

BALARUC-LES-BAINS

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

BALARUC
LES BAINS



PRÉSENTATION DES SCÉNARIOS ET DES POINTS D'ARBITRAGE

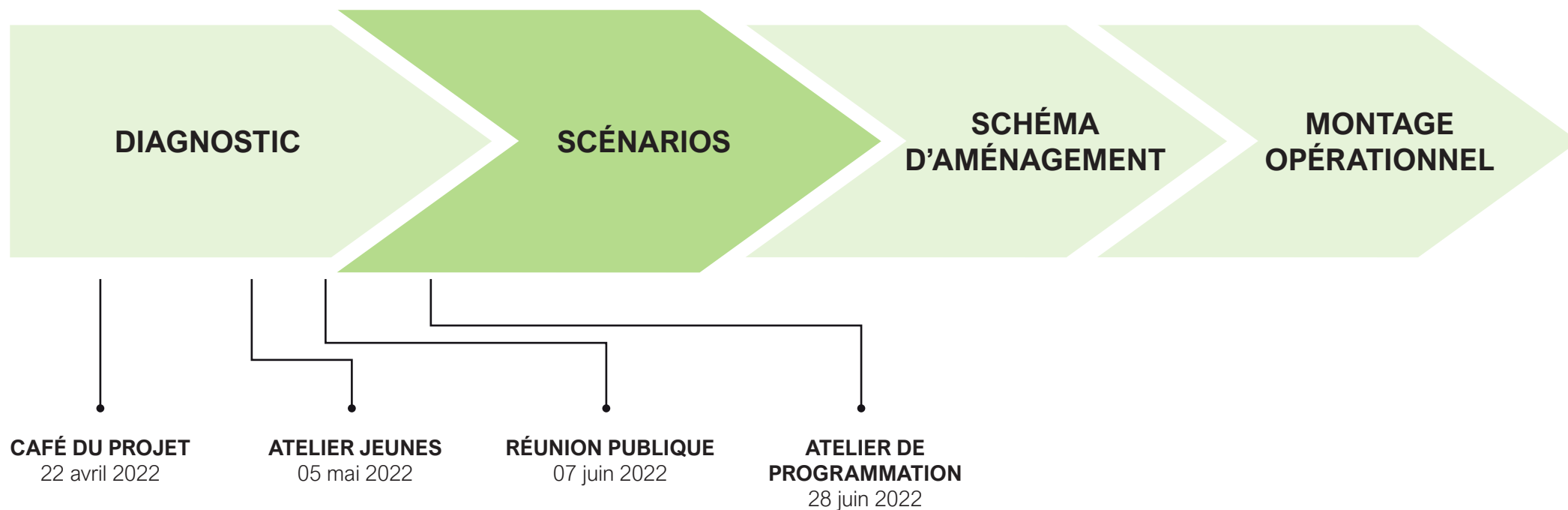
AVRIL 2023



+



DÉROULÉ DE L'ÉTUDE



LA DÉMARCHE DE CONCERTATION

01

// ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC
& RÉSULTATS DE LA CONCERTATION

02

// LES INVARIANTS

03

// LES SCENARIOS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

// **SCÉNARIO 1** : UNE NOUVELLE POLARITÉ URBAINE

// **SCÉNARIO 2** : UNE RECONNEXION AVEC L'ÉTANG

// **SCÉNARIO 3** : LE PARC URBAIN

04

// LES POINTS D'ARBITRAGE

01

// ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC & RÉSULTATS DE LA CONCERTATION



UN COEUR DE STATION...

PAYSAGER

- » L'affirmation de la présence végétale
- » La connexion des parcs par des continuités écologiques et hydrauliques
- » La gestion du risque hydraulique par l'intégration d'une trame bleue

STRUCTURÉ

- » La fonction de l'espace public en lien avec les nombreux équipements
- » L'affirmation d'axes de composition urbaine

ATTRACTIF

- » L'affirmation de polarités supports d'animation
- » La mise en lumière des richesses de la presqu'île
- » Une programmation cohérente avec la stratégie urbaine de la commune

PACIFIÉ

- » La place des modes actifs : piétons et cycles
- » L'organisation et l'optimisation du stationnement en lien avec les projets envisagés

01 // SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS CITOYENNES ISSUES DE LA CONCERTATION



59,5% des répondants au questionnaire (61% d'habitants) pensent que **le cœur de station n'est pas bien aménagé**

tandis que

Lors du café du projet, 68% des participants (47% des curistes) estiment qu'il est **bien aménagé**



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



> Améliorer l'espace public en :

/ **Végétalisant**, créant des lieux de rencontres extérieurs pour les adolescents et mieux aménager le centre (bancs, pique-nique ombragés, aires de jeux aux abords des écoles, abribus)

/ Créant un **parvis végétalisé sur la Place du Mail** qui sera un point de liaison entre les équipements et les parcs

/ Créant une **grande place ouverte** qui donnerait sur la rue Maurice Clavel et qui va permettre aux commerces de bénéficier d'un prolongement des terrasses

/ **Réaménageant la place Lucien Salette**

/ Créant un **bassin inondable, accessible au public et multifonctionnel**



> **Diminuer le nombre de voiture en centre-ville** mais être vigilant et ne pas oublier les besoins des curistes (cela peut avantager les stations concurrentes comme Ax-les-Thermes...)

> **Créer un grand parking à l'extérieur** notamment à l'entrée de Balaruc (Fiau ou ancienne raffinerie) avec des navettes vers le centre.

> **Créer des cheminements piétons et des pistes cyclables** (notamment avenue des Thermes Athéna) avec des espaces paysagers et ombragés, des vélos en libre-service pour inciter à la marche et au vélo



> **Créer des logements** pour couples, personnes âgées et **une maison sociale** pour les jeunes adultes

> Créer des équipements :

/ une **halle couverte et ouverte** sur la place du Mail en liaison avec les commerces du centre

/ une **maison médicale** en centre-ville

/ des **équipements sportifs** (agrs sportifs à multiplier, agrandissement du city stade, rénovation du skatepark, tables de ping-pong...)

02

// LES INVARIANTS

02 // LES INVARIANTS DU PROJET DU CŒUR DE STATION

PRINCIPES URBAINS ET PAYSAGERS

> La résilience du projet au regard du risque et des contraintes hydrauliques

/ L'aménagement d'espaces de rétention contribuant à la gestion des eaux pluviales

> Un principe d'ouverture vers l'étang

/ Pour renforcer le lien entre le cœur de station et les bords de l'étang de Thau

> Le renforcement de la trame paysagère

/ La préservation des arbres remarquables existants
/ La connexion du parc Charles de Gaulle et du Parc Sévigné par des continuités écologiques
/ La diffusion des parcs existants dans le cœur de station

> La mise en lumière des vestiges archéologiques

/ Des aménagements permettant la mise en scène des vestiges gallo-romains

MOBILITÉS ET ESPACES PUBLICS

> L'apaisement du cœur de station

/ Suppression de la circulation sur la rue du Mail (entre la rue M. Clavel et l'avenue des Thermes Athéna)
/ Un cœur de station aménagé en zone de rencontre ou aire piétonne (limitation des véhicules à 20km/h)
/ Une priorité donnée aux modes doux : aménager des continuités cycles et piétonnes

> La limitation de la présence de la voiture

/ Réorganisation du stationnement sur le cœur de station : à minima suppression du parking de la place du mail
/ Réglementer l'offre de stationnement suivant les usages souhaités et contrôler les pratiques
/ Un principe d'intégration paysagère des parkings

PROGRAMMATION ENVISAGÉE

> La programmation d'équipements

/ La programmation d'une maison de santé
/ Une médiathèque dans l'annexe du Pavillon Sévigné, projet porté par Sète Agglôpole Méditerranée
/ L'aménagement d'une vingtaine de terrains de pétanque
/ La programmation d'un nouveau club house pour l'association de «La Boule d'Or»
/ Le maintien et la valorisation du théâtre de verdure

> La programmation commerciale

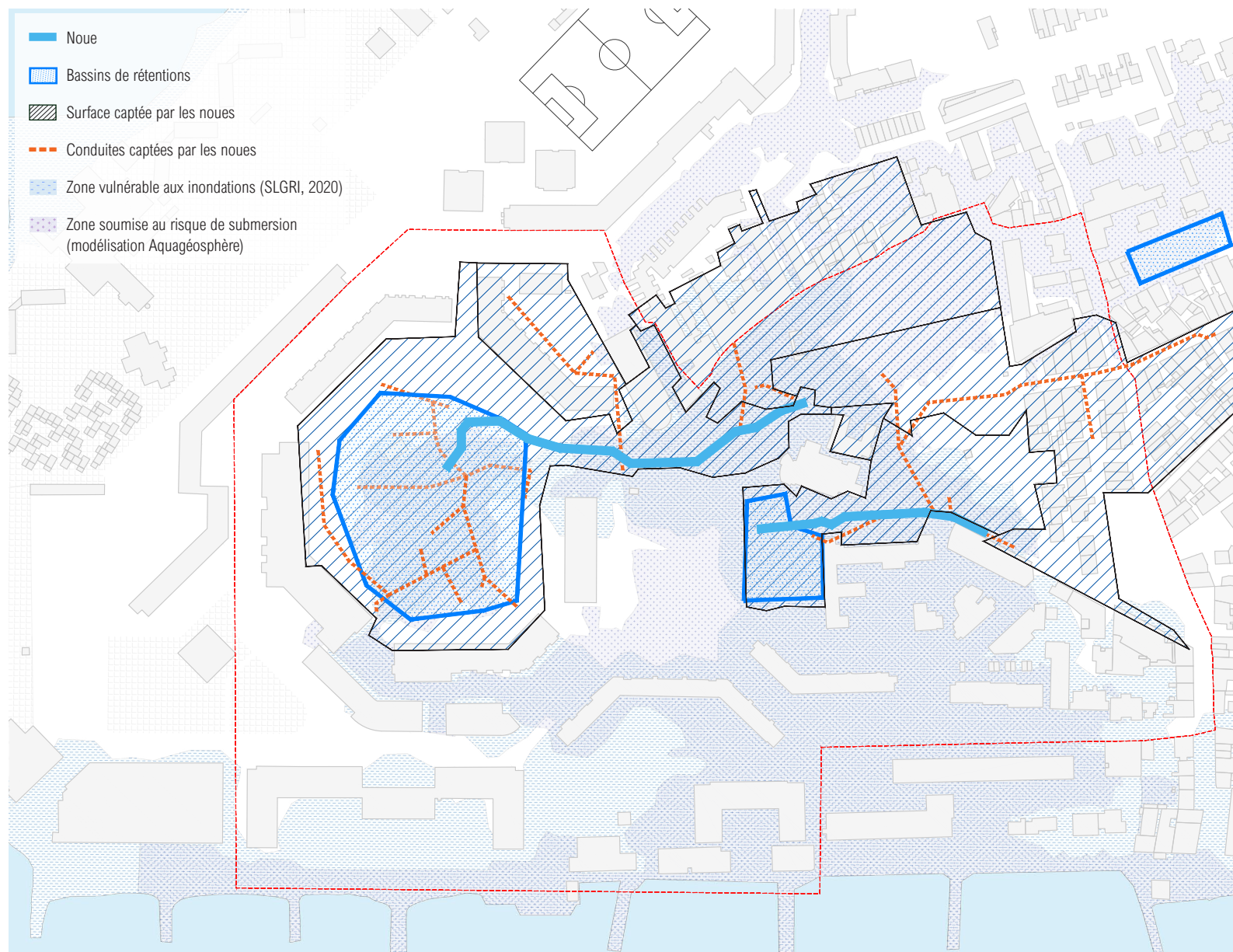
/ La programmation d'une halle
/ Le rapprochement du marché vers le centre-ville
/ Une surface libre suffisante pour l'accueil du marché

> La programmation de loisirs

/ Le déplacement de la fête foraine hors du centre-ville

02 // FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE

CARTE DES PRINCIPES DE GESTION DES RISQUES HYDRAULIQUES



UN CONCEPT DE « VILLE ÉPONGE »

- » Un fort enjeu de désimperméabilisation des sols
- » Un principe de gestion des eaux pluviales en surface
- » L'aménagement de noues paysagères pour canaliser / infiltrer / stocker les eaux pluviales
- » L'aménagement de bassins de rétention jouant le rôle d'espaces tampons dans la gestion des eaux pluviales

LA RÉSILIENCE DES NOUVEAUX PROGRAMMES

- » Une programmation bâtie limitée
- » Une densification sur les secteurs les moins impactés
- » La mise hors d'eau sur les secteurs soumis aux risques d'inondation : bâtis ouverts, système de pilotis...

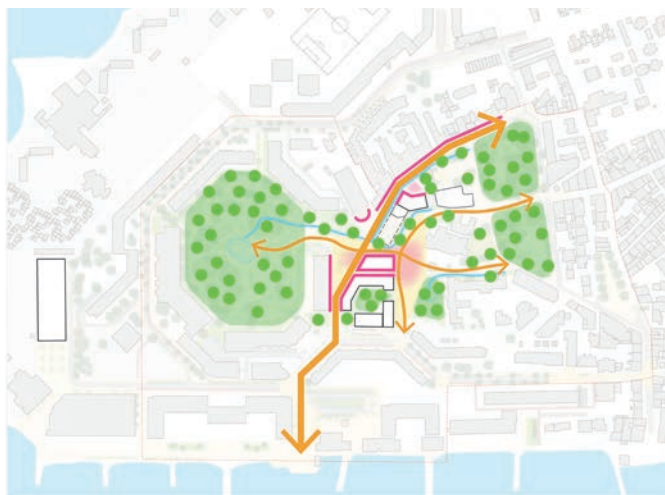
03

// LES SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

03 // LES 3 SCÉNARIOS ENVISAGÉS

SCÉNARIO 1

Une nouvelle polarité urbaine



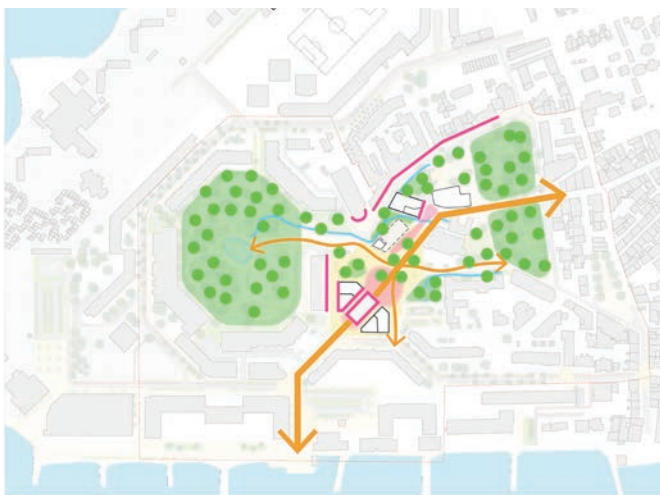
Le point d'articulation de la presqu'île

Un vaste parvis central

Une densification modérée en cœur de station

SCÉNARIO 2

Une reconnexion vers l'étang



Une esplanade qui mène à l'étang

Un principe de composition structuré autour d'un axe fort

Une polarité émergente sur la partie sud

SCÉNARIO 3

Le parc urbain



Un principe de « ville - parc »

Le réaménagement des parcs existants

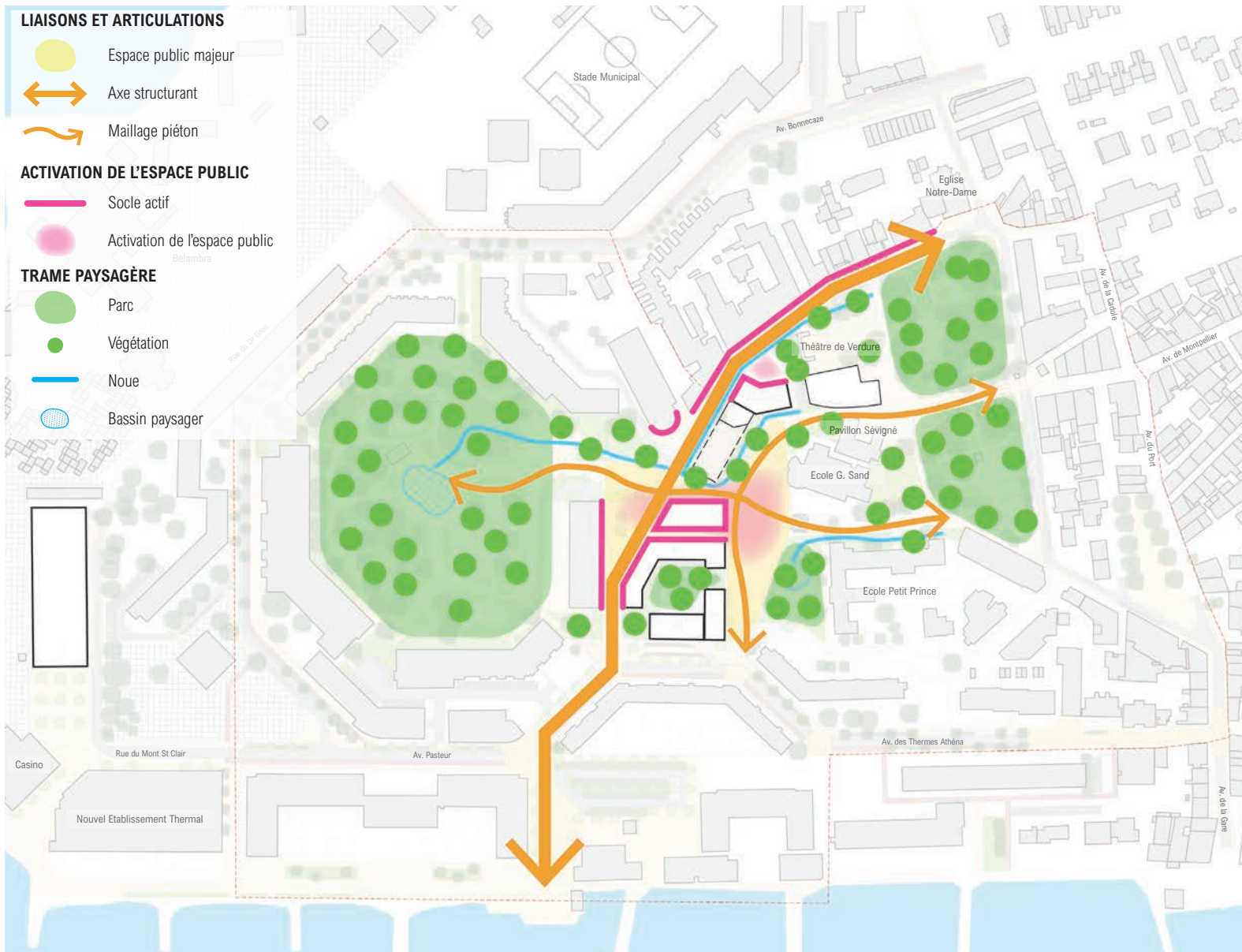
Une programmation bâtie limitée

03.1

// SCÉNARIO 1
UNE NOUVELLE POLARITÉ URBAINE

03.1 // UNE NOUVELLE POLARITÉ URBAINE

LES PRINCIPES DE COMPOSITION



LIAISONS ET ARTICULATIONS

- » Un espace public de transition faisant office de parvis aux équipements
- » Une continuité nord-sud affirmée pour étirer le cœur de station vers l'étang
- » De multiples liaisons transversales faisant le lien avec les parcs et le centre-ville

ACTIVATION DE L'ESPACE PUBLIC

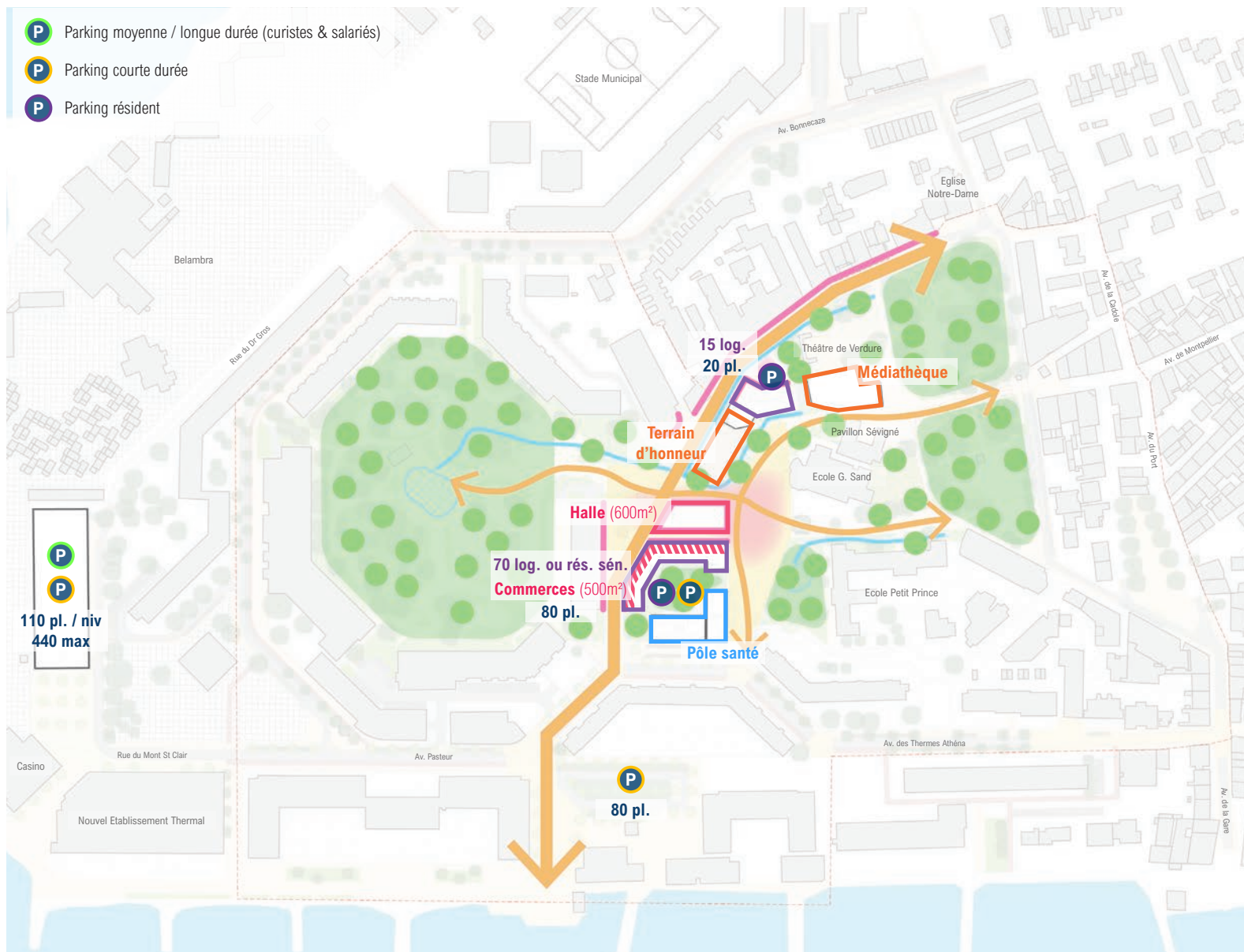
- » De larges espaces libres supports d'événements
- » Une halle positionnée au centre, activant l'espace central
- » Un linéaire commercial dans le prolongement de la rue M. Clavel

TRAME PAYSAGÈRE

- » La création de nouvelles poches végétalisées : en cœur d'îlot et devant l'école du Petit Prince
- » Une diffusion des parcs au travers d'un renforcement de la présence du végétal sur les nouveaux espaces publics
- » L'aménagement de noues participant à la gestion du risque hydraulique et au bien-être des usagers

03.1 // UNE NOUVELLE POLARITÉ URBAINE

LA PROGRAMMATION ENVISAGÉE



LOGEMENTS

- » Un îlot accueillant **70 logements** ou **une résidence sociale senior** (environ 120 unités)
- » Un immeuble de **15 logements** adressé sur la rue M. Clavel

COMMERCE

- » Une **halle** centrale (600 m²) et une esplanade pour le marché
- » Un nouveau **linéaire commercial** (500 m²)

SANTÉ

- » Un **pôle santé** accessible depuis l'avenue des Thermes

CULTURE / LOISIRS

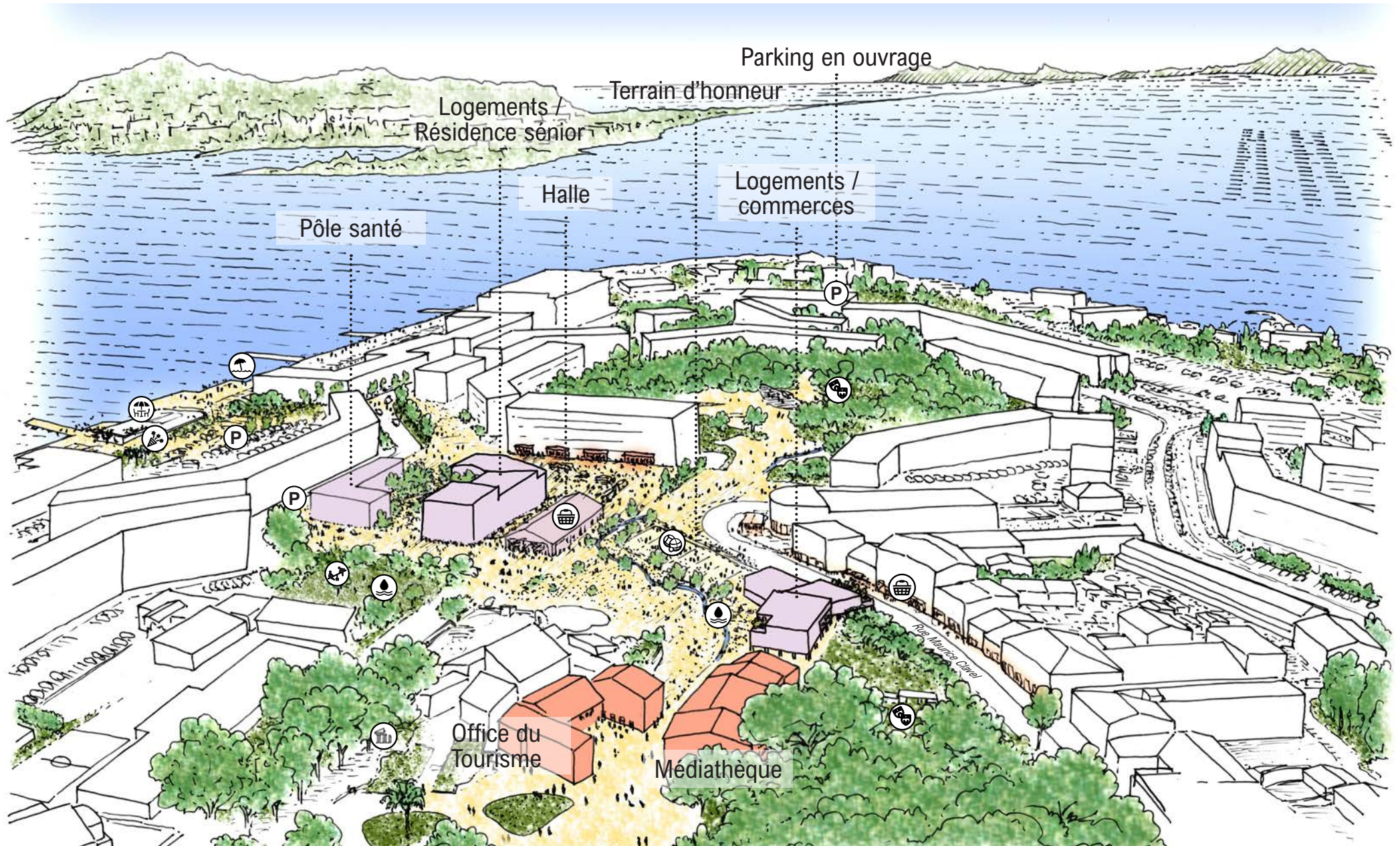
- » Une **médiathèque** (projet en cours)
- » Un **terrain d'honneur** (8 terrains) en partie couvert

STATIONNEMENT

- » Un **nouveau parking** sur plusieurs niveaux face au Casino

03.1 // UNE NOUVELLE POLARITÉ URBAINE

USAGES ET AMBIANCES

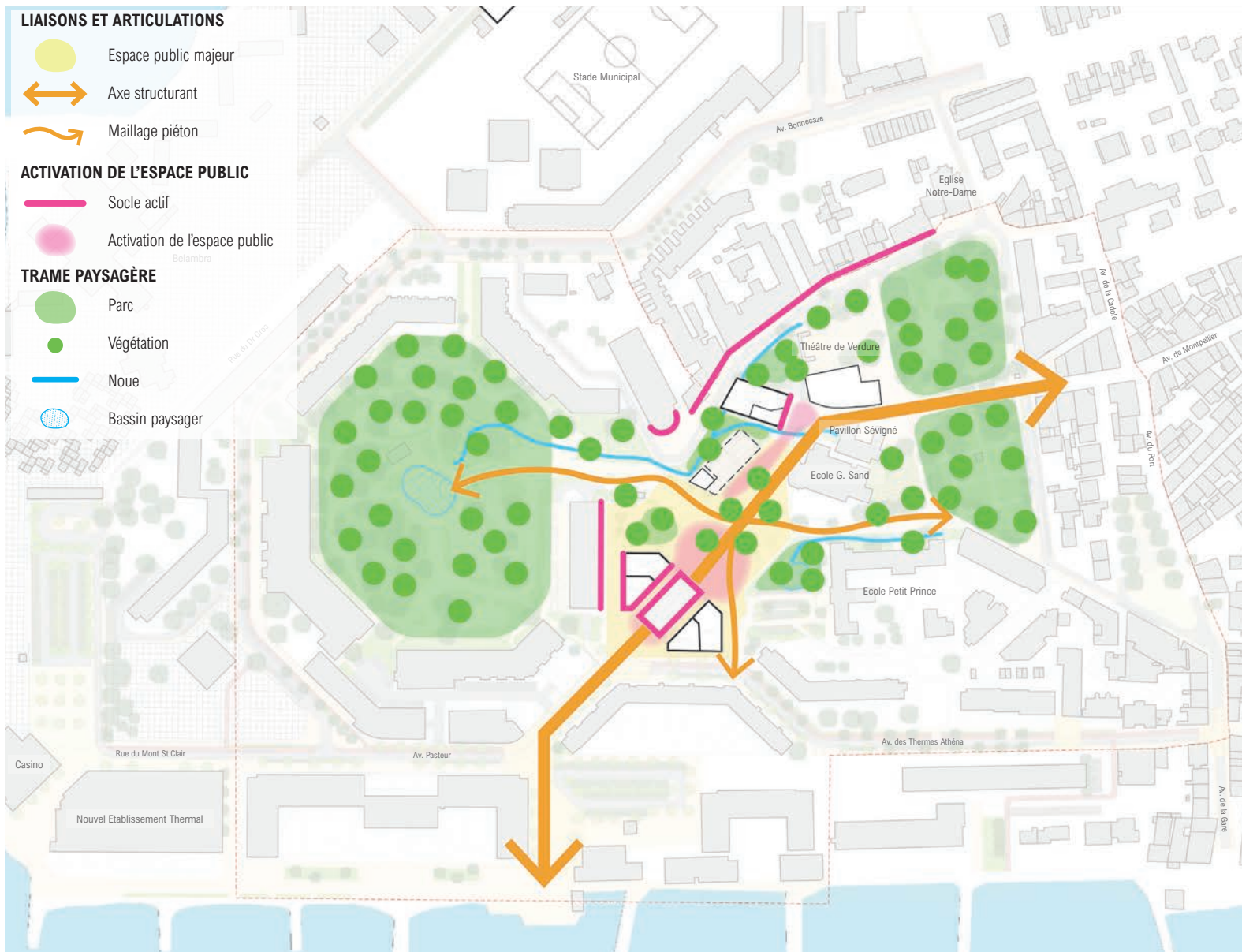


03.2

// SCÉNARIO 2
UNE RECONNEXION AVEC L'ÉTANG

03.2 // UNE RECONNEXION AVEC L'ÉTANG

LES PRINCIPES DE COMPOSITION



LIAISONS ET ARTICULATIONS

- » L'esplanade, un espace public majeur orienté vers l'étang
- » Un axe fort structurant les nouveaux programme bâtis et l'espace public reliant le centre-ville et l'étang
- » Des connexions claires et lisibles convergeant vers l'esplanade

ACTIVATION DE L'ESPACE PUBLIC

- » Un large espace libre faisant office de parvis pour les équipements et les nouveaux programmes
- » La halle de marché, élément architectural central
- » Une nouvelle polarité commerciale sur la partie sud

TRAME PAYSAGÈRE

- » Une dimension végétale renforcée sur la partie nord pour relier les parcs
- » Des principes d'alignements mettant en scène l'axe fort
- » L'aménagement de noues participant à la gestion du risque hydraulique et au bien-être des usagers

03.2 // UNE RECONNEXION AVEC L'ÉTANG

LA PROGRAMMATION ENVISAGÉE



LOGEMENTS

- » Un îlot accueillant **20 logements** ou **une résidence sociale senior**

COMMERCE

- » Une **halle** centrale (600 m²) centrale et une esplanade pour le marché
- » Un socle **commercial** (200 m²)

SANTÉ

- » Un **pôle santé** accessible depuis l'avenue des Thermes

CULTURE / LOISIRS

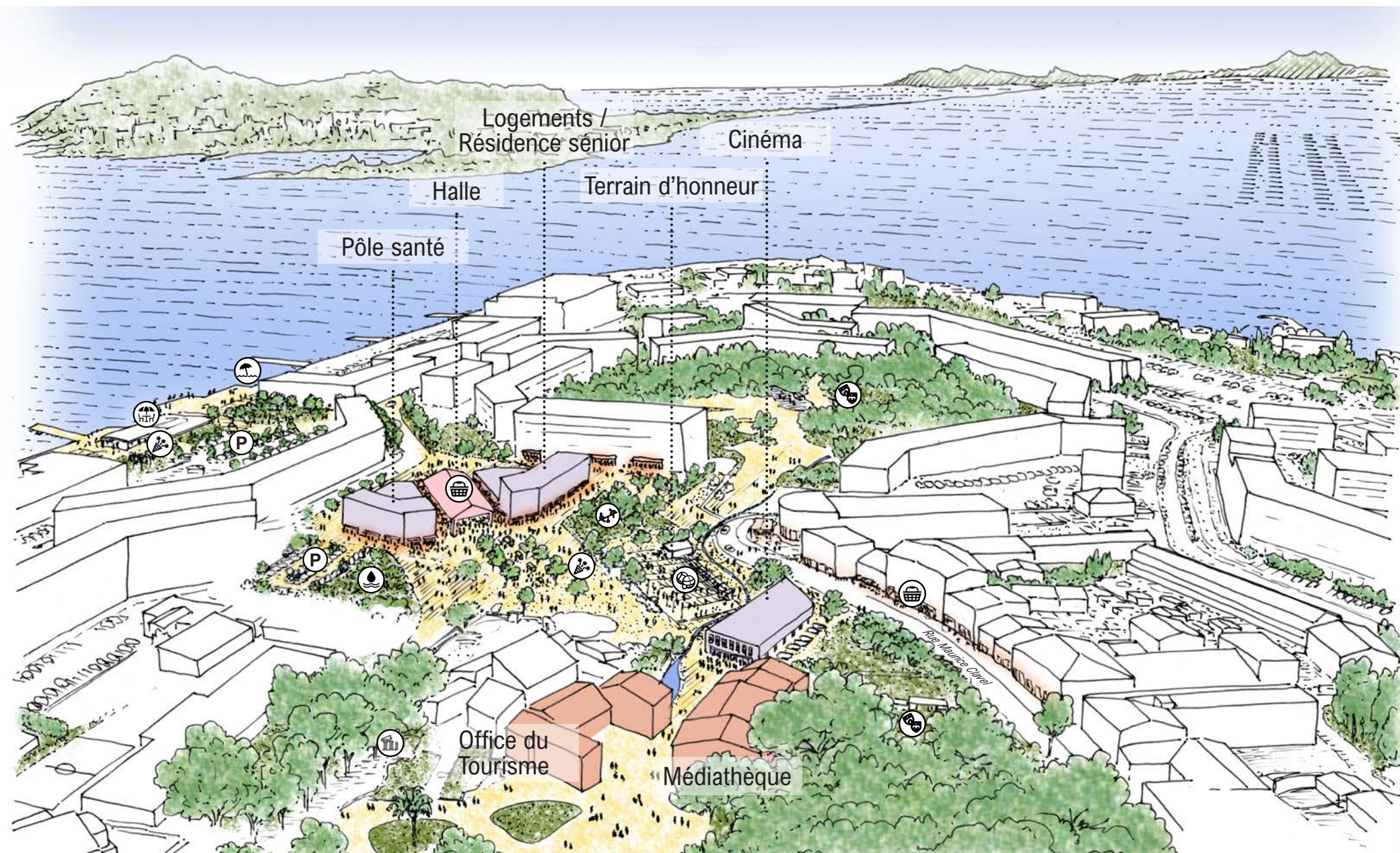
- » Un petit **cinéma** (2 salles)
- » Une **médiathèque** (projet en cours)
- » Un **terrain d'honneur** (8 terrains) en partie couvert

STATIONNEMENT

- » Un **nouveau parking** sur plusieurs niveaux rue du Stade
- » Un **parking restructuré** devant l'école du Petit Prince

03.2 // UNE RECONNEXION AVEC L'ÉTANG

USAGES ET AMBIANCES



03.3

// SCÉNARIO 3 LE PARC URBAIN

03.3 // LE PARC URBAIN

LES PRINCIPES DE COMPOSITION



LIAISONS ET ARTICULATIONS

- » Un axe structurant est-ouest, « de parc en parc »
- » Une place aménagée sur la partie nord
- » Un maillage piéton convergeant vers ce nouvel espace

ACTIVATION DE L'ESPACE PUBLIC

- » Une place fédératrice support d'événements
- » La halle de marché, élément emblématique animant la place
- » Une polarité commerciale au plus près des commerces existants

TRAME PAYSAGÈRE

- » La création d'un nouveau parc, rotule entre les parcs existants
- » La mise en valeur et le réaménagement des parcs existants
- » Des principes hydrauliques intégrées dans les aménagements paysagers : noues, bassins, jardins de pluie

03.3 // LE PARC URBAIN

LA PROGRAMMATION ENVISAGÉE



COMMERCE

- » Une **halle** (600 m²) proche de la rue M. Clavel et une esplanade pour le marché

SANTÉ

- » Un **pôle santé** accessible depuis l'avenue des Thermes

CULTURE / LOISIRS

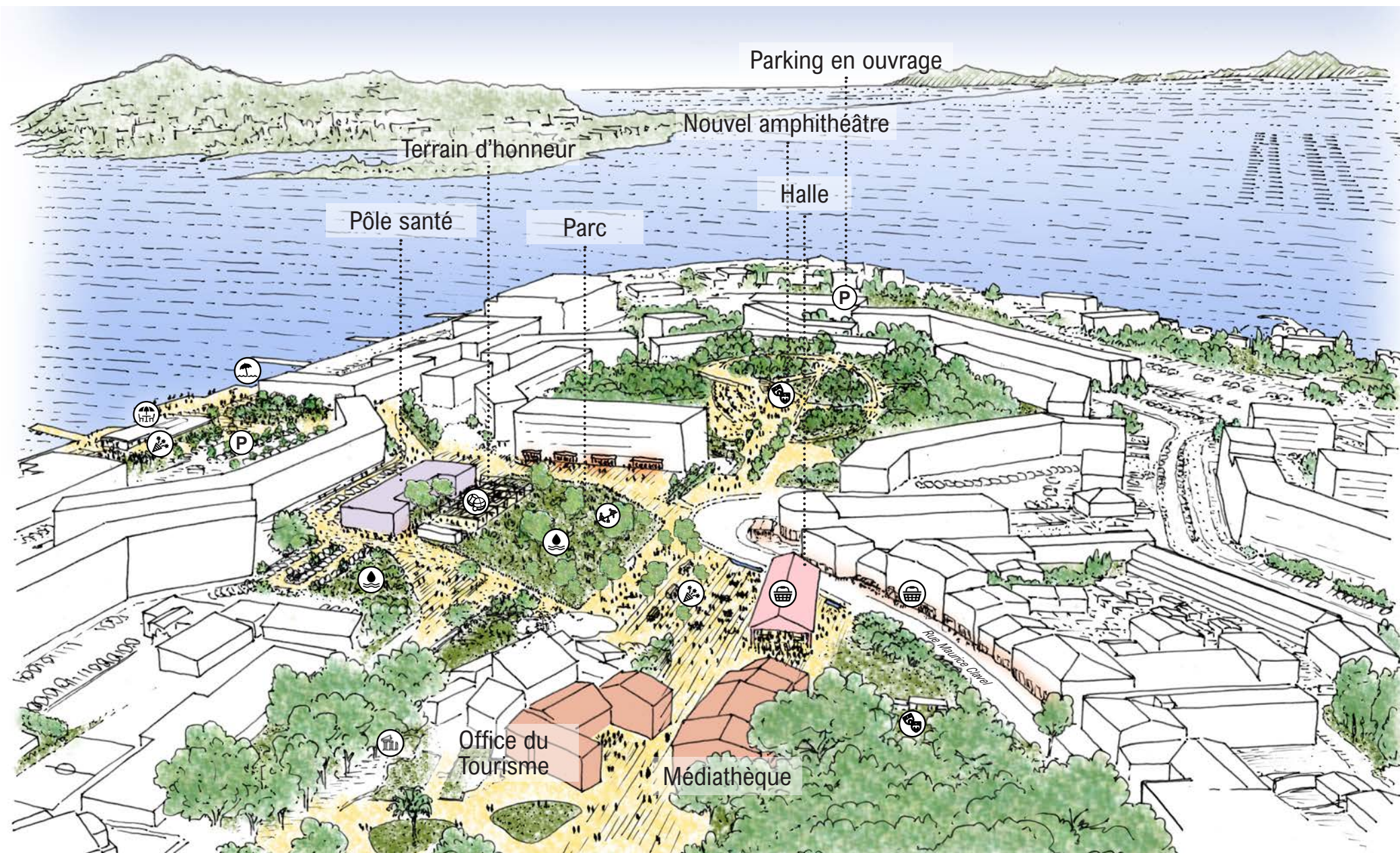
- » Une **médiathèque** (projet en cours)
- » Un **terrain d'honneur** (8 terrains) en partie couvert

STATIONNEMENT

- » Un **nouveau parking** sur plusieurs niveaux face au Casino
- » Un **parking restructuré** devant l'école du Petit Prince

03.3 // LE PARC URBAIN

USAGES ET AMBIANCES



03 // SYNTHÈSE COMPARATIVE

SCÉNARIO 1

Une nouvelle polarité urbaine



LE PROGRAMME

- » 85 logements
- » ou 15 logements + une résidence senior
- » Une halle + 500m² de nouveaux commerces
- » Un pôle santé
- » Une médiathèque
- » Un terrain d'honneur

L'APPROCHE FINANCIÈRE

- » Coûts des aménagements : 19 m€
- » Recettes : +++

SCÉNARIO 2

Une reconnexion vers l'étang



LE PROGRAMME

- » 20 logements
- » ou une résidence senior
- » Une halle + 200m² de nouveaux commerces
- » Un pôle santé
- » Un cinéma
- » Une médiathèque
- » Un terrain d'honneur

L'APPROCHE FINANCIÈRE

- » Coûts des aménagements : 17,5 m€
- » Recettes : ++

SCÉNARIO 3

Le parc urbain



LE PROGRAMME

- » Une halle
- » Un pôle santé
- » Une médiathèque
- » Un terrain d'honneur

L'APPROCHE FINANCIÈRE

- » Coûts des aménagements : 21 m€
- » Recettes : +

04

// LES POINTS D'ARBITRAGES

Les choix présentés ci-après sont issus d'une réunion de travail réunissant le groupe majoritaire.

Cet échange a permis de faire émerger les points de consensus entre les participant(e)s.

Les grands principes du scénario préférentiel ont été établis sur la base de ces conclusions.

04 // LE SCÉNARIO RETENU



✓ LES POINTS DE CONSENSUS

- » Conserver **deux axes de composition** majeurs : lien M. Clavel à l'étang et lien entre les deux parcs (sc. 1 + sc. 3)
- » Implantation de la **halle à proximité de la rue M. Clavel** (sc. 3)
- » Reconnecter le cœur de station à l'**étang** et renforcer la trame paysagère
- » **Implantation du pôle santé** à proximité de l'avenue des Thermes (sc. 1, 2, 3)
- » Reconfiguration de l'**îlot bâti du scénario 1** vers une forme plus ouverte
- » Programmation : **40 logements**

04 // LE SCÉNARIO RETENU

POINTS SPÉCIFIQUES



LA HALLE

- » La halle sera de **type classique ou semi-ouverte**
- » Une attention particulière sera portée sur les **matériaux choisis** afin d'éviter les fortes chaleurs



Halle classique

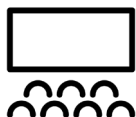


Halle semi-ouverte



LE THÉÂTRE DE VERDURE

- » Le théâtre de verdure a pour objectif d'être **embelli et végétalisé**
- » L'actuel local bouliste a vocation à être déplacé afin de créer une arrière scène végétalisée et retravailler un espace à dominante végétale



LE CINÉMA

- » Le maintien de l'offre actuelle sur le **piano tiroir et le théâtre de verdure**
- » Les villes voisines disposent d'un cinéma dont certaines salles ont été récemment rénovées



LA PLACE LUCIEN SALETTE

- » La place Lucien Salette est intégrée au périmètre de projet
- » Il est envisagé de **réaménager le parking existant** et de le **végétaliser**



LA RÉSIDENCE SENIORS

- » Une autre forme d'habitat est préféré sur le cœur de station
- » La résidence seniors est imaginé à l'emplacement des équipements sportifs actuels du centre-ville après le déplacement des clubs à la Fiau



LE LOGEMENT

- » Une majorité est favorable à la création de logements sur le cœur de station
- » Une **programmation de 40 logements** est envisagée



LA PLACE DE NOTRE DAME D'AIX

- » La place de Notre Dame d'Aix est intégrée au périmètre de projet



LES TERRAINS DE PÉTANQUE

- » L'implantation des terrains de pétanques est envisagée **à proximité de la nouvelle halle**



LA FÊTE FORAINE

- » La fête foraine ne sera **plus accueillie sur le site**

04 // LE SCÉNARIO RETENU

LA MOBILITÉ ET LE STATIONNEMENT



LES POINTS DE CONSENSUS

L'ENTRÉE DE VILLE

- » Entrée **principale** : avenue des Hespérides
- » Entrée **secondaire** : avenue de la Gare

STATIONNEMENT

- » Aucun stationnement sur la place du mail (sauf PMR)
- » Parking des Thermes / Casino
 - / Parking silo provisoire/démontable avec panneaux photovoltaïques
 - / Payant : Avec abonnements et tarifs adaptés à tous les publics
 - / Longue durée (plusieurs jours) / courte durée (quelques heures)
- » Parking rue du Stade
 - / A réaménager
 - / Payant et longue durée
- » Parking de l'école
 - / Courte durée + dépose minute
- » Parking Lucien Salette
 - / Courte durée : 1h gratuite payant au-delà
- » Parking à l'arrière des restaurants
 - / Payant et courte durée
- » Parking O'Balía
 - / Réservé à l'exploitation d'O'Balía contre redevance versée par la SPLETH

- Entrée de ville principale
- Entrée de ville secondaire
- Parking longue durée
- Parking courte durée

04 // LE SCÉNARIO RETENU

LA MOBILITÉ ET LE STATIONNEMENT



✓ LES POINTS DE CONSENSUS

APAISEMENT ET VITESSE

- » **Zone 30**
 - / avenue des Hespérides
 - / avenue de la Gare
 - / avenue Bonnacaze et Pasteur Ouest
- » **Zone de rencontre**
 - / sur l'avenue du Port et l'avenue de la Cadole
 - / Axe Pasteur Sud - Thermes Athéna
 - / Rue Maurice Clavel
 - / Rue de la Paix - du Dr Bordes
- » Place du mail en **aire piétonne**

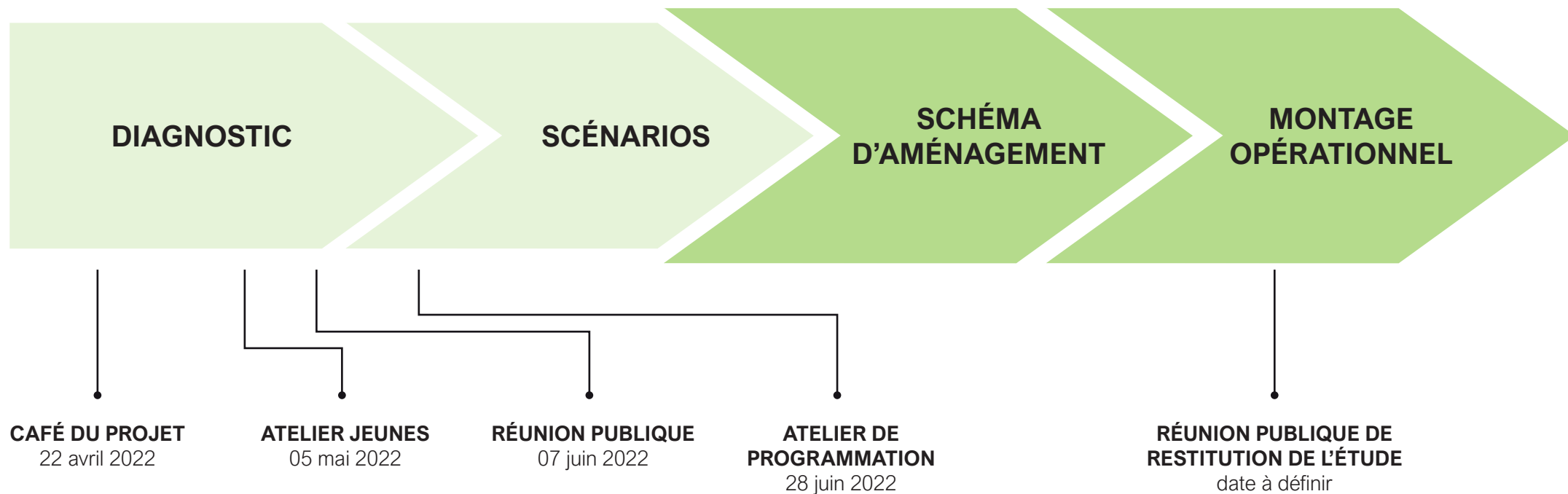
SENS DE CIRCULATION

- » Maintien du **double sens**
 - / Avenue des Hespérides
 - / Avenue de la Gare
 - / Avenue des Thermes
- » Maintien du **sens unique existant**
 - / Avenue du Port à partir du laboratoire
 - / Avenue de la Cadole jusqu'à la rue Raoul Bonnacaze
 - / Rue Raoul Bonnacaze

UNE ÉTUDE À MENER

- » Une étude de **stationnement et de mobilité** sera lancée ultérieurement à l'échelle de la ville
- » La population sera **concertée**

PROCHAINES ÉTAPES



LA DÉMARCHE DE CONCERTATION

// ANNEXE

// IMAGES D'INSPIRATION

// IMAGES D'INSPIRATION

CONTEMPLATION ET DÉAMBULATION

ESPACES DE DÉTENTE EN VILLE



Un parc urbain en bord de Seine - Paris (75)



Bath (ANG)



Hambourg (ALL)

// IMAGES D'INSPIRATION

CONTEMPLATION ET DÉAMBULATION

EMMARCHEMENTS / GRADINES / THÉÂTRE DE VERDURE



Cami Mimarlığının - Turquie



Théâtre de verdure - Beaune (21)



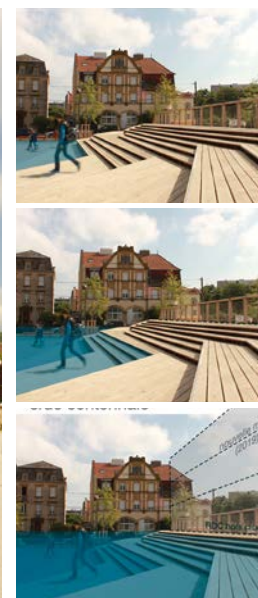
Jardin de biorétention à l'école primaire de Manassas Park (EU)



Projet du coeur de station de Torelles (66)



Le Ban Saint-Martin (57)



// IMAGES D'INSPIRATION

CONTEMPLATION ET DÉAMBULATION

FONTAINES SÈCHES / MIROIRS D'EAU / JEUX D'EAUX / BAINS DE PIEDS



Miroir d'eau à Tain-l'Hermitage (26)



Bain de pieds sur l'espace public à Ax-les-Thermes (09)



Fontaine sèche de la Schwetzingen Terrasse - Heidelberg (ALL)



Avenue Jean Jaurès - Nîmes (30)

// IMAGES D'INSPIRATION

CONTEMPLATION ET DÉAMBULATION

PARCS URBAINS / JARDIN SENSORIEL



// IMAGES D'INSPIRATION

CONTEMPLATION ET DÉAMBULATION

ESPACE PUBLIC À DOMINANTE VÉGÉTALE / SQUARE ARBORÉ



// IMAGES D'INSPIRATION

ACTIVITÉS ET ANIMATION

ESPACE GUINGUETTES / KIOSQUES / FOOD TRUCK



// IMAGES D'INSPIRATION

ACTIVITÉS ET ANIMATION

PARCOURS SPORTIF ET SPORT URBAIN



Parcours sportifs - Servian (34)



Agrès de sport extérieur - Wimille (62)



Skate-park ED Benedict - Portland (Eu)



Aménagement d'espaces adaptés aux boulistes



Promenade sportive - Ottawa (EU)

// IMAGES D'INSPIRATION

ACTIVITÉS ET ANIMATION

ESPACES JEUX POUR LES ENFANTS / ADULTES



Parc Kaltreis - Luxembourg



Berges de Seine - Paris (75)



Quai de Seine - Rouen (76)



Jardin du Luxembourg - Paris (75)



Aire de jeux d'eau - Narbonne (11)

// IMAGES D'INSPIRATION

ACTIVITÉS ET ANIMATION

ESPACE SCÉNIQUE / PERFORMANCES ARTISTIQUES



// IMAGES D'INSPIRATION

NATURE EN VILLE

GESTION PAYSAGÈRE DES EAUX PLUVIALES / MISE EN SCÈNE DE L'EAU



// IMAGES D'INSPIRATION

PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC

LE PARTAGE MODAL



// IMAGES D'INSPIRATION

LES ÉLÉMENTS BÂTIS

HALLE COUVERTE / HALLE OUVERTE



Halles de Frontignan (34)



Halle ouverte - Guise (02)



Halle ouverte - Piriac-sur-Mer (44)



Halles couvertes à Anglet (64)



Halle ouverte - Tournon-sur-Rhône (07)

// IMAGES D'INSPIRATION

LES ÉLÉMENTS BÂTIS

ÉQUIPEMENTS



// IMAGES D'INSPIRATION

LES ÉLÉMENTS BÂTIS

LES TYPOLOGIES ET LES FORMES BÂTIES



ZAC Villeroy - Sète (34)



Le Moulin - Montarnaud (34)



Résidence Columba - Juvignac (34)



Ecoquartier de Montigny-sur-Sambre (17)



Ecoquartier des Pielles - Frontignan (34)



Programme «La Gare» - Sète (34)

// IMAGES D'INSPIRATION

LES ÉLÉMENTS BÂTIS

LE TRAITEMENT DES TOITURES

