

N° 23/CM/06/016

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 14 juin 2023

L'an deux mille vingt-trois le quatorze juin à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire,

Mme FEUILLASSIER, M. RIOUST, Mme LANET, M. ANTIGNAC, M. FERNANDEZ, Mme SERRES, M. CALAS, Adjointes ;
M. MERIEAU, M. GAU, M. LONIGRO, M. VALLET, Mme ARNOUX, Mme GIORDANO, Mme TORRENT, Mme SORITEAU, Mme ASTRUC, Mme ESCOT, M. MOURGUES, Mme LLEDOS, Mme AZEMA, M. HURABIELLE-PERE, M. CONGRAS, Mme CAPORICCIO, Conseillers Municipaux.

Absent(e)s ayant donné procuration :

- Dominique CURTO à Gérard CANOVAS
- Céline BERNARD à Dominique SERRES
- Jean-Gérald LUBRANO à Elisabeth TORRENT
- Olivia PINEL à Stéphane ANTIGNAC
- Eddy DORLEANS à Joëlle ARNOUX

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Geneviève FEUILLASSIER.

Objet 16 : Aménagement du secteur des Nieux – Approbation des objectifs d'aménagement et approbation des objectifs et des modalités de la concertation.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu l'article L300.2 du Code de l'urbanisme modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 – article 47(V),

Vu l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 – article 40, précisant la liste des procédures et des projets devant faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,

Vu les articles L103-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération n° 22/CM/02/020 du 9 février 2022 approuvant les objectifs d'aménagement ainsi que les objectifs et les modalités de la concertation,

Considérant que la concertation prévue dans le cadre du projet d'aménagement s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- Un dossier mis à disposition du public du 7 mars 2022 au 14 juin 2023. Ce dossier était disponible sur le site de la ville et consultable à l'espace Louise Michel du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

Il a permis à la population de prendre connaissance des objectifs ainsi que de l'avancement du projet et de la concertation. Il comprenait initialement un document de présentation générale, un plan du périmètre de l'opération d'aménagement envisagée et soumis à concertation, une notice explicative et un cahier de concertation destiné à recueillir les observations et propositions du public. Il a été complété à 3 reprises, le 27 mai 2022, le 16 décembre 2022 et le 24 mai 2023, par des éléments établis à chacune des 3 phases de l'étude de programmation.

- La tenue d'un registre papier à l'espace Louise Michel du 07 mars 2022 au 14 juin 2023 sur les mêmes horaires que précisés précédemment et d'un registre dématérialisé accessible depuis le site de la ville depuis le 09 mars 2022. Le registre dématérialisé restera ouvert jusqu'au 14 juin 2023. Les registres ont fait l'objet d'une remarque sur le registre papier et de 7 observations sur le registre numériques.
- L'enregistrement d'un courrier transmis à la ville et relatif à la concertation du projet des Nieux.
- D'une page spécifique sur le site internet de la ville sur le projet et la concertation du 31 mai 2022 à ce jour et complété aux mêmes dates que le dossier de concertation,
- Des articles publiés dans les journaux municipaux « Balaruc le mag » n° 73 de mai 2022, n° 77 du mars 2023 et n° 78 de mai 2023 et des publications sur les réseaux sociaux de la collectivité le 21 avril 2022 et les 4, 5 et 16 mai 2023.
- Des articles publiés dans le Midi libre le 23 mars 2022 et le 16 mai 2023.
- La mise en ligne d'un questionnaire sur le site de la ville, annoncé aux habitants situés dans le périmètre rapproché du secteur d'aménagement par boîtage, du 8 mars au 5 avril 2022,
- Des ateliers participatifs avec les jeunes, qui se sont tenus le 20 avril avec le Conseil Municipal des Enfants et Bal'ados,
- Trois ateliers participatifs auxquels a participé un panel d'habitants, d'associations locales et d'acteurs socio-professionnels du territoire, qui sont tenus le 5 avril 2022 et les 9 et 16 juin 2022,
- Une réunion de présentation et d'échanges sur le projet avec les comités de quartier qui s'est tenue le 26 avril 2022,
- Une réunion de concertation, annoncée à la population le 4 mai 2023, dans la presse, sur le site de la ville et par boîtage des riverains les plus proches du site, qui s'est tenu le 10 mai 2023.

Au cours de la concertation, des suggestions ont été apportées sur les sujets suivants :

- Le programme de construction
 - Intégrer des logements plus grands de type T3/T4 en logement social ou en accession à la propriété pour les jeunes familles.
 - Intégrer des logements de type T2/T3 avec des services pour les personnes âgées
 - Intégrer une densité « raisonnable » pour éviter un bétonnage massif du site et conserver un « esprit de village »,
 - Limiter la hauteur des constructions à 4 étages (R+3) et adapter la hauteur à la topographie pour maintenir les vues des habitations riveraines.
 - Ne pas dépasser le R+1 au niveau de la rue des Acacias,
 - Intégrer des petits commerces et des services de proximité pour éviter la mono-fonctionnalité du futur quartier.
 - Proposer des logements évolutifs en rez-de-chaussée pour s'adapter à l'évolution du travail (atelier et espaces de travail partagé),
 - Intégrer un équipement de quartier de type maison de quartier,
- Les espaces publics, le paysage et la gestion hydraulique
 - Conserver l'esprit naturel de poumon vert du site,
 - Appuyer le projet sur les espaces naturels existants à préserver notamment le verger,
 - Créer un espace de rencontre majeur support de la vie de quartier,
 - Prendre en compte les contraintes hydrauliques et ne pas accentuer le ruissellement des eaux pluviales,

- Faire des contraintes hydrauliques un atout du quartier avec de vastes espaces naturels,
- Intégrer la récupération des eaux pluviales dans le projet
- Les voiries et réseaux, la circulation et le stationnement
 - Adapter le transport scolaire et faciliter l'accès au transport en commun,
 - Anticiper le problème de saturation du stationnement en raison de la règle d'une place par logement dans l'habitat social,
 - Intégrer le raccordement futur des rues situées en amont des Nieux au réseau d'assainissement collectif,
 - Intégrer un réaménagement partiel de la rue des Acacias en élargissant la voie pour éviter un effet de couloir et en y intégrant de la végétation pour limiter le vis-à-vis,
 - Sécuriser le chemin d'Aymes et améliorer les cheminements doux des piétons et des cycles,
 - Conserver le chemin d'Aymes à double sens pour éviter un report de trafic sur le chemin du Mas de Padre,
 - Revoir le plan de circulation global du quartier pour permettre une diffusion plus répartie des flux et éviter de les concentrer sur le chemin d'Aymes et le chemin du Mas de Padre,
- Autres sujets
 - Prendre en compte des nuisances de l'usine voisine qu'il s'agisse du bruit ou des poussières,
 - Anticiper l'impact du futur quartier sur les équipements publics et notamment les établissements scolaires,

Dans le cadre de l'étude de programmation, les suggestions issues de la concertation ont été prises de la manière suivante :

- Le projet intègre une mixité sociale importante avec 40% de logements sociaux et 10% de logements à accession aidée à la propriété pour permettre aux jeunes et aux ménages modestes de s'installer dans le quartier.
- Le dimensionnement des lots à bâtir et les surfaces de plancher estimées sont compatibles avec l'intégration d'une résidence inclusive ou de petits logements avec services pour personnes âgées et l'intégration de logements plus grand pour des familles.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à R+3 au point bas du site. Les constructions situées sur les points hauts ne dépassent pas R+2 pour conserver au mieux les vues sur le lointain des habitations situées à proximité immédiate du site.
- Les constructions côté rue des acacias ont été dimensionnées pour ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes afin de conserver le même rapport d'échelle dans la rue. La hauteur R+2 est un maximum. La construction pourra donc être moins haute en tout ou partie du bâtiment pour préserver des vues sur le lointain. Une attention particulière sera portée sur la forme architecturale de ces lots à bâtir dans la suite du projet.
- Les locaux en rez-de-chaussée du collectif situé sur le mail central sont compatibles avec la demande d'intégration de commerces et de services de quartier.
- Le projet respecte les objectifs de densité fixée par le SCoT. Toutefois, les formes urbaines ont été adaptées pour prendre en compte les spécificités du site telles que l'altimétrie et la gestion des eaux pluviales en provenance de l'amont. Le projet intègre de petits ensembles bâtis de faible hauteur (R+3 maximum) qui s'insèrent dans un vase espace paysager puisque 3 des 6 ha sont conservés en espaces verts publics.
- Une maison de quartier est intégrée au quartier. Le projet propose que celle-ci soit implantée dans les locaux administratifs de l'usine Sibelco pour éviter une construction supplémentaire sur le site.
- L'aménagement paysager du site s'appuie sur les corridors hydrauliques qui traversent le site ainsi que sur les éléments du paysage existant à conserver comme le talus boisé à l'est du site, le verger ou encore la zone

humide. Cet ensemble crée de larges coulées vertes permettant de conserver cet esprit de poumon vert souhaité par les habitants.

- L'ensemble des ouvrages de rétention des eaux provenant de l'amont et des espaces publics créés est paysagé et partiellement arboré. Ils sont également le support d'activités de quartier (jeux d'enfants, parc, etc.).
- Le centre du quartier est un lien de rencontre qui permet de lier le mail central, les cheminements du quartier, les rez-de-chaussée de commerces et/ou de services et le parc. L'objectif est que le quartier soit un lieu de vie avec plusieurs fonctions (habitat, commerces, services, parc, jeux, etc.).
- Conformément aux documents réglementaires en matière de gestion des eaux pluviales, l'ensemble des espaces publics et des constructions privées est compensé par des bassins de rétention dimensionnés sur une occurrence centennale afin de respecter le principe de non-aggravation de la situation à l'aval.
- La récupération des eaux provenant des toitures est possible dans le cadre du projet. La récupération des eaux de voiries est plus complexe en raison de la qualité des eaux ruisselées. Toutefois, cela pourra être étudié dans la suite du projet.
- Le projet se situant à moins de 200 m de plusieurs arrêts de bus, il n'est pas nécessaire de déplacer les arrêts de bus. En revanche, les cheminements piétons vers ceux-ci doivent être améliorés. Dans le cadre du projet, le belvédère au sud et le réaménagement partiel de la rue des acacias permettent de faciliter l'accès à l'arrêt de la rue du Mistral. Pour les arrêts du Serpentin et de la RD 2, le réaménagement du chemin d'Aymes et le raccordement à la voie verte permettent de sécuriser les cheminements vers ces arrêts.
- Le projet intègre deux places de stationnement par logement privé et en accession aidée et une place par logement social. Il prévoit également 50 places de stationnements publics réparties sur l'ensemble du quartier. A l'échelle de quartier, le ratio est de 1,83 places/logement. Pour améliorer ce chiffre, 2 possibilités pourront être étudiées dans la suite du projet : le renforcement de l'offre en stationnement public et l'intégration de places visiteurs supplémentaires dans les programmes de constructions.
- Concernant le raccordement des rues situées en amont des Nieux au réseau d'assainissement collectif, le projet est compatible avec ces raccordements. Ils devront être anticipés en collaboration avec les services de Sète Agglopol Méditerranée, compétente à la matière.
- La rue des Acacias étant étroite, le projet intègre un recul de la parcelle bâtie pour permettre d'élargir un peu la rue au droit du projet. La plantation d'arbres sera recherchée pour éviter le vis-à-vis et inciter au marché. Toutefois, des études techniques seront nécessaires pour en vérifier la faisabilité. Un réaménagement complet de la rue pourra être envisagé concomitamment ou ultérieurement dans une logique globale d'amélioration des cheminements doux.
- Le projet propose de sécuriser les cheminements des piétons et des cycles dans la partie nord du chemin d'Aymes, la plus large, en la réaménageant sous la forme d'un chaudiou. Pour la partie sud plus étroite, le projet prévoit un passage à sens unique pour permettre la création d'un cheminement piéton aux normes et d'une piste cyclable. Toutefois, cette partie de l'aménagement ne sera possible qu'après l'aménagement du rond-point au croisement de la RD2 et du chemin du Mas de Padre dans le cadre des travaux de la ZACOM.
- Concernant le maintien de chemin d'Aymes à double sens, cette proposition a été étudiée avec la mise en place d'un feu au niveau du carrefour du Serpentin avec une circulation alternée à l'entrée du chemin d'Aymes. Celle-ci est fonctionnelle et pourra être étudiée dans la suite de l'étude dans le cadre d'études techniques plus précises.
- La diffusion des flux sur d'autres voies a été étudiée mais elle n'a pas été retenue pour plusieurs raisons (étroitesse des voies, risque de court-circuit, etc.). Pour aller plus loin et envisager des modifications plus importantes de la circulation, une étude plus large et plus précise techniquement est nécessaire. De même, cette réflexion devra s'accompagner d'une concertation élargie.
- Les nuisances de l'usine Sibelco (sonores et poussières) ont été prises en compte dans la mesure du possible car le projet ne peut, à lui seul, être la réponse à cette problématique. La majorité des constructions sont implantées dans la partie supérieure du site pour créer une zone tampon entre les constructions et l'usine. Les espaces naturels seront plantés d'arbres pour limiter autant que possible la propagation du bruit et poussières.
- Les écoles des usines ayant des effectifs plutôt en baisse, le projet des Nieux devrait permettre de stabiliser les effectifs scolaires de ces écoles. Le nombre de logements étant à présent connu, des estimations seront réalisées afin d'anticiper au mieux les variations sur les effectifs scolaires.

A l'issue de cette phase de concertation. Le dossier mis à disposition du public restera consultable sur le site de la ville jusqu'au 1^{er} septembre 2023. Les habitants souhaitant réagir sur le projet après la clôture de la concertation, pourront faire part de leurs observations à la ville par courrier.

Compte tenu de ces éléments, il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver le bilan de la concertation réalisée dans le cadre de l'étude de programmation du projet d'aménagement des Nieux.

Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

POUR : 26 ABSTENTIONS : 03

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Approuve** le bilan de la concertation réalisée dans le cadre de l'étude de programmation du projet d'aménagement des Nieux,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault.


Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme

Transmis en Préfecture

Le

Le Maire, Gérard CANOVAS



Publiée et exécutoire, le
Le Maire, Gérard CANOVAS

La Secrétaire de Séance
Geneviève FEUILLASSIER

