

ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE, ARCHITECTURALE
ET PAYSAGÈRE ET ÉTUDES PRÉALABLES

AMENAGEMENT DU QUARTIER DES NIEUX

PHASE 3 - SCHEMA D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME
REUNION PUBLIQUE DU 10/05/2023



Maitre d'ouvrage
VILLE DE BALARUC-LES-BAINS

BALARUC
LES BAINS
source d'énergies

CONTEXTE DE L'ETUDE

Des obligations réglementaires en matière de construction, d'habitat et de densité

Prise en compte indispensable de l'environnement

Contraintes hydrauliques existantes à traiter

Une étude nécessairement concertée

- 1) Diagnostic
- 2) Scénarios d'aménagement

➔ **3) Schéma et programme**

MAITRE D'OUVRAGE



VILLE DE BALARUC LES BAINS

Avenue de Montpellier - BP1
34540 BALARUC LES BAINS

MAITRE D'OEUVRE



GAU Architectes urbanistes Paysagistes mandataire

5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
04 67 27 13 13



CEAU MARMU - Géomètre/VRD

923 bis, Route départementale 613
34140 BOUZIGUES
(04) 67 43 83 60



CITEO INGENIERIE - Etudes Hydrauliques

4 rue de Bel Air
34680 SAINT GEORGES D'ORQUES
(09) 77 76 80 96



PLUS DE VERT- AMO environnement

520 avenue Saint-Sauveur
"Les Portes de l'Hortus"
34980 St-Clément-de-Rivière
(09) 51 00 48 09

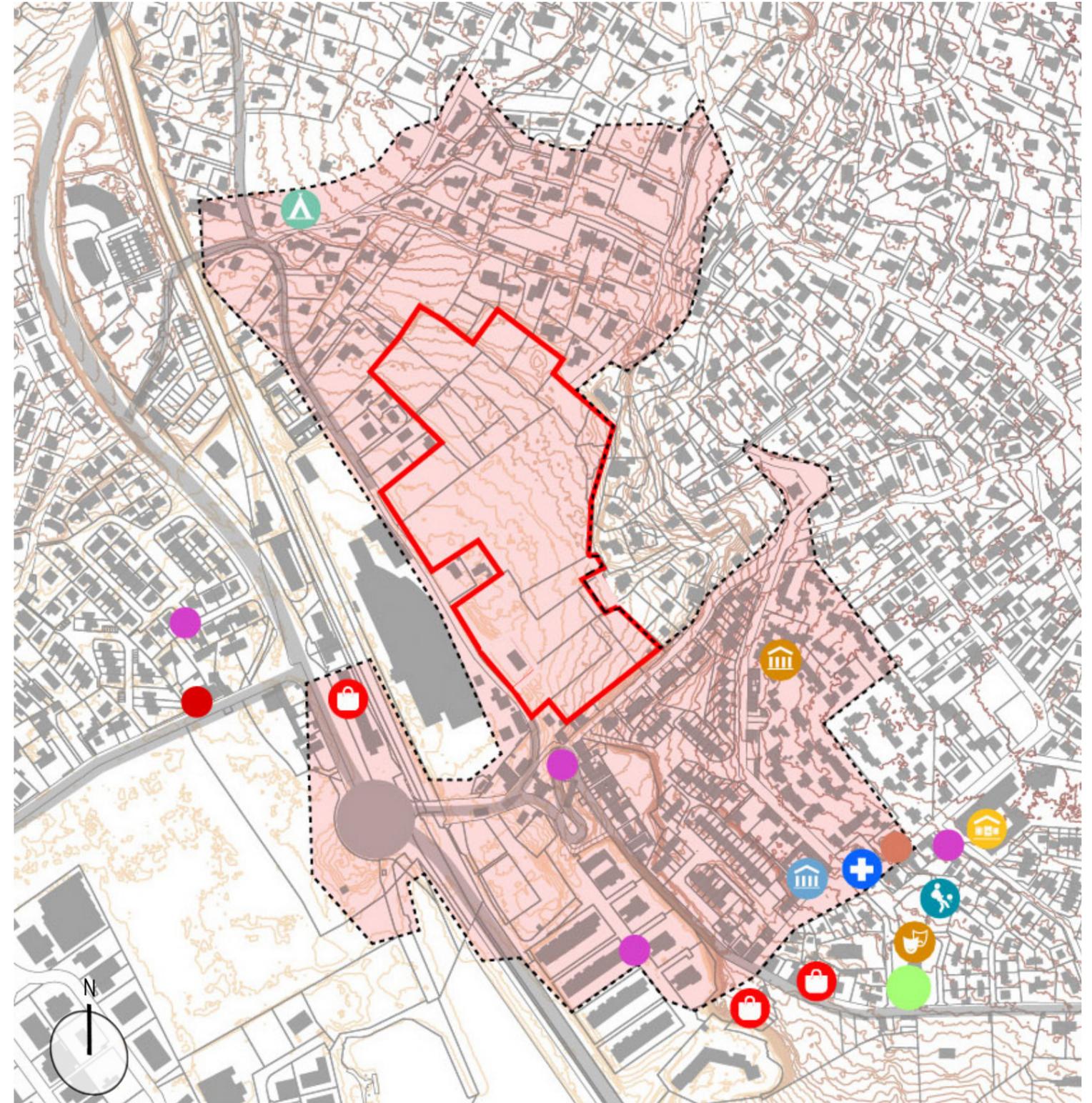
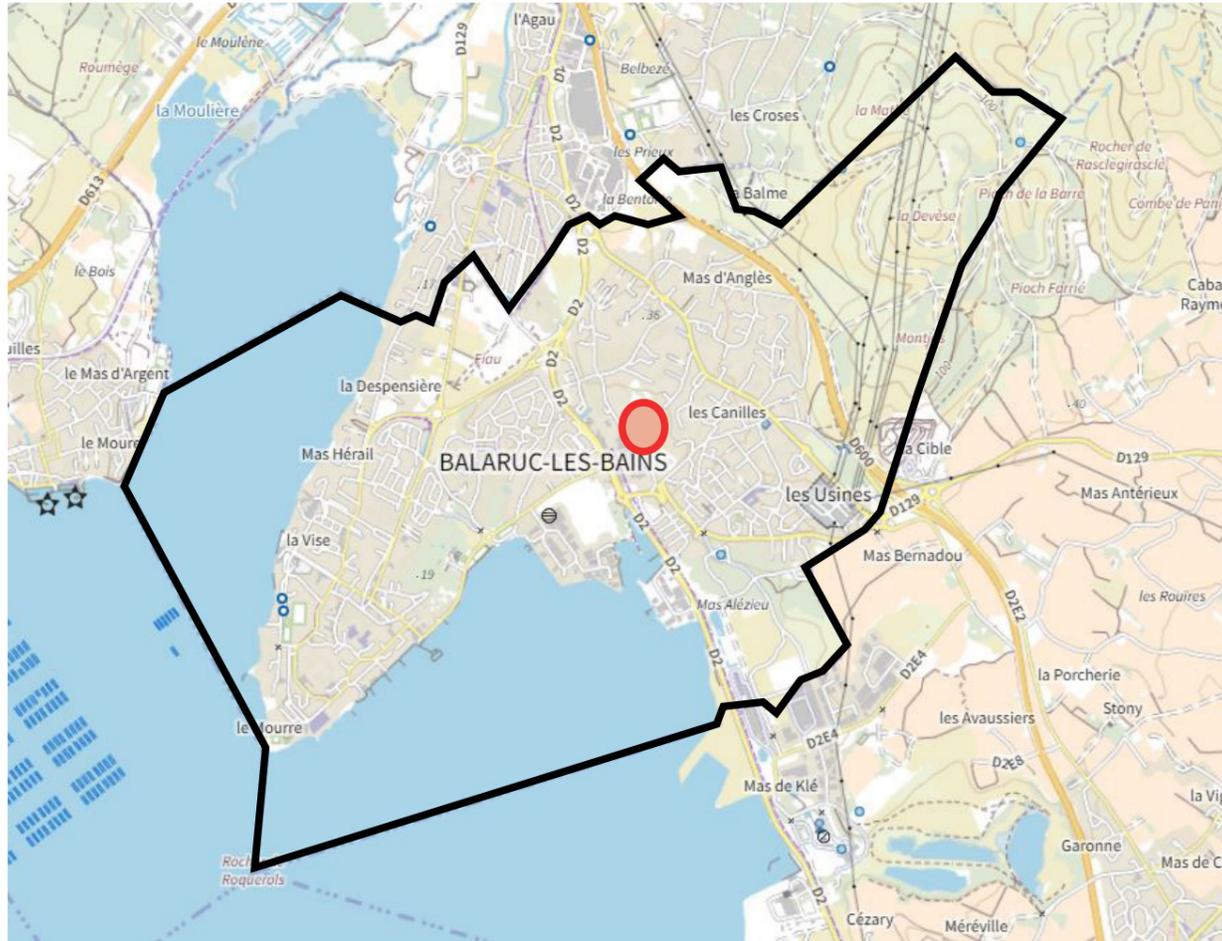
**CPIE APIEU - Territoires
de Montpellier**

CPIE APIEU - Concertation

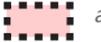
Mas de Costebelle - 842 rue de la vieille Poste -
34000 Montpellier
(04) 67 13 83 18

1. DEFINITION DE LA PROGRAMMATION DES ESPACES PUBLICS ET DES ENJEUX

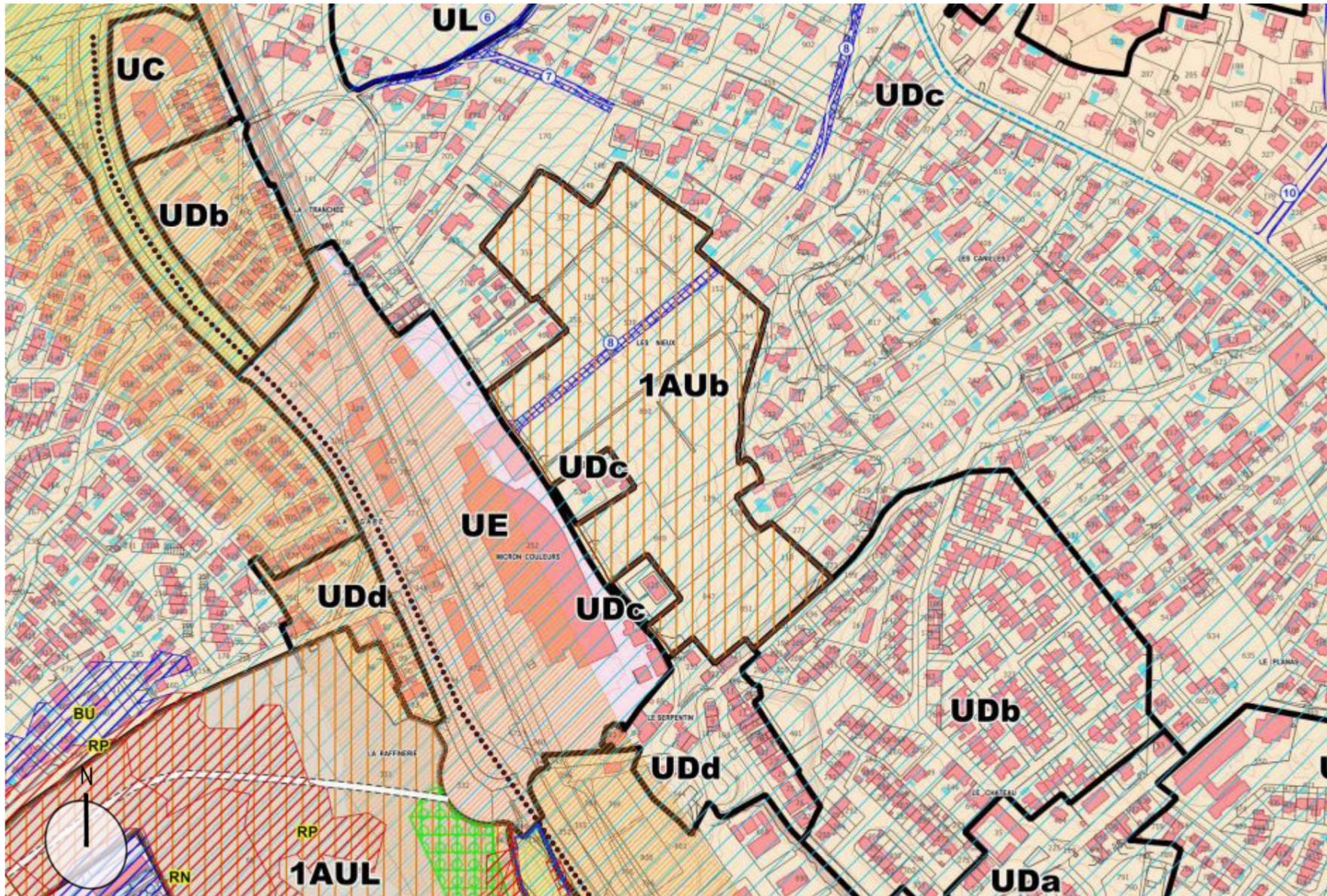
CONTEXTE DE L'ETUDE



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

CONTEXTE DE L'ETUDE



Extrait pièce graphique du PLU :
Zone 1AUb et UDC

Autorise l'urbanisation du site sous réserve
d'un projet d'ensemble

Servitude d'utilité publique passage d'une
voie verte dans la continuité du chemin des
Peyrières

CONTEXTE DE L'ETUDE



Extrait OAP du PLU (2017) :

Des orientations conservées :

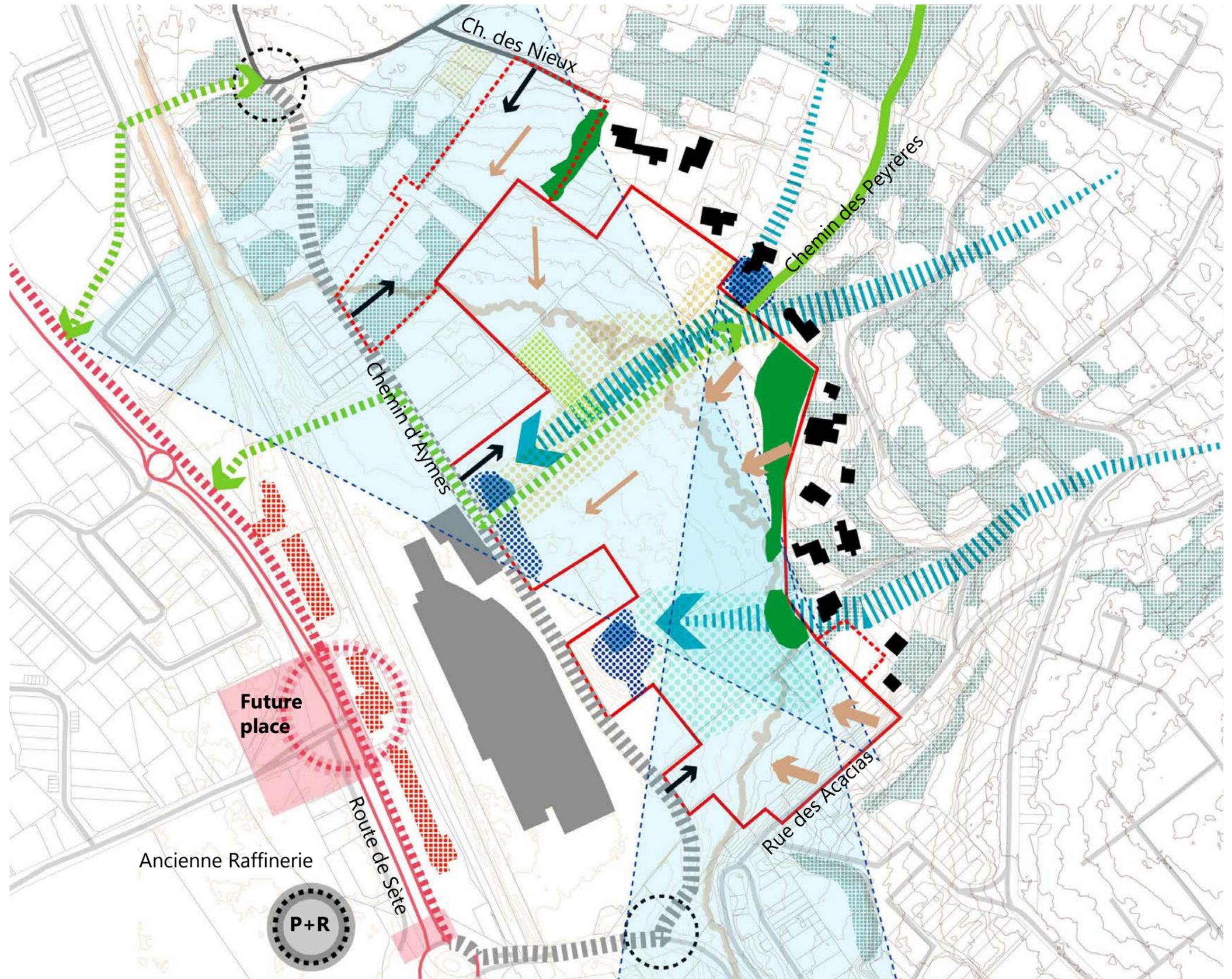
Privilégier l'urbanisation d'une dent creuse plutôt que des espaces agricoles, naturels ou forestiers
Renforcer le maillage en modes doux

Des orientations modifiées :

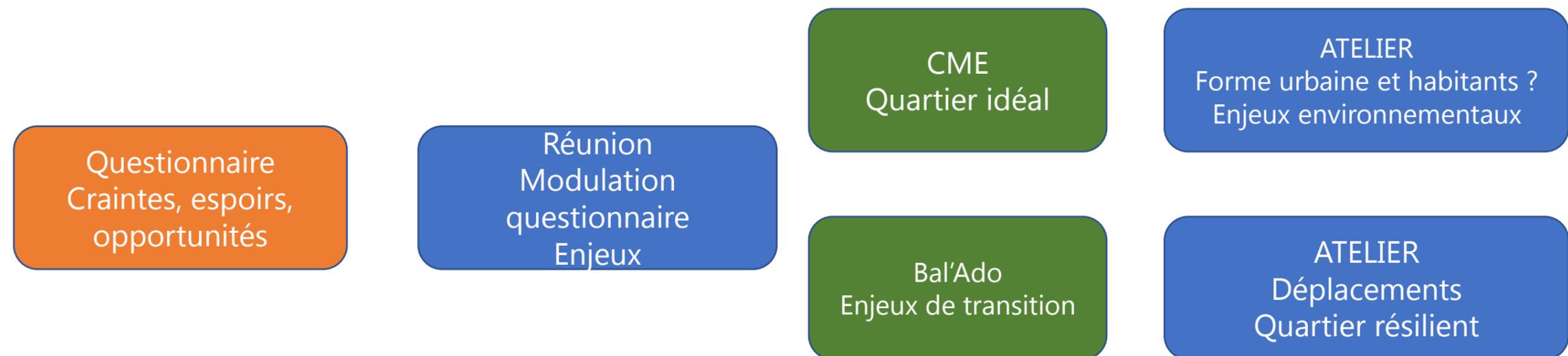
Diminution de 360 à 213 logements
Densité réévaluée avec la prise en compte des espaces publics
Gestion hydraulique = priorité d'aménagement
Place de la voiture réduite
Prise en compte environnementale

CARTE DE 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
-  Pentes de terrain très importantes
-  Pentes de terrain faibles (max 4%)



ATELIERS DE CONCERTATION

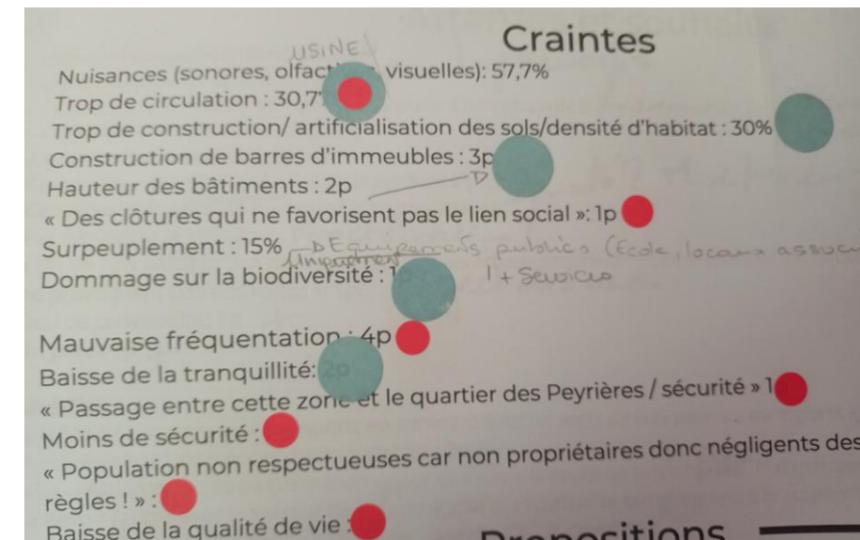


QUESTIONNAIRES ET PARTAGE HABITANTS

<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



Des thèmes identifiés

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

LES JEUNES : BAL'ADOS ET CME

- Des idées « comme les grands »
 - L'identification des enjeux d'un quartier à vivre : une forte envie d'environnement et de nature, et d'activités sur le quartier

* Espace vert / pas que béton
* Bruit → pour nuit
* Tranquille
Amusement basket-boule
Quartier "pas été" → + résidents
pas plus de 2/3 étages



DES ATELIERS POUR ALLER PLUS LOIN

Un quartier pour qui et sous quelle forme ?

Formes urbaines, typologie des logements, les futurs habitants (jeunes, familles, personnes âgées), fonctionnalités du quartier et des espaces publics, etc.

Quels enjeux environnementaux pour les Nieux ?

Biodiversité, paysage, plantation, eau, gestion du ruissellement, bruit...

Mieux se déplacer : circulation automobile, stationnement, mobilités douces

Mieux se déplacer

Circulation automobile, stationnement, mobilités douces

Un quartier durable et résilient

Production d'énergie renouvelable, adaptation au changement climatique

Une belle contribution au projet en particulier sur les questions

de forme urbaine,

de déplacement sur le quartier,

d'intégration de l'environnement

PROGRAMMATION A L'ISSUE DE LA CONCERTATION

PROGRAMME CONSTRUC- TIONS

Logements individuels jumelés pour l'esprit «village»
Résidences inclusives pour personnes âgées
T2/T3 avec services (locaux communs, conciergerie, etc.)
Collectifs libre max R+3

Collectif social
40 % log. sociaux
10% en primo-accession bail solidaire
Majorité de T3/T4

Logements évolutifs avec RDC convertible
en atelier- espaces de co-working

Petits commerces de proximité
Maison de quartier
Une micro-crèche

PROGRAMME ESPACES PUBLICS

Parc public très végétalisé
Verger existant conservé
Espaces de rencontre paysagés
Lieu de rencontre majeur :
aire de jeux, pétanque, équipements sportifs
Espaces plantés perméables

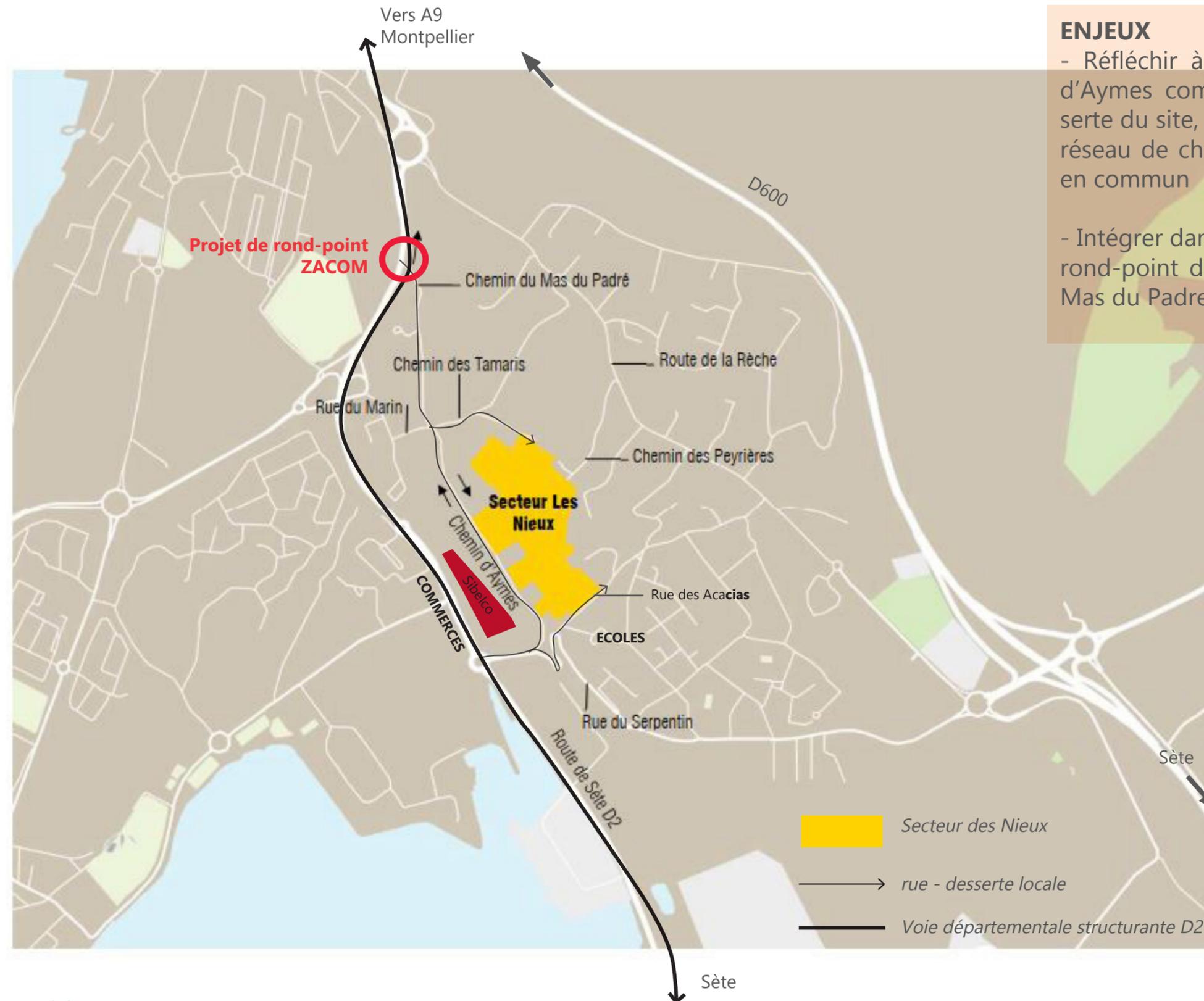
MOBILITÉ ET ENVIRONNE- MENT

Transport scolaire et position de l'arrêt proche des Nieux
Problème de saturation de l'offre de stationnement public
Sécurisation du Chemin d'Aymes

Pollution de l'usine Sibelco
Récupération des eaux de pluie

PRINCIPES DE DESSERTE DU QUARTIER

- Principalement desservi par le chemin d'Aymes, depuis la route de Sète D2
- Traversée automobile via le chemin des Peyrières non souhaitable (augmentation du trafic)



ENJEUX

- 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 cyclables et de transports en commun
- Intégrer dans la réflexion les phasages du projet de rond-point de la ZACOM (entrée sur le chemin du Mas du Padre) et du foncier de Sibelco

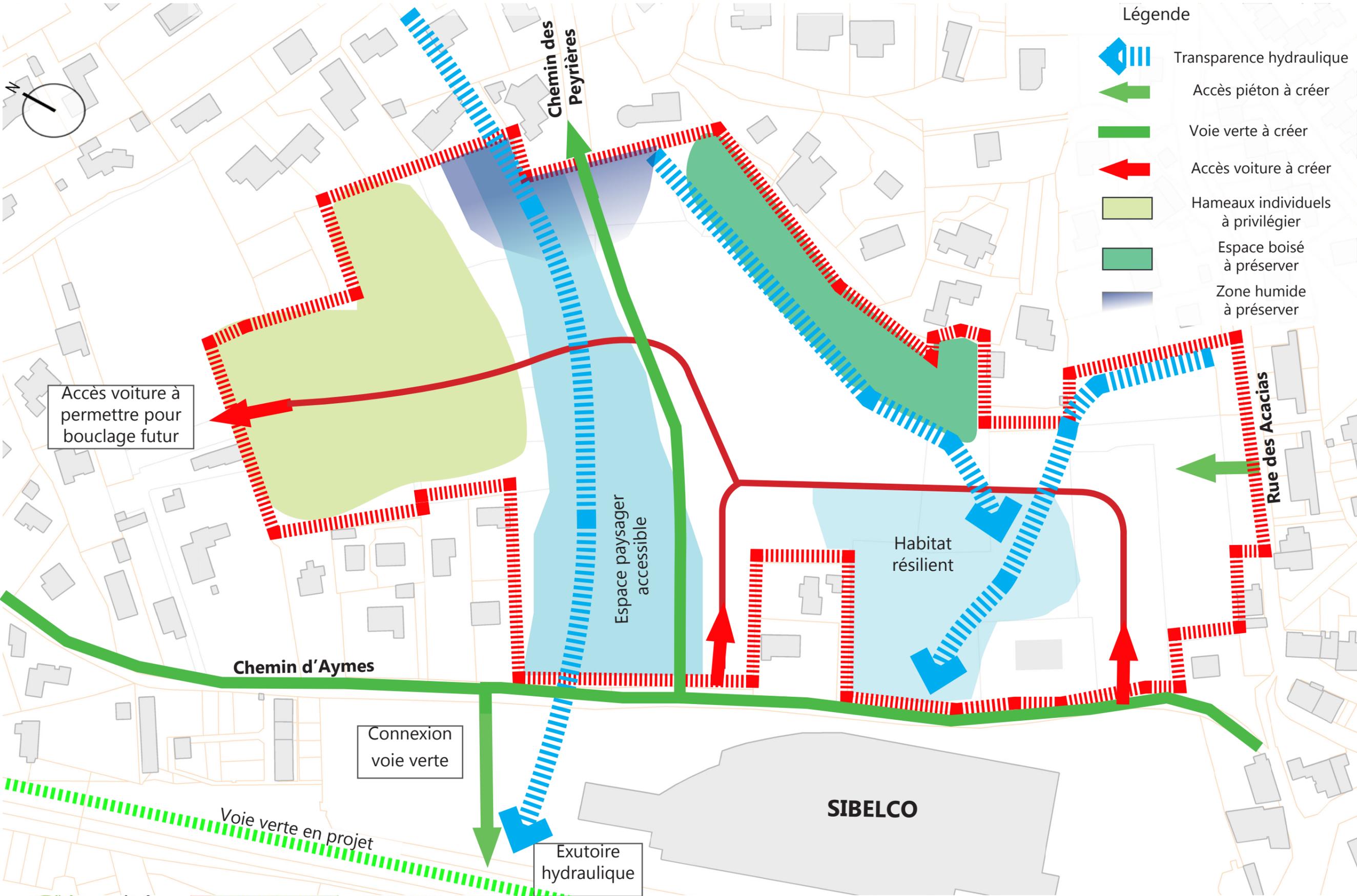


rue des Acacias - fort dénivelé



Chemin d'Aymes - Le long de l'usine Sibelco

INVARIANTS A PRENDRE EN COMPTE



Légende

- Transparence hydraulique
- Accès piéton à créer
- Voie verte à créer
- Accès voiture à créer
- Hameaux individuels à privilégier
- Espace boisé à préserver
- Zone humide à préserver

2. SCHEMA DIRECTEUR ET PROGRAMME DE LOGEMENTS

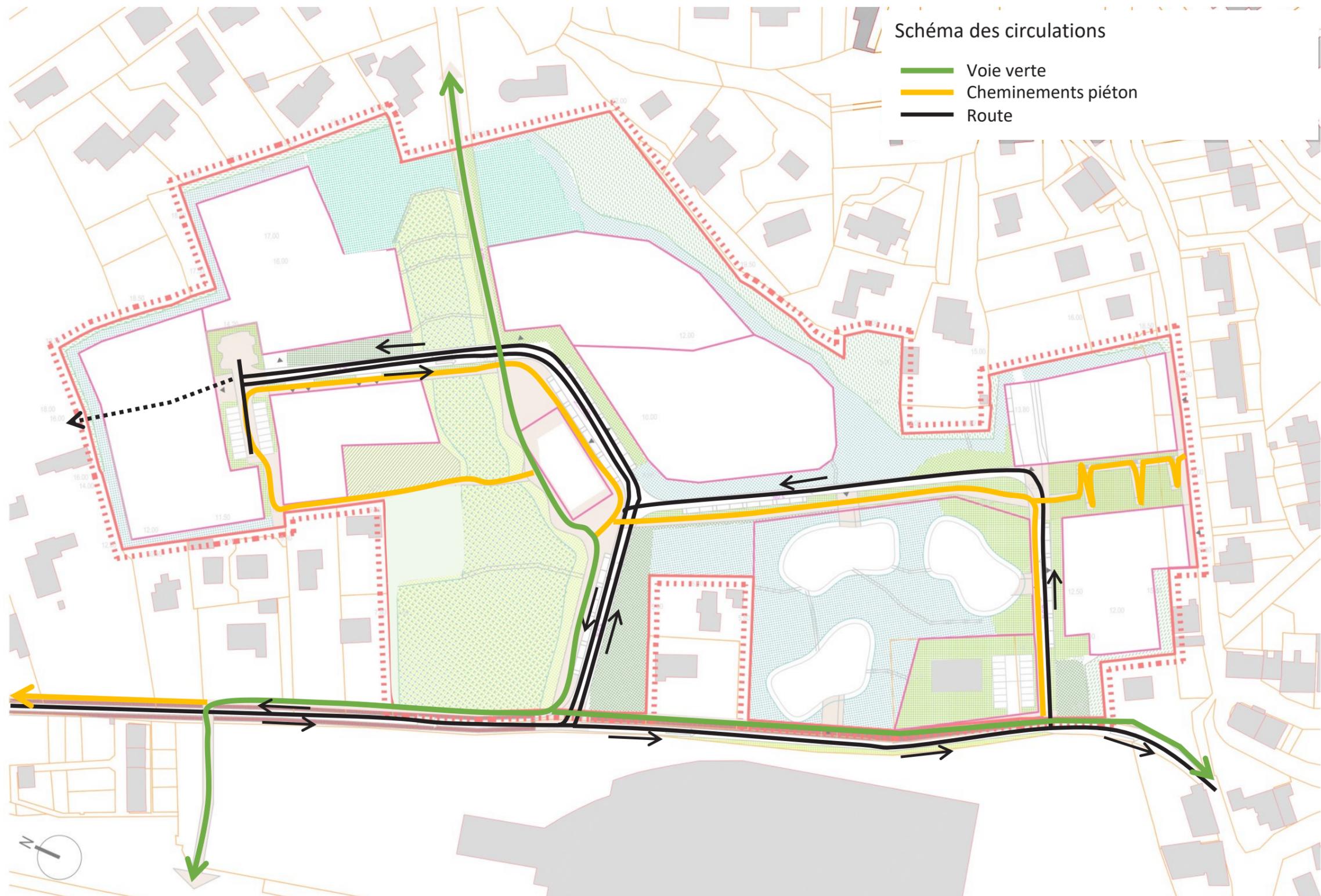
PLAN GUIDE D'AMENAGEMENT

Les Nieux, un quartier perméable
et résilient à l'inondation

3 ha d'espaces publics plantés
dont env. 1 ha de parc paysager



PRIORISER LES MODES ACTIFS DANS LES CIRCULATIONS

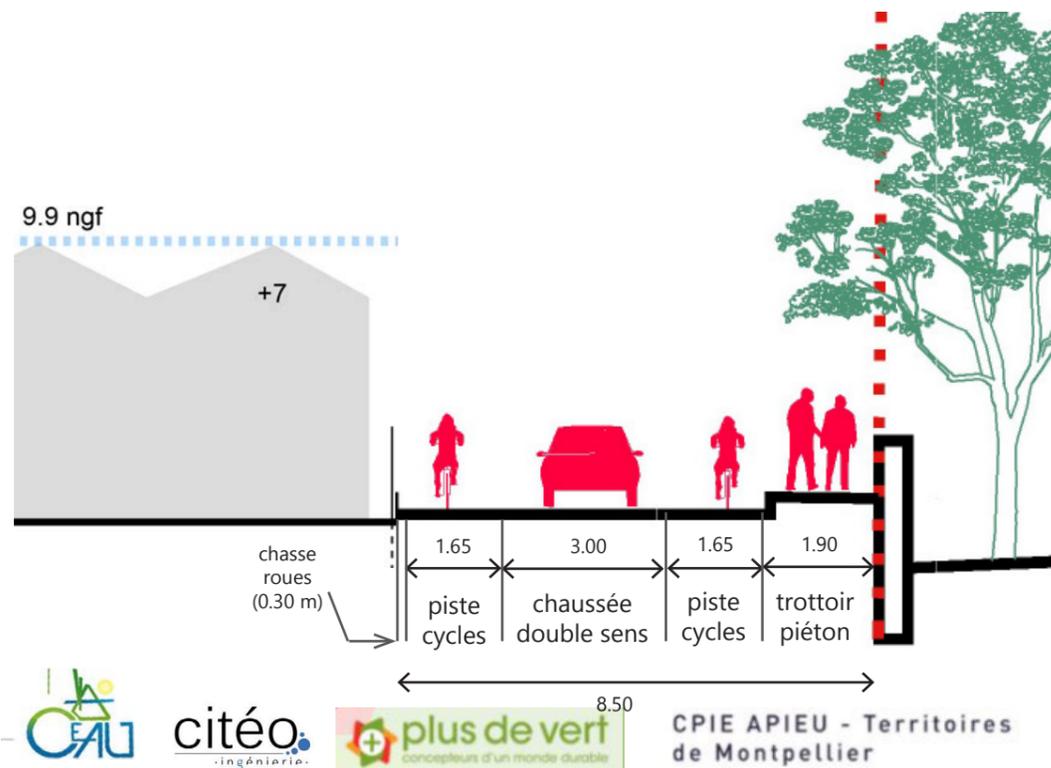


RAPPEL PRINCIPES D'AMENAGEMENT CHEMIN D'AYMES

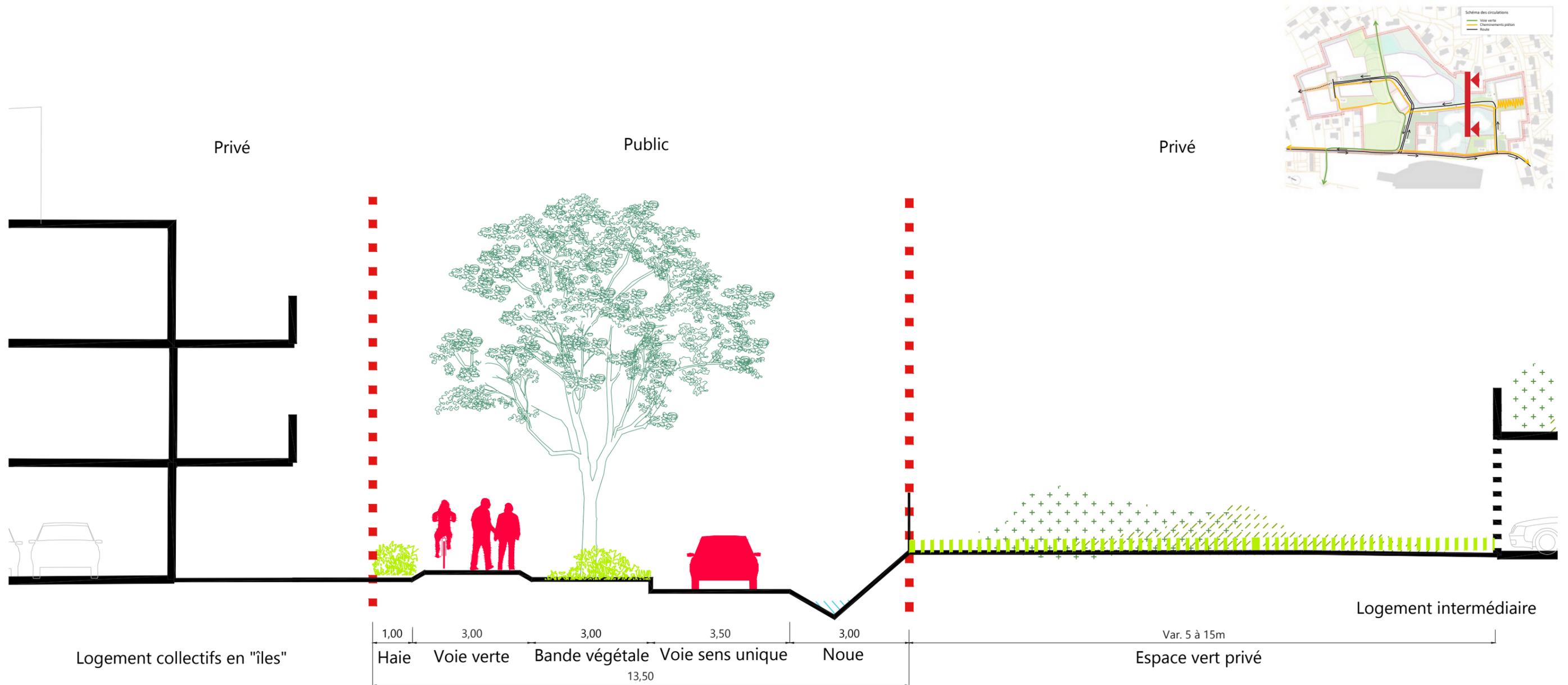
Mise en double sens sous forme de voie partagée «chaucidou» sur la moitié du projet, puis sens unique sortant sur l'avenue du Serpentin



PROPOSITION «CHAUCIDOU» ou CHAUSSEE A VOIE CENTRALE BANALISEE (CVCB)

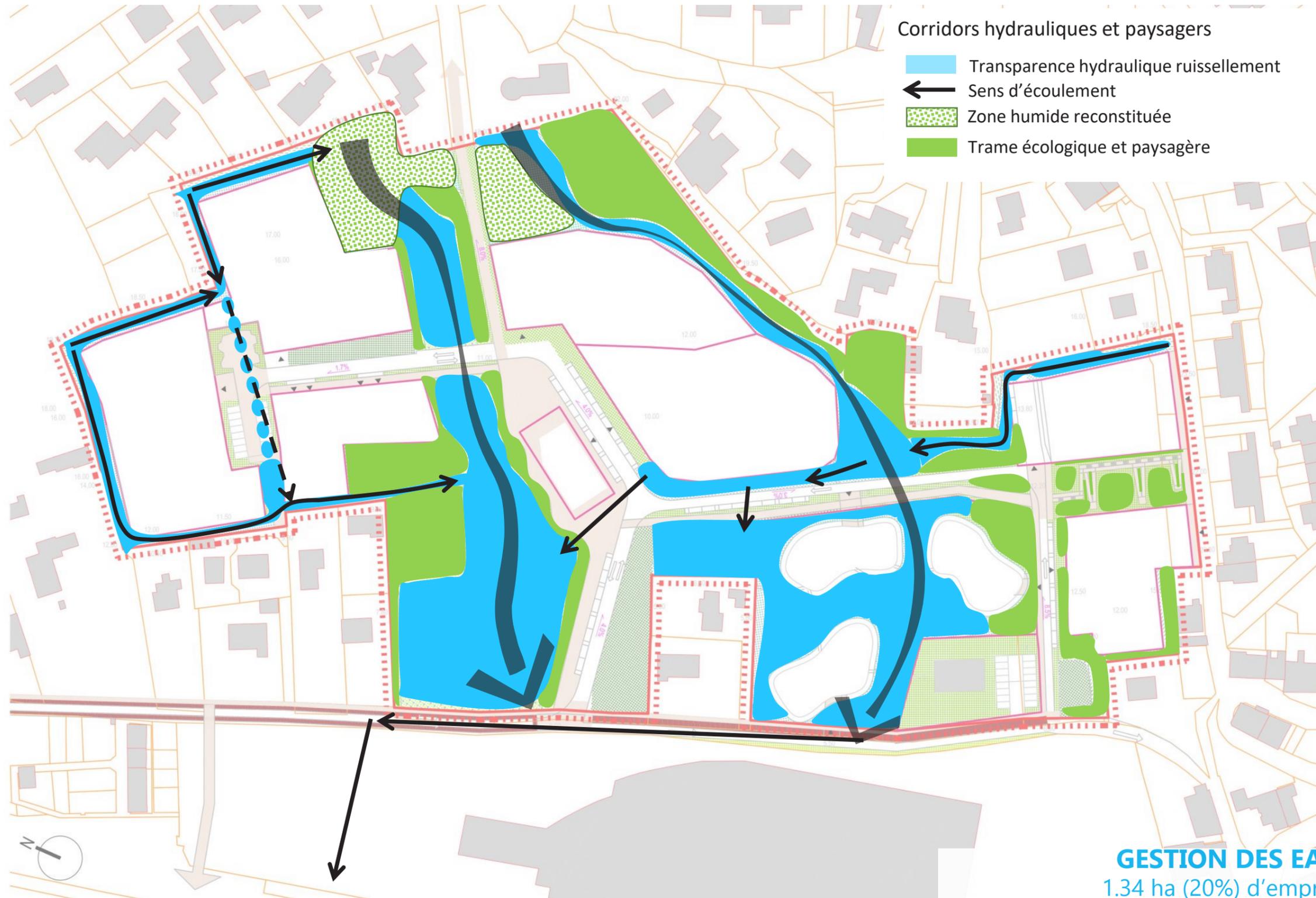


COUPES DE PROFIL VOIRIE SENS UNIQUE



Coupe 1

LES CORRIDORS HYDRAULIQUES ET PAYSAGERS



Corridors hydrauliques et paysagers

- Transparence hydraulique ruissellement
- Sens d'écoulement
- Zone humide reconstituée
- Trame écologique et paysagère

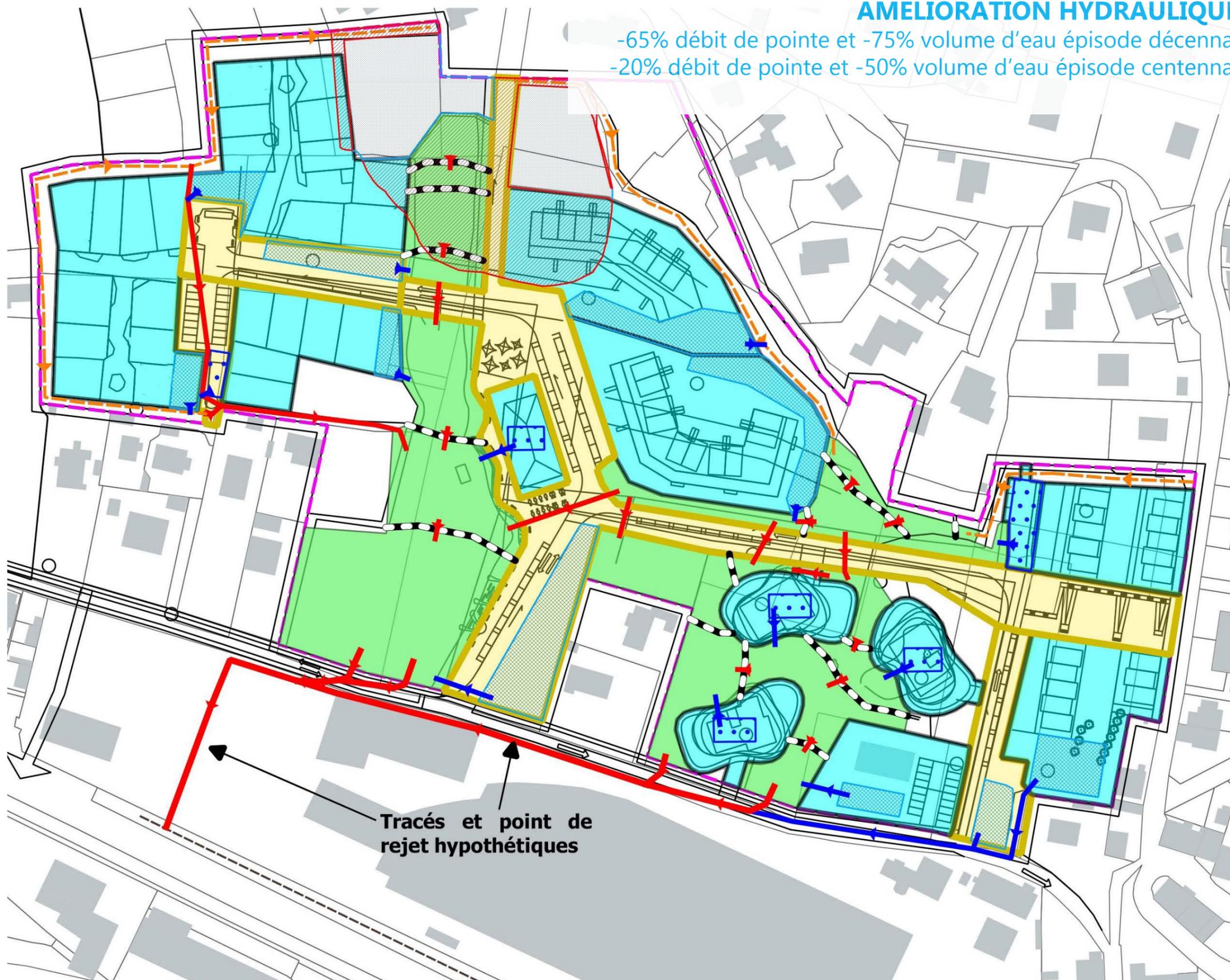
GESTION DES EAUX AMONTS

1.34 ha (20%) d'emprise de rétention
4700 m³ de capacité de rétention ruissellement
4100 m³ rétention impluvium local

FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE DÉTAILLÉ

AMELIORATION HYDRAULIQUE

-65% débit de pointe et -75% volume d'eau épisode décennal
 -20% débit de pointe et -50% volume d'eau épisode centennal



Légende

Plan de masse projet

- Zone de projet
- Tracé (source : GAU, 06/03/2023)

Réseau pluvial existant (source : SDEP, citéo ingénierie, 2016)

- Enterré
- - - → Aérien

Zone humide

- Conservée
- Détruite

Gestion des apports amont

- Bassin d'écrêtement en cascade
- Merlon séparant les bassins d'écrêt

Réseau pluvial

- Enterré
- - - → Aérien

Gestion de l'impluvium local

- #### Bassin versant
- Privé
 - Public

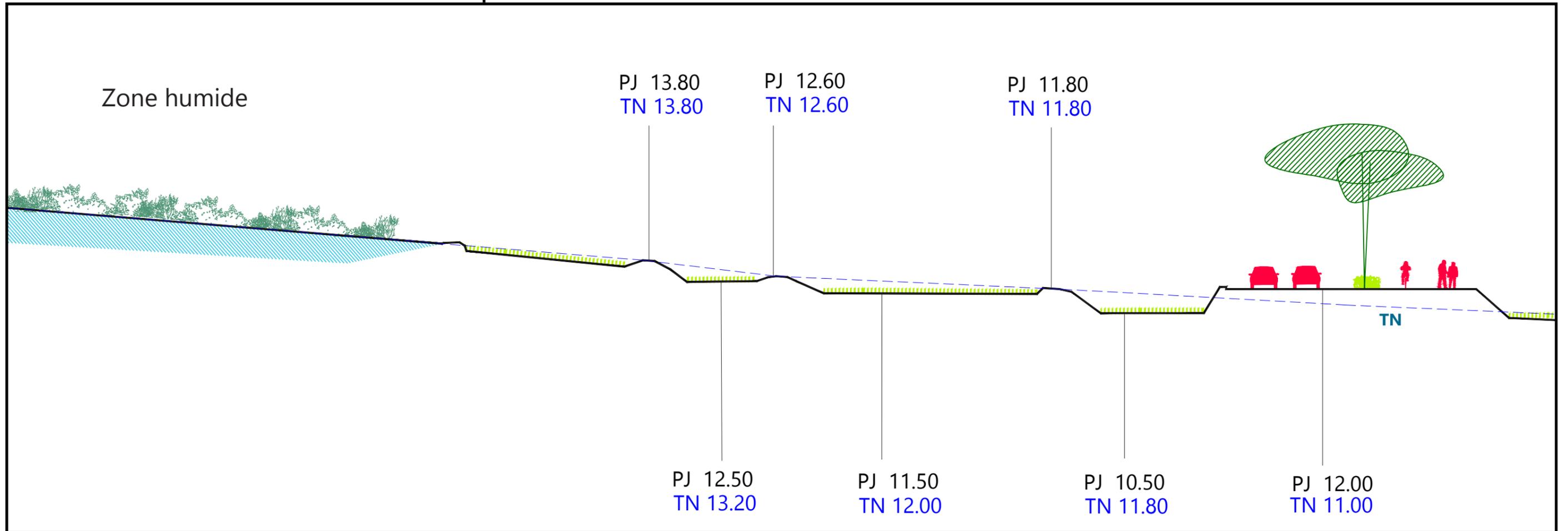
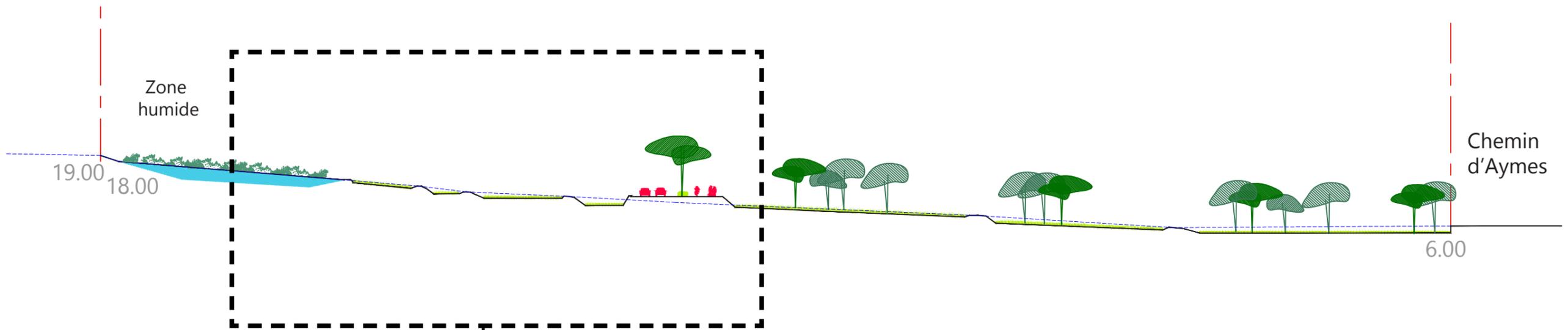
Bassin de compensation (emprise et localisation approximatives)

- aérien
- enterré
- Réseau exutoire des bassins de compensation

* Niveau de précision aménagements : étude de faisabilité poussée

Tracés et point de rejet hypothétiques

ZOOM COUPE DE PRINCIPE TRANSPARENCE HYDRAULIQUE



LES ESPACES PUBLICS



FAVORISER LES ACTIVITES D'EXTERIEUR



Placette et mobilier urbain

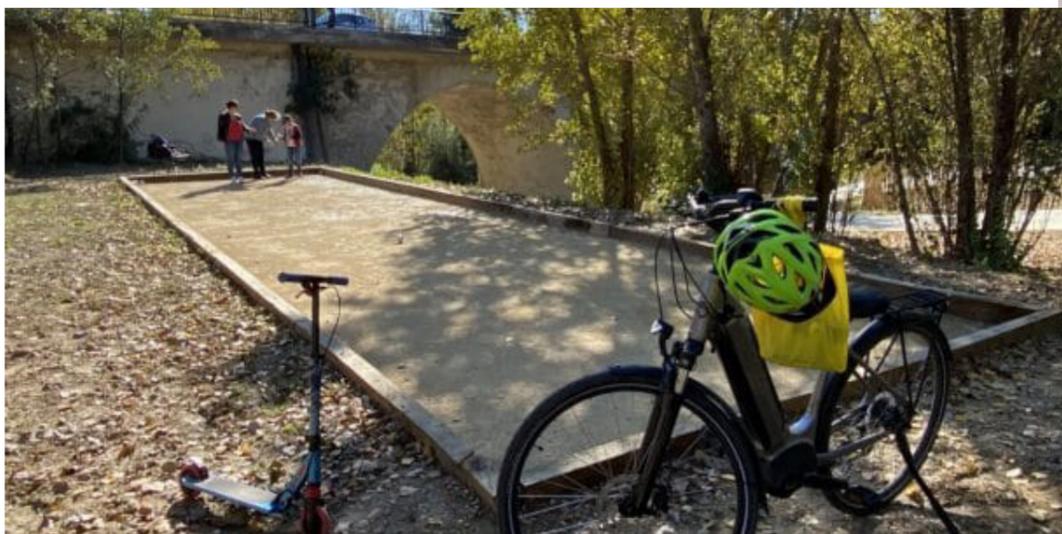


Amphithéâtre

Mur d'escalade



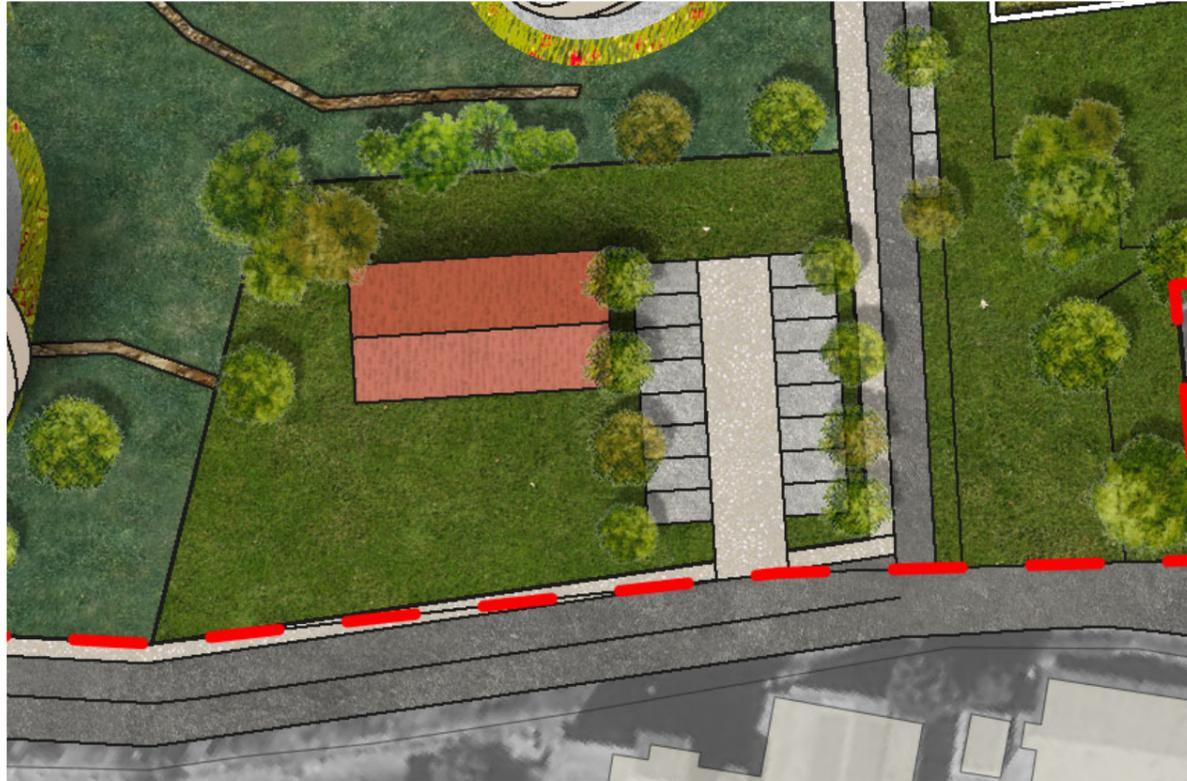
Toboggans



Terrains de pétanque



TRANSFORMER LES BUREAUX DE SIBELCO EN MAISON POUR TOUS



Réorganiser le parking dans le projet de réhabilitation en réduisant l'imperméabilisation du sol

Prévoir un petit équipement lié à la maison pour tous



«L'arbre à basket»
sculpture signée d'a-LTA
à Nantes



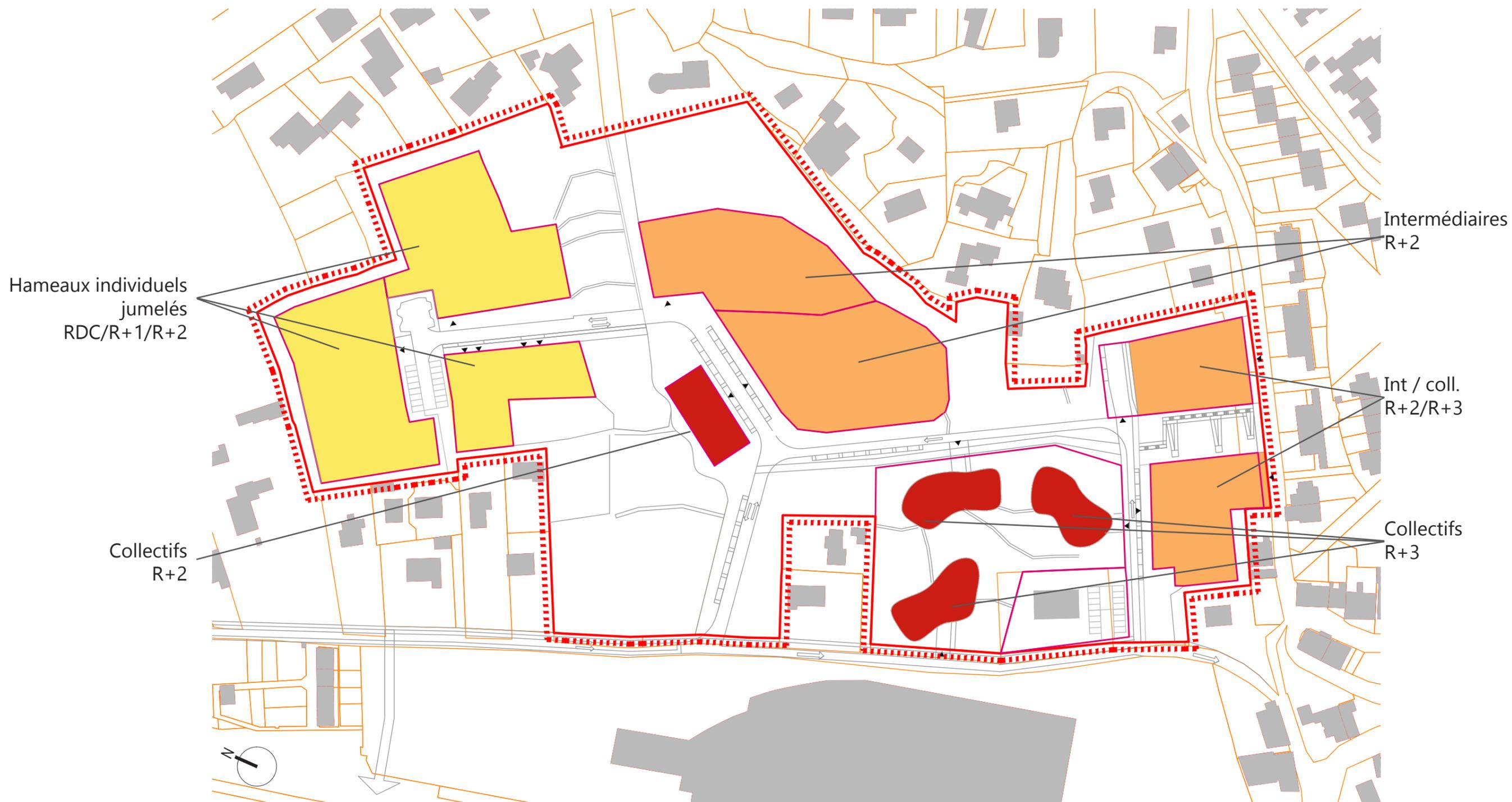
TPOLOGIES DES LOTS PRIVÉS

Programmation : 213 lgts
 Hameaux indiv jum.: 25
 intermédiaires : 120
 collectifs : 68

dont Libre (50%) : 105 lgts
 Social (40%) : 86 lgts
 Accession (10%) : 22 lgts

Stationnements privés :
 2pl / lgt libre
 1pl / lgt social

Stationnements publics :
 50 places
 1pl / 4 lgts



VISUELS DES AMBITIONS SUR LE QUARTIER



Balaruc Présentation



<https://twinmotion.unrealengine.com/panorama/OUe6OhQkeVWjCshw>

DEMARCHE DE QUALIFICATION QDO



TYPE D'OPERATION
CONTEXTE URBAIN/RURAL
CLIMAT

THEME 1 - GESTION DE PROJET

compétences professionnelles
concertation

THEME 2 - CONTEXTE ET TERRITOIRE DU PROJET

Types et échelles de diagnostic

THEME 3 - EAU ET BIODIVERSITE

Intégrer trame bleu et verte
Economiser l'eau

THEME 4 - AMBIANCES, QUALITE DE VIE ET SANTE

Confort saisonnier
dépollution des sols

THEME 5 - SOCIAL ET ECONOMIE

Mixité fonctionnelle et sociale

THEME 6 - DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

Favoriser déplacement vélo/piéton

THEME 7 - STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

Energies renouvelables

THEME 8 - MATERIAUX, TERRASSEMENTS ET GESTION DES DECHETS

ESTIMATIF DES COÛTS DE TRAVAUX

Travaux d'espaces publics :	6 210 000 €
Equipements ludiques :	200 000 €
Rénovation des locaux de Sibelco :	200 000 €

Le démarrage des travaux est lié à la procédure d'aménagement qui sera retenue

Travaux envisageables au minimum à partir de l'été 2026



* prix estimatifs au ratio, en référence à des projets comparables

Hors mesures compensatoires environnement, hors foncier, études et archéologie préventive

Des études complémentaires seront nécessaires pour préciser le coût des travaux

LA REPONSE DU PROJET AUX DEMANDES ISSUES DE LA CONCERTATION



PROGRAMME CONSTRUC- TIONS

Logements individuels jumelés pour l'esprit «village»
Résidences inclusives pour personnes âgées
T2/T3 avec services (locaux communs, conciergerie, etc.)
Collectifs libre max R+3

Collectif social
40 % log. sociaux
10% en primo-accession bail solidaire
Majorité de T3/T4

Logements évolutifs avec RDC convertible
en atelier- espaces de co-working

Petits commerces de proximité
Une micro-crèche
Maison de quartier



PROGRAMME ESPACES PUBLICS

Parc public très végétalisé
Verger existant conservé
Espaces de rencontre paysagés
Lieu de rencontre majeur :
aire de jeux, pétanque, équipements sportifs
Espaces plantés perméables



MOBILITÉ ET ENVIRONNE- MENT

Transport scolaire et position de l'arrêt proche des Nieux
Problème de saturation de l'offre de stationnement public
Sécurisation du Chemin d'Aymes

Pollution de l'usine Sibelco
Récupération des eaux de pluie

PROJET
INTÉGRÉ
COMPATIBLE
COMPATIBLE
INTÉGRÉ

INTÉGRÉ

COMPATIBLE
COMPATIBLE

COMPATIBLE
COMPATIBLE
INTÉGRÉ

INTÉGRÉ

COMPATIBLE
INTÉGRÉ
INTÉGRÉ

INTÉGRÉ PARTIELLEMENT
COMPATIBLE

ECHANGES QUESTIONS/REponses

