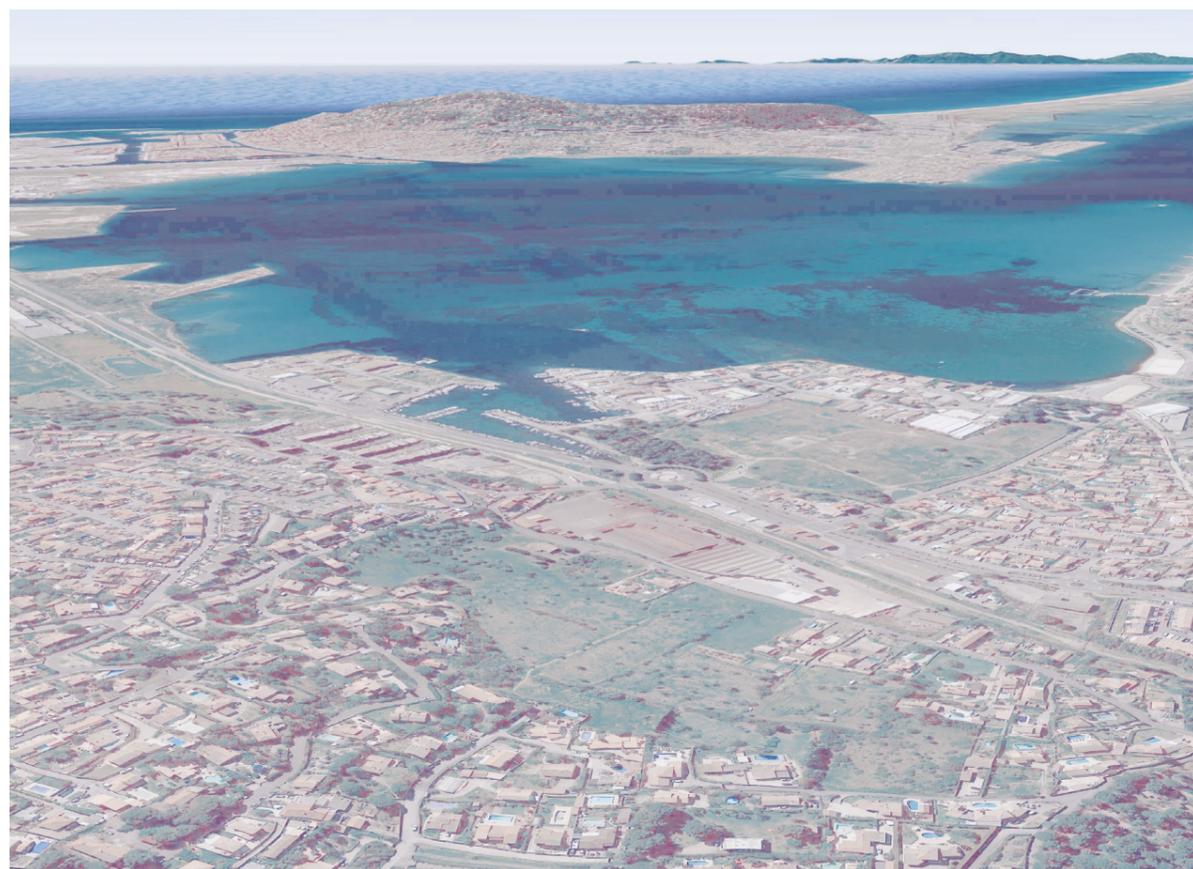


ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE ET ETUDES PREALABLES

DIAGNOSTIC, ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES

3. ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES

AVRIL 2022



Maitre d'ouvrage
VILLE DE BALARUC-LES-BAINS



Atelier GAU / CEAU / CPIE / CITEO / PLUS DE VERT

3. ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES

SOMMAIRE

3.1 GRILLE DES ENJEUX

3.2 SYNTHÈSE DES ENJEUX

- A. INSERTION DANS LE QUARTIER, ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE
- B. ENJEUX HYDROGÉOLOGIQUES
- C. ENJEUX PROGRAMMATIQUES
- D. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
- E. SYNTHÈSE DES ENJEUX

3.3 PLAN D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3.1 GRILLE DES ENJEUX

Enjeu 1	Contexte, histoire et identité	*Conserver et revaloriser, à une échelle élargie, l'identité de ville «réservoir de bien être». En termes de santé, sport et de loisirs
		*Relier physiquement les Nieux au centre ville,
Enjeu 2	Accessibilité, desserte du site et espaces publics	*Réaménager le Chemin d'Aymes, élément structurant pour la desserte piétonne du site
		*sécuriser les piétons et relier cet axe au réseau de cheminements cyclable et de transports en commun.
		*Etudier un accès secondaire depuis le chemin du Mas du Padre amenant au chemin des Tamaris et le chemin des Nieux .
Enjeu 2	Accessibilité aux commerces et services	*Anticiper l'accroissement des flux de véhicules induits par le développement urbain des Nieux en raccordant le chemin d'Aymes à la RD2
		*répondre à la saturation de l'offre de stationnements publics par une offre complémentaire sur le site où aux environs (futur P+R)
		*trouver des espaces de rencontre et de pause afin de favoriser le lien social
Enjeu 3	Programmation	*Favoriser l'accès aux transports collectifs
		-en améliorant la fréquence du réseau de BUS
		- en assurant les continuités des cheminements doux au travers du quartier des Nieux vers la Gare TCSP et la future voie verte
Enjeu 3	Forme urbaine	* inclure les projets en cours (P+R et voie verte) dans les modélisations futures en termes de circulation et besoins de stationnement.
		*Accueillir alternatives de Mobilité éco-responsable
		*Sécuriser les accès et cheminements à pied entre le chemin d'Aymes et les polarités commerciales et économiques de l'ancienne gare et la ZAM.
Enjeu 4	Forme urbaine	*Bâtir les futurs projets d'ensemble dans une dynamique et vision globale et complémentaire en termes programmatiques et de caractère.
		*Mettre en cohérence la programmation des Nieux dans les documents en révision (PLU, PLUh...).
		*Compenser la manque de surfaces de petite taille (moins de 100m ²) sur le secteur nord de la commune.
Enjeu 4	Forme urbaine	* Répondre à l'obligation de créer des logements sociaux
		* Répondre à la demande importante de maisons individuelles
		*Rendre plus compétitive et attractive l'offre de la commune en relation aux communes voisines.
Enjeu 4	Forme urbaine	* Diversification des typologies de logement, construction de logements à des prix abordables et primo-accédants
		*intégrer dans le projet les terrains au nord-ouest du site afin de desenclaver la desserte et augmenter les zones constructibles, dans une logique d'ensemble.
		* Envisager des bâtiments d'une certaine hauteur qui profitent du dénivelé existant
Enjeu 4	Forme urbaine	*Economiser le sol, éviter des maisons individuelles isolées
		*Créer une forme urbaine avec densité désirable
		*implantation dans la pente des bâtiments. Travailler les co-visibilités.
Enjeu 4	Forme urbaine	*Prendre en compte les vues sur les toitures du vaste bâtiment de l'usine Sibelco qui ne sont pas qualitatives.
		* Etudier l'impact visuel du projet des Hauts Fourneaux vis-à-vis du site

Enjeu 5	Paysage/Biodiversité	* Conserver le caractère entre-deux (milieux côtiers/milieux démontage)
		*Préservation due caractère "vert" du site
Enjeu 5	Paysage/Biodiversité	*Maintien des secteurs boisées en limite de site
		*Conserver un maximum d'espaces perméables
Enjeu 5	Paysage/Biodiversité	*Créer un lieu de convivialité en lien avec les espaces naturels
		*Verger actuel en bon état. Relocaliser ?
Enjeu 5	Paysage/Biodiversité	*Conservation la dimension jardinée du Quartier des Nieux. Incorporer la dimension de la gestion des jardins collectifs/associatifs/privées/publics dans le projet.
		*Terrain fertile avec terres naturelles de forte valeur. Étudier la possibilité de transplantation/récupération des terres végétales et de certains arbres existants.
Enjeu 5	Paysage/Biodiversité	* Préserver et favoriser les essences et faune locale ainsi que incorporer les préconisations de protection en lien avec le futur rapport Faune-Flore en cours d'étude
		*Créer des passages de biodiversité entre jardins (éviter clôtures rigides)
Enjeu 6	Hydrologie/Sols	*Prévoir un aménagement compatible avec le SDAGE, le SAGE et le PAPI d'Intention.
		*Respecter les règlements de la DDTM 34, du PLU et du SDGEP
Enjeu 6	Hydrologie/Sols	*Grande quantité d'apports amont ne pouvant pas être gérés en totalité sur le secteur des Nieux. Réduire au maximum cet apport en amont.
		* Multiplicité des axes d'écoulements
Enjeu 6	Hydrologie/Sols	*Saturation de l'exutoire de la zone. Besoin d'intervention sur la noue-Exutoire
		*Très faible perméabilité des terrains et peu stables.
Enjeu 6	Hydrologie/Sols	*Nappe peu profonde (entre 2.5 et 3.5m) et aire zonée en remontée de nappe
		* Les zones de rétention existantes sur la zone de projet ont été créées à partir des talus pour éviter des débordements sur les parcelles existantes et sur le Chemin d'Aymes
Enjeu 6	Hydrologie/Sols	*Prise en compte des quantités de ruissellements existants en vue de leur gestion ou non dans le projet.
		*Évaluer l'impact de l'urbanisation du secteur sur:
Enjeu 6	Hydrologie/Sols	les ressources en eau disponibles
		les capacités de la STEP
Enjeu 7	Réseaux existants et Energie	* Faire bénéficier le quartier amont du raccordement au réseau EU collectif
		*Évaluer les objectifs énergétiques du quartier des Nieux
Enjeu 7	Réseaux existants et Energie	*Etudier l'opportunité du raccordement au gaz domestique
		*Optimiser le développement du réseau électrique pour limiter le coût de son raccordement
Enjeu 7	Réseaux existants et Energie	* Étudier l'opportunité de développer des sources d'énergies renouvelables aux projets de construction (Permis de construire/CAhier de Charges...)
		*Déploiement de la fibre optique dans le plan national d'inclusion numérique
Enjeu 7	Réseaux existants et Energie	*Déploiement du réseau d'éclairage de basse consommation énergivore et en lien avec les objectifs écologiques

3.2 SYNTHÈSE DES ENJEUX

3.2 -A. INSERTION DANS LE QUARTIER, ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE

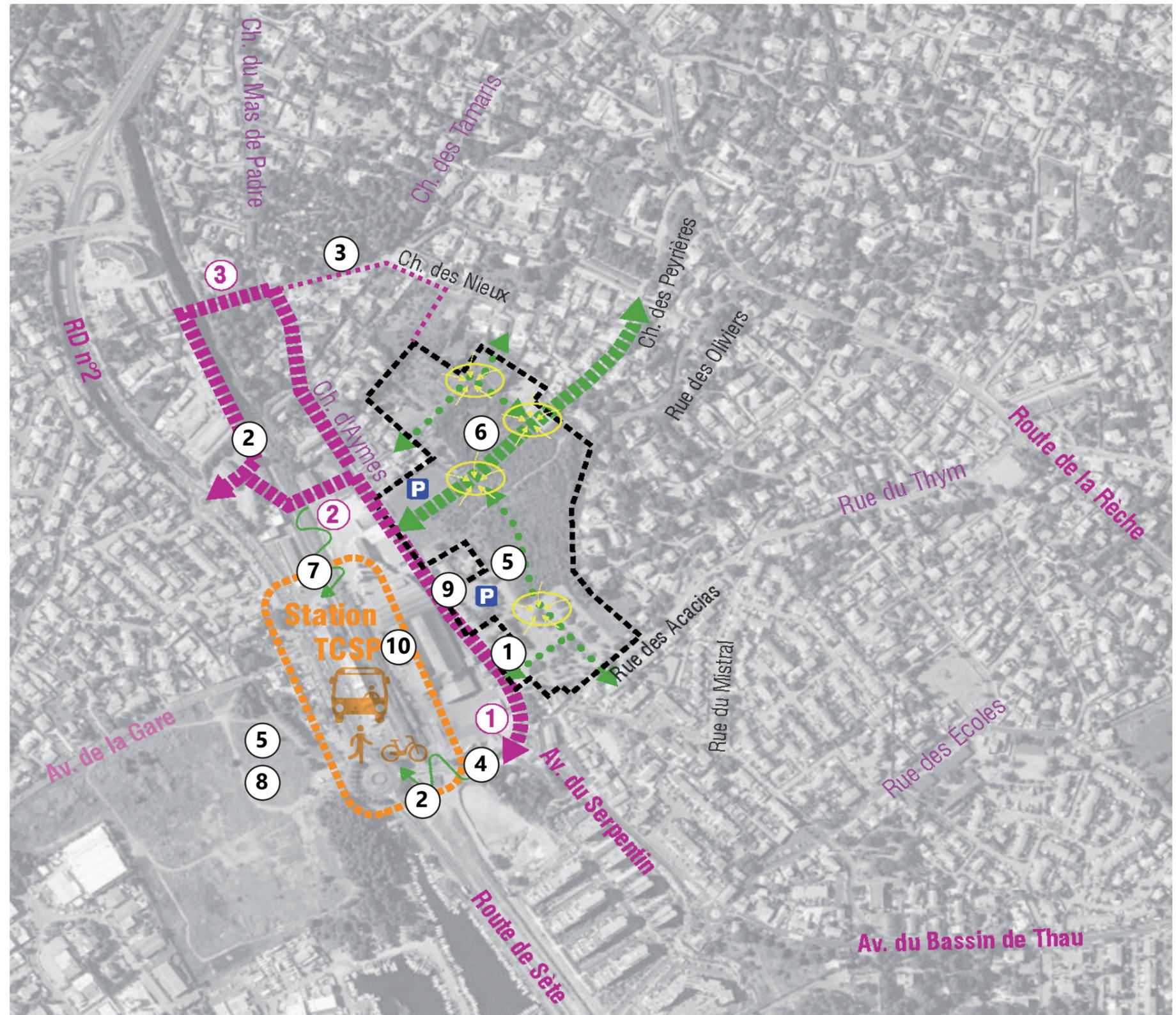
1. Réaménager le Chemin d'Aymes, élément structurant pour la desserte tout modes confondus du site
2. Sécuriser les piétons et relier cet axe au réseau de cheminements cyclable et de transports en commun
3. Étudier un accès secondaire depuis le chemin du Mas du Padre amenant au chemin des Tamaris et le chemin des Nieux
4. Anticiper l'accroissement des flux de véhicules induits par le développement urbain des Nieux en raccordant le chemin d'Aymes à la RD2
5. Répondre à la saturation de l'offre de stationnements publics par une offre complémentaire sur le site ou aux environs (futur P+R)
6. Trouver des espaces de rencontre et de pause afin de favoriser le lien social
7. Favoriser l'accès aux transports collectifs
 - en améliorant la fréquence du réseau de BUS
 - en assurant les continuités des cheminements doux au travers du quartier des Nieux vers la Gare TCSP et la future voie verte
8. Inclure les projets en cours (P+R et voie verte) dans les modélisations futures en termes de circulation et besoins de stationnement.
9. Accueillir alternatives de Mobilité éco-responsable
10. Sécuriser les accès et cheminements à pied entre le chemin d'Aymes et les polarités commerciales et économiques de l'ancienne gare et la ZAM.

Légende

- ➡ Raccorder le secteur des Nieux à la RD2
- 1 Avec raccordement à l'avenue du Serpentin
 - 2 Avec franchissement de la voie verte
 - 3 Avec franchissement du chemin d'Aymes prolongé

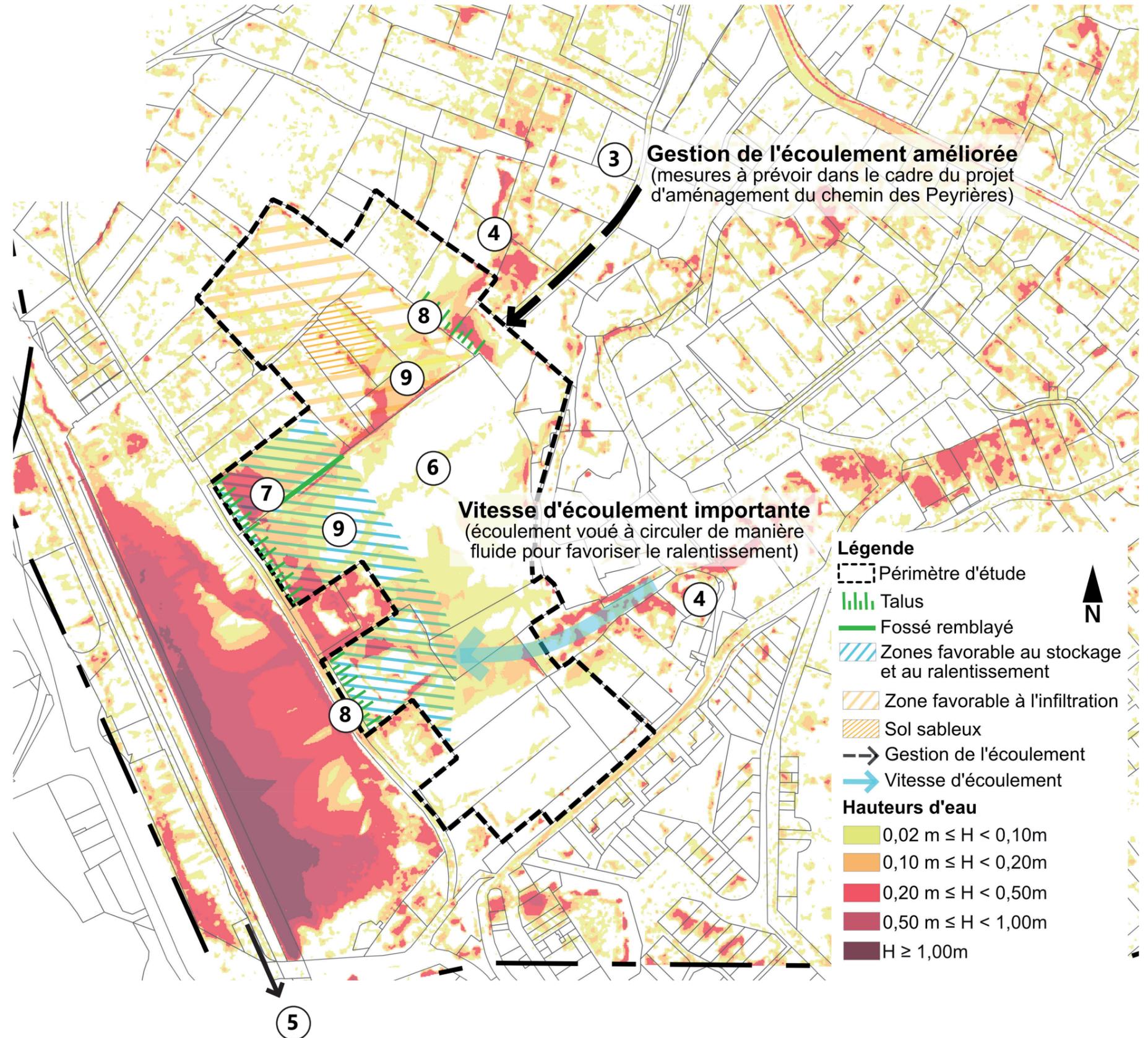
Assurer la transparence des déplacements doux :

- ➡ Depuis le quartier des Usines,
- ➡ au travers du secteur des Nieux,
- ☀ en créant des espaces de rencontre pour favoriser le lien social,
- ➡ en direction de la gare TCSP



3.2 -B. ENJEUX HYDROGÉOLOGIQUES

1. Prévoir un aménagement compatible avec le SDAGE, le SAGE et le PAPI d'Intention.
2. Respecter les règlements de la DDTM 34, du PLU et du SDGEP
3. Grande quantité d'apports amont ne pouvant pas être gérés en totalité sur le secteur des Nieux. Réduire au maximum cet apport en amont.
4. Multiplicité des axes d'écoulements
5. Saturation de l'exutoire de la zone. Besoin d'intervention sur la noue-Exutoire
6. Très faible perméabilité des terrains et peu stables
7. Nappe peu profonde (entre 2.5 et 3.5m) et aire zonée en remon-tée de nappe
8. Les zones de rétention existantes sur la zone de projet ont été créés à partir des talus pour éviter des débordements sur les par-celles existantes et sur le Chemin d'Aymes
9. Prise en compte des quantités de ruissellements existants en vue de leur gestion ou non dans le projet.



3.2 -C. ENJEUX PROGRAMMATIQUES

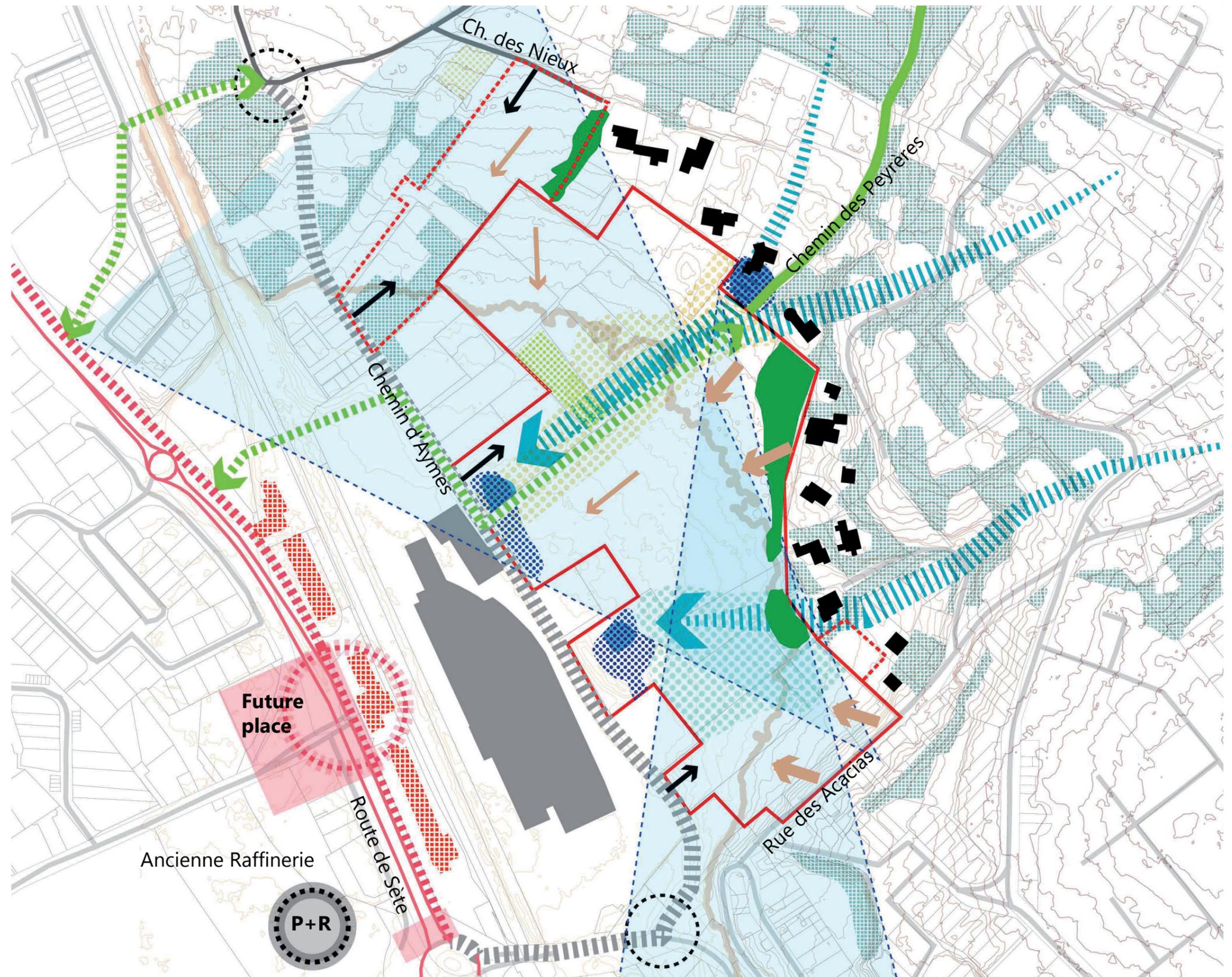
1. Conserver et revaloriser, à une échelle élargie, l'identité de ville «réservoir de bien être». En termes de santé, sport et de loisirs
2. Trouver des espaces de rencontre et de pause afin de favoriser le lien social
3. Bâtir les futurs projets d'ensemble dans une dynamique et vision globale et complémentaire en termes programmatiques et de caractère.
4. Mettre en cohérence la programmation des Nieux dans les documents en révision (PLU, PLUh...).
5. Compenser la manque de surfaces de petite taille (moins de 100m²) sur le secteur nord de la commune.
6. Répondre à l'obligation de créer des logements sociaux
7. Répondre à la demande importante de maisons individuelles
8. Rendre plus compétitive et attractive l'offre de la commune en relation aux communes voisines.
9. Diversification des typologies de logement, construction de logements à des prix abordables et primo-accédants
10. Intégrer dans le projet les terrains au nord-ouest du site afin de desenclaver la desserte et augmenter les zones constructibles, dans une logique d'ensemble.
11. Envisager des bâtiments d'une certaine hauteur qui profitent du dénivelé existant
12. Economiser le sol, éviter des maisons individuelles isolées
13. Créer une forme urbaine avec densité désirable
14. Implantation dans la pente des bâtiments. Travailler les co-visibilités.
15. Prendre en compte les vues sur les toitures du vaste bâtiment de l'usine Sibelco qui ne sont pas qualitatives.
16. Etudier l'impact visuel du projet des Hauts Fourneaux vis-à-vis du site

-  périmètre du site
-  périmètre du site élargi
-  Bâtiment de faible hauteur en pente forte
-  Bâtiment de faible hauteur (< R+1) en pente faible
-  Bâtiment en hauteur (> R+1) en pente forte
-  Bâtiment hauteur faible sur pilotis
-  Bâtiment en hauteur (> R+1) en pente faible



3.2 -D. SYNTHÈSE DES ENJEUX

-  périmètre du site
-  périmètre du site élargi
-  rues desserte locale
-  axe structurant -Route de Sète
-  point de desserte du site - accès
-  Chemin d'Ayme réaménagé
-  Future ligne TCSP
-  Cheminement existant
-  Connexions douces à assurer
-  Lignes principales de ruissellement
-  boisements existants
-  jardins privées
-  jardins et verger existant
-  zone de rétention/infiltration majeure autour du fossée existant
-  zone de ruissellement principale: stockage/infiltration à prévoir
-  zone de ruissellement à grande vitesse: permettre l'écoulement
-  Point bas: hauteurs d'eau > 50cm
-  maisons riveraines avec vue sur les Nieux
-  Usine Sibelco :nuisance visuelle et aerienne
-  Sécurisation des traversées
-  Vues dégagées principales
-  Pentas de terrain très importantes
-  Pentas de terrain faibles (max 4%)



3.2 PLAN D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

