement.

Les principes d'aménagement du projet devront éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, sur le domaine public.

ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès et voirie

La desserte devra s'appuyer sur les connexions existantes et leur apaisement, notamment le chemin des Vignés et l'impasse des Vignés.

La particularité de ce secteur réside dans le fait qu'il n'est actuellement pas desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées et que l'accès aux parcelles est contraint. Par conséquent, les travaux liés à ces opérations ne pourront être effectués une fois le raccordement au réseau et l'élargissement de la voirie réalisés.

Déplacement doux

Des liaisons piétonnes devront être prévues afin d'assurer la desserte à l'intérieur et depuis la zone (lien avec les quartiers environnants, la zone de Balaruc Loisirs...).

Un effort particulier sur le traitement des continuités piétonnes et cyclables devra être réalisé.

La majorité des cheminements piétons devront favoriser des aménagements paysagers pour permettre un ombrage des cheminements, et inciter les habitants à la marche.

Stationnement

L'imperméabilisation des aires de stationnement devra rester limitée en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés.

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant au sein du périmètre
- Bâti
- Parcels
- Surface hydrographique
- Voirie existante
- Voie douce existante

COMPOSITION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Programmation dominante

- Dominante résidentielle

Accessibilité / mobilité

- Carrefour existant
- ▲ Accès direct à créer
- Accès et liaison douce à prévoir

Qualité urbaine et paysagère

- Recul paysager, espace de transition végétale à constituer/ traiter
- ◀ Perspective paysagère à préserver et valoriser

