



REUNION PUBLIQUE DU 10 MAI 2023

60 participants

La phase 3 de l'étude de programmation urbaine de Nieux se termine. Une réunion publique a été organisée afin de présenter et d'échanger avec la population sur le schéma d'aménagement et le programme du projet.

INTRODUCTION PAR MONSIEUR LE MAIRE

Balaruc-les-Bains est situé au cœur de l'agglomération et fait donc l'objet d'une pression constante en matière de construction de logements notamment en termes de logements sociaux puisqu'aujourd'hui plus de 300 dossiers sont en attente. D'autre part, l'accès au marché de l'immobilier pour les jeunes même lorsqu'ils travaillent est une réelle difficulté.

Il est rappelé que la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) oblige les communes à posséder au moins 25 % de logements sociaux. A ce jour, Balaruc-les-Bains ne dispose que de 13 % de logements sociaux sur son territoire. Le non-respect de cette obligation contraint la ville au paiement d'une pénalité annuelle, à l'Etat de près de 200 000 €.

M. le Maire rappelle que le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) à l'échelle intercommunale et plus localement le Plan Local Urbain (PLU) à l'échelle communal, détermine le nombre de logements à construire sur le secteur des Nieux. La densité fixée par le SCoT est de 50 logements par hectare.

Le territoire n'est plus aménagé de la même façon qu'il y a quelques années. Aujourd'hui, l'impact sur l'environnement et la limitation de l'artificialisation font partie intégrante des projets. Il n'est pas non plus question de construire de grands ensembles comme cela fut le cas dans les années passées.

De plus, la problématique hydraulique notamment au niveau du secteur des Nieux avec la difficulté de gérer ses eaux "sauvages" ruisselant depuis l'amont a été au cœur de la réflexion sur ce projet.

M. le Maire évoque la nécessité d'avoir une réflexion publique sur l'aménagement du secteur notamment en raison des réalisations privées qui n'ont pas toujours été satisfaisantes à différents points de vue.

La collectivité et les élus souhaitent vivement que le projet des Nieux soit un projet éco-responsable ; c'est notamment la raison pour laquelle près de 50 % du site soit 3 hectares seront conservés en espace vert.

Bien que l'Etat incite toujours plus à densifier, il a fallu prendre en compte le contexte particulier du site des Nieux pour s'intégrer au mieux dans le tissu urbain existant mais aussi faire en sorte que les Nieux soit un aménagement qui profite à l'ensemble du quartier.

Pour cela, une étude de programmation urbaine a été réalisée en concertation avec la population pour définir le projet des Nieux. M. le Maire laisse ensuite la parole à M. Foucher, architecte urbaniste de l'agence GAU.

PRESENTATION

Page 4

M. Foucher présente le groupement pluridisciplinaire qui a travaillé dans le cadre de cette étude à savoir :

- GAU architectes urbanistes et paysagistes, Mandataire du groupement
- CEAU, en charge des études techniques de voirie et des chiffrages,
- CITEO INGENIERIE en charge des études hydrauliques,
- PLUS DE VERT en charge de la partie environnement et développement durable,
- APIEU en charge de la concertation.

Situation, réglementation et enjeux

Page 5

La position centrale des Nieux par rapport à la commune et sa proximité avec les commerces/ services et les équipements existants notamment les écoles est rappelée.

Page 6

Concernant le PLU actuel, le secteur des Nieux est actuellement en zone AU, c'est-à-dire un site à urbaniser sous réserve d'un projet d'ensemble. Il est précisé qu'une servitude d'utilité publique est représentée dans le prolongement du chemin des Peyrières.

Page 7

Le secteur des Nieux fait également l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) dans le Plan Local d'Urbanisme. Par rapport aux orientations initiales, le projet conserve le fait de privilégier l'urbanisation dans une dent creuse plutôt que dans des espaces naturels et de renforcer le maillage des circulations douces (piétons cycles).

En revanche, le projet propose de modifier certaines orientations telles que :

- Diminuer le nombre de logements de 360 à 213 logements,
- Réévaluer la densité en prenant en compte les espaces publics,
- Faire de la gestion hydraulique une priorité du projet d'aménagement,
- Réduire la place de la voiture dans le quartier en limitant le nombre de voie circulée dans le site,
- Mieux prendre en compte l'environnement.

Page 8

Les enjeux identifiés en phase 1 sont également rappelés à savoir : les corridors hydrauliques, la topographie du site avec des pentes parfois très marquées, les espaces naturels à préserver, les cheminements doux, les accès au site, la préservation des vues des propriétés riveraines ainsi que le lien nécessaire avec les autres projets (transports en commun en site propre, ZACOM, etc.).

2 / 12

M. Franc, de l'association APIEU, a ensuite pris la parole pour expliquer les modalités de concertation mise en œuvre dans le cadre de l'étude de programmation.

Tout d'abord, un questionnaire a été élaboré pour permettre aux habitants de faire part de leurs craintes, leurs espoirs et aussi des opportunités qu'ils pouvaient voir dans ce projet. Une réunion a également été organisée à l'issue pour préciser les éléments du questionnaire et identifier les enjeux du projet.

Le conseil municipal des enfants et Bal'ados ont également été invités à participer à cette concertation sous forme de quatre ateliers répartis sur deux soirées pour réfléchir aux enjeux identifiés dans le cadre de la concertation.

Parmi les craintes principales évoquées par les habitants, on retrouve le bétonnage, la densité notamment liée aux hauteurs des constructions, la sécurité sur les axes de circulation ou encore les nuisances sonores.

Concernant les éléments que les habitants souhaitaient conserver dans le cadre du projet, on peut notamment évoquer la végétation, préserver un véritable poumon vert et des hauteurs de construction réduite.

Parmi les opportunités que le projet pouvait présenter, les répondants ont notamment cité le raccordement de tout à l'égout des quartiers en amont, l'amélioration des circulations notamment des modes doux ou encore l'implantation de nouveaux services à la population dans le quartier.

M. Franc explique que les enfants et les jeunes ont proposés des idées très intéressantes dans le cadre de leurs propres ateliers lors desquels il est ressorti une forte envie d'environnement et de nature mais aussi d'activités dans le quartier.

Concernant les ateliers, M. Franc rappelle rapidement les thématiques abordées :

- Un quartier pour qui et sous quelle forme ? Lors de cet atelier, il a été évoqué : les formes urbaines, la taille des logements, les publics qui pourraient être accueillis dans le quartier (jeunes, familles ou personnes âgées) mais aussi les fonctionnalités qui pourraient être intégrées au quartier et dans les espaces publics.
- Quels enjeux environnementaux pour les Nieux ? À cette occasion, il a été question de la biodiversité du paysage, de la gestion des eaux pluviales notamment du ruissellement et du bruit.
- Mieux se déplacer. Les déplacements ont fait l'objet d'un atelier lors duquel les participants ont réfléchi et débattu sur les circulations automobiles sur les axes permettant la desserte du quartier, le stationnement mais aussi les circulations douces.
- Un quartier durable et résilient. Cet atelier a permis de réfléchir à la ville de demain sur les questions d'énergie mais aussi d'adaptation au changement climatique.

En synthèse, M. Franc précise que la concertation a permis de belles contributions dans le cadre du projet notamment sur la question des formes urbaines des déplacements et de l'intégration dans l'environnement.

Principes généraux

Page 13

M. Foucher a poursuivi en indiquant que la concertation avait permis de consolider la programmation du projet. Il a ensuite fait une synthèse des éléments de programmation issus de la concertation répartis en trois grands éléments de programme :

- la programmation des constructions,
- la programmation des espaces publics,
- la mobilité et l'environnement.

Dans la partie construction, la concertation a par exemple permis de mettre en avant les idées suivantes :

- conserver un esprit de village en intégrant des maisons individuelles jumelées
- dimensionner les logements de manière à ce qu'ils puissent accueillir des familles,
- limiter la hauteur des constructions à R+3
- intégrer des locaux en rez-de-chaussée ainsi que des services et des équipements de quartier

Pour les espaces publics, les propositions se sont concentrées sur le paysage et l'environnement en proposant un parc public, la conservation du verger existant ou encore la création d'espace de rencontre paysager pouvant accueillir une aire ludique.

En matière de mobilité, plusieurs sujets ont été mis en avant : l'accès au transport scolaire, la restructuration de la circulation à une plus large échelle, les problématiques de stationnement et surtout la sécurisation du chemin d'Aymes.

Enfin, d'un point de vue environnemental, les échanges ont surtout tourné autour du bruit et des poussières de l'usine Sibelco bien que la récupération des eaux de pluie ait également été soulevée.

Page 14

Les principes de desserte du quartier ont ensuite été présentés. Il a été rappelé que le secteur de Nieux était principalement desservi par le chemin d'Aymes puis la RD2.

La desserte par le chemin des Peyrières a été écartée en raison du risque d'augmentation de trafic entre la RD2 et la route de la Rêche.

La réflexion sur la desserte du quartier a pris en compte le projet de rond-point prévu dans la ZACOM et un périmètre plus large pour réfléchir plus globalement sur la mobilité.

Page 15

Les invariants du projet ont ensuite été présentés :

- l'intégration de corridor hydraulique pour permettre de canaliser et ralentir les eaux pluviales provenant de l'amont,

- la préservation de la zone humide découverte dans le cadre de l'étude d'impact environnementale,
- la préservation du talus boisé,
- la création de deux points principaux d'accès véhicules dans le quartier au niveau du chemin d'Aymes,
- la conservation d'un accès potentiel vers le chemin des Nieux au nord du site pour permettre un éventuel bouclage et raccordement ultérieur,
- la création d'une voie verte permettant de raccorder le chemin des Peyrières au chemin d'Aymes ainsi qu'à la voie verte intercommunale,
- et l'implantation d'un hameau de maisons individuelles jumelées au nord du terrain pour préserver les vues et l'implantation d'un habitat résilient en partie basse à l'entrée du site.

La trame hydraulique apporte la forte dominante paysagère qui caractérise l'ensemble du quartier, avec une surface plantée représentant la moitié des espaces publics, soit 3 hectares sur 6.

Page 17

Il a été rappelé que l'étude de programmation n'avait pas pour objet de créer une image figée des constructions mais des propositions d'implantation et de formes urbaines qui nécessiteront d'être précisées lors d'études ultérieures.

Le plan guide a ensuite été présenté :

- Au nord se trouve un hameau de maisons individuelles jumelées pouvant aller du R + 1 au R + 2 maximum
- Au centre du site, on retrouve des logements intermédiaires en R+2 maximum. Il s'agit de logements regroupés dans une même construction mais disposant chacun d'un accès individuel afin de permettre la verticalisation des logements.
- On retrouve ce même type de logement au niveau de la rue des Acacias avec un travail en gradin dans la pente avec un maximum en R+3 sur la partie basse et R+2 au niveau de la rue des Acacias.
- À proximité du chemin d'Aymes on retrouve trois plots collectifs en R+3 maximum.

La mobilité

Page 18

Pour les circulations des véhicules, le projet propose :

- de modifier la circulation sur le chemin d'Aymes en passant sur un sens unique en direction de l'avenue du Serpentin à partir de l'entrée intermédiaire du quartier. Cet aménagement permettra de mettre en place des circulations douces sur cette partie du Chemin en intégrant une piste bidirectionnelle. Le reste du chemin, plus large, est conservé à double sens avec principe de « chaucidou » pour partager faciliter le partage de la chaussée entre les cycles et les véhicules.
- pour desservir le quartier un axe en sens unique serait créé pour faire une boucle sur la partie au sud du quartier
- et un axe à double sens pour desservir la partie nord du quartier puisque à ce jour aucun bouclage n'est possible

5 / 12

Afin de sécuriser le piéton sur la longueur du chemin d'Aymes, il devra être envisagé à minima un trottoir continu unilatéral de 1.50m.

Les circulations piétonnes et des aménagements spécifiques seront mis en place pour permettre de circuler facilement dans le quartier. Une voie verte piétons/cycles est proposée entre le chemin des Peyrières et le chemin d'Aymes qui se poursuivra jusqu'à la voie verte intercommunale.

Page 19

Le système de chaucidou proposé sur la partie du chemin d'Aymes conservé à double sens est présenté. Il s'agit d'un espace partagé entre les voitures et les cycles sur lequel ces derniers sont prioritaires. Un axe central est créé au centre de la chaussée et des bandes cyclables sont aménagées de part et d'autre de celle-ci. Elles sont le plus souvent matérialisées avec un coloris ou un matériau différent.

Les automobilistes roulent sur la voie centrale et lorsque deux véhicules doivent se croiser, ils déportent provisoirement sur la voie cyclable. Les cycles étant prioritaires, cet aménagement oblige les automobilistes à davantage de vigilance et de fait à les faire ralentir.

Dans cet aménagement, les piétons ont des trottoirs aménagés et ne partagent pas la chaussée avec les voitures et les vélos.

Page 20

Dans le quartier, les cheminements piétons seront distincts des chaussées et séparés par des espaces plantés et arborés.

Le fonctionnement hydraulique

Page 21

Le fonctionnement hydraulique du site est basé sur des deux corridors principaux et des fossés périphériques permettant de guider les eaux provenant de l'amont afin qu'elles contournent les opérations de construction.

20 % de la surface du site soit 1,3 hectares sera utilisée pour retenir les eaux de pluie provenant de l'amont ce qui représente 4700 m³ de capacité de rétention. Les bassins de compensation du projet quant à eux devront retenir 4100 m³ d'eaux pluviales.

Page 22

Chaque opération de construction disposera de son propre bassin de rétention qui se déversera ensuite dans les corridors hydrauliques principaux. Les espaces publics disposeront également de leurs propres bassins qui se déverseront également dans les corridors principaux. Les eaux seront ensuite guidées au moyen de réseau pour traverser la parcelle de Sibelco et rejoindre le fossé principal jusqu'à l'exutoire de Port Suttel.

Page 23

Les bassins du corridor principal seront travaillés en terrasse au moyen de merlons végétalisés qui permettront de stocker l'eau dans chaque terrasse. Ce jeu de terrasse permettra de ralentir les eaux et de les retenir temporairement.

Les bassins seront intégralement paysagés. Pour conserver une image naturelle, il est proposé de les gérer de manière différenciée avec une fauche tardive. Cela facilitera également leur entretien.

En ce qui concerne les espaces publics, un parc paysager sera créé dans la transparence hydraulique principale. Le projet intègre également trois espaces majeurs :

- le mail¹ central par lequel passera la voie verte. Il s'agira d'un espace d'animation du quartier grâce à sa position centrale et la proximité de rez-de-chaussée pouvant accueillir des commerces et des services de quartier. Toutefois, la définition précise de ces derniers ne fait pas l'objet de cette étude. Il pourra s'agir par exemple d'une micro-crèche ou d'un café comme évoqué lors de la concertation.
- la placette située au centre du hameau de maison jumelée
- et le belvédère situé sur la forte pente au niveau de la rue des Acacias. Il sera aménagé de manière à permettre la circulation des piétons et des cycles entre la rue des Acacias et le quartier.

Les espaces publics seront le support de la vie de quartier. Le parc pourra par exemple accueillir des espaces récréatifs travaillés dans la pente tels que des toboggans, des murs d'escalade ou encore un amphithéâtre extérieur.

Du mobilier urbain sera mis à disposition des habitants au niveau des espaces publics majeurs.

Programme des constructions

Le projet propose de transformer les locaux administratifs actuels de l'usine Sibelco en Maison pour tous. Il consisterait en une réhabilitation légère du bâtiment et un réaménagement de ses espaces extérieurs pour recréer un espace plus perméable à l'entrée du quartier. L'installation de mobilier de jeux dans son enceinte pourrait être envisagée comme un arbre à basket par exemple.

Le programme en matière de logement prévoit la construction de 213 logements répartis de la manière suivante :

- 25 logements en maison individuelle jumelée (en jaune)
- 120 logements intermédiaires (en orange)
- et 68 logements collectifs (en rouge)

40 % de ces logements seront des logements locatifs sociaux et 10 % d'entre eux seront en accession aidée à la propriété.

Pour les collectifs, l'idée était de ne pas créer une grande barre mais plutôt des petits plots. Un travail sur les terrasses pourrait être envisagé pour créer un jeu de volumes.

En ce qui concerne le stationnement le projet respectera la réglementation du PLU à savoir deux places de stationnement pour le logement libre et une place de stationnement pour le logement

¹ Allée ou promenade bordée d'arbres

social. Pour le stationnement public, 50 places soient 1 place / 4 logements seront répartis dans l'espace public sur la voirie et dans la poche de stationnement au niveau de la placette.

Page 28

Un modèle de 3D a été réalisé afin de permettre de se rendre compte des typologies, des hauteurs de construction et du fonctionnement général du site. Cette simulation n'est en aucun cas une représentation du projet architectural définitif. Il s'agit uniquement d'un modèle volumétrique. Les différentes vues du modèle ont été présentées.

La démarche QDO

Page 29

La collectivité souhaitait un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Il a donc été proposé de l'inscrire dans une démarche de qualification Quartiers Durables d'Occitanie (QDO) plus adaptée et spécifique à notre territoire que d'autres types de labellisation.

Cette labellisation se base sur un certain nombre de thématiques et sur une grille de critères à respecter tels que la prise en compte de la concertation, l'intégration de l'écologie, la gestion de l'eau, la prise en compte des conditions bioclimatiques dans l'implantation des constructions la mixité fonctionnelle et sociale, les déplacements des modes doux ou encore les énergies renouvelables.

Estimations et planning

Page 30

À ce stade de définition du projet, les travaux d'aménagement des espaces publics ont été estimés à environ 6,2M €, les équipements ludiques qui s'installeront dans le parc à 200 000 € et la rénovation des locaux de Sibelco à 200 000 €.

Les travaux d'aménagement ne pourront débuter avant l'été 2026 au mieux. Toutefois, cela dépendra de la procédure d'aménagement choisie.

La prise en compte de la concertation dans le projet d'aménagement

Page 31

Un bilan de la concertation réalisée à ce jour a ensuite été tiré pour préciser comment le projet avait pris en compte ou pouvait ou non prendre en compte les remarques émises lors de la concertation.

Ont été intégrées au projet les remarques suivantes :

- l'intégration de logements jumelés permettant de conserver un esprit village,
- la hauteur maximale des collectifs à R + 3,
- l'intégration du logement social à hauteur de 40 % et de 10 % pour l'accession aidée,
- l'intégration de logement plus grand pour accueillir des familles,
- l'intégration d'une maison de quartier
- l'intégration d'un parc public végétalisé
- la conservation du verger existant
- la création d'un espace de rencontre majeur

- l'intégration de stationnement public supplémentaire
- la sécurisation du chemin d'Aymes

Sont compatibles avec le projet les remarques suivantes :

- l'intégration de résidence inclusive pour les personnes âgées ou de petits logements avec services
- la conversion de logements en rez-de-chaussée convertibles en espace de travail (atelier/coworking)
- l'implantation de petits commerces de proximité et/ou d'une micro-crèche
- l'accès au transport scolaire
- et la récupération des eaux de pluie

La pollution sonore et les poussières de l'usine Sibelco ont été partiellement prises en compte dans la mesure du possible. Toutefois, le projet à lui seul ne peut répondre complètement à cette remarque.

ECHANGES

Les questions et remarques du public sont retranscrits d'après les échanges issues de la réunion. Elles peuvent être reformulées pour une meilleure compréhension de tous. Les réponses sont issues à la fois de la réunion et des compléments apportés par la suite.

Vues sur le projet

- ***Un habitant indique la vue choisie dans la modélisation 3D est trompeuse, car elle est prise depuis l'une des villas les plus hautes du site.***
- GAU explique que le modèle 3D mis à disposition du public propose un ensemble de 4 points de vue 360° et zoomable, répartis entre : 2 vues depuis les espaces publics (Rue des Acacias et future rue interne au projet), une vue aérienne globale (au-dessus de Sibelco), une vue depuis la terrasse de l'une des villas situées à l'Est.

Cet outil reste limité et ne permet pas, en l'état, de vérifier que chaque villa riveraine a une vue dégagée vers le Mont Saint-Clair et l'étang de Thau. En revanche, il permet aux habitants de comprendre les logiques de limitation des hauteurs des bâtiments à R+2 en face des logements à l'Est et au Nord de l'opération. Ce modèle montre aussi, en 3 dimensions, la part importante des espaces naturels dans l'opération.

Il est utile de rappeler que, si les logements situés au Nord de l'opération sont effectivement plus bas que la vue choisie pour le modèle, les futurs logements qui seront en premier plan seront également moins hauts, cette partie étant essentiellement composée de maisons individuelles jumelées de hauteur R+1 en moyenne.

Gestion du stationnement

- ***Un habitant souligne qu'un seul stationnement par logement social ne sera pas suffisant. Pourquoi ne pas mettre de stationnement perméable aussi dans la zone de transparence hydraulique, ou sur des espaces paysagers ?***
- M. Le Maire rappelle que la réglementation de l'urbanisme ne permet pas d'imposer plus d'une place par logement social dans les opérations immobilières des promoteurs.
- GAU explique que pour compléter l'offre en stationnement globale à l'échelle du quartier, 50 places sont prévues dans les espaces publics, soit en longitudinal sur la voie, soit au sein de poches de stationnement. Cela revient à un ratio de 1,83 places par logement. De

plus, la mise en place de pistes cyclables et de trottoirs agréables à parcourir incitera l'usage de modes alternatifs à la voiture.

Néanmoins, il pourra être étudié l'ajout d'une dizaine de places supplémentaires le long des voiries. Il est également possible d'envisager d'intégrer dans le règlement du PLU sur cette zone, la construction au sein des lots privés de 0,5 place visiteur par logement pour atteindre un ratio global d'environ 2 places par logement.

Il serait dévalorisant et contre-productif pour l'image du quartier d'insérer un parking public dans le parc situé en premier plan lorsque l'on arrive dans le quartier. De plus, l'imperméabilisation (même partielle) du parc ne permettrait pas de garantir le bon fonctionnement hydraulique d'infiltration des eaux dans le sol (même s'il est faible).

Circulation sur le chemin d'Aymes

- ***Un habitant pense que la mise à sens unique d'une partie du Chemin d'Aymes n'est pas du tout approprié aux flux de véhicules que va amener le quartier.***
- ***Un autre habitant explique qu'il y a déjà beaucoup de circulation avec la fréquentation des campings et pense que les problèmes de sécurité vont s'aggraver avec ce programme de logements.***
- ***Une autre habitante rappelle que le programme immobilier « Les jardins de Marius » d'environ 10 logements est déjà prévu sur le chemin d'Aymes. Cela va aggraver la circulation et les problèmes de sécurité lorsque l'on sort des villas situées sur le chemin d'Aymes.***
- GAU explique qu'en l'état, le chemin d'Aymes implique des conflits d'usages entre les différents modes de déplacement. L'aménagement futur du chemin d'Aymes doit tenir compte de plusieurs paramètres techniques comme la largeur minimale des voies, le passage de réseaux, l'altimétrie, ainsi que d'autres paramètres encore inconnus.

Cette proposition de sens unique partiel répond à une partie des enjeux mais une étude de mobilité à grande échelle doit être menée par un bureau d'étude spécialisé pour définir plusieurs alternatives possibles et vérifier le bon fonctionnement de circulation sur tous les cas de figure.

Il est utile de préciser que des solutions en amont du projet peuvent améliorer la circulation sur les voies en continuité du chemin d'Aymes (futur rond-point de la ZACOM par exemple).

- ***Un habitant demande pourquoi ne pas rester en double sens pour les véhicules sur chemin d'Aymes et dévier les circulations des vélos via Sibelco sans les envoyer vers le Serpentin.***
- GAU explique qu'il est effectivement déjà prévu qu'une voie verte rejoigne la voie intercommunale à travers la parcelle de Sibelco. Enlever la piste cyclable entre l'entrée du projet et l'avenue du Serpentin est une piste à étudier. Cette proposition ne règle pas non plus la place nécessaire pour le piéton au niveau du croisement avec l'avenue du Serpentin. La largeur est à ce niveau-là de 5.80 m environ et un profil d'au minimum 7m de large serait nécessaire.
- ***Un habitant demande pourquoi ne pas faire passer les véhicules via Sibelco, traverser la voie verte pour arriver au niveau du rond-point des terrasses de Thau via la réalisation d'un pont au-dessus de la voie verte ?***
- La Ville de Balaruc explique que la réalisation d'un pont au-dessus de la voie verte générerait des coûts trop importants pour la collectivité.
- ***Un habitant demande s'il n'est pas possible de couper le chemin d'Aymes en 2 impasses en double sens, déconnectées l'une de l'autre.***
- GAU explique que la création de deux impasses ne semble pas être une solution favorable à la fluidité de circulation au sein du quartier. Il faut permettre à tous les usagers d'avoir plusieurs itinéraires possibles dans leurs trajets et éviter les situations d'impasse, qui

nécessitent des manœuvres de retournement en bout de rue. Ceci dévaloriserait l'image du quartier.

- **Un habitant explique qu'en pleine saison, la circulation est parfois interrompue lorsqu'un camping-car attend pour pénétrer dans le camping et se demande s'il n'y aurait pas quelque chose à faire pour améliorer l'entrée du camping.**
- M. le Maire remercie le riverain de partager ces constats, mais ce n'est pas l'objet de la concertation sur le secteur des Nieux.

Circulation sur le chemin des Peyrières et sur le chemin des Tamaris

- **Un habitant s'interroge sur l'absence de raccordement du projet sur chemin des Peyrières et chemin des Tamaris. Cela permettrait de désengorger le chemin du Mas du Padre. Un autre habitant demande s'il ne faudrait mieux pas multiplier les accès voiture au quartier pour ne pas concentrer la circulation sur le chemin d'Aymes.**
- M. le Maire indique qu'une circulation automobile au niveau de la voie verte abîmerait la philosophie du projet, tournée vers la réalisation d'espaces très végétalisés. De plus, ponctuellement la largeur du chemin des Peyrière ne permet pas de faire passer des voitures dans les deux sens et cela augmenterait le passage au sein du quartier et les conflits d'usages.
- **Un habitant demande pourquoi le chemin des tamaris a été fermé.**
- M. le Maire indique qu'il ne connaît pas les raisons précises de la fermeture de cet axe, mais qu'elle avait vocation à desservir des maisons situées route de la Rêche.
- **Un autre habitant indique que le chemin des Tamaris est trop étroit avec seulement 3m de large et est très pentu. Son élargissement nécessite de faire un plan d'alignement pour élargir la voie mais il est peu probable que les riverains de cette rue y soient favorables.**

Rue des Acacias

- **Une habitante demande si un réaménagement de la rue des Acacias est prévu dans le cadre du projet car elle est mal aménagée.**
- GAU explique qu'un recul suffisant des bâtiments par rapport à cette rue a été prévu pour permettre un élargissement du trottoir de la rue des Acacias au droit du projet.

Pollutions de l'usine Sibelco

- **Un habitant indique que l'usine produit plusieurs nuisances qui impactent le quartier.**
- M. le Maire explique que concernant les nuisances de Sibelco, les services de l'Etat sont sur le sujet et que l'usine Sibelco doit se mettre en conformité, notamment pour respecter les normes en matière de pollution sonore.

Transformation des bureaux de Sibelco en maison pour tous

- **Un habitant demande si Sibelco prévoit d'abandonner ses locaux administratifs.**
- La ville de Balaruc explique que Sibelco lui a fait part il y a plusieurs mois de son souhait de rapatrier ses locaux administratifs dans l'usine et qu'une cession à la ville serait envisageable. Toutefois, le projet ne s'est pas concrétisé à ce jour. Ce bâtiment a été construit par l'architecte Mazet qui a également construit l'école Le Petit Prince. Sa conservation est souhaitée par la collectivité. Sa réhabilitation permettra d'éviter une construction supplémentaire sur le site.

Impact du projet sur l'école existante

- **Un habitant s'interroge sur l'impact de 213 logements sur le groupe scolaire Lou Planas.**

- M. le Maire répond que cela sera très probablement le cas et que cela devrait permettre d'équilibrer la fréquentation en baisse du groupe scolaire

Raccordement aux réseaux des maisons existantes

- ***Un habitant demande si le projet permettra de raccorder les maisons de la rue des Oliviers et de l'impasse des acacias au réseau d'assainissement collectif bien que cela nécessite de créer une servitude sur des parcelles privées. Une habitante demande également s'il y aura la possibilité, pour les maisons du chemin des Nieux qui sont encore en gestion des eaux usées par fosse septique, de se raccorder au réseau d'assainissement du projet.***
- La ville de Balaruc indique que la ville est au courant de cette problématique et que cela sera étudié avec Sète Agglomération Méditerranée, compétente en matière d'eaux usées. Cette problématique avait déjà été soulevé pour le chemin des Peyrières au moment de la concertation. La création de réseau est attendue dans le cadre de ce projet et d'un raccordement ultérieur pourrait être envisagé.

Equipements du quartier

- ***Un habitant s'interroge. Qu'entend-t-on par projet de micro-crèche : est-ce réellement un projet ?***
- M. le Maire précise qu'il faut d'abord vérifier s'il y a le besoin. A priori, c'est le cas. Ce sera probablement soit micro-crèche, soit une halte-garderie.

CONCLUSION

M. le Maire remercie les participants pour leur présence et leurs nombreuses remarques notamment en matière de circulation et de stationnement. Il précise que l'ensemble des remarques sera consigné et que celles-ci seront étudiées afin d'être prise en compte pour la suite du projet.