



ATELIERS DE CONCERTATION

13 - 16 participants

2 ateliers de concertation se sont tenus les 9 et 16 juin 2022. Les thématiques des ateliers avaient été choisies par les participants lors de l'atelier n°1 qui s'est déroulé lors de la phase de concertation précédente.

1 - ATELIER N° 2 - HABITAT ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Des habitants, un commerçant, des membres des services techniques de la commune et du CCAS un représentant du service eaux pluviales de l'agglomération et un élu référent de quartier et un élu de l'opposition ont assisté à cette réunion, animée par Bruno Franc de l'association APIEU.

HABITAT

Le premier temps de l'atelier avait pour but de répondre d'inviter les participants à la question : **Un quartier pour qui et sous quelle forme ?** Ce temps a permis de s'interroger notamment sur les formes urbaines, la typologie des logements, les futurs habitants et les fonctionnalités du quartier et des espaces.

Introduction

Pour commencer cet atelier, M. Franc a présenté quelques éléments de contexte et quelques constats pour apporter un même niveau d'information à l'ensemble des participants et leur permettre de réagir dessus :

La commune est marquée par une faible proportion de résidents avec enfant :

- 35 % de célibataires
- 34 % de couples sans enfant
- 31 % de ménages avec enfant

Cette tendance est appuyée par le nombre important de résidences secondaires/saisonniers et le manque d'espace à urbaniser qui affectent ensuite le prix de l'immobilier sur la commune.

À titre d'exemple, l'heure actuelle 260 personnes étaient en attente d'un logement social sur la commune. Mais le premier frein à cette acquisition est la hausse continue du prix du foncier depuis 2008.

Il est donc difficile d'implanter efficacement une population de jeunes adultes actifs.

Deux tiers des logements de Balaruc sont des appartements et les principales demandes concernent des T2 et T3.

Le prix moyen du loyer est de 700 à 800 €.

Par ailleurs, la difficulté d'accession à la propriété par les jeunes adultes se complète par la difficulté d'application des objectifs de mixité sociale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui prévoit que 40 % des logements soient sociaux ; en accord avec les articles de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, prévoyant des amendes pouvant dépasser 500 000 € pour non-respect de cette loi.

Echanges

Les participants ont ensuite été invités à donner leur avis sur ce constat puis des discussions se sont développées en fonction des sujets soulevés par les participants.

- Les participants se sont accordés sur la faible proportion de familles avec enfants sur le territoire. Le futur quartier des Nieux pourrait permettre de proposer des logements à destination des familles.
- La situation géographique et économique a engendré une transformation progressive des logements principaux en résidences secondaires ou saisonnières.
- Une idée est évoquée par les services pour palier à la hausse constante du nombre de logements pour les curistes. Elle consisterait à limiter les changements d'usages pour assurer l'équilibre entre logements saisonniers et logements à l'année.
- Un participant propose de ne pas faire de logements sociaux pour réduire le nombre de logements à construire dans le quartier et payer l'amende à l'état. Les services techniques indiquent que cette amende, qui vient de doubler, est payée annuellement avec le budget de fonctionnement de la commune grevant fortement le budget de la commune. Sans action, le préfet pourrait décider de multiplier encore cette somme. De plus, il existe une demande en logements sociaux sur la commune à laquelle la collectivité n'arrive pas à répondre par manque de logements.
- Un participant soulève la difficulté des jeunes pour se loger sur la commune. Les jeunes sont obligés de se loger sur les communes voisines. Cela pose notamment problème aux employeurs qui n'arrivent pas à recruter durablement des jeunes et des apprentis.
- La reconversion des logements en location curiste est une véritable problématique notamment sur la presqu'île où il est encore plus difficile de maintenir un public résident à l'année. Les services de la commune indiquent que le PLU entrera prochainement en révision et que ces questions seront à nouveau soulevées.
- La présence des curistes est devenue essentielle à l'économie locale depuis de nombreuses années. Toutefois, les participants ont fait consensus sur la nécessité de trouver un compromis pour créer un équilibre entre logements pour curistes et logements pour habitants et notamment les jeunes adultes en âge de travailler.

Le prestataire précise qu'en ce qui concerne l'habitat, il faudra coconstruire un équilibre entre :

- une demande d'importants espaces verts aménagés
- du logement pour tous (mixité)
- les contraintes topographiques/hydrauliques sur le site des Nieux...
- et la réglementation poussant vers plus de densité et par conséquent des bâtiments plus haut.

Le nombre définitif de logements constructibles sera défini par les formes urbaines et leur densité. Le prestataire a proposé de miser sur un habitat sur pilotis en R+2 et des parking semi-souterrains sur les zones submersibles.

- Cette proposition a été plutôt bien accueillie par les participants.
- Le service du CCAS a soulevé le fait qu'ils avaient également des demandes de personnes âgées qui ne souhaitaient pas quitter le quartier mais qui ne pouvaient plus rester dans de grandes maisons (problématiques d'entretien, isolement, etc.). L'idée de créer un peu d'habitat inclusif pour les seniors sur le quartier des Nieux a été évoquée. Les

participants ont trouvé l'idée intéressante notamment pour le côté multigénérationnel qu'il apporterait au quartier. L'exemple de la résidence sénior du Domaine de Maleska à Poussan a été cité.

- La forme urbaine qui est la plus ressortie des différents échanges est celle de l'habitat méditerranéen à façade blanche.

Echanges sur les équipements publics

Il est précisé aux participants que l'équipement public le plus demandé dans le questionnaire est un parc.

- Les participants ont validé cette proposition et ont proposé d'intégrer dans ce parc des jeux de pétanque, des jeux d'enfants ou encore un city stade
- Plusieurs participants sont favorables à la création d'une place de village. Certains participants rappellent qu'il s'agit d'un quartier d'habitat qu'il faut préserver un certain calme car cela pourrait créer des conflits d'usage.
- Pour créer une vie de quartier, certains participants ont proposé l'installation de petits commerces de quartier comme une buvette par exemple qui pourrait animer cette place et créer du lien.
- Les participants ont également proposé de créer une maison de quartier qui pourrait accueillir des associations de quartier.
- La création d'un parcours de santé dans le parc a également été évoquée.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le deuxième temps de cet atelier a été dévolu aux enjeux environnementaux regroupés en 2 grandes thématiques :

- Comment favoriser la biodiversité sur le site ?
- Comment gérer l'eau ?

Il a été proposé aux habitants de travailler avec la méthode post-it. Les participants ont été séparés en groupe de travail. Des post-it colorés ont ensuite été distribués à chaque groupe pour faire des propositions sur chacune des thématiques proposées. Au bout de 30 min, un rapporteur de chaque groupe a présenté aux autres groupes les propositions de son groupe.

Propositions relatives aux enjeux environnementaux des participants

- Créer des espaces naturels nourriciers
- Planter de la végétation pour rafraîchir
- Faire du micro fleurissement
- Planter des plantes mellifères pour la biodiversité
- Intégrer des jardins partagés
- Mixer différentes strates de végétations : basse, moyenne, haute, pour régénérer/enrichir les différentes couches de sol.
- Favoriser la biodiversité (abris, nichoirs, gîtes à insectes, etc.)
- Intégrer la gestion des moustiques
- Intégrer le végétal dans le paysage
- Créer des zones humifères avec de nouvelles végétations
- Intégrer les enjeux de trames noires (pas d'éclairage nocturne)
- Proscrire résineux et les chênes sur la voirie

- Intégrer la récupération de l'eau à l'échelle individuelle
- Récupérer l'eau pour l'arrosage des jardins
- Envisager la création d'un réseau d'eau brute (récupération de l'eau à l'échelle collective et réseau d'eau brute pour l'arrosage des espaces verts communs)
- Proposer une gestion des eaux plus naturelle
- Travailler sur la perméabilité des sols (parkings...)
- Travailler sur la gestion du ruissellement
 - Modeler le terrain en terrasses pour ralentir le ruissellement, infiltrer et stocker
 - Stocker une partie de l'eau dans les bassins de rétention et terrasses
- Travailler sur des solutions pour réduire l'impact des nuisances de l'usine Sibelco (bruit et poussière rouge en particulier) :
 - Mettre en place une barrière végétale sur le sud du site des Nieux (roseaux, bambous, peupliers, ... ?)
 - Faire une étude sur la propagation du bruit et de la poussière, notamment par vent de sud.

BILAN DE L'ATELIER

- Le prix de l'immobilier est artificiellement augmenté par l'attractivité thermique mais aussi touristique. Cette économie favorise le public curiste au détriment de l'installation de jeunes adultes en capacité de travailler, vivre et consommer tout au long de l'année sur la commune.
- Le quartier des Nieux est un quartier principalement à destination des familles mais il faut qu'il intègre également d'autres publics comme les jeunes et personnes âgées.
- Les participants ont fait part de leur forte exigence environnementale et intégrer dans leur réflexion les contraintes topographiques (pentes marquées) et les risques d'inondation qui contraindront les propositions d'aménagement du site.
- La forme urbaine reste encore à définir mais l'habitat méditerranéen classique a rencontré une certaine adhésion, tant qu'il ne dépasse pas le R+2 ou 3 maximum.
- La proposition de logements sur pilotis et de parkings à moitié enterrés correspond bien à ce site marqué par d'importantes contraintes hydrauliques.

2 - ATELIER N° 3 - MOBILITE ET QUARTIER DURABLE

Des habitants, des membres des services techniques de la commune, un représentant du service mobilité de l'agglomération, un élu référent de quartier et un élu de l'opposition ont assisté à cette réunion, animée par Bruno Franc de l'association APIEU. Quelques habitants qui n'avaient pas participé aux premiers ateliers se sont joints au groupe de travail. Le Maire-adjoint en charge de l'urbanisme et l'aménagement a également participé à la réunion.

MOBILITE

Le premier temps de l'atelier a été consacré à la mobilité. L'objectif était de s'interroger et réfléchir sur le fonctionnement des différents modes de déplacements (piétons, cycles et voitures) qu'il s'agisse des déplacements dans le quartier ou des déplacements vers les équipements publics, les transports en communs, etc. Le stationnement a également été un sujet important de cet atelier.

Introduction

M. Franc a rappelé le cadre de la concertation et ses objectifs. Il a été rappelé que les élus avaient défini une charte de la participation citoyenne. Elle a pour objectif de travailler avec les habitants dans une logique de projet avec les élus et les techniciens et stimuler l'intelligence collective au bénéfice de l'intérêt général. Il a été également rappelé les règles d'écoute et de respect de la parole de l'autre.

Pour commencer cet atelier, M. Franc a présenté quelques éléments de contexte et quelques constats pour apporter un même niveau d'information à l'ensemble des participants et leur permettre de réagir dessus :

- *Présentation du réseau de bus actuel, des différentes lignes, de la fréquence de passage et des amplitudes horaires*
- *Présentation des résultats de l'étude de trafic réalisée pour faire un état des lieux de la circulation actuelle (comptage sur voie et sur les principaux carrefours)*
- *Présentation des principes de fonctionnement du stationnement envisagé (sous les bâtiments ou en demi-sous-sol)*

Echanges sur la mobilité

- Les participants ont soulevé la problématique d'éloignement aux transports en commun. Les services ont rappelé que l'entrée du quartier était située aujourd'hui à moins de 200 m de lignes structurantes du réseau de transport en commun et à proximité de plusieurs arrêts de bus.
- Le service mobilité a précisé que l'éloignement entre deux arrêts de bus était généralement de 500 à 600 m. Il a également rappelé que les arrêts les plus proches avaient globalement une fréquence de passage de 20 min. Ce qui est une fréquence qu'on pourrait qualifier de bonne. Les arrêts du futur bus à haut niveau de service, qui passera sur la RD2, les plus proches se situeront devant Galzin et devant l'Intermarché.
- Les participants ont soulevé la nécessité de prévoir une desserte en ramassage scolaire sur zone notamment en raison de la vocation familiale de quartier des Nieux. Il faut prendre en compte les enfants du secondaire qui se rendent sur Sète et Frontignan. Il a été mis en avant que le nombre de points de ramassage étaient limités.
- Le service mobilité de l'agglomération précise que le réseau de transport scolaire n'est pas géré par l'agglomération mais par la Région.
- Les participants mettent également en avant les difficultés d'accès aux arrêts de bus depuis les Nieux en raison des cheminements piétons non sécurisés. Toutefois, celui-ci restera moins complexe que l'accessibilité du lotissement Merlot.
- Le service mobilité de l'agglomération précise que le rond-point au croisement de la RD2 et de l'avenue du Serpentin a vocation à devenir un carrefour à feu qui sera beaucoup plus sécurisant pour les piétons et les cycles.
- Les participants s'inquiètent du nombre de véhicules qui sera généré par le projet des Nieux et qui pourraient rendre la circulation beaucoup plus compliquée à l'avenir.
- Les services de la ville ont interrogé le service de l'agglomération sur les réserves de capacité estimées pour le futur carrefour de la RD et demandé si le futur trafic des Nieux avait été pris en compte. Il a été indiqué que les réserves capacitaires étaient bonnes et qu'une vérification serait réalisée pour s'assurer de la prise en compte des Nieux dans les estimations.

Le prestataire a ensuite présenté plusieurs pistes d'évolutions de schéma de circulation du quartier. Les participants ont ensuite été invités à réagir sur ces propositions. Il est

notamment proposé que la voirie soit ponctuellement transformée pour que certaines voies passent en sens unique ou encore qu'un carrefour à feux soit ajouté au niveau de l'intersection du chemin d'Aymes et du Serpentin.

- Les techniciens indiquent que ces dispositifs permettent de sécuriser les usagers piétons et ceux des mobilités douces. Mais certains participants craignent que le trafic soit moins fluide.
- Les participants entendent l'intérêt d'un feu permettant de réguler les flux de véhicules et sécurisant les piétons et les cycles. Toutefois, ils sont dubitatifs sur le fait d'implanter un feu à cet emplacement. Quelle remontée de file dans le Serpentin depuis les usines ou depuis la RD 2 ? Certains participants s'interrogent également sur les incivilités. Que se passerait-il si une personne grillait le feu alors que c'est à l'autre sens d'avancer ? Cela bloquerait tout le carrefour.
- Une partie des participants indiquent qu'elle apprécie que le chemin des Peyrières ne soit pas utilisé comme un accès véhicule au futur quartier des Nieux.
- Les techniciens précisent qu'en raison de ce parti pris, l'ensemble des véhicules engendrés par le projet des Nieux devra nécessairement passer par le chemin d'Aymes qui n'a que deux sorties possibles l'avenue du Serpentin et le chemin du Mas de Padre.
- Les techniciens précisent que la création d'un alternat géré par des feux permettrait de traiter les problèmes de sécurité pour les piétons et les cycles en libérant de la place sur la voie pour ses modes. Toutefois, les participants soulèvent le problème de manque de visibilité dans le carrefour du Serpentin.
- Certains participants indiquent qu'ils sont favorables au sens unique pour la sécurisation des autres modes mais le fait que le bouclage soit relativement long est problématique.
- Les participants soulèvent que le choix du sens unique sur le chemin d'Aymes dans un sens comme dans l'autre a des inconvénients. Si le sens choisi est en direction de la ZACOM, cela posera un problème pour accéder aux équipements de quartier comme les écoles. Si le sens choisi est en direction du Serpentin, l'accès au quartier lorsque l'on vient de la ZACOM nécessitera d'aller faire ½ tour au rond-point des terrasses de Thau, ce qui rallongera le trajet (du moins avant la création du giratoire à l'intersection du chemin du Mas du Padre). Le sens unique semble privilégié. Toutefois, le sens de circulation n'a pas fait l'unanimité lors des échanges. Il a été évoqué de faire des expérimentations temporaires pour tester les différents scénarios.
- Les participants ont soulevé un problème de vitesse excessive sur le chemin d'Aymes et la nécessité d'y remédier dans le cadre du projet en intégrant des ouvrages permettant de ralentir les véhicules.
- Des participants s'inquiètent de la dépréciation de leur bien en raison de la circulation future générée par le quartier. Ils évoquent notamment la hausse du bruit et des odeurs.

Le prestataire a ensuite présenté la trame viaire à créer à l'intérieur du quartier pour permettre la desserte des habitations. De multiples scénarios ont été soumis aux habitants. Des projections du trafic futur sont également présentées.

- Les participants n'ont pas fait de remarques sur le fonctionnement viaire interne au futur quartier.
- Concernant les estimations des flux au niveau des carrefours, les participants sont surpris par les chiffres qu'ils s'agissent des chiffres des comptages réalisés début décembre ou des estimations.
- Les techniciens ont indiqué que le trafic global actuel était très faible. Aux heures de pointe, le nombre de véhicules provenant du chemin d'Aymes ne dépasse pas 70 (tous sens confondus). Dans l'hypothèse d'un maintien du double sens, ce chiffre sera amené à doubler avec la création du quartier Nieux. Toutefois, le carrefour conservera une réserve

de capacité d'un peu plus de 60%. Il sera donc encore loin de la saturation. La remontée de file ne devrait pas excéder 5 véhicules.

- Une participante demande s'il ne faudrait pas refaire les comptages à une autre période de l'année notamment pendant la période de fonctionnement du camping. Les techniciens ont répondu que cela pourrait être envisagé. Toutefois, cela ne changera pas substantiellement le résultat final au vu des réserves de capacité après intégration des Nieux.
- Les participants ont trouvé que l'idée de créer une zone de rencontre dans le quartier est intéressante.
- Un participant a soulevé la problématique des cycles qui circulent sur les chaussées alors même que ces voies sont équipées de piste cyclable. Il est proposé de mieux signaler les pistes cyclables.

Echanges sur le stationnement

Le prestataire a précisé que le stationnement des logements devrait être géré à la parcelle. Il a présenté des images de référence de diverses façons de stocker des véhicules, sous les pilotis des logements, en aérien et en demi-sous-sol.

- Les habitants ont insisté sur la nécessité de prévoir suffisamment de places de parking. Il a été mis en avant les problèmes de stationnement anarchique notamment sur le trottoir dans le quartier des usines et sur le chemin d'Aymes. Ils ont insisté sur la pertinence de créer des places de stationnement public et des places sous les constructions.
- La pratique du covoiturage ou du partage de la place de parking sont absentes chez les riverains. La sensibilisation sur ces modalités reste un enjeu.
- Le prestataire a indiqué qu'à ce stade, il arrivait pour le moment à intégrer 1,2 places à chaque programme immobilier dont la plupart en demi-sous-sol ou en sous-sol. Il a précisé que les parkings souterrains et semi-souterrains devraient être privilégiés par rapport au stationnement aérien pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur engendrés.
- Les techniciens ont demandé que le nombre de places de stationnement soit affiné et maximisé pour éviter un report des véhicules sur la voie publique.
- Un participant a rappelé qu'il fallait intégrer dans le projet un nombre de bornes électriques suffisant pour répondre à l'évolution future des modes de déplacement.
- Certains participants ont précisé qu'il ne fallait pas que les Nieux deviennent comme le lotissement sur la colline où les habitants se stationnent n'importe comment sur la chaussée et sur les trottoirs.
- Un participant évoque également le fait que les habitants du quartier ne rentrent pas leur voiture entre midi et 14h et stationnent dans la rue et notamment sur les trottoirs.
- Un autre participant évoque également des problèmes de stationnement gênant sur le trottoir de la route de la Rêche. Les participants se sont accordés pour dire qu'il ne fallait pas reproduire l'aménagement de la route de la Rêche.
- Pour lutter contre le stationnement gênant, il faut également faire intervenir la police municipale et dresser des contraventions. Toutefois, passer par la répression passe mal auprès de la population et est parfois compliqué pour les élus.
- Une participante a indiqué que le stationnement gênant était surtout lié à la mentalité de la population. Elle évoque que ce problème est moins présente dans d'autres régions de France où les gens sont plus respectueux des cheminements piétons, etc.

Le prestataire a présenté divers concepts de stationnements en voirie. Les images de stationnements partagés et végétalisés ont été reçues positivement.

- La question des îlots de chaleur liés au parking a été soulevée par l'un des participants.

- Les services techniques de la commune ont indiqué que la maximisation de la perméabilité et la végétalisation du stationnement sera exigée.
- Un participant a également proposé d'intégrer des ombrières photovoltaïques. Les services précisent que ces dispositifs nécessitent des études pour analyser leur retour sur investissement.
- Un participant a évoqué la question du covoiturage et notamment de prévoir des places de stationnement pour inciter au covoiturage lorsque cela est possible.
- Les participants se sont accordés sur le fait qu'il fallait intégrer des stationnements sur le domaine public plutôt sous la forme de poches de stationnement.

QUARTIER DURABLE

Le second temps de cet atelier était de mener une réflexion sur les objectifs à fixer au futur quartier en matière d'énergie, de climat et de résilience face au changement climatique.

Avant de commencer cet atelier, M. Franc a rappelé quelques enjeux notamment sur la maîtrise de l'énergie et l'évolution de la réglementation thermique ou encore les effets d'îlots de chaleur et d'îlots de fraîcheur.

Il a été proposé aux habitants de travailler avec la méthode post-it. Les participants ont été séparés en groupe de travail. Il leur a été fourni une grande affiche avec 5 thématiques à savoir :

- Stratégie de transition énergétique
- Matériaux, terrassements et gestion des déchets
- Ambiance, qualité de vie et santé
- Social et économie

Des post-it ont ensuite été distribués à chaque groupe pour faire des propositions sur les différentes thématiques proposées. Au bout de 30 min, un rapporteur de chaque groupe a présenté aux autres groupes les propositions de son groupe.

Propositions relatives aux enjeux « quartier durable » des participants

Stratégie de transition énergétique

- Intégrer des bornes de recharge électriques
- Intégrer des énergies renouvelables telles que :
 - Orientation des toits favorable au photovoltaïque
 - Eau chaude solaire
 - Pompe à chaleur
- Travailler sur la gestion de l'éclairage et l'extinction nocturne (ou éclairage plus faible)
- Envisager un éclairage solaire
- Adapter les couleurs des bâtiments et des surfaces claires pour s'adapter aux fortes chaleurs
- Intégrer le confort d'été
- Intégrer l'effet du végétal (ombres, îlots de fraîcheur)

Matériaux, terrassements et gestion des déchets

- Utiliser des matériaux naturels
 - Terre cuite
 - Brique

- Pierres
- Enduits à la chaux
- Utiliser des matériaux durables et biosourcés
- Prudence sur le bardage en bois difficile à entretenir
- S'inspirer du modèle « maisons grecques / isolation thermique »
- Intégrer des Toits plats, à végétaliser
- Habiter dans la pente (1/2 étages, pilotis...)
- Prendre en compte la gestion des déchets
 - Intégrer des poubelles semi-enterrées
 - Intégrer le système de ramassage
 - Proposer un compostage individuel et collectif

Ambiance, qualité de vie et santé

- Intégrer les nuisances de l'usine (sables, bruit...)
- Intégrer une « barrière végétale physique » (roseaux, peupliers) pour protéger de l'usine
- Créer une ambiance de quartier avec une place de village (centralité) et des activités (boules, parcs enfants...)
- Intégrer des bancs et des rues arborées pour favoriser la marche à pied
- Favoriser la dynamique de quartier avec des animations
- Limiter la hauteur des murs pour ne pas trop « couper » l'espace
- Intégrer des jardins partagés pour favoriser la rencontre
- Conserver les espaces de jardins existants

Social et économie

- Intégrer un espace pour une micro-crèche
- Intégrer des jeux pour enfants
- Intégrer des logements pour personnes âgées
- Intégrer une maison de quartier
- Intégrer des jardins partagés
- Intégrer des parkings mutualisés sur le site
- Pas de parking individuel en box fermé qui mobilise trop de surface
- Intégrer des garages à vélo avec électricité pour les vélos électriques
- Attention à la consommation d'espace des rampes d'accès au stationnements semi-enterrés : à prendre en compte