

DEPARTEMENT DE L'AUDE

# Commune de GRUISSAN

## PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ECOQUARTIER ZAC DE LA SAGNE

PRESENTE PAR LA COMMUNE DE GRUISSAN ET SON CONCESSIONNAIRE « SAS AMENAGEMENT »

Lieu-dit « La SAGNE »

### ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A :

- LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRUISSAN
- LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GRUISSAN
- L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Arrêté du Préfet de l'Aude du 21 août 2023

### PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Reçu par les Porteurs du projet

Le 27/10/23

A. Bidia  
Codernise

Communiqué aux Porteurs du projet

Le 27/10/2023

Le commissaire enquêteur,  
SERENE



## PREAMBULE

Il s'agit d'une enquête publique unique portant sur :

- La demande de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gruissan  
Sollicitée par SAS Aménagement
- La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gruissan,
- L'Autorisation Environnementale,  
Sollicitées par la commune de Gruissan pour réaliser l'aménagement de la zone de la Sagne sur la commune de Gruissan dans le Département de l'Aude.

La commune a opté pour une opération sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui associera logements, équipements, commerces, parc, espaces publics et jardins familiaux.

Le projet de ZAC doit répondre en termes d'habitat aux besoins des gruisanais dans une logique de maîtrise de l'urbanisation, de continuité urbaine, d'économie de l'espace et de préservation des milieux naturels et agricoles.

Le projet d'urbanisation s'étend sur une surface de 31,5 hectares. Environ 730 logements seront construits, dont 40 % de logements sociaux, ces logements seront répartis comme suit :

- Habitat collectif : 365 env. dont 280 logements sociaux ;
- Habitat intermédiaire : 120 environ, dont 5 habitats groupés sociaux ;
- Habitat individuel : 240 env. dont environ 78 chalets.

Cette programmation permettra l'accueil d'environ 1500 habitants de plus à terme sur la commune. L'ambition du secteur est de se tourner vers une majorité de logements plus grands permettant de fixer la population sur le quartier et ainsi d'avoir une population de propriétaires occupants bénéficiant d'une vie à l'année.

Le programme d'aménagement de la ZAC comprend également des hébergements touristiques, des équipements publics et des commerces afin de développer une véritable attractivité du quartier.

L'aménagement devrait permettre la préservation de la richesse patrimoniale du site, notamment :

- Les boisements de pins et d'oliveraies seront conservés et mis en valeur,
- Les clapas ou les restanques actuelles seront valorisées,
- De nombreux puits témoins du passé devront être conservés et mis en valeur et utilisés pour l'arrosage des espaces publics,
- Afin de conserver la mémoire des lieux et de répondre à une mémoire de plus en plus exprimée, un secteur de 5 800 m<sup>2</sup> offrira une diversité de jardins types : Familiaux, individuels, collectifs et pédagogiques.

Lors du diagnostic du site, une zone humide et de nombreuses espèces patrimoniales ont été inventoriées sur la partie Est et Sud-Ouest du projet, ces zones seront extraites de l'emprise de la ZAC ;

Ainsi la redéfinition du périmètre de la ZAC a permis de préserver 6,2 ha de zones à enjeux écologiques et 7,9 ha de zones humides.

Un parc planté en forme de dôme longeant la Route Départementale N°332 aura une triple fonction : Ecran phonique, barrière contre les vents et réutilisation des matériaux de déblais en excédent.

Des plantations en alignement ou moins structurelles seront positionnées le long de toutes les voies, ainsi que des massifs arbustifs fleuris au niveau des axes de visibilité ;

Un cœur de quartier et un théâtre de verdure feront l'objet de plantations de grand développement, ainsi que de plantations basses et hautes.

La circulation des usagers à l'intérieur de la ZAC bénéficiera de voies séparées (véhicules motorisés, vélos, piétons).

Un système de noues et de bassins de réception d'environ 14 800 m<sup>3</sup>, assureront l'évacuation et le traitement des eaux pluviales

## I - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique unique a été prescrite par arrêté du Préfet de l'Aude en date du 21 août 2023. Elle s'est tenue dans les locaux de la mairie de Gruissan (siège de l'enquête), du Lundi 18 septembre 2023 au vendredi 20 octobre 2023 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

*Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.*

Mr. Louis SERENE, ingénieur retraité, a été désigné pour conduire cette enquête publique par décision n° E23000070/34 du 6 juillet 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

*La publicité de l'enquête a été réalisée dans les formes suivantes :*

Les mesures de publicité par affichage et par voie de presse ont été réalisées conformément aux prescriptions de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Aude du 21 août 2023.

L'avis d'enquête précisant les jours et heures de permanence du commissaire enquêteur a été diffusé dans le département de l'Aude, par avis dans les rubriques "Annonces Légales" de deux journaux régionaux :

- Le Midi Libre du jeudi 31 août 2023 (1<sup>er</sup> avis)
- L'Indépendant du jeudi 31 août 2023 (1<sup>er</sup> avis)
- Le Midi Libre jeudi 21 septembre 2023 (2<sup>ème</sup> avis)
- L'Indépendant du jeudi 21 septembre 2023 (2<sup>ème</sup> avis)

Cet avis a été affiché en mairie de la commune de Gruissan (Siège de l'enquête) sur les panneaux prévus à cet effet et dans les divers quartiers de la commune par affiche réglementaire, De même, l'avis d'un format réglementaire, a été affiché au droit du projet, visible des voies publiques RD 332 et voies communales donnant accès à la zone de la Sagne ; Ces affichages ont été contrôlés à plusieurs reprises par le commissaire enquêteur. Un constat d'affichage a été établi par un huissier de justice

*La mise à disposition du dossier d'enquête auprès du public :*

Seul le périmètre de la commune de Gruissan était concerné par le projet, La mairie de Gruissan a été désignée siège de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête unique, ont été mis à la disposition du public, en version papier, à la Mairie de GRUISSAN – Hôtel de ville – Boulevard Victor Hugo -11430 GRUISSAN, aux jours et heures d'ouverture au public :

- En consultation, le dossier d'enquête unique, paraphé par le commissaire enquêteur, constitué conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, comprenant, notamment, l'étude d'impact avec son résumé non technique, l'avis de la MRAe en qualité d'autorité environnementale, la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe et du Conseil National de la Protection de la Nature (CNP) ;
- Pour recueillir, s'il y avait lieu, les observations et propositions écrites du public, un registre unique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur préalablement à l'ouverture de l'enquête publique unique, était déposé en mairie de Gruissan, pendant les jours et heures d'ouverture au public.

Le dossier était par ailleurs consultable en version dématérialisée :

- Sur le site internet comportant le registre dématérialisé, au lien suivant : <https://www.registredemat.fr/ecoquartierdelasagne>

- A partir du site internet des services de l'Etat dans l'Aude, au lien suivant : <https://www.aude.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Plans-et-projets-d-amenagement-susceptibles-d-impacter-l-environnement/Les-enquetes-publiques-et-consultations-du-public-dossiers-complets-hors-ICPE/Enquetes-diverses>
- Sur un poste informatique dédié à l'enquête publique, accessible gratuitement à la mairie de Gruissan aux jours et heures d'ouverture au public.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions du public sur ce projet pouvaient être consignées par voie électronique :

- Sur le registre d'enquête dématérialisé accessible au lien suivant : <https://www.registredemat.fr/ecoquartierdelasagne>
- Par courriel à l'adresse suivante : [ecoquartierdelasagne@registredemat.fr](mailto:ecoquartierdelasagne@registredemat.fr)

Les observations, relatives au projet pouvaient aussi être envoyées avant la clôture de l'enquête :

- Par courrier postal à la mairie de Gruissan – Hôtel de ville – Boulevard Victor Hugo – 11430 GRUISSAN, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (écoquartier « la Sagne »).

- Cette enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, en conformité avec la réglementation.

#### ***La tenue des permanences du commissaire enquêteur :***

Elles se sont tenues dans la salle de réception au rez-de-chaussée de la mairie de GRUISSAN :

- Lundi 18 septembre 2023 de 09 h à 12 h ;
- Mercredi 04 octobre 2023 de 09 h à 13 h ;
- Mercredi 11 octobre 2023 de 15 h à 18 h ;
- Vendredi 20 octobre 2023 de 14 h à 17 h (Clôture de l'enquête).

Toutes facilités ont été données par les services municipaux au commissaire enquêteur pour assurer la tenue des permanences, a noter que la Mairie ne dispose pas de salle « isoloir » pour recevoir les personnes qui souhaitaient un entretien discret, mais il n'y a pas eu de remarque sur ce point.

#### ***Réunion de préparation de l'enquête et visite du site :***

Le lundi 28 septembre 2023, je me suis rendu dans les locaux du service urbanisme de la mairie de GRUISSAN. J'ai été reçu par Monsieur Rémi PINEAU chef du service, nous avons eu un échange questions/réponses sur la teneur du dossier d'enquête. Nous avons défini les divers lieux d'affichage de l'avis d'enquête, Un plan de situation des lieux d'affichage m'a été remis.

En sa compagnie, j'ai procédé à la visite de la zone de la Sagne destinée à recevoir le projet d'aménagement. Nous avons parcouru la totalité du site et j'ai pu voir les divers terrains en culture : vignes, jardins potagers certains privés mais globalement communaux, quelques jardins équipés d'un cabanon. J'ai pu constater qu'à part ces parcelles différemment entretenues, une grande partie du site est en friche, envahie par la végétation, avec quelques plantations d'oliviers notamment, le plus souvent à l'état d'abandon. J'ai pu apercevoir quelques dépôts de déchets multiples en divers endroits.

Le lundi 28 août 2023, soit 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, je me suis rendu sur le territoire de la commune de GRUISSAN afin de vérifier l'affichage de l'avis d'enquête, en mairie et dans les divers quartiers de la commune.

Je me suis également rendu sur le site de la Sagne, j'ai pu constater que cet affichage était visible de route Départementale n° 332, au droit du carrefour avec la voie communale dite des « Auzils » en bordure du site projeté, et également de la voie communale passant au Sud du site (Boulevard de la Planasse).

### *Réunion publique d'information et d'échanges*

Cette réunion s'est tenue dans la grande salle du Palais des Congrès de la ville de Gruissan le 02 octobre 2023 de 18h 30 à 21h 30.

Un compte-rendu de synthèse a été adressé à la préfecture et aux porteurs du projet. Ce compte rendu sera joint à mon rapport d'enquête.

### *Clôture de l'enquête*

A l'expiration du délai d'enquête, le vendredi 20 octobre 2023 à 17 heures, heure de fermeture de la mairie au public, en application de l'arrêté préfectoral définissant les modalités de l'enquête, j'ai clôturé et signé les registres d'enquête.

Les registres et dossier d'enquête ont été récupérés le jour même.

J'ai par la suite procédé au recensement des observations, propositions et courriers contenus ou annexés aux registres d'enquête (Papiers et dématérialisé) et rédigé le présent procès-verbal de synthèse contenant les observations du public, ainsi que mes observations et questions, pour les communiquer aux Porteurs du projet.

### *La participation du public :*

Pendant l'enquête, et notamment pendant les permanences, de nombreuses personnes sont venues me rencontrer pour s'informer, me faire part de leurs remarques, observations et propositions avec de multiples documents à l'appui.

- 287 observations, certaines de plusieurs pages, ont été consignées sur les 7 registres d'enquête papier déposés en mairie,
  - 4 lettres avec plusieurs documents m'ont été remises et insérées dans le registre d'enquête,
  - 5 118 observations ont été inscrites sur le registre dématérialisé,
- Soit un total de 5 405 observations.

### *La synthèse de ces observations et les observations et questions du commissaire enquêteur sont présentées ci-après.*

**NOTA :** La synthèse des observations du public et mes questions personnelles figureront en écriture droite, style « Times New Roman », les réponses des porteurs du projet figureront en couleur, mes analyses et commentaires figureront en italique.

## *a) Observations du Public*

### *Registres d'enquête papier déposés en mairie de Gruissan : 287 observations*

#### **Pour le projet : 162**

**Thème 1 :** Beau projet, voies différenciées pour les différents usagers, nombreuses plantations, puits et restanques préservés : 32

**Thème 2 :** Personnes désirant un logement sur la Sagne, Permettre aux jeunes gruisanais de se loger et/ou de revenir habiter à Gruissan. Permettre le renouvellement de la population :128

#### **Contre le projet : 124**

**Thème 1 :** Pour la préservation des zones agricoles, des zones naturelles, du poumon vert de Gruissan, des jardins et des puits : 32

**Thème 2** : Contre les expropriations des propriétaires des jardins, des oliveraies et plantations remarquables : 27

**Thème 3** : Contre la destruction de la biodiversité, faune, flore, avifaune, des zones d'alimentation des oiseaux : 6

**Thème 4** : Contre le bétonnage, l'imperméabilisation des terres, la destruction des nappes projet d'un autre temps, projet démesuré : 23

**Thème 5** : Contre le projet de la Sagne en le remplaçant par la réhabilitation des logements anciens et les logements vacants, pour les transformer en résidences principales : 2

**Thème 6** : Contre le projet sans motivations ou motivations inappropriées : 34

**Registre d'enquête dématérialisé : 5 118 observations**

**Pour le projet : 165**

**Thème 1** : Beau projet, voies différenciées pour les différents usagers, nombreuses plantations, puits et restanques préservés : 65

**Thème 2** : Personnes désirant un logement sur la Sagne, Permettra aux jeunes gruisanais de se loger et/ou de revenir habiter à Gruissan. Permettra le renouvellement de la population : 100

**Contre le projet : 4952**

**Thème 1** : Pour la préservation des zones agricoles, des zones naturelles, du poumon vert de Gruissan, des jardins et des puits : 842

**Thème 2** : Contre les expropriations des habitants (de Josette en particulier), des propriétaires des jardins, des oliveraies et plantations remarquables : 1387

**Thème 3** : Contre la destruction de la biodiversité, faune, flore, avifaune, des zones d'alimentation des oiseaux : 490

**Thème 4** : Contre le bétonnage, l'imperméabilisation des terres, la destruction des nappes projet d'un autre temps et démesuré : 743

**Thème 5** : Contre le projet de la Sagne en le remplaçant par la réhabilitation des logements anciens et les logements vacants, pour les transformer en résidences principales : 620

**Thème 6** : Contre le projet sans motivations ou motivations inappropriées : 870

**Soit au total pour les 2 registres : (Papier + Dématérialisé)**

**Pour le projet** : 162 + 165 = 327

**Contre le projet** : 124 + 4952 = 5076

## ***b) Observations et questions du commissaire enquêteur***

### ***a) Observations***

Les dossiers concernant l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté ont été présentés par la commune de Gruissan.

L'étude d'impact a été établie par le cabinet CEREG, le volet Naturel de l'étude d'impact a été établi par le cabinet BARBANSON ENVIRONNEMENT.

Les différents dossiers et les documents joints, nous ont parus bien structurés et établis conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, afin que nous puissions émettre un avis circonstancié sur les demandes sollicitées, nous avons souhaité que les porteurs du projet (La commune de Gruissan et son concessionnaire SAS aménagement) apportent des réponses ou des éléments de réponse sur divers points.

Je constate que le plan de masse d'aménagement avec indication des constructions, n'est pas en cohérence avec les pièces écrites du dossier :

Sur le plan masse, sont absents bon nombre d'éléments figurant dans le descriptif du projet et concernant :

La préservation du milieu naturel et de la richesse patrimoniale du site, et notamment :

- Les éléments patrimoniaux existant qu'il convient de préserver ;
- Les arbres remarquables, les haies coupe-vent, les oliveraies qui doivent être mis en valeur et conservés ;
- Les nombreux puits qui devront être étudiés afin d'assurer leur conservation et mise en valeur pour l'arrosage des espaces publics ;
- Les clapas en pierres sèches actuelles à valoriser.

J'estime qu'en l'absence de localisation de ces divers éléments, le plan de masse d'aménagement n'a pas pu être correctement établi.

*Je souhaite que le plan d'aménagement complété par ces divers éléments, soit joint à votre mémoire en réponse.*

#### **Tassement des sols**

Les travaux de réalisation des terrassements divers ouvrages (VRD) pourraient, avec parfois des engins de fort tonnage, provoquer des tassements des sols qui peuvent avoir des conséquences dommageables (imperméabilisation, déstructuration des terrains en place, atteintes aux diverses strates recouvrant la nappe).

- *Quelles seraient les mesures envisagées pour éliminer ou tout au moins diminuer les conséquences des tassements, l'imperméabilisation des sols, la protection des strates et de la nappe souterraine.*

*-Quelles seraient les mesures prises pour la protection de la flore remarquable, notamment patrimoniale, et les zones humides.*

#### **Emissions de poussières**

Les travaux de terrassement, la circulation des véhicules et engins lourds, notamment par temps sec et /ou par fort vent, seront à l'origine d'émission de poussières, nocives pour la santé humaine et tout être vivant, ainsi que pour les cultures et la flore en général.

- *Quelles seront les mesures envisagées pour supprimer ou réduire ces émissions de poussières ?*
- *Quelle sera la teneur des mesures imposées sur ce sujet dans le cahier des charges des entreprises ?*

#### **Impacts sociaux-économiques**

Le dossier me paraît peu disert dans le domaine de l'emploi :

L'aménagement du terrain, la réalisation des VRD, constructions, ouvrages et plantations devraient concerner la venue d'un certain nombre d'entreprises autres que la Société SM

-Dans quelle mesure, les entreprises locales pourraient être concernées par ces travaux ?

### Provenance des matériaux utilisés

-Pouvez-vous indiquer la provenance ou les lieux de production des matériaux que vous envisagez d'utiliser, les itinéraires empruntés

#### **b) Propositions**

##### **La zone humide**

Le projet empiète sur la zone humide de l'Est du site entraînant la suppression d'une partie de celle-ci. Or une zone humide est le berceau de la diversité biologique, elle accueille des espèces et des habitats à forte valeur patrimoniale, elle participe à la productivité de bon nombre d'espèces (oiseaux, mammifères, reptiles, amphibiens, invertébrés) qui en dépendent pour leur survie. (Voir inventaire réalisé par un herpétologue)

Une zone humide doit disposer au-delà de son emprise d'une large emprise en zone sèche pour un fonctionnement correct, l'alimentation et autres, afin que les espèces qui la fréquentent ne meurent pas.

L'urbanisation de la Sagne va très fortement porter atteinte à la biodiversité, il y a donc lieu de conserver un territoire humide et sec satisfaisant pour préserver un maximum de biodiversité sur la zone de la Sagne.

Je rappelle que cette partie de la Sagne est habituellement inondée lors de fortes précipitations, elle est concernée par le PPRL.

En outre sur le secteur prévu pour des chalets, le niveau de la nappe souterraine est très prêt du niveau du terrain naturel, il faut donc éviter les terrassements (notamment pour fondations et tranchées nécessitées pour la réalisation des réseaux), terrassements susceptibles d'impacter la nappe et porter atteinte à la qualité de ses eaux, **il est donc souhaitable de ne pas l'urbaniser.**

##### Les jardins

En ce qui concerne la localisation des jardins, il ne me paraît pas convenable de les implanter sur la zone prévue par le projet. Cette zone inondable présente un sol humide avec eau saumâtre affleurante, qui est plus favorable aux plantes hydrophiles qu'aux légumes, alors que les jardins à exproprier sont situés sur des sols meubles et disposent de puits dont l'eau ne présente aucune salinité.

Les jardins doivent donc être implantés soit en dehors de la zone humide modifiée, soit en dehors du site, mais dans ce cas, pour les propriétaires, ce ne serait plus les jardins de la Sagne, auxquels ils sont fortement attachés.

Pour les propriétaires des jardins, il conviendrait de leur restituer une superficie à peu près équivalente à celle qu'ils possèdent actuellement à moins qu'ils ne préfèrent une plus petite surface.

##### L'importance du projet d'urbanisation

Un nombre important d'observations y compris de gruisanais est opposé au projet à cause de sa démesure.

En effet, si on considère que 300 personnes ont demandé à résider sur la Sagne, auxquels on peut ajouter les 280 logements sociaux et quelques logements en plus, on est loin des 730 projetés.

Quels seraient les bénéficiaires de ce surplus, il est fort à parier que ce serait des résidents secondaires qui viendraient gonfler le volumineux parc de résidences secondaires existant. Ceci en contradiction avec le souhait exprimé dans les pièces du dossier.

*Serait-il envisageable de supprimer les logements (chalets) prévus sur le secteur inondable qui permettrait, d'une part de diminuer l'ampleur du projet d'urbanisation, et d'autre part d'augmenter la surface de la zone humide avec sa zone d'accompagnement indispensables pour préserver les espèces et leurs habitats*



***Dans le délai de 15 jours, je souhaite une réponse de votre part sur toutes ces observations et questions afin que je puisse émettre un avis circonstancié sur ce projet d'urbanisation de la zone de la Sagne***

Le commissaire enquêteur,  
SERENE



DEPARTEMENT DE L'AUDE

## Commune de GRUISSAN

### PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ECOQUARTIER ZAC LA SAGNE

PRESENTE PAR LA COMMUNE DE GRUISSAN ET SON CONCESSIONNAIRE « SAS LA SAGNE AMENAGEMENT »

Lieu-dit « La SAGNE »

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A :

- LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRUISSAN
- LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GRUISSAN
- L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Arrêté du Préfet de l'Aude du 21 août 2023

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Reçu par les Porteurs du projet



Le 27/10/2023 Signé : André BÉDOS et Julien SANGALLI

Communiqué aux Porteurs du projet

Le 27/10/2023

Le commissaire enquêteur,  
SERENE

*[Signature]*

*N° Julien Sangalli mandataire de la SAS LA SAGNE AMENAGEMENT*

*[Signature]*

## *PREAMBULE*

Il s'agit d'une enquête publique unique portant sur :

- La demande de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gruissan  
Sollicitée par SAS La Sagne Aménagement
- La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gruissan,
- L'Autorisation Environnementale,  
Sollicitées par la commune de Gruissan pour réaliser l'aménagement de la zone de la Sagne sur la commune de Gruissan dans le Département de l'Aude.

La commune a opté pour une opération sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui associera logements, équipements, commerces, parc, espaces publics et jardins familiaux.

Le projet de ZAC doit répondre en termes d'habitat aux besoins des gruisanais dans une logique de maîtrise de l'urbanisation, de continuité urbaine, d'économie de l'espace et de préservation des milieux naturels et agricoles.

Le projet d'urbanisation s'étend sur une surface de 31,5 hectares. Environ 730 logements seront construits, dont 40 % de logements sociaux, ces logements seront répartis comme suit :

- Habitat collectif : 365 env. dont 280 logements sociaux ;
- Habitat intermédiaire : 120 environ, dont 5 habitats groupés sociaux ;
- Habitat individuel : 240 env. dont environ 78 chalets.

Cette programmation permettra l'accueil d'environ 1500 habitants de plus à terme sur la commune. L'ambition du secteur est de se tourner vers une majorité de logements plus grands permettant de fixer la population sur le quartier et ainsi d'avoir une population de propriétaires occupants bénéficiant d'une vie à l'année.

Le programme d'aménagement de la ZAC comprend également des hébergements touristiques, des équipements publics et des commerces afin de développer une véritable attractivité du quartier.

L'aménagement devrait permettre la préservation de la richesse patrimoniale du site, notamment :

- Les boisements de pins et d'oliveraies seront conservés et mis en valeur,
- Les clapas ou les restanques actuelles seront valorisées,
- De nombreux puits témoins du passé devront être conservés et mis en valeur et utilisés pour l'arrosage des espaces publics,
- Afin de conserver la mémoire des lieux et de répondre à une mémoire de plus en plus exprimée, un secteur de 5 800 m<sup>2</sup> offrira une diversité de jardins types : Familiaux, individuels, collectifs et pédagogiques.

Lors du diagnostic du site, une zone humide et de nombreuses espèces patrimoniales ont été inventoriées sur la partie Est et Sud-Ouest du projet, ces zones seront extraites de l'emprise de la ZAC ;

Ainsi la redéfinition du périmètre de la ZAC a permis de préserver 6,2 ha de zones à enjeux écologiques et 7,9 ha de zones humides.

Un parc planté en forme de dôme longeant la Route Départementale N°332 aura une triple fonction : Ecran phonique, barrière contre les vents et réutilisation des matériaux de déblais en excédent.

Des plantations en alignement ou moins structurales seront positionnées le long de toutes les voies, ainsi que des massifs arbustifs fleuris au niveau des axes de visibilité ;

Un cœur de quartier et un théâtre de verdure feront l'objet de plantations de grand développement, ainsi que de plantations basses et hautes.

La circulation des usagers à l'intérieur de la ZAC bénéficiera de voies séparées (véhicules motorisés, vélos, piétons).

Un système de noues et de bassins de réception d'environ 14 800 m<sup>3</sup>, assureront l'évacuation et le traitement des eaux pluviales

## **I - DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique unique a été prescrite par arrêté du Préfet de l'Aude en date du 21 août 2023. Elle s'est tenue dans les locaux de la mairie de Gruissan (siège de l'enquête), du Lundi 18 septembre 2023 au vendredi 20 octobre 2023 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

***Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.***

Mr. Louis SERENE, ingénieur retraité, a été désigné pour conduire cette enquête publique par décision n° E23000070/34 du 6 juillet 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

***La publicité de l'enquête a été réalisée dans les formes suivantes :***

Les mesures de publicité par affichage et par voie de presse ont été réalisées conformément aux prescriptions de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Aude du 21 août 2023.

L'avis d'enquête précisant les jours et heures de permanence du commissaire enquêteur a été diffusé dans le département de l'Aude, par avis dans les rubriques "Annonces Légales" de deux journaux régionaux :

- Le Midi Libre du jeudi 31 août 2023 (1<sup>er</sup> avis)
- L'Indépendant du jeudi 31 août 2023 (1<sup>er</sup> avis)
- Le Midi Libre jeudi 21 septembre 2023 (2<sup>ème</sup> avis)
- L'Indépendant du jeudi 21 septembre 2023 (2<sup>ème</sup> avis)

Cet avis a été affiché en mairie de la commune de Gruissan (Siège de l'enquête) sur les panneaux prévus à cet effet et dans les divers quartiers de la commune par affiche réglementaire,

De même, l'avis d'un format réglementaire, a été affiché au droit du projet, visible des voies publiques RD 332 et voies communales donnant accès à la zone de la Sagne ;

Ces affichages ont été contrôlés à plusieurs reprises par le commissaire enquêteur.

Un constat d'affichage a été établi par un huissier de justice

***La mise à disposition du dossier d'enquête auprès du public :***

Seul le périmètre de la commune de Gruissan était concerné par le projet, La mairie de Gruissan a été désignée siège de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête unique, ont été mis à la disposition du public, en version papier, à la Mairie de GRUISSAN – Hôtel de ville – Boulevard Victor Hugo -11430 GRUISSAN, aux jours et heures d'ouverture au public :

- En consultation, le dossier d'enquête unique, paraphé par le commissaire enquêteur, constitué conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, comprenant, notamment, l'étude d'impact avec son résumé non technique, l'avis de la MRAe en qualité d'autorité environnementale, la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe et du Conseil National de la Protection de la Nature (CNP) ;
- Pour recueillir, s'il y avait lieu, les observations et propositions écrites du public, un registre unique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur préalablement à l'ouverture de l'enquête publique unique, était déposé en mairie de Gruissan, pendant les jours et heures d'ouverture au public.

Le dossier était par ailleurs consultable en version dématérialisée :

- Sur le site internet comportant le registre dématérialisé, au lien suivant :  
<https://www.registredemat.fr/ecoquartierdelasagne>
- A partir du site internet des services de l'Etat dans l'Aude, au lien suivant :  
[https://www.aude.gouv.fr/Actions\\_de-l-Etat/Environnement/Plans-et-projets-d-amenagement-susceptibles-d-impacter-l-environnement/Les-enquetes-publiques-et-consultations-du-public-dossiers-complets-hors-ICPE/Enquetes-diverses](https://www.aude.gouv.fr/Actions_de-l-Etat/Environnement/Plans-et-projets-d-amenagement-susceptibles-d-impacter-l-environnement/Les-enquetes-publiques-et-consultations-du-public-dossiers-complets-hors-ICPE/Enquetes-diverses)

- Sur un poste informatique dédié à l'enquête publique, accessible gratuitement à la mairie de Gruissan aux jours et heures d'ouverture au public.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions du public sur ce projet pouvaient être consignées par voie électronique :

- Sur le registre d'enquête dématérialisé accessible au lien suivant : <https://www.registredemat.fr/ecoquartierdelasagne>
- Par courriel à l'adresse suivante : [ecoquartierdelasagne@registredemat.fr](mailto:ecoquartierdelasagne@registredemat.fr)

Les observations, relatives au projet pouvaient aussi être envoyées avant la clôture de l'enquête :

- Par courrier postal à la mairie de Gruissan – Hôtel de ville – Boulevard Victor Hugo – 11430 GRUISSAN, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (écoquartier « la Sagne »).

- Cette enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, en conformité avec la réglementation.

#### ***La tenue des permanences du commissaire enquêteur :***

Elles se sont tenues dans la salle de réception au rez-de-chaussée de la mairie de GRUISSAN :

- Lundi 18 septembre 2023 de 09 h à 12 h ;
- Mercredi 04 octobre 2023 de 09 h à 13 h ;
- Mercredi 11 octobre 2023 de 15 h à 18 h ;
- Vendredi 20 octobre 2023 de 14 h à 17 h (Clôture de l'enquête).

Toutes facilités ont été données par les services municipaux au commissaire enquêteur pour assurer la tenue des permanences, à noter que la Mairie ne dispose pas de salle « isoloir » pour recevoir les personnes qui souhaitaient un entretien discret, mais il n'y a pas eu de remarque sur ce point.

#### ***Réunion de préparation de l'enquête et visite du site :***

Le lundi 28 septembre 2023, je me suis rendu dans les locaux du service urbanisme de la mairie de GRUISSAN. J'ai été reçu par Monsieur Rémi PINEAU chef du service, nous avons eu un échange questions/réponses sur la teneur du dossier d'enquête. Nous avons défini les divers lieux d'affichage de l'avis d'enquête, Un plan de situation des lieux d'affichage m'a été remis.

En sa compagnie, j'ai procédé à la visite de la zone de la Sagne destinée à recevoir le projet d'aménagement. Nous avons parcouru la totalité du site et j'ai pu voir les divers terrains en culture : vignes, jardins potagers certains privés mais globalement communaux, quelques jardins équipés d'un cabanon. J'ai pu constater qu'à part ces parcelles différemment entretenues, une grande partie du site est en friche, envahie par la végétation, avec quelques plantations d'oliviers notamment, le plus souvent à l'état d'abandon. J'ai pu apercevoir quelques dépôts de déchets multiples en divers endroits.

Le lundi 28 août 2023, soit 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, je me suis rendu sur le territoire de la commune de GRUISSAN afin de vérifier l'affichage de l'avis d'enquête, en mairie et dans les divers quartiers de la commune.

Je me suis également rendu sur le site de la Sagne, j'ai pu constater que cet affichage était visible de route Départementale n° 332, au droit du carrefour avec la voie communale dite des « Auzils » en bordure du site projeté, et également de la voie communale passant au Sud du site (Boulevard de la Planasse).

#### ***Réunion publique d'information et d'échanges***

Cette réunion s'est tenue dans la grande salle du Palais des Congrès de la ville de Gruissan le 02 octobre 2023 de 18h 30 à 21h 30.

Un compte-rendu de synthèse a été adressé à la préfecture et aux porteurs du projet. Ce compte rendu sera joint à mon rapport d'enquête.

### ***Clôture de l'enquête***

A l'expiration du délai d'enquête, le vendredi 20 octobre 2023 à 17 heures, heure de fermeture de la mairie au public, en application de l'arrêté préfectoral définissant les modalités de l'enquête, j'ai clôturé et signé les registres d'enquête.

Les registres et dossier d'enquête ont été récupérés le jour même.

J'ai par la suite procédé au recensement des observations, propositions et courriers contenus ou annexés aux registres d'enquête (Papiers et dématérialisé) et rédigé le présent procès-verbal de synthèse contenant les observations du public, ainsi que mes observations et questions, pour les communiquer aux Porteurs du projet.

### ***La participation du public :***

Pendant l'enquête, et notamment pendant les permanences, de nombreuses personnes sont venues me rencontrer pour s'informer, me faire part de leurs remarques, observations et propositions avec de multiples documents à l'appui.

- 287 observations, certaines de plusieurs pages, ont été consignées sur les 7 registres d'enquête papier déposés en mairie,

- 4 lettres avec plusieurs documents m'ont été remises et insérées dans le registre d'enquête,

- 5 118 observations ont été inscrites sur le registre dématérialisé,

Soit un total de 5 405 observations.

### ***La synthèse de ces observations et les observations et questions du commissaire enquêteur sont présentées ci-après.***

**NOTA :** La synthèse des observations du public et mes questions personnelles figureront en écriture droite, style « Times New Roman », les réponses des porteurs du projet figureront en couleur, mes analyses et commentaires figureront en italique.

## ***a) Observations du Public***

### ***Registres d'enquête papier déposés en mairie de Gruissan : 287 observations***

#### **Pour le projet : 162**

**Thème 1 :** Beau projet, voies différenciées pour les différents usagers, nombreuses plantations, puits et restanques préservés : 32

**Thème 2 :** Personnes désirant un logement sur la Sagne, Permettre aux jeunes gruisanais de se loger et/ou de revenir habiter à Gruissan. Permettre le renouvellement de la population :128

#### **Contre le projet : 124**

**Thème 1 :** Pour la préservation des zones agricoles, des zones naturelles, du poumon vert de Gruissan, des jardins et des puits : 32

**Thème 2 :** Contre les expropriations des propriétaires des jardins, des oliveraies et plantations remarquables : 27

**Thème 3 :** Contre la destruction de la biodiversité, faune, flore, avifaune, des zones d'alimentation des oiseaux : 6

**Thème 4 :** Contre le bétonnage, l'imperméabilisation des terres, la destruction des nappes projet d'un autre temps, projet démesuré : 23

**Thème 5** : Contre le projet de la Sagne en le remplaçant par la réhabilitation des logements anciens et les logements vacants, pour les transformer en résidences principales : 2

**Thème 6** : Contre le projet sans motivations ou motivations inappropriées : 34

**Registre d'enquête dématérialisé : 5 118 observations**

**Pour le projet : 165**

**Thème 1** : Beau projet, voies différenciées pour les différents usagers, nombreuses plantations, puits et restanques préservés : 65

**Thème 2** : Personnes désirant un logement sur la Sagne, Permettra aux jeunes gruisanais de se loger et/ou de revenir habiter à Gruissan. Permettra le renouvellement de la population : 100

**Contre le projet : 4952**

**Thème 1** : Pour la préservation des zones agricoles, des zones naturelles, du poumon vert de Gruissan, des jardins et des puits : 842

**Thème 2** : Contre les expropriations des habitants (de Josette en particulier), des propriétaires des jardins, des oliveraies et plantations remarquables : 1387

**Thème 3** : Contre la destruction de la biodiversité, faune, flore, avifaune, des zones d'alimentation des oiseaux : 490

**Thème 4** : Contre le bétonnage, l'imperméabilisation des terres, la destruction des nappes projet d'un autre temps et démesuré : 743

**Thème 5** : Contre le projet de la Sagne en le remplaçant par la réhabilitation des logements anciens et les logements vacants, pour les transformer en résidences principales : 620

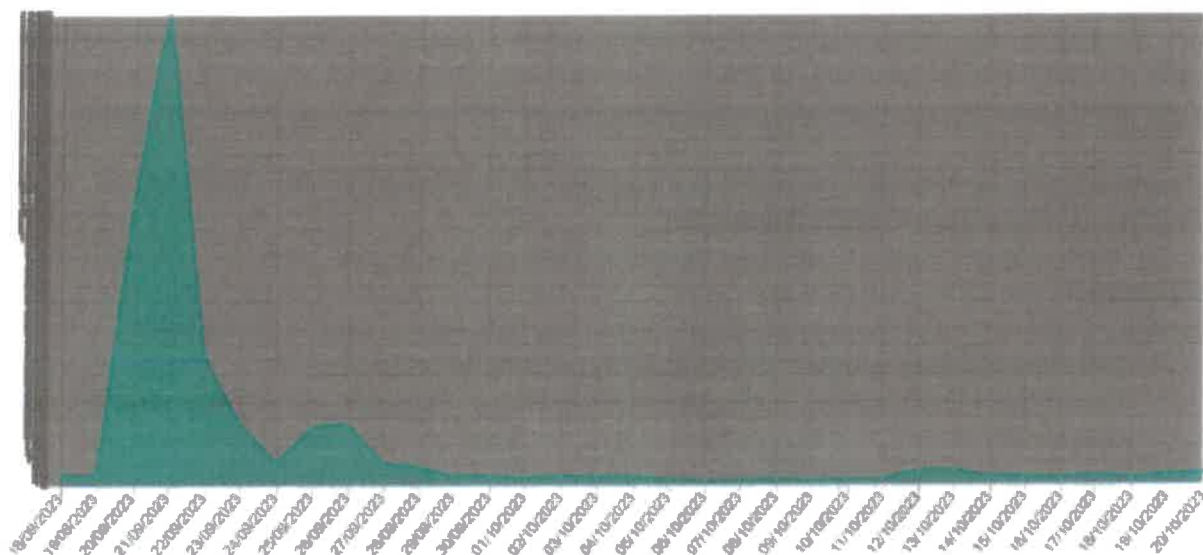
**Thème 6** : Contre le projet sans motivations ou motivations inappropriées : 870

**Soit au total pour les 2 registres : (Papier + Dématérialisé)**

**Pour le projet : 162 + 165 = 327**

**Contre le projet : 124 + 4952 = 5076**

**Concernant le registre dématérialisé, il importe de noter que suite à une vidéo publiée le 20/09/2023 sur le site vakita.fr indiquant : « N'hésitez pas à participer à l'enquête publique en ligne jusqu'au 18 octobre pour dire « non » à l'expropriation de Josette et des autres propriétaires des jardins de la Sagne », le nombre de participation est passé à plus de 1000 par jour les 20 et 21 septembre.**



Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
18/09/2023 57	19/09/2023 43	20/09/2023 1129	21/09/2023 1902	22/09/2023 518	23/09/2023 251	24/09/2023 90
25/09/2023 226	26/09/2023 239	27/09/2023 86	28/09/2023 64	29/09/2023 39	30/09/2023 31	01/10/2023 20
02/10/2023 26	03/10/2023 26	04/10/2023 26	05/10/2023 14	06/10/2023 10	07/10/2023 8	08/10/2023 14
09/10/2023 6	10/10/2023 16	11/10/2023 15	12/10/2023 52	13/10/2023 50	14/10/2023 23	15/10/2023 27
16/10/2023 18	17/10/2023 29	18/10/2023 20	19/10/2023 34	20/10/2023 39		
<b>TOTAUX par jour de la semaine</b>						
318	353	1278	2096	647	313	151

En l'espèce, cet article a dénaturé le registre dématérialisé pour deux raisons principales. Tout d'abord, le nombre anormal d'observations qui est passé d'une quarantaine les premiers jours à plus de 1000 les deux jours suivants. Par ailleurs, la mise en place d'une désinformation des participants les invitant à voter contre l'expropriation de propriétaires qui n'est pas l'objet de l'enquête.

De plus, et après analyse du registre, il apparaît un nombre anormal d'observations anonymes (3180) sur plus de la moitié du registre mais également plus de 800 observations sans motivation ou avec motivations inappropriées entachées de non-sens (opposition aux travaux de l'A69 par exemple).

Nous pensons à ce titre que toute précaution doit être prise dans l'interprétation de ces chiffres.

## *b) Observations et questions du commissaire enquêteur*

### *a) Observations*

Les dossiers concernant l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté ont été présentés par la commune de Gruissan.

L'étude d'impact a été établie par le cabinet CEREG, le volet Naturel de l'étude d'impact a été établi par le cabinet BARBANSO ENVIRONNEMENT.

Les différents dossiers et les documents joints, nous ont parus bien structurés et établis conformément à la réglementation en vigueur.



Toutefois, afin que nous puissions émettre un avis circonstancié sur les demandes sollicitées, nous avons souhaité que les porteurs du projet (La commune de Gruissan et son concessionnaire SAS La Sagne aménagement) apportent des réponses ou des éléments de réponse sur divers points.

Je constate que le plan de masse d'aménagement avec indication des constructions, n'est pas en cohérence avec les pièces écrites du dossier :

Sur le plan masse, sont absents bon nombre d'éléments figurant dans le descriptif du projet et concernant :

La préservation du milieu naturel et de la richesse patrimoniale du site, et notamment :

- Les éléments patrimoniaux existant qu'il convient de préserver ;
- Les arbres remarquables, les haies coupe-vent, les oliveraies qui doivent être mis en valeur et conservés ;
- Les nombreux puits qui devront être étudiés afin d'assurer leur conservation et mise en valeur pour l'arrosage des espaces publics ;
- Les clapas en pierres sèches actuelles à valoriser.

J'estime qu'en l'absence de localisation de ces divers éléments, le plan de masse d'aménagement n'a pas pu être correctement établi.

*Je souhaite que le plan d'aménagement complété par ces divers éléments, soit joint à votre mémoire en réponse.*

**Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après les réponses à l'ensemble des demandes ci-dessus :**

#### **Concernant les puits :**

Les puits ont fait l'objet d'un relevé de géomètre permettant de recenser l'ensemble des puits existants, à la fois dans le périmètre de la ZAC et au niveau de ses abords.

Sur la base de ce relevé, une visite détaillée de chaque puits a été effectuée par l'équipe chargée de l'aménagement de la ZAC.

Ce diagnostic a été effectué pour les puits existants à l'intérieur du périmètre de la ZAC, permettant ainsi d'apprécier :

- Le type de superstructure et l'état de celle-ci,
- L'emprise du puit et son environnement. Un reportage photographique a été effectué pour chaque puit.

Le recensement effectué par le géomètre a permis de localiser 28 puits sur le site de la Sagne, dont :

- 9 puits hors périmètre de la ZAC,
- 19 puits à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Les investigations réalisées ont conclu que pour les 19 puits présents sur la ZAC, 10 présenteraient une réelle valeur patrimoniale.

Pour ces 10 puits, les dispositions suivantes seront prises dans le cadre des prescriptions de la ZAC :

- Ils seront intégrés dans les espaces publics du quartier et signalés comme éléments patrimoniaux.
- Les parties en pierre abimées seront réhabilitées.
- Chaque puit sera doté d'un dispositif de sécurité pour empêcher toute chute accidentelle.



Concernant les 9 puits ne présentant pas d'intérêt patrimonial avéré (dimensions, formes, absence de superstructures, etc...), ils seront intégrés dans les parcelles privées et pourront servir aux besoins en eau d'arrosage pour les habitants concernés.

Le plan de masse ci-après indique :

- L'implantation des différents puits (dans le périmètre de la ZAC et hors périmètre).
- Les puits présentant un intérêt patrimonial, accessibles depuis le domaine public.
- Les puits maintenus dans les parcelles privées.



### Concernant les éléments du milieu naturel :

Ces éléments ont fait l'objet d'un relevé de géomètre complété par des visites de terrain effectuées par un paysagiste de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Ont été recensés :

- Les oliveraies
- Les arbres remarquables à maintenir sur le site.
- Les haies coupe-vent présentant un intérêt paysager.
- Les clapas.

### Les oliveraies :

A l'intérieur du périmètre de la ZAC, principalement dans sa partie ouest et en son centre, existent quelques oliveraies. Relativement espacés, les sujets les composant sont des arbres ayant gelé lors des hivers 1954 et 1956, et qui ont ensuite rejeté du tronc, aboutissant à une fausse cépée.



Vues d'oliviers présents sur le site

Sur le plan ci-après sont repérés les oliviers qui sont maintenus sur place et ceux qui seront transplantés sur le site, l'objectif étant d'assurer le maintien sur place de la majorité d'entre eux.

Les sujets conservés seront protégés de manière à ne pas avoir de travaux au droit de leurs houppiers.

Pour ceux qui seront déplacés, leur transplantation se fera en différentes étapes : cerclage une année avant, arrosage préparatoire, taille du houppier (sans toucher aux charpentières), attache et protection des troncs, déplantation du sujet à l'aide d'une machine à transplanter : création d'une motte suffisante en lien avec les diamètres des arbres (80 cm minimum de hauteur), transport et plantation directement sur le site définitif, plombage et suivi de l'arrosage durant 2 ans a minima.

### Les arbres remarquables :

Ils ont été repérés sur la base du lever du géomètre. Sur le plan ci-après figurent les arbres de grand intérêt qui sont protégés et maintenus sur le site.

### Les boisements de pins :

A l'intérieur de la ZAC, les espaces boisés de pins sont essentiellement présents le long de la RD 322. Ceux-ci sont intégrés dans le parc le long de cette voie.

Pour les sujets repérés à l'intérieur de la partie urbanisée, ils seront intégrés dans les aménagements prévus. Seuls 13 arbres sont abattus.

Concernant les caractéristiques paysagères du nouveau quartier, il convient de préciser qu'il est prévu :

- La plantation de 2 000 arbres et arbustes sur le site, y compris sur les futures parcelles privatives.
- Les espaces paysagers du nouveau quartier représentent une surface de 11 Ha environ soit 35 % de la superficie totale de la ZAC.



Exemple de clapas non-structuré existant sur le site

Le plan ci-après montre la prise en compte des clapas suivant deux options :

- Les clapas présentant un intérêt à la fois patrimonial et environnemental sont majoritairement maintenus sur leur emplacement avec, pour certains d'entre eux, une remise en état totale ou partielle.
- Les clapas ne présentant pas un intérêt significatif serviront comme matériaux pour en réaliser d'autres, principalement dans le vaste parc aménagé le long de la RD 322.
- Les clapas qui seront reconstitués. Le linéaire de ceux-ci est équivalent au linéaire des clapas supprimés.

#### Autres éléments patrimoniaux :

L'analyse détaillée du site a permis de recenser un ensemble architectural composé d'un enclos en pierre sur lequel sont adossées deux petites bâtisses. Cet ensemble présente un intérêt patrimonial car il est témoin d'une activité ancienne sur le site. Une fois réhabilité, il sera affecté à un équipement public implanté sur l'espace de centralité du quartier, entre le théâtre de verdure et la grande esplanade.

Cet élément est référencé sur l'esquisse de plan de masse de la ZAC.



Enclos et bâtiments attenants

Le plan ci-après fait la synthèse des éléments patrimoniaux présents sur l'emprise de la ZAC et des dispositions décrites dans les paragraphes précédents.

Ce plan est fourni également en annexe à plus grand échelle.

**Les clapas :**

Ceux-ci ont également été relevés par le géomètre de l'opération. Deux types de clapas sont présents sur le site :

- Les clapas structurés, implantés généralement le long de certaines limites parcellaires.
- Les clapas constitués de pierres regroupées sur le sol provenant du déblaiement de certaines parcelles, comme le montre la photographie ci-après.





Ecoquartier La Sagne  
Eléments patrimoniaux

**Oliviers**



Olivier conservé sur site



Olivier à transplanter

**Pins**



Pin remarquable conservé



Pin existant conservé



Arbre supprimé

**Haies**



Haie existante conservée



Haie non conservée

**Clapas**



Clapas structuré conservé et réhabilité

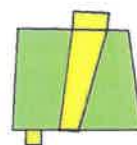


Clapas déplacé sur le site de la ZAC



Clapas reconstitué

**Légende**



Enclos et bâtiments existants réhabilités



### **Tassement des sols**

Les travaux de réalisation des terrassements divers ouvrages (VRD) pourraient, avec parfois des engins de fort tonnage, provoquer des tassements des sols qui peuvent avoir des conséquences dommageables (imperméabilisation, déstructuration des terrains en place, atteintes aux diverses strates recouvrant la nappe).

- *Quelles seraient les mesures envisagées pour éliminer ou tout au moins diminuer les conséquences des tassements, l'imperméabilisation des sols, la protection des strates et de la nappe souterraine.*

*Le Groupement signera une Charte qui constituera un engagement pour tous les intervenants sur le périmètre de la ZAC : Maîtres d'Ouvrage, Maîtres d'œuvre, entreprises et leurs sous-traitants... Cette charte sera annexée aux marchés de travaux ainsi que les études environnementales et les préconisations y afférentes. Les signataires reconnaîtront leur implication active et leur responsabilité en vue de respecter les engagements de la Charte au sein de leurs chantiers. Les parties signataires diffuseront cette Charte auprès de toutes les personnes amenées à intervenir sur le chantier et veilleront à promouvoir, vérifier ou contrôler son application.*

L'objectif est de minimiser l'impact écologique des travaux tout en assurant la sécurité et le bien-être des ouvriers et des habitants.

#### **1. Une charte basée sur l'état du Site**

Le point de départ de la Charte se focalisera sur une compréhension détaillée de l'état initial du site. Sur la base de l'état initial réalisé dans l'étude d'impact il s'agira d'établir les modalités du chantier respectueux du site.

#### **2. Gestion Optimisée des Flux Entrants**

La logistique du chantier est ensuite placée sous un signe de durabilité. L'approvisionnement en matériaux, le choix des engins de chantier et même les détails comme les produits utilisés seront orientés vers des options moins nuisibles pour l'environnement. Cette gestion des ressources s'accompagnera d'une planification minutieuse pour réduire les déplacements inutiles, diminuant ainsi l'émission de gaz à effet de serre et la congestion autour du site.

#### **3. Déroulement Écoresponsable du Chantier**

Le cœur de la charte réside dans la gestion quotidienne du chantier. Cela inclut la sécurité optimale des ouvriers, une gestion rigoureuse des déchets générés, et des mesures actives pour limiter les nuisances telles que le bruit et la poussière.

#### **La charte permettra d'assurer :**

- **La gestion rigoureuse des Eaux de Chantier** : Contrôler l'eau utilisée et produite sur le chantier pour prévenir la contamination de la nappe souterraine.
- **L'utilisation de produits écologiques** : Privilégier des produits de construction et des procédés écologiques pour réduire le risque de contamination chimique.

*-Quelles seraient les mesures prises pour la protection de la flore remarquable, notamment patrimoniale, et les zones humides.*

Comme le précise l'étude d'impact, plusieurs mesures sont prises pour la protection de la flore remarquable, notamment patrimoniale, et les zones humides pendant la phase des travaux. Parmi elles, la mesure la plus importante est la **Mesure n°2 - MR1 - Balisage de chantier et mise en défens des milieux naturels sensibles**

---

#### **Groupes/ Espèces Concernés**

- **Zone humide**
- **Flore** : *Ophrys bombyliflora*
- **Amphibiens** : Crapaud épineux, Rainette méridionale, Discoglosse peint
- **Reptiles** : Couleuvre de Montpellier, Couleuvre vipérine, Lézard à deux raies, Seeps strié
- **Mammifères hors chiroptères** : Toutes espèces confondues
- **Chiroptères** : Toutes espèces confondues, notamment Pipistrelle de Nathusius et Murin de Daubenton
- **Avifaune** : Espèces inféodées aux milieux ouverts à semi-ouverts et aux milieux humides (fringilles patrimoniaux, Bouscarle de Cetti, Cisticole des joncs, Fauvette mélanocéphale, Bruant des roseaux)
- **Et espèces patrimoniales non protégées de la flore et des insectes.**

---

#### **Description Technique de la Mesure**

Les milieux naturels situés à l'est de la zone d'étude (zone humide) présentent un fort risque de destruction et d'altération lié à l'accroissement de la fréquentation due au projet. Pour réduire ce risque, deux actions sont prévues :

1. **Balisage du secteur durant le chantier** : Un linéaire de 1 700 m sera balisé selon les trois tranches du chantier. Cette limite sera strictement respectée, sans dépôts temporaires ou atteintes durant les travaux. Le balisage se fera via des barrières de chantier bien visibles. Avant chaque tranche de travail, une journée de repérage avec le chef de chantier et sensibilisation des ouvriers sera organisée. Le respect du balisage sera suivi par un expert écologue durant les trois phases des travaux, dans le cadre de la mesure d'accompagnement MA2.
2. **Mise en défens permanente du secteur Est** : Installation d'une barrière fixe (700 m environ) avec des panneaux de sensibilisation et interdiction des chiens (ou obligation de les tenir en laisse). La barrière, de 1,5 m de haut, sera solidement ancrée (piquets bétonnés ou enfonce-pieux) pour assurer sa pérennité.
3. **Suivi de la Mesure**  
Le suivi du balisage de chantier sera effectué durant toute la durée des travaux. Bien que le balisage soit de la responsabilité du maître d'œuvre, un suivi régulier sera assuré pour garantir le respect des mesures établies.

#### **Emissions de poussières**

Les travaux de terrassement, la circulation des véhicules et engins lourds, notamment par temps sec et /ou par fort vent, seront à l'origine d'émission de poussières, nocives pour la santé humaine et tout être vivant, ainsi que pour les cultures et la flore en général.

- *Quelles seront les mesures envisagées pour supprimer ou réduire ces émissions de poussières ?*
- *Quelle sera la teneur des mesures imposées sur ce sujet dans le cahier des charges des entreprises ?*



*La charte chantier vert sera intégrée au cahier des charges et inclura notamment des obligations en matière de :*

**Terrassements en Période de Moindre Pluviosité :**

Cette mesure impliquera de planifier les travaux de terrassement durant les périodes où les précipitations sont moins fréquentes. L'objectif est de réduire l'érosion du sol et le ruissellement, qui peuvent être exacerbés par des travaux de terrassement effectués pendant des périodes pluvieuses. Cela aide également à prévenir la contamination des cours d'eau et des eaux souterraines par des sédiments ou des produits chimiques.

**Végétalisation Rapide des Espaces Inutilisés :**

La végétalisation des zones délaissées et des espaces verts dès que possible est une stratégie importante pour limiter l'érosion du sol et améliorer l'esthétique du site. Les plantes aident à stabiliser le sol et peuvent contribuer à la filtration des polluants avant qu'ils n'atteignent les eaux souterraines.

**Gestion des Émissions de Poussière en Temps Sec :**

Pendant les périodes sèches, la poussière générée par les activités sur le chantier peut devenir un problème majeur. Pour y remédier, il est prévu de réduire la vitesse des véhicules sur le chantier afin de minimiser le soulèvement de poussière. En outre, l'humidification des voies d'accès et des zones de travail peut être utilisée pour limiter la dispersion de la poussière dans l'air.

**Stockage Sécurisé des Matériaux et Liquides Risqués :**

Les matériaux et liquides qui présentent un risque pour les eaux souterraines, tels que les hydrocarbures, seront stockés sur des surfaces étanches. Cela permet de prévenir la contamination en cas de fuite ou de déversement accidentel. Ces zones de stockage sont conçues pour contenir les effluents, empêchant leur infiltration dans le sol et leur éventuel contact avec les eaux souterraines.

**Impacts sociaux-économiques**

Le dossier me paraît peu disert dans le domaine de l'emploi :

L'aménagement du terrain, la réalisation des VRD, constructions, ouvrages et plantations devraient concerner la venue d'un certain nombre d'entreprises autres **le Concessionnaire de la ZAC La Sagne**

*-Dans quelle mesure, les entreprises locales pourraient être concernées par ces travaux ?*

En qualité de concessionnaire de la ZAC, la SAS La Sagne Aménagement limitera son rôle à celui de maître d'ouvrage des travaux d'aménagement et non à celui de Maître d'œuvre d'exécution ou encore à celui de constructeur.

En ce sens, un appel d'offre sera diffusé auprès des entreprises locales spécialistes en matière de voirie et réseaux divers mais aussi en matière paysagère aux fins d'attribuer les lots requis à la bonne réalisation de l'opération d'aménagement :

- Lot 1 : Terrassement/Voirie
- Lot 2 : Réseaux Humides
- Lot 3 : Réseaux secs
- Lot 4 : Signalisation et mobilier urbain
- Lot 5 : Clôture
- Lot 6 : Espaces Verts.
- 

Les travaux seront donc financés par le concessionnaire de la ZAC mais non réalisés par lui.

En outre nous avons utilisé l'instruction relative aux méthodes d'évaluation des investissements routiers qui propose des valeurs à retenir pour estimer les emplois créés lors d'un chantier d'infrastructures routières.

Quand bien même le projet d'aménagement de la Sagne comprend ce type d'infrastructures ainsi d'ailleurs que des aménagements paysagers, nous pouvons considérer que les impacts en terme d'emploi sont similaires.

### **Estimation des emplois pour un chantier de 1000 M€<sub>2000</sub>**

On retiendra les valeurs ci-dessous pour 1 000 millions d'euros de travaux hors taxes 2000 et on fera une estimation pour chacun des scénarios d'aménagement.

**TABLEAU RECAPITULATIF POUR LES EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS ESTIMES SUR LA TOTALITE DE LA DUREE DU CHANTIER POUR 1 000 MILLIONS D'EUROS HORS TAXES 2000**

EMPLOIS DIRECTS	EMPLOIS x ANS
Emplois sur le chantier et emplois de siège	7 755
EMPLOIS INDIRECTS	
Emplois liés à la fabrication des fournitures	4 230
Emplois amont au chantier	3 650
<b>EFFET REVENU</b>	<b>5 130</b>
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>20 765</b>

Nota : Les emplois des administrations à caractère non-marchand intervenant pour la définition du projet ne sont pas pris en compte.

Source : *Instruction relative aux méthodes d'évaluation économique des investissements routiers Interurbains – Mai 2007*

A ce titre et en termes d'apport en emplois, la méthode de calcul réglementaire est la suivante :

- On compte que 7,755 emplois directs sont créés ou confortés pour un million d'euros investis par an
- On compte que 7,880 emplois indirects (somme des « emplois liés à la fabrication des fournitures » et des « emplois amont au chantier ») sont créés ou confortés pour un million d'euros investis par an
- On compte que 5,130 emplois induits (appelés « effet revenu » dans le tableau) sont créés ou confortés pour un million d'euros investis par an.

Ainsi, et à ce jour le montant estimatif des travaux étant de 17 millions d'euros répartis en deux tranches, cela donne :

- 66 emplois directs en tranche 1 et l'équivalent en Tranche 2
- 67 emplois indirects en tranche 1 et l'équivalent en Tranche 2
- 44 emplois induits en tranche 1 et l'équivalent en tranche 2.

Soit pour l'ensemble de la ZAC environ 354 emplois (direct, indirect et induit).

Attention, ces calculs ne tiennent pas compte des constructions, mais uniquement des travaux liés à l'opération d'aménagement. Pour les constructions, il faut appliquer un facteur 2, au moins, aux chiffres ci-dessus.

Enfin, le quartier lui-même sera producteur d'emplois à long terme par divers leviers :

- Un certain nombre d'entreprises de service seront implantées dans le quartier (commerces, maison de répit pour les familles d'enfants atteints de troubles du spectre autistique, maison d'accueil de ces mêmes enfants TSA, services publics, etc...),
- Le logement en lui-même est facteur d'emploi, parceque le travail se fait à domicile (assistantes maternelles, travailleurs informatiques, etc...),
- La lutte contre le mal logement permet d'accéder à un bien être social qui facilite l'accès à l'emploi, et on doit former le vœu que le territoire narbonnais, en développement rapide, offre plus d'emplois dans l'avenir,
- Les jeunes du quartier permettront de répondre au déficit massif et chronique de travailleurs saisonniers sur la station de Gruissan.

## Provenance des matériaux utilisés

*-Pouvez-vous indiquer la provenance ou les lieux de production des matériaux que vous envisagez d'utiliser, les itinéraires empruntés*

Dans le cadre de la démarche ÉcoQuartier, le groupement d'aménageurs signera une charte (annexée aux marchés de travaux) qui engagera des pratiques de construction durable. Cette charte mettra particulièrement l'accent sur l'utilisation des matériaux de construction les plus écologiques possibles. Cela implique le recours à des matériaux qui ont un faible impact sur l'environnement tout au long de leur cycle de vie, de l'extraction à la production, en passant par l'utilisation et le recyclage et le transport.

Il faut également préciser que l'**aménagement de la zone a été pensé pour une optimisation du phasage et la réutilisation des déblais.**

**Ce travail réalisé par l'équipe du maître d'ouvrage permettra :**

- **La planification du phasage :** Une planification soignée du phasage des travaux est cruciale. Cela permet de déterminer à quel moment et dans quel ordre les différentes parties du site seront développées, en minimisant les déplacements de terre.
- **La réutilisation des déblais et de la terre végétale**  
**Déblais/remblais :** le long de la RD322, la réalisation d'un vaste parc sera mise à profit pour réaliser une modélisation ponctuelle de reliefs dunaires, en écho aux Pechs de la commune, venant offrir des points de vue lointains sur la Clape et protéger les secteurs d'habitat. Ils seront, eux aussi, marqués par des plantations de pins et des espaces plantés d'accompagnement. La masse de terre végétale nécessaire à la réalisation de ces reliefs sera issue des déblais des différentes opérations, notamment la création des noues et des bassins pluviaux. Ceci dans un objectif de déblais-remblais maîtrisés et conçus dans une logique écodurable. Cela réduit en effet l'impact environnemental lié au transport et à l'élimination des matériaux excavés.  
**Terre végétale :** Au niveau des futurs projets et voirie, la terre végétale du site sera décapée sur les 30 premiers centimètres et stockée sur place en andain ensemencé avec de la luzerne. Une analyse microbiologique et une autre physico-chimique seront réalisées afin de déterminer ses caractéristiques microbiennes/mycorrhiziennes.  
 La terre stockée sera utilisée en mélange terreux (composé aussi de BRF et de terreau) pour servir de substrat aux plantations. Des amendements complémentaires seront apportés lors de la mise en œuvre des plantes.

L'équilibrage des volumes de déblais (terre enlevée) et de remblais (terre ajoutée) est fondamental pour la démarche de labellisation écoquartier. Cette approche a plusieurs avantages :

- **Moindre Impact sur les Voies de Circulation :** Moins de transport de matériaux signifie également moins de trafic sur les routes environnantes, ce qui réduit les nuisances pour les riverains et diminue les émissions de gaz à effet de serre.
- **Moins de Perturbation de la Faune et de la Flore :** Le transport minimal de matériaux en dehors du site signifie que l'habitat local est moins perturbé, favorisant ainsi la conservation de la biodiversité.
- **Réduction des Émissions de Gaz à Effet de Serre**  
**Moins de Transport de Matériaux :** En réutilisant les déblais sur place, on diminue la nécessité de transporter des matériaux depuis ou vers le site. Cela entraîne une réduction significative des émissions de CO2 et d'autres gaz à effet de serre associés au transport.
- **Diminution de l'Empreinte Écologique**

- **Gestion Durable des Ressources** : L'utilisation des déblais pour les remblais minimise le besoin d'extraire et de transporter de nouveaux matériaux, réduisant ainsi l'exploitation des ressources naturelles et l'empreinte écologique du chantier.

### **b) Propositions**

#### **La zone humide**

Le projet empiète sur la zone humide de l'Est du site entraînant la suppression d'une partie de celle-ci. Or une zone humide est le berceau de la diversité biologique, elle accueille des espèces et des habitats à forte valeur patrimoniale, elle participe à la productivité de bon nombre d'espèces (oiseaux, mammifères, reptiles, amphibiens, invertébrés) qui en dépendent pour leur survie. (Voir inventaire réalisé par un herpétologue)

Une zone humide doit disposer au-delà de son emprise d'une large emprise en zone sèche pour un fonctionnement correct, l'alimentation et autres, afin que les espèces qui la fréquentent ne meurent pas.

L'urbanisation de la Sagne va très fortement porter atteinte à la biodiversité, il y a donc lieu de conserver un territoire humide et sec satisfaisant pour préserver un maximum de biodiversité sur la zone de la Sagne.

Je rappelle que cette partie de la Sagne est habituellement inondée lors de fortes précipitations, elle est concernée par le PPRL.

En outre sur le secteur prévu pour des chalets, le niveau de la nappe souterraine est très prêt du niveau du terrain naturel, il faut donc éviter les terrassements (notamment pour fondations et tranchées nécessitées pour la réalisation des réseaux), terrassements susceptibles d'impacter la nappe et porter atteinte à la qualité de ses eaux, **il est donc souhaitable de ne pas l'urbaniser.**

Le site de la Sagne présente une richesse patrimoniale naturelle qui sera conservée et valorisée en notamment en ce qui concerne la Zone Humide par son exclusion à l'Est et par la coupure paysagère Sud du périmètre d'aménagement de la ZAC tout en assurant une mise en valeur du patrimoine naturel.

Lors du diagnostic du site, une zone humide et de nombreuses données d'espèces patrimoniales ont été inventoriées sur la partie Est. La présence de ces enjeux écologiques a été prise en compte dans la définition du plan d'aménagement. Cette démarche a ainsi permis d'éviter une destruction directe de la zone humide et espèces associées, ainsi qu'une réduction d'habitats d'espèces pour les secteurs ouverts à semi-ouverts en bordure. Ainsi, la redéfinition du périmètre a permis de préserver 6,1 ha de zones à enjeux écologiques et 7,9 ha de zone humide.

Ainsi, une étude spécifique de la délimitation de la zone humide conformément aux critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>o</sup> octobre 2009 a été réalisée par le Cabinet Barbanson Environnement et O2Terre.

L'ensemble de l'analyse est présenté dans le Volet Naturel de l'Étude d'Impact.

La délimitation de la zone humide a été effectuée sur la base du critère végétation effectuée par le cabinet Barbanson et complétée par l'analyse des types pédologiques, réalisée par O2Terre en janvier 2015.

Les habitats de type zone humide repérés sur la base du critère végétation sont totalement inclus dans le périmètre de la zone humide délimitée selon les critères pédologiques.

La zone humide effective reprend donc la limite établie par les conditions pédologiques.

Au final, les expertises réalisées permettent de délimiter une zone humide d'une surface totale de 11,4 ha sur l'emprise de la zone d'étude selon les modalités de la réglementation en vigueur.

Selon les données de l'expertise, compte-tenu de leur typologie et des pressions qui s'y exercent, ces zones humides ont été dissociées en 2 entités :

- Les prés salés méditerranéens
- les anciennes vignes et zones cultivées sur sols hydromorphes

L'alimentation de ces zones humides est surtout liée aux remontées de nappe. Les influences marines, la proximité d'étangs, la géomorphologie littorale et la topographie relativement plane sont autant de facteurs qui influent sur l'alimentation et le développement des zones humides. Les formations halophiles (pré salé méditerranéen) sont liées aux remontées de nappe d'eaux salées et la présence de sables littoraux. Par ailleurs, l'eau salée étant plus dense que l'eau douce, des formations de type roselière se développent sur des zones plus argileuses.

En l'absence du projet d'aménagement de la Sagne, les milieux humides devraient garder leur fonctionnalité particulière sur le court et moyen terme.

Toutefois, si la zone humide devrait pouvoir se maintenir, un risque de colonisation par des espèces envahissantes n'est pas à exclure. Il est également important de considérer le risque « d'urbanisation illégale » de la zone. En effet, sans la mise en œuvre du projet, le site est soumis à des possibilités « de cabanisation », phénomène très présent à proximité de la zone d'étude. Ce phénomène pourra alors avoir un impact négatif général sur l'environnement naturel du site.

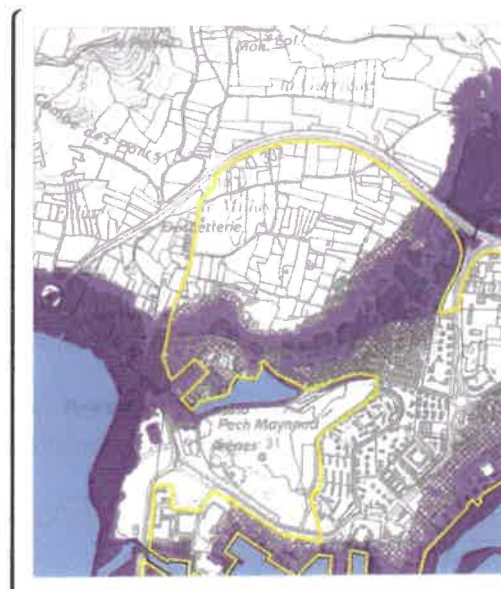
Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, les milieux humides identifiés au sud-est seront totalement évités par le projet et ne seront donc pas influencés par les aménagements prévus. En effet, l'alimentation de la zone humide étant d'origine souterraine, la création de la ZAC ne modifiera pas sa fonctionnalité et donc l'intégrité des milieux humides locaux et leur attractivité pour la faune et la flore locales.

La zone humide évitée est actuellement alimentée par les eaux souterraines et les eaux pluviales. Au-delà de la séquence ERC (Éviter Réduire Compenser), il y a le devoir de pérenniser son bon fonctionnement, ce qui se traduira par un aménagement intégrant pleinement la zone humide, permettant d'assurer le maintien de son alimentation. Ainsi, l'assainissement pluvial de l'opération permettra la restitution des eaux pluviales au droit de la zone humide et leur infiltration (ouvrages de rétention non imperméabilisés). En sus, le périmètre de la zone humide sera protégé au moyen d'une signalisation et d'un balisage approprié.

Approuvé le 5 janvier 2017, le Plan de Prévention des risques littoraux de la commune de Gruissan classe la ZAC La Sagne en grande majorité par aucun aléa et ne fait donc l'objet d'aucun zonage réglementaire.

Seule la partie Sud est concernée pour partie par un aléa fort ou modéré de submersion marine et aléa modéré lié au changement climatique.

Le zonage réglementaire du PPRL a été défini à partir d'un croisement entre les aléas cités ci-avant et les enjeux.



Par conséquent, si l'emprise des chalets est concernée par le PPRL de Gruissan, le règlement de ce dernier en définit les conditions de constructibilité, ce qui prouve bien que cette zone n'est pas frappée d'inconstructibilité.

Par conséquent, le dossier de réalisation de la ZAC est conforme aux prescriptions de ce dernier. Le Cahier de Prescriptions Architecturales de la ZAC, approuvé par délibération du Conseil Municipal reprendra l'ensemble des prescriptions des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux.

Par ailleurs, il importe de noter ici que l'association La Sagne a exercé un recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier par requête en date du 29 juin 2017 aux fins d'annuler la décision de classement de la Sagne dans le PPRL de Gruissan et d'enjoindre à l'administration de modifier le PPRL de Gruissan pour qu'il déclare la zone de La Sagne comme non urbanisée.

Par décision du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 16 octobre 2018, la requête de l'association la Sagne a été rejetée ; ce qui conforte la constructibilité des chalets.

Concernant la construction des chalets, ils seront posés sur pilotis qui reposeront sur des fondations spéciales de type pieux et ne comporteront au maximum que deux niveaux habitables.

Ces types de structure d'ancrage des fondations des pilotis ont des emprises très limitées et ne devraient pas excéder une profondeur de 50 cm.

Le choix d'une de ces deux options sera déterminé par les sondages de sol qui seront réalisés en préalable aux études de conception des chalets.

Enfin, et concernant les terrassements de cette zone, les entreprises de terrassement de l'opération d'aménagement, qui seront cosignataires de la charte de chantier visée précédemment, elle-même annexée aux marchés de travaux, prendront toutes précautions utiles pour ne pas impacter la nappe souterraine.

### Les jardins

En ce qui concerne la localisation des jardins, il ne me paraît pas convenable de les implanter sur la zone prévue par le projet. Cette zone inondable présente un sol humide avec eau saumâtre affleurante, qui est plus favorable aux plantes hydrophiles qu'aux légumes, alors que les jardins à exproprier sont situés sur des sols meubles et disposent de puits dont l'eau ne présente aucune salinité.

Les jardins doivent donc être implantés soit en dehors de la zone humide modifiée, soit en dehors du site, mais dans ce cas, pour les propriétaires, ce ne serait plus les jardins de la Sagne, auxquels ils sont fortement attachés.

Pour les propriétaires des jardins, il conviendrait de leur restituer une superficie à peu près équivalente à celle qu'ils possèdent actuellement à moins qu'ils ne préfèrent une plus petite surface.

Pour rappel, ce projet d'intérêt général compte une centaine de jardins partagés, qui seront créés au profit d'associations ou de particuliers désireux d'y cultiver un maraîchage vivrier.

Dans le détail, afin de conserver la mémoire des lieux et de répondre à une demande de plus en plus exprimée, le sud-est de l'écoquartier sera bordé par un secteur de près de 5800m<sup>2</sup> offrant une diversité de jardins familiaux :

- Des tailles variables pour des jardins individuels,
- Des parcelles plus importantes et des jardins mutualisés pour des résidences de logements collectifs,
- D'autres propositions de jardins collectifs et pédagogiques

Ces jardins seront gérés par la commune de Gruissan sur la base d'un cahier des charges strict afin de maîtriser les usages et le devenir de ce secteur. La desserte ainsi que les stationnements seront réalisées en revêtements perméables, de manière à respecter le choix d'une imperméabilité globale contenue.

Les parcelles seront amendées afin d'améliorer la qualité des sols mais également comme le fait apparaître le plan de masse général des puits (en p10), il y a des puits dans le périmètre et à proximité de la zone des jardins.

La reconduction des jardins familiaux, mais en nombre plus important, forme une ceinture végétale de transition au Sud, mettant en exergue l'utilité publique de ces supports d'espace de rencontres et de partage.

En complément des jardins familiaux créés sur la ZAC La Sagne, il est à noter que cette politique vient compléter la production par la commune de Jardins familiaux avec la création depuis 2020 de jardins à Croix de Planasse et des acquisitions récentes à Horte de Nadalet pour en réaliser de nouveaux.

Avec cette offre complète, la ville a les outils et les surfaces nécessaires pour répondre aux propriétaires de jardins.

### **L'importance du projet d'urbanisation**

Un nombre important d'observations y compris de gruisanais est opposé au projet à cause de sa démesure.

En effet, si on considère que 300 personnes ont demandé à résider sur la Sagne, auxquels on peut ajouter les 280 logements sociaux et quelques logements en plus, on est loin des 730 projetés.

Quels seraient les bénéficiaires de ce surplus, il est fort à parier que ce serait des résidents secondaires qui viendraient gonfler le volumineux parc de résidences secondaires existant. Ceci en contradiction avec le souhait exprimé dans les pièces du dossier.

*Serait-il envisageable de supprimer les logements (chalets) prévus sur le secteur inondable qui permettrait, d'une part de diminuer l'ampleur du projet d'urbanisation, et d'autre part d'augmenter la surface de la zone humide avec sa zone d'accompagnement indispensables pour préserver les espèces et leurs habitats ?*

Le projet d'aménagement de la Sagne a été réfléchi comme un projet d'aménagement d'ensemble permettant ainsi d'éviter une juxtaposition de lotissements. En effet, trop de lotissements de type « tablettes de chocolats » sont sortis de terre dans les années 1990 ayant défiguré le caractère et le charme méditerranéen de nos communes.

C'est dans cette logique affichée que la commune de Gruissan travaille depuis près de 15 ans dans l'objectif de voir naître un quartier qualitatif et vertueux permettant une véritable greffe urbaine.

A ce titre, les « chalets » développés dans le plan de masse en zone bleue du PPRL, présentent toute une série d'avantages :

- Ils représentent une urbanisation limitant drastiquement l'artificialisation des sols,
- Cette forme d'urbanisation originale, tant en accession qu'en logements sociaux, favorise la mixité sociale.

Comme détaillé dans l'étude d'impact, le projet initial prévoyait 1400 logements. La prise en compte des différents diagnostics et en particulier les spécificités environnementales, le périmètre de l'opération a été réduit de 8 hectares.

De plus, une étude urbaine concernant les modes d'habiter a permis de fixer le nombre de logements aux environs de 800.

**Cette réduction significative de la volumétrie répond donc aux enjeux urbains, environnementaux, sociaux mais aussi démontrait la capacité de la commune à tirer les conséquences, en termes d'aménagement, de la longue et très active phase de concertation avec la population qui a précédé la définition actuelle du projet.**

Dans ce contexte, il est important de préciser que 45 % de l'emprise foncière de l'EcoQuartier de la Sagne sera composée d'espaces publics et paysagers permettant de garantir un véritable quartier intégré dans son environnement et où il fait bon vivre.

In fine, seulement 15ha de la ZAC accueilleront des logements.

En outre, il n'est pas question de construire 730 logements la même année, mais l'objectif est bel et bien celui de maîtriser la dernière possibilité d'urbanisation de la commune.

L'objectif est celui de permettre le parcours de l'habitat (logements sociaux) avec des propriétaires occupants tant en primo-accession que pour des familles afin de permettre le maintien des équipements publics de la commune.

En effet, 3 classes ont fermé leurs portes dans les écoles communales ces dernières années, conséquence inéluctable et malheureuse de phénomène qui sera développé ci-après.

Ces éléments sont révélateurs d'une perte d'attractivité de la commune qui est uniquement liée aux typologies d'habitat qu'elle comporte, savoir des logements inadaptés dans leur taille, et souvent considérées comme passoires thermiques.

Dans le souci de redynamiser la commune, notamment au travers d'un rééquilibrage des tranches d'âge de sa population, ce projet est impératif et vital pour la commune.

Au regard des éléments ci-dessus, en qualité de concessionnaires de la ZAC, l'engagement est pris de maintenir un rythme de commercialisation qui permette un accueil de 70 logements par an environ afin de procéder à un accueil progressif de la population et de permettre le maintien des équipements publics sur le long terme.

Par conséquent, cette opération sera clôturée dans un délai de 10 ans à compter de l'engagement des travaux.

En outre et afin de sécuriser la commune sur les typologies de population à venir, il faut déjà retenir que 40% des logements étant des logements sociaux, ils accueilleront des habitants à l'année. Il s'agit donc ici d'une première garantie de pérennité des habitants sur la commune. De façon à consolider la pérennité de ces logements, la notion de BRS sera envisagée sur la commune.

Par ailleurs, les logements abordables qui représentent 25% du nombre total de logements, soit environ 185 logements, seront destinés à des acquéreurs primo-accédants sous condition de non-revente pendant un délai de 10 ans. Les actes de vente des parcelles comprendront par ailleurs des clauses non spéculatives, interdisant aux acheteurs de détourner les logements ou terrains vendus de l'objectif affiché par la commune, posé comme un invariant du projet dès son origine, de « retenir les jeunes générations ». Ces logements abordables représenteront la seconde étape du parcours résidentiel qui se révèle impératif pour permettre d'élargir au maximum le spectre de l'habitat pour les Gruissanais.

Enfin et sur la part de logements restants, soit environ 250 logements, ils permettront d'accueillir des familles qui à ce jour ne trouvent pas à se loger. Ce n'est pas moins de 300 demandes qui ont déjà été reçues en mairie.

S'agissant de logements individuels et de terrains à bâtir, la notion de résidence secondaire semble s'écarter par nature... En effet, les chantiers étant trop complexes à suivre à distance, l'essence même de ces terrains à bâtir sera l'accueil de familles à l'année.





Il est aussi à noter que la population gruisanaise est en augmentation régulière, et que le rythme de production de logements dans l'écoquartier de la Sagne ne viendra pas déséquilibrer la démographie de la commune, au plan quantitatif. Les éléments suivants s'attacheront à démontrer cela, d'une part, mais aussi à souligner les avantages qualitatifs pour la démographie de la commune à la réalisation de l'écoquartier, en compliance avec les besoins de la population, écartant en cela l'idée d'un quartier « démesuré », alors qu'il est en réalité adapté, dans sa volumétrie et son phasage, ; aux besoins actuels.

Il y a 5 271 habitants à Gruissan en 2023. Le nombre d'habitants pour 2014 s'élevait à 4.873. La population de Gruissan est donc en hausse, sur une période décennale, de 45 habitants par an (+0,9% par an). C'est toutefois une population qui connaît **un réel problème de vieillissement** avec un indice de vieillissement de 254 personnes de 65 ans ou plus pour 100 habitants de moins de 20 ans.

En effet, en 2019 (source INSEE) la tranche d'âge la plus importante de Gruissan est la tranche des 65 à 69 ans avec 307 femmes et 274 hommes pour un total de 581 personnes, soit 11 % de la population.

Par voie de conséquence, sur les 541 familles habitant Gruissan (INSEE 2019), seules 30 ont 3 enfants et plus.

Ainsi, si le vieillissement est un phénomène naturel, l'**inversion de la pyramide des âges** ne l'est pas, et sa cause principale est l'**absence de solution de logement sur la commune pour les jeunes ménages**.

Pour contrecarrer ce glissement, la commune a développé des **programmes de logements (accession, logements sociaux...)** dans le tissu urbain, depuis le début du XXIème siècle, mais en nombre insuffisant du fait du faible nombre de dents creuses et des difficultés à opérer des conversions entre des logements secondaires et des résidences principales.

En effet, **le nombre de logements vacants est négligeable**, et ce de manière constante depuis la fin du XXème siècle (6 logements vacants en 1999, 26 en 2009, 22 en 2014 et 20 en 2020, soit 0,1%) source INSEE). Le nombre de résidences principales, du fait de la typologie touristique de la station, s'élève à 20,9 % en 2020, contre 78,9 % de résidences secondaires. Toutefois, on note une légère inversion de tendance, mais qui reste marginale, puisque les logements principaux représentaient 18,6% en 2009 et 19,8% en 2014. Cette tendance n'est pas suffisante, cela dit, pour répondre au besoin de logements.

Enfin, notons que le nombre de pièces moyens dans les résidences principales est de 3,3 (INSEE 2020), avec près de 60% de logements principaux à 3 pièces ou moins. Ils sont donc inadaptés aux besoins des familles.

### LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 303</b>	<b>100,0</b>	<b>2 528</b>	<b>100,0</b>	<b>2 792</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	166	7,2	189	7,5	224	8,0
2 pièces	537	23,3	612	24,2	702	25,1
3 pièces	576	25,0	590	23,3	717	25,7
4 pièces	614	26,7	656	26,0	639	22,9
5 pièces ou plus	410	17,8	481	19,0	510	18,3

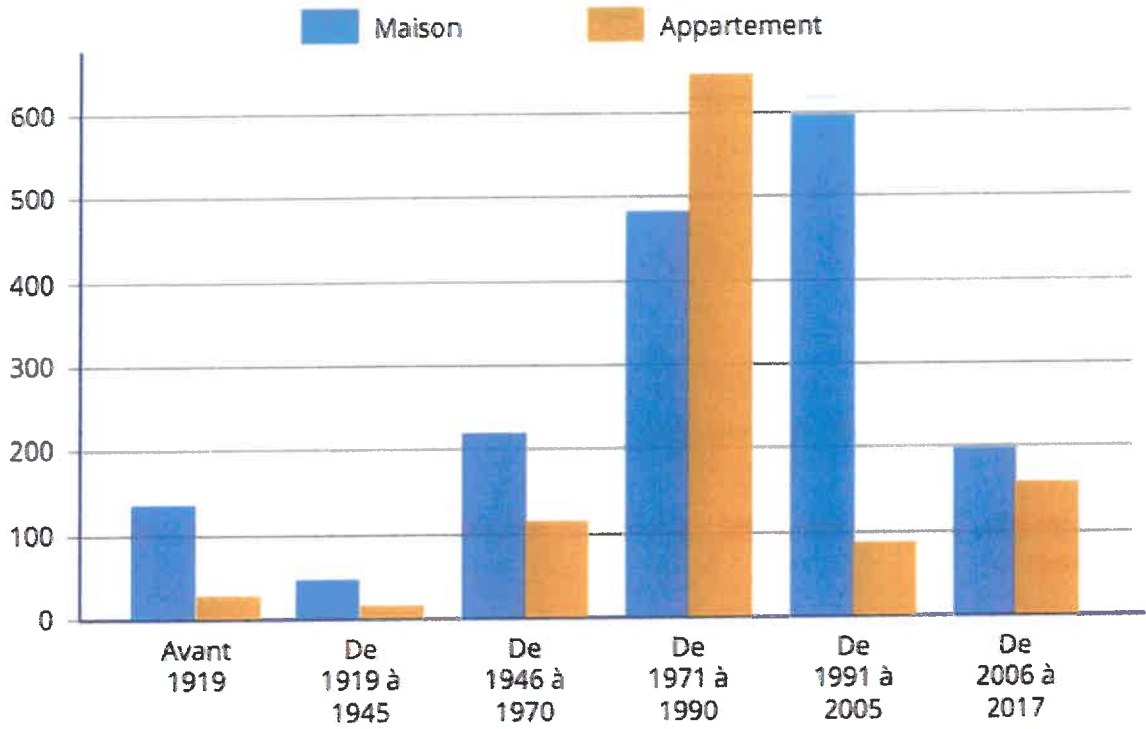
Sources : insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

**De même, la conversion des résidences secondaires, massivement, est une illusion pour deux raisons :**

- Perte du potentiel touristique de la station et impacts négatifs en termes d'économie et d'emploi afférents,
- Typologie des résidences secondaires, en grande majorité de petits logements, inadaptés aux résidences principales, tant en termes de surface que de confort.

Autre chiffre intéressant (source INSEE), la répartition des résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement, qui permet de constater que 41,4% des résidences principales ont été achevées entre 1971 et 1990, puis 25,3% de 1991 à 2005 et 13% de 2006 à 2017. **On voit donc un tassement de production depuis 1990, mais aussi que 1.138 logements ont été produit de 1971 à 1990, soit un rythme comparable aux 730 logements envisagés sur 10 ans à la Sagne, démontrant que le projet n'est en rien démesuré.**

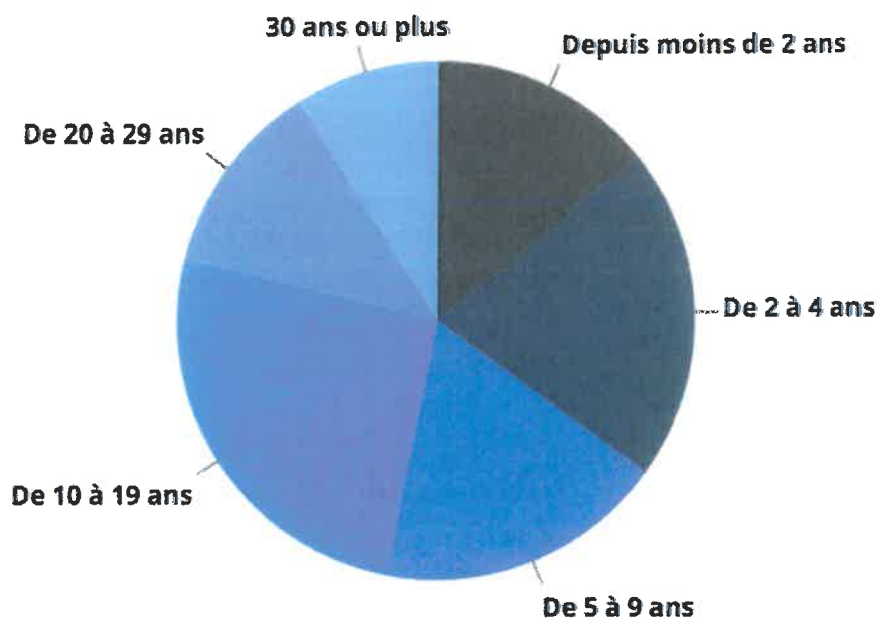
### LOG G1 - Résidences principales en 2020 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2018.

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

Par ailleurs, quand on examine l'ancienneté d'emménagement des ménages en 2020, on constate la faiblesse du parcours résidentiel, puisque 46,9% des résidents permanents ont emménagé depuis 10 ans et plus. Cela signifie que le changement de logement est bloqué, rendant impossible l'adaptation aux différentes phases d'évolution de la vie (jeune ménage, ménage avec enfants, etc) et donc un mal-logement probable par l'inadaptation du logement aux besoins du ménage.

**LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020**

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

**En conclusion sur ce point, le porteur de projet et la commune souhaitent démontrer que l'écoquartier, loin d'être démesuré, est le fruit d'un long travail de conception, de concertation avec la population et d'adaptation du projet aux enjeux du siècle, à savoir l'aménagement durable et le besoin vital de logement de la population du territoire.**

*Dans le délai de 15 jours, je souhaite une réponse de votre part sur toutes ces observations et questions afin que je puisse émettre un avis circonstancié sur ce projet d'urbanisation de la zone de la Sagne*

Le commissaire enquêteur,  
L. SERENE

## PROCES VERBAL DE CONSTAT

---

**Société Civile Professionnelle**

**LAUTIER Philippe SYLVESTRE Thibaut**

Commissaires de Justice Associés

9 rue Ernest Cognac, BP 623

11100 - NARBONNE

Tel : 0468654430

[commissaires-justice@lautiersylvestre.fr](mailto:commissaires-justice@lautiersylvestre.fr)

---



**LAUTIER & SYLVESTRE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

**LE VENDREDI VINGT NEUF SEPTEMBRE  
DEUX MILLE VINGT TROIS  
à 16 heures 10.**

**A LA REQUETE DE :**

**Commune de GRUISSAN**, dont l'adresse est rue Jules Ferry, 11430 GRUISSAN, FRANCE, agissant  
poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

**M'AYANT EXPOSE :**

Qu'elle a procédé à l'affichage d'un avis d'enquête publique portant ouverture d'une enquête publique  
unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement concerté(ZAC) « La  
sagne », emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gruissan et à  
l'autorisation environnementale de la commune de GRUISSAN.

Qu'elle me demande de constater l'affichage de cet avis d'enquête publique en Mairie et à cinq  
emplacements.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, THIBAUT SYLVESTRE, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle  
LAUTIER Philippe SYLVESTRE Thibaut, Commissaires de Justice Associés demeurant 9 rue Ernest  
Cognac, BP 623 à NARBONNE (11), par l'un d'eux soussigné,**

**JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

rue Jules Ferry, Boulevard Planasse, chemin des Auzils

11430 GRUISSAN

**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

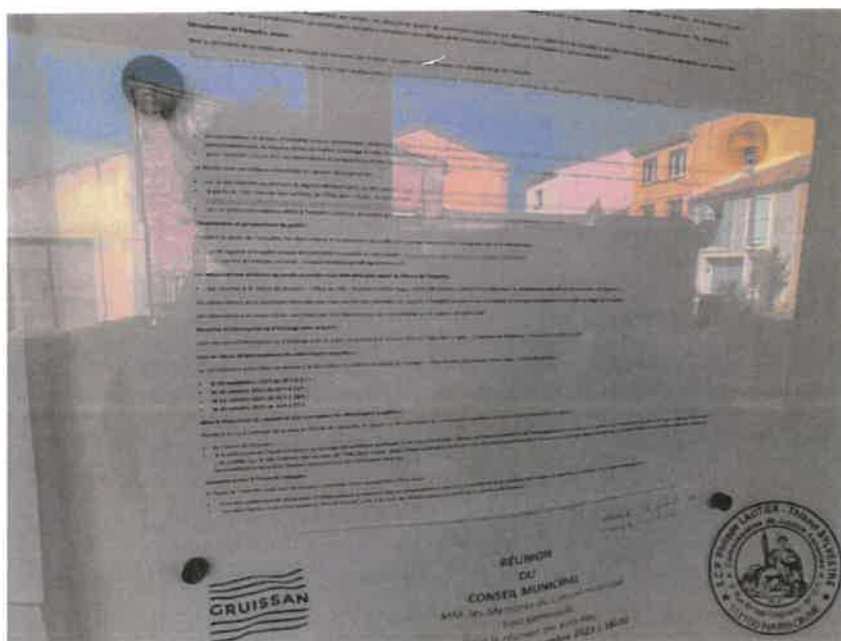
## 1. Affichage en Mairie

Je note la présence de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le panneau d'affichage extérieur de la Mairie.



(29/09/2023 16:13:02)

GPS : Latitude=43.10597, Longitude=3.08651, Altitude=4.13 m, Angle:181.56°  
Précision verticale=4.81m, Précision horizontale=3.27m, Heure GMT=2023-09-29 14:13:02.



(29/09/2023 16:13:10)

GPS : Latitude=43.10599, Longitude=3.08653, Altitude=2.88 m, Angle:191.72°  
Précision verticale=4.79m, Précision horizontale=3.30m, Heure GMT=2023-09-29 14:13:10.

Référence : 55177



(29/09/2023 16:13:20)

GPS : Latitude=43.10596, Longitude=3.08657, Altitude=3.62 m, Angle:202.82°  
Précision verticale=4.75m, Précision horizontale=3.36m, Heure GMT=2023-09-29 14:13:20.



## 2. Emplacement 1

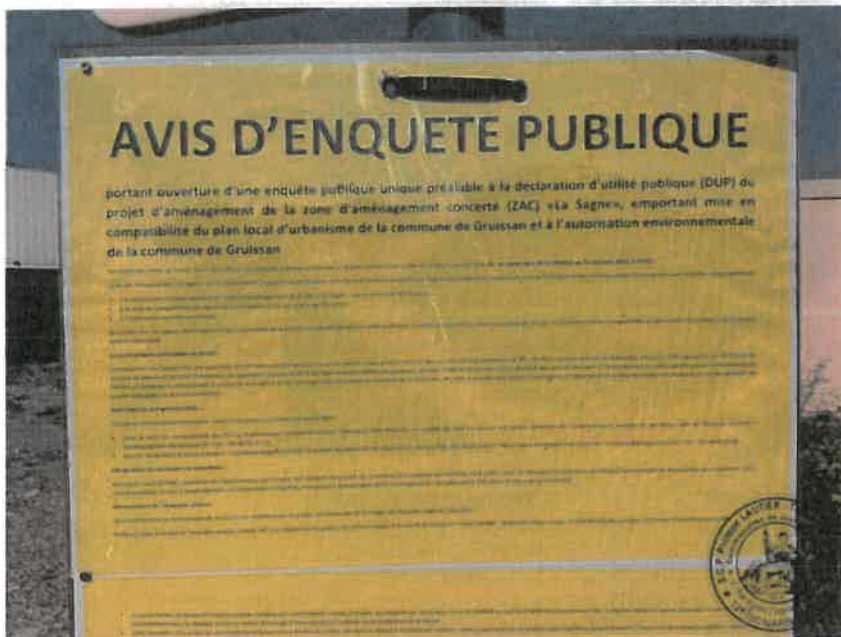
Cet affichage est réalisé au niveau du chemin des AUZILS à l'intersection avec le boulevard de Planasse.

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement.



(29/09/2023 16:18:20)

GPS : Latitude=43.11460, Longitude=3.09308, Altitude=4.63 m, Angle:319.47°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-29 14:18:20.



(29/09/2023 16:18:30)

GPS : Latitude=43.11464, Longitude=3.09310, Altitude=4.22 m, Angle:322.57°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-29 14:18:30.

Référence : 55177



(29/09/2023 16:18:37)

GPS : Latitude=43.11464, Longitude=3.09310, Altitude=4.25 m, Angle:317.46°

Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-29 14:18:37.



(29/09/2023 16:18:53)



(29/09/2023 16:18:46)

### 3. Emplacement 2

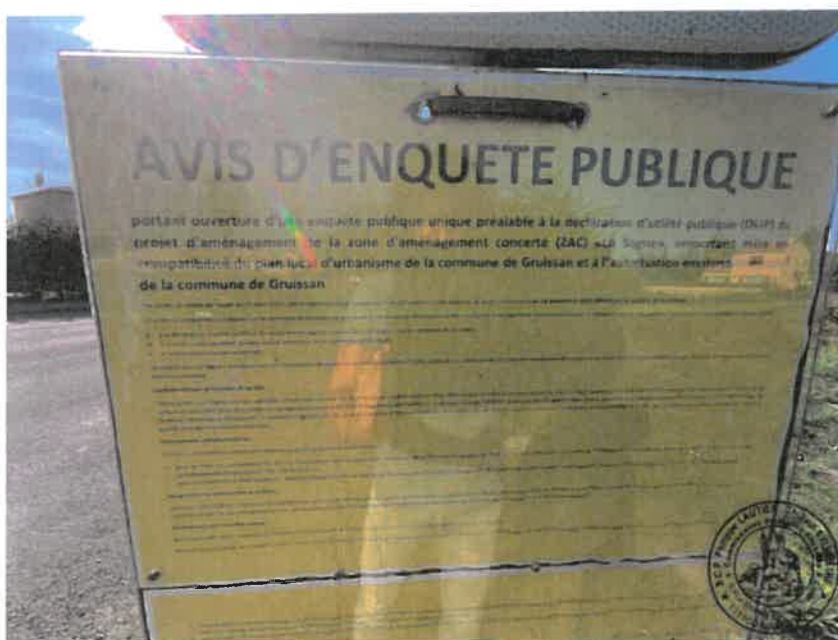
Cet affichage est réalisé au niveau du boulevard de Planasse à l'intersection avec le chemin de la Sagne.

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



(29/09/2023 16:19:50)

GPS : Latitude=43.11549, Longitude=3.09581, Altitude=3.88 m, Angle:97.68°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-29 14:19:50.



(29/09/2023 16:19:59)

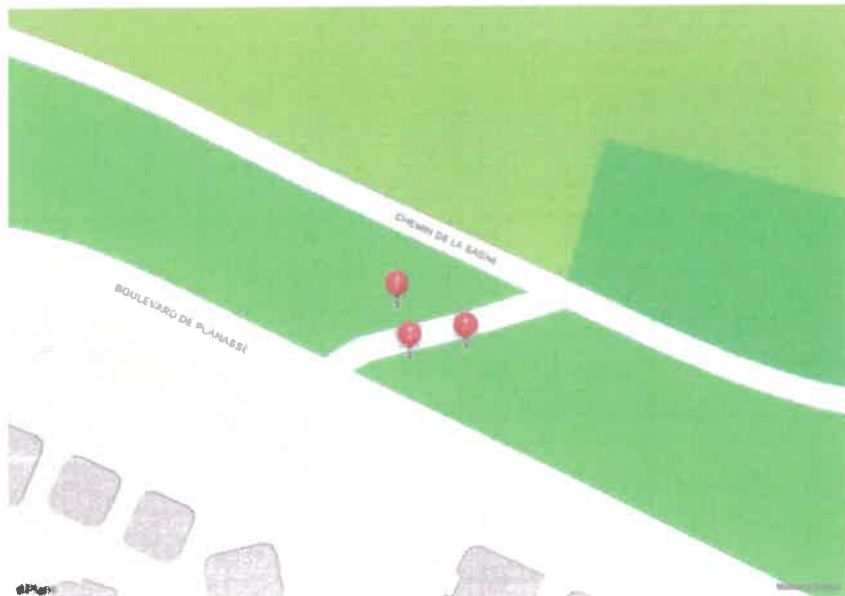
GPS : Latitude=43.11548, Longitude=3.09572, Altitude=4.02 m, Angle:175.63°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-29 14:19:59.

Référence : 55177



(29/09/2023 16:20:06)

GPS : Latitude=43.11554, Longitude=3.09570, Altitude=3.79 m, Angle:180.77°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-29 14:20:06.



(29/09/2023 16:20:13)



(29/09/2023 16:20:22)

#### 4. Emplacement 3

Cet affichage est réalisé au niveau du chemin des Auzils au sein de zone artisanale.

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



(29/09/2023 09:53:24)

GPS : Latitude=43.11805, Longitude=3.09396, Altitude=7.62 m, Angle:205.06°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-09-29 07:53:24.



(29/09/2023 09:53:31)

GPS : Latitude=43.11810, Longitude=3.09402, Altitude=8.70 m, Angle:279.53°  
Précision verticale=4.77m, Précision horizontale=3.32m, Heure GMT=2023-09-29 07:53:31.

Référence : 55177



(29/09/2023 09:53:33)

GPS : Latitude=43.11810, Longitude=3.09402, Altitude=8.64 m, Angle:284.54°  
Précision verticale=4.77m, Précision horizontale=3.33m, Heure GMT=2023-09-29 07:53:33.



(29/09/2023 07:34:18)





(29/09/2023 07:34:25)

## 5. Emplacement 4

Cet affichage est réalisé au niveau du chemin des Auzils à l'entrée de la zone artisanale à l'intersection avec la route départementale D332.

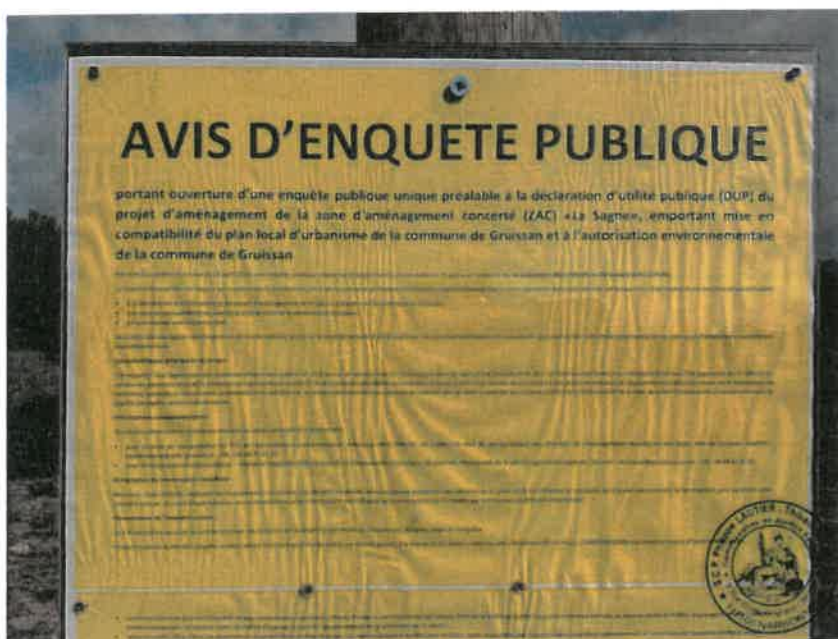
L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



(29/09/2023 16:24:08)

GPS : Latitude=43.12013, Longitude=3.09477, Altitude=13.22 m, Angle:302.14°

Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-29 14:24:08.



(29/09/2023 16:24:18)

GPS : Latitude=43.12017, Longitude=3.09486, Altitude=12.50 m, Angle:3.83°

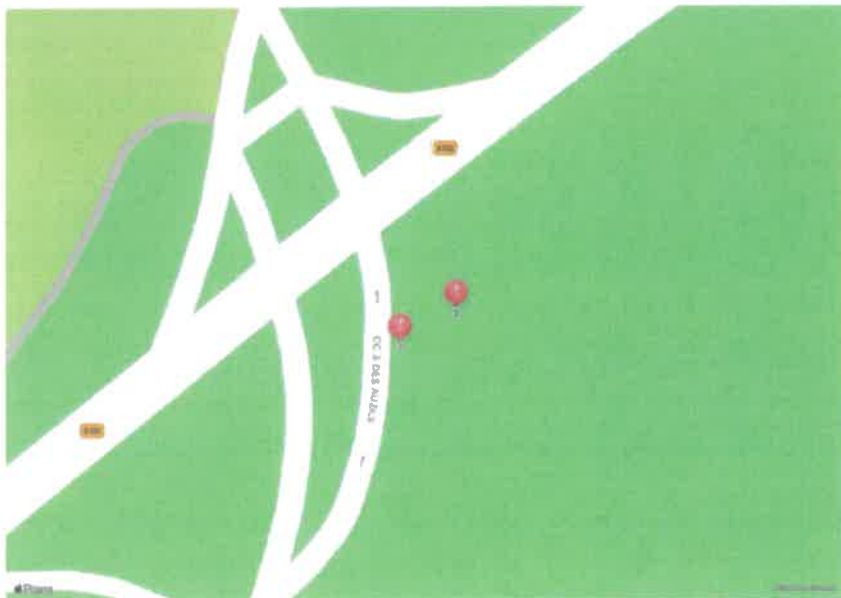
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-29 14:24:18.

Référence : 55177



29/09/2023 16:24:20)

GPS : Latitude=43.12017, Longitude=3.09486, Altitude=11.99 m, Angle:3.83°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-29 14:24:20.



(29/09/2023 16:27:10)



(29/09/2023 16:27:18)

## 6. Emplacement 5

Cet affichage est réalisé au niveau du chemin rural situé route départementale D332 (voir plan ci-dessous).

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



(29/09/2023 16:27:32)

GPS : Latitude=43.11977, Longitude=3.10231, Altitude=6.83 m, Angle:66.62°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-09-29 14:27:32.



(29/09/2023 16:27:40)

GPS : Latitude=43.11972, Longitude=3.10235, Altitude=9.20 m, Angle:78.74°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-09-29 14:27:40.

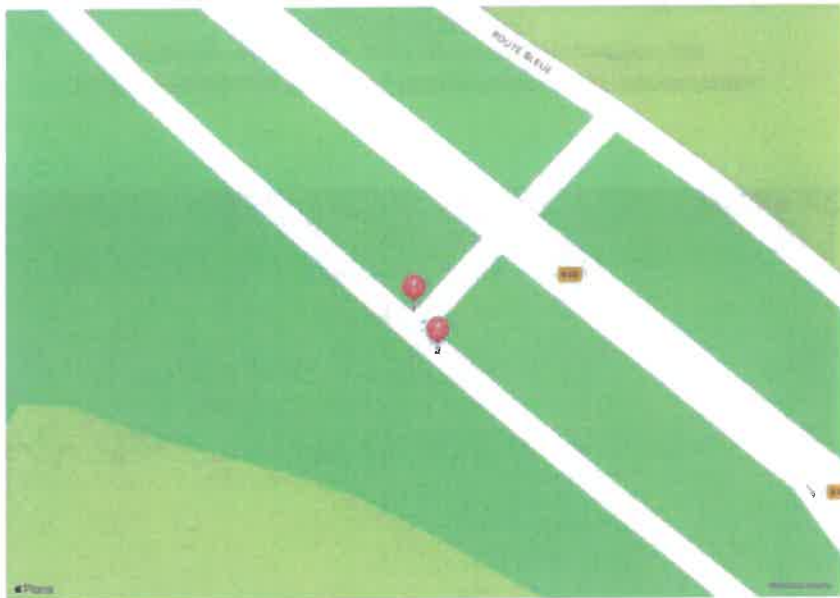
Référence : 55177



29/09/10/2023 16:27:42)

GPS : Latitude=43.11973, Longitude=3.10234, Altitude=6.44 m, Angle:78.74°

Précision verticale=4.78m, Précision horizontale=3.32m, Heure GMT=2023-09-29 14:27:42.



(29/09/2023 16:28:11)



(29/09/2023 16:27:50)

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 19 pages pour servir et valoir ce que de droit.



THIBAUT SYLVESTRE  
Commissaire de Justice

**PROCES VERBAL DE CONSTAT**

---

**Société Civile Professionnelle**

**LAUTIER Philippe SYLVESTRE Thibaut**

Commissaires de Justice Associés

9 rue Ernest Cognac, BP 623

11100 - NARBONNE

Tel : 0468654430

[commissaires-justice@lautiersylvestre.fr](mailto:commissaires-justice@lautiersylvestre.fr)

---



**LAUTIER & SYLVESTRE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES



**LE VENDREDI VINGT OCTOBRE  
DEUX MILLE VINGT TROIS  
à 14 heures 30.**

**A LA REQUETE DE :**

**Commune de GRUISSAN**, dont l'adresse est rue Jules Ferry, 11430 GRUISSAN, FRANCE, agissant  
poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

**M'AYANT EXPOSE :**

Qu'elle a procédé à l'affichage d'un avis d'enquête publique portant ouverture d'une enquête publique  
unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement concerté(ZAC) « La  
sagne », emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gruissan et à  
l'autorisation environnementale de la commune de GRUISSAN.

Qu'elle me demande de constater l'affichage de cet avis d'enquête publique en Mairie et à cinq  
emplacements.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, THIBAUT SYLVESTRE, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle  
LAUTIER Philippe SYLVESTRE Thibaut, Commissaires de Justice Associés demeurant 9 rue Ernest  
Cognac, BP 623 à NARBONNE (11), par l'un d'eux soussigné,**

**JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

rue Jules Ferry, Boulevard Planasse, chemin des Auzils

11430 GRUISSAN

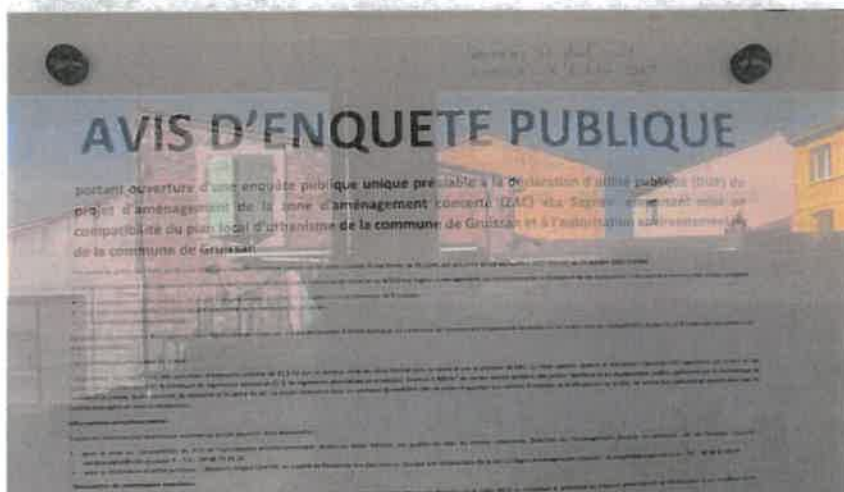
**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

## 1. Affichage en Mairie

Je note la présence de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le panneau d'affichage extérieur de la Mairie.



(20/10/2023 14 :30 :23)



(20/10/2023 14 :30 :02)

## 2. Emplacement 1

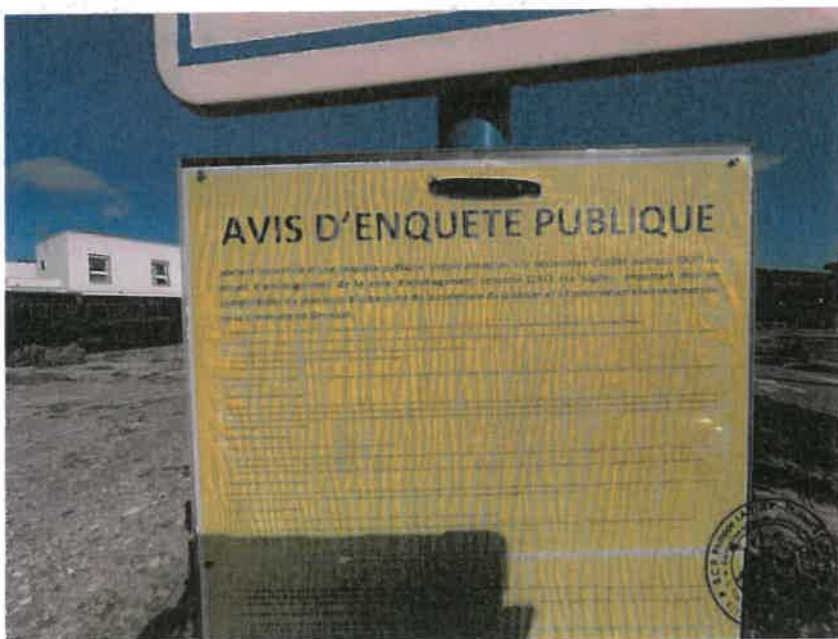
Cet affichage est réalisé au niveau du chemin des AUZILS à l'intersection avec le boulevard de Planasse.

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement.



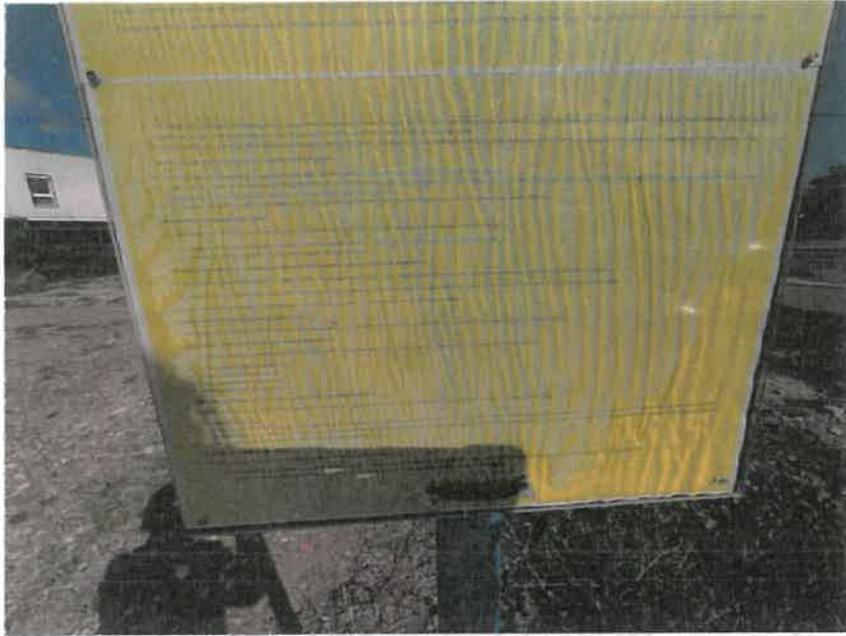
(20/10/2023 14:39:29)

GPS : Latitude=43.11458, Longitude=3.09308, Altitude=3.78 m, Angle:210.36°  
Précision verticale=3.54m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-10-20 12:39:29.



(20/10/2023 14:39:34)

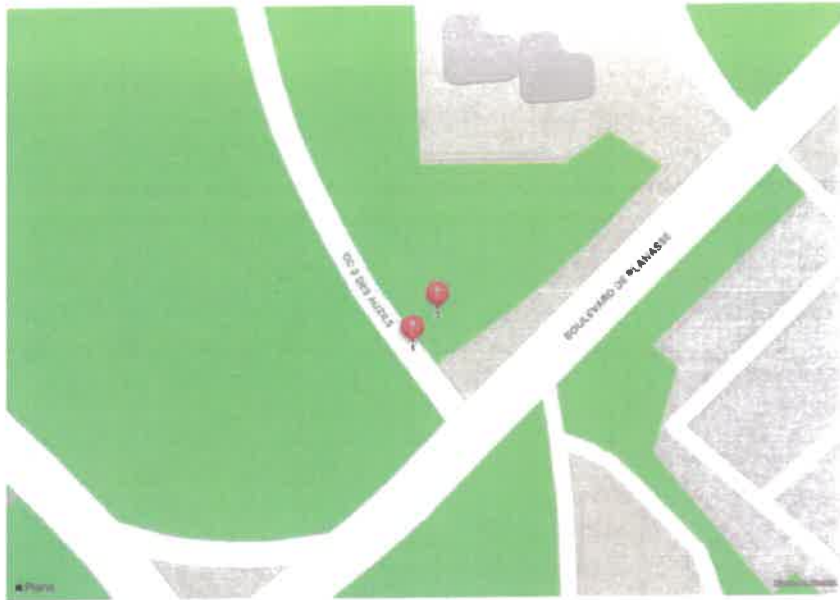
GPS : Latitude=43.11463, Longitude=3.09313, Altitude=3.39 m, Angle:325.14°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-10-20 12:39:34.



(20/10/2023 14:39:37)  
GPS : Latitude=43.11462, Longitude=3.09312, Altitude=3.32 m, Angle:325.14°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-10-20 12:39:37.



(20/10/2023 14:39:37)



(20/10/2023 14:39:37)

### 3. Emplacement 2

Cet affichage est réalisé au niveau du boulevard de Planasse à l'intersection avec le chemin de la Sagne.

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



(20/10/2023 14:40:50)

GPS : Latitude=43.11550, Longitude=3.09575, Altitude=2.92 m, Angle:221.61°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m. Heure GMT=2023-10-20 12:40:50.



(20/10/2023 14:40:57)

GPS : Latitude=43.11552, Longitude=3.09570, Altitude=2.75 m, Angle:179.47°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-10-20 12:40:57.

Référence : 55177

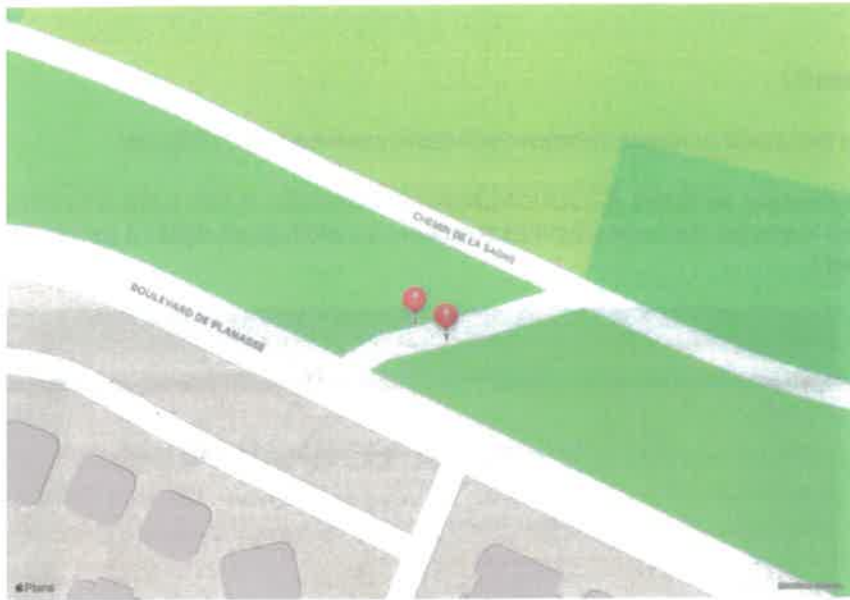


(20/10/2023 14:41:01)

GPS : Latitude=43.11551, Longitude=3.09571, Altitude=2.59 m, Angle:179.47°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-10-20 12:41:01.



(20/10/2023 14:41:01)



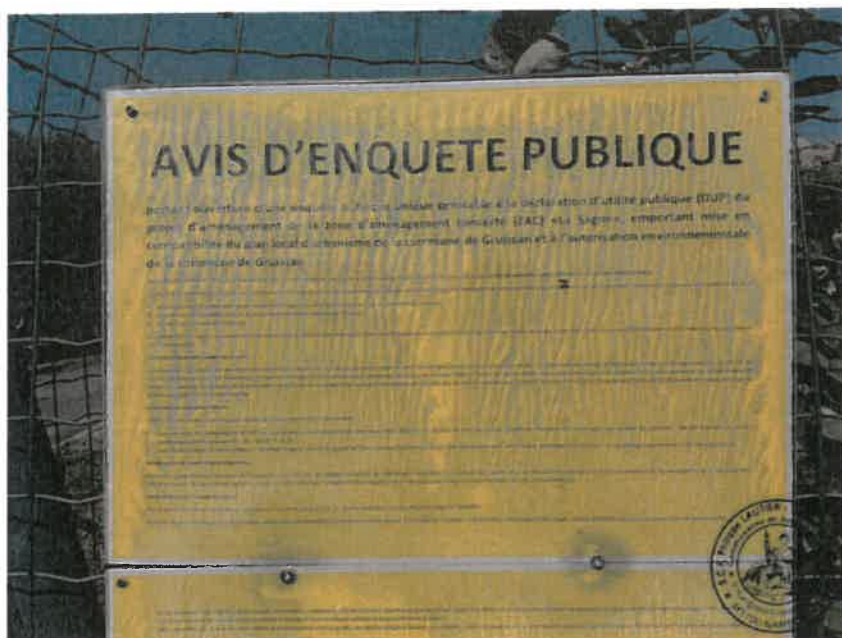
(20/10/2023 14:41:01)



#### 4. Emplacement 3

Cet affichage est réalisé au niveau du chemin des Auzils au sein de zone artisanale.

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



(20/10/2023 14:49:17)

GPS : Latitude=43.11811, Longitude=3.09403, Altitude=8.67 m, Angle:182.36°

Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-10-20 12:49:17.



(20/10/2023 14:49:19)

GPS : Latitude=43.11811, Longitude=3.09403, Altitude=8.28 m, Angle:199.75°

Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-10-04 12:49:19.

Référence : 55177



(20/10/2023 14:49:25)

GPS : Latitude=43.11808, Longitude=3.09397, Altitude=8.10 m, Angle:308.24°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-10-20 12:49:25.



(20/10/2023 14:49:25)



(20/10/2023 14:49:25)

## 5. Emplacement 4

Cet affichage est réalisé au niveau du chemin des Auzils à l'entrée de la zone artisanale à l'intersection avec la route départementale D332.

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



(20/10/2023 14:50:29)

GPS : Latitude=43.12034, Longitude=3.09476, Altitude=5.72 m, Angle:345.12°  
Précision verticale=18.31m, Précision horizontale=16.00m, Heure GMT=2023-10-20 12:50:28.



(20/10/2023 14:50:35)

GPS : Latitude=43.12018, Longitude=3.09487, Altitude=13.12 m, Angle:3.58°  
Précision verticale=3.54m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-10-20 12:50:35.

Référence : 55177

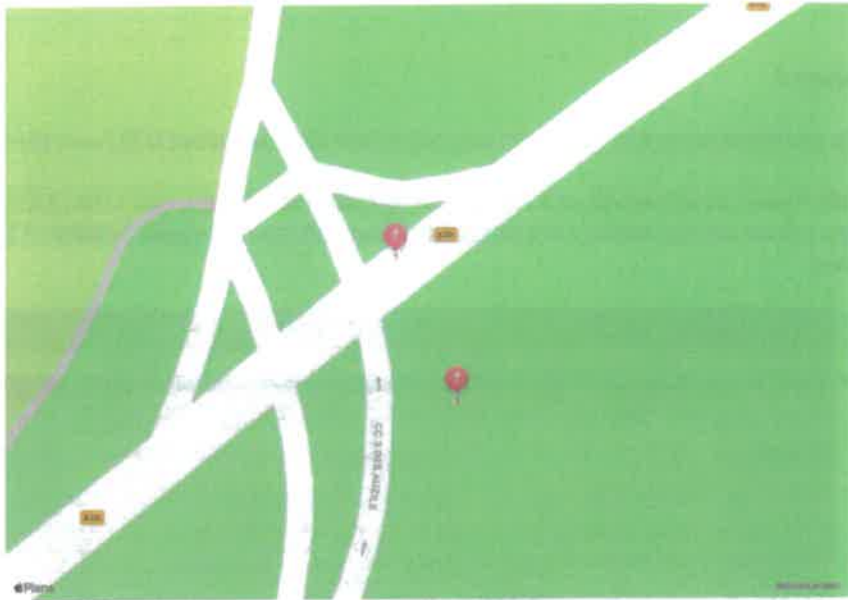


(20/10/2023 14:50:38)

GPS : Latitude=43.12017, Longitude=3.09486, Altitude=12.71 m, Angle:3.58°  
Précision verticale=3.54m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-10-20 12:50:38.



(20/10/2023 14:50:38)



(20/10/2023 14:50:38)

## 6. Emplacement 5

Cet affichage est réalisé au niveau du chemin rural situé route départementale D332 (voir plan ci-dessous).

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



(20/10/2023 14:54:03)

GPS : Latitude=43.11972, Longitude=3.10234, Altitude=4.18 m, Angle:87.32°

Précision verticale=4.15m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-10-20 12:54:03.



(20/10/2023 14:54:04)

GPS : Latitude=43.11972, Longitude=3.10234, Altitude=4.12 m, Angle:87.32°

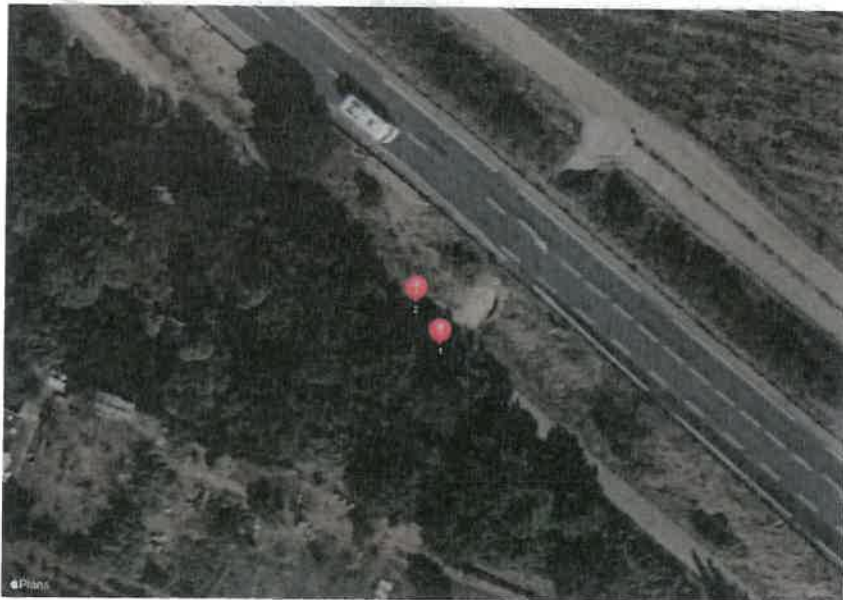
Précision verticale=4.01m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-10-20 12:54:04.

Référence : 55177



(20/10/2023 14:54:12)

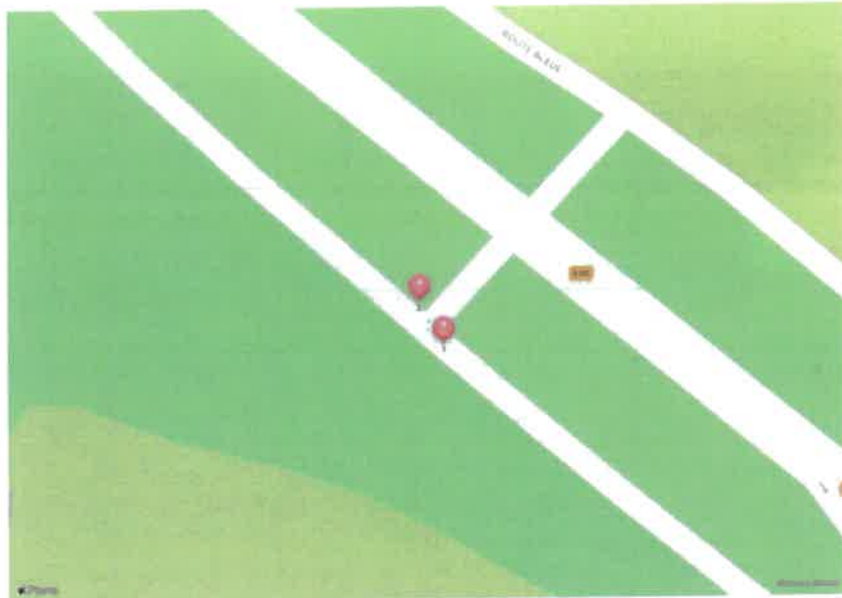
GPS : Latitude=43.11977, Longitude=3.10230, Altitude=5.51 m, Angle:69.46°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-10-20 12:54:12.



(20/10/2023 14:54:12)

Référence : 55177





(20/10/2023 14:54:12)

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 18 pages pour servir et valoir ce que de droit.



THIBAUT SYLVESTRE  
Commissaire de Justice

## PROCES VERBAL DE CONSTAT

---

**Société Civile Professionnelle**

**LAUTIER Philippe SYLVESTRE Thibaut**

Commissaires de Justice Associés

9 rue Ernest Cognac, BP 623

11100 - NARBONNE

Tel : 0468654430

[commissaires-justice@lautiersylvestre.fr](mailto:commissaires-justice@lautiersylvestre.fr)

---



**LAUTIER & SYLVESTRE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

**LE VENDREDI PREMIER SEPTEMBRE  
DEUX MILLE VINGT TROIS  
à 10 heures 00.**

**A LA REQUETE DE :**

**Commune de GRUISSAN**, dont l'adresse est rue Jules Ferry, 11430 GRUISSAN, FRANCE, agissant  
poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

**M'AYANT EXPOSE :**

Qu'elle a procédé à l'affichage d'un avis d'enquête publique portant ouverture d'une enquête publique  
unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement concerté(ZAC) « La  
sagne », emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gruissan et à  
l'autorisation environnementale de la commune de GRUISSAN.

Qu'elle me demande de constater l'affichage de cet avis d'enquête publique en Mairie et à cinq  
emplacements.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, THIBAUT SYLVESTRE, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle  
LAUTIER Philippe SYLVESTRE Thibaut, Commissaires de Justice Associés demeurant 9 rue Ernest  
Cognac, BP 623 à NARBONNE (11), par l'un d'eux soussigné,**

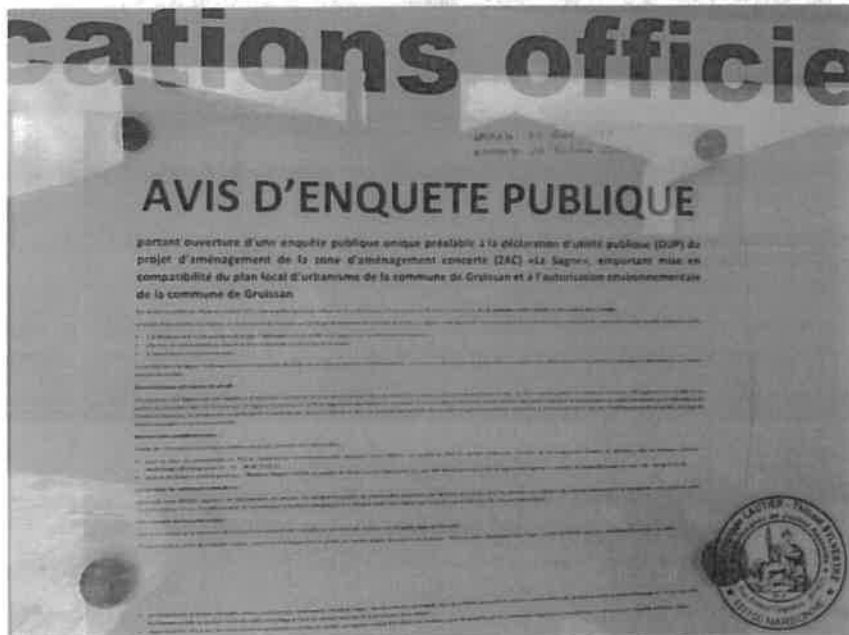
**JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

rue Jules Ferry, Boulevard Planasse, chemin des Auzils  
11430 GRUISSAN

**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

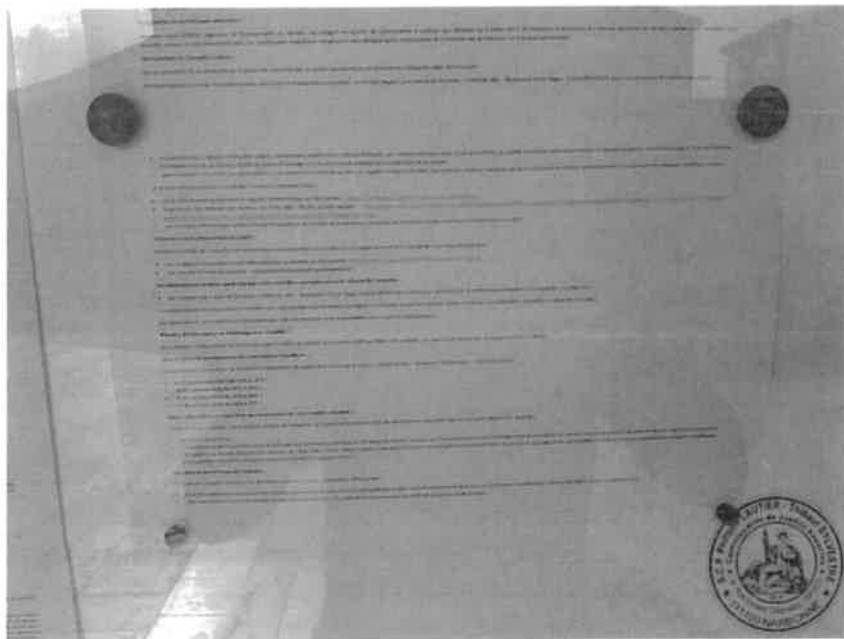
## 1. Affichage en Mairie

Je note la présence de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le panneau d'affichage extérieur de la Mairie.



(01/09/2023 10:31:59)

GPS : Latitude=43.10592, Longitude=3.08667, Altitude=0.61 m, Angle:171.71°  
Précision verticale=4.78m, Précision horizontale=3.31m, Heure GMT=2023-09-01 08:31:59.



(01/09/2023 10:32:03)

GPS : Latitude=43.10592, Longitude=3.08666, Altitude=0.38 m, Angle:171.71°  
Précision verticale=4.81m, Précision horizontale=3.27m, Heure GMT=2023-09-01 08:32:03.

Référence : 55177



(01/09/2023 10:32:23)

GPS : Latitude=43.10595, Longitude=3.08656, Altitude=2.38 m, Angle:201.15°

Précision verticale=4.76m, Précision horizontale=3.34m, Heure GMT=2023-09-01 08:32:23.

## 2. Emplacement 1

Cet affichage est réalisé au niveau du chemin des AUZILS à l'intersection avec le boulevard de Planasse.

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement.



(01/09/2023 11:19:46)

GPS : Latitude=43.11459, Longitude=3.09304, Altitude=4.00 m, Angle:272.55°  
Précision verticale=3.54m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-09-01 09:19:45.



(01/09/2023 11:19:55)

GPS : Latitude=43.11460, Longitude=3.09312, Altitude=6.26 m, Angle:332.72°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-09-01 09:19:54.

Référence : 55177



(01/09/2023 11:19:59)

GPS : Latitude=43.11460, Longitude=3.09312, Altitude=7.11 m, Angle=332.72°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-09-01 09:19:58.



(01/09/2023 11:20:07)



(01/09/2023 11:20:14)



### 3. Emplacement 2

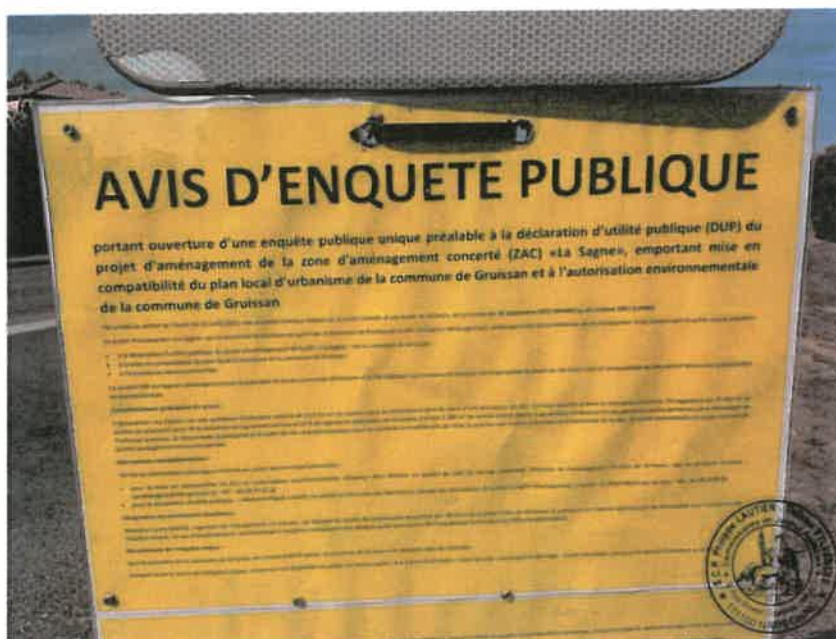
Cet affichage est réalisé au niveau du boulevard de Planasse à l'intersection avec le chemin de la Sagne.

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



(01/09/2023 11:21:35)

GPS : Latitude=43.11548, Longitude=3.09573, Altitude=3.97 m, Angle:272.58°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-01 09:21:35.



(01/09/2023 11:21:41)

GPS : Latitude=43.11551, Longitude=3.09570, Altitude=3.22 m, Angle:174.92°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-01 09:21:41.

Référence : 55177

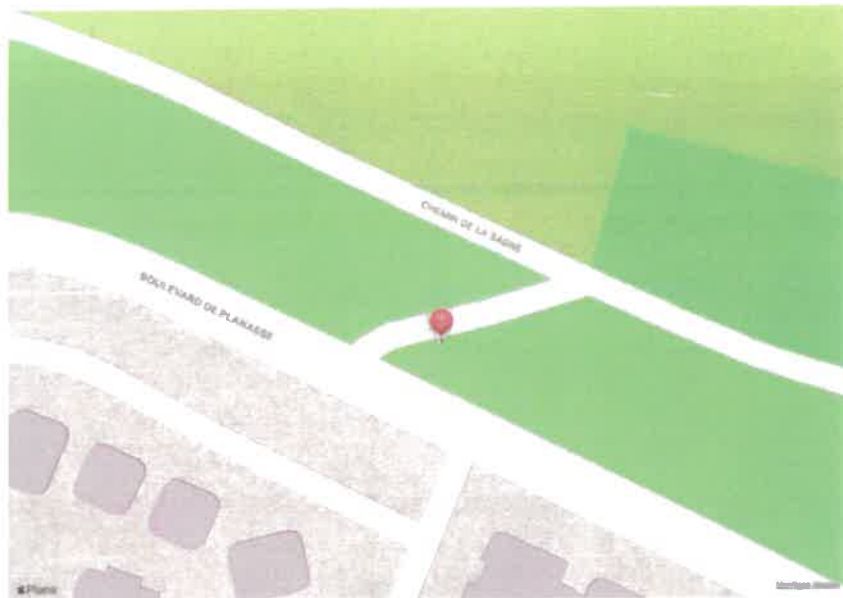


(01/09/2023 11:21:45)

GPS : Latitude=43.11551, Longitude=3.09569, Altitude=2.64 m, Angle:169.88°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.38m, Heure GMT=2023-09-01 09:21:45.



(01/09/2023 11:25:41)



(01/09/2023 11:25:48)

#### 4. Emplacement 3

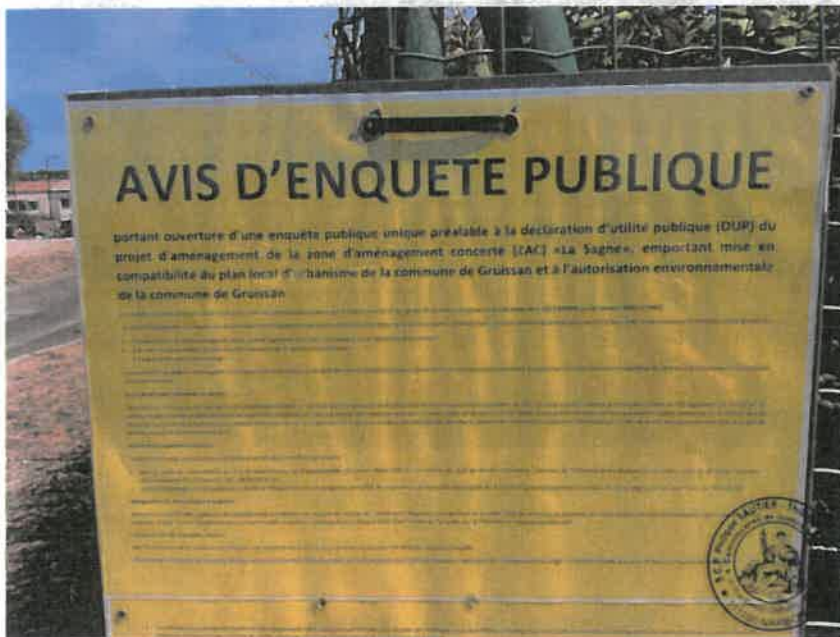
Cet affichage est réalisé au niveau du chemin des Auzils au sein de zone artisanale.

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



(01/09/2023 11:25:05)

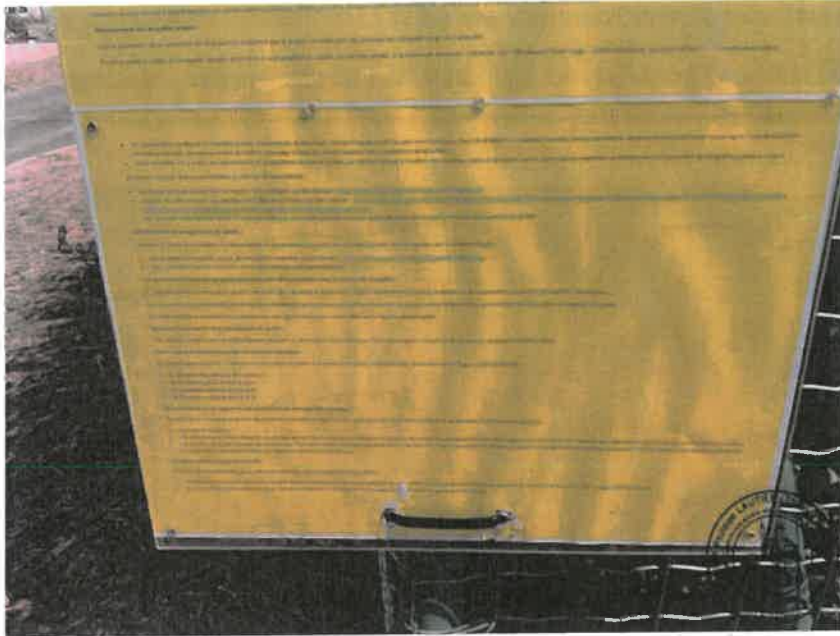
GPS : Latitude=43.11805, Longitude=3.09388, Altitude=6.49 m, Angle:275.12°  
Précision verticale=8.34m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-01 09:25:05.



(01/09/2023 11:25:13)

GPS : Latitude=43.11810, Longitude=3.09390, Altitude=6.94 m, Angle:264.48°  
Précision verticale=10.18m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-01 09:25:13.

Référence : 55177

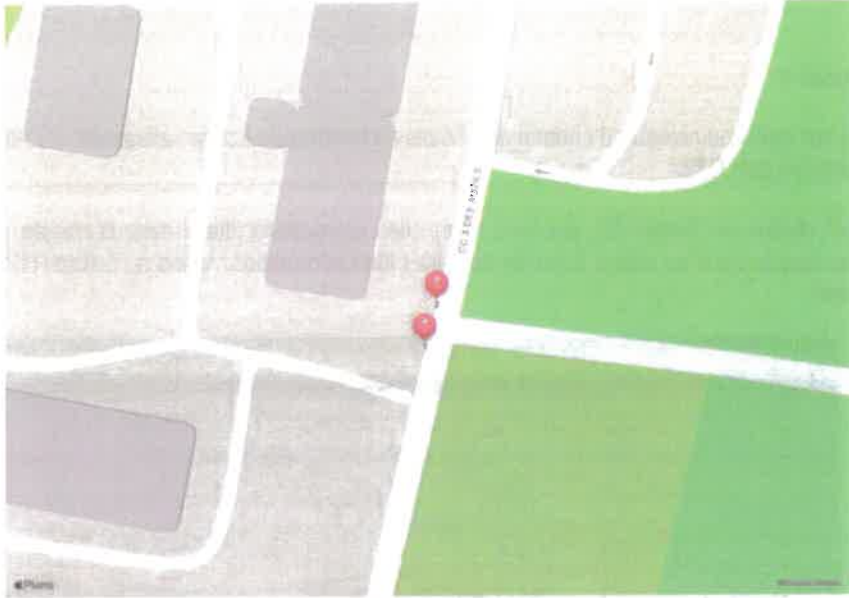


(01/09/2023 11:25:15)

GPS : Latitude=43.11810, Longitude=3.09390, Altitude=6.92 m, Angle:264.48°  
Précision verticale=9.88m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-01 09:25:15.



(01/09/2023 11:25:23)



(01/09/2023 11:25:30)

## 5. Emplacement 4

Cet affichage est réalisé au niveau du chemin des Auzils à l'entrée de la zone artisanale à l'intersection avec la route départementale D332.

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



(01/09/2023 11:28:07)

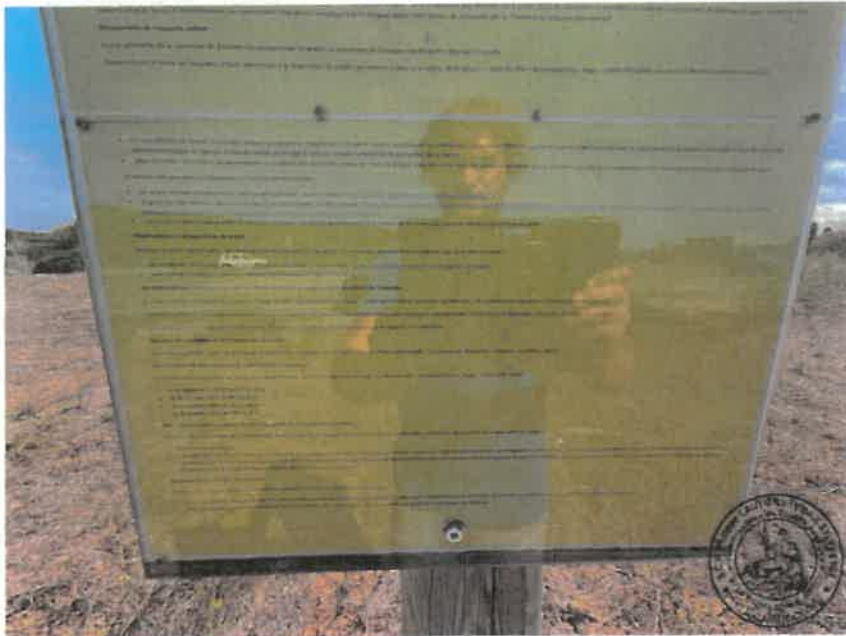
GPS : Latitude=43.12009, Longitude=3.09476, Altitude=10.93 m, Angle=342.52°  
Précision verticale=3.54m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-09-01 09:28:07.



(01/09/2023 11:28:17)

GPS : Latitude=43.12012, Longitude=3.09485, Altitude=9.88 m, Angle=4.88°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-09-01 09:28:17.

Référence : 55177



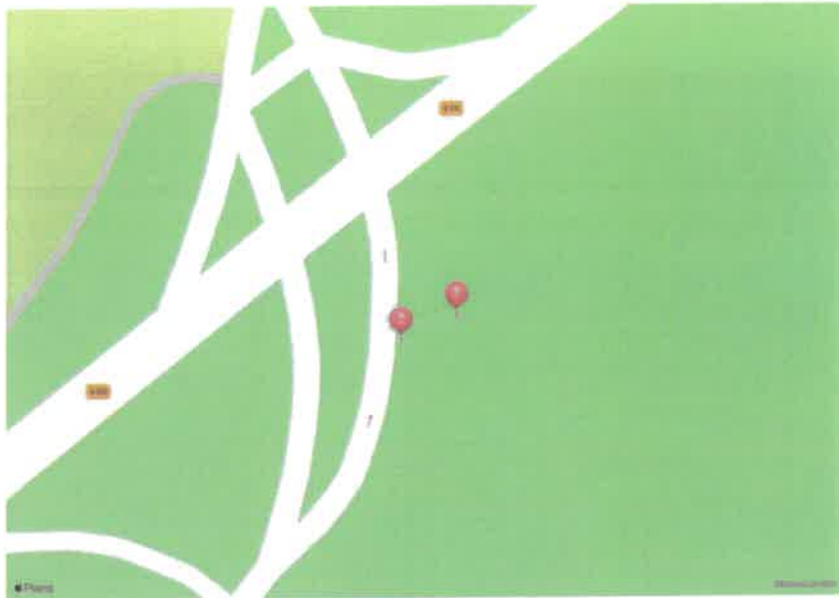
(01/09/2023 11:28:21)

GPS : Latitude=43.12013, Longitude=3.09485, Altitude=10.19 m, Angle:4.88°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-09-01 09:28:21.



(01/09/2023 11:28:49)





(01/09/2023 11:28:58)

## 6. Emplacement 5

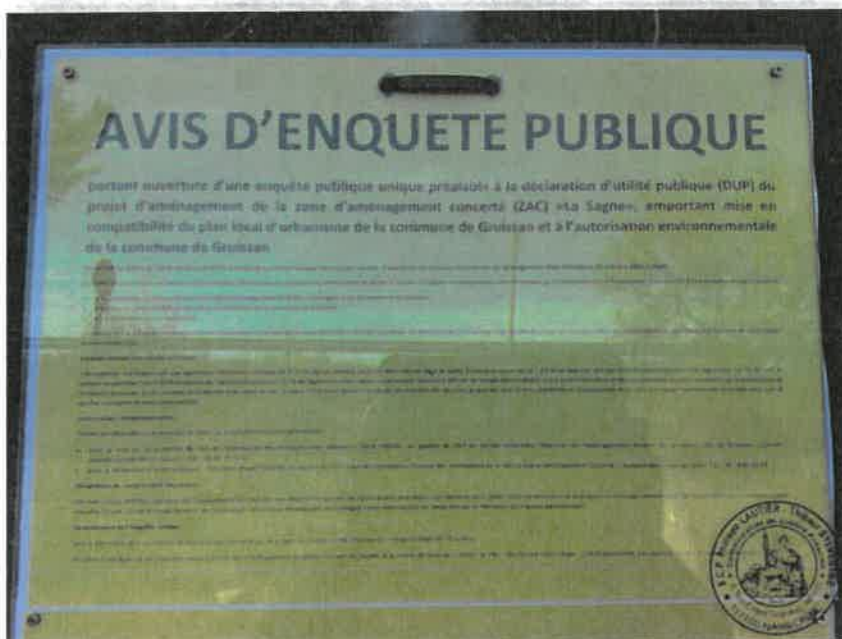
Cet affichage est réalisé au niveau du chemin rural situé route départementale D332 (voir plan ci-dessous).

L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



(01/09/2023 11:43:08)

GPS : Latitude=43.11970, Longitude=3.10234, Altitude=5.46 m, Angle:122.59°  
Précision verticale=4.75m, Précision horizontale=3.36m, Heure GMT=2023-09-01 09:43:08.



(01/09/2023 11:43:16)

GPS : Latitude=43.11968, Longitude=3.10231, Altitude=5.90 m, Angle:138.30°  
Précision verticale=4.76m, Précision horizontale=3.34m, Heure GMT=2023-09-01 09:43:16.

Référence : 55177

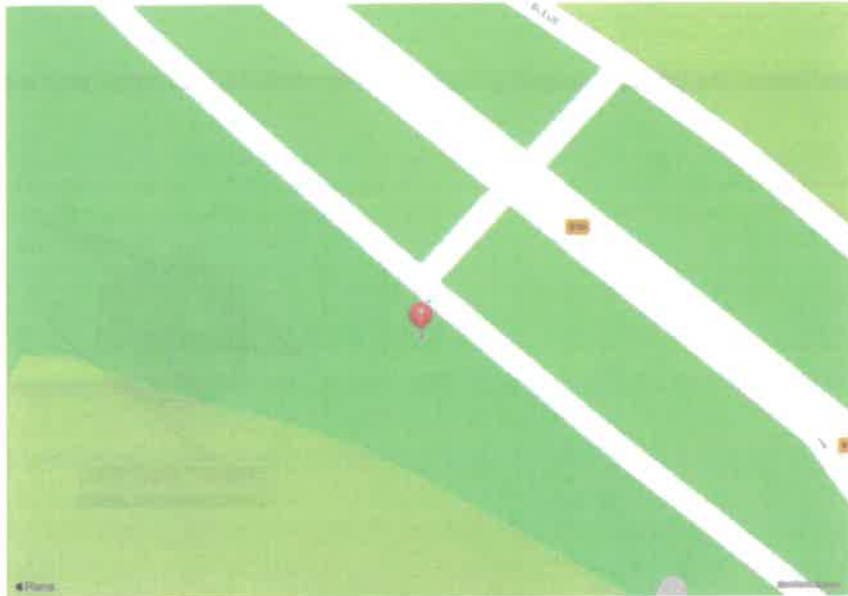


(01/09/2023 11:43:20)

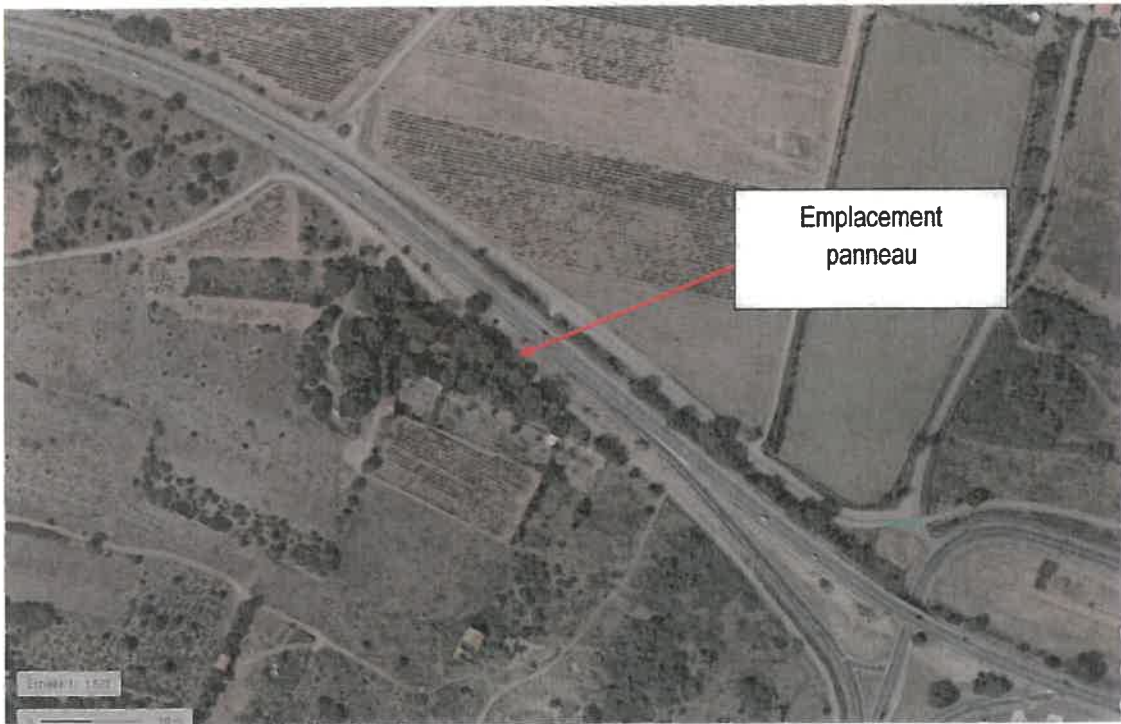
GPS : Latitude=43.11968, Longitude=3.10232, Altitude=5.67 m, Angle:138.30°  
Précision verticale=4.75m, Précision horizontale=3.35m, Heure GMT=2023-09-01 09:43:20.



(01/09/2023 11:43:20)



(01/09/2023 11:43:20)



De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 20 pages pour servir et valoir ce que de droit.



**THIBAUT SYLVESTRE**  
Commissaire de Justice