



CONCERTATION PUBLIQUE

DOSSIER DE REFONTE DU PROJET VILLE PORT DE LA GRANDE-MOTTE

Observations et propositions de l'Association Grande-Motte Environnement

Rappel des avis antérieurs de l'AGME

En 2016 l'AGME s'est opposée au 1er projet Ville-Port qui prévoyait la construction de logements de 7 étages sur les parkings Justin et Baumel, en 1ère ligne en cas de submersion.

Fin juin 2016 nous avons déposé en mairie (voir ci-joint) un contre-projet accompagné d'un plan dans lequel se trouvaient, entre autres, les propositions suivantes pour aménager ce nouveau quartier qui ferait le lien entre le centre-ville et le Couchant dans le respect de l'aspect paysager et de l'esprit de Balladur :

- Création d'un pôle nautique sur Baumel par transfert d'entreprises de la zone technique
- Construction de logements sur les terrains libérés, sur la zone de hangars très dégradée avec des bâtiments dont la hauteur ne gênerait pas ceux déjà situés sur la même ligne. (Grande Pyramide). Ces immeubles, prévus pour accueillir une mixité de population et des logements de plus grande surface taille, intégreraient les commerces existants ainsi que des activités tertiaires, dont des espaces co-working afin de redynamiser la zone. La construction verticale permettrait de libérer de la surface au sol, pour des voies d'accès transversales larges et d'en faire une respiration verte entre les immeubles, l'architecture serait durable (solaire, isolation, végétalisation...).

Par la suite l'AGME s'est opposée au projet présenté en 2021 parce qu'il entraînait des conséquences environnementales négatives certaines mais insuffisamment évaluées, voire ignorées, avec pour point critique l'agrandissement du port, l'amputation de plus de 3 ha de la plage et de la mer située à son droit, et l'installation d'une activité de production industrielle dans la zone de déferlement.

Cela a été confirmé par l'avis très défavorable du Conseil national de protection de la nature, exigeant que dans l'hypothèse d'une nouvelle présentation, le projet soit analysé par le CPN.

Observations relatives au projet remanié présenté

L'AGME considère à la lecture du projet actuel remanié, qu'il converge vers les objectifs « zéro artificialisation nette », qu'il impacte a priori moins l'environnement, qu'il tient davantage compte des effets du changement climatique et qu'il correspond dans ses grandes lignes bien davantage aux attentes de notre association. Cependant, le projet proposé appelle de notre part les observations suivantes :



ASSOCIATION GRANDE MOTTE ENVIRONNEMENT

N° de déclaration en préfecture : 03430229286 Agrément départemental:2017-I-1133

1 : modernisation du port (p 10 et 11 du document de concertation)

D'accord sur les grands principes présentés mais :

- Quelles sont les garanties que le transfert de la station d'avitaillement se fera dans les règles notamment en termes de dépollution, à quel coût.
- Le dragage du port devra être réalisé. Le coût de cette opération est-il compris dans le budget présenté ? Il convient de mentionner que le port de la Grande Motte n'a pas saisi l'opportunité de réaliser le dragage de ses sédiments dans le cadre du plan Littoral 21, cofinancé par l'Etat et la Région à hauteur de plus de 2,76 M€ afin de lancer des opérations de dragage dans plusieurs ports d'Occitanie, dans la perspective de mutualiser les démarches pour optimiser les coûts et de développer des solutions de réemploi par l'innovation. C'est dommage.

2 : Poursuite de l'aménagement de la « Ballade » (P 12 et 13 du document de concertation)

La phase de test depuis l'été 2023 concernant la circulation sur l'avenue Robert Fages montre la complexité du partage des modes de transport : la piste cyclable est encombrée par les piétons, la sortie de piste est dangereuse devant le Miramar, danger pour les piétons et les vélos au niveau des barrières des parkings, entraînant des incivilités et des risques d'accident. Nous proposons de faire reculer les barrières sur 2 longueurs de véhicule afin de ne pas faire obstacle au passage des vélos, et de faire passer la piste cyclable entre le quai et la façade sud du Miramar afin d'éviter de croiser les automobiles. Il convient de favoriser la circulation des piétons au bord du quai et aussi en partie haute le long de la grande pyramide et du fidji en développant une offre culturelle autour du patrimoine architectural.

Il nous semble que les espèces plantées ne constitueront pas, pour la plupart un couvert ombragé. Seuls les palmiers prédominent, malgré la plantation de quelques ins et melia. De quelle phase du projet les trois pergolas ombrières, font-elles partie ? le projet refondu ou le projet initial ?

Nous demandons à connaître la répartition des coûts dans le projet présenté (budget pour la partie déjà réalisée et celui restant à engager pour terminer la Ballade). Les 13 000 K€ euros comprennent-ils les travaux déjà réalisées (Quai Pompidou et quai Tabarly pour partie).

Enfin, la circulation automobile doit être soigneusement analysée afin d'éviter une surfréquentation, et la voirie devra comporter un nombre suffisant de prises de recharge de véhicules électriques.

3 : Presqu'île Baumel (page 14 du document de concertation)

Combien de places de stationnement seront conservées pour les usagers ?

La circulation autour des bâtiments d'activité ne doit pas complexifier le retournement des poids lourds. Par exemple en créant un sens unique autour des bâtiments pour les poids-lourds.

4 : Articulation de l'espace GLY / colline logements : solutions alternatives page 21 du document de concertation

La présence du groupe GLY est stratégique pour l'attractivité économique de la ville. Or, il est avéré que les personnels ont du mal à se loger, mais pas eux seuls. La stabilisation de la main d'œuvre est un véritable enjeu pour tous les acteurs économiques, industriels, artisans et commerçants pérennes comme saisonniers. Les logements créés font partie de la solution



ASSOCIATION GRANDE MOTTE ENVIRONNEMENT

N° de déclaration en préfecture : 03430229286 Agrément départemental:2017-I-1133

sous réserve de tenir les engagements de durabilité et d'accessibilité. (scenario II : transfert partiel de la zone technique sur l'esplanade Baumel + scenario III : création d'un quartier de logements sur la partie de la zone technique libérée).

Il va de soi que les constructions de logements répondront aux meilleures normes de durabilité et notamment comporteront une offre suffisante en garages à vélo sécurisés et en nombre de bornes de rechargement électrique de véhicules. De même, une aire de compostage adaptée aux modes d'occupation des logements est indispensable.

5 : Mise en compatibilité du document d'urbanisme

Cette étape de sécurisation administrative et juridique du projet est essentielle et sera suivie attentivement. Il est dérisoire d'imaginer qu'il suffit de modifier des documents d'urbanisme pour que la hauteur de la mer diminue.

6 : Impact environnemental

L'autorité environnementale doit obligatoirement être saisie. Le tableau synoptique des effets pressentis et des mesures envisagées reste succinct. On ne comprend pas toujours si certaines mesures envisagées sont absolues ou relatives à la précédente version du projet.

7 : le budget

Le dossier de consultation ne donne estimation des coûts mais aucune information sur les financements : emprunt, subventions, impôts. Il ne présente pas non plus une situation comptable sur les travaux déjà réalisés, ceux qui sont en cours alors qu'ils font partie de la présente consultation. A fortiori aucune comparaison avec un budget prévisionnel n'est communiquée.

Conclusion : Si la version 2023 du projet ville-port semble tenir compte des réalités économiques et environnementales, nous serons attentifs dans les détails de son développement, tout comme son financement.

Nous attendons la réunion du 24 novembre pour de plus amples informations.

Le 17 novembre 2023, à la Grande-Motte

Françoise Clerc, Présidente



ASSOCIATION GRANDE MOTTE ENVIRONNEMENT

N° de déclaration en préfecture : 03430229286 Agrément départemental:2017-I-1133

Reflexion N° 005, dans le cadre du projet Ville-Port de La Grande Motte: aménagement des espaces Justin, Baumel et de la zone artisanale
page 11 sur 4



DANS LE CADRE DU PROJET VILLE-PORT
AMENAGEMENT DES ESPACES JUSTIN, BAUMEL
ET DE LA ZONE ARTISANALE

ASSOCIATION AGME

LE 24 JUIN 2016

ASSOCIATION GRANDE MOTTE ENVIRONNEMENT

489 AVENUE DU GOLF 34280 LA GRANDE MOTTE

N° DE DECLARATION EN PREFECTURE : 03430229286

AGREMENT DEPARTEMENTAL POUR L'HERAUX : N°2012-I-2205

Courriers : contact@agme34.fr et info@agme34.fr

Site Internet : www.agme34.fr



ASSOCIATION GRANDE MOTTE ENVIRONNEMENT

N° de déclaration en préfecture : 03430229286 Agrément départemental: 2017-I-1133

révisé le 14/01/2017 suite à la mise à jour du projet "ville-port de la Grande Motte" (aménagement des zones d'habitat, d'activités, de services et de la zone d'activités)
page 27/27

LE PROJET ACTUEL ET SES LIMITES

Dans le projet VILLE-PORT DE LA GRANDE MOTTE, il est prévu 500 logements entre les parkings Justus et Baurac).

- Ces habitations se trouveraient en 1ère ligne dans une zone inondable même si elle n'est pas zonée en rouge, d'où l'interdiction suivante
D'après le code de l'urbanisme art. R 123 18 : « En secteur U1P uniquement les constructions d'habitation et leur annexe ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. »
Article U1P2 : Occupation ou utilisation du sol
« toutes les occupations ou utilisations du sol, non autorisées à l'article précédent sont interdites »

- En cas submersion-inondation importantes, il y aurait impossibilité d'évacuation des nouveaux habitants car les voies d'accès sont insuffisantes et ne peuvent être améliorées. Il apparaît donc déraisonnable de construire sur ces zones.

- Suite à un sondage AGME, des commerçants et en particulier des restaurateurs occupant le quai d'honneur, il ressort une quasi unanimité contre des constructions hautes, qui boucheraient l'horizon, option préjudiciable à leur clientèle. Ne seraient acceptables que des bâtiments ne dépassant pas R+1.

UN AUTRE PROJET AMBITIEUX ET FEDERATEUR

D'autres solutions sont possibles, car l'offre de logement sur la ville doit évoluer.

Le terre-plein Ouest ou espace Baurac, devrait revenir à sa vocation première : accueillir les structures et entreprises liées au nautisme, qui doit être conforté car porteur d'emploi et de reconnaissance dans ce milieu. L'espace nautique ainsi identifié donnerait directement sur le nouveau port.

On constate actuellement que la zone artisanale est peu attractive, d'une qualité architecturale très dévalorisée, avec une juxtaposition de hangars dont certains en très mauvais état.

Cette zone dégradée est à redynamiser et le projet VILLE-PORT peut en être l'opportunité.

ASSOCIATION GRANDE MOTTE ENVIRONNEMENT
489 AVENUE DU GOLF 34380 LA GRANDE MOTTE
N° DE DECLARATION EN PREFECTURE : 03430229286
AGREMENT DEPARTEMENTAL POUR L'URBANISME N°2012-I-2288
Contact : contact@agme34.fr ou agme34@orange.fr
Site Internet : www.agme34.fr



Requalification AGME dans le cadre du projet d'axe d'axe de La Grande Motte, aménagement des espaces publics, Baugnet et de la zone artisanale
2018, 2019

INSTALLATION DE COMMERCE ET ENTREPRISES SUR LES ESPACES JUSTIN ET BAUGNET

Sur l'espace Justin, l'installation de nouveaux commerces en continuité de ceux existants terminerait le contour du port et pourrait même avoir un effet dynamique pour l'ensemble du port.

Si certaines entreprises nautiques transfèrent leurs locaux sur l'espace Baugnet et se rapprochent logiquement de la mer, dans la formation d'un pôle nautique attractif, les terrains ainsi libérés, sur la zone artisanale, pourraient servir de base à la construction de logements.

CONSTRUCTION ET REHABILITATION DE LA ZONE ARTISANALE

La requalification concernerait l'ensemble de la zone artisanale, du super U au garage Renault, le long de la rue des artisans, jusqu'à la ligne Lidl-bâtiment municipal au rond-point de l'école de voile.

On peut imaginer, dans la zone artisanale, un ensemble de nouveaux immeubles de 5-6 étages, ne gênant ni sur les côtes, ni les immeubles situés de l'autre côté de l'avenue De Lattre de Tassigny.

Chaque immeuble intégrant les commerces existants, au rez-de-chaussée plus entresol et les parkings. Dans les étages s'intercalerait une mixité de logements, à la fois en population (pourcentage de logements sociaux) et en surface (du T3 au T5), avec des étages réservés à des bureaux (entreprises ou co-working) apportant tranquillité aux habitants et dynamisme économique au quartier.

Ce quartier réhabilité fera le lien, tant par son architecture que par sa population diversifiée entre le centre-ville et la Motte du Couchant. La construction verticale permettra de dégager de l'espace au sol pour des voies d'accès transversales (niveau Outremer, garage Di Mafda Citroën, crèche par exemple) suffisamment larges et une respiration verte entre les immeubles.

L'aspect paysager de Balladur sera pris en compte dans l'intégration du quartier. L'agrandissement de Super U sera envisagé, avec possibilité de parking sur le toit comme au Grau du Roi. Une population nouvelle, plus jeune, familiale, à l'année, et un apport de personnels d'entreprises, devraient profiter aux commerces actuellement en place, par une augmentation de leur potentiel de clientèle.

Les différents réseaux (eaux, électricité etc.) sont déjà existants et la fibre sera mise en place à cette occasion.

Ce quartier en retrait par rapport à la mer, sera plus en sécurité en cas de submersion, inondations et évacuation.



ASSOCIATION GRANDE MOTTE ENVIRONNEMENT

N° de déclaration en préfecture : 03430229286 Agrément départemental:2017-I-1133

Cette requalification de la zone artisanale, faite en concertation avec les commerçants et entreprises actuelles, dans le respect de l'esprit Balladur devrait reconnaître la population avec le projet Ville Port. La ligne d'horizon de Balladur sera respectée, car les nouvelles constructions ne gêneront en rien la vue sur la mer des habitants actuels, tant à l'ouest, avec le début de la Motte du Couchant (chardons de la mer) qu'à l'est avec la Grande Pyramide. L'Eden jusqu'à la mer sera sur la même ligne. Le magasin Lidl, à l'esthétique intégrée, pourra servir de zone tampon entre ce nouveau quartier et la grande Pyramide.

AVANTAGES DU PROJET

- Un pôle nautique plus concentré et plus important
- un quartier attractif (ami habitat, économie et écologie)
- des logements et bureaux supplémentaires (entreprises nouvelles, innovantes...)
- un apport de population plus dynamique
- une architecture intégrée à l'existant, et durable: solaire, isolation, végétalisation...), des déplacements doux prévus.
- Une vision globale et structurante pour l'avenir de la Grande Motte

Ce pourrait être un modèle de réhabilitation, en transformant une zone artisanale en quartier des artisans.

C'est un projet d'avenir, global et ambitieux à réaliser en plusieurs phases. Il correspond à l'ancrage de la Grande Motte, dans le patrimoine du XXIème siècle.

ASSOCIATION GRANDE MOTTE ENVIRONNEMENT

436 AVENUE DU GOLF 34280 LA GRANDE MOTTE
N° DE DÉCLARATION EN PRÉFECTURE : 03430229286
AGREMENT DÉPARTEMENTAL POUR L'ÉDUCATION N°2012-I-2205
CONTACT: contact@agme94.fr ou info@agme94.fr
Site Internet: www.agme94.fr

