



BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

REQUALIFICATION DU CŒUR DE VILLE

▪ 1. PREAMBULE : LE CADRE JURIDIQUE

Par délibération n°DCM2019-61 en date du 16 mai 2019, le conseil municipal a pris l'initiative d'organiser une concertation préalable à l'opération d'aménagement de requalification du cœur de ville de Baillargues.

Le déplacement de l'EHPAD les Pins Bessons désormais entériné, permet d'envisager la requalification du secteur et à travers lui, une extension du cœur de ville, de ses commerces et services de proximité. C'est dans ce cadre que la Ville a souhaité conduire un processus participatif, impliquant les habitants à l'élaboration du projet.

Conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, une concertation préalable a donc été engagée relativement à cette opération d'aménagement, aux regards des différents enjeux identifiés.

Article L 103-2 du code de l'urbanisme :

Font 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 :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

L'opération de requalification du cœur de Ville s'inscrit dans le cadre du 3° de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme. Les objectifs de la concertation qui sont rappelés dans le point suivant, illustrent le caractère substantiel de la modification du cadre de vie du périmètre du projet.

■ 2. LE PROJET, CONTEXTE DE LA CONCERTATION

2.1 BAILLARGUES & SON CENTRE HISTORIQUE

Baillargues est un site stratégique du secteur Est de la Métropole montpellieraine, notamment du fait de ses infrastructures routières et autoroutières (RN113 et Autoroute A9) et de son Pôle d'Echanges Multimodal, permettant de se rendre en 8 minutes seulement au centre-ville de Montpellier.

Cette situation privilégiée, couplée à sa croissance démographique, renforce les enjeux d'aménagements de son territoire et encourage la poursuite de la valorisation de son patrimoine, ainsi que le développement de ses commerces et services.

Le centre ancien témoigne de l'ancrage historique de Baillargues. Cet enracinement dans le territoire et l'ambiance typique qui s'y dégage, confèrent à ces lieux une dimension de patrimoine commun et participent du sentiment de vivre dans un village. La politique de rénovation des façades menée par la commune ces dernières années, valorise ces qualités. Aujourd'hui positionné au centre de la Ville, le cœur historique constitue le principal pôle de la vie locale. L'implantation sur son versant ouest d'un « faubourg moderne » regroupant commerces, services, équipements scolaires et socio-culturels, a contribué au maintien et au développement de son animation commerciale. La municipalité y mène un ambitieux programme de requalification des espaces et bâtiments publics, qui confortent cette dynamique.

2.1 REQUALIFICATION DU CŒUR DE VILLE

On pressent le caractère stratégique de l'espace localisé au droit du centre ancien à la faveur d'une extension de la centralité plutôt que la création d'une nouvelle polarité. Le projet de requalification du cœur de Ville veut s'y inscrire pleinement. L'ouverture du cœur de Ville en direction des quartiers Est contribuerait à décroquer le cœur historique, à accroître considérablement sa lisibilité et renforcerait la pertinence de l'offre de commerces et de services.

Le déplacement de l'EHPAD « Les Pins Bessons », condition indispensable à la perspective d'ouverture du cœur de ville, repose sur de nombreux facteurs tant humains que techniques et économiques.

2.2 RECONSTRUCTION DE L'EHPAD « LES PINS BESSONS »

Situé dans le centre ancien, l'EHPAD Les Pins Bessons, construit dans les années 90, a fait l'objet de nombreuses malfaçons au cours de sa réalisation. Les maîtres d'œuvres du bâtiment ont finalement été condamnés pour le préjudice subi par la collectivité en 2004.

En conséquence et afin de répondre aux besoins des personnes âgées de plus en plus dépendantes, une réflexion a été menée. Ainsi, la nécessité de mieux répondre aux exigences qualitatives d'un EHPAD et la prise en compte de l'état du bâtiment, ont conduit la commune à projeter le déplacement de l'établissement actuel au Nord de la commune au sein du nouveau quartier Georges Bizet.

Le quartier Georges Bizet, situé à proximité du complexe sportif Roger Bambuck, accueille déjà la maison des Compagnons du Devoir et du Tour de France, celle-ci riveraine au futur EHPAD. Le projet d'aménagement prévoit à ce jour environ 200 logements répartis en collectifs et pavillonnaire ; il offre également la possibilité d'implanter un deuxième groupe scolaire et de nombreuses aires de jeux pour enfants, témoignant ainsi une volonté d'intégrer au quartier une mixité d'usage et de population.

2.3 LES OBJECTIFS DU PROJET

Cette opération d'aménagement revêt une dimension particulière du fait de son emplacement en centre-ville. Celle-ci poursuit plusieurs objectifs :

- Répondre à l'enjeu des déplacements : raccorder directement les quartiers Est au centre-ville notamment par le développement des modes de déplacement doux.
- Développement des commerces et services de proximité : encourager le développement économique de ce secteur dans la dynamique des commerces installés dans les locaux de la Maison Reynaud, tout en veillant à conserver un certain équilibre dans l'offre.
- Agrandir l'espace public pour accueillir les événements majeurs de la vie collective et accompagner l'accroissement de la ville.
- Créer des logements de manière complémentaire aux services et commerces.

■ 3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE

Par délibération du 16 mai 2019, le Conseil municipal de la ville de Baillargues a défini les objectifs poursuivis par la concertation et ses modalités d'organisation.

3.1 MODALITES DE CONCERTATION

Cette concertation a été organisée du 19 juin 2019 au 1er octobre 2019.

Pendant toute cette durée, le dossier de concertation préalable pouvait être consulté :

- Sur internet sur le site de la Ville sur le lien suivant : <https://www.baillargues.fr>
- Sur support papier à la Mairie de Baillargues, Place du 14 Juillet, 34670 Baillargues les Lundi 13h00-20h00, et mardi à vendredi de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h30.

Ce dossier de concertation était composé des pièces suivantes :

- La délibération portant modalités d'organisation de la concertation,
- Un plan de situation,
- Un plan du périmètre prévisionnel,
- Une notice explicative.

Deux réunions publiques ont été organisées sur le projet soumis à concertation, le 19 juin 2019 à 19h00 et le 19 septembre 2019 à 19h00 à la salle Jean Jaurès, 2 rue des Remparts, 34670 Baillargues.

Pendant toute la durée de la concertation, les observations et propositions du public relatives au projet ont pu être transmises ou consignées :

- Par courrier électronique à l'adresse suivante : cœur-de-ville@ville-baillargues.fr.
- Dans le registre de concertation accessible au public à la Mairie de Baillargues, Place du 14 Juillet, 34670 Baillargues, les Lundi 13h00-20h00, et mardi à vendredi de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h30 ;
- Par courrier postal adressé à Monsieur le Maire à l'adresse suivante : Mairie de Baillargues, Place du 14 Juillet, 34670 Baillargues, en mentionnant l'objet : concertation préalable du public au projet de requalification du cœur de Ville ;

Se sont tenues deux permanences techniques d'une demi-journée chacune les vendredi 05 juillet 2019 de 13h30 à 17h30 et vendredi 13 septembre 2019 de 13h30 à 17h30.

Les observations et propositions réceptionnées après la date de clôture de la concertation ont été consignées et seront prises en considération à travers le présent bilan.

Le bilan de cette concertation sera rendu public (synthèse des observations et prise en compte des propositions).

Toute question sur le déroulement de la concertation pouvait être posée à l'adresse suivante : cœur-de-ville@ville-baillargues.fr.

3.2 OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

La procédure de concertation préalable a permis de préciser et de faire évoluer le parti d'aménagement ainsi que la programmation. Elle a permis notamment :

- D'informer toutes les personnes concernées par l'élaboration du projet du lancement de la procédure d'aménagement.
- De permettre une meilleure appropriation et compréhension des enjeux du projet.
- D'enrichir le projet en prenant en compte l'expression de toutes les personnes concernées par l'élaboration du projet.

3.3 INFORMATION DU PUBLIC : AFFICHAGE ET PUBLICITE

L'avis de concertation préalable, fixant les modalités d'organisation de la concertation a été affiché en date du 06/06/2019, et ce jusqu'à la fin de la concertation, à :

- Hôtel de Baillargues,
- Sur la zone dédiée de l'espace Vigneron soit à l'entrée du site du périmètre du projet.

L'avis de concertation préalable a également été publié :

- sur le site internet de la ville de Baillargues, à l'adresse : www.baillargues.fr, en date du 03/06/2019, et ce jusqu'à la fin de la concertation.
- dans le Midi-libre le 31/05/2019 et le Métropolitain du 04/06/2019.

■ 4. BILAN DE LA CONCERTATION - SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

4.1 PARTICIPATION

Au total, 18 observations, regroupant questions, requêtes et propositions ont été émises au travers de 11 personnes environ. Celles-ci ont été répertoriées :

- Lors des réunions du 19.06.2019 et du 19.09.2019
- Sur le registre de concertation, à la Mairie, entre le 19.06.2019 et le 01.10.2019
- Par courriel, à l'adresse cœur-de-ville@ville-baillargues.fr entre le 19.06.2019 et le 01.10.2019

4.2 OBSERVATIONS & THEMES ABORDES

Chronologie des questions, requêtes et propositions recueillies :

A- Lors de la réunion du 19.06.2019

- 1- Demande qu'un soin particulier soit apporté au maintien des arbres au Sud-Ouest du secteur.
- 2- Comment seront choisis les commerces ? Selon quelles modalités ?
- 3- Est-ce que le marché est acté ?
- 4- Comment va se dérouler la période de travaux ?
- 5- Combien de logements ?
- 6- Demande que soient apportées des réponses sur la déclivité du terrain / topographie du terrain.
- 7- Demande insistante d'espaces de verdure et de bancs dédiés purement à l'espace public vert.

B- Sur le registre de concertation, à la Mairie, entre le 19.06.2019 et le 01.10.2019

1- Le 25.06.2019 par Christophe CANINO

Thèmes : Périmètre de réflexion et marché

- Proposition d'élargir le périmètre de réflexion à l'espace Vigneron, salle des fêtes et salle de musique.
- Doutes émis sur la proximité des logements et des commerces avec le marché

2- Le 25.06.2019 par Anonyme

Thèmes : Nature, mobilités douces et activités associatives et pédagogiques

- Demande que des carrés de plantation partagés soient installés (à vocation pédagogique ou autre).
- Demande que la nature soit un maximum favorisée dans cet espace.
- Y-aura-t-il des pistes cyclables ?
- Y-aura-t-il des salles pour les activités associatives ?

3- Le **19.08.2019** par **Anonyme**

Thèmes : Marché bi-hebdomadaire et festivités

- Souhait d'un marché (légumes, habits, boucherie, poissonnerie..) peut-être deux fois par semaine
- Souhait d'un bal dansant / soirée dansante

C- Par courriel, à l'adresse cœur-de-ville@ville-baillargues.fr entre le 19.06.2019 et le 01.10.2019

1- Le **12.07.2019** par **André NOY**

Thèmes : Nouvel EHPAD, circulation et PLU

- Critique de la réelle motivation sur le choix du lieu de déplacement de l'EHPAD au Nord qui serait plus financière qu'humaine.
- Mise en avant d'un problème de circulation dans le centre ancien et d'un découragement pour les usagers véhiculés d'aller vers le centre au détriment des petits commerces. Les nouveaux flux pourraient engorger plus encore. Besoin de voir un plan de la nouvelle voirie pour mieux comprendre.
- Remarques sur le PLU : l'article UA11 est trop stricte concernant l'énergie solaire – Demande que l'article UA13 soit appliqué de façon stricte.

2- Le **21.07.2019** par **Florence ARGENTON**

Thèmes : Proposition d'aménagement

- Proposition d'un plan d'aménagement totalement différent incluant plusieurs expropriations. Par la même occasion, élargissement du périmètre de réflexion :

Proposition de préservation de la place actuelle, création d'un petit parc de jeux végétalisé -avec sauvegarde des arbres- pour enfants en bas âges, création d'une esplanade pouvant accueillir un marché, cette dernière entourée de commerces, confèrent à ce lieu une grande dynamique de vie, création de Commerces avec stationnements en sous-sol, création de bureaux avec stationnements en sous-sol, création de logements collectifs au R+1 des bureaux et commerces, afin de rester dans la typologie des bâtis environnants, avec stationnements en sous-sol, création de places de stationnements supplémentaires en surface -face au parking du cimetière- pour les visiteurs des commerces de l'esplanade et du marché.

4.3 REPONSES APPORTEES

Recueil des réponses apportées aux différentes questions, requêtes et propositions recueillis et précédemment énoncées.

Chaque réponse à l'une des questions, requêtes ou propositions présente dans le précédent chapitre, est référencée à partir de la lettre de paragraphe (A, B, C) et du numéro de la question correspondante.

A1-

- ⇒ Le cahier des charges de la consultation prendra en considération cet enjeu de prospect et la Ville sera attentive sur ce point aux projets soumis. Une visite sur site a été réalisée avec un des riverains à sa demande, afin de prendre en considération l'enjeu spécifique de son positionnement.

A2-

- ⇒ La priorité est apportée aux commerces existants et baillarguois. Les nouveaux commerces seront choisis sur décision de la collectivité, dans une logique de non pénalisation des commerces existants sur le secteur.
- ⇒ Un mécanisme d'agrément sera mis en place pour les locaux cédés et l'occupation des locaux sera aussi décidée sur la base d'un dossier de demande dont le contenu sera mis en ligne en temps voulu.

A3-

- ⇒ Oui, la tenue d'un marché sera bien assurée dès la livraison de l'opération de réaménagement du Cœur de Ville prévue en 2023.

A4-

- ⇒ Seront bien prévus des obligations pour le concessionnaire de veiller à minimiser les impacts de poussière et un maximum de bruit..
- ⇒ Un plan de gestion des déplacements provisoires sera mis en place en fonction des travaux qui seront réalisés. Le concessionnaire aura l'obligation de proposer dans son offre une proposition de plan qui sera validée par la Ville et Montpellier 3M.

A5-

- ⇒ Entre 20 et 30, mais la plus grande partie du programme est dédiée aux commerces et services

A6-

- ⇒ La déclivité du terrain sera gérée en fonction du projet présenté sous la responsabilité de son concepteur. Une attention particulière sera portée sur l'accessibilité.

A7-

- ⇒ Relativement à l'intégration de espaces verts, la meilleure place y sera faite au regard des contraintes d'usage générées par les objectifs principaux recherchés par le projet.

B1-

- ⇒ Le périmètre de concertation n'intègre certes pas l'espace Vigneron mais la réflexion n'a pas été restreinte au périmètre de la concertation. Ce projet est le fruit d'une réflexion globale sur l'existant et sur l'avenir et les potentiels du secteur. Le projet sera conçu de nature à ne pas fermer les portes à l'évolution des différents espaces.
- ⇒ Les logements ne sont pas l'objectif principal du projet, cependant sa centralité rend leur présence cohérente, notamment du fait de la forte proximité des services et commerces,

permettant à un plus grand nombre de profiter des avantages qu'ils constituent. C'est le sens du réinvestissement urbain et c'est donc un choix pertinent.

- ⇒ Le marché n'est pas incompatible avec une proximité de logement du fait non seulement de la ponctualité de sa tenue, mais surtout du fait des changements de mode de vie et de la recherche des déplacements courts, par des modes de déplacement doux. Sa présence s'accompagne aussi de la volonté de recourir à ces circuits courts et de valoriser et encourager la production locale.

B2-

- ⇒ En ce qui concerne le carré potager et la nature dans cet espace, il faut d'abord bien percevoir qu'il s'agit d'un espace réduit dans lequel il n'est pas simple de faire une place à d'importants espaces verts au regards des autres enjeux notamment le déplacement.
Il sera fait le maximum, mais il est important de rappeler que la création d'espaces verts ne fait pas partie des objectifs initiaux du projet. Néanmoins dans moins de deux ans, à moins de dix minutes du cœur de ville à pieds, le Parc Gérard Bruyère offrira 12 ha d'espaces publics dont une grande partie d'espaces verts.
- ⇒ Une piste cyclable du style espace partagé, sera intégrée dans le schéma viaire du projet.
- ⇒ En ce qui concerne les salles pour les associations, la réflexion de la Ville dépasse le périmètre de la concertation et des solutions seront apportées entre les espaces existants, et les futurs aménagements. L'affectation des espaces sera réadaptée une fois que l'ensemble des projets sera abouti.

B3-

- ⇒ La tenue d'un marché sera bien assurée, sa fréquence sera hebdomadaire
- ⇒ L'organisation de bals et soirées dansantes dépassent le périmètre de la concertation mais la Ville prend acte de cette proposition.

C1-

- ⇒ Sur le choix de l'emplacement du futur EHPAD : Le quartier Georges BIZET dont les travaux ont commencé quasi concomitamment avec le futur EHPAD, intègre des logements et un futur groupe scolaire. De plus, le futur EHPAD est situé entre les compagnons du devoir et le complexe sportif.
- ⇒ Le plan de déplacement prévoit un sens unique pour les véhicules provenant de la rue du jeu de ballon, les amenant à repartir vers l'Est, ce qui évitera l'effet bouchon qui serait générée par une arrivée depuis la rue de la Croix de Jallé cumulée à celle de la rue du jeu de ballon.

En revanche, sera aménagée une piste cyclable ou partagée qui permettra à la population des quartiers Est de privilégier les déplacements doux et donc de ne pas engorger le cœur de Ville.

- ⇒ En ce qui concerne les remarques sur le PLU, celui-ci nécessite une modification qui est soumise à l'approbation des ABF pour la modification des aspects extérieurs. Le photovoltaïque est prohibé dans le cœur de Ville.

C2-

- ⇒ Le programme proposé prend en considération un périmètre trop large qui dépasse la propriété foncière de la Ville. Celui-ci implique des expropriations notamment celle des terrains de Madame GRAS. Ces expropriations ne sont pas dans le projet de la commune.

4.4 BILAN

Le bilan de cette concertation permet de dégager plusieurs thèmes principaux, ceux-ci apparaissent comme des sources de préoccupations récurrentes pour les habitants, aux regards des questions et requêtes formulées.

- Le renforcement de la vie associative et collective ;
- L'amélioration de la qualité de circulation en centre-ville ;
- L'intégration d'éléments de nature en centre-ville, au sein de l'espace public.

Ces thématiques auxquelles la Ville a été sensibilisée à travers cette concertation publique, seront intégrées au projet en cohérence avec les objectifs recherchés. Des prescriptions seront émises aux différents acteurs du projet en vue d'en assurer la prise en compte.