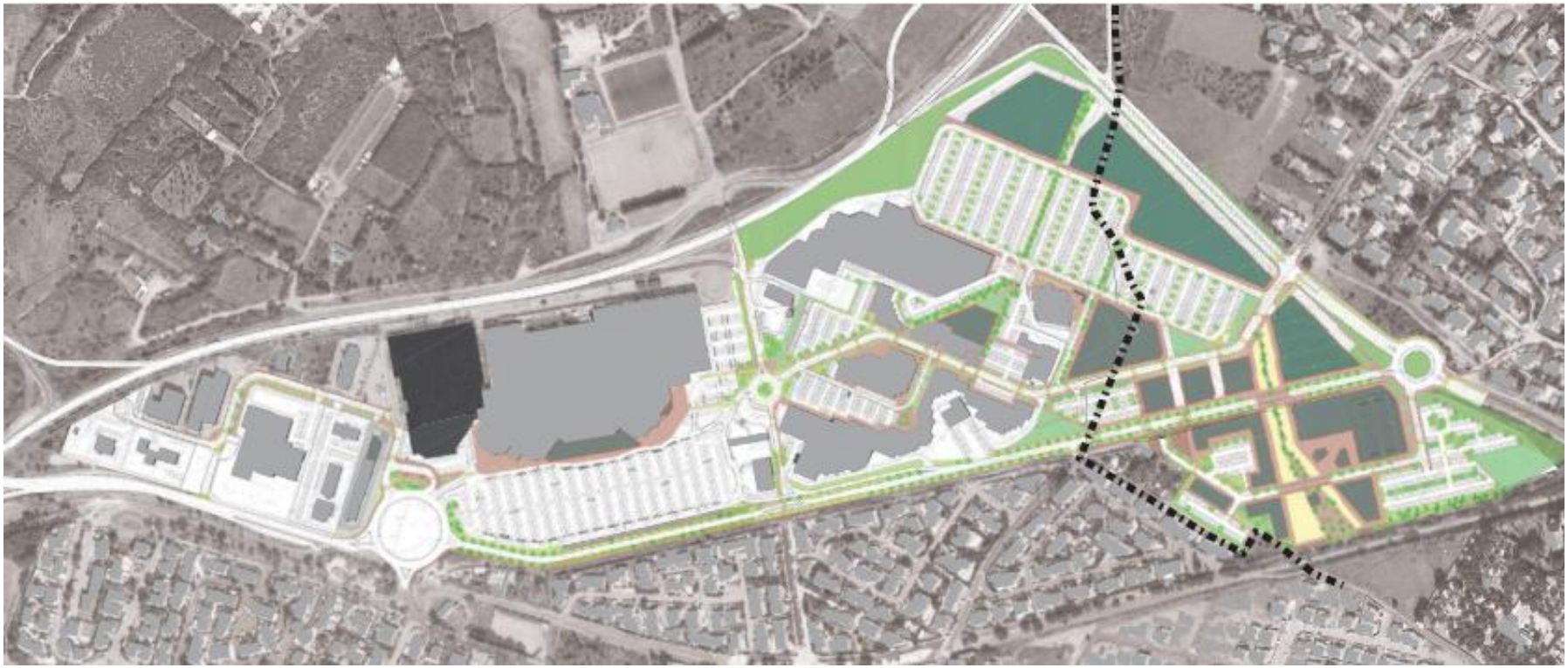
Espace commercial de Balaruc

CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES (CPAUP)



Maître d'Ouvrage : Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau

Groupement mandataire d'Assistant Maître d'Ouvrage : AME – SAFEGE - NATURALIA – INTENCITE

Janvier 2017

Table des matières

PRÉAMBULE 3
LE CONTEXTE 4
L'ESPACE COMMERCIAL DE BALARUC DANS LE TERRITOIRE DE THAU AGGLO 4
LES COMPOSANTS PAYSAGERS 7
LA PRÉSENTATION DU PROJET URBAIN 10
LES PRINCIPES FONDATEURS DU PROJET URBAIN 10
L'INSERTION DU FUTUR PROJET 13
LES PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT 16
LES CONSTRUCTIONS 16
LES FAÇADES 20
LE STATIONNEMENT 26
LA DESSERTE EN VOITURE ET MODES DOUX 29
LE TRAITEMENT PAYSAGER 31
LA GESTION DES EAUX DE PLUIES 34

PRÉAMBULE

L'objet du cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères est de présenter les ambitions d'aménagement sur l'espace commercial de Balaruc.

La qualité de traitement des espaces, la diversité des opérations et une cohérence d'aménagement global sont des engagements à respecter pour assurer la réussite du projet de ZAC.

L'extension commerciale doit donner un nouveau souffle à l'ensemble de la zone par un renforcement de son attractivité et un traitement de qualité des espaces extérieurs et des façades. L'apaisement du site au profit des modes doux est une priorité.

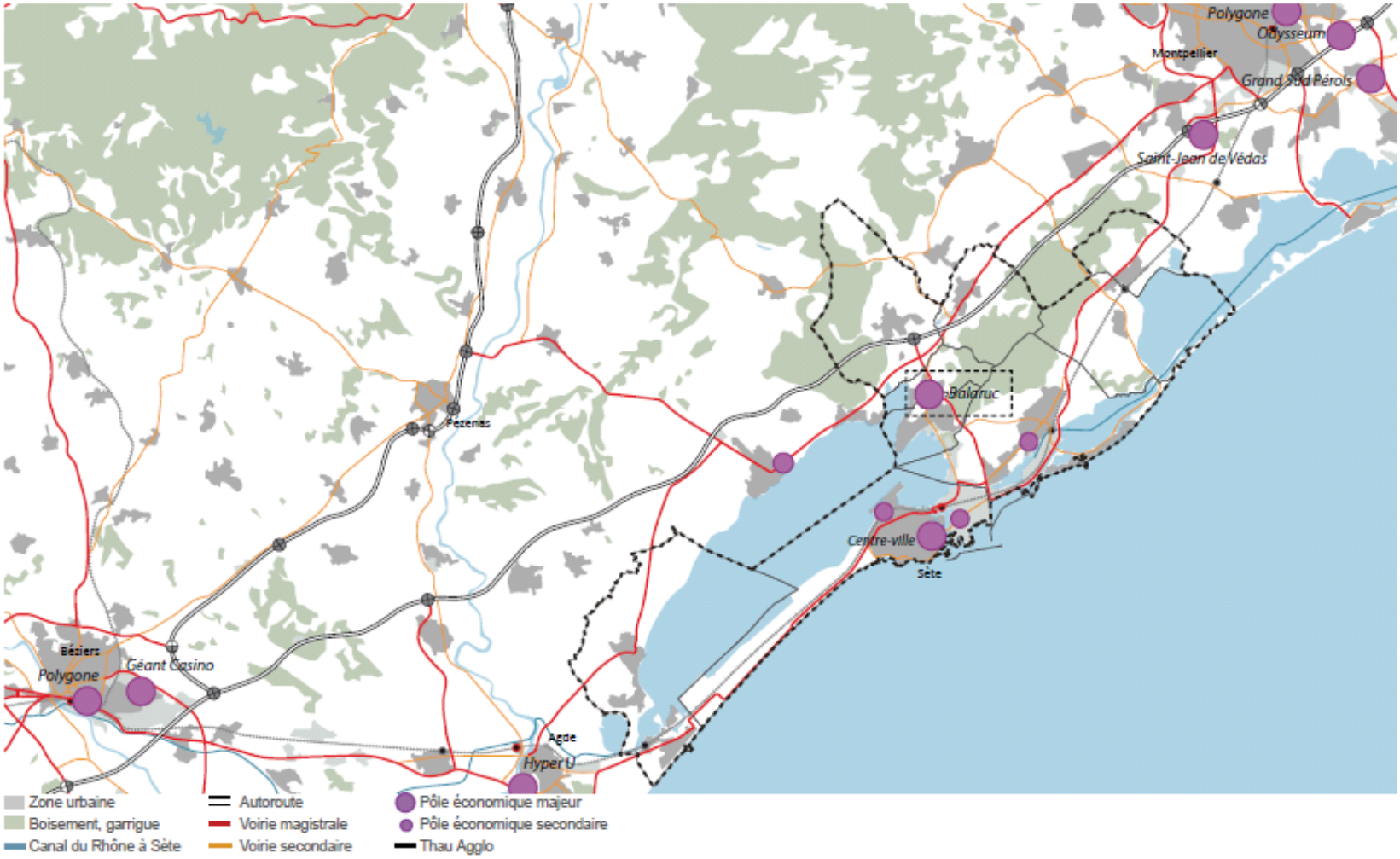
L'ensemble du projet d'extension et des secteurs requalifiés feront l'objet d'une coordination en termes de matériaux, coloris, traitement paysager et mobilier afin que la cohérence soit assurée sur la ZAC.

Le cahier des prescriptions permet d'appréhender le contexte du site, les intentions urbaines ainsi que les exigences qualitatives du projet.

Ce document est un outil indispensable dans le processus de mise en œuvre opérationnel de la requalification et de l'extension de la ZAC. Il assure une bonne compréhension du projet par chacun et un partage commun des objectifs qualitatifs à atteindre.

LE CONTEXTE

L'ESPACE COMMERCIAL DE BALARUC DANS LE TERRITOIRE DE THAU AGGLO



L'IMPLANTATION TERRITORIALE

Thau Agglomération est un territoire marqué par la diversité de ses paysages. Si le Nord, avec les communes de Gigean, Mireval et le village de Marseillan, se rapproche de l'arrière-pays héraultais avec une forte présence de la garrigue, le Sud, avec les villes de Sète, Frontignan et Marseillan-plage, est tourné vers la mer. Les communes de Balaruc- les-Bains, Balaruc-le-Vieux et Vic-la-Gardiole font office de transition paysagère. L'espace commercial de Balaruc s'est développé au cœur de cette agglomération entre le massif de la Gardiole et l'étang de Thau.

L'espace commercial de Balaruc est le principal de l'agglomération de Thau avec le centre-ville de Sète. Il propose une offre commerciale sur plus de 40 000 m² d'enseignes réparties sur 15 Ha. L'urbanisation de la zone s'est organisée de part et d'autre de l'hypermarché, de sa galerie et de son parking. La ZAE de la Barrière et Balaruc Loisirs sont des pôles commerciaux et hôteliers autonomes qui se sont développées respectivement au Nord et au Sud de l'hypermarché pour former trois entités distinctes et indépendantes. L'absence d'unité nuit à la cohésion du site et génèrent d'importantes contraintes fonctionnelles (conflits d'usage, saturation des voies, absence de continuité d'itinéraires).

LA DESSERTE DE LA ZONE

Idéalement situé au cœur de l'agglomération, l'espace commercial bénéficie d'une très bonne desserte routière. Directement accessible depuis l'A9, il se positionne entre deux axes structurants de l'agglomération reliant l'autoroute à la côte :

- ✓ la RD 2 assure la liaison entre la RD913 et Sète en longeant le bassin de Thau. Elle permet aussi de se connecter au réseau local de Balaruc-le-Vieux et de Balaruc-les-Bains
- ✓ la RD600 longe le massif de la Gardiole et permet de relier l'A9 au port de Sète, à Frontignan-La Peyrade et au littoral de Frontignan-Plage.

Le pôle commercial dispose de trois accès principaux depuis ces deux axes structurants :

- ✓ un accès ouest depuis la RD600 qui dessert le cœur de la zone
- ✓ deux accès depuis les giratoires de la RD2, l'un au nord de l'hypermarché, l'autre au sud du pôle de Balaruc Loisirs

L'espace commercial s'est développé autour de deux axes structurants internes connectant les trois accès principaux. Le point de connexion central est un giratoire qui marque la limite entre le pôle de Balaruc Loisirs et l'hypermarché. Ce giratoire est le véritable centre de gravité de la zone. En période d'affluence, le giratoire est saturé. Ceci nuit à l'accessibilité du site et à son image. Les connexions piétonnes sont par là-même limitées et peu sécurisées.

L'aménagement proposé prend en compte le projet du département qui prévoit la création d'un nouvel échangeur sur le RD600. Les accès à la zone sont ainsi réaménagés.

LE CONTEXTE CONCURRENTIEL

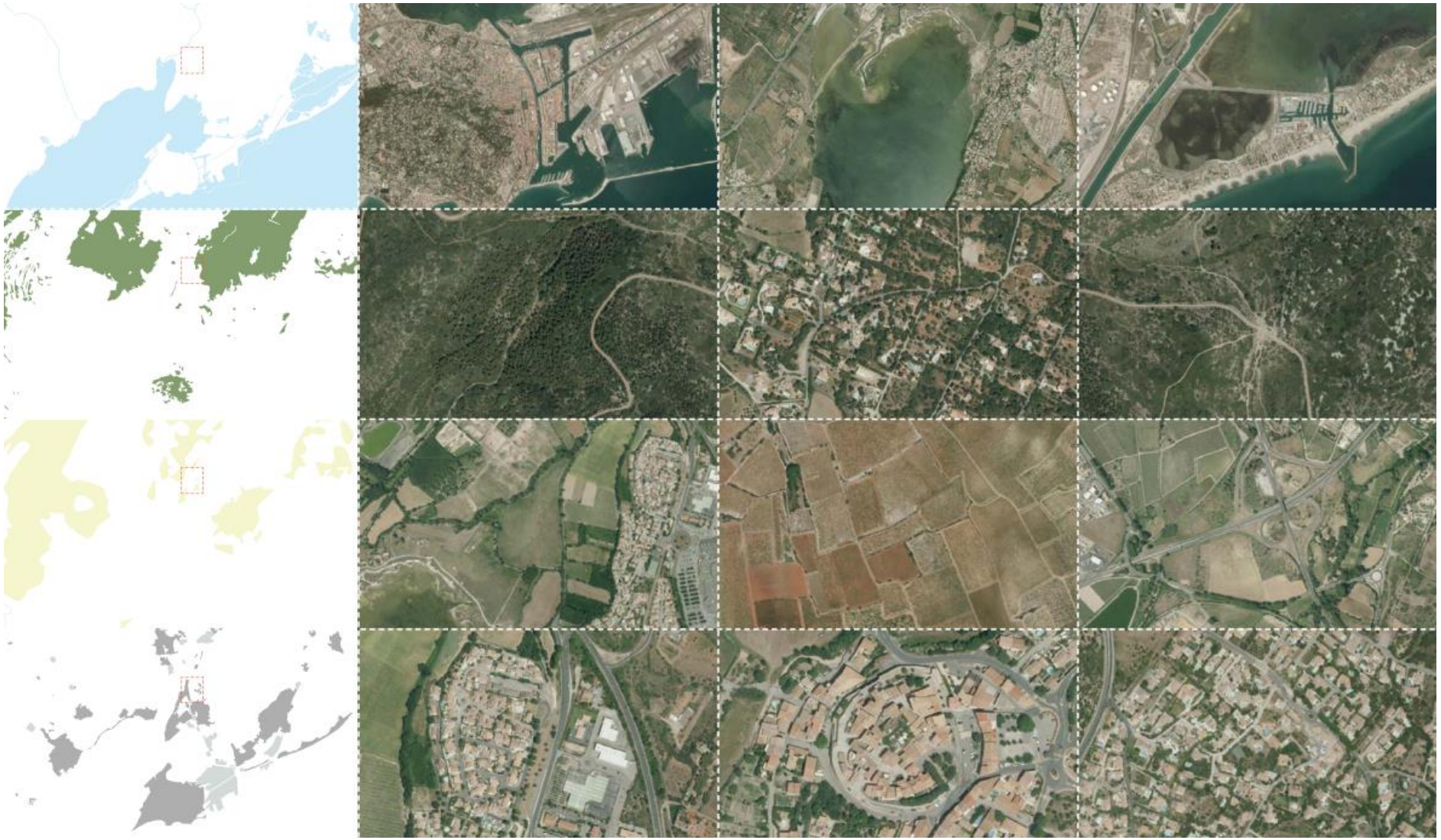
La concentration commerciale sur le site de Balaruc devrait laisser peu de concurrence à l'échelle du bassin de Thau. Malgré l'offre proposée et la requalification récente autour de l'hypermarché, le site, dans sa globalité, est vieillissant et les espaces extérieurs se dégradent. L'organisation complexe affaiblit l'image du site et la fréquentation baisse régulièrement. A l'inverse, certaines surfaces commerciales de taille moyenne implantées sur l'agglomération se sont modernisées et peuvent capter une part de la clientèle du site. C'est notamment le cas pour le magasin Auchan des Métairies à Sète qui a été récemment rénové et dont la capacité de stationnement à doubler avec la création d'une dalle de parking. Il en de même pour l'espace commercial des Portes du Muscat à Frontignan ou le Carrefour Market en entrée de Sète.

A plus large échelle, le centre commercial de Balaruc doit faire face aux zones commerciales de Saint-Jean-de-Védas, d'Odysseum à Montpellier et au développement du projet Ode à Pérols.

Le pôle commercial de Balaruc dispose d'un bassin de clientèle qui lui est propre et il s'agit de lutter contre l'évasion commerciale. La faiblesse de l'offre proposée sur le territoire a pour conséquence directe une évasion vers Montpellier.

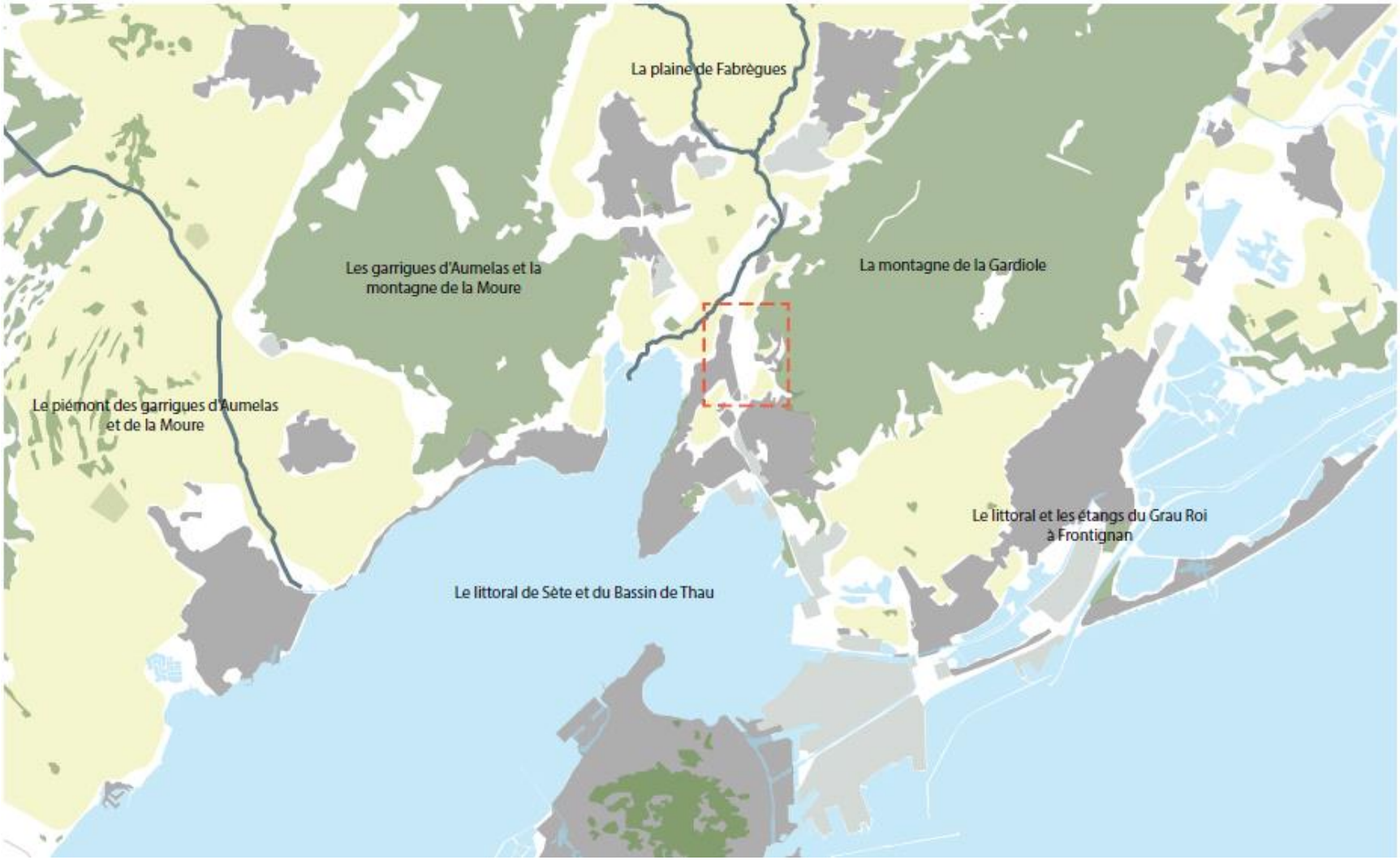
Le développement de nouveaux programmes, la requalification des espaces extérieurs, l'unification de la zone, l'évolution de la trame viaire, la modernisation des enseignes ou l'intégration urbaine et paysagère sont autant de leviers à proposer pour améliorer le fonctionnement et l'image du site. Ces objectifs sont essentiels pour que l'espace commercial de Balaruc reste attractif à l'échelle du territoire et de ses environs.

LES COMPOSANTS PAYSAGERS



L'ESPACE COMMERCIAL DE BALARUC DANS LE GRAND PAYSAGE

CARTE D'IDENTITÉS DU PAYSAGE



LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES

- Massifs montagneux - garrigue qui dessinent l'horizon
- Plaine agricole
- Zones urbaines
- Littoral méditerranéen et étang de Thau

L'IMPLANTATION TERRITORIALE

L'implantation urbaine de Balaruc-les-Bains et Balaruc-le-Vieux est contrainte par l'étang de Thau à l'Ouest et le massif de la Gardiole à l'Est

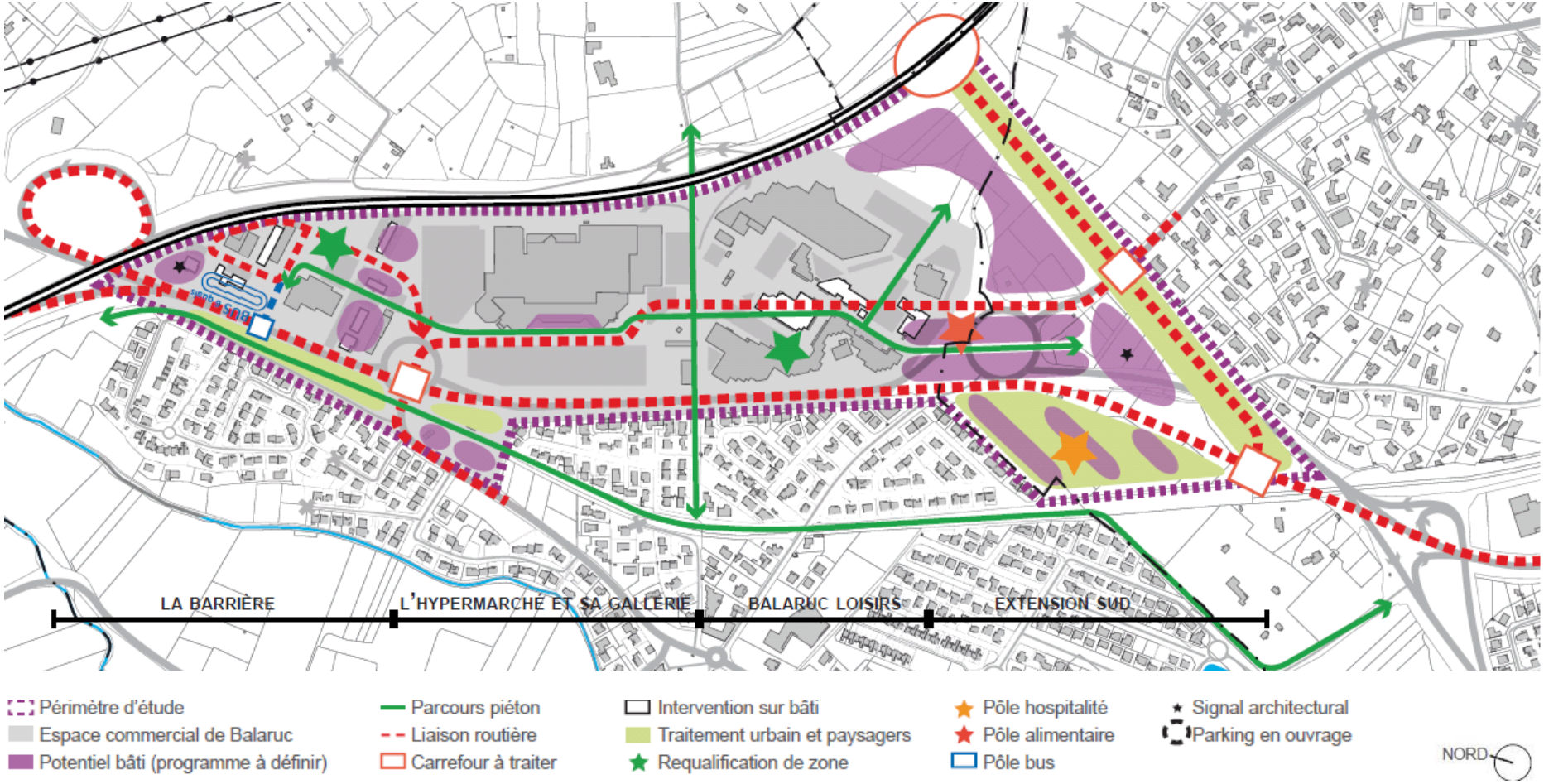
Le paysage du site se définit au pluriel : la garrigue / l'étang de Thau / les parcelles agricoles / Balaruc-le-Vieux / Balaruc-les-Bains

Le site est marqué par son passé agricole. Maraîchage et viticulture étaient les activités prédominantes.

Au cours des années 70/80, des programmes résidentiels pavillonnaires se sont multipliés en périphérie des centres villes. Le pôle commercial de l'agglomération s'est développé au début des années 1980 à proximité directe de l'A9. La densification urbaine reste concentrée entre l'étang de Thau et la Rd600. C'est dans ce secteur que l'extension commerciale doit se développer.

LA PRÉSENTATION DU PROJET URBAIN

LES PRINCIPES FONDATEURS DU PROJET URBAIN



LES ATTENTES ET LES OBJECTIFS DU PROJET

Thau agglo a lancé un projet de requalification et d'extension de la zone commerciale de Balaruc.

Principal pôle de l'agglomération, elle souffre actuellement d'une concurrence accrue des espaces commerciaux des agglomérations voisines.

L'ambition du projet est de redynamiser la zone commerciale de Balaruc en proposant une programmation complémentaire à celle qui existe aujourd'hui sur le site et en accueillant de nouvelles enseignes commerciales.

L'attractivité de l'espace commercial doit être renforcée pour en faire un pôle de destination fort à l'échelle de l'agglomération.

Les objectifs de l'aménagement sont multiples et s'insèrent autant dans des problématiques commerciales qu'urbaines, fonctionnelles ou environnementales :

- ✓ Unifier l'ensemble de la zone commerciale : Barrière, hypermarché, Balaruc Loisirs, Tamaris
- ✓ Améliorer l'attractivité de la zone commerciale pour lutter contre l'évasion commerciale
- ✓ Requalifier le cœur du site, marqué par de nombreux dysfonctionnements
- ✓ Sécuriser et faciliter les cheminements piétons et créer des porosités entre les entités
- ✓ Favoriser l'emploi
- ✓ Répondre à la demande locale et touristique et appréhender les évolutions futures
- ✓ Améliorer l'accessibilité au site
- ✓ Intégrer les contraintes hydrologiques

LES INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

Le projet s'appuie sur le nouveau barreau routier du département reliant la RD2 à la RD600. Nouvelle entrée d'agglomération, cette voie sert de support à la desserte de la zone. L'espace commercial s'y développe au nord pour créer un nouvel îlot connecté à la ville grâce à de nouvelles liaisons piétonnes et routières.

L'objectif premier est de créer une unité. Un axe de circulation continu est aménagé depuis le barreau sud jusqu'au grand giratoire nord situé entre la Barrière et l'hypermarché. De larges trottoirs paysagers accompagnent cette voie de desserte.

Sur le secteur de la Barrière, un point de retournement à l'extrémité de la voie de desserte interne requalifiée est aménagé pour faciliter le retour des usagers vers les autres secteurs du site. L'aire de bus est réorganisée associant dépose-reprise voyageurs et régulation.

La connexion entre Balaruc loisirs et l'hypermarché est améliorée. La requalification et le redimensionnement du giratoire permet de dégager de l'espace pour les piétons et de revoir la végétalisation du secteur.

Un axe continu à travers Balaruc Loisirs est aménagé afin d'améliorer la lisibilité du secteur. Une réflexion sur le traitement des espaces extérieurs et l'homogénéisation des façades devra être confirmé par la copropriété de Balaruc loisirs.

L'extension commerciale vient en prolongement de Balaruc loisirs vers le sud et est complétée par l'aménagement d'un pôle d'hospitalité proposant une plus grande mixité sur le secteur des Tamaris et assurant la transition avec le pavillonnaire. Un effort particulier sur le traitement des continuités piétonnes est prévu.

AFFIRMER LA POLARITÉ COMMERCIALE DE LA ZONE

L'implantion de l'espace commercial de Balaruc entre la RD 600 et la RD2 le positionne au cœur de la zone de chalandise du bassin de Thau.

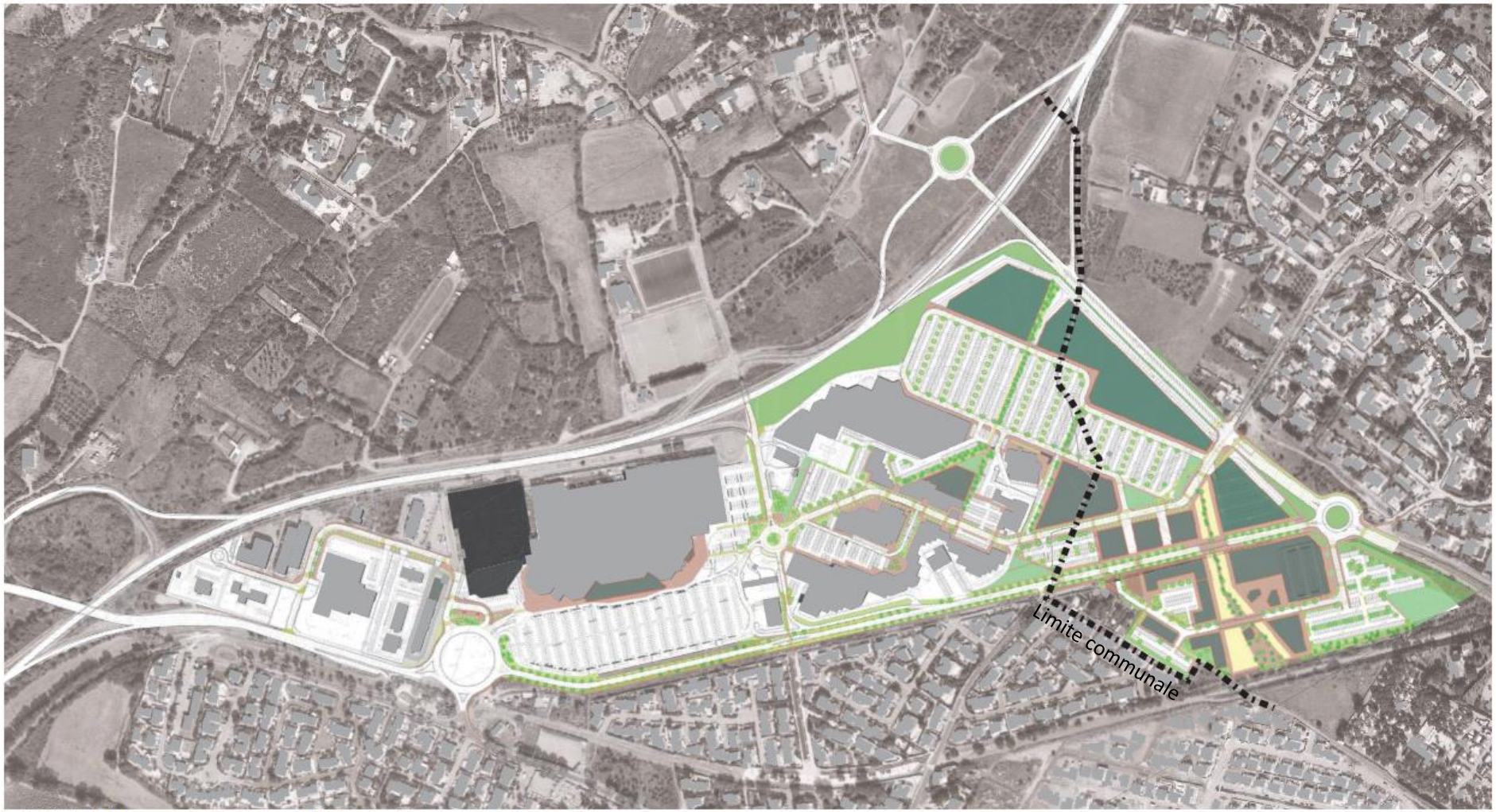
La dent creuse située au Sud de l'espace commercial de Balaruc présente un potentiel intéressant pour l'accueil d'entreprises commerciales manquantes sur le territoire. Compte tenu des projets engagés sur les entrées de Sète et de Frontignan ou des risques d'inondation sur le secteur Montgolfier/Lafarge, elle constitue l'unique possibilité pour répondre au déficit commercial de l'agglomération.

Cette solution s'est avérée être la plus avantageuse à d'autres titres : tout d'abord elle permet de conforter une polarité commerciale existante et ne pas démultiplier les flux, d'autre part elle s'inscrit en cohérence avec le projet de doublement de la RD 600 et la création d'un barreau de liaison entre la RD 600 et la RD2. Un accord a été trouvé avec le Département afin de déplacer le barreau de liaison en limite Sud du site et ainsi permettre le développement d'une extension directement connectée à la zone existante.

Les intentions programmatiques poursuivent les objectifs suivants :

- ✓ Être en capacité d'attirer des enseignes qui créent la destination
- ✓ Évaluer le potentiel de créer un pôle hospitalité associant loisirs, commerces, restauration, hôtellerie et une offre résiduelle en tertiaire et logements sur le site des Tamaris
- ✓ Faciliter l'émergence d'un pôle alimentaire complémentaire à la locomotive Carrefour (regroupement potentiel des enseignes existantes Leader Price, Grand Frais, Biocoop et Picard)
- ✓ Créer du lien en travaillant sur la restructuration de tout ou partie de la zone

L’INSERTION DU FUTUR PROJET



L'INTEGRATION DANS LE SITE

Le projet d'extension de la zone s'inscrit dans une dent creuse de l'agglomération en continuité du pôle commercial existant. Le site est délimité par deux axes structurants : la RD600 à l'est et la RD2 à l'ouest. L'extension est en partie sur Balaruc-les-Bains et Balaruc-le-Vieux.

Le plan de composition doit valoriser et compléter le site existant afin d'apporter une forte plus-value économique et urbaine au territoire.

Situé en contrebas du quartier de la Rèche et du massif de la Gardiole, le pôle commercial doit agir comme un élément fédérateur de la ville en créant de nouvelles continuités piétonnes, paysagères et visuelles entre les hauteurs des communes et leur centre-ville.

Le plan de composition et l'implantation des bâtiments répondent à des exigences urbaines :

- ✓ la valorisation de l'entrée nord de l'agglomération dans son ensemble
- ✓ la lecture urbaine du quartier fondée sur le positionnement des bâtiments le long des rues : front bâti, continuité ou discontinuité
- ✓ le développement de programmes variés permettant de répondre aux attentes locales et assurant une transition urbaine avec les quartiers d'habitat : pôle hospitalité sur les Tamaris, écran paysager, alignement d'arbres, gestion des eaux de pluie...
- ✓ le développement d'un retail parc en tirant partie des implantations commerciales existantes
- ✓ la mutualisation des aires de stationnement
- ✓ la capacité de tirer parti au mieux les éléments climatiques pour améliorer les qualités thermiques des bâtiments et des espaces extérieurs : exposition au vent, confort d'hiver et d'été
- ✓ la qualité d'usage, liée aux vues, au confort d'accès aux commerces, à l'ensoleillement...

LES PARCOURS

L'aménagement de la zone est pensé sur la base de l'évolution du réseau viaire prévu dans le cadre du projet départemental qui consiste en la création d'un nouvel échangeur sur la RD600 et d'un barreau de liaison entre la RD600 et la RD2, proposant ainsi une liaison efficace entre les deux axes.

Le tracé de la RD2 est repensé afin qu'il soit plus lisible et fonctionnel. Il sera traité en boulevard urbain.

L'un des objectifs principal du projet est d'unifier la zone commerciale aujourd'hui divisée en 3 : la Barrière, l'hypermarché et Balaruc loisirs.

Cela passe par la création d'un axe continu structurant reliant l'ensemble des pôles. Cet axe s'appuie sur une requalification du réseau interne existant et s'inscrit dans le prolongement de la route de la Rèche.

Cette requalification du réseau viaire permet de dégager des espaces en faveurs des piétons. Elle offre ainsi de véritables parcours clients à l'échelle de la zone.

De manière générale, les voies piétonnes sont renforcées pour assurer une connexion optimale entre toutes les entités commerciales.

Enfin, en vue de résoudre les problèmes de congestion occasionnés par les poids lourds au sein de la zone commerciale, le projet prévoit, dans la mesure du possible, la création d'emplacements ou de voies dédiées pour le déchargement des livraisons. Il s'agit de dissocier les zones de livraison des espaces dédiés aux usagers de la zone commerciale.

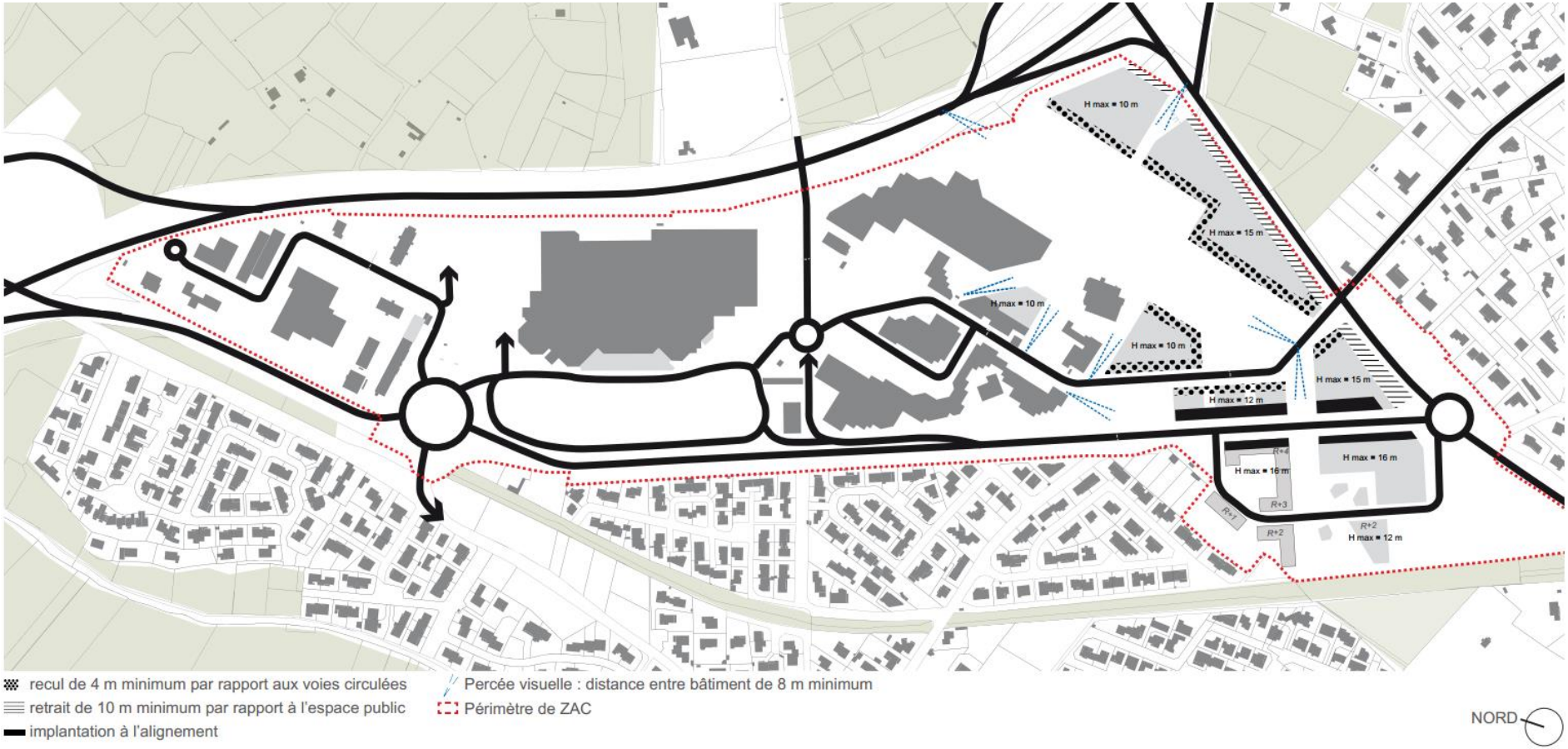
LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

- ✓ Construction d'un pôle commercial dans un souci environnemental pour servir l'image de l'agglomération et engendrer une nouvelle dynamique.
- ✓ Ouverture du pôle commercial de Balaruc sur la ville
- ✓ Prolongement végétal du massif de la Gardiole dans la zone commerciale (toiture végétalisée)
- ✓ Gestion à l'air libre des eaux pluviales
- ✓ Prise en compte des contraintes hydrauliques du quartier de la Rèche
- ✓ Développement d'un projet paysager ambitieux favorisant l'infiltration des eaux pluviales

LES PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

LES CONSTRUCTIONS

HAUTEURS



LES EMPRISES DE CONSTRUCTIONS

Les surfaces bâties doivent respecter une densité minimale de 40 % de l'emprise foncière mobilisée dans le cadre de l'opération (surface bâtie, espaces dédiés aux accès et au stationnement, espaces végétalisés) conformément à la prescription du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT.

L'extension du pôle commercial de Balaruc vise à développer un espace semblable à un retail parc entre le barreau de liaison Rd2/Rd600 et les commerces existants. Les nouvelles emprises s'inscrivent dans l'alignement et en vis à vis des enseignes Monsieur Bricolage et Grand Frais. L'espace central libère un espace libre affecté au stationnement et aux piétons.

La constitution de fronts bâtis sur la Rd2 et le barreau de liaisons Rd2/Rd600 permet de renforcer le caractère urbain de ces voies. Un alignement des façades sera donc imposé. Le traitement de ces façades fera l'objet d'une attention particulière tout en tenant compte des contraintes de livraisons des différents programmes.

Seul le bâtiment situé à l'angle du nouveau barreau Rd2/RD600 et Rd2 est surélevé. Un parc de stationnement sera aménagé sous le bâtiment. Toutes les autres constructions seront faites de plain-pied.

Les emprises de construction développées sur le secteur des Tamaris permettent d'accueillir des programmes complémentaires de loisirs, de restauration et de service. Elles proposent aussi une offre tertiaire, résidentielle et hôtelière résiduelle. Ces programmes devront assurer la transition avec les secteurs pavillonnaires existants. L'alignement des façades le long de la Rd2 permet de constituer un front bâti qui répond à celui qui lui fera face dans l'extension commerciale.

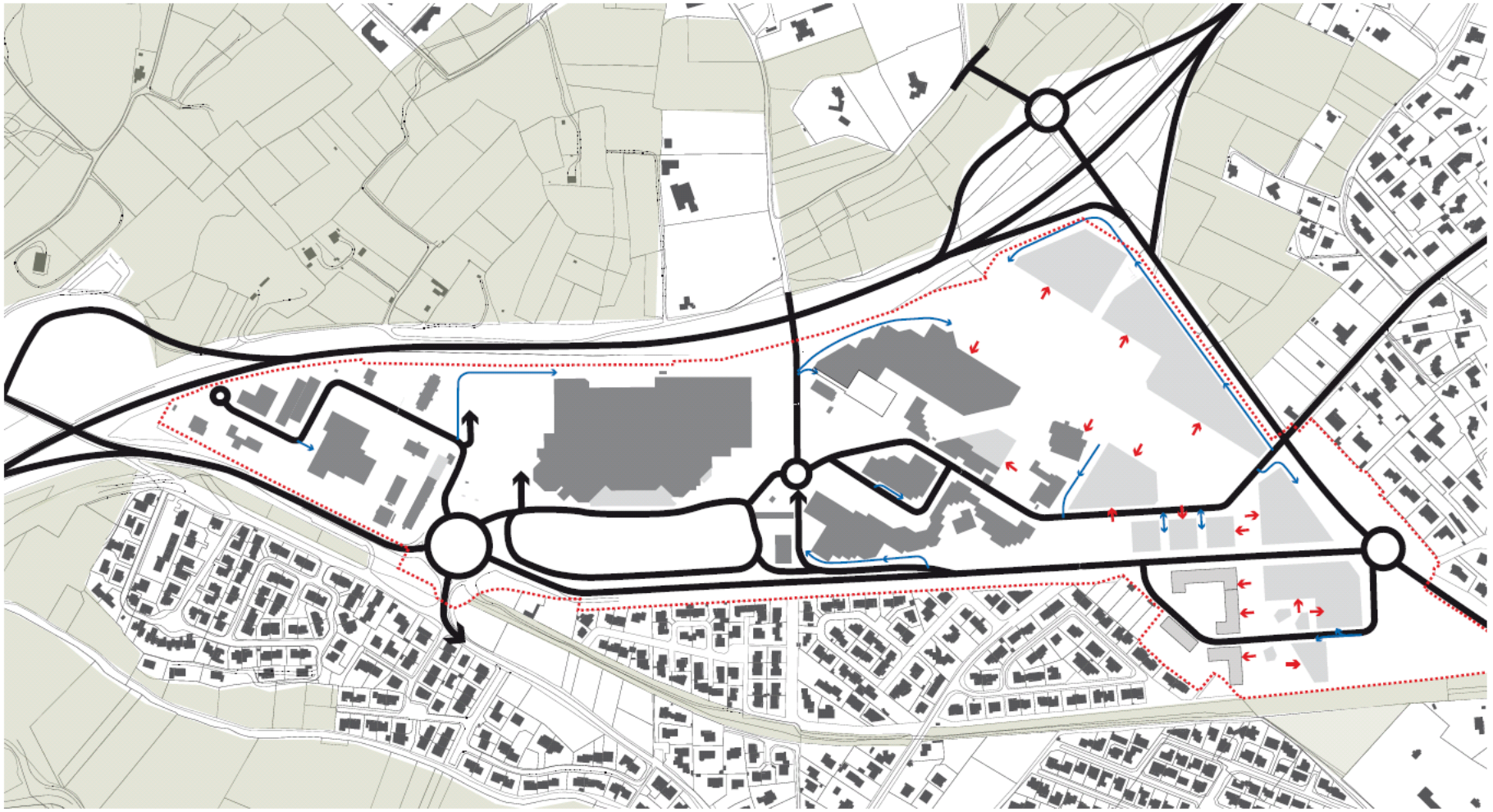
Les constructions s'inscrivent en cohérence avec l'espace commercial existant de façon à préserver des espaces de communication entre les entités et à proposer un maillage piéton complet à l'échelle de la zone commerciale.

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES BÂTIS

Pour assurer une bonne gestion des livraisons, les emprises bâties auront un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise départementale du nouveau barreau de liaison. L'alignement des façades permettra de proposer un front bâti continu qui renforcera le caractère urbain en entrée d'agglomération.

La constitution de fronts bâtis le long de la Rd 2 incite à une implantation en alignement des espaces publics. De façade à façade, le gabarit minimum de la Rd2 est fixé à 23 mètres. De manière générale, un retrait de 4 mètres minimum sera imposé à l'intérieure de la zone commerciale par rapport aux voies circulées. Cet espace permet de ménager des espaces confortables pour les piétons au droit des commerces. Des ouvertures permettront aux clients d'avoir une plus large vision de la zone commerciale. Sur ces percées, une distance minimale de 8 mètres minimum entre deux bâtiments est à respecter.

ACCES


accès piétons principal
accès/itinéraires livraisons
NORD

LES SEUILS

Les accès sont figurés sur le plan à titre indicatif, toutefois, les concepteurs devront établir leurs niveaux d'accès de façon précise en fonction du nivellement des espaces publics détaillés sur le plan AVP.

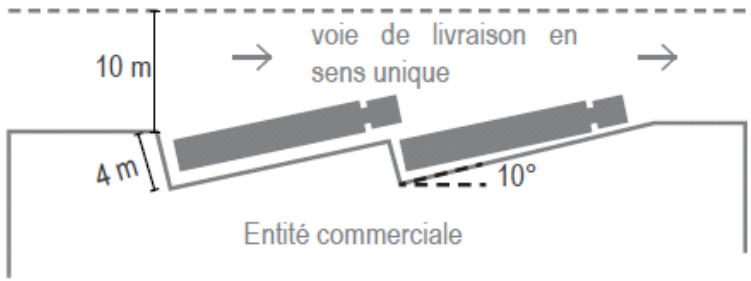
Les accès principaux des entités se trouvent en cœur de zone à l'image d'un retail parc.

Les bâtiments de plain-pied ou en rez-de-chaussée sont considérés au niveau du trottoir.

LES ACCÈS LIVRAISONS

Les accès livraisons sont identifiés sur le plan ci-dessous.

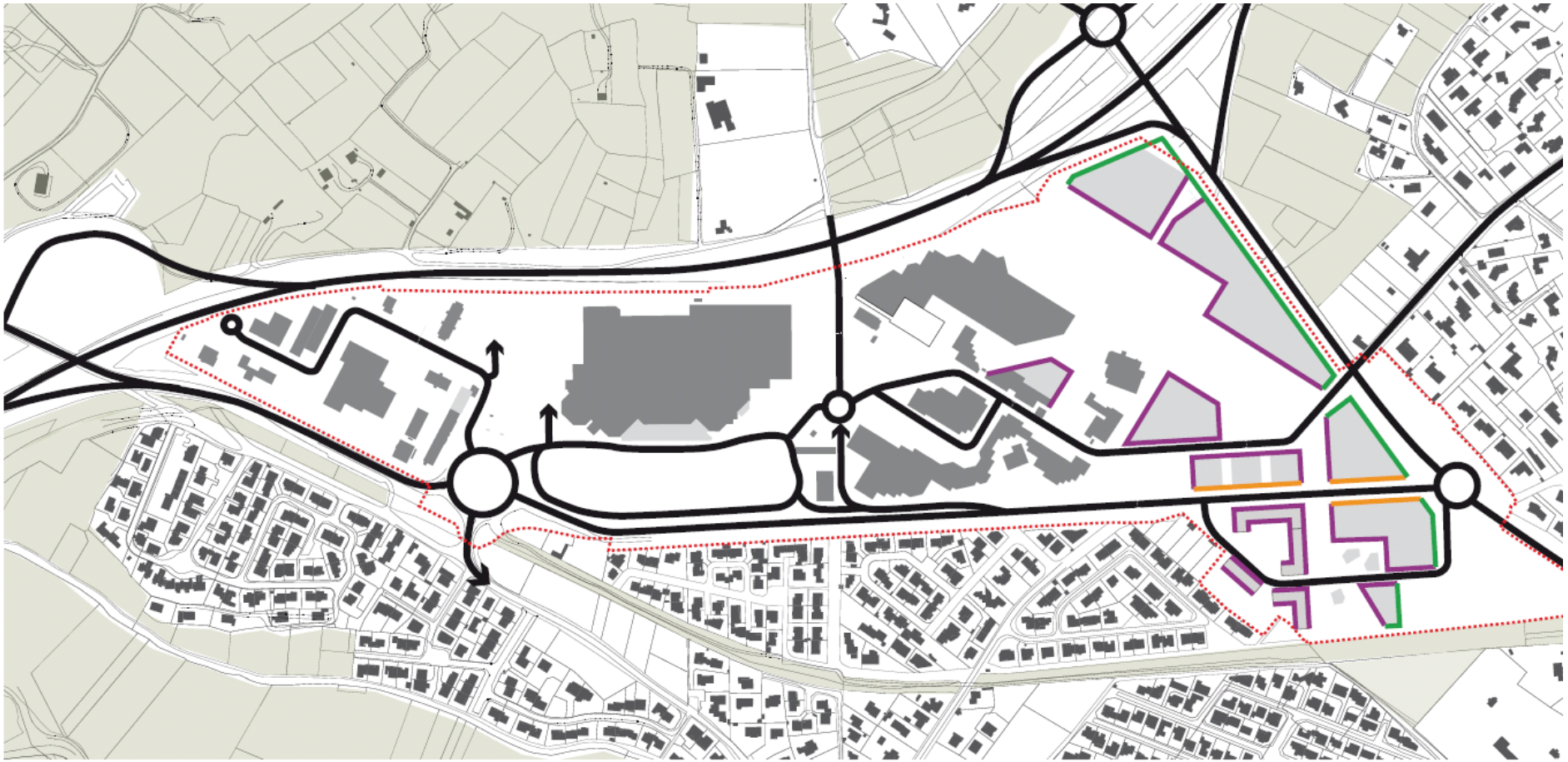
Les aires de livraisons seront fermées à la circulation publique. Des voies dédiées y sont affectées. Pour les voies de livraisons en sens unique, le déchargement à quais se fera conformément au schéma ci joint.



Espaces de livraison Alphapark

Pour le déchargement sur voie, un emplacement spécifique sera indiqué sur chaussée et ne devra pas obstruer la circulation des clients, des véhicules de livraisons ou de secours. Les zones de livraisons seront intégrées autant que possible au bâtiment ou rendues non visibles depuis les espaces de circulation.

LES FAÇADES


façade principale et pignons
façade arrière sur RD2 : cohérence architecturale imposée
façade arrière sur barreau : cohérence architecturale imposée
Périmètre de ZAC
NORD

LA HIÉRARCHIE

Le traitement des façades répond à des exigences selon la situation urbaine et l'orientation (ensoleillement, vents dominants). La qualité de l'écriture des bâtiments contribuera fortement au renouveau et à l'attractivité de la zone commerciale.

Toutes les façades sont visibles depuis l'espace public et devront à ce titre être soigneusement traitées.

La modénature des façades renvoie à une écriture architecturale contemporaine. Elle participe à une mise en relation avec le contexte ainsi qu'à une qualité visuelle attendue pour ce quartier. Tous les pastiches d'architectures sont proscrits. L'emploi de matériaux nobles et pérennes sera privilégié.

Les bâtiments repères, souvent alignés sur les rues principales ou placés en entrée de quartier (traitement des angles), extrêmement importants dans le changement de perception du quartier, feront l'objet de façades plus travaillées. Une cohérence est à dessiner dans l'écriture de ces façades conformément au plan donné à titre indicatif. Il s'agira donc de garantir une unité sur l'intégralité des linéaires.

Pour la réhabilitation ou la modification des constructions existantes, le traitement des façades devra faire l'objet d'une attention particulière et tiendra compte des prescriptions définies pour l'extension. Des couleurs et des matériaux communs seront utilisés et des éléments architecturaux identiques devront être appliqués (soubassement, lisses verticales, implantation des enseignes...).

Une écriture architecturale simple et contemporaine sera recherchée.

Les façades principales

Marquant l'accès aux commerces, le traitement des façades principales doit être homogène afin de créer une unité architecturale sur l'ensemble de la zone.

Le projet doit exprimer un parti-pris architectural clair, sur un sujet au moins.

Les pignons

Les pignons seront traités dans la continuité des façades principales.

La quatrième façade

Organisé tel un retail park, avec des commerces accessibles depuis le cœur de la zone, les façades arrière constituent des fronts bâtis le long du réseau de voirie de l'agglomération. Elles sont, par la même, partie intégrante de ce nouveau quartier et constituent un défi d'intégration du projet. La lecture de ces façades et de son contexte proche doit permettre de façonner une lecture harmonieuse de l'ensemble du quartier. Ainsi, elles ne sont plus définies comme un arrière de bâtiment mais, au contraire, comme un front bâti qui s'intègre judicieusement dans le quartier.

Longeant les voies de transit du territoire, elles deviennent de ce fait une vitrine dynamique et nécessite une attention particulière qui portera sur un travail tant qualitatif que technique : écriture contemporaine (emplacement et gabarit des enseignes similaires), acoustiques performantes, mise en lumière...

La cinquième façade

La zone commerciale se situe en contrebas du massif boisé de la Gardiole. Les constructions longeant le barreau RD2/RD600 s'inscrivent dans la continuité du massif boisé. Pour favoriser l'intégration urbaine du projet dans son environnement, les toitures des bâtiments longeant le barreau de liaison pourront être végétalisées. L'intention est de créer une continuité végétale et paysagère de la Gardiole grâce aux toitures végétales.

IMPLANTATIONS DES ENSEIGNES

L'implantation des enseignes doit être calibrée pour assurer l'unité sur la zone et limiter les dérives commerciales ou publicitaires. Les enseignes devront être adossées aux bâtiments.

EXEMPLE DE FACADES

Green 7

Alphapark - Plaisir

Extension shopping parc Carrè Senar

Begreen - Troyes

Réhabilitation Begreen - Troyes

Saint-Nicolas-de-Redon

Parc des Moulins - Soiss

Auchan - Perpignan

COULEURS ET MATÉRIAUX

R : 245 - V : 242 - B : 237

R : 255 - V : 246 - B : 159

R : 203 - V : 157 - B : 140

R : 170 - V : 122 - B : 100

R : 194 - V :91 - B : 54

Le choix des matériaux comme celui des couleurs sera restreint. Cette contrainte vise à assurer une cohérence maximale entre les projets.

La gamme de couleurs s'appuie sur l'histoire du site et les éléments forts du patrimoine local. Les teintes appliquées devront respecter les couleurs présentées.

La couleur dominante de l'extension sera appliquée, à minima, en soubassement sur les bâtiments existants qui feront l'objet de requalification. Le matériau utilisé sera le même que celui de l'extension.

Les couleurs utilisées en couverture et sur les façades sont très claires (pastel) pour éviter l'accumulation de chaleur dans les matériaux et bénéficier d'un rayonnement limitant les apports négatifs pendant la saison chaude.

Pour toutes les constructions, les bardages bois et métal (aspect matériaux naturels) sont autorisés. Ils seront privilégiés autour des entrées, dans des surfaces conséquentes, faisant bénéficier le bâtiment du potentiel de ce matériau.

LES PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Les commerces et leurs accès clients doivent être facilement identifiables. Des éléments architecturaux particuliers permettront de les identifier. Cet élément architectural devra être appliqué à l'ensemble de la zone : lisses verticales, marquise en aluminium....

Quel que soit le programme développé, les détails doivent privilégier la simplicité qualitative, avec un soin de traitement qui exprime avant tout une élégance constructive. Ils doivent participer à la composition générale de la façade plutôt que procéder par accumulation de langages esthétiques différents.

La multiplication non judicieuse des matériaux et des teintes est proscrite. Le changement de matériaux doit correspondre à une justification ou à un élément architectural participant d'une intention générale. Des couleurs vives pourront être utilisées avec parcimonie, afin d'accentuer la perception des accès aux commerces.

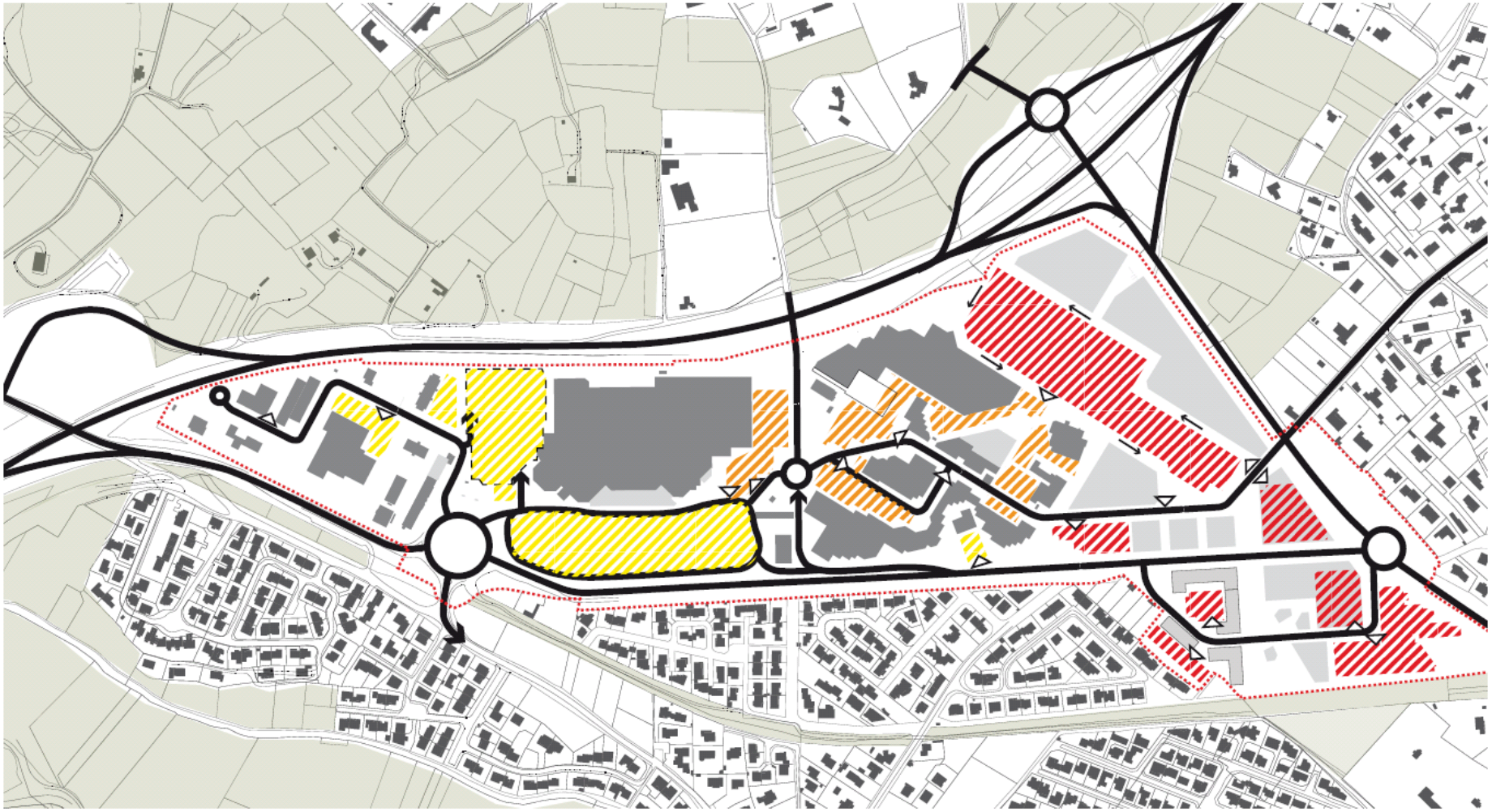
Les façades vitrées orientées sud bénéficieront d'un système de bris de soleil afin d'atténuer l'effet de serre.

MISE EN LUMIÈRE

La mise en lumière des bâtiments doit être mesurée pour limiter les consommations et conserver un niveau d'éclairement supérieur sur les espaces publics.

L'éclairage des extérieurs 50 lux mini en tout point du parking et circulation piétonne. Une étude d'éclairage sera menée sur la pertinence de l'utilisation soit de mats autonomes, de LED ou d'éclairage iodure tout en portant une attention particulière à la pollution lumineuse sur les effets d'éblouissement et réverbération lumineuse aux abords du projet.

LE STATIONNEMENT



IMPLANTATION ET CAPACITÉS DES PARKINGS

Le parking principal de l'extension se situe en cœur de zone. Il permet de restituer les 250 places réaménagées de Mr Bricolage et Grand Frais. D'autres parcs de stationnement viennent compléter l'offre à l'est de la Rd2 (parkings à l'air libre et sous bâtiment). Dans la mesure du possible, les stationnements devront s'effectuer préférentiellement en superstructure.

Pour l'extension, un ratio approchant les 25 m² de surface créée de plancher commerciale par place est à respecter.

La surface de parking au sol doit respecter 75% de la surface de plancher développée sur l'ensemble la zone d'extension, conformément à la loi Alur.

Les surfaces bâties doivent respecter une densité minimale de 40 % de l'emprise foncière mobilisée dans le cadre de l'opération (surface bâtie, espaces dédiés aux accès et au stationnement, espaces végétalisés) conformément à la prescription du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT.

PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

Les parkings s'organisent au sein d'une boucle de circulation générale permettant la desserte des places de stationnement. Elle facilite la lecture du parcours et assure la connexion avec la voie principale de l'espace commercial.

La boucle est constituée de deux files de circulation. La voie interne permet de rechercher des places de stationnement à faible allure en limitant la gêne sur la voie externe dédiée à l'évacuation ou à l'accès du site.

Le principe de boucle de rotation permet aux véhicules de balayer l'ensemble des peignes de stationnement. Il assure aussi un recyclage des véhicules qui n'auraient pas trouvé de places disponibles.

Pour éviter les dégradations occasionnées par les poids-lourds ou leur stationnement sur les parkings dédiés aux clients, un principe de limiteurs de hauteur devra être proposé hors des parcours livraisons.

Les places de stationnement spécifique (PMR, électriques, familles) seront regroupés à proximité des accès aux magasins.

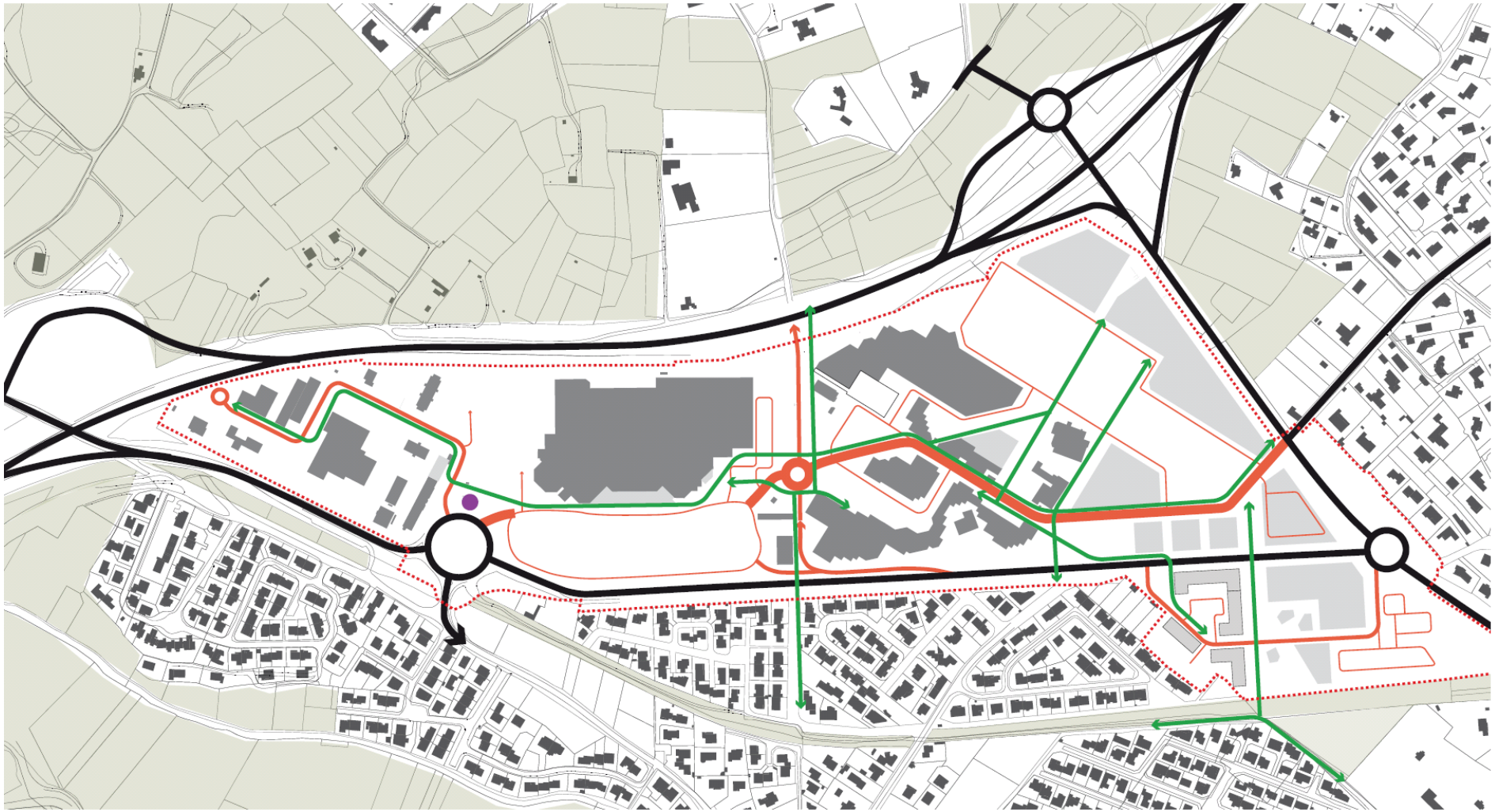
INTÉGRATION PAYSAGÈRE

- ✓ plantation, végétalisation ombrage : confort d'été
- ✓ limitation des espaces imperméable
- ✓ bassins de rétention participant au paysagement du site

Conformément au règlement du PLU, les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

LA DESSERTE EN VOITURE ET MODES DOUX



L'ACCESSIBILITÉ

L'ensemble de la zone commerciale est desservie par un axe de circulation unique.

Branché sur le barreau de liaison Rd2/Rd600 dans le prolongement de la route de la Rèche, il rejoint le giratoire situé au nord de l'hypermarché. Cette voie dessert l'ensemble des aires de stationnement. Il permet aussi aux piétons de rejoindre les différentes enseignes du pôle commercial grâce à de larges trottoirs sécurisés.

L'accès depuis le sud de la Rd2 permettant de rejoindre l'hypermarché et sa station-service sera requalifié et mis en valeur. Une contre-allée aménagée est préconisée pour sécuriser les zones de livraisons de Balaruc Loisirs. La bretelle de sortie de la Rd600 en provenance du nord et de l'A9 est conservée. Elle permet d'accéder directement au giratoire nord de la zone sur la Rd2. Le secteur des Tamaris est accessible depuis la Rd2 et le nouveau giratoire sud qui constitue le point de connexion entre le nouveau barreau et la Rd2. La Barrière reste accessible depuis le giratoire nord. La voie est requalifiée en proposant des cheminements piétons sécurisés de part et d'autre de la rue. La sortie sur la Rd2 est dédiée aux bus qui disposeront d'une aire de régulation composée de deux emplacements à redan.

LES PARCOURS PIÉTONS

Un maillage piéton complet permet de relier les différentes entités du pôle commercial. Barrière, hyper, Balaruc Loisirs, extension sud et Tamaris se retrouvent connectés. La jonction entre le pôle commercial et le pôle hospitalité situés de part et d'autre de la Rd2 sera volontairement majestueux et valorisé. Un aménagement paysager de qualité sera proposé. Un revêtement noble sera préconisé (pierre naturelle, bétons soignés, béton désactivé...) pour marquer la connexion entre les deux espaces. Des programmes événementiels ou de restauration pourront se développer sur ce mail.

Un large plateau permettra de traverser la Rd2. Il sera traité avec un revêtement identique au mail piéton. Il se distinguera de la rue circulée. Ce plateau devra être aménagé comme un prolongement évident des espaces piétons situés de part et d'autre de la voie.

Plus globalement, les cheminements piétons devront respecter une largeur minimale de 2 mètres.

Dans un souci de cohérence entre les bâtiments et les espaces extérieurs, une attention particulière sera portée aux traitements des espaces extérieurs. Pour les espaces accessibles, il est recommandé d'utiliser un revêtement de sol non glissant.

L'ensemble des produits, matériaux et couleur sera soumis à l'avis de l'architecte coordinateur pour validation.

LE TRAITEMENT PAYSAGER

LA PALETTE VÉGÉTALE

L'utilisation d'essences majoritairement indigènes et/ou naturalisées est préconisée sur l'ensemble du projet. Les essences horticoles et invasives sont totalement proscrites.

LES ALIGNEMENTS ET ARBRES DE HAUTE TIGE

Plusieurs essences sont pressenties, essentielle- ment le Celtis australis, le Quercus pubescens, le Quercus ilex et éventuellement le Quercus cerris ainsi que le Platanus 'Vallis Clausa' en confortement des alignements de Platanes existants (variété résistante au chancre).

LES ARBRES DE FAIBLE DÉVELOPPEMENT ET CÉPÉES

Les essences préconisées sont l'Acer monspessulanum, le Prunus dulcis, le Ficus carica, l'Acer opalus, le Prunus mahaleb et le Laurus nobilis.

LES MASSIFS ARBUSTIFS BAS

Ces massifs intégreront en grande majorité le Quercus coccifera, le Rhamnus alaternus et le Phillyrea angustifolia.

LES GARRIGUES RECONSTITUÉES

L'idée première est de prolonger le fourré/fructicée occupant le talus qui longe la 'Pénétrante de Sète' et surplombant l'espace agricole.

Une strate arborée ayant comme base le Quercus ilex sera associé au Prunus dulcis, au Prunus mahaleb, au Prunus spinosa, au Crataegus monogyna et enfin, au Pistacia lentiscus.

Les essences constituant les garrigues seront plantés jeunes (baliveaux, touffes arbustives), un paillage biodégradable sera mis en place à la plantation est servira à limiter les besoins en arrosage.

En termes de gestion, il s'agira pendant la reprise des végétaux, de remplacer les essences n'ayant pas repris et d'effectuer un élagage ponctuel de 'formation'. À terme, l'idée est de créer un milieu ne réclamant que très peu voir pas d'entretien.

LE MOBILIER URBAIN

élémants préfa béton - type sitinao

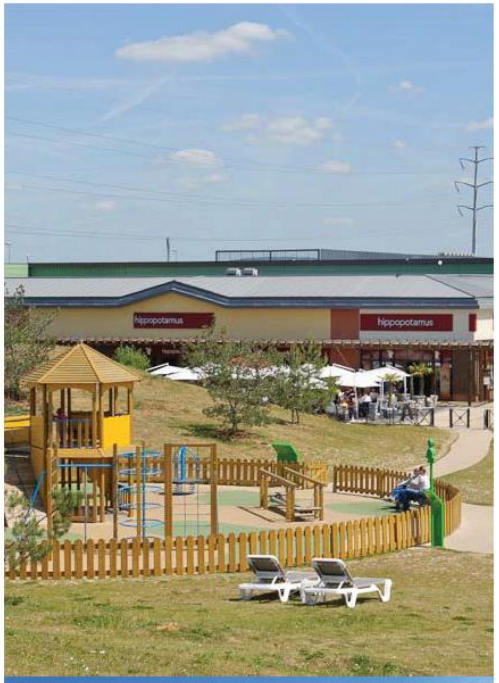
mobilier acier galvanisé - type aréa

bute rame en chêne et noue avant plantation

Candélabre mâts 12 mètres projecteur Néos - Comatelec

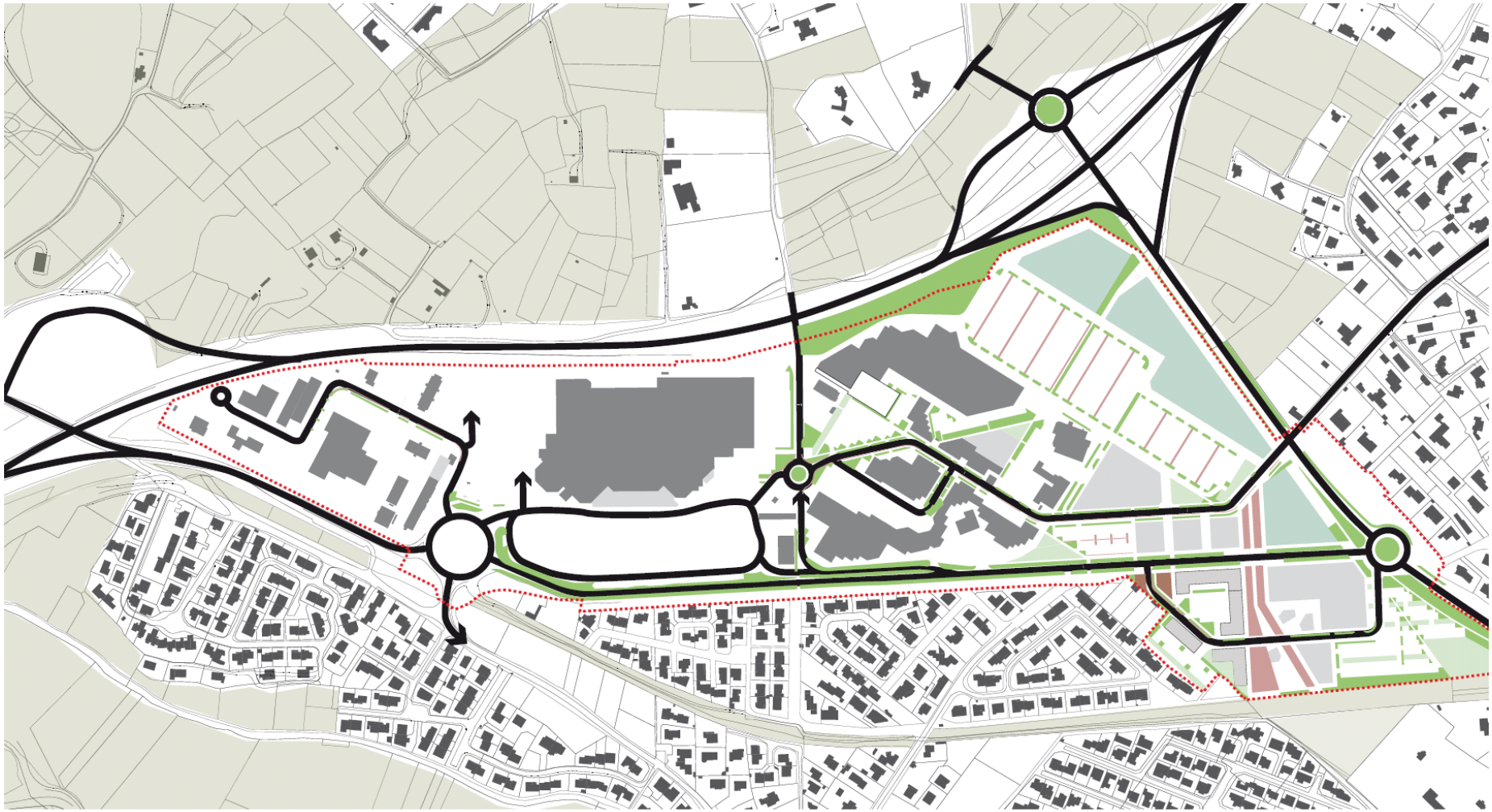
Luminaire de type Vigo K de nuit

ambiance



de jeux

LA GESTION DES EAUX DE PLUIES



LES PRINCIPES DE RÉTENTIONS

Le projet prévoit une mutualisation des espaces de rétention des eaux pluviales. Intégrés au projet et végétalisés, ces bassins participeront à la mise en valeur environnementale de la zone. Ils agrémenteront les espaces extérieurs et participeront au projet paysager de l'extension.

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 projet prévoir aussi un paysagement des espaces existants et contribuera par la même à augmenter les surfaces perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

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 Loisirs. Ce dispositif permettra aussi d'éviter le stationnement sur les trottoirs. Des traversées piétonnes sont prévues dans l'axe des passages piétons. Une pierre locale sera utilisée pour l'enrochement.

LES RIVIÈRES SÈCHES

Contribuant à la mise en valeur paysagère du projet et répondant aux contraintes de gestion des eaux pluviales, un système de rivière sèche sera aménagé sur le mail piéton connectant l'extension au secteur des Tamaris. Ce système permet de canaliser les volumes excédentaires lors d'épisodes pluvieux exceptionnels. C'est notamment le cas pour les eaux en provenance du quartier de la Rèche qui doivent rejoindre le réseau de l'ancienne voie ferrée et le port Suttel conformément au schéma pluvial de la ville.