BALARUC-LES-BAINS

Cœur de station - Étude de programmation

urbaine, architecturale et paysagère







BALARUC

LES BAINS

RÉUNION PUBLIQUE 23 OCTOBRE 2023







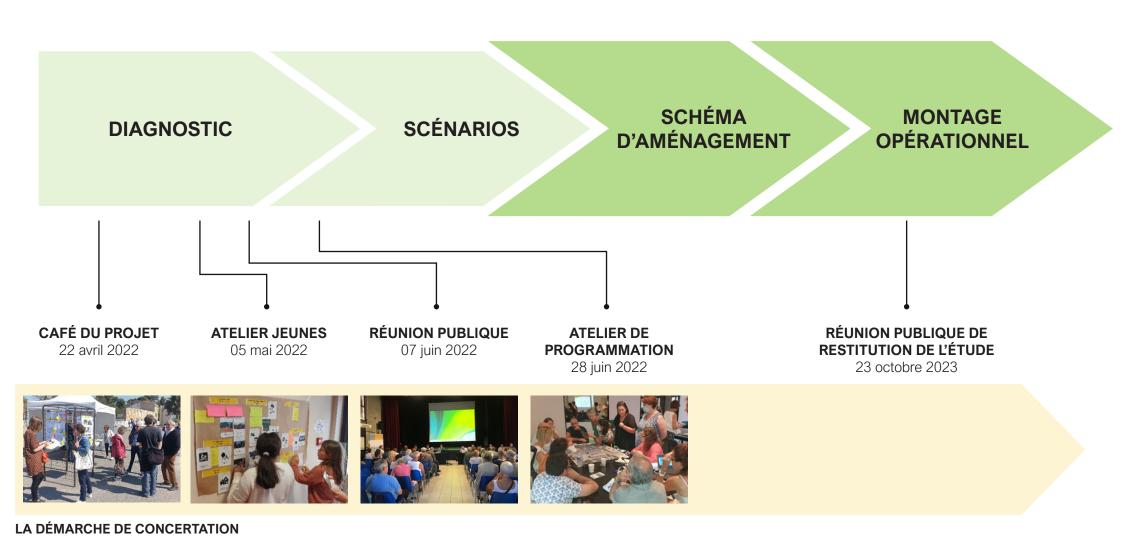








DÉROULÉ DE L'ÉTUDE



CHIFFRES CLES DE LA CONCERTATION



439 participants

aux 5 événements organisés entre le 18 mars et le 5 juillet 2022



Parmi les **222 répondants** au questionnaire du 18 mars au 2 avril 2022 :

/ 61% d'habitants

/ 23% de curistes

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



Parmi les **117 participants au café** du 22 avril 2022 :

/ 43% d'habitants

/ 47% de curistes

/ 10% sont en vacances dans leur résidence secondaire à Balaruc-les-Bains

68% pensent que le cœur de station est **bien aménagé**

SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION



AMÉLIORER L'ESPACE PUBLIC

- Végétaliser, créer des lieux de rencontres extérieurs pour les adolescents et mieux aménager le centre (bancs, pique-nique avec abri pour ombre, aires de jeux aux abords des écoles, abribus)
- » Créer un parvis végétalisé sur la Place du Mail qui sera un point de liaison entre la halle, la médiathèque, le théâtre de Verdure et les deux parcs Charles de Gaulle et Sévigné.
- » Créer une grande place ouverte qui donnerait sur la rue Maurice Clavel et qui va permettre aux commerces de bénéficier d'un prolongement des terrasses
- » Réaménager la place Lucien Salette
- » Créant un bassin inondable, accessible au public et multifonctionnel



LOGEMENT ET ÉQUIPEMENTS

- » 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 et des équipements sportifs (agrès sportifs à multiplier, agrandissement du city stade, rénovation du skate-park, tables de ping-pong...)



PLACE DE LA VOITURE

- » 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 en entrée de ville de Balaruc 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



SOMMAIRE

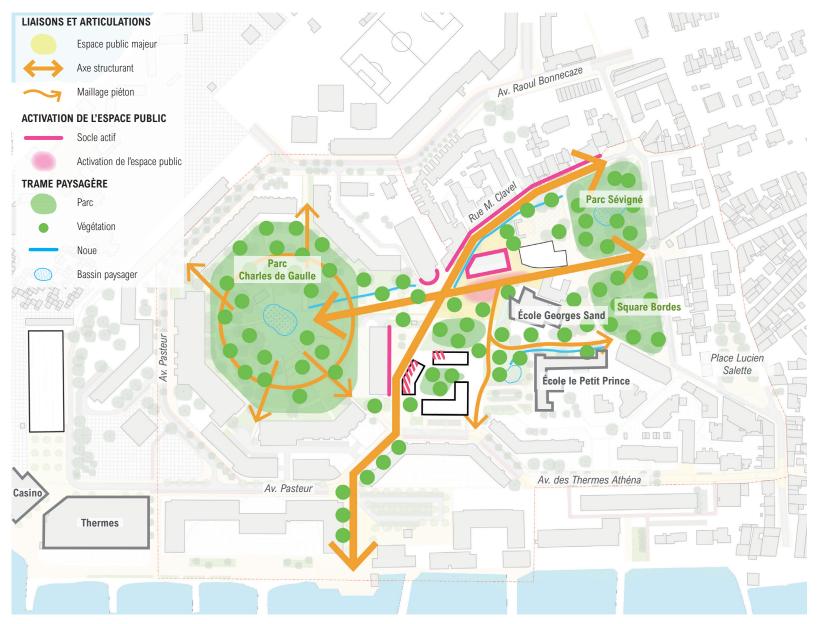
01 // LES PRINCIPES DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT 02 // LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU COEUR DE STATION // 02.1 : LA REQUALIFICATION DE LA PLACE DU MAIL // 02.2 : L'AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEL ÎLOT BÂTI // 02.3: LA TRANSFORMATION POTENTIELLE DU PARC CHARLES DE GAULLE 03 // LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT 04 // LE PHASAGE DU PROJET 05 // L'ESTIMATION

01

// LES PRINCIPES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

01 // LES PRINCIPES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

LES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE



LIAISONS ET ARTICULATIONS

- » Un nouvel espace public
- Un axe structurant est-ouest, « de parc en parc »
- » Une continuité nord-sud affirmée pour étirer le cœur de station vers l'étang

ANIMATION DE L'ESPACE PUBLIC

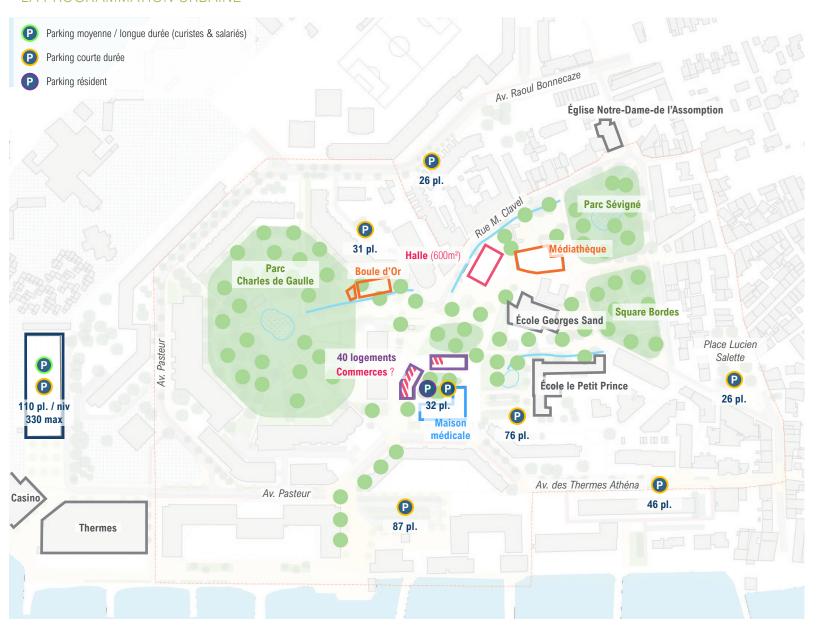
- » Une nouvelle place support d'événement (marché) au croisement des deux axes structurants
- » Une halle positionnée au plus près des commerces existants
- » De nouveaux commerces qui étirent le linéaire commercial vers l'étang

TRAME PAYSAGÈRE

- » La végétalisation du cœur de station
- Des principes hydrauliques intégrés dans les aménagements paysagers (noues et bassins)
- Le réaménagement du parc Charles de Gaulle

01 // LES PRINCIPES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

LA PROGRAMMATION URBAINE



LOGEMENTS

- » Un îlot accueillant 40 logements
- » Un cœur d'îlot traversant et végétalisé
- » Des hauteurs limitées à R+3 (RDC + 3 étages)

COMMERCE

- » Une halle centrale (600 m²) et une esplanade pour le marché
- » Des commerces en RDC des nouveaux logements (150 m²)
- » Une nouvelle organisation pour le marché

SANTÉ

» Un maison médicale accessible depuis l'avenue des Thermes

CULTURE / LOISIRS

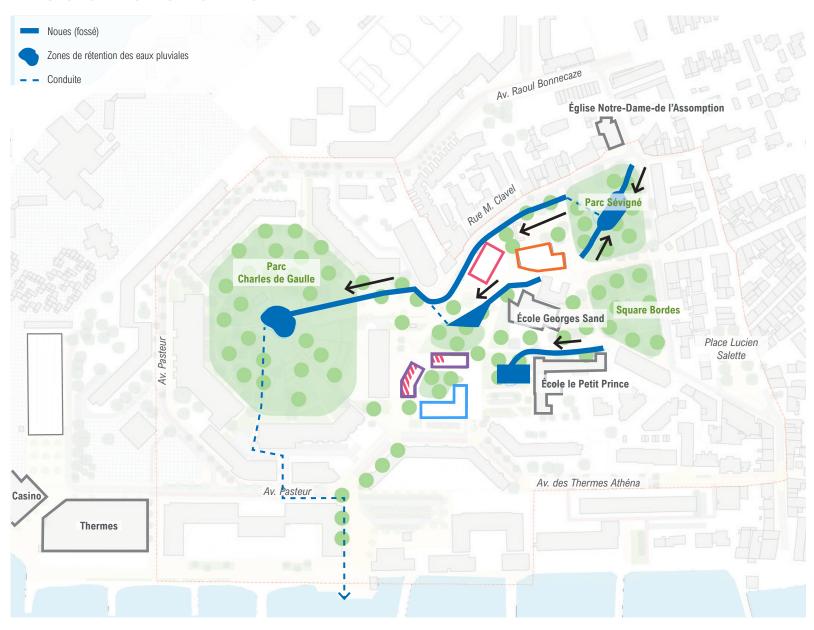
- » Une médiathèque (projet en cours)
- Une réorganisation des terrains de la Boule d'Or et l'aménagement d'un **terrain d'honneur** (6 terrains) en partie couverte

STATIONNEMENT

- » Un **nouveau parking** sur plusieurs niveaux face aux thermes
- Une boucle de desserte pour l'école du Petit Prince

01 // LES PRINCIPES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

LA GESTION DES EAUX PUVIALES



LA RÉDUCTION DU RISQUE INONDATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Un réseau de noues, enterrées ou à l'air libre, qui permet de stocker et canaliser les eaux pluviales vers les zones de rétention
- » 4 espaces de rétentions :
 - / Au centre du parc Charles de Gaulle
 - / Au centre de la nouvelle place
 - / Devant l'école du Petit Prince
 - / Au centre du parc Sévigné
- Des zones dont l'inondation est maîtrisée afin de stocker les eaux pluviales avant évaporation / évacuation vers l'étang

02

// LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU CŒUR DE STATION

02 // LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU CŒUR DE STATION

UNE VALORISATION DU CENTRE-VILLE ET DU CŒUR DE STATION

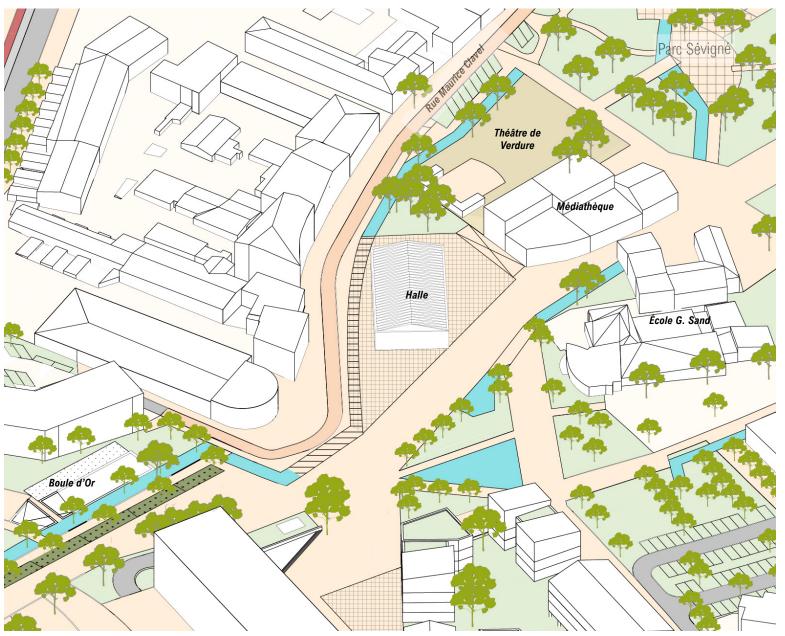


02.1

> La requalification de la place du mail

02.1 // LA REQUALIFICATION DE LA PLACE DU MAIL

UN ESPACE EMBLÉMATIQUE ET VÉGÉTALISÉ ORGANISÉ AUTOUR DES NOUVELLES HALLES



ANIMATION DE L'ESPACE PUBLIC

- » Animation commerciale du cœur de station
 - / Halle de marché en façade sud de la rue M. Clavel
 - / **Continuité commerciale** entre le centre-ville et l'étang
- » Valorisation paysagère de la place du Mail
 - / Espaces végétalisés
 - / Fontaine sèche

FONCTIONNEMENT & LIAISONS

- » Connexion des parcs
- » Liaison piétonne centre-ville / cœur de station / étang
- » Pacification de la rue Maurice Clavel
- » Déplacement du marché autour de la halle et de la rue Maurice Clavel

02.1 // LA REQUALIFICATION DE LA PLACE DU MAIL

UN ESPACE EMBLÉMATIQUE ET VÉGÉTALISÉ ORGANISÉ AUTOUR DES NOUVELLES HALLES

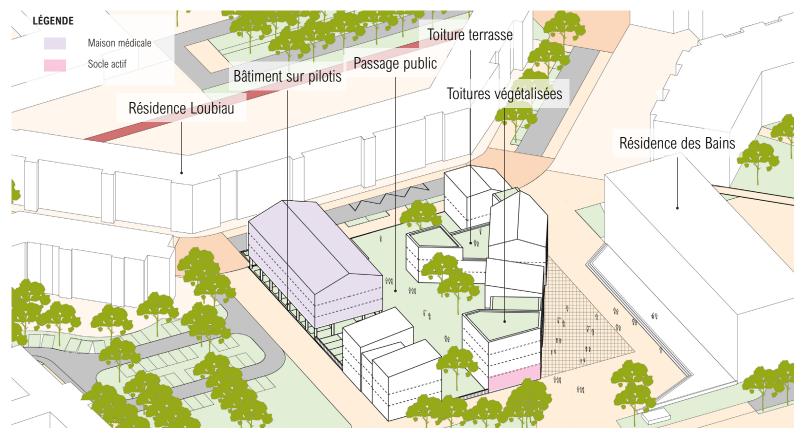


02.2

> L'aménagement d'un nouvel l'îlot bâti

02.2 // L'AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEL L'ÎLOT BÂTI

PRINCIPES VOLUMÉTRIQUES ET TRAITEMENT ARCHITECTURAL









PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE & DE FORMES URBAINES

- » Organisation en forme de plots
- » Façades rythmées sur l'espace public : R+1+C à R+3+C
- » Hauteurs dégressives vers le cœur d'îlot
- » Organisation du **stationnement** sous bâtis
- » Ouverture Nord-Sud : visibilité du cœur d'îlot / potentielle percée vers l'étang

PROGRAMME

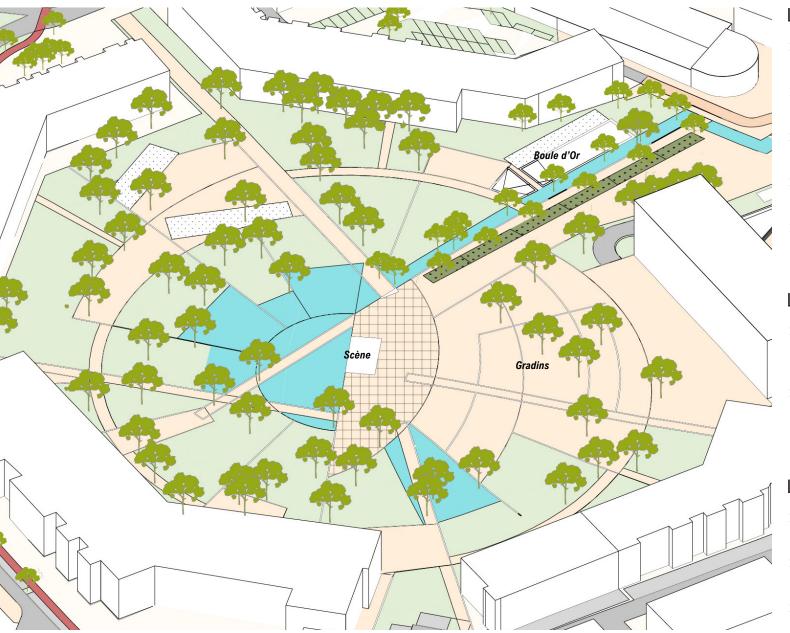
- » 40 logements
- Socle actif: commerces, services
- » Maison médicale : 1 500 m² (dimensionnement à affiner)

02.3

> La transformation potentielle du parc Charles de Gaulle

02.3 // LA TRANSFORMATION DU PARC CHARLES DE GAULLE

LES PRINCIPES DE COMPOSITION & FONCTIONNEMENT



LA COMPOSITION PAYSAGÈRE

- » La création d'un amphithéâtre planté
- » La reconfiguration d'un espace scénique
- » La relocalisation des espaces de jeux de la **boule d'Or**
- » Une diversification des strates végétales
- » La création d'un mail piéton magistral d'entrée dans le parc

L'INTÉGRATION HYDRAULIQUE

- » L'insertion d'espaces de rétention de faible profondeur intégrés et accessibles
- L'aménagement d'une **noue paysagère** pour orienter les eaux vers les espaces de rétention

LE FONCTIONNEMENT

- » Repositionnement de la scène et des loges (150 m²)
- » 1 400 m² dédiés aux événements scéniques contre 1 100 m² aujourd'hui
- Inondation du parc limitée à 48h

02.3 // LA TRANSFORMATION DU PARC CHARLES DE GAULLE

AMBIANCES & USAGES



03

// LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT

03 // LA PROPOSITION DE SCHÉMA DE CIRCULATION



CIRCULATION

- Boucle locale en zone 30 très qualitative
- Zone de rencontre sur les axes Clavel, Eglise, Paix et Dr Bordes

IMPACTS

- **Suppression** flux des automobiles traversant le cœur de station / Place du Mail
- Un cœur de station apaisé, des liaisons piétonnes et cyclables valorisées.
- Etude globale en l'élaboration du PLD 2024

- Zone de circulation mixte
- Double sens cyclable sauf exception
- Sécurisation autour des commerces
- Stationnement possible
- Dispositifs de modération des vitesses

Sens unique inchangé Double-sens inchangé

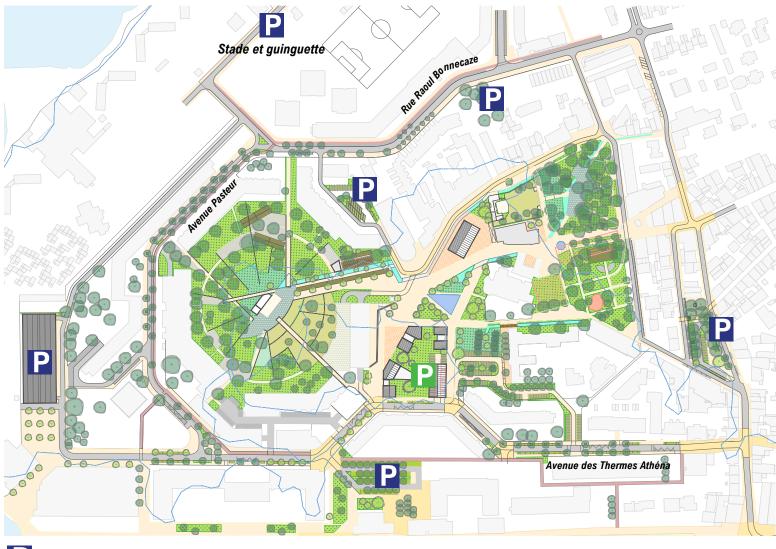
Parking public

- Espace public dédié aux mode doux
- Végétalisation
- Maintien des accès riverains et livraisons
- Contrôle d'accès : contrainte de gestion

- Mixité d'usages

- Contre-sens cyclable
- Stationnement limité
- Perception d'un espace piéton

03 // L'ORGANISATION DU STATIONNEMENT



STATIONNEMENT

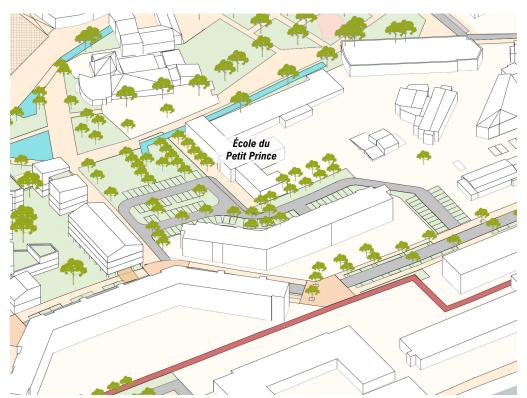
- » Suppression des places sur la place du Mail
- » Compensation des places supprimées
- » Capacité importante à 10 minutes du centre-ville
- » Projet à étudier : terrain de foot et ancienne raffinerie
- » Mise en œuvre du stationnement réglementé, avec tarifications adaptées aux usages

Parking public

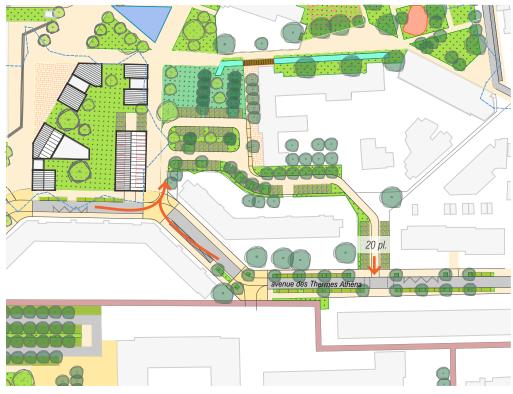


Parking privé

03 // FOCUS SUR LE PARKING DE L'ÉCOLE DU PETIT PRINCE



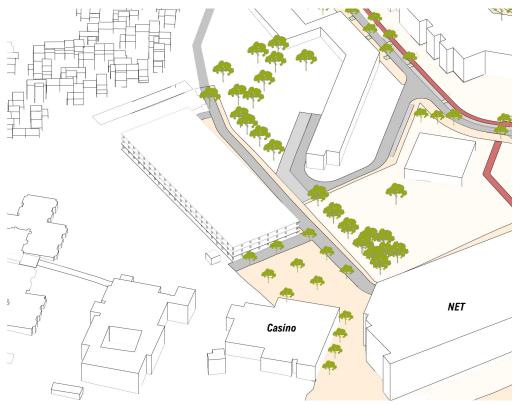




LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

- » Un principe de bouclage en sens unique depuis l'avenue des Thermes Athéna
- » Aménagement de places de stationnement
- » Dépose-minute

03 // FOCUS SUR LE PARKING SILO









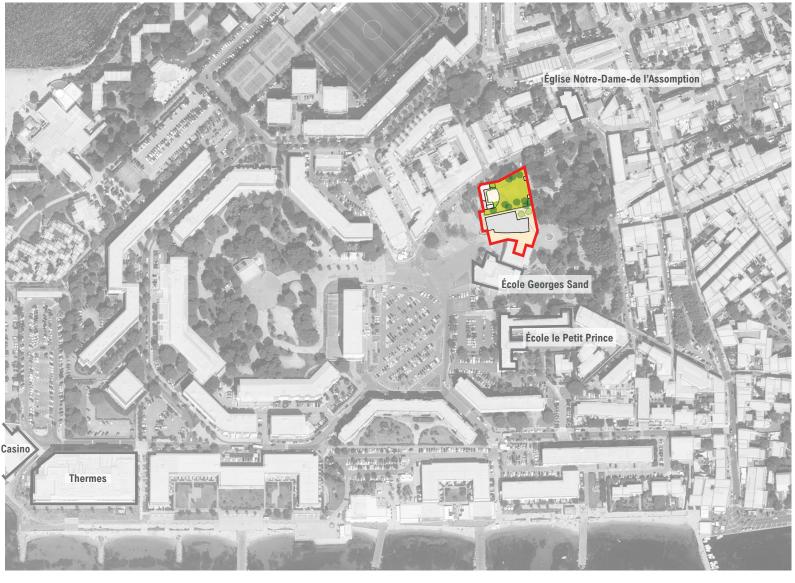
LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

- » Une capacité de 110 places par niveaux
- » Un parking en ouvrage, réversible ou démontable en R+2 : 330 places
- » Stationnement longue et courte durée avec possibilité d'abonnement

04

// PROPOSITION DE PHASAGE DU PROJET

04 // PHASE 1 : LA MÉDIATHÈQUE ET LE THÉÂTRE DE VERDURE



OBJECTIFS TECHNIQUES ET URBAINS

- » Aménager les abords de la médiathèque avant son ouverture au public
- Remettre en état le théâtre de verdure

DÉVELOPPEMENT DU SITE

- Les espaces publics autour de la médiathèque / 2,5 mois
 - / Ouverture au public
 - / Aménagement des espaces attenants
- Le théâtre de verdure / 3 mois
 - / Extension nord du théâtre
 - / Requalification paysagère et traitement de sol
 - / Création d'un espace de stockage









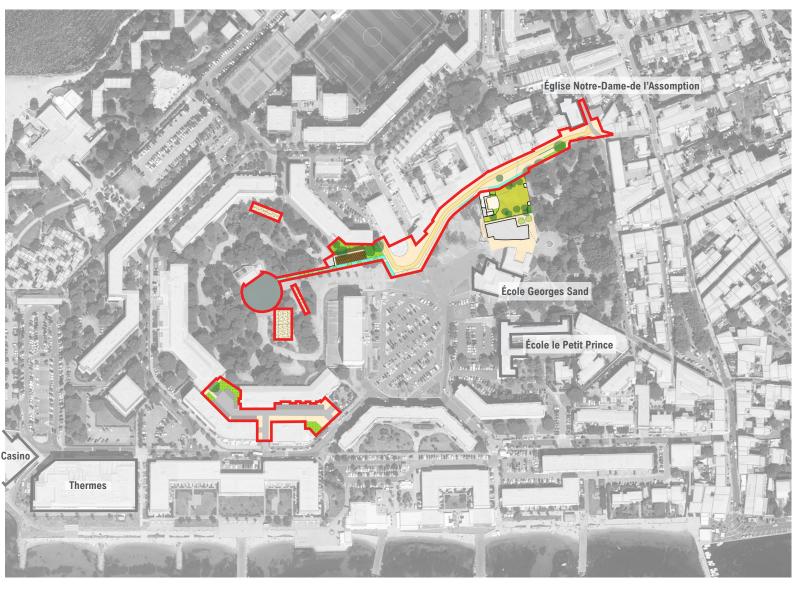








04 // PHASE 2 : LA RUE MAURICE CLAVEL



OBJECTIFS TECHNIQUES ET URBAINS

- Réduire le risque d'inondation en gérant les eaux pluviales
- Déplacer les installations de la Boule d'Or

DÉVELOPPEMENT DU SITE

- La requalification de la rue Maurice Clavel / 6 mois
 - / Zone de rencontres
 - / Suppression du stationnement
- La Boule d'Or / 3 mois
 - / Club house dans le parc Charles de Gaule + 20 terrains de pétanque dont 4 couverts (préau) dans le parc
 - / Projet développé en concertation avec le club
- Aménagement hydraulique
 - / Noue Maurice Clavel
 - / Reprise de l'espace central du parc Charles de Gaulle
- La Rue du Lamparo : espaces publics+assainissement / 4 mois

FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

- Parc Charles de Gaule inchangé
- Modification du sens de circulation de la rue M. Clavel

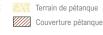






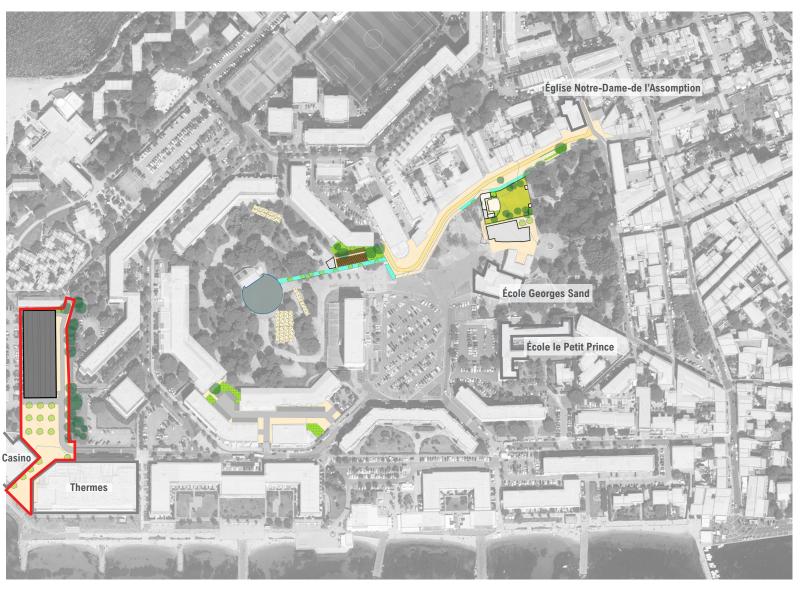








04 // PHASE 3 : LE PARKING DU CASINO



Fontaine sèche

Espace spectateurs

Arbre planté

OBJECTIFS TECHNIQUES ET URBAINS

» Restituer l'offre de stationnement dans le centre de la station

DÉVELOPPEMENT DU SITE

- » Le parking des Thermes / 6 mois
 - / Un parking démontable en R+2
 - / Capacité de 330 places (R+2)
- » Le parvis du Casino / 4,5 mois
 - / Espace piéton
- » La rue du Mont St-Clair / 3 mois
 - / Requalification en zone 30
 - / Mise en sens unique sud>nord
- » La politique de stationnement
 - / Mise en place d'une réglementation
 - / Contrôle et communication

FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

Périmètre d'aménagement

Vestiges antiques

Terrain de pétanque

Couverture pétanque

» Fermeture progressive du parking du mail

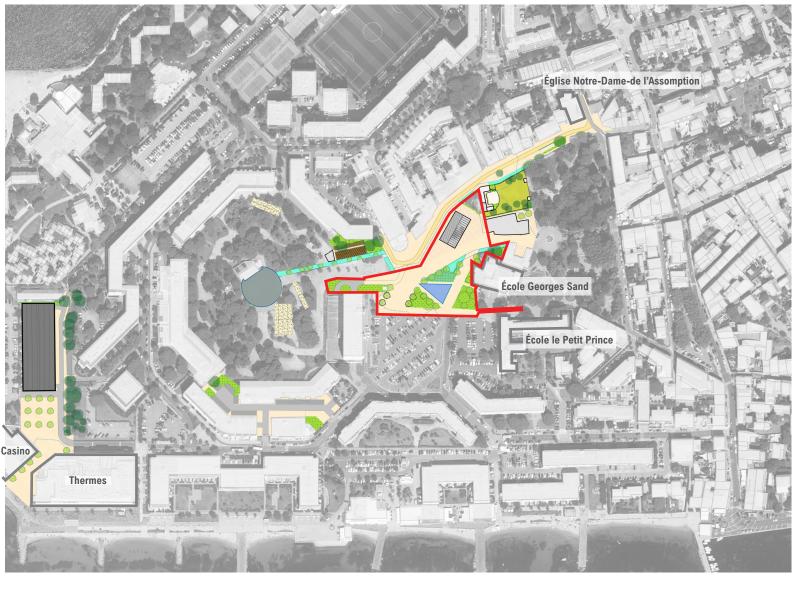
Bassin paysager

Espace piéton / trottoirs Parvis / placette

Voirie

Bâti projet

04 // PHASE 4 : LA PLACE DU MAIL ET LA HALLE



Fontaine sèche

Espace spectateurs

Arbre planté

OBJECTIFS TECHNIQUES ET URBAINS

- » Amorcer le renouveau du cœur de station
- Animer le cœur de station

DÉVELOPPEMENT DU SITE

- » La Halle / 9 mois
 - / Implantation de la halle en façade sud de la rue Maurice Clavel
 - / Aménagement d'un parvis autour de la halle
- » La place du Mail / 8 mois
 - / Valorisation paysagère
 - / Fontaine sèche
- » Aménagement hydraulique
 - / Noue + bassin végétalisé

FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

- Fermeture du parking du mail / urbanisme transitoire ?
- » Fermeture de la rue du Mail
- » Déplacement du marché

Périmètre d'aménagement

Vestiges antiques

Terrain de pétanque

Couverture pétanque

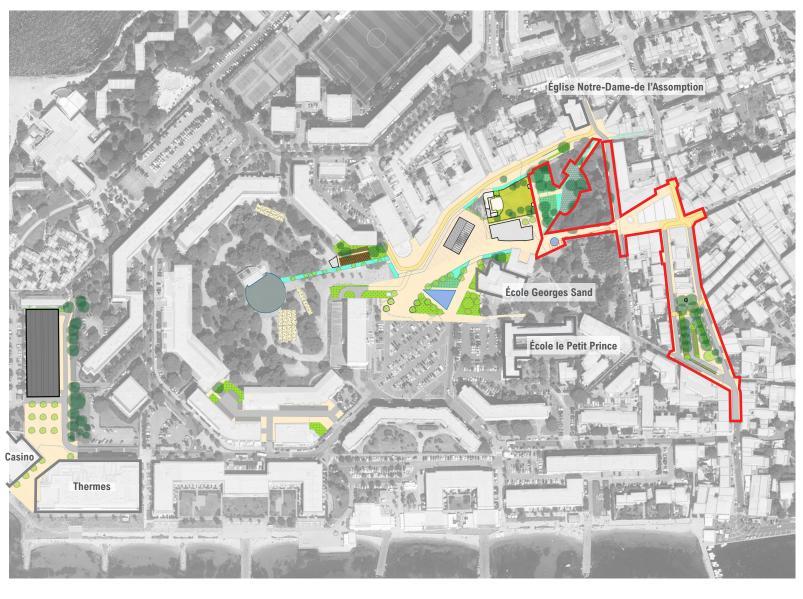
Bassin paysager

Espace piéton / trottoirs Parvis / placette

Voirie

Bâti projet

04 // PHASE 5 : LE RACCORD AU CENTRE-VILLE



Fontaine sèche

Espace spectateurs

Arbre planté

OBJECTIFS TECHNIQUES ET URBAINS

- » Assurer une connexion claire entre le centre historique et le cœur de station
- » Réduire le risque d'inondation en gérant les eaux pluviales

DÉVELOPPEMENT DU SITE

- » La Place Lucien Salette / 4,5 mois
 - / Déplacement du monument aux morts : en cours de discussion avec les anciens combattants
 - / Parvis autour du monument
 - / Capacité : 26 places
- » La rue de la Paix / 1 mois
 - / Zone de rencontres
- Le raccord au centre ville / 5 mois
 - / Requalification de l'allée des Thermes Romains
 - / Traitement des espace publics entre la rue de la Paix et l'avenue de la Cadole
- » Aménagement hydraulique

Périmètre d'aménagement

Vestiges antiques

Terrain de pétanque

Couverture pétanque

/ Noue + espace de rétention + bassin végétalisé dans le parc Sévigné

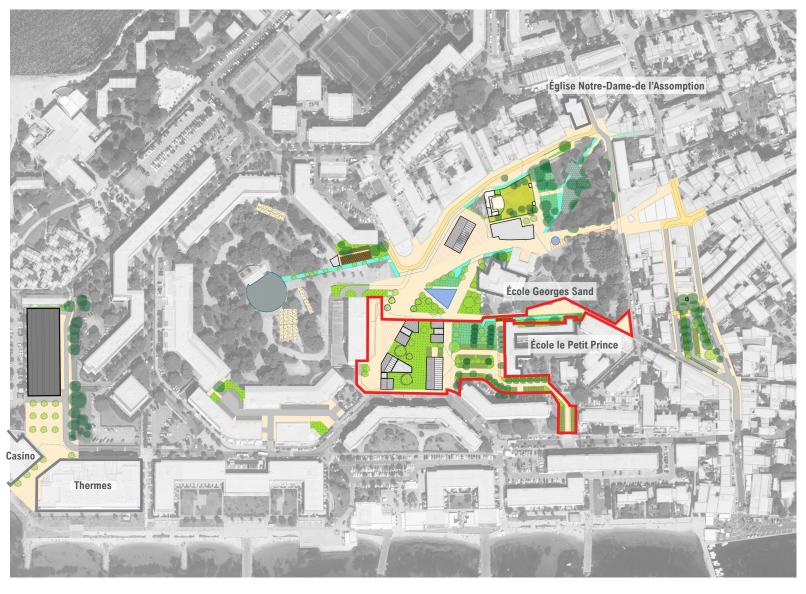
Bassin paysager

Espace piéton / trottoirs Parvis / placette

Voirie

Bâti projet

04 // PHASE 6 : L'ÎLOT BÂTI ET LE PARKING DE L'ÉCOLE



Fontaine sèche

Espace spectateurs

Arbre planté

OBJECTIFS TECHNIQUES ET URBAINS

- » Maîtriser les capacités constructives sur le cœur de stationnement : logements et maison médicale
- » Restructurer le parking de l'école Saint-Exupéry
- » Réduire le risque d'inondation en gérant les eaux pluviales

DÉVELOPPEMENT DU SITE

- » L'îlot bâti / 1 mois
 - / Développement de 40 logements + maison médicale + socle actif
 - / Axe paysager central
- » L'allée des Bains / 4,5 mois
- » Le parking de l'école / 6 mois
 - / Boucle en sens unique connectée à l'avenue des Thermes (76 pl)
 - / Places perméables
- » Aménagement hydraulique
 - / Noue + bassin de rétention

FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

» Fermeture totale du pk du mail

Périmètre d'aménagement

Vestiges antiques

Terrain de pétanque

Couverture pétanque

Stationnement : parking école + silo

Bassin paysager

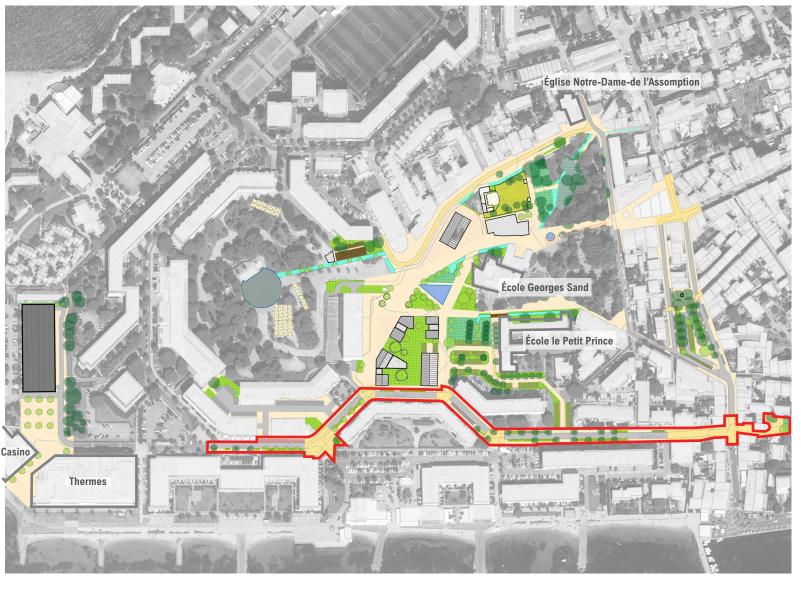
Espace piéton / trottoirs Parvis / placette

Espace vert

Voirie

Bâti projet

04 // PHASE 7 : L'AVENUE DES THERMES ATHÉNA



Fontaine sèche

Espace spectateurs

Arbre planté

OBJECTIFS TECHNIQUES ET URBAINS

» Apaiser les espaces publics sur l'avenue des Thermes Athéna

DÉVELOPPEMENT DU SITE

- » L'avenue des Thermes Athéna /8 mois
 - / Traitement en espace partagé entre l'avenue Pasteur prolongée et l'avenue du Port
- » L'avenue Pasteur sud / 2 mois
 - / Traitement en zone 30
- » La placette Notre-Dame-des-Eaux / 1 mois
 - / Requalification de l'espace public
 - / Espace de rétention paysager

FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

» Maintien d'un double sens sur l'avenue des Thermes

Périmètre d'aménagement

Vestiges antiques

Terrain de pétanque

Couverture pétanque

Bassin paysager

Espace piéton / trottoirs Parvis / placette

Voirie

Bâti projet

04 // PHASE 8 : L'ACCROCHE À L'ÉTANG



Espace spectateurs Arbre planté

Couverture pétanque

Vestiges antiques

OBJECTIFS TECHNIQUES ET URBAINS

» Connecter le cœur de station à l'étang

DÉVELOPPEMENT DU SITE

- » Le parking av. Pasteur prolongée / 3,5 mois
 - / Requalification du parking
 - / 87 places perméables
- » Le lien piéton à l'Etang / 6 mois
 - / Traitement des espaces piétons et paysager
 - / Espace public à l'arrière des restaurants et en bordure de l'étang

Bassin paysager

Espace vert

Bâti projet

04 // PHASE 9 : LE PARC SÉVIGNÉ ET LA RUE DU MAIL



Espace spectateurs

Arbre planté

Couverture pétanque

Vestiges antiques

OBJECTIFS TECHNIQUES ET URBAINS

» Végétaliser le cœur de station

DÉVELOPPEMENT DU SITE

- » Le parc Sévigné / 4 mois
 - / Inspiration XIXème
 - / Reprise des allées en courbe
- » La rue du Mail / 2 mois
 - / Requalification de la rue du Mail
 - / Reconfiguration du parking de la rue du mail
 - / Zone de rencontres

Bassin paysager

Espace vert

Bâti projet

04 // **PHASE 10** : LE SQUARE BORDES



Espace spectateurs

Arbre planté

Terrain de pétanque

Couverture pétanque

Vestiges antiques

OBJECTIFS TECHNIQUES ET URBAINS

Mettre en valeur le square Bordes, les vestiges romains et le terrain de boules lyonnaises

DÉVELOPPEMENT DU SITE

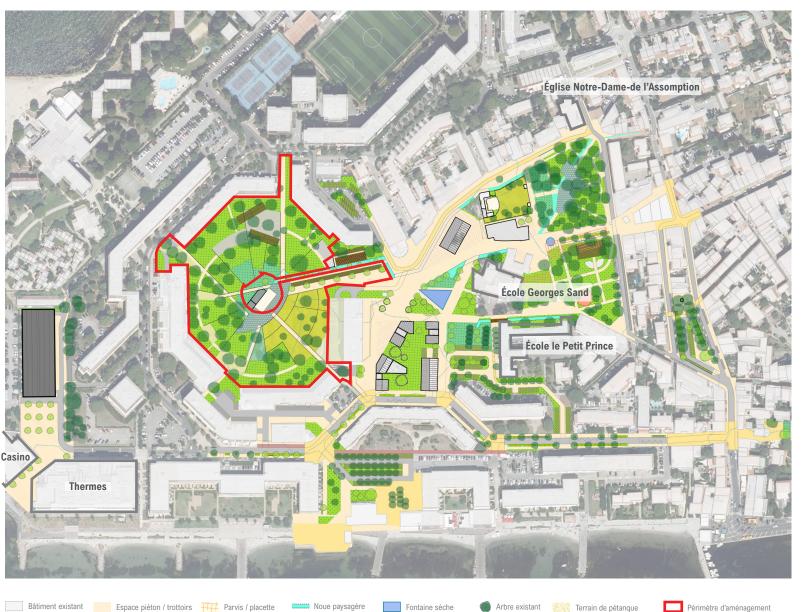
- Le square Bordes / 2,5 mois
 - / Parc d'inspiration antique (parallèles et perpendiculaires)
 - / Aménagement des gradins du terrains de boules lyonnaises
 - / Mise en valeur des vestiges de la basilique gallo-romaine
- La rue du Dr Bordes / 1,5 mois
 - / Requalification de la voie et des espaces de stationnement
 - / Zone de rencontres

Bassin paysager

Espace vert

Bâti projet

04 // PHASE 11 : LE PARC CHARLES DE GAULLE



Espace spectateurs

Arbre planté

Terrain de pétanque

Couverture pétanque

Vestiges antiques

OBJECTIFS TECHNIQUES ET URBAINS

- Reconfigurer le parc Charles de Gaulle en multipliant les espaces perméables
- Réduire les risques d'inondation
- Réaménager l'espace scénique

DÉVELOPPEMENT DU SITE

- Le parc Ch. de Gaulle / 16 mois
 - / Création d'un amphithéâtre planté compatible avec les événements et animations
 - / Création d'un mail piéton magistral depuis la place du mail
 - / Relocalisation des terrains de boules
- Aménagement hydraulique
 - / Insertion d'espaces de rétention de faible profondeur intégrés et accessibles
 - / Conservation de la noue initialement réalisée

Bassin paysager

Espace vert

Bâti projet

05

// L'ESTIMATION

05 // L'APPROCHE FINANCIÈRE GLOBALE



MERCI DE VOTRE ATTENTION

QUESTIONS - RÉPONSES : 30 MINUTES