

## Communauté d'agglomération du Bassin de Thau

■ Balaruc-les-Bains ■ Balaruc-le-Vieux ■ Bouzigues ■ Frontignan ■ Gigean ■ Loupian ■ Marsellian  
■ Mèze ■ Mireval ■ Montbazin ■ Poussan ■ Sète ■ Vic-la-Gardiole ■ Villeveyrac

**Pôle Développement Territorial**

**Services Urbanisme opérationnel & communication**

**Agences de communication Maïos & Campardou**

### COMPTE RENDU

2<sup>nd</sup>e Réunion Publique du projet des « Hierles »,  
le 18/05/2017 à 18h

Salle Bouvier Donnat, quartier La Peyrade à Frontignan,

#### En tribune :

François COMMEINHES (Président de la CABT)

Pierre BOULDOIRE (Maire de Frontignan)

Claude LEON (adjointe au Maire de Frontignan)

Henri FRICOU (Maire de Mèze et vice-président délégué aux grands projets à la CABT)

Christophe DOUILLARD (Chargé du projet à la CABT)

#### Public :

50 participants

#### Durée de la réunion :

2h02

#### Déroulement en trois séquences :

Introduction : 7'

Présentation du projet : 18'

Débat avec la salle : 97'

#### **1<sup>ère</sup> séquence : introduction**

M. F. COMMEINHES ouvre la réunion publique avec à ses côtés, M. P. BOULDOIRE, M. H. FRICOU, et Mme C. LEON.

L'objectif de la soirée est de présenter les premières réflexions sur le parti d'aménagement envisagé pour le projet urbain *Frontignan Les Hierles*. Cette seconde réunion publique marque la poursuite du dialogue avec les citoyens.

En introduction de la réunion publique, M. François COMMEINHES rappelle le contexte global du « Cœur d'agglo » constituée de quatre projets urbains structurants pour l'agglomération : l'aménagement et l'extension de la zone commerciale de Balaruc, l'aménagement urbain de l'Entrée Est de Sète, le projet de

palais des sports adossé à la RD2 qui va être prochainement requalifiée entre Balaruc et Sète et le projet urbain des Hierles.

Il termine son introduction en précisant que la Communauté d'agglomération du bassin de Thau se veut être un outil au service des communes membres pour leurs projets.

M. Pierre BOULDOIRE précise ensuite que le processus de concertation se poursuit et que rien n'est décidé à ce stade hormis la décision de concerter sur ce projet urbain. Il espère que ce dialogue apportera les réponses attendues et rappelle que cette réunion publique est la seconde organisée. Lors de la première réunion publique, organisée le 25 novembre 2016, ont été présentés les principes généraux et le diagnostic du site.

Entre ces 2 réunions publiques une rencontre a été organisée le 27 avril 2017 avec le collectif des Hierles constitué de propriétaires fonciers.

## **2<sup>e</sup> séquence : présentation du parti d'aménagement *Frontignan Les Hierles***

La présentation du parti d'aménagement du projet urbain est assurée par M. Christophe DOUILLARD, chargé de mission à la Communauté d'agglomération du bassin de Thau. Il reprecise qu'il ne s'agit ici que de réflexions.

Rappel des objectifs du projet :

- relier le centre-ville de Frontignan au quartier de la Peyrade pour permettre une continuité urbaine
- diversifier l'offre de logements tout en limitant l'étalement urbain
- intensifier l'urbanisation autour des axes structurants et diversifier les modes de transports
- valoriser les emprises inondables

30 hectares (ha) répartis entre :

- un quartier résidentiel composé d'immeubles de 2 ou 3 étages (R+2 ou R+3)
- un parc urbain
- des voies et placettes ouvertes sur le nouveau parc
- des pistes cyclables et piétonnes

Il est également prévu 2 poches de stationnement pour permettre aux habitants plus éloignés de venir profiter du parc.

Le Parc urbain se composera de bosquets, pins parasols, chênes, ... permettant de conserver l'intimité des habitations et d'offrir des zones ombragées dans le parc. Ces aménagements paysagers permettraient également de constituer des écrans notamment pour occulter la vue sur les cuves d'hydrocarbures.

La continuité urbaine concerne également les voies existantes venant de la Peyrade afin de desservir le quartier et d'assurer le maillage par la route, les pistes cyclables et piétonnes. Il existe également la possibilité d'aménager un axe supplémentaire en prévision d'un éventuel contournement sud de Frontignan pour desservir le futur Pôle d'Echanges Multimodal (PEM).

Le parti d'aménagement retenu (mais non définitif) pour les îlots repose sur la présence de venelles, permettant en plus du caractère intimiste créé, la traversée piétonne du quartier (pour ainsi éviter son contournement) et des espaces publics dont la fonction paysagère permet également la rétention d'eau.

Le phasage proposé fait état d'une réalisation en premier lieu du parc urbain suivi de la création du futur quartier pour lequel un aménageur sera désigné.

Les études préalables de diagnostic et de définition du projet puis la 1<sup>ère</sup> phase de concertation s'achèvent. L'étude d'impact et les diagnostics archéologiques sont à venir. La concertation se poursuivra.

M. C. DOUILLARD finit sa présentation en rappelant les démarches de concertation. Il existe un registre, présent dans cette salle mais également à l'Hôtel d'agglomération et au sein des services techniques de la Ville de Frontignan jusqu'à début juin. Le site Internet de l'agglomération [amenagement.thau-agglo.fr](http://amenagement.thau-agglo.fr) comprend un ensemble de documents à télécharger (cartographies, études de trafic, pollution, géotechniques...).

### **3<sup>e</sup> séquence : débat avec le public**

Les échanges avec les citoyens ont permis d'aborder en majorité les thématiques foncières et urbanistiques, mais aussi la mobilité, le financement et le phasage de l'opération.

#### **Thème des modalités de la concertation :**

##### Interventions du public :

- *Sur le Site internet, y a-t-il les images du projet ?*
- *Je ne peux pas télécharger les images car les documents du site sont des PDF très lourds.*
- *(Propriétaire foncier) J'aurais souhaité recevoir une invitation pour être informé de la tenue de cette réunion publique car l'information n'a été diffusée qu'à Frontignan et cela ne permet pas une bonne démarche de concertation d'autant plus que j'avais demandé à être tenu informé.*
- *Les études de trafic se trouvent-elles sur le site ?*
- *Que veut dire « échange constructif » ?*

##### Réponses de la tribune :

M. P. BOULDOIRE rappelle que l'échange est important et doit être constructif c'est-à-dire qu'il faut observer les différents points de vue afin de permettre aux uns et aux autres de prendre conscience des intérêts de chacun. Les difficultés rencontrées ne se résoudront pas par la force et pour cela le temps est un atout.

Dans cette logique d'échange, une première réunion avec les propriétaires fonciers s'est tenue le 25 juillet 2016 et une seconde le 27 avril 2017, à leur demande, pour dialoguer notamment sur la question du prix proposé pour le rachat des terrains suite à la proposition de l'EPF (Etablissement Public Foncier). A ce sujet, M. P. BOULDOIRE indique qu'une réponse à leurs questionnements est en train d'être rédigée et qu'elle leur sera transmise par courrier.

Par ailleurs, concernant l'annonce de cette réunion publique, il précise que des insertions dans la presse ont été effectuées et des affiches disposées à Frontignan. Le site Internet [amenagement.thau-agglo.fr](http://amenagement.thau-agglo.fr) informe également de la tenue des réunions et concentre toutes les études réalisées (étude sur la circulation actuelle et future, documents d'illustration, ...) supports au débat et permettant de donner une idée de ce qu'il est possible de réaliser même si rien n'est figé à ce stade. Certains de ces documents peuvent être lourds à télécharger car composés d'images. Ainsi, il rappelle que la Communauté d'agglomération du bassin de Thau dispose aussi de ces documents sur papier, que le public peut demander à consulter.

M. P. BOULDOIRE veillera cependant à informer par e-mail, des prochains rendez-vous, les personnes qui le souhaitent. Celles-ci sont invitées à s'inscrire sur le site Internet.

Enfin, il est reprecisé qu'à ce stade d'avancement des études, aucune construction ne démarrera et que d'autres réunions sont à venir dans le cadre du long processus de concertation.

### **Thème des aménagements urbains :**

#### Interventions du public :

- *Les immeubles ne seront pas en R+3 ?*
- *Il y aura des équipements ? Ecole, gymnase, terrain de tennis...*
- *Quel type d'accession au logement pour le nouveau quartier ?*
- *Le projet urbain est bien mais est-ce qu'il y aura des parkings ? car j'habite au Félibre et c'est déjà compliqué pour se garer.*
- *Sait-on combien de logements il y aura ?*
- *Les maisons qui existent, qu'en faites-vous ?*
- *Des personnes vont voir leur maison être dévaluée car une maison avec une belle vue dégagée ne peut pas prendre de la valeur si cette vue est obstruée par des immeubles.*
- *Le dépôt des cuves d'hydrocarbures est là et on fait des habitations en face.*

#### Réponses de la tribune :

La zone urbaine sera composée de 600 à 750 logements maximum, ce qui correspond à une densité faible précise M. P. BOULDOIRE. Sur le SCoT, la densité minimale prescrite est de 50 habitants/ha, sur ce projet nous serons à 68 habitants/ha. Les quartiers pavillonnaires environnants se situent aux alentours de 25 habitants/ha, ce qui n'est pas sans impacts sur la gestion communale (faible densité = étalement urbain = Km de voiries supplémentaires). Il est nécessaire de comprendre qu'accueillir de nouvelles familles induit davantage de recettes pour permettre à la commune de maintenir son niveau de qualité de vie.

La loi obligeant à réaliser au minimum 25% de logements sociaux, et bien que la ville souhaite en réaliser plus, ce pourcentage sera défini en fonction des contraintes financières, et n'est donc pas arrêté à ce stade. Par ailleurs, afin d'accueillir tous types de famille, il faut pouvoir leur proposer des appartements de Type 3 ou 4, bien que la demande en logements plus petits, Type 2, soit également importante. Concernant la hauteur des immeubles M. P. BOULDOIRE indique que la volonté pour l'aménagement de cette zone urbaine est de se rapprocher le plus d'une l'urbanisation à taille humaine (R+2 ou R+3).

Il rappelle également que l'habitat proposé pour ce nouveau quartier est le même que pour la ZAC des Pielles mais avec une densité et des hauteurs plus faibles ainsi qu'un parc urbain.

Ce nouveau quartier urbain sera également composé d'équipements publics. Il s'agit ici de l'un des plus beaux quartiers qu'il est possible de construire à Frontignan bien qu'il ne soit pas destiné à une population dite « riche », les prix se situeront dans la moyenne observée à Frontignan afin d'assurer la mixité sociale de la ville.

La municipalité veillera à la création du parc urbain pour assurer la meilleure qualité de vie. Ce parc contribuera à créer une zone de séparation avec les cuves d'hydrocarbure. M. P. BOULDOIRE précise que les dispositions ont été prises pour éliminer tout danger lié à la présence de l'entreprise pétrolière, cette dernière ayant investi dans des dispositifs de sécurité pour réduire considérablement le périmètre de sécurité.

Pour ce qui est de la création de parkings, M. C. DOUILLARD indique que les études de sols réalisées en 2015 et 2016 ont démontré la présence de nappes d'eaux superficielles parfois affleurantes à moins d'1 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel (TN), ce qui limite la possibilité de construire des parkings en sous-sol. Se pose donc la question des emprises au sol pour la création de parkings aériens avec la contrainte de limiter

l'étalement urbain mais tout en respectant les problématiques de mobilité dans une ville aussi étendue que Frontignan.

La crainte, selon laquelle les maisons déjà présentes seraient dévaluées à la suite de l'urbanisation de la zone, est infondée selon M. P. BOULDOIRE dont l'expérience sur d'autres projets a révélé qu'elles étaient à l'inverse réévaluées notamment par la présence de nouveaux équipements publics à proximité. Le parc urbain favorisera également le cadre de vie et donc la valeur de ces habitations.

Il est néanmoins rappelé que sur le plan masse présenté, les zones blanches indiquent les zones constructibles et non la disposition des immeubles à ce stade du projet.

### **Thème de la mobilité :**

#### Interventions du public :

- *Les études de trafic sont-elles sur le site ? car je trouve que sur le boulevard urbain ça circule déjà beaucoup.*

#### Réponses de la tribune :

M. C. DOUILLARD précise que, selon les études, le trafic sur le boulevard urbain se situait, avant son aménagement aux alentours de 12 000 véhicules/jour, en 2008, et qu'après aménagement, le trafic est descendu à 10 000 véhicules/jours (-20% de baisse). Les projections réalisées indiquent qu'une fois le quartier habité, le trafic retrouverait son niveau d'avant soit 12 000 véhicules/jour mais que l'infrastructure et notamment les giratoires existants conservent une capacité d'absorption de ce niveau de trafic, jugé satisfaisante aux vues de leur réserve de capacité avant saturation.

M. P. BOULDOIRE ajoute que des voies supplémentaires seront créées dans le cadre de ce nouveau quartier et permettront d'absorber une partie de ce trafic supplémentaire qui ne sera donc pas supporté uniquement par le boulevard urbain.

Il précise également que la voirie à Frontignan est très étendue pour une ville de cette taille et la densité d'habitation très faible ce qui induit des charges lourdes pour la municipalité.

### **Thème du foncier :**

#### Interventions du public :

- *Le Mas Alegria a été acheté qu'allez-vous en faire ?*
- *On comprend les enjeux du projet mais quelle maîtrise ont les élus sur le projet ? Comment les élus peuvent influencer sur l'établissement public foncier ? car il y a des zones constructibles et des zones inconstructibles où il y a des vignes et la valeur proposée est moins de 5 fois la valeur réelle. Il y a également dans cette zone, des hangars agricoles et aujourd'hui dans le PLU je ne vois pas d'emplacements pour réimplanter ces bâtiments agricoles. Cette zone a été lâchée par la profession au profit de l'urbanisation car à ce moment-là le muscat connaissait une crise. Que vont devenir les exploitants ?*
- *Comment faire aboutir ce projet sans expropriation ? Pouvez-vous nous confirmer qu'on est encore en phase de négociation ?*

### Réponses de la tribune :

Concernant, tout d'abord, le Mas Alegria, M. P. BOULDOIRE explique qu'il se situe à la limite du projet, il a donc été acheté en prévision suite à l'opportunité de s'en porter acquéreur. Dans l'attente, la gestion et la mise en sécurité du bien incombe à l'agglomération qui réfléchit avec la commune à une occupation temporaire (accueil d'une association, lieu culturel, etc...).

Il répond ensuite à la question de la maîtrise du projet par les élus.

Le PLU relève des décisions du conseil municipal. Les responsables sont le maire et le conseil municipal car s'ils ne signent pas les permis de construire, s'ils n'inscrivent pas les opérations dans le PLU, il ne se passera rien.

Concernant les prix, M. P. BOULDOIRE rappelle qu'une réponse par courrier est en cours de rédaction. Cependant, l'influence sur les prix de rachat proposés est compliquée car l'EPF est un établissement public qui porte le foncier pour le compte de la Communauté d'agglomération et qui a en charge la négociation des terrains. Cet établissement ne peut pas sous-payer ni sur-payer les terrains. Il faut également noter que les prix sont différents selon les zones (constructibles ou non, zones inondables avec ou sans vignes, zones inondables lagunaires). Sur une opération comme celle-ci, l'enjeu est que personne ne s'enrichisse sur le dos de la collectivité et que la collectivité ne s'enrichisse pas sur le dos de la population.

Pour ce qui est des hangars agricoles, il indique que la commune est soumise à la Loi littoral qui interdit de construire sur des zones détachées de l'urbanisation. Dans le futur PLU, 4 zones entre l'interface nord ville/vignes sont prévues et pourront accueillir ces hangars même si les terrains sont actuellement privés.

Il ajoute que les surfaces plantées de muscat n'ont jamais diminué à Frontignan et que la préservation de ce cépage fait partie de ses préoccupations. Il existe des solutions (notamment des friches) sur la zone AOC qui pourraient compenser les surfaces des Hierles destinées à être urbanisées.

Pour finir sur ce thème, le maire de Frontignan précise que pour la ZAC des Pielles, il n'y a eu aucune expropriation et affirme qu'il n'y en aura pas dans le cadre de ce projet. Bien que le projet suive son cours avec les différents partenaires car il est de la responsabilité des élus d'accueillir les familles qui souhaitent s'installer et de lier ces deux quartiers par une continuité urbaine, « nous disposons de temps ».

### **Thème du financement :**

#### Interventions du public :

- *Qui finance le projet ?*
- *Qui finance la communauté d'agglomération ?*

### Réponses de la tribune :

La Communauté d'agglomération finance les études ainsi que le déficit d'aménagement (comme pour l'Entrée Est de Sète).

M. F. COMMEINHES prend la parole afin d'expliquer qu'une opération comme celle-ci est difficile à porter pour une ville mais qu'elle est structurante pour l'agglomération. Ce sont donc les 125 000 habitants de l'agglomération qui participeront au financement de ce projet comme les Frontignanais participeront à la création du projet d'Entrée Est de Sète. Cela permet d'éviter l'étalement urbain et de construire un réseau de voirie cohérent.

Les lots seront ensuite revendus aux promoteurs mais ces derniers ne peuvent pas prendre en charge la totalité du projet (voieries, établissements publics...), une part d'argent public est donc nécessaire. Il s'agit d'un processus classique.

#### **Thème du calendrier :**

##### Interventions du public :

- *Pourquoi ne démarre-t-on pas d'abord par la zone urbaine ?*
- *Quand les constructions commenceront-elles ?*

##### Réponses de la tribune :

M. P. BOULDOIRE répond que si le choix a été de réaliser le parc urbain avant le quartier d'habitation, c'est qu'il craignait de ne jamais voir le parc se réaliser, une fois les habitations construites. Les recettes liées à la vente aux promoteurs viendront donc dans un second temps.

Le début de la réalisation est prévu au mieux pour 2020.

#### **Thème divers :**

##### Interventions du public :

- *Envisagez-vous de déplacer la déchetterie ?*

##### Réponses de la tribune :

La déchetterie a été construite en bordure de l'ancienne décharge, en tenant compte de deux facteurs : une proximité suffisante pour inciter la population à s'y rendre mais une distance suffisante pour limiter les nuisances. Cet équilibre doit être respecté dans le cas où la déchetterie serait déplacée, mais il n'est actuellement pas prévu de le faire.

M. Pierre BOULDOIRE conclut la réunion en remerciant les participants présents. Il indique qu'une délibération prochaine tirera le bilan de la concertation. Ce dernier fera notamment état des éléments présentés, des remarques et questions échangées avec le public durant le processus de concertation engagé depuis juillet 2016.