

SPECIAL

Quartier de l'Hours



Aménagement

Un nouveau pôle d'activités sort de terre

Après les phases d'étude et de concertation, le quartier de l'Hours entre dans la phase de réalisation. Pour ce quartier situé à mi-chemin entre les Allées Paul Riquet et la gare SNCF, c'est une véritable mutation qui s'amorce

Depuis plusieurs années, la ville de Béziers a engagé une réflexion importante sur les quartiers Sud de la Ville, au pourtour de la gare SNCF, quartiers en pleine mutation, et qui doivent constituer à terme un enjeu majeur du développement de la ville : des opérations de résorption de friche et amélioration du trafic (Rond point de l'Hours réalisé en 2001), des opérations de restructuration du tissu urbain (Quartier du port Neuf en cours), des opérations d'aménagement et habitat pour répondre à l'expansion démographique (futur Pech de Fonseranes), etc...

Au cœur de cet ensemble, la ZAC du quartier de l'Hours est une opération de requalification d'un quartier en mutation.

Ces programmes d'aménagement urbain et programmes immobiliers participeront à l'amélioration de la qualité de vie et au dynamisme économique retrouvé ces dernières années par la ville de Béziers

Démarrage chantier en 2006

La ZAC du Quartier de l'Hours, créée en 2003 à l'initiative de la ville de Béziers, a pour objectifs de requalifier ce quartier, de l'ancrer au centre ville dont il est une des entrées principales, de créer des logements pour répondre aux besoins croissants de la commune, et

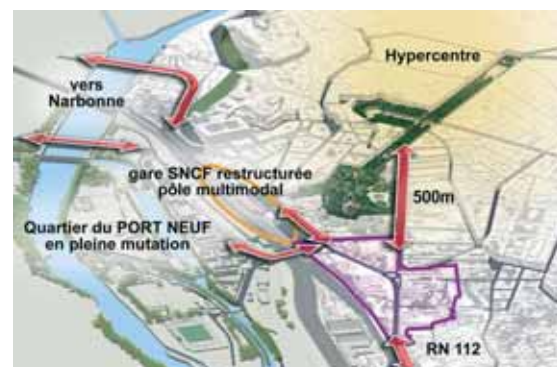
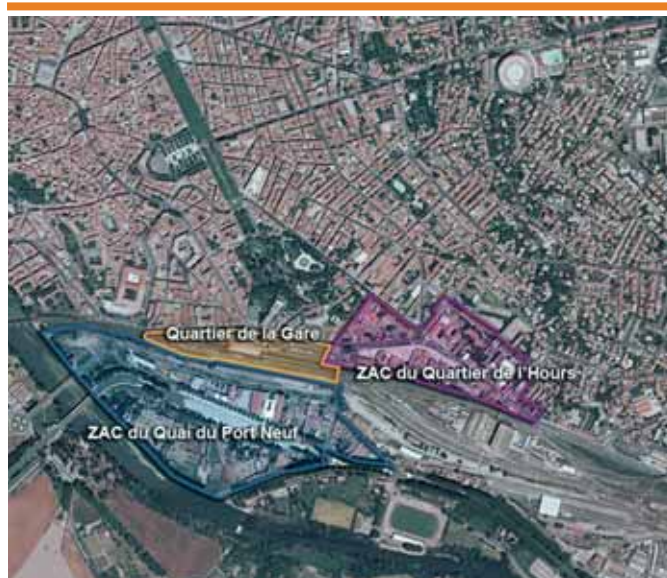
d'implanter des activités lui assurant son dynamisme.

La SEBLI, aménageur de la ZAC, a mené les études qui ont conduit à l'élaboration d'un programme répondant à ces objectifs.

Les acquisitions foncières et démolitions engagées ces deux dernières années permettront de débiter les 1^{ers} chantiers en 2006.

Les travaux d'aménagement porteront essentiellement sur une requalification des voiries existantes et la création de nouvelles rues de dessertes pour le quartier.

La RN 112 (avenue Wilson) recevra un traitement approprié à son statut : Elargie, complétée par un terre-plein central, de larges trottoirs, un nouvel éclairage, elle sera une entrée majeure et accueillante de l'hyper centre ville.



Des ronds - points assureront la fluidité du trafic routier, en particulier à la sortie du tunnel du " pont noir ".

Les autres usagers de la voirie ne seront pas oubliés : augmentation des fréquences de bus à travers le quartier ; traversées piétons sécurisées, création de passerelles ; réalisation d'une liaison cyclable, qui fera le lien entre le quartier port neuf et les Allées Paul Riquet

Un lien entre le Quai Port Neuf et les Allées Paul Riquet

Le programme des constructions se développera d'Ouest en Est. A terme le quartier sera doté de 800 logements supplémentaires, la diversité des programmes assurera la mixité sociale sur l'ensemble du secteur.

Le quartier sera également doté de commerces de proximité, et d'activités économiques (Hôtel, Bureaux) qui compléteront les activités de service existantes maintenues sur le site.

Un ensemble immobilier implanté le long des voies ferrées rayonnera, au-delà du quartier, et profitera à l'ensemble de l'agglomération : ce chantier dénommé " Béziers Rive Gauche " débutera dès 2006.



Entre l'Hours et la gare SNCF, un projet immobilier de grande envergure

S

Sur la base d'études de chalandise, études de marché, et consultations de promoteurs, la SEBLI a retenu pour ce premier îlot

le principe d'un ensemble immobilier complet, à implanter entre les voies ferrées et l'avenue Wilson.

Une galerie commerciale, un pôle de loisirs, des parkings, des bureaux et des logements constituent un nouveau morceau de ville.

Chaque entité du pôle est réalisée par un constructeur spécialisé, à partir d'un programme cohérent et du plan masse d'ensemble.

Les façades se développent le long des avenues Wilson et de Verdun. Les immeubles



bénéficient des orientations au sud de leurs larges terrasses. Les services (accès aux parkings, aires de livraison, technique) sont reportés le long des voies ferrées, sans nuisances pour les riverains.

Ce nouveau pôle attractif de la ville est mis en valeur par des matériaux de qualité, de nombreuses plantations, des animations sur les façades.



8000 m² de bureaux

La SEBLI a retenu l'architecte JL Michel pour concevoir 8000m² de bureaux qui se développent en 2 immeubles successifs au dessus de la galerie commerciale.

La façade de l'immeuble central, situé sur le giratoire de l'Hours et qui sera également l'entrée principale dans la rue commerciale, est plus particulièrement mise en valeur.

Les occupants bénéficient des facilités d'accès et de stationnement, de la proximité de la gare et de l'hyper centre ville, de la disponibilité des services et commerces directement accessibles en pied d'immeubles.



Ces programmes accueilleront environ 200 emplois

60 logements nouveaux

Orienté plein sud, face aux collines de Fonseranes, et situé en liaison verticale directe avec les parkings et les commerces, cet immeuble de 60 logements environ est réalisé par PIERA Promotion, sur un projet développé par l'architecte P. Toure.



Béziers Rive Gauche

un atout majeur

Un espace commercial à ciel ouvert

Le Groupe SOCRI développe Béziers Rive Gauche un nouveau concept de centre commercial : urbain, ensoleillé, convivial et dynamique

A 500 mètres des allées Paul Riquet, les biterrois pourront pour la première fois profiter en un même lieu d'une galerie commerciale de 14 000 m² sur 2 niveaux avec un parking souterrain de 1 500 places, d'équipements culturels et de loisirs tels qu'un cinéma multiplexe de 12 salles, un bowling, et d'un espace de restauration en terrasse dominant la rive gauche de l'Orb et du Canal du Midi.

Un soin tout particulier a été apporté aux accès : les liaisons piétonnes et la mise en service d'une navette rapide entre l'Hours et les allées commerçantes du centre-ville permettront aux clients de suivre sans difficulté un circuit marchand élargi entre les différents pôles commerciaux du centre-ville.



Des loisirs d'exception

Un multiplexe cinématographique :

La création d'un multiplexe de 12 salles de cinéma intégré dans le pôle commercial du quartier de l'Hours permettra de doter la ville de Béziers d'un nouvel outil culturel de dernière génération en cœur de ville.

La programmation cinématographique mettra à la fois l'accent sur une offre variée de films "tout public" en sortie nationale et affectera une partie des salles à la projection de films et de séances art-et-essai. La capacité du multiplexe permettra de développer une programmation scolaire, périscolaire (centre de loisirs,...) ainsi qu'une programmation "jeune public" le mercredi et le week-end, dans le cadre de séances commerciales.



En plus des opérations tarifaires nationales (Fête du cinéma, Printemps du cinéma...) le multiplexe organisera des événements visant à créer une réelle dynamique culturelle : festival thématique, rencontres ciné-débats, avant-première... Des partenariats avec la Ville de Béziers et des organismes institutionnels et associatifs sont d'ores et déjà envisagés pour développer l'accès au cinéma au plus grand nombre (scolaires, jeune public, seniors...)

Facile d'accès, le site bénéficie d'une desserte exceptionnelle par transport en commun, bus et trains et offre des opportunités nouvelles de loisirs pour une clientèle jeune non motorisée.



L'implantation du multiplexe renforcera de façon très significative l'attractivité de Béziers en offrant au public un large choix de films dans des conditions optimales de confort et d'accessibilité.

Activités de loisirs et de restauration : Le pôle loisirs accueillera également un bowling, activité particulièrement complémentaire au cinéma puisque ces deux loisirs peuvent se pratiquer en famille ou entre amis et faire partie d'une même sortie ludique.

Le centre Béziers Rive Gauche proposera à la clientèle, au niveau supérieur de la galerie commerciale, des activités de restauration sur une vaste terrasse en plein air.

pour la Ville



Un lieu de vie et de commerce



De niveau supérieur, une succession d'écluses rappellera le site de Fonsérannes

Béziers Rive Gauche, vu de la voie ferrée. Une belle vitrine pour Béziers

Une architecture moderne signée Jos Galàn

1 500 places de stationnement et des navettes vers le centre ville

Pour accueillir sa clientèle en voiture, le centre Béziers Rive Gauche disposera de 1 500 places de stationnement.

Ce parc de stationnement sera géré avec le souci d'apporter une contribution positive à la question globale du stationnement dans le centre-ville de Béziers. Le principe retenu est celui d'un stationnement payant, mais avec une modulation horaire des tarifs favorable aux clients choisissant de venir en dehors des heures les plus chargées.

Cette méthode a un effet très bénéfique pour étaler la pointe du trafic, en incitant les clients qui veulent limiter leurs dépenses de stationnement à venir après la pointe de l'après-midi.

Cette tarification sera bénéfique pour la clientèle du centre, comme pour l'ensemble du centre-ville, grâce à un système de navette gratuite entre le projet et l'hyper-centre de Béziers.

Le programme développé par le projet Béziers Rive Gauche a pour ambition de renforcer la dynamique commerciale de la ville et de son centre et de retenir une clientèle qui s'évade vers les pôles concurrents de la région.

Animé par plusieurs "locomotives" culture-loisirs, alimentaires et mode et de nouvelles enseignes absentes aujourd'hui de la ville, le centre Béziers Rive Gauche joue la carte du choix et de la complémentarité avec l'offre existante afin de satisfaire les attentes des habitants de Béziers et de son agglomération.



En harmonie avec son environnement, le pôle Béziers Rive Gauche développe un concept unique en France : la galerie commerciale répartie sur 2 étages de commerces desservis par une rue intérieure, alterne espaces abrités et espaces de plein air pour des achats plaisir dans un environnement inspiré du mode de vie méditerranéen.

L'architecture du bâtiment, l'aménagement intérieur et les ambiances, largement inspirés par le thème de l'eau, ont été soigneusement pensés par les architectes Jos Galan, David Mirallès et le paysagiste Jean Mus.

Enquête d'opinion

Projet de centre commercial

A la demande de la Sébli et de la Socri, l'Institut Arsh Opinion a réalisé début novembre un sondage auprès de la population de Béziers, afin de mieux cerner les habitudes de consommation, ainsi que les attentes et besoins des biterrois.

Au fil des questions, allant de l'offre commerciale existante jusqu'à la perception du projet "Béziers Rive Gauche", un panorama complet se dessine.

Les résultats de ce sondage sont sans ambiguïté : 66% des personnes interrogées pensent que le centre commercial de l'Hours est indispensable ou important ; 59% pensent que le projet représente un atout pour le développement de Béziers ; et quant à l'approche générale, 85% de Biterrois estiment que le projet de centre commercial est une bonne chose : Une adéquation parfaite entre le projet et les attentes de la population.

Voici, dans le détail, les résultats de l'enquête.

Une adhésion à 85%



1 biterrois sur 2 connaît déjà le projet



Indispensable à 57%

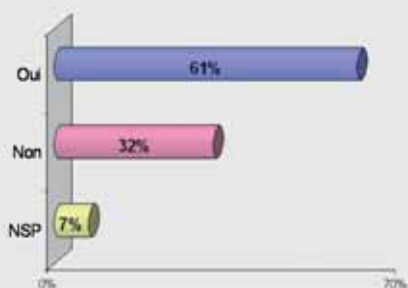


plébiscité par les Biterrois

Utile pour l'hypercentre à 61%

Influence du centre commercial sur la fréquentation du centre ville

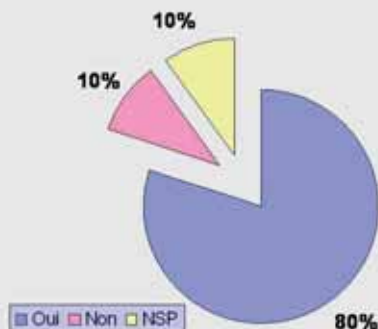
Si un nouveau centre commercial était implanté à l'Hours, pensez-vous que vous en profiteriez pour aller plus souvent en centre ville pour faire vos achats?



Attractif à 80%

Influence du centre commercial sur l'attractivité du quartier

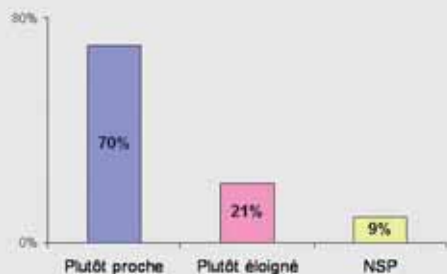
Selon vous, l'implantation d'un centre commercial à l'Hours permettra-t-elle de renforcer l'attractivité commerciale de la ville et de l'habitat de ce quartier?



Poche du centre ville pour 70%

Proximité de l'Hours par rapport au centre ville

Considérez-vous que le quartier de l'Hours est plutôt proche ou plutôt éloigné du centre ville de Béziers?



une menace pour seulement 20%

Conséquences d'un centre commercial à l'Hours

De laquelle de ces deux affirmations vous sentez-vous le plus proche?



Zoom sur les habitudes de consommation

En pensant aux commerces existant à Béziers, vous-même, diriez-vous que le choix des enseignes disponibles en centre ville est plutôt suffisant ou plutôt insuffisant?

	18-24 ans	25-34 ans	35-49 ans	50-64 ans	65 ans et +
Suffisant	58%	71%	73%	69%	63%
Insuffisant	38%	23%	24%	23%	22%
NSP	4%	6%	3%	8%	15%
Total	100%				

Pour effectuer les achats suivants, vous arrive-t-il d'aller dans d'autres villes de la région plutôt qu'à Béziers, régulièrement, de temps en temps, exceptionnellement ou jamais ?

	18-24 ans	25-34 ans	35-49 ans	50-64 ans	65 ans et +
Autres achats (livres, loisirs bricolage...)					
- Régulièrement	4%	16%	16%	15%	11%
- De temps en temps	16%	19%	22%	9%	4%
- Exceptionnellement	14%	11%	13%	9%	11%
- Jamais	66%	54%	49%	67%	84%
Prêt à porter					
- Régulièrement	11%	16%	15%	12%	10%
- De temps en temps	26%	29%	30%	15%	8%
- Exceptionnellement	21%	11%	14%	12%	4%
- Jamais	42%	44%	41%	61%	78%
Achats alimentaires					
- Régulièrement	6%	15%	13%	11%	12%
- De temps en temps	10%	14%	12%	7%	2%
- Exceptionnellement	10%	4%	7%	8%	2%
- Jamais	74%	67%	68%	74%	84%
Total	100%				

Informations pratiques

Une démarche concertée

A chaque étape de sa réalisation, le projet Béziers Rive Gauche est élaboré en partenariat avec les acteurs locaux : élus, représentant des commerçants, des consommateurs, chambres consulaires...

Béziers rive gauche Un projet ambitieux

- **100** millions d'euros investis par le Groupe SOCRI et ses partenaires
- **400** emplois à temps plein pourvus à l'ouverture
- **500** emplois créés durant le chantier de réalisation
- Ouverture au printemps **2008**



Depuis sa création en 1969, le Groupe SOCRI se place à la pointe de l'innovation commerciale

1975 : Ouverture du centre commercial POLYgone, à Montpellier, 1^{er} centre commercial de centre-ville en France.

1982 : Nice Etoile : un projet urbain unique et complexe dont le succès ne s'est jamais démenti.

1996 : Ouverture du 3^{ème} étage du centre commercial POLYgone, couronné par le prix ICSC.

2000 : Prix du "Meilleur gestionnaire français de centres commerciaux".

2004 : Lancement du "Hameau Saint-Jean", 1^{er} village commercial méditerranéen en France.

2004 : Lancement du projet "Béziers Rive Gauche".

Le Calendrier

Démarrage des travaux de voiries :
juin 2006

Démarrage des premiers chantiers :
juillet 2006

Livraison et ouverture au public de Béziers Rive Gauche :
début 2008

Livraison des programmes de logements échelonnés de **2008 à 2012**

Quartier de l'Hours les chiffres à retenir

- Un périmètre de **11** Hectares en centre ville
- **2** nouveaux giratoires
- **1** piste cyclable
- des travaux d'aménagements urbains pour un montant global de **5.5** M€
- **120** M d'€ d'investissements privés dans le premier ensemble immobilier
- **800** logements créés
- **1 560** habitants à terme
- **450** emplois de bureaux et activités
- **400** emplois générés dans les commerces
- **1 500** places de parkings disponibles à 500m des allées Paul Riquet
- L'élargissement de la zone de chalandise du centre ville dans un rayon de **400 000** habitants

Quartier de l'Hours : une ZAC publique réalisée par la SEBLI



Intervenants

Architectes	L 35 (Jos GALAN) et M. David MIRALLES
Merchandising	Jean-Louis SOLAL DEVELOPPEMENT
Etudes de marché	BERENICE, TEMAH
Paysagiste	Atelier Jean MUS