

BALARUC-LES-BAINS

Cœur de station - Étude de programmation
urbaine, architecturale et paysagère

BALARUC
LES BAINS



PHASE 1 : DIAGNOSTIC



+



DÉROULÉ DE L'ÉTUDE

PHASE 1

Diagnostic

[16 semaines]

PHASE 2

Propositions et scénarii

[16 semaines]

PHASE 3

Schéma d'aménagement, programme, planning, pré-bilan et montage d'opération

[12 semaines]

JANVIER 2022

MAI 2022

SEPTEMBRE 2022

DÉCEMBRE 2022

/ Analyse du site : approche globale et synthétique
 / Contexte hydraulique et modélisation : contexte hydraulique et modélisation 2D
 / Identification des enjeux et orientations
 - Enjeux et objectifs
 - Orientations stratégiques et schéma d'intentions

/ Élaboration de scénarii urbains contrastés
 - Principe de programmation
 - Scénarii d'aménagement et de développement
 - Choix du scénario : analyse quantitative et qualitative
 / Des scénarii hydrauliques faisables et réalistes
 - Compatibilité des scénarios hydrauliques et urbains
 - Estimation financière

/ Programme et schéma d'aménagement :
 - Ajustement du programme et du scénario urbain retenu
 / Assistance à la définition du montage opérationnel, planning et pré-bilan
 / Cahier de prescriptions urbaines et paysagères

AUDITS PARTENAIRES

ENTRETIENS COMMERCES

BALADE URBAINE

RÉUNION PUBLIQUE

ATELIER PARTICIPATIF

ENTRETIENS ACTEURS LOCAUX

RÉUNION PUBLIQUE

Entretiens ville, SMBT, Agglopolo, DDTM, DRAC

Entretiens SMBT, Agglopolo : scénario hydrauliques

COPIL N°1
RÉUNION DE CADRAGE

RÉUNION DE TRAVAIL

COORDINATION DE LA CONCERTATION

RÉUNION TECHNIQUE

ENJEUX HYDRAULIQUES

RÉUNION TECHNIQUE

ANALYSE DU SITE

COTECH N°1

COPIL N°1

RÉUNION DE TRAVAIL

PRÉPARATION DE L'ATELIER DE CONCERTATION

RÉUNION TECHNIQUE

STRATÉGIE PISTES DE SCÉNARIOS

RÉUNION TECHNIQUE

CHOIX DU SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL

COTECH N°2

COPIL N°2

RÉUNION DE TRAVAIL

PRÉPARATION DE LA RÉUNION PUBLIQUE

RÉUNION TECHNIQUE

PROGRAMME ET SCHEMA D'AMÉNAGEMENT

RÉUNION TECHNIQUE

CAHIER DE PRESCRIPTIONS

COTECH N°3

COPIL N°3

TRANCHES OPTIONNELLES : MISSIONS AMO

SOMMAIRE

01

// L'IMPLANTATION TERRITORIALE

02

// LA PRESQU'ÎLE

03

// LE CŒUR DE STATION

04

// RÉSULTATS DE LA CONCERTATION

05

// SYNTHÈSE DES ENJEUX
ET ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

01

// L'IMPLANTATION TERRITORIALE

01 // LE GRAND TERRITOIRE

L'INFLUENCE MÉTROPOLITAINE



UNE IMPLANTATION SUR UN AXE HISTORIQUE

- » L'arc méditerranéen support de communication de l'époque gallo-romaine
- » Un tracé de la Via Domitia adapté au relief et en retrait du littoral et des marais
- » Un axe de communication préfigurant l'urbanisation future

UNE VILLE DU BASSIN DE THAU

- » Une localisation au cœur de l'arc méditerranéen entre Béziers et Montpellier
- » Une desserte efficace de la ville par l'A9 :
 - / Montpellier Sud à 20 min en voiture
 - / Béziers à 45 min en voiture
- » Une appartenance à «Sète Agglopolé Méditerranée»
 - / 2ème agglomération de l'Hérault derrière Montpellier avec 128000 habitants
 - / Intercommunalité de 14 communes en bordure du littoral et des étangs
- » Balارuc-les-Bains, une position centrale dans l'agglomération

ENJEUX

- » Balارuc-les-Bains, point d'étape historique, sur l'arc méditerranéen

01 LE GRAND PAYSAGE

UN TERRITOIRE CHARNIÈRE



- Entité paysagère
- Mer Méditerranée
- Étang de Thau
- Voies ferrées
- Gare
- Parc à huîtres

ENTRE ARRIÈRE-PAYS ET LITTORAL

- » Un arrière-pays rural marqué par les paysages de garrigues à la végétation arbustive et clairsemée.
- » Un territoire marqué par le massif de la Gardiole.
- » Le mont St-Clair, élément repère du grand territoire.
- » Un territoire qui s'ouvre sur le littoral et les étangs, véritables réservoirs de biodiversité.

ENTRE NATURE ET ACTIVITÉS HUMAINES

- » Un juxtaposition d'espaces urbanisés et d'espaces naturels.
- » Un territoire façonné par l'humain au grès des siècles :
 - / Cultures viticoles et ostréicoles
 - / Activités industrielles et portuaires (Les usines)
 - / Infrastructures routières et ferroviaires
 - / Assèchement de Marais
 - / Polder (Raffinerie)

ENJEUX

- » Un paysage d'eau et de garrigue
- » Un patrimoine naturel à mettre en avant dans les villes.

01 // LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

UNE DESSERTE ROUTIÈRE OPTIMALE



— Autoroute — Réseau secondaire ○ Gare
— Réseau principal ▬▬▬▬ Voies ferrées

UN ACCÈS DIRECT AU RÉSEAU MAGISTRAL

- » Échangeur de l'A9 (sortie 33) : à 10 minutes du cœur de station

UN RÉSEAU STRUCTURANT DE PROXIMITÉ

- » RD613 : axe est-ouest
 - / Doublure de l'A9
 - / Desserte nord du bassin de Thau
- » RD600 : axe nord-sud
 - / Connexion avec le littoral
 - / Liaison A9 / port de Sète

UNE PRESQU'ÎLE BORDÉE PAR DES VOIES DE TRANSIT LOCAL

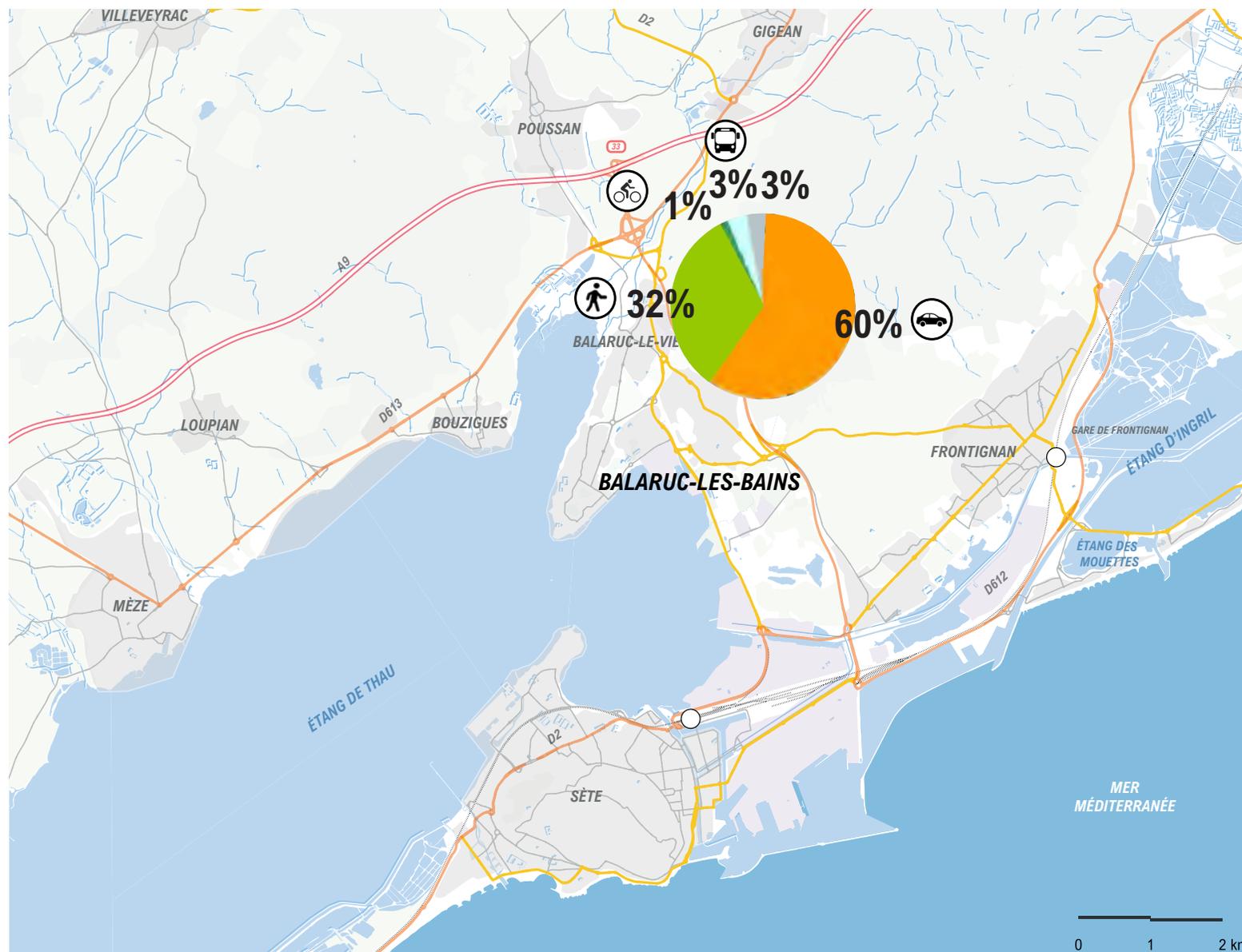
- » Un double corridor de transit formé par la RD600 et la RD2
- » Une presqu'île reliée à ce corridor par un réseau de desserte locale

ENJEUX

- » Une accès rapide à commune depuis les voiries structurantes de l'agglomération
- » Un cœur de presqu'île en marge des voies de transit

01 // LES DÉPLACEMENTS

NOMBRE DE DÉPLACEMENTS ET RÉPARTITION MODALE



LES DÉPLACEMENTS

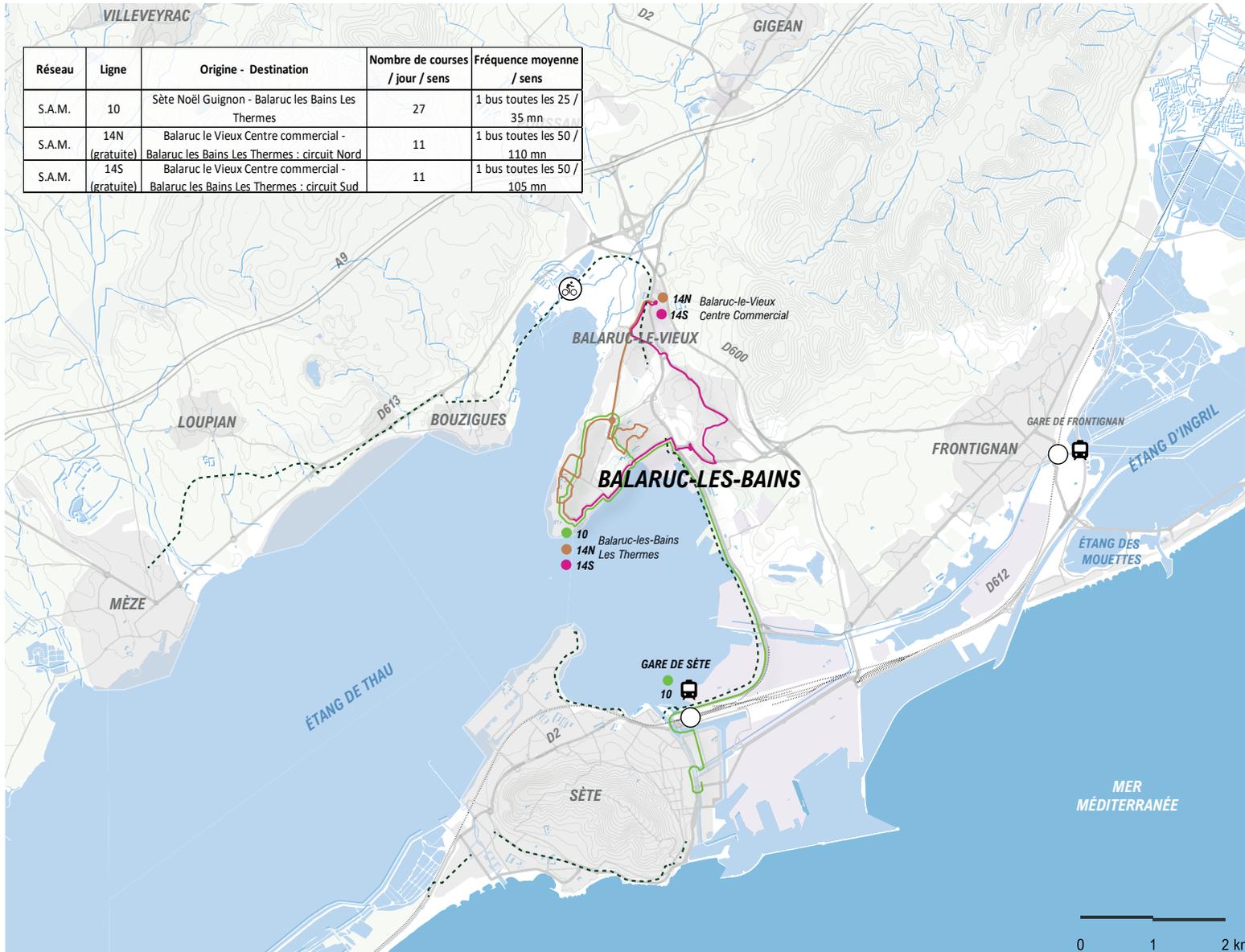
- » 3,63 déplacements/habitant/jour, une mobilité relativement « contenue », inférieure à la moyenne départementale (3,98)

LA RÉPARTITION MODALE

- » Parts modales tout type de déplacement (interne et échange) et tout motif :
- » Un usage majoritaire mais « maîtrisé » de la Voiture Particulière, assurant 6 déplacements sur 10 (44 % suivant le bassin BLV - BLB - Gigean)
- » 33 % des trajets à pied et à vélo : une part modale significative à conforter, à renforcer (53 % en interne au bassin)
- » Un recours aux transports en commun très secondaire, n'assurant que 3 % des déplacements (majoritairement des usagers captifs / scolaires).
- » 1 actif sur 3 stable, travaillant à Balaruc les Bains, se déplaçant sur de (très) courtes distances (inférieures à 3 km),
- » Mais plus de 82 % des déplacements Domicile - Travail assurés en voiture particulière..... une part modale proche de celle mesurée pour des déplacements d'échanges avec les autres bassins de vie.
- » Une part Modes Actifs / Transports en Commun qui reste pour l'heure (très) secondaire assurant à peine 11 % des déplacements, à renforcer

01 // LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES MODES ACTIFS

UNE VILLE À L'EXTRÉMITÉ DU RÉSEAU DE TRANSPORT



Réseau	Ligne	Origine - Destination	Nombre de courses / jour / sens	Fréquence moyenne / sens
S.A.M.	10	Sète Noël Guignon - Balaruc les Bains Les Thermes	27	1 bus toutes les 25 / 35 mn
S.A.M.	14N (gratuite)	Balaruc le Vieux Centre commercial - Balaruc les Bains Les Thermes : circuit Nord	11	1 bus toutes les 50 / 110 mn
S.A.M.	14S (gratuite)	Balaruc le Vieux Centre commercial - Balaruc les Bains Les Thermes : circuit Sud	11	1 bus toutes les 50 / 105 mn

— Ligne 10 : Sète <-> Balaruc-les-Bains
— Ligne 14N : Balaruc-le-Vieux <-> Balaruc-les-Bains
— Ligne 14S : Balaruc-le-Vieux <-> Balaruc-les-Bains
- - - Réseau cyclable

UNE VILLE TERMINUS DU RÉSEAU BUS

- » Trois lignes de bus dans la commune :
 - / Ligne 10 : liaison forte entre les Thermes et la gare de Sète (fréquence de 30 min)
 - / Lignes 14S et 14N : 2 lignes locales en boucle sur la Presqu'île entre Balaruc Loisirs et les Thermes
- » Le secteur est également desservi par :
 - / Les lignes scolaires desservant les établissements primaires et secondaires
 - / La navette des Thermes : 2nd bus de la ligne 14 pour le transport des salariés des Thermes
 - / Les lignes 603/604/672 du réseau régional Lio / Hérault depuis Balaruc le Vieux

UNE ÉTAPE CYCLABLE AUTOUR DE L'ÉTANG DE THAU

- » Un réseau de pistes cyclables qui parcourt les rives de l'étang de Thau entre Méze et Sète

DES PROJETS STRUCTURANTS

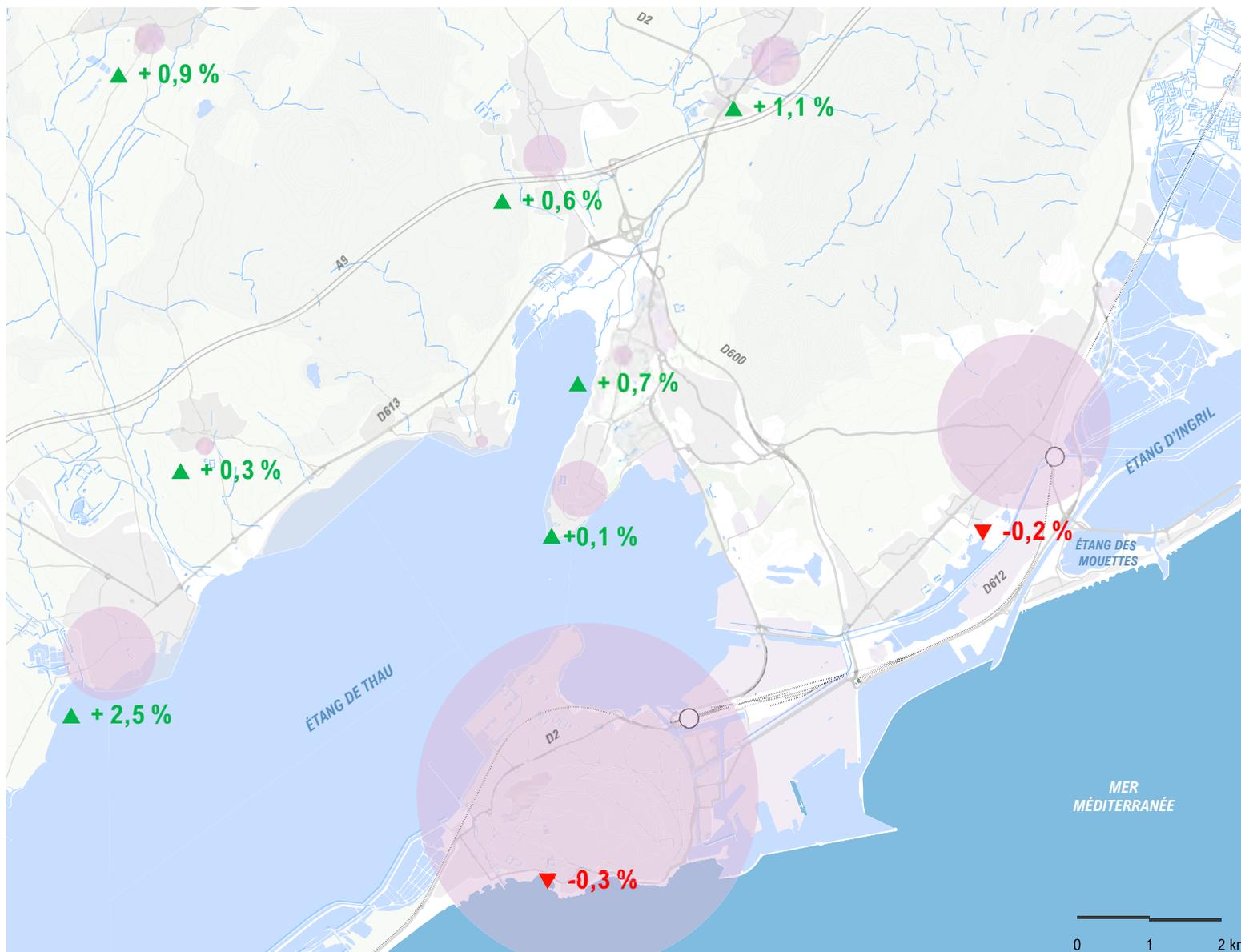
- » BHNS* sur RD2 à l'horizon 2024 : desserte du secteur des Usines et projet de P+R
- » Voie verte sur l'ancienne voie ferrée traversant Balaruc

ENJEUX

- » Une offre multimodale maintenue et renforcée à court terme
- » Un parc de stationnement en entrée de ville mutualisable : P+R et desserte du CDS**
- » Une liaison CDS / RD2 à pacifier et valoriser

01 // LA DYNAMIQUE ENGAGÉE SUR LE TERRITOIRE

UNE LOCALISATION ENTRE DEUX POLARITÉS DU LITTORAL



● Population (Nb d'habitants)
▲ Variation de population positive entre 2013 et 2018 (INSEE)
▼ Variation de population négative entre 2013 et 2018 (INSEE)
▶ Variation de population nulle entre 2013 et 2018 (INSEE)

L'INFLUENCE DES POLARITÉS DE PROXIMITÉ

- » Sète
/ 1er foyer de population de la communauté d'agglomération (43700 habitants)
- » Frontignan
/ 2ème foyer de population (22700 habitants)
- » Balaruc-les-Bains, 3ème foyer de population avec 6850 habitants
- » Balaruc-les-Bains, une position centrale entre les deux villes influentes de l'agglomération

UNE CROISSANCE HÉTÉROGÈNE

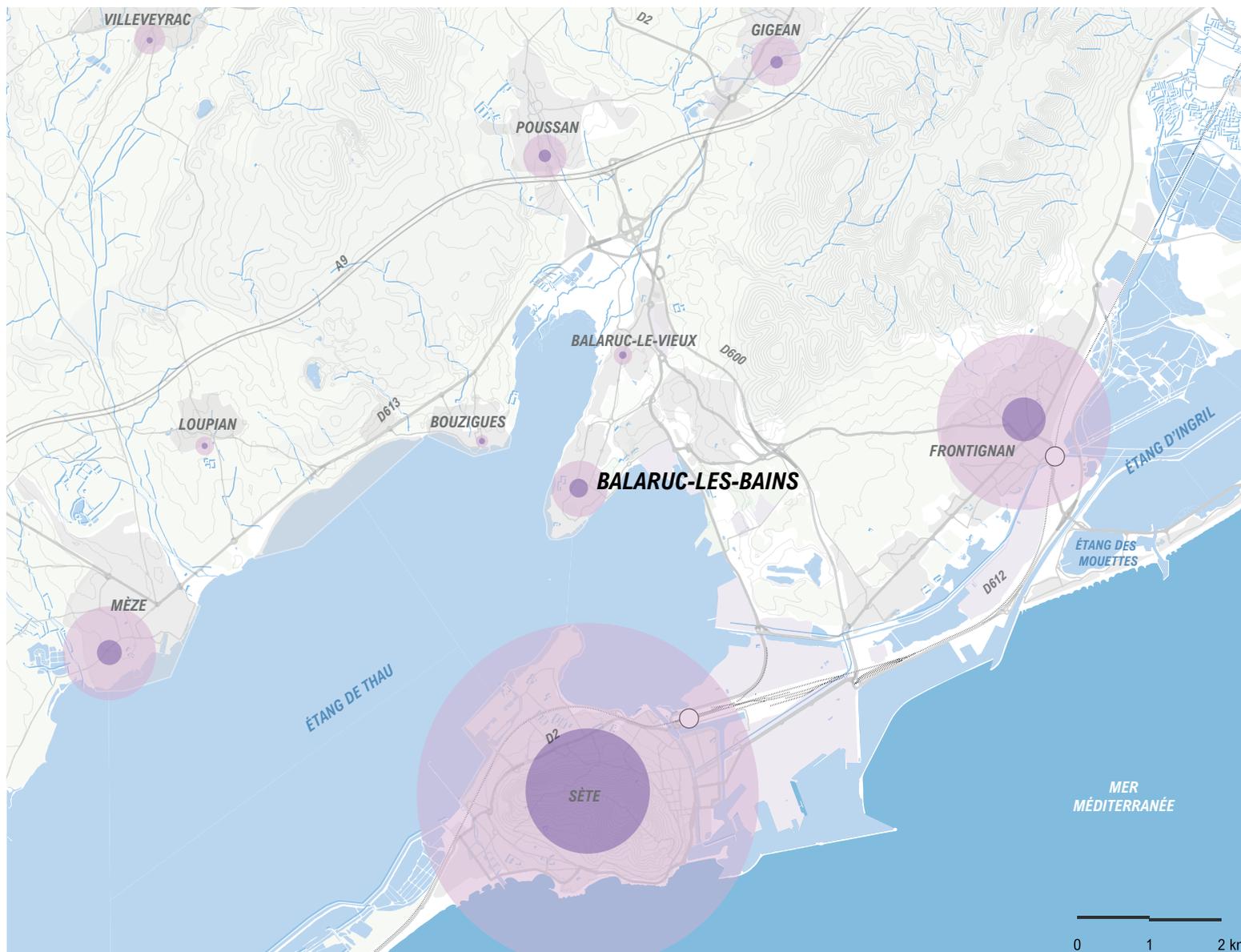
- » Une croissance démographique dans l'arrière pays au profit des villes côtières (opportunité foncière limitée et prix du marché élevé sur le littoral)
- » Accroissement de la population balarucoise de 7,7% entre 2008 et 2018
- » Une croissance démographique qui s'estompe depuis 2018 avec 124 nouveaux habitants.

ENJEUX

- » Un évolution démographique relativement stable
- » Maintien de la population = création de logements nécessaires (point mort)

01 // LA DYNAMIQUE ENGAGÉE SUR LE TERRITOIRE

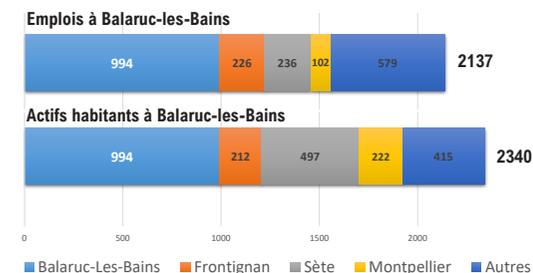
LES EMPLOIS



● Population (Nb d'habitants)
● Emplois

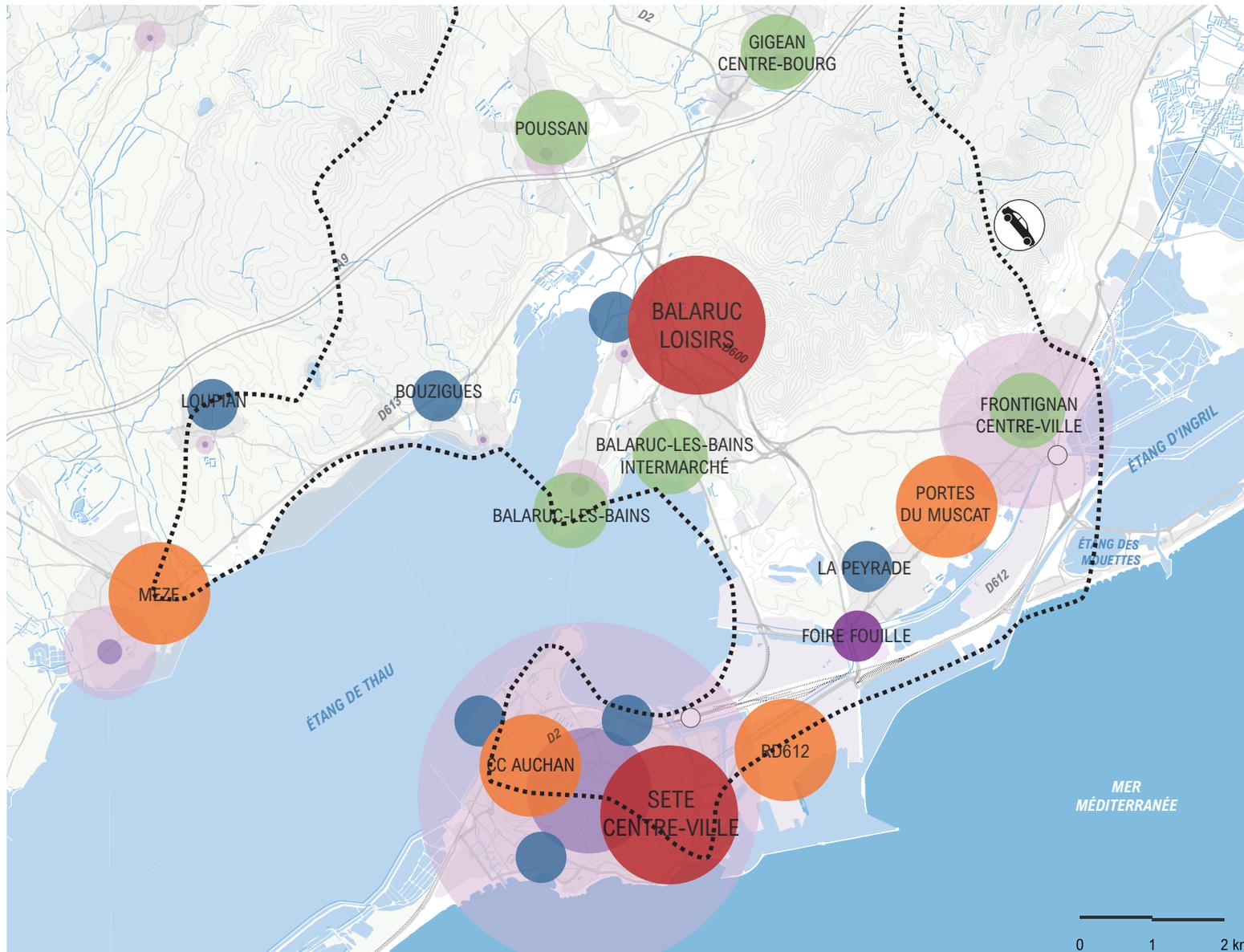
UNE COMMUNE RÉSIDENTIELLE MAIS AUSSI UN PÔLE D'EMPLOI LOCAL

- » Balaruc-Les-Bains totalise 2137 emplois (RP 2018)
- » Ces 10 dernières années la commune a vu sa population augmenter de :
 - / +6,4% pour le nombre d'actifs ayant un emploi (contre +3,4% pour SAM)
 - / +2,8% seulement en nombre d'emplois (contre +7,5% pour SAM)
- » Un pôle d'emploi qui fixe 43% de ses actifs et accueille tous les jours plus de 1100 personnes qui viennent travailler dans la commune
- » Une structure des emplois semblable à celle de l'agglomération, sauf en ce qui concerne la part des employés (+11 points).
- » Les Thermes de Balaruc sont le 1er employeur privé du bassin de Thau (425 salariés en 2019)



01 // LA DYNAMIQUE ENGAGÉE SUR LE TERRITOIRE

LA DYNAMIQUE COMMERCIALE



Source : DAAC 2013 – Document en cours de révision

UNE OFFRE DE GRANDES ET MOYENNES SURFACES CONCENTRÉES À BALARUC LOISIRS, SÈTE ET FRONTIGNAN

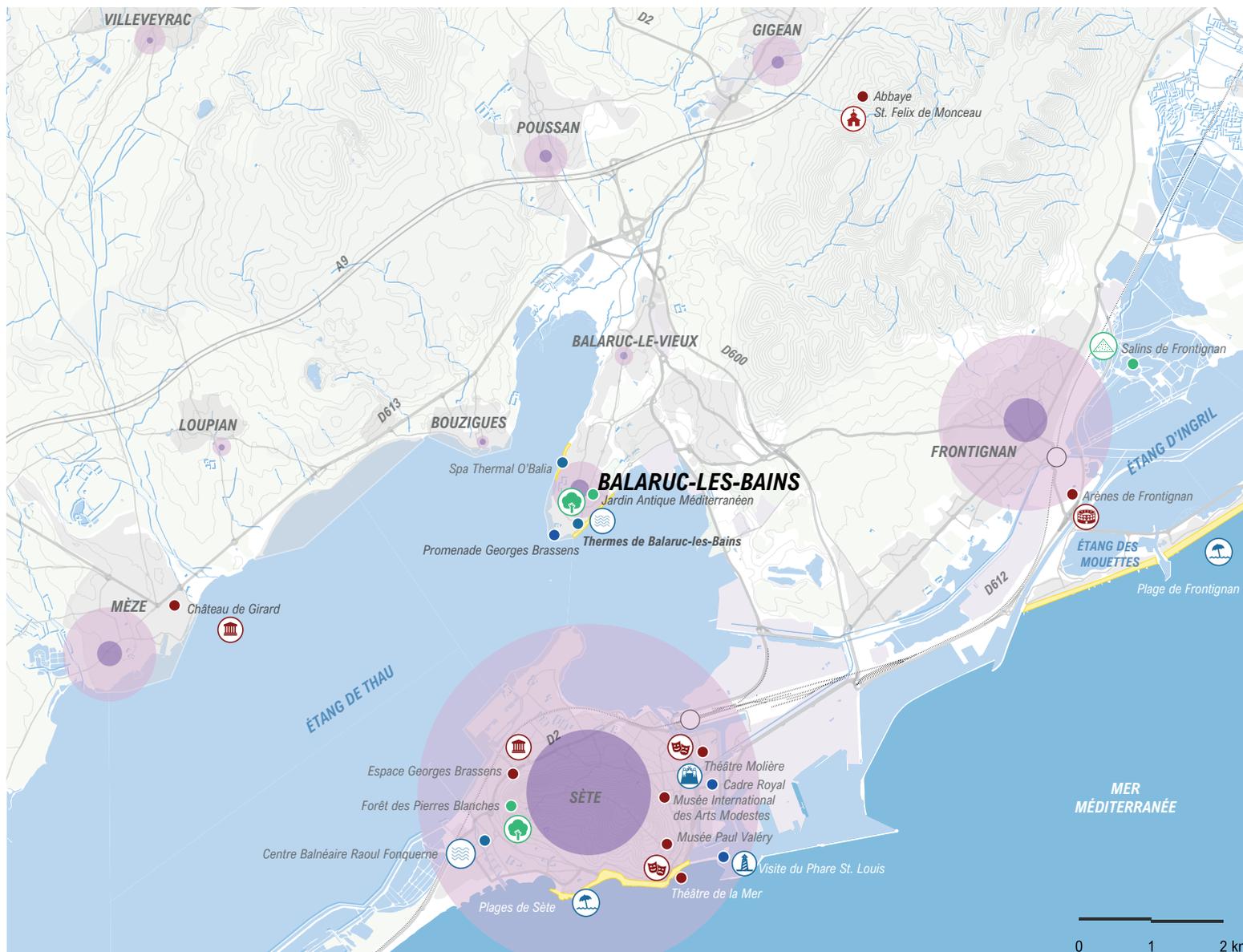
- » Le territoire de Sète Agglopolé Méditerranée compte plus de 110 000 m² de grandes et moyennes surfaces (tous types d'activités confondus) pour 125 325 habitants (densité 878 m² / 1000 habitants)
- » 80% des surfaces de vente des magasins de plus de 300 m² sont concentrés sur les pôles de Balaruc-le-Vieux, Sète et Frontignan
- » En alimentaire, le territoire compte :
 - / 3 hypermarchés (dont Carrefour à Balaruc Loisirs)
 - / 7 supermarchés compris entre 1000 et 2 500 m² (dont l'Intermarché de Balaruc-les-Bains, un Grand frais et un Aldi à Balaruc-le-Vieux)
 - / Une vingtaine de petits supermarchés de moins de 1000 m², dont SPAR à Balaruc-les-Bains et 2

LE CENTRE-VILLE DE BALARUC-LES-BAINS : UN PÔLE COMMERCIAL « RELAIS » À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

- » Le centre-ville de Balaruc-Les-Bains et le pôle commercial « des usines » situé sur la RD 2 sont classés parmi les pôles relais dans l'armature commerciale du territoire
- » Le centre commercial Balaruc-Loisirs constitue une polarité commerciale majeure, la plus proche et la plus attractive par rapport au centre-ville de Balaruc-Les-Bains.

01 // LA DYNAMIQUE ENGAGÉE SUR LE TERRITOIRE

UNE OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS RICHE



UN TERRITOIRE ATTRACTIF

- » Des paysages riches offrant de nombreuses possibilités d'activités sportives ou de loisirs
- » Un littoral propice à la pratique d'activités balnéaires : plages, nautisme, pêche, plaisance
- » Une identité culturelle forte : vestiges antiques, joutes languedociennes, musées, ostréiculture, viticulture
- » Une offre événementielle riche : fête de la Sant-Louis, Fiesta Sète.

BALARUC-LES-BAINS, STATION BALNÉAIRE ET THERMALE

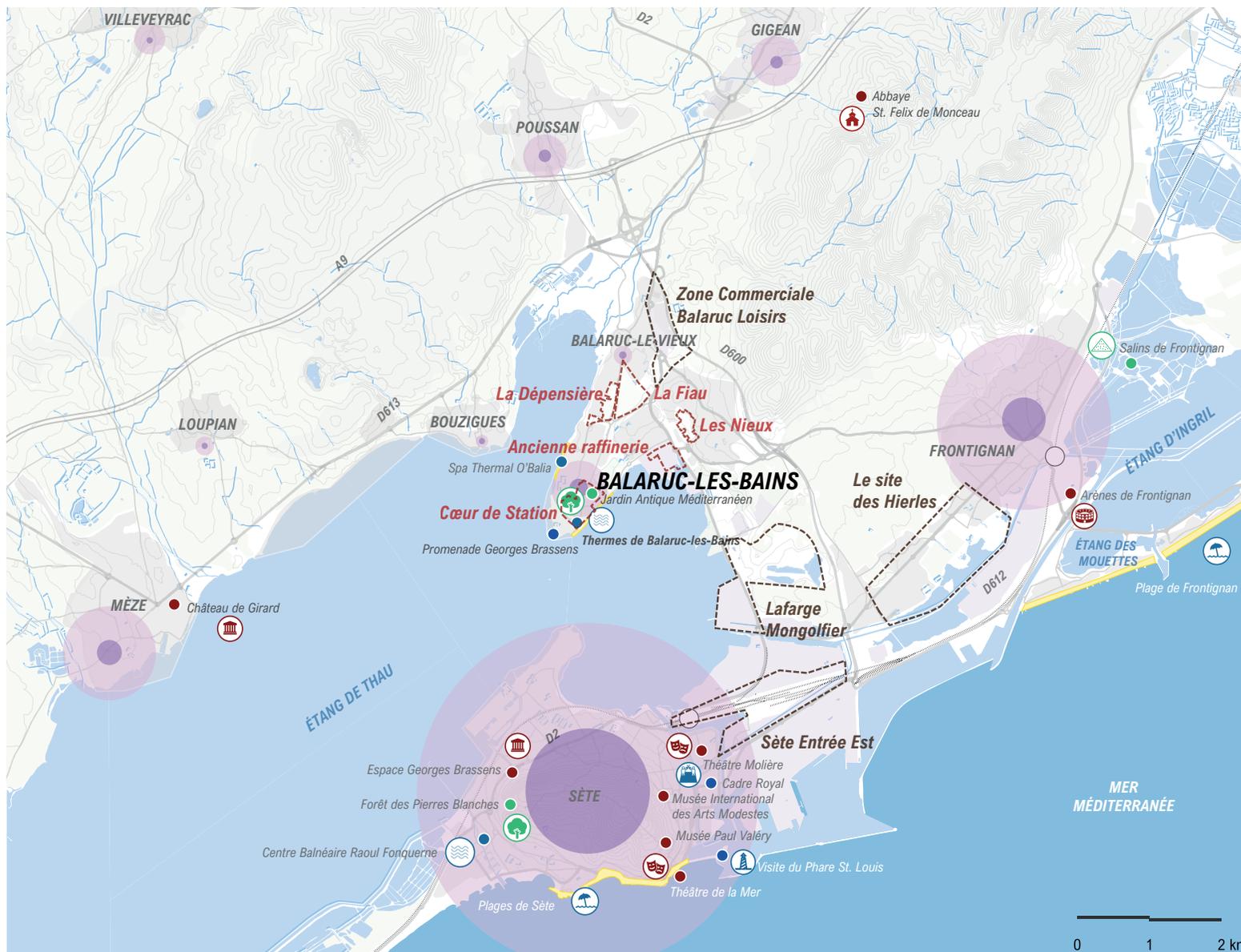
- » 1ère station thermale de France en nombre de curistes
 - / Ouverture du Nouvel Etablissement Thermal en 2015
 - / Environ 50 000 curistes par an
 - / Une thermalisme «populaire»
- » Station balnéaire sur l'Étang de Thau
- » Activités nautiques importantes: base de loisirs et port Suttel

ENJEUX

- » Une offre culturelle et patrimoniale importante sur l'agglomération
- » Une activité touristique quasi permanente sur Balaruc-les-Bains

01 // LA DYNAMIQUE ENGAGÉE SUR LE TERRITOIRE

UN TERRITOIRE EN MUTATION



DES PROJETS D'ENVERGURE DANS L'AGGLOMÉRATION

- » Entrée Est de Sète
- » Les Hierles à Frontignan
- » Site Lafarge / Montgolfier sur Frontignan
- » PEM de Sète et de Frontignan + BHNS
- » Extension raisonnée de Balaruc Loisirs

BALARUC, UNE VILLE ACTIVE

- » Le secteur des Nieux : programmation urbaine
- » Le cœur de station : programmation urbaine
- » L'ancienne raffinerie : équipement multimodal
- » La Fiau : équipements sportifs

UNE SECTEUR D'INTENSITÉ URBAINE

- » Le triangle Sète-Balaruc-Frontignan

02

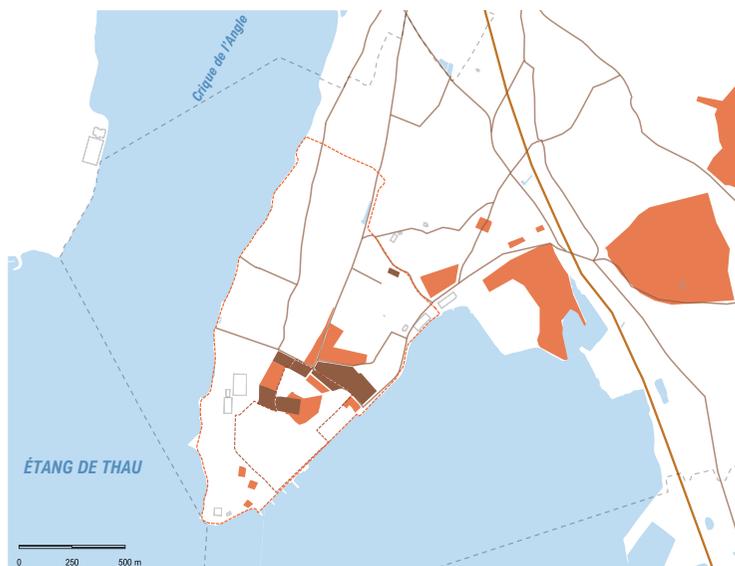
// LA PRESQU'ÎLE

02 // LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

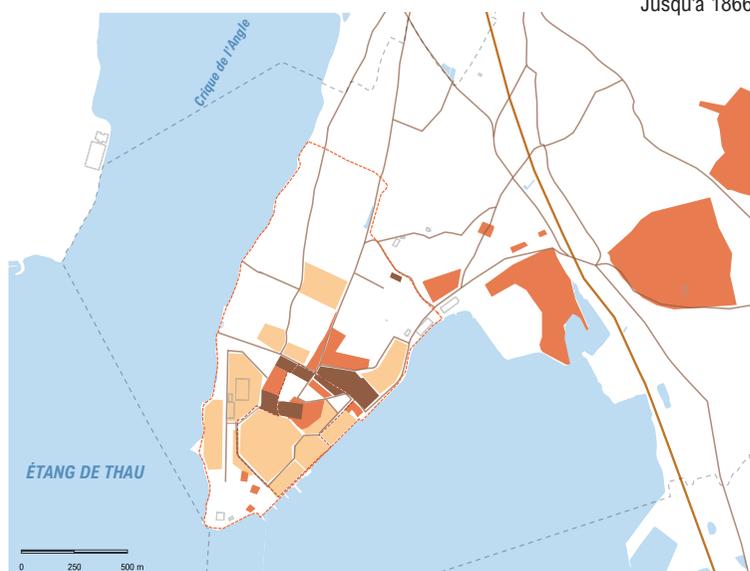
UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR UNE FORTE PÉRIURBANISATION



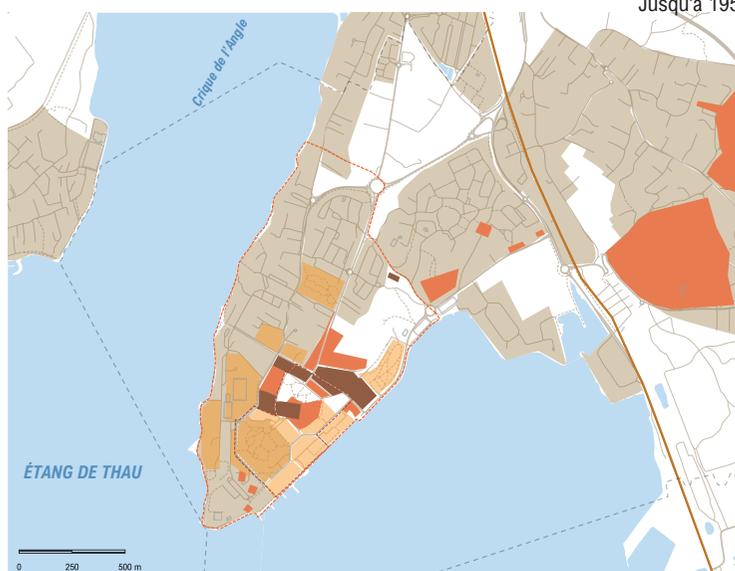
Jusqu'à 1866



Jusqu'à 1950



Jusqu'à 1975



Actuellement

..... Périimètre de réflexion ■ Zone urbaine en 1866 (Carte de l'état major) ■ Urbanisation 1950 - 1975 (Photographie aérienne)
..... Périimètre opérationnel ■ Urbanisation 1866 - 1950 (Photographie aérienne) ■ Urbanisation 1975 - actuellement (Photographie aérienne)

UNE URBANISATION PROGRESSIVE

- » Des vestiges gallo-romains qui témoignent d'une présence humaine dès l'Antiquité
- » A l'origine, un petit village de pêcheurs construit au cœur de la presqu'île
- » Un urbanisation du cœur de station à partir des années 1970 et l'avènement du tourisme de masse

UNE PÉRIURBANISATION RÉCENTE

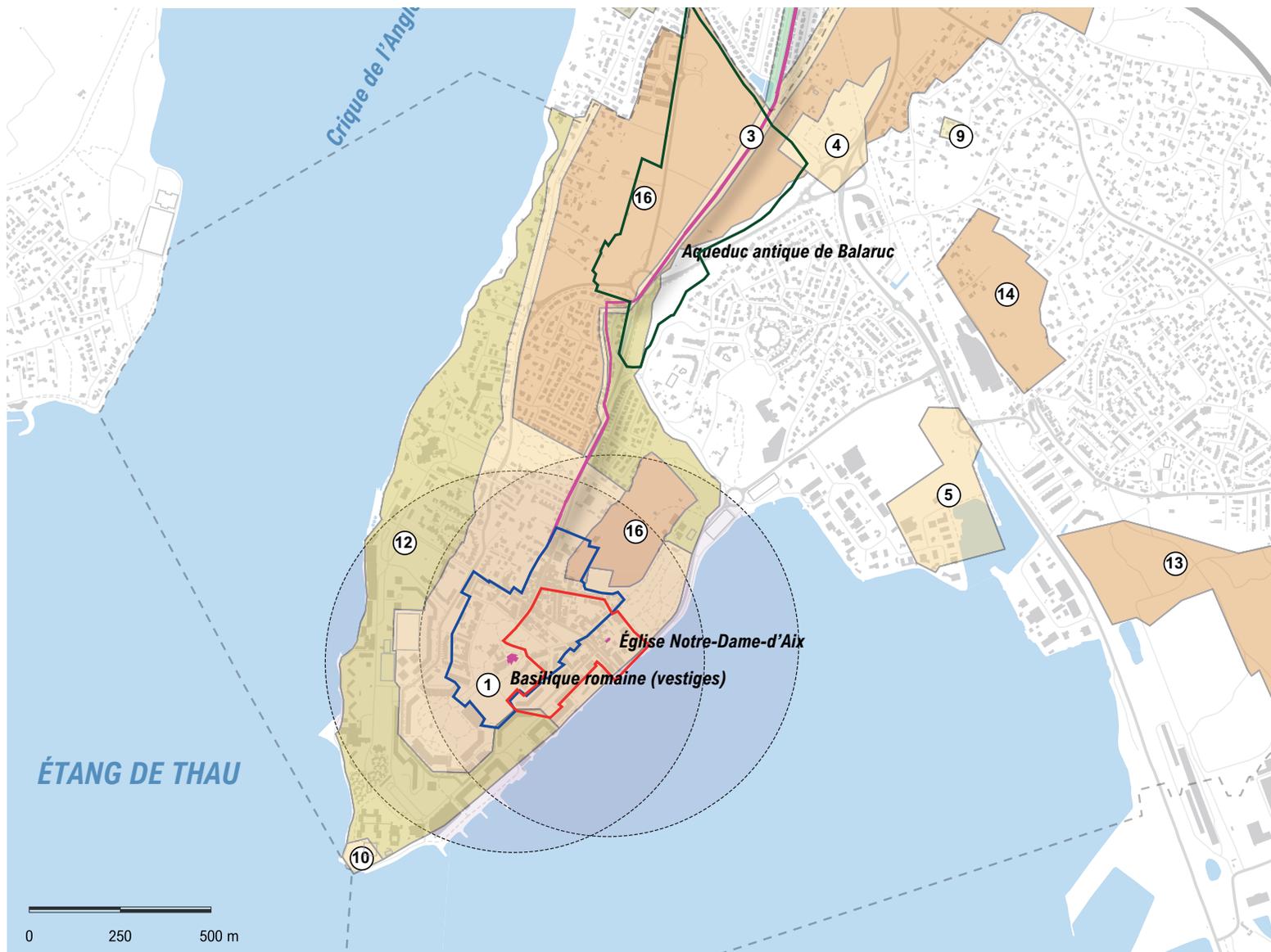
- » Un phénomène de périurbanisation à partir des années 1980 sur les terres agricoles
- » Un centre de gravité de l'aire urbaine qui dérive vers l'est et s'éloigne du cœur de station
- » Une presqu'île de plus en plus isolée
- » Une desserte locale discontinue et sinueuse

ENJEUX

- » Une attractivité du cœur de station à renforcer
- » Une amélioration des liaisons avec les quartiers périphériques

02 // LE PATRIMOINE

UN TERRITOIRE CHARGÉ D'HISTOIRE



- Périètre de protection modifié autour de la Basilique Gallo-romaine (PDA)
- Périètre de protection modifié autour de la Chapelle Notre Dame des Eaux (PDA)
- Périètre de protection modifié autour de l'Aqueduc antique (PDA)

ZPPA (Zone de présomption de prescriptions archéologiques)

- Zone de saisine sans seuil
- Zone de saisine avec seuil de 5000m²
- Zone de saisine avec seuil de 1000m²

■ Monuments historiques

○ Protection de 500m aux abords des monuments historiques

UNE RICHESSE PATRIMONIALE À PROTÉGER

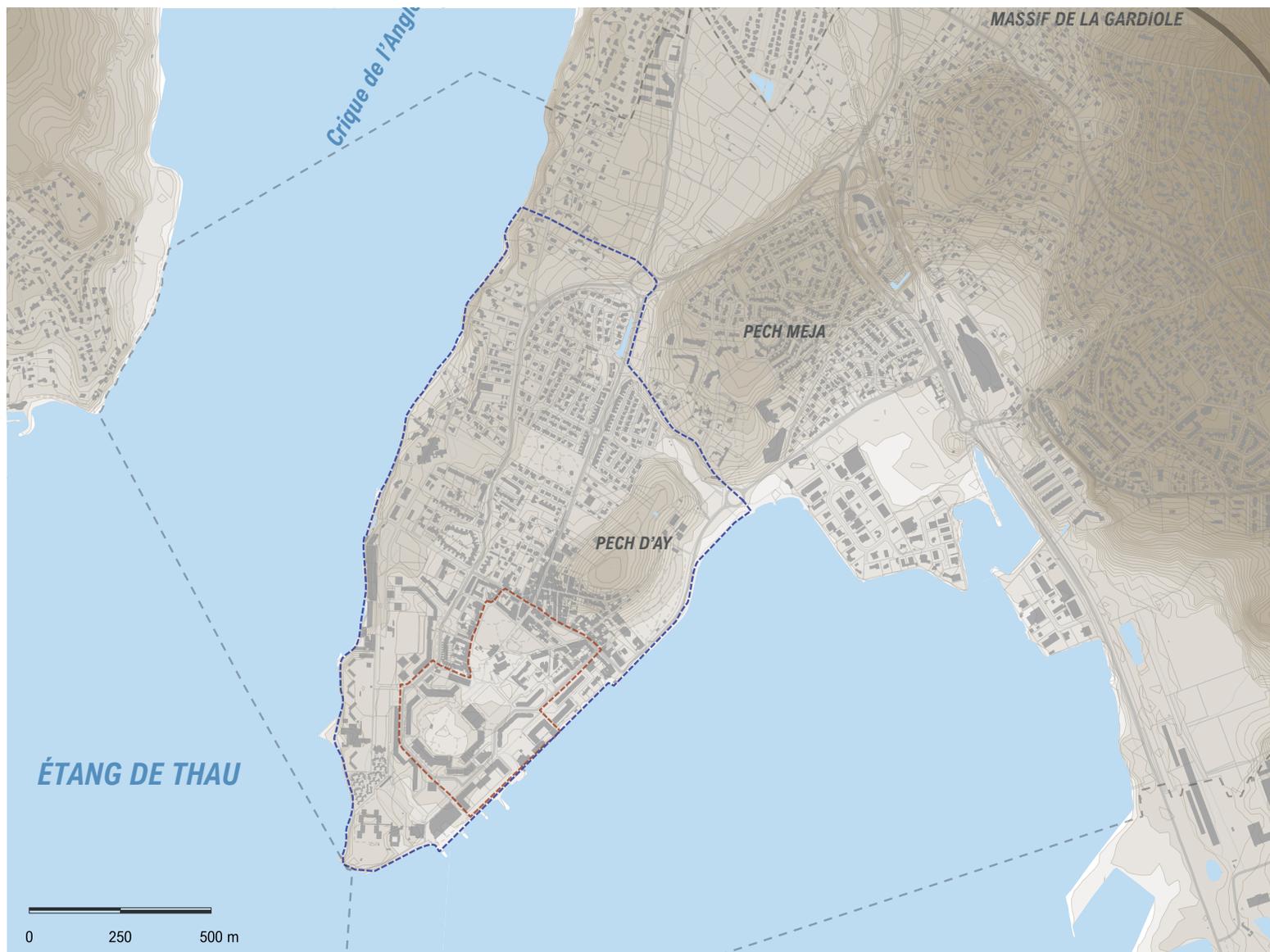
- » 3 monuments historiques témoins de la richesse patrimoniale de Balaruc-les-Bains :
 - / Aqueduc antique (vestiges enfouis)
 - / Ancienne église Notre-Dame d'Aix (XI^e siècle)
 - / Basilique gallo-romaine (vestiges)
- » Plusieurs périmètres de protections superposé en cœur de station pour préserver le patrimoine de la commune :
 - / Périmètres des sites classés : église Notre Dame des Eaux, vestiges de la basilique Gallo-Romaine et aqueduc d'Issanka
 - / Périmètres délimités des abords (PDA) : vestiges de la basilique Gallo-Romaine, aqueduc d'Issanka, église Notre-Dame-des-Eaux
 - / Zone de saisine sans seuil sur la quasi-totalité du cœur de station

ENJEUX

- » Un patrimoine historique riche, source d'attractivité pour le cœur de station (Pavillon Sevigné, Hôtel Montgolfier, Parc Sevigné)
- » Mise en valeur des ruines de la basilique gallo-romaine.

02 // LA TOPOGRAPHIE

UNE PRESQU'ÎLE TOURNÉE VERS L'ÉTANG DE THAU



UN RELIEF EN PENTE DOUCE DANS LE CŒUR DE STATION

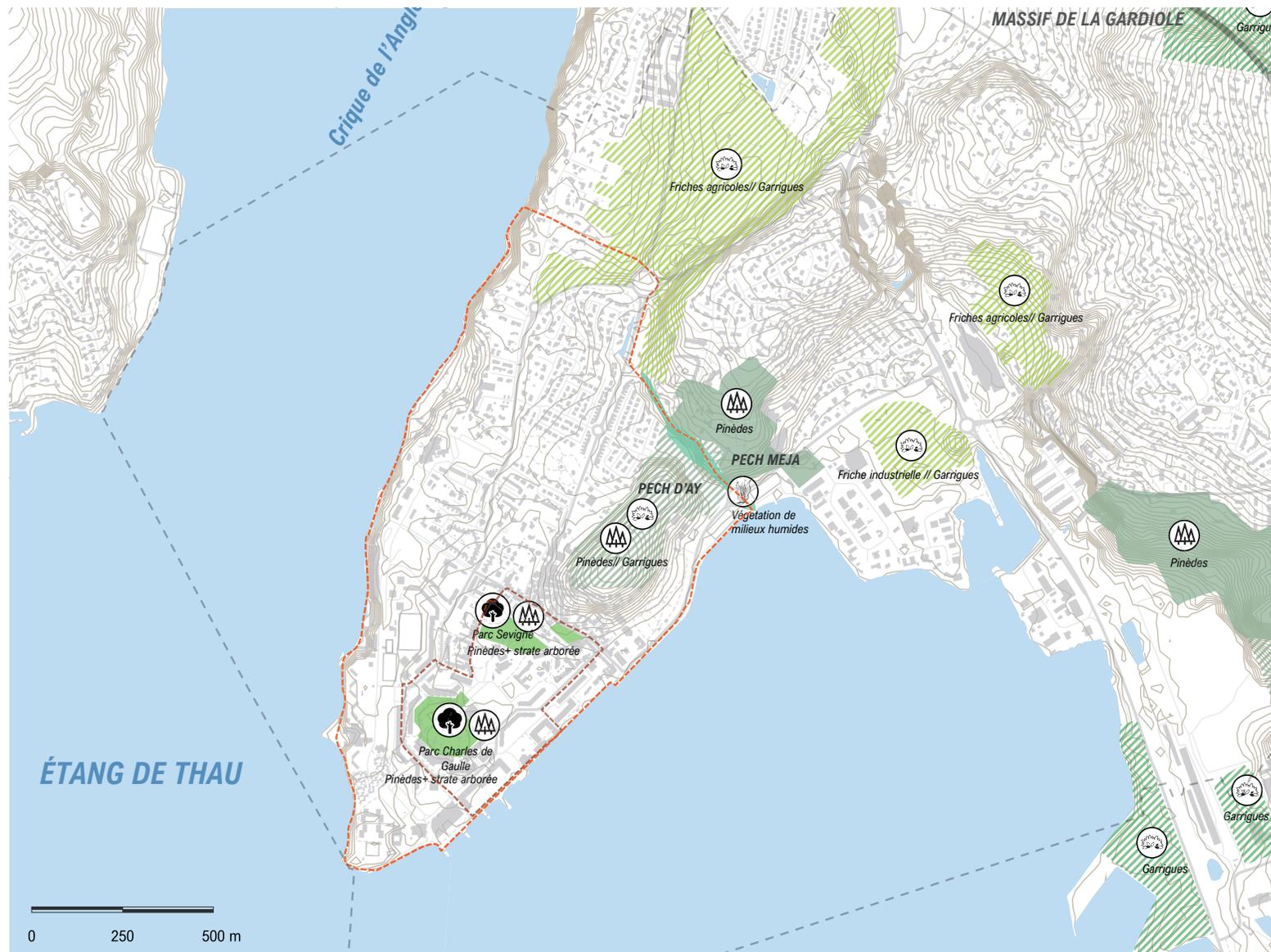
- » Une topographie qui décline lentement du massif de la Gardiole jusqu'à l'étang
- » Un point bas situé à l'extrémité de la presqu'île
- » Un effet «entonnoir» du cœur de station, créé par Pech d'Ay et le Pech Méjà
- » Un passage étroit entre les Pechs et l'étang

ENJEUX

- » Un cœur de station favorable aux mobilités douces
- » Un espace à optimiser en bordure d'étang : lien fort RD2 - cœur de station

02 // LE PATRIMOINE VÉGÉTAL

UNE VÉGÉTATION MAÎTRISÉE ET CONTENUE EN CŒUR DE STATION



DEUX PARCS CALQUÉS LA VÉGÉTATION MÉDITERRANÉENNE

- » Le parc Charles de Gaulle est un amphithéâtre de verdure dont les talus périphériques sont plantés majoritairement de Pins maritimes et son centre est occupé par une scène. L'ensemble est très minéral.
- » Le parc Sévigné est plus densément planté, essentiellement des arbres (Pins, Platanes et Palmiers). La diversité végétale y est plus prononcée.

DES ESPACES NATURELS EN PROCHE PÉRIPHÉRIE DU CENTRE HISTORIQUE

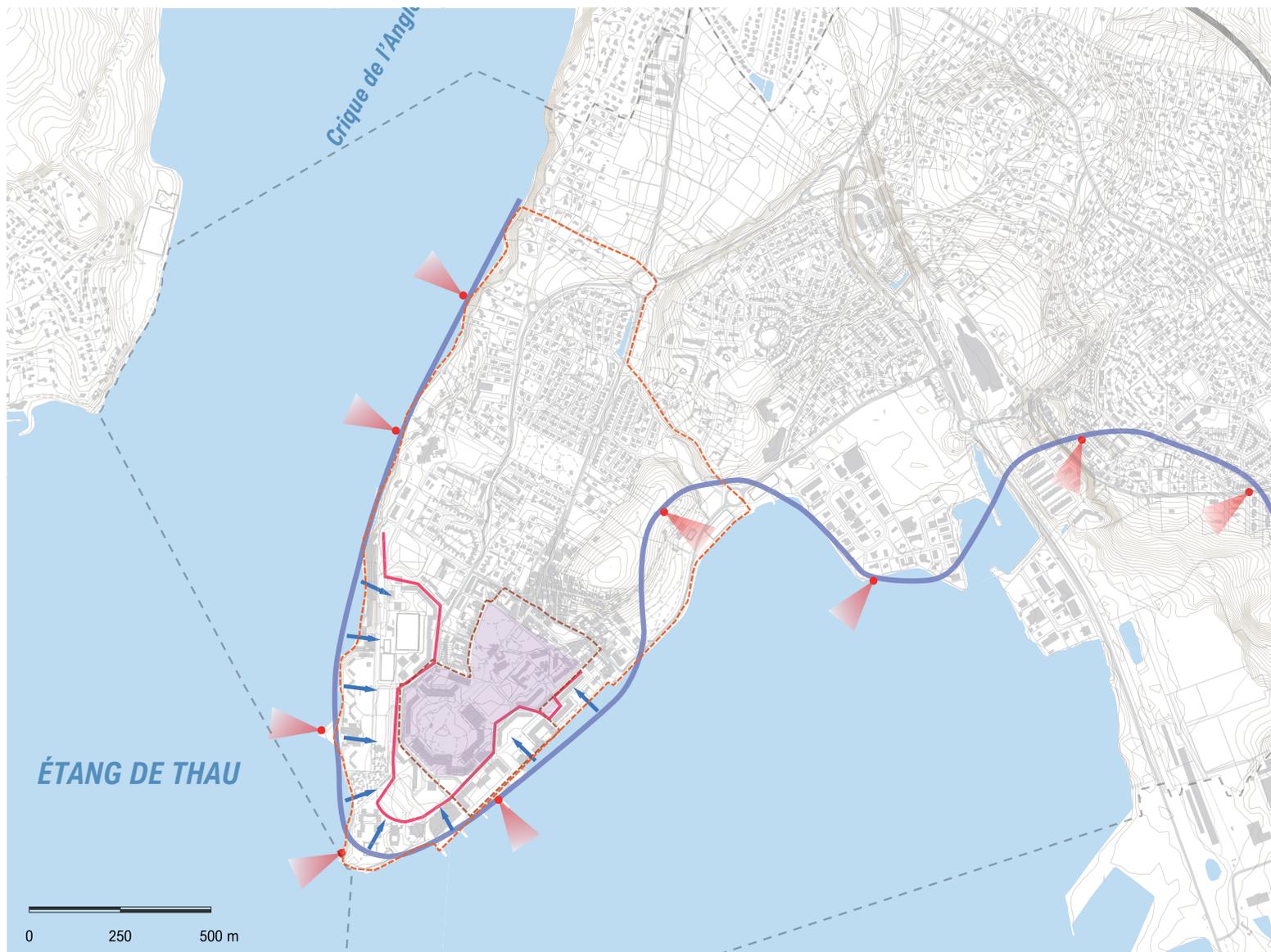
- » Le parc botanique 'accroché' au Pech d'Ay représente la réserve de biodiversité la plus proche du cœur de station
- » Un ru, en contrebas de la rue des Cystes semble accueillir des essences végétales de milieux humides,
- » Au Nord, le reliquat de l'ancienne plaine agricole séparant Balaruc le Vieux constitue une entité majeure, véritable vecteur de qualité paysagère et de biodiversité

ENJEUX

- » Diversifier la palette végétale en cœur de station et l'ouvrir à une biodiversité indigène
- » Réduire la présence du minéral dans les parcs et les espaces plantés au profit du végétal
- » Composer une véritable trame végétale mettant en réseau les espaces plantés du cœur de station avec les entités naturelles de la périphérie

02 // LE RAPPORT À L'ÉTANG

UN CŒUR DE STATION ISOLÉ DE L'ÉTANG



..... Périmètre de réflexion — Ligne de connexion visuelle sur l'étang — Front bâti
..... Périmètre opérationnel ▲ Vues sur l'étang

UNE PERCEPTION DE L'EAU LIMITÉE

- » Absence de réelle ouverture vers l'étang dans le centre-ville et le cœur de station
- » Des reliefs permettant d'ouvrir des vues sur l'eau

UN CŒUR DE STATION REPLIÉ SUR LUI MÊME

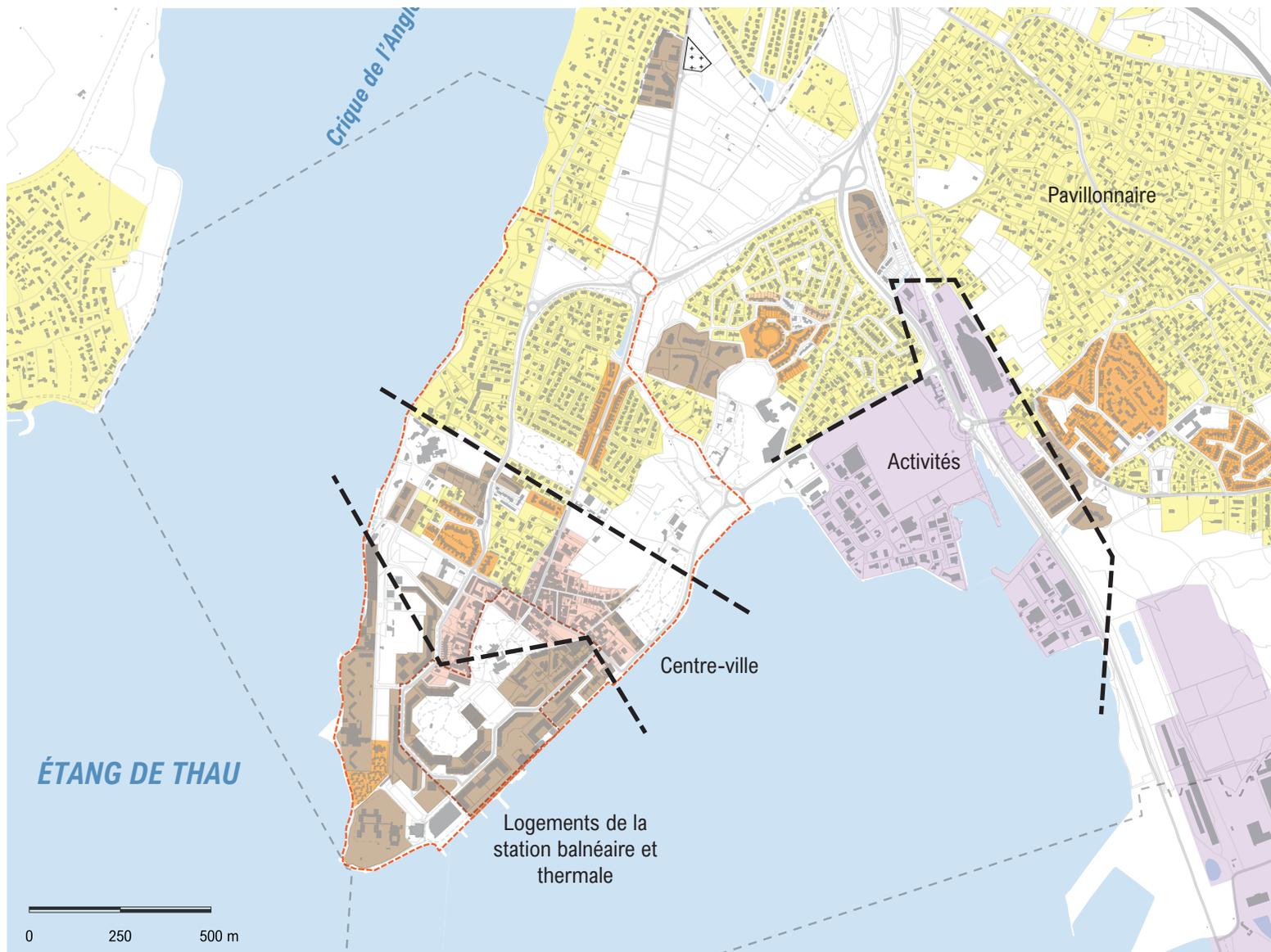
- » Des coupures visuelles générées par les fronts bâtis continus
- » Des continuités visuelles et fonctionnelles imperceptibles

ENJEUX

- » Un renforcement des liens entre l'étang et la ville
- » Des aménagements incitatifs pour pénétrer dans la ville depuis les bords de l'étang :
 - / Continuités paysagères
 - / Animations éphémères voire pérennes en pied d'immeubles
 - / Lisibilité des parcours piétons

02 // LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS

UNE SÉPARATION DISTINCTE DES ENSEMBLES BÂTIS



- Périètre de réflexion
- Périètre opérationnel
- Tissu historique
- Collectif
- Semi-collectif
- Pavillonnaire
- Zone d'activité
- Rupture dans la morphologie urbaine

3 ENTITÉS URBAINES

- » Un centre historique au centre de la presqu'île
- » Un tissu majoritairement pavillonnaire en périphérie
- » Une station balnéaire et thermale composée de logements collectifs concentrés au sud

DES ACTIVITÉS CONCENTRÉES SUR LES LINÉAIRES DE TRANSIT

- » Des activités industrielles et commerciales localisées le long de la RD2

UN CŒUR DE STATION ISOLÉ

- » Une transition bâtie brutale entre le centre ancien et les logements collectifs du cœur de station
- » Un pôle d'équipements faisant office de transition entre le cœur de station et le centre ancien (écoles, office de tourisme, future médiathèque, théâtre de verdure)
- » Un cœur de station qui se démarque par un tissu bâti collectif et relativement uniforme

ENJEUX

- » Une rupture entre la trame bâtie du centre-ville et celle du cœur de station
- » Trouver une cohérence avec la morphologie urbaine du cœur de station
- » Créer des liens urbains et fonctionnels entre les quartiers

02 // LA MOBILITÉ

L'ACCESSIBILITÉ DE LA PRESQU'ÎLE



UNE ACCESSIBILITÉ SATISFAISANTE

- » Une accessibilité satisfaisante à la presqu'île depuis la D2 (route de Sète), assurée par trois axes départementaux :
 - / la route de Montpellier (D129) depuis/ vers Balaruc le Vieux
 - / la pénétrante de Sète (D2e11) raccordée à un échangeur complet sur la D2,
 - / l'avenue de la Gare (D129) en limite Sud.
- » et prolongés par trois voiries à double sens :
 - / l'avenue des Hespérides à l'ouest
 - / l'avenue de Montpellier, dont le débouché dans le cœur de station/ville est à sens unique ENTRANT,
 - / l'avenue de la Gare (D129) à double sens de circulation.



02 // LA MOBILITÉ

LE RÉSEAU CYCLABLE



- Voies réservées aux modes doux
- Voies partagées avec les autres véhicules

Source : Carte du réseau cyclable - Sète Agglopolie Méditerranée

LES DÉPLACEMENTS CYCLABLES

- » Un territoire doté d'itinéraires dédiés aux piétons et aux cyclistes (usages mixtes) et d'aménagements partagés avec le mode automobile sur les principaux axes de desserte de la presqu'île :
 - / route de Montpellier,
 - / avenue des Hespérides, av de la gare,
 - / itinéraires Bonnacaze – Pasteur – Thermes Athéna – Port – Cadole « ceinturant » le cœur de station
- » Un territoire à l'échelle des déplacements cyclables :
 - / Des trajets internes de 5 mn maxi autour du cœur de station,
 - / Des parcours inférieurs à 10 mn, pour accéder aux autres quartiers de Balaruc les Bains
 - / Des parcours attractifs en terme de temps de parcours pour rejoindre les pôles d'attraction de la commune : école, commerces, thermes,
 - / Des échanges avec la commune de Balaruc le Vieux suivant un trajet de 10 à 15 min, adaptés à des usages quotidiens,
 - / Frontignan et Sète : des pôles urbains à 20/30 mn à vélo, un mode « Vélo » pour des déplacements majoritairement de loisirs mais des temps de parcours plus attractifs avec le développement des Vélos à Assistance Electrique

02 // LE COMMERCE

L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE ET LES POLARITÉS COMMERCIALES DE LA COMMUNE



Zone accessible à 10min en voiture :
une population d'environ 13000 individus



Zone accessible à 10min à pied :
près de 2300 habitants



La zone de chalandise

L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE

- » L'isochrone à 10 min en voiture couvre les territoires de Balaruc-les-Bains et de Balaruc-le-Vieux, le sud de Poussan, les quartiers de La Peyrade (Frontignan) et des Eaux Blanches à Sète
- » 2 300 habitants résident à l'année à moins de 10 min à pied du centre de Balaruc-les-Bains (+ les curistes, + les touristes en saison)
- » La fréquentation « instantanée » de la station (tous types de publics confondus) peut dépasser 15000 personnes en été

POLARITÉS COMMERCIALES ET ZONE DE CHALANDISE

- » La zone de chalandise compte 9 498 habitants sur les communes de Balaruc-les-Bains et Balaruc-le-Vieux
- » Elle se décompose en 3 secteurs :
 - / Secteur 1 : quartier iris « village thermal » (3 058 habitants)
 - / Secteur 2 : le quartier des Usines (3 809 habitants)
 - / Secteur 3 : Balaruc-le-Vieux (2 631 habitants), en particulier les quartiers desservis par l'avenue des Bains
- » Elle comprend 3 polarités commerciales attractives et une polarité de quartier :
 - / le pôle majeur de Balaruc Loisirs,
 - / la polarité « Les usines » sur la route de Sète
 - / le centre-ville de Balaruc-les-Bains
 - / Une centralité de quartier (rue du Serpentin) dans le quartier des usines

02 // L'HABITAT

TENDANCE ACTUELLE ET PRÉCONISATIONS



LA TENDANCE ACTUELLE

- » En 2018, le nombre de logements à Balaruc était de 7 433 avec plus de 4050 logements en résidence secondaire ou logements occasionnels, soit 55% du nombre de logements total. La vacance est de son côté quasi-nulle.
- » La part d'appartements représente 68% du parc total contre 31.5% de maisons.
- » Les logements en résidence principale sont pour 32% de type 4 pièces et 31% de 5 pièces. Il s'agit à grande majorité de maisons individuelles occupées par des propriétaires occupants (65%).
- » A l'inverse, les logements en résidence secondaire ou occasionnelle sont tournés vers la demande de séjours courts, notamment celle des curistes et sont donc composés principalement de studios et de T2. Ces logements sont pour beaucoup vétustes et ne répondent plus à la demande de qualité et de confort des curistes.
- » Les prix de vente des logements neufs en accession à la propriété sont situés entre 4500€ pour les plus éloignés du centre et 5000€ en centre station avec un très bon rythme de commercialisation.
- » La pénurie d'offre de logements libres dans la région, notamment à Sète et à Montpellier, entraîne une augmentation rapide des prix de vente. Avec cette inflation des prix, les personnes qui travaillent à Balaruc-les-Bains peuvent de moins en moins se loger à Balaruc. Les classes moyennes peinent donc à se loger.



PRÉCONISATIONS

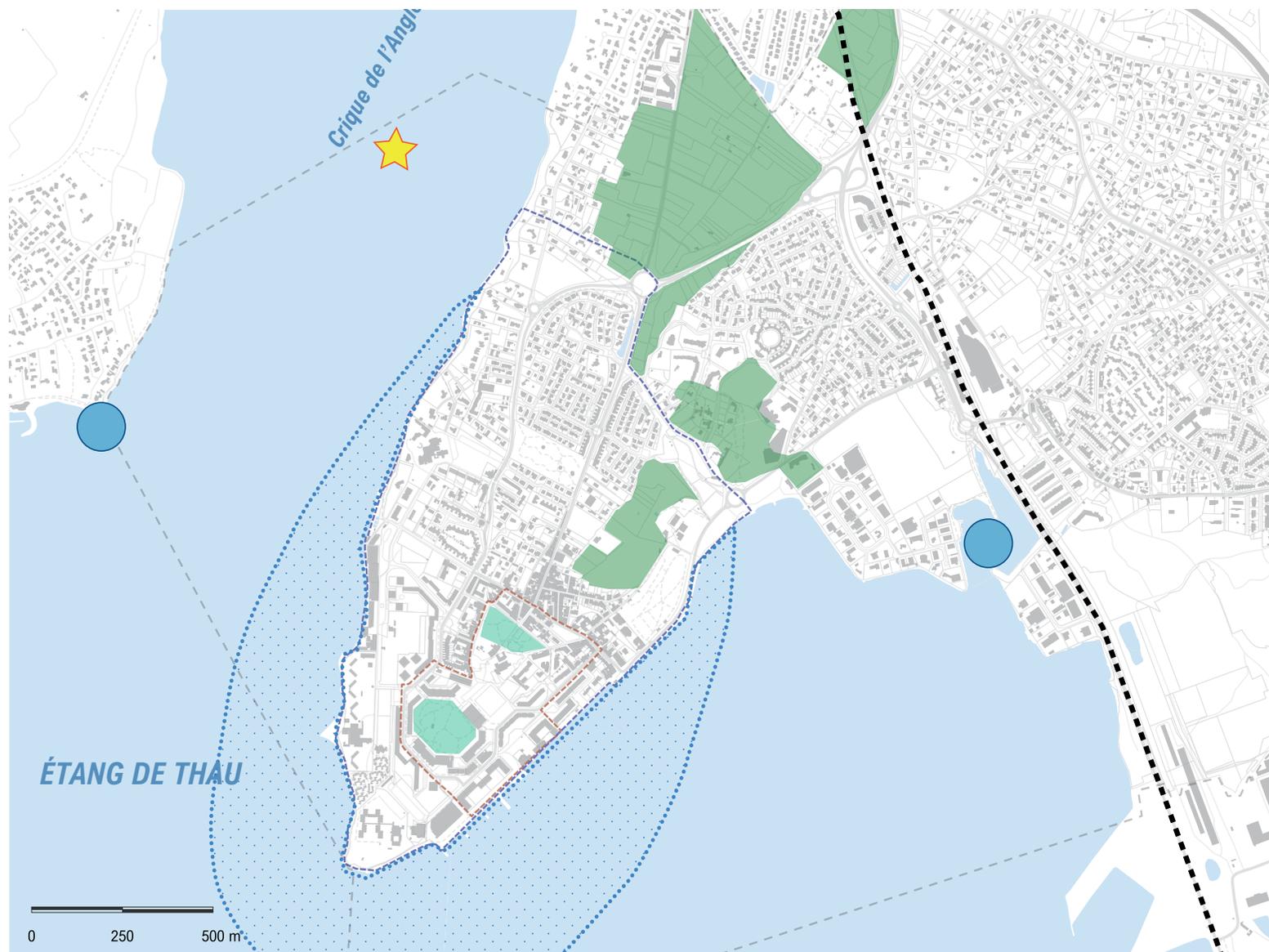
- » Etant donné les besoins de logements pour les classes moyennes et étant donné l'objectif d'un bilan d'opération équilibré, il nous semble pertinent de réinterroger le programme
- » Nous préconisons :
 - / de revoir à la hausse le nombre de logements prévus (40 logements), selon les études qui seront réalisées en phase 2, en tenant compte des contraintes hydrauliques et des objectifs d'intégration urbaine et paysagère souhaités
 - / de proposer un programme mixte avec 30 à 40% en BRS qui rentre dans le quota social afin d'aider les classes moyennes à accéder à la propriété et 60% à 70% en accession libre
 - / d'aller chercher une grande qualité des logements avec des typologies situées entre le T2 et T4 mais avec une grande majorité de T3 qui manquent sur le marché de Balaruc
 - / de travailler les mobilités douces sur l'ensemble du centre-ville et de déporter dans des parkings silo (moins consommateurs d'espaces) les stationnements
 - / d'éviter la réalisation de logements destinés aux investisseurs ou aux curistes

Le Bail Réel Solidaire : qu'est-ce que c'est ?

C'est une nouvelle formule d'accession à la propriété. Il permet aux ménages (sous plafond de ressources) de devenir propriétaire et de trouver un logement dans des quartiers où l'achat du terrain est plus coûteux en dissociant le foncier (acquit par un Organisme de Foncier Solidaire) du bâti (acquit par le preneur, propriétaire du logement). En clair, un ménage devient propriétaire de sa maison ou de son appartement, mais reste locataire de son terrain. Le BRS propose ainsi des logements à un prix bien moindre que le prix du marché.

02 // LA DYNAMIQUE ENGAGÉE

ENJEUX DU SCOT



LE PATRIMOINE À PRÉSERVER

- » Les massifs de la presqu'île (Pech d'Ay et Pech Méjà) sont identifiés comme des espaces naturels structurants
- » Les parcs du cœur de station sont identifiés comme des espaces naturels de la trame non protégés
- » La presqu'île est identifiée comme zone de vulnérabilité très forte pour les ressources en eau souterraine en raison de l'affleurement de la nappe souterraine et du front de remontée des eaux thermales

LES RISQUES ET MENACES

- » Les eaux lagunaires présentent une qualité satisfaisante mais fragile.

LES POTENTIALITÉS DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION

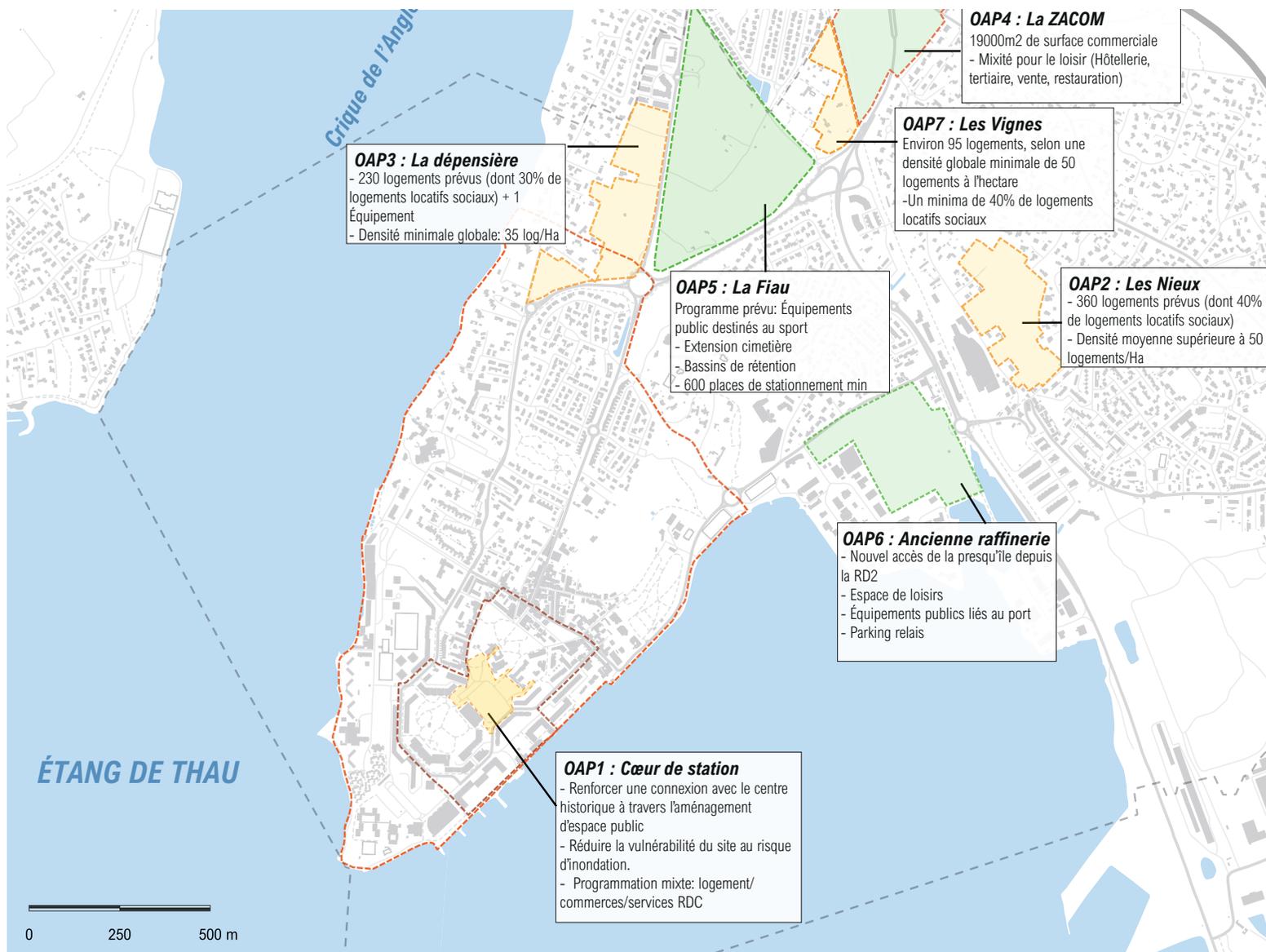
- » Le port de Suttel est identifié comme espace à valoriser afin de favoriser son fonctionnement.

ENJEUX

- » Raccrocher les parcs du cœur de station à une trame verte consolidée à l'échelle de la presqu'île.
- » Être vigilant quant à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

02 // LA DYNAMIQUE ENGAGÉE

LES OAP DU PLU



- Périmètre de réflexion
- Périmètre opérationnel
- Projets à vocation urbaine
- Projets à vocation de loisirs et d'équipements

LA DYNAMIQUE DE PROJETS

- » Les projets urbains
 - / Les Nieux : 300 logements
 - / La Dépensière : 200 logements
 - / Les Vignes : 50 logements
 - / Le cœur de station : 40 / 60 logements
- » Capacité de logements supplémentaires estimée à 600 logements environ
- » Les projets d'équipements
 - / La Fiau
 - / l'ancienne raffinerie : P+R
 - / La ZACOM

ENJEUX

- » Des projets émergents sur l'ensemble de la ville
- » Un renforcement de l'influence de la Presqu'île

02 // SYNTHÈSE

LES ENJEUX DU CŒUR DE STATION À L'ÉCHELLE DE LA PRESQU'ÎLE



LE CŒUR DE STATION : UN SITE STRATÉGIQUE POUR LA PRESQU'ÎLE

- » Une localisation au centre de la presqu'île
- » Un point d'articulation entre le centre-ville et l'étang
- » Une position à l'interface entre deux tissus urbains : le centre ville et les immeubles collectifs

LE RENFORCEMENT DES ACCÈS

- » Des accès facilités depuis la RD2 avec le projet de parking sur le site de l'ancienne raffinerie
- » Des liaisons douces continues et confortables depuis le parking périphérique
- » Une clarification et optimisation du stationnement en cœur de station : parc en ouvrage réversible, réduction du stationnement au sol, parking paysager...

UN FORT ENJEU VÉGÉTAL

- » Une trame végétale à consolider depuis les puechs jusqu'aux parcs du cœur de station
- » Un rôle de lien à jouer entre les deux parcs urbains de la presqu'île

L'OUVERTURE SUR L'ÉTANG

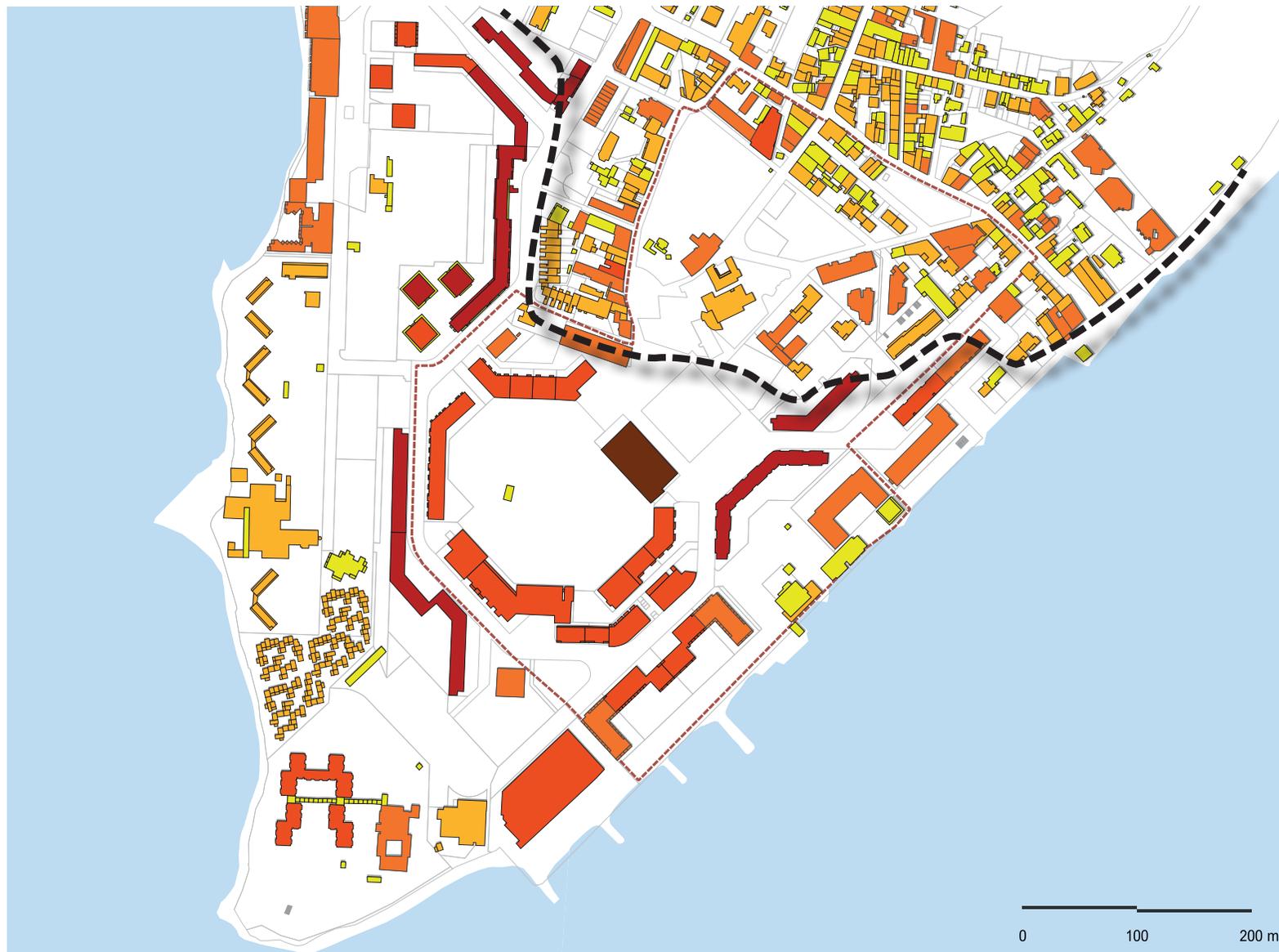
- » Ouvrir le cœur de station sur l'étang en travaillant les connexions Nord/Sud
- » Tirer parti de l'attractivité touristique des bords de l'étang
- » Créer un appel depuis l'étang par le développement d'une continuité végétale

03

// LE CŒUR DE STATION

03 // LA MORPHOLOGIE URBAINE

HAUTEUR DU BÂTI



LA DUALITÉ DES FORMES URBAINES

- » Une trame urbaine resserrée sur la partie centre-ville :
 - / Une hauteur qui n'excède pas 3 étages
 - / Des espaces publics contraints : gabarits de voie étroites, placette...
- » Une maillage plus lâche sur la partie station :
 - / Des immeubles de moyenne hauteur
 - / Une densité bâtie plus faible qu'en centre-ville
 - / De grands espaces publics ouverts

ENJEUX

- » Atténuer l'effet de rupture entre le centre-ville et le cœur de station
- » Assurer une transition urbaine progressive

03 // LA MORPHOLOGIE URBAINE

TYOLOGIE DE L'HABITAT



UNE LECTURE URBAINE CONTRASTÉE

- » Un centre-ville au bâti traditionnel sur la partie nord
- » Des longues barres de collectifs sur la partie sud, implantées suivant une organisation centripète
- » Une organisation du bâti qui offre peut d'ouvertures sur l'étang
- » Un pôle d'équipements et commerces comme espace de transition

ENJEUX

- » Atténuer l'effet de rupture entre le centre-ville et le cœur de station.
- » Assurer une transition urbaine progressive entre les quartiers
- » Créer des liens urbains entre l'étang, les nouveaux thermes et le cœur de station

03 PATRIMOINE CULTUREL

LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES



----- Périmètre opérationnel

— Périmètre de protection autour de la Basilique Gallo-romaine (PDA)

★ Vestiges de la basilique gallo-romaine

⛪ Église

----- Périmètre opérationnel

— Périmètre de protection autour de la Chapelle Notre Dame des Eaux (PDA)

⊕ Patrimoine remarquable

⊕ Arbres remarquables (source : ville de Balaruc-les-Bains)

LE PATRIMOINE BÂTI

- » Un patrimoine concentré autour du Parc Montgolfier :
 - / Hôtel Montgolfier : future médiathèque
 - / Pavillon Sévigné, 1er établissement thermal de Balaruc-les-Bains (XVIIe siècle) : office du tourisme
 - / Théâtre de verdure
 - / Aménagement du parc Sévigné
- » Des lieux de cultes remarquables :
 - / Église Notre-Dame de l'Assomption
 - / Église Notre-Dame-des-Eaux à révéler

LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

- » Une richesse archéologique avec un cœur de station soumis à des règles de protection
- » Les vestiges de la basilique gallo-romaine dans le square Bordes
- » Présence des vestiges du Temple de Neptune sous le terrain de jeu de boules lyonnaises

LE PATRIMOINE VÉGÉTAL

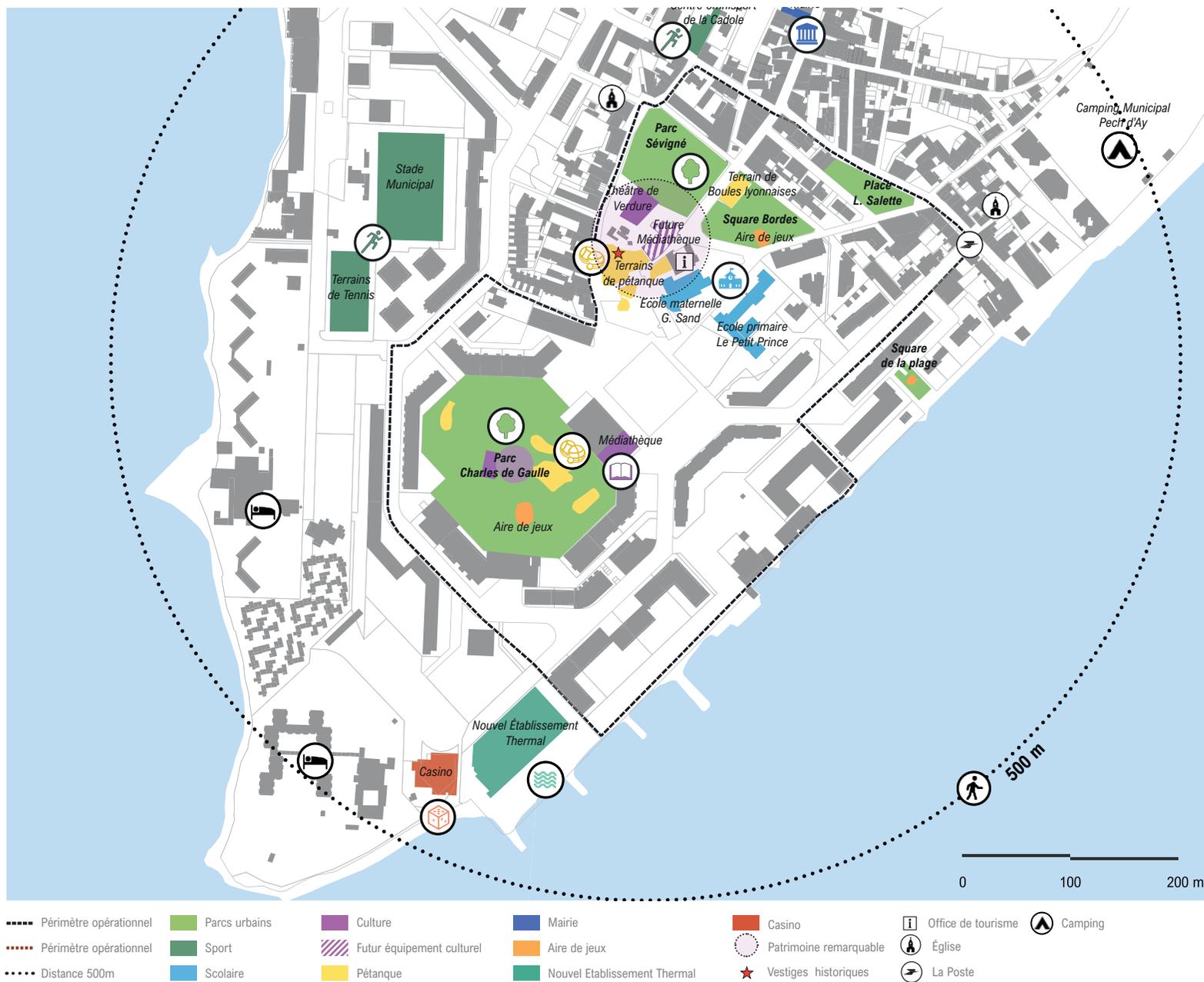
- » Un recensement des arbres remarquables support d'un parcours «nature»

ENJEUX

- » Un patrimoine historique riche, source d'attractivité pour le cœur de station
- » Mise en valeur des ruines de la basilique gallo-romaine et l'église Notre-Dame-des-Eaux
- » Le cœur de station comme point de départ de la visite patrimoniale de la ville

03 // LES ÉQUIPEMENTS

UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS AXÉE SUR LES LOISIRS ET LE BIEN-ÊTRE



LES PARCS

- » Le parc Sévigné et le square Bordes
- » Le parc Charles de Gaulle

LES ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS

- » Les terrains de pétanque, les terrains de jeux de boule provençale et de boule lyonnaise
- » Les scènes de plein air : théâtre de verdure et scène du parc Charles de Gaulle
- » Le Casino (150 000 entrées en 2018)
- » Les aires de jeux

LES ÉQUIPEMENTS DE BIEN-ÊTRE

- » Le Nouvel Etablissement Thermal
- » Les équipements sportifs : stade et terrains de tennis

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

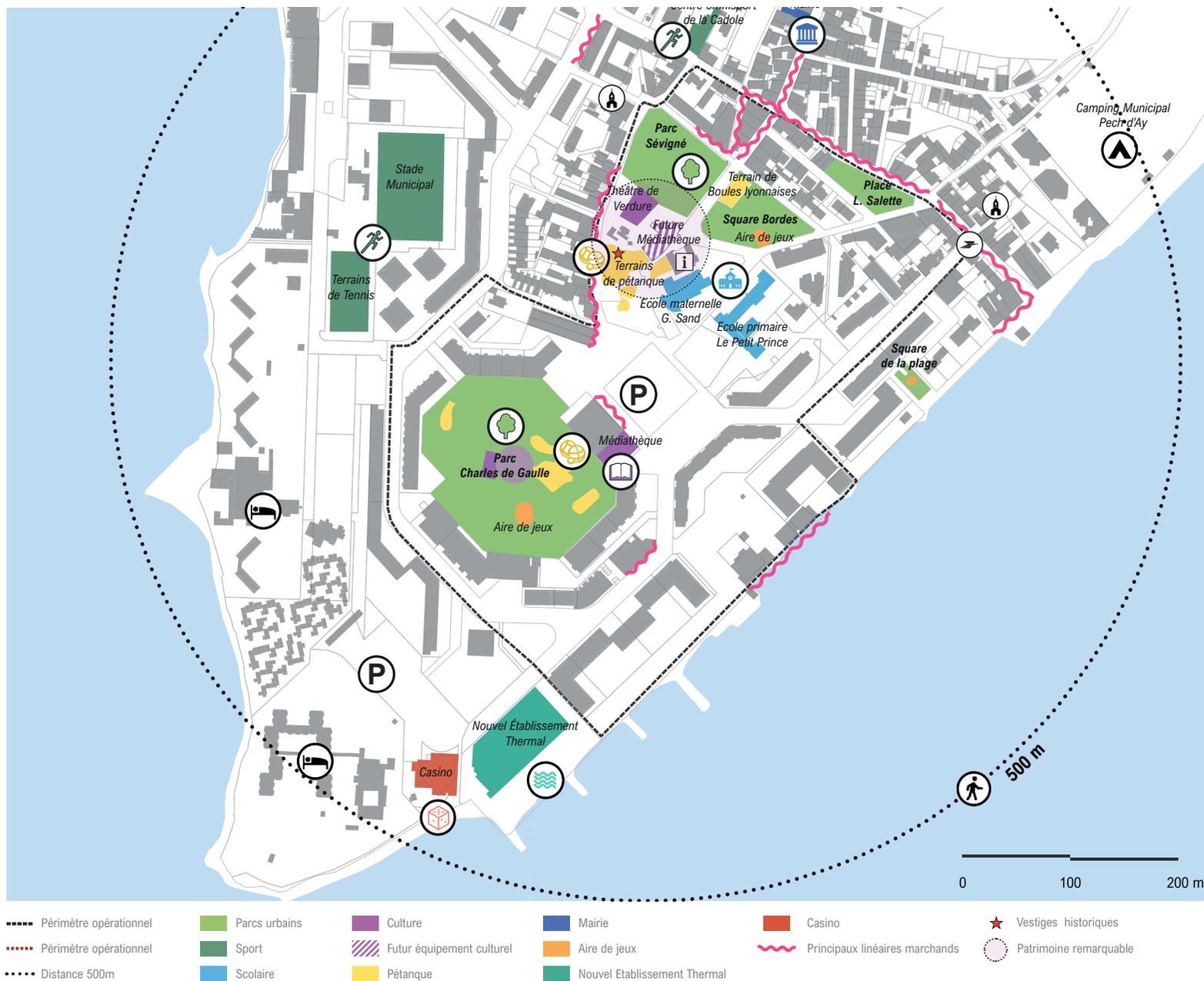
- » L'école élémentaire Le Petit Prince : 174 élèves à la rentrée 2021
- » L'école maternelle G. Sand : 88 élèves à la rentrée 2021

ENJEUX

- » Le pôle d'équipements du cœur de station comme une centralité à l'articulation du centre-ville et du cœur de station : espace de transition à optimiser
- » Identifier les besoins en équipements complémentaires : halle marché, poste, cinéma
- » Faire valoir la présence des parcs depuis les espaces extérieurs au cœur de station

03 // LE COMMERCE

L'APPAREIL COMMERCIAL DU CŒUR DE STATION



LE COMMERCE DANS UN PÉRIMÈTRE ASSEZ RESSERRÉ, MARQUÉ PAR DES RUPTURES

- » L'appareil commercial du centre-ville de Balaruc-Les-Bains peut être réparti en 4 secteurs :
 - / Les axes routiers majeurs (avenue de Montpellier / avenue du Port) concentrent une grande part de l'offre alimentaire.
 - / La rue de la Pompe Vieille et la rue de la Paix où les commerces non alimentaires et quelques restaurants / bars dominent, favorisés par un environnement plus calme,
 - / L'avenue Maurice Clavel, qui fait le lien avec le marché
 - / Le bord de l'étang de Thau, où l'offre de restauration bénéficie d'un cadre paysager de grande qualité.
- » Les éléments du parcours marchand ne sont pas reliés par des éléments de cheminement continus, homogènes et confortables
- » Les parkings les plus importants sont situés en cœur de station. La disponibilité de places réparties entre de nombreux espaces de stationnement est difficilement perceptible

03 // LE COMMERCE

PHOTOGRAPHIES DES DIFFÉRENTES AMBIANCES



03 // LE COMMERCE

COMMERCES & SERVICES

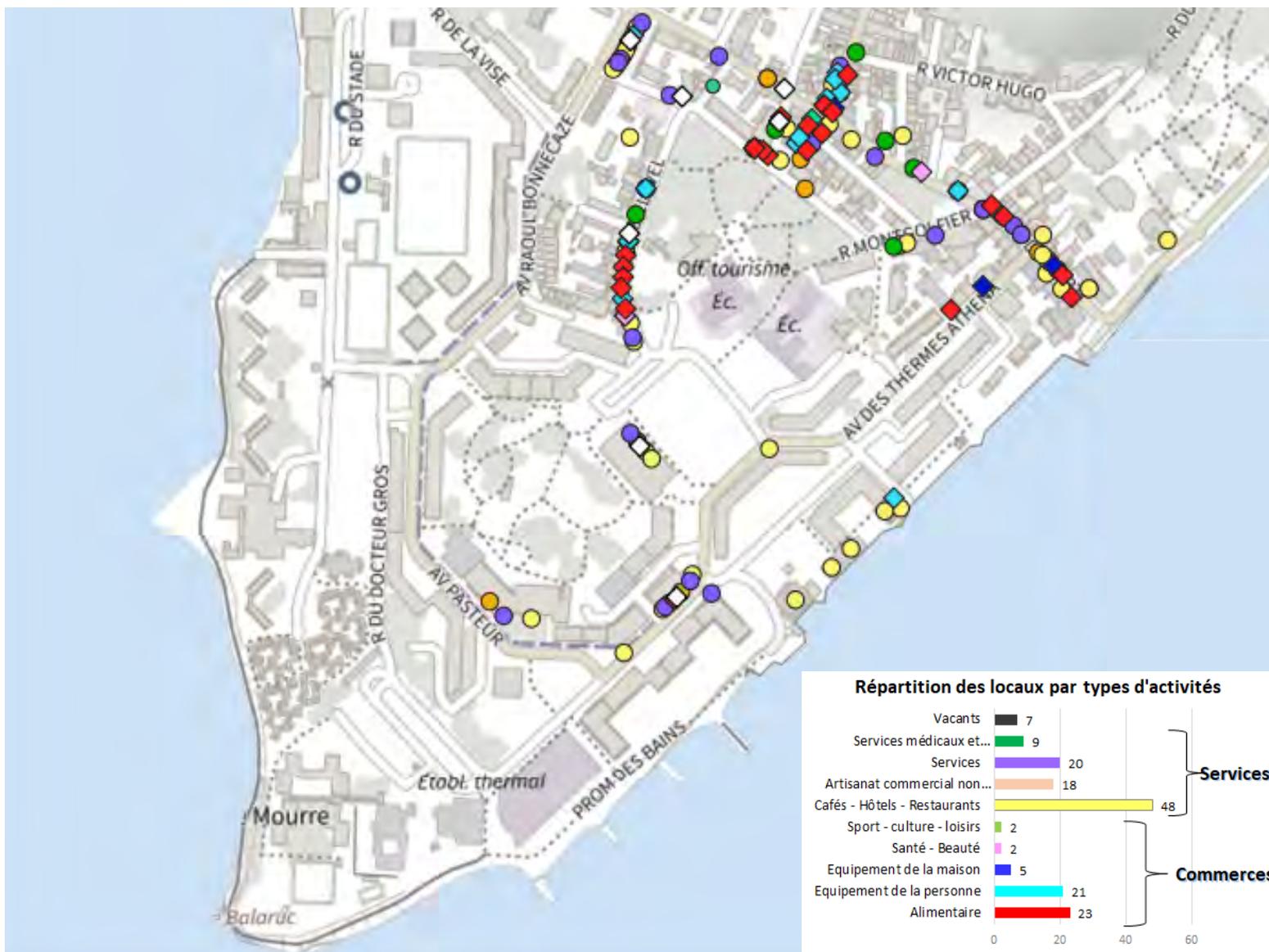


UN PÉRIMÈTRE MARCHAND DISCONTINU

- » Le centre-ville accueille 155 locaux présentant des vitrines ou accueillant des activités commerciales ou de services
- » Les activités se concentrent essentiellement sur les axes suivants :
 - / L'avenue du Port (26),
 - / La rue Maurice Clavel (22),
 - / La partie sud de l'avenue de Montpellier (16),
 - / Les avenues des thermes romains (11), les rues de la Paix (9) et de la Pompe Vieille (9) et Raoul Bonnacaze (11)
 - / L'avenue Pasteur (13) et l'avenue Pasteur prolongée accueillent principalement des services, notamment de restauration
- » Au total 7 locaux inoccupés, soit un taux de vacance faible de 4,5%

03 // LE COMMERCE

L'OFFRE COMMERCIALE ET DE RESTAURATION



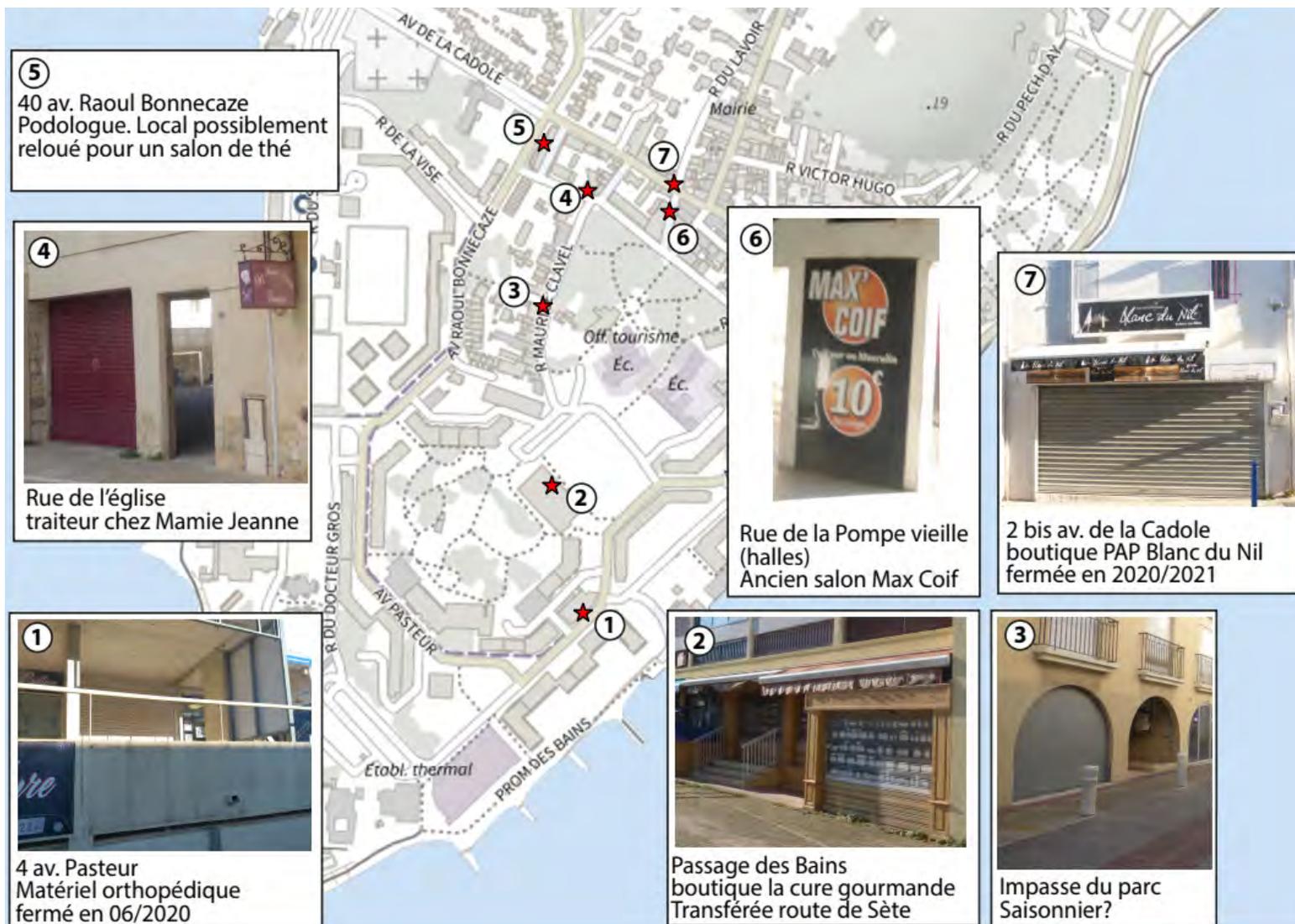
- ◆ Alimentaire
- ◆ Santé - Beauté
- Artisanat commercial non alimentaire
- Autres services
- ◆ Equipement de la personne
- ◆ Sport - culture - loisirs
- Cafés - Hôtels - Restaurants
- ◆ Equipement de la maison
- ◆ locaux inoccupés
- Services médicaux

UNE OFFRE QUI BÉNÉFICIE DE L'APPORT TOURISTIQUE

- » Un taux de commercialité satisfaisant (34%) mais qui pourrait être plus élevé compte tenu du caractère touristique de la commune
- » Un secteur alimentaire bien représenté avec 43% de l'offre commerciale du centre-ville
- » Une offre en équipement de la personne bien développée (41% des commerces) en lien avec la fréquentation touristique de la station.
- » A contrario, les secteurs de l'équipement de la maison et sport-culture-loisirs, plus présents sur le pôle de Balaruc Loisirs ne représentent que 4% de l'offre commerciale de centre-ville

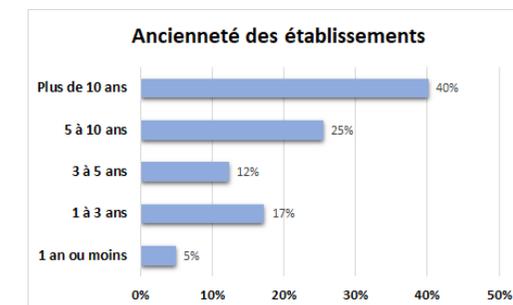
03 // LE COMMERCE

LOCALISATION DES LOCAUX INOCCUPÉS



UNE MAJORITÉ D'ACTIVITÉS STABLES ET IMPLANTÉES DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES DANS LA STATION

- » Le taux de rotation des établissements est faible :
 - / 65% des établissements sont en activité depuis 5 ans ou plus.
 - / 22% des établissements sont en activité depuis 3 ans ou moins.



- » Les locaux vacants sont moins bien situés par rapport au parcours marchand ou dans des locaux peu qualitatifs.
- » Les niveaux de loyers pratiqués sont assez élevés (10 à 15€ le m² par mois), mais conformes aux tarifs constatés dans des centres-villes commerçants.

03 // LE COMMERCE

LA PERCEPTION DES COMMERÇANTS ET DE LA PRÉSIDENTE DE L'ASSOCIATION ACB



La halle avant sa destruction



La façade de la Halle rue de la Pompe Vieille

FORCES

- » Un apport de population 10 mois sur 12 grâce aux curistes
- » Des clients locaux « fidèles » qui viennent de plus en plus à pied ou à vélo
- » Des commerces concentrés dans quelques rues, qui fonctionnent bien
- » Le marché « un temps fort de la semaine »

FAIBLESSES

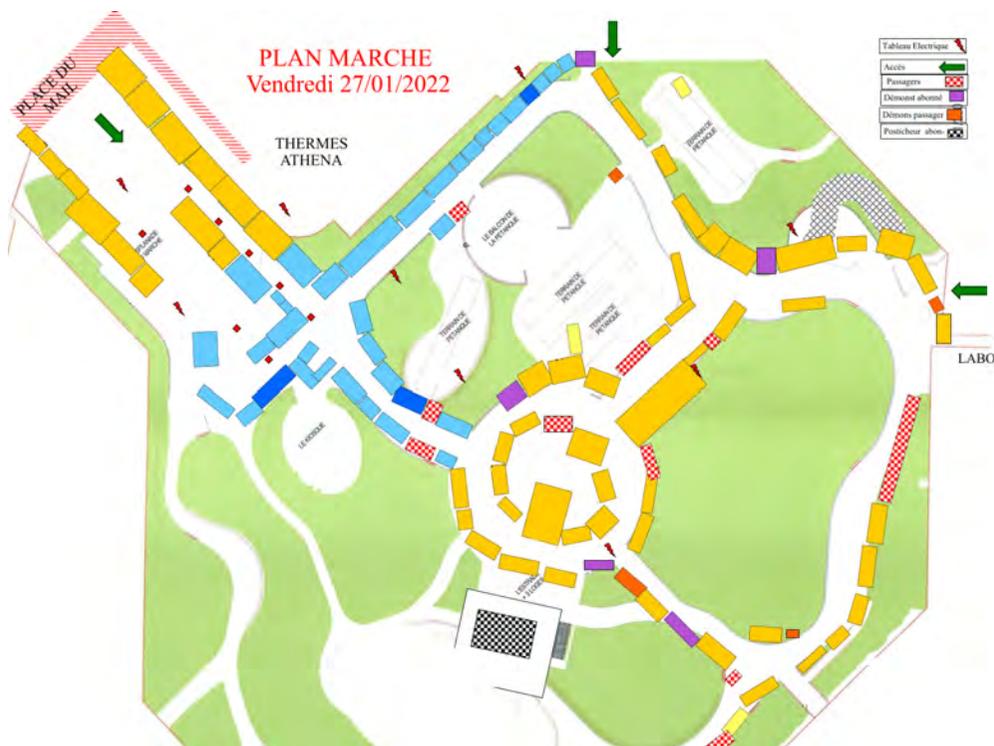
- » Un sentiment de « vide » lorsque les thermes sont fermés, et une fréquentation des résidents faible (nulle pour les habitants du quartier des usines)
- » Une clientèle de curistes « très populaire », « à faible pouvoir d'achat »
- » Un centre-ville « bien caché », « pas assez joli », « pas assez animé, même sur la promenade »
- » Des halles « invisibles », « sales », « qui desservent la rue Pompe Vieille », « dont la conception derrière les arches ne peut pas marcher »
- » Des commerçants et des restaurants « qui font peu d'efforts car tout fonctionne »
- » Un centre-ville sans atout majeur « il manque un lieu qui donne envie »
- » Un marché « loin du centre-ville »; « trop grand »; « qui n'attire pas les locaux car trop peu de produits de qualité »
- » Les espaces piétons sont peu confortables, le parc Sévigné « fait une coupure avec l'avenue M. Clavel », et malgré ces parcs, les animations festives sont difficiles à organiser en centre-ville.

ENJEUX

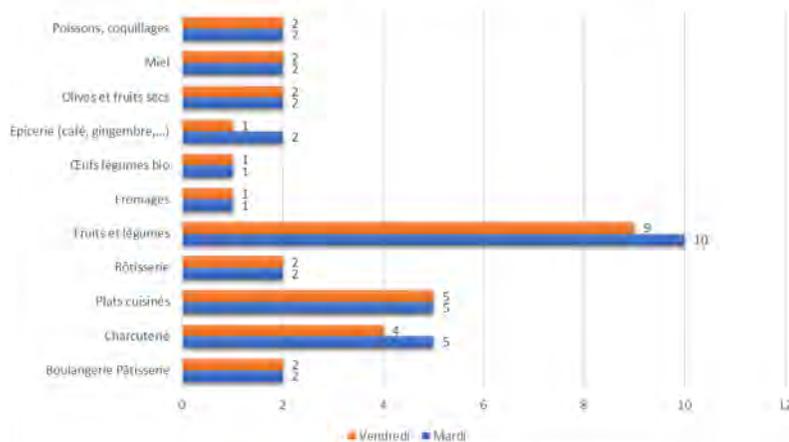
- » Concevoir un circuit marchand plus agréable à fréquenter, plus animé, plus intéressant toute l'année. S'appuyer sur les espaces publics pour relier les « locomotives » de flux (bord d'étang, marché, cœur piétonnisé)

03 // LE COMMERCE

LE MARCHÉ



Commerçants non sédentaires alimentaires



UN MARCHÉ ATTRACTIF EN SAISON

- » Plus de 100 étaliers en saison, contre une quinzaine en hiver
- » 2 marchés par semaine, une centaine d'abonnés, auxquels il faut ajouter les « passagers ».
- » 34 commerçants alimentaires abonnés le mardi, 31 le mercredi.

LES ENJEUX

- » Maintenir une offre alimentaire stable en hiver, diversifiée et qualitative en été (notamment en fruits et légumes)
- » Établir des standards de qualité et d'origine des produits
- » Renforcer la présence des producteurs locaux
- » Améliorer les synergies avec le centre-ville

03 // LE COMMERCE

LE MARCHÉ



Visite sur site et entretiens avec M. Carrière (représentant des commerçants non sédentaires à la commission Commerce / Marché)

UN MARCHÉ COUPÉ DU CENTRE-VILLE

- » Un marché coupé « physiquement » du centre-ville, qui pourrait bénéficier d'un projet amenant davantage de confort aux usagers et de liaison avec le centre-ville
- » Pour les commerçants du marché, le site actuel est « parfait », il complète l'offre sédentaire et est devenu une des activités favorites des curistes. C'est un marché qui fonctionne bien, qui attire de nombreux « passagers » en non alimentaire. La gestion des emplacements est très précise, les règles connues de tous
- » Les gestionnaires s'efforcent de « rehausser » le niveau en n'acceptant en abonnés que les activités qui ne sont pas présentes. Cependant, la montée en gamme de l'offre (labels, produits locaux) est un aspect plutôt travaillé sur les animations estivales, avec l'aide de l'Agglomération, la Chambre d'Agriculture
- » En points faibles, la largeur des allées (inégaie) peut engendrer des congestions (surtout dans la partie centrale) et toujours plus de demandes d'espace (au détriment des parties plantées), le site est fortement soumis aux inondations (orages soudains), l'installation des commerçants très tôt le matin gêne les riverains

LES ENJEUX

- » Conserver un marché attractif où les commerçants ont un bon niveau d'activité, mais dont l'animation bénéficie aussi au centre-ville

03 // LE COMMERCE

LE MARCHÉ : UN LIEU D'ACHAT ESSENTIEL POUR LES CURISTES

L'OFFRE DE RESTAURATION : ATTRACTEUR IMPORTANT POUR LES TOURISTES

Les visiteurs en un coup d'œil

Il est ...	Touriste	Curiste	Excursionniste
Il a ...	49 ans	64 ans	48 ans
Il reste ...	10,7 jours	21 jours	À la journée
Il vient ...	En famille	En couple	En couple ou en famille
Il réside ...	Occitanie, ARA et Ile de France (1 sur 2)	Occitanie, ARA et Grand Est (1 sur 2)	Dans une station voisine du littoral où il est en vacances
Il s'informe ...	Bouche à oreille, les films et les séries	Le bouche à oreille	Les films et les série en plus du bouche à oreille
Il est motivé par ...	La douceur de vivre méditerranéenne, la plage	La cure thermale	Un site touristique, un événement, un film, la découverte à proximité de son lieu de séjour
Il va surtout ...	À la plage, au café, au restaurant	Au marché	A la découverte de la ville, au café
Il aime ...	La convivialité, la vie locale, les villes, les animations	Pas toujours satisfait de l'accueil par la population locale, il garde toutefois une image de convivialité au-delà des bienfaits de la cure	l'image de la convivialité et de ses balades urbaines dans les villes et les villages
Il dépense en moyenne ...	525 €	1 550 €	53 €

03 // LA MOBILITÉ

LE PLAN DE CIRCULATION



UN PLAN DE CIRCULATION PEU CONTRAINT

- » Une desserte du cœur de station assurée par un réseau local intégrant :
 - / l'avenue des Thermes Athena, à double sens, voie majeure du cœur de station et d'accès aux principaux pôles d'attraction,
 - / La rue du Stade à l'ouest,
 - / Un système viarie Bonnetcaze – Pasteur – Dr Gros à sens unique, assurant l'accès aux Thermes, mais un retour par la rue du Stade ou l'avenue des Thermes Athena.
 - / Deux axes à sens unique en cœur de station : avenue de la Cadole et son itinéraire retour par les rues de l'Église et de la Paix -> des voies TRAVERSANTES
 - / Un axe peu lisible dans son fonctionnement circulatoire, à sens unique ou à double sens suivant la section : la rue du Mail, 3ème point de passage TRAVERSANT le cœur de station.
- » Un plan de circulation associant double sens et sens uniques, offrant des parcours automobiles multiples sur la presqu'île et notamment le cœur de station,
- » Un réseau viarie peu contraint « facilitant » les circulations traversantes

03 // LA MOBILITÉ

TRAFIC AUTOMOBILE



DES FLUX IMPORTANTS

- » 16 400 véhicules entrent et sortent par jour de la presqu'île ! un volume significatif dont 50 % via l'avenue de la Gare, voie d'accès principale et 1/3 par l'avenue des Hespérides
- » Avenue des Thermes Athéna : 2 400 à 6 200 véhicules/jour deux sens, des flux significatifs sur cet axe majeur, en lien avec la desserte des nombreuses aires de stationnement, les Thermes et le cœur de station
- » Près de 4 100 véhicules/jour sur les axes Cadole – République – Paix : une circulation marquée en cœur de ville, à l'interface entre espaces publics majeurs
- » Des flux journaliers malgré tout cohérents avec le gabarit des voies, y compris sur l'ensemble des voies de desserte locales du cœur de station

SYNTHÈSE - ENJEUX

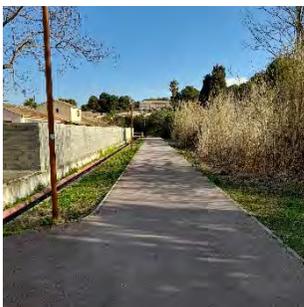
- » Un réseau viaire mieux hiérarchisé, limitant les usages automobiles en cœur de station
- » Un plan de circulation limitant les trafics traversants
- » Des accès fonctionnels, lisibles et apaisés
- » Un plan de circulation au service des modes actifs
- » Des accès aux Thermes préservés mais adaptés

CONDITIONS DE CIRCULATION

- » En période scolaire et en saison estivale :
 - / Des conditions de circulation globalement convenables sur l'ensemble du réseau viaire de desserte du cœur de station et ce, justifiés par des volumes de trafic modérés et en adéquation avec les caractéristiques géométriques des axes de circulation
 - / Des aménagements de voirie peu lisibles, peu fonctionnels : Carrefour rue du Mail – avenue des Thermes Athéna, Carrefour rue Clavel – place du Mail, Débouché de l'avenue Pasteur, carrefour avenue des Thermes – avenue du Port – avenue de la Gare, débouché de l'avenue de la gare sur l'esplanade du bord de mer.

03 // LA MOBILITÉ

LES ITINÉRAIRES PIÉTONS / CYCLABLES



Chemin piéton / cycle dans le quartier de Cacaussels, liaisonnant la route de Montpellier à l'avenue de la Gare



Route de Montpellier : cheminement piéton / cyclable



Avenue Bonnacaze : cheminement piéton intégrant une piste cyclable bidirectionnelle et un trottoir étroit, un aménagement de largeur limitée mais dédié, en dehors des circulations automobiles, une signalisation verticale et horizontale à renforcer pour plus de lisibilité et de cohabitation harmonieuse piéton / cycliste



Avenue des Hespérides : des traversées cyclables peu matérialisées, un itinéraire cyclable à mieux identifier



Avenue Pasteur : une piste cyclable bidirectionnelle de largeur limitée mais un cheminement latéral relativement large, limitant les conflits.

LES ITINÉRAIRES PARTAGÉS AUTO + VÉLO



Av de Montpellier : un axe partagé VP/Vélo mais sans double sens cyclable



Rue de l'Eglise, rue de la Paix - rue Montgolfier : malgré la signalisation verticale, un double sens cyclable peu lisible (marquages au sol), un itinéraire cyclable peu attractif



Avenue des Thermes Athéna : des sections rectilignes, des stationnements latéraux, une circulation à double sens, un traitement peu sécurisé (ponctuellement quelques plateaux), des conditions peu favorables à un partage sécurisé VP / Vélos



03 // LA MOBILITÉ

L'OFFRE DE STATIONNEMENT



Parking Petit Prince	66	4%
Parking Altaïr	74	4%
Parking Mail	79	5%
zone blanche : Place Mail	88	5%
secteur cœur de station	307	18%
Rue Clavel	18	1%
Rue Lavoir	30	2%
Rue Pasteur	48	3%
Rue Dr Gros	73	4%
Rue du Mail	35	2%
Parking place marché	120	7%
Av des Thermes	58	3%
Parking Les Gêmeaux	45	3%
Square de la Plage	23	1%
zone blanche : Mt St Clair	177	10%
secteur 5 mn	647	37%
Parking Hespérides	105	6%
Parking Allée des Sources	25	1%
Parking Guinguette	83	5%
Rue du Stade	188	11%
Base nautique	50	3%
Av de la Gare	108	6%
Rue de la Cadole	15	1%
Rue de la Vise	52	3%
Av Raoul Bonnezeux	33	2%
Secteur 10 mn	659	38%
zone bleue	134	8%
Total	1 747	100%

UNE OFFRE GÉNÉREUSE

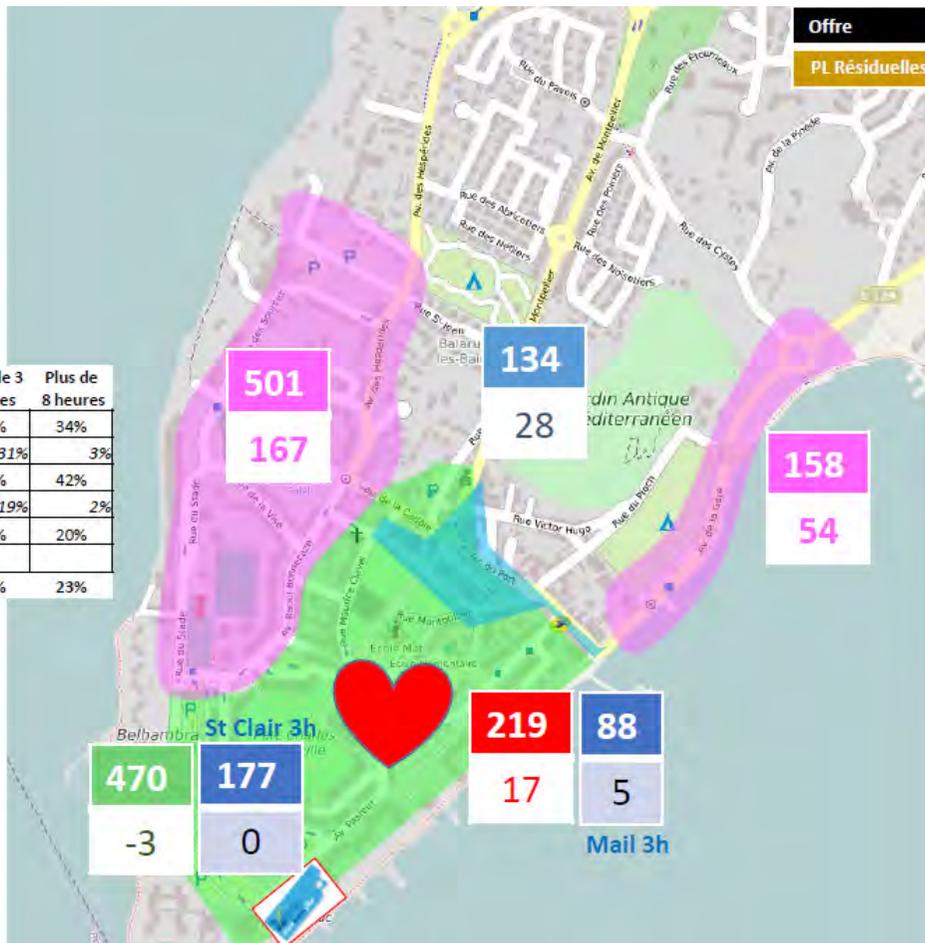
- » Une offre de près de 1750 places de stationnement dont :
 - / 955 places en parkings
 - / 795 places sur voirie, soit près de 4 000 m de linéaire de voirie dédié au stationnement le long des voiries....
- » Globalement : 31 000 m² dédiés au stationnement public au sein de la presqu'île, traduisant une forte occupation des espaces publics pour les usages automobiles
- » Des aires de stationnement (très) partiellement réglementées – 400 places :
 - / 265 places en zone blanche, limitée à 3h
 - / 134 places en zone bleue, limitée à 1h30
 - / Soit 23 % de l'offre de stationnement (à peine une place sur quatre)
- » Une offre de stationnement à proximité immédiate des pôles d'attraction, en particulier des thermes :
 - / 310 places en cœur de station
 - / environ 650 places à 5 mn des Thermes
 - / près de 660 places à 10 mn des Thermes

03 // LA MOBILITÉ

OFFRE ET CAPACITÉ DE STATIONNEMENT RÉSIDUELLES

Indicateurs clés	2018
Offre	1 747
Demande	1 479
Résiduel	268
Taux congestion	85%

REFERENCE Secteurs	Offre	Demande	Capacité résiduelle	Courte durée	Plus de 3h	Plus de 3 heures	Plus de 8 heures
Cœur de station	219	202	17	34%	7%	25%	34%
Parc du Mail 3h	88	83	5	54%	11%	31%	3%
Offre à 5mn	470	473	-3	17%	11%	31%	42%
Parc St Clair 3h	177	177	0	40%	40%	19%	2%
Offre à 10mn	659	438	221	20%	35%	25%	20%
Zone bleue	134	106	28	28%	71%		
Presqu'île	1 747	1 479	268	29%	25%	24%	23%

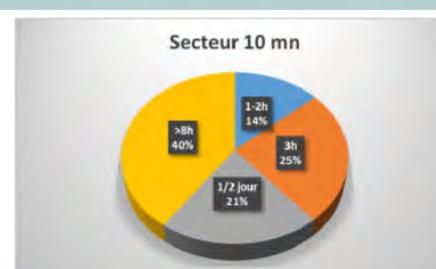
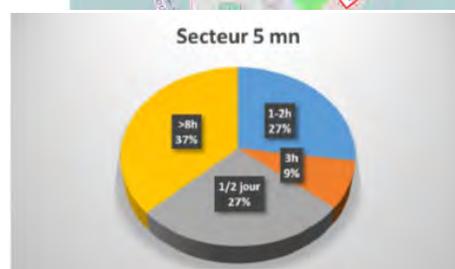
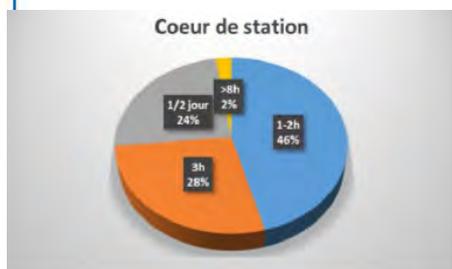


L'OFFRE RÉSIDUELLE

- » Des besoins proches de 1 500 places et une capacité résiduelle de 250 places environ à 10 mn des Thermes et logiquement excentrée du cœur de station
- » Un contrôle limité dans un contexte peu réglementé (une place sur quatre), des pratiques de stationnement « facilitées » au plus près des destinations finales
- » Des habitudes à corriger : taux de respect très faible de la zone bleue ou stationnement non réglementé = importance des véhicules « ventouse » = pas de disponibilités.
- » Une demande plurielle de stationnement associée aux principaux motifs d'usage du centre ville : les curistes des Thermes, les actifs dont ceux des Thermes et les visiteurs et consommateurs en lien avec les commerces et restaurants

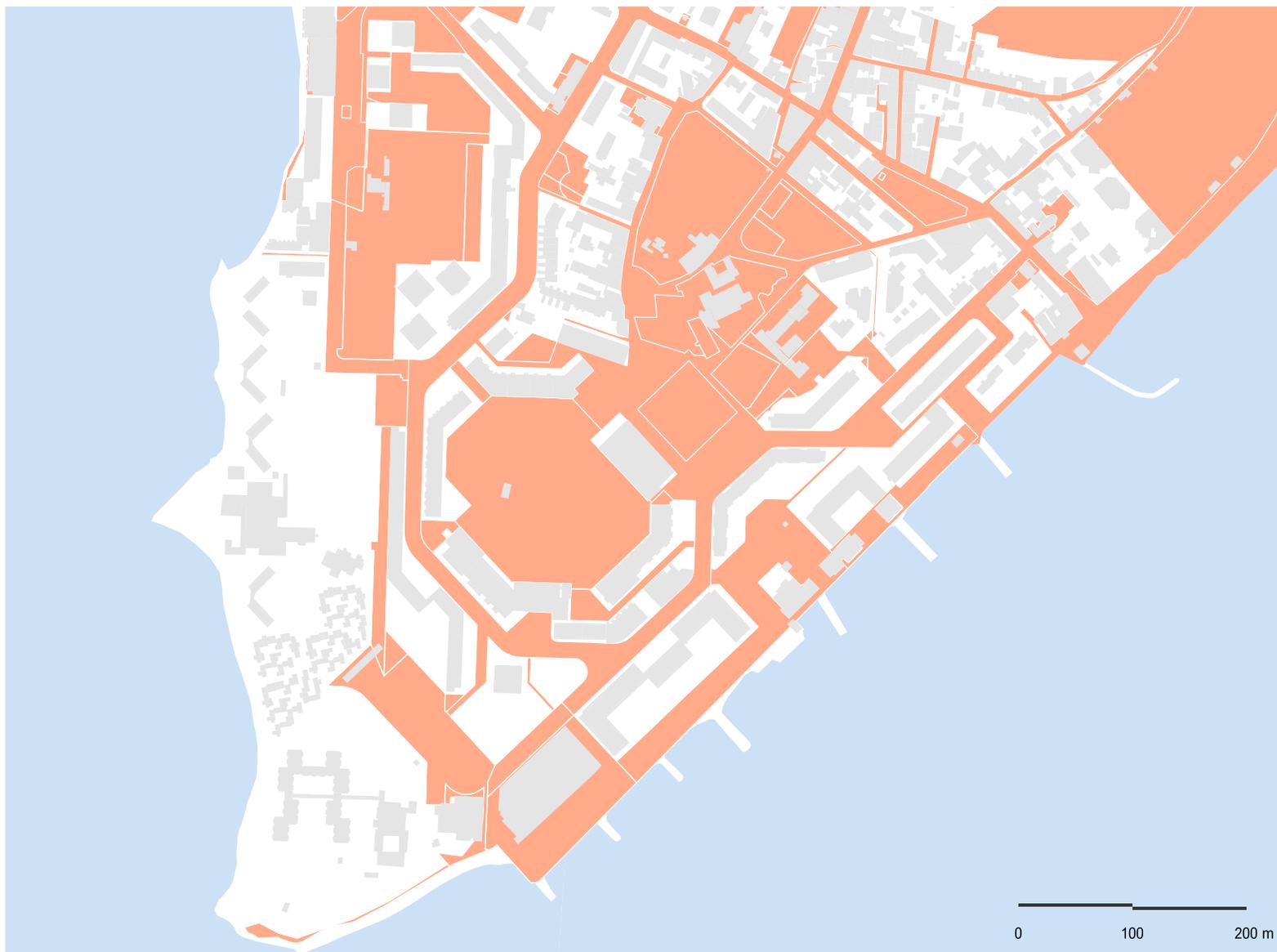
SYNTHÈSE - ENJEUX

- » Une organisation intégrant les différents usages
- » Une offre sur voirie RÉGLEMENTÉE pour des usages « cibles »
- » Des aires de stationnement en entrée de presqu'île pour des usages de moyenne/longue durée
- » Des espaces publics progressivement « libérés » des stationnements
- » En cœur de station : stationner moins et mieux !



03 // LE FONCIER

LE FONCIER MAÎTRISÉ PAR LA VILLE



Foncier public

UNE MAÎTRISE FONCIÈRE IMPORTANTE

- » Un secteur largement maîtrisé par la commune
- » Un découpage foncier peu lisible
- » Un foncier privé épousant l'emprise des immeubles en cœur de station
- » De larges emprises privées obstruant des vues vers l'étang en partie Ouest de la Presqu'île : clubs vacances

ENJEUX

- » Des marges de manœuvre importantes pour valoriser le cœur de station
- » Une relation entre la ville et l'étang à développer selon un axe Nord / Sud

03 // LES ESPACES PUBLICS

LE FONCTIONNEMENT DES ESPACES PUBLICS



- Foncier public
- Espace accessible au public
- Voirie

UNE TRAME D'ESPACES PUBLICS PEU STRUCTURÉE

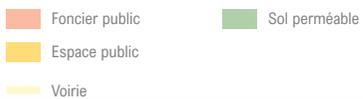
- » Une lecture difficile des espaces publics
- » Un large espace ouvert en cœur de station qui communique peu avec les espaces publics périphériques
- » Des espaces fermés difficilement identifiables comme les deux parcs
- » Des connexions indirectes et peu intuitives vers l'étang

ENJEUX

- » Créer des perméabilités claires et lisibles vers le cœur de station
- » Donner à voir les différents espaces du cœur de station : parcs, vestiges archéologiques, équipements publics...

03 // LES ESPACES PUBLICS

LES SOLS PERMÉABLES



UNE FAIBLE SURFACE DE SOLS PERMÉABLES

- » Des parcs partiellement perméables plantés en majorité d'arbres de hautes tiges
- » Une lecture végétale réduite à hauteur d'Homme
- » Un cheminement minéral dans les parcs
- » Un large espace imperméable et minéral entre les deux parcs

ENJEUX

- » Renforcer la perméabilité des sols pour participer activement :
 - / à la gestion des eaux pluviales en permettant l'infiltration
 - / au confort de l'espace public en développant les îlots de fraîcheur
 - / au maintien de la faune et de la flore
 - / à la végétalisation du sol en intégrant des plantations indigènes en ville

03 // LES ESPACES PUBLICS

L'INTERACTION DU BÂTI AVEC L'ESPACE PUBLIC



UN ADRESSAGE COMPLEXE

- » Des adressages bilatéraux sur la majeure partie du cœur de station.
- » Difficulté de lecture des façades principales renforcée par la linéarité des façades.
- » Des murs pignons adressés sur des espaces stratégiques, ce qui donne l'impression que le bâti tourne le dos à l'espace public.
- » Une majorité de résidences de logements, à vocation touristique ou de courte durée.
- » Des résidences peu fréquentées en basse saison (fermeture annuelle des thermes).

DES LINÉAIRES ACTIFS PONCTUELS

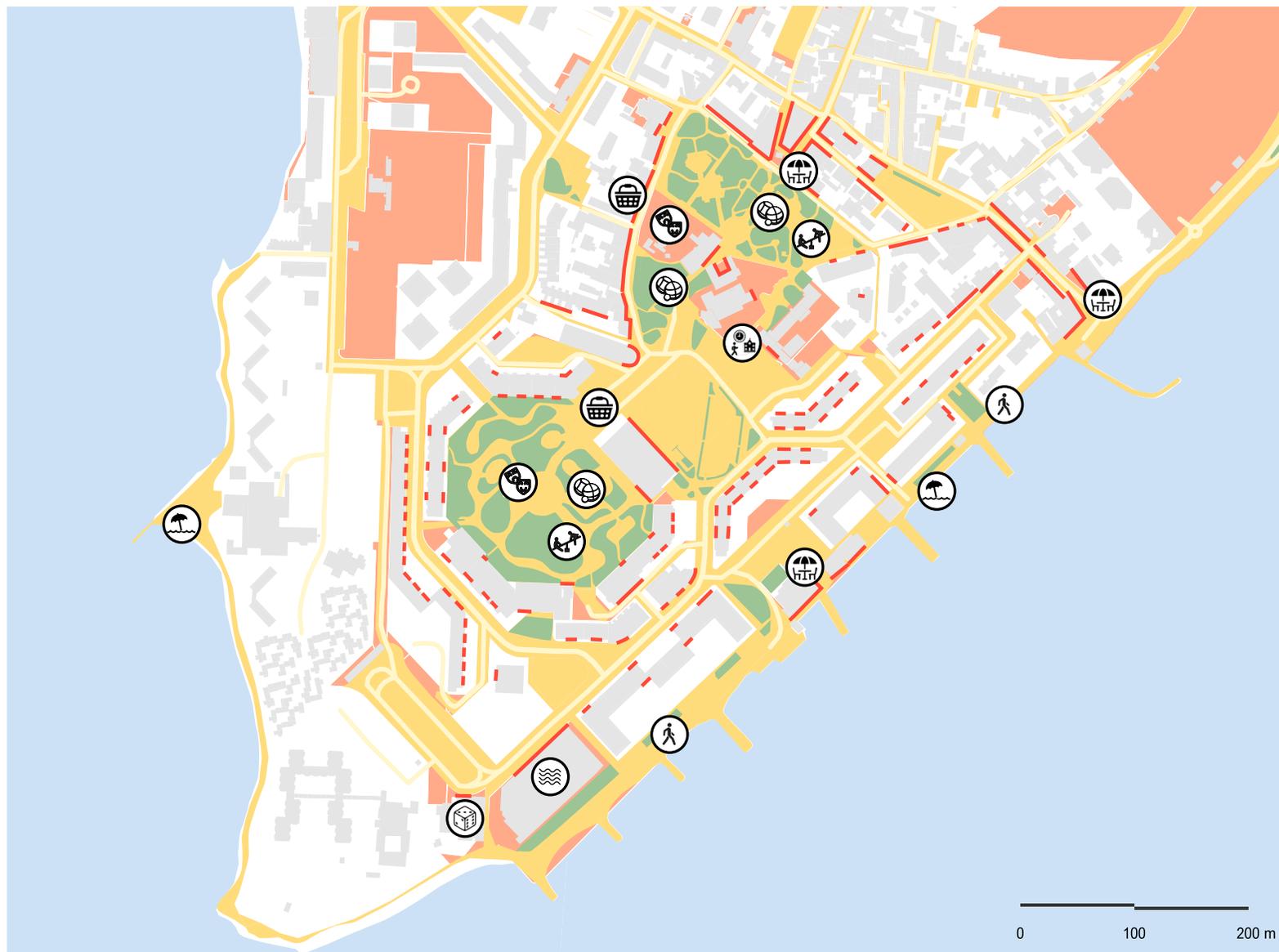
- » Façade commerciale unilatérale sur la rue Maurice Clavel.
- » Accès aux équipements.
- » Offre de restaurants ponctuelle en bord d'étang.

ENJEUX

- » Une continuité active sur la rue Maurice Clavel pouvant créer un lien avec le centre-ville.
- » Un renforcement de l'activité de certains pieds d'immeubles.
- » Développer des parcours animés permettant de créer du lien entre les secteurs.

03 // LES ESPACES PUBLICS

DES ACTIVITÉS MULTIPLES SUR UN ESPACE INADAPTÉ



DES USAGES VARIÉS

- » Des activités en lien avec la détente et le loisirs
 - / Jouer à la pétanque
 - / Pratiquer les aires de jeux
 - / Se promener le long de l'étang
 - / Assister à un spectacle
 - / Découvrir des vestiges archéologiques
- » Quelques activités du quotidien
 - / Se rendre à l'école
 - / Faire le marché ou faire les courses

DES ESPACES À OPTIMISER

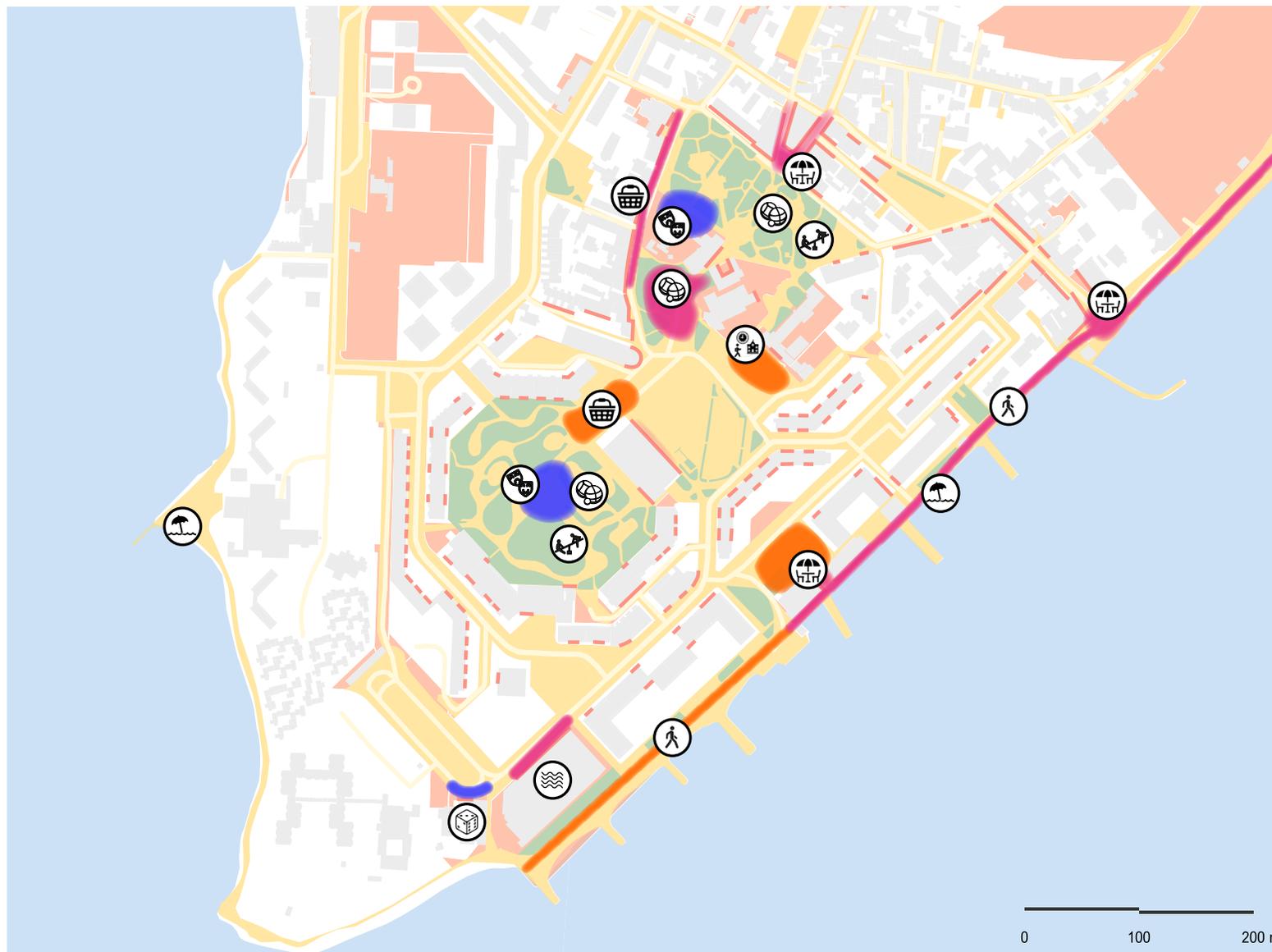
- » Des usages concentrés sur les espaces libres non circulés
- » Les espaces peu pratiqués sont exclusivement dédiés à la voiture

ENJEUX

- » Une animation du cœur de station à conforter et à renforcer
- » Clarifier les espaces pour améliorer la lisibilité du site
- » Apporter une plus grande cohérence entre fonctions et usages
- » Évaluer les potentiels de mutualisation d'usages : mobilier urbain, stationnement, aires de jeux...

03 // LES ESPACES PUBLICS

LES LIEUX D'INTENSITÉ



UNE HIÉRARCHISATION DES ESPACES

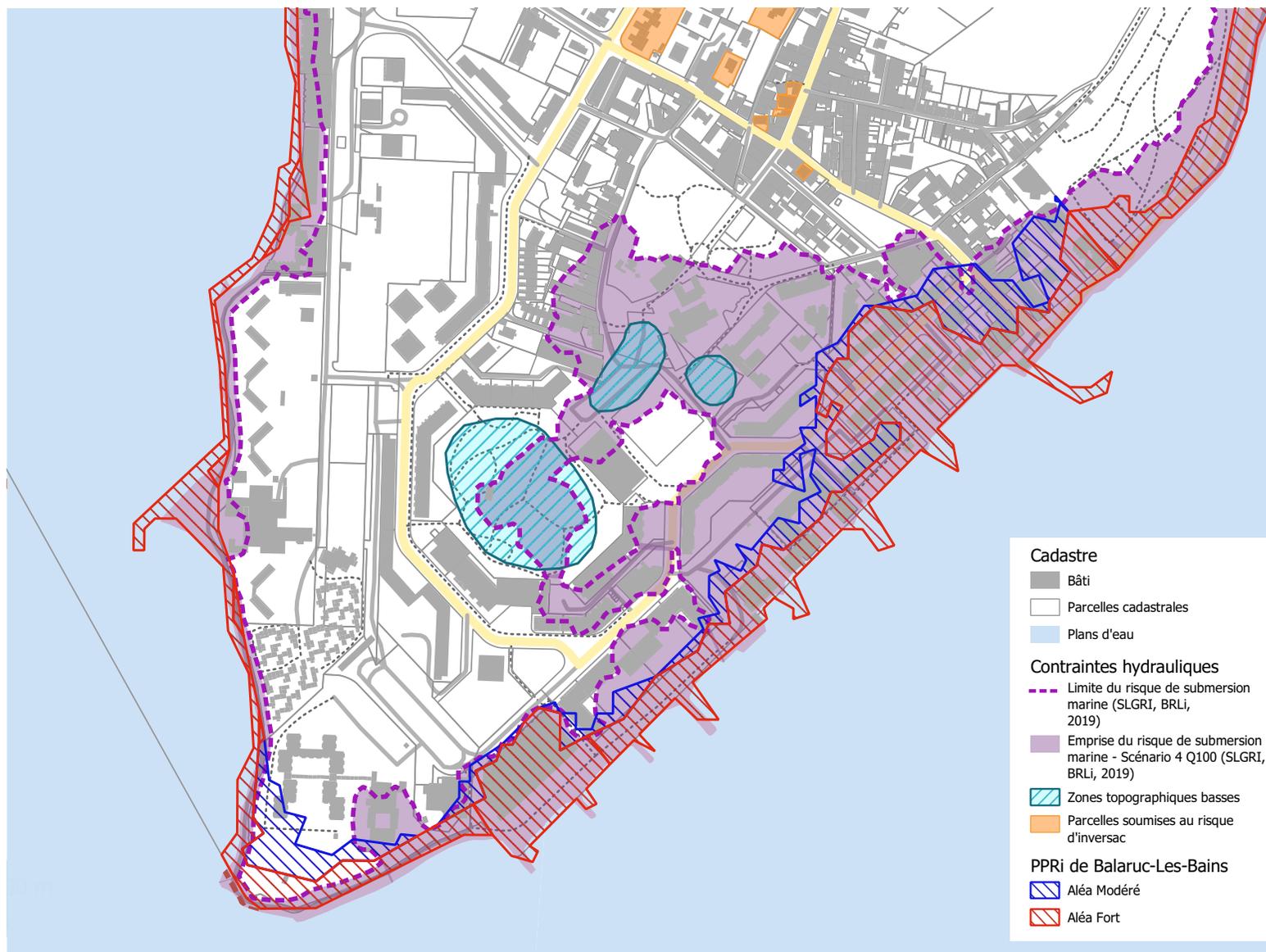
- » Des espaces supports d'une forte intensité urbaine
 - / Les terrasses et la promenade de l'étang
 - / Le nouvel établissement thermal
 - / Les terrains de pétanque de la Boule d'Or
 - / La rue commerçante Maurice Clavel
 - / La placette Av. des Thermes Romains
- » Des espaces animés ponctuellement
 - / Le parvis des écoles
 - / La place du mail les jours de marché
- » Des espaces animés en soirée, en période estivale
 - / L'espace à l'arrière des terrasses du bord de l'étang (avenue Pasteur Prolongée)
 - / Le théâtre de verdure
 - / La scène dans le parc Charles de Gaulle
 - / Le parvis du Casino

ENJEUX

- » Conforter les activités en place créant de l'animation
- » Créer du lien entre les différents lieux d'intensité :
 - / en développant des parcours confortables et lisibles reliant les espaces
 - / en valorisant et en multipliant les espaces animés

03 // L'APPROCHE HYDRAULIQUE

LES CONTRAINTES HYDRAULIQUES



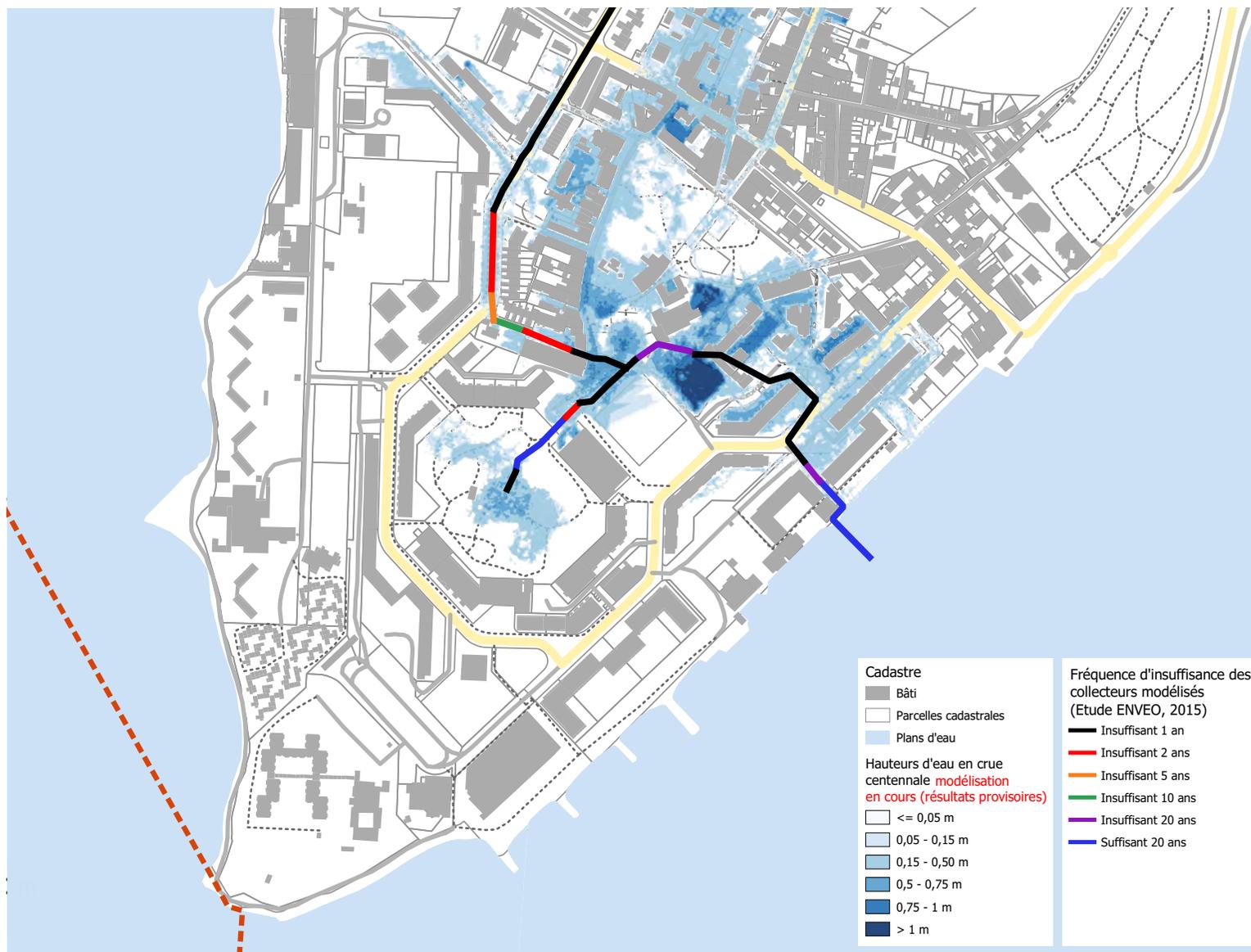
LA SUBMERSION MARINE

- » Selon les données de la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI), le cœur de station est en grande partie située dans l'emprise des zones inondées par submersion marine pour l'occurrence 100 ans. Ces données datent d'une modélisation de 2019 des processus de submersion marine.
- » Le zonage englobe les zones particulièrement basses du cœur de station. Dans le PPRI* de 2012, ces zones n'étaient précédemment pas exposées au risque de submersion marine.
- » Le phénomène d'inversac semble le plus actif au nord de la zone d'étude là où les propriétaires des parcelles indiquées en orange se sont plaints des inondations causées par les remontées de nappe. (Source - Recensement des administrés impactés par le phénomène d'inversac, police municipale, décembre 2020)

*Plans de prévention des risques inondation

03 // L'APPROCHE HYDRAULIQUE

LES CONTRAINTES HYDRAULIQUES



LE RUISSELLEMENT DE SURFACE

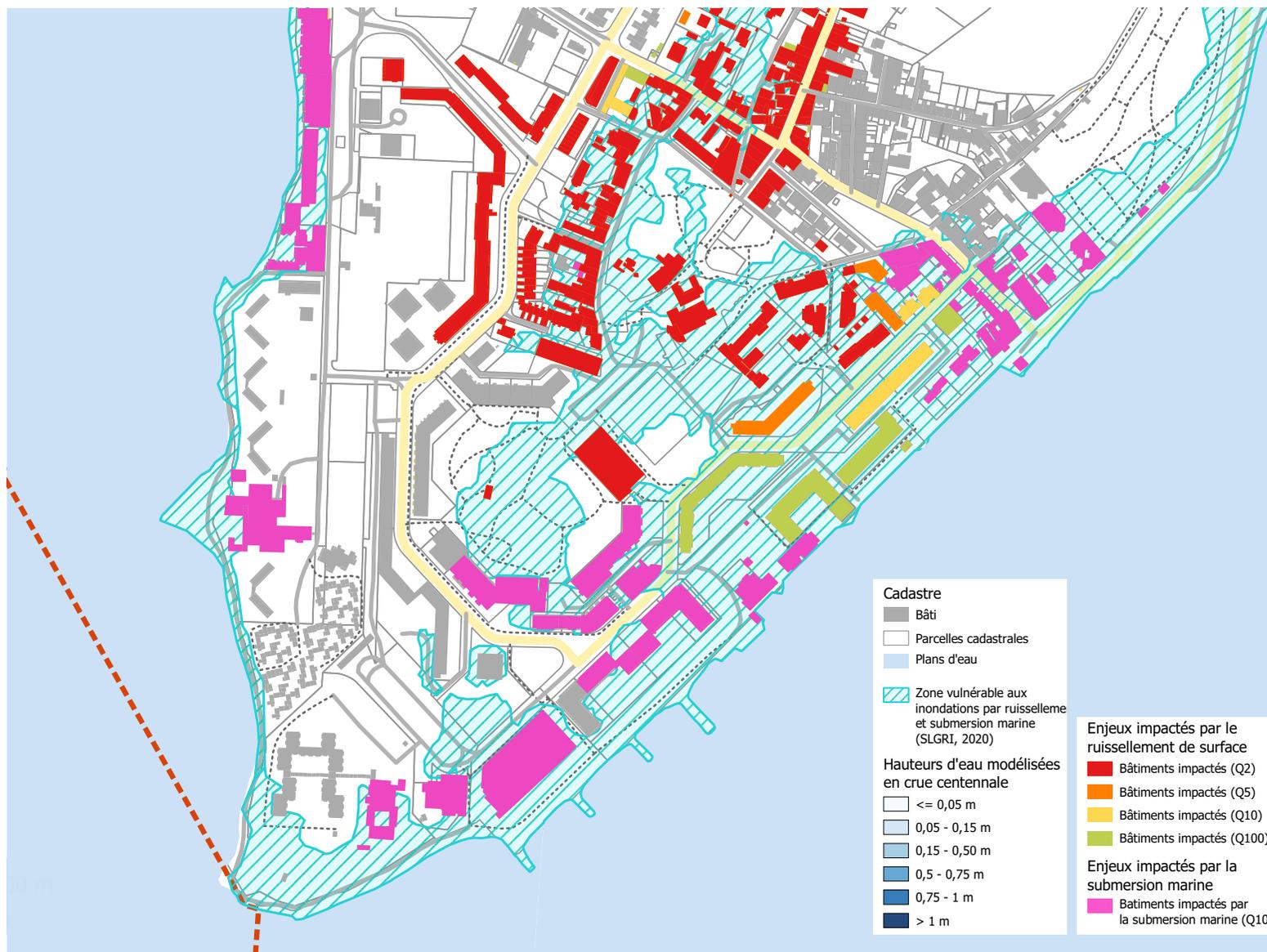
- » Modélisations du ruissellement de surface pour les occurrences 2, 5, 10 et 100 ans.
- » Résultats non définitifs car ils n'intègrent pas le réseau EP, ni le contrôle aval de l'étang, ni la côte du 1er plancher des bâtiments. Le calage final n'est pas encore réalisé.
- » Les hauteurs d'eau présentées sont celles issues de la modélisation du ruissellement en crue centennale.

LE RÉSEAU PLUVIAL

- » Le réseau est insuffisant pour une pluie d'occurrence annuelle au droit de la zone d'étude (Envéo, 2015), le réseau sera intégré au modèle pour des occurrences 2, 5, 10 ans. Sont impact étant négligeable sur les occurrences plus forte

03 // L'APPROCHE HYDRAULIQUE

LES ENJEUX HYDRAULIQUES



LES ENJEUX URBAINS IMPACTÉS

- » Le code couleur appliqué aux bâtiments correspond à l'occurrence à partir de laquelle la parcelle d'un des bâtiments est impactée par le ruisselleme de surface.
- » Les bâtiments en rose sont exposés au risque de submersion marine d'occurrence centennale.
- » Les seuils des bâtiments à fort enjeux ainsi que les entrées des parkings souterrains seront relevés afin de les comparer aux hauteurs d'eau modélisées.

03 // LE PLU

LE ZONAGE RÉGLEMENTAIRE



- Espaces boisés classés
- Linéaire commercial protégé
- OAP
- ER- Emplacements réservés (L151-41 1° à 3°)
- Bâtiments protégés L151-19

ZONAGE UB1

- » Bâtiments collectifs à majorité R+4
- » Emprise au sol non réglementée
- » Hauteur maximale fixée à 15m
- » Seuil d'entrée au minimum au même niveau alti que la bordure haute du caniveau
- » Places de stationnement :
 - / Habitation : 2 places / logement
 - / Logement locatif avec prêt aidé de l'État : 1 place / logement

ZONAGE 1AUa

- » Zone correspondant à l'opération de renouvellement urbain du cœur de station
- » Construction à usage de commerces autorisée d'une SDP inférieure ou égale à 2000m²
- » Emprise au sol non réglementée
- » Hauteur totale non réglementée
- » Places de stationnement :
 - / Habitation : 2 places / logement
 - / Logement locatif avec prêt aidé de l'État : 1 place / logement
- » 20% mini d'espace non imperméabilisé de la surface totale de l'îlot / unité foncière

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- » Parc Sévigné et Square Bordes
- » Zones non constructibles

04

// RÉSULTATS DE LA CONCERTATION

04 // LA CONCERTATION

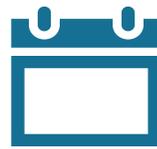
RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE



Du 18 mars au 8 avril 2022



222 réponses dont 61% d'habitants et 23% de curistes



47% fréquentent le cœur de station **tous les jours**
28% plusieurs fois par semaine



47% en **marche à pied**
44% viennent en **voiture**
7% en **vélo**



72% des habitants fréquentent le cœur de station pour les **balades**
62% pour les **commerces**
56% pour le **marché**
55% pour les **restaurants ou terrasses**

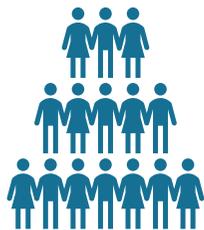
59,5% pensent que le cœur de station n'est pas bien **aménagé**

04 // LA CONCERTATION

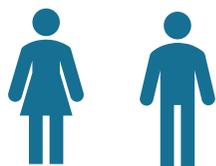
CAFÉ DU PROJET



Vendredi 22 avril 2022 sur la Place du Mail



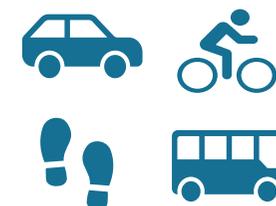
117 participants
(130 personnes touchées)



58% de femmes
42% d'hommes



43% d'habitants de Balaruc-les-Bains
47% de curistes
10% sont en vacances dans leur résidence secondaire à Balaruc-les-Bains



65% en marche à pied
26% en voiture
5% en bus
4% en vélo



84% apprécient le cœur de station (dont **20%** qui sont très satisfaits) **16%** ne sont pas satisfaits

68% pense que le cœur de station est bien aménagé

04 // LA CONCERTATION

PROPOSITIONS ISSUES DE LA CONCERTATION



DONNÉES DU QUESTIONNAIRE

57% pensent qu'il faudrait développer les espaces piétons

38% pour développer les aménagements cyclables

34% pour renforcer le réseau de transport en commun

24% pour proposer des véhicules en libre-service (vélo/voiture)

15% pour diminuer la place de la voiture en ville

73% des participants proposent de développer les aménagement cyclables, des véhicules (vélo/voiture) en libre-service et de renforcer le réseau de transport en commun.

DONNÉES DU QUESTIONNAIRE

55% pour Végétaliser les espaces publics

47% pour Améliorer la dynamique commerciale

46% pour Renforcer l'image de ville balnéaire

44% pour Donner plus de place aux piétons et vélos

40,5% pour Davantage d'événements culturels

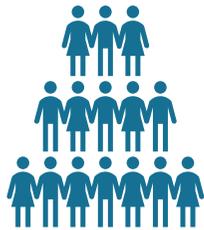
Pour améliorer le cœur de station, les $\frac{3}{4}$ des participants au café du projet aimeraient végétaliser les espaces publics, davantage d'événements culturels et réduire le risque d'inondation.

63,5% des répondants et **53%** des participants au café du projet estiment que le **stationnement est insuffisant**

04 // LA CONCERTATION

ATELIER JEUNES

Jeudi 5 mai 2021 à l'ALSH et avec Bal'Ado



10 enfants de
9 à 11 ans

2 adolescents de
12 à 17 ans



11 habitants de Balaruc
1 habitant de Sète
mais en apprentissage
à Balaruc



Des propositions :

/ Améliorer l'espace public : de végétalisation pour les enfants, de lieux de rencontres extérieurs pour les adolescents, de meilleurs aménagements (bancs, pique-nique avec abri pour ombre)

/ Créer des équipements sportifs intérieur (piscine) ou extérieur (agrès sportifs à multiplier, agrandissement du city stade, rénovation du skatepark, tables de ping-pong...)

/ Créer des logements pour couples, maison sociale pour les jeunes adultes

/ Créer des noues

/ Installer des boîtes à livres

/ Proposer des vélos en libre-service, des parkings à vélo et créer des pistes cyclables

/ Créer des abribus dans le cœur de station

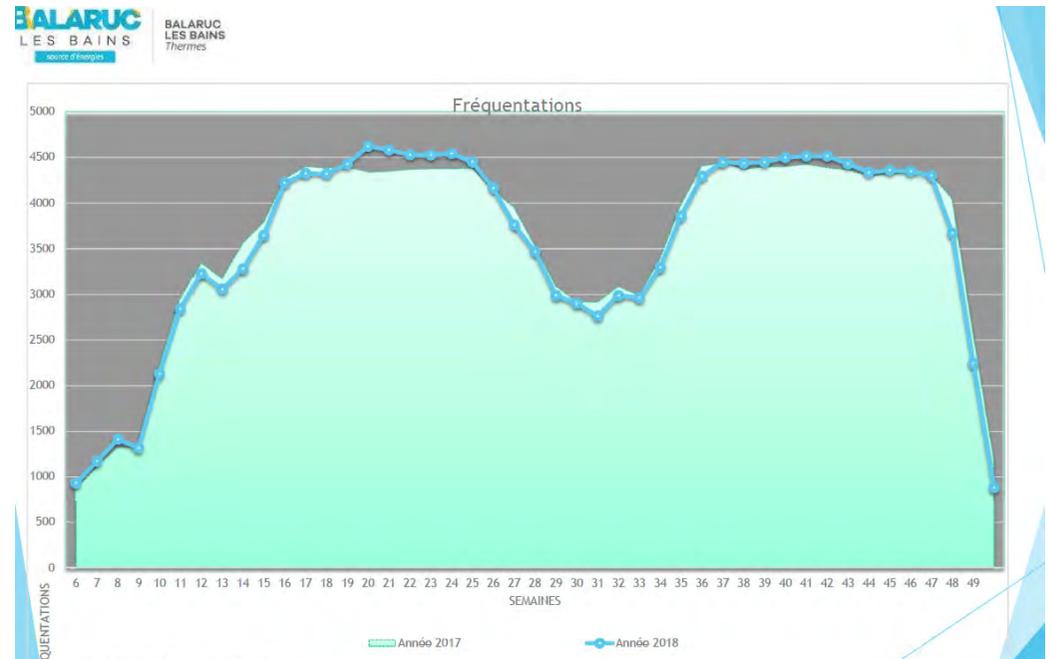
05

// SYNTHÈSE DES ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

05 // LES ENJEUX COMMERCIAUX

ÉVALUATION DE LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE DE BALARUC-LES-BAINS (CENTRE)

- » Les habitants : Le quartier IRIS Village thermal **compte 3058 habitants (RP 2018)**.
- » Le nombre de curistes fréquentant les thermes varie entre **1000 et 4500 personnes**, mais se maintient à un niveau élevé en avril, mai, juin, septembre, octobre, novembre. Le creux constaté en juillet et août est « comblé » par la fréquentation touristique classique. Selon l'enquête CRP Consulting 2020, 22% des curistes viennent seuls, 55% en couples, 23% en groupes. La population résidente susceptible de réaliser des achats de proximité en centre-ville de Balaruc-Les-Bains varie donc de **3000 personnes en hiver, à environ 12000 personnes 6 mois dans l'année**.
- » Les **touristes en séjour** sont plus nombreux en juillet août (prix de location moins élevés qu'en bord de mer. Si tous les lits (résidents et touristes) étaient occupés, le quartier Village pourrait accueillir 18500 personnes. **En été, Balaruc accueille entre 15000 et 18000 personnes (auxquels s'ajoutent les excursionnistes)**.
- » **3 jauges de fréquentation à prendre en compte :**
 - / **3000 habitants entre 31 décembre et début mars, 12000 habitants 6 mois sur 12, plus de 15000 habitants en été.**



Fréquentation moyenne journalière des thermes par semaine (source : SPLETH 2019)



Variation du nombre de nuitées en Juillet Août 2021 – source Fluxvision

05 // LES ENJEUX COMMERCIAUX

ÉVALUATION DU POTENTIEL DE DÉPENSES

L'ÉVALUATION DU POTENTIEL DE DÉPENSES

- » Le potentiel économique des habitants : Indices de revenus :
 - / Balaruc-Les-Bains : 98 (100 base France 2020)
 - / Balaruc-Le-Vieux : 110
- » Le **potentiel mobilisable en alimentaire**, pour le quartier Village Thermal, en intégrant le potentiel touristique est de **30M€**, dont **9,5M€ peuvent être dépensés dans les commerces de détail**. **Le tourisme représente presque les 2/3 du marché théorique en alimentaire.**
- » Le chiffre d'affaires estimé des magasins alimentaires du centre-ville est de 6,8M€ et celui du marché (en alimentaire) de 2,6M€, soit **9,4 M€ au total**. Globalement l'offre existante correspond au marché potentiel. Les dépenses réalisées sur le marché (partie alimentaire) représentent 9% du potentiel local, mais le marché attire également des touristes en séjour dans la destination Bassin de Thau.



L'ÉVALUATION DU POTENTIEL DE DÉPENSES

- » Il existe des opportunités sectorielles pour étoffer l'offre de commerces en centre-ville, pour des produits non présents dans des boutiques spécialisées (ex : pâtisserie, cafés, thés, chocolats, confiserie), mais elles **sont contraintes par les variations du nombre d'habitants et les dépenses réalisées sur le marché.**
- » **Développer des halles nécessite de réfléchir à l'articulation entre l'offre permanente et le marché, ainsi qu'à des compléments d'offres, plus qualitatives pour attirer davantage la clientèle locale présente à l'année, indispensable pour faire vivre un tel équipement.**
- » **Pour envisager la création d'une offre permanente significative (environ 10 étals), intégrant des espaces de dégustation ou des terrasses, une première estimation de jauge d'une halle couverte ou ouverte entre 500 et 700 m² peut être posée dans le cadre de l'étude de programmation.**

05 // LES ENJEUX COMMERCIAUX

POTENTIEL COMMERCIAL POUR UNE HALLE



Ajaccio – 2400 m² (Corse du Sud)



Bergerac – 650 m²(24)



Piriac-sur-Mer (44)



Sains-du-Nord (59)

HALLES OUVERTES

» Principe :

- / Un espace couvert, délimité, avec ou sans espace de stockage ou matériel dédié aux commerçants.
- / Des installations permanentes permettant à la collectivité d'assurer les branchements, stockage de matériel de nettoyage,...

» Intérêt :

- / Moins coûteuses à construire et entretenir que des halles fermées,
- / Facilitent la création de terrasses extérieures,
- / Sont en contact avec les marchés de plein vent,
- / Permettent la tenue du marché toute l'année, quelles que soient les conditions climatiques,
- / Facilitent la venue des producteurs locaux disposant de faibles moyens logistiques,
- / Permettent d'accueillir d'autres manifestations ou activités en dehors des jours de marché (ex : puces, marchés aux fleurs, manifestations conviviales...)



Laon (02) – 600 m²



L'Hajj Les Roses (94) – 2000 m²



Halles Plaza Montpellier (1000 m²)



Halles des 5 cantons Anglet Biltoki (1000 m²)

HALLES COUVERTES

» Principe :

- / Un espace couvert et fermé. Des installations permanentes aménagées par les commerçants et des espaces dédiés au gestionnaire (entretien, surveillance,...)

» Intérêt :

- / La configuration classique place les halles en élément « signal » du centre-ville, générateur d'image et de flux, à proximité des commerces sédentaires et cafés restaurants.
- / Ouvertes le matin, elles accueillent de plus en plus une offre mixte vente et dégustation ouverte aussi en soirée,
- / Peuvent s'intégrer en rez-de-chaussée de projets immobiliers (ex : Montpellier, Anglet) à condition que les espaces de dégustation soient suffisamment conviviaux et animés et les conditions techniques (froid, logistique, insonorisation,...) intégrées à la conception.

05 // LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

LES THERMES : UN ATOUT POUR UNE STATION «4 SAISONS»



LES THERMES DE BALARUC

- » 1ère station thermale de France en nombre de curistes (53000 curistes en 2019)
- » 1er employeur privé de l'agglomération (425 salariés à l'année en 2019, 450 en saison)
- » Une station thermale « atypique », populaire et familiale. Une station dans un village, et non une ville autour des thermes comme dans beaucoup d'autres stations thermales.
- » Fréquentation maximale : 4500 personnes par jour passent entre 1h30 et 2h aux thermes.
- » Age moyen des curistes : 68 ans (64 ans en été), dont les moyens financiers sont limités.
- » Ce public fidèle a des difficultés à se déplacer à pied, mais a du temps pour profiter de la station (besoin d'espaces publics de qualité, recherche de distractions,...).
- » Le besoin de stationnement est fort : 750 personnes par jour ne viendraient plus si les capacités des parkings étaient insuffisantes car leurs pathologies ne leur permettent pas de se déplacer autrement qu'en voiture.
- » Les moyens de se déplacer en transport en commun à déployer de manière fine (navette bus gratuite supprimée) et l'accompagnement des déplacements à vélo sont à renforcer (besoin d'infrastructures dédiées pour les salariés + location touristes) pour se substituer « progressivement » au tout voiture, en conservant un équilibre indispensable pour les thermes.



SPA OBALIA

- » Projet de restructuration du Spa Thermal et construction d'un hôtel 4 étoiles
- » La montée en gamme en matière d'accueil et de prestations vers un public plus large (city break, clientèles plus jeunes et plus urbaines) appelle une réflexion sur les retombées possibles en matière d'offre commerciale

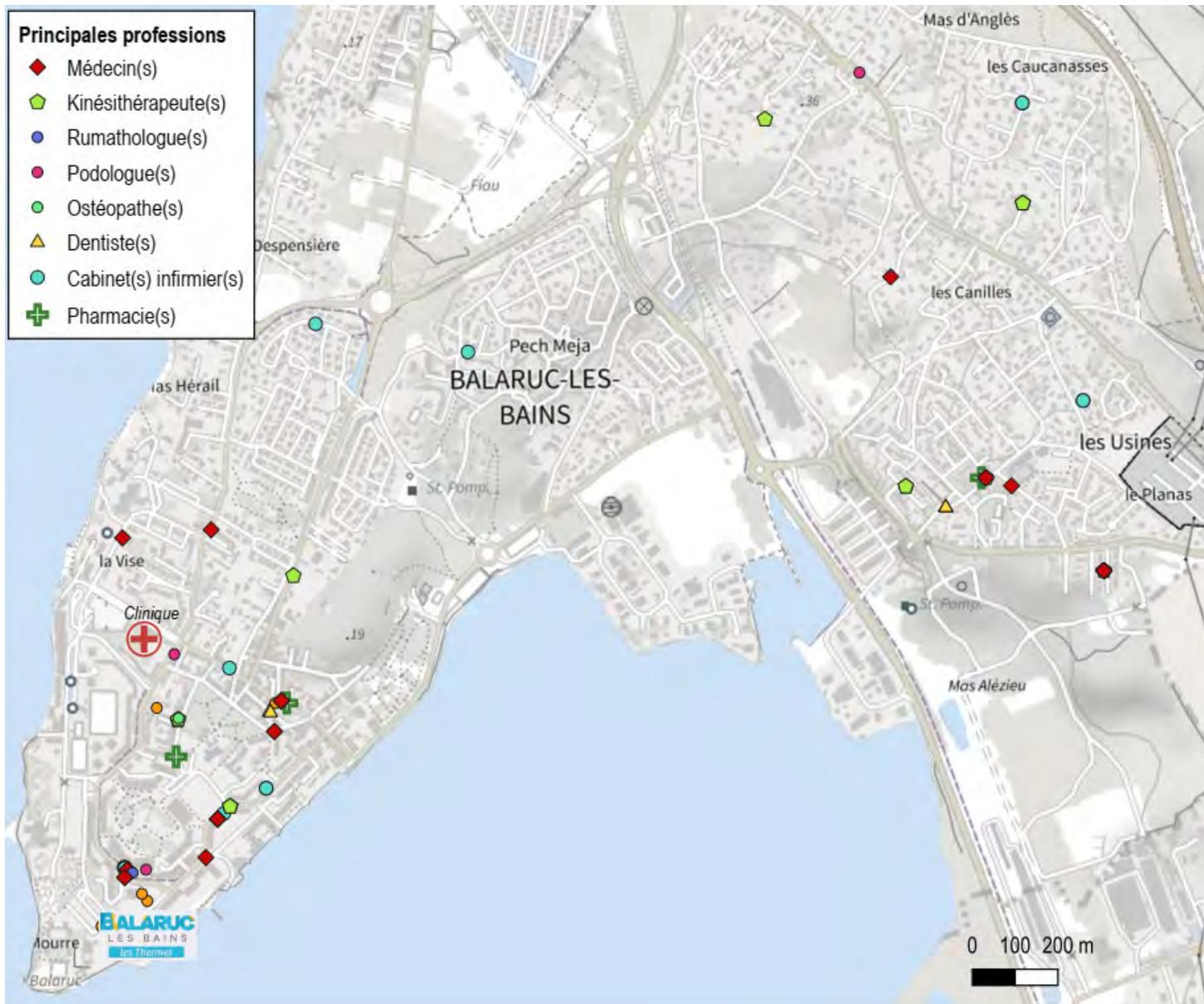
CASINO DE JEUX

- » Plus de 150000 entrées par an

L'attractivité touristique ne conduit pas à une offre commerciale qualitative, recherchée, innovante... mais à des commerces « qui font leur saison » et ferment ensuite.

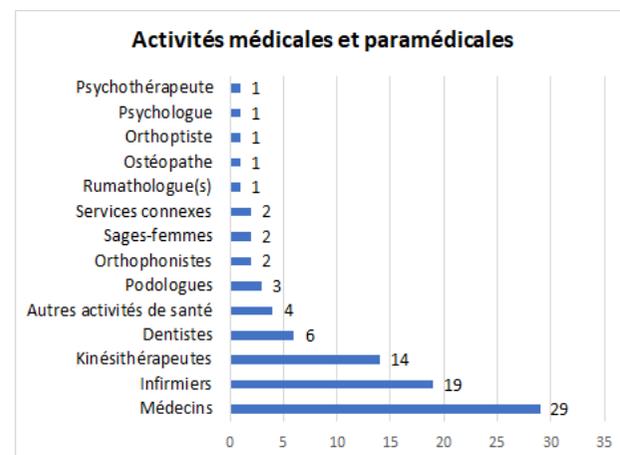
05 // LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

LES BESOINS DES PROFESSIONS LIBÉRALES



DES BESOINS À ACTUALISER

- » En lien avec l'activité thermique, Balaruc-les-Bains accueille 86 professions médicales et paramédicales (SIRENE 04/2022) dont une trentaine de médecins généralistes ou thermalistes, 19 infirmiers et 14 kinésithérapeutes.
- » Une enquête sur les besoins de ces professions réalisée en 2015 a mis en évidence que
 - / 42% des personnes interrogées jugeaient leurs locaux trop exigus et 46% indiquent qu'ils ne sont pas accessibles aux PMR.
 - / 63% seraient intéressées par un déplacement de leur cabinet
 - / 48% pourraient envisager de se regrouper avec d'autres praticiens
- » L'étude des besoins de ces professions sera actualisée pour évaluer leur intérêt pour un regroupement au sein d'une maison de santé qui serait réalisée dans le cadre du projet cœur de station (entretiens à réaliser)



05 // LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

LES INVARIANTS



- Équipements
- Parcs du cœur de station
- Façade active

LES ÉLÉMENTS FORTS DU CŒUR DE STATION

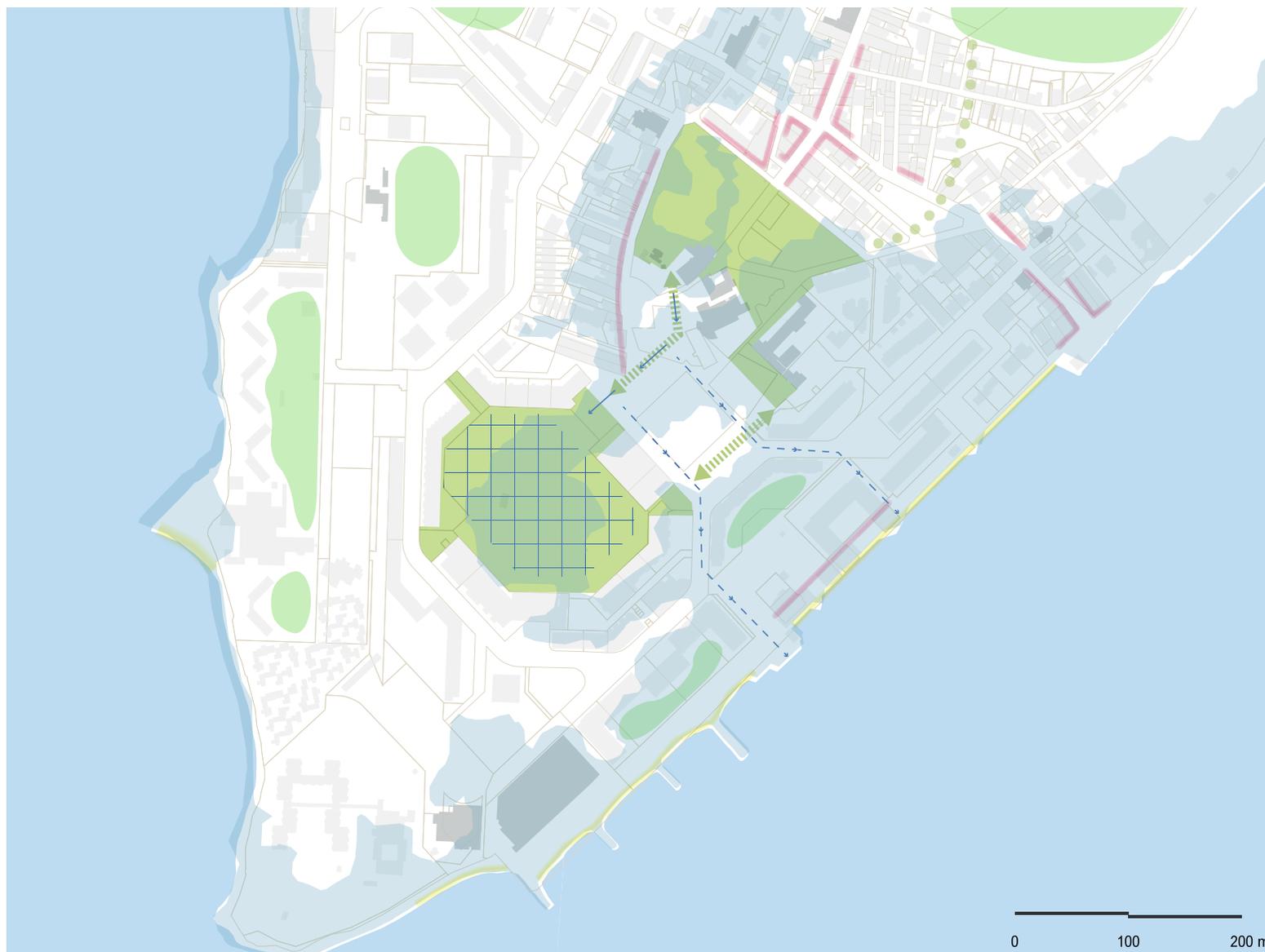
- » Les parcs
- » Les plages
- » Les thermes
- » Les commerces
- » Les équipements

OBJECTIFS

- » Prendre appui sur les éléments structurants pour définir de grandes orientations stratégiques

05 // LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

UN CŒUR DE STATION PAYSAGER



■ Équipements	→ Sens des écoulements de surfaces	■ Connexion paysagère entre les parcs
■ Parcs du cœur de station	→ Option d'écoulement secondaire à étudier	● Trame verte en pas japonais
■ Façade active	■ Bassin de rétention temporaire	■ Visualisation des zones inondables dans le cœur de station

LA VALORISATION DE LA TRAME VERTE

- » Affirmer la présence du parc Charles de Gaulle
 - / par la diffusion de la végétation au delà de l'ilot : porte d'entrée végétale
 - / par le renforcement de la perméabilité des sols
 - / la plantation de strates basses indigènes
- » Proposer un parvis paysager devant l'école primaire : prolongement du parc Sévigné
- » Connecter les deux parcs par des continuités écologiques et hydrauliques
- » Anticiper un prolongement de la trame verte vers le pech d'Ay par un système de pas japonais

L'INTÉGRATION D'UNE TRAME BLEUE

- » Un secteur vulnérable face aux inondations (source : SLGRI Bassin de Thau, 2020)
- » Bande de gestion des eaux pluviales = couloir d'écoulement paysager entre le Parc Sévigné et le parc Charles de Gaulle
- » Transformation du parc Charles de Gaulle en bassin paysager temporaire
- » Option d'écoulement secondaire via un canal rejoignant l'étang / Pour rappel, cette option est rendue possible par la plus grande emprise de la submersion marine
- » Dés-imperméabilisation partielle du parking place du Mail pour soulager le réseau EP
- » Inciter à réduire l'imperméabilisation des parcelles privée notamment à travers le PLU
- » Identifier les espaces de rétention en amont du cœur de station

05 // LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

UN CŒUR DE STATION STRUCTURÉ



LES ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS

- » Clarifier et pacifier les accès au cœur de station depuis le centre-ville
- » Valoriser la place Lucien Salette comme point d'articulation en centre-ville
- » Faire valoir les ouvertures sur le grand paysage et le patrimoine local depuis les bords de l'étang
- » Créer un espace public de transition entre le centre-ville et le cœur de station faisant office de parvis pour tous les équipements du cœur de station

05 // LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

UN CŒUR DE STATION RECOMPOSÉ



LES AXES DE COMPOSITION URBAINE

- » Axe Est-Ouest : connexion entre les deux parcs permettant d'affirmer une liaison forte entre le centre-ville et le cœur de station
- » Axe Nord-Sud : continuité en prolongement de la rue Maurice Clavel pour lier le cœur de station à l'Etang

Équipements	→ Sens des écoulements de surfaces	Connexion paysagère entre les parcs	Points de vue sur l'étang
Parcs du cœur de station	Option d'écoulement secondaire à étudier	Trame verte en pas japonais	Axe de composition urbaine
Façade active	Espace public structurant		

05 // LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

UN CŒUR DE STATION DYNAMIQUE



L'AFFIRMATION DE POLARITÉS FORTES

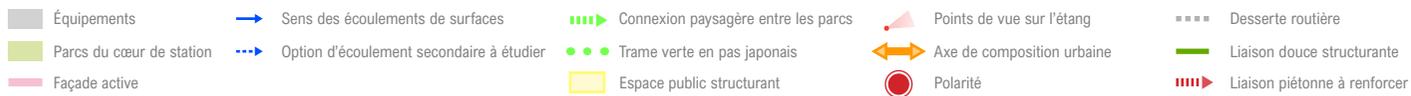
- » Créer une polarité forte (équipement attractif) à l'intersection des deux axes de composition
- » Développer des centralités support d'animations aux extrémités des axes de composition urbaine :
 - / Au Nord : commerces + théâtre de verdure + nouvel équipement au nord
 - / Au Sud : restaurants et parvis animé + panorama au sud
 - / A l'Est : Av. des Thermes Romains + vestiges basilique romaine + parc Sévigné et square Bordes
 - / A l'Ouest : Parc Charles de Gaulle et sa scène

L'URBANISATION POTENTIELLE

- » Proposer un programme immobilier résilient vis-à-vis des contraintes hydrauliques du site.
- » Évaluer les besoins de développement immobilier dans le cœur de station
- » Développer des programmes qui s'inscrivent dans la stratégie urbaine du projet : marché, cinéma, pôle santé ?
- » Assurer une transition urbaine entre le cœur de station et le centre-ville : gestion des volumétries et des formes urbaines
- » Maîtriser les emprises constructibles afin de préserver des sols perméables

05 // LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

UN CŒUR DE STATION PACIFIÉ



DES LIAISONS PIÉTONNES SÉCURISÉES

- » S'appuyer sur les axes de composition et les espaces publics structurants
- » Affirmer les connexions piétonnes en aménagement des parcours continus, sécurisés et confortables
- » Faire du cœur de station le point d'articulation de la presqu'île
- » Développer des liaisons piétonnes lisibles entre les aires de stationnement et le cœur de station

LA DESSERTE CYCLABLE

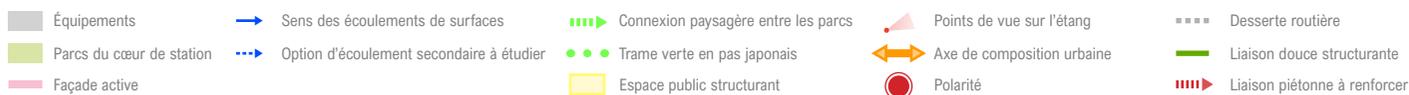
- » Assurer une desserte cyclable du cœur de station en aménagement une boucle de circulation douce sur la presqu'île
- » Aménager une connexion avec la RD2 et la voie cyclable structurante autour de l'étang

UN CŒUR DE STATION PACIFIÉ

- » Limiter la place de la voiture dans le cœur de station
- » Proposer un traitement intégral en zone 20 du cœur de station : espaces partagés
- » Paysager les poches de stationnement au sol : noues paysagères, places perméables...
- » Contribuer à l'aménagement d'un P+R sur le site de l'ancienne raffinerie
- » Évaluer le potentiel de développement d'un parking silo sur le parking du Casino
- » Envisager la mise en place d'un jalonnement dynamique pour orienter l'automobiliste et éviter l'engorgement de la ville

05 // LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

UN CŒUR DE STATION ANIMÉ



LES USAGES CONFORTÉS

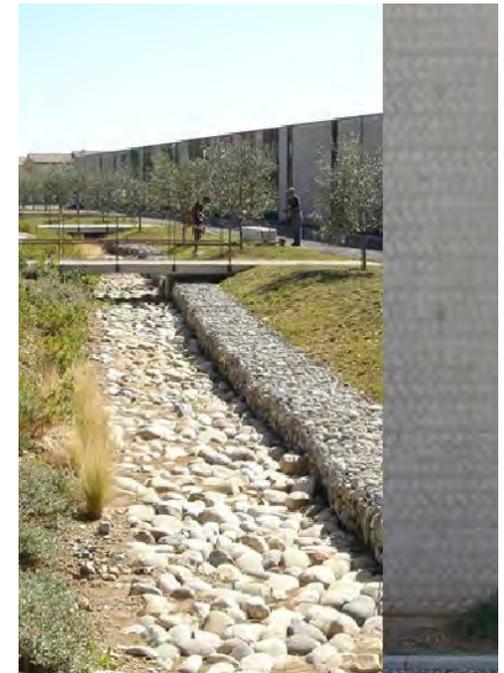
- » La pratique du jeu de boule sur des espaces aménagés
- » La desserte des écoles pour tous les modes
- » L'offre culturelle et patrimoniale : spectacles, vestiges archéologiques, parc
- » Le marché et l'aménagement potentiel d'une halle

LA DIVERSIFICATION DES USAGES

- » S'appuyer sur la valorisation des espaces publics pour proposer des usages multiples
- » Développer un programme intergénérationnel permettant à tous les usagers de profiter du cœur de station
- » Proposer des aires de jeux pour enfants aux abords des écoles sur des espaces pacifiés et ombragés
- » Évaluer les besoins d'aménagements pour les sportifs : boucle de promenade entre les deux parcs, installation d'aire de musculation urbaine
- » Intégrer le projet de parcours pédestre porté par le service des sports de la ville

05 RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT

DES ESPACES PUBLICS SUPPORTS D'UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES



ABORDS DU LYCÉE DES ISCLES - MANOSQUE (04)

05 RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT

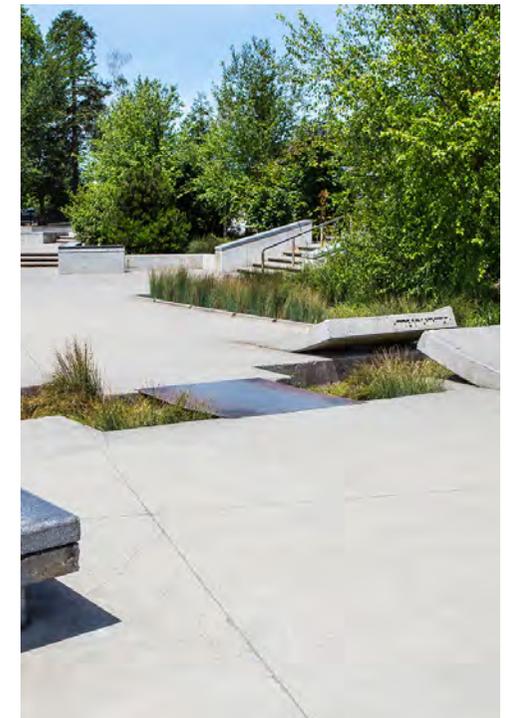
DES ESPACES PUBLICS SUPPORTS D'UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES



PLACE DE LA HOTTÉE-DE-POMMES - LE BAN-SAINT-MARTIN (57)

05 RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT

DES ESPACES PUBLICS SUPPORTS D'UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES



SKATE-PARK ED BENEDICT - PORTLAND (EU)

05 RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT

DES ESPACES PUBLICS RÉPONDANTS AUX OBJECTIF DU 'ZAN'



PASSEIG DE ST JOAN BOULEVARD - BARCELONE (ESP)

05 RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT

UNE ARCHITECTURE RÉSILIENTE FACE AUX CONTRAINTES HYDRAULIQUES



ZAC LES CHÂTAIGNIERS - SAINT-AUNÈS (34)

05 RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT

UNE ARCHITECTURE RÉSILIENTE FACE AUX CONTRAINTES HYDRAULIQUES



'MONDE FLOTTANT' - SAINT-OUEN-L'AUMÔNE (95)