

COMMUNE DE BALARUC- LE-VIEUX

Département de l'Hérault (34)

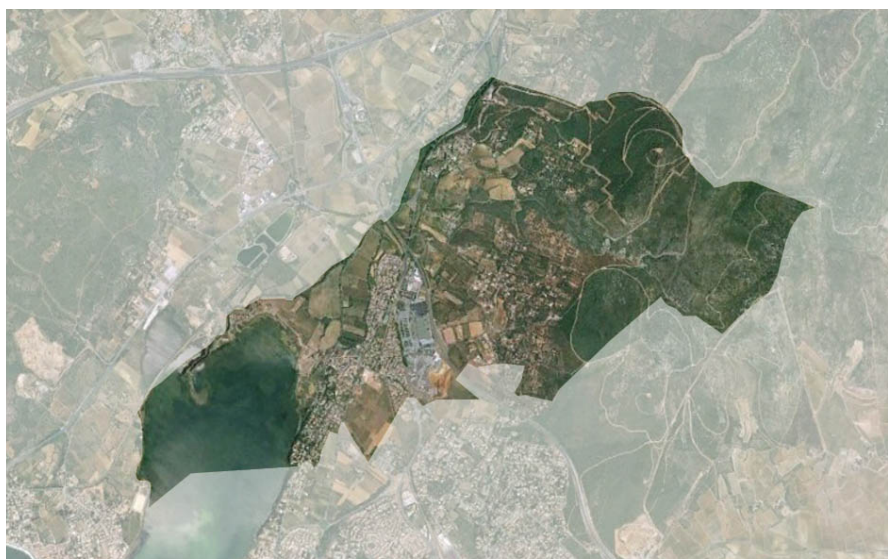
2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

ADELE-SFI
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com



AGENCE MTD A
47 Avenue des Ribas
13 770 VENELLES
Tel : 04 42 20 12 57
Fax : 09 55 35 08 61
mtda@mtda.fr
www.mtda.fr



Débat en Conseil Municipal le 19 juillet 2016

Approbation du POS révisé : DCM du 23 février 1993

Prescription d'élaboration du PLU : DCM du 27 juin 2014

Arrêt du projet de PLU : DCM du 28 février 2017

Approbation du PLU : DCM du 16 janvier 2018

Vu pour être annexé à la DCM du

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
OBJET DU PADD	4
CONTENU DU PADD	4
I. <u>ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D. DE BALARUC-LE-VIEUX</u>	5
1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE.....	6
1.1. MODERER LA CONSOMMATION D’ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	6
1.2. MAINTENIR LE SECTEUR BATI DES GARRIGUES DANS SA LIMITE ACTUELLE, AVEC DES DENSITES ADAPTEES AU CONTEXTE	6
1.3. POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L’OFFRE EN LOGEMENTS	7
1.4. AMELIORER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS	7
1.5. PREVOIR LA REALISATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS ET D’ESPACES PUBLICS	8
2. RENFORCER LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	9
2.1. ACCOMPAGNER ET PRENDRE EN COMPTE LE PROJET DE REQUALIFICATION ET D’EXTENSION DE L’ESPACE COMMERCIAL DE BALARUC.....	9
2.2. PRESERVER UN POLE ECONOMIQUE DE PROXIMITE DANS LE CENTRE DU VILLAGE	9
2.3. DEVELOPPER L’ACTIVITE ECONOMIQUE LIEE AU TOURISME.....	10
2.4. MAINTENIR ET CONFORTER L’ACTIVITE AGRICOLE	10
3. PROMOVOIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE, ENTRE ETANG DE THAU ET MASSIF DE LA GARDIOLE	11
3.1. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES AINSI QUE LES CORRIDORS ECOLOGIQUES	11
3.2. PRESERVER LES GRANDS PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BATI DE LA COMMUNE	12
3.3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS	12
3.4. PRESERVER LA QUALITE DES EAUX ET DIMINUER LA POLLUTION DES EAUX DE L’ETANG DE THAU.....	13
3.5. ENCADRER L’UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES	13
II. <u>CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE BALARUC-LE-VIEUX.....</u>	14

PREAMBULE

OBJET DU 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).**

Lorsqu’une commune souhaite mener une réflexion globale sur l’avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d’aménagement et d’urbanisme intégrant des principes de développement durable, le PADD est l’outil qui définit et justifie l’élaboration du projet communal. Des orientations d’aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires. Ce P.A.D.D. constitue également un document d’information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

CONTENU DU PADD

Article L151-5 du Code de l’urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

I. ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D. DE BALARUC-LE-VIEUX

1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE

Balaruc-le-Vieux a connu un fort développement ces dernières années, notamment en liaison avec la réalisation du lotissement des Vignés (près de 300 nouveaux logements). Ainsi, la commune compte environ 2 550 habitants en 2013 (population légale INSEE au 1^{er} janvier 2016).

Aujourd’hui Balaruc-le-Vieux souhaite assurer un développement maîtrisé pour les prochaines années dans le cadre de la mise en œuvre de son PLU, tout en maintenant son dynamisme et son cadre de vie. Ainsi le projet communal s’attache à :

1.1. MODERER LA CONSOMMATION D’ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Entre 2005 et 2015, se sont environ 14 ha d’espaces agricoles et naturels qui ont été consommés par le développement urbain de Balaruc-le-Vieux, notamment par la réalisation de l’opération des Vignés. Dans le cadre de son PLU, la commune se doit de modérer son développement par rapport aux dernières années, ainsi le projet communal s’attache à :

- **Diminuer fortement le rythme de croissance de la commune** : croissance envisagée d’environ +0,4%/an à l’horizon 2030 contre +1,9%/an entre 2007 et 2012.
- **Lutter contre l’étalement urbain** : ainsi, à l’horizon 2030, il ne sera consommé qu’environ 3 ha d’espaces agricoles et naturels, essentiellement pour l’extension de la zone commerciale. Concernant l’habitat, le projet de PLU ne prévoit pas d’extension par rapport aux zones définies dans le POS, à l’inverse, certains espaces sont rebasculés en zone agricole ou naturelle.
- **Utiliser le tissu urbain existant afin de produire des logements.**

La totalité de la production de logements attendue ces prochaines années pourra être assurée au sein de l’enveloppe urbaine existante à la fois par :

- mobilisation des disponibilités foncières (« dents creuses ») encore existantes au sein du tissu urbain existant, dans le village mais aussi dans le quartier des « Garrigues »,
- densification ponctuelle par redécoupage parcellaire (peu de possibilités en raison du tissu urbain déjà assez dense),
- mobilisation d’une partie du parc de logements vacants.

- **Permettre uniquement des extensions limitées des habitations existantes situées dans le secteur des Rouquayrols.**

Ce secteur déconnecté de l’urbanisation du village et situé en limite du site classé de la Gardiole, accueille quelques habitations existantes. Il n’a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, mais les habitations existantes doivent pouvoir faire l’objet d’extensions limitées.

1.2. MAINTENIR LE SECTEUR BATI DES GARRIGUES DANS SA LIMITE ACTUELLE, AVEC DES DENSITES ADAPTEES AU CONTEXTE

Le secteur des « Garrigues » situé à l’Est de la RD600 est en partie urbanisé et classé en zone d’urbanisation future depuis de nombreuses années. De par ses caractéristiques (faibles densités, situation au delà de la RD600, qualité paysagère, etc...), ce secteur n’a pas vocation à être étendu ni densifié trop fortement. **Le PLU doit toutefois s’attacher à permettre l’urbanisation des quelques disponibilités foncières résiduelles au sein de ce secteur.**

L’urbanisation de ces disponibilités résiduelles doit se faire dans le **respect des caractéristiques actuelles du quartier** : faibles densités bâties, grandes parcelles végétalisées, etc... afin de préserver l’identité de cette zone de « garrigues habitées ».

1.3. POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L’OFFRE EN LOGEMENTS

La réalisation du quartier des Vignés a permis de produire des logements diversifiés tant en terme de typologies (logements collectifs, logements intermédiaires en bande, logements individuels, etc...) que de modes d’occupation (logements aidés, logements en accession, etc...). **La commune souhaite poursuivre cette diversification de l’offre en logements, notamment dans un souci de mixité sociale.**

1.4. AMELIORER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

La commune est située entre Sète et l’échangeur autoroutier de Poussan, à ce titre elle est traversée par des axes de communications structurants très fréquentés. La bonne gestion des déplacements est à ce titre un enjeu important, mis en relief par le Plan des Déplacements Urbains (PDU) de Thau Agglo. Le projet communal de Balaruc-le-Vieux vise notamment à :

- **Prendre en compte la requalification de la RD 600 et permettre la réalisation d’un nouveau barreau d’accès à Balaruc-le-Vieux.**

Le projet de territoire doit prendre en compte les projets de mise à 2x2 voies de la RD600 et de création d’un nouveau barreau d’accès à la commune qui sont inscrits au PDU de Thau Agglo.

- **Accompagner le projet de requalification de la RD2 en « Boulevard Urbain ».**

Il s’agit d’un projet majeur, inscrit au PDU de Thau Agglo, la requalification de cette voie en véritable « boulevard urbain » (circulations automobiles, transports collectifs en site propre et cheminements doux) permettra à la fois de sécuriser la traversée de la commune, de faciliter les liaisons piétonnes entre le village et la zone commerciale, mais aussi de traiter cette entrée de ville très fréquentée de manière qualitative, en lien avec la requalification de la zone commerciale.

- **Développer le réseau de cheminements doux.**

Balaruc-le-Vieux compte déjà plusieurs cheminements doux. Il s’agit de poursuivre les efforts et de favoriser la mise en place de nouveaux cheminements doux permettant de relier les différents quartiers entre eux, mais également de favoriser les liens avec les zones naturelles de la commune (Gardiole et rives de l’étang de Thau notamment).

- **Renforcer la desserte en transports collectifs.**

Le projet d’aménagement global de la commune doit pouvoir permettre la mise en place d’un pôle multimodal (transports urbain et péri-urbains, parking relais, etc...) prévu par le PDU de Thau Agglo dans le secteur à l’interface de la RD2 et de la zone commerciale de Balaruc.

Ces actions liées aux transports collectifs (mais aussi au développement des circulations douces) s’inscrivent dans la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

1.5. PREVOIR LA REALISATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS ET D’ESPACES PUBLICS

Balaruc-le-Vieux est relativement bien dotée en matière d’équipement et d’espaces publics. Toutefois, la croissance démographique des dernières années, ainsi que le dynamisme associatif qui caractérise la commune, induisent de nouveaux besoins. Dans le cadre du PLU, la commune souhaite :

➤ **Conforter les équipements publics**

Le pôle d’équipements des Vignés, autour de l’école, a vocation à accueillir de nouveaux équipements publics liés aux loisirs et à la vie associative (salle polyvalente, etc...). De la même manière, le pôle d’équipements du stade et des Services Techniques doit être conforté, notamment afin de faire évoluer et moderniser certains équipements existants.

Le développement de la commune induit également d’autres besoins, notamment en terme de gestion des déchets, de réseaux divers et de gestion des eaux pluviales.

➤ **Créer de nouveaux espaces publics, au sein ou à proximité des quartiers d’habitat.**

Il s’agit de poursuivre l’aménagement du quartier des Vignés, par la mise en place d’un espace vert public au sein de la zone afin de répondre aux besoins des habitants. Les espaces publics végétalisés constituent également des îlots de fraîcheur au sein des zones urbanisées.

➤ **Maintenir et valoriser les équipements de loisirs existants, en bordure de l’étang de Thau.**

Les bords de l’étang, en contrebas du village, accueillent plusieurs équipements et aménagement de loisirs (mini-golf, parcours de santé, terrains de pétanque, etc...). Ces équipements sont à maintenir et à revaloriser.

➤ **Permettre le développement des communications numériques**, notamment au sein des quartiers d’habitat et d’activités, dans le cadre des nouvelles opérations et de travaux de voirie. En effet, l’attractivité de la commune tient également à une bonne couverture en terme de communications numériques (réseau haut ou très haut-débit, etc...).

2. RENFORCER LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Le dynamisme économique de Balaruc-le-Vieux est essentiellement lié à la présence de la zone commerciale qui joue un rôle économique majeur à l’échelle du Bassin de Thau. Le développement économique local doit donc s’appuyer sur cette zone mais également sur d’autres vecteurs économiques. A ce titre, le projet communal s’attache notamment à :

2.1. ACCOMPAGNER ET PRENDRE EN COMPTE LE PROJET DE REQUALIFICATION ET D’EXTENSION DE L’ESPACE COMMERCIAL DE BALARUC

« L’espace commercial de Balaruc », qui regroupe les zones commerciales de « la Barrière », de « l’hypermarché » et de « Balaruc Loisirs » est le pôle commercial principal à l’échelle du Bassin de Thau, avec le centre ville de Sète. Une étude de projet urbain global a été lancée par Thau Agglo afin de revaloriser cette zone et l’étendre vers le Sud, en direction de Balaruc-les-Bains. Dans le cadre du PLU de Balaruc-le-Vieux il s’agit notamment de :

➤ **Accompagner la requalification de la zone commerciale existante.**

A travers son PLU, la commune de Balaruc-le-Vieux souhaite faciliter la mise en place des actions envisagées par Thau Agglo pour requalifier la zone, lui redonner une cohérence et une attractivité et ainsi lui permettre de mieux résister à la concurrence des zones commerciales de l’agglomération de Montpellier.

Il s’agit en particulier d’améliorer l’unité visuelle et fonctionnelle de la zone (traitement architectural des bâtiments et des façades, aménagements paysagers, etc...) ainsi que ses liens avec le centre ville (réorganisation des circulations, mise en place de modes de déplacements doux, etc...).

➤ **Permettre l’extension de l’espace commercial en limite avec Balaruc-les-Bains.**

L’extension de la zone commerciale, portée par Thau Agglo et actée par le SCOT du Bassin de Thau, doit permettre de conforter et revaloriser cette zone face à la concurrence des zones commerciales de l’Agglomération de Montpellier.

Le PLU de Balaruc-le-Vieux s’attache donc à permettre la réalisation de cette extension, en continuité de la zone existante, en limite communale avec Balaruc-les-Bains.

2.2. PRESERVER UN POLE ECONOMIQUE DE PROXIMITE DANS LE CENTRE DU VILLAGE

Malgré la concurrence de la zone commerciale, le centre du village accueille encore quelques commerces de proximité qui participent à créer une centralité villageoise essentielle à l’équilibre de la commune. Dans le cadre de son projet communal, Balaruc-le-Vieux souhaite préserver ce pôle de vie. Pour cela il s’agit de **poursuivre les efforts de mise en valeur du centre du village.**

La mise en valeur de l’espace public, notamment dans le cadre de la démarche « cœur de ville », permet de redynamiser le centre du village et d’améliorer son attractivité ce qui favorise le maintien et l’accueil de commerces et de services de proximité

2.3. DEVELOPPER L’ACTIVITE ECONOMIQUE LIEE AU TOURISME

Le renforcement du dynamisme économique de la commune passe également pour le développement de l’activité touristique. Balaruc-le-Vieux a plusieurs atouts à faire valoir, il s’agit notamment de

- **Préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial du centre du village**, afin de renforcer son attractivité.
- **S’appuyer sur la voie verte de l’étang de Thau**, qui traverse la commune et qui permet de relier Bouzigues (et ses mas conchylicoles) à l’Ouest et Balaruc-les-Bains (et ses thermes) au Sud.
- **Mettre en valeur sur les richesses naturelles du territoire** (rives de l’étang de Thau, Massif de la Gardiole, etc...) notamment par le développement de sentiers de randonnée et par la mise en valeur de ces espaces, dans le respect de leur caractère naturel.

2.4. MAINTENIR ET CONFORTER L’ACTIVITE AGRICOLE

Outre leur rôle en terme de biodiversité et de paysage (voir orientation n°3), les zones agricoles de Balaruc-le-Vieux participent également à l’activité économique locale. Il s’agit donc de conforter l’activité agricole présente sur le territoire, notamment en permettant l’implantation de bâtiments agricoles dans certains secteurs, dans le respect des principes de la loi littoral et du PPRI.

3. PROMOVOIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE, ENTRE ETANG DE THAU ET MASSIF DE LA GARDIOLE

La commune de Balaruc-le-Vieux bénéficie d’un territoire de grande qualité, situé à l’interface entre l’étang de Thau à l’Ouest et le Massif de la Gardiole à l’Est. Elle est caractérisée par la présence de milieux naturels riches mais aussi par un patrimoine et des paysages d’intérêt qui concourent à la création d’un cadre de vie agréable et valorisant. Le PLU doit donc s’attacher à préserver la qualité globale du territoire. Dans ce cadre, il s’agit de :

3.1. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES AINSI QUE LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Balaruc-le-Vieux compte de nombreux milieux naturels d’intérêt liés à la fois aux espaces de garrigues (massif de la Gardiole), aux zones humides (vallées et la Vène et étang de Thau) mais aussi aux zones agricoles d’intérêt écologique sur le piémont du massif. Dans le cadre du PLU il s’agit notamment de :

- **Protéger les milieux naturels et en particulier les « espaces remarquables » et les « coupures d’urbanisation » définis dans le SCOT au titre de la loi littoral ainsi que les espaces boisés les plus significatifs**
 - **Massif de la Gardiole** (espace remarquable faisant notamment l’objet d’un plan de gestion)
 - **Zones humides de la vallée de la Vène,**
 - **Etang de Thau et ses rives** (espace remarquable de la Crique de l’Angle).

- **Préserver les zones agricoles**

Outre leur vocation de production, les zones agricoles du Nord de la commune, en piémont avec la Gardiole, ont un intérêt écologique et paysager. Le maintien de zones agricoles tampons entre la garrigue et l’urbanisation permet également de lutter contre les risques d’incendies.

Les zones agricoles situées à l’Ouest de la commune constituent quant à elle une interface entre les zones humides (de la vallée de la Vène et de l’étang de Thau) et l’urbanisation.

- **Préserver et remettre en état les corridors écologiques qui constituent la Trame Verte et Bleue du territoire.**

La vallée de la Vène et ses zones humides associées constituent un corridor écologique majeur, en lien avec l’étang de Thau : sa préservation (et sa remise en état) constituent donc un enjeu très important.

- **Respecter les espaces de fonctionnalité le long des cours d’eau** et le long de la Vène qui joue également un rôle en tant que corridor écologique.

- **Lutter contre la cabanisation et le mitage des espaces agricoles et naturels.**

Il s’agit notamment de préserver les paysages et les réservoirs de biodiversité mais également de lutter contre les pollutions liées aux rejets d’eaux usées dans le milieu naturel fragile de l’étang de Thau.

- **Organiser la fréquentation des espaces naturels pour éviter leur dégradation.**

Il s’agit notamment de poursuivre la mise en œuvre des actions engagées dans le cadre du plan de gestion du Massif de la Gardiole et de permettre la mise en place de certains équipements publics ou collectifs, de manière maîtrisée et compatible, dans le respect de la législation en vigueur, au sein des espaces naturels de la commune, notamment en bordure de l’étang de Thau et dans le Massif de la Gardiole.

3.2. PRESERVER LES GRANDS PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BATI DE LA COMMUNE

La commune de Balaruc-le-Vieux est caractérisée par des grands paysages et un patrimoine variés et de grande qualité, du site classé du Massif de la Gardiole aux rives de l’étang de Thau, en passant par la circulade caractéristique du vieux village. Le projet communal vise à :

➤ **Assurer la préservation du site classé de la Gardiole**

Il s’agit de poursuivre les actions déjà engagées qui visent à stopper le mitage du site classé du massif de la Gardiole par l’urbanisation diffuse et protégeant strictement ces espaces à travers le PLU. Plus globalement, le projet vise à maintenir les grands paysages et les relations visuelles (grands points de vues) entre la Gardiole et l’étang de Thau, en particulier via la préservation des espaces agricoles stratégiques situés sur le piémont du massif.

➤ **Préserver la qualité patrimoniale et architecturale du vieux village**

Le projet communal vise notamment à préserver le caractère patrimonial et caractéristique de la circulade du vieux village qui joue un rôle important en terme d’identité locale et d’image pour la commune. Les vues sur la silhouette du village depuis les rives de l’étang de Thau sont notamment à préserver.

➤ **Poursuivre la requalification des entrées de ville**

Des actions de traitements paysagers ont déjà été menées en bordure de la RD2 (principale entrée de ville), le PLU s’attache également à intégrer et à permettre la mise en œuvre des actions de requalification de la zone commerciale de Balaruc, dans le cadre du projet urbain global du secteur porté par Thau Agglo.

3.3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de Balaruc-le-Vieux qui a été approuvé le 25/01/2012. La commune est également soumise à des risques de feux de forêt, notamment sur les flancs du massif de la Gardiole. Dans le cadre du projet de PLU, la commune s’attache à :

➤ **Prendre en compte les dispositions du PPRI de Balaruc-le-Vieux**

Le développement de la commune doit se faire en prenant en compte le PPRI, il s’agit en particulier de ne pas soumettre de nouvelles populations aux risques les plus importants.

➤ **Prendre en compte les risques liés aux incendies de forêt.**

Le risque de feux de forêt est essentiellement présent à l’Est de la RD600, sur les flancs du massif de la Gardiole. Le projet de PLU prévoit de limiter le développement de l’urbanisation dans ces secteurs.

➤ **Améliorer la gestion des ruissellements pluviaux.**

Il s’agit notamment d’intégrer et permettre la mise en œuvre des actions de réduction des risques liés aux ruissellements définies dans le cadre du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

3.4. PRÉSERVER LA QUALITÉ DES EAUX ET DIMINUER LA POLLUTION DES EAUX DE L’ÉTANG DE THAU

La qualité des eaux de l’étang de Thau est impactée par les différents rejets et pollutions qui concernent son bassin versant et se concentrent dans la lagune sous l’effet des ruissellements. L’amélioration de la qualité des eaux de la lagune est un enjeu important aussi bien d’un point de vue touristique, qu’économique (qualité des coquillages) et environnemental. Ainsi, dans le cadre de la mise en place de son PLU, la commune de Balaruc-le-Vieux contribuera à améliorer la qualité des eaux. Pour cela il s’agit en particulier de :

➤ **Préserver la ressource en eau.**

Il s’agit en particulier de limiter l’urbanisation sur les flancs du massif de la Gardiole, à l’Est de la RD600, qui abrite une zone de vulnérabilité très forte pour la ressource en eau.

➤ **Préserver et améliorer la qualité des eaux de la lagune.**

La commune souhaite permettre la mise en œuvre des actions d’amélioration de la qualité des eaux de la lagune définies dans le cadre du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

➤ **Pérenniser la suppression des produits phytosanitaires.**

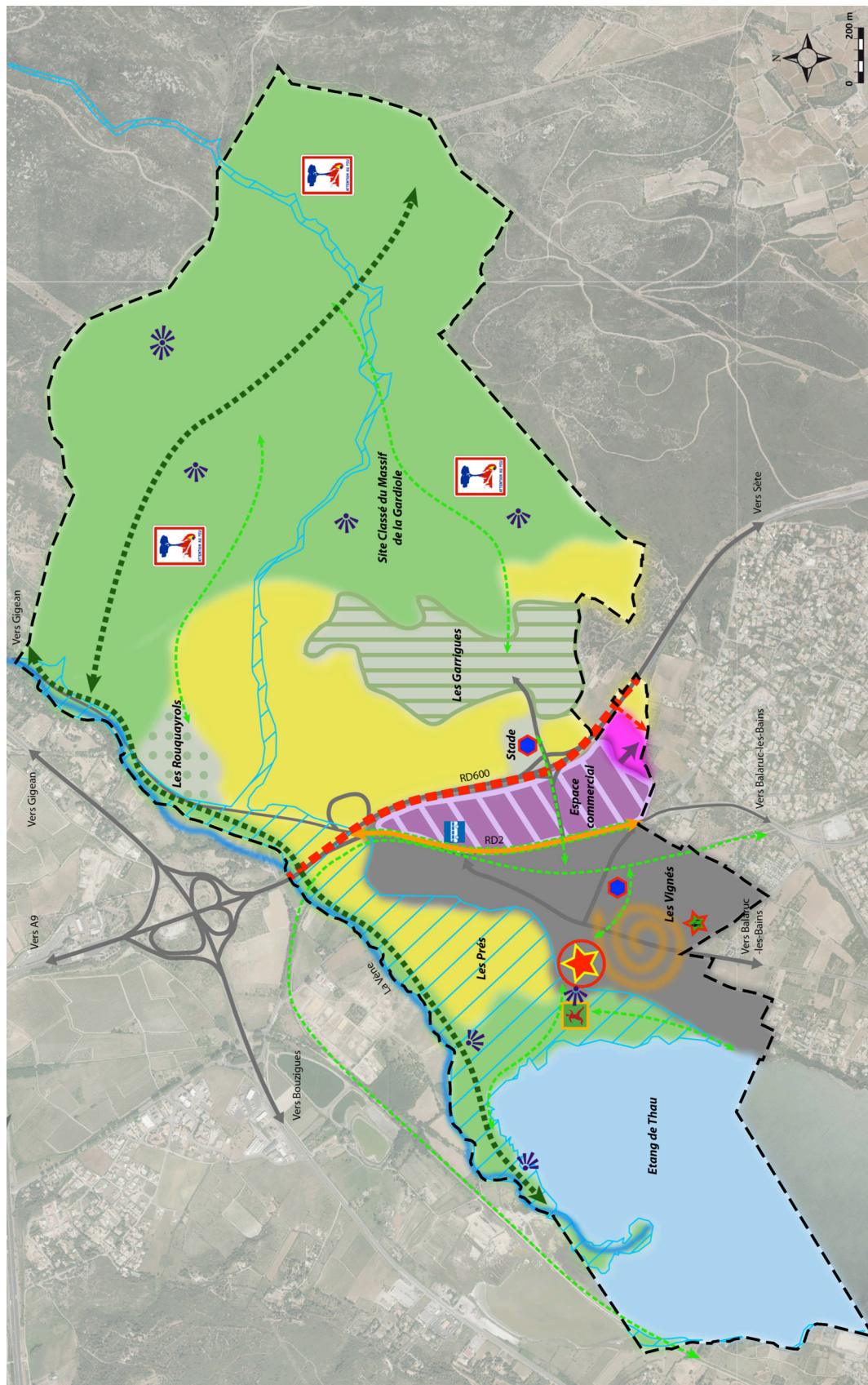
La commune s’est engagée dans l’opération « Vert Demain » qui vise à supprimer l’usage des produits phytosanitaires et à mettre en place des pratiques de gestion durable des espaces verts.

3.5. ENCADRER L’UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

La commune souhaite **encadrer l’utilisation des énergies renouvelables**, dans un souci de développement durable mais aussi de préservation de la qualité de vie et du patrimoine bâti dans le village. Il s’agit de règlementer l’implantation des différents dispositifs de production d’énergies renouvelables de manière à limiter les différentes nuisances (sonores notamment) et leur impact paysager, en particulier dans le centre du village.

II. CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE BALARUC-LE-VIEUX

Rappel : la carte de synthèse des orientations du PADD, exprime et localise ses principales orientations, sans préjudice des conditions définies dans la partie écrite du document.



- 1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE**
- Utiliser le tissu urbain existant afin de produire des logements
 - Maintenir le secteur bâti des «Garrigues» dans sa limite actuelle, avec des densités adaptées
 - Permettre uniquement des extensions limitées des habitations existantes dans le secteur des Rouquayrols
 - Prendre en compte la requalification de la RD 600 et permettre la réalisation d'un nouvel accès
 - Accompagner le projet de requalification de la RD2 en « Boulevard Urbain »
 - Développer le réseau de cheminements doux
 - Renforcer la desserte en transports collectifs
 - Conforter les équipements publics
 - Créer de nouveaux espaces publics
 - Maintenir et valoriser les équipements de loisirs existants, en bordure de l'étang de Thau
- 2. RENFORCER LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE**
- Accompagner la requalification de la zone commerciale existante
 - Permettre l'extension de l'espace commercial
 - Préserver un pôle économique de proximité dans le centre du village
 - Maintenir et conforter l'activité agricole
- 3. PROMOUVOIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE, ENTRE ETANG DE THAU MASSIF DE LA GARDIOLE**
- Préserver les milieux naturels
 - Préserver les zones agricoles
 - Préserver et remettre en état les corridors écologiques
 - Préserver et mettre en valeur la qualité patrimoniale et architecturale du centre du village
 - Maintenir les grands paysages et les points de vue
 - Poursuivre la requalification des entrées de ville
 - Prendre en compte les dispositions du PPRI
 - Prendre en compte les risques liés aux incendies de forêt