

# COMPTE-RENDU

## DE LA RÉUNION PUBLIQUE

### DU 16 OCTOBRE 2016

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



# RÉUNION PUBLIQUE



## À LA TRIBUNE

- › **François Commeinhes**, Président de Thau Agglo, Maire de Sète, Sénateur de l'Hérault, Président du Syndicat Mixte du Bassin de Thau
- › **Norbert Chaplin**, Maire de Balaruc le Vieux et Vice-président délégué à la mobilité
- › **Yves Michel**, Vice-président de Thau Agglo délégué au développement économique et à l'attractivité du territoire et Maire de Marseillan

## DANS LA SALLE

- › **Nathalie Masscheleyn**, Conseillère municipale de Balaruc-les-bains

## ASSISTÉS PAR

- › **Marion Felter**, Thau agglo, Responsable du service Aménagement de l'espace
- › **Karine Wawrynou**, Thau agglo, Responsable du service Développement économique
- › **Paul Planque**, Agence AME, architecte-urbaniste, en charge du projet
- › **Romain Moreau**, Agence Traitclair, concertation

**NOMBRE DE PARTICIPANTS** : 49 personnes

## LA SÉANCE EST ORGANISÉE EN DEUX TEMPS :

- › **un premier temps**, une réunion publique permet de revenir sur la démarche engagée par Thau Agglo, les objectifs fixés, le projet d'extension-requalification envisagé, le calendrier du projet et la concertation.
- › **un deuxième temps**, un atelier organisé autour de deux tables de discussion pour préciser le projet avec les participants : partage du diagnostic et perception de la zone, attentes du projet, besoins... L'objectif de ces petits groupes de travail étant de favoriser les échanges.

## INTRODUCTION DES ÉLUS :

Norbert Chaplin, Maire de Balaruc-le-Vieux, remercie les participants de s'être déplacés nombreux. Il rappelle les objectifs et l'ambition de Thau Agglo pour la zone commerciale de Balaruc. La zone commerciale doit retrouver une compétitivité tant dans son organisation spatiale que dans sa programmation et doit éviter le phénomène d'évasion commerciale. Il rappelle l'objet de la réunion, c'est-à-dire la présentation de l'extension de la zone.

Yves Michel remercie également les participants. Il explique que Thau Agglo, dans le cadre de sa compétence de développement économique s'est vu transférer 15 zones d'activités dont celle de Balaruc. Il rappelle que l'objectif principal est de redynamiser l'économie du territoire et pallier à cette évasion commerciale.

Il rappelle également que Thau agglo s'est engagé sur un programme de requalification de ces ZAE (zone d'activité économique) de 14 millions d'euros, celui-ci se construit de façon concertée entre les élus, les services et les entreprises.

Cette zone commerciale est considérée comme la plus intéressante pour les administrés de l'agglomération. Plusieurs manques ont déjà été identifiés. Il explique que les échanges qui auront lieu après la présentation permettront de faire remonter les attentes des administrés.

François Commeinhes, prend la parole afin de remercier le propriétaire de l'établissement ainsi que tous les participants. Cette réunion prouve l'intérêt que l'agglomération porte à cette zone. Il ajoute : « Vous abondez aux recettes fiscales, nous devons vous en redistribuer une partie. C'est un dossier qui date de plus de 7 ans, il serait temps de passer à la vitesse supérieure pour satisfaire les attentes de nos concitoyens ».

Il ajoute que Norbert Chaplin, en charge de la mobilité va s'impliquer dans ce projet. En effet, la requalification de la RD 2 en boulevard urbain de Sète à Balaruc le Vieux s'inscrit en complément du projet afin d'améliorer le fonctionnement du cœur urbain et éviter l'évasion commerciale vers Montpellier.

Il dévoile le programme de la réunion publique d'une heure trente environ. Une première phase de présentation du projet par le service de Thau agglo, puis des ateliers pour remonter l'expérience par les usagers de la zone au quotidien.

## PRÉSENTATION DU PROJET :

Les services présentent le projet travaillé par Thau Agglo. Le détail de la présentation est compilé dans un dossier de concertation consultable à l'accueil du siège de l'agglomération. Un recueil d'avis est également disponible à la demande à l'accueil du siège social de Thau agglo.

La présentation est également disponible sur le site internet de Thau Agglo : [www.thau-agglo.fr](http://www.thau-agglo.fr)

## SYNTHÈSE DES ÉCHANGES :

### 1. Un participant évoque la disparition du registre.

Les services précisent que le registre est à nouveau disponible, Yves Michel répond que le registre est là. Vous avez raison de le rappeler, il est important de pouvoir contribuer sur ce support.

### 2. Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) a donné un avis favorable à l'extension pourtant il disait qu'il fallait limiter les emprises au sol sur le terrain. Sur les questions de l'eau et au vu des cataclysmes actuels, est-ce à la hauteur des enjeux ? Il faudrait faire plus dans ce domaine car il y a des risques d'inondations, mais aussi de pollution de l'étang. Étendre la zone commerciale n'est pas une petite affaire alors même que les gens rencontrent beaucoup de difficultés financières.

Réponse d'Yves Michel : L'hydraulique est un élément essentiel du territoire. Sur le SCOT, nous avons pris en compte les risques d'inondations et les risques environnementaux. En particulier avec la problématique de la qualité des eaux de la lagune, nous devons nous assurer de la qualité des eaux sur ce secteur. Les aménagements prévus dans le SCOT devront être réalisés pour permettre la mise en place des PLU (Plans locaux d'urbanisme).

Complément de réponse de Norbert Chaplin : Le schéma directeur pluvial est en train d'être réalisé par la commune. Il permettra d'améliorer la situation actuelle.

Yves Michel ajoute : Nous vous invitons à remonter les informations sur ce sujet aux techniciens. Votre expérience du terrain compte et complète les hypothèses techniques retenues. L'urbanisation du bassin ne pourra se faire que si les travaux sont réalisés. Il porte de nouveaux éléments à la connaissance du public. Le Département envisage le doublement de la RD 600 et la refonte des accès à la zone.

### 3. Le projet de la RD 600 entre le chemin de la Charbonnière et la zone prévoit de supprimer des bretelles, ce qui nous obligera à passer dans la zone commerciale. Quelles sont les solutions prévues ?

Réponse de Norbert Chaplin : dans le projet du Conseil Général, c'est un problème identifié. La zone dont on parle n'est effectivement pas alimentée. J'ai demandé une correction, ce n'est pas gagné mais j'y suis attentif.

### 4. Vous avez parlé d'évasion commerciale, c'est une évasion vers d'autres zones ou vers internet ?

Réponse des services : Nous avons une étude qui présente les parts de marché prises par Internet par famille de produit. Il existe effectivement des changements de comportements des consommateurs. Par exemple, le secteur culture loisir est impacté par l'achat sur Internet. Pour le mobilier cela commence à augmenter. Le bricolage n'est pas impacté et pour les équipements sportifs, le phénomène reste minime.

**5. Si j'ai bien compris le plan, il y aurait 2 bassins de rétention en alignement. Seront-ils à ciel ouvert ?**

Réponse de l'agence AME : Le projet n'est pas entièrement arrêté sur la plan pluvial. Dans le détail nous envisageons par exemple des noues aux abords des routes plutôt qu'uniquement de gros réseaux et de grands bassins. Au sud de la zone une canalisation permettra de drainer les eaux en cas de pluies. Si les précipitations dépassent le niveau d'une crue décennale, une rivière sèche en surface prendra le relais de cette canalisation. Dans tous les cas, l'intérêt partagé est de faire un projet de qualité.

**6. 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 !**

Réponse d'Yves Michel : il existe un schéma directeur qui pose ce principe : afin de réduire les ouvrages, il vaut mieux traiter avec de la rétention en amont. Pour la zone en elle-même, il y a des obligations réglementaires dont il faut tenir compte en plus de l'hydraulique spécifique de ces secteurs. Nos spécialistes nous parlent sur des périodes de 1 an, 10 ans, 20 ans ou 100 ans. Ces calibrages ne régleront pas tous les problèmes, mais visent à les réduire. De plus nous travaillons sur les plans communaux de sauvegarde pour préserver les populations en sécurisant les zones lors d'événements exceptionnels.

Complément de l'agence AME : Il existe en parallèle de ce document, une étude d'impact qui traite les questions en détail (faune, flore, eaux, etc....) et elle décrit très précisément les actions entreprises.

**7. Un jour pour aller chez M. Bricolage j'ai dû mettre des boîtes. C'est un point bas.**

Réponse d'Yves Michel : C'est noté, il en sera tenu compte dans le cadre du projet.

**8. Vous avez dit que le centre commercial vous n'y touchez pas. On est au bord du bassin de Thau, il y a des enseignes dans le secteur du sport, dont la plus connue, qui souhaitent s'y implanter pour y faire des essais de matériel nautique. Ici on parle de déperdition commerciale pour aller de l'autre côté de Montpellier, sans citer de nom. Pour le cinéma c'est également le cas. Si on veut retenir la jeunesse, c'est peut-être là qu'il faut chercher.**

Réponse d'Yves Michel : Ce sont des sujets envisagés en concertation avec la chambre de commerce. Pour être clair, on est certes compétent sur les voiries et les réseaux publics mais c'est dans le cadre du travail avec l'aménageur que nous pourrons orienter le choix des enseignes qui s'installeront en première main. Ainsi nous nous assurerons que les enseignes qui s'implantent sont pertinentes. Nous voulons vraiment combler les manques et pourquoi pas même apporter de l'originalité. Il faut récupérer notre clientèle et tenter d'en attirer une nouvelle avec de nouveaux commerces. Nous y travaillons et nous porterons notre projet à votre connaissance.

Yves Michel clôture la session de questions-réponses.

L'atelier en tables rondes est ouvert.

# ATELIER PARTICIPATIF

Suite à la présentation, les participants sont invités à travailler sur la base de photographies aériennes du site de manière à bien identifier les atouts et les points d'amélioration, mais également de discuter de leurs attentes.

## LES CONTRIBUTIONS ONT ÉTÉ CLASSÉES SUIVANT TROIS CATÉGORIES :

- › Accessibilité
- › Espaces publics
- › Commerces

## CARTE ISSUE DES ÉCHANGES DE L'ATELIER PARTICIPATIF



↑↓ Verrue, danger, décharge, attention phénomène de saturation et remontée de file en période de forte affluence

🚗 Danger voiture

⚡ Pratique de shunt à sortie du McDonalds

👁️ Manque de visibilité des accès voitures et piétons

↔️ Traversée piétonne impossible

🟡 Manque de signalétique et de visibilité

## ACCESSIBILITÉ

TABLE 1

- › Dangerosité pour les piétons : tendance à reprendre son véhicule pour rejoindre un autre magasin
- › Etat des chaussées déplorable aujourd'hui
- › Accès par la zone à pied via l'avenue Brassens pour les personnes habitant Balaruc le Vieux
- › La zone commerciale doit devenir un lieu de destination

TABLE 2

- › Problème d'accès privé au niveau du carrefour de Balaruc Loisir
- › Pas d'aménagement d'ensemble : accès depuis Balaruc les Bains trop compliqué. On préfère aller à Montpellier
- › Besoin d'une bretelle d'accès directe du rondpoint CCAS STM pour conserver le lien avec le village

TABLE 3

- › En vélo depuis Balaruc le Vieux, on arrive sur le dos d'âne mais il est difficile de rejoindre le rond-point
- › Visibilité très mauvaise sous la RD 600
- › Sortie du Mac Donald très dangereuse car les voitures coupent la bretelle
- › De Balaruc les Bains, la zone est la meilleure voie d'accès à la RD 600, car les autres voies d'insertion ont des stops qui provoquent des bouchons
- › Lorsqu'on utilise la contre-allée de la RD2, il y a des flaques d'eau et des camions garés
- › C'est compliqué d'aller à la boulangerie sur la RD2
- › Développer les transports publics pour les curistes et les touristes notamment
- › Des accès piétons
- › Il y a une question de fléchage et de balisage pour améliorer l'aspect piéton et vélo

## ESPACES PUBLICS

TABLE 1

- › Prévoir de la végétalisation sur la zone commerciale
- › Favoriser les loisirs dans le choix de la programmation commerciale pour maintenir les adolescents sur le site

TABLE 2

- › La zone est triste, trop minérale devant Intersport
- › Il y a un conflit d'usage entre les piétons et la voiture au niveau du rond-point central
- › Problèmes des dépôts sauvages de déchets qui posent des questions d'hygiène
- › Délimiter les domaines de compétences
- › La circulation engendre de la pollution sonore
- › Besoin de signalétique dans la zone
- › Il faudrait verbaliser le stationnement sauvage
- › Attention à la végétalisation, il faut choisir les essences d'arbres les plus adaptées
- › Installer des bancs pour créer de l'animation

TABLE 3

- › A pied, c'est dangereux de passer de Balaruc Loisir à Carrefour. Avec des enfants ou une poussette, c'est impossible.
- › Il y a une saturation du parking devant Intersport, on fait des boucles en voiture, c'est dangereux pour les enfants
- › La sortie du Biocoop de La Barrière est très dangereuse aussi.
- › La Barrière est une zone à part, il y a moins de monde
- › 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
- › Il faudrait créer des parkings ombragés

---

## COMMERCE

### TABLE 1

- › Trop de magasins d'optiques
- › Besoin d'animation globale de la zone

### TABLE 2

- › Aucune remarque portant sur ce thème n'est remontée

### TABLE 3

- › En attente de cinéma et d'un pôle de santé avec un médecin, un dentiste et une vraie pharmacie
- › En attente de mini-parcs / garderie pour les enfants. Certaines enseignes le font.