



Tribune :

M. François COMMEINHES, sénateur-maire de Sète et président de Thau Agglo

M. Pierre BOULDOIRE, maire de Frontignan et 1<sup>er</sup> vice-président de Thau Agglo délégué à l'aménagement de l'espace

Mme Claude LÉON, adjointe à l'urbanisme de Frontignan et conseillère communautaire

M. Thierry COULANGES, architecte urbaniste de l'agence AREP chargée des études sur le projet urbain des Hierles

Présentation de la réunion :

Salle Bouvier Donnat, quartier La Peyrade à Frontignan

80 participants

Durée : 1h53

Déroulement en trois séquences :

- Introduction : 15'
- Présentation du projet : 23'
- Débat avec la salle : 75'

Compte rendu de la réunion :

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

L'objectif de la soirée est de présenter les premières études de diagnostic du site des HIERLES réalisées entre 2015 et 2016. Dans la continuité de la réunion de juillet dernier - présentation de l'EPF (Etablissement Public Foncier) qui est en charge de la négociation foncière – qui était uniquement destinée aux propriétaires du site, cette réunion publique marque le point de départ du dialogue avec les citoyens.



En introduction de la réunion publique, M. François COMMEINHES présente le contexte global de l'opération « Cœur d'agglo » constituée de quatre projets urbains structurants pour l'agglomération qui visent à :

- limiter la consommation des terres agricoles ;
- limiter les déplacements ;
- favoriser la création d'emplois.

Ces projets sont situés à Balaruc (aménagement et extension de la zone commerciale), Sète (aménagement urbain de l'Entrée Est) et Frontignan (projet urbain Les Hierles et parc de loisirs sur le site de l'ancienne cimenterie Lafarge/Montgolfier). Ils s'accompagnent du développement d'axes de transports collectifs performants le long de la RD2 entre Balaruc et Sète, ainsi qu'entre Sète et Frontignan (boulevard urbain).

M. Pierre BOULDOIRE présente ensuite les enjeux du projet urbain Les Hierles.

Aujourd'hui, il faut envisager de libérer des espaces pour accueillir de nouveaux habitants en opérant la jonction entre Frontignan et La Peyrade, prolongeant ainsi l'histoire de ce territoire depuis la création du quartier au XVIIIe siècle, qui est celle d'un rapprochement permanent avec Frontignan.

L'objectif du projet des Hierles est de construire des logements tout en garantissant la préservation des espaces lagunaires et des étangs de La Peyrade. Le projet s'inscrit dans la lignée d'autres projets environnants – réhabilitation de la décharge qui accueillera bientôt un parc photovoltaïque, mutation de la zone GDH – favorisant la transition énergétique.

## **2<sup>e</sup> séquence : présentation du projet *Frontignan Les Hierles***

La présentation du projet urbain est assurée par M. Thierry COULANGES, représentant l'agence AREP qui réalise les études techniques du projet.

L'évolution du site des Hierles doit permettre un développement urbain comprenant des points d'accroche avec l'urbanisation actuelle pour articuler le nouveau quartier avec l'existant, réhabiliter et préserver le territoire lagunaire délaissé, conserver la vision sur les grands paysages lointains (Gardiole et Mont Saint-Clair).



Le site présente un enjeu hydraulique car il est partiellement situé en zone de prévention du risque inondation. La pollution des étangs et de l'espace lagunaire liée à l'ancienne décharge doit être appréhendée.

Là où le SCoT prévoit une densité moyenne minimale de 50 logements/hectare dans ce secteur, le projet en prévoit 68 logements/hectare, ce qui représente environ 750 logements à construire. Cet objectif doit encore être affiné en prenant en compte toutes les dimensions du projet : création d'un parc urbain, préservation de la zone lagunaire, risque inondation.

Le parc urbain, véritable pièce maîtresse du projet, prévoit des aménagements et un maillage de chemins pour être un lieu de promenade et de déplacements à pied et à vélo.

Mme Claude LÉON conclut cette séquence en indiquant que la démarche de concertation sur le projet s'ouvre avec la présente réunion publique. Une seconde réunion publique aura lieu courant du 1<sup>er</sup> semestre 2017 afin de présenter les hypothèses de définition du projet. D'autres modalités de concertation sont mises en œuvre : présence d'un registre à l'hôtel d'agglomération et aux services techniques de Frontignan, une information distribuée à la population et dans les médias locaux, un site internet dédié [amenagement.thau-agglo.fr](http://amenagement.thau-agglo.fr).

### **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 les cheminements doux, le devenir du vignoble, l'hydraulique et la vision d'ensemble des projets Cœur d'Agglo.

Concernant la 1<sup>ère</sup> question posée au lancement de la concertation, celle de l'opportunité, il n'y a pas eu d'opposition au principe de ce projet.

#### **Thème du foncier :**

##### Interventions du public :

- *L'agglomération n'est pas propriétaire des terrains, elle doit les acheter pour les revendre ensuite aux promoteurs. Aujourd'hui, les prix d'achat proposés sont indigents. Le projet est excellent, mais il faut respecter les propriétaires pour avancer ensemble.*
- *Le représentant de l'établissement public foncier local est venu annoncer un prix de 1€ le m<sup>2</sup>, avec une position fermée à la négociation.*



- *J'aimerais m'installer sur mon terrain alors qu'aujourd'hui, j'habite en HLM. Je ne le vendrai pas.*
- *Cela fait 50 ans qu'on réclame une liaison entre La Peyrade et Frontignan, mais il ne faudrait pas que cela se passe comme pour le projet Villeroy où c'est allé très vite avec des expropriations à la clé.*
- *On a 17 ha de plantations et de droit à planter dans ce secteur et on souhaite les conserver.*
- *Notre famille possède une grande partie des terrains de la zone et a effectué des travaux pour les rehausser. Votre plan ne prend pas en compte cette hauteur, mais l'ancienne.*

Réponses de Thau Agglo :

Le maître d'ouvrage, par la voix de son président François COMMEINHES, répond sur ces points que le portage du foncier par un établissement public (EPF) constitue un élément de sécurisation pour les propriétaires car l'État et la Région sont partenaires de l'EPF. Ceci dit, la collectivité ne fera pas de dumping sur le prix des terrains.

M. Pierre BOULDOIRE ajoute que Thau Agglo a l'objectif de ne spolier ni d'exproprier personne, et de ne pas réaliser de profits sur le dos des propriétaires. Le principe est au contraire d'arriver à réaliser le projet ensemble et de manière volontaire, en prenant le temps qu'il faudra pour cela. En accord avec le Maître d'ouvrage, Thau agglo, et la ville de Frontignan, 3 catégories de prix sont proposés par l'EPF en fonction des entités foncières du site (zone constructible d'urbanisation future / zone inondable en vigne / et zone inondable lagunaire). Il rappelle l'expérience du projet d'aménagement des Pielles, où l'ensemble des terrains a pu être acquis sans expropriation.

**Thème des aménagements urbains projetés :**

Interventions du public :

- *Je suis locataire à La Peyrade près du futur gymnase et du futur quartier. Je trouve dommage d'implanter un gymnase à cet endroit, en front de vue sur mer. Aujourd'hui, nous avons une jolie vue, qu'en sera-t-il demain ? Quelle sera l'évolution du trafic sur la route actuelle du collège et l'offre de stationnement si le projet se réalise ?*
- *Pouvez-vous nous confirmer que la densité prévue est de 60 logements par hectare ?*

Réponses de Thau Agglo :

M. Pierre BOULDOIRE souligne que le projet urbain *Frontignan Les Hierles* ne vise pas à remplir tout l'espace actuel du secteur, mais également à réaliser des équipements publics et des cheminements dans le cadre d'un aménagement global.

Sur le volet immobilier, la collectivité imagine des immeubles de hauteur R+2, voire R+3 partiellement par endroits, avec une attention particulière sur le traitement des limites



pavillonnaires afin de limiter l'impact sur l'existant. Ces aspects seront regardés dans le détail au moment de la création de la ZAC et de la définition de son règlement.

La densité minimale moyenne prévue par le SCoT est de 50 logements par hectare. Des densités plus faibles sont difficilement envisageables puisque cela demanderait d'une part un effort financier supplémentaire de la collectivité et ne serait d'autre part pas compatible avec les exigences réglementaires de limitation de l'étalement urbain. On ne parle pas de 3 000 logements avec ce projet, mais de 750 logements maximum – peut-être moins – et réalisés sur une longue période

### **Thème de la mobilité :**

#### Interventions du public :

- *Est-il possible de prévoir une piste cyclable entre La Peyrade et le centre-ville de Frontignan ?*
- *Il y a un petit secteur à risque rouge dans le PPRT sur la zone prévue pour le cheminement.*

#### Réponses de Thau Agglo :

M. Pierre BOULDOIRE indique qu'à l'origine du projet, il y a 15 ans, il y avait la volonté de créer une voie verte entre Frontignan et La Peyrade. Cette volonté existe toujours.

Elle s'est même affirmée à l'échelle de la commune avec l'objectif d'être à moins de 10 minutes d'une zone naturelle quel que soit l'endroit où l'on habite à Frontignan. Parallèlement, le projet européen de piste cyclable du Lac Léman à Sète avance sur le même calendrier de réalisation que celui du projet des Hierles.

Le risque lié au PPRT est pris en compte dans la conception du cheminement.

### **Autres thèmes (hydraulique, avenir du vignoble, projets Cœur d'Agglo, Casse auto) :**

#### Interventions du public :

- *La qualité des vases de l'étang a-t-elle été analysée ?*
- *Combien d'hectares d'AOC vont disparaître ?*
- *Sur la vision d'ensemble des quatre projets d'aménagement, comment aller rapidement à l'hôpital si l'on ajoute des habitants alors que les axes sont déjà saturés ? Et quels emplois proposer aux nouveaux arrivants alors que le chômage est déjà important ?*
- *L'entreprise Cochet de casse auto sera-t-elle expropriée avec ce projet ?*

#### Réponses de Thau Agglo :



Concernant l'hydraulique, M. Pierre BOULDOIRE indique que les étangs ont souffert dans le passé et qu'il a même été question de les combler. Leur état biologique va être analysé et une renaissance des étangs est recherchée par la collectivité.

L'objectif est d'arriver à une solution concertée avec l'entreprise de casse auto (relocalisation à proposer).

Concernant l'AOC Muscat de Frontignan, le PLU intégrera la mutation de cette zone. La Chambre d'agriculture et le syndicat professionnel sont associés à cette réflexion dans l'optique de replanter ailleurs, si possible sur des terres de meilleure qualité, si l'on doit enlever des vignes car l'objectif est de conserver la même surface cultivée qu'actuellement.

M. François COMMEINHES souligne que le projet Cœur d'Agglo est un projet d'ensemble, y compris de développement économique et d'emploi, mais aussi de création d'axes structurants de circulation, de mobilité avec la décision récente de créer un boulevard urbain entre Sète et Frontignan, le Pôle d'échanges multimodal à la gare de Sète (PEM) et l'axe de transport en commun en site propre sur la RD2 entre Balaruc et Sète. Favoriser le développement économique et la construction de logements en cœur d'agglomération vise à diminuer les déplacements entre domicile et travail.

M. Pierre BOULDOIRE conclut la réunion en remerciant les nombreux participants présents. Il retient qu'il n'y a pas d'opposition de principe au projet, rappelle que la concertation ne fait que commencer et que le projet ne sera pas réalisé à court terme et sans consentement de la population. Cela laisse du temps pour s'exprimer, questionner le maître d'ouvrage *via* le site internet de Thau Agglo, à l'occasion d'une deuxième réunion publique prévue courant 1<sup>er</sup> semestre 2017 et dans le cadre des comités de quartier.

Le maître d'ouvrage va s'assurer auprès de l'Etablissement Public Foncier que ce dernier adopte une attitude plus consensuelle lors des négociations foncières.