

**Enquête Publique relative à la déclaration de projet valant
mise en compatibilité du PLU sur l'ilot test de l'éco-
quartier méditerranéen du Grau du Roi**

14 décembre 2020 - 15 janvier 2021

Rapport et Conclusions du commissaire enquêteur

Rapport établi le 12 février 2021

SOMMAIRE

I. RAPPORT.....	5
1. GENERALITES.....	5
1.1. Objectifs de l'enquête	5
1.2. Cadre juridique et administratif	5
2. Déroulement de l'enquête	6
2.1. Organisation de l'enquête, personnes rencontrées, visites de terrain :	6
2.2. Information du public :	6
2.3. Déroulement des permanences du commissaire enquêteur :	7
2.4. Documents mis à la disposition du public :	7
2.5. Documents remis en fin d'enquête à la Mairie du Grau du Roi :	8
2.6. Contenu du dossier du projet d'ilot test de l'éco quartier des pins :	8
2.6.1. Objet de l'enquête :	8
2.6.2. Résumé non technique.....	8
2.6.3. Etude d'impact valant document d'incidences loi sur l'eau et NATURA 2000	9
2.6.4. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme du Grau du Roi	9
2.6.5. Avis émis sur le projet.....	9
2.6.6. Plan Local d'Urbanisme	10
3. Observations sur l'enquête et le projet	10
3.1. Concertations préalables.....	10
3.2. Avis de la MRAE	10
3.3. Avis obligatoires.....	11
3.4. Bilan et synthèse des observations du public.....	11
3.4.1. Comptabilisation des observations	11
3.4.2. Procès-verbal de synthèse des observations.....	11
3.4.3. Mémoire en réponse	11
3.5. Analyse détaillée des observations ; réponses de la commune et avis du commissaire enquêteur concernant le projet de l'ilot test.....	12
3.5.1. Entretien avec le Maire	12
3.5.2. Avis des Personnes Publiques Associées	12
3.5.3. Avis de l'Autorité Environnementale.....	12
3.5.4. Observations du public entièrement favorables au projet.....	12
3.5.5. Observations du public favorables au projet sous condition	18
3.5.6. Observations du public défavorables au projet sans motivation	19
3.5.7. Observations du public défavorables au projet en relation avec Port Royal	20
3.5.8. Observations du public défavorables au projet en raison principale du risque d'inondation.....	21
3.5.9. Observations du public défavorables au projet principalement pour des raisons écologiques.....	22
3.5.10. Observations du public défavorables au projet en raison principale de l'ampleur du projet	24
3.5.11. Observations du public défavorables au projet pour des raisons principales de circulation et stationnement	26
3.5.12. Observations du public défavorables au projet pour raisons diverses	28
3.5.13. Autres suggestions	43
3.5.14. Observations et questions du commissaire enquêteur	45
II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	47
1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	47
1.1. Objet et objectifs de l'enquête	47
1.1.1. Rappel du projet	47
1.1.2. Rappel relatif à la procédure d'enquête publique :	47

1.2. Déroulement de l'enquête	47
1.2.1. Actions préalables à l'enquête.....	47
1.2.2. Déroulement de l'enquête	48
2. CONCLUSIONS ET AVIS DETAILLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DECLARATION DE PROJET DE L'ÎLOT TEST	49
2.1. Avis sur le projet et le dossier d'enquête	49
2.1.1. Projet.....	49
2.1.2. Dossier d'enquête	49
2.1.3. Corrections documentaires	49
2.2. Avis sur la concertation préalable et l'information du public.....	49
2.3. Avis sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.....	49
2.4. Avis sur le mémoire en réponse de la ville du Grau du Roi	50
2.4.1. Le public	50
2.4.2. Le commissaire enquêteur	50
2.5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE L'ÎLOT TEST.....	50
III. ANNEXES.....	51
1. Décision du tribunal administratif	51
2. Arrêté de mise à l'enquête publique	52
3. Avis d'enquête publique	57
4. Annonces légales	59
5. Publicité complémentaire	61
6. Certificats d'affichage	64
7. Notification à la commune	65
7.1. Procès-verbal de synthèse.....	65
7.1.1. Envoi électronique	65
7.2. Mémoire en réponse	66
7.2.1. Lettre d'envoi des réponses provisoires aux PV d'observations	66
7.2.2. Lettre d'envoi du mémoire en réponse	66
8. Documents volumineux situés en annexe du Procès-verbal de synthèse	67
8.1. N° 72 et 83 Léopold Rosso.....	68
8.2. Mail 10 Alain Guy	72
8.3. N° 80 Pierre Sauvegrain	76
8.4. N° 85 Bartkowiak	92
8.5. N° 86 J Cerda	95
8.6. N° 90 Scollo Ogier Martine	96
8.7. N° 92 Sirven Jean	97

I. RAPPORT

1. GENERALITES

1.1. Objectifs de l'enquête

La ville du Grau du Roi a souhaité dès 2014 engager une réflexion sur le foncier disponible dont elle disposait notamment pour développer des actions en faveur du renouvellement urbain tout en développant un parc de résidences principales tourné vers les familles et les actifs afin de renforcer les équipements, commerces et services de quartier.

Etant donné les contraintes et enjeux qui pèsent sur son espace, la commune se trouve aujourd'hui en situation de devoir se développer avec un espace disponible très limité. Ainsi et pour les décennies à venir elle ne peut mobiliser que son tissu urbain existant, ainsi qu'une dernière dent creuse d'environ 6,7 ha, les terrains de l'ancien camping des Pins situés à proximité immédiate de son centre-ville.

La ville du Grau Du Roi a donc souhaité contrôler l'ouverture à l'urbanisation, la réalisation des équipements publics et privés et la cohérence de l'aménagement de ce dernier secteur sous la forme d'un « éco quartier méditerranéen ».

La Mairie a donc saisi l'Etablissement public Foncier Languedoc-Roussillon (EPF LR), en vue de mettre en œuvre sur son territoire un éco quartier de type méditerranéen.

La commune a lancé des études préalables sur l'ancien camping des Pins et ses abords, traité dans sa totalité sous forme d'un projet d'éco quartier d'environ 40 hectares.

Afin d'engager une première phase de travaux pour la construction d'un ensemble d'une centaine de logements, la mairie souhaite lancer une déclaration de projet portant sur ce premier ilot dit « Ilot Test » d'environ 1 hectare.

Le Conseil Municipal du 30 avril 2019 lance la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par la déclaration de projet portant sur l'ilot test de l'aménagement de l'éco quartier méditerranéen sur l'ancien site du camping des pins.

Après plusieurs phases de concertation, cette enquête a pour objet cette déclaration de projet valant aussi mise en compatibilité du PLU sur la zone de l'Ilot Test.

1.2. Cadre juridique et administratif

Cette déclaration de projet a fait l'objet d'une première concertation qui s'est déroulée du 19 août au 20 septembre 2019.

Par délibération du 2 octobre 2019 le conseil municipal tire le bilan de cette concertation préalable à l'évaluation environnementale de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de l'ilot test de l'éco quartier de Pins.

Monsieur le Maire de la commune du Grau du Roi demande au Tribunal administratif de Nîmes, par lettre du 26/02/2020, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête.

Le 13 mars 2020, l'état d'urgence sanitaire étant décrété, la préparation des modalités de l'enquête est arrêtée.

Par délibération du 30 septembre 2020, le Conseil Municipal décide de relancer une phase de concertation complémentaire qui se déroulera du 7 au 22 octobre 2020.

Par délibération du 4 novembre 2020, le Conseil Municipal tire le bilan de cette concertation et approuve les mesures d'adaptation du projet.

Monsieur le Maire de la commune du Grau du Roi signe le 24 novembre 2020 l'arrêté d'ouverture de cette enquête publique (Arrêté N° REGL 20-11-14) précisant les modalités de cette enquête (Cf. Annexe 2).

Le Président du Tribunal administratif vu :

- La lettre de Monsieur le Maire du Grau du Roi ;
- Le code de l'environnement ;
- Le code de l'urbanisme ;

a désigné M. André CARRIERE comme commissaire enquêteur (décision n° E20000013/30 du 28/02/2020) (Cf. Annexe 1).

2. Déroulement de l'enquête

2.1. Organisation de l'enquête, personnes rencontrées, visites de terrain :

Le 17 septembre 2020 le Commissaire Enquêteur se rend à une réunion organisée par M. HOUNY, responsable de l'administration générale de la ville de Le Grau du Roi. A cette réunion assistaient également Messieurs Vincent DELORME, Directeur Général Délégué et Baptiste QUAIREAU, Chargé de missions de la société TERRITOIRE 30.

Cette réunion avait pour objet la présentation du projet et une première estimation du planning compte tenu de la volonté d'ouvrir une nouvelle concertation car le projet a légèrement évolué depuis la première concertation de 2019.

Compte tenu du confinement imposé par la crise sanitaire, de nombreux échanges de mails ont été nécessaires afin de définir les dates des permanences du commissaire enquêteur ainsi que les moyens informatiques de publicité et d'accès à l'enquête en vue de l'élaboration de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête.

Plusieurs allers-retours par mails ont été nécessaires pour établir la version définitive de l'arrêté.

Le 10 décembre 2020, le Commissaire Enquêteur se rend à la Mairie du Grau du Roi afin de parapher le dossier papier et vérifier la conformité avec le dossier dématérialisé. Il en profite pour effectuer une visite des lieux.

La totalité du dossier d'enquête est installée sur le site INTERNET de la mairie du Grau du Roi (<http://www.ville-legrauduroi.fr/> - rubrique : Actualités)

Des liens informatiques permettent alors :

- de consulter le dossier numérique (<https://www.newsdrive.fr/views/public/lienPublic.xhtml?id=1108&hash=d9f215e4131c9dc6827516beba872f3797bbef5d>),
- D'accéder au registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/2250>)
- D'envoyer un message électronique (dp.ilottest@ville-legrauduroi.fr) qui sera automatiquement transféré sur l'adresse mail du Commissaire Enquêteur.

2.2. Information du public :

Conformément au code de l'urbanisme, la publicité de l'enquête a été effectuée dans deux journaux d'annonces légales (Cf. Annexe 4) aux dates suivantes :

Publication dans les journaux d'annonces légales :

Journaux	1° publication avant enquête	2° publication en cours d'enquête
Midi Libre	27 novembre 2020	18 décembre 2020
Réveil du Midi	27 novembre 2020	18 décembre 2020

Les habitants du Grau du Roi ont également été informés de l'objet et des dates de l'enquête publique par affichage, sur le panneau officiel de la mairie, sur différents bâtiments communaux, sur le site du projet ainsi que sur les panneaux lumineux du journal électronique de la ville.

Les certificats d'affichage, font l'objet de l'annexe 6.

Le site INTERNET de la Mairie du Grau du Roi ainsi que des articles dans les journaux locaux ont largement repris l'information sur cette enquête (Cf. Annexe 5)

2.3. Déroulement des permanences du commissaire enquêteur :

Les permanences se sont déroulées dans une salle de la Mairie, ce qui a permis de recevoir les visiteurs individuellement.

Cette salle était équipée de tous les dispositifs préconisés dans le cadre de la crise sanitaire (interface en plexiglass, gel hydro alcoolique, aération de la pièce).

Conformément à l'arrêté municipal elles ont eu lieu aux jours et heures ci-après :

- Le lundi 14 décembre 2020 de 9 h à 12 h,
- Le lundi 21 décembre 2020 de 14 h à 17 h,
- Le lundi 11 janvier 2021 de 9 h à 12 h,
- Le vendredi 15 janvier 2021 de 14 h à 17 h,

2.4. Documents mis à la disposition du public :

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public ainsi qu'un registre d'enquête de 21 pages ont été visés et contrôlés par le commissaire enquêteur et rassemblés dans une chemise pour être tenus à la disposition du public à l'accueil de la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours ouvrables et horaires habituels d'ouverture au public.

De plus la totalité du dossier a été consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le site de la ville du Grau du Roi : <https://www.ville-legrauduroi.fr>

Un poste informatique, situé à l'accueil de la mairie du Grau du Roi, a été mis à la disposition du public.

Par ailleurs, pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête
- Par courrier postal
- Par courrier électronique à l'adresse : dp.ilottest@ville-legrauduroi.fr
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/2250>

2.5. Documents remis en fin d'enquête à la Mairie du Grau du Roi :

En fin d'enquête, le registre a été clos par le commissaire-enquêteur et remis à la Mairie du Grau du Roi après rédaction de son rapport.

De ce fait le dossier complet, conservé par la Mairie du Grau du Roi, est alors composé des pièces suivantes :

Dossier d'enquête publique,
 Décision de nomination du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Nîmes (N° E20000013/30),
 Arrêté municipal (N° REGL 20-11-14),
 Avis d'ouverture de l'enquête
 Certificats d'affichage,
 Le registre d'observations du public,
 Le procès-verbal de synthèse remis à la mairie du Grau du Roi ainsi que sa réponse.

2.6. Contenu du dossier du projet d'ilot test de l'éco quartier des pins :

Outre les documents administratifs, le dossier, élaboré par le bureau d'études Territoire 30, est décomposé en 6 Pièces :

2.6.1. Objet de l'enquête :

Document de 11 pages contenant 4 chapitres

Le rapport de présentation :

Document de 350 pages réparti en 5 chapitres

2.6.1.1. Chapitre 1 – Concordance entre les pièces exigées par la réglementation et le présent dossier,

2.6.1.2. Chapitre 2 - Préambule,

2.6.1.3. Chapitre 3 – Mention des textes régissant l'enquête publique,

2.6.1.4. Chapitre 4 – Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet,

2.6.2. Résumé non technique

Document de 63 pages réparti en 5 grands chapitres :

2.6.2.1. Préambule,

2.6.2.2. Présentation du demandeur,

2.6.2.3. Situation générale de l'opération,

2.6.2.4. Nature et volume des travaux envisagés, modalités d'exécution et de fonctionnement, procédés mis en œuvre et rubriques de la nomenclature correspondantes,

2.6.2.5. Etude d'impact valant étude d'incidence sur l'eau et les milieux aquatiques et évaluation des incidences sur les sites du réseau NATURA 2000,

2.6.3. Etude d'impact valant document d'incidences loi sur l'eau et NATURA 2000

Document de 287 + 214 + 55 pages réparti en 6 grands chapitres :

2.6.3.1. Préambule,

2.6.3.2. Présentation du demandeur,

2.6.3.3. Situation générale de l'opération,

2.6.3.4. Nature et volume des travaux envisagés, modalités d'exécution et de fonctionnement, procédés mis en œuvre et rubriques de la nomenclature correspondantes,

2.6.3.5. Etude d'impact calant étude d'incidence sur l'eau et les milieux aquatiques et évaluation des incidences sur les sites du réseau NATURA 2000

2.6.3.6. Evaluation des incidences NATURA 2000

2.6.4. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme du Grau du Roi

Document de 43 pages réparti en 4 grands chapitres :

2.6.4.1. Préambule

2.6.4.2. Procédure et contenu du dossier de mise en compatibilité

2.6.4.3. Objectifs et présentation du dossier

2.6.4.4. Mise en compatibilité du PLU du Grau du Roi

2.6.5. Avis émis sur le projet

Document de 29 + 83 + 22 + 22 pages réparti en 6 grands chapitres :

2.6.5.1. Préambule

2.6.5.2. Avis émis par l'autorité environnementale

2.6.5.3. Réponses aux observations formulées par l'autorité environnementale

- Préambule
- Observations relatives à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
- Observations relatives aux énergies renouvelables
- Observations relatives au trafic et à la circulation
- Observations relatives aux nuisances sonores
- Observations relatives à la gestion des eaux pluviales

- Observations relatives à la qualité de l'air

2.6.5.4. Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables

2.6.5.5. Etude de trafic

2.6.5.6. Dossier de concertation de 2019 et bilan associé

2.6.6. Plan Local d'Urbanisme

Document de 171 pages contenant le règlement du PLU

3. Observations sur l'enquête et le projet

3.1. Concertations préalables

Une première consultation préalable sur le projet s'est déroulée du 19 août au 20 septembre 2019 au cours de laquelle a été organisée une réunion publique le 3 septembre 2019.

Le bilan de cette concertation a été tiré favorablement par le conseil municipal du 2 octobre 2019.

Le projet est ensuite arrêté suite aux conditions sanitaires liées à l'épidémie de Coronavirus.

Pour cause de légères modifications apportées au projet et quelques compléments, une consultation complémentaire est décidée par le Conseil Municipal du 30 septembre 2020 pour une durée de 16 jours du 7 au 22 octobre 2020.

Cette consultation permettra aussi de présenter l'étude d'impact actualisée permettant de prendre en compte les observations des PPA et notamment l'avis de l'autorité environnementale du 7 novembre 2019.

Un bilan de cette concertation a été tiré favorablement par le conseil municipal du 4 novembre 2020.

3.2. Avis de la MRAe

L'étude d'impact présente une bonne identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux. Les incidences font également l'objet d'une analyse correcte et proportionnée.

Toutefois, les enjeux déplacements, nuisances sonores, qualité de l'air et gestion des eaux pluviales doivent être davantage approfondis dans l'analyse des incidences et l'adoption des mesures éviter-réduire-compenser (ERC) nécessaires.

Dans le cadre d'une procédure d'évaluation environnementale commune, la MRAe souligne la bonne articulation, hormis pour les nuisances sonores, entre le dossier de mise en compatibilité et l'étude d'impact du projet, notamment sur les mesures ERC qui sont cohérentes entre les deux démarches.

Des améliorations sont toutefois attendues pour assurer une plus grande articulation dans le traitement des incidences paysagères, sur le cadre de vie et de gestion des eaux pluviales. La formalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est indiquée pour garantir cette meilleure articulation entre les deux démarches.

Enfin, l'étude d'impact doit comporter une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, telle qu'exigée par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

3.3. Avis obligatoires

Le projet de l'ilot test a recueilli, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, les avis de :

- L'autorité environnementale (cf. §3.2)
- L'archéologie préventive
- Le SCOT SUD du Gard
- Le Conseil Départemental du Gard
- La DDTM du Gard

3.4. Bilan et synthèse des observations du public

3.4.1. Comptabilisation des observations

Le détail et l'analyse des observations fait l'objet du § 3.5 ci-après.

Sur le plan quantitatif on peut retenir globalement qu'il est possible de comptabiliser :

- 82 observations portées sur le registre
- 16 observations reçues sur le registre dématérialisé
- 14 observations reçues sur l'adresse mail dédiée

Soit au total 112 observations et une pétition portée par l'association Lou Fanal.

3.4.2. Procès-verbal de synthèse des observations

Conformément au Code de l'Environnement le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse comportant toutes les observations formulées par le public ainsi que les questions du commissaire enquêteur afin de le remettre au responsable du projet dans les huit jours suivant la fin de l'enquête

Ce procès-verbal a été remis à Monsieur HOUNY, responsable de l'Administration Générale de la ville du Grau du Roi par voie électronique le mardi 19 janvier 2021(cf. annexe 7.1.1.).

3.4.3. Mémoire en réponse

Un projet de réponses aux observations et questions développées dans le procès-verbal de synthèse a été communiqué au commissaire enquêteur par la ville du Grau du Roi sous la forme d'un courrier électronique daté du 28 janvier 2021 (Cf. Annexe 7.2.1.)

Ce projet a fait l'objet d'une réunion le 5 février réunissant le commissaire enquêteur, M HOUNY, Responsable Administration Générale de la Mairie du Grau du Roi, le responsable du projet ilot test à la mairie du Grau du Roi, le bureau d'études SPL30 et, par intermittence, M le Docteur Robert CRAUSTE, Maire du Grau du Roi.

Cette réunion de concertation a permis la mise au point du mémoire en réponse définitif qui a été transmis au commissaire enquêteur le 8 février 2021 (Cf. Annexe 7.2.2.)

Ce mémoire en réponse a été retranscrit intégralement et commenté dans le § 3.5 ci-après.

3.5. Analyse détaillée des observations ; réponses de la commune et avis du commissaire enquêteur concernant le projet de l'ilot test

3.5.1. Entretien avec le Maire

Le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le docteur Robert CRAUSTE, Maire du Grau du Roi, lors de sa dernière permanence du 15 janvier en présence de Monsieur HOUNY, responsable administration Générale et le responsable du projet Ilot Test.

Monsieur le Maire indique que sa principale motivation a été d'éviter que le foncier de l'ancien camping lui échappe au profit d'intérêts privés.

Il se félicite de la forte mobilisation de ses administrés ce qui prouve leur intérêt pour un projet qui devrait se dérouler dans le long terme.

3.5.2. Avis des Personnes Publiques Associées

Le Conseil Départemental du Gard, la DDTM du Gard, le SCOT Sud du Gard et l'archéologie préventive ont tous donné un avis favorable au projet d'ilot test.

3.5.3. Avis de l'Autorité Environnementale

Les réponses de la maîtrise d'ouvrage aux différentes observations de la MRAe sont contenues dans la pièce 5 du dossier d'enquête.

Avis du commissaire enquêteur

Suite à ses réponses, il semblerait qu'aucune demande complémentaire de la part de l'Autorité Environnementale n'a été demandée.

3.5.4. Observations du public entièrement favorables au projet

3.5.4.1. N° 4 Southwell Elisabeth

Je suis demandeuse depuis des années pour un logement rive gauche sur l'Eco quartier

Ce projet m'interpelle par la proximité du centre-ville pour mon époux et moi-même

Je désespère de l'aspect politique de cet Eco quartier

Beaucoup de familles graulennes sont en attente de logements permanents contrairement aux logements saisonniers

Il n'est pas normal que nos jeunes soient obligés de se loger sur d'autres communes faute de la hausse des prix à l'accession sur le Grau du Roi

Je souhaite que cet Eco quartier se fasse afin de permettre à pas mal de Graulens de se loger coté rive gauche

3.5.4.2. N°14 Anonyme

Je trouve que ce projet est intéressant et que cela va contenter beaucoup de personnes qui cherche à se loger et pas loin du centre du village.

3.5.4.3. N°15 Mme Farel

Je trouve ce projet très très intéressant d'une part je suis en attente d'un logement locatif social. L'éco quartier est

Etant retraitée cela me serait bénéfique pour notre santé

3.5.4.4. N°16 A. Marie Binello

Je suis pour ce projet

L'achat social permettra à des jeunes Grauléens de se loger au lieu d'aller chercher des logements moins chers aux alentours et ça aidera à remplir les écoles

Les logements en location permettront à des gens en attente de logements sociaux d'avoir satisfaction et je sais que la liste d'attente est importante

3.5.4.5. N°17 M. Binello

Je suis favorable à ce projet qui répare 30 années d'errance immobilière sur le Grau du Roi 30 années où l'habitat résidentiel de loisirs a été privilégié par rapport à l'habitat social ou à objet de résidence principale. Les jeunes Grauléens n'ont eu d'autre choix que de quitter la commune et ... à la résidence secondaire a fait monter le prix de l'immobilier. Ce projet va donc rétablir l'équilibre

3.5.4.6. N°18 Mme Raymond Claude

Le projet de l'éco quartier correspond complètement à la demande de logements des habitants du Grau du Roi. Il va aussi contribuer à permettre de garder les jeunes du village en les aidants à se loger.

Je suis donc favorable à ce projet qui allie écologie – authenticité – accession à la propriété

3.5.4.7. N°19 Anonyme

Je suis pour le projet de l'éco quartier car il sera basé sur une réalisation écologique ce qui me tient à cœur
Cela permettra aux jeunes du Grau du Roi de leur faciliter l'accession à la propriété et de rester sur le site

3.5.4.8. N°20 Mme Sehohann

Je trouve ce projet très intéressant. Cela va faire plaisir à beaucoup des personnes et surtout moi-même qui serais enchantée de pouvoir acheter éventuellement. Très bien pour l'écologie et aussi l'accès à la propriété en restant au Grau du Roi

3.5.4.9. N°29 Besson Francette et Christian

Nous sommes pour le super projet de l'éco quartier

3.5.4.10. N°30 Mme Rita Santoro

Par la présente je confirme mon soutien pour le projet éco quartier du Grau du Roi En effet les besoins logement que ce soit pour les jeunes couples avec ou sans enfants ou pour nos aînés avec des moyens financiers diminués sont priorité dans notre commune du Grau du Roi

Aussi j'affirme avec conviction mon soutien au projet d'éco quartier

3.5.4.11. N°31 Mme Caubel Paulette

Lettre de soutien pour l'éco quartier

Pour les personnes âgées dont les locations sont élevées pourrons bénéficier de logements sociaux à prix moins élevés. Pour permettre aussi aux jeunes qui travaillent au Grau de pouvoir se loger sur place. Cela remonterait la moyenne d'âge du Grau du Roi

Merci de prendre ma lettre en compte

3.5.4.12. N°32 Mme Hubidos Françoise

Soutien à l'éco quartier

Il est important que l'urbanisme évolue dans le Grau du Roi tout en respectant les espaces verts et les quartiers voisins

Ces logements sociaux vont permettre aux jeunes qui travaillent au GDR de pouvoir y résider, ainsi qu'aux personnes âgées qui sont isolées et souvent très mal logées avec des loyers élevés

Et de plus ce quartier proche du centre-ville permettrait moins de flux automobile et faciliterait le déplacement des personnes âgées (de plus en plus nombreuses)

Question : Pourquoi laisser ce terrain constructible à l'abandon, inutile, alors qu'il serait un projet heureux pour les habitants en demande

Pour faire valoir ce que de droit

3.5.4.13. N°33 Mme Onnis Huguette

Je viens par la présente confirmer mon soutien à l'éco quartier

D'autant plus que je sais qu'il va y avoir des logements sociaux et que je suis particulièrement intéressée puisque tout est prêt du centre-ville et que se sera pratique pour les personnes âgées comme moi.

3.5.4.14. N°38 Dosmis David

Nous sommes dans le projet de nous installer au Grau du Roi. Nous sommes un couple actif : Professeur d'éducation physique et sportive – Policier Municipal

Nous sommes parents de 2 enfants actuellement en première générale

Le projet de l'éco quartier nous intéresse beaucoup, il correspond à nos attentes

3.5.4.15. N°39 Claude Bernard

Actuellement habitant une maison, je souhaite dans 2 ou 3 ans habiter en centre-ville

L'éco quartier me permettra dans un cadre neuf et agréable de bénéficier de la proximité avec tous les services du centre-ville et d'offrir une animation indispensable à un certain âge pour conserver une activité ludique.

3.5.4.16. N°40 Bertrand De ...

Ayant grandi au Grau du Roi et espérant y exercer ma profession libérale (infirmier libéral) j'espère que ce quartier verra rapidement le jour afin que je puisse y résider avec ma future famille

Actuellement je ne trouve rien sur la commune

3.5.4.17. N°41 Chantal Bertrand

Résident au « Fanal » donc voisin de l'éco quartier, je confirme mon soutien au projet. En effet les besoins en logement sur la commune nécessitent un « nouveau projet » que ce soit pour des jeunes familles accédant pour la première fois à la propriété, que ce soit pour des aînés souhaitant se rapprocher du centre-ville, de la proximité des commerces, que ce soit pour accompagner les quelques 410 demandes de logements de certains habitants de la commune. Et enfin, privilégier l'environnement plutôt que du « bétonnage à outrance » me semble actuellement un beau projet de la municipalité

3.5.4.18. N°42 Bertrand Thierry

J'habite le lotissement « Lou Fanal » et je trouve le concept de l'éco quartier formidable. Dans un premier temps, il nous facilitera l'accès au centre-ville et il permettra l'accès aux logements décents d'une grande partie des résidents locaux et enfin aux ... du projet il ne peut que mettre en valeur l'environnement végétal qui fait la valeur visuelle du Grau du Roi

3.5.4.19. N°44 Mme et M. Bernet François

Je vous confirme notre soutien à l'ilot test de l'éco quartier méditerranéen. Nous serions intéressés par un logement. Etant près du centre-ville, il nous serait plus facile de nous déplacer par rapport à notre âge (difficultés à la marche)

Si l'un de nous malheureusement viendrait à disparaître, nous ne pourrions plus loger et payer le loyer dans le logement actuel.

3.5.4.20. N°45 Emmanuel Hivet

Par cette présente, je soutiens le projet de la construction de l'éco quartier car depuis bientôt quatre ans je suis en demande d'un logement social, beaucoup de familles dans la même situation. Etant saisonnier et travaillant sur le Grau du Roi je loue un studio pendant sept mois, obligé de libérer pour la saison d'été. Pendant 5 mois je loge chez mes parents, ce n'est pas vivable pour eux comme pour moi à 52 ans

3.5.4.21. N°46 Rizet Marthe

Je vous écris pour apporter mon soutien au projet éco quartier de la ville du Grau du Roi

Toutes réflexions faites, je considère que ce nouveau quartier apportera des solutions tant attendues pour le logement de la commune

3.5.4.22. N°47 Perrot Ginette

Je soussigné Ginette Perrot en tant qu'habitante du Grau du Roi, j'ai participé aux comités de quartier, aux conseils des sages

Je suis d'accord pour la construction de l'éco quartier

J'ai assisté à diverses réunions, je soutiens toujours ce projet.

De plus je connais des gens âgés qui pourraient y être logés pour avoir un meilleur confort.

Puis les jeunes fuient le Grau du Roi manque de logement à loyers modérés. C'est dommage. Donc ils partent du Grau.

3.5.4.23. N°48 Claudette Brunel

Je tiens, étant donné mon expérience dans la commune et mes nombreux contacts avec les familles graulennes en désespoir de logement décent et économiquement viable, à exprimer la nécessité d'un projet tel que l'éco quartier, une partie étant réservée au logement social et à l'accession sociale à la propriété, outre l'accès libre à la propriété.

De nombreuses familles ont été contraintes à quitter la commune pour les raisons énoncées ci-dessus, renforçant le pourcentage de séniors et la fermeture de classes dans les écoles.

Les jeunes couples vont se loger dans les villages environnant toujours pour les mêmes raisons, privant la commune de l'élan de vitalisation porté par la jeunesse.

Il convient de souligner également l'inadaptation actuelle de nombreux logements pour des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie (nombreux immeubles sans ascenseurs et de ce fait des personnes qui ne peuvent jamais sortir de chez elle, sauf intervention extérieure)

La maîtrise de la commune sur ce dossier assure une prise en compte de l'intérêt public pour les différents habitants concernés dans toutes les tranches de population des plus modestes à ceux qui éprouvent moins de difficultés économiques.

Des mesures sont prévues pour respecter le voisinage de l'éco quartier, l'identité méditerranéenne et les critères écologiques pris en compte assurent de bonnes conditions de vie quotidienne dans ce nouveau quartier et son environnement

La construction de l'ilot test est une démarche qui permettra de conforter le projet d'ensemble.

Je vous remercie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir prendre en compte mon avis positif sur un dossier capital pour quasiment les dernières possibilités d'évolution sur la commune.

3.5.4.24. N°49 Jean Louis Castanet

Par la présente, dans le cadre de l'enquête publique relative à l'éco quartier, je souhaite affirmer qu'en tant qu'administré du Grau du Roi je suis favorable à la mise en construction d'un tel projet.

En effet, ce sera à mon sens un atout pour conserver et accueillir des jeunes couples avec des enfants dans une commune vieillissante.

Dans la continuité cela permettra de limiter les fermetures des classes dans les écoles.

Cela va élargir également le parc de logements sociaux permettant ainsi à nos jeunes de ne pas s'expatrier vers les communes voisines.

Enfin, la labélisation éco quartier implique un cahier des charges imposant réflexion dans des constructions plus respectueuses de l'environnement.

Voici en quelques lignes argumentées mon avis favorable à un tel projet, et je pourrais, si vous le voulez développer lors d'un entretien ces arguments.

3.5.4.25. N°50 Gonin Paul

Toutes les constructions actuelles sur le Grau du Roi sont du domaine privé et ne permettent pas à nos jeunes de les acquérir. De ce fait, ils vont s'installer ailleurs !... Cet éco quartier leur permettra, peut-être de rester au Grau du Roi.

Les jeunes, les jeunes couples pourront rester au Grau du Roi et éviter le « vieillissement » de la commune.

Je suis donc favorable à cette initiative.

J'espère aussi qu'on évitera des constructions démesurées réalisées par des promoteurs privés

Ceci n'est qu'une évocation !

3.5.4.26. N°51 Bonal Christian Marie Diane

Ce projet institue la dernière réelle opportunité pour les « amoureux » du Grau du Roi de pouvoir accéder à un logement dans de bonnes conditions – Centre-ville – proximité des commerces et lieux de loisir

3.5.4.27. N°76 Topic Lucien

Je suis favorable à l'éco quartier car il va permettre entre autre à notre jeunesse de rester sur sa commune et à des prix accessibles. Le projet tient compte de l'environnement. Toute la technologie énergétique est mise en place. L'isolation, le solaire, la récupération des eaux de pluie. Voilà pourquoi l'éco quartier est un projet maîtrisé que je soutiens.

3.5.4.28. N°78 Anonyme

Pour le projet car une forte attente des graulens pour avoir des logements particulièrement des jeunes qui sont obligés de s'éloigner et des séniors qui veulent se rapprocher du centre-ville donc l'éco quartier est le bienvenu avec des prix accessibles à tout le monde

3.5.4.29. N°91 Bonnefoy Didier

Je vous écris au sujet de l'Eco quartier du Grau du Roi.

Je suis favorable à ce projet, j'habite moi-même un logement social et j'ai attendu plusieurs années avant de l'obtenir.

J'ai 3 enfants dont 2 adolescents qui auront à se loger d'ici quelques années, j'aimerais bien qu'ils puissent avoir un appartement ici et rester près de moi.

C'est bien aussi que la commune garde ses jeunes sinon, il n'y aura plus que des vieux, il commence déjà à y avoir des fermetures de classes.

C'est pour ces raisons que je suis pour la construction de ces logements.

3.5.4.30. N°92 Sirven Jean en annexe 8.7

Transmet un document de « La maison pour tous » qui indique le nombre important de candidatures et la liste d'attente

3.5.4.31. Mail N°3 Laurent Houy

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite vous faire part de mon adhésion totale au projet d'Eco quartier mené par la ville du GRAU DU ROI. Une bonne initiative que l'aménagement du quartier soit porté par les pouvoirs publics pour maîtriser ce qu'il va se faire, et que ça n'ait pas été vendu à des promoteurs privés qui auraient mené des projets démesurés.

La promotion privée aurait sans doute voulu rentabiliser le prix du M² en proposant un maximum de logements, et auraient laissés peu de place aux espaces verts auraient construits d'énormes immeubles.

Dans cette commune littorale, je suis conscient de la fragilité de notre patrimoine naturel et qu'il faut tout faire pour le préserver. Le fait que le projet soit bâti sur le principe d'un éco quartier répond à cet impératif.

Je suis attaché à la conservation des arbres existants. Ça fait toujours mal au cœur de voir des arbres coupés et je suis contents de voir qu'il sera préservé un maximum d'arbres, notamment le bosquet de pins central.

J'apprécie que le quartier soit conçu selon l'identité Méditerranéenne de la commune et de ces traditions. Il respecte l'identité et l'authenticité du village de pêcheurs traditionnel et s'inscrit dans la continuité du centre ancien à proximité.

La frange de 40 mètres séparant les deux quartiers apporte une véritable compensation naturelle face aux constructions qui vont être faites, au lieu d'avoir un quartier où chaque mètre carré est imperméabilisé.

La gestion des eaux de pluie a été prise en compte. L'imperméabilisation est limitée avec les nombreux espaces naturels, et les parkings sous les constructions vont permettre de laisser circuler l'eau.

J'envisage de venir m'installer sur la commune d'ici un ou deux ans car ma carrière va m'emmener à travailler sur MONTPELLIER et ce projet me permettra d'habiter au GRAU DU ROI.

Je suis donc particulièrement favorable à ce projet qui respecte l'environnement tout en offrant des biens immobiliers à la vente.

Laurent HOUY

Loti LA CLE DE SOL CHÂTEAURENARD

3.5.4.32. Mail N°4 Mazzilli Annick

Monsieur,

Nous avons vendu il y a quelques années un appartement sur le GDR et aujourd'hui nous le regrettons. Aussi nous sommes favorables à ce projet qui nous permettra de retourner dans cette belle station balnéaire. Avec d'autant plus de plaisir qu'étant situé en centre-ville cela favorisera nos déplacements et nos courses quotidiennes. La mer se situant à proximité immédiate et l'ensemble étant conçu avec parking allant dans le sens du développement durable, pour nous c'est un plus. Nous suivons ce dossier de près.

Cordialement,

Madame Mazzilli Annick

38800 Le Pont de Claix

boutibou38@hotmail.fr

3.5.4.33. Mail N°5 Boucheny-Blatiere Melanie

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis originaire du GRAU DU ROI, mais les obligations professionnelles m'ont éloigné de la commune. Toutefois, je suis en attente d'une mutation sur le secteur de MONTPELLIER et dès que cela se réalisera, je désire revenir sur ma ville natale.

Je trouve que le projet de l'Eco quartier est très intéressant pour des personnes dans ma situation avec des enfants jeunes, pour pouvoir se loger dans un quartier à haute qualité environnementale, et dont les prix seront maîtrisés puisque la commune est partie prenante dans le dossier.

J'espère que ce projet verra le jour car je souhaite en profiter.

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations,

Melanie BOUCHENY-BLATIERE

Impasse Maurice Ravel

Chateaurenard en Provence

3.5.4.34. Mail N°6 Julien Blatiere

Monsieur,

Étant originaire du Grau du Roi, je suis très favorable à ce projet qui me permettra de me loger sur la commune.

Je suis en attente de ma mutation sur Montpellier et je désire me rapprocher de mes parents qui habitent non loin de cet Éco quartier.

Une bonne initiative que l'aménagement du quartier soit porté par la mairie pour maîtriser ce qu'il va se faire, et que ça n'ait pas été vendu à des promoteurs privés qui auraient mené des projets démesurés. La promotion privée aurait sans doute voulu rentabiliser le prix du M² en proposant un maximum de logements, et auraient laissés peu de place aux espaces verts auraient construits des énormes immeubles. Il y aurait eu une grosse concentration d'immeubles. C'est une bonne chose que le projet soit maîtrisé par la mairie, parce que les promoteurs auraient été intéressés par l'opportunité de faire une importante opération spéculative sur un terrain très bien placé. Le fait que la mairie porte le projet, va permettre de pouvoir acheter un logement à un prix accessible. Dans une commune littorale, je suis sommes conscient de la fragilité du patrimoine naturel et qu'il faut tout faire pour le préserver. Ce projet soit bâti sur le principe d'un écoquartier répond à cet impératif. Je suis donc très favorable à ce projet,
Cordialement,

3.5.4.35. Mail N°7 Arnaud

Monsieur le Commissaire enquêteur,
Je vous fais part de ma satisfaction sur ce projet de la ville du Grau Du Roi. En effet avec ma famille nous envisageons de revenir rapidement sur la commune ou nous avons vécu de nombreuses années, avec cette fois-ci l'intention d'acquérir un bien immobilier. Cet éco quartier répond tout à fait à notre demande car il s'agit d'immeubles neufs, situés en Centre-Ville et conçus dans le respect de l'écologie. Nous devrions être dans la région d'ici un an ou deux ans ce qui correspondra avec la mise sur le marché des biens immobiliers. Je suis donc tout à fait favorable à ce dossier qui me permettra de me réinstaller dans cette belle ville. Tous mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année,
Cordialement,
Mme ARNAUD

3.5.4.36. Mail N°11 Josiane Germinard-Gourdel

Bonjour,
Ne pouvant me déplacer pour rencontrer le Commissaire Enquêteur en mairie, je souhaite que l'observation écrite ci-dessous soit versée au registre d'enquête publique. Je suis résidente au Grau du Roi depuis 55 ans, j'ai logé dans divers quartiers de ma ville. L'habitat de notre ville est éclaté et Je suis ravie de ce projet d'Eco quartier dans le centre-ville. Je suis tout à fait favorable à ce projet, qui aborde apparemment toutes les questions "parking, espaces verts et circulation..." qui pourraient se poser. Il va redonner de la vie au centre en permettant à nos jeunes de se loger pratique, près des écoles et des terrains de sport, j'ai deux filles et quatre petits enfants qui sont ravis de voir se construire cet éco quartier. Cela leur évitera de devoir partir ailleurs pour se loger décemment. De plus, Le Grau du Roi manque cruellement de logements corrects pour vivre à l'année.

3.5.4.37. Observation N°3

Déposée le 05 Janvier 2021 à 16:10
Par PELLICANO Jean -Pierre
250 Avenue de la Laune
30240 LE GRAU DU ROI
Observation:

Natif du Grau du Roi, j'ai toujours vu le Grau évoluer en créant des lotissements et des habitations pour accueillir les jeunes mais aussi ceux qui souhaitent vivre dans une habitation neuve à moindre coût et dans un environnement maîtrisé. Je suis né au GRAU DU ROI et ce village, devenu ville, m'a vu grandir autant que je l'ai vu évoluer....Je suis totalement pour ce bond vers le futur de notre cité maritime. Il faut savoir se projeter vers l'avenir et ne pas rester "intra-muros", le grau à toujours été un village d'ouverture et de partage, je sais que ce lotissement sera un plus pour nous les Graulens permettra de donner un coup de boost à notre hypercentre et lui permettre d'implanter de nouveaux commerces. Ce quartier est facile d'accès au rond-point de la piscine et le centre-ville, la plage à proximité, la Gare, et donnera j'en suis certain un bol d'air à ma ville. JE SUIS POUR CET ECO QUARTIER.
Dans la vie il faut avancer...

3.5.4.38. Observation N°4

Déposée le 08 Janvier 2021 à 11:04
Par PIERRE Dominique
30300 Beaucaire
Observation:

En tant que Graulen d'origine, j'ai grandi dans ce quartier et j'y ai encore un pied à terre avec la maison familiale.

J'ai pris connaissance du projet éco quartier qui va (enfin) pouvoir aboutir et je suis très favorable à cette approche.

Réponse de la ville du Grau du Roi :

Par le soutien de l'Etablissement Public Foncier, la municipalité a souhaité maîtriser ce foncier situé en centre-ville, dernier espace urbanisable de la commune, afin de proposer un quartier d'habitats répondant aux attentes de la population résidente et à l'aspiration de résidentialisation littorale au travers d'un projet d'ÉcoQuartier labellisé, vertueux en termes de caractéristiques écologiques conforme aux exigences actuelles de décarbonation, de végétalisations et d'infiltration des eaux pluviales.

Cette planification urbaine vise à favoriser par ailleurs le parcours acquisitif des primo-accédants notamment les jeunes couples actifs ainsi que des personnes retraitées tout en associant une partie non négligeable de logements locatifs sociaux 25% à minima.

Avis du commissaire enquêteur

Réponse satisfaisante.

Il est à noter que le nombre d'observations de ce type (38) représente 33.9% du total des observations recueillies, auquel il faut ajouter les 4.5 % du § suivant.

Ce qui montre une bonne adhésion de la population à ce projet d'éco quartier.

3.5.5. Observations du public favorables au projet sous condition

3.5.5.1. N°13 Sans nom

Le projet est intéressant dans la mesure où c'est le seul moyen d'acquérir du neuf au Grau du Roi.

Mais l'importance du projet m'effraie un peu par la fréquentation qui va augmenter en passant de 8500 habitants à plus de 10000.

3.5.5.2. N°62 Rennesson Alain

Nous espérons que ce projet aboutira pour l'accès à nos jeunes et aux personnes du Grau du Roi ne pouvant avoir les moyens de régler des loyers onéreux.

Ne pas abuser du « bétonnage » et respecter les espaces verts. Que ces logements ne soient pas attribués à un apport de personnes irrespectueuses de l'identité du Grau du Roi

3.5.5.3. N°69 Anonyme

Si le projet respecte l'environnement selon les normes écologiques et si un centre médical s'installe, oui pourquoi pas

3.5.5.4. N°77 Grasso Jean Claude

Au départ je ne suis pas contre ce projet, mais je souhaiterais que l'on puisse penser à celles et ceux qui recherchent un logement le volet social en ce qui me concerne me paraît primordial ?

Monsieur le Maire pensez à travers ce projet aussi aux plus âgés qui sont mal logés (cela existe !)

3.5.5.5. N°88 Piccio Jean Claude

Bon contact. Le projet Eco village est prévu pour 35 ans. Il est important de tenir compte de la pénurie de sable à l'échelon mondial, de la nécessité d'arrêter toutes les pollutions eau pluviale, (...) de tenir compte des moyens d'éclairage. Doc remis à M le Commissaire Enquêteur Eclairage solaire pour tout le réseau E public.

Réponse de la ville du Grau du Roi :

L'accession sociale fait partie des objectifs poursuivis par le projet. L'augmentation de la population résidente reste toutefois sans impact significatif au regard de la capacité globale d'accueil de notre station (120 000 eq/habitant).

Le concept Éco-Quartier est respectueux des équilibres entre construction et conservation des espaces naturels existants. Un centre médical fait l'objet d'un projet d'implantation à proximité de la piscine dans le même secteur.

Dans le cadre de la démarche Éco-Quartier une attention particulière sera portée sur le choix des matériaux employés, notamment en ce qui concerne la perméabilité des sols.

Les primo-accédants et les personnes retraitées trouveront réponses à leur difficulté d'accès au logement ainsi qu'en ce qui concerne le locatif social (minima 25%).

Une étude d'éclairage LED économique et non polluant lumineux est aujourd'hui à l'étude à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Le principe d'équiper l'ilot test en éclairage LED est acté.

Avis du commissaire enquêteur

Ces observations sont au nombre de 5 représentant 4.5 % du total.

Réponse satisfaisante.

Il faut noter la forte sensibilité de la population sur les questions d'environnement.

3.5.6. Observations du public défavorables au projet sans motivation

3.5.6.1. N°64 anonyme

Je ne suis pas d'accord pour cette construction, il vaudrait mieux construire un hôpital pour personnes âgées

3.5.6.2. N°65 Martine Gammalia

Je ne suis pas d'accord pour ce projet éco quartier

3.5.6.3. N°66 Garagnon Giselle

Contre le projet

3.5.6.4. N°67 Hamida Mustapha

Je suis contre le projet

3.5.6.5. N°68 J. Rowse

Je suis contre ce projet trop de population néfaste pour notre commune

3.5.6.6. N°71 Anonyme

Je suis contre ce projet surtout ou il est placé. Néfaste pour notre commune.

3.5.6.7. N°74 Alcon Stéphane

Contre le projet de construction Eco quartier

3.5.6.8. N°75 Louche Isabelle

Pour toutes les raisons qui nuisent au quartier (bruit, circulation, arrachage végétaux, délocalisation des animaux) je conteste ce projet d'Eco quartier

Réponse de la ville du Grau du Roi :

Nous pouvons comprendre certaines oppositions à l'évolution de la ville il convient toutefois de les justifier.

Avis du commissaire enquêteur

Ces observations sont au nombre de 8 représentant 7.1 % du total.

Il est difficile de porter un jugement sur des avis tranchés qui semblent ne pas tous être motivés uniquement par le seul projet de l'ilot test.

3.5.7. Observations du public défavorables au projet en relation avec Port Royal

3.5.7.1. N°2 Mme Blaya

Le commissaire enquêteur m'assure qu'il n'y aura pas de modifications concernant Port Royal, et vous M. Le Maire pouvez-vous m'assurer qu'il en sera ainsi (pas de passage créé dans la résidence de Port Royal ?)

3.5.7.2. N°3 Marcin Vire

Nous sommes contre le projet ... dans la résidence Port Royal.
Pas de passage pour aller à la mer.

3.5.7.3. N°5 Arnaud René

Je ne suis pas d'accord pour que l'on (paraît-il) traverse Port Royal qui est une propriété privée.

3.5.7.4. N°6 Lafite

Je crains que la traversée de Port Royal soit un jour effective. L'éco quartier semble démesuré.

3.5.7.5. N°9 Verne

Savoir exactement où va être le passage des piétons de l'éco quartier et si elle passe dans la résidence Port Royal

3.5.7.6. N°10 Lemajar René

Problème de la (les) traversées entre le domaine public et la copropriété Port Royal. Il est clair que des travers vont être prises (Ex rue Vincent vers avenue Georges Pompidou)

Il est urgent de mettre en place un mécanisme d'indemnisation (si) une traverse sur les parkings visiteurs étaient vendus.

3.5.7.7. N°11 Baron Marie Paule

Non à ce projet beaucoup trop « Grand » et « lourd » surtout en zone inondable !
Où vont passer les voitures ? Port Royal et son parc seront envahis !
Protégeons la nature, la faune etc...

3.5.7.8. N°70 Anonyme Port Royal

Je suis contre ce projet pour notre tranquillité. Il était prévu au 1^{er} mandat du maire une maison médicale vu l'augmentation des personnes âgées

3.5.7.9. Observation N°2

Déposée le 17 Décembre 2020 à 12:55

Par delorme christian

24 Rue Saint Hubert

91230 Montgeron

Observation: sur le document Scot du Gard ci-joint figure 1 page3/7

Que signifie la flèche verte qui traverse T11 qui part de l'angle ilot test / tranche2 et qui traverse la résidence de Port Royal en direction de la mer

Ce document est plutôt flou sur internet

D'avance merci de votre réponse

1 document joint.

Réponse de la ville du Grau du Roi :

En effet, sur certains documents figure encore une proposition de 2017 de l'architecte urbaniste concernant des passages à travers Port-Royal vers la mer mais cette option n'a pas été retenue par la municipalité notamment inenvisageable sans le consentement des copropriétaires riverains.

En ce sens la mise en compatibilité du document d'urbanisme, ne prend aucune mesure réglementaire ou prescriptions concernant cette hypothèse.

La continuité des circulations entre l'avenue Pompidou et la plage sera assurée par la requalification de la Rue Vincent et la rue Granier. Les travaux sur cette dernière étant déjà amorcés.

Avis du commissaire enquêteur

Ces observations sont au nombre de 9 représentant 8.0 % du total.

Il est regrettable que cette proposition faite en 2017 subsiste encore dans le dossier ce qui aurait évité cette inquiétude, d'autant plus qu'il a été rapporté qu'un projet de vente d'une partie de parcelle serait actuellement à l'étude par le conseil syndical de la résidence Port Royal.

3.5.8. Observations du public défavorables au projet en raison principale du risque d'inondation

3.5.8.1. N°7 Aupetitgendre

La gestion des risques d'inondations dans les années à venir n'est pas maîtrisée : non prise en compte d'une augmentation +2° d'ici 10 ans. Prise de risque inutile voire mise en danger.

3.5.8.2. N°24 Omiel

Etant propriétaire depuis 3 mois, je ne vois pas un éco quartier devant mon appartement.

Actuellement une belle vue des salins.

Quand il pleut le terrain est rempli d'eau donc partie inondable.

Quant à une construction éventuelle R+1 maxi

Actuellement tout est tellement calme et reposant

Assez de béton

Réponse de la ville du Grau du Roi :

L'imperméabilisation du site sera limitée par l'obligation de conserver des cœurs d'îlot en plein terre, la création d'un espace public perméable accueillant un bassin de rétention d'une profondeur d'environ 30 cm sous la pinède de l'ancien camping connectés à des noues de rétention paysagères d'une largeur d'environ 7 mètres, avec un profil en U d'une profondeur d'environ 30 cm (par distanciation vis-à-vis de la nappe). L'ensemble de ces aménagements va permettre de collecter et stocker les eaux pluviales du projet (espaces publics et bâtiments) et compenser l'imperméabilisation des sols.

Les RDC des bâtiments seront inhabités et ont également été normés pour être transparents hydrauliquement, c'est-à-dire ne pas obstruer l'écoulement des eaux en cas d'inondation et ne pas engendre de hausse des niveaux d'eau en cas de crues sur les abords du projet. Une étude hydraulique réalisée dans le cadre de l'étude d'impact a permis d'analyser l'impact du projet d'aménagement par modélisation hydraulique bidimensionnelle et de démontrer l'absence :

- de variation de la ligne d'eau en amont et aval du projet par rapport à la situation de référence,
- de modification du fonctionnement hydraulique à l'échelle de la zone modélisée,
- de changement de classe d'aléa par rapport aux aléas et zonage PPRi,

Un dossier loi sur l'eau sera déposé et instruit par les services de l'Etat afin d'étudier les préconisations à mettre en place vis-à-vis de l'imperméabilisation strictement nécessaire à la réalisation du projet. Cela garanti que le projet soit étudié conformément aux préconisations des services de l'Etat au titre de la loi eau et des méthodes d'évaluation des aléas propre à l'élaboration des PPRI ; des simulations de ruissellement et d'aléas ont été réalisées dans ce cadre.

Avis du commissaire enquêteur

Ces observations sont au nombre de 2 représentant 1.8 % du total.

Réponse complète et satisfaisante

3.5.9. Observations du public défavorables au projet principalement pour des raisons écologiques

3.5.9.1. N°61 Pierre

Résidant à lou Fanal – Non à ce projet qui ressemble plus à une opération financière. Notre rive gauche déjà saturée.

Stop aux bétonnages respectons le seul espace vert qui nous reste en centre-ville

Projet trop ambitieux pour l'équilibre urbain de ce quartier

3.5.9.2. N°82 Cécile Raynal

Pour faire face au changement climatique et aux différents risques qui lui sont liés, l'aménagement urbanistique du site de l'ancien camping des pins en éco quartier exige de revoir le projet présenté. L'objectif est de bétonner le moins possible et de ne pas artificialiser les sols davantage.

En conséquence le nombre de logements, de parkings ainsi que les dessertes doit être réduit (1 voiture par logement) Il est impératif d'utiliser les ressources locales dans la construction, les matériaux ... privilégiés et d'annoncer, donc de procéder avant tout engagement le chiffrage du bilan carbone de l'opération globale, c.a.d du chantier dans toutes ses étapes. La sobriété énergétique doit être l'objectif essentiel dans la mise en œuvre du chantier et dans les logements proposés.

Pour le volet social, le site se situant à proximité des écoles et des équipements sportifs et culturel, les logements devraient être réservés exclusivement pour $\frac{3}{4}$ aux couples ayant des enfants et travaillant au Grau du Roi. Le 1 une résidence seniors avec des loyers modérés.

3.5.9.3. Mail N° 15 Martine Lemarchand

Le projet d'Eco quartier présenté comme un « projet innovant et exigeant », « un futur joyau », s'est révélé très décevant.

Il répond très peu aux 20 engagements de l'Eco quartier repris en petite partie par Monsieur le Maire dans l'introduction du livre de présentation.

Démarche et processus :

- L'objectif du projet « répondre aux attentes des habitants du Grau du Roi en logements neufs » ne sera pas atteint, car on sait pertinemment que très peu d'habitants du Grau du Roi en seront bénéficiaires du fait du mode d'attribution : logements sociaux par les organismes sociaux départementaux et logements privés par les promoteurs.
- De nombreuses études ont été réalisées mais ont-elles été prises en compte ? certaines préconisations n'ont pas été suivies
 - Des réunions dites « de travail » ont bien eu lieu mais :
 - Avec les conseils de quartier et sans invitation des riverains directement concernés
 - Pour étudier un projet déjà entériné, suite aux réunions, il a très peu évolué
 - Il n'y a pas eu de processus participatif de pilotage en amont du projet et je n'ai pas eu connaissance d'une méthodologie de projet
- La dimension financière est très opaque :
 - Vente d'un terrain toujours pas constructible au prix du constructible.
 - Passage de l'achat par l'EPF, donc coût qui n'apparaît pas dans le budget mais qui représente une dette réelle pour les citoyens, cela fausse la donne budgétaire.
 - Augmentation conséquente de la somme due à l'EPF, était-ce prévu ? il ne faudrait pas que cela devienne un gouffre financier.
- Il n'a pas été évoqué d'équipements de service public : on nous a annoncé des logements dans les étages et des garages et au rez-de-chaussée quelques locaux qui serviront à quoi ? ce n'était pas clair !
 - Je n'ai pas entendu parler non plus de processus d'amélioration continue.

Cadre de vie et usages :

- La priorité de travailler sur la ville existante n'a pas été respectée : il reste beaucoup de logements inoccupés et des lotissements à finir. Le nombre de logements nécessaire est donc faussé.

- Le schéma retenu ne favorise pas les conditions du « vivre ensemble » ; il ressemble fortement aux HLM du Repausset.
Les prix des logements ne seront pas forcément adaptés aux capacités financières des habitants.
A ma connaissance, ni le handicap, ni le vieillissement n'ont été pris en compte alors même que le vieillissement va être un enjeu majeur dans les prochaines années au Grau du Roi.
- Même si les études ne montrent pas d'impact majeur négatif sur les nuisances et pollutions, il n'y aura pas d'amélioration.
Je ne pense pas qu'une étude ait été faite sur la sécurité et la sûreté urbaine.
- La qualité urbaine, paysagère et architecturale n'est pas flagrante : ce sont des bâtiments positionnés en îlots, sans services publics, sans possibilité de se garer...
Ce projet ne contribue ni à l'identité, ni à la culture locale, ni à l'histoire du site.
Développement territorial
- Comment ce projet peut-il favoriser le développement économique alors qu'il n'y a ni commerces, ni services publics, ni zones d'emploi, ni animations, ni parkings où se garer ?
Est-ce que cela va évoluer ?
- En quoi optimise-t-il l'utilisation des ressources et le développement des filières locales et les circuits courts ?
- Les pistes cyclables et les zones multimodales ont été évoquées mais n'apparaissent pas sur le projet de l'îlot test.
- L'absence de places de parking va créer de nombreux problèmes de stationnement.
Les problèmes de circulation vont s'aggraver.
Le manque de transports collectifs ne va pas arranger les difficultés
- Ni les conséquences de l'augmentation du nombre de voitures sur le stationnement et la circulation n'ont été anticipées, en sachant, en plus, que la suppression des places de stationnement en centre-ville continue.
Quid du problème de l'accessibilité !
Par contre, la fibre est mise en place actuellement sur Le Grau du Roi.
Environnement et climat :
- Le projet est adapté en partie au risque inondation puisqu'il n'y aura pas de logements en rez-de-chaussée.
Mais alors, qu'advient-il des voitures et des locaux ?
Les études ne montrent pas d'augmentation notable des risques mais n'évoquent pas non plus d'amélioration et de réduction des risques.
- La limitation de la production des déchets, le développement et la consolidation des filières de valorisation et de recyclage étant de la compétence de la communauté de communes, y a-t-il eu une réunion de travail préparatoire de faite ?
- Il est prévu un espace vert et de la végétalisation, mais qu'elle sera l'implication des usagers.

En résumé, même si je ne doute pas de l'implication et du travail fournis, ce projet ne me semble correspondre ni au Grau du Roi, ni à un Eco quartier, c'est un nouveau quartier qui est implanté sans tenir compte des quartiers voisins et des besoins réels ! J'ai un sentiment de précipitation qui nuit à la réflexion !

Un projet d'urbanisation est, certes nécessaire, mais avec une méthodologie de projet concrète tenant compte de l'état des lieux, des besoins réels de la population etc...

3.5.9.4. Observation N°17

Déposée le 13 Janvier 2021 à 20:39

Par BOU René

6 route des marines

30240 LE GRAU DU ROI

Observation:

Monsieur le commissaire enquêteur,

Pour le Grau du Roi comme pour toutes les communes littorales, il me semble qu'il y a plutôt urgence à utiliser des investissements pour la réalisation de travaux garantissant la protection de la population et du patrimoine immobilier existant contre les effets du réchauffement climatique.

C'est pour cette raison que je ne puis être favorable au projet d'aménagement de cet Eco Quartier.

Réponse de la ville du Grau du Roi :

Le projet d'EcoQuartier, s'inscrit dans la logique d'aménagement préconisée par les directives du législateur concernant la modération de la consommation d'espace et la limitation de l'étalement urbain.

Le projet d'Éco-Quartier tend, par ses formes urbaines et sa localisation en dent creuse au sein du tissu déjà urbanisé de la commune, à ne pas étendre l'urbanisation de la Commune au-delà de l'enveloppe urbaine existante.

A noter que chacune des rues, des voies partagées interdites à la circulation des véhicules en transit, seront aménagées par des noues paysagères plantées d'essences locales qui appartiendront au domaine public et seront entretenus par la Commune.

Concernant les interventions sur le site de l'îlot test, la Commune est devenue propriétaire de ce foncier le 23 et 24 décembre 2019 et se devait d'assurer de manière prioritaire la sécurisation du site au vu de la problématique de gestion de l'incendie tout en respectant la planification déjà arrêté avec les services de la DREAL permettant d'assurer l'impact le plus minime sur les enjeux environnementaux identifiés.

Des inventaires préalables ont été réalisés en matière de biodiversité et ont donné lieu à la mise en place de mesures d'évitement, de réduction des impacts.

Afin de limiter l'impact des travaux sur les enjeux identifiés, des travaux de défavorabilisation environnementale ont été initiés au courant de l'hiver. Il s'agit de la période la plus favorable (hors période de reproduction) pour limiter l'impact sur les espèces pouvant présenter un enjeu. Ainsi ont pu être retirées du site les espèces invasives et envahissantes ainsi que les plantations spontanées qui ne représentaient qu'un intérêt quelconque (olivier de bohème,). Les arbres remarquables ayant été identifiés préalablement, protégés pour la phase chantier et conservés pour la composition de l'îlot.

Le périmètre de l'îlot test est clôturé pour sauvegarder le reste de l'éco quartier et éviter les dégradations liées à la fréquentation humaine.

Les trois lots à bâtir proposeront en leur centre un cœur d'îlot arboré visible depuis les espaces publics attenants. Chaque groupement promoteur/architecte devra proposer un programme immobilier en adéquation avec divers réglementations/labels :

- Normes NF habitat
- Démarche Éco-Quartier
- Bâtiment Durable en Occitanie : niveau Argent,
- Label E+ C- sur le volet relatif au contenu carbone lié à la construction

La commune du Grau-du-Roi a obtenu le label Éco-Quartier - étape 1 (l'Éco-Quartier en projet) et peut désormais envisager le passage en étape 2 (l'Éco-Quartier en chantier) en 2021 suite à une expertise des services des Ministères de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et de la Transition écologique et solidaire veillant au respect des 20 engagements du référentiel Éco-Quartier.

Concernant la gestion des déchets, des échanges ont été engagés avec la Communauté de communes, qui va devoir valider le principe proposé sur l'îlot test avant dépôt du permis d'aménager.

Avis du commissaire enquêteur

. Ces observations sont au nombre de 4 représentant 3.6 % du total.

Réponse satisfaisante et très complète.

3.5.10. Observations du public défavorables au projet en raison principale de l'ampleur du projet

3.5.10.1. N°21 A Navez

Non, non et non à l'éco quartier, une folie démesurée qui va engendrer :

- Surpopulation de masse
- Pollution supplémentaire
- Dégradations permanentes
- Nuisances etc.

Non au béton à outrance qui défigure une aussi belle région !!!

Protégeons et gardons notre Grau du Roi paisible où il fait si bon vivre

3.5.10.2. N°22 Ferdier Patrice

Nous nous élevons contre ce projet démesuré, faussement destiné aux Graulens, irrespectueux de l'environnement avec abattage d'une partie de la pinède et d'espèces protégées, qui va venir engorger la rive gauche, déjà paralysée par la circulation les ¾ de l'année, des constructions entreprises alors que le lotissement des Orchidées reste à terminer au Boucanet. Sans compter les conséquences de cette arrivée massive de population sur la gestion des eaux usées, des eaux pluviales alors que certains quartiers s'inondent à chaque orage *, sur la circulation, la collecte des déchets etc. De même le déséquilibre social engendré par cet afflux de personnes en recherche d'emploi, alors que le chômage frôle déjà les 25% sur la commune.

Nous n'y voyons d'intérêts que pour les promoteurs

Aucun intérêt pour le Graulens

(*) Le risque d'inondation par submersion marine est minimisé.

3.5.10.3. N°37 Rolland Alain

La densité des constructions me parait bien trop importante dans l'ilot test tout comme la hauteur des bâtiments trop élevée

De plus pour des logements de type 4 et plus il me parait absolument nécessaire de prévoir plus de 2 places de parking par logement.

Enfin et surtout, ce projet qui augmente de manière significative le nombre d'habitants au Grau du Roi, comme tout projet du même type en rive gauche du canal, ne devrait voir le jour que si le problème d'accès à ce secteur était résolu du passage des arènes et du pont Pevrut où pendant plus de la moitié de l'année les embouteillages sont quotidiens

3.5.10.4. N°86 J Cerda voir annexe 8.5

3.5.10.5. Mail 9 Dorine Trutteau

Bonjour et par avance merci pour votre lecture.

Ma jeunesse et ma vision évolutive de nombreuses choses dans le local ne me font généralement pas craindre le pire, je les encourage aussi. Mais je suis triste de constater le trop d'ambition de ce projet alors même que le dossier des orchidées n'est pas clôturé, et encore loin de l'être. Je ne suis pas experte en urbanisme, juste une amoureuse de mon village qui a certes besoin d'évoluer mais pas en ne considèrent pas les problèmes actuels qui sont bel et bien présents.

Être ambitieux oui mais à quel prix si ce n'est pour le bien-vivre de ses habitants. D'autres villes balnéaire non loin de chez nous sont en train de faire l'expérience d'un "trop-plein", pourquoi allons-nous dans le même sens ? Les personnes qui ne vivent pas dans le centre même, qui ne travaillent pas non plus sont loin de s'imaginer la saison que nous passons dans la circulation, et l'incivisme de plus en plus présent. Nous ne profitons même pas de notre paradis. Et accueillant des voyageurs ils font le même constat et les vieux amoureux du Grau hésitent toujours à revenir.

Nous vivons une époque où l'on nous parle d'écologie et des efforts inconsiderables à faire dans l'urgence, mais... d'où enlever le seul poumon vert du centre-ville est un pas en avant ? L'Eco quartier dans sa globalité n'a que le nom qui fait bien... Car je ne suis pas experte en quoi que ce soit mais la saturation sur tous les bords est à prévoir. Il pourrait peut-être avec un peu de volonté revu à la baisse et se voir plus utile à la population déjà en place. Le Grau du Roi a une très grande population vieillissante et trop de familles déjà doivent se séparer de leurs proches en les envoyant dans des structures loin du domicile. La proximité avec le centre-ville pour nos seniors serait une aubaine. S'il s'agit du dernier terrain constructible il aurait dû être pensé pour cela aussi, pour ses habitants, pas des immeubles non, mais des maisons communales qui poursuivent le chemin du lou fanal peut - être ? Accueillir c'est bien, mais faire en sorte que l'on y vive bien sur le long terme est un autre programme.

Habitante depuis 18 ans du centre-ville et salariée dans le domicile je me rends compte que la saison est de plus en plus invivable et ce depuis déjà quelques années. Le stationnement dans un premier temps mais aussi la circulation qui dès le matin 10h est infernale au passage du pont et des autres entrées de la commune. (Même si on nous conseille un scooter, je ne crois pas que tous les habitants du grau du roi puissent se le permettre, c'est un peu osé...et ce n'est pas une solution) pour avoir eu plusieurs problèmes à ce sujet pour des patients, des agences de soins refusent les prises en charge dans le centre tellement il est impossible d'être à l'heure chez un patient. Qu'en est-il au niveau des urgences médicales ? Déjà plus d'une heure trente en grosse période saisonnière sur une simple tournée de soins. La détresse des personnes en grande difficulté ne devrait pas être mise de côté.

Ce projet est trop ambitieux, ambitieux non pas pour notre Grau du roi, ambitieux pour les investisseurs. Je ne suis pas là contre une personne, je suis une simple citoyenne qui donne son avis par amour mais surtout grand espoir pour sa commune. Je souhaite que ce projet soit revu à la baisse. Le grau du roi est déjà suffisamment dortoir, faire ces logements en trop grand nombre ne fera qu'étouffer définitivement notre centre et les entrées et sorties de Port Camargue (ce qui empirera vu que c'est déjà le cas en fonction des heures). Il manque des logements c'est indéniable mais combien sont vides sur la commune, ou même abandonnés ? En s'évadant dans le trop notre

commune perdra encore plus de sa valeur... Il n'y a qu'à voir l'état actuel du centre-ville que plus personne n'ose prendre en photo et au vu du projet à venir ce n'est pas demain que l'on y prêtera attention. Evoluer oui avec grand plaisir, mais pas dans la démesure pour la seule raison que le terrain a bien trop couter à la ville, c'était avant qu'il aurait fallu y songer peut-être ?

Cordialement

3.5.10.6. Observation N°13

Déposée le 12 Janvier 2021 à 17:57

Par Anonyme

Observation:

Suite à l'article de presse du midi libre de ce jour, je suis très inquiète car je vois que le maire du Grau du roi ne mesure aucune conséquence sur l'environnement, le stationnement et surtout n'écoute pas les graulens qui eux sont conscients de toutes les problématiques que nous allons vivre au quotidien. Pourquoi encore du béton. Pourquoi de moins en moins d'espaces verts au Grau du roi. Monsieur le Maire il vous faut lire le rapport de la ville de Meaux qui eux ont démoli tous les grands ensembles immobiliers.

J'espère que ce projet sera revu à la baisse pour préserver l'environnement et la qualité de vie des habitants du Grau du roi

Réponse de la ville du Grau du Roi :

Des éléments de réponses aux observations 3.5.10.1, 3.5.10.2, 3.5.10.5 et 3.5.10.6 ont déjà été exposés dans les sections 5 et 6 du présent procès-verbal (renumérotées ici 3.5.8 et 3.5.9).

La programmation de l'ilot test tend à répondre aux besoins en logements sociaux et primo accédant pour offrir à la population graulenne des typologies de logements qui permettront un parcours d'habitation au sein de la commune. L'objectif étant de permettre aux Graulens et nouveaux arrivants de trouver des typologies de logements complétant le parcours résidentiel sur la commune.

Le projet a été conçu en trois lots à bâtir dont les dimensions sont approximativement similaires à celles des îlots constituant le centre ancien. Concernant la hauteur des bâtiments, elle ne dépassera pas celle des ensembles collectifs alentours et est en adéquation avec la hauteur des pins parasols de la pinède du camping qui sera conservée. La densité générale du quartier, dernière emprise urbanisable de la commune, répond aux besoins en logements en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Des éléments de réponses aux observations 3.5.10.3, 3.5.10.5 et 3.5.10.6 relevant du stationnement et des circulations sont exposés dans les sections 8 du présent procès-verbal (renommée ici 3.5.11)

Avis du commissaire enquêteur

Ces observations sont au nombre de 6 représentant 5.3 % du total.

Réponse satisfaisante et très complète

3.5.11. Observations du public défavorables au projet pour des raisons principales de circulation et stationnement

3.5.11.1. N°36 Rolland Jacqueline

Pour des logements grands, il faut prévoir 3 places de parking par logement.

3.5.11.2. N°43 Spano Chantal

J'habite au lotissement Lou Fanal et je ne suis pas ravie d'une telle densité d'immeubles car déjà l'été on a la queue de voitures dans le lotissement, car derrière c'est complet donc les gens passent par là avec tous ces logements en plus, on va être coincé tout le temps. Je souhaite que l'on réduise ses nombreux appartements et les villas du quartier n'auront plus la même valeur

3.5.11.3. N°79 Harold Bodard

Par ce projet qui aurait pu être intéressant mais au vu des dimensions et hauteur mentionnées (19m de haut) devient complètement surréaliste pour notre belle ville du Grau du Roi

Pourquoi tout ravager, polluer de béton ??

Un habitat avec des espaces verts parcours de santé parking à étage aurait été le bienvenu

Mais le procédilisme majeur est que ce projet ne respecte absolument pas le nombre de places de parking par logement (1.2 écrit sur le projet) Ce qui est inacceptable cela doit être de 1.5 par appartement et non 1.2 ou à envisager comme vous l'écrivez. De plus avez-vous pensé au problème de circulation actuelle l'été et le manque de placement, parkings. Merci de respecter les lois pour avoir un projet viable

3.5.11.4. Mail N°2 Pilidjan marc

Considérant les goulets d'étranglements de la voirie se limitant à trois voies dont deux voies sur des ponts ceux-ci étant fermes plusieurs fois par jour pour permettre le passage des bateaux, et deux voies sur le passage à niveau pour le passage des trains.

Considérant que les accès de la zone Le Grau du Roi rive gauche et Port Camargue sont déjà saturés en été *, (Pensez aussi aux: campings, visiteurs extérieurs, en été).

JE SUIS TOTALEMENT CONTRE LE PROJET TOTAL ET DONC DE L'ILOT TEST.

*Des attentes de une heure trente minutes ont déjà été constatées pour sortir ou entrer dans cette zone.

Et ne parlons pas des problèmes de circulation des pompiers qui augmentera considérablement le temps de porter secours aux habitants du Boucanet.

C'est un très mauvais projet pour l'avenir de la ville. Ils faut transformer l'ensemble en lotissement de construction de villa individuelles R ou R+1 avec des terrain de 500 à 1000m² pour avoir une densité de population bien moins grande que ce projet soit disant éco quartier avec à terme sur le projet global plus de 700 véhicules en apport et beaucoup d'autres nuisances.

Il serait irresponsable de le mener à terme.

Cordialement.

Marc Pilidjian.

Réponse de la ville du Grau du Roi :

Des éléments de réponses aux observations 3.5.11.3 et 3.5.11.4 relatifs à l'aspect écologique et au dimensionnement ont déjà été exposés dans les sections 6 et 7 du présent procès-verbal (renommées ici 3.5.9 et 3.5.110).

La Commune est consciente des difficultés engendrées par l'afflux estival. Cette problématique provient de la saturation des 2*2 voies extérieures, du le rétrécissement du pont extérieur et de la voie ferrée en entrée et en sortie de ville. Bien que ces éléments ne fassent pas partie du périmètre de l'objet de la présente enquête, la Commune s'est emparée de la problématique qui mobilise des personnes publiques et Collectivité extérieures à celles associées dans le cadre de l'ilot.

La réflexion sur la mobilité et le stationnement a été étudiée à l'échelle du plan guide de l'ÉcoQuartier Méditerranéen, qui réorganisera et optimisera les déplacements au sein de la rive gauche. Il propose un nouveau plan de circulation, du stationnement collectif et un maillage de cheminements doux dont la réalisation a déjà commencé avenue Pompidou. La création d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM) autour de la gare ferroviaire en partenariat avec la Région Occitanie facilitera l'intermodalité sur la commune. Une stratégie globale de mobilité a par ailleurs été établi tenant compte de la spécificité des différents flux automobiles (propre à la commune, saisonnier, journalier, ...) afin de rompre avec la tendance lourde d'accentuation des trafics automobiles ; tendance qui va bien au-delà du projet d'ilots test en lui-même.

L'impact du projet d'ilot test sur les flux de circulation a été évalué faible à ce jour puisque les « flux véhicules générés par le futur ilot test ne dégraderont pas les conditions de circulations actuelles » selon l'étude trafic réalisée suite à la première concertation en s'appuyant sur des comptages effectués en période estivale.

Une étude Air et Santé devra être réalisées, le cas échant, pour la phase ultérieure d'aménagement de l'ancien site du camping des Pins.

Un plan de circulation sera établi pour réduire au maximum les flux en direction des quartiers pavillonnaires. Et en particulier les flux non résidentiels et les flux de shunt en période de saturation de la RD62b.

La circulation sur l'avenue Georges Pompidou se fera en double sens sur l'avenue G. Pompidou, une interdiction de tourner à gauche en sortant de l'ilot test sera mise en place.

Concernant le ratio de stationnement, la moyenne de l'offre dans les ÉcoQuartier est d'une place par logement, ce qui était jugé insuffisant pour une ville hors agglomération comme Le Grau-du-

Roi. Le ratio de stationnement exigé pour les futures habitations a donc été augmenté à 1,2 pour répondre aux besoins de stationnement. Ce ratio est une moyenne, en fonction de leur taille, les logements se verront attribuer un nombre de places variable

Selon les premiers constats, la création de stationnement public complémentaire aux abords du projet de l'îlot test sera étudiée.

Avis du commissaire enquêteur

. Ces observations sont au nombre de 3 représentant 2.7 % du total.

Les résultats de l'étude de trafic ne permettent pas de diminuer l'inquiétude des riverains, indiquant seulement que la situation très dégradée actuellement ne pourra pas être pire !

Le problème de la circulation et du stationnement est souvent repris dans les observations du public qui y est très sensible. En effet ce problème devient insurmontable en période estivale.

Une attention particulière devra être portée à ce problème.

3.5.12. Observations du public défavorables au projet pour raisons diverses

3.5.12.1. N°26 Rolland Carine

- Les eaux pluviales stockées ne sont pas en lien avec les surfaces imperméabilisées. Il est prévu 300 m³ (pour 7900 m² imperméabilisés). Normalement 100L/m² imperméabilisé
- Limite séparative entre deux bâtiments 3 m. Trop peu si les bâtiments sont en R+4. Trop peu pour la ventilation, la luminosité, la santé et à l'échelle du piéton très insécuritaire.
- Distance entre 2 constructions 4.5 Normalement L=H<4m pour créer des espaces vivables et agréables
- 1.2 places de stationnement/logement Pas de corrélation entre surface habitable (m²) et nombre de place de stationnement. Aggravation de circulation et stationnement

3.5.12.2. N°27 Pimentia Corinne

1. Comment peut-on prévoir 1.2 place de stationnement pour des grands logements, alors que le stationnement doit être en rapport avec la superficie de l'appart, donc minimum 3 véhicules par famille.
2. Qu'en est-il des stationnements visiteurs ?
3. Trop de bétonnage, comment peut-on imaginer des immeubles de 19 mètres de haut en centre-ville ?
4. Trop grosse densité, ce projet n'est pas à l'échelle de la ville
5. Ecologique ce projet ? Il n'en a que le nom, mieux vaut faire du qualitatif.
6. La liste des demandes de logements sociaux qui est l'argument majeur n'est même pas à jour
7. Et pour finir, mettre en place cette enquête publique pendant les fêtes de fin d'année, en pleine période de Covid19 où les déplacements et les contacts sont limités me laisse penser qu'il s'agit d'un fait exprès et c'est bien dommageable pour une si jolie commune qu'est la notre
8. De plus compliqué pour une personne qui ne maîtrise pas l'outil informatique de l'utiliser.

3.5.12.3. N°28 Denise Malod

Eco-quoi ? Label usurpé !

Environnement en danger

Le site est déjà une enclave saturée dans un quartier d'infrastructures inadaptées (accès route/pont/stationnement..)

Un urbanisme parcellaire sans vision paysagée réelle, puisque l'îlot test est déjà « sacagé » comme le reste du Grau du Roi qui « dépeuple » ses arbres !

Survol de l'étude des couches géologiques du sous-sol, nappes, pipeline ?...

Impact non mesuré de la pollution sonore, de l'air en période touristique « rallongée », surajoutée à la surpopulation envisagée ? Surtout avec les deux autres tranches à venir

La priorité serait de modérer le projet et de procéder à la restauration de nombreux sites de l'espace public et privé HORS NORMES

3.5.12.4. N°35 Sirven Jean

L'esquisse présentée par la mairie (50 immeubles 460 logements sur ... est un projet urbain inutile et ... d'une citée « estivales » extérieure pour raisons spécieuses qui dissimule l'absence réelle d'arguments sérieux.

Les ... de mauvaises foi !

Manque de logements ! Un projet de 80 logements reste à terminer depuis 2017 la « Orchidées »

Les jeunes quittent la ville. Oui ! ils cherchent du travail !

Le goudronnage et le bétonnage intensif de ce projet va aggraver les inondations des quartiers périphériques.

3.5.12.5. N°63 Decourcelle

Ce projet nous semble une hérésie par rapport à la circulation déjà très dense pendant plusieurs mois dans ce secteur, sans oublier bien sûr l'agrandissement de la résidence hôtelière

Curieusement il ne semble pas qu'avec une telle densité de population soit prévue un vrai centre médical, des logements familiaux = des enfants, des personnes âgées et aucune structure d'accueil en cas d'accident courant de la vie à moins d'1/2 heure si la circulation est bonne.

Tout cela semble bien déraisonnable tous les anciens graulens se plaignent déjà d'insécurité...ce projet risque très certainement d'en rajouter

Nous aimons notre ville et sommes heureux d'y vivre, souhaitons que le bon sens prévaille, une diminution quelque peu raisonnable de constructions serait peut-être un plus pour tous

3.5.12.6. N°72 Léopold Rosso

Document de 4 pages en annexe 8.1

3.5.12.7. N°73 Danièle Hurard

Je suis contre ce projet d'éco quartier car qu'appellez-vous éco quartier ? Quand la municipalité a fait détruire la végétation sur ce terrain qui était un véritable espace écologique constituant un panneau de verdure et d'oxygène et protégeait d'éventuelles inondations

Cette future urbanisation est incohérente et engendrera des nuisances de voisinage, de circulation et de stationnement

Nous avons déjà, à cet endroit, le May Flower qui représente une verrue

L'aménagement de la rue est très bien réalisé mais les automobilistes vont rouler très vite si il n'y a pas de ralentisseurs

Pourquoi ne pas construire de villas et des jardins ?

3.5.12.8. N°80 Pierre Sauvegrain en annexe 8.3

Document de 15 pages décrivant le développement « idéal » d'une commune, souvent tendancieux et en dehors du sujet.

3.5.12.9. N°81 Michalski Josette

Je suis contre ce projet comme il est proposé actuellement. Il pourrait y avoir autre chose qu'un condensé de personnes en un même lieu

Les jeunes du Grau du Roi qui cherchent à se loger sont déjà partis. Et à quel prix pouvaient-ils accéder à la propriété. Et des jeunes ne préféreraient-ils pas des petites villas plutôt que des immeubles. De plus je ne comprends toujours pas pourquoi autant de logements sociaux, alors que nous avons déjà le nombre voulu. Au lieu de loger des familles qui arrivent de l'extérieur, pourquoi ne pas loger les familles qui sont déjà sur la commune. Beaucoup d'appartements HLM libérés ces derniers temps, ont été distribués à des familles ne vivant pas sur la commune. J'en ai eu la preuve en parlant avec ces personnes. De plus le trafic de voitures, déjà que nous sommes bloqués tout l'été !!! Et 1 parking par appartement, comme nous l'a dit M. le maire lors de la réunion avant le confinement quand nous savons que toutes les familles ont au moins 2 voitures si ce n'est plus. Et j'en passe....

3.5.12.10. N°83 Léopold Rosso

Document identique au N°73 en annexe 8.1

3.5.12.11. N°85 BARTKOWIAK en annexe 8.4

La construction de ces immeubles va sérieusement impacter la vie des graulens

Quid des inondations sur ce terrain et le parking de Port Royal

3.5.12.12. N°87 Association Lou Fanal

Deux représentants de l'association remettent différents documents :

- **Courrier de M et Me Garcia René et Claude :**

Le projet de 480 logements avec une population de plus de 1500 habitants supplémentaires va engendrer beaucoup de problèmes, pollution atmosphérique, visuel, incivilités car il manquera forcément des places de parking (actuellement les trottoirs servent de parking). Les piétons sont obligés de marcher sur la chaussée.

Vous vantez 400 dossiers de demande de logements pour personnes habitantes notre ville, mais nous lisons accueillir de nouveaux habitants : Dans les années 60 à 70 on a construit aux abords des grandes villes des nouveaux quartiers appeler Zone Urbaine Populaire (ZUP). 30 à 40 ans plus tard on a commencé à réfléchir que le trop de promiscuité ne pouvait que nuire au bien-être du citoyen (car les problèmes cité plus haut va s'ajouter l'insécurité) ne faisait que se dégrader.

Donc on essaie de réduire ces embarras par la démolition de bâtiments par des espaces plus aérés, plus ludique Les erreurs que les anciens ont commis au Grau du Roi on a pas compris. On recommence avec toutes les nuisances que cela va apporter.

Avons-nous assez d'emploi ? en sachant que le taux de chômage au Grau du Roi en 2015 est de 23.5 %, taux plus élevé que la moyenne nationale

La rive gauche est une enclave avec tris sorties

Au centre-ville, pont tournant

Voie « rapide » DG62A Pont levant

Sortie Aigues mortes

Le plan de sauvegarde de la rive gauche est bien compromis

Le terrain actuel dernier espace vert au centre de notre commune sert aux épisodes pluvieux comme une éponge, aussi quand nous voyons que par gros orages l'avenue de la Camargue, rue Vincent sont fermés par des barrières avec panneaux inondation (ces barrières ne sont pas là par hasard) nous nous posons beaucoup de questions.

Un colloque à Arcachon pour concilier l'eau et l'urbanisme en présence du célèbre architecte espagnol M Jean Busquets (créateur de l'éco quartier)

Certaines villes ont déjà sauvegardé une revégétalisation, mettre des arbres au lieu de réaliser un parterre d'enrobé, on voit la différence on peut obtenir une baisse de température de ' à 5 degrés

Quel besoin de bétonner encore plus. On ne comprend pas. A moins que cela ne profite à des spéculations immobilières.

- **Courrier de Mme Laignel Claudine :**

Je tiens à vous faire part de ma désapprobation pour l'urbanisation de l'ilot test de l'éco quartier du Grau du Roi Prévision de 110 logements sur 1,20 ha avec environ 100 à 150 véhicules de toutes sortes qui engendrera :

Une pollution de l'air, de bruit

Problèmes de voisinage, de circulation voitures, cyclistes et piétons

C'est un projet et habitations beaucoup trop dense à l'heure où nous espérons d'un peu d'espace et de verdure

Pour moi, c'est un projet à revoir

- **Courrier de Mme Cabut Françoise :**

Habitant et travaillant au Grau du Roi rive gauche, la circulation est très difficile depuis toujours en saison et hors saison.

Comme personne n'a trouvé de solutions pour désengorger ce quartier une affluence de population annuelle supplémentaire ne fera qu'aggraver cette situation déjà catastrophique (bouchons, pollution, nuisances sonores, trottoirs qui ne sont plus à usage piéton mais qui servent de stationnement)

- **Courrier de Mme Martinez Marie :**

Habitant le Grau du Roi depuis 1962, je suis très contente mais je suis contre le projet de Monsieur le maire du Grau du Roi qui ressemble d'avantage à une ZONE qu'à un ECO QUARTIER

Je souhaite que la commune soit plus responsable de notre environnement pour la conception de ce projet d'éco quartier

Si Monsieur le Maire veut vraiment notre bien-être, il faut qu'il tienne compte des nuisances que nous allons subir avec ce projet de construction

Nous pensons que ce qui nous est présenté est très négatif pour NOUS LES RIVERAINS et pour TOUS LES GRAULENS

Nous les riverains avons déjà suggéré à Monsieur le maire un projet qui amènerait de l'emploi pour nos jeunes et du confort de vie pour nos aînés : projet de petites villas et une maison pour les séniors

Je demande un peu d'écoute de la part de Monsieur le maire et qu'il ne décide pas tut sans tenir compte de ce que nous pensons

D'autre part je pense qu'il vaudrait mieux que la commune finisse le projet des Orchidées au Boucanet qui est complètement arrêté

- **Un courrier de l'association Lou Fanal :**

Notre opposition concernant le projet d'urbanisation du terrain des pins pour les raisons suivantes :

Dans le contexte local actuel, ce quartier est desservi par 4 routes : la 62B, la rue Vincent, l'avenue Pompidou, Dossenhein et avenue de Camargue.

Ses routes font l'objet d'un trafic routier intense en période estivale car elles desservent la plage de l'Espiguette, les campings, la maison des vins, Port Camargue le casino, la fête foraine, la piscine, le tennis et le week-end par beau temps (c'est-à-dire presque toute l'année). Cela donne des bouchons intenses et des stationnements abusifs au détriment des habitants locaux.

Donc avec 480 logements supplémentaires annuel fera une population de 1000 personnes et de en moyenne 1500 véhicules sur une infrastructure inadaptée l'ambiance ne sera pas au beau fixe.

Nous riverains direct de ce terrain (dernier poumon vert du Grau du Roi) nous avons des petites maisons individuelles

Nous serons les premiers impactés par ce bétonnage outrancier de ce fait nous perdrons notre tranquillité, notre patrimoine aura une d'évaluation évidente en raison de ce phénomène.

Même au si cela est soi disant pour 120 logements sociaux (ilot test) sachant que 80 ne sont toujours pas terminés au lotissement des orchidées, là ou le trafic routier est mieux deservi.

Notre commune croule sous le béton avec ses immeubles fermés pratiquement à longueur, elle ne possède plus d'espaces verts qui rappellent le apporte aux communes fraîcheur et oxygénation de l'air, contribue à maintenir la faune de Camargue et autres.

Le temps est parait-il à l'écologie mais pas au Grau du Roi apparemment.

On nous dit que c'est pour la jeunesse graulennes mais cette jeunesse peut-elle se permettre d'acheter au tarif maximum de 4000 euro la m² nous en doutons fort, ne serait-ce pas plutôt pour engraisser des investisseurs, comme de coutume dans notre station. Au détriment des habitants excitants, cette population que notre maire va laisser pour compte.

Pour ses raisons nous avons fait une pétition en ligne et en papier nous avons obtenu 540 signatures qui contestent cet Eco quartier qui n'e aura que le nom.

- **Une pétition dont le texte est :**

ECOQUARTIER DU GRAU DU ROI NON A LA DEMESURE

Ce projet d'Eco quartier, jouxtant le lotissement Lou Fanal, va conduire notre ville déjà saturée à son asphyxie.

Il sera quasi-intégralement cédé aux promoteurs, et ne profitera que très peu aux familles graulennes.

La bétonisation sera néfaste pour l'environnement avec ses 480 appartements répartis sur 50 blocs, soit une densité 2 fois plus importante qu'aux HLM du Repausset, et se fera au détriment des espaces verts.

Les infrastructures de la commune ne seront pas suffisantes pour accueillir au minimum 1500 personnes, et au moins 700 véhicules supplémentaires. Il en résultera une aggravation des problèmes de circulation et de stationnement.

Cette concentration d'immeubles occasionnera une détérioration de la qualité de vie avec nuisances acoustiques et visuelles, une dégradation de la qualité de l'air, ainsi que des problèmes d'incivilité et d'insécurité.

NE VOUS Y TROMPEZ PAS, nous sommes TOUS concernés !

Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs le Conseillers municipaux,

Nous nous opposons fermement à ce projet que vous avez choisi et qui, par sa densité, ressemble plus à une Zone urbaine Prioritaire qu'à un Eco quartier.

Ce dernier espace constructible doit être étudié dans le cadre de la révision générale du P.L.U. pour permettre une évaluation de nos véritables besoins, ainsi que des capacités alternatives d'accueil (réinvestissement urbain, projet des Orchidées au Boucanet non encore achevé avec 80 logements en attente de réalisation depuis 2011)

Ce site mérite un projet moins démesuré, avec des petites résidences, des pavillons en ligne, des maisons partagées pour les personnes âgées...

Bref : Un quartier plus humain où il fait bon vivre, dans un cadre harmonieux, végétalisé, qui s'intégrerait parfaitement à notre belle cité

3.5.12.13. N°89 Mme Ferraris et Peyrouse

Nous résidons au May Flower Av Pompidou nous avons des craintes au niveau circulation et stationnement et surtout avec le nombre de logements qui plus et logement sociaux 25% qui ne vont pas relever le niveau de la station. Regrettons également le manque d'information de plus venons d'apprendre que les immeubles auraient 19 m de hauteur.

Président Conseil Syndical et membre Conseil syndical

3.5.12.14. N°90 Scollo Ogier Martine (document en Annexe 8.6)

Le tableau propose une présentation des zones environnantes de l'ilot test sur deux éléments de préoccupation majeure : Les dispositions concernant la hauteur maximale des constructions et celles règlementant le stationnement des véhicules.

Il ressort clairement que les normes dans le projet constituent une rupture avec la reste du PLU, et plus précisément avec les zones immédiatement environnantes.

En effet, si le régime prévu est appliqué, les besoins réels en stationnement des résidents ne seront pas satisfaits.

Il en résultera des stationnements sauvages qui constituent une gêne récurrente pour les résidents environnants, en particulier sur le lotissement Lou Fanal, le rue d'Estienne d'Orves, la rue des Cols verts, la rue Vincent, l'avenue Pompidou... Cette carence en places de stationnement aura des incidences importantes sur la circulation notamment.

La hauteur maximale de 19 mètres des constructions de la zone, qui sera sans aucun doute intégralement exploitée par les promoteurs, constitue une fracture avec les constructions des quartiers environnants. On note à cet égard, que dans les grandes villes, la tendance est davantage à la réduction de la hauteur des bâtiments.

Au surplus, on notera que l'article 13 de ce projet correspond à la zone Ue1, énonce que « certains arbres remarquables et arbustes existants sur le site pourront être conservés en fonction de leur emplacement ; en particulier les pins ». Or le constat s'impose aujourd'hui qu'avant même l'adoption par l'assemblée délibérante du PLU modifié, la quasi-totalité des arbres ont été arrachés sur la zone en question.

3.5.12.15. Mail N° 10 Alain Guy en annexe 8.2

3.5.12.16. Mail N° 12 Alain Guy

Monsieur,

Vous représentez l'autorité administrative dans cette enquête publique.

Les circonstances actuelles sont de nature à justifier le report de l'enquête publique, sur les fondements de la jurisprudence Danthony.

Elle se déroule à cheval sur les fêtes de fin d'Année, et dans le cadre de la pandémie Covid 19 qui affecte le quotidien de la population, plus encore celles des personnes dites « fragiles », et compliquent également les déplacements des électeurs non-résidents à l'année.

La disponibilité de l'enquête sur le site internet de la mairie est toutefois limitée.

D'après une étude CSA, plus d'un quart des plus de 60 ans n'utilise jamais internet. Le taux de non-connexion au réseau est de 27% pour les plus de 60 ans, et de 59% pour les plus de 85 ans, et 11 % des français n'ont pas accès à internet.

45,6 % de la population Graulenne a plus de 60 ans. (source mairie)

Les éléments j'évoque, affecteront le déroulement et le résultat de l'enquête, en vous éclairant de façon incomplète.

Vous ne pourrez pas recueillir l'ensemble des observations publiques, eu égard au nombre de personnes qui ne pourront pas être présentes même régulièrement informées.

Les conséquences sont de nature à porter atteinte à l'intérêt général.

L'enquête publique doit être reportée à une date ultérieure pour respecter l'intérêt public et la garantie des Graulens.

Merci de votre attention.

Alain Guy

Impasse Louis Console

30240 LE GRAU DU ROI

3.5.12.17. Mail N° 13 Pascal Michalski

Suite à ma venue dans vos services pour rencontrer le commissaire enquêteur, et voyant qu'il n'avait pas pris de note, veuillez trouver ci-joint quelques interrogations.

- Etude environnementale, après nettoyage du site. Faune et flore protégées (hérissons, hérons cendrés, orchidées.....). destruction d'un poumon vert en centre-ville.
- Etude hydraulique effectuées sur les cent dernières années, ne prenant pas en compte le changement climatique et la montée des eaux. risques d'inondations, surtout quand on voit l'état de l'avenue de Camargue et des rues adjacentes lors de fortes précipitations. Pensez-vous que le bac de rétention sera assez important ?
- Gros impact sur la circulation, d'ordinaire très dense dans ce quartier (centre-ville, piscine, tennis, palais des sports.....)
- GROS IMPACT SUR LE STATIONNEMENT, malgré les études. Pensez-vous qu'il n'y ai qu'une voiture par logement ?
- Pensez-vous aussi que les jeunes qui sont déjà partis pour les villages environnants, quittent leurs villas pour des appartements dans des immeubles ?
- Pourquoi des logements sociaux, alors que le quota est bon sur la commune, si c'est pour loger des personnes n'habitant pas le Grau du Roi.
- Impact pécunier sur la vente des habitations sur les quartiers environnants.

Pour toute ces raisons et d'autres que j'oublie, je suis contre ce projet. Mais je reste ouvert à toutes nouvelles études.

Merci de vouloir bien prendre en considération mes doléances.

Pascal MICHALSKI

3.5.12.18. Mail N° 14 Charly Crespe

Bonjour Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite à notre échange oral lors de votre permanence, je vous prie de trouver ci-dessous mes remarques écrites. Je vous remercie par avance d'en tenir compte dans le cadre de l'enquête publique sur l'ilot test qui s'achève ce jour.

Le premier point est que je suis contre le projet dans sa totalité. En effet il ne répond pas à des besoins de logements pour la population locale (près de 80% de satisfaction du logement dans l'audit des besoins sociaux fait par le CCAS en 2015) et représente un véritable projet de concentration de la population où la notion de qualité de vie s'altère.

En reprenant l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnement on observe qu'il manque des éléments pour apprécier correctement l'impact du projet d'Eco quartier des pins.

Concernant l'environnement, le voeu pieux d'une réduction de l'usage de la voiture thermique se traduit dès cette phase de l'ilot test en ne proposant que 126 places de parkings pour 110 logements. Cela donne un ratio de 1,14 véhicule par foyer. Ce chiffre ne sera pas respecté car la moyenne nationale est supérieure à 2 véhicules par foyer. De plus, le projet est faible concernant les nuisances environnementales au sujet de la densification du trafic qui est déjà très dense actuellement et pas seulement en période estivale. Ce trafic dense toute l'année traduit une réalité : la population active a besoin d'utiliser un véhicule pour se rendre à son travail. Ainsi, nous aurons un véritable problème d'engorgement des réseaux routiers avec le projet. Sans compter que les infrastructures alternatives pour les mobilités sont encore loin d'être mise en place. Il va y avoir une grande nuisance à la mobilité.

Il y aura plus de véhicule que ce que le projet prévoit ainsi ils seront stationnés dans les rues voisines qui elles sont déjà saturées.

Selon le principe "Eviter, Réduire ou Compenser", je pense qu'il faut en premier lieu éviter ce projet. A défaut le réduire drastiquement en réduisant encore le nombre de logements prévus tout en conservant le nombre de place de parking pour se rapprocher du ratio de 2 véhicules / foyer plus proche de la réalité. De plus 1,2 places de parkings par logement ne tient pas compte de la règle qui souhaite que le nombre de place de logement doit être en rapport avec la surface des logements (exemple logement inférieur à 50m² 1 place exigée, logement au-delà de 50m² deux places exigées puis par tranche de 40m² supplémentaire 1 place exigée.) Et nous ne retrouvons aucune notion de place de stationnement visiteur, il pourrait être prévue par tranche de 5 logements 2 places visiteurs. C'est notre souhait.

Je rappelle également que ce projet ne saurait représenter un enjeu d'intérêt général tant il y a déjà eu des logements construits ces dernières années, l'existence de logement vacant et d'un projet de réhabilitation de l'ancien centre-ville. J'ajoute que sur le plan social des mesures existent pour répondre à la demande dans le parc privé. Et enfin, n'oublions pas que le projet des orchidées n'est pas terminé et qu'il peut encore répondre largement à la demande sociale (ce projet prévoit la construction de 80 logements exclusivement à vocation sociale dont une partie en accession à la propriété et une autre partie en locatif à loyer modéré).

D'une façon générale, nous devons nous interroger sur la nature de la demande en logement sociaux une fois le projet réalisé. Nous pensons que la pression en demande de logements sociaux sera équivalente. Ainsi même après sa réalisation, nous serons toujours à la même demande de logements sociaux qu'avant le projet. La différence : nous aurons bétonné cette espace végétal, privés d'espace pour supporter des infrastructures nécessaires au développement de la ville.

Enfin certains points nécessitent une clarté et une reformulation pour garantir le respect de règles d'urbanisme assurant une parfaite sécurité de la population :

*Rétention eaux pluviales stockées 300m³ : Pourtant la quantité stockée doit être en rapport avec les surfaces imperméabilisées soit 100L (retenue) / m² imperméabilisé. D'après mon calcul cela doit être très supérieur à 500 m³.

*Les sols des parkings pourront être perméables le choix de ce verbe laisse à penser que la perméabilisation n'est pas une obligation or il s'agit d'une nécessité en cette zone qui connaît déjà des conséquences lors des fortes pluies saisonnières.

*Implantation du bâti à 3m des limites ou de chaque îlot cette distance semble trop faible et va augmenter la sensation de densité de la construction. En général c'est au moins de 4m.

*Distance entre deux constructions 4,5m La distance (L) entre deux bâtis doit être en rapport avec la hauteur(H) tel que $L=H/2$ avec un minimum de 4,5m par exemple. L c'est la longueur entre deux bâti et H la hauteur du bâtiment le plus haut.

*Hauteur maximum 19m / il n'est pas précisé à quel endroit du bâtiment on mesure les 19m, à l'égout (partie la plus basse d'un toit) ou au faitage (partie la plus haute du toit).

*Hauteur R+4 avec mezzanine (rez de chaussée plus 4 étages) / hors on compte environ 3m de haut par étage donc avec 19m on pourrait construire plus de 6 niveaux (R+5) c'est une fois de plus loin du résultat des travaux citoyen et du message donné à la population.

*Aucune notion précise sur la compensation des arbres abattus, par exemple l'état actuel devrait être relevé et chaque arbre abattu devrait être compensé par un arbre à haute tige. Or depuis le début du projet de nombreux arrachages ont déjà eu lieu.

Avec tout mon respect,
Charly CRESPE

Citoyen et Conseiller Municipal

3.5.12.19. Observation N°5

Déposée le 11 Janvier 2021 à 09:36

Par GUY Alain

impasse Louis Ponsole

30240 LE GRAU DU ROI

Observation:

Monsieur,

voici mes observations a? propos de l'e?coquartier des Pins, un projet de 500 logements sur une surface de 6,7 hectares, teste? par la construction de 120 logements sur une surface 1,19 hectare.

Il s'inscrit dans le cadre du projet d'e?coquartier me?diterrane?en de 40 hectares, autour de la gare et du centre ancien.

Un e?coquartier doit associer la mai?trise des ressources ne?cessaires a? l'e?conomie de sa population et la maitrise de ses de?chets.

Il est encadre? par une charte nationale.

Il ne s'agit pas d'empe?cher quiconque de bien se loger au Grau-du-Roi, mais de prendre en conside?ration tous les inte?re?ts, le respect de l'environnement et l'application des documents d'urbanismes qui de?finissent la qualite? des ope?rations et des programmes immobiliers, essentielle pour re?pondre aux attentes des familles qui souhaitent rester vivre sur notre territoire.

L'enque?te publique est une proce?dure spe?cifique de re?vision qui permet de contourner le PLU actuel et qui doit se prononcer sur l'inte?re?t ge?ne?ral de l'ope?ration, la mise en compatibilite? du ou des documents d'urbanismes applicables.

Cette enque?te se de?roule pendant les fe?tes de fin d'anne?e, en pe?riode de Covid 19, affectant son de?roulement et son re?sultat.

Elle e?claire de fac?on incomple?te, sans parler des personnes qui ne pourront pas e?tre pre?sentes me?me re?gulie?rement informe?es. Inte?re?t ge?ne?ral de l'ope?ration

L'inte?re?t ge?ne?ral de?signe des valeurs ou des objectifs qui sont partage?s par l'ensemble d'une socie?te? qui procure un bien-e?tre a? tous les individus de cette socie?te?, la finalite? d'actions cense?es inte?resser et servir une population dans son ensemble.

Le caracte?re impre?cis de la notion d'inte?re?t ge?ne?ral peut entrai?ner des de?rives en cas d'utilisation abusive, en allant audela? des normes et pourquoi pas conduire a? une limitation des liberte?s publiques.

Bien que de?fini par la Loi, il ne saurait e?tre uniquement la pre?rogative de l'autorite? publique, qui doit concilier et rechercher la prise en compte de l'inte?re?t ge?ne?ral dans l'expression des valeurs de solidarite?, de cohe?sion, d'e?quilibre et/ou de protection de l'environnement.

Il ne faut pas que l'inte?re?t ge?ne?ral soit pre?sente? comme l'inte?re?t de l'Etat, distinct des inte?re?ts des citoyens, il faut qu'il inte?gre les inte?re?ts particuliers, et ne doit pas e?tre l'expression des plus puissants.

L'e?coquartier des pins doit e?tre repense? dans son format actuel et sa temporalite?, car il ne re?pond pas aux attentes de la population Graulenne dans son ensemble, ni a? l'ame?lioration de son bien-e?tre.

Il ne re?pond pas a? l'inte?re?t ge?ne?ral qui doit e?tre contenu et limite? par la conformite? et mise en compatibilite?. Des documents d'urbanismes applicables.

La mise en compatibilite? du ou des documents d'urbanismes applicables.

Les documents d'urbanismes sont de?cline?s dans le sche?ma de cohe?rence territoriale Sud-Gard (Scot) et le document

d'orientations et d'objectifs issus de la loi de solidarite? et de re?novation urbain.

(Le D.O.O. est un document opposable juridiquement.)

«Les objectifs relatifs a? la qualite? des ope?rations d'ame?nagement doivent e?tre traduits au sein de programmes locaux de l'habitat, documents d'urbanisme locaux, notamment la re?alisation d'orientations d'ame?nagements et de programmation

permettant d'encadrer la conception des ope?rations pre?vues en extension urbaines d'ampleur, pre?vues en re?novation urbaine et identifie?es au sein du PADD du document d'urbanisme. Les documents d'urbanisme devront traduire et justifier les objectifs de consommation foncie?re. De?finir a? la parcelle les enveloppes urbaines, e?valuer les capacite?s de densification, respecter les

objectifs de consommation foncie?re, garantir et justifier le respect de la densite? moyenne communale fixe?e par la mise en place d'orientations d'ame?nagement et de programmation dans le PLU.»

Discussion

Actuellement aucun programme local de l'habitat obligatoire n'est mis en oeuvre. Ils sont pre?vus par les articles L.302-1 a?

L302-4-1 du code de la construction et de l'habitation. Le PLH permet de de?roger aux LLS dans la production de logements sociaux.

Les documents d'urbanisme verse?s a? l'enque?te publique ne permettent d'appre?cier le projet dans son ensemble en l'absence de plusieurs e?le?ments de re?ponse.

Certains sont absents, notamment les documents d'orientations d'aménagements et de programmation (O.A.P.) qui doivent être réalisés à l'échelle de la commune pour tous les secteurs d'ouverture à l'urbanisation programmée.

Lors de la réunion du 8.1.2020, dans son avis les P.P.A. suggèrent la création de ce document, alors que la commune et la SPL30 considèrent que le plan guide est suffisant.

La commune propose de rediger cette OAP dans le cadre de la révision du futur PLU.

Cette décision est incohérente, et ne tient pas compte des prescriptions obligatoires en matière d'environnement, d'urbanisme et d'habitat.

L'absence de ces documents ne permet pas de prendre la mesure de ce projet, ils sont le préalable et doivent être impérativement développés. Gestion du foncier

Les prescriptions générales du DOO, fixent la densité brute communale à 35 logements minimum à l'hectare. Le foncier renouvelable à ne dépasser 80 % et 5 hectares en extension. (pages 55-56 dans le cadre de l'armature urbaine)

Il reste à définir la densité nette, à l'opération, ou à l'ilot.

En construisant 120 logements sur 1,19 hectare, en procédant à une extension de 6,7 hectare soit 1,7 hectare supplémentaire, ce projet ne tient pas compte des prescriptions obligatoires en matière d'environnement, d'urbanisme et d'habitat.

Dans les deux cas le projet de l'ilot-test contrevient aux dispositions du Scot Sud-Gard, approuvé le 10.12.2019 dont l'objectif est de maintenir le cadre de vie d'une commune, en s'appuyant sur les dispositions du code de l'urbanisme du 1.07.2017 qui permet de vérifier et de justifier la capacité d'accueil de notre commune pour préserver notre population et son milieu. Au rythme de 120 logements l'hectare, la capacité d'accueil de la commune dépasse de façon inconsidérée les dispositions du code de l'urbanisme.

En outre, aucune opération n'est initiée pour la construction de 80% des logements issus du renouvellement urbain, qui contribue à réduire la consommation d'espaces, remettre sur le marché les nombreux logements vacants pour en faire des modèles d'habitat attractifs en exécution du DOO. Cela contribue à relancer le centre ancien pour attirer de nouvelles générations, protéger les cœurs de ville.

En 2020, 1082 appartements et 97 maisons vacants, ainsi que 1058 parkings, 152 caves et celliers. (source mairie)

Un potentiel important de bâti, qui permettra de reconstruire l'existant.

Mobilité

Les problèmes de mobilité, de stationnements et de calcul du taux moyen journalier annuel (T.M.J.A) ont été analysés par l'association B.BAU à l'origine du projet qui estime que l'écoquartier n'aurait que peu d'incidence sur la circulation, améliorerait et fluidifierait la circulation automobile.

Cette position pourrait bien donner lieu à un conflit d'intérêts selon l'article L122-1 V bis du code de l'environnement.

Cette société ne prend pas en considération les milliers de résidences secondaires, les 6000 emplacements de campings, les 1300 lits hôteliers, les 5000 places à flots de Port Camargue, les centaines de familles qui viennent passer une «journée à la mer» dès les premiers beaux jours, les centaines de voyageurs journaliers, les ouvertures et fermetures des ponts levant et tournant qui

viennent accentuer plus encore si cela est possible l'engorgement, le ralentissement, les bouchons, de toutes les voies, et les embouteillages de plusieurs kilomètres aux entrées du Grau-du-Roi.

L'engagement de la commune à réaliser des stationnements publics supplémentaires à proximité de l'ilot-test est toujours abstrait alors que le plan guide prévoit très prochainement la suppression de 90 places de parkings avec l'aménagement du square Revest.

Tout cela concourt à de plus importantes perturbations que celles déjà connues qui affectent régulièrement notre commune, et qu'il est urgent de régler en même temps que les offres de transports.

L'analyse du trafic, ne doit pas être restreinte à la proximité immédiate de l'écoquartier.

Elle doit être confiée aux services de l'Etat et réalisée pendant les périodes de tension.

La mission régionale d'autorité environnementale note que l'étude du flux du trafic n'est pas qualifiable et que l'impact du bruit n'est pas déterminé, qu'il n'y a aucune mesure d'évitement, et préconise une étude du trafic sur l'évaluation des risques sanitaires.

Emploi

Les besoins en termes d'emplois locaux seront insuffisants, cette prévision s'oppose au principe de l'écoquartier «durable».

Environ 80% de l'ensemble des activités et la majorité des établissements emploie peu ou pas de salariés. Il a été mesuré que la hausse en terme d'emplois résidentiels ne permettra pas d'absorber les besoins liés à l'augmentation de la population quelque soit le scénario démographique. (cf. Scot page 33)

Risques naturels

En raison des risques naturels et d'inondations très élevés, la modalisation du projet global considère que l'ensemble des bâtiments font obstacle aux écoulements.

Le projet prévoit mise en façades de bois ou brique avec une porosité de 50% qui réduira l'impact sur la ligne d'eau, étude uniquement sur l'ilot-test. (cf. pièce N°2 page 14)

Au cours de la Réunion des P.P.A du 8.01.2020, monsieur MARTY de la DDTM30 demande de veiller à la possibilité de créer

des locaux d'activité en rez de chaussée, avec une solution architecturale spécifique, illustrée dans l'étude d'impact du futur PPRI.

Cette décision doit être reconsidérée, elle va à l'encontre de l'organisation du développement urbain qui doit éviter strictement l'exposition des populations aux risques naturels.

La construction de locaux d'activité en rez de chaussée réduirait à néant le projet initial.

Evaluation environnementale

Ce projet qui doit être approuvé dans son ensemble selon l'article L122-1 du code de l'environnement, est finalement examiné à l'échelle de l'ilot-test en vertu de l'article L122-2 II du même code, au motif que l'ensemble ne peut pas être mené au regard du phasage opérationnel et sera actualisée lors de la phase 2 et de la phase 3 qui dépendra de la maîtrise foncière des terrains. (cf pièce 2 pages 4 et 5)

Cette décision est incohérente. L'évaluation environnementale doit être réalisée dans son ensemble pour identifier les impacts environnementaux, ce doit être un point intangible à tout préalable de ce projet.

Selon l'avis de la MRAE, il est impératif de tenir compte de la globalité de l'éco-quartier, pas uniquement de l'ilot-test.

Réponse accession propriété

Ce programme veut faire face notamment à la demande de LLS et d'accession à la propriété de jeunes couples.

- Les anciennes écoles et l'ancienne mairie vendues récemment aux promoteurs, auraient permis de répondre en partie à cette demande en ayant la maîtrise des prix sur ce foncier communal,

- les 80 logements restants à construire du projet des Orchidées de 2016, répondent aussi en partie à cette demande,

- la remise sur le marché des centaines de logements vacants dans le cadre des orientations de rénovation urbaine, qui doivent représenter 80% de logements neufs,

Autant d'opérations qui permettent de répondre à ces demandes, en développant le tiers-financement.

Créer un guichet unique permettrait d'identifier les zones prioritaires de rénovation, d'effectuer les diagnostics, de mobiliser les

bons professionnels et des financements complémentaires, et de réserver le soutien financier aux logements neufs situés dans des zones déjà artificialisées, en accompagnant les habitants dans la maîtrise de leurs consommations énergétiques.

Conclusion

Il est urgent de lancer la révision du PLU, en cohérence avec le Scot.

Revoir le projet d'éco-quartier, qui n'est jusqu'à présent qu'une suite d'hypothèses du plan guide de 1150 logements supplémentaires sur une surface de 40 hectares, qui ne répond en l'état qu'imparfaitement aux 20 engagements de la charte.

La totalité des documents d'urbanisme doivent être réalisés pour répondre précisément aux dispositions du Scot Sud-Gard et le D.O.O. d'un projet qui doit être approuvé dans son ensemble, préalable à toutes opérations, pour créer des logements de façon raisonnée et adaptée aux besoins, en misant sur la qualité, l'embellissement, la rénovation, tout en conservant notre authenticité, en préservant l'environnement et notre qualité de vie.

Cela permettra de vérifier et justifier sa capacité d'accueil de notre commune, et ouvrir à l'urbanisation, ce terrain inconstructible acheté très cher en 2015, avant que cette opération n'affecte le budget de la commune.

Ce projet ne doit pas être réalisé dans la précipitation.

Le Grau du Roi est une station balnéaire, un lieu rare, il faut tenir compte de cette particularité. Le revenu moyen de notre commune est le plus bas de stations balnéaires voisines.

Merci de votre attention

3.5.12.20. Observation N°6

Déposée le 11 Janvier 2021 à 17:59

Par Anonyme

Observation:

Je ne comprends pas un tel projet. A t on mesurer toutes les conséquences. Je suis très inquiète sur l'environnement déjà fragile de cette station balnéaire. Je constate que la voirie est déjà bien dégradée alors environ 700 véhicules supplémentaires cela signifie pollution, stationnement encore plus compliqué et dégradation des axes routiers. Les réseaux des eaux usées, des égouts, il suffit de passer dans certains endroits pour comprendre qu'il y a problèmes vu les odeurs qui s'y dégagent. La construction des Orchidées est en suspend, on sait qu'il manque 80 logements, ne pourrait on pas agir rapidement pour déjà faire ces logements avant de lancer un projet de 480 logements. J'ai l'impression que l'on prend le problème à l'envers. Effectivement je suis contre ce projet pour la perte de l'identité du village de pêcheur tel qu'il est. Part contre je trouve que Mr le Maire n'écoute pas les graulens et les graulennes sur ce projet pharaonique.

3.5.12.21. Observation N°7

Déposée le 12 Janvier 2021 à 07:48

Par GUY ALAIN

Impasse Louis Ponsole
30240 LE GRAU DU ROI

Observation:

Monsieur,

Vous représentez l'autorité administrative dans cette enquête publique.

Les circonstances actuelles sont de nature à justifier le report de l'enquête publique, sur les fondements de la jurisprudence Danthony.

Elle se déroule à cheval sur les fêtes de fin d'Année, et dans le cadre de la pandémie Covid 19 qui affecte le quotidien de la population, plus encore celles des personnes dites «fragiles», et compliquent également les déplacements des électeurs non résidents à l'année.

La disponibilité de l'enquête sur le site internet de la mairie est toutefois limitée.

D'après une étude CSA, plus d'un quart des plus de 60 ans n'utilise jamais internet. Le taux de non-connexion au réseau est de 27% pour les plus de 60 ans, et de 59% pour les plus de 85 ans, et 11 % des français n'ont pas accès à internet. 45,6 % de la population Graulenne a plus de 60 ans. (source mairie)

Les éléments j'évoque, affecteront le déroulement et le résultat de l'enquête, en vous éclairant de façon incomplète.

Vous ne pourrez pas recueillir l'ensemble des observations publiques, eu égard au nombres de personnes qui ne pourront pas être présentes même régulièrement informées.

Les conséquences sont de nature à porter atteinte à l'intérêt général.

L'enquête publique doit être reportée à une date ultérieure pour respecter l'intérêt public et la garantie des Graulens.

Merci de votre attention.

3.5.12.22. Observation N°8

Déposée le 12 Janvier 2021 à 07:53

Par GUY ALAIN

Impasse Louis Ponsole
30240 LE GRAU DU ROI

Observation:

Monsieur,

voici mes observations à propos de l'écoquartier des Pins, un projet de 500 logements sur une surface de 6,7 hectares, testé par la construction de 120 logements sur une surface 1,19 hectare.

Il s'inscrit dans le cadre du projet d'écoquartier méditerranéen de 40 hectares, autour de la gare et du centre ancien.

Un écoquartier doit associer la maîtrise des ressources nécessaires à l'économie de sa population et la maîtrise de ses déchets. Il est encadré par une charte nationale.

Il ne s'agit pas d'empêcher quiconque de bien se loger au Grau-du-Roi, mais de prendre en considération tous les intérêts, le respect de l'environnement et l'application des documents d'urbanismes qui définissent la qualité des opérations et des programmes immobiliers, essentielle pour répondre aux attentes des familles qui souhaitent rester vivre sur notre territoire.

L'enquête publique est une procédure spécifique de révision qui permet de contourner le PLU actuel et qui doit se prononcer sur l'intérêt général de l'opération, la mise en compatibilité du ou des documents d'urbanismes applicables.

Cette enquête se déroule pendant les fêtes de fin d'année, en période de Covid 19, affectant son déroulement et son résultat.

Elle éclaire de façon incomplète, sans parler des personnes qui ne pourront pas être présentes même régulièrement informées.

Intérêt général de l'opération

L'intérêt général désigne des valeurs ou des objectifs qui sont partagés par l'ensemble d'une société qui procure un bien-être à tous les individus de cette société, la finalité d'actions censées intéresser et servir une population dans son ensemble.

Le caractère imprécis de la notion d'intérêt général peut entraîner des dérives en cas d'utilisation abusive, en allant au delà des normes et pourquoi pas conduire à une limitation des libertés publiques.

Bien que défini par la Loi, il ne saurait être uniquement la prérogative de l'autorité publique, qui doit concilier et rechercher la prise en compte de l'intérêt général dans l'expression des valeurs de solidarité, de cohésion, d'équilibre et/ou de protection de l'environnement.

Il ne faut pas que l'intérêt général soit présenté comme l'intérêt de l'Etat, distinct des intérêts des citoyens, il faut qu'il intègre les intérêts particuliers, et ne doit pas être l'expression des plus puissants.

L'écoquartier des pins doit être repensé dans son format actuel et sa temporalité, car il ne répond pas aux attentes de la population Graulenne dans son ensemble, ni à l'amélioration de son bien-être.

Il ne répond pas à l'intérêt général qui doit être contenu et limité par la conformité et mise en compatibilité des documents d'urbanismes applicables.

La mise en compatibilité du ou des documents d'urbanismes applicables.

Les documents d'urbanismes sont déclinés dans le schéma de cohérence territoriale Sud-Gard (Scot) et le document d'orientations et d'objectifs issus de la loi de solidarité et de rénovation urbain.

(Le D.O.O. est un document opposable juridiquement.)

«Les objectifs relatifs à la qualité des opérations d'aménagement doivent être traduits au sein de programmes locaux de l'habitat, documents d'urbanisme locaux, notamment la réalisation d'orientations d'aménagements et de programmation permettant d'encadrer la conception des opérations prévues en extension urbaines d'ampleur, prévues en rénovation urbaine et identifiées au

sein du PADD du document d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme devront traduire et justifier les objectifs de consommation foncière. Définir à la parcelle les enveloppes urbaines, évaluer les capacités de densification, respecter les objectifs de consommation foncière, garantir et justifier le respect de la densité moyenne communale fixée par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU.»

Discussion

Actuellement aucun programme local de l'habitat obligatoire n'est mis en oeuvre. Ils sont prévus par les articles L.302-1 à

L302-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le PLH permet de déroger aux LLS dans la production de logements sociaux.

Les documents d'urbanisme versés à l'enquête publique ne permettent d'apprécier le projet dans son ensemble en l'absence de plusieurs éléments de réponse.

Certains sont absents, notamment les documents d'orientations d'aménagements et de programmation (O.A.P.) qui doivent être réalisés à l'échelle de la commune pour tous les secteurs d'ouverture à l'urbanisation programmée.

Lors de la réunion du 8.1.2020, dans son avis les P.P.A. suggèrent la création de ce document, alors que la commune et la SPL30 considèrent que le plan guide est suffisant.

La commune propose de rédiger cette OAP dans le cadre de la révision du futur PLU.

Cette décision est incohérente, et ne tient pas compte des prescriptions obligatoires en matière d'environnement, d'urbanisme et d'habitat.

L'absence de ces documents ne permet pas de prendre la mesure de ce projet, ils sont le préalable et doivent être impérativement développés.

Gestion du foncier

Les prescriptions générales du DOO, fixent la densité brute communale à 35 logements minimum à l'hectare. Le foncier renouvelable à ne dépasser 80 % et 5 hectares en extension. (pages 55-56 dans le cadre de l'armature urbaine)

Il reste à définir la densité nette, à l'opération, ou à l'ilot.

En construisant 120 logements sur 1,19 hectare, en procédant à une extension de 6,7 hectare soit 1,7 hectare supplémentaire, ce projet ne tient pas compte des prescriptions obligatoires en matière d'environnement, d'urbanisme et d'habitat.

Dans les deux cas le projet de l'ilot-test contrevient aux dispositions du Scot Sud-Gard, approuvé le 10.12.2019 dont l'objectif est de maintenir le cadre de vie d'une commune, en s'appuyant sur les dispositions du code de l'urbanisme du 1.07.2017 qui permet de vérifier et de justifier la capacité d'accueil de notre commune pour préserver notre population et son milieu.

Au rythme de 120 logements l'hectare, la capacité d'accueil de la commune dépasse de façon inconsidérée les dispositions du code de l'urbanisme.

En outre, aucune opération n'est initiée pour la construction de 80% des logements issus du renouvellement urbain, qui contribue à réduire la consommation d'espaces, remettre sur le marché les nombreux logements vacants pour en faire des modèles d'habitat attractif en exécution du DOO.

Cela contribue à relancer le centre ancien pour attirer de nouvelles générations, protéger les coeurs de ville.

En 2020, 1082 appartements et 97 maisons vacants, ainsi que 1058 parkings, 152 caves et celliers. (source mairie)

Un potentiel important de bâti, qui permettra de reconstruire l'existant.

Mobilité

Les problèmes de mobilité, de stationnements et de calcul du taux moyen journalier annuel (T.M.J.A) ont été analysés par la société

B.BAU à l'origine du projet qui estime que l'éco quartier n'aurait que peu d'incidence sur la circulation, améliorerait et fluidifierait la circulation automobile.

Cette position pourrait bien donner lieu à un conflit d'intérêts selon l'article L122-1 V bis du code de l'environnement.

Cette société ne prend pas en considération les milliers de résidences secondaires, les 6000 emplacements de campings, les 1300 lits hôteliers, les 5000 places à flots de Port Camargue, les centaines de familles qui viennent passer une «journée à la mer» dès les premiers beaux jours, les centaines de voyageurs journaliers, les ouvertures et fermetures des ponts levant et tournant qui viennent accentuer plus encore si cela est possible l'engorgement, le

ralentissement, les bouchons, de toutes les voies, et les embouteillages de plusieurs kilomètres aux entrées du Grau-du-Roi.

L'engagement de la commune à réaliser des stationnements publics supplémentaires à proximité de l'ilot-test est toujours abstrait alors que le plan guide prévoit très prochainement la suppression de 90 places de parkings avec l'aménagement du square Revest.

Tout cela concourt à de plus importantes perturbations que celles déjà connues qui affectent régulièrement notre commune, et qu'il est urgent de régler en même temps que les offres de transports.

L'analyse du trafic, ne doit pas être restreint à la proximité immédiate de l'éco quartier.

Elle doit être confiée aux services de l'Etat et réalisée pendant les périodes de tension.

La mission régionale d'autorité environnementale note que l'étude du flux du trafic n'est pas qualifiable et que l'impact du bruit n'est pas déterminé, qu'il n'y a aucune mesure d'évitement, et préconise une étude du trafic sur l'évaluation des risques sanitaires.

Emploi

Les besoins en termes d'emplois locaux seront insuffisants, cette prévision s'oppose au principe de l'écoquartier «durable».

Environ 80% de l'ensemble des activités et la majorité des établissements emploie peu ou pas de salariés. Il a été mesuré que la hausse en terme d'emplois présidentiels ne permettra pas d'absorber les besoins liés à l'augmentation de la population quelque soit le scénario démographique. (cf. Scot page 33)

Risques naturels

En raison des risques naturels et d'inondations très élevés, la modélisation du projet global considère que l'ensemble des bâtiments font obstacle aux écoulements.

Le projet prévoit mise en façades de bois ou brique avec une porosité de 50% qui réduira l'impact sur la ligne d'eau, étude uniquement sur l'ilot-test. (cf pièce N°2 page 14)

Au cours de la Réunion des P.P.A du 8.01.2020, monsieur MARTY de la DDTM30 demande de veiller à la possibilité de créer des locaux d'activité en rez de chaussée, avec une solution architecturale spécifique, illustrée dans l'étude d'impact du futur PPRI.

Cette décision doit être reconsidérer, elle va à l'encontre de l'organisation du développement urbain qui doit éviter strictement l'exposition des populations aux risques naturels.

La construction de locaux d'activité en rez de chaussée réduirait à néant le projet initial.

Evaluation environnementale

Ce projet qui doit être appréhendé dans son ensemble selon l'article L122-1 du code de l'environnement, est finalement examiné à l'échelle de l'ilot-test en vertu de l'article L122-2 II du même code, au motif que l'ensemble ne peut pas être mené au regard du phasage opérationnel et sera actualisée lors de la phase 2 et de la phase 3 qui dépendra de la maîtrise foncière des terrains. (cf pièce 2 pages 4 et 5)

Cette décision est incohérente. L'évaluation environnementale doit être réalisée dans son ensemble pour identifier les impacts environnementaux, ce doit être un point intangible à tout préalable de ce projet.

Selon l'avis de la MRAE, il est impératif de tenir compte de la globalité de l'éco quartier, pas uniquement de l'ilot-test.

Réponse accession propriété

Ce programme veut faire face notamment à la demande de LLS et d'accession à la propriété de jeunes couples.

- Les anciennes écoles et l'ancienne mairie vendues récemment aux promoteurs, auraient permis de répondre en partie à cette demande en ayant la maîtrise des prix sur ce foncier communal,

- les 80 logements restants à construire du projet des Orchidées de 2016, répondent aussi en partie à cette demande,

- la remise sur le marché des centaines de logements vacants dans le cadre des orientations de rénovation urbaine, qui doivent représenter 80% de logements neufs,

Autant d'opérations qui permettent de répondre à ces demandes, en développant le tiers-financement.

Créer un guichet unique permettrait d'identifier les zones prioritaires de rénovation, d'effectuer les diagnostics, de mobiliser les bons professionnels et des financements complémentaires, et de réserver le soutien financier aux logements neufs situés dans des zones déjà artificialisées, en accompagnant les habitants dans la maîtrise de leurs consommations énergétiques.

Conclusion

Il est urgent de lancer la révision du PLU, en cohérence avec le Scot.

Revoir le projet d'écoquartier, qui n'est jusqu'à présent qu'une suite d'hypothèses du plan guide de 1150 logements supplémentaires sur une surface de 40 hectares, qui ne répond en l'état qu'imparfaitement aux 20 engagements de la charte.

La totalité des documents d'urbanisme doivent être réalisés pour répondre précisément aux dispositions du Scot Sud-Gard et le D.O.O. d'un projet qui doit être appréhendé dans son ensemble, préalable a toutes opérations, pour créer des logements de façon raisonnée et adaptée aux besoins, en misant sur la qualité, l'embellissement, la rénovation, tout en conservant notre authenticité, en préservant l'environnement et notre qualité de vie.

Cela permettra de vérifier et justifier sa capacité d'accueil de notre commune, et ouvrir à l'urbanisation, ce terrain inconstructible acheté très cher en 2015, avant que cette opération n'affecte le budget de la commune.

Ce projet ne doit pas être réalisé dans la précipitation.

Le Grau du Roi est une station balnéaire, un lieu rare, il faut tenir compte de cette particularité. Le revenu moyen de notre commune est le plus bas de stations balnéaires voisines.

3.5.12.23. Observation N°9

Déposée le 12 Janvier 2021 à 09:53

Par Truteau Dorine

4 rue neuve

30240 le grau du roi

Observation:

Ma jeunesse et ma vision évolutive de nombreuses choses dans le local ne me font généralement pas craindre le pire, je les encourage aussi. Mais je suis triste de constater le trop d'ambition de ce projet alors même que le dossier des orchidées n'est pas clôturé, et encore loin de l'être. Je ne suis pas experte en urbanisme, juste une amoureuse de mon village qui a certes besoin d'évoluer mais pas en ne considèrent pas les problèmes actuels qui sont bel et bien présents.

- Stationnement et circulation très (trop) difficile en saison.

- Risques d'inondation qui augmente en retirant le seul poumon vert du centre.

Être ambitieux oui mais à quel prix si ce n'est pour le bien-vivre de ses habitants. D'autres villes balnéaires non loin de chez nous sont en train de faire l'expérience d'un "trop-plein", pourquoi allons-nous dans le même sens ? Les personnes qui ne vivent pas dans le centre même, qui ne travaillent pas non plus sont loin de s'imaginer la saison que nous passons dans la circulation, et l'incivisme de plus en plus présent devant nos portes. Nous ne profitons même pas de notre paradis. Et accueillant des voyageurs ils font le même constat et les vieux amoureux du Grau hésitent toujours à revenir, nous allons trop loin cette fois.

Nous vivons une époque où l'on nous parle d'écologie et des efforts considérables à faire dans l'urgence, mais... d'où enlever le seul poumon vert du centre-ville est un pas en avant ? L'Eco quartier dans sa globalité n'a que le nom qui fait bien... Car je ne suis pas experte en quoi que ce soit mais la saturation sur tous les bords est à prévoir. Le revoilà la baisse est une nécessité avant qu'il ne soit trop tard, je crains que ce soit les egos de chacun qui empêche cela... et ainsi se voir plus utile à la population déjà en place. Le Grau du Roi a une très grande population vieillissante et trop de familles déjà doivent se séparer de leurs proches en les envoyant dans des structures loin du domicile. La proximité avec le centre ville pour nos seniors serait une aubaine. S'il s'agit du dernier terrain constructible il aurait dû être pensé pour cela aussi, pour ses habitants, pas des immeubles non, mais des maisons communales qui poursuivent le chemin du lou fanal peut-être ? Esthétiquement ce serait tout autre chose. Accueillir c'est bien, mais faire en sorte que l'on y vive bien sur le long terme est un autre programme.

Habitante depuis 18 ans du centre-ville et salariée dans le domicile je me rend compte que la saison est de plus en plus invivable et ce depuis déjà quelques années. Le stationnement dans un premier temps mais aussi la circulation qui dès le matin 10h est infernale au passage du pont et des autres entrées de la commune. (même si on nous conseille un scooter, je ne crois pas que tous les habitants du grau du roi puissent se le permettre...) pour avoir eu plusieurs problèmes à ce sujet pour des patients, des agences de soins refusent les prises en charge dans le centre ville tellement il est un combat pour son personnel de s'y rendre. Qu'en est-il au niveau des urgences médicales ? Déjà plus d'une heure trente en grosse période saisonnière sur une simple tournée de soins. La détresse des personnes en grande difficulté ne devrait pas être mise de côté et ce trop plein à venir me laisse imaginer le pire.

Ce projet est donc pour moi trop ambitieux, ambitieux non pas pour notre Grau du roi, ambitieux pour les investisseurs. Je ne suis pas là contre une personne, je suis une simple citoyenne qui donne son avis par amour mais surtout grand espoir pour sa commune et ayant prit le temps de lire ce qu'implique l'eco-quartier avant d'écrire mon avis. Il est évident que la construction de tous ces logements ne fera qu'étouffer définitivement notre centre et ses accès. Il manque des logements c'est indéniable mais combien sont vides sur la commune, ou même abandonnés ? En s'évadant dans le trop notre commune perdra encore plus de sa valeur... Il n'y a qu'à voir l'état actuel du centre-ville que plus personne n'ose prendre en photo et au vu du projet à venir ce n'est pas demain que l'on

y prêtera attention. Evoluer oui avec grand plaisir, mais pas dans la démesure pour la seule raison que le terrain a bien trop couter à la ville, c'était avant qu'il aurait fallu y songer peut-être ? Nous voulons désespérément retrouver plaisir à vivre dans la commune que nous aimons, par toutes saisons et ce projet dans ses détails et en l'état présente bien trop d'aléas qui pour le bien des citoyens mérite d'être revu à la baisse...

Cordialement

3.5.12.24. Observation N°10

Déposée le 12 Janvier 2021 à 11:33

Par Anonyme

Observation:

Le nombre de places pour le stationnement voitures est insuffisant, la majorité des foyers ayant souvent besoin de 2 véhicules et aucune place prévue pour les visiteurs.

Pas de places pour garer les motos.

Le problème circulation n'est pas réglé, le passage des ponts est un problème crucial l'été (pour entrer, entre 11h et 13h, et sortir en fin d'après-midi du Grau du Roi)

Le recours à l'énergie propre pour l'éclairage, le chauffage, ne semble pas résolu

Pour l'esthétique environnemental garder si possible un style Sud camarguais.

Une partie de cet ancien camping aurait pu faire l'objet d'un parc boisé avec espace jeux et détente pour enfants, ce qui fait défaut en Ville

3.5.12.25. Observation N°11

Déposée le 12 Janvier 2021 à 13:36

Par corinne pimiento

27 rue de l'égalité

30240 le grau du roi

Observation:

Comment peut-on prévoir seulement 1,2 place de stationnement pour des grands logements alors que le stationnement doit être en rapport avec la superficie de l'appartement, donc minimum 3 véhicules par famille ?

2- Qu'en est-il des stationnements visiteurs ?

3- Trop de bétonnage, comment peut-on imaginer des immeubles de 19 m de haut en centre-ville ?

4- Trop grosse densité, ce projet n'est pas à l'échelle de la ville.

5- Ecologique ce projet ? Il en a que le nom, mieux vaut faire du qualitatif...

6- La liste des demandes de logements sociaux qui est l'argument majeur n'est même pas à jour !!

7- Et pour finir mettre en place cette enquête publique pendant les fêtes de fin d'année, en pleine période covid19 ou les déplacements et les contacts sont limités me laisse à penser qu'il s'agit d'un fait exprès et c'est bien dommageable pour une si jolie commune qu'était la notre.

Complicé pour une personne qui ne maîtrise pas l'outil informatique de faire de telles démarches en ligne.

Corinne Pimiento

(non riveraine du lot lou fanal)

3.5.12.26. Observation N°12

Déposée le 12 Janvier 2021 à 17:52

Par Lassalvy Marc

44 rue des Seinches

30240 Le Grau du roi

Observation:

a) places de stationnement : bien que dans la norme (1,2 par logement)..elles sont très insuffisantes :

il suffit de regarder autour de soi !! un couple a 2 voitures..et s'il y a des ados..3 voire 4 !!!quant on voit le stationnement anarchique actuel des rues de la Liberté,rue des Seinches,rue du Languedoc,rue des Colverts,rue saint vincent...LES PIETONS devront redoubler de vigilance..car les trottoirs étant squattés par les véhicules..ils devront marcher sur la chaussée !! alors...avec 1000 voitures de plus !!!!

b) le fait de bétonner une grande partie de l'espace va gêner l'absorption de l'eau par le sol...la création d'un bassin de rétention est une "fausse-bonne idée" !! En effet chacun sait que le grau du roi est envahi de moustiques..et qu'un traitement efficace est rendu impossible par les "diktats" des ayatollahs écologistes...Les directives officielles sont " chasse aux points d'eau stagnante" !!

On demande aux particuliers..et aux mairies..(je pense ?) d'en faire autant..OR créer un bassin de rétention c'est fournir un lieu d'éclosion aux milliards de larves !!! en plein centre ville....de quoi faire fuir tous nos touristes !!! lorsqu'ils sauront cela..

c) il est très dommage que le Grau du Roi n'ait pas un seul parc ou jardin public..pour avoir un peu d'ombre en pleine canicule !!!

3.5.12.27. Observation N°14

Déposée le 12 Janvier 2021 à 19:16

Par Barre Olivier

Mas cote sèche

30220 Saint Laurent d'Aigouze

Observation:

Graulen depuis 7 générations, et bien que n'habitant plus au Grau, je me sens toujours concerné par le devenir de mon village de coeur, ce vieux village de pêcheurs qui avait une identité bien marquée et qu'il perd peu à peu.

Le Grau du Roi que nous avons connu n'est plus, façonné par des décennies de démographie galopante, la question que l'on doit se poser est:

Est-ce irréversible ?

Sans doute, mais la construction de cet Eco Quartier, avec les centaines de logements induits, ne fera qu'accélérer ce processus et bouleversera, irrémédiable la quiétude du village.

Ce projet répond-il à un besoin urgent ? Non, le lotissement des Orchidées n'est toujours pas achevé, faute d'acquéreurs, pourquoi donc se précipiter pour bétonner encore plus un village qui ne l'est que trop ?

Je suis donc totalement opposé à ce projet en l'état, et en souhaite une révision complète.

3.5.12.28. Observation N°15

Déposée le 13 Janvier 2021 à 11:50

Par KREMER Jacky

430 avenue du palais de la mer

30240 le grau du roi

Observation:

Bonjour,

Je souhaiterais vous faire part de mes remarques concernant ce projet d'une façon objective :

1) Le grau du roi possède le nombre de logement sociaux nécessaire sur son territoire.

2) La commune sera maitresse du jeu que sur une vingtaine de logements. Les bailleurs sociaux se réservant le reste en mutation principalement. Ma crainte par la suite est de voir les dérives que nous constatons dans les autres communes.

3) J'ai le sentiment que la commune souhaite par tous les moyens avoir un sur classement supplémentaire comme cela avait été évoqué lors d'un conseil municipal en 2018 d'après mes souvenirs.

4) Je suis inquiet par le nombre supplémentaire de véhicules qu'il va y avoir par la suite. (Les parkings seront ils gratuit l'hiver à la fin du projet)

5) Le plan de circulation a-t-il été pensé ?

6) A-t-il été pensé sachant les problèmes de circulations lors de la saison touristique !

7) La station d'épuration est elle encore suffisante face à ces nouvelles constructions.

8) Le poumon vert qu'est cet endroit va être bétonné ce qui dommageable pour le futur et nos enfants.

Bien Cordialement:

Jacky KREMER

3.5.12.29. Observation N°16

Déposée le 13 Janvier 2021 à 16:09

Par Granon Didier

Impasse garini

30240 Le Grau du Roi

Observation:

NON à ce projet!

Habitant au Grau du Roi depuis toujours, je sais que ce projet aura plus d'une conséquence pour la ville.

Tout d'abord concernant l'urbanisme c'est une catastrophe, en effet cet ensemble immobilier n'est pas digne du charme qu'offre notre ville et gâchera à la fois le paysage urbain du centre-ville mais également celui des actuels résidents du quartier qui vont perdre en confort de vie et également sur la valeur de leur bien immobilier.

Secondement en terme de stationnement et de circulation, ce projet n'arrangera en rien le trafic routier et les nombreux embouteillages que l'on rencontre déjà depuis des années au sein du centre-ville et plus particulièrement à ce carrefour.

Enfin, sur l'aspect environnemental, cette bétonnisation au détriment du développement d'espaces verts est honteux, autant pour le bien être des habitants que pour le respect des terres de notre région.

Pour résumer OUI à la création de nouveaux logements respectueux de l'environnement et de ses habitants mais NON à ce projet qui ne respecte en rien la vision que n'importe quel responsable politique devrait avoir en 2021.

Il faut revoir ce projet dans son ensemble.

Didier Granon

Réponse de la ville du Grau du Roi :

Les interrogations soulevées dans les observations de la section 9 relèvent de thématiques multiples. Les thématiques inondations, prise en compte de l'environnement, dimensionnement et stationnement ont été traitées dans les sections 5, 6, 7 et 8 du présent procès-verbal (renommées ici 3.5.8, 3.5.9, 3.5.10 et 3.5.11)

Pour répondre aux questionnements allant au-delà de ces thématiques :

Concernant le dimensionnement des équipements, les infrastructures (eau potable et eaux usées) ont fait l'objet d'un Schéma Directeur démontrant que ces équipements étaient suffisants pour absorber les besoins et rejets de l'Éco Quartier et a fortiori de l'Ilot Test.

Les schémas directeurs d'eau potable et d'assainissement ont été approuvés par l'intercommunalité en 2018. La partie prospective pour les 30 années à venir imposait de prendre en compte le PLU et les projets connus et non-inscrits dans le PLU. La municipalité du GRAU DU ROI ayant avancé sur le projet d'Eco quartier celui-ci a été comptabilisé dans les besoins

futurs. Les Schémas directeurs ont démontré que les infrastructures de ces deux secteurs étaient suffisantes pour desservir en eau et absorber les rejets.

Sur les 10 dernières années la commune a autorisé la réalisation de 500 logements. Sur les 10 prochaines années la commune est en capacité de recevoir le même nombre de logements sans que cela porte atteinte aux bons équilibres (*Source dossiers PC service ADS*).

Concernant le portage du foncier : Il a été réalisé par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie. Au travers de cette convention, la Commune s'engage au rachat du foncier à son terme. Ce mécanisme permet à la commune de phaser et de faire corréler les charges et les recettes de l'opération dans le temps.

Le fait que le foncier ait été acquis par l'Etablissement Public Foncier impose de facto la construction d'au moins 25% de logements sociaux, qui permettra notamment de répondre à la demande de nombreux graulens en attente de logements malgré les opérations actuelles déjà engagées sur la commune. En effet, avec 12 demandes de logement social pour une attribution possible, le territoire intercommunal est l'un des plus tendus du Gard en la matière. La mixité globale offerte sur ce futur îlot permettra de répondre aux attentes des différentes étapes de la vie résidentielle.

Concernant les formes urbaines, le projet a été conçu en trois lots à bâtir dont les dimensions sont approximativement similaires à celles des îlots constituant le centre ancien et sur des îlots environnants notamment les ensembles voisins immédiats qui culminent à R+5 soit 19m NGF à l'acrotère contre 18m hauteur préconisée dans l'article n°10 du règlement de la zone de l'îlot test.

Cette hauteur maximale est propre à l'îlot test. Elle n'a pas vocation à être reprise sur l'intégralité du terrain de l'ancien camping. Une attention particulière sera portée sur les hauteurs maximales qui seront mitigées en fonction des typologies des constructions environnantes.

Concernant la hauteur des bâtiments, elle ne dépassera pas celle des ensembles collectifs alentours et est en adéquation avec la hauteur des pins parasols de la pinède du camping qui sera conservée. La densité générale du quartier, dernière emprise urbanisable de la commune, répond aux besoins en logements en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Une attention particulière est portée sur la qualité des espaces publics et la présence de végétalisation pour atténuer la perception de la densité résidentielle.

Concernant, la temporalité de l'enquête publique, nous déplorons également le contexte particulier indépendant de notre volonté. L'effort a été mis sur la dématérialisation de l'enquête et de son registre tout en conservant les dispositifs plus conventionnels et physiques. La période de consultation du public a d'ailleurs été décalée hors période de confinement pour assurer la participation du plus grand nombre.

. Avis du commissaire enquêteur :

. Ces observations sont au nombre de 33 représentant 29.5 % du total.

Réponse satisfaisante et très complète compte tenu de la diversité des observations.

La ville du Grau du Roi répond aussi aux craintes formulées dans le texte de la pétition déposée par l'association Lou Fanal. Par contre cette pétition ne peut être prise en compte car elle peut être considérée comme hors sujet puisque son objet porte exclusivement sur l'éco quartier dans sa totalité et non le seul îlot test, objet de cette enquête.

3.5.13. Autres suggestions

3.5.13.1. N°25 Descombes Claude

Il vaut mieux réhabiliter les maisons, appartements, etc. pour les jeunes graulens que de créer du béton et bitume pour des personnes extérieures qui n'apporterait rien à la vie du Grau, éventuellement des problèmes

Suggestion : La voirie de la commune a besoin de gros travaux

Je suis contre le projet

3.5.13.2. N°84 Aquilar

Notre question : Combien de commerces ?

Penser à ne pas compromettre le centre commercial de Port Royal. Il aurait fallu déjà que des parkings extérieurs soient créés. Cela risque d'aggraver la situation à l'arrivée de tous les occupants de l'éco quartier

3.5.13.3. Mail N°1 Olivier et Danielle Juston

Bonjour Monsieur,

Nous sommes propriétaires Résidence port Royal au Grau du roi, av. Dossenheim, notre appartement donnant sur l'avenue Pompidou.

A ce titre nous nous inquiétons des conséquences de cette future construction de l'ilot test et de l'aménagement de la totalité de l'éco quartier

Nous avons bien pris connaissance de vos documents.

De ce fait nous nous posons beaucoup de questions :

1. Le problème d'inondations en cas de fortes pluies. Déjà l'avenue de Camargue est actuellement inondable et il faut traverser avec des bottes.
L'ajout de béton et de constructions habitables à l'année ne pourra qu'aggraver ce problème ainsi que celui d'évacuation des eaux usées avec les risques sanitaires qui en découlent.
2. L'emplacement de l'éco quartier était peut-être une « friche » mais avait l'avantage d'avoir de nombreux arbres, d'être un grand espace vert, un poumon en centre-ville,
D'autant plus que l'avenue de la piscine à l'Espiguettes a une circulation automobile chargée. Cette circulation augmentera et il y aura d'autant plus de pollution.
3. Pour la réfection de la voie George Pompidou il nous avait été promis des arbres pour remplacer l'abattage des pins maritimes. Avec l'éco quartier cela devient de plus en plus urgent.
Avec des arbres capables de pomper l'eau type saule pleureur, de régénérer la couche d'ozone et de nous redonner de la verdure et de nous isoler des différentes nuisances du nouveau quartier, bruis divers, circulation...
4. Après l'ilot éco test, nous proposons en lieu et place de logements supplémentaires, d'utiliser l'espace restant pour y créer un golf avec hôtel résidence comme à la grande motte ce qui permettrait de garder de la verdure dans notre centre-ville.

Nous serions heureux de vous lire en réponse à nos inquiétudes

Cordialement

Olivier et Danielle Juston

3.5.13.4. Mail 8 Chanron Nicole

Bonjour,

Aujourd'hui, encore sous les contraintes d'un virus, qu'en 2020, nous a prouvé les faiblesses du monde, et j'espère nous amènera vers la sagesse de mener « autrement » notre vie.

Que voulons-nous, comme vie future?

Encore et encore, toujours plus!!!

Non, nous ne voulons pas ça !!!

Arrêtons la destruction des arbres, des espaces verts, le bétonnage, la surpopulation, le fric, toujours plus de fric.....

Grignoter encore le paysage qui nous émerveille tous les jours tout autour de cette belle ville !

Quelle honte!

Il y a tant à faire, pour embellir l'existant, les maisons, les bâtiments vieillissants...

Pourquoi construire encore, alors qu'il y a des centaines d'appartements vides, que nous manquons de poumons verts au centre-ville, que nous ne savons plus où aller jouer avec nos enfants, que nous détruisons le paysage que la nature a doté ici, que nous allons faire fuir nos oiseaux que nous chérissons tant ici.

Stop!! Arrêtez le massacre!!!

Faites nous une belle aire de rencontres inter générationnelles, innovante....

Je vous remercie

Réponse de la ville du Grau du Roi :

Le projet de l'îlot test objet de la présente enquête publique, s'intègre dans un projet d'aménagement à long terme de la Commune du Grau-du-Roi. Le plan guide traite l'ensemble des problématiques d'équipement, de mobilité et de dynamique urbaine. L'îlot test n'étant que le premier jalon de la réalisation de ce projet d'ensemble qui s'organise sur des échelles de temps plus lointaines.

Dans un même temps la requalification du centre ancien est engagée avec un programme réhabilitation de l'habitat.

La commune compte 5600 hectares dont 2500 hectares classés en espaces naturels remarquables et sensibles. La zone urbanisée ne représente que 10% du territoire soit 550 hectares.

Pas de commerce de prévu sur l'îlot test.

Avis du commissaire enquêteur

. Ces observations sont au nombre de 4 représentant 3.6 % du total.

Réponse satisfaisante

3.5.14. Observations et questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur demande à la ville du Grau du Roi de s'expliquer sur la présence, à plusieurs reprises dans le dossier d'enquête, du schéma montrant clairement une possibilité de traversée de Port Royal.

Le commissaire enquêteur souhaiterait connaître les raisons qui empêchent la finalisation de la résidence « Les Orchidées »

Il sera difficile pour le Commissaire Enquêteur de donner, pour sa pétition, l'ampleur que souhaiterait l'association Lou Fanal. En effet, outre le fait que l'objet de la pétition est hors sujet puisque qu'il ne porte pas sur l'îlot test mais sur l'ensemble de l'éco quartier, certaines signatures semblent douteuses ou non motivées.

Réponse de la ville du Grau du Roi :

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine relative à la valorisation de l'Éco-Quartier Méditerranéen et son intégration urbaine d'ensemble sur la commune du Grau-du-Roi a établi en 2017 des hypothèses de travail du réaménagement de la commune dans le cadre de la réalisation du plan guide. Ces hypothèses concernant les passages dans la copropriété Port-Royal n'ont pas été retenues voir réponse dans la section 3.5.7 relative à Port Royal.

L'ensemble foncier supportant l'opération des Orchidées est sous maîtrise foncière totale du promoteur privé Un Toit Pour Tous. Ce projet était programmé en trois tranches, la première ayant été réalisée, la deuxième ralentie par la crise sanitaire reprendra son cours en septembre 2021, le dossier étant actuellement en appel d'offres des entreprises.

Dans le cadre de l'opération des Orchidées, la Commune a imposé la réalisation en premier lieu de l'intégralité des logements locatifs sociaux, fixés à 20% du parc. Il en va de même sur la présente opération afin d'assurer une offre continue en logements locatifs sociaux et primo-accédants sur le territoire communal.

Il est judicieux de souligner, l'intérêt des graulens pour le devenir du projet urbain du Grau-du-Roi. Le projet d'îlot test permet de répondre à des besoins immédiats de la population Graulenne en s'inscrivant dans un projet de plus grand échelles spatiale et temporelle qu'est l'EcoQuartier et le plan guide. La population sera, le moment venu, associée à la consultation publique au fur et à mesure de l'avancement du projet global. Il est a noté que deux réunions publiques ont déjà été organisées ainsi que cinq ateliers de concertation.

Avis du commissaire enquêteur

Comme dit dans l'avis donné sur la réponse de la section 3.5.7, la présence du document montrant un passage éventuel à travers la résidence Port Royal a pu troubler le lecteur et aussi le commissaire enquêteur.

Compte tenu de l'organisation des différentes concertations et réunions publiques, il est difficile de porter un quelconque crédit aux affirmations de l'association Lou Fanal concernant son manque d'information et de connaissances sur le projet de l'ilot test.

Fait à Nîmes le 12 février 2021



André CARRIERE

II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1. Objet et objectifs de l'enquête

La présente enquête a pour objet de présenter à la population la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de l'ilot test de l'éco quartier de Pins.

1.1.1. Rappel du projet

Le projet d'éco quartier s'inscrit dans le cadre d'une opération de programmation urbaine visant à définir un projet urbain cohérent.

L'ilot test en est la première phase opérationnelle dont la maîtrise foncière est assurée par l'établissement Public Foncier d'Occitanie.

A l'échelle de l'ilot test il est prévu :

- Environ 109 logements, dont environ la moitié en accession libre, 30% en logement social et 20% en accession maîtrisée,
- 126 places de stationnement en rez-de-chaussée des Ilots sous les bâtiments ou terrasses,
- 218 places pour les vélos,
- Des locaux à destination d'activités,
- Des infrastructures favorables au cadre de vie (bornes d'accès limitant les véhicules, la place des pins incluant un bassin de rétention des eaux pluviales)

1.1.2. Rappel relatif à la procédure d'enquête publique :

Selon le code de l'environnement, le périmètre total de l'éco quartier des pins ainsi que l'ilot test étant concernés par une étude d'impact, ces projets sont soumis à autorisation environnementale.

L'enquête publique, objet du présent rapport, a pour principaux objectifs :

- l'information et la participation du public afin de recueillir ses observations, suggestions et requêtes relatives au projet de l'ilot test soumis à enquête,
- l'émission des avis motivés du commissaire enquêteur relatifs aux observations du public, des personnes publiques et au contenu du projet.

Ces éléments constituent ainsi une aide à la décision pour l'établissement du projet définitif.

1.2. Déroulement de l'enquête

1.2.1. Actions préalables à l'enquête

L'enquête a été précédée de deux concertations préalables avec le public.

La première a eu lieu du 19 août au 20 septembre 2019.

Par délibération du 2 octobre 2019 le conseil municipal tire le bilan de cette concertation préalable à l'évaluation environnementale de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de l'ilot test de l'éco quartier de Pins.

Monsieur le Maire de la commune du Grau du Roi demande au Tribunal administratif de Nîmes, par lettre du 26/02/2020, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête.

Le 13 mars 2020, l'état d'urgence sanitaire étant décrété, la préparation des modalités de l'enquête est suspendue.

Par délibération du 30 septembre 2020, le Conseil Municipal décide de relancer une phase de concertation complémentaire qui se déroulera du 7 au 22 octobre 2020.

Par délibération du 4 novembre 2020, le Conseil Municipal tire le bilan de cette concertation et approuve les mesures d'adaptation du projet.

Monsieur le Maire de la commune du Grau du Roi signe le 24 novembre 2020 l'arrêté d'ouverture de cette enquête publique (Arrêté N° REGL 20-11-14) précisant les modalités de cette enquête.

Le projet de l'ilot test a recueilli, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, les avis de :

- L'autorité environnementale
- L'archéologie préventive
- Le SCOT SUD du Gard
- Le Conseil Départemental du Gard
- La DDTM du Gard

1.2.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, y compris sanitaires, conformément à la réglementation et à l'arrêté municipal.

Elle s'est déroulée dans les locaux de la mairie du Grau du Roi du 14 décembre 2020 au 15 janvier 2021 inclus, soit 31 jours consécutifs.

Durant toute l'enquête, le dossier complet ainsi que le registre d'enquête publique pour annotation des observations ont été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

De plus la totalité du dossier a été consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site INTERNET de la ville du Grau du Roi : <https://www.ville-legrauduroi.fr>

Un poste informatique, situé à l'accueil de la mairie du Grau du Roi, a été mis à la disposition du public.

Par ailleurs, pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête
- Par courrier postal
- Par courrier électronique à l'adresse : dp.ilottest@ville-legrauduroi.fr
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/2250>

L'enquête a été clôturée par le commissaire enquêteur le 15 janvier 2021 à 17h. Celui-ci a récupéré ce jour les registres d'enquête ainsi que l'ensemble des lettres et documents qui lui ont été adressés. Il a récupéré également l'ensemble du dossier d'enquête afin de le remettre en fin d'enquête à la Mairie du Grau du Roi pour preuve de son intégrité.

Après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a examiné et analysé l'ensemble des avis et observations formulés par le public. Il a établi un procès-verbal de synthèse remis par voie électronique le 28 janvier 2021 (cf. annexe 7.1.1.).

Sur les bases de ce procès-verbal de synthèse, la commune a communiqué ses premiers éléments de réponse le 28 janvier (Cf. Annexe 7.2.1.) par courrier électronique.

Un mémoire en réponse, établi lors de la réunion de concertation du 5 février, a été transmis au commissaire enquêteur le 8 février 2021 (Cf. annexe 7.2.2.) par courrier électronique.

2. CONCLUSIONS ET AVIS DETAILLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DECLARATION DE PROJET DE L'ILOT TEST

2.1. Avis sur le projet et le dossier d'enquête

2.1.1. Projet

Le commissaire enquêteur considère comme justifiées et pertinentes les motivations retenues pour la déclaration du projet de l'ilot test à savoir, entre autre :

- Une démarche structurante de projet urbain,
- Une utilisation du dernier espace libre constructible de la commune situé en articulation de la gare, des équipements sportifs et du centre historique
- Un souhait de contrôler l'ouverture à l'urbanisation, la réalisation des équipements publics et privés et la cohérence de l'aménagement sous forme d'éco quartier.

2.1.2. Dossier d'enquête

Le commissaire enquêteur regrette que le format d'édition choisi pour les différentes pièces du dossier ait rendu sa lecture très difficile et cela en particulier pour les différents plans présentés (format A4 comportant deux pages de texte par feuille)

2.1.3. Corrections documentaires

Le commissaire enquêteur n'a pas à signaler d'adjonction ou de retrait de pièces durant la durée de l'enquête.

2.2. Avis sur la concertation préalable et l'information du public

Compte tenu de l'importance du dispositif de concertation qui s'est inscrit dans la durée et a déployé de nombreux outils permettant une bonne compréhension du dossier et une large participation, le commissaire enquêteur estime que les obligations réglementaires en la matière ont été largement satisfaites.

2.3. Avis sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

Les permanences, organisées en nombre suffisant, et les rencontres avec le public se sont déroulées sans incident et conformément à l'arrêté municipal.

Une salle, équipée de tous les dispositions sanitaires en vigueur, a été réservée à l'enquête dans les locaux de la mairie afin de permettre au public de s'exprimer librement et sans contrainte.

Il faut aussi noter la bonne collaboration du personnel communal avec le commissaire enquêteur.

La publicité effectuée pour cette enquête a été strictement conforme à la législation en vigueur.

Le commissaire enquêteur note la large participation du public pendant l'enquête démontrant ainsi l'appropriation du public (en faveur ou contre) pour ce projet.

2.4. Avis sur le mémoire en réponse de la ville du Grau du Roi

2.4.1. Le public

Les réponses faites par la ville du Grau du Roi et détaillées au § 3.5. du Titre I sont globalement satisfaisantes.

2.4.2. Le commissaire enquêteur

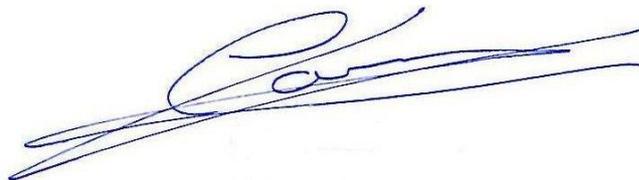
Les réponses sont aussi satisfaisantes en attirant tout de même l'attention sur la réponse faite par la ville du Grau du Roi concernant l'erreur faite sur le possible traversé de Port Royal.

2.5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE L'ILOT TEST

Sur les bases du rapport d'enquête et des avis et motivations développés précédemment, le commissaire enquêteur, émet un avis favorable pour l'ensemble du projet.

Fait à Nîmes le 12 février 2021

André CARRIERE



III. ANNEXES

1. Décision du tribunal administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU **TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NÎMES**

28/02/2020

N° E20000013 / 30 **LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

Décision désignation commission ou commissaire

CODE : 1

Vu enregistrée le 26/02/2020, la lettre par laquelle le Maire de la commune du GRAU DU ROI demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune du GRAU DU ROI pour le projet d'aménagement de l'Ilot Test de l'Ecoquartier Méditerranéen ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

DECIDE

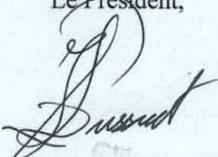
ARTICLE 1 : Monsieur André CARRIÈRE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la commune du GRAU DU ROI et à Monsieur André CARRIÈRE.

Fait à Nîmes, le 28/02/2020

Le Président,



Jean-Pierre DUSSUET

2. Arrêté de mise à l'enquête publique



REGL 20-11-14

ARRETE MUNICIPAL prescrivant Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Le Grau du Roi - Opération de l'îlot test de l'EcoQuartier Méditerranéen

Le Maire de la Commune de Le Grau du Roi,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 123-10 et R. 123-19 ;
 Vu la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'Administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
 Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
 Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 susvisée ;
 Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2003 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.) ;
 Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2010 ayant arrêté le projet de P.L.U. ;
 Vu la délibération n° 2019-04-22 en date du 30 avril 2019 relative à l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Grau du Roi pour la réalisation de l'opération de l'îlot test de l'EcoQuartier Méditerranéen ;
 Vu l'ordonnance n°E20000013/30 en date du 28 Février 2020 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes désignant Monsieur André CARRIERE en qualité de commissaire-enquêteur ;
 Vu Décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire ;
 Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique comprenant notamment l'entier dossier de PLU (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, annexes), le bilan de concertation, les avis émis par les personnes publiques associées et consultées, ainsi que l'évaluation environnementale.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des mesures de publicité et/ou notification.

Accusé de réception en préfecture
 030-213001332-20201126-REGL20-11-14-AR
 Date de télétransmission : 26/11/2020
 Date de réception préfecture : 26/11/2020

ARRETE**ARTICLE 1 :**

Il est procédé à une enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Le dossier relatif à l'opération tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal, sera soumis aux formalités d'une enquête publique dans les conditions définies aux articles suivants du présent arrêté.

Cette enquête publique se déroulera du lundi 14 décembre 2020 au vendredi 15 janvier 2021 inclus soit une durée de 33 jours consécutifs.

Ce projet consiste à :

- Réaliser une opération d'aménagement intégrée au projet d'ÉcoQuartier Méditerranéen sur un îlot test situé le long de l'avenue Georges Pompidou, au sud-est du secteur de l'ancien camping des Pins.
- Cette opération consistera en une première phase de travaux et d'ouvrages portant sur :
 - o Des logements pour répondre aux besoins des graulens et participer à l'effort en matière de production de logements locatifs sociaux et aidés pour inciter la primo-accession,
 - o Quelques unités de commerces ou services de proximité au plus près des habitants sans concurrencer l'offre existante du centre ancien.
- Offrir un cadre de vie de qualité en répondant aux exigences du label ÉcoQuartier et créer de nouveaux espaces publics vivants connectés au centre ancien.
- Réaliser des voies de desserte fermée à la circulation automobile par des bornes d'accès (sauf accès parking, services et livraison) qui se prolongeront ultérieurement dans le maillage viaire du reste de l'ÉcoQuartier Méditerranéen. Ces voies seront abordées par des espaces verts aménagés sous forme de noues pour la rétention hydraulique.
- Créer 4 accès depuis les rues environnantes, trois sur l'avenue Georges Pompidou, et un sur la rue Vincent et les réseaux humides et réseaux secs nécessaires pour raccorder l'opération de l'îlot test.
- Prendre en compte le risque d'inondation en respectant l'objectif de non aggravation par la création d'un grand bassin de rétention à l'intérieur de la future opération et de noues paysagères dédiées.

ARTICLE 2 :

Le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur André CARRIERE, ingénieur hydraulicien retraité, en tant que commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes aux termes d'une ordonnance n°E2000013/30 prononcée le 28 Février 2020 procédera en cette qualité à l'enquête.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des mesures de publicité et/ou notification.

Accusé de réception en préfecture
030-213001332-20201126-REGL20-11-14-
AR
Date de télétransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020

ARTICLE 3 :

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble du dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire- enquêteur où chacun pourra éventuellement consigner ses observations, seront tenus à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture au public à l'exception des samedis, dimanches, jours fériés et éventuels ponts au siège de la Mairie de « Le Grau du Roi » – 1, place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI **du lundi 14 décembre 2020 au vendredi 15 janvier 2021 inclus.**

Jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de LE GRAU-DU-ROI :

Du Lundi au Vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

ARTICLE 4 :

Le public pourra prendre connaissance du dossier papier en mairie et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition. Les observations peuvent également être adressées, à l'oral pendant les permanences de monsieur le commissaire enquêteur (défini à l'article 5 ci-après) ou, par écrit remis en main propre, à monsieur le commissaire enquêteur, ou par courrier postal adressé à Monsieur le commissaire enquêteur Mairie de « Le Grau du Roi » – 1, place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI

En outre, seront disponibles sur le site internet de la Mairie : <http://www.ville-legrauduroi.fr>, l'ensemble du dossier en version numérisée consultable sous l'adresse <https://www.newsdrive.fr/views/public/lienPublic.html?id=1108&hash=d9f215e4131c9dc6827516beba872f3797bbef5d> et un registre numérique permettant de recueillir les observations du public pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le public pourra consigner également ses observations en les adressant par mail à l'adresse dp.ilottest@ville-legrauduroi.fr uniquement pendant la période de l'enquête publique.

Enfin, un ordinateur accompagné d'une version dématérialisée du dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public au siège de la Mairie et durant toute la durée de celle-ci, aux mêmes conditions que celles mentionnées ci-dessus.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci en s'adressant à la Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, Place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Nîmes et/ou devant le Conseil d'Etat dans le délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des mesures de publicité et/ou notification.

Accusé de réception en préfecture 030-213001332-20201126-REGL20-11-14-AR Date de télétransmission : 26/11/2020 Date de réception préfecture : 26/11/2020

ARTICLE 5 :

Monsieur le commissaire enquêteur tiendra une permanence pour recevoir les observations écrites ou verbales du public au siège de la commune de Le Grau du Roi, aux jours et horaires suivants :

- ◆ 14 décembre 2020 de 9h à 12h,
- ◆ 21 décembre 2020 de 14h à 17h,
- ◆ 11 janvier 2021 de 9h à 12h,
- ◆ 15 janvier 2021 de 14h à 17h.

ARTICLE 6 :

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 3, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur rédigera un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non au projet. Le dossier d'enquête, les registres ainsi que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront adressés à la Mairie dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

Le rapport et des conclusions motivées établies par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête seront déposées à la Mairie où elles seront consultables par le public aux heures habituelles d'ouverture des bureaux pendant un délai d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également consultables sur le site internet de la Mairie : <http://www.ville-legrauduroi.fr>

ARTICLE 7

Des demandes d'information peuvent être formulées auprès de Monsieur le Maire ou auprès du service Administration Générale en charge du suivi de l'enquête, en Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, Place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI.

ARTICLE 8

A l'issue de l'enquête publique, lorsque le commissaire enquêteur aura remis son rapport et ses conclusions, la Mairie de Le Grau du Roi sera compétente pour prendre toute décision relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville. Celle-ci, se prononcera par délibération de son assemblée, au vu des conclusions de l'enquête publique, et décidera, s'il y a lieu de modifier le dossier pour approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des mesures de publicité et/ou notification.

Accusé de réception en préfecture 030-213001332-20201126-REGL20-11-14-AR Date de transmission : 26/11/2020 Date de réception préfecture : 26/11/2020

ARTICLE 9

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique et quinze jours au moins avant le début de celle-ci, le présent arrêté sera publié sur les panneaux d'affichage de la Mairie et de ses annexes et éventuellement par tous autres procédés en usage à l'Hôtel de Ville de Le Grau du Roi (panneau lumineux et bulletin municipal) et sur le site internet de la Mairie : <http://www.ville-legrauduroi.fr>

Un avis d'enquête publique faisant connaître les conditions de la tenue de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Gard.

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces publicités seront certifiées par le Maire. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

L'accomplissement de ces formalités sera justifié par l'annexion au dossier soumis à enquête d'une copie des avis publiés dans la presse, ainsi que par un certificat d'affichage initial avant l'enquête et un certificat d'affichage en fin d'enquête de Monsieur le Maire de Le Grau-du-Roi.

Le conseil municipal de Le Grau du Roi est l'autorité compétente pour approuver le projet d'aménagement de l'Ilot Test de l'Eco quartier Méditerranéen.

Monsieur le Maire est l'autorité auprès de laquelle des informations sur le projet peuvent être demandées.

ARTICLE 10

Le Maire de LE GRAU-DU-ROI est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 11

Ampliation du présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet du Gard, Monsieur le Commissaire Enquêteur et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

Le Grau du Roi, le 24 Novembre 2020
Le Maire,
Docteur Robert CRAUSTE



La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des mesures de publicité et/ou notification.

3. Avis d'enquête publique



COMMUNE DE LE GRAU DU ROI

AVIS

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Le Grau du Roi – Opération de l'îlot test de l'EcoQuartier Méditerranéen

La Commune lance une enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Cette enquête publique se déroulera du lundi 14 décembre 2020 au vendredi 15 janvier 2021 inclus soit une durée de 33 jours consécutifs.

Ce projet consiste à :

- Réaliser des voies de desserte fermée à la circulation automobile par des bornes d'accès (sauf accès parking, services et livraison) qui se prolongeront ultérieurement dans le maillage viaire du reste de l'Eco Quartier des Pins. Ces voies seront abordées par des espaces verts aménagés sous forme de noues pour la rétention hydraulique.
- Créer 4 accès depuis les rues environnantes, trois sur l'avenue Georges Pompidou, et un sur la rue Vincent.
- Réaliser les réseaux humides et réseaux secs pour raccorder trois îlots à bâtir (10a, 10b et 10c) qui recevront :
 - o Des logements proposés aux graulens en priorité et participant à l'effort en matière de production de logements locatifs sociaux et aidés pour inciter la primo-accession,
 - o Quelques unités de commerces ou services de proximité au plus près des habitants sans concurrencer l'offre existante du centre ancien.
- Offrir un cadre de vie de qualité en répondant aux exigences du label EcoQuartier et créer de nouveaux espaces publics vivants connectés au centre ancien.
- Contribuer à la non aggravation du risque d'inondation par la création d'un grand bassin de rétention à l'intérieur de la future opération et de noues paysagères dédiées.

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur André CARRIERE, ingénieur hydraulicien retraité en tant que commissaire enquêteur et procédera en cette qualité à l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble du dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire- enquêteur où chacun pourra éventuellement consigner ses observations, seront tenus à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture au public au siège de la Mairie de « Le Grau du Roi » – 1, place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI **du lundi 14 décembre 2020 au vendredi 15 janvier 2021 inclus.**

.../...

.../...

Monsieur le commissaire enquêteur tiendra une permanence pour recevoir les observations écrites ou verbales du public au siège de la commune de Le Grau du Roi, aux jours et horaires suivants :

- ◆ 14 décembre 2020 de 9h à 12h,
- ◆ 21 décembre 2020 de 14h à 17h,
- ◆ 11 janvier 2021 de 9h à 12h,
- ◆ 15 janvier 2021 de 14h à 17h.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête. Les observations peuvent également être adressées, à l'oral pendant les permanences de monsieur le commissaire enquêteur (défini à l'article 5 ci-après) ou, par écrit, à monsieur le commissaire enquêteur, Mairie du Grau du Roi, 1, place de la Libération 30240 LE GRAU DU ROI.

En outre, l'ensemble du dossier et un registre numérique permettant de recueillir les observations du public seront disponibles sur le site internet de la Mairie : <http://www.ville-legrauduroi.fr>

Le public pourra consigner éventuellement ses observations en les adressant par mail à l'adresse :

dp.ilottest@ville-legrauduroi.fr uniquement pendant la période de l'enquête publique.

Enfin, un ordinateur accompagné d'une version dématérialisée du dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public au siège de la Mairie et durant toute la durée de celle-ci, aux mêmes conditions que celles mentionnées ci-dessus.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci en s'adressant à la Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, Place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI.

Les copies du rapport et des conclusions motivées établies par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête seront déposées à la Mairie où elles seront consultables par le public aux heures habituelles d'ouverture des bureaux pendant un délai d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également consultables sur le site internet de la Mairie : <http://www.ville-legrauduroi.fr>

Des demandes d'information peuvent être formulées auprès de Monsieur le Maire ou auprès du service Administration Générale en charge du suivi de l'enquête, en Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, Place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI.

A l'issue de l'enquête publique, lorsque le commissaire enquêteur aura remis son rapport et ses conclusions, la Mairie de Le Grau du Roi sera compétente pour prendre toute décision relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville. Celle-ci, se prononcera par délibération de son assemblée, au vu des conclusions de l'enquête publique, et décidera, s'il y a lieu de modifier le dossier pour approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

COMMUNE DE LE GRAU DU ROI
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
 Enquête publique relative à la déclaration de projet
 emportant mise en compatibilité du Plan Local
 d'Urbanisme de Le Grau du Roi – Opération de
 l'îlot test de l'EcoQuartier Méditerranéen

La Commune lance une enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.
Cette enquête publique se déroulera du lundi 14 décembre 2020 au vendredi 15 janvier 2021 inclus soit une durée de 33 jours consécutifs.

Ce projet consiste à :

- Réaliser une opération d'aménagement intégrée au projet d'EcoQuartier Méditerranéen sur un îlot test situé le long de l'avenue Georges Pompidou, au sud-est du secteur de l'ancien camping des Pins.
- Cette opération consistera en une première phase de travaux et d'ouvrages portant sur :
 - Des logements pour répondre aux besoins des graulens et participer à l'effort en matière de production de logements locatifs sociaux et aidés pour inciter la primo-accession,
 - Quelques unités de commerces ou services de proximité au plus près des habitants sans concurrencer l'offre existante du centre ancien.
- Offrir un cadre de vie de qualité en répondant aux exigences du label EcoQuartier et créer de nouveaux espaces publics vivants connectés au centre ancien.
- Réaliser des voies de desserte fermée à la circulation automobile par des bornes d'accès (sauf accès parking, services et livraison) qui se prolongeront ultérieurement dans le maillage viarie du reste de l'EcoQuartier Méditerranéen. Ces voies seront abordées par des espaces verts aménagés sous forme de noues pour la rétention hydraulique.
- Créer 4 accès depuis les rues environnantes, trois sur l'avenue Georges Pompidou, et un sur la rue Vincent et les réseaux humides et réseaux secs nécessaires pour raccorder l'opération de l'îlot test.
- Prendre en compte le risque d'inondation en respectant l'objectif de non aggravation par la création d'un grand bassin de rétention à l'intérieur de la future opération et de noues paysagères dédiées.

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur André CARRIERE, ingénieur hydraulicien retraité en tant que commissaire enquêteur et procédera en cette qualité à l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble du dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur où chacun pourra éventuellement consigner ses observations, seront tenus à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture au public au siège de la Mairie de «Le Grau du Roi» – 1, place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI du **lundi 14 décembre 2020 au vendredi 15 janvier 2021 inclus.**

Monsieur le commissaire enquêteur tiendra une permanence pour recevoir les observations écrites ou verbales du public au siège de la commune de Le Grau du Roi, aux jours et horaires suivants :

- 14 décembre 2020 de 9h à 12h,
- 21 décembre 2020 de 14h à 17h,
- 11 janvier 2021 de 9h à 12h,
- 15 janvier 2021 de 14h à 17h.

Le public pourra prendre connaissance du dossier papier en mairie et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition. Les observations peuvent également être adressées, à l'oral pendant les permanences de monsieur le commissaire enquêteur (défini à l'article 5 ci-après) ou, par écrit remis en main propre à monsieur le commissaire enquêteur, ou par courrier postal adressé à Monsieur le commissaire enquêteur Mairie de Le Grau du Roi, 1, place de la Libération 30240 LE GRAU DU ROI.

En outre, seront disponibles sur le site internet de la Mairie : <http://www.ville-legrauduroi.fr>, l'ensemble du dossier en version numérisée consultable sous l'adresse https://www.newsdrive.fr/views/public/lienPublic.shtml?id=1108&h_ash=d9f215e4131c9dc6827516beba872f3797bbef5d et un registre numérique permettant de recueillir les observations du public pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le public pourra consigner également ses observations en les adressant par mail à l'adresse dp.ilottest@ville-legrauduroi.fr uniquement pendant la période de l'enquête publique.

Enfin, un ordinateur accompagné d'une version dématérialisée du dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public au siège de la Mairie et durant toute la durée de celle-ci, aux mêmes conditions que celles mentionnées ci-dessus.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci en s'adressant à la Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, Place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI.

Le rapport et des conclusions motivées établies par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête seront déposés à la Mairie où elles seront consultables par le public aux heures habituelles d'ouverture des bureaux pendant un délai d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également consultables sur le site internet de la Mairie : <http://www.ville-legrauduroi.fr>.

Des demandes d'information peuvent être formulées auprès de Monsieur le Maire ou auprès du service Administration Générale en charge du suivi de l'enquête, en Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, Place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI.

A
so
pc
d'
as
lie
taPa
tu
tis
nis
EL
d'
16
Ro
en

Av

V

Les
com
de M
de l
Les
du T
merIl se
Ma
dom
301
liqu
TIO
- C
trict
520
Rou
HIL
tée
Paul
il a
par
en c

www.ileveilumidi.fr

COMMUNE DE LE GRAU DU ROI
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
 Enquête publique relative à la déclaration de projet
 emportant mise en compatibilité du Plan Local
 d'Urbanisme de Le Grau du Roi – Opération de
 l'îlot test de l'EcoQuartier Méditerranéen

La Commune lance une enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.
Cette enquête publique se déroulera du lundi 14 décembre 2020 au vendredi 15 janvier 2021 inclus soit une durée de 33 jours consécutifs.

Ce projet consiste à :

- Réaliser une opération d'aménagement intégrée au projet d'EcoQuartier Méditerranéen sur un îlot test situé le long de l'avenue Georges Pompidou, au sud-est du secteur de l'ancien camping des Pins.
- Cette opération consistera en une première phase de travaux et d'ouvrages portant sur :
 - Des logements pour répondre aux besoins des graulens et participer à l'effort en matière de production de logements locatifs sociaux et aidés pour inciter la primo-accession,
 - Quelques unités de commerces ou services de proximité au plus près des habitants sans concurrencer l'offre existante du centre ancien.
- Offrir un cadre de vie de qualité en répondant aux exigences du label EcoQuartier et créer de nouveaux espaces publics vivants connectés au centre ancien.
- Réaliser des voies de desserte fermée à la circulation automobile par des bornes d'accès (sauf accès parking, services et livraison) qui se prolongeront ultérieurement dans le maillage viarie du reste de l'EcoQuartier Méditerranéen. Ces voies seront abordées par des espaces verts aménagés sous forme de noues pour la rétention hydraulique.
- Créer 4 accès depuis les rues environnantes, trois sur l'avenue Georges Pompidou, et un sur la rue Vincent et les réseaux humides et réseaux secs nécessaires pour raccorder l'opération de l'îlot test.
- Prendre en compte le risque d'inondation en respectant l'objectif de non aggravation par la création d'un grand bassin de rétention à l'intérieur de la future opération et de noues paysagères dédiées.

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur André CARRIERE, ingénieur hydraulicien retraité en tant que commissaire enquêteur et procédera en cette qualité à l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble du dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur où chacun pourra éventuellement consigner ses observations, seront tenus à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture au public au siège de la Mairie de «Le Grau du Roi» – 1, place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI du **lundi 14 décembre 2020 au vendredi 15 janvier 2021 inclus.**

Monsieur le commissaire enquêteur tiendra une permanence pour recevoir les observations écrites ou verbales du public au siège de la commune de Le Grau du Roi, aux jours et horaires suivants :

- 14 décembre 2020 de 9h à 12h,
- 21 décembre 2020 de 14h à 17h,
- 11 janvier 2021 de 9h à 12h,
- 15 janvier 2021 de 14h à 17h.

Le public pourra prendre connaissance du dossier papier en mairie et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition. Les observations peuvent également être adressées, à l'oral pendant les permanences de monsieur le commissaire enquêteur (défini à l'article 5 ci-après) ou, par écrit remis en main propre à monsieur le commissaire enquêteur, ou par courrier postal adressé à Monsieur le commissaire enquêteur Mairie de Le Grau du Roi, 1, place de la Libération 30240 LE GRAU DU ROI.

En outre, seront disponibles sur le site internet de la Mairie : <http://www.ville-legrauduroi.fr>, l'ensemble du dossier en version numérisée consultable sous l'adresse https://www.newsdrive.fr/views/public/lienPublic.shtml?id=1108&h_ash=d9f215e4131c9dc6827516beba872f3797bbef5d et un registre numérique permettant de recueillir les observations du public pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le public pourra consigner également ses observations en les adressant par mail à l'adresse dp.ilottest@ville-legrauduroi.fr uniquement pendant la période de l'enquête publique.

Enfin, un ordinateur accompagné d'une version dématérialisée du dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public au siège de la Mairie et durant toute la durée de celle-ci, aux mêmes conditions que celles mentionnées ci-dessus.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci en s'adressant à la Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, Place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI.

Le rapport et des conclusions motivées établies par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête seront déposés à la Mairie où elles seront consultables par le public aux heures habituelles d'ouverture des bureaux pendant un délai d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également consultables sur le site internet de la Mairie : <http://www.ville-legrauduroi.fr>.

Des demandes d'information peuvent être formulées auprès de Monsieur le Maire ou auprès du service Administration Générale en charge du suivi de l'enquête, en Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, Place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI.

ANNONCES LEGALES ET JUDICIAIRES N° 2649 du 27 novembre au 3 décembre 2020

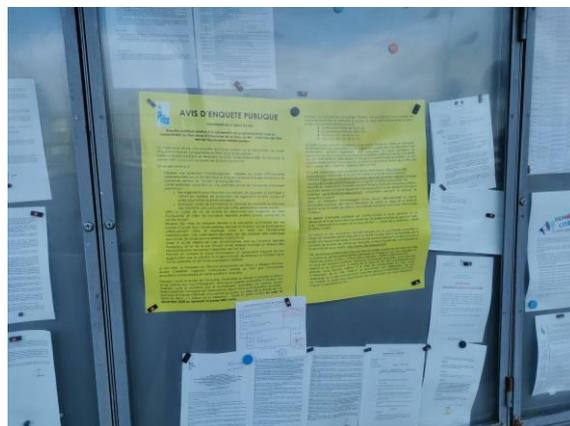
ANNONCES LEGALES ET JUDICIAIRES N° 2652 du 18 au 24 novembre 2020

5. Publicité complémentaire

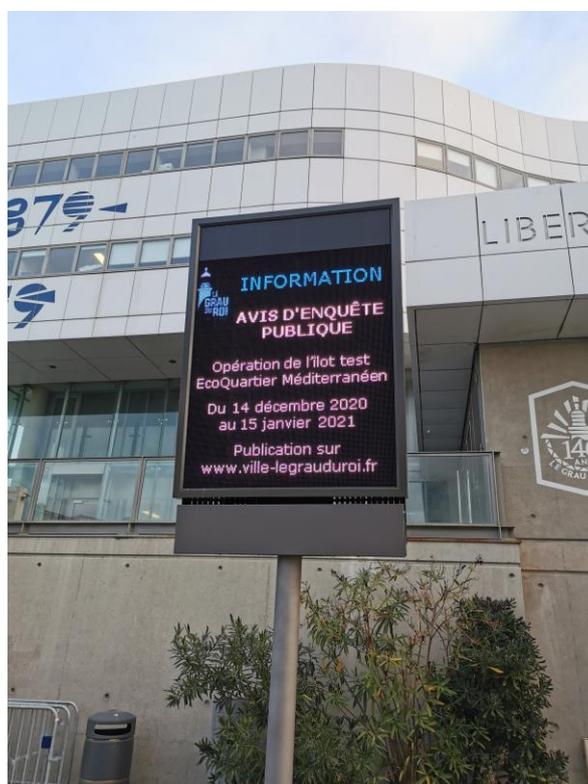
Affichage sur le lieu du projet



Affichage officiel mairie



Journal numérique



Informations concernant le registre dématérialisé
(<https://www.registre-dematerialise.fr/2250>)

Tableau de bord du registre

Adresse du registre : <https://www.registre-dematerialise.fr/2250>

Statut : Clos

Du lundi 14 décembre 2020 à 08h30 au vendredi 15 janvier 2021 à 17h30

🗨️ 28 Observations 🧑 522 Visiteurs 📄 0 Téléchargement ?

Statistiques de visites

👁️ Visualiser le registre



Article du MIDI LIBRE du 12 janvier 2021

Midi Libre - MARDI 12 JANVIER

Écoquartier : l'association Lou Fanal mobilisée pour l'enquête publique

LE GRAU-DU-ROI

L'îlot test sera la première phase de ce projet immobilier qui prévoit 460 logements

Catherine Mille
cmille@midilibre.com

L'association Lou Fanal s'est constituée lorsque des riverains ont appris la création d'un éco-quartier, sur le terrain, en friche depuis de nombreuses années, auparavant occupé par l'ancien camping des Pins.

À terme, ce quartier devrait accueillir 460 logements, dont 75 % en accession à la propriété et 25 % en locatifs aidés.

Dans l'immédiat, un îlot test doit être réalisé en bordure de l'avenue Pompidou, avec l'architecte Rudy Ricciotti.

Une enquête publique est en cours, portant sur la compatibilité du projet avec le Plan local d'urbanisme. Elle se terminera vendredi 15 janvier, avec une dernière permanence du commissaire enquêteur.

L'association Lou Fanal n'est pas contre l'aménagement de cette zone, mais dénonce un projet « trop dense ». Les riverains craignent notamment l'aggravation des problèmes de stationnement et de circulation que connaît déjà le quartier en période estivale.

« Des voitures sont stationnées partout et la circulation est très dense, les véhicules pensent contourner les bouchons de la route vers l'Espiguette », explique la présidente de l'association Nicole Garcia. Une pétition a été lancée. « Nous avons plus de 450 signatures début janvier », poursuit la présidente.



L'association Lou Fanal a également fait circuler une pétition. Le terrain, vu de la rue Vincent. PHOTO C.M.

Surtout, l'association affûte ses arguments pour l'enquête publique. La présidente a prévu de rencontrer le commissaire-enquêteur le 15 janvier, lors de la dernière permanence.

« Nos craintes portent sur l'accroissement du trafic et du stationnement, car le projet ne prévoit que 1,2 places par logement. Or les familles ont en général deux véhicules. Où iront se garer ceux qui ne disposent pas de parking ? Sûrement pas dans des parkings payants ! »

L'association évoque aussi les problèmes d'inondabilité et se dit consternée par l'abattage des arbres qui a débuté : « Les derniers espaces verts que nous aurons au Grau-du-Roi sont les ronds-points ! On nous dit aussi qu'il y a une

liste d'attente pour des logements sociaux par des Graulens, mais le projet des Orchidées reste à réaliser », poursuit Nicole Garcia. L'association aurait souhaité un projet alternatif de villas partagées intergénérationnelles.

Robert Crauste :
« Le Grau peut accueillir 1 000 habitants de plus »

Des inquiétudes de riverains directs que le maire dit comprendre mais qu'il estime exagérées. « Nous avons eu des ateliers de concertation (dont l'association dit ne pas avoir été informée) et avons déjà réduit le projet et enlevé trois immeubles trop proches des habitations existantes. Côté stationnement, la proposition de 1,2 place de parking par logement

est conforme à la loi et aux études des bureaux d'urbanisme. D'autre part, nous prévoyons dans les années à venir des parkings externalisés qui soulageront le centre-ville. Toute une nouvelle approche des déplacements en centre-ville va être mise en place dans les prochaines années, en privilégiant les déplacements doux. Le tout voiture c'est fini. On réfléchit même à une étude sur la possibilité d'une trémie sous le chenal pour éviter la circulation sur le pont levant. »

Concernant le risque d'inondation, le maire souligne l'objectif de non-aggravation par la création d'un grand bassin de rétention à l'intérieur de la future opération.

Sur la densité dénoncée par l'association, le maire estime que « la commune, qui accueille 120 000 personnes pendant six semaines en été, a la capacité d'en accueillir 1 000 de plus à l'année. D'autant que les infrastructures suivent. Aujourd'hui, des jeunes s'en vont parce que les prix des logements sont trop élevés. Il y a un problème de vieillissement de la population. On doit fermer des classes. Il faut rééquilibrer la tendance. Quant aux arbres, il est prévu de conserver le bosquet central de pins ».

Enquête publique jusqu'au 15 janvier

DOSSIER L'ensemble du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête où le public peut consigner ses observations, sont à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture au public en mairie jusqu'au vendredi 15 janvier inclus. Le commissaire enquêteur tiendra une permanence pour recevoir les observations écrites ou verbales du public en mairie le 15 janvier de 14 h à 17 h. Le dossier est également consultable sur le site internet de la mairie : <http://www.ville-legrauduroi.fr>. Le public peut également adresser ses observations par mail à l'adresse dp.ilottest@ville-legrauduroi.fr uniquement pendant la période de l'enquête.

6. Certificats d'affichage

LE VENDREDI 11 DECEMBRE 2020.

Service Administration Générale
Affaire suivie par Philippe HOUDRY
☎ 04.66.73.34.67 ☎ 62 04.66.73.43.40
✉ p.houdry@ville-legraudu-roi.fr

Objet : Certificat Affichage avant Enquête Publique.

Certificat d'affichage

Je soussigné Robert CRAUSTE,
Maire de la commune de Le Grau du Roi,

Certifie que les mesures de publicité relative à l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Le Grau du Roi – Opération de l'Ilot test de l'Eco Quartier Méditerranéen, telles que fixées dans mon arrêté municipal REGL n°20-11-14 en date du 24 Novembre 2020 ont bien été respectées à savoir :

- Affichage d'un avis en Mairie le 27 Novembre 2020 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée ;
- Affichage d'un avis sur les bâtiments communaux : Capitainerie de Port Camargue, Le Palais des Sports, Le Services Municipaux, le Centre Communal d'Action Sociale le 27 Novembre 2020 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, et pendant toute sa durée ;
- Affichage sur le site le 27 Novembre 2020 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, et pendant toute sa durée,
- Publication d'un avis au public dans le journal « Le Midi Libre » édition du 27 Novembre 2020 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête,
- Publication d'un avis au public dans le journal « Le Réveil du Midi » édition du 27 Novembre au 03 Décembre 2020 N°2649 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique,
- Mise en ligne de l'avis sur le site Internet de la commune à compter du 27 Novembre 2020 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée,
- Mise en ligne sur les panneaux lumineux de la ville à compter du 27 Novembre 2020 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée.

En foi de quoi, le présent certificat est établi pour servir ce que de droit.

Le Maire,
Docteur Robert CRAUSTE



LE VENDREDI 15 JANVIER 2021.

Service Administration Générale
Affaire suivie par Philippe HOUDRY
☎ 04.66.73.34.67 ☎ 62 04.66.73.43.40
✉ p.houdry@ville-legraudu-roi.fr

Objet : Certificat Affichage Fin d'Enquête Publique.

Certificat d'affichage

Je soussigné Robert CRAUSTE,
Maire de la commune de Le Grau du Roi,

Certifie que les mesures de publicité par voie d'affichage relative à l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Le Grau du Roi – Opération de l'Ilot test de l'Eco Quartier Méditerranéen, telles que fixées dans mon arrêté municipal REGL n°20-11-14 en date du 24 Novembre 2020 ont bien été respectées à savoir :

- Affichage d'un avis en Mairie le 27 Novembre 2020 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée ;
- Affichage d'un avis sur les bâtiments communaux : Capitainerie de Port Camargue, Le Palais des Sports, Le Services Municipaux, le Centre Communal d'Action Sociale le 27 Novembre 2020 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, et pendant toute sa durée ;
- Affichage sur le site le 27 Novembre 2020 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, et pendant toute sa durée,
- Mise en ligne de l'avis sur le site Internet de la commune à compter du 27 Novembre 2020 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée,
- Mise en ligne sur les panneaux lumineux de la ville à compter du 27 Novembre 2020 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée.

En foi de quoi, le présent certificat est établi pour servir ce que de droit.

Le Maire,
Docteur Robert CRAUSTE



7. Notification à la commune

7.1. Procès-verbal de synthèse

7.1.1. Envoi électronique

De : Philippe HOUNY [mailto:p.houny@ville-legrauduroi.fr]
Envoyé : mardi 19 janvier 2021 16:37
À : ancarrriere@wanadoo.fr
Objet : RE: PV d'observations enquête publique Ilot Test

Bonjour M. CARRIERE,
 J'accuse réception de votre PV des observations.
 Je vous ferai part en retour des réponses de la commune dès que possible.
 Cordialement,



Philippe HOUNY
 Responsable Administration Générale
 Tél : 04 66 73 94 61 & 62
 E.mail : p.houny@ville-legrauduroi.fr
 Accueil MAIRIE : 04 66 73 45 45 / Fax. 04 66 73 45 40
 Hôtel de ville - BP 16 - 1 Place de la Libération
 30240 LE GRAU-DU-ROI / Port Camargue
www.ville-legrauduroi.fr

Pensez environnement... N'imprimez ce message que si nécessaire.

De : Andre CARRIERE <ancarrriere@wanadoo.fr>
Envoyé : mardi 19 janvier 2021 16:30
À : Philippe HOUNY <p.houny@ville-legrauduroi.fr>
Objet : PV d'observations enquête publique Ilot Test

Bonjour Monsieur Houny,
 Je vous prie de trouver ci-joint mon PV des observations recueillies lors de l'enquête publique.
 Pour des raisons de facilité, je vous demanderais d'y répondre en utilisant la version modifiable Word qu'en raison de sa taille, je vous fait parvenir par la procédure « gros fichiers
 Après réflexion, les pièces en annexe n'ont pas de raison d'être au format Word trop volumineux et ne peuvent pas être modifiées.
 Je vous prie aussi de bien vouloir accuser réception de ce mail.
 Dès réception de vos réponse, je me tiens à votre disposition pour une réunion de validation.
 Cordialement
 André CARRIERE
 Commissaire Enquêteur

7.2. Mémoire en réponse

7.2.1. Lettre d'envoi des réponses provisoires aux PV d'observations


 jeu. 28/01/2021 15:29
 Philippe HOUNY <p.houny@ville-legrauduroi.fr>
 RE: PV d'observations enquête publique Ilot Test

ancarriere@wanadoo.fr
 Vous avez répondu à ce message le 28/01/2021 16:08.

Message  PV_observation_texte réponses def maire.docx (114 Ko)

Bonjour M. CARRIERE,
 Vous trouverez ci-joint retour de votre PV complété par les réponses de la commune.
 Restant à votre écoute et à votre disposition sur la suite que vous y réserverez.
 Cordialement,



Philippe HOUNY
 Responsable Administration Générale
 Tél : 04 66 73 94 61 & 62
 E.mail : p.houny@ville-legrauduroi.fr

Accueil MAIRIE : 04 66 73 45 45 / Fax. 04 66 73 45 40
 Hôtel de ville - BP 16 - 1 Place de la Libération
 30240 LE GRAU-DU-ROI / Port Camargue
www.ville-legrauduroi.fr

Pensez environnement... N'imprimez ce message que si nécessaire.

7.2.2. Lettre d'envoi du mémoire en réponse

De : Philippe HOUNY [mailto:p.houny@ville-legrauduroi.fr]
Envoyé : lundi 8 février 2021 14:33
À : ancarriere@wanadoo.fr
Objet : RE: PV d'observations enquête publique Ilot Test

Bonjour Monsieur CARRIERE,
 Je vous prie de trouver ci-joint votre PV complété des compléments de réponses sur les sujets abordés lors de notre dernier entretien en mairie.
 En espérant avoir répondu à vos attentes et restant à votre écoute,
 Bien cordialement,



Philippe HOUNY
 Responsable Administration Générale
 Tél : 04 66 73 94 61 & 62
 E.mail : p.houny@ville-legrauduroi.fr

Accueil MAIRIE : 04 66 73 45 45 / Fax. 04 66 73 45 40
 Hôtel de ville - BP 16 - 1 Place de la Libération
 30240 LE GRAU-DU-ROI / Port Camargue
www.ville-legrauduroi.fr

Pensez environnement... N'imprimez ce message que si nécessaire.

8. Documents volumineux situés en annexe du Procès-verbal de synthèse

8.1. N° 72 et 83 Léopold Rosso

72

ECO-QUARTIER LES PINS

Monsieur le Préfet,

La législation en vigueur aujourd'hui dans notre pays vous délègue, à travers certains dispositifs, certaines démarches, certaines délibérations d'organismes supra-décisifs, vous délègue donc le pouvoir, après une course de haies administratives, d'autoriser ou non un aménagement.

En d'autres temps, sur notre ville, un de vos confrères avait d'ailleurs bloqué un projet en phase finale, l'opération dénommée « sanatorium » où le projet, à l'instar de celui appliqué à Sète devait financer la construction d'un hôpital.

1°) Contexte local

L'opération dénommée aujourd'hui « éco-quartier Les Pins » consiste donc en l'aménagement du dernier foncier d'envergure disponible (7 ha) sur la commune du Grau-du-Roi.

Dernier foncier disponible au regard de la loi littoral, du PPRI, du PLU, donc dernière chance donnée à cette ville en termes de vision, en termes de finalisation urbanistique, en termes de cohésion communale, en termes de rationalisation d'accroissement, en termes d'agrandissement modulé, bref une occasion à ne pas rater.

Quel choix a donc été privilégié ? L'option choisie par l'exécutif en place fut, dans un premier temps, de bloquer ce foncier au moyen de l'EPFR Occitanie, qui se porta acquéreur de la plus grande partie (5,5 ha), un des héritiers préférant rester propriétaire des 1,5 ha restants de cette dent creuse de 7 ha en plein centre ville.

Cette option présentant quelques inconvénients au niveau des accès, sorties, sur l'ensemble de l'escalope foncière, et obérant grandement un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent, mais bon ...

La deuxième étape dans les méandres de l'exécutif consista, outre les études environnementales, hydrauliques, paysagères, de circulation et autres, à respecter les termes de la convention passée avec l'EPFR et entre autres, s'acquitter des 9 millions d'€ de l'acquisition foncière avant de les rétrocéder à des aménageurs.

La voie choisie fut l'aménagement d'un îlot-test de 120 logements sociaux sur les 1,5 ha situé à l'endroit le plus haut de l'emprise foncière sans proposer un plan d'ensemble fonctionnel, structuré, organisationnel, pour avoir une idée de l'ensemble.

Nous en sommes au moment de l'enquête publique en question à ce niveau-là de réflexion.

2°) Projet

Le projet soumis à enquête publique a pour objet la construction de 480 logements, dont 40 % - soit environ 200 - destinés à répondre soi-disant à la demande de logements des graulens en participant à l'effort en matière de production de logements sociaux et aidés pour inciter à la primo accession.

En complément, quelques unités de commerces ou services de proximité au plus près des habitants et prise en compte du risque inondation en respectant l'objectif de non aggravation par la création d'un grand bassin de rétention, organiser des accès par les rue environnantes et bien sûr aménager des espaces verts.

Une question d'aménagement qui paraît louable en soi, au regard des objectifs énoncés ci-dessus.

Opération aménagement mixant logements sociaux et résidences secondaires, la ville, nous y reviendrons, étant déjà pourvue dans les deux catégories.

Projet dont l'aménagement d'ensemble ne fait pas l'objet d'un porter à connaissance suffisant à destination du grand public, seul l'îlot-test ayant retenu l'attention pour une présentation en séance publique.

Projet qui ne concerne pas non plus l'ensemble de la parcelle comprise entre les avenues Pompidou et Dossenheim, et les rues Vincent et de la Liberté, parcelle scindée en deux parties, une de 5,5 ha acquise par l'EPFR et une de 1,5 ha conservée par un des héritiers, non comprise dans l'opération.

3°) Eléments favorables

Ce projet peut paraître louable en soi et présenter des aspects qui penchent en sa faveur.

Valoriser un des derniers espaces fonciers d'ampleur évidente peut partir d'un bon sentiment. C'est le rôle du premier magistrat de vouloir faire d'un no man's land une opération bénéfique pour sa ville.

Proposer des logements sociaux en location ou en accession relève d'une préoccupation majeure, offrir un toit à tout un chacun dans des conditions acceptables et pour une prestation convenable. La loi SRU prend en compte ce dispositif dans ses orientations.

Augmenter de manière significative le nombre d'habitants de sa commune peut aussi être la volonté d'un édile pour de nombreuses raisons : fiscales, administratives, sociétales, ou encore économiques.

4°) Eléments défavorables

La mise en conformité du PLU valant autorisation de construire sur ce foncier ne sera finalement qu'un rajout de PLUS.

Plus de logements sociaux sur une commune qui en compte aujourd'hui plus de 350 et qui est déjà en conformité avec la loi SRU au regard du pourcentage de logements sociaux (20 % pour les communes de plus de 3 500 habitants) par rapport au nombre de résidences principales.

A l'heure où l'Etat, les villes, au travers de l'ANRU, veulent transformer les quartiers en démolissant des tours, en créant ou requalifiant les espaces, en déplaçant les ménages à travers des cellules de relogement, un enjeu gigantesque qui va mobiliser des millions d'euros et prendre du temps, et bien au Grau-du-Roi, on fait l'inverse.

On va, sur 5 ha, entasser 480 logements, alors que sur la même surface, les parcelles du Repausset Levant en totalisent 210, soit moins de la moitié.

Même si les 200 logements sociaux prévus peuvent paraître minimalistes en rapport des 480, il n'en reste pas moins que dans ce contexte, les 200 logements en propriété privée ne seront qu'un paravent pour cacher des opérations de mises en location, via des principes de défiscalisation, car on voit mal des privés payer des 4 000 € le m², à côté d'un quartier qui paraît d'ores et déjà dépassé au regard des orientations de l'ANRU.

Cette opération d'aménagement va, à coup sûr, attiser les convoitises car tout le monde veut venir vivre au bord de la mer, synonyme de qualité de vie, et donc attirer une population extérieure.

Il n'y a que le Maire pour croire, et faire croire, que ces logements seront réservés aux graulens, ce qui est administrativement, légalement, humainement, politiquement impossible.

Donc surpopulation évidente sur un territoire qui frise les 25 % en termes de chômage, population fragilisée socialement, population sans emploi, population rapidement marginalisée, population sans avenir.

Voilà un premier constat qui ne plaide pas en faveur de ce projet.

La deuxième réflexion en termes de « plus » focalise sur les mobilités. 480 logements ce sont plus de 1 000 personnes, plus de 1 500 voitures, plus de places de parking, plus de circulation, plus d'embouteillages, plus de problèmes d'accès à cette rive gauche qui croule déjà sous ce poids au point d'en devenir inattractive.

Je rappelle simplement que sont concentrés sur cette rive : Port-Camargue, la plage de l'Espiguette, le Luna Park, le Casino, le port de plaisance, les campings, le Seaquarium, le

stade, le théâtre, la Maison des Vins, les promenades à cheval, et pour finir, cette rive compte 5 des 7 bureaux de la ville, soit 6 283 électeurs sur les 8 593 inscrits.

Preuve s'il en était besoin de la concentration déjà étouffante de ce secteur, auquel on n'accède que par une seule desserte routière, la 62b avec ses contraintes (réduction de deux à une voie, pont levant, passage à niveau, poids lourds ...) un accès devenu dissuasif, contre productif en termes d'économie et de tourisme.

Un deuxième constat navrant qui montre la légèreté de l'analyse faite sur cette problématique.

5°) Conclusion

Au regard des éléments évoqués plus haut, nous pouvons en conclure que les conséquences sont plus défavorables que favorables dans la perspective d'un tel projet. En effet, ce projet est en contradiction avec beaucoup d'orientations législatives réglementaires.

Contradiction avec le dispositif ANRU qui consiste aujourd'hui à désintensifier des quartiers où dominent les logements sociaux, pour aérer ces espaces dans le but d'y améliorer le mieux vivre ensemble. Le projet des Pins prône le contraire vu sa densification.

Contradiction aussi avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale Sud Gard qui préconise pas plus de 30 à 40 logements par hectare, alors que l'îlot test en prévoit 120 sur un hectare. Le projet îlot test prône donc le contraire.

Contradiction aussi avec le code de l'Urbanisme qui prévoit que tout nouvel aménagement doit faire l'objet d'une OAP (Orientation Aménagement Programmation), dispositif non pris en compte dans l'opération de l'éco-quartier des Pins.

Contradiction encore avec la loi SRU qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants un minimum de logements sociaux sous peine d'amende. La commune du GRAU DU ROI remplit aujourd'hui avec son parc de logements sociaux les conditions pour ne pas être pénalisée financièrement. Pourquoi en construire encore ?

Face à ces constats, il faut mettre en parallèle l'aspect politique au sens noble du terme « vie dans la cité » qui met sérieusement à mal la réalisation d'un projet tel que prévu aujourd'hui. Le principal argument avancé par l'exécutif local en place est que cette opération permettra de loger les jeunes graulens qui ont beaucoup de mal à le faire sur place en raison de la cherté du foncier bâti ou du foncier tout court.

Cet argument sonne faux quand on sait que les maires ont un pouvoir de décision limité lors des commissions d'attribution des logements sociaux. De plus, le programme des Orchidées n'étant pas achevé, il est difficile de se projeter sur les besoins nouveaux en termes de tels logements.

En tout état de cause, l'attrait du bord de mer où résident trois quart de la population mondiale est suffisant pour affirmer qu'il n'y aura jamais assez de logements sociaux au GRAU DU ROI car il est fort probable que ceux-ci créeront un appel d'air destiné à augmenter la population graulenne.

Une population déjà fragilisée socialement avec un taux de chômage frisant les 25 % qui, c'est sûr, augmentera en raison du manque d'offre d'emplois et de la saisonnalité sur place. Cet état de fait entraînera en conséquence une hausse des dispositifs sociaux en direction de ces populations.

Le troisième grief contre ce projet est d'ordre démographique. En effet, contrairement à d'autres aires d'attraction urbaine, la nôtre ne connaît pas une croissance dynamique dans le département du Gard. Pour LE GRAU DU ROI l'évolution moyenne de la population entre 2010 et 2020 est de l'ordre de 0,1 % (source INSEE). Pas de quoi suréquiper la ville en logements sociaux.

Le quatrième grief contre ce projet concerne la mobilité : circulation et stationnement. La création de 450 logements c'est à coup sûr 900 voitures de plus qui vont converger sur cette rive gauche, déjà plus qu'encombrée, au point de la rendre inaccessible, dissuasive, engorgée

et donc inattractive, car c'est un flux incessant de véhicules qui vont transiter par un seul axe routier. Ce problème d'entonnoir passe par une reconsidération complète de la circulation routière dès le rond-point dit de Montago en aval du pont levant, un problème épineux mais pas nouveau.

Comment aussi occulter le nécessaire accroissement de structures publiques engendré par un tel apport de population ?

Enfin, pour terminer, comment laisser de côté le réchauffement climatique, qui, dans ces hypothèses, laisse penser qu'un milliard de personnes sur la planète seront forcées de quitter leurs foyers côtiers au cours des trente prochaines années. Certains chercheurs proposent même de nous éloigner progressivement des côtes, afin d'éviter au dernier moment un exode massif face à ce phénomène.

La reprise en main de l'urbanisme sur les zones littorales n'exige-t-elle pas une intervention de l'Etat ?

En conclusion, ce projet est une erreur historique en raison des déchirures sociales, économiques, identitaires qu'il entraînera s'il voit le jour, tel que conçu aujourd'hui.

de la part de

Léopold ROSSO

*Conseiller Départemental depuis 2008.
Canton Aiguës fortes.*

Conseiller Municipal Adjoint au Maire 1989-2014

Président Communauté Territoriale Comarçac 2008-2014

Conseiller Municipal de 2014 à 2020

8.2. Mail 10 Alain Guy

Monsieur, voici mes observations à propos de l'écoquartier des Pins, un projet de 500 logements sur une surface de 6,7 hectares, testé par la construction de 120 logements sur une surface 1,19 hectare. Il s'inscrit dans le cadre du projet d'écoquartier méditerranéen de 40 hectares, autour de la gare et du centre ancien. Un écoquartier doit associer la maîtrise des ressources nécessaires à l'économie de sa population et la maîtrise de ses déchets. Il est encadré par une charte nationale. Il ne s'agit pas d'empêcher quiconque de bien se loger au Grau-du-Roi, mais de prendre en considération tous les intérêts, le respect de l'environnement et l'application des documents d'urbanismes qui définissent la qualité des opérations et des programmes immobiliers, essentielle pour répondre aux attentes des familles qui souhaitent rester vivre sur notre territoire. L'enquête publique est une procédure spécifique de révision qui permet de contourner le PLU actuel et qui doit se prononcer *sur l'intérêt général de l'opération, la mise en compatibilité du ou des documents d'urbanismes applicables*. Cette enquête se déroule pendant les fêtes de fin d'année, en période de Covid 19, affectant son déroulement et son résultat. Elle éclaire de façon incomplète, sans parler des personnes qui ne pourront pas être présentes même régulièrement informées. **Intérêt général de l'opération** L'intérêt général désigne des valeurs ou des objectifs qui sont partagés par l'ensemble d'une société qui procure un bien-être à tous les individus de cette société, la finalité d'actions censées intéresser et servir une population dans son ensemble. Le caractère imprécis de la notion d'intérêt général peut entraîner des dérives en cas d'utilisation abusive, en allant au delà des normes et pourquoi pas conduire à une limitation des libertés publiques. Bien que défini par la Loi, il ne saurait être uniquement la prérogative de l'autorité publique, qui doit concilier et rechercher la prise en compte de l'intérêt général dans l'expression des valeurs de solidarité, de cohésion, d'équilibre et/ou de protection de l'environnement. Il ne faut pas que l'intérêt général soit présenté comme l'intérêt de l'Etat, distinct des intérêts des citoyens, il faut qu'il intègre les intérêts particuliers, et ne doit pas être l'expression des plus puissants. *L'écoquartier des pins doit être repensé dans son format actuel et sa temporalité, car il ne répond pas aux attentes de la population Graulenne dans son ensemble, ni à l'amélioration de son bien-être. Il ne répond pas à l'intérêt général qui doit être contenu et limité par la conformité et mise en compatibilité des documents d'urbanismes applicables.* **La mise en compatibilité du ou des documents d'urbanismes applicables.** Les documents d'urbanismes sont déclinés dans le schéma de cohérence territoriale Sud-Gard (Scot) et le document d'orientations et d'objectifs issus de la loi de solidarité et de rénovation urbain. *(Le D.O.O. est un document opposable juridiquement.)* «Les objectifs relatifs à la qualité des opérations d'aménagement doivent être traduits au sein de programmes locaux de l'habitat, documents d'urbanisme locaux, notamment la réalisation d'orientations d'aménagements et de programmation permettant d'encadrer la conception des opérations prévues en extension urbaines d'ampleur, prévues en rénovation urbaine et identifiées au sein du PADD du document d'urbanisme. Les documents d'urbanisme devront traduire et justifier les objectifs de consommation foncière. Définir à la parcelle les enveloppes urbaines, évaluer les capacités de densification, respecter les objectifs de consommation foncière,

garantir et justifier le respect de la densité moyenne communale fixée par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU.»

Discussion Actuellement aucun programme local de l'habitat obligatoire n'est mis en oeuvre. Ils sont prévus par les articles L.302-1 à L302-4-1 du code de la construction et de l'habitation. Le PLH permet de déroger aux LLS dans la production de logements sociaux. Les documents d'urbanisme versés à l'enquête publique ne permettent d'apprécier le projet dans son ensemble en l'absence de plusieurs éléments de réponse. Certains sont absents, notamment les documents d'orientations d'aménagements et de programmation (O.A.P.) qui doivent être réalisés à l'échelle de la commune pour tous les secteurs d'ouverture à l'urbanisation programmée. Lors de la réunion du 8.1.2020, dans son avis les P.P.A. suggèrent la création de ce document, alors que la commune et la SPL30 considèrent que le plan guide est suffisant. La commune propose de rédiger cette OAP dans le cadre de la révision du futur PLU. *Cette décision est incohérente, et ne tient pas compte des prescriptions obligatoires en matière d'environnement, d'urbanisme et d'habitat. L'absence de ces documents ne permet pas de prendre la mesure de ce projet, ils sont le préalable et doivent être impérativement développés.*

Gestion du foncier Les prescriptions générales du DOO, fixent la densité brute communale à 35 logements minimum à l'hectare. Le foncier renouvelable à ne dépasser 80 % et 5 hectares en extension. (pages 55-56 dans le cadre de l'armature urbaine) Il reste à définir la densité nette, à l'opération, ou à l'ilot. En construisant 120 logements sur 1,19 hectare, en procédant à une extension de 6,7 hectare soit 1,7 hectare supplémentaire, ce projet ne tient pas compte des prescriptions obligatoires en matière d'environnement, d'urbanisme et d'habitat. Dans les deux cas le projet de l'ilot-test contrevient aux dispositions du Scot Sud-Gard, approuvé le 10.12.2019 dont l'objectif est de maintenir le cadre de vie d'une commune, en s'appuyant sur les dispositions du code de l'urbanisme du 1.07.2017 qui permet de vérifier et de justifier la capacité d'accueil de notre commune pour préserver notre population et son milieu. Au rythme de 120 logements l'hectare, la capacité d'accueil de la commune dépasse de façon inconsiderée les dispositions du code de l'urbanisme. En outre, aucune opération n'est initiée pour la construction de 80% des logements issus du renouvellement urbain, qui contribue à réduire la consommation d'espaces, remettre sur le marché les nombreux logements vacants pour en faire des modèles d'habitat attrayant en exécution du DOO. Cela contribue à relancer le centre ancien pour attirer de nouvelles générations, protéger les coeurs de ville. En 2020, 1082 appartements et 97 maisons vacants, ainsi que 1058 parkings, 152 caves et celliers. (source mairie) Un potentiel important de bâti, qui permettra de reconstruire l'existant.

Mobilité Les problèmes de mobilité, de stationnements et de calcul du taux moyen journalier annuel (T.M.J.A) ont été analysés par la société B.BAU à l'origine du projet qui estime que l'écoquartier n'aurait que peu d'incidence sur la circulation, améliorerait et fluidifierait la circulation automobile. Cette position pourrait bien donner lieu à un conflit d'intérêts selon l'article L122-1 V bis du code de l'environnement. Cette société ne prend pas en considération les milliers de résidences secondaires, les 6000 emplacements de campings, les 1300 lits hôteliers, les 5000 places à flots de Port Camargue, les centaines de familles qui

viennent passer une «journée à la mer» dès les premiers beaux jours, les centaines de voyageurs journaliers, les ouvertures et fermetures des ponts levant et tournant qui viennent accentuer plus encore si cela est possible l'engorgement, le ralentissement, les bouchons, de toutes les voies, et les embouteillages de plusieurs kilomètres aux entrées du Grau-du-Roi. L'engagement de la commune à réaliser des stationnements publics supplémentaires à proximité de l'ilot-test est toujours abstrait alors que le plan guide prévoit très prochainement la suppression de 90 places de parkings avec l'aménagement du square Revest. Tout cela concourt à de plus importantes perturbations que celles déjà connues qui affectent régulièrement notre commune, et qu'il est urgent de régler en même temps que les offres de transports. *L'analyse du trafic, ne doit pas être restreint à la proximité immédiate de l'écoquartier. Elle doit être confiée aux services de l'Etat et réalisée pendant les périodes de tension.* La mission régionale d'autorité environnementale note que l'étude du flux du trafic n'est pas qualifiable et que l'impact du bruit n'est pas déterminé, qu'il n'y a aucune mesure d'évitement, et préconise une étude du trafic sur l'évaluation des risques sanitaires. Emploi Les besoins en termes d'emplois locaux seront insuffisants, cette prévision s'oppose au principe de l'écoquartier «durable». Environ 80% de l'ensemble des activités et la majorité des établissements emploie peu ou pas de salariés. Il a été mesuré que la hausse en terme d'emplois présidentiels ne permettra pas d'absorber les besoins liés à l'augmentation de la population quelque soit le scénario démographique. (cf. Scot page 33) Risques naturels En raison des risques naturels et d'inondations très élevés, la modélisation du projet global considère que l'ensemble des bâtiments font obstacle aux écoulements. Le projet prévoit mise en façades de bois ou brique avec une porosité de 50% qui réduira l'impact sur la ligne d'eau, étude uniquement sur l'ilot-test. (cf pièce N°2 page 14) Au cours de la Réunion des P.P.A du 8.01.2020, monsieur MARTY de la DDTM30 demande de veiller à la possibilité de créer des locaux d'activité en rez de chaussée, avec une solution architecturale spécifique, illustrée dans l'étude d'impact du futur PPRI. *Cette décision doit être reconsidérer, elle va à l'encontre de l'organisation du développement urbain qui doit éviter strictement l'exposition des populations aux risques naturels. La construction de locaux d'activité en rez de chaussée réduirait à néant le projet initial.* Evaluation environnementale Ce projet qui doit être appréhendé dans son ensemble selon l'article L122-1 du code de l'environnement, est finalement examiné à l'échelle de l'ilot-test en vertu de l'article L122-2 II du même code, au motif que l'ensemble ne peut pas être mené au regard du phasage opérationnel et sera actualisée lors de la phase 2 et de la phase 3 qui dépendra de la maîtrise foncière des terrains. (cf pièce 2 pages 4 et 5) *Cette décision est incohérente. L'évaluation environnementale doit être réalisée dans son ensemble pour identifier les impacts environnementaux, ce doit être un point intangible à tout préalable de ce projet. Selon l'avis de la MRAE, il est impératif de tenir compte de la globalité de l'écoquartier, pas uniquement de l'ilot-test.* Réponse accession propriété Ce programme veut faire face notamment à la demande de LLS et d'accession à la propriété de jeunes couples. - Les anciennes écoles et l'ancienne mairie vendues récemment aux promoteurs, auraient permis de répondre en partie à cette demande en ayant la maîtrise des prix sur ce foncier communal, - les 80 logements restants à construire du projet des Orchidées de

2016, répondent aussi en partie à cette demande, - la remise sur le marché des centaines de logements vacants dans le cadre des orientations de rénovation urbaine, qui doivent représenter 80% de logements neufs, *Autant d'opérations qui permettent de répondre à ces demandes, en développant le tiers-financement. Créer un guichet unique permettrait d'identifier les zones prioritaires de rénovation, d'effectuer les diagnostics, de mobiliser les bons professionnels et des financements complémentaires, et de réserver le soutien financier aux logements neufs situés dans des zones déjà artificialisées, en accompagnant les habitants dans la maîtrise de leurs consommations énergétiques.* Conclusion Il est urgent de lancer la révision du PLU, en cohérence avec le Scot. Revoir le projet d'écoquartier, qui n'est jusqu'à présent qu'une suite d'hypothèses du plan guide de 1150 logements supplémentaires sur une surface de 40 hectares, qui ne répond en l'état qu'imparfaitement aux 20 engagements de la charte. La totalité des documents d'urbanisme doivent être réalisés pour répondre précisément aux dispositions du Scot Sud-Gard et le D.O.O. d'un projet qui doit être appréhendé dans son ensemble, préalable a toutes opérations, pour créer des logements de façon raisonnée et adaptée aux besoins, en misant sur la qualité, l'embellissement, la rénovation, tout en conservant notre authenticité, en préservant l'environnement et notre qualité de vie. Cela permettra de vérifier et justifier sa capacité d'accueil de notre commune, et ouvrir à l'urbanisation, ce terrain inconstructible acheté très cher en 2015, avant que cette opération n'affecte le budget de la commune. Ce projet ne doit pas être réalisé dans la précipitation. Le Grau du Roi est une station balnéaire, un lieu rare, il faut tenir compte de cette particularité. Le revenu moyen de notre commune est le plus bas de stations balnéaires voisines. Merci de votre attention; Alain GUY Impasse Louis Ponsole 30240 LE GRAU DU ROI.

8.3. N° 80 Pierre Sauvegrain

Environ de 15 pages U Pierre SAUVÉGRAN

**ENQUÊTE PUBLIQUE ECO QUARTIER
LE GRAU DU ROI**

1/15

SOMMAIRE

Préambule
De la politique politicienne
De la sémantique
Eco quartier
Opportunité de cette opération
Les friches constructibles
Le terrain d'assiette
La maison médicale
Réserves foncières
Le couvert végétal
Les accès.
Les voies privées
Le stationnement
Piste cyclable.
Inondabilité du terrain d'assiette
Accession à la propriété.
Trame verte et bleue.
Article 55 de la Loi S R U
Habitat social.
Un habitat social pérenne
Les surfaces commerciales
Primo accédant.
Secteur libre.
Pérennisation des espaces tampons.
Merci pour des moments là
Conclusion
Bonus

PRÉAMBULE

L'acte d'aménager est un geste, une action hautement politique, au sens noble du mot. Celui-ci Politique, avec le préfixe grec poli, ce qui a trait à la ville, qui a donné aussi le mot police, policlinique (clinique de la ville) ne pas confondre avec polyclinique qui a plusieurs secteurs d'activité (maternité, oncologie etc...).

Cet urbanisme voulu se devra combiner un ensemble d'art, de sciences et technique, pour aménager l'espace considéré en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement. Cet aménagement va marquer la ville, dans sa partie urbaine pour quelques centaines d'années.

Quelques centaines d'années, c'est à dire hors échelle humaine. Quid est du réchauffement climatique, il faut bien appeler un chat un chat, l'expression changement climatique étant des plus hypocrite. Comment inscrire ce projet dans un contexte non seulement de submersion marine, créé de manière épisodique par la conjonction d'éléments météorologiques et saisonniers, mais aussi par une montée lente, sûre, inéducable du niveau de la mer, avec comme corollaire une hollandisation de toute ou partie du territoire communal, ou un abandon pur et simple de la ville. Les Graulens seront ils des réfugiés climatiques comme de nombreux insulaires des atolls du Pacifique? Comment ce projet va s'inscrire dans cette problématique?

Rien de probant dans le projet, le fait de rien réaliser en Rez de chaussée uniquement réservé au stationnement à la circulation et à l'accès aux étages supérieurs ne répond pas à la problématique à long terme. Avec un mètre d'eau et même moins l'on ne pourra ni circuler ni accéder aux étages. Le rapport de présentation, accessible au public, mais relégué sous l'escalier d'honneur, dans un endroit mal éclairé, dossier fleuve, écrit en petit caractères, des schémas, pas des plans, des schémas au format ridicule, semble fait pour décourager toute lectures et toutes remarque. Une fois lecture faite toute les chances de se cogner la tête au limon central de l'escalier.

DE LA POLITIQUE POLITICIENNE

DE LA VERTUE CITOYENNE

Dans la politique politicienne locale, cet aménagement a ressemblé à un marché de dupes où des opposants, riverains sincères ont été rejoints à la vitesse grand V par les politiques locaux qui critiquent et s'opposent à celui-ci. Mais ces opposants candidats un temps à la magistrature de la commune ont tous été d'accord pour construire. Un des groupe opposant dont la fille de la cheffe de liste est paraît il architecte avait fait même une contre proposition, étrangement non signée. (sans doute de syndrome Marguerite Yourcenar: L'Oeuvre au Noir). Il est rare quand même de voir qu'un architecte ou un urbaniste, travaille sans signer son travail.

Cette proposition anonyme était intéressante à plus d'un titre avec des villas dites de pêcheurs contre les villa en bande du lotissement Lou Fanal. Sauf que ces villas ressemblent plus au villas Ribourel (les maisons de la Plage 1 & 2.). Que les constructions de ce contre projet sont à 6, 8 mètres maximum des propriétés de Lou Fanal. Que l'on oublie de mentionner que là aussi les rez de chaussée seront vides, contrairement aux villas existantes qui elles ne comportent qu'un étage, donc deux niveaux, et que les constructions de ce projet anonyme auront donc deux étages soit trois niveaux.

Cet architecte anonyme pour faire paraître moins dense son projet avait purement et simplement supprimé des villas existantes du lotissement Lou Fanal. Est ce involontaire, ou mûrement réfléchi, ou les prémisses d'expropriations. Sur quels critères, ethniques, religieux, d'appartenance politique, de classe sociale ?

Pour terminer sur ce projet comportait un parking public ou privé ? Contre les villas en bande, avec les nuisances qui en découlent.

Un autre candidat, ancien adjoint au maire précédent proposait aussi son projet, oubliant également que les rez de chaussées seront non habitables.

Nous avons eu là un panel de ce qui peut se faire de pire, type les maisons Ribourel, avec une esthétique modernisée c'est tout.

Des opposants opportunistes, dont certains actuellement élus, grands propriétaires immobiliers soucieux de leurs rentes de situations ont rejoints bien évidemment les opposants sincères des premiers jours.

DE LA SEMANTIQUE

Il semblerait que les instances municipales aient un problème avec la sémantique. En effet l'on nous rabâche, répète à envie le mot « test » qui semble un mot magique. L'on fait des tests. Le test est une méthode de travail. Va t on dans ce nouveau quartier tester des nouveaux matériaux, de nouvelles manières de construire? De nouveaux process ? Une nouvelle organisation spatiale de l'espace urbain public et au niveau des cellules d'habitation- dont il n'existe aucun autre équivalent sur la planète ?

On fait des test pour le recrutement de personnels, pour l'orientation de personnes.

Pour être dans le temps il y a le test PCR. Un test permet de poser un diagnostic lors d'un examen médical.

En sport aussi un test permet d'évaluer les capacités d'un être humain.

Un îlot « test » de cette ampleur est il encore un « test » ? Un « test » ne doit t il pas être versatile s'il se révèle non concluant ?

Un programme immobilier d'environ 122 logements, répartis sur 10 bâtiments. car en définitive on ne sait pas le nombre exact, cela peut être 100, 150, peut être plus, on est dans l'approximation, on ne sait pas trop en définitive.

Un test portant sur la réalisation de 122 ? appartements n'est plus un test, juridiquement le mot est indéfendable pour cette opération, il induit le lecteur, le citoyen en erreur. Tromperie dès le départ dans l'intitulé de la consultation.

Dans ce « test » des personnes vont vivre, habiter. Ils vont donc à leur corp défendant servir de test, de cobayes, drôle vision, de respect pour les humains.

Qui va déterminer, évaluer, qui va valider ou invalider le « test », sur quels critères ? Si celui-ci n'est pas concluant, l'îlot test va t il être démoli, déconstruit ? Va t il être abandonné comme le programme les Orchidées au Boucanet, gâchis financier typique des deniers publics. L'évaluation sera faite avant la livraison aux nouveaux habitants ou lorsqu'il seront dans les murs ? Dans quels délais ?

Le mot « témoin » aurait été plus honnête, plus approprié.

Mais quoi qu'il en soit le programme est trop important pour pouvoir être qualifié de test. Un bâtiment, deux maximum auraient suffi, tant pour apprécier leur volumétrie, esthétique ou fonctionnalité.

VENTE DE PROJETS

Monsieur le Maire est un bon vendeur, il nous vante n'importe quoi. Pour mémoire la vente de l'ancien office de tourisme, annonce à coups d'articles dans les bulletins municipaux qui devait finir en restaurant de qualité pour promouvoir les produits de la mer. Et nous avons quoi, de la vente de fringues, de nippes, on peut pas appeler ça des vêtements. Que contient acte de vente? De plus les passants ont eu à supporter pendant des années des façades délabrées, ni faites, ni à faire. Et d'ailleurs toujours pas terminées. Mais il semblerait que l'un des membres de cette SCI soit en charge entre autre de l'urbanisme sur la commune, ceci expliquerait il cela ?

3/15

ECO QUARTIER

Quelle définition devons nous mettre à eco quartier ? Principalement sur le préfixe Eco. Un peu comme les noms de domaines sur internet, finissant en point com, où l'on ne sait trop si ce com signifie commerce ou communication, les deux parfois se mélangeant, le communication cachant sournoisement le commerce.

Le terrain d'assiette du présent projet, n'est certainement pas, un espace naturel dans sa définition juridique et ne peut prétendre à en avoir le statut.

Quartier écologique

Écologique comment? Avec des bassins d'infiltration des eaux pluviales qui servent de nurseries à moustiques tigrés ou pas. Quels matériaux de constructions utilisés?, avec des murs porteurs en béton banché, qui consomment énormément de sable? Des bâtiments, tous à énergie positive?

Un quartier écologique où l'on constate déjà une parcellarisation d'une terrain d'assiette, avec clôture en grillage métallique. Clôture pourvue en partie basse d'un renfort à maille serrée interdisant de ce fait, la libre circulation de petits mammifères, donc ne respectant pas la bio diversité. De plus ce grillage favorisera les accumulations de feuilles, de déchets divers, bloquant ainsi le libre passage des eaux de surface.

Un eco quartier doit plutôt se voir en « open field » c'est à dire sans clôture physique murets ou grillages, des haies en mixer border auraient été plus en adéquation.

Nous avons depuis plus de 20 ans des eco quartiers en Europe, peut-être eut il fallu s'en inspirer, voir les retours dans le temps de ces eco quartiers.

Quartier économique.

Économique vu le prix d'achat, d'un terrain partiellement remblayé par des gravats et des terres en grande parties argileuses. N'y a pas t il un dol sur la nature du terrain? Cela a t il été mentionné dans les actes de vente? N'y a t il pas la un moyen de réduire le prix payé par l'EPFR, d'obtenir un dédommagement. En effet ces parties importantes, remblayées avec des mauvais matériaux devront être purgées, ou bien alors les bâtiments édifiés devront être pourvus de fondations spéciales. Quelque soit la solution adoptée, cela aura une incidence non négligeable sur le prix des logements sociaux, ou les logements destinés aux primo accédants, pénalisant ainsi une fois de plus une strate de population, économiquement la plus faible.

OPPORTUNITÉ DE CETTE OPÉRATION

Dans le cadre d'une vision globale de la commune, l'urgence de la réalisation de cet eco quartier est elle motivée? La question mérite d'être posée, car sur le quartier du Boucanet nous avons l'opération « Les Orchidées » qui n'est pas terminée et ce, maintenant depuis plusieurs années. Il semblerait qu'il y ait encore deux hectares de constructible. Ne serait il pas plus judicieux avant de





W/S

densifier le centre ville rive gauche de terminer celui ci. D'autant plus que toutes les infrastructures voies et réseaux sont réalisés. Au moins amortir l'argent qui a été investi dans cette partie. Il est vrai que cet argent ne sort pas de la poche directement des élus, mais des contribuables, mais cela participerait à des efforts réels de bonne gestions des deniers publics. Les Orchidées est symptomatique d'un abandon, d'un gâchis financier pour des raisons de petite politique politicienne. Les désordres affectant un collectif ne peuvent être invoqués pour justifier l'abandon de ce programme, il y a à côté un Château d'Eau qui supporte 1000 tonnes à 50 mètres du sol. Si la réalisation de l'eco quartier semble inéluctable, suite à la pression immobilière subie par sa position dans le pourtour méditerranéen, la métropole de Montpellier et une moindre mesure l'agglomération Nimoise, il n'y peut être pas urgence que l'on décrit. Il ne faudrait pas confondre vitesse et précipitation.

Un îlot « test », cela signifie quoi, qui et comment va être évalué ce test. Sur quels critères ? Pour le cas où ce n'est pas concluant, cet îlot va t il être non pas démoli, mais déconstruit ?

LES FRICHES CONSTRUCTIBLES

Nous avons sur la commune d'autres parcelles, indépendamment des Orchidées non finalisés . Le lot R sur Port Camargue, le terrain de l'évêché avenue du Mail, quartier du Boucanet. Des parcelles non bâties toujours au Boucanet dans les lotissements Pinède 3. Ce dernier exemple est symptomatique d'une spéculation foncière exacerbée, d'une volonté par certains de réaliser des plus values en organisant volontairement la rareté foncière. Un autre parcelle non bâtie Av de Camargue, une rue du Pounent et pour finir cette liste non exhaustive, un terrain libre à l'intersection des rues Vincent et D'Estienne d'Orves.

LE TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est composé de plusieurs parcelles. Une correspondant au mas d'origine, des parcelles destinées à la culture de la vigne, d'autres créées par remblais sur l'ancien étang du Repausset. La culture de la vigne fut abandonnée, remplacée par la création et l'exploitation d'un camping.

Les parties remblayées sur étang l'ont été avec des matériaux de qualité diverse plus ou moins argileuses, et parfois des gravats. Les parties remblayées avec ces derniers devront soit être purgées, ou les bâtiments devront avoir des fondations spéciales. Il semble que le dossier de concertation ait fait l'impasse sur cette problématique.

Il serait souhaitables que ces parties soient précisément identifiées pour éviter leur attribution à l'habitat social ou aux primo accédants pour des raisons de sur coûts induits sur les fondations ou les purges.

Le projet se devra intégrer toutes les parcelles, éviter un saucissonnage, y compris celles avec le mas d'origine, et les autres constructions réalisées après coup. Ce qui signifie que tous les bâtiments actuels devront être démolis dans le temps, pour une cohérence urbanistique et architecturale.

Éviter l'exemple de la ZAC de la Baronnie où a proximité du Seaquarium nous avons des verrues. Actuellement nous avons un saucissonnage entre l'îlot test, la deuxième phase, et la partie la plus au nord actuellement partiellement bâtie. Il ne faut pas que celui-ci, impliquant ipso facto un étalement dans le temps permettent des dérives par rapport au projet initial global.

Les dernières pluies ont mis en évidence des remblais avec des matériaux argileux, au niveau de l'îlot « test » comment va se faire l'infiltration des eaux de surface?

LA MAISON MÉDICALE

Dans les cartons le projet, hors emprise de cet îlot test, une maison médicale. Ce projet se situerait hors de l'îlot éco quartier, dans un terrain communal en forme de trapèze dans un espace vert existant et le parking situé entre l'avenue de Dossenheim, les courts de tennis et la piscine Aqua Camargue. Il est argumenté que le terrain ne coûterait rien pour réaliser cette opération. Faux, car ce terrain fait partie du patrimoine communal, il a de manière intrinsèque une valeur, qu'il soit espace vert où aire de stationnement.

Qu'il y ait une volonté politique de créer une maison médicale, pourquoi pas, mais que celle ci soit financée par les deniers public ou sur le dos du patrimoine communal pour des professions libérales, il y a un abus. Les professions libérales sont des professions à titre individuels, il me semble que c'est à elles de s'assumer financièrement pour leur exercice.

Le choix de ce terrain pour cette maison médicale, va de nouveau impacter de manière négative le stationnement, d'autant plus que là c'est encore du stationnement de périphérie qui est supprimé. Si la suppression Bvd Maréchal Juin était logique et souhaitable, Quai du 19 Mars 1962 a eu pour effet de reporter le stationnement dans les rues de la Rive Droite, créant une gêne pour les riverains et augmentant de fait une circulation parasite avec les pollutions qui vont avec. Il y a le rêve d' grand parking extérieur à la ville, avec navette, à quel coût financier, mystère. Quel résultat pour l'environnement, on le voit sur les parkings situés sur le lido entre la Grande Motte et Carnon, un désastre écologique. Aider les professions médicales avec l'argent public revient de fait à augmenter pour le citoyen le prix des consultations, sauf que là pour le patient il n'y a pas de remboursement sécu et mutuelle. On publicise les dépenses, mais bien sûr en privatisant les recettes, facile comme gestion.....

RÉSERVES FONCIÈRES

Les réserves foncières sont indispensables pour une bonne gestion future de la ville, surtout lors qu'il y a une volonté politique d'augmenter la population résidente à l'année. Anticiper les besoins futurs, même si ceux ci ne sont pas définis au moment de l'acquisition. Des réserves foncières ont été réalisées principalement sous le mandat du Docteur Jean Bastide, permettant à celui ci de réaliser les équipements nécessaires au bon développement de la ville. Son successeur en a bien profité, mais oubliant d'en créer de nouvelles, se contentant parfois d'acheter cher des parcelles par nature inconstructibles. Les réserves foncières permettent de bloquer la spéculation, qui est localement forte, avec de la rétention de sols.

Pour mémoire le prix de terrain viabilisé, constructible, rive droite, dans le lotissement Schabw était de 1 franc/m2 en 1935 (qui était déjà cher pour l'époque). Prix du terrain à l'époque, avec une terre sableuse de bonne qualité, pas un remblais. Ce prix réactualisé nous donne pour l'année 2020 80 €/ m2 environ. Le terrain payé par l'EPFR n'aurait t il pas été surpayé ?

Au vu de sa situation, la surface et de son emprise, il est impératif de prévoir des réserves foncières pour à minima des équipements suivants:

La maison médicale. Un dispensaire.

Un centre de consultation épidémiologique, séparé de la maison médicale.

Un autre EPAD, au niveau sanitaire, il n'est pas judicieux d'augmenter la capacité de l'établissement existant, (on le voit la pandémie actuelle en a transformé certains en usine de mort) qui est de plus difficilement accessible par les différents services de secours pendant certaines périodes.

Une salle polyvalente.Maison de quartier.

Maison des associations.Maison de la justice et du droit.

Maison des jeunes et de la culture (MJC).

Un foyer restaurant pour le 3ème âge.

Un marché couvert dédié uniquement à l'alimentation bio et non bio.

Un parc urbain avec zone pique-nique.Jardins familiaux à destination en priorité aux plus démunis, avec une charte pour les bénéficiaires.

Aire de jeux enfants.Un terrain pour les cirques, champ de foire, foires thématiques.

Toilettes publiques.Bains douches pour personnes sans domicile fixe.

Hébergement d'urgence pour femmes battues, SDF en périodes de grand froid, etc...

Hébergement pour les saisonniers, d'un type adapté du modèle logement cité U.

Colonnes tri sélectif.

Un point tri urbain pour électro-ménager, déchets verts, tissus.

Abri bus, panneaux affichage électronique.

Transformateurs ERDF.

Cette liste n'est pas limitative.

Les accès et stationnement nécessaire pour ces équipements.

Il me paraît nécessaire de quantifier en m2 de plancher et de terrain, même à minima, ce qui est

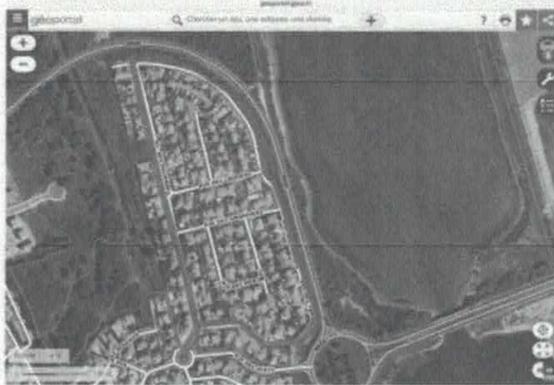
... il me paraît nécessaire de qualifier, en fait de planifier et de terrasser, même à minima, ce qui est nécessaire pour ces futurs équipements.

LE COUVERT VÉGÉTAL

Nous avons sur ce terrain plusieurs essences d'arbre de haute tige. Il y a parmi eux un ensemble remarquable constitué principalement de pins d'Alep et autres pins. Ceux-ci ressortent bien en photo aérienne et il serait dommageable qu'ils soient sacrifiés au nom de l'ECO Nomie au détriment de l'ECO logie. 6/15

Une cohérence entre l'appellation du quartier et son contenu est nécessaire. Le projet définitif devra tenir compte de cette particularité, et s'adapter en conséquence.

L'occasion aussi pour compenser le bâti de créer des mini forêts urbaines natives de type Miyawaki, comme cela se fait dans les Pyrénées Atlantiques.



LES ACCÈS

Ce projet va impacter qu'on le veuille ou non, la circulation automobile de ce secteur.

Si nous n'avons plus d'accès à celui-ci par la rue de la Liberté, il va impacter ipso facto la circulation de l'Avenue de Dossenheim, bloquant de fait les véhicules voulant sortir de la rue de la Liberté soit en direction de la RD 62 b ou le centre ville. Des feux tricolores ne semblent pas une solution rationnelle, par contre un giratoire, à l'intersection de ces deux voies paraît plus judicieux, d'autant plus qu'il semblerait qu'il y ait dans les cartons de la Mairie, la volonté de sacrifier, le triangle engazonné contre les tennis, pour réaliser une maison médicale. Ce giratoire, permettrait de sécuriser les entrées et sorties de cet équipement, qui pourtant n'a pas sa place là, ainsi que la piscine existante contiguë.

Un aménagement urbain tel que l'Eco Quartier, de part son importance, même si celle-ci est inférieure en densité de ce qui a pu être autorisé à différentes époques du POS, n'est pas viable, ni rationnelle en terme de desserte, tant pour les futurs résidents, que pour tous les services nécessaires, à la sécurité et les services des résidents avec un seul accès principal.

Il ne faut pas répéter l'erreur qui a été faite sur le quartier du Boucanet au niveau des lotissements Pinède 2 & 3 desservis par une seule voie d'accès pour plus de 129 lots sans compter les macro lots. Là, de plus nous avons un cas d'école où la seule voie d'accès est de



plus hypothéquée par un poste de refoulement eaux usées positionné sous la partie roulante de la chaussée, bloquant et gênant la circulation pendant les opérations de maintenance.

Un autre cheminement, même secondaire se doit d'être envisagé.

Au vu de la configuration des lieux, il ne reste que l'avenue de Camargue, et la rue Vincent, pour rejoindre l'avenue G. Pompidou.

Le projet nous vend un accès par la rue Vincent, pour signifier aux riverains justement inquiets, qu'il n'y aura pas d'accès à l'eco quartier par la rue de la Liberté. C'est quand même se moquer des citoyens, car pour accéder par la rue Vincent, les nouveaux habitants passeront par le chemin le plus court, la rue de la Liberté. Réaliser un accès à l'eco quartier avec une entrée véhicule

comprise entre la rue de la Liberté et l'avenue l'empire est accidentogène au vu du tracé de la voie.

Pour cela je tiens à faire ressortir l'impérieuse nécessité de re calibrer tant pour une mise en conformité de la largeur des trottoirs, que la partie roulante de la rue Vincent, pour sa portion comprise de l'avenue de Camargue à l'intersection avec l'avenue G. Pompidou et son prolongement rue des Cols Verts. Ce re calibrage devra faire l'objet d'une enquête publique, cela n'en fera qu'une de plus.

Pour cette intersection, la création d'un giratoire, même réduit avec une couronne franchissable semble opportune, ça il y a actuellement trop d'automobilistes qui ne respectent pas le stop, et casser la vitesse des véhicules provenant de l'avenue Pompidou et se dirigeant rue des Cols Verts.

2/15

Toujours dans ce secteur de ce carrefour l'on assiste en période de vacances scolaire, au stationnement parasite des véhicules de vacanciers de la Rce May Flower, car la location de hébergement semble dissociée de celle du stationnement. Les travaux en cours sur l'avenue adjacente, ont occulté purement et simplement cette problématique. Espérons quand même qu'un espace a été prévu pour les conteneurs des ordures ménagères, ce qui au vu l'avancement du chantier ne semble pas être le cas, donc les conteneurs resteront sur la chaussée rue Vincent, sympa pour les piétons.

Pour terminer ce paragraphe la rue de la Liberté est sujette à des encombrements et bouchons sporadiques, principalement les fins de week-end ou de fêtes avec des ponts. Cette voie parallèle à la route départementale sert en fait d'itinéraire bis, les automobilistes pensant gagner du temps. La RD étant sujette aux coupures de trafic dues au passage à niveau et aux autres interruptions dues aux manœuvres du pont levant. Je pense qu'une amélioration du trafic sur la RD 62 b pourrait être obtenue moindres frais en synchronisant l'ouverture pont aux bateaux et la fermeture du passage à niveau, au lieu d'avoir des interruptions non momentanées comme actuellement. Dans dossier d'enquête publique l'on compare les trafics entre la rue de la Liberté et la voie rapide ou rocade RD 62b, deux voies non comparables, pour faire croire que cette première peut absorber plus de trafic. Pour la rue de la liberté il aurait peut être fallu faire les comptages a d'autres heure....

LES VOIES PRIVÉES

Donc ce projet nous promet des voies privées. Payées par qui surtout pour la partie habitat social et primo accédants, qui va renchérir leur coût. Comment va s'organiser les accès des services publics commune, TROM, secours, sécurité, des délégataires, entreprises d'entretien, de services à la personne etc...? Comment les voies vont être fermées, barrières, bornes escamotables. Qui va gérer ces contrôles d'accès, qui va supporter les frais de maintenance etc...? On peut constater sur la commune que ce système montre ses limites, surtout lorsque c'est la commune qui gère (bornes escamotables de palais des sport hors service depuis des années, remplacées par une barrière. Étrange lorsqu'on constate que de nombreuses copropriétés ont œuvré pour faire rentrer leurs voiries dans le giron communal.

Il est à noter que la réalisation de voies privées, d'impasses, lorsqu'il y a de l'habitat social cela crée pour une infime partie de ces habitants, au détriment des autres l'occasion de créer des zones de non droit. Il y a ce sujet quand même une importante littérature dont il serait bon de s'inspirer. C'est vrai que là aussi cela demande un effort intellectuel.

LE STATIONNEMENT

Le stationnement est une problématique majeure, parmi d'autre de l'aménagement. Cette problématique cristallise les esprits, d'autant plus que le stationnement dans une station balnéaire est primordial. Il faut faire preuve de pragmatisme, ne pas s'arc bouter sur des théories fumeuses soit disant et faussement écologiques. Le stationnement de surface est par nature visible par définition Il fait partie intégrante de l'attractivité de la commune et de son développement économique. Il ne faut pas que le stationnement des résidents quel que soit leur statut, empiète et hypothèque l'offre du stationnement public payant étant par essence un stationnement de courte durée pour faire ses courses ou aller au restaurant, ou gratuit de la commune.

Il semble prévu 1,2 emplacement par appartement. C'est trop peu. Nous nous trouvons dans le cas où une commune supprime de manière non réfléchi du stationnement public, et en parallèle réduit le stationnement privé. Il faut compter deux places par logement, en dessous, les résidents soit, créeront un stationnement anarchique, dans la zone considérée, avec comme corollaire des tensions et des conflits de voisinage.

Ce stationnement devra être implanté en face de chaussée au maximum dans l'emprise des bâtiments afin d'optimiser l'utilisation des sols. Ce qui revient à dire que c'est la capacité de stationnement qui donne les possibilités de constructions. Il faut cesser cette Hidalgoïsation de la ville tant pour la circulation que pour le stationnement.

Je pense qu'il va falloir à un moment donné arrêter le délire anti voiture, car l'économie locale, principalement touristique est intrinsèquement à l'automobile que cela plaise ou pas. Pour mémoire, réduction du stationnement Place de la Libération, suppression pure et simple de celui-ci Bvd Maréchal Juin, Place Léon Constantin, et pour la Rive Droite réduction importante Quai du 19 Mars 1962 et parking de la Plagette. Également réduction des nombres de places Av de Camargue au niveau des boutiques de la résidence Le Marlin, super pour les commerces locaux. Mise en place de colonnes de tri sélectif sur la aussi des emplacements véhicules, alors qu'y a de la place pour de tels équipements à proximité. Toutes ces réductions ou suppressions ont été réalisées sans proposer d'alternative crédible et réalisable à court terme et à coût réduit. Si on veut externalisée le stationnement à l'agglomération, donc réduire, les espaces naturels, étancher ceux ci, plus les navettes à hydrogène. Au fait on la produit comment cette hydrogène sous forme liquide? 8/15

PISTE CYCLABLE

Avenue G. Pompidou il a été prévu la création d'une piste cyclable du côté opposé à l'éco quartier. J'en avais fait la remarque lors des ateliers organisés. Je persiste, cette option n'est pas rationnelle, et elle est même accidentogène, en effet, les habitants de cet éco quartier s'il se fait devront pour pouvoir l'utiliser traverser l'avenue où la vitesse des véhicules sera plus importante que celle sortant de ce dernier. D'ailleurs on peut se demander à quoi servait ces ateliers, sinon donner bonne conscience.

De plus il apparaît si on se réfère au revêtement de surface qu'elle est interrompue, il manque une soixantaine de mètres, c'est vrai qu'un poteau incendie aurait dû être déplacé. Peut être qu'il n'y avait pas le budget, avec une voirie à 2000000 € c'est un manque de sérieux.

A Aigües Mortes, chemin de la Pataquièrre, c'est le même cas, côté opposé à l'urbanisation, et ils ont convenu que c'est une erreur.

Après il faudrait quand même se pose de bonne question en ce qui concerne l'impact environnemental, dont le CO2 produit et induit par la suite par ce genre équipement.

D'abord en premier lieu l'imperméabilisation des sols supplémentaires avec pour corollaire la suppression et la réduction d'espaces soit naturels avec la flore et la faune de ces biotopes détruits.

Puis le bilan carbone global d'une telle réalisation comprenant la part de CO2 des études, de la fabrication des engins de chantier rapporte au prorata du nombre d'heures de mise à disposition sur le chantier. L'énergie sous quelle forme que ce soit pour ce chantier, l'énergie consommée et les poussières produites pour réalisation la GNT, son transport, mise en œuvre avec les différents compactages, la fabrication, le transport, la pose de bordures en béton, puis, la réalisation de la couche de roulement, en enrobés avec production de COV. Pour terminer, la signalisation horizontale et verticale conforme. L'éclairage supplémentaire avec la pollution lumineuse associée, due à l'élargissement de la voie. On va dire que les entreprises sont performantes, consciencieuses, que cet équipement va durée 40ans, la peinture 10 ans, les panneaux de police avec leurs mâts et massifs béton 20 ans.

Il est affligeant de voir commencé cette bande cyclable pour les utilisateurs provenant de l'Av de Dossenheim, elle commence par une bordure de type T2 avec une hauteur de 14 cm environ. Je pense qu'ailleurs on fait mieux, mais cette problématique n'a pas dû échapper à l'élue en charge des mobilités. Peut être il y aura t il des vélos à deux roues motrices pour franchir cet obstacle. Le bilan carbone supplémentaire avec la fourniture et la pose de râteliers vélos supplémentaires dans le centre ville, car dire aux gens de prendre le vélo au détriment de la voiture, s'il n'y a pas d'équipements adéquats, cela ne sert à rien.

Au vu du contexte urbain de la vieille rive gauche pour son secteur piétonnier, l'afflux de vélos ne semble pas là non plus judicieux, une réglementation stricte semblable à celle de Venise devra à terme s'imposer.

Nous avons des conflits d'usage entre piétons et cyclistes bd Maréchal Juin, alors qu'il y avait le foncier pour faire quelque chose de cohérent, et sécurisant pour tous. C'est tellement le mauvais exemple type qu'à la Grande Motte, sur le front de mer il n'y a pas de place pour les vélos.

Mais dans le cadre d'une volonté politique de créer un piste cyclable, celle ci aurait pu être réalisée dans l'emprise actuelle de la voie en passant celle ci à sens unique. Ce qui aurait de fait réduit le bilan carbone de cette réalisation, car même en l'absence de comptages cette voie n'est pas à saturation.

Cela aurait réduit également le bilan financier de cette réalisation.

La question finale est combien de vélos/ km/jour faut il pour avoir un bilan positif par rapport à la

voie actuelle?, a son trafic automobile actuel corrige des variations saisonnières, et extrapole avec un éco quartier totalement réalisé. Vous constaterez que je ne rentre pas en compte le CO2 du vélo, fabrication, transport, pneumatiques de ceux-ci.

Il serait intéressant de savoir également de combien en % la circulation automobile est réduite, ce qui ne semble pas évident sur le futur avec des véhicules hybrides ou électriques, sans oublier, les futurs véhicules autonomes, qui in fine, dans l'absurde pourront rouler sans personne à bord et les livraisons des colis commandés grâce à internet. Et je ne tiens pas compte de la strate vieillissante de population de Grau du Roi, qui défavorise a terme l'utilisation du vélo.

Sur le Grau la piste cyclable le long de la RD 62 b a été réalisée intelligemment en réduisant la largeur des voies dédiées aux véhicules.

9/15

INONDABILITE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Indépendamment des contraintes induites par le P P R I, avec le risque de submersion marine, et de la montée inexorable du niveau marin, nous avons un niveau NGF très bas. Un terrain d'assiette du projet qui était à l'origine en partie sur un étang.

Celui ci a été remblayé pour partie, dans quel pourcentage? avec des matériaux de récupération (sables, déchets, terres diverse notamment argileuses, donc imperméables, gravats)Matériaux pas forcément perméables, contrairement au sable de plage du cordon littoral que nous connaissons. Le dernier remblaiement a été réalisé postérieurement à la réalisation du lotissement Lou Fanal.

Ce remblaiement a été réalisé sur la première partie de la rue de la liberté , sur une largeur d'environ 20 mètres.

Les constructions vont impacter, au delà de ce qui est écrit dans le rapport de présentation, car les eaux pluviales vont de fait être canalisées sur des points particuliers. Lorsqu'on a pu constater que les eaux de pluie stagnaient pendant 3 semaines, sur un terrain libre à plus de 95%, le doute est permis avec des bâtiments et les voies de dessertes qui vont avec. Cette inondabilité pose la question des accès aux futures constructions. Les habitants pourront rejoindre leur domicile à pieds, le 4x4 ou le barquet sera t il nécessaire? Les chaussées seront elles sur élevées par rapport au terrain naturel ou pas? Lors des ateliers, il avait été précisé que les chaussées seraient au niveau du terrain naturel donc inondables, donc inutilisables, a moins de faire comme a Venise. Il faut bien comprendre que lorsqu'on a des précipitations de 100 mm sur 1/2 heure cela ne sera pas gérable, tant pour les occupants de ce nouveau quartier que pour les autres.

On le voit bien en ville avec les multiples barrières qui ont été installées avec panneaux « Route inondée, car l'on ne sait pas où l'on ne veut pas résoudre cette problématique « le système des postes de refoulement ou relevage des eaux pluviales a démontré depuis longtemps son efficacité aléatoire avec des pannes récurrentes.

TRAME VERTE ET BLEUE

Suite aux lois dites Grenelle 1, Grenelle 2, NOTRe et la dernière 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, quelles actions, quelles prescriptions relatives vont être incluses pour lier les différents espaces? Ceux des abords de la piscine et des courts de tennis, ceux inclus dans le lotissement LOU FANAL et par extension vers les HLM, celui à l'intersection des rues Vincent et D'Estienne d'Orves et ceux situés avenue de Camargue. Le projet de maison médicale à proximité des tennis va à l'encontre de cette trame verte.

A l'intérieur de l'éco quartier et de l'îlot « test », nous aurons en plus d'une diminution des surfaces une fragmentation des espaces libres qui sera préjudiciable, quoiqu'en dise le rapport de présentation, à la faune occupant ce secteur, avec les nuisances humaines qui en découlent rendant plus difficile la reproduction, la subsistance des occupants. Ces nuisances sont sous estimées dans le rapport de présentation.

Les voies et bâtiments créés vont aussi avoir un impact au niveau température avec une élévation de celle ci en période estivale. Espérons que durant cette période des climatiseurs ne soient pas en fonction.

La clôture grillage dernièrement posée, surtout avec le grillage à mailles serrées posé en partie basse, ne va pas dans le sens de l'esprit de cette trame verte et bleue. Ce grillage bas de plus va favoriser l'amas de feuilles, aiguilles de pin qui feront obstacle au bon écoulement des eaux, comme on peut l'observer au niveau des grilles des regards d'eaux pluviales. On peut se demander si cette clôtures est terminée, ou, si plus tard l'on assistera à la pose de barbelés puis de miradors.

ARTICLE 55 DE LA LOI S R U

La question qui se pose, qu'elle est la position de la commune par rapport au respect de cette loi?. De la loi égalité et citoyenneté?, Que dit l'inventaire contradictoire réalisé entre les services de l'Etat et la Commune ?

Si nous sommes dans le respect des lois, devons nous nous substituer, et réaliser du logement social pour les communes qui ne respectent pas la loi. Devons nous nous pénaliser financièrement pour des communes qui ne respectent pas la loi. Un automobiliste respectueux du code de la route paye t'il les P V pour les autres? Non !

Parmi les demandes justifiées d'habitat social combien sont de personnes qui travaillent véritablement sur la commune? Avons nous vocation de loger des gens travaillant sur les communes alentours? Le fait de loger des personnes travaillant sur des communes limitrophes ou voisines va impacter de manière négative la protection de l'environnement en créant des déplacements supplémentaires, donc en augmentant la circulation principalement automobile.

10/15

HABITAT SOCIAL

L'habitat social prévoit dans l'emprise de l'eco quartier suivant ce qui a été présenté se trouverait en principalement dans le secteur délimité par les voies Pompidou et Vincent. Je ne pense pas qu'une ghettoïsation a l'intérieur même de l'eco quartier soit une bonne solution, la mixité de populations ne serait qu'apparente, et recréerait à l'intérieur de celui-ci un clone des HLM existantes. Une véritable mixité digne de ce nom ne peut être réalisée que par une mixité sociale à l'intérieur même des bâtiments d'habitation. Ce qui est quand tout de même difficile à réaliser avec une partie laissée aux privés.

Difficile, mais pas impossible, l'immeuble Hausmanien, répond pour partie à cette problématique J'avais lors des ateliers fait remarquer que la forme des bâtiments esquissés qui se trouvent dans l'ilot test n'était pas optimale avec des pignons obliques par rapport aux façades principales, apparemment cette remarque, elle aussi, n'a servie à rien, comme la piste cyclable, dommage. Une solution médiane est de dispatcher sur l'ensemble du terrain d'assiette de l'eco quartier ces bâtiments et ne pas les regrouper.

Nous avons actuellement dans le parc social des HLM existants de nombreuses personnes principalement âgées qui occupent seules des appartements prévus à l'origine pour des familles avec enfants. De plus elles occupent des appartements situés dans les étages supérieurs de bâtiments dépourvus d'ascenseurs. Je pense que dans l'intérêt de tous, un transfert pour les personnes qui le désire est souhaitable. Ces transferts permettrait pour l'office d'HLM d'initier une remise à niveau nécessaire, indispensable de ces appartement anciens de son parc immobilier, et de répondre à des demande justifiées.

Quel acteur pour la réalisation de logements sociaux? L'état du parc actuel de ces logements n'est pas dans un état d'entretien optimal. De nombreuses epaufrures au niveau des linteaux et chaînages en béton armé, effondrement d'un balcon il y a quelques années. Sans parler du bilan thermique de ces habitations.

Le choix de l'habitat social tel que prévu dans sa situation géographique n'est pas bonne. En effet cet habitat a vocation d'être habité à l'année, son positionnement à proximité du carrefour de l'Etang serait préférable, plus judicieux, car plus proche du centre ville, des équipements publics, poste, mairie, écoles, crèche centre aéré, gare routière, ferroviaire et des équipements culturels et sportifs, et des commerces. Réduisant ainsi la circulation des véhicules, donc des des dépenses inhérentes pour des habitants au pouvoir d'achat réduit.

UN HABITAT SOCIAL PÉRENNE

L'habitat social tel qu'il est prévu dans l'ilot test fige a tout jamais ce type d'habitat pour la ville, puisque tout l'éco quartier construit il n'y aura plus, tel que le dit M le Maire, de terrains constructibles sur la commune. Il y des possibilités pour maintenir, si l'on veut ce type d'habitat pour les générations futures. Sans prendre exemple sur la Principauté de Monaco, qui arrive à loger les monégasques avec de faibles ressources où la législation peut être différente, Il serait je pense judicieux de voir ce qui se fait en France et s'en inspirer. Oui, je sais, cela demande, de la recherche, de la réflexion, du travail intellectuel, de la concertation.

LES SURFACES COMMERCIALES

C'est nouveau. il ne devait pas il y avoir de commerces. Et dans l'affiche informant de l'enquête

publique, il est mentionné qu'il y aura du commerce de proximité. C'est vrai qu'il n'y a sans doute pas assez de commerces à Port Royal, aux Florales II, et rue Vincent aux bâtiments California et Florida.

Lorsqu'on rédige un avis d'enquête publique, le moins que l'on puisse demander c'est jusqu'à quel ordre qu'il soit écrit en français. Or là il y a une sorte de tromperie par ambiguïté sémantique une fois encore sur le mot proximité.

En effet un commerce de proximité n'est pas un commerce situé sous le bâtiment, où contigu à celui-ci, c'est un commerce où l'on se rend souvent (ce n'est pas moi qui le dit, mais l'INSEE). Donc restons sur la définition de l'INSEE.

Cette administration inclus les commerces suivants:

Le commerce de proximité désigne les commerces pratiquant la vente au détail dans lesquels le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement ; il inclut également des commerces implantés dans certaines rues ou quartiers commerçants des villes.

On parle par exemple de commerce de proximité concernant les boulangeries, librairies indépendantes, épicerie, drogueries ou cordonneries, fromagerie.

Le commerce de proximité est composé de points de vente de surfaces généralement réduites ou moyennes situées dans une zone d'habitation et dont la zone de chalandise est limitée pour l'essentiel à quelques centaines de mètres.

Un commerce de proximité peut appartenir au commerce indépendant (isolé ou organisé) ou au commerce intégré (supérette par exemple).

Les centres commerciaux listés ci dessous répondent bien à cette définition.

Donc pour Port Royal:

Une supérette Super U, 2 boulangerie pâtisserie, un bar, poissonnerie, fruits légumes, habillement, agences immobilières, boucherie, fromagerie, banque, restauration, coiffure etc....

Tout ceci a une distance moyenne du projet de: 500 m.

Alors qu'il y a actuellement de nombreux locaux commerciaux libres(même en saison estivale).

Aux Florales II

Une supérette Vival, une boucherie, un salon de coiffure, une agence immobilière et des locaux vides. Un point presse estival et un point chaud également.

Tout ceci a une distance moyenne du projet de: 620 m.

Alors qu'il y a actuellement plusieurs locaux commerciaux libres.

Bâtiments California et Florida

Un bar, un presse, un tabac, un restaurant, un traiteur, un salon de coiffure, une laverie automatique

Tout ceci a une distance moyenne du projet de: 410 m.

Il y a quelque années Monsieur le Maire lors de la vente de l'ancien office de tourisme nous a vendu un projet de vente pour commerce avec restauration de qualité orienté produits de la mer, et nous avons quoi maintenant? Des fringues made in.....

Non il faut être sérieux, lorsqu'on voit ce résultat.....

Ces centres commerciaux font l'objet d'une paupérisation prononcée, ce ne sont malheureusement pas les seuls sur la commune, rajouter d'autres commerces pour une population voulue avec un habitat social, donc avec un faible pouvoir d'achat ne fera qu'accroître la paupérisation du tissu commercial existant. Les commerçants de proximité exerçants à l'année n'ont pas besoin d'une concurrence qui peut paraître saine, mais qui ne fera qu'a terme les paupériser davantage. Favorisant ainsi la grande distribution. Pour le commerce de proximité au sens de l'INSEE être commerçant à l'année relève plus de l'apostolat.

PRIMO ACCEDANTS

Quant en t'on par primo accédant ? Théoriquement une personne vivant en secteur locatif avec bailleur public ou privé. Cette définition met hors circuit des personnes très souvent retraitées actuellement propriétaires de logements, occupés à l'année que je qualifierai de « trous à rats », c'est à dire de studios, studios cabines, qui de plus sont bien souvent épaves thermiques réalisés à l'époque pour les vacances, donc inadaptés. Logements pour simplifier, en grande partie situés dans la ZAC de la Baronnie, sur Port Camargue et au Boucanet. Pour profiter du statut de primo accédant. avoir un habitat digne. ils devraient avoir vendu leur bien deux ans avant l'achat de leur

nouvelle résidence principale, ce qui va compliquer pour eux cette opération. Un aménagement de la loi pour ces cas devrait être fait, ou trouver une faille juridique dans cette loi.

Quels outils juridiques pour que ces personnes puissent rentrer dans ce cadre, qu'elles obligations pour le bien actuel qui va se retrouver vacant, va t'il se retrouver sur le marché locatif saisonnier ou à l'année ? En cas de vente va t'il avoir de la part de la commune une application de préempter ces biens, pour les mettre aux normes tant au niveau électrique que thermique, ou vont t il continuer a alimenter la spéculation immobilière littorale?

SECTEUR LIBRE

Un secteur libre qui devra être sous surveillance, la liberté ce n'est pas faire n'importe quoi. Laisser un secteur libre avec des programmes immobiliers composés de studios, studio cabines n'a aucun sens. Dupliquer ce qui a été fait ZAC de la Baronnie, puis sur Port Camargue est une hérésie. La ville croule sous le nombre de ce type de logements. Je pense qu'il faut s'orienter vers un maximum d'habitants à l'année, quel que soit leur profil social ou leur tranche d'âge. La vente de lots aux promoteurs devra être encadrée dans ce sens. Cette vente devra aussi être étalée dans le temps.

12/15

LES OUTILS CONTRE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

Des communes où la spéculation immobilière est forte ont mis en place des outils pour lutter contre la spéculation immobilière. Le moins que l'on puisse demander à une municipalité qui prétend vouloir réaliser du logement social, serait peut être de s'en inspirer.

Ci dessous un petit topo pour arriver à ce but. Avec des montages immobiliers innovants, introduits par les lois ALUR et MACRON création d'organismes fonciers solidaires et de de bail réel solidaire sont les nouveaux outils mis à la disposition des différents acteurs publics ou privés pour garantir une offre abordable à la propriété. c'est le principe de dissociation du foncier et du bâti. Cette accession sociale à la propriété est de loin préférable à la réalisations de bâtiments HLM, dont on voit que le système, s'il a prévalu un temps est maintenant en bout de course, et est d'un autre âge.

L'OFS est une structure à but non lucratif, qui nécessite l'agrément du Préfet. L'OFS pourrait racheter les terrains à l'EPFR. L'OFS a mission de conservation du foncier dans le temps' il met ensuite à bail BRS auprès des opérateurs qui bâtissent et commercialisent les logements. Les propriétaires des logements restent locataires du foncier. En cas de revente, l'OFS juge de l'égibilité du preneur, ce dernier devant respecter un plafond de revenu. Le prix de vente est encadré par le bail, pour maintenir le caractère abordable du bien et permette une très petite plus value du bien. Le seul bémol est sur L.OFS à obligation d'acquérir le bien s'il ne trouve pas preneur. Par contre ces opérations en BRS profitent d'une TVA à 5.5%.

Actuellement au moins trois villes utilisent ce principe, BIARRITZ, LILLE et RENNES. Ce système permet de garantir du logement pérenne pour les générations futures. Bon là aussi cela demande un effort intellectuel...

PÉRENNISATION DES ESPACES TAMPONS

Lors des différentes présentations de ce projet d'éco quartier, il a été dit répété que c'est le dernier terrain constructible du Grau du Roi. Dans ce cas, suite aux dernières esquisses du projet, suite à des demandes des riverains contiguës, seuls véritablement impactés, avec des bâtiments supprimés, des délaissés conséquents apparaissent et se situent contre les villas jumelées en bande et les autres villas de la rue de la Liberté. Il y a des distances de prospects de la limite de propriété aux bâtiments de l'éco quartier allant jusqu'à 40 mètres.

40 mètres c'est largement suffisant, pour ultérieurement, sous motif de l'absence de terrains constructibles d'insérer de nouveaux bâtiments collectifs ou individuels, sachant que l'épaisseur habituelle de ce type de bâtiments se situe dans les 12 à 15 mètres. Cela laisse au minimum 25 mètres pour les voiries et le stationnement, ce qui est largement suffisant pour argumenter et imposer ultérieurement la réalisation de programmes immobiliers sociaux ou autres.

En conséquence quels outils administratifs, juridiques et ou techniques vont être utilisés pour geler de manière définitive et pérenniser la non constructibilité de ces délaissés ?

Ces délaissés seront ils inclus dans le domaine public ou privé de la commune ou laissés dans le terrain d'assiette des lots créés ?

La question mérite d'être posée car lors du projet du lotissement L ou FANAI . la zone non

ædificandi de la RD 62 b a été réduite et est passée de 50 à 35 mètres de part et d'autre de son axe. Également lors de la réalisation par des aménageurs privés du lotissement les Magnolias quartier du Boucanet, un espace boisé à été supprimé.

COÛT

Pour le cas où tous les délaissés seraient dans le giron communal, l'entretien des bassins d'infiltration, des espaces libres, des voiries, à t'il été chiffré. Quelles charges annuelles supplémentaires pour la commune, y compris une extension des moyens matériels et humains du centre de secours pour les habitants en cas de submersion marine ?

1315

MERCI POUR CES MOMENTS LÀ



Ci dessus. Où l'on peut voir un passage protégé pour piétons avec des marches....
Sympa pour les PMR. L'on ne s'attardera pas sur la signalisation de chantier....

Ci dessous. Engageante la piste cyclable



De plus dans l'ensemble sportif, une construction sans permis de construire et donc sans architecte à proximité de la RD 62 b. Bâtiment réalisé sic, le responsable de l'Administration Générale « dans l'urgence pour nécessité ».

On aimerait bien connaître la cause de la nécessité, et la raison de l'urgence. Ces deux critères ont une définition juridique précise, il est à espérer la raison et la nécessité rentrent dans ce cadre. On voit là aussi que la loi, le formalisme est bafouée. Qu'en sera t il pour l'éco quartier? Puisque Monsieur le Maire est aussi Président de la Communauté de Communes.

14/15

CONCLUSION

Considérant:

Que le programme « des Orchidées » n'est pas terminé et que de plus il est au point mort, bien que toute la viabilité soit faite.

Qu'il reste disséminé sur la commune d'autres parcelles constructibles actuellement libres de toutes constructions, que ces terrains sont libres uniquement pour créer une rareté foncière et sont détenus à titre uniquement et hautement spéculatif.

Que la création de l'éco quartier ne répond pas à la problématique de fond concernant non seulement à l'effet de submersion marine, phénomène pouvant être considéré comme passager, mais de plus il ne répond en rien à l'élévation inexorable du niveau marin, qui lui ne sera pas passager.

Un nouveau quartier sert il uniquement à trouver de nouveaux contributeurs pour le financement des travaux à grande échelle qui seront à engager, face à cette problématique du niveau marin ? si l'on ne veut pas que la ville se transforme en herbier pour posidonies.

Que la partie dédiée à l'habitat social est mal située.

On nous présente d'abord un projet global, puis un zoom en quelque sorte sur une partie, devant contenir pour partie de l'habitat dit social, un projet dont la seule ambition semble être de l'habitation, un peu comme un Monopoly (avec des petites maisons vertes déjà...) Mais la vie d'une ville, son devenir n'est pas un jeu.

Que le mot « test » est juridiquement impropre, intenable, insoutenable, indéfendable devant une juridiction et ne peut être employé au vu de cette consultation et donc de cette opération.

Lorsqu'on a de l'ambition pour un tel projet, il faut quand même à un moment réfléchir, il faut se donner les moyens humains avec des collaborateurs d'encadrement au niveau de l'enjeu pour avoir des services non pas efficaces mais efficients. Agir et réfléchir en tenant compte que le Grau du Roi n'est plus un village, mais bel et bien une ville. Au moins respecter l'Urbaniste, un des meilleurs européens, si non mondial, de quelque côté que l'on se tourne, c'est plus l'amateurisme qui prévaut, élevé en système de gestion. En effet travaux av Pompidou, pas d'éclairage public depuis quatorze mois avec une résidence hôtelière, en partie habitée à l'année, de plus une entrée charretière située r Vincent où les copropriétaires doivent régulièrement pleurer auprès des entreprises le rajout de GNT 0/31,5 pour éviter que les bas de caisses des voitures touchent, r du Vidourle eaux usées en by pass de surface depuis là aussi plus d'un an. Rue Alsace Lorraine un trottoir très dégradé depuis la réalisation de la résidence Rive Gauche etc, etc....

Colonnes de tri sélectif sur l'ensemble de la commune qui débordent régulièrement.

Un jalonnement urbain obsolète, non conforme, donc dangereux. Une signalisation de police faite au mépris du code de la route, et là aussi dangereuse. D'autant plus dangereuse que les véhicules sont de plus en plus nombreux à être équipés d'aides à la conduite avec reconnaissance des panneaux. Sans tomber dans un populisme, s'occuper des problèmes quotidiens des administrés n'est pas dégradant ni abaissant.

Travaux privés débordants sur le domaine public, avec des signalisation de chantier archaïques, obsolètes, non conformes à la sécurité routière. Travaux réalisés par des concessionnaires de réseaux secs ou humides, avec là aussi des signalisations de chantiers non conformes, des reprises de revêtement tant de chaussées que de trottoirs, mal réalisées, sans respect de l'existant payé par les contribuables.

Des espaces verts réduits de jour en jour en peau de chagrin, au nom de l'écologie et de l'économie d'eau, paradoxalement bétonnés ou transformés en aire gravillonnée avec textile plastique. Arbres coupés non remplacés (hors palmiers qui eux ne sont pas des arbres).

Incapacité pour l'entretien du parcours de santé à l'abandon sur le quartier du Boucanet.

L'absence de réserves foncières pour le devenir social, culturel et économique des équipements

existants à compléter ou futurs à créer par la ville. Paradoxal là aussi lorsqu'on veut créer de l'habitat social, augmenter la population permanente, donc augmenter les besoins actuels et futurs de la population mais sans l'accompagnement qui va avec.

Un habitat social existant en cours de dégradation prononcée, faut-il continuer à en construire d'autre? Lorsqu'on est obligé de constater une lente mais certaine dégradation de ceux-ci.

Une paupérisation des centres commerciaux que l'on peut constater aussi en période estivale (Plage Sud, Port Royal, C C 2000, Du Boucanet. Les Floralies, CC Samba etc...).

Un flou sur les coûts futurs pour la collectivité avec les équipements publics supplémentaires qui à terme s'imposeront.

En conséquence un projet à trame urbanistique cohérente mais dont le contenu est incomplet, paradoxalement sans vision d'avenir, non finalisé, une enquête partielle sur un projet d'envergure à terme, non mûrement réfléchi où l'approximation semble la règle de base, dont la copie est à revoir. 15/15

Un abandon de ce projet est en l'état la meilleure solution, si celle-ci n'était pas retenue, un moratoire sur cette opération est nécessaire le temps de mettre à niveau les différents services ayant à traiter cette affaire, d'autant plus que tous les problèmes évoqués dans les précédents chapitres, ne semblent pas être résolus, car même parfois occultés. Déterminer le exactement possible les futurs besoins induits par la création de ce quartier et les besoins de la collectivité non actuellement satisfaits. Un ou une responsable du service urbanisme dûment diplômé Master 2, à minima ou doctorat est impérieusement nécessaire, cet emploi serait plus bénéfique pour la ville que celui d'un petit commissaire politique, avec une mise en transversalité avec les différents services de la commune, des administrations, ainsi que l'ensemble des délégataires.

Vouloir faire une partie avec de l'habitat social prétendument nécessaire, mais dont la justification doit être démontrée, et après dans 20 ans, 30 ans qu'elle possibilité de faire à ce moment-là de l'habitat social? Aucune puisque tout le foncier aura été consommé.

Il aurait peut-être été judicieux, pour un tel projet de s'inspirer de ce qui a été décidé et fait lors de l'aménagement des stations littorales du Languedoc et du Roussillon, à savoir la création de la mission Jean Racine, celle-ci avait été décidée, car les communes où devaient se réaliser ces aménagements n'avaient pas les capacités nécessaires. Il est regrettable, désolant de constater objectivement, que plus de cinquante ans après nous au Grau du Roi, en sommes au même point. Décider d'une politique cohérente, nous avons à 300 m de ce futur éco quartier un espace vert qui est en train d'être bitumé ou bétonné, peut importe le résultat est le même avec une accentuation de l'étanchéisation des sols.

BONUS

Véhicules de l'élu chargé de l'éco quartier, des mobilités, des parkings. On voit là un élu de la République ayant résolu lui-même ses problèmes de stationnement. L'on voit là aussi le niveau de son respect du patrimoine communal, son respect pour le travail du service espaces verts dont son frère fait partie, de la ville, son mépris envers les citoyens contribuables. Participant ainsi fortement à la défiance, qui se trouve là justifiée, de la population, par rapport à la puissance publique, aux institutions, aux autorités fussent-elles locales.



[Handwritten signature]

8.4. N° 85 Bartkowiak



ECOQUARTIER CAMPING DES PINS

"LA MAISON BRULE" a dit le Président Macron.

Les Graulens suffoquent Monsieur le Maire.

"J'avais des convictions. J'ai changé ces derniers mois très profondément". a repris le Président en annonçant qu'il ne signera pas le traité de libre échange en défendant des mesures en faveur des océans et de la forêt amazonienne.

Aussi Monsieur le maire à l'image de notre Président et du Premier Ministre, changez d'avis vous aussi et renoncez à la sur-urbanisation de l'ancien camping des pins. Au contraire privilégiez le reboisement et la reverdisation de toute cette surface pour en faire une oasis de verdure où les graulens pourront venir se ressourcer à l'ombre des arbres ou se reposer sur des bancs judicieusement placés au bord d'allées piétonnes. Certaines villes des Hauts de France reboisent les cours de leurs écoles pour offrir plus de surfaces ombragées aux enfants. La capitale ambitionne de transformer à terme ses cours d'écoles et de collèges en OASIS DE FRAICHEUR en cassant le bitume pour créer des jardins ou des potagers pédagogiques. Des villes misent sur la multiplication de parcs et squares végétaux D'autres villes reboisent rues et allées. La plantation d'arbres est un remède efficace contre les émissions de CO2 selon des chercheurs de l'université de Zurich. La ville de BORDEAUX doit ainsi planter 20000 arbres d'ici 2025 et autant à PARIS d'ici à 2020 La ville de CLERMONT FERRAND compte quelques 40000 arbres dans des jardins et des squares. TROYES et son square EDOUARD HERRIOT. SAINT GERMAINet son Jardin MAURICE DENIS véritable THEATRE DE VERDURE, ainsi que le square BIZET. Sans compter tous les squares et jardins de PARIS tels le square MARCEL PAGNOL et le square SUZANNE BUISSON. Alors pourquoi pas un SQUARE DU DR CRAUSTE AU GRAU DU ROI?

Le Boulevard du Maréchal Juin a cruellement montré pendant les épisodes de canicule et les périodes de forte chaleur son manque d'ombre avec ses bancs et son revêtement surchauffés. Le nombre et l'intensité des vagues de chaleur vont augmenter prévient Jean Michel SOUBEYROUX, climatologue à Météo France. D'ici la fin du siècle elles pourraient être plus fréquentes, plus sévères et plus longue qu'aujourd'hui. Couvrir l'ancien camping d'immeubles de rues et de parkings conduirait à une surchauffe du centre ville et ses habitants seraient en mal de trouver une zone d'ombre propice à l'oxygénation. En plus d'empêcher l'eau de s'infiltrer pour ensuite s'évaporer dans l'atmosphère et rafraîchir l'air ambiant en créant un "effet clim", les rues absorbent davantage la chaleur que les sols naturels et surtout eles la restituent durant la nuit transformant les quartiers bétonnés en fournaise.

Certes, cette surface est en zone constructible, mais est-ce une raison suffisante pour y construire 300 logements? Souvenons nous des précédents épisodes cévenols (2014) où les pluies diluviennes ont inondé l'avenue de Camargue les parkings de Port Royal ainsi que l'entrée bétonnée des maisons du Camping. le terrain herbeux a fait fonction d'éponge et a permis d'éviter que l'inondation ne s'étende. Beaucoup de villes focalisent leur attention sur leurs sols qui constituent le noeud du problème. Sommes-nous à l'abri d'un futur épisode cévenol? Des orages de plus en plus violents et parfois

meurtriers éclatent en France comme à l'étranger, en Espagne, au Maroc où l'inondation soudaine nous a tous perturbés. Les catastrophes se multiplient à une vitesse vertigineuse, l'ouragan KATRINA à la Nouvelle Orléans le 29 août 2005 provoqua la mort de 1800 personnes et plus d'un million d'évacués. Le Massif du Mont Blanc n'aura sous peu que son nom mais plus de glacier. L'Arctique s'effondre, Les tornades envahissent la France et les inondations se multiplient. CE N'EST MALHEUREUSEMENT QUE LA STRICTE TRISTE VERITE. Quelle sera la réaction des habitants de ces futurs logements si au lendemain d'un gros orage ils retrouvent leurs rues et leurs parkings souterrains inondés? Vers qui pourront-ils se retourner? Qui va leur certifier que leur logement ne sera jamais inondé? L'imperméabilisation des terres accélère les phénomènes d'inondation, d'érosion et de submersion. Le Grau du Roi fait partie des 300 communes concernées par un plan de prévention des risques naturels littoraux.

Faut-il impérativement que ces logements soient construits en centre ville? Sur le lotissement des orchidées il reste encore 80 logements à construire. les surélever d'un étage apporterait une première solution. Mais pourquoi ces 80 logements ne sont pas encore en chantier? Faute de candidats à leur acquisition? Combien d'immeubles communaux pourraient être surélevés pour palier ce besoin de logements? Combien de logements sont affichés aux vitrines des agences immobilières à des prix abordables? Combien de logements sont libres à l'année et ne figurent pas dans les listings des agences immobilières?

Je pense, Monsieur le Maire, qu'avant d'engager un protocole irrémédiable de construction d'une maison type, il serait judicieux de réétudier le projet en consultation de l'ensemble de la population graulenne.

Alors, SOYEZ REACTIF, MONSIEUR LE MAIRE, ABANDONNEZ VOTRE PROJET de construction de logements. Soyez modernes, aidez-nous à SAUVER LA PLANETE. C'est bien en ces périodes de canicules répétées qu'il faut agir, et réagir en donnant à nos petits-enfants un air sain et non pas un air pollué par ce béton qui mange les paysages et toutes ces voitures qui accompagnent chaque appartement. NOS PETITS ENFANTS VOUS EN SERONT ETERNELLEMENT RECONNAISSANTS.

Et pourquoi ne pas nous inspirer de la coulée verte de la ville de NICE ?

Le GRAU du ROI, le 31 Août 2019

- Que dire de la disparition de la faune et la flore :-
 - les orchidées et les iris seront arrachés
 - les hérissons, les saurelets, le heron cendré, les percherons vont disparaître ou ont déjà disparus

ECOQUARTIER 3 CAMPING DES PINS

Lors de la réunion publique autour de l'ILOT-TEST du camping des pins, au cours de votre intervention vous avez dit avoir pensé à un CENTRAL PARK sur tout cet espace du camping des pins. Toute l'audience s'est levée et a applaudi mais la discussion s'est tournée vers des considérations administratives et juridiques.

Aussi je me permets de revenir sur votre idée. OSEZ ! Monsieur le Maire, OSEZ ARRETER CE PROCESSUS DE SUR-URBANISATION DE CETTE SURFACE. Comme Médecin vous avez le souci de la santé de vos patients, en tant que maire vous devez avoir le souci du BIEN-ETRE DE VOS CONCITOYENS. Dans ce milieu sur-urbanisé les gaulens trouverons un air saturé de poussières de béton, de nanoparticules issues de la circulation des voitures et surtout surchauffé en période de forte chaleur. Pensez à un Central-Park et décidez de faire sur cette surface un JARDIN BOTANIQUE MEDITERRANEEN où les gaulens pourront apprécier les variétés, les beautés et les senteurs florales des plantes méditerranéennes

Et pourquoi, le long des maisons du lotissement LOU FANAL ne pas mettre en place un jardin potager BIOLOGIQUE dont la production pourrait provisionner la CUISINE CENTRALE mais aussi être mise en vente sur le marché paysan du vendredi matin ?

La nécessité de construire 300 logements pourrait être réglée par l'étude d'une élévation d'un niveau d'un grand nombre d'immeubles actuellement en R (Port Royal) ou en R+1 (rue Vincent) ...

Ou bien encore en construisant sur un terrain inutilisé 10 mois sur 12 (le terrain de la fête foraine face au casino).

Le Grau du Roi , le 17/09/2019

M. et Mme BARTKOWIAK

173 RUE DES SEINCHES

30240 LE GRAU DU ROI

0466517376

0608154792

Freddy.et.marceline@orange.fr

8.5. N° 86 J Cerda

Jacky Cerda
955 avenue de Camargue
30240 Le Grau du Roi

Le Grau du Roi le 15 janvier 2021

Objet:enquête sur le projet « Eco quartier Les Pins »

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête menée sur l'opération « Eco quartier les Pins », je tiens à vous faire part de quelques remarques d'ordre général et d'éléments que j'estime être défavorables à un tel projet.

Il y a lieu tout d'abord de souligner que ce projet vise à l'aménagement d'un foncier d'une dimension très importante (7 ha) au cœur même du Grau du Roi. Il s'agit donc de ne pas gâcher une opportunité déterminante pour la vision future que chacun aura de notre station balnéaire. Or le projet choisi prévoit l'aménagement d'un îlot-test de 120 logements sociaux sur 1,5ha en oubliant de faire état de l'ensemble du projet. Je constate donc que l'aménagement global du projet n'a pas été porté avec précision à la population, seul l'îlot apparaissant lors de la présentation publique de l'opération. Si l'on peut remarquer que la commune remplit actuellement ses obligations en matière de logements sociaux, il faut parallèlement mettre en avant que ce projet propose sur 5ha quelques 480 logements alors qu'un quartier voisin à vocation sociale en totalise la moitié sur une surface comparable. D'où l'entassement de population qui va en découler. Le Maire déclare publiquement que ces logements « reviendront » prioritairement aux grauens alors qu'il sait pertinemment que ce pari est impossible à tenir. Parlant d'entassement de population, je veux souligner que ce projet global comporte 480 logements avec une population prévisible de plus de 1000 personnes, de 1500 voitures occasionnant problèmes de stationnement, de circulation, d'accès notamment sur la rive gauche en direction et provenant de Port Camargue déjà en état de saturation qui découragent les propriétaires ou locataires d'habitation du port de plaisance d'y accéder. Ces quelques éléments sont là pour illustrer les conséquences défavorables d'un tel projet dans sa conception actuelle. Alors que les dispositifs actuels en vigueur mis en place prévoient d'« aérer » les quartiers à dominante sociale, voici une plaie dont la station balnéaire ne se remettra pas. Le taux de chômage actuellement très important sur la cité, de par la saisonnalité de l'emploi, ne fera que s'accroître avec l'apport inéluctable d'une population socialement fragilisée. Quand on sait qu'en tant que leader de l'opposition à l'époque pas si lointaine, le maire actuel avait maintes fois relevé le risque d'invasion marine lors de la présentation d'un projet de même nature mais de moindres dimensions, celui-ci oublie avec ce projet d'évoquer les conséquences climatiques que provoquera, ici et ailleurs, l'élévation du niveau de la mer ! D'ailleurs alors que certaines assurances ne veulent plus assurer les biens immobiliers sur notre commune à cause d'une telle situation, un voile pudique est volontairement jeté sur ce problème. Si ce projet dans son état actuel voit le jour, l'histoire retiendra une erreur politique du maire non visionnaire au même titre que ceux qui dans les années 1960 ont promu une hyper urbanisation avec tours et barres d'immeubles dans les quartiers de leur ville. Au Grau du Roi, 60 ans après, on programme une politique urbaine d'un autre âge. Personnellement ayant choisi d'habiter au Grau du Roi il y a 18 ans pour y passer mes années de retraité, je m'inquiète de l'image déchirée que va afficher notre ville dans les prochaines années si un tel projet voyait le jour.

Veillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

J. Cerda



8.6. N° 90 Scollo Ogier Martine

TABLEAU COMPARATIF

ZONE UE1 SOUMISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE VERSUS ZONES ENVIRONNANTES

Document 1

Narbonne Scollo Ogier

ZONES	SECTEURS	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	RÈGLES DE STATIONNEMENT
Ue1	Zone îlot test Ecoquartier	19 mètres	1.2 places de stationnement par logement
UBb	Résidence Port Royal + Les HLM Le Repausset + Les Aigrettes + Le Mireille	13 mètres	
UD2	Lou Fanal + Les Mouettes + Jardins de la Baronnie	10 mètres	1,5 places / jusqu'à 80 M2.
UB1	Mayflower + Les floralies	13 mètres	2 places au-delà de 80 M2
UD3	Rue des Cols Verts	9,50 mètres	+
UBa	Avenue de Camargue + Les Aigrettes + Le Grau Village	9 mètres	1 place par tranche de 40 M2
UBc	Lotissement Albert Camus	8 mètres	
UCc	Les Baronnets + Caraïbes + Le Mathilde...	13 mètres	
Ub1	Le Samba + Le Lagon bleu + Triangle de la Baronnie	?	1 place / 50 M2
UD1	Lotissement Pourquier	9 mètres	Cf : zone UD2
Ub2	Les maisons de la plage 1 et 2	?	1 place / 80 M2
1UE	Centre commercial Port Royal	9 mètres	Au moins 1,25 places / jusqu'à 80 m². Au-delà de 80 m² / 2 places de stationnement + 1 place supplémentaire par tranche complète de 40 m².
UA	Centre-ville rive gauche	10 mètres	1 place / 60m² à partir de 6 logements ou construction de plus de 300 m²
UAa / UAb	Front de mer rive gauche	13 m/Hauteur des bâtiments mitoyens	1 place / 60m² à partir de 6 logements ou construction de plus de 300 m²

90

8.7. N° 92 Sirven Jean



Nîmes, le 1er décembre 2016

AMO UN TOIT POUR TOUS
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ET DE LA PRODUCTION

OBJET : LES ORCHIDEES - Commercialisation 1^{ère} tranche -
N/REF : sr.lps.16120817 -
Renseignements : laurence.pizano@untoitpourtous.fr - 04.66.62.75.18 -

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous informer que nous avons engagé la commercialisation de la 1^{ère} tranche de notre opération au sein du Lotissement LES ORCHIDEES.

Celle-ci comporte :

- Résidence « L'Acanthe » : 12 logements collectifs avec ascenseur,
- Résidence « Le Liseron des Dunes » : 8 logements collectifs,
- « Les Villas des Fragrances » : 12 villas.

Votre candidature nous ayant été communiquée par la Mairie, nous vous adressons les dossiers de présentation ainsi qu'un dossier à compléter et à nous retourner accompagné des pièces sollicitées, nous vous invitons à vous positionner sur l'une des Résidences.

Nous vous rappelons que ces logements sont proposés suivant le dispositif de la location accession ou de l'accession et qu'à ce titre, il convient de vous rapprocher d'un établissement bancaire afin de pouvoir nous communiquer une simulation établissant votre capacité d'emprunt. Vous avez la possibilité de vous rapprocher du Crédit Foncier (M. Laurent MARTIN - 04.67.65.48.25 / 06.68.60.06.20) notre partenaire sur ce projet ou tout établissement bancaire de votre choix.

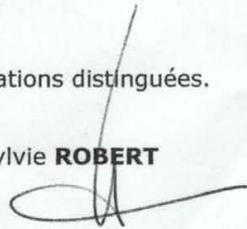
Compte tenu du nombre important de candidatures, nous insistons sur la nécessité de nous transmettre un dossier complet au plus tard le 15 Décembre 2016 et qu'à défaut celui-ci sera ajourné.

Nous joignons également un coupon-réponse à nous retourner au cas où vous ne donniez pas suite à votre candidature pour la 1^{ère} tranche.

Restant à votre disposition et dans l'attente,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Sylvie ROBERT


 Directrice

Société Anonyme Coopérative de Production d'HLM à capital variable
 Siège social : 8 bis avenue Georges Pompidou, 30 914 NIMES CEDEX 2
 Tél. : 04.30.06.10.00 - Fax : 04.66.62.75.01
 RCS NIMES 570 201 699 - SIRET 570 201 699 00024 - Code APE 6832A - CCP 903 79 MONTPELLIER