

ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
ET ETUDES PREALABLES

DIAGNOSTIC, ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES

RAPPORT DE SYNTHESE

AVRIL 2022



Maitre d'ouvrage
VILLE DE BALARUC-LES-BAINS



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

Une situation géographique stratégique

- Implanté au croisement des axes qui relient Balaruc-le-Vieux, Balaruc-les-Bains et Sète
- Gare de TGV de Sète très proche du secteur, (10min en voiture/20min en vélo grâce à la voie verte du bassin de Thau).

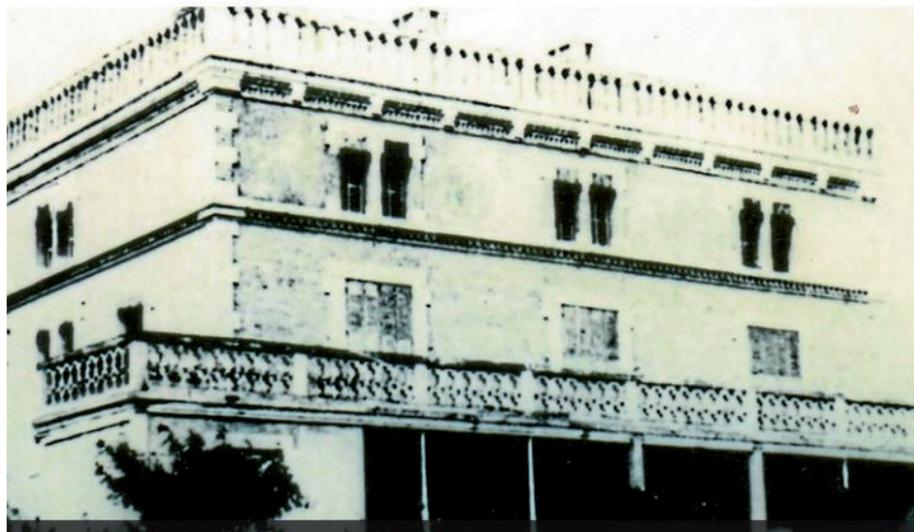


Le quartier des Usines: une histoire et identité à conserver

- Coupé du centre ville par la D2 et l'usine Sibelco, ce quartier est aujourd'hui complètement déconnecté du centre historique.

ENJEU

Relier physiquement au centre ville mais aussi **relier les deux identités historiques** afin de construire les futurs quartiers dans une dynamique globale et complémentaire.



Le château



Vue vers le port depuis le quartier



Cheminées et dépôts des usines

Vue vers le quartier des usines

La cité thermale

- Conserver et revaloriser, à une échelle élargie, l'identité de «réservoir de bien être»



L'hôpital



La Buvette



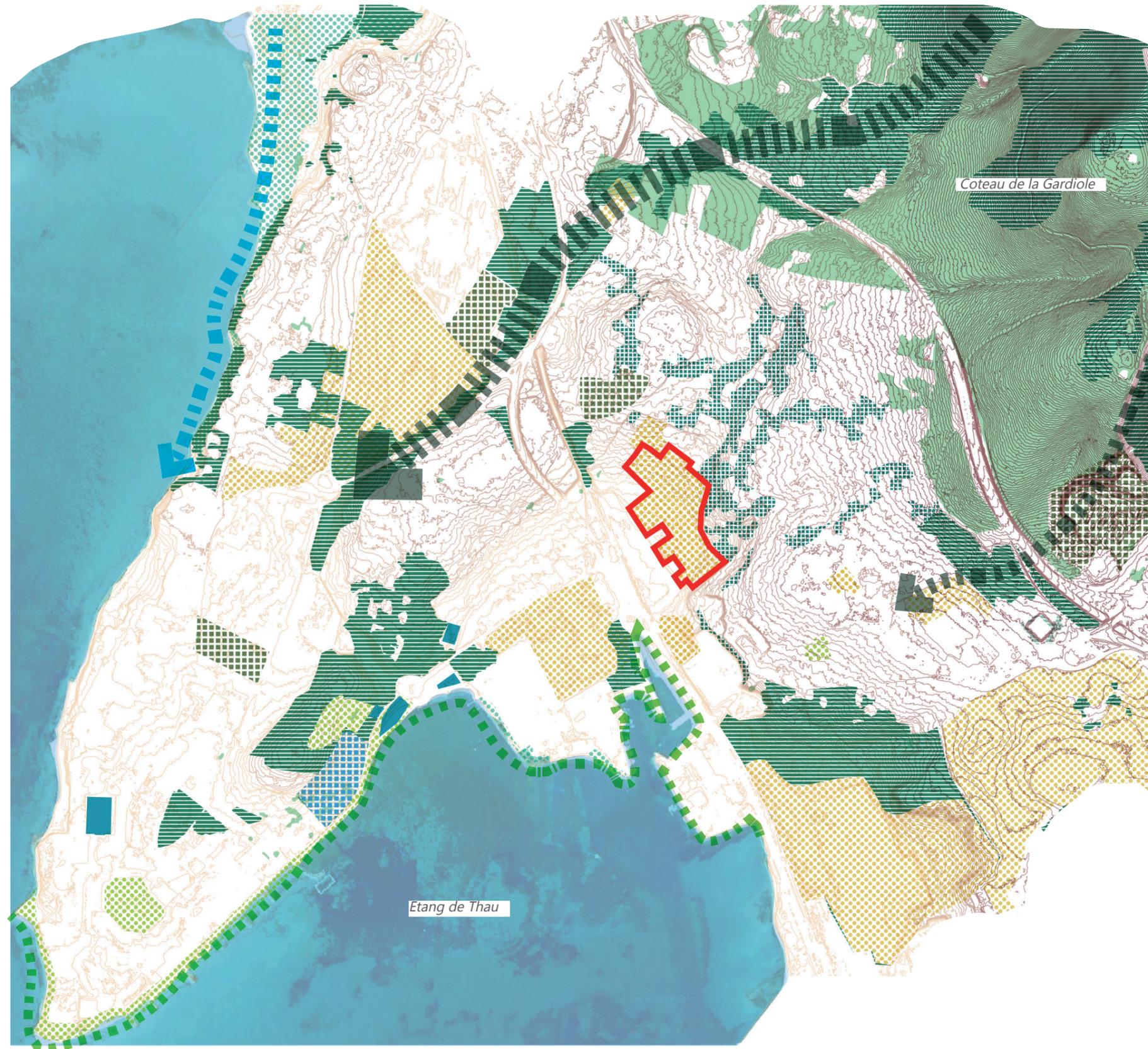
Bain de pieds

Continuités paysagères

- Entre mer et montage: entre les milieux côtiers de l'étang de Thau et le coteau boisé de la Gardiole
- Héritage: l'urbanisation récente non planifiée sur le coteau : impact sur le ruissellement et écotone

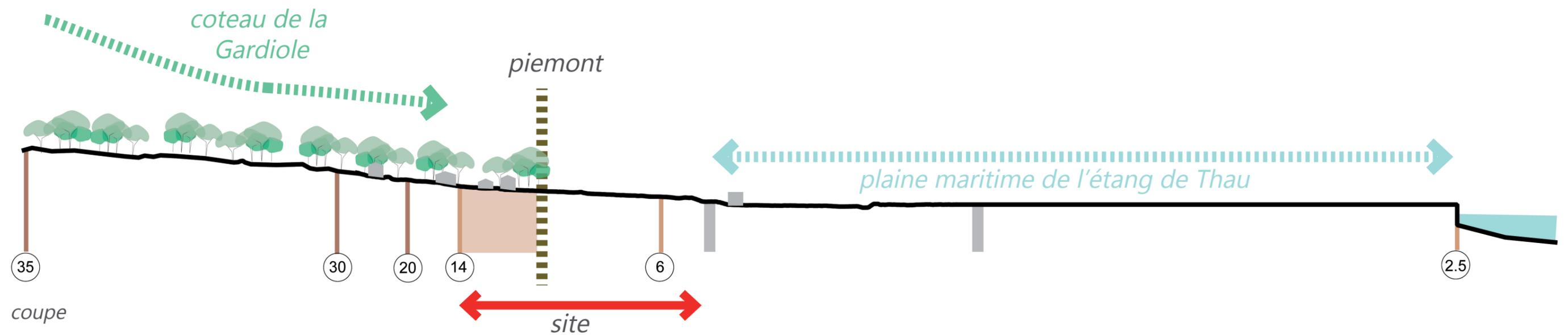
Légende

- secteur Nieux
- milieux de bord maritime urbanisés
- milieux de bord maritime naturels
- continuité des milieux boisés de la Gardiole
- Continuités écologiques dans les jardins privés
- Parcs publics et jardins
- Campings
- Zones végétalisées à prédominance boisée
- Friches et dents creuses
- Milieux côtiers
- Terrains sportifs



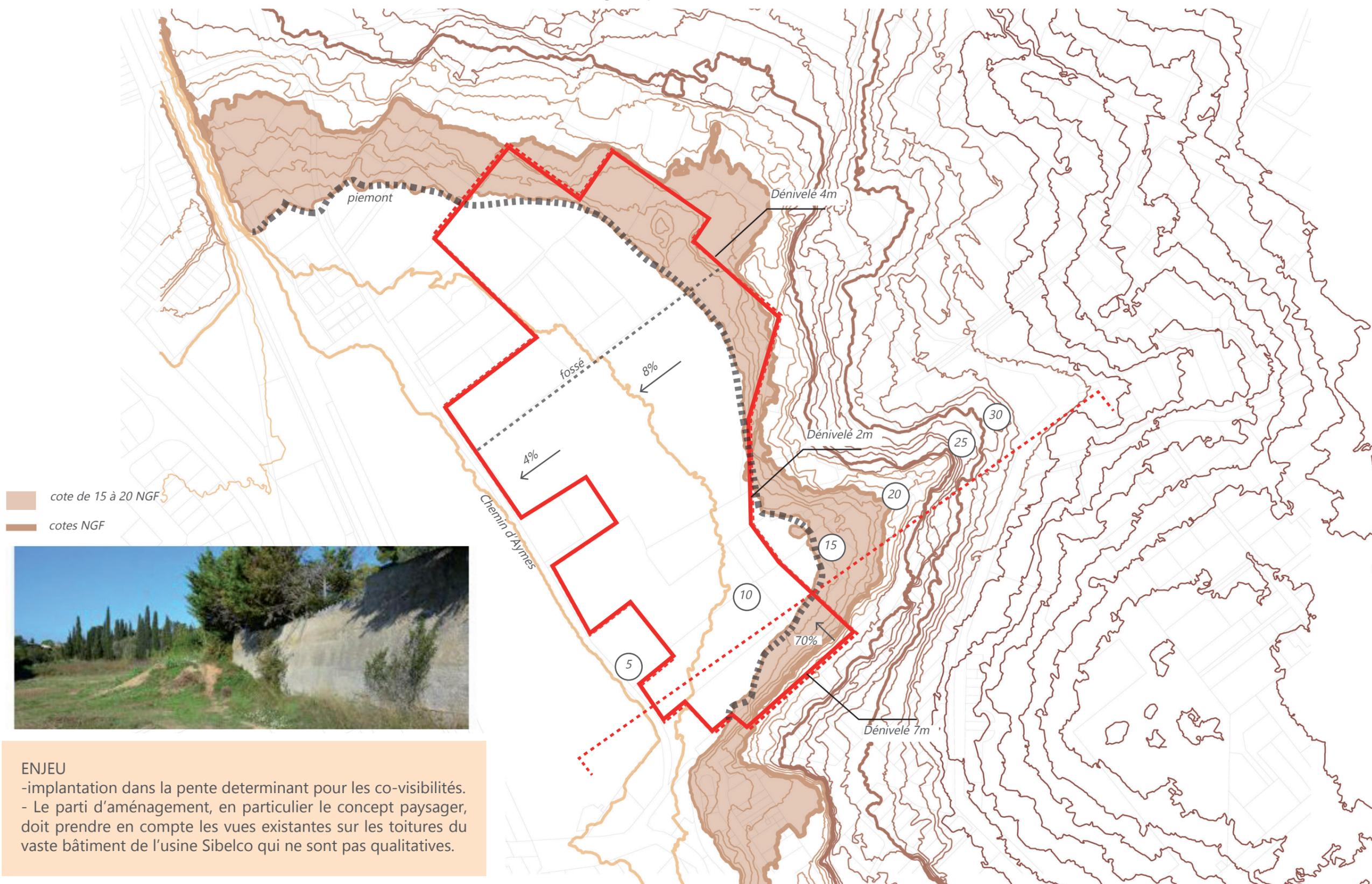
Une topographie contrastée : au piémont de la Gardiole

- Pentès faibles jusqu'à la côte 15 NGF
- Ruptures de relief très importantes en limite de site nord et nord/est
- Murs jusqu'à 5m de dénivelée



Une topographie contrastée : au piémont de la Gardiole

- Pentes faibles jusqu'à la côte 15 NGF
- Ruptures de relief très importantes en limite de site nord et nord/est
- Murs jusqu'à 5m de dénivelée



Perceptions et vues depuis et vers le site

Hauteur 7 m



Hauteur 8 m



Hauteur 12 m



Accessibilité

- Principalement desservi par le chemin des Aymes, depuis la route de Sète D2
- Chemin de Peyrières: sa prolongation jusqu'au chemin d'Aymes reliant ce dernier avec Route de la Rêche aurait un impact non souhaitable pour le secteur, avec une augmentation de circulation intensifiée.



ENJEU

- Réfléchir à l'aménagement du profil du chemin d'Aymes comme élément structurant pour la desserte 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 .



rue des Acacias - fort dénivelé



rue des Aymes - Tronçon sud



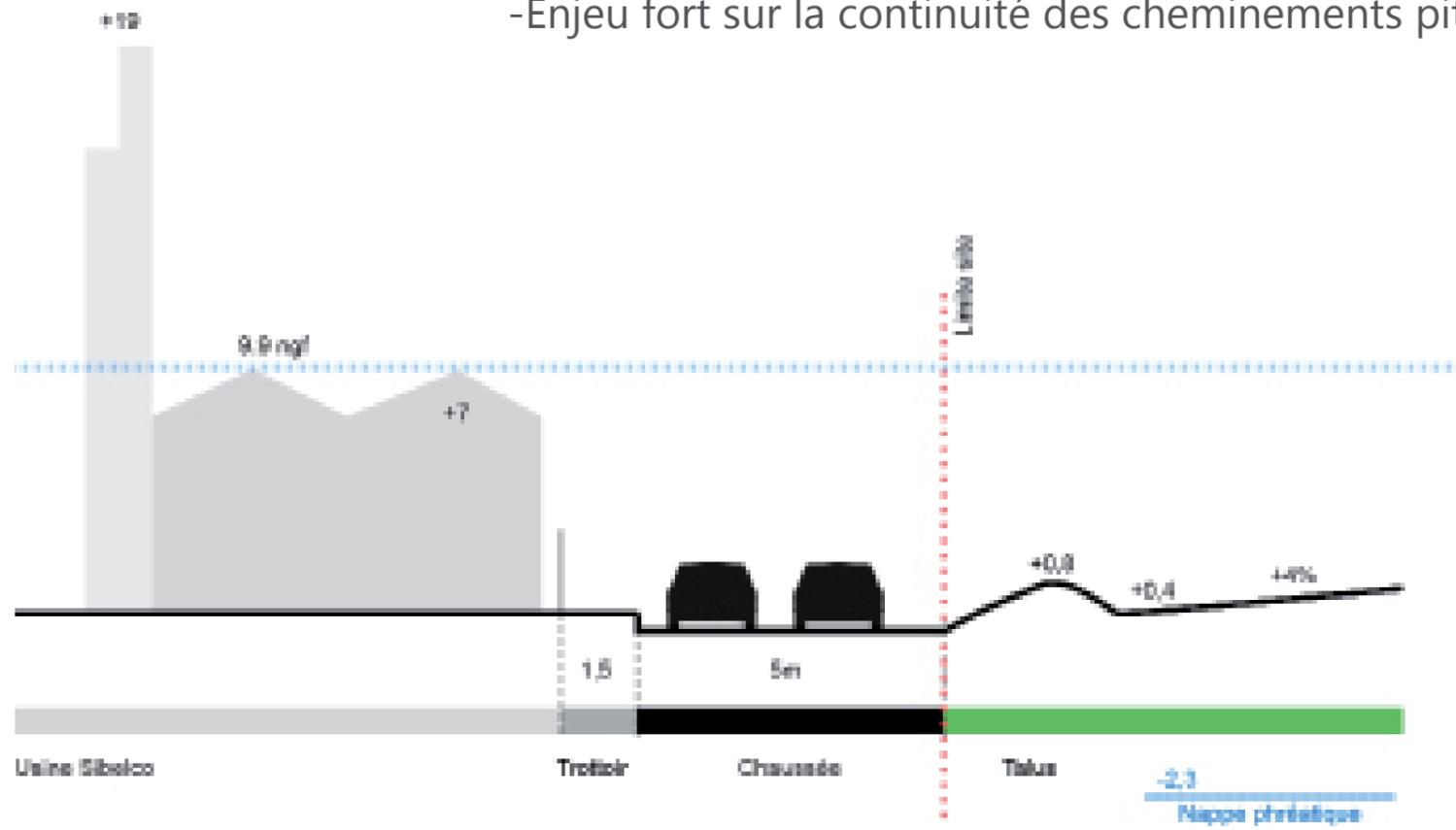
rue des Aymes - Le long de l'usine Sibelco



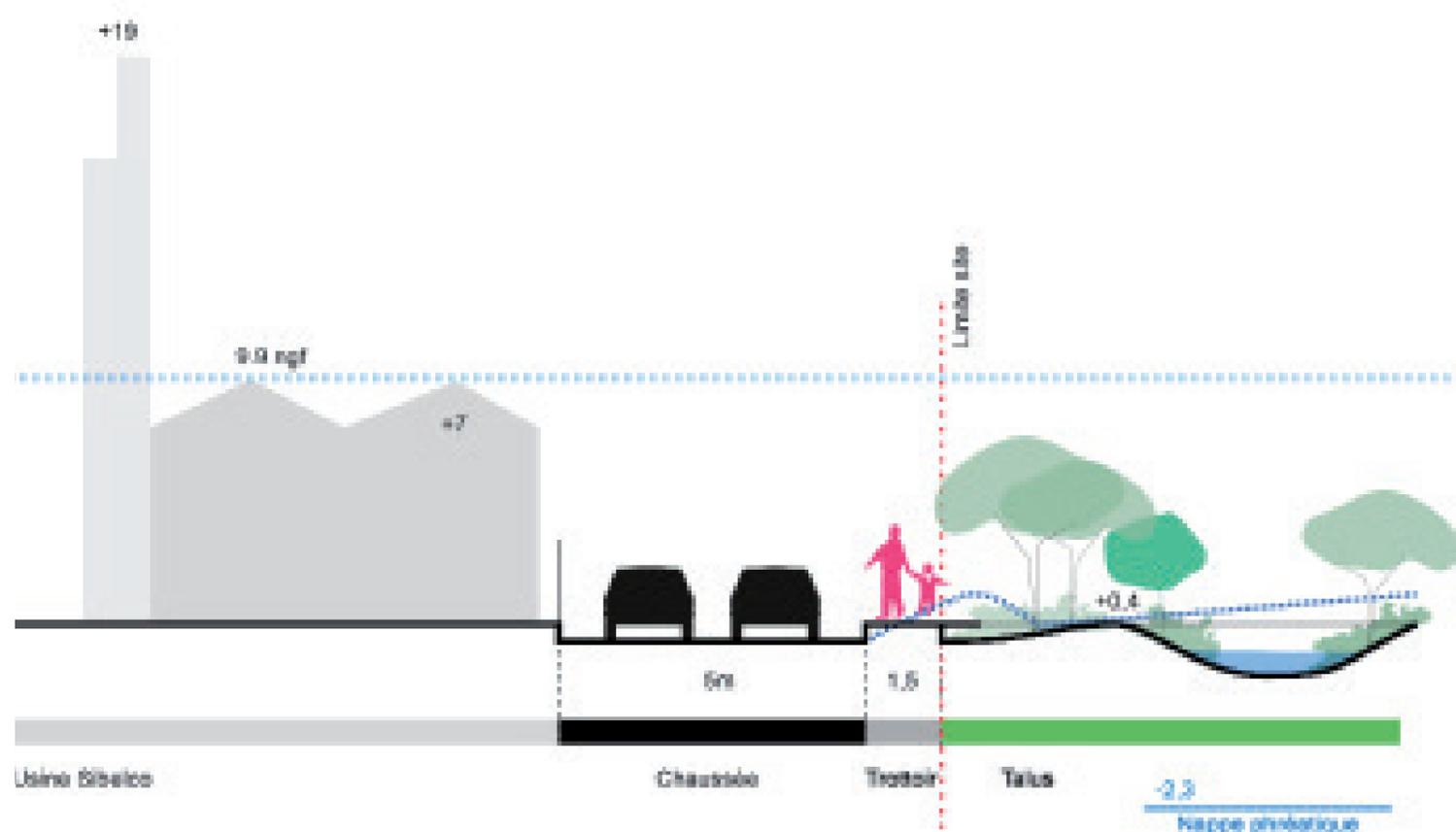
Chemin des Peyrières au droit du site

Accessibilité

-Enjeu fort sur la continuité des cheminements piétons et cyclables du chemin d'Aymes



EXISTANT



7 PROPOSITION REPROFILAGE

Transport en commun / mode doux / stationnements

- Maillage important en mobilités douces existant ou en développement autour du secteur
- Saturation et débordement du stationnement sur voirie dans les rues adjacentes aux Nieux
- Enjeu fort sur le projet de stationnement P+R qui sur le site de l'ancienne raffinerie (moyen/long terme)

Légende

- périmètre de projet
- ▬▬▬▬ voie verte / piste cyclable existante
- voie verte / piste cyclable projetées
- zone de rencontre projetée
- ▬▬▬▬ transport en commun en site propre (TCSP)
- ▭ zone de rencontre TSCP
- P stationnement public matérialisé
- ▬▬▬▬ stationnement public en accompagnement de voie matérialisé
- P+R stationnement en parking relais projeté
- arrêts transport en commun existants



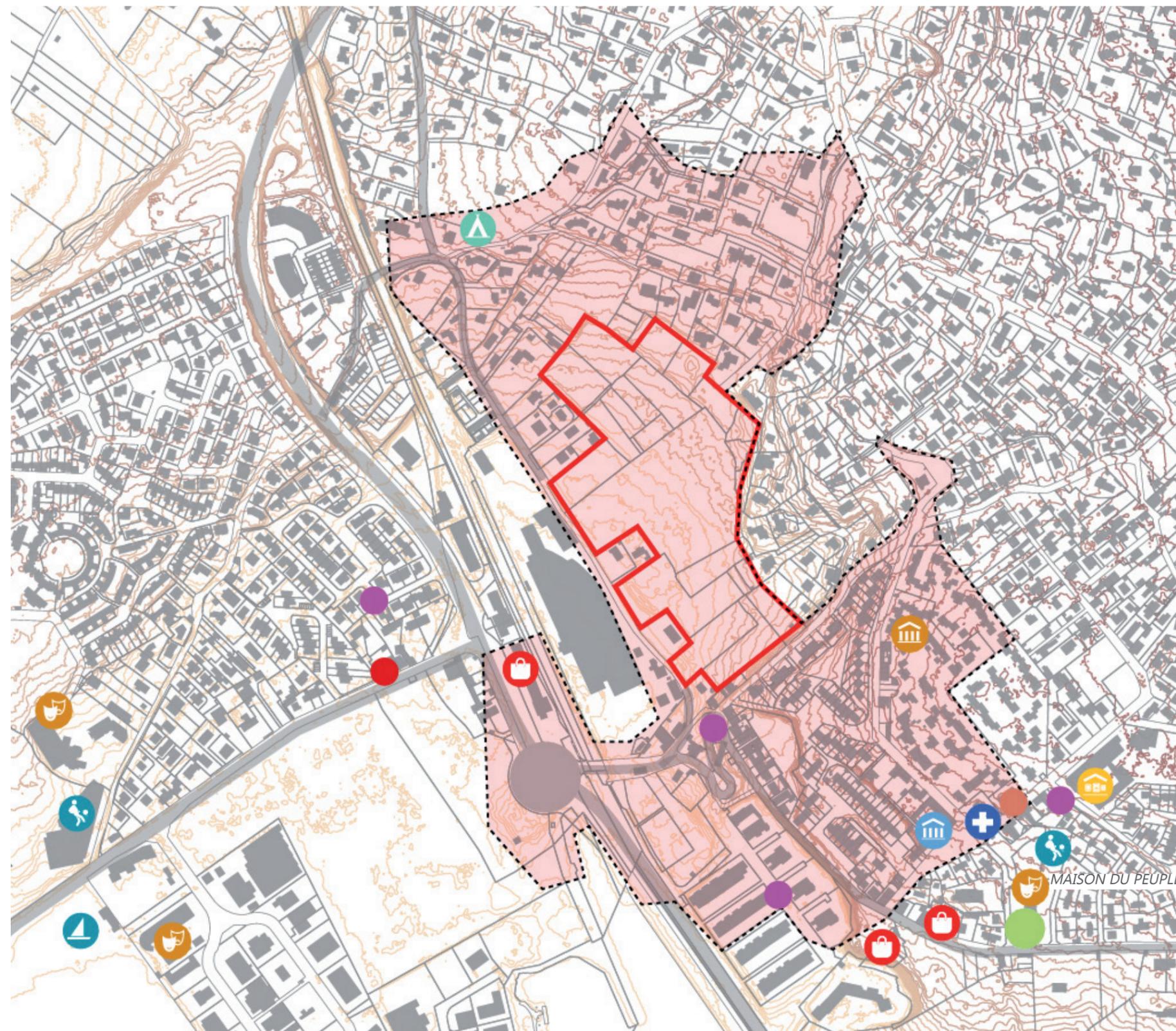
ENJEUX

- 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
- 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
- inclure les projets en cours (P+R et voie verte) dans les modelisations futures en termes de circulation et besoins de stationnement.
- Accueillir alternatives de Mobilité eco-responsable

L'offre en matière de services, commerces et équipements publics

LÉGENDE

-  campings
-  écoles/crèches
-  équipements publics
-  commerces
-  pharmacie/médecin
-  équipements institutionnels
-  sports
-  parcs et places publiques
-  La Poste
-  beauté, gym, fitness
-  limite secteur Nieux
-  accessibilité à pied à 5 min



ENJEU

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.

Modélisation du risque inondation par ruissellement pluvial

- trois axes d'écoulement principaux sur la zone de projet en direction du chemin d'Aymes
 - les hauteurs d'eau sont faibles à modérées (<0.5 m) sauf au niveau des points bas
- à l'aval : Sibelco et le fossé exutoire totalement inondés par les apports en amont et la limite le débit rejeté vers l'étang
 - les vitesses sont modérées à fortes (<1 m/s)
 - très faible perméabilité du site et nappe proche (~2m)

Légende

-  Zone de projet
-  Zone modélisée

Hauteurs d'eau

-  $H < 0.10$ m
-  $0.10 \text{ m} \leq H < 0.20$ m
-  $0.20 \text{ m} \leq H < 0.50$ m
-  $0.50 \text{ m} \leq H < 1.00$ m
-  $H \geq 1.00$ m

Hauteurs d'eau



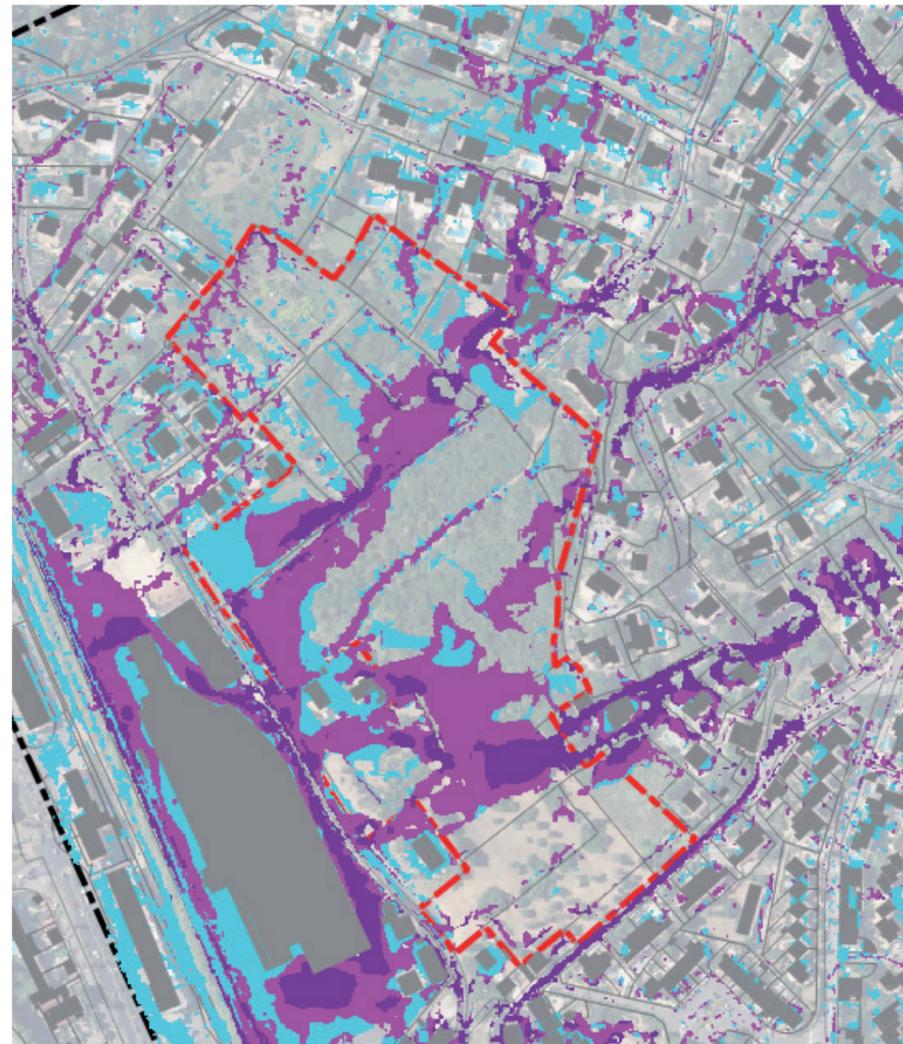
Légende

-  Zone de projet
-  Zone modélisée

Vitesses d'écoulement

-  $V < 0.50$ m/s
-  $0.50 \leq V < 1.00$ m/s
-  $V \geq 1.00$ m/s

Vitesses



Légende

-  Zone de projet
-  Zone modélisée

Aléa inondation

-  Aléa faible
-  Aléa fort

Aléas

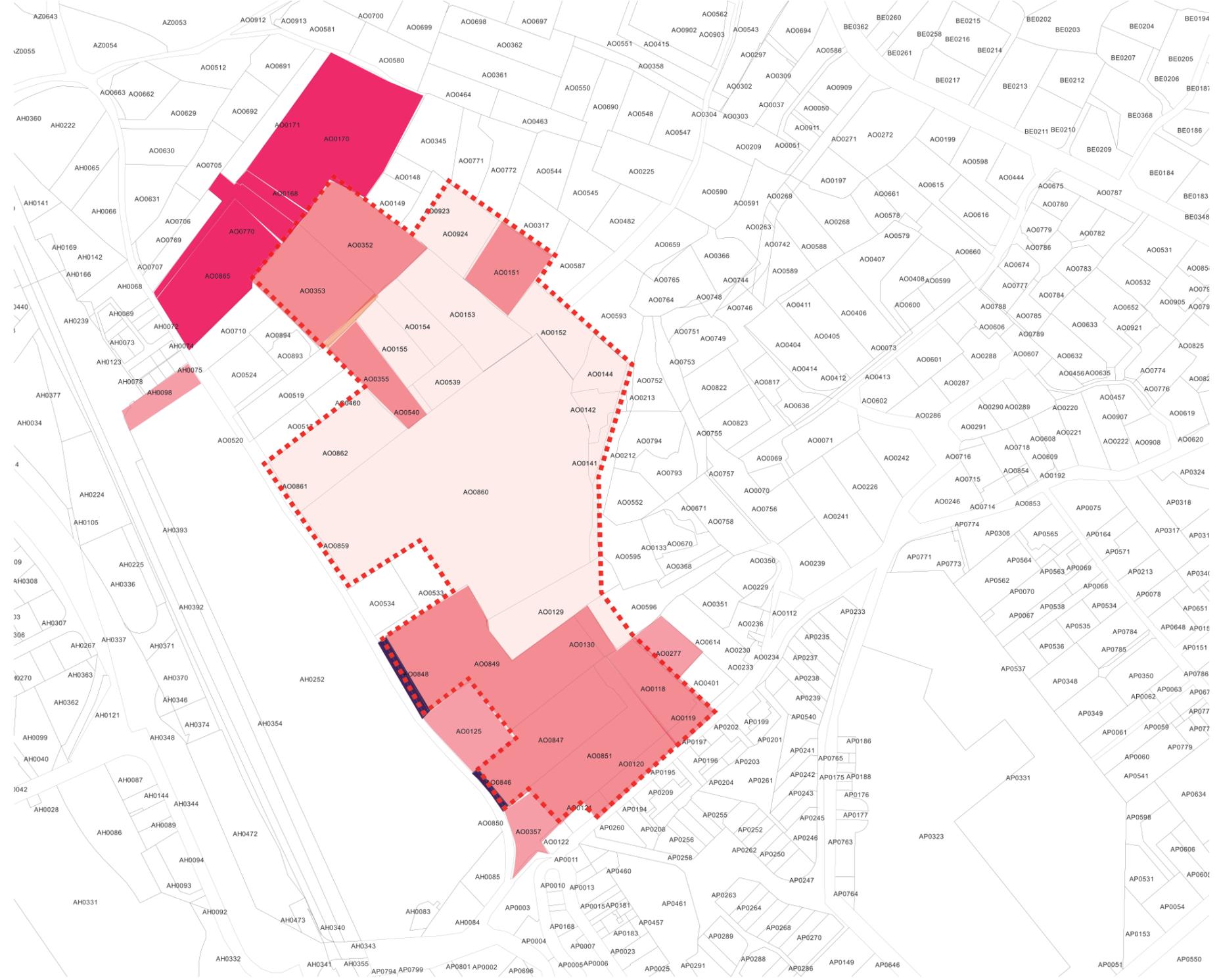
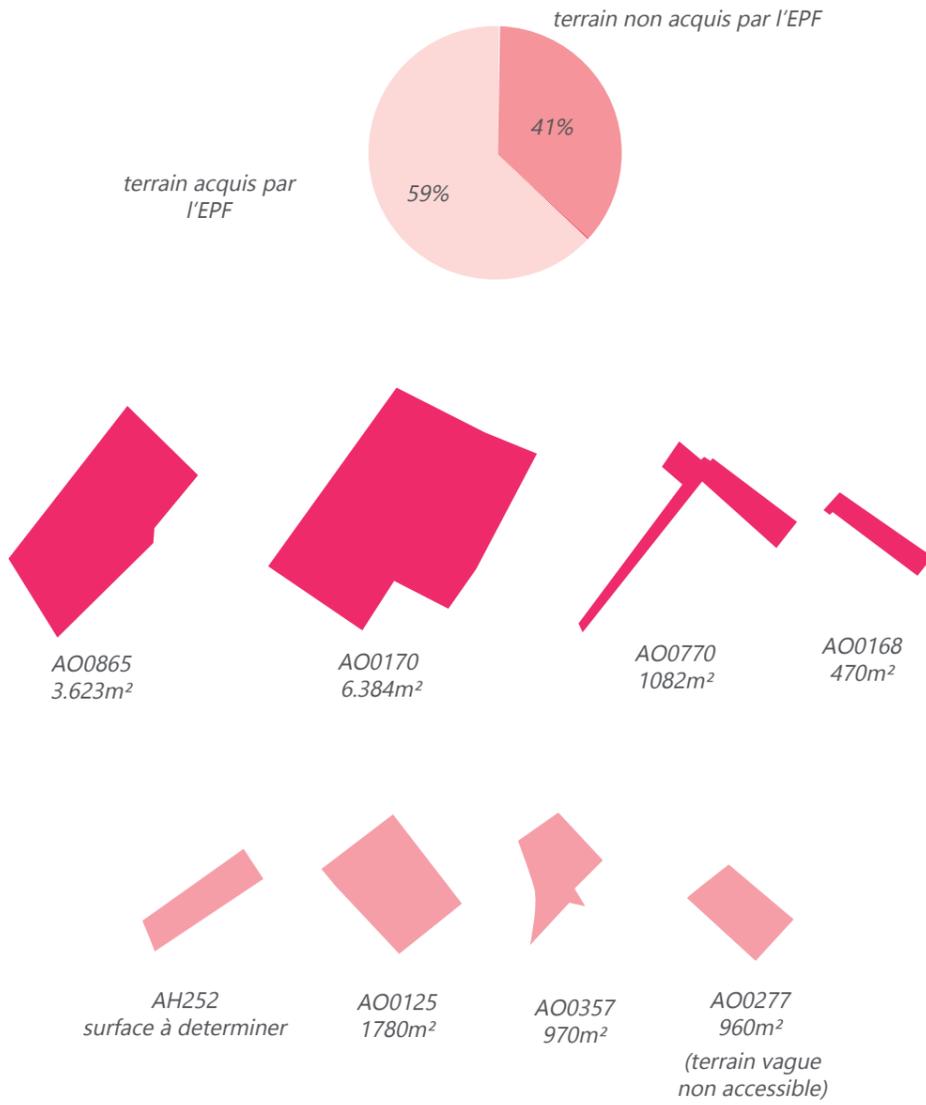


ENJEUX

- laisser transiter les eaux à travers ces axes d'écoulements
- Ralentir les vitesses, créer des zones de rétention sur la zone de projet créées à partir des talus
- le réseau pluvial exutoire de ces ouvrages de rétention traversera a priori le site de SIBELCO

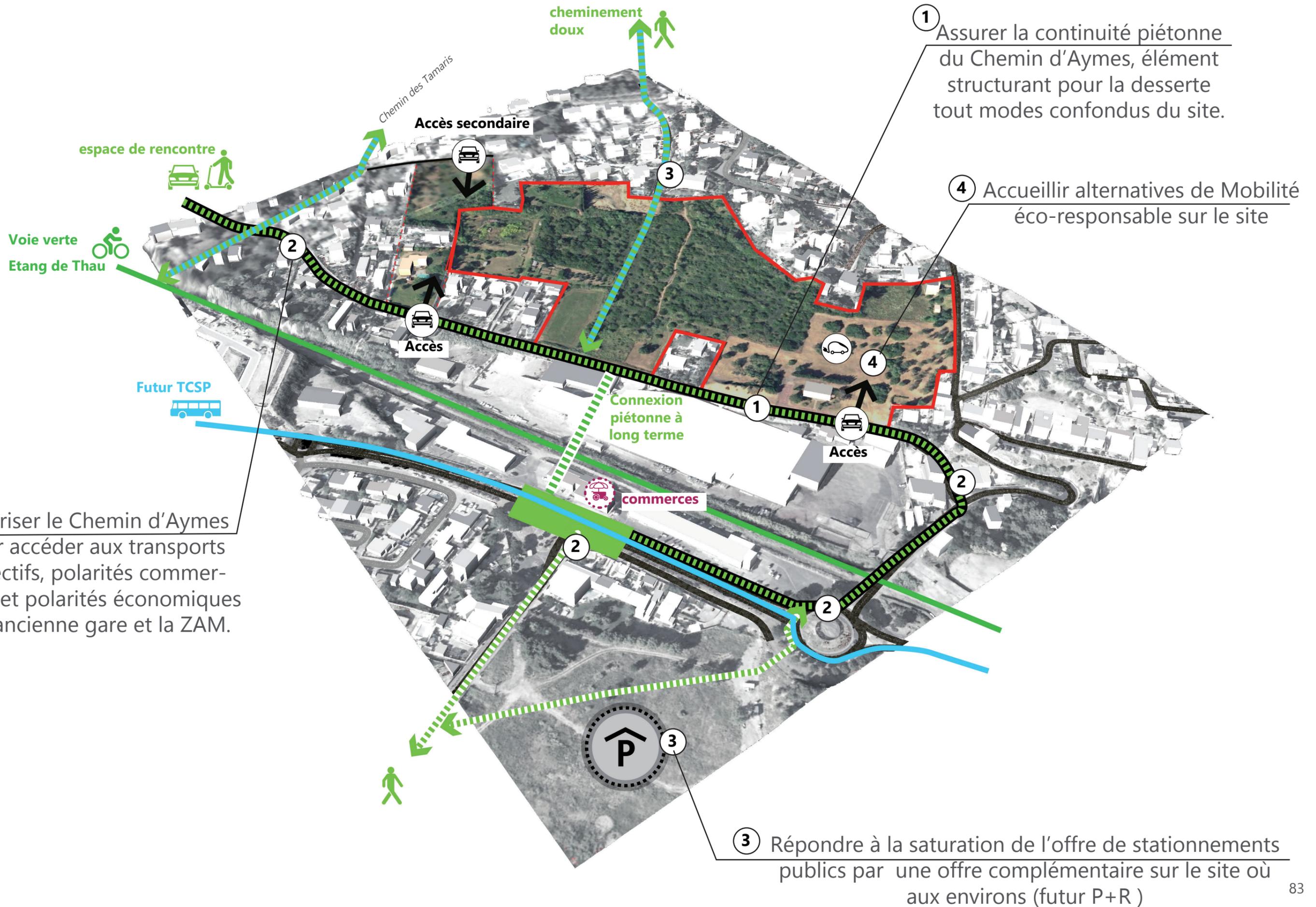
Analyse du foncier

- Une maîtrise foncière partielle
 - Des opportunités de foncier intéressantes juxtaposées au périmètre actuel



- Légende**
- - - - - secteur Nieux
 - Propriétés privées - en cours d'acquisition
 - Propriétés privées - non acquises
 - Propriété EPF
 - Foncier potentiel mutable à court ou long terme
 - Intéressant indépendamment de sa mutabilité

ENJEUX MOBILITE, ACCESSIBILITE ET DESSERTE



ENJEUX HYDRAULIQUES ET PAYSAGERS

① Grande quantité d'apports amont ne pouvant pas être gérés sur le secteur des Nieux. Maintenir l'écoulement sur les axes majeurs et canaliser si besoin

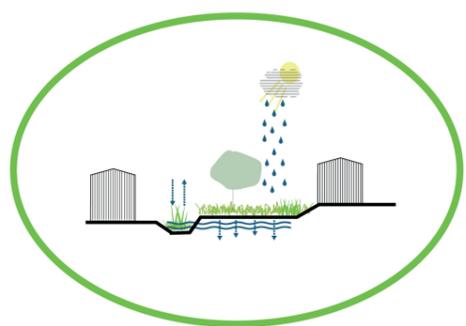


⑥ Lisière boisée dense

③ Forte vitesse d'écoulement laisser traverser l'eau



④ Ralentir par des terrasses, stocker per des bassins



⑤ Verger existant

② Saturation de l'exutoire de la zone. Besoin d'intervention sur la noue-exutoire
Nappe peu profonde (entre 2.5 et 3.5m) et aire zonée en remontée de nappe

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

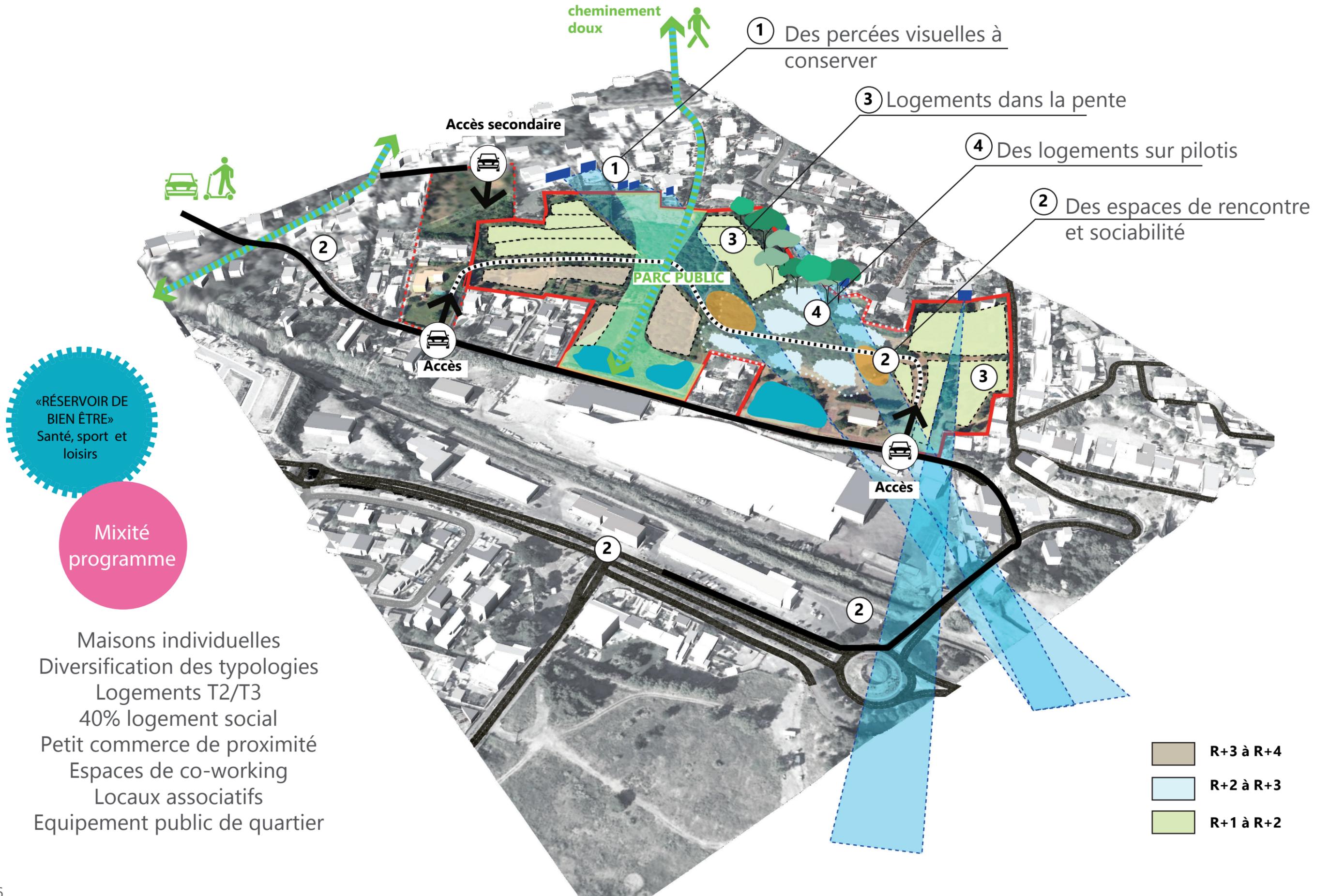
Analyse des pre-requis habitat démarche QDE par niveau de performance



Cibles manquantes pour objectif bronze



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES



BILAN DE LA CONCERTATION

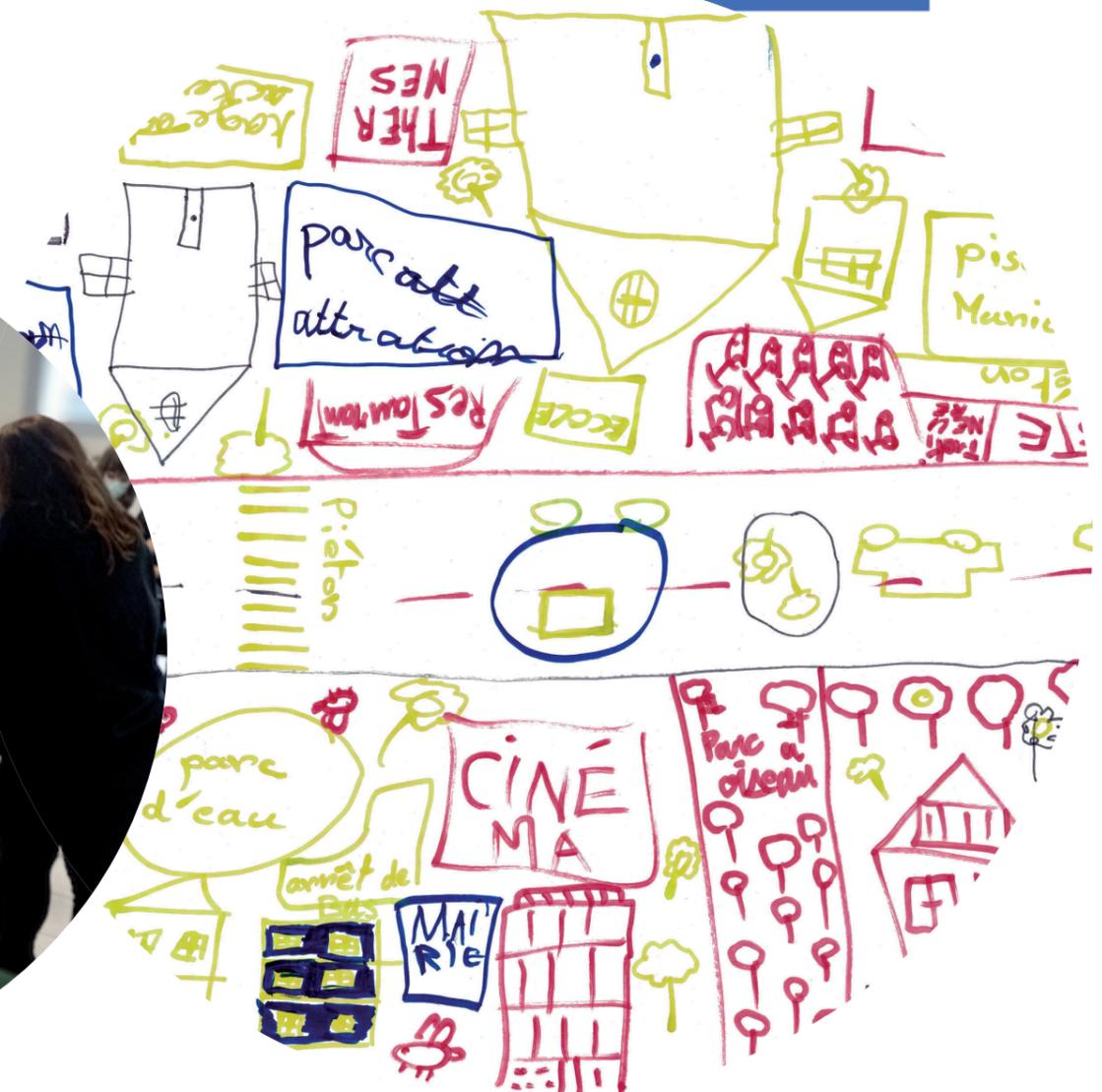
Un dispositif d'identification des craintes et envies en phase amont

Questionnaire
Internet

Réunion
habitants

Réunion Jeunes

Bal'Ado - CME



Bilan de la concertation

Le questionnaire – les résultats

<i>Les craintes principales des habitants</i>		
Bétonnage massif	Bâti dense (> R+3)	Sécurité des axes du quotidien
Nuisances sonores supplémentaires		Sécurité au sens plus général
<i>Les éléments nécessitant préservation</i>		
Sérénité du lieu	Espace vert communal	Arbre et végétation
Hauteur réduite des constructions		Fonction de poumon vert du lieu
<i>Les apports souhaités au projet</i>		
Voies de circulation douce	Aménagement durable¹	
Raccordement tout-à-l'égout pour une partie du quartier		Transports en commun
Vis-à-vis entre habitants présents et futurs		Urbanisation « raisonnée »
Nuisances provenant de l'usine	Implantation de services à la population	

- + Maison de retraite
- + De l'habitat collectif
- + Logement coopératif et solidaire

Atelier participatif

L'atelier participatifs a permis de moduler les avis apportés par le questionnaire

Des thèmes des prochains ateliers

Mobilité et déplacements
Quelle forme urbaine pour qui?
Enjeux environnementaux
Energie Climat résilience

Bilan de la concertation

Réunion Jeunes

Propositions d'ajouts au projet de logement des habitants

—

Refus du tout béton

Crainte quant aux **nuisances** sonores diurnes et nocturnes

Refus d'un quartier vertical, ne pas dépasser le seuil de **2 ou 3 étages**

+

Besoin d'**espace vert** aménagé

Besoin de sérénité

Demande d'**espace pour enfants et d'animation** dans le quartier

Développer l'**offre en transports en commun**, mieux desservir le quartier

Assurer la **sécurité des piétons**, travailler sur la voirie en ajoutant des trottoirs

Développer les **services de proximité** (cinéma, bowling ou piscine) et favoriser l'implantation de petits commerçants ?

Implanter des places de **parking en extérieur**

Thèmes chers aux jeunes

Eco-responsabilité

Sociabilité

Culture

Histoire

Attendus généraux sur la manière d'aménager durablement la friche

Maintenir une continuité avec Balaruc-les-Bains

Emphase sur le besoin d'espace et d'oxygénation dans la façon d'aménager

Double fonction des arbres: production d'ombre et de fraîcheur en été et lutte contre les îlots de chaleur urbaine

Produire des sentiers botaniques et sensoriels (variétés végétales et odeurs)

Besoin de bancs et de pelouses pour pique-niquer

Implanter des distributeurs de sacs à crottes de chien dans les espaces verts

De services et activités

BALADO

Un parc à oiseaux, beaucoup de verdure et d'abeilles

Panneaux photovoltaïques sur les toits

Jardins sur les toits,

Beaucoup de verdure

Poubelles et composteurs à toutes les maisons

Carte d'enjeux thématique ENVIRONNEMENTAUX

analyse des pre-requis habitat démarche QDE par niveau de performance

1.2 - PLANIFIER LES ETAPES DE L'OPERATION EN DEMARCHE QDO	L'opération est planifiée en démarche QDO à chaque étape de l'opération			A confirmer selon les suites données aux premières analyses. Actuellement, la mission de PLUS DE VERT s'arrête avant le dossier de Création.	X	Planification et méthodologie du projet intégrant une note sur l'organisation de la gouvernance
	Une charte chantier vert est incluse aux DCE des aménagements et sera incluse dans le cahier de cession des lots			Prévu		Charte chantier vert travaux d'aménagement des espaces publics Prescriptions CCCT et fiches de lots
1.3 - SYSTÉMATISER UNE DÉMARCHE DE MAITRISE D'USAGE	La maîtrise d'usage, les modalités de concertation avec les riverains, les futurs habitants, les associations locales, les bailleurs sociaux potentiels, les groupes d'habitats participatifs... et l'optimisation des contraintes des gestionnaires des équipements et espaces publics sont prises en compte de la phase programmation à la phase usage			Une concertation est prévue et réalisée par APIEU membre du groupement, mais pour l'instant que jusqu'au dossier de Création.	X	Liste des publics concertés (typologies d'usagers, riverains, futurs habitants et gestionnaires) Note sur les modalités de concertation
1.5 - METTRE EN OEUVRE DES DEMARCHES D'EVALUATION	Une démarche de suivi et d'évaluation de l'ensemble des thèmes tout au long de l'opération est mise en place			A confirmer selon les suites données aux premières analyses. Actuellement, la mission de PLUS DE VERT s'arrête avant le dossier de Création.		Note sur la démarche de suivi et d'évaluation (type tableau de bord synthèse) : Planning, désignation d'indicateurs quantitatifs/qualitatifs, méthodologie. NOTA : mise à jour au long des étapes d'évaluation
2.6 - DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES ET LES TYPOLOGIES (à l'échelle communale et du territoire de l'opération)	Une programmation urbaine est réalisée aux trois échelles (territoire, commune, site). Elle comprend une étude de cohérence urbaine, architecturale et d'intégration paysagère (en lien avec le pré-diagnostic écologique) et de complémentarité de l'offre de foncier à bâtir et/ou de typologies d'habitat existantes, intégration d'espaces de travail, de services et de commerces. L'approche est multisites et recherche des densités acceptables. Par exemple, recyclage d'immeubles vacants en centre bourg			A priori oui, dans le DCE et dans le DIAG.		Étude de cohérence urbaine, architecturale et paysagère avec prise en compte de la gestion des articulations des interfaces, l'intensité urbaine, l'armature et la typologie des formes urbaines, des espaces publics et des paysages, l'enrichissement de la biodiversité, l'intégration du patrimoine bâti et végétal
	L'opération organise et régleme une implantation des bâtiments économe d'espace et permettant une certaine densification dans le temps			Difficile ; il faudrait plus de densification.	X	Règles d'alignement ou cahier de prescriptions des lots avec pédagogie illustrées par des simulations possibles du bâti sur la parcelle ; plan de masse de simulation d'implantations
3.2 - GERER LES EAUX PLUVIALES	Une étude hydraulique est réalisée prouvant, au minimum, le maintien de la situation initiale vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales (débit de fuite après aménagement égal ou inférieur au débit de fuite initial)			Oui, réalisée par CITEO		Etude hydraulique et sa traduction dans le plan de composition urbaine et paysagère NOTA : pour les petits projets non soumis à la loi sur l'eau
	L'opération met en place une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (en concertation avec l'écologue et le paysagiste) et prévoit les modalités d'entretien de ces espaces			CITEO indique qu'une gestion 100% à ciel ouvert serait très très difficilement réalisable.		Plan des dispositifs mis en place et du réseau des eaux pluviales et CCTP
4.4 - LIMITER LES RISQUES SANITAIRES, LES POLLUTIONS ET NUISANCES	Le plan d'aménagement prend en compte les pollutions (du sol, de l'air, sonore, olfactive...) et les risques sanitaires (électromagnétiques, agriculture intensive, inondations...) aux abords de l'opération			MD dit on ne connaît pas les nuisances actuelles de l'air (à demander MOA). L'éloignement de l'usine est-il suffisant ? PDV regarde Basol et Basias confirme auprès d'Envirobat OC.		Voir 2.1 - Diagnostic contextuel et transversal, plan de masse et note de repérage de nuisances existantes ou créées par le parc résidentiel ou envers les quartiers environnants Etude d'impact si nécessaire
5.2 - PRIVILIGIER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	En adéquation et en complémentarité avec son contexte, l'opération offre une diversité de typologies d'habitat, de taille de logements, de logements en accession ou en location... et de tailles de terrains à bâtir			Faisable, à vérifier dans la programmation		Plan de masse et programme justifié sur thème 2
	Le projet propose une mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier			Pas d'Argent si pas de mixité fonctionnelle		Plan de masse et programme justifié sur thème 2
	Le quartier intègre une mixité programmatique : intergénérationnelle, de typologies de logements, de capacité de réversibilité/d'évolutivité. Par exemple, des bureaux que l'on peut transformer en logements ou vice-versa...			Pas gênant, on ne vise pas l'Or.		Plan de masse et programme justifié sur thème 3
	Le projet met en place un équipement collectif de service type maison de quartier, salles de réunion, espaces de coworking... dans le quartier ou à moins de 300 m à pied			A défaut d'être dans le quartier, y a-t-il une possibilité à moins de 300 m ?		Plan de masse et programme justifié sur thème 4
6.1 - CONNECTER ET RENDRE ACCESSIBLE LE QUARTIER	Le volet déplacements/mobilités est intégré au diagnostic contextuel et transversal. Il est réalisé sur différentes échelles et sur un territoire élargi, prenant en compte tous les modes de déplacements (piétons, vélos, deux roues motorisés, tous les transports en commun, voitures partagées, covoiturage...)			Oui cf DIAG		Voir 2.1 Diagnostic contextuel et transversal
	Le parc résidentiel est connecté à son environnement favorisant des accès diversifiés pour tous les modes de déplacements			La coupure liée à l'usine rendra difficile de justifier ce critère, à moins de la réduire par la traversée de Sybelco ou chemin d'Aymes prolongé. A voir si la possibilité de plusieurs modes de déplacement peut lever ce pb. Le projet à ce stade est concerné par un projet de piste cyclable et par une "zone de rencontre" sur chemin d'Aymes entre VL, vélos et piétons, ce qui n'est pas optimal et reste à préciser.	X	Plan stratégique global de mobilité ; Plan de masse
	Les cheminements/stationnements sont optimisés entre le quartier et ses espaces environnants (aménagement et qualité de vie : espaces partagés, vitesse réduite, cheminements doux...)			Ne concerne que le niveau Or ; La coupure liée à l'usine rendra difficile de justifier ce critère. A voir si la possibilité de plusieurs modes de déplacement peut lever ce pb. Le projet à ce stade est concerné par un projet de piste cyclable et par une "zone de rencontre" sur chemin d'Aymes entre VL, vélos et piétons, ce qui n'est pas optimal et reste à préciser.		Plan fonctionnel de mobilités et ses espaces entre le quartier et espaces environnants
6.2 - REDUIRE LA PLACE DE L'AUTOMOBILE	Les possibilités de mobilités alternatives font l'objet d'une offre élargie dans le quartier : maillage de cheminements actifs, mutualisation du stationnement, de voitures partagées, de voitures électriques ou de 2 roues...			A préciser ; pas très probable.	X	Note stratégique et plan de masse élargi
8.1 - MINIMISER L'ENERGIE GRISE DES AMENAGEMENTS D'ESPACES PUBLICS	Un diagnostic ressources des matériaux du site en surface mais aussi en sous-sol est réalisé (identification, caractérisation, quantification, faisabilité ou réemploi/réutilisation)			Pour valider, devrait être formalisé. A faire faire au BET géotechnique, en l'absence de bâtiments existants ?	X	Diagnostic ressources
8.2 - LIMITER LES MOUVEMENTS DE TERRAINS FAVORISER LES MATERIAUX GEOSOURCES ET/OU RECYCLES ET/OU ISSUS DE FILIERES LOCALES	Le projet obtient 1 point dans le sous-thème 8.2 Matériaux		Le projet obtient 2 points dans le sous-thème 8.2 Matériaux	Paraît difficile de limiter les mouvements de terrain, vu la pente.		Référentiel QDO

Légende :

