

# BILAN DE LA CONCERTATION

Projet d'extension  
et de requalification  
de la zone commerciale  
de Balaruc

AVRIL 2017

# Sommaire

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>1 CADRE GENERAL DE LA CONCERTATION .....</b>	<b>3</b>
1.1 LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION .....	3
1.2 L'ORGANISATION DE LA CONCERTATION .....	3
1.2.1 <i>Le cadre réglementaire</i> .....	3
1.2.2 <i>La concertation choisie</i> .....	4
1.2.3 <i>Le calendrier</i> .....	5
<b>2 DISPOSITIFS DE PARTICIPATION.....</b>	<b>5</b>
2.1 LA CONCERTATION CHOISIE, AVEC LES PARTIES PRENANTES, PROPRIETAIRES ET EXPLOITANTS DES COMMERCES .....	5
2.2 AVEC LE GRAND PUBLIC, LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE.....	7
2.2.1 <i>Les outils d'information</i> .....	7
2.2.2 <i>Les dispositifs de recueil d'avis</i> .....	8
2.3 BILAN QUANTITATIF DE LA CONCERTATION.....	8
<b>3 SYNTHESE DES PRINCIPALES QUESTIONS ABORDEES AU COURS DE LA CONCERTATION .....</b>	<b>9</b>
3.1 LA GESTION HYDRAULIQUE .....	9
3.2 LES ESPACES PUBLICS.....	9
3.3 L'ACCESSIBILITE.....	10
3.4 L'OFFRE COMMERCIALE ET DE LOISIRS .....	11
<b>4 TRADUCTION DANS LE PROJET DES REMARQUES EMISES PENDANT LA CONCERTATION .....</b>	<b>13</b>
4.1 LA GESTION HYDRAULIQUE .....	13
4.2 LA SECURISATION DES CHEMINEMENTS PIETONS .....	13
4.3 L'ORGANISATION DES ACCES AUTOMOBILES .....	14
4.4 LA PROGRAMMATION.....	14
<b>5 CONCLUSION : LE PROJET D'AMENAGEMENT A L'ISSUE DE LA CONCERTATION .....</b>	<b>15</b>

# Introduction

Le présent bilan recense les modalités d'organisation de la concertation du projet d'extension et de requalification de la zone commerciale de Balaruc. Il fait le bilan des échanges et des contributions de chacun à l'élaboration du projet.

Ce document présente les avis formulés par les usagers de la manière la plus exhaustive afin de répondre à trois objectifs majeurs :

- Rendre compte de manière fidèle de la participation des citoyens
- Constituer un outil d'aide à la décision des élus à partir d'un état des lieux des avis et des suggestions
- Informer les habitants sur le bilan de la concertation, sur les conclusions et les préconisations.

## 1 Cadre général de la concertation

### 1.1 Les objectifs de la concertation

La concertation est une obligation légale inscrite à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise au paragraphe 1.2 que les projets de création d'une zone d'aménagement concerté sont concernés et doivent faire l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Au paragraphe 2.2, il est indiqué que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité, ici le conseil de Thau aggro/CABT.

La concertation a donc pour objectif de consulter les habitants, les associations et les acteurs économiques et toutes les personnes physiques ou morales qui s'estiment concernées par la définition du projet d'extension et de requalification de la zone commerciale de Balaruc.

### 1.2 L'organisation de la concertation

#### 1.2.1 Le cadre réglementaire

La concertation publique a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du conseil communautaire en séance du 28 mai 2015. Celle-ci précise que « les modalités de concertation préalables sont :

- L'organisation de deux réunions publiques, l'une dans la zone commerciale et l'autre à l'agglomération;
- L'affichage informant des réunions publiques sera réalisé sur la zone commerciale, au siège de l'agglomération, et dans chacune des villes de son territoire ;
- Un registre de la concertation et un document de présentation sont disponibles au siège social de l'agglomération pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- La publication d'un article dans le magazine notre AGGLO et sur son site internet. ».

La concertation s'est déroulée de novembre 2014 à novembre 2015. Un dispositif d'information et d'échanges a été mis en place (articles, registres, réunions publiques, site internet de l'agglomération...). La concertation « règlementaire » a été mise en place à compter du 28 mai 2015 jusqu'au 21 décembre 2015 (date d'approbation du 1er bilan).

Cette concertation qui ciblait riverains, acteurs de la zone et usagers visait à :

- Informer les usagers et riverains de l'opportunité et des objectifs du projet de requalification et d'extension de la zone commerciale.
- Informer les usagers et les riverains des contraintes liées au projet d'aménagement.
- Faire le bilan des contraintes et des opportunités de développement individuel des entreprises en place et des souhaits exprimés par les usagers.

\*\*\*\*

Depuis, les travaux préparatoires à la mise en œuvre de ce projet (étude d'impact, révision des deux PLU, modification du SCoT) ont apportés quelques précisions mineures sur la programmation prévisionnelle de l'opération (rédaction d'un Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères –CPAUP- ainsi que l'intégration à la marge de la vocation résidentielle sur le pôle loisir des Tamaris).

Aussi, cet état d'avancement du projet doit faire l'objet d'une information auprès du public et c'est donc à cet effet qu'une 3<sup>ème</sup> réunion publique a été organisée le mercredi 5 avril 2017 dans la salle polyvalente de Balaruc-le-Vieux.

### 1.2.2 La concertation choisie

En préalable à l'engagement de la concertation règlementaire, l'agglomération a engagé une concertation volontaire avec les entreprises et les propriétaires de la zone commerciale ainsi qu'avec le conseil de développement de l'agglomération.

La concertation avec les entreprises et leurs bailleurs ayant pour buts de :

- Informer les entreprises et les bailleurs de l'opportunité et des objectifs du projet de requalification et d'extension de la zone commerciale.
- Informer les entreprises et les bailleurs des contraintes liées au projet d'aménagement.
- Présenter le schéma d'aménagement et le pré-bilan d'aménagement
- Sensibiliser les entreprises et les bailleurs aux modalités de financement des aménagements et à leurs potentielles prises de participation.
- Sensibiliser les entreprises de la zone d'activité à l'opportunité de développer des actions collectives de promotion et de gestion de leur espace commercial.
- Initier la création d'une association de gestion et de promotion de la zone commerciale.
- Faire remonter des informations sur les dysfonctionnements à lever dans la zone commerciale existante et faire remonter leurs attentes vis-à-vis du projet d'extension.

Une concertation volontaire avec le grand public et avec les acteurs de la zone sera poursuivie tout au long de la réalisation du projet.

### 1.2.3 Le calendrier

Périodes	Phases	Actions de concertation
2014-2017	1/ Études préalables et concertation Diagnostic Enjeux et programme Scenarii d'aménagement Pré-bilan Choix du scenario	Petit déjeuner économique du 5 novembre 2014 Petit déjeuner économique du 28 mai 2014 Délibération actant les mesures de concertation règlementaire 1 <sup>ère</sup> Réunion publique du 9 juillet 2015 2 <sup>nde</sup> Réunion publique du 16 octobre 2015 Commission thématique du conseil de développement du 2 octobre 2015 Délibération du 15 décembre 2015 tirant le bilan de la concertation 3 <sup>ème</sup> Réunion publique du 5 avril 2017 Délibération du 20 avril 2017 tirant le nouveau bilan de la concertation
Mai 2016	2/ Lancement de la consultation aménageur	
Juillet 2016	3/ Renonciation à la procédure de consultation	
Avril 2017	4/ 2 <sup>nd</sup> lancement de la consultation aménageur	
Mai 2017	5/ Création de la ZAC	Enquête publique étude d'impact
Mars 2018	6/ Choix de l'aménageur et rédaction du traité de concession	
2018-2019	7/ Procédure de réalisation de la ZAC	Réunions publiques Petit déjeuner économique
A partir de 2020	8/ Suivi de la mission d'aménagement	Concertation avec les enseignes en phase pré-chantier

Actions relevant de la concertation règlementaire au titre du code de l'urbanisme

## 2 Dispositifs de participation

### 2.1 La concertation choisie, avec les parties prenantes, propriétaires et exploitants des commerces

#### Petits déjeuners économiques

Deux petits déjeuners ont été organisés avec les propriétaires et exploitants des commerces de la zone commerciale de Balaruc :

- Le 5 novembre 2014
- Le 28 mai 2015

Les participants ont reçu une invitation personnelle. Ces rencontres ont permis de présenter la démarche, de disposer d'une meilleure connaissance du territoire de BALARUC et des difficultés rencontrées par les commerçants. Les échanges ont notamment portés sur les

modalités de revalorisation des espaces publics, l'amélioration des circulations automobiles (clients et livraison) et piétonnes, et sur le programme commercial de l'extension.

Ces rencontres étaient appuyées sur un support projeté type powerpoint.

La première réunion a été organisée selon le déroulé suivant :

- Présentation de la démarche de projet de l'agglomération pour la requalification et l'extension de la zone commerciale
- Présentation de l'équipe projet
- Présentation du calendrier
- Présentation de la démarche de concertation
- Echanges avec la salle

La seconde réunion a été organisée selon le déroulé suivant :

- Présentation du projet d'extension
- Identification des leviers d'intervention auprès des enseignes et propriétaires en place
- Echanges sur l'engagement de travaux d'urgence dans l'attente du futur projet
- Présentation du calendrier

### **Conseil de développement**

L'agglomération a également instauré un conseil de développement qui est une instance de représentation des professionnels du territoire, qui a pour objet d'émettre des avis prospectifs sur les grands chantiers de développement de l'agglomération.

Ce conseil de développement s'est réparti en plusieurs commissions thématiques qui se réunissent mensuellement.

Un RDV de présentation et d'échanges sur le projet de Balaruc a été organisé avec la Commission thématique relative au développement économique le 2 octobre 2015.

La présentation a été organisée selon le déroulé suivant :

- Présentation du diagnostic commercial du territoire
- Présentation du diagnostic fonctionnel de la zone
- Présentation du projet

### **Modalité de pilotage du projet**

Un comité de pilotage associant la Chambre de Commerce et d'Industrie de Sète Frontignan Mèze et le Département de l'Hérault a été mis en place pour décider des grandes orientations du projet et évaluer sa faisabilité opérationnelle.

## 2.2 Avec le grand public, la concertation règlementaire

### 2.2.1 Les outils d'information

#### **Affiches**

Des affiches informant des réunions publiques ont été réalisées et affichées sur la zone commerciale, au siège de l'agglomération, et dans chacune des villes du territoire.

Un affichage a également été réalisé au siège de la Communauté de Commune du Nord Bassin de Thau.

La commune de Balaruc le Vieux a également procédé à une communication sur la 2de réunion publique via son panneau de messages lumineux.

- *Affiche de la 1<sup>ère</sup> réunion publique du 9 juillet 2015*
- *Affiche de la 2<sup>nde</sup> réunion publique du 16 octobre 2015*
- *Affiche de la 3<sup>ème</sup> réunion publique du 5 avril 2017*

#### **Magazine notre AGGLO**

Afin d'informer la population, deux articles ont été publiés dans le magazine notre AGGLO, en décembre 2014, juillet 2015, septembre 2015 :

- Magazine notre AGGLO, édition de Décembre 2014 - Janvier 2015 : *Thau agglo, bientôt gestionnaire de ses zones d'activités*
- Magazine notre AGGLO, édition de Juillet – Août 2015 : *Le territoire de demain*
- Magazine notre AGGLO, édition de septembre - octobre 2015 : *Une réunion publique pour Balaruc Loisirs*

#### **Site internet – [www.thau-agglo.fr](http://www.thau-agglo.fr)**

En complément un article sur le projet de requalification et d'extension de la zone commerciale de BALARUC présentant les grandes orientations du projet, l'avancement des études et les modalités de concertation est de façon permanente en ligne sur le site internet [www.thau-agglo.fr](http://www.thau-agglo.fr).

Au fur et à mesure des documents ont été mis à disposition sur ce site, tels que les comptes rendus de réunions publiques. Des actualités sur le site internet ont également précédé ou succédé la tenue des réunions publiques.

Trois articles concernaient le sujet :

- un sur l'annonce de la réunion publique qui a eu 360 visites
- un sur la présentation du projet à 350 visites
- un sur le retour de présentation du projet aux commerçants à 255 visites

Via la communication via les postes Facebook d'annonce de la concertation, 2435 personnes ont eu l'information. Un tweet le jour même de la réunion du 16 octobre a touché 437 personnes

#### **Presse**

Les journalistes de la presse locale ont été conviés aux différents événements.

Plusieurs articles en ont fait l'écho mais également sur des sujets liés au projet.

- Le 31 mai 2015 - *Coup de jeune pour la zone de Balaruc-le-Vieux*
- Le 10 juillet 2015 - *Pôle commercial de Balaruc : « il est urgent d'agir »*

- Le 20 octobre 2015 - *Zone commerciale de Balaruc : table rase du passé*
- Le 16 février 2017 –*Que pèse une fleur face aux supermarchés ?*
- Le 21 février 2017 –*La bugrane sans épine ne fait pas de fleur à l’agglo*
- Le 21 février 2017 –*Une petite fleur, un chantier, une polémique*

### 2.2.2 Les dispositifs de recueil d’avis

#### Registre

Un registre a été mis à disposition au siège de l’agglomération à partir du 13 juillet 2015. Il a permis de collecter 7 commentaires, propositions et interrogations des usagers.

Ce registre a également été mis à disposition lors de la 3<sup>ème</sup> réunion publique (n’a pas fait l’objet de nouvelles observations) et était accompagné d’un dossier de présentation du projet réactualisé.

#### Réunions publiques

Afin d’élargir la concertation à l’ensemble de la population : riverains, clients, usagers de la zone commerciale, touristes, une 1<sup>ère</sup> réunion publique de présentation du projet s’est déroulée le 9 juillet 2015 au siège de Thau agglo. Un atelier participatif en tables-rondes, précédé d’un temps de présentation, a permis de recueillir les attentes des habitants en terme de : déplacements et d’accessibilité, d’attractivité de la zone commerciale et de qualité de l’espace public. 12 personnes ont participé à cette réunion.

Une 2<sup>nde</sup> réunion publique a été organisée sur le site le 16 octobre 2015 dans un des commerces de la galerie marchande de Carrefour, au cœur de la zone commerciale. Elle a réuni 49 personnes. Un premier temps de présentation a permis de revenir sur la démarche engagée, puis un atelier organisé autour de trois tables de discussion a permis de partager le diagnostic, la perception de la zone, les attentes liées au projet avec les usagers et les exploitants. L’objectif de ces petits groupes de travail étant de favoriser les échanges. Ils ont fait remonter des attentes fortes sur les thèmes de l’accessibilité, des espaces publics et du commerce.

Une 3<sup>ème</sup> réunion publique a été organisée à la salle polyvalente de Balaruc-le-Vieux le 5 avril 2017. Elle a réuni une cinquantaine de personnes. Dans un premier temps a été rappelé les objectifs du projet puis dans un second temps son contenu et notamment l’apport de nouveaux éléments (CPAUP et mixité programmatique intégrant du logement à la marge sur les Tamaris).

### 2.3 Bilan quantitatif de la concertation

Dispositif	Résultat
Petit déjeuner économique du 5 novembre 2014	40 participants
Petit déjeuner économique du 28 mai 2015	40 participants
1 <sup>ère</sup> Réunion publique du 9 juillet 2015	12 participants
2 <sup>nde</sup> Réunion publique du 16 octobre 2015	50 participants
3 <sup>ème</sup> Réunion publique du 5 avril 2017	48 participants
Commission thématique du Conseil de développement	10 participants
Magazine Thau Agglo juillet - août 2015	55 400 exemplaires
Site internet www.thau-agglo.fr / page du projet	+ 3000 pers. informées
Registre	7 contributions



## 3 Synthèse des principales questions abordées au cours de la concertation

### 3.1 La gestion hydraulique

A l'occasion des réunions publiques et dans le registre, les riverains ont rappelé que la zone présente un risque d'inondation avéré puisqu'elle a déjà été recouverte plusieurs fois par le passé. Il a été rappelé que la zone a été déclarée zone de catastrophe naturelle en 1991. Les habitants sont soucieux de préserver des espaces de pleine terre dans le projet, afin de retenir l'eau en provenance de la Gardiole notamment.

Certains dysfonctionnements ont été révélés au niveau de la zone existante et des inquiétudes sont remontées quant à l'inondabilité du point bas du site (secteur de la déchetterie) concerné par l'extension.

#### **Verbatim de la réunion publique du 16 octobre 2015 :**

*« En 1991 nous avons été en catastrophe naturelle avec plus de 1, 20 m d'eau. L'eau est tombée en rivière jusqu'au tennis. Les clôtures ont été renversées ! »*

### 3.2 Les espaces publics

Il ressort des contributions des commerçants et des usagers que la requalification de la zone Carrefour a abouti à un aménagement de qualité qui se démarque du reste de la zone commerciale.

Tous notent que les autres espaces publics de la zone sont fortement dégradés avec un point noir sur la zone de Balaruc Loisir.

#### **Verbatim du Petit Déjeuner économique du 5 Novembre 2014**

*« Au niveau d'Intersport, les rues sont "défoncées", la qualité des voiries est à revoir et leur configuration également. »*

Les questions liées à l'entretien de cet espace sont nombreuses alors que la chaussée et les plates-bandes posent des problèmes de sécurité. De plus certains usages sont problématiques tels que les dépôts d'ordures.

#### **Eléments issus de l'atelier - Réunion publique du 16 octobre 2015**

*« Problème des dépôts sauvages de déchets qui posent des questions d'hygiène »*

*« Dans la zone, la circulation est compliquée, il y a souvent des accidents. Devant Intersport il faut absolument couper les lauriers roses. C'est dangereux »*

*« Les sols de Balaruc Loisir sont en pente. Si on ne fait pas attention quand on charge son coffre, les chariots peuvent traverser le parking »*

La régulation des flux automobiles est un sujet d'inquiétude notamment à cause des stationnements sauvages et des infractions au code de la route. Ceux-ci sont facilités par des

espaces publics qui ne délimitent pas clairement les usages : stationnement, livraisons, voies de circulation.

Il y a un consensus pour demander une requalification qui propose une circulation interne plus lisible. Celle-ci intégrerait un cheminement piéton apaisé permettant de passer d'une enseigne à l'autre sans reprendre son véhicule.

***Extrait de compte-rendu - Petit Déjeuner économique du 5 Novembre 2014***

*« Monsieur Elkhamlichi, Mac Donald, continue sur le potentiel de la zone et notamment sur sa possibilité à drainer plus de clientèle. Selon lui, la question principale est "pourquoi les clients ne viennent pas ici ?". Il explique que l'accessibilité à la zone n'est pas bonne et que l'absence de zone piétonne et de cheminements freinent la fréquentation des commerces. La sécurité est un vrai problème. »*

***Éléments issus de l'atelier - Réunion publique du 9 juillet 2015***

*« Une zone dangereuse pour les piétons. Il est impossible de marcher. »*

*« Mettre l'accent sur les déplacements piétons au sein de la zone. Créer un espace de circulation piétonne. »*

*« Retraiter la zone de Balaruc Loisir pour permettre le lien entre les deux locomotives de la zone (Carrefour et l'extension) »*

Du point de vu paysager, les usagers attendent un traitement des entrées et du cœur de la zone qui rende son usage plus agréable pour les piétons en proposant des espaces verts et ombragés, isolés de la circulation automobile. Du mobilier urbain pourrait faciliter les nouveaux usages piétons.

***Élément issu de l'atelier - Réunion publique du 9 juillet 2015***

*« Créer des espaces de rencontres, ombragés, propice à la détente : fontaines, espaces verts, terrasses... »*

***Éléments issus de l'atelier - Réunion publique du 16 octobre 2015***

*« Il y a un conflit d'usage entre les piétons et la voiture au niveau du rond-point central »*

*« Installer des bancs pour créer de l'animation »*

### 3.3 L'accessibilité

Les riverains aimeraient que les continuités piétonnières et cyclables permettent de desservir la zone depuis le village et les quartiers environnants. Les commerces de proximité, en particulier la boulangerie sont difficilement accessibles à pied pour les habitants. Les habitants suggèrent également de renforcer la desserte en transports en commun pour permettre aux jeunes, aux curistes et aux touristes de rejoindre plus facilement la zone depuis le centre-ville.

***Éléments issus de l'atelier - Réunion publique du 9 juillet 2015***

*« Conforter l'axe historique de la zone commerciale vers le centre-village, notamment du point de vue des déplacements piétons »*

*« Accès par la zone à pied via l'avenue Brassens pour les personnes habitant Balaruc le Vieux »*

Malgré ces évolutions, l'automobile restera le moyen de transport principal pour rejoindre les commerces dans les années à venir. L'extension et le renforcement de l'offre commerciale iront de pair avec le développement à terme des infrastructures routières : doublement de la RD 600, déplacement de l'échangeur actuel et construction d'un barreau de liaison RD2 / RD 600. Légitimement les riverains s'inquiètent des nuisances engendrées par ces nouvelles voies.

#### **Extrait du registre**

*« La pénétrante qui raccorde la RD 600 et la RD 2 va engendrer une forte circulation de voitures et de camions donc beaucoup de nuisances sonores. Ma maison va forcément se trouver dans un triangle de pollution accrue qui va impacter notre santé. »*

Les usagers de la zone décrivent eux une situation où l'usage des parkings n'est pas optimal. Ils sont saturés devant les enseignes les plus motrices et sous-utilisés dans d'autres secteurs. La requalification de la zone de Balaruc Loisir pourrait permettre de mieux traiter cette question. Certains accès posent de sérieux problèmes de sécurité.

#### **Éléments issus de l'atelier - Réunion publique du 9 juillet 2015**

*« Des parkings sous-utilisés pour certains (arrière du magasin M. Bricolage). De manière générale, les clients se garent au plus près de l'entrée »*

*« Des difficultés de stationnement devant des enseignes génératrices de flux telles que Géo et Orchestra »*

#### **Éléments issus de l'atelier - Réunion publique du 16 octobre 2015**

*« Sortie du Mac Donald très dangereuse car les voitures coupent la bretelle »*

*« Visibilité très mauvaise sous la RD 600 »*

*« Lorsqu'on utilise la contre-allée de la RD2, il y a des flaques d'eau et des camions garés »*

### **3.4 L'offre commerciale et de loisirs**

D'après les commerçants, la fermeture du magasin Fly et l'ouverture d'Ikea à Montpellier ont eu un impact important sur la fréquentation des commerces. Néanmoins l'évasion est moins perceptible pour ceux qui sont en situation de monopole sur le territoire. Les commerçants sont pourtant convaincus qu'il existe un potentiel à exploiter en particulier dans les domaines de l'équipement de la maison et des loisirs.

#### **Extrait de compte-rendu - Petit Déjeuner économique du 5 Novembre 2014**

*« Monsieur Quin, BAOBAB, indique qu'il ne ressent pas d'évasion. Son commerce connaît une croissance depuis 2008. Ces chiffres ne sont pas partagés par Mme Astrog, Orchestra et M. Dulouy, Bureau Vallée qui connaissent des baisses de chiffres d'affaire depuis 1 ou 2 ans. »*

Ces constatations sont partagées par les clients qui jugent l'offre attractive mais incomplète. La zone commerciale est très bien située dans l'agglomération, néanmoins certains habitants préfèrent effectuer leurs achats sur d'autres pôles commerciaux plus complets mais hors de l'agglomération.

***Elément issu de l'atelier - Réunion publique du 9 juillet 2015***

*« Une offre qui n'est pas toujours en adéquation avec la demande »*

*« Un manque d'offre commerciale sur certains secteurs (équipement de la maison et sport). Une offre jugée incomplète et peu diversifiée. Un participant travaillant à Béziers et vivant à Sète, et qui passe donc quotidiennement devant la zone commerciale de Balaruc, indique préférer consommer sur son lieu de travail où l'offre est plus complète »*

Du point de vue du complément d'offre, les attentes se portent sur les enseignes de loisir ou un cinéma afin de retenir les jeunes sur la zone. La restauration familiale a notamment été ciblée comme une attente spécifique à développer dans le cadre de la programmation loisir.

Les participants aux réunions publiques et les commerçants confirment le besoin d'une enseigne d'équipement de la maison / décoration. Les attentes comprennent également un pôle de santé avec un médecin, un dentiste et une pharmacie.

Les habitants font remarquer que la zone n'est pas animée dans son ensemble. Une signalétique adaptée permettrait de mieux situer les enseignes et de donner de la visibilité à celles dont l'accès est aujourd'hui trop confidentiel. Ils indiquent également que les arcades de Balaruc Loisir gênent la visibilité des commerces et compliquent la compréhension des cheminements.

Les membres de la commission thématique du conseil de développement ont fait remonter leur souhait de voir développer des commerces qui ne viennent pas concurrencer l'offre commerciale des centres villes et plus particulièrement du centre-ville de Sète.

***Elément issu de la commission thématique du Conseil de développement du 2 octobre 2015***

*« Un des atouts du projet est son éloignement du centre de Sète. Il conviendra aussi d'être vigilant sur le format des locaux commerciaux, qui devra être plutôt consacré à des commerces de grandes tailles, de types périphériques. »*

## 4 Traduction dans le projet des remarques émises pendant la concertation

### 4.1 La gestion hydraulique

L'hydraulique est un élément essentiel du territoire, elle est prise en compte par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) en particulier les risques d'inondations et les risques environnementaux. Avec la problématique de la qualité des eaux de la lagune, Le SCOT du bassin de Thau impose la réalisation de schéma d'aménagement et des gestions des eaux pluviales à l'ensemble des communes. Les documents d'urbanisme des communes ne peuvent être révisés que sous réserve de l'approbation d'un schéma pluvial. Les schémas intègrent des mesures de gestions quantifiés et qualitatives des eaux pluviales.

Les schémas directeurs pluviaux sont en train d'être réalisés sur les communes de Balaruc-le-vieux et de Balaruc les Bains. D'ores et déjà le schéma pluvial de Balaruc les Bains, approuvé en septembre 2015 par le conseil municipal, a identifié des travaux de canalisation et de traitement des eaux pluviales qui ont été intégrés au projet d'extension de la zone commerciale.

De grands bassins de rétention des eaux pluviales sont prévus au sud de la zone afin de compenser l'imperméabilisation du secteur. Ces bassins seront intégrés au projet et végétalisés, participant ainsi à la mise en valeur environnementale du projet. Pour les précipitations classiques, une canalisation drainera les eaux de pluies au niveau de l'extension. Dans le cas de précipitations exceptionnelles, une rivière sèche en surface prendra le relais de la canalisation. Ce système de rivière sèche sera aménagé sur le mail piéton connectant l'extension au secteur des Tamaris. Le réseau pluvial actuel en direction de Balaruc-le-Vieux sera conservé mais fonctionnera uniquement par surverse en cas d'insuffisance du nouveau réseau. Des bassins de traitement des eaux par décantation et phyto-rémediation seront réalisés en aval de la zone afin d'assurer un traitement des eaux avant leur rejet dans l'étang. Ces dispositifs permettront d'améliorer la situation existante de rejet des eaux pluviales vers la Crique de l'angle d'une part et d'autre part vers le Port Suttel.

Sur les parkings, des espaces de pleine terre végétalisée sont prévus entre les places pour faciliter la retentions d'eau à la parcelle. Il s'agit de répondre aux contraintes d'écoulement des eaux pluviales en compensant l'imperméabilisation pour les secteurs d'extensions urbaines. Pour répondre aux besoins de stockage des eaux pluviales, les bâtiments longeant le barreau de liaison Rd2/Rd600 stockeront les eaux sur leurs toitures qui pourront aussi être végétalisées.

Le long de l'axe central de la zone, un enrochement minéral sera aménagé permettant d'améliorer le système de gestion des eaux de pluies dans l'extension et sur Balaruc Loisir. Ce dispositif permettra aussi d'éviter le stationnement sur les trottoirs.

### 4.2 La sécurisation des cheminements piétons

Le projet envisage une refonte complète des circulations au sein de la zone qui favorise l'accessibilité et les déplacements des piétons. Un maillage complet permettra de relier à pied les différentes entités du pôle commercial. Barrière, hyper, Balaruc Loisir, extension sud

et Tamaris se retrouveront connectées par des cheminements clairement délimités et visibles, d'une largeur de 2 mètres au minimum.

En cohérence avec l'amélioration de la desserte en transports en communs, il s'agit de créer un véritable parcours piétonnier qui desserve toute la zone. Les automobilistes auront la possibilité de passer d'un enseigne à l'autre sans reprendre leur véhicule.

A l'endroit du rondpoint central, un traitement paysager de qualité facilitera les liaisons piétonnes de la zone Carrefour à Balaruc Loisir. Au niveau de l'extension, il s'agit de créer un parking central autour duquel les enseignes se déploient en un front bâti, ainsi les places seront mutualisées et une promenade shopping sera possible le long du fronton commercial. La jonction entre le pôle commercial et le pôle hospitalité situés de part et d'autre de la Rd2 sera volontairement majestueux et valorisé.

Ces liaisons piétonnes internes seront complétées par un cheminement sécurisé de la zone jusqu'au centre-ville de Balaruc le Vieux. Les cheminements seront donc facilités pour les riverains également.

### 4.3 L'organisation des accès automobiles

L'opération d'extension et de requalification de la zone commerciale de Balaruc est liée au projet de création d'un barreau de raccordement entre la RD 600 et la RD 2, porté par le département de l'Hérault. Ce projet va reconfigurer les accès à la zone. L'échangeur central va être repositionné au Sud du site et générer la création d'un barreau de liaison entre la RD600 et la RD2.

Cette nouvelle infrastructure routière va constituer une opportunité de développement au Sud de la zone commerciale. Il s'agit donc de repenser les circulations automobiles, tout en créant une nouvelle entrée de ville en lien avec le barreau entre la RD 600 et la RD 2.

Au cœur du dispositif, une voie centrale irriguera toute la zone de La Barrière à l'extension. Elle sera facilement identifiable et directement connectée au futur barreau de liaison et en continuité de la route de la rèche. L'objectif est de recréer une voirie centrale unitaire, harmonieuse et fluide pour les usagers.

Le nombre de places de stationnement sera maintenu sur la zone existante. 1 400 places de parking supplémentaires sont prévues dans le cadre de l'extension dont les parkings seront mutualisés afin de limiter la consommation d'espace. La mutualisation du stationnement nécessitera une reconfiguration des parcs de stationnement du petit ensemble de M. Bricolage / Gifi et de Grand frais.

Les accès clients et livraisons seront clairement définis avec des zones dédiées à l'arrière des surfaces de commerce qui n'entreront pas en conflit avec les parkings.

Le redressement de la RD 2 et sa connexion au barreau de liaison sont une opportunité pour développer une entrée de ville totalement requalifiée au niveau de la RD 2 et plus économe en espace que le grand rond-point actuel.

### 4.4 La programmation

L'agglomération souhaite favoriser l'implantation de commerces de type périphérique dans les secteurs de l'équipement de la maison et du sport, conformément aux besoins de la population révélés par ses enquêtes successives auprès des ménages (400 ménages

interrogés en 2008 et 2013) et la concertation. L'agglomération sera vigilante sur la définition de critères permettant d'accueillir des commerces n'entrant pas en concurrence avec l'offre commerciale des cœurs de villes, notamment celui de Sète, principal pôle commercial du territoire.

Dans la programmation commerciale, il sera donc imposé à l'aménageur la réalisation de grandes cellules commerciales, répondant aux critères d'implantation des enseignes de périphérie.

Sur la partie loisirs des Tamaris, l'agglomération ouvrira dans sa consultation aménageur, la possibilité d'inclure dans la programmation mixte de ce secteur une offre résidentielle limitée complémentaire à l'offre tertiaire, cinématographique, d'activités ludiques et de restauration initialement prévue.

Un comité d'agrément sera également mis en place pour contrôler les cessions réalisées par l'aménageur aussi bien auprès des enseignes de première main qu'auprès des constructeurs retenus pour la réalisation des bureaux, du multiplexe et des quelques logements ponctuels prévus sur la zone des Tamaris (définition du type et du nombre de logement, traitement de son intégration, etc...).

## 5 Conclusion : le projet d'aménagement à l'issue de la concertation

Au regard de cette 1<sup>ère</sup> phase de concertation, qui fait suite aux études préalables de diagnostic et de définition, l'opportunité et les principales caractéristiques du projet ont été confirmées.

La démarche de concertation va se poursuivre autour du projet durant toute la durée de son élaboration.