

Synthèse de la concertation
du 23 novembre 2024

Concertation habitante
sur les sujets d'urbanisme,
d'aménagement et de logement

**Visite de différents quartiers de Sète : le
Barrou, l'Île de Thau, la Crique de l'Anau**

"Le Bassin de Thau demain, parlons-en !"

**Synthèse des réponses
des participants et
participantes de la
concertation**





Modalités de la balade

Public

25 participants et participantes

4 élus

13 carnets récupérés en fin de visite

Thématiques traitées

→ La transformation des quartiers résidentiels et des modes d'habiter sur le littoral

→ L'évolution des quartiers populaires et l'intégration d'une possible densité

→ L'aménagement du front de mer, notamment des résidences hôtelières, et l'adaptation de l'activité touristique

Parcours réalisé

01 Le quartier du Barrou

02 L'Île de Thau

03 La Crique de l'Anau

Légende de la synthèse

Dans le texte



Synthèse des réponses aux questions posées



Choix retenus lors des questions à choix multiples



Verbatims

Sur les cartes



Secteurs les plus à risques selon les participants et participantes



Secteurs identifiés comme les plus vulnérables par les participants et les participantes



Aménagement et logement : repenser les modes d'habiter face au recul du trait de côte

Les enjeux d'aménagement sont très largement revenus lors des rencontres, notamment sur la question du logement.

Ces questions, déjà présentes du fait de la rareté du foncier, prendront de l'ampleur à l'avenir si le trait de côte continue de reculer, accentuant davantage cette pénurie, donc cette tension sur le marché du logement si des positions fortes ne sont pas engagées au niveau des politiques publiques.

De fait, la visite proposée vise à creuser les manières de faire la ville à l'avenir à la fois en termes d'aménagement et de formes urbaines. Il s'agira ainsi de s'interroger sur les différentes manières d'habiter aujourd'hui le territoire, sur leurs avantages et inconvénients et sur les possibilités de les faire évoluer.

D'une certaine manière, il s'agira d'explorer des formes de désirabilité pour la ville de demain.

Pour ce faire, le parcours permettra d'explorer un quartier pavillonnaire typique au Barrou, en face à face avec l'étang, puis un quartier plus dense sur l'Île de Thau, pour finir avec la crique de l'Anau, dont certaines habitations sont déjà menacées par l'érosion.

Remarques principales à ce stade

Il faudrait mettre des éléments d'information en ligne (diaporamas, comptes-rendus des réunions) pour que chaque citoyen puisse les consulter et s'informer. [...] Beaucoup ne peuvent pas venir aux réunions mais ont envie de participer, de donner leur avis.

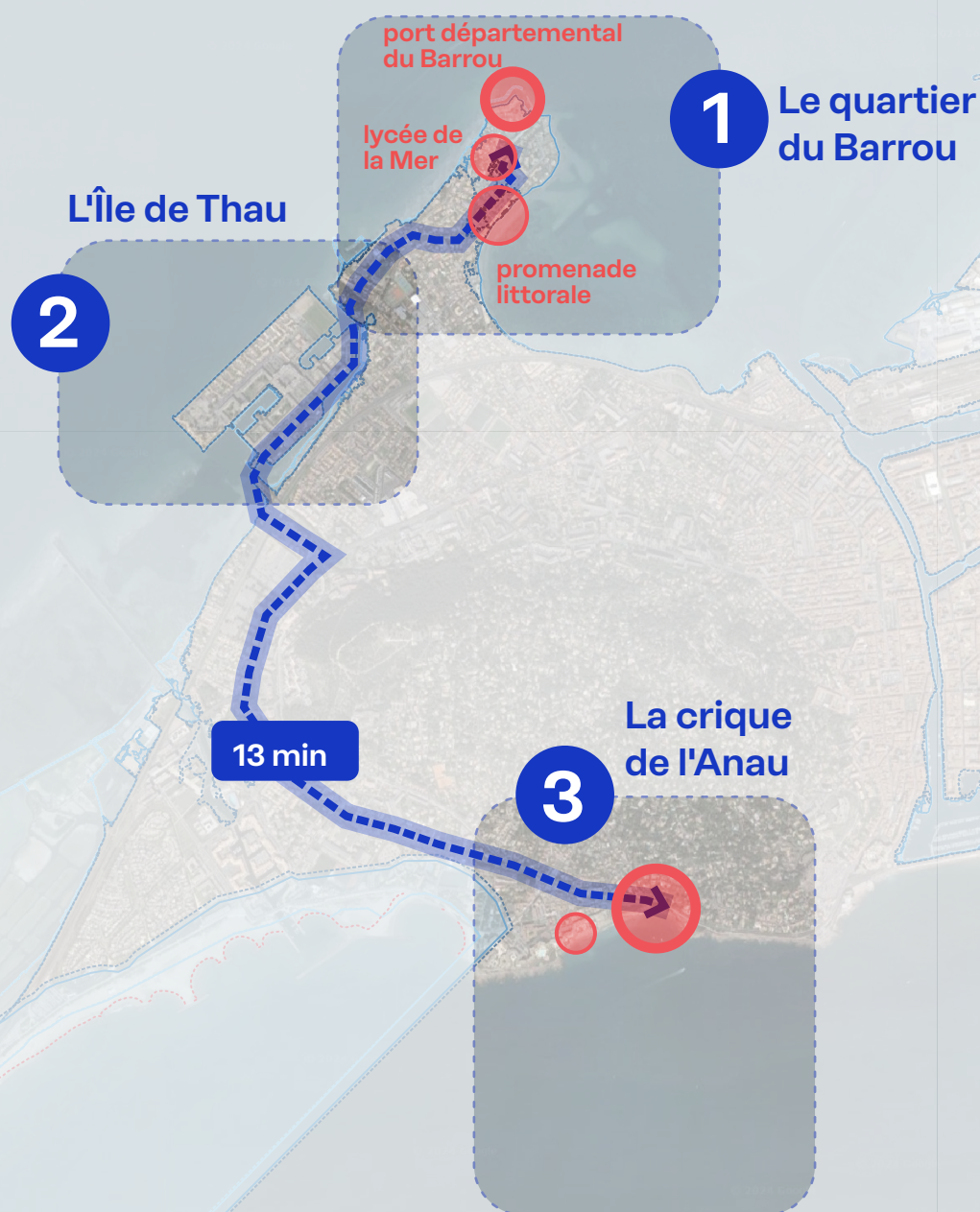
Je suis surtout préoccupé par ce rapport à tout ces changements climatiques. Nous méritons un peu de transparence sur ces changements qui vont nous conduire à penser aux dispositions préventives. Aura-t-on les moyens techniques et financiers de protéger ce que l'on a construit aujourd'hui ?

Le parcours

Balade sur les berges de l'étang, de la pointe du Barrou à la crique de l'Anau

Quels sont les secteurs menacés par le recul du trait de côte ?

- Projection du recul du trait de côte à +30 ans (scénario médian)
- - - Projection du recul du trait de côte à +30 ans (scénario sécuritaire)
- Projection du recul du trait de côte à +100 ans (scénario médian)
- - - Projection du recul du trait de côte à +100 ans (scénario sécuritaire)



Les arrêts

13 minutes de trajet en bus

3 arrêts stratégiques, pour traiter

3 thématiques-clés

1 Comment adapter les quartiers résidentiels ?



2 Quelle évolution des quartiers populaires et de la densité face à la montée des eaux ?



3 Résidences touristiques et littoral : comment aménager et adapter le front de mer ?





Lycée de la Mer
Paul Bousquet

ENTRÉE
ALIÉS
STAGAIRES
INTERIEURS

MINISTÈRE
DE LA MER

ENTRÉE
ENSEIGNANTS
PERSONNELS
FOURNISSEURS

Le quartier du Barrou



XX Secteurs estimés comme les plus à risques (1 réponse)



OO Secteurs estimés les plus vulnérables et annotés de 1 à 3 selon un ordre de priorité (2 réponses)

50 minutes sur site

A. Port Conchylicole et Lycée de la Mer

Un quartier qui a toujours su évoluer

B. Arrêt au coeur du quartier

Quel avenir pour les quartiers résidentiels ?

C. Bord d'étang

Quelles activités sur les quartiers à l'avenir ?

étang de Thau

Port conchylicole du Barrou

Lycée de la Mer Paul Bousquet

2

Port du Barrou

rue Toussaint Roussy

1

Promenade du littoral

De friche portuaire à presqu'île habitée, un quartier qui se densifie au fil du temps



Aujourd'hui, un quartier résidentiel dense, et des besoins en logements qui vont augmenter avec le recul du trait de côte

Quelques éléments clés :

80 mas conchylicoles

1 lycée de la mer

1200 logements/an

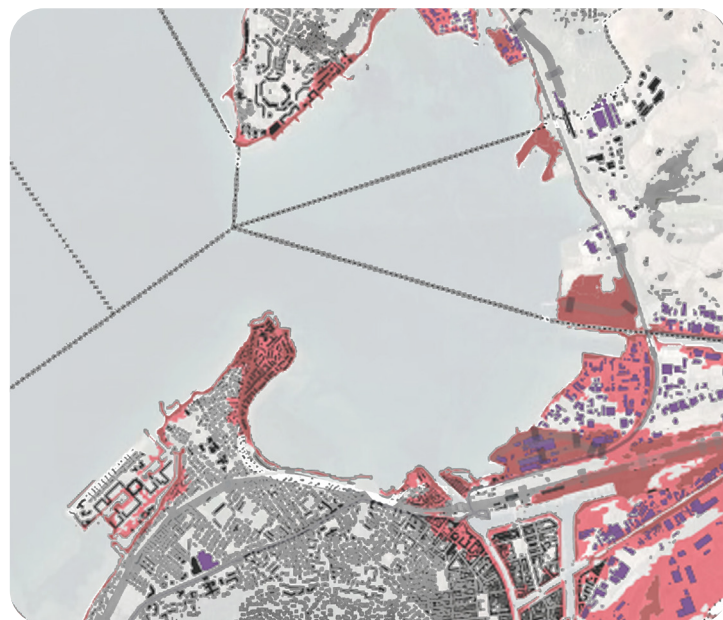
nécessaires selon le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Sète

Des risques d'inondations extrêmes...

- Risque inondation aléa fort
- Risque inondation aléa moyen
- Risque inondation aléa faible

...ciblées dans le plan de prévention des risques.

- Zone majoritairement inconstructible, ou sous conditions (Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation)





I Et pour demain ?

Le constat : une partie du secteur est menacé d'inondation à l'horizon 100 ans mais la montée des eaux va continuer. C'est donc tout un quartier qui va être concerné à long terme. En parallèle, à 2100 les perspectives d'augmentation de la population (le solde naturel) nécessiteront moins de besoins de logements donc une pression moins forte peut-être sur le foncier libre et peut-être des opportunités de reconversion de locaux vacants.

Le quartier du Barrou a déjà les pieds dans l'eau...

Je pense qu'il y avait aujourd'hui des personnes résidentes sur Sète, et notamment au Barrou, très impliquées et concernées par les problèmes.

La visite de ces lieux nous permet de voir qu'il y a beaucoup de lieux concernés par l'érosion sur notre territoire.





Comment s'adapter à la mutation du quartier du Barrou face au recul du trait de côte ?

Un certain nombre de quartiers résidentiels sont particulièrement exposés au recul du trait de côte, dans la perspective où il faudra bâtir ailleurs à l'avenir.

Où peut-on imaginer ces quartiers et à quoi peuvent-ils ressembler ?
Quels sont les besoins essentiels auxquels il faudra répondre pour bien y vivre ? Qu'est-ce qu'il faudra y trouver (proximité avec les centres urbains, déplacements, type de construction etc.) ? Pourquoi ?
A quoi tient la qualité de vie ? Quel serait le cadre de vie idéal ?
Et par rapport au littoral et aux espaces naturels ? Quelle place envisager pour la nature dans ces espaces à l'avenir ?

→ Habiter à la fois à proximité de l'eau et du centre-ville tout en restant au calme garantit la très bonne qualité de vie dans le quartier du Barrou. Ces qualités sont permises par son positionnement sur le littoral, et semblent difficilement reproductibles ailleurs.

La qualité de vie est surtout permise par la possibilité de vivre dehors.

→ Les participants notent l'importance d'avoir des espaces de nature à proximité, avec des bancs, des activités à partager, de la végétation pour **faire exister le vivre-ensemble**.

→ Les nouveaux quartiers devraient adopter des volumétries peu hautes, permettre une vie dehors et au milieu de l'eau avec des lieux de rencontre et de convivialité.

→ Ces opérations doivent être une opportunité pour développer des commerces de proximité et les mobilités douces, désartificialiser et végétaliser les espaces, notamment les berges pour se protéger de la montée des eaux.

Il faut essayer de garder de grands espaces naturels pour que la nature puisse reprendre et garder sa place.

Au niveau du littoral et de l'étang, il faudrait mettre en place de la végétation permettant à la fois de fixer le substrat et d'amortir le déferlement.

Il faut faciliter l'intégration de l'eau dans le sol et équiper les habitats individuels. Il faut également végétaliser les berges pour une protection douce plutôt qu'une digue.



Dans le quartier actuel du Barrou, on trouve différentes activités (les mas conchylicoles, le Lycée...).

Quand on pense au futur de la ville, ces activités doivent-elles continuer à exister à proximité des habitations ou faut-il développer des zones mono-fonctionnelles ?

→ Selon les habitants, la proximité et la mixité est un atout et il faudrait aujourd'hui chercher à développer les activités et les emplois **au cœur des quartiers** en évitant le mono-fonctionnalisme.

→ **La préservation et la rénovation des typologies les plus authentiques** est une forte préoccupation pour les habitants, qui tiennent à ne pas dénaturer l'esprit du quartier, même s'ils reconnaissent le **besoin de rénover, réhabiliter et moderniser** certaines constructions et espaces publics.

Les habitants doivent pouvoir trouver tout ou presque sur place, pouvoir accéder à tout à pied ou en vélo. Il faut créer des lieux "beaux", des relations facilitées avec les autres habitants, des activités de partage...

Il faut informer les riverains en toute transparence de la réalité des risques, et pouvoir les mobiliser dans les projets et les réalisations locales. Il faut éviter d'investir dans ce qui ne peut pas être défendu à long terme.



Le quartier de l'Île de Thau



×× Secteurs estimés comme les plus à risques (*pas de réponses*)



○○ Secteurs estimés les plus vulnérables et annotés de 1 à 3 selon un ordre de priorité (*pas de réponses*)

30 minutes sur site

A. Boulevard Pierre Mendès-France
Un territoire attractif

B. Arrêt avenue Antoine de Saint-Exupéry
Comment construire à l'avenir ?

C. Arrêt passage du Salabre
Quel cadre de vie futur ?

Stade
René Llense

ru de la Madrague

Passage du
Salabre

Grande Mosquée
de Sète



Une offre de logements à développer pour suivre l'accroissement de la population, et à repositionner selon les risques à venir ?

Quelques chiffres-clés :

500 habitants

supplémentaires chaque année sur l'ensemble du territoire (soit une hausse annuelle de 0,4% depuis 2014)

6000 nouveaux logements

prévus par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Sète Agglopôle pour la période 2019-2024, dont

2500 logements sociaux





Quel avenir pour l'île de Thau et comment l'habiter autrement ?

Au-delà du fait de construire ailleurs, il faudra peut-être construire différemment, notamment en consommant moins d'espaces naturels et en densifiant.

A quoi doivent ressembler ces quartiers à l'avenir ? Quelles formes urbaines imaginer ? A quelles conditions une potentielle densification pourrait répondre aux attentes en termes de mode de vie à l'avenir ?

Peut-on imaginer concilier zones urbaines denses et qualité de vie ? Avec quels types de constructions et de logements ?

Quelle image renvoient les constructions du quartier de l'Île de Thau d'un point de vue architectural ?

→ La transformation du quartier de l'île de Thau devra se faire dans le sens **d'une rénovation de l'existant**, en offrant de plus grands balcons par exemple. Selon certains habitants, il faut envisager de démolir quelques barres et construire moins haut.

Il faut des logements avec des grands balcons/terrasses végétalisés, et les toitures aussi !

→ La rénovation pourrait s'accompagner du **développement de rez-de-chaussée plus actifs, de commerces de proximité**, laisser place aux mobilités douces et à des espaces de convivialité (pétanque, potagers, promenade)

→ Ces aménagements doivent mener **plus de mixité sociale et d'usage**. Il ne semble pas souhaitable à ce stade de trop densifier, le quartier apparaissant déjà très "urbanisé", mais il faudrait plutôt créer plus d'espaces partagés.

→ Le quartier ne semblant pas menacé par le recul du trait de côte, les participants ont surtout mentionné l'amélioration de la qualité de vie, tout **en reconnaissant la qualité existante, le rapport à l'eau et les grands espaces végétalisés** qui viennent parfois à manquer dans des quartiers plus denses comme le Barrou.

Le quartier est très arboré, il faut protéger les arbres qui constituent des îlots de fraîcheur précieux.

Il n'y a pas assez de mixité dans ce quartier de l'Île de Thau, trop de population à caractère social, et trop d'habitations les unes sur les autres.

Est-il possible et souhaitable d'imaginer des quartiers plus denses mais avec plus d'espaces partagés, notamment extérieurs ?

La prise en compte de la mixité sociale dans ces futures constructions est-elle un élément important à prendre en compte ?

→ Il faudrait des quartiers moins hauts, qui reviennent vers une "identité sétoise", avec plus de mixité sociale et qui cherche à développer des activités en rez-de-chaussée.

→ La désimperméabilisation et la végétalisation des espaces doit s'associer à la création d'espaces partagés.

Si densification il y a, il faut prévoir des terrains de jeux, préserver et créer des espaces verts, des commerces et une maison de quartier...

Les commerces en RDC sont intéressants, mais il faut aussi penser à l'aide à l'installation des commerçants. Aujourd'hui on construit déjà des locaux commerciaux qui restent vides faute de moyens pour l'installation des commerçants ou artisans.



Conclusion

Synthèse de ce que nous retenons sur l'évolution des quartiers sur le littoral.

→ Le territoire offre aujourd'hui un cadre de vie de très grande qualité notamment par **la proximité avec l'eau**. Certains imaginent mal devoir vivre plus loin de la côte et des bords d'étang à l'avenir.

→ Les participants s'interrogent sur la capacité du territoire à conserver la qualité de son cadre de vie. Ils soulignent les **enjeux de convivialité dans les quartiers à l'avenir** et la possibilité de la développer en s'appuyant sur la réhabilitation des berges.

→ A leurs yeux, le modèle urbain de l'Île de Thau ne correspond pas à "l'esprit sétois" du point de vue des formes architecturales. Mais ce quartier offre **un meilleur modèle de convivialité et de nature en ville** que le pavillonnaire.



Des avis mitigés sur la transformation des quartiers, mais une envie générale de maintenir les espaces verts et partagés (4 réponses)

A

Des quartiers peu denses de maisons individuelles

Ex : L'écoquartier Maisonneuve à Guérande



B

Du petit collectif peu haut qui garantit des espaces partagés



C

Une densité accrue, comparable aux centres-villes historiques



D

Des morphologies qui permettent de répondre au besoin de logements en intégrant des espaces végétalisés et inondables





La Crique de l'Anau



XX Secteurs estimés comme les plus à risques (1 réponse)



OO Secteurs estimés les plus vulnérables et annotés de 1 à 3 selon un ordre de priorité (2 réponses)

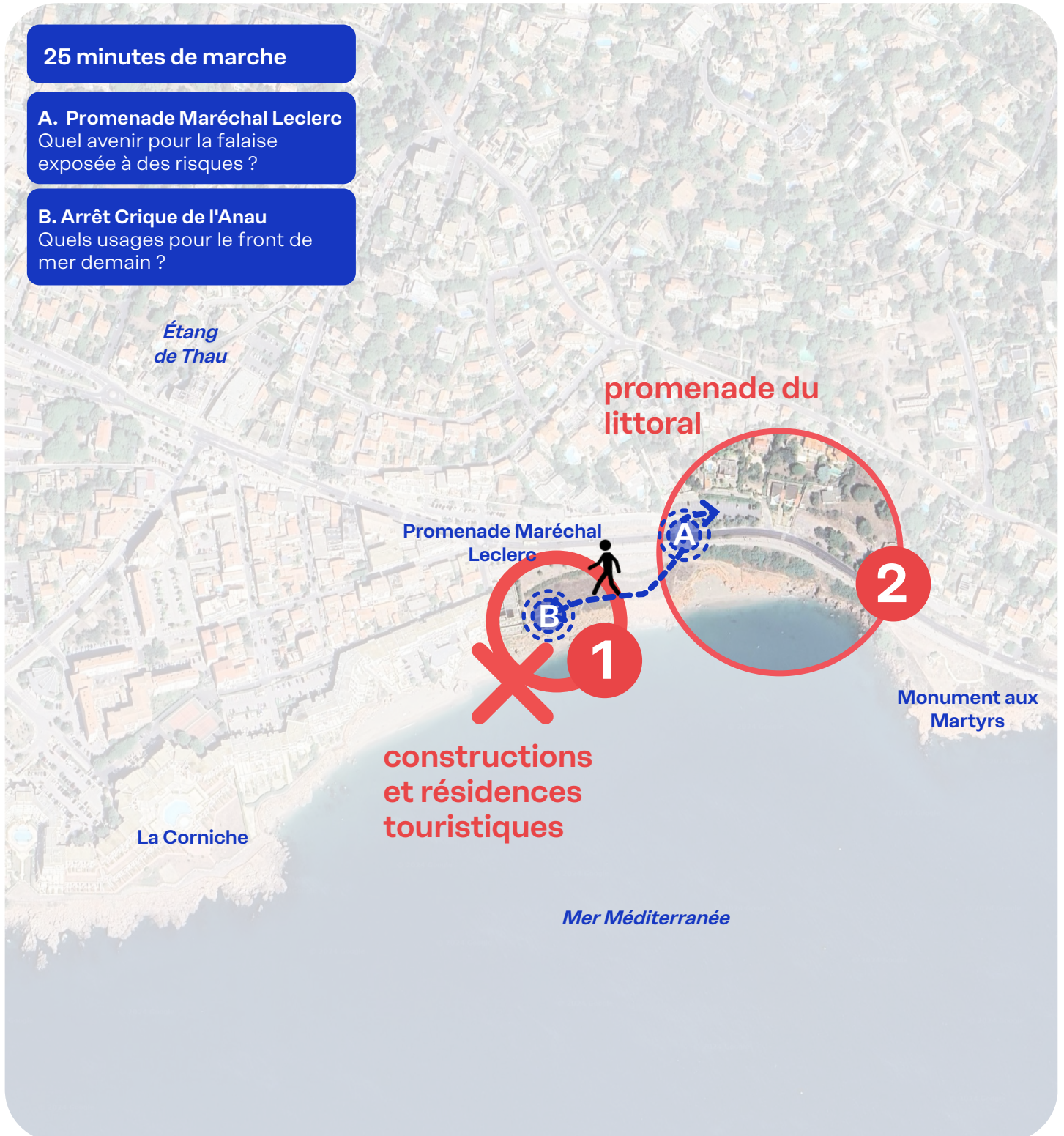
25 minutes de marche

A. Promenade Maréchal Leclerc

Quel avenir pour la falaise exposée à des risques ?

B. Arrêt Crique de l'Anau

Quels usages pour le front de mer demain ?





Une falaise particulièrement construite, mais également en première ligne du phénomène d'érosion

Les falaises sont en érosion par le haut (ruissellement) et par le bas (attaques des houles). Le secteur de la crique de l'Anau est le plus vulnérable du fait de la proximité des immeubles à l'aplomb des falaises et des risques d'éboulement de compartiments rocheux sur le moyen terme.

Pourtant, la Corniche est un lieu très prisé des Sètois, et très attractif pour les visiteurs et touristes...

Quelques éléments clés :

2 km

de promenade en surplomb de la Méditerranée

30 minutes à pied

depuis le centre-ville de Sète

Des milieux naturels protégés

tout le long du littoral, et des enjeux écologiques à préserver en lien avec le développement urbain

Un linéaire hôtelier

et une concentration des structures d'accueil et de restauration le long de la falaise



Comment les aménagements touristiques de la Crique de l'Anau peuvent-ils faire face à l'érosion ?

Cette zone de front de mer est principalement à destination des touristes et des résidences secondaires et elle est particulièrement exposée à l'érosion à terme.

Quelle doit être la vocation de ces zones à l'avenir ? Ont-elles vocation à être avant tout touristiques ? A quels autres usages peuvent-elles servir ? Peut-on imaginer plusieurs types d'usages ? A quelles conditions ? Quelle doit-être la place du tourisme sur le territoire à l'avenir ? Peut-on imaginer d'autres modèles de tourisme sur l'agglomération ? Faut-il consolider les falaises avec des dispositifs qui seront efficaces à horizon 25 ans ou faut-il déjà amorcer la reconversion des immeubles les plus proches du bord des falaises, déjà soumises à l'érosion ?

→ La vulnérabilité des aménagements touristiques existants pousse à envisager la reconversion du site et à **repenser un tourisme plus respectueux et diversifié** (écotourisme, tourisme chez l'habitant...).

→ La reconversion du site met en lumière la nécessité d'amorcer la réhabilitation ou la reconversion **des bâtiments proches de la mer**, mais surtout de préserver le littoral et de **ne plus construire sur les plages**.

→ Selon certains, il faudrait chercher à préserver la Crique de l'Anau avec des dispositifs d'ensablement.

Il ne faut plus construire sur la plage ! Pourtant actuellement ça continue...

Les zones érodées, inconstructibles pourraient servir pour aménager des promenades en bord de mer.

Il faut remettre le littoral en état et l'aménager pour un tourisme plus respectueux de l'existant, sans artificialisation supplémentaire.

Le tourisme fait vivre la région, il faut qu'il soit diversifié. On ne propose plus que des locations et des bungalows en camping. Pourtant des anciens campings disparaissent : pourquoi ? Donc pour le tourisme, on continue à bétonner ailleurs alors que d'autres solutions sont possibles.



Conclusion

Synthèse de ce que nous retenons sur le sujet de l'érosion des falaises de la Corniche et la crique de l'Anau.

→ Il faut préserver le patrimoine bâti et paysager ; le chemin de la Corniche donne à voir un paysage urbain peu qualitatif.

→ Les participants considèrent qu'il faudra travailler au vivre ensemble, dans le cadre du tourisme mais également à l'échelle des quartiers

→ L'aménagement du territoire ne doit pas se faire en priorité à destination du tourisme dont le modèle doit évoluer.

Il faut solliciter et inciter les propriétaires à agir avec des aides financières, et contrôler les travaux.

Conclusion générale

Des avis controversés sur le devenir des quartiers, mais un attachement partagé au paysage du littoral

Cette balade est celle qui a rassemblé **le plus grand nombre d'habitants**, montrant un sujet mobilisateur, se sentant inquiets et concernés par le phénomène du recul du trait de côte, mais révélant aussi qu'il est **un sujet de tension dans le territoire**.

Un certain nombre d'habitants présents a d'ailleurs déjà observé les tensions avec l'eau (inondation des caves, etc.), pour qui la question se pose dès maintenant. Les habitants ont pour autant joué le jeu de la **prospectivité** et de la discussion d'intérêt général pour le territoire et son avenir.

Sur la question des zones pavillonnaires du territoire, les habitants se sont exprimés sur le fait que ce modèle en bord d'étang ne sera plus envisageable à l'avenir. Pour autant, du fait des qualités paysagères et de vie, nombre d'entre eux s'imaginent mal vivre ailleurs et considéreraient **quitter le territoire pour pouvoir continuer à vivre face à l'eau**. Pour d'autres, le fait de vivre au milieu de l'eau est tellement ancré qu'ils se disent qu'ils pourraient s'imaginer vivre avec la pression aquatique en s'y adaptant dans un premier temps. Ils ont souligné la nécessité de **réaffirmer la convivialité** dans ce type de quartier en développant des espaces de rencontre.

Lors du passage à l'Île de Thau, les habitants ont largement souligné que **les formes du bâti sont trop massives** bien qu'elles donnent une place importante à la nature (présence d'arbres, des canaux, etc.) ainsi qu'à une vraie vie collective qui ne se retrouve pas forcément dans tous les quartiers. Les habitants se sont par ailleurs interrogés sur la possibilité de **renforcer la végétalisation sur les berges directes de l'étang** comme un possible outil de protection contre le recul du trait de côte.

Pour finir, le passage à la crique de l'Anau a surtout permis de discuter du front de mer principalement à destination touristique. Ils considèrent que **le tourisme ne doit pas passer avant les enjeux des habitants du territoire** et qu'il faut réfléchir à des stratégies touristiques **plus adaptées et respectueuses** du territoire.



Stratégies touristiques

Les résidents veulent des stratégies touristiques qui respectent les besoins locaux.



Préoccupations des résidents



Les résidents expriment des inquiétudes concernant les impacts du retrait de la côte.



Végétalisation

Les résidents suggèrent d'augmenter la végétation pour protéger les rives.



Modèles de logement



Les résidents discutent de la viabilité future des zones résidentielles près de l'eau.