

ZAC DES NIEUX / BALARUC-LES-BAINS

DOSSIER DE CREATION



1. RAPPORT DE PRESENTATION

MAITRE D'OUVRAGE

MAIRIE DE BALARUC-LES-BAINS
■ Avenue de Montpellier
34540 Balaruc-Les-Bains
T : 04 67 46 81 00

URBANISTE PROGRAMMISTE

Architecte-urbaniste
■ 5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
T : 04 67 27 13 13
contact@gau.archi

BUREAU D'ETUDE ENVIRONNEMENT

VERDI INGENIERIE MEDITERRANEE
■ 31 Ter, Chemin de Brunet
13 090 Aix-en-Provence
T : 04 42 26 30 61
mediterranee@verdi.fr

SOMMAIRE

1	PREAMBULE.....	4
2	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	6
2.1	OBJET DE L'OPERATION	7
2.2	JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION	9
2.2.1	Répondre à la demande de logements du territoire.....	9
2.2.2	Justification du choix de la procédure	12
3	ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	13
3.1	L'OPERATION DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL	14
3.1.1	Dans le département de l'hérault.....	14
3.1.2	Dans la communauté d'agglomération de Sère Agglopôle Méditerranée	15
3.1.3	Dans la commune.....	16
3.1.4	L'habitat.....	17
3.1.5	Equipements publics et commerces	19
3.1.6	Mobilité.....	20
3.2	L'OPERATION DANS SON CONTEXTE NATUREL	23
3.2.1	Enjeux hydrauliques et topographiques locaux	23
3.2.2	Enjeux écologiques du site	28
3.2.3	Le Paysage.....	30
4	PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	33
4.1	LES ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT	34
4.2	ESTIMATION DES SURFACES DE LOGEMENT ET LOGEMENTS SOCIAUX	40
4.3	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE DE L'OPERATION.....	41
5	LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	42
5.1	AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR.....	43
5.1.1	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	43
5.1.2	Programme Local de l'Habitat (PLH).....	45
5.1.3	Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune	45
5.2	AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT	49

1 PREAMBULE

Le présent dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Nieux » à Balaruc-Les-Bains est élaboré par la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone. Son contenu est défini par l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme :

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6.

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;*
- b) Un plan de situation ;*
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;*
- d) L'étude d'impact définie à l'article R.122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R.122-2 et R.122-3-1 du même code.*

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Conformément à l'article 21 du décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux demandes d'avis ou d'examen au cas par cas et aux demandes déposées en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement qui sont enregistrées à compter du 5 juillet 2020 »

Ainsi au titre de l'article R122-2, du Code de l'Environnement, le projet de création de Zone d'Aménagement Concerté Les Nieux à Balaruc-Les-Bains est soumis à étude d'impact. Il prévoit les impacts du projet sur l'environnement afin de prendre des mesures proportionnées envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs.

Le présent dossier est donc constitué des différentes parties exposées précédemment issues de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme relatif au contenu du dossier de création d'une Z.A.C.

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1 OBJET DE L'OPERATION

La commune de Balaruc-Les-Bains situé dans le département de l'Hérault qui fait partie de la Région Occitanie dans le Sud de la France. Le contexte géographique de Balaruc-Les-Bains est marqué par la proximité avec les villes de Montpellier et Sète qui exercent une influence quant à la dynamique et l'attractivité du territoire.

La commune est accessible à partir de l'autoroute A9 (échangeur autoroutier n°33), via la RD2 qui traverse Balaruc-Le-Vieux. Cette route est en cours de réaménagement avec un projet de transport en commun en site propre et des pistes cyclables favorisant les transports alternatifs à la voiture de Balaruc-Le-Vieux à Sète.

La commune bénéficie également d'une accessibilité ferroviaire par la gare de Sète situé à 20 min à vélo et 10 min en voiture.



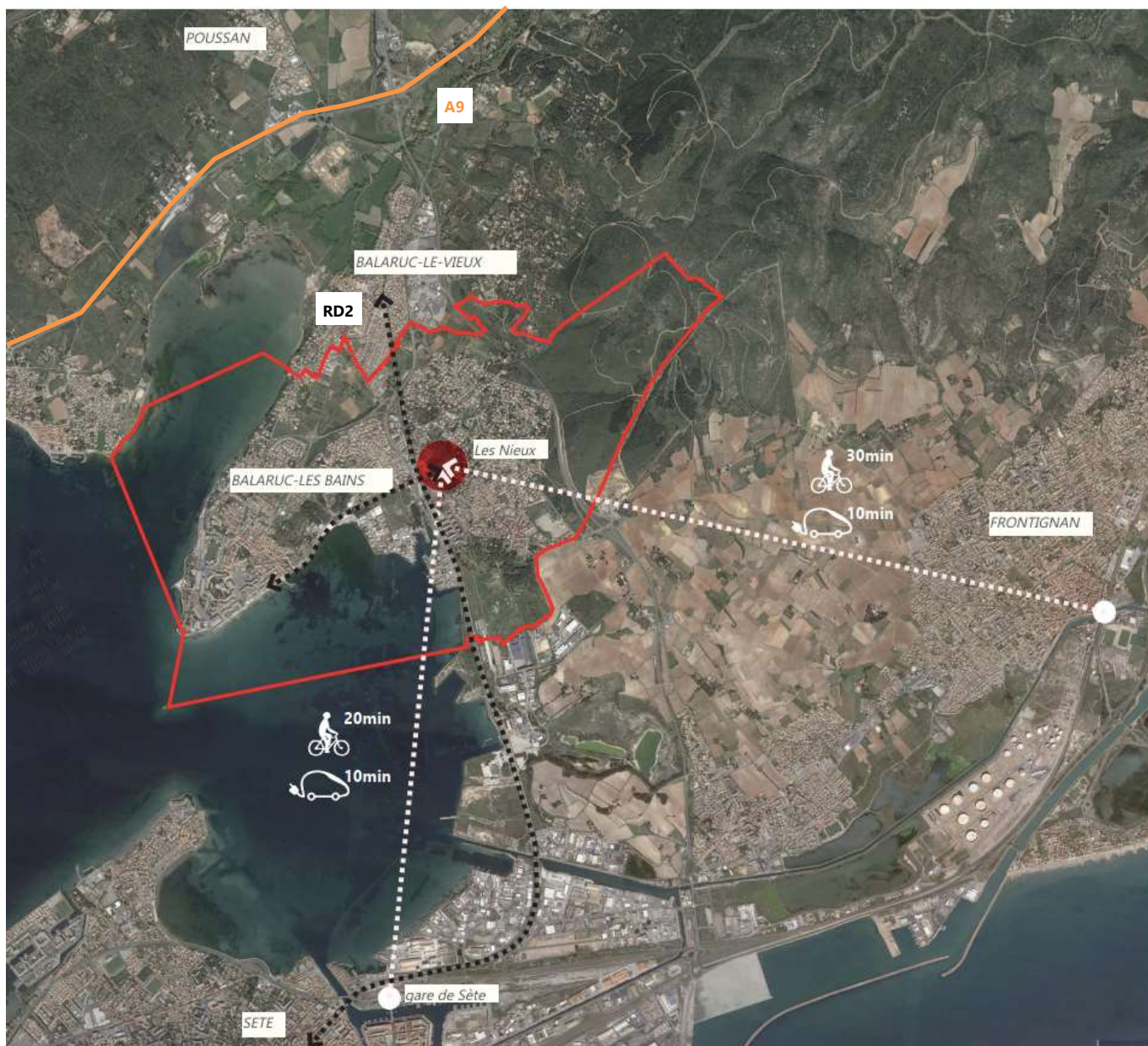
*Situation de Balaruc-Les-Bains dans le Golfe du Lion
Source / Fond de plan : Google Earth*

L'opération d'aménagement a pour vocation première de permettre la création de nouveaux logements et d'équipement publics, en favorisant la transformant d'un terrain en friche en position de « dent creuse », c'est-à-dire déjà entouré par un territoire urbanisé de la commune, plutôt qu'une extension sur des terrains agricoles ou naturels en périphérie de la ville.

La mise en place de cette Zone d'Aménagement Concerté, permet de répondre à plusieurs objectifs cumulés :

- Répondre au besoin de logement notamment en logements sociaux du territoire tout en prenant en compte les contraintes du site,
- Améliorer la gestion du ruissellement des eaux pluviales en intégrant des aménagements adaptés, en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration,
- La création d'un réseau viaire optimisé permettant le maillage du quartier,
- Des espaces publics partagés supports de la vie de quartier et des mobilités douces

- Un quartier exemplaire s'inscrivant dans une démarche de développement durable du territoire (lutte contre les îlots de chaleur, formes urbaines innovantes, etc.)
- L'adaptation et l'intégration du projet dans son environnement.

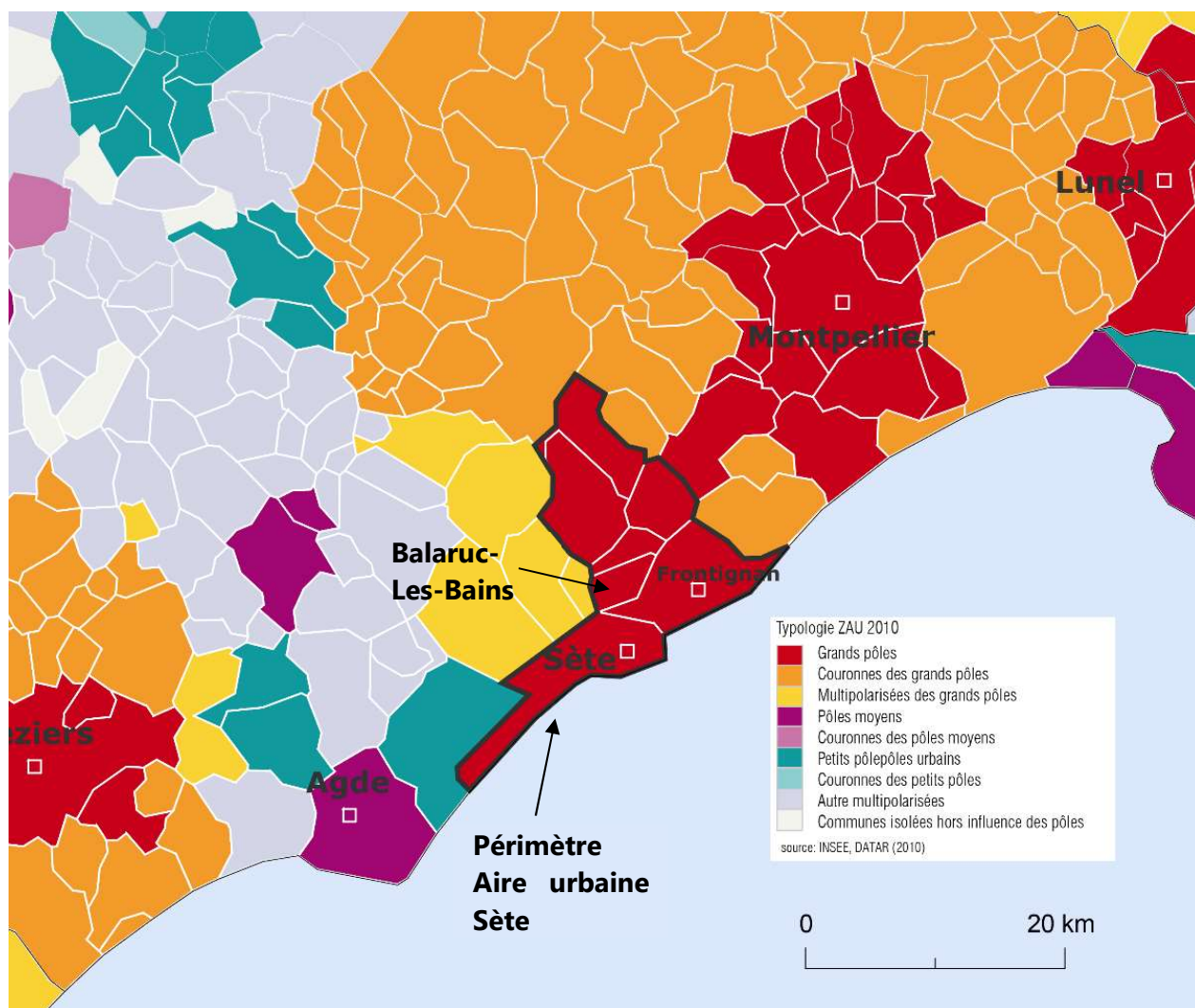


*Situation de Balaruc-Les-Bains dans son environnement proche
Source / Fond de plan : Google Earth*

2.2 JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION

2.2.1 REPONDRE A LA DEMANDE DE LOGEMENTS DU TERRITOIRE

Balaruc-Les-Bains bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à 20 km de Montpellier et à 2 km de Sète. La Méditerranée est quant à elle située à 6 km vers le sud. Tous ces atouts géographiques pèsent fortement dans l'attractivité de cette commune qui est rattachée à la communauté d'agglomération du Bassin de Thau.



Aire urbaine Sète
Source : INSEE, DATAR, 2010

Les services offerts par l'aire urbaine sont de véritables avantages pour ceux qui viennent s'installer sur ce territoire. Ils se déclinent en nombreux domaines culturels et de loisirs et participent ainsi à la qualité de vie des habitants. De plus, étant une importante ville portuaire du sud-est de la France, Sète recense dans ses limites de nombreux équipements et services.

A l'échelle de l'agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée (130 502 habitants en 2024), la croissance démographique est plutôt stabilisée avec une variation de la population de 0.4% entre 2014 et 2020, principalement dû au solde migratoire. Néanmoins, la population s'est accrue de 40% sur les 30 dernières années, soit l'une des plus fortes expansions du littoral méditerranéen français. L'attractivité touristique représente 1,5 millions de visiteurs chaque année.

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglopôle Sète Méditerranée pour la période 2019-2024 définit les orientations et les objectifs de la politique communautaire en matière d'habitat :

- Répondre aux besoins en logement et en hébergement en créant 7 200 logements supplémentaires sur tout le territoire, avec un rythme de 1200 lgt/an
- Favoriser la fluidité des parcours résidentiels, le renouvellement urbain et la mixité sociale
- Assurer une répartition équilibrée de l'offre sur l'ensemble du territoire

La population de la commune de Balaruc-Les-Bains est de 7 115 habitants (INSEE, 2020). Celle-ci a connu une croissance soutenue, avec une population qui double entre 1968 et 1982 puis qui croît de façon continue à un rythme d'environ +2.4% depuis 2007.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	1 830	2 957	4 369	5 013	5 688	6 622	6 864	7 115
Densité moyenne (hab/km ²)	211,3	341,5	504,5	578,9	656,8	764,7	792,6	821,6

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

De plus, on observe un taux très bas de logements vacants avec seulement 1.2% en 2020, pour une moyenne de 5.6% à l'échelle de l'unité urbaine de Sète. Cette tendance est stable et installée depuis plusieurs années. On retrouve 2.8% de logements vacants en 2009 et 1.4% en 2014. Ces indicateurs sont révélateurs d'une pénurie de logements sur la commune.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	6 824	100,0	7 297	100,0	7 644	100,0
Résidences principales	2 973	43,6	3 247	44,5	3 404	44,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 663	53,7	3 949	54,1	4 151	54,3
Logements vacants	188	2,8	101	1,4	89	1,2

La commune de Balaruc les Bains est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU modifiée par la loi dite Duflot du 18 janvier 2013. Elle doit à ce titre disposer de 25% de logements locatifs sociaux. Au 1er janvier 2014, la commune ne comptabilisait ainsi que 324 logements sociaux, soit un taux de 9,35%. Grâce aux nouvelles obligations fixées dans le PLU, au 1er janvier 2023, le taux de logement sociaux est passé progressivement à 13,29 %.

Ainsi, le quartier se doit de répondre aux enjeux de mixité sociale de l'habitat en cohérence avec le contrat de mixité sociale signé entre l'Etat, Sète Agglopôle Méditerranée et la commune de Balaruc-Les-Bains. Les objectifs en termes de logements sociaux sur le projet des Nieux, fixés par la commune, sont de 40% de LLS et 10% de logements en accession aidée.

On note une faible part de cadres, artisans, commerçants et chefs d'entreprise au sein de la commune avec un total cumulé de seulement 10,2% dans la commune, 10.1% dans unité urbaine de Sète, contre 13.5% moyen en France. Le taux de pauvreté s'établit dans la commune à 13% en 2021 (RP2021, INSEE) et le chômage à 10,1% (RP2020, INSEE).

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	5 533	100,0	5 891	100,0	6 055	100,0
Agriculteurs exploitants	50	0,9	20	0,3	5	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	290	5,2	350	5,9	230	3,8
Cadres et professions intellectuelles supérieures	309	5,6	250	4,2	385	6,4
Professions intermédiaires	649	11,7	585	9,9	740	12,2
Employés	989	17,9	1 051	17,8	995	16,4
Ouvriers	528	9,5	465	7,9	400	6,6
Retraités	1 978	35,7	2 395	40,7	2 365	39,1
Autres personnes sans activité professionnelle	741	13,4	776	13,2	935	15,4

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

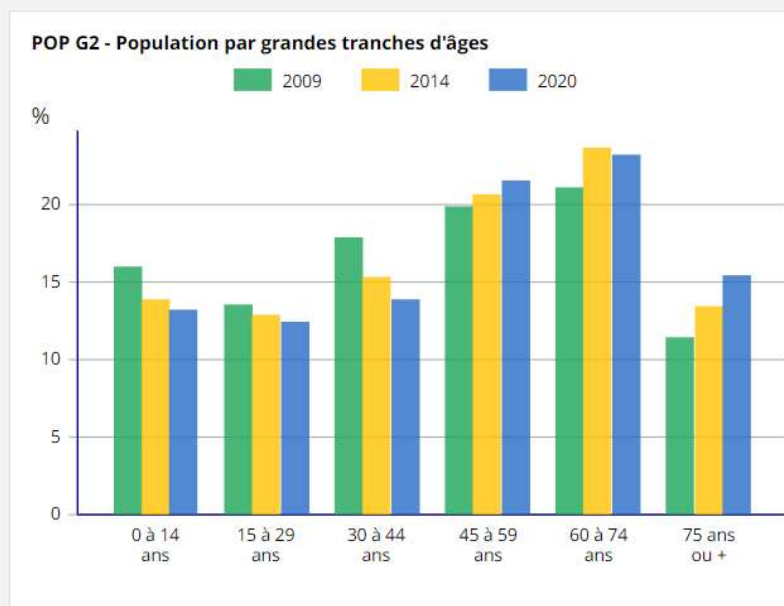
Les emplois sont principalement liés à l'activité touristique de la commune (env. 31%) avec notamment l'activité thermale, qui représente plus de 1000 emplois directs, dont 400 uniquement lié aux Thermes. Balaruc-Les-Bains est la première station thermale de France avec plus de 53 000 curistes/an en moyenne.

La commune est également investie dans le développement de projets en faveur de l'attractivité économique du territoire : ouverture de sites de production/stockage de produits cosmétiques, développement de la médecine thermale avec la réhabilitation du spa O'balia, projet d'aménagement Cœur de Station, projet d'extension de la zone commerciale de Balaruc-Les-Bains (env. 300 emplois supplémentaires). L'ensemble de ces projets engage à proposer des logements supplémentaires dans la ville, en adéquation avec les emplois créés, afin de favoriser une ville des proximités, basée sur des déplacements courts.

La production d'une diversité de logements (collectifs, intermédiaire et individuel) a pour objectif d'adapter l'offre à une population la plus variée possible, que ce soit par la composition, l'âge ou les revenus des ménages.

On observe à Balaruc-Les-Bains une augmentation régulière et affirmée des 45-59 ans, 60-74 ans et plus de 75 ans, entre 2009 et 2020. Face au vieillissement de la population, l'objectif est de faire revenir des familles dans le quartier des Nieux, par une offre adaptée de logements.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Ainsi, face aux dynamiques démographiques, immobilières et économiques la commune a souhaité apporter des solutions au travers un offre supplémentaire de logements. Le projet de ZAC Les Nieux favorise, par ses ambitions de qualité et de diversité d'habitat, le développement d'une mixité urbaine, sociale et générationnelle.

2.2.2 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La ZAC est une procédure d'urbanisme soumise aux dispositions du droit de l'urbanisme, pouvant faire appel à un concessionnaire aménageur pour la réalisation des équipements publics, le suivi opérationnel, la commercialisation des lots privés et la gestion financière de l'opération, incluant plusieurs risques. Elle nécessite un partenariat entre les collectivités locales et les opérateurs publics ou privés à travers notamment un traité de concession.

Une telle procédure est mise en œuvre à travers deux étapes :

- l'élaboration, dans un premier temps, d'un dossier de création
- puis la constitution du dossier de réalisation

La procédure de ZAC est la mieux adaptée au projet d'aménagement envisagé pour le secteur « Les Nieux ».

D'une part, elle garantit la cohérence du fonctionnement hydraulique globale de l'opération, par l'aménagement d'un chemin de l'eau continu et séquencé par des bassins de rétention, sans interruption. Le risque de ruissellement étant fort sur le projet, la continuité et l'amélioration de la gestion hydraulique est au premier plan des enjeux d'aménagement. Elle garantit également la bonne continuité des aménagements publics liés aux mobilités douces (pistes cyclables, trottoir) en évitant le morcellement du territoire par une succession d'opérations privées.

D'autre part, elle permet de définir des objectifs de développement dans une démarche concertée et d'intérêt général, ouvrant le droit à l'expropriation par déclaration d'utilité publique. Cet outil favorise la maîtrise foncière de l'opération, indispensable à la cohérence d'ensemble du projet. La ZAC permet un phasage des travaux d'aménagement et des constructions et est une procédure flexible, ce qui permet d'adapter le projet et les méthodes au gré de l'aboutissement ou non des négociations amiables avec les propriétaires.

Enfin, cette procédure d'initiative et de compétence publiques permet un contrôle de la personne publique qui en prend l'initiative sur les choix d'aménagement que l'aménageur désigné lui propose.

La personne publique à l'initiative du projet, en l'occurrence la commune de Balaruc-Les-Bains, a alors un véritable pouvoir de décision quant à l'aménagement futur de la zone car c'est elle qui sera en charge d'approuver en Conseil Municipal ces deux dossiers mettant en œuvre la procédure de ZAC.

3 ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3.1 L'OPERATION DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL

3.1.1 DANS LE DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Balaruc-Les-Bains est situé dans le département de l'Hérault, qui fait partie de la Région Occitanie dans le Sud de la France. La situation de ce département sur l'arc languedocien lui donne une attractivité à laquelle ne jouissent pas les autres départements français. En effet, l'Hérault possède un cordon littoral long de 87 kms constitué en partie de plage de sable et de salins. L'arrière-pays de ce département se définit par un relief vallonné composé de vignobles et de garrigues et de quelques monts comme celui de l'Espinouse dont l'altitude est de 1124 m.

De plus, l'Hérault comprend sur son territoire la ville de Montpellier, réputée pour ses pôles universitaires et médicaux et dont la présence participe largement à l'attractivité départementale. En effet, on note un solde migratoire pour ce département de +1.4% et dont +1.1% sont dus au solde apparent des entrées et des sorties soit une population totale en 2015 de 1 120 190 habitants. A titre indicatif, cette population était en 1990 de 706 499 habitants soit une évolution en moins de 15 ans de +58.56%.

Au sein de l'Hérault, la commune de Balaruc-Les-Bains bénéficie d'une situation géographique particulièrement attractive :

- par son positionnement proche des grandes infrastructures de l'arc méditerranéen,
- par sa proximité géographique et fonctionnelle avec les agglomérations de Sète et de Montpellier, voir même de Béziers.



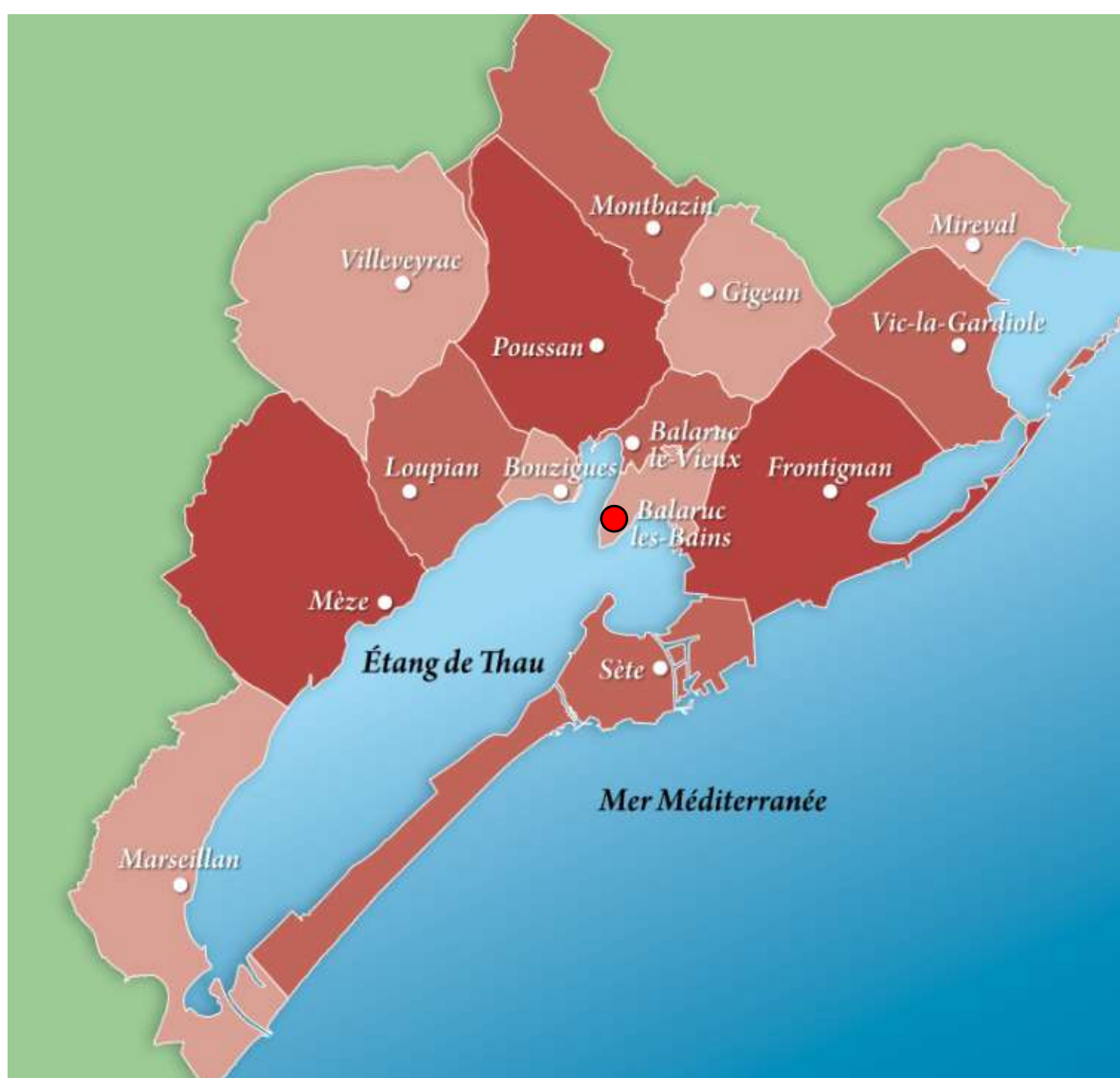
Sources : IGN – Google Maps

3.1.2 DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SÈTE AGGLOPOLE MEDITERRANEE

La commune de Balaruc-Les-Bains est située à un carrefour stratégique au nord du Bassin de Thau : à mi-chemin entre Béziers et Montpellier, aux contreforts de l'arrière-pays tout en gardant une distance de 10 kms avec le littoral, à la sortie de l'autoroute A9, en accès direct au port de Sète par la RD 600 et à 20 minutes de Montpellier par l'autoroute.

Cette intercommunalité est celle de la Sète Agglopôle Méditerranée qui comprend 14 communes et dont le siège est à Sète. L'agglomération est lauréate de l'AMI « recomposition spatiale » lancé par l'Etat en 2023. Les objectifs sont de questionner le devenir du littoral et des berges de l'étang de Thau, au sein du triangle et cœur d'agglomération Sète-Frontignan-Balaruc, afin d'aboutir à une stratégie foncière de recyclage du tissu urbain.

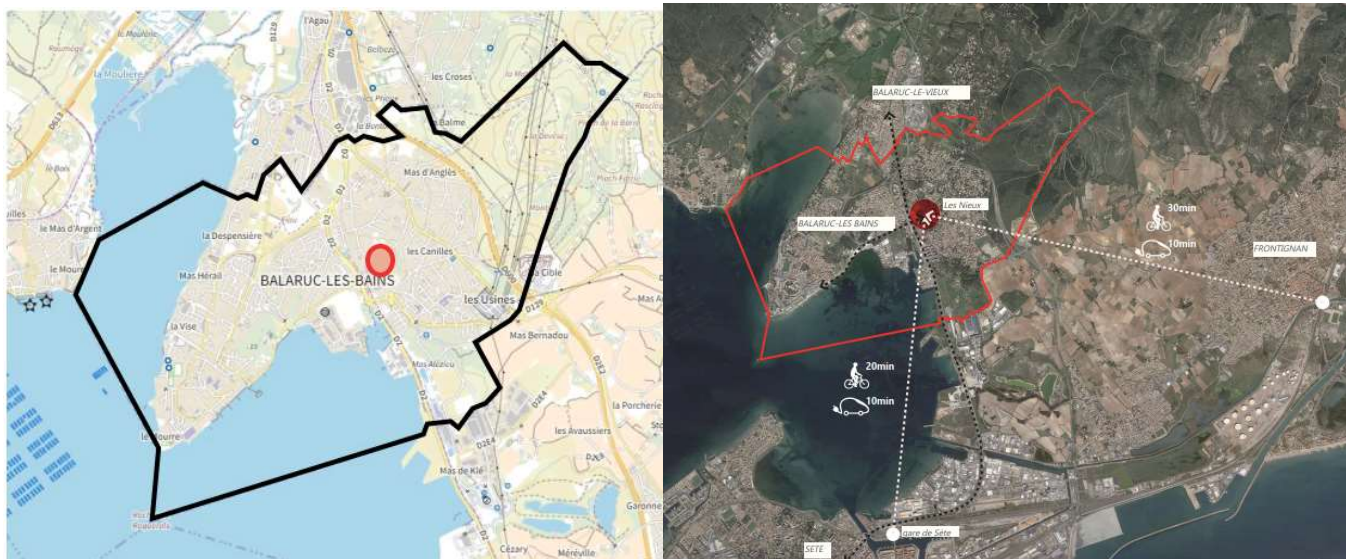
Balaruc-Les-Bains est donc en situation de centralité au sein de l'agglomération et est engagé dans des démarches de renouvellement urbain d'envergure intercommunale.



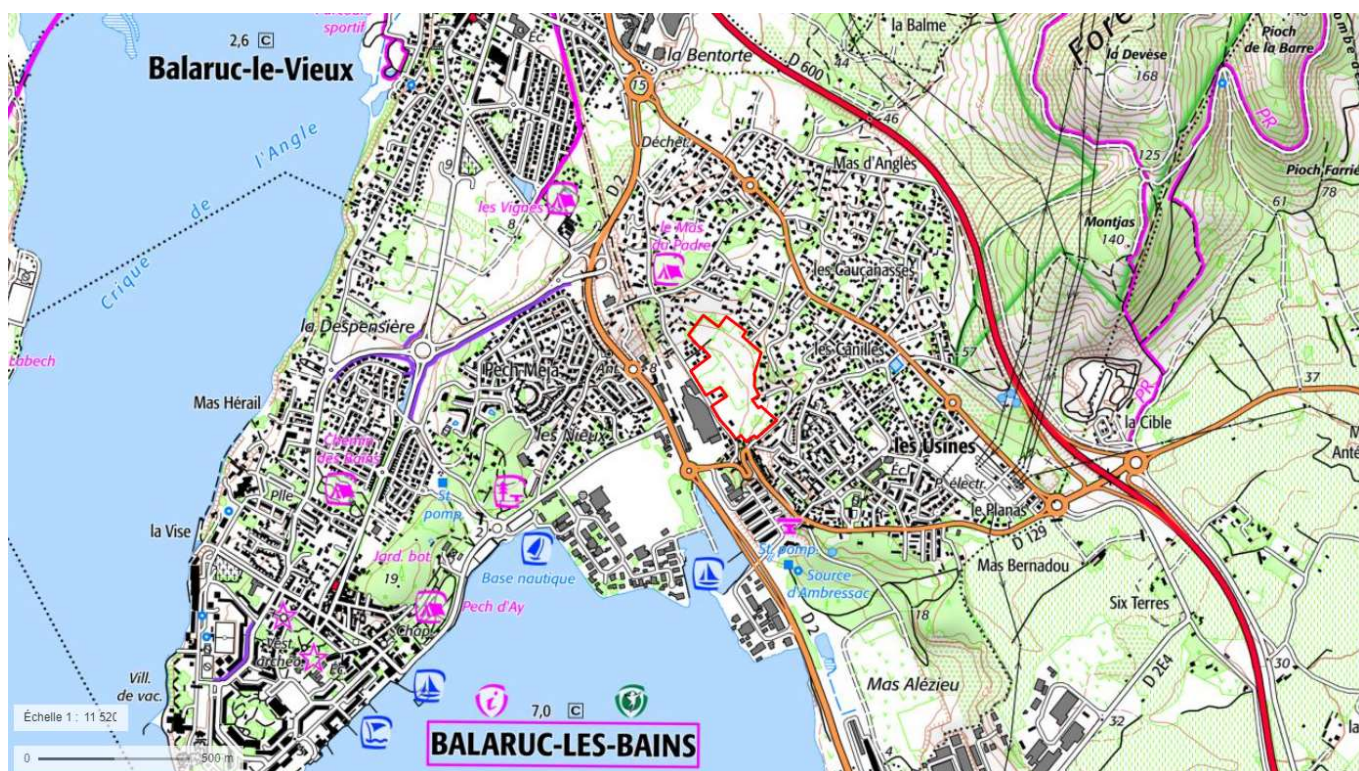
*Plan de l'Agglopôle
Source : Sète Agglopôle Méditerranée*

3.1.3 DANS LA COMMUNE

Le secteur des Nieux se situe dans le quartier des Usines, entre la D2 et la D600. Il occupe une position centrale par rapport aux limites communales. Il est implanté sur une « dent creuse », c'est-à-dire un espace en friche dont la périphérie est déjà urbanisée. Cet environnement proche se caractérise principalement par des villas individuelles mais aussi par l'usine Sibelco, au Sud-Ouest du site, ainsi que différents commerces et services au Sud et à l'Ouest.



Fonds : Google Maps



Fond : IGN, Géoportail

3.1.4 L'HABITAT

Le parc de logements de Balaruc-les-Bains est constitué d'une prédominance d'appartements (env. 68%) parmi les 7 644 logements recensés en 2020. Une grande partie des logements est consacré aux résidences de tourisme (54.3% de résidences secondaires), lié à la forte activité thermale de la ville.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	6 824	100,0	7 297	100,0	7 644	100,0
Résidences principales	2 973	43,6	3 247	44,5	3 404	44,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 663	53,7	3 949	54,1	4 151	54,3
Logements vacants	188	2,8	101	1,4	89	1,2
<i>Maisons</i>	<i>2 205</i>	<i>32,3</i>	<i>2 380</i>	<i>32,6</i>	<i>2 427</i>	<i>31,8</i>
<i>Appartements</i>	<i>4 592</i>	<i>67,3</i>	<i>4 897</i>	<i>67,1</i>	<i>5 202</i>	<i>68,1</i>

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023 .

Les surfaces moyennes des logements individuels sont très importantes, avec une moyenne de 4.5 pièces par maison, contre moins de 3 pièces en moyenne pour les appartements, en 2020. La tendance pour les appartements a été favorable à une légère augmentation du nombre de pièces (2,6 en 2014 pour 2.8 en 2020).

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2009	2014	2020
Ensemble des résidences principales	3,9	3,8	3,9
Maison	4,5	4,5	4,5
Appartement	2,7	2,6	2,8

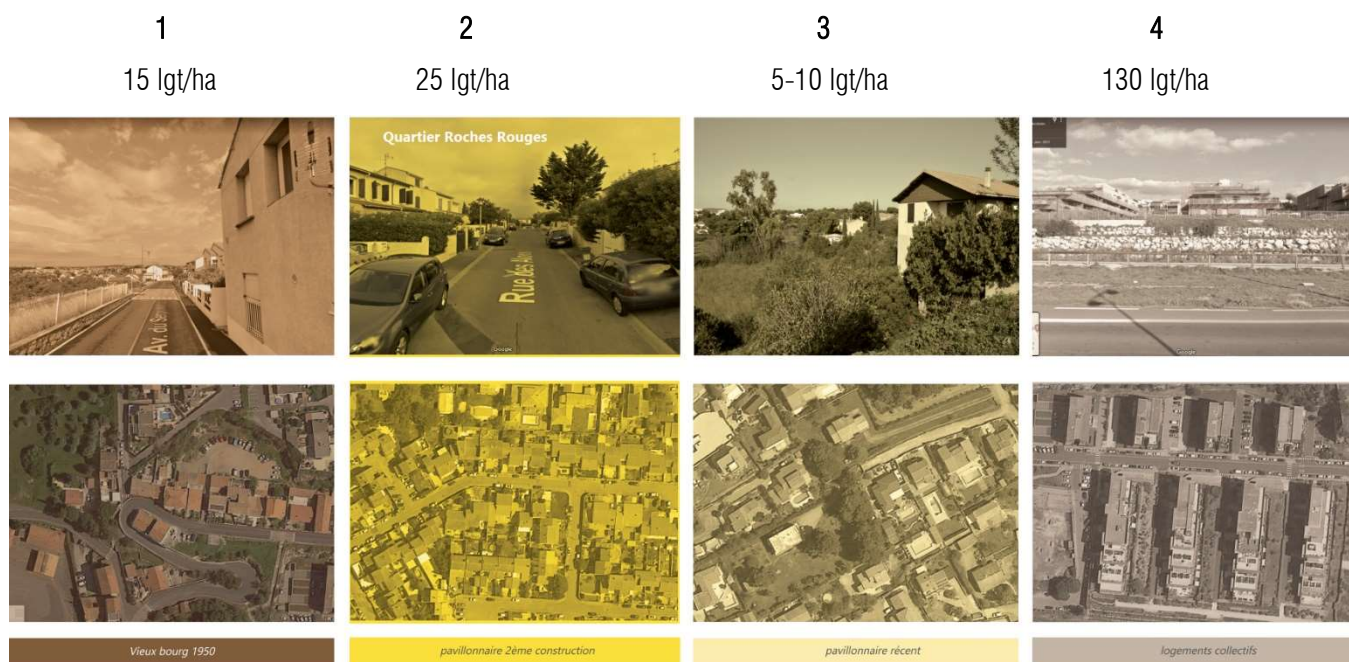
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.



Densité brute de logement environnante
Source : Googlemaps

La densité existante aux alentours du site est très variable. On constate que la zone pavillonnaire qui s'est construite après 1965 est très peu dense, avec environ 10 logements/ha, par rapport aux lotissements plus anciens comme Roches Rouges qui ont plutôt une densité d'environ 25 logement/ha, grâce à son implantation en bande.

Les typologies sont principalement de l'habitat individuel pavillonnaire isolé (3), jumelé par deux ou groupé (2). Mais on retrouve également à proximité un tissu de maisons de ville lié au vieux bourg d'après-guerre (1) ainsi que des opérations de logements collectifs (4) un peu plus au Sud, sur la Rue des Alizées, située entre la D2 et la D129. Cette opération dépasse les 100 logements/ha.



Les densités en logement/hectare dans les quartiers environnants
Source : Google Maps/Streetview

Le parc d'habitation existant est plutôt vieillissant, avec 58,2% de logements construits avant 1990.

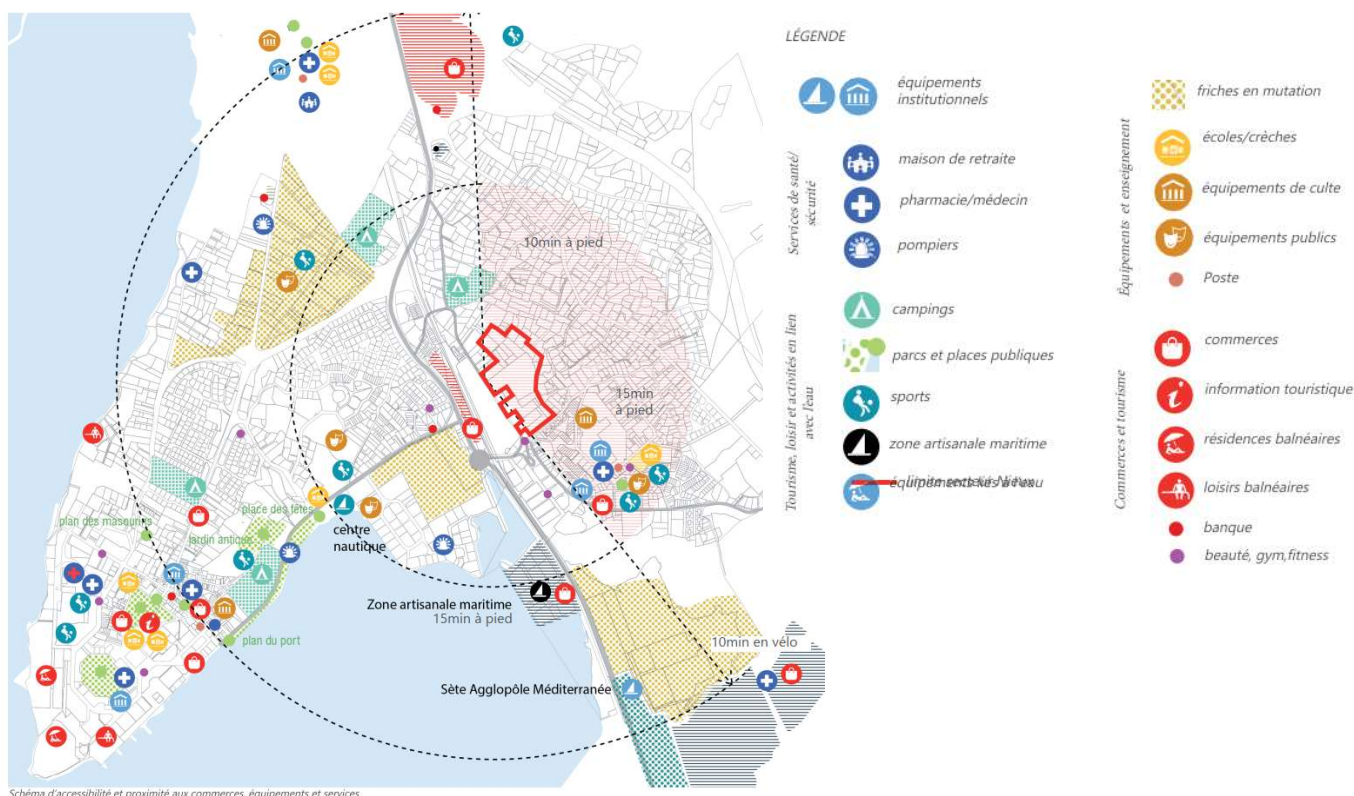
LOG T5 - Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2018	3 149	100,0
<i>Avant 1919</i>	102	3,2
<i>De 1919 à 1945</i>	122	3,9
<i>De 1946 à 1970</i>	370	11,7
<i>De 1971 à 1990</i>	1 242	39,4
<i>De 1991 à 2005</i>	798	25,3
<i>De 2006 à 2017</i>	515	16,4

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

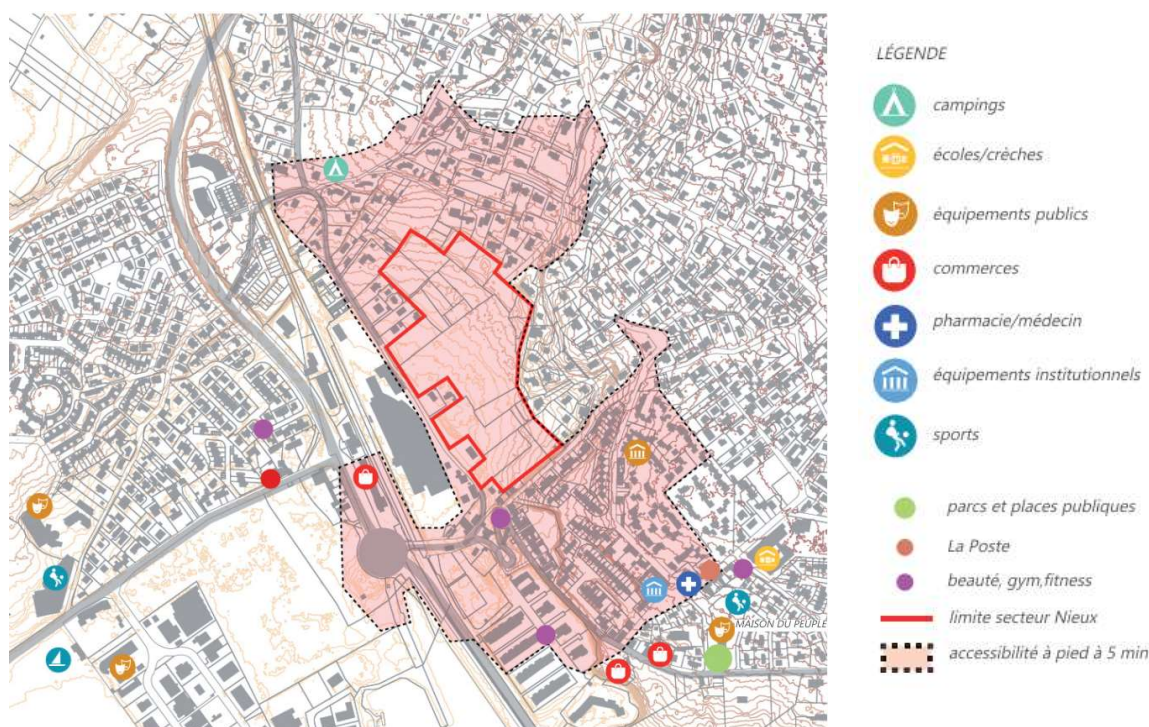
3.1.5 EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMERCE

En accord avec ses dimensions historiques et contemporaines, la ville est globalement bien dotée en équipements publics et dispose d'une offre commerciale assez conséquente avec la présence de la ZACOM en limite de son territoire. Une grande partie des équipements publics communaux sont situés sur la presqu'île. Toutefois, le quartier des Usines bénéficie d'un petit pôle d'équipements de proximité avec notamment des écoles maternelle et élémentaire, une mairie annexe (Espace Louise Michel), une salle communale (Maison du Peuple) et un bureau de poste.



Analyse des équipements à l'échelle de la ville

Source : GAU



Analyse des équipements à l'échelle de l'environnement immédiat du projet
Source : GAU

Des aménagements sportifs et de loisirs de quartier viendront compléter l'offre existante. Ils seront situés dans les espaces hydrauliques plantés et les espaces urbains.

Les écoles des usines ayant des effectifs plutôt en baisse, le projet des Nieux devrait permettre de stabiliser les effectifs scolaires de ces écoles. Le nombre de logements étant à présent connu, des estimations seront réalisées afin d'anticiper au mieux les variations sur les effectifs scolaires.

3.1.6 MOBILITE

Aujourd'hui, le site est principalement desservi par le chemin d'Aymes, depuis la RD2. Un projet de reprofilage du chemin d'Aymes est en cours, ce qui rendra ce chemin plus accessible et plus sécurisé à pied et en vélo, avec des trottoirs continus et des marquages au sol adaptés.

Le chemin des Peyrières situé au Nord du site est aujourd'hui une voie en impasse. La prolongation de cet axe routier jusqu'au chemin d'Aymes permettrait de relier ce dernier à la Route de la Rêche. Toutefois, cela aurait un impact non souhaitable pour le secteur, avec une augmentation du trafic routier qui en ferait un usage de transit plutôt que de desserte locale.

La desserte du site depuis rue des Acacias n'est également pas appropriée à cause du fort dénivelé entre la rue et le site (10 m). Le chemin d'Aymes semble donc constituer l'axe principal de desserte du futur quartier. Il possède un gabarit de 8m (une voie à double sens de circulation) et les études de mobilité réalisées par CDvia en 2022 montrent une très faible circulation dans cette voie. En revanche, aujourd'hui, son profil n'est pas adapté pour les modes doux, il présente une organisation irrégulière tout le long du site, majoritairement avec un seul trottoir qui alterne de côté ou même une absence totale de trottoir par endroits.

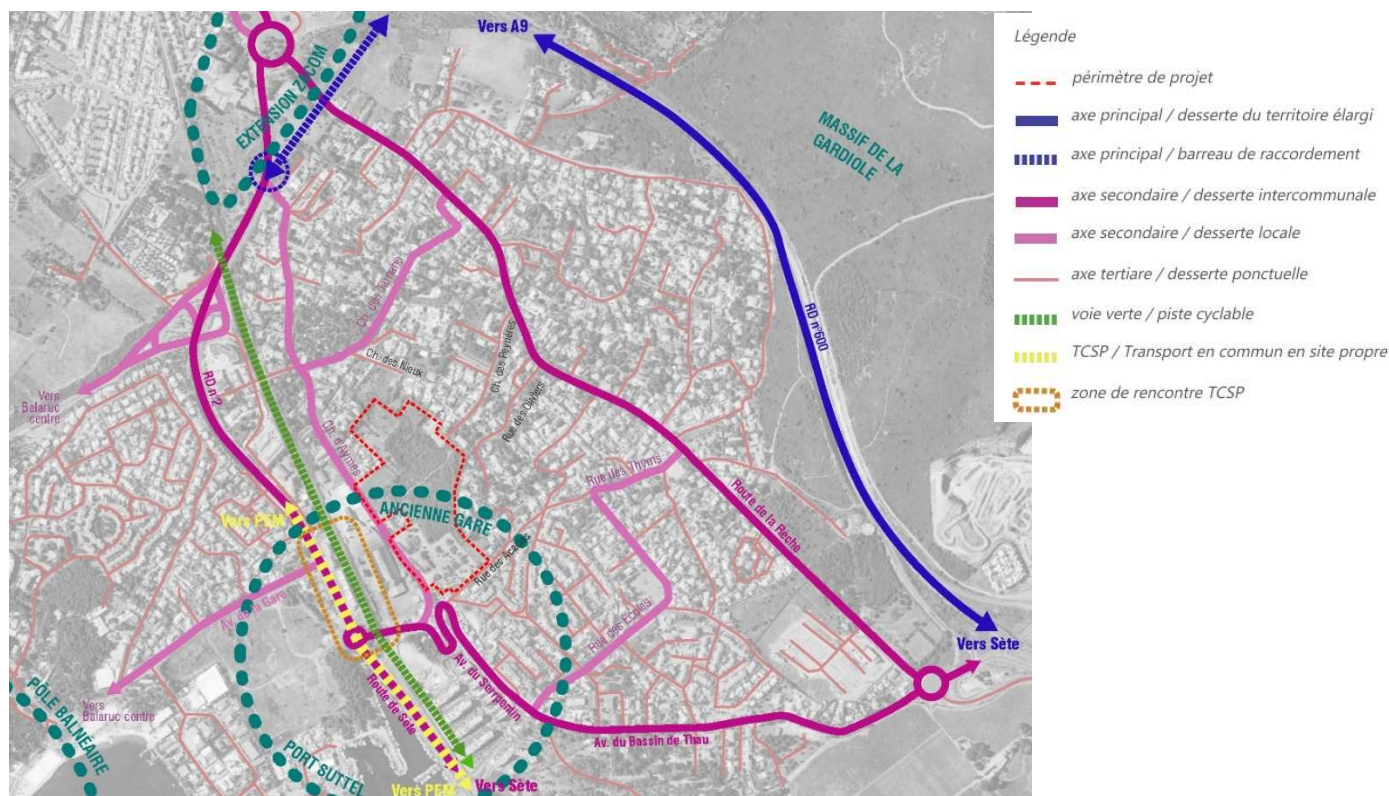
Cette accessibilité est néanmoins exclusivement routière. Face à cette faiblesse, deux éléments méritent d'être soulignés : un réseau de transport collectif est en cours de définition à l'échelle du SCoT du Bassin de Thau. Il devrait en particulier permettre à terme de mieux connecter le triangle urbain central – Sète, Frontignan, Balaruc-Les-Bains.



Plan schématique du réseau viaire existant
Source : GAU

Le secteur des Nieux s'insère dans une trame viaire constituée d'axes principaux et secondaires complétée par un maillage de mobilités douces en développement :

- Le contournement Est de Balaruc-le-Vieux / RD600
- Le projet de raccordement entre la RD600 et la RD2. Ce projet permettra d'une part de désengorger l'avenue du Bassin de Thau et l'entrée ouest de Sète et d'autre part, de restructurer la RD2.
- La RD2 qui relie Sète à Balaruc-le-Vieux et scinde la ville en deux quartiers distincts : la Presqu'île et les Usines
- 2 PEM projetés : Sète et Balaruc-le-Vieux permettant un rayonnement géographique intercommunal
- Un TCSP projeté avec station Balaruc Gare comportant une large zone de rencontre tout usagers.



Plan réseau viaire existant environnant
Source : GAU

Les transports collectifs à proximité sont locaux (n°14s) et inter-urbains (n°10, n°13, n°20, n°21, n°22, n°23).

Balaruc-les-Bains porte une ambition forte pour le développement des cheminement doux et le développement de zone partagée traduite dans différents documents tels que :

- le Schéma directeur cyclable communal
- le Plan de Déplacement Urbain Intercommunal

L'intercommunalité développe également sur son territoire un réseau de voie verte et de transport en commun en site propre permettant de relier Sète à la Balaruc-le-Vieux en passant par Balaruc-les-Bains.

Par ailleurs, malgré une offre en stationnement public développée aux abords des équipements publics et en accompagnement de voie, le stationnement anarchique constaté (sur trottoir et sur emplacement non matérialisé) entraîne des conflits d'usages sur l'espace public.

Bien que l'offre de stationnements sur voirie existe autour du site, on constate une saturation et débordement du stationnement sur voirie dans les rues adjacentes aux Nieux.



Emplacement des stationnements alentours
Source : GAU

Le secteur des Nieux s'intègre également au cœur de 3 grandes polarités en évolution : extension ZACOM, ancienne gare et Port Suttel.

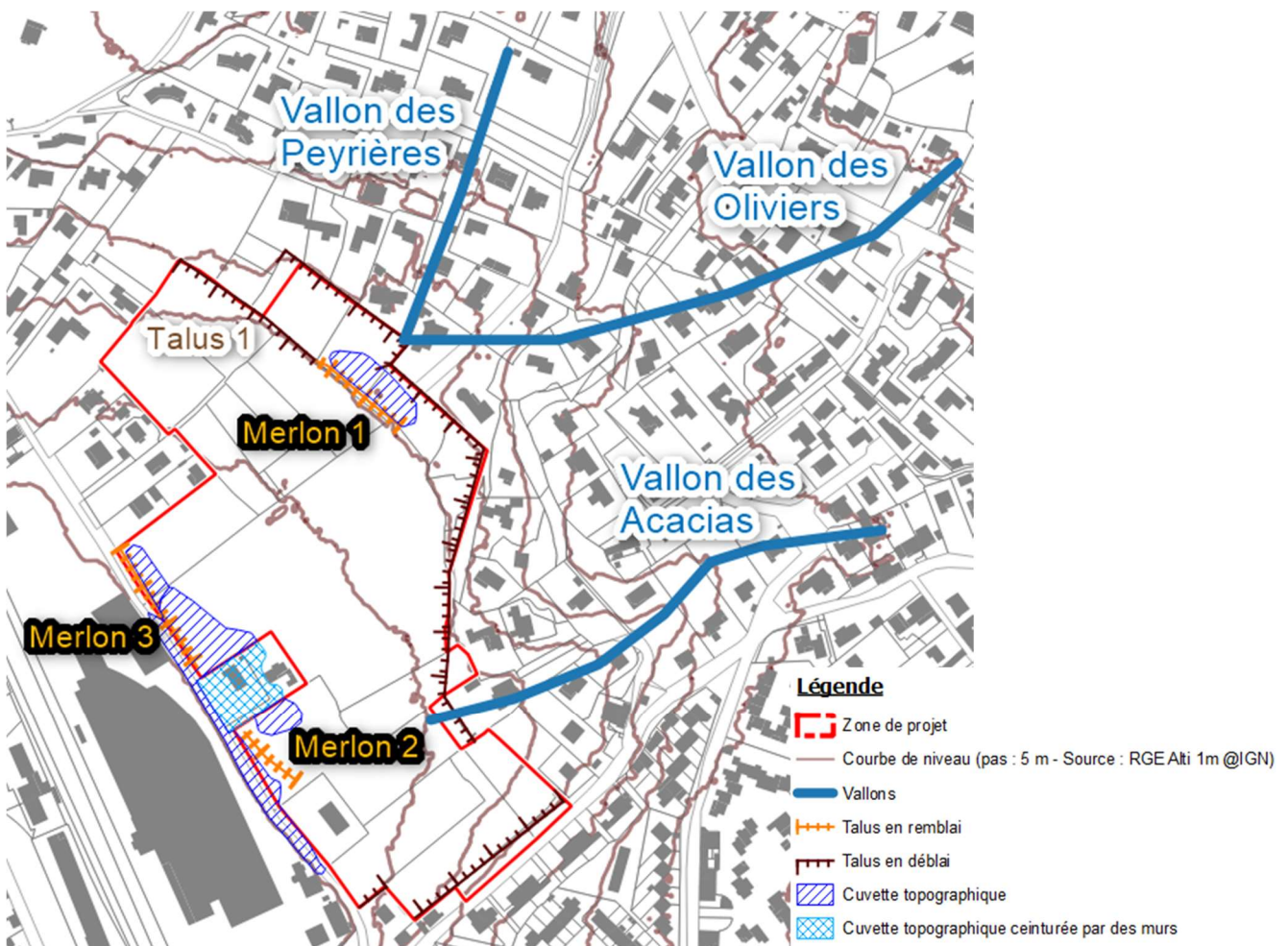
Les enjeux identifiés en matière de mobilités sur le site des Nieux sont les suivants :

- Définir 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
- Accueillir des alternatives de mobilité éco-responsable

3.2 L'OPERATION DANS SON CONTEXTE NATUREL

3.2.1 ENJEUX HYDRAULIQUES ET TOPOGRAPHIQUES LOCAUX

Topographie



Eléments topographiques structurants
Source : CITEO

La zone de projet est relativement pentue et se situe à la confluence de trois vallons principaux :

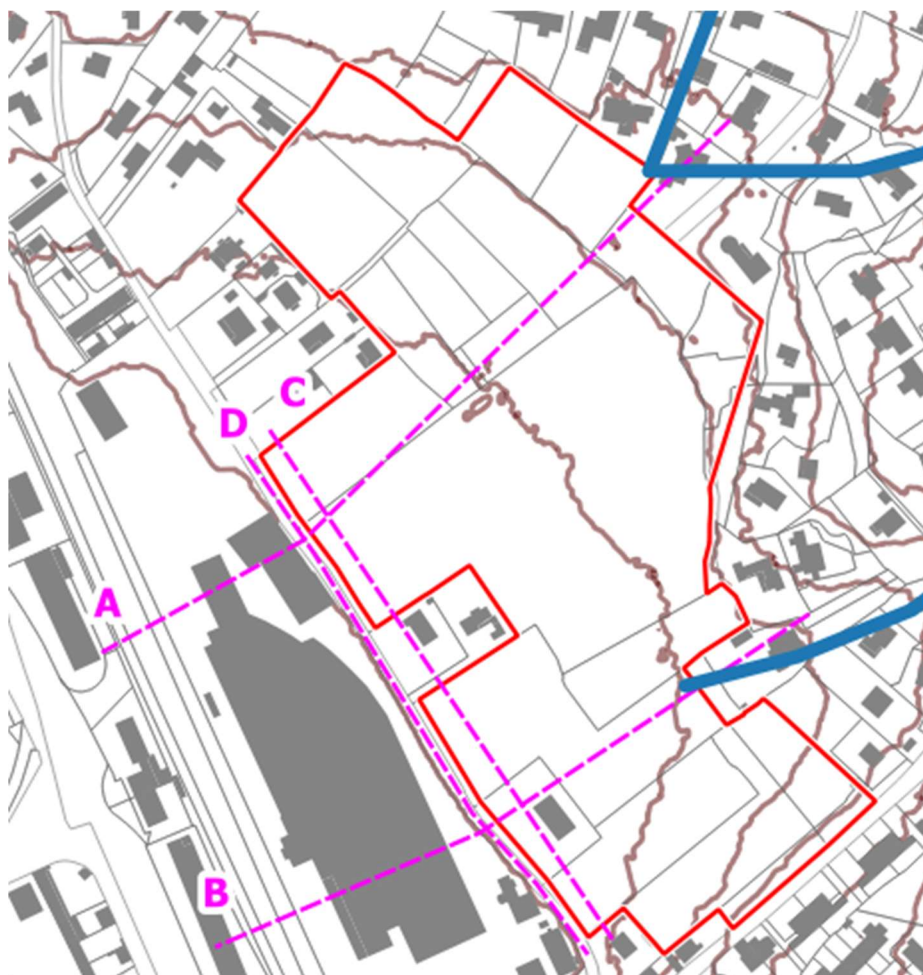
- Le vallon dit des Peyrières au nord (pente moyenne de 5.4%).
- Le vallon dit des Oliviers à l'Est (pente moyenne 7.5%).
- Le vallon dit des Acacias au sud-est (pente moyenne est de 9.4%)

Au droit de la zone de projet, ces vallons disparaissent rapidement pour laisser place à un unique vallon très peu marqué, ayant un axe nord-est/ouest et de pente moyenne 5.2%. La zone est ceinturée au nord et à l'Est par d'importants talus.

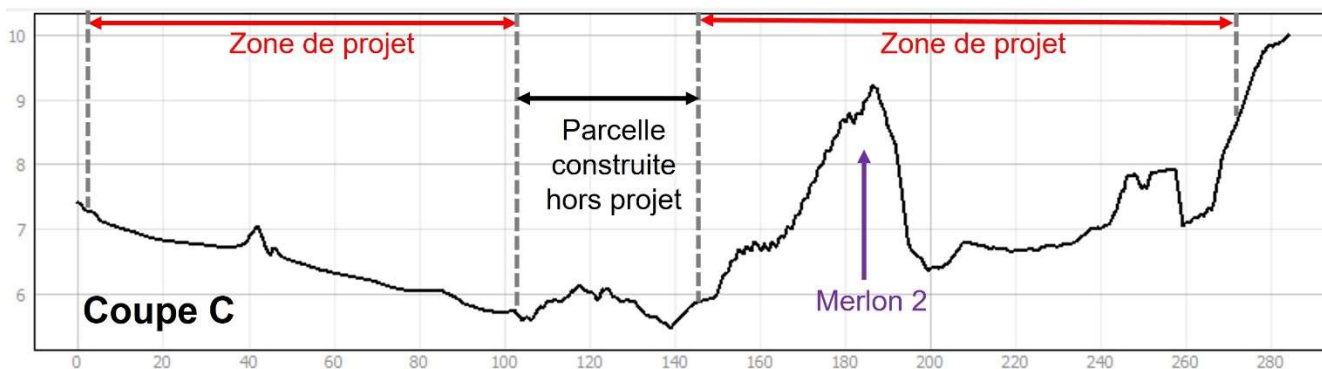
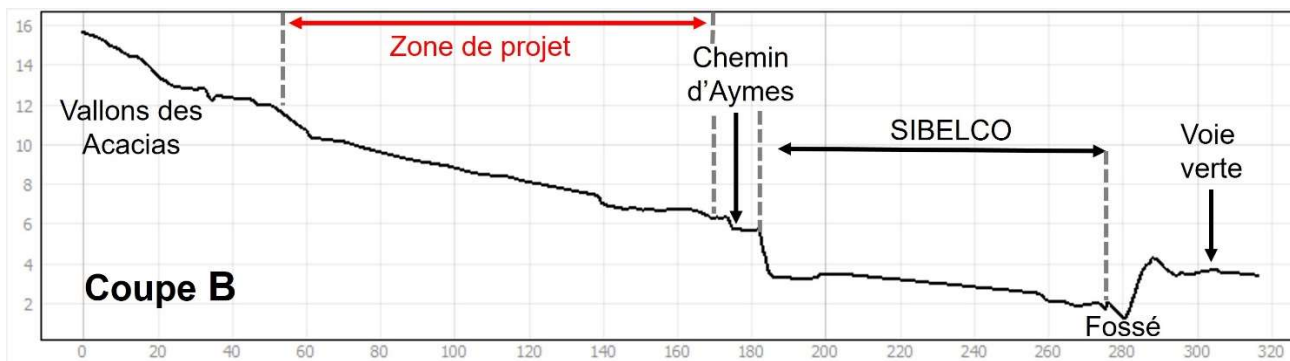
A noter la présence de plusieurs talus/merlons sur la zone de projet :

Nom	Type	Hauteur (m)	Impact hydraulique
Talus 1	Talus	2.5	Accélération des eaux
Merlon 1	Merlon	0.5-1.5	Rétention/ralentissement des eaux/Favorable développement d'une zone humide
Merlon 2	Merlon	0.2-0.8	Rétention/ralentissement des eaux
Merlon 3	Merlon	2.0-2.5	Néant

Au droit de la zone de projet, le chemin d'Aymes forme une cuvette topographique où les eaux pluviales se concentrent avant de se déverser sur le site de SIBELCO, en contrebas à l'ouest. Ce dernier forme une importante cuvette topographique avec un point bas à 1.7 m NGF environ et une cote de surverse de 4.0 m NGF au niveau de l'avenue du Serpentin. Cette cuvette est drainée par un fossé longeant la voie verte (ancienne voie ferrée) et ayant pour exutoire « PORT » Suttel, situé à 100 m environ via le réseau pluvial communal.



*Situation des coupes
Source : CITEO*



*Coupes topographiques du terrain naturel
Source : CITEO*

Géologie

L'étude géotechnique a mis en évidence :

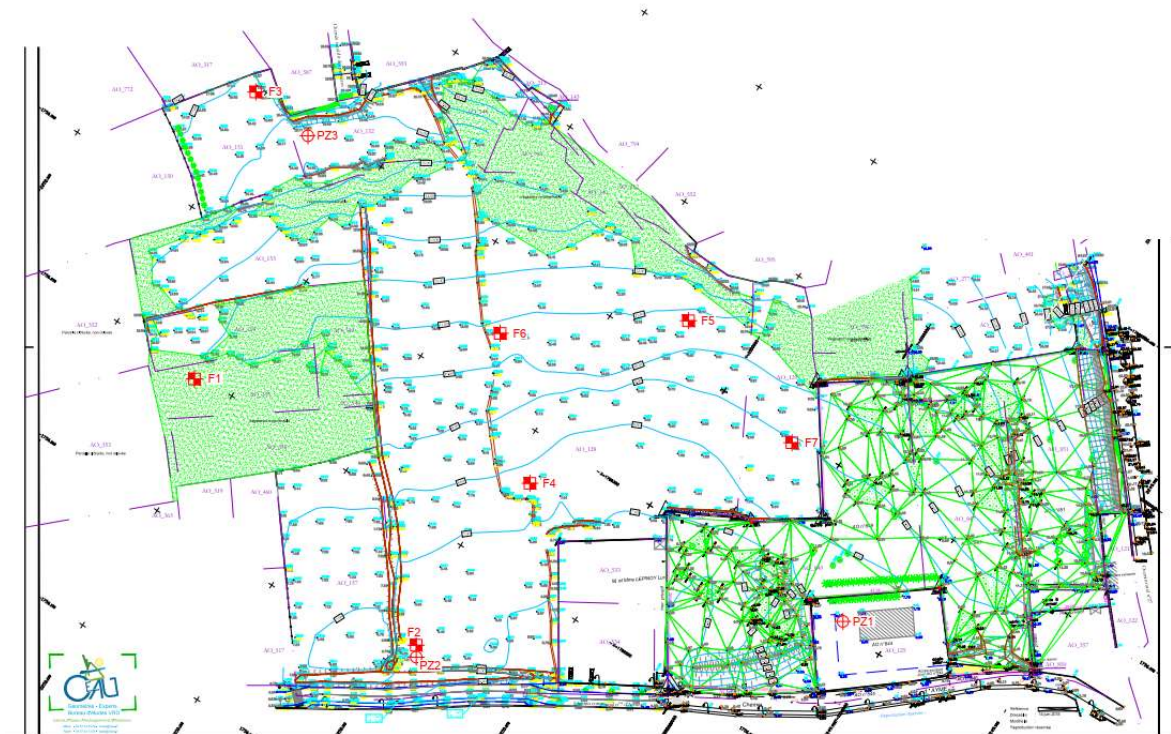
- Des sols présentant majoritairement les couches suivantes :
 - De 0 à 0.2 m de profondeur : terre végétale limono-sableuse marron
 - De 0.2 à 1.8 m de profondeur : limon sableux marron à graves.

- De 0.5 à 1.8 m de profondeur : argile sableuse beige clair à concrétions carbonatées
- De 1.7 à 5.1 m de profondeur : Marnes beige-gris
- Une faible voire absence de perméabilité des terrains de l'opération avec des perméabilités majoritairement comprises entre $2.15.10^{-8}$ et $6.8.10^{-7}$ m/s. Ces valeurs sont compatibles avec les couches géologiques identifiées. **Ces différents éléments indiquent donc une perméabilité faible voire nulle sur la zone de projet.**

Hydrogéologie

Selon le site georisques.gouv.fr, le secteur des Nieux est une zone potentiellement sujette aux inondations de cave. De plus, un suivi piézométrique est en cours sur la zone révèle une nappe peu profonde (jusqu'à 2.4 m du terrain naturel). La poursuite de ce suivi doit permettre de déterminer le plafond de la nappe.

Sensibilité par rapport à la nappe



Fond : CEAU, annoté par EGSA

Les différents piézomètres qui ont été effectués révèlent la proximité d'une nappe, ce qui limite la réalisation d'étages en sous-sol et contraint la densification du projet. (pas de stationnement enterré)

- PZ1 : profondeur >4 m
- PZ2 : profondeur minimum à 2 m sous le terrain naturel mais des circulations d'eau préférentielle s'établissant plus ou moins au toit du soubassement du Miocène (marnes) sont suspectées. D'après les résultats du suivi, elles semblent être permanentes en Pz2 et leur intensité dépend probablement des précipitations. Il s'agirait donc plus d'écoulements sous la surface que du réel toit de la nappe.
- PZ3 : profondeur >3.5 m

Ces éléments devront être respectés dans le calage altimétrique des fonds de bassin de ruissellement.

Hydraulique et ruissellement

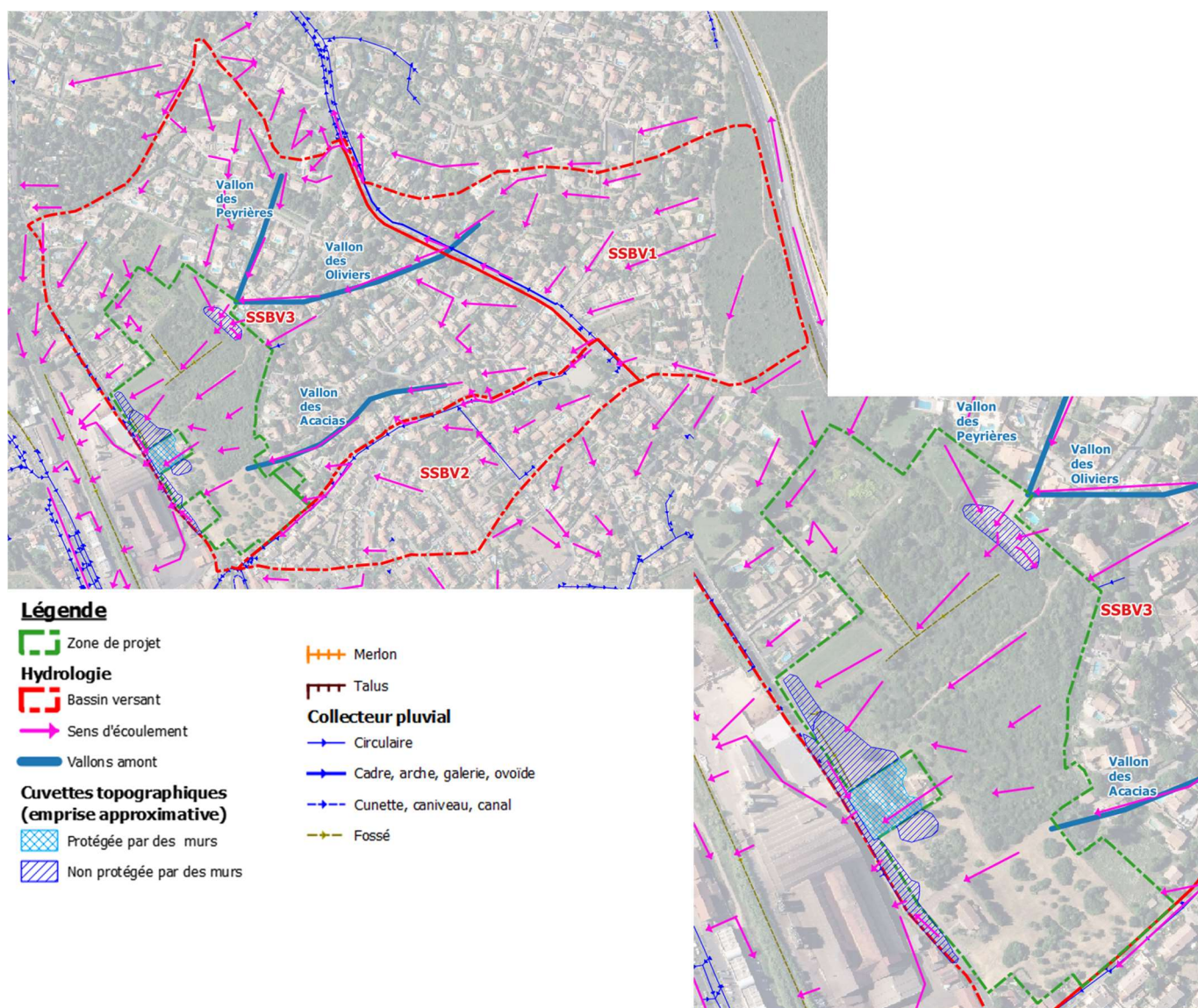
Le secteur des Nieux draine un important bassin versant topographique de 45.3 ha au droit du chemin d'Aymes. Ce bassin versant est moyennement imperméabilisé avec des secteurs d'habitats diffus. Néanmoins, en pratique, les eaux de ce bassin versant sont en partie déviées par les voiries et leurs réseaux pluviaux comme c'est le cas pour la route de la Rèche (SSBV 1) ou la rue des Acacias (SSBV 2). Les murs des propriétés privées jouent également un rôle dans la déviation du cheminement naturel des eaux pluviales.

Sur le bassin versant amont, les eaux pluviales s'infiltrent ou ruissellent soit de manière diffuse à travers les propriétés privées, soit en nappe sur les voiries et en fond des trois vallons drainant le secteur en direction de l'ouest et du secteur des Nieux.

Au droit de la zone de projet des Nieux, les trois vallons présentés précédemment convergent et disparaissent rapidement pour laisser place à un unique vallon très peu marqué. Les eaux pluviales s'infiltrent ou ruissellent en direction de l'ouest et in fine du site de l'usine SIBELCO MINERALS EUROPE.

Comme décrit précédemment, les eaux sont partiellement retenues sur la zone de projet au droit de petites zones de rétention.

Les eaux traversent le site de SIBELCO où elles s'accumulent ou rejoignent le fossé longeant le site à l'ouest et ayant pour exutoire « Port » Suttel. Ce fossé est très encombré par la végétation et constamment en eau par contrôle aval de l'étang. En raison de son fonctionnement comme une noue de stockage et non comme un fossé d'évacuation, le débit vers l'aval est ainsi réduit et fonction du niveau de l'étang.



Fonctionnement hydraulique en situation actuelle – vue globale (en haut) et vue zoomée (en bas)
Source : CITEO

Les enjeux identifiés en matière de gestion de la problématique hydraulique sont donc :

- Importance des apports amont et la multiplicité des axes d'écoulements
- Saturation de l'exutoire de la zone
- Très faible perméabilité des terrains
- Nappe peu profonde (2.5 et 3.5m)
- Zone humide au bout du Chemin des Peyrière, probablement créée à partir des talus qui bloquent la circulation de l'eau

3.2.2 ENJEUX ECOLOGIQUES DU SITE

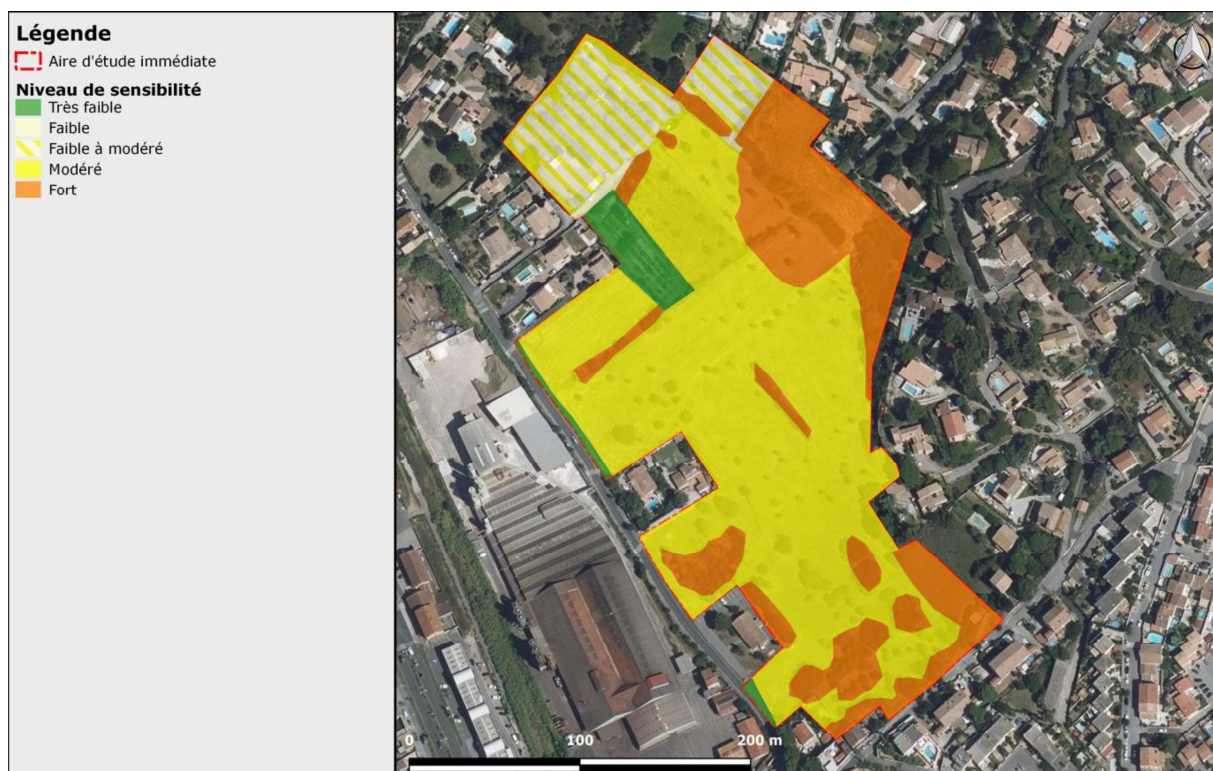
Le site est une zone naturelle au milieu d'une zone d'urbanisation dense. Il présente principalement des habitats ouverts, séparés par des milieux semi-ouverts ou fermés comme des fourrés ou des haies. Il représente un îlot vert dans cette matrice urbaine dense et une zone de passage et de repos pour de nombreuses espèces. Cet espace est un patch naturel entre l'étang de Thau au sud-ouest et la montagne de la Gardiole au nord-ouest. L'état de conservation de la zone est plutôt moyen dans l'ensemble.

Le site présente une bonne diversité taxonomique liée principalement au fait qu'il s'agit d'un patch naturel au sein d'une matrice urbaine dense et qui se trouve au cœur d'un contexte écologique riche.

D'après les inventaires réalisés, les enjeux sont notables pour les oiseaux, les chiroptères et les reptiles. Les oiseaux sont en partie inféodés aux milieux ouverts ou semi-ouverts mais aussi aux milieux boisés, avec des oiseaux nicheurs dans les haies et les alignements d'arbres. Même si les chiroptères ne nichent pas sur l'aire d'étude, ils l'utilisent comme zone de transit ou de chasse pendant les nuits. Concernant les reptiles, les deux espèces observées sont des espèces ubiquistes qui s'accommodent relativement bien de modification de leurs habitats de vie. Les autres groupes taxonomiques présentant des enjeux très faibles.

Enfin, en plus des zones boisées qui présentent des enjeux forts, la zone humide identifiée au nord présente des enjeux forts.

Les enjeux du site se concentrent donc principalement sur la zone humide identifiée dans le cadre de l'étude Faune Flore et les zones favorables aux oiseaux, aux chiroptères et aux reptiles de façon avérée mais aussi aux mammifères avec la présence potentielle du Hérisson d'Europe.

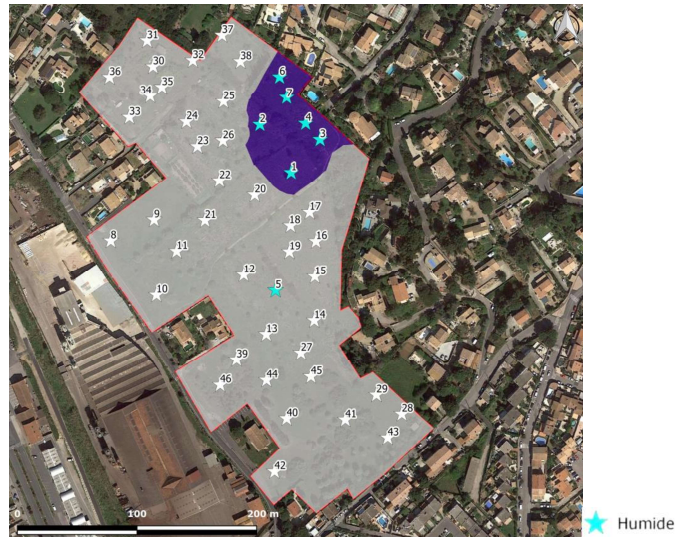


Synthèse des enjeux
Sources : Verdi Ingénierie

Les sondages pédologiques et les relevés botaniques ont permis :

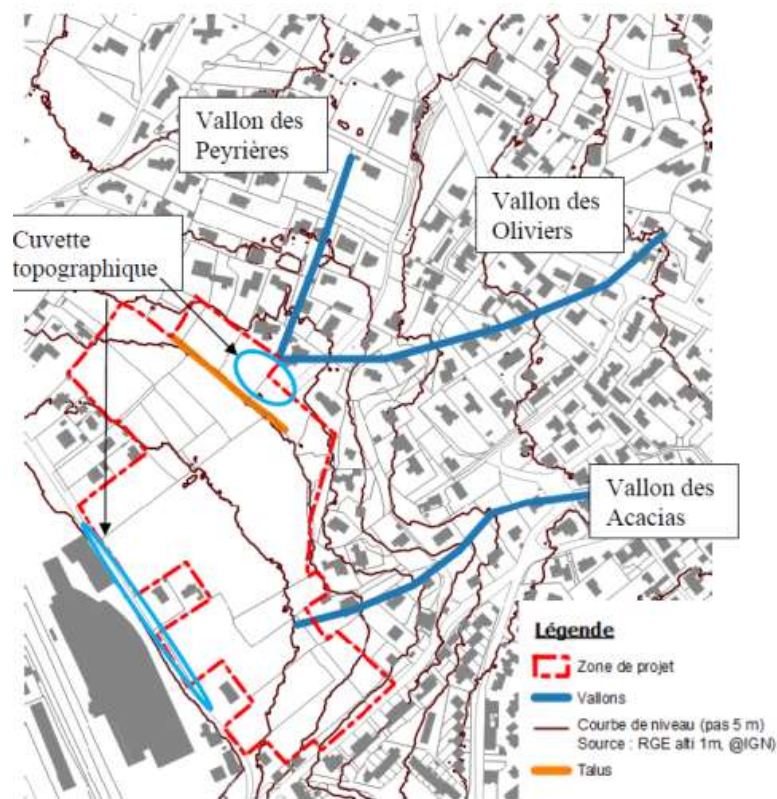
- de constater la présence d'une végétation caractéristique (notamment l'espèce envahissante la Canne de Provence)
- et d'identifier des sols présentant une hydromorphie caractéristique des zones humides (sondages pédologiques présentant des traces d'oxydo-réduction prouvant la présence d'eau dans le sol)

Ces deux critères permettent de caractériser la zone humide au nord-est du site.



Résultats des sondages pédologiques
Source : Verdi Ingénierie

D'un point de vue hydraulique, la zone humide au nord du site est une zone d'accumulation qui n'est pas présente dans les modélisations du Syndicat Mixte du Bassin du Thau (SMBT). Historiquement, il y aurait eu un glissement de terrain ayant provoqué cette forme de cuvette. Le talus correspond au terrain naturel initial et ne constituerait pas un remblai.



Situation de la zone humide au Nord du Site
Source : CITEO

3.2.3 LE PAYSAGE

Les espaces naturels majeurs de Balaruc se caractérisent par cette situation d'entre-deux : entre mer et montagne.

D'un côté, les milieux côtiers de l'étang de Thau assis sur une sol calcaire marneux et fortement urbanisés mais qui conserve des espaces agricoles en lien avec l'activité viticole. De l'autre côté, le coteau boisé de la Gardiole, assis sur un sol de colluvions épaisses de grèzes et localement de conglomérats. Le centre-ville possède des parcs arborés de qualité.

De vastes espaces de friches sont encore présents dans la commune, comme l'ancienne raffinerie. Le secteur des Nieux est le dernier grand terrain vierge de la commune restant non urbanisé à ne pas avoir subi d'altération des sols.

Le développement du nord-est de la ville qui a urbanisé drastiquement le coteau s'est fait en absence totale de planification. Cela engendre aujourd'hui des problèmes majeurs aussi bien d'un point de vue écologique que social, notamment sur deux aspects :

- En effet, l'imperméabilisation non compensée par le passé a engendré des problèmes de ruissellement, de réduction de l'infiltration des eaux et d'altération de la qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu naturel.
- Une absence totale d'espaces de rencontre (parcs et places ou zones d'agrément accessibles à moins de 15 minutes à pied), augmentant la nécessité de se déplacer et pouvant impacter le bien être psychologique des habitants.

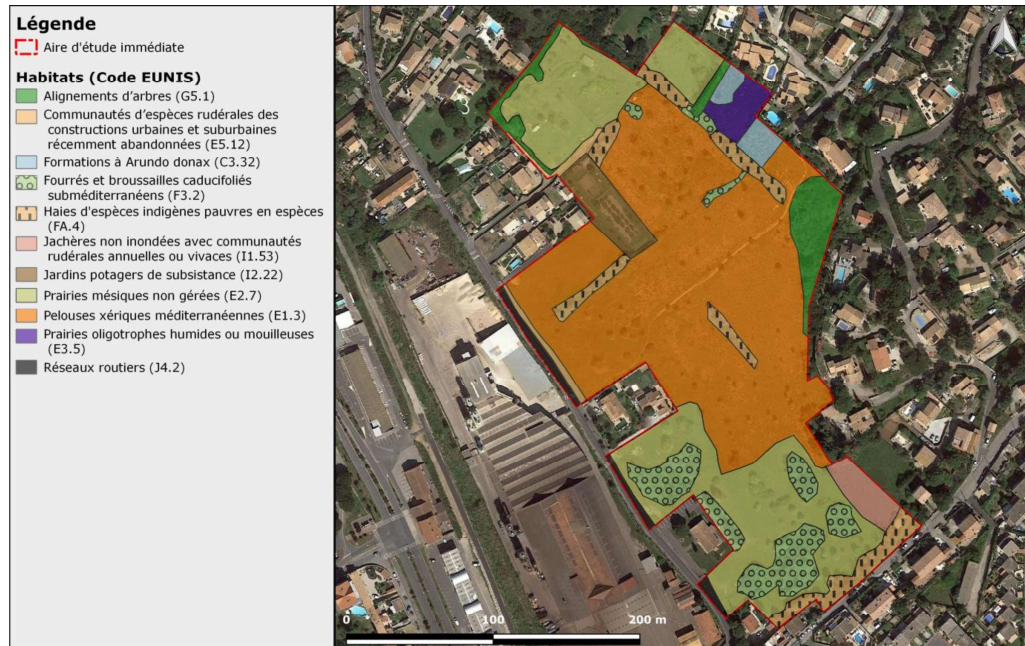


*Carte de la trame paysagère à l'échelle communale
Source : Geoportail, GAU, 2021*

Les terrains du secteur des Nieux n'étant plus cultivés depuis une longue période, une végétation basse s'est installée, composée d'herbages et d'arbustes.

Quelques boisements se sont développés principalement en limite nord-est, sur la parcelle publique non cadastrée. Le site est également parsemé de fourrés à lentisques.

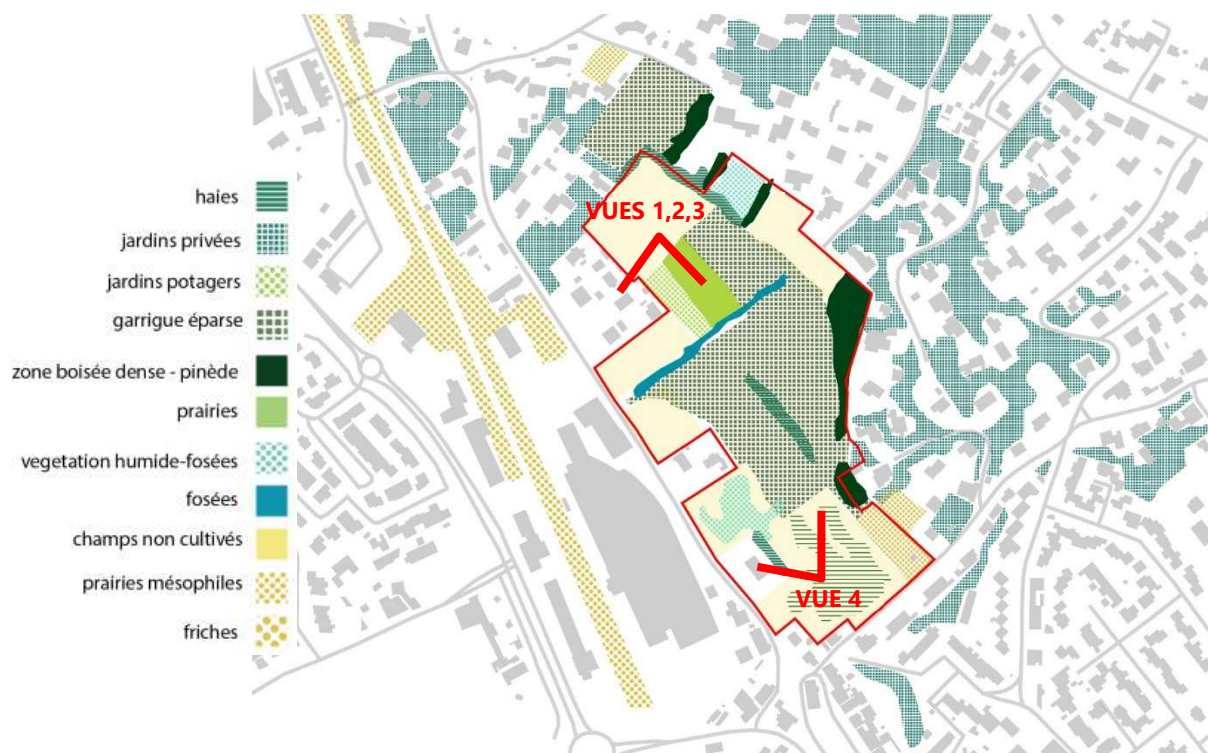
Sur le plan topographique existant, les principaux boisements ont été répertoriés. Un recensement plus précis sera à effectuer avec l'indication des essences afin de permettre de déterminer les arbres qu'il conviendra de conserver.



Répartition des habitats naturels
Sources : Verdi Ingénierie

Les enjeux paysagers sur le projet sont :

- Maintien des secteurs boisés en limite Est
- Conserver un maximum d'espaces perméables
- Aménagement des espaces de convivialité au sein des espaces naturels
- Permettre le maintien d'une partie du jardin potager dans le projet
- Étudier la possibilité de transplantation/récupération des terres végétales et de certains arbres existants
- Incorporer la dimension de la gestion des jardins collectifs/associatifs/privés/publics dans le projet
- Préserver et favoriser les essences et faune locale
- Prendre en compte les mesures d'évitement et de réduction du volet faune flore de l'étude d'impact
- Créer des passages de biodiversité entre jardins



Carte de la trame paysagère à l'échelle du secteur des Nieux et situation des vues
Source : Geoportail, GAU, 2021

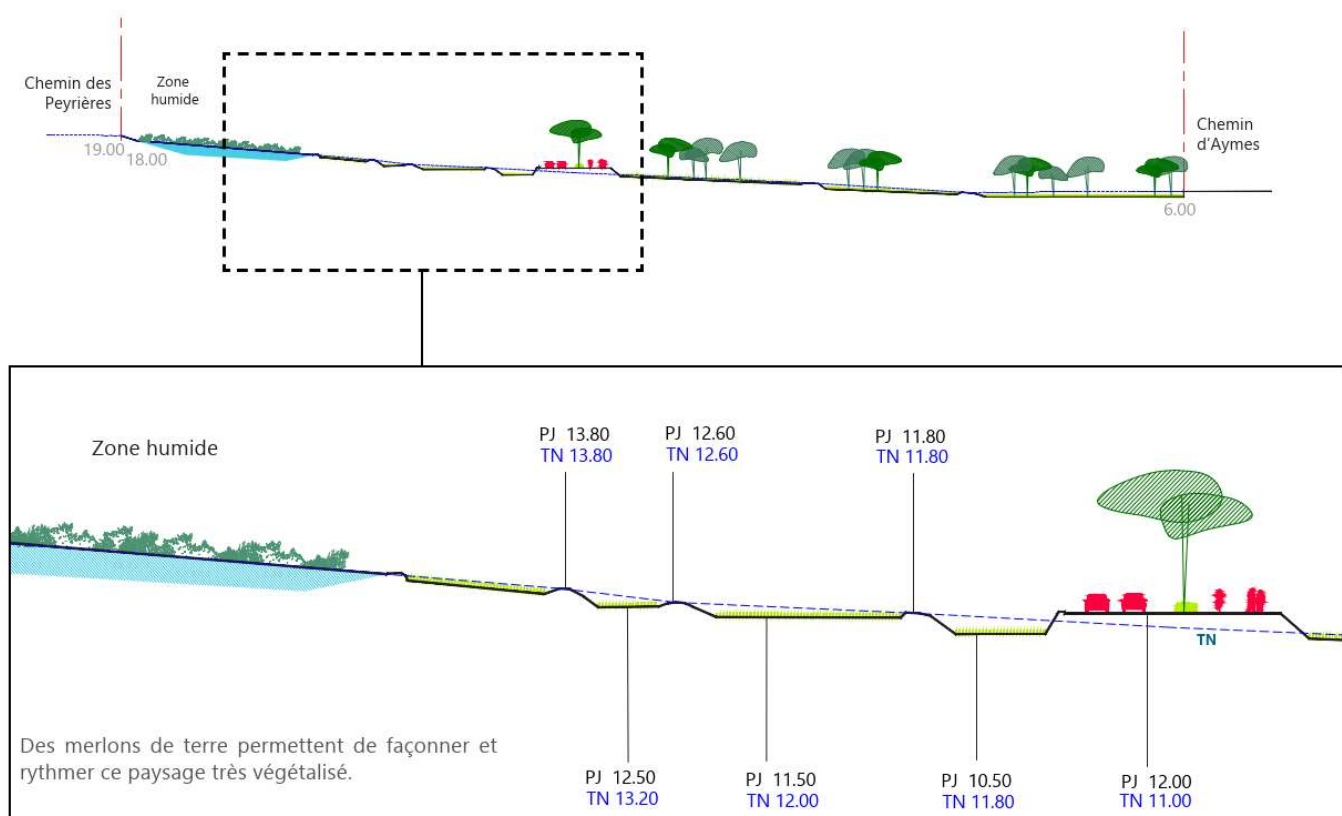
Hauteur 7 m **VUE 1**Hauteur 8 m **VUE 2**Hauteur 12 m **VUE 3****VUE 4**

4 PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

4.1 LES ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT

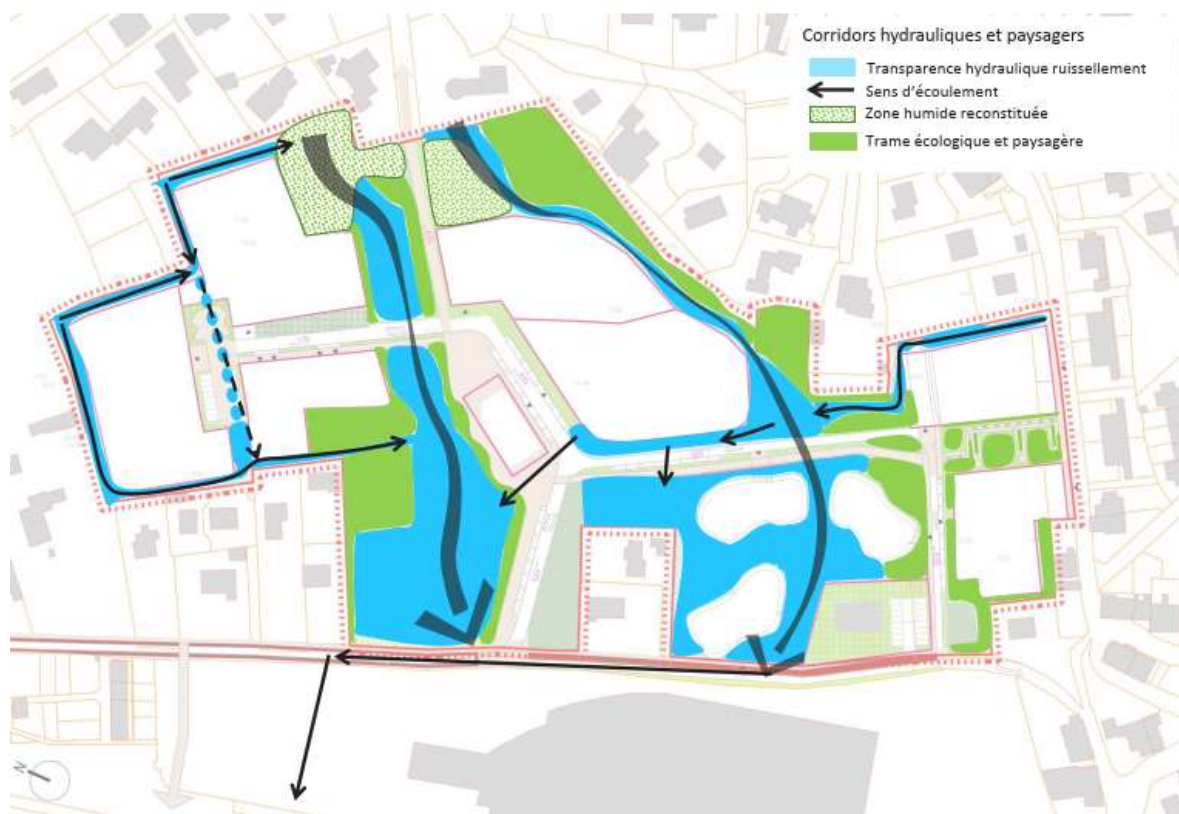
Enjeu 1 : Une conception intégrée à son environnement : paysage, ruissellement et zone humide

Les aménagements paysagers devront tenir compte du fort risque de ruissellement existant sur le site afin de réduire les débits en favorisant et en contrôlant l'infiltration des eaux à travers une succession de bassins de rétention en cascade. Les surfaces de ces ouvrages pouvant être importantes, le projet encouragera leur polyvalence, par la mise en place d'aménagement récréatifs. Ceux-ci pourront prendre la forme de jeux pour enfants, mais aussi d'agrès sportifs, afin d'être favorable à la santé des habitants.



Coupes sur le nivellement favorisant l'infiltration et réduisant les débits de ruissellement des eaux
Source : GAU

La zone humide suspectée au Nord de l'opération sera conservée au maximum de sa surface et intégrée dans le nivellement de façon à accueillir les eaux de ruissellement. Elle fera l'objet de mesures de protection et d'amélioration dans le cadre des mesures environnementales de réduction des impacts du projet.



Principe général de gestion différenciée des eaux pluviales

Source : GAU

L'architecture devra être résiliente au risque de ruissellement et s'adapter par la mise à l'abri des planchers habitables. Des structures en pilotis ou intégrant un vide sanitaire adapté permettront d'associer développement urbain et risque.



Exemples d'habitations individuelles ou collectives surélevées

Source : GAU

En outre la création au sein de la zone de promenades arborées, les espaces hydrauliques plantés, permettront une sensibilisation des usagers de la zone à leur environnement par la mise en place d'une signalétique adaptée et l'obligation dans le cahier de prescriptions architecturales, de respecter certains aménagements en faveur de l'environnement (passage à hérisson, nichoirs à oiseaux, par exemple).

Enjeu 2 : Une programmation urbaine concertée

La phase d'étude a instauré un dialogue continu avec la population de Balaruc-Les-Bains à travers la communication des éléments produits dans le cadre de la mission ainsi que dans des échanges directs avec les habitants, à travers :

- Un questionnaire sur les craints, espoirs et opportunités
- Un atelier de présentation des résultats du questionnaire et des enjeux
- Un atelier avec le conseil municipal des enfants (CME) sur les représentations dessinées du « Quartier idéal »
- Un atelier « Bal'ado » sur site, sensibilisant aux enjeux de transition écologique
- Un atelier sur la présentation de plusieurs formes urbaines et des enjeux environnementaux
- Un atelier sur les déplacements et la réalisation d'un quartier résilient au risque de ruissellement

Les échanges issus de l'ensemble de ces ateliers ont été synthétisé à travers une programmation plus précise des espaces publics et des logements, ainsi qu'en points de vigilance à définir plus précisément dans la suite des études.



Habitat

Garder un esprit «village»

Possibilité de grouper les habitations individuelles

Hauteur R+3 maximum

Favoriser des **typologies logements T2/T3**, dont une partie de **résidences inclusives** pour personnes âgées (locaux communs, conciergerie...)

Intégrer le besoin de logement pour les jeunes familles : 40% logement social dont un 10% en accession et une **proportion importante de T3/T4** visant les **familles en primo-accédants en bail solidaire**

Autres programmes

Intégrer quelques petits commerces de proximité

Proposer des **logements évolutifs** : inclure des pièces en RDC pouvant se convertir en atelier ou espaces de co-working

Intégrer un équipement public de quartier de type **maison du quartier**

Intégrer une **micro-crèche**



Adapter le transport scolaire

et le positionnement des arrêts à proximité des Nieux

Communiquer sur la **restructuration de la circulation** à une échelle plus large

Intégrer dans les simulations du futur carrefour à feu de la RD2 l'**augmentation des flux générés** par le programme des Nieux

Anticiper les problèmes de saturation de l'**offre de stationnement public**

Sécuriser le Chemin d'Aymes

Environnement

Prendre en compte les **nuisances de l'usine** : démontrer la qualité de l'air vis-à-vis de la pollution de l'air venant de l'usine Sibelco (particules de poussière, minéraux...)

Intégrer la récupération des eaux de pluie

Un **parc public très végétalisé**

Conserver et s'appuyer sur le **verger existant**

Des **espaces de rencontre paysagés**

Un **lieu de rencontre majeur intégrant** : aire de jeux, pétanque, équipements sportifs

Des **espaces publics plantés jouant un rôle de stockage hydraulique**

Enjeu 3 : Créer des espaces publics qualitatifs favorisant les déplacements doux

Les espaces hydrauliques sont le support de trois espaces publics majeurs : Le mail central, la placette et le belvédère.

Le mail central traverse le site et accueille des terrasses et équipements de loisir qui animent le quartier. La placette apporte un espace d'expression, de pause et permet l'organisation d'activités associatives avec les habitants.

Le belvédère aux piétons, vélos et poussettes de franchir le dénivelé depuis le projet vers la rue des Acacias. Des espaces d'observation avec des vues dégagées agrémentent ce parcours.



Plan général d'organisation des espaces publics issu de l'étude préalable

Source : GAU

Fond : Google Maps

Par ailleurs, d'autres aménagements favorables aux usages alternatifs à l'autosolisme (utiliser la voiture pour un déplacement individuel) seront créés :

- Une liaison piétons/vélos transversale au quartier depuis le Chemin des Peyrières
- Un ensemble de parcours piétons/vélos maillés au sein du site entre les différents espaces publics structurants.
- Une liaison douce permettant de relier le quartier à la voie verte intercommunale pour se rendre à Sète ou Balaruc-le-Vieux en modes doux, aller prendre le TCSP de la RD2 ou se rendre dans les commerces de proximité.

Le projet contribuera financièrement, via des participations, à la requalification du Chemin d'Aymes, aujourd'hui accidentogène car aménagé de façon peu fluide pour les piétons (alternance des trottoirs avec traversées) et non sécurisée pour les vélos qui empruntent déjà cette voie (pas de voie dédiée).

Enjeu 4 : Un projet optimisé pour favoriser la densité de logement et la mixité typologique

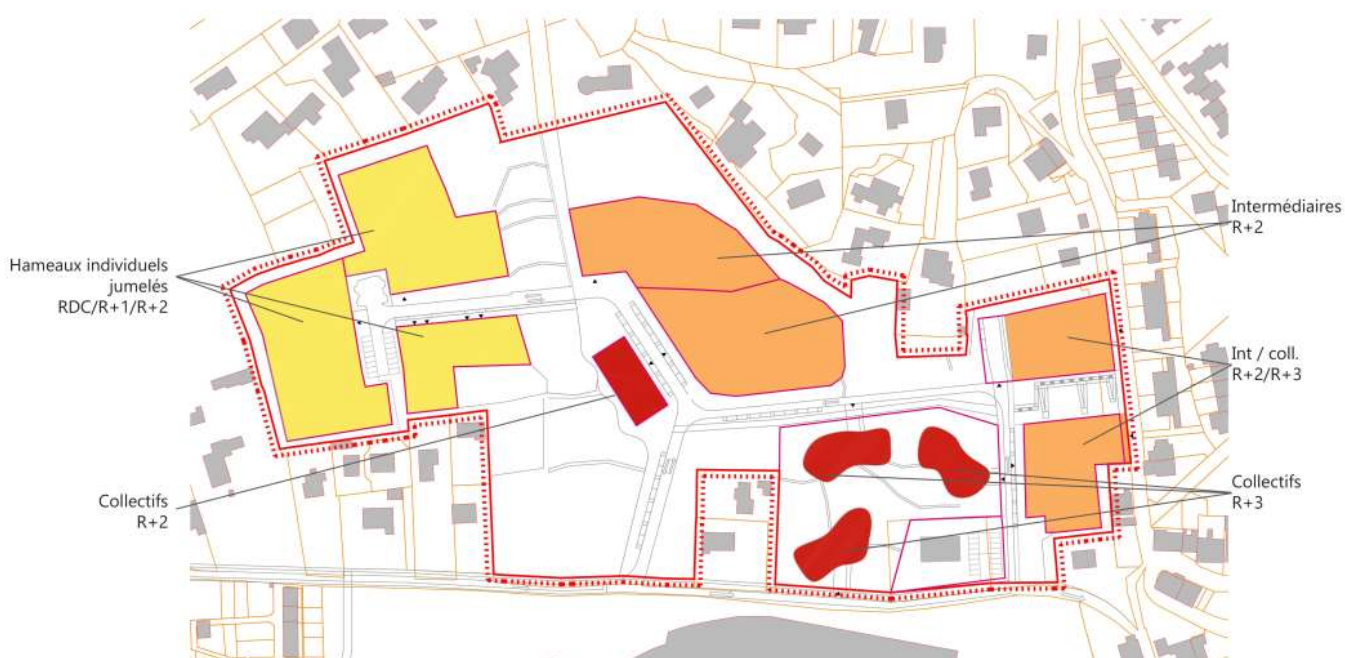
Comme le décrit la note d'optimisation de la densité au sein de l'opération (en annexe), le projet a évolué selon plusieurs hypothèses d'aménagement :

- Scénario 1 : 211 lgts, 58 lgts/ha
- Scénario 2 : 180 lgts, 50 lgts/ha
- Scénario 3 : 196 lgts, 54 lgts/ha

La prise en compte des études environnementales, notamment les mesures visant à éviter une plus grande partie de la zone humide, a fait aboutir la programmation de logement à environ 213 logements, soit 59 lgt/ha.

L'un des objectifs de l'opération d'aménagement est de répondre à la demande actuelle, et à venir, en matière de logement. Il s'agira d'assurer une bonne mixité en termes de types de population et en termes de classes d'âges.

Dans le même sens, cette mixité urbaine doit être traduite par une mixité architecturale, en favorisant la réalisation de constructions à typologies variées, conjuguant notamment des logements collectifs et de l'habitat individuel groupé complétant l'habitat traditionnel de type individuel. Une attention particulière devra être apportée à l'harmonie générale de l'ensemble des réalisations et à leur insertion dans un cadre paysager volontairement affirmé.



Hypothèse de répartition des typologies

Source : GAU

Fond : Cadastre

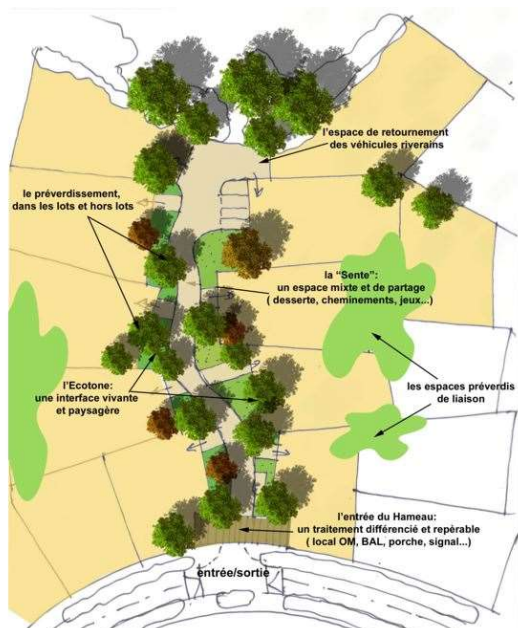
Les différentes typologies d'habitat sont :

a) Les hameaux individuels jumelés

La conception s'appuie sur :

- des parcelles individuelles moins consommatrice d'espace (<500 m²)
- une compacité urbaine par un jumelage des bâtiments sur un côté minimum
- réduction très significative des espaces minéralisés
- valorisation des interfaces naturelles
- traitement de la voie de desserte en zone de rencontre (20km/h maximum)

La configuration de la voie permet également de végétaliser les espaces délaissés avec des arbres de grandes hauteurs qui viendront offrir une canopée rafraichissante au quartier. Le découpage des parcelles est ainsi rendu unique et induit des projets de constructions sur mesure, évitant la production de lotissements standardisés.



Exemples de hameau

b) L'habitat intermédiaire

Il s'agit véritablement d'une forme urbaine à part entière, pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie de foncier que d'aucuns souhaitent réaliser. Cet habitat se présente comme une nouvelle forme d'habitat soucieuse d'économiser l'espace naturel, en incitant à l'utilisation de parcelles réduites avec des formes urbaines adaptées.

Elle doit permettre, avec des bâtiments d'une hauteur raisonnée (un rez-de-chaussée plus deux niveaux maximum), une densification et une bonne intégration de l'opération, tant architecturalement qu'esthétiquement. Pour que cette intégration soit la meilleure possible, un travail sur les volumes doit être effectué. Ils doivent avoir des proportions similaires à celles des bâtiments environnants.

Cette transition en douceur peut aussi être assurée par des aménagements paysagers et des espaces verts entre les différentes formes urbaines présentes. Pour les habitants, qu'ils soient d'origine urbaine ou rurale, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés (lorsque l'importance ou la proximité d'un centre bourg ou d'un centre urbain le permet). L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat qui participe à la création de lieux de proximité.



Exemples d'habitats intermédiaires

Source : Gau

c) Les logements collectifs

Ces logements seront situés au cœur de l'opération afin de venir structurer l'espace central offrant des vues sur l'étang de Thau.

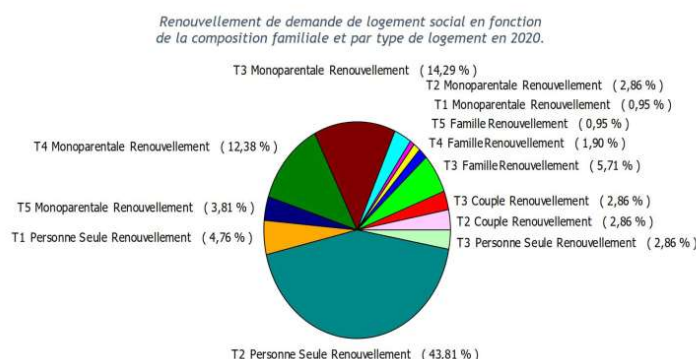
Environ 50% de ces logements seront à vocation social (LLS) afin de répondre aux engagements inscrits dans le contrat de mixité social et rattraper ainsi le retard en termes de logements sociaux sur la commune.

Un cahier de prescription architecturales viendra encadrer ces formes urbaines afin d'assurer leur bonne insertion dans l'environnement. L'objectif est de construire une architecture sur pilotis plutôt sous forme de « plots » plutôt que de « barres », c'est-à-dire que la largeur du bâtiment est moins importante que sa hauteur. Les formes courbes seront encouragées pour les terrasses des logements afin d'apporter un visuel fluide et dynamique de la façade architecturale.

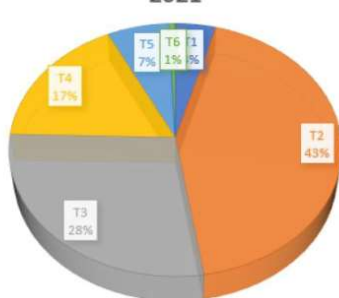
4.2 ESTIMATION DES SURFACES DE LOGEMENT ET LOGEMENTS SOCIAUX

La commune est marquée par une carence de logements sociaux au regard de la loi SRU qui impose 25% de logements sociaux. Afin d'intégrer ces enjeux, la commune impose dans l'opération des Nieux la réalisation de 40% de logements sociaux et 10% de logements en accession aidée.

Afin de déterminer le bon dimensionnement de ces logements, une analyse de la demande et son évolution a été faite, grâce aux données transmises par le CCAS de Balaruc-Les-Bains.



TYPLOGIE DE LOGEMENTS DEMANDÉS EN 2021



Source : Analyse des besoins sociaux, CCAS de Balaruc-Les-Bains, 2021

répartition demande logements sociaux par typo 2020

2020	Smoy (m ² SHAB)	Part (%)
T1	30	6
T2	45	49
T3	64	26
T4	80	14
T5	95	5

Moyenne pondérée

57 m² SHAB

62,7 m² SDP

répartition demande logements sociaux par typo 2021

2021	Smoy (m ² SHAB)	Part (%)
T1	30	4
T2	45	43
T3	64	28
T4	80	17
T5	95	7
T6	115	1

Moyenne pondérée

59 m² SHAB

64,9 m² SDP

Analyse pondérée surfaces moyennes SDP demandes de logements sociaux,

Source : CCAS Balaruc-Les-Bains

L'ensemble de ces éléments a été retranscrit dans un tableau et une moyenne pondérée a été réalisée en transformant les Surfaces HABitables (SHAB) en Surfaces de Plancher (SDP). Il ressort que la demande de logements sociaux a évolué entre 2020 et 2021 vers des logements plus grands. L'indice de 65 m² SDP moyen a été retenu dans le calcul du nombre de logements collectifs de l'opération Les Nieux.

Pour les logements intermédiaires, il a été compté 80 m² SDP moyen par logement. Pour les logements individuels, il a été compté 100 m² SDP moyen par logement.

4.3 SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE DE L'OPERATION

On distingue différents types de logements :

- L'habitat individuelle jumelée : un bâtiment par parcelle, accolé au voisin sur l'un de ses côtés
- L'habitat intermédiaire : Proche de la morphologie de l'habitat collectif avec une superposition verticale de logements, mais avec des accès individualisés
- L'habitat collectifs : Superposition verticale de logements avec des accès et des dessertes collectifs

Les activités, commerces et services comprenant les programmes qui seront implanté au RDC de certains bâtiments collectifs ainsi que les locaux administratifs appartenant à l'usine SIBELCO, qui doivent être requalifiés en petits équipement public (maison des associations, par exemple).

Le programme de construction de la ZAC des Nieux est ainsi fixé au maximum à 18 100 m². La répartition des surfaces ci dessous est donnée à titre indicative, sur la base des études préalables. Le dossier de réalisation permettra d'affiner le programme de construction.

	Nombre de logements (indicatif)	Surface de plancher (SDP) maximum
Habitat collectif	65 à 75 <i>Dont environ 33 sociaux et 12 en accession</i>	17 500 m ²
Habitat intermédiaire	115 à 125 <i>Dont environ 53 sociaux et 6 en accession</i>	
Habitat individuel jumelé	20 à 30 <i>Dont environ 4 en accession</i>	
Activités, commerces et services	-	400 m ²
Equipement public	-	200 m ²
Total	Entre 210 et 230 logements	18 100 m²

5 LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

5.1 AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

5.1.1 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

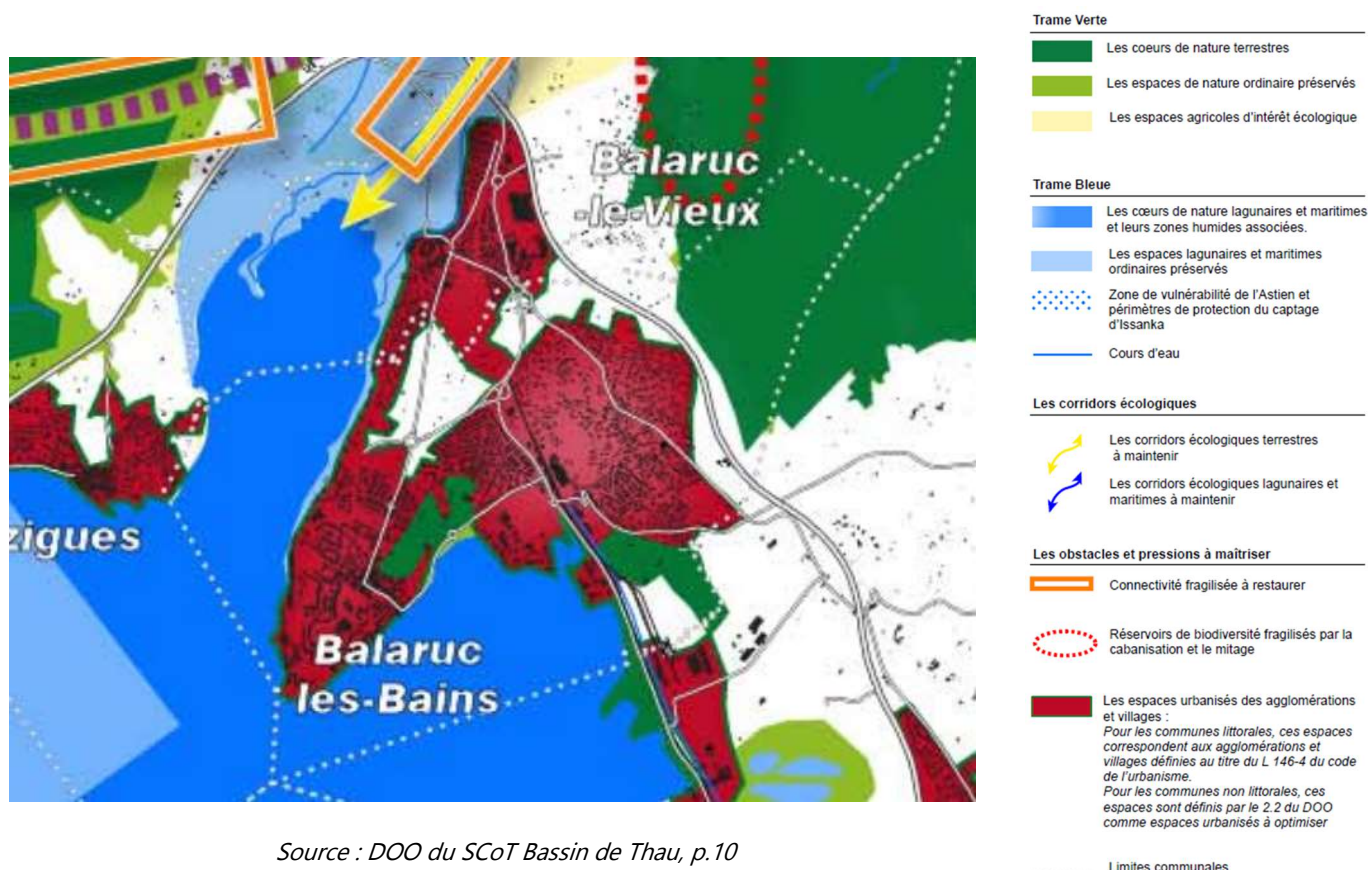
Le SCoT de Bassin de Thau s'applique à l'échelle de l'agglomération Sète Agglopôle. Il a été approuvé à l'unanimité par les membres du Comité syndical le 4 février 2014, puis modifié en 2017.

Il fixe les limites entre d'une part, les espaces urbains ou à urbaniser et d'autre part, les espaces naturels et agricoles. Il précise les conditions du développement durable du territoire en favorisant notamment :

- la protection et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles,
- la localisation des développements urbains à proximité des transports publics,
- une gestion économe de l'espace par des formes urbaines compactes,
- le rapprochement de l'emploi et de l'habitat.

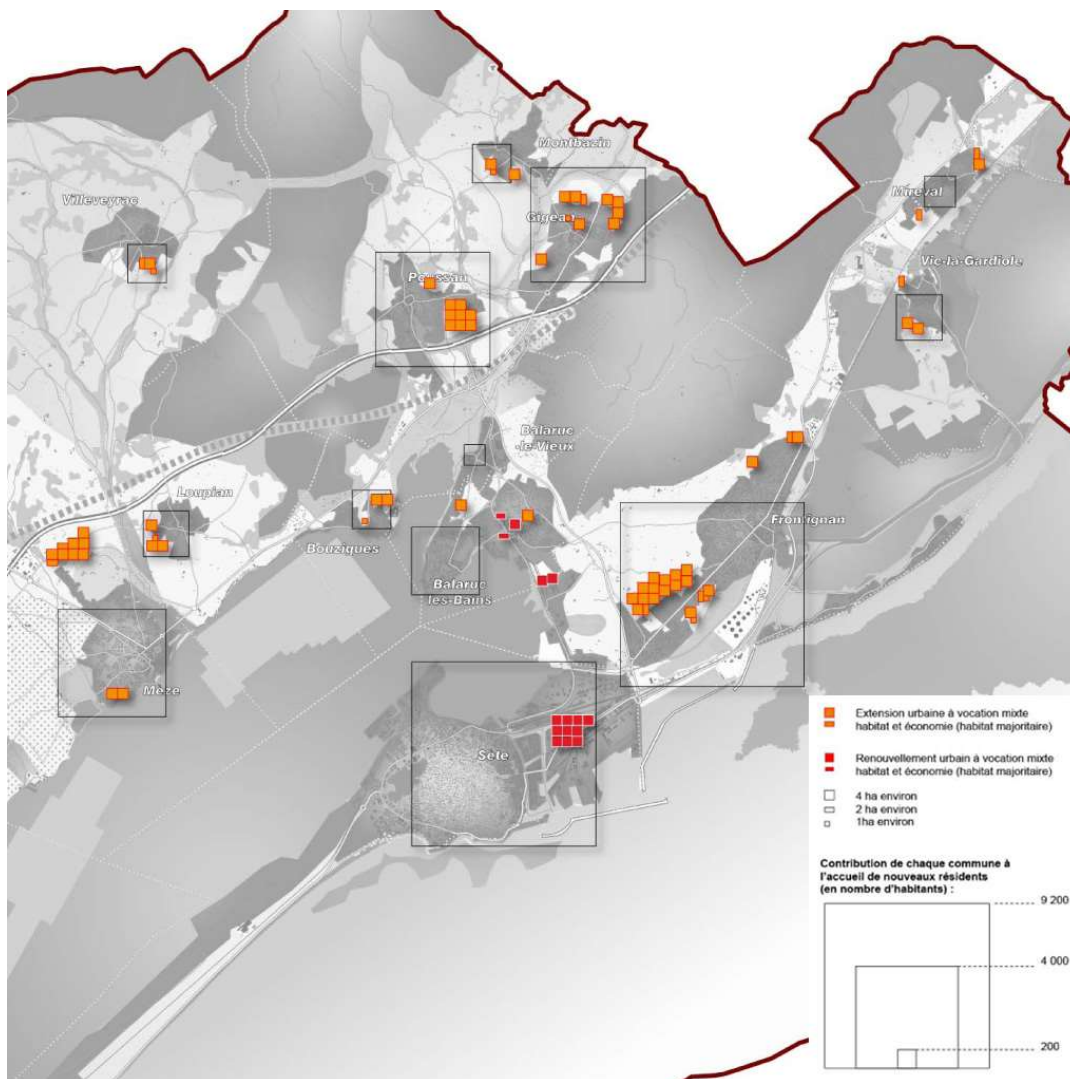
Le SCoT comporte un Document d'Orientations Générales qui définit les objectifs suivants, pour le territoire Balaruc-Les-Bains :

- privilégier des formes d'urbanisation qui respectent la compacité des centres villageois,
- un secteur urbain émergent à organiser dans le respect des qualités paysagères et écologiques du site,
- une capacité d'accueil supplémentaire 3200 habitants, soit 1400 logements à l'horizon 2030,
- la densité moyenne minimale requise est de 50 lgt/ha pour la commune.



Source : DOO du SCoT Bassin de Thau, p.10

Le SCoT du Bassin de Thau identifie le secteur Les Nieux comme une « centralité urbaine secondaire à créer » à l'échelle communale. Il détermine une enveloppe de 6,2 ha pour le développement d'un quartier à dominante d'habitat. Ce secteur est également considéré comme urbanisé.



Source : Extrait cartographique du DOO du SCOT du Bassin de Thau

Le SCOT précise également les modalités de calcul de la densité. Il est réalisé de la manière suivante :

$$\text{Densité} = \frac{\text{Nombre de logements prévus dans l'opération}}{\text{Surface totale de l'opération}}$$

La surface totale de l'opération comprend les îlots bâtis et espaces publics attenants à vocation d'habitat, les espaces publics de desserte et d'intérêt de quartier et tout autre élément de programme nécessaire au fonctionnement du quartier.

Ainsi, sont exclues de la surface totale, les surfaces dévolues :

- aux infrastructures de déplacement d'intérêt supracommunal (par ex : Routes Départementales, emprise du TCSP, etc...) et routes et voies structurantes à l'échelle communale, identifiées par le document d'urbanisme communal ou par les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'un secteur,
- aux espaces publics, parcs, équipements d'intérêt public dont il est démontré qu'ils ne répondent pas aux seuls besoins du quartier. Le document d'urbanisme communal précise les équipements inter-quartier.
- aux espaces de rétention hydraulique dès lors qu'ils constituent des éléments d'espace public et contribuent à la qualité urbaine de l'opération. Ces espaces doivent ainsi constituer des îlots de fraîcheur et des lieux d'aménité accessibles au public au sein des tissus urbains.

Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard du SCOT est donc la réponse apportée par le projet sur la densité, la préservation de la qualité paysagère, la création d'une centralité secondaire intégrant une mixité de fonctions.

5.1.2 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Pour répondre à l'objectif de production de logement, plusieurs logiques d'urbanisation devront être mises en œuvre et articulées dans le temps.

Établi pour une durée au moins égale à cinq ans et intégré au Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l'Habitat a pour ambition la définition concertée et la conduite d'une politique locale de l'habitat en coordination avec les autres domaines de la planification urbaine.

Depuis le 1er janvier 2017, la fusion de la CCNBT et de Thau agglomération a donné naissance à une nouvelle entité composée de 14 communes. Soit un bassin de population de 125 000 habitants qui est devenu en nombre d'habitants la deuxième intercommunalité du département de l'Hérault.

Le PLH de la période (années) a défini les orientations et les objectifs de la politique communautaire en matière d'habitat. Ces objectifs sont de :

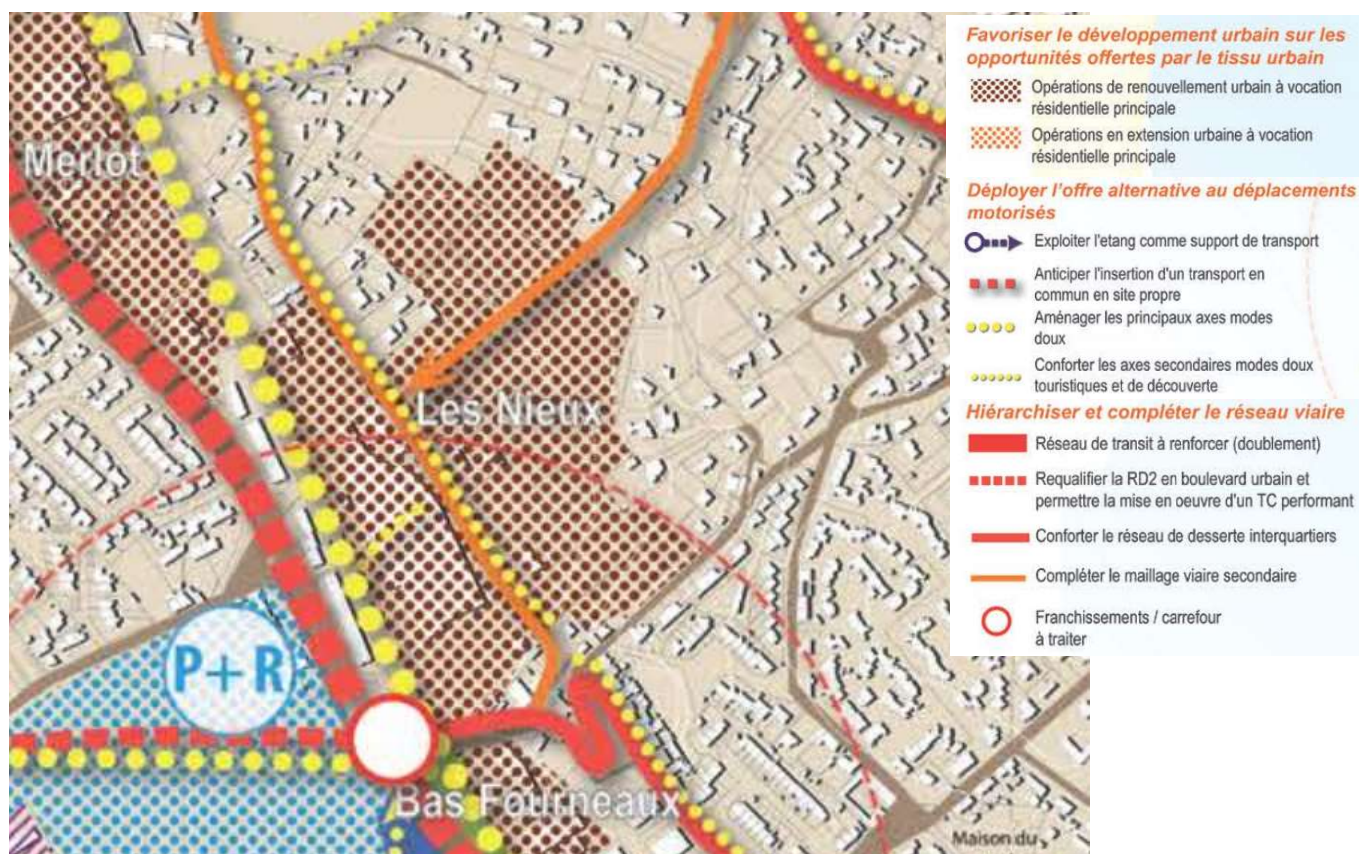
- Répondre aux besoins en logement et en hébergement en créant 7 200 logements supplémentaires sur tout le territoire, avec un rythme de 1200 lgt/an,
- Favoriser la fluidité des parcours résidentiels, le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Assurer une répartition équilibrée de l'offre sur l'ensemble du territoire.

Les objectifs en termes de logements sociaux fixés par la commune de Balaruc-Les-Bains sont de 40% de LLS et 10% de logements en accession aidée.

Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard du PLH est donc la réponse apportée par le projet sur la construction de logements intégrant une part importante de mixité sociale.

5.1.3 PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)



Extrait du PADD de Balaruc-Les-Bains
Source : Balaruc-Les-Bains

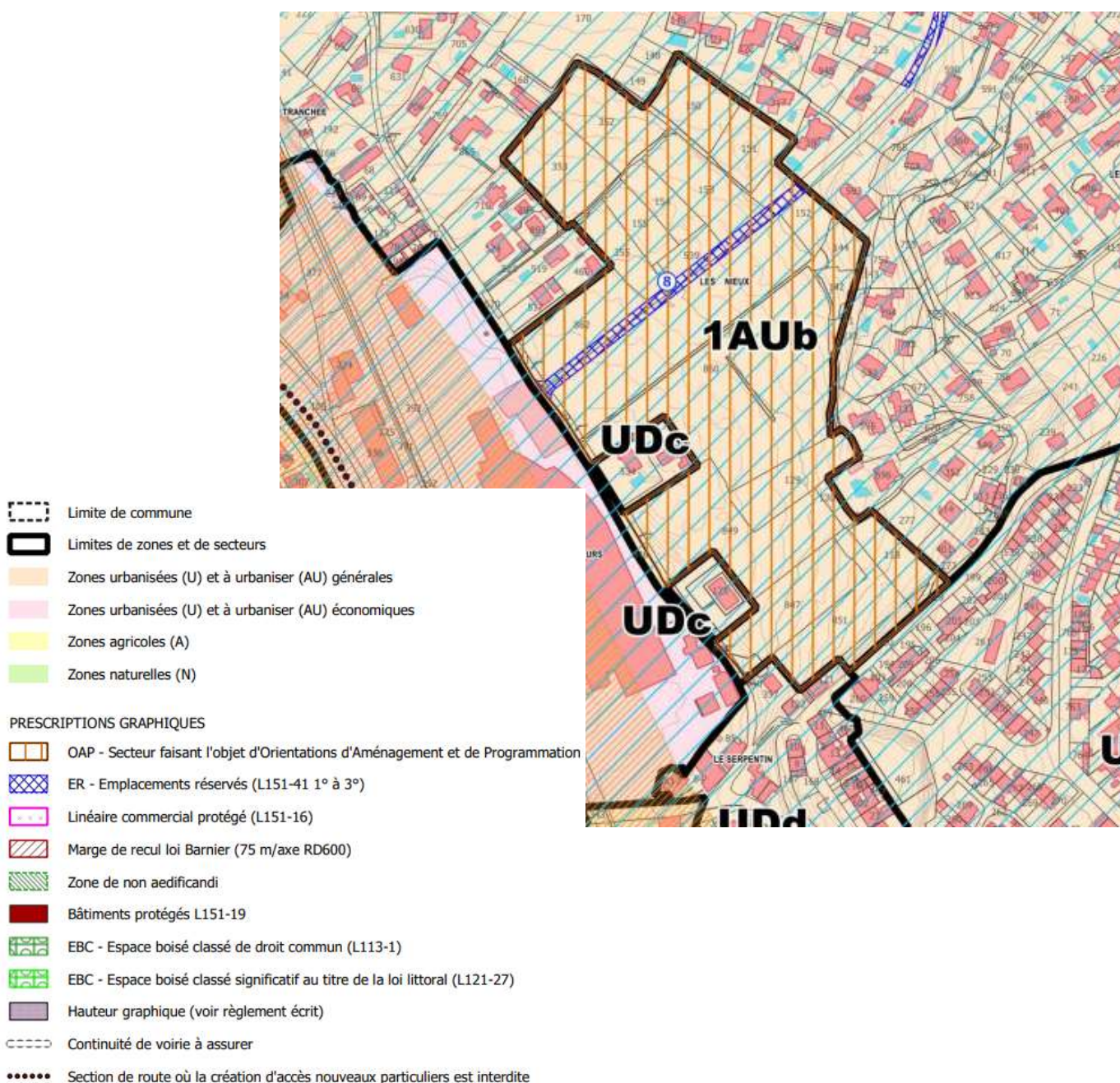
Le PADD expose la démarche générale « d'inscrire le développement communal dans une logique d'amélioration du cadre de vie quotidien pour tous les usagers de la Ville et de ses ressources » (p.11 du PADD).

Elle se traduit en 4 grands principes :

- 1) Valoriser le socle identitaire communal au travers du paysage
- 2) Redonner une lisibilité au fonctionnement urbain, améliorer le cadre de vie
- 3) Inciter à une nouvelle pratique de la Ville
- 4) Valoriser le gisement foncier existant en cœur de ville pour améliorer le paysage urbain, renouveler les délaissés et répondre aux besoins en logements

Le nécessaire réinvestissement urbain pour limiter l'étalement de la ville sur des espaces agricoles naturels ou forestier implique, entre autres, le renouvellement de la friche des Nieux. Ce secteur est identifié comme étant une opération à vocation résidentielle principale.

Zonage réglementaire



Extrait du plan de Zonage du PLU de Balaruc-Les-Bains, Diversités, 2022

Source : Balaruc-Les-Bains

Le site des Nieux est principalement en zone 1Aub. Les bureaux de Sibelco devant faire l'objet d'un renouvellement sont, quant à eux, classés en zone UD.

Le zonage retranscrit par une servitude l'aménagement d'un maillage secondaire permettant de traverser le site depuis le Chemin des Peyrière vers le Chemin d'Aymes.

Règlement

La zone 1Aub est une zone « d'urbanisation destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions destinées majoritairement à de l'habitat ». Cette zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Les principales clauses règlementaires sont les suivantes :

- L'implantation des constructions doit être prévue à 15 m par rapport au chemin d'Aymes. Toutefois, cette norme n'est pas applicable dans le cas d'une opération d'ensemble. Pour les autres voies publiques, la marge de recul est de 5 m.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est régie par la formule $L=H/2 > 4$ m.
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.
- La hauteur des constructions n'est pas règlementée en zone 1Aub.
- Stationnement des véhicules : 2 places par logement dont une place privative ouverte sur la voie publique.
- Les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériau perméable.
- Tout programme de plus de 10 logements doit disposer d'une aire de jeux pour enfants de 500 m² minimum.
- Espace non imperméabilisé de 20 % au minimum de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière.
- Performances énergétiques et environnementales : toute construction neuve de plus de 2 000 m² de SDP doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.
- Le secteur est concerné par un emplacement réservé n°8, au profit de la commune, pour la création d'une voie de 8 m d'emprise.
- Il est exigé des conteneurs enterrés pour tout projet comprenant au moins 35 logements ou plus.

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Le site est concerné par l'OAP n°2 qui prévoit la construction d'un minimum de 360 logements dont 40 % de logements sociaux et une densité moyenne supérieure à 50 lgts/Ha.

Les objectifs du PADD sont retranscrits dans cette OAP, à savoir :

- Redonner au chemin des Peyrières une place stratégique dans l'organisation viaire de la commune
- Urbaniser une dent creuse pour limiter l'étalement urbain sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- Intégrer une part de logements sociaux suffisante pour répondre aux besoins de la population
- Décloisonner les quartiers des Usines par des traversées viaires
- Favoriser au maximum l'infiltration de l'eau et diminuer l'imperméabilisation des aménagements et constructions
- Intégrer les bassins de rétention dans la trame paysagère et écologique

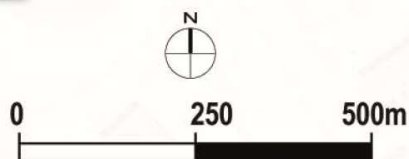
OAP n°2 : Les Nieux

Organiser les fonctions du quartier

-  Secteur à vocation résidentielle de densité forte (plus de 50 logts/ha)
-  Secteur à vocation résidentielle de densité moyenne à forte (supérieure ou égale 50 logts/ha)
-  Secteur à vocation résidentielle en transition avec le tissu pavillonnaire environnant (de densité moyenne plus faible : pouvant être inférieure à 50 logements à l'hectare)
-  Implantation préférentielle des bassins de rétention

Organiser les déplacements

-  Réseau viaire principal
-  Compléter le réseau viaire principal en accord avec les autres usagers du secteur
-  Réseau viaire secondaire à conforter
-  Assurer la desserte des quartiers
-  Aménager les principaux axes modes doux
-  Principaux carrefours du quartier à traiter



OAP du secteur des Nieux
Source : Balaruc-Les-Bains

Néanmoins, au stade de la réalisation de cet OAP, les études n'intégraient pas l'approche gestion du ruissellement hydraulique, qui est une contrainte majeure du site.

Les nouvelles études préalables ont remis en cause la possibilité d'atteindre 360 logements et l'OAP devra être mise à jour dans le cadre d'une révision du PLU.

Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard du PLU est donc la réponse apportée par le projet sur le fonctionnement urbain, l'optimisation de l'occupation du foncier, l'intégration paysagère, la gestion hydraulique, le maillage des mobilités douces et l'intégration des éléments issus du bilan de la concertation.

5.2 AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT



*Insertion paysagère du projet - au premier plan à droite : logements collectifs sur pilotis ;
au milieu : logements intermédiaires ; à gauche : logements jumelés ; au fond : les massifs de la Gardiole
Source : GAU*

A l'échelle du grand paysage, on distingue différentes entités paysagères, correspondant souvent aux confrontations visuelles entre les unités paysagères : la lagune de Thau, le Mont Saint-Clair et le massif de La Gardiole.

L'urbanisation adoptera un équilibre entre développement urbain, milieux naturels et grand paysage dans l'optique de mise en valeur de paysage de secteur et de limiter les covisibilités entre les nouvelles constructions et les riverains, ainsi que vers l'étang de Thau. Ainsi, le projet devra être apprécié en volumétrie pour vérifier la cohérence des hauteurs et des emplacements bâtis.

Les dénivelés forts sont travaillés en plusieurs plateaux, dont les talus latéraux sont végétalisés, au niveau de la zone humide (Chemin des Peyrières) ainsi qu'au niveau du belvédère (Rue des Acacias). Les aménagements paysagers des bassins de ruissellement permettront d'accueillir et de pérenniser une partie de la faune existante dès la première phase du projet.

Les constructions seront bien insérées dans l'environnement par la limitation des hauteurs (R+3 maximum avec dernier niveau en retrait) ainsi que par les nombreux espacements, garantis par des espaces publics qualitatifs (grand parc, belvédère, noues plantées)