



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS
SPÉCIAL N° 11 - MARS 2024**

PUBLIÉ LE 11 MARS 2024

PREFECTURE
-DPPPAT/BEAT

SOMMAIRE

PREFECTURE

DPPPAT/BEAU

Arrêté préfectoral du 8 mars 2024 portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « La Sagne », emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de GRUISSAN



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Secrétariat général
Direction du pilotage des politiques
publiques et de l'appui territorial**

**Bureau de l'environnement
et de l'aménagement du territoire**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « La Sagne », emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gruissan

Le Préfet de l'Aude,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- VU** le code de l'environnement ;
- VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de la voirie routière ;
- VU** le code des relations entre le public et l'administration ;
- VU** le code général de la propriété des personnes publiques ;
- VU** le code de l'urbanisme ;
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Christian POUGET en qualité de préfet de l'Aude ;
- VU** le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gruissan ;
- VU** le S.c.o.T. de la Narbonnaise ;
- VU** l'étude d'impact du projet ;
- VU** la délibération n° 2018-94 du conseil municipal de la commune de Gruissan en date du 23 octobre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC « La Sagne » ;
- VU** la délibération n° 2018-95 du conseil municipal de la commune de Gruissan en date du 23 octobre 2018 approuvant le traité de concession de la ZAC « La Sagne » et désignant l'aménageur SAS « La Sagne » ;
- VU** la délibération n° 2020-038 du conseil municipal de la commune de Gruissan en date du 27 février 2020 approuvant l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement ZAC de « La Sagne » permettant la substitution par la SAS « La Sagne aménagement » du groupement ;
- VU** la délibération n° 2020-104 du conseil municipal de la commune de Gruissan en date du 21 décembre 2020 approuvant l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement ZAC de « La Sagne » rectifiant les erreurs matérielles de l'avenant n° 1 et transférant la compétence environnementale à la commune ;
- VU** la délibération n° 2022-021 du conseil municipal de la commune de Gruissan en date du 4 avril 2022 relatif au bilan de la concertation du dossier de procédure d'utilité publique emportant la mise en compatibilité (DUP MEC) du Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** la délibération n° 2022-053 du conseil municipal de la commune de Gruissan en date du 2 juin 2022 demandant le lancement de la procédure d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération n° 2022-052 du conseil municipal de la commune de Gruissan en date du 2 juin 2022 approuvant le dossier d'Autorisation Environnementale Unique (AEU) et demandant l'autorisation préfectorale ;

VU les délibérations n° 2022-078 et n° 2022-079 du conseil municipal de la commune de Gruissan en date du 26 septembre 2022 approuvant le programme des équipements publics ZAC de « La Sagne » et le dossier de réalisation de la ZAC « La Sagne » ;

VU la délibération n° 2023-053 du conseil municipal de la commune de Gruissan en date du 25 mai 2023 approuvant l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement ZAC de « La Sagne » intégrant la boucle d'eau tempérée ;

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) émis le 23 mai 2022 et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ;

VU l'avis du Conseil National de la Protection de la Nature émis le 24 février 2023 et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sur la demande de dérogation pour la perturbation intentionnelle, la destruction d'individus et d'habitats d'espèces protégées ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 26 janvier 2023 sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gruissan dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC « La Sagne » ;

VU la décision n° E23000070/34 du 6 juillet 2023 de Monsieur le président du tribunal administratif de Montpellier désignant Monsieur Louis SERENE, ingénieur de l'équipement en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les dossiers relatifs à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Gruissan et sollicitant l'ouverture d'une enquête publique unique ;

VU l'arrêté préfectoral du 21 août 2023 portant ouverture de l'enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « La Sagne », à l'autorisation environnementale de la commune de Gruissan et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gruissan ;

VU les pièces constatant que l'avis d'ouverture d'enquête a été publié, inséré sur le site internet des services de l'État dans l'Aude, affiché en mairie et inséré dans deux journaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, et que les dossiers de l'enquête sont restés déposés en mairie de Gruissan pendant la durée de la consultation prévue par l'arrêté préfectoral susvisé ;

VU l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 18 septembre 2023 au 20 octobre 2023 ;

VU la prolongation accordée le 17 novembre 2023 au commissaire enquêteur pour rendre son rapport ;

VU le rapport et les conclusions établis par le commissaire enquêteur le 21 novembre 2023 aux termes desquels celui-ci prononce un avis favorable assorti d'une réserve sur chaque volet de l'enquête publique unique que sont la déclaration d'utilité publique, l'autorisation environnementale du projet et la mise en compatibilité du PLU de la commune de Gruissan ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Gruissan du 5 février 2024 se prononçant par déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération et sollicitant du préfet de l'Aude la prise d'un arrêté déclarant le projet d'utilité publique approuvant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Gruissan ;

VU l'exposé des motifs et considérations ci-après annexés, justifiant le caractère d'utilité publique du projet ;

VU les mesures destinées à éviter, réduire, compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que la détermination des modalités de suivi d'accompagnement ;

CONSIDÉRANT que le projet présente un caractère d'utilité publique, eu égard aux motifs et considérations exposés en annexes ;

CONSIDÉRANT que les dispositions du PLU de la commune de Gruissan ne sont pas compatibles avec le projet et qu'il y a donc lieu de les faire évoluer ;

SUR PROPOSITION de la secrétaire générale de la préfecture de l'Aude ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Est déclaré d'utilité publique, au profit de la société SAS La Sagne Aménagement, le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « La Sagne » sur le territoire de la commune de Gruissan.

Le périmètre de la déclaration d'utilité publique et le plan général des travaux figurent en annexe au présent arrêté (annexe n° 1)

ARTICLE 2 :

Conformément au 5^e alinéa de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au IV de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, un document annexé au présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération (annexe n° 1).

Conformément aux dispositions du 2^e alinéa du I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, sont annexées les prescriptions que devra respecter la Société SAS « La Sagne Aménagement », agissant en tant que concessionnaire de la commune de Gruissan, ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Ce document précise, enfin, les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine (annexe n° 2).

Comme le prévoit le IV de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, sont annexées au présent arrêté les informations relatives à la participation du public, la synthèse des observations et des autres consultations ainsi que leur prise en compte (annexe n° 1).

ARTICLE 3 :

La présente déclaration d'utilité publique deviendra caduque à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté. Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans ce délai.

ARTICLE 4 :

La présente déclaration d'utilité publique emporte approbation de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Gruissan, dont les nouvelles dispositions figurent en annexe n° 1.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU est consultable à la préfecture de l'Aude sur rendez-vous et à la mairie de Gruissan, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il est également consultable sur le site de la préfecture de l'Aude, à l'adresse suivante :

<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>

L'étude d'impact relative au projet, qui figure en annexe n° 2, comprenant notamment les mesures destinées à éviter, compenser les incidences du projet sur l'environnement et l'avis rendu par l'autorité environnementale est consultable à la préfecture de l'Aude et en mairie de Gruissan. Il est également consultable sur le site de la préfecture de l'Aude, à l'adresse suivante :

<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>

Le présent arrêté sera affiché, pendant le délai d'un mois, à la mairie de Gruissan.

Il sera, en outre, inséré au recueil des actes administratifs des services de l'État dans l'Aude et publié sur le site internet des services de l'État 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>

ARTICLE 5 :

Cet arrêté peut faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux auprès de l'autorité qui l'a pris.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier (6 rue Pitot – CS 99002 – 34063 MONTPELLIER CEDEX 02) dans le délai de deux mois à compter de l'exécution des formalités de publicité collective et de notification individuelle.

Le tribunal administratif peut être également saisi par le biais de l'application informatique « télérecours citoyens » accessible via le site internet : www.telerecours.fr.

ARTICLE 6 :

La secrétaire générale de la préfecture de l'Aude, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur départemental des finances publiques, le président de la SAS La Sagne Aménagement, et le maire de Gruissan, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Carcassonne, le 8 mars 2024

Le Préfet



Christian POUGET

ANNEXES :

Annexe 1 : déclaration de projet

Annexe 2 : fiche des mesures « Eviter, Réduire, Compenser »

ANNEXE 1 : Délibération



DEPARTEMENT

De l'Aude

ARRONDISSEMENT

De Narbonne

MAIRIE DE GRUISSAN

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N°2024-004

Séance du 05 février 2024

004. ZAC EcoQuartier « la Sagne » Déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération

Le Conseil Municipal de la commune régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi à l'hôtel de ville le 05 février 2024 à 18 heures sous la présidence de Monsieur Didier CODORNIU, Maire.

PRÉSENTS :

CODORNIU D - CAREL M - DOMENECH A- BEDOS A - LIGNON L - AZIBERT G - LAJUS ML - GAUBERT JB - VETRO MH - LAVOUE JM - DURAND JL - LEVEAU G - EVE P - FERRASSE S - GIMENEZ J - FUENTES MA - MARONDA BAILLUS M - CARBONEL M - LIMONGI MS - DUPUIS P - CARBONEL P

PROCURATIONS :

- ESPITAILLE C à ML LAJUS
- LENOIR A à CODORNIU D
- VIAUD JP à CARBONEL P
- OLIVIER N à CARBONEL M

ABSENTS OU EXCUSÉS :

- LENOIR A
- ESPITAILLE C
- SANTACATALINA H
- BESSE JB
- PARRA B
- BELHERT J
- VIAUD JP
- OLIVIER N

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Marie-Lou LAJUS

Accusé de réception en préfecture
011-211101704-20240205-2024-004-DE
Date de réception préfecture : 13/02/2024



Convocation du : 29 janvier 2024

Affichage du : 06 février 2024

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le Code de l'environnement et notamment son article L. 126-1,

VU la délibération n°2018-94 du 23 octobre 2018 par laquelle le Conseil Municipal de la commune de Gruissan a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « la Sagne » ;

VU la délibération n°2018-95 du 23 octobre 2018 désignant le groupement « SM, GGL et NGE » comme concessionnaire ;

Vu le traité de concession d'aménagement de la ZAC « la Sagne », signé le 30 novembre 2018,

Vu la délibération n°2020-38 du 27 février 2020 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession susvisé ;

Vu la délibération n°2020-104 du 21 décembre 2020 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession ;

Vu la délibération n°2022-21 du 4 avril 2022 par laquelle le Conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation du dossier de procédure d'utilité publique emportant mise en compatibilité (DUP MEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération n°2022-52 du 2 juin 2022 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier d'autorisation environnementale unique et la demande d'autorisation préfectorale ;

Vu la délibération n°2022-53 du 2 juin 2022 par laquelle le Conseil municipal a demandé le lancement de la procédure d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2022-79 du 26 septembre 2022 autorisant le dossier de création de la ZAC « La Sagne »

Vu la délibération n°2023-53 du 25 mai 2023 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession ;

Vu le dossier et le courrier du maire de Gruissan sollicitant l'ouverture de l'enquête publique du projet d'aménagement de la ZAC « La Sagne » ;

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) émis le 23 mai 2022 et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage en date du 11 juillet de la même année [annexes 5] ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint organisée entre l'État, la collectivité et les personnes publiques associées qui s'est tenue le 26 janvier 2023 sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gruissan dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC « La Sagne » ;

Vu l'avis du Conseil National de la Protection de la Nature émis le 24 février 2023 et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sur la demande de dérogation pour la perturbation intentionnelle, la destruction d'individus et d'habitats d'espèces protégées ;

Vu la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie pour l'année 2023 pour le département de l'Aude ;

Vu la décision no E23000070/34 du 6 juillet 2023 de Monsieur le président du tribunal administratif de Montpellier désignant Monsieur Louis SERENE, ingénieur de l'équipement en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté préfectoral 21 août 2023 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la zone 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 ;

Accusé de réception en préfecture
011-211101704-20240205-2024-004-DE
Date de réception préfecture : 13/02/2024

2



application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ».

C'est l'objet de la présente délibération, et il incombe donc au conseil municipal de la commune de Gruissan, maître d'ouvrage du projet, dès lors que le commissaire-enquêteur a rendu son rapport, le 21 novembre 2023, de se prononcer sur l'ensemble des points ci-avant évoqués, et en premier lieu, sur l'intérêt général de l'opération au vu des résultats de l'enquête publique.

Objet de l'opération d'aménagement

Il est donc rappelé l'objet de l'écoquartier de la Sagne tel que présenté dans le dossier soumis à enquête publique. L'opération la Sagne est une opération d'extension urbaine de 31,5 ha sur un secteur situé en rétro-littoral, dans le cadre d'une procédure de ZAC. Ce futur quartier prévoit la réalisation d'environ 730 logements (et 75.000 m² de surface de plancher) dont 40% de logements sociaux et 25 % de logements abordables en accession. Environ 5.800m² de terrain sont dédiés à des jardins familiaux et les équipements publics portent sur les thématiques de l'enfance/jeunesse, de la citoyenneté, de la solidarité et du cadre de vie.

La conception du projet favorise les mobilités actives en soignant les liaisons du quartier aux centres d'activités et d'attractivité de la ville. Sont aussi privilégiées la mixité fonctionnelle et sociale ainsi que la qualité paysagère et environnementale.

Monsieur le Maire rappelle également les éléments suivants :

- Par délibération n°2022-0052 du 02 juin 2022, le Conseil municipal a autorisé le Maire à solliciter le préfet pour l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'autorisation environnementale.
- En ce qui concerne les acquisitions foncières, bien que la ville privilégie la démarche amiable, elle souhaite également disposer si nécessaire des moyens lui permettant d'assurer la réalisation complète de son projet d'aménagement, et de pouvoir recourir à l'expropriation dans un second temps, dans le cas où certaines discussions amiables ne seraient pas couronnées de succès.
- Le dossier de déclaration d'utilité publique, de mise en compatibilité du PLU et d'autorisation environnementale a ainsi été transmis à la Préfecture du département de l'Aude par courrier du Maire du 1^{er} juillet 2023.
- Par arrêté en date du 21 août 2023, le préfet de Département a prescrit l'organisation de l'enquête publique préalable à la DUP du projet de la ZAC de La Sagne et à la mise en compatibilité du PLU, ainsi que l'autorisation environnementale.
- Le projet de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées lors d'une réunion qui s'est tenue le 26 janvier 2023.
- L'enquête publique s'est déroulée du lundi 18 septembre 2023 au vendredi 20 octobre 2023, en mairie de GRUISSAN, sous l'égide de M. Louis SERENE, désigné Commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de MONTPELLIER du 6 juillet 2023. Elle a été l'occasion de convier toute la population à une réunion d'information et les registres d'enquête ont été abondamment renseignés.
- Le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 21 novembre 2023 : il a exprimé un avis favorable avec réserves à la déclaration d'utilité publique de la

Accusé de réception en préfecture
011-211101704-20240205-2024-004-DE
Date de réception préfecture : 13/02/2024



ZAC de La Sagne, emportant mise en compatibilité du PLU, ainsi qu'un avis favorable avec réserves à l'autorisation environnementale.

Par conséquent, le Conseil municipal de GRUISSAN est invité à se prononcer, par une délibération valant « déclaration de projet » au sens des articles L.122-1 du Code de l'expropriation et L.126-1 du Code de l'environnement, sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement, objet de la procédure de DUP.

Le Conseil doit également émettre un avis :

- sur le projet de mise en compatibilité du PLU communal envisagé afin de permettre la réalisation complète de cette opération et d'assurer la cohérence entre le projet et les dispositions d'urbanisme applicables au secteur
- sur la poursuite de la demande d'autorisation environnementale

Sur l'intérêt général de l'opération

L'ensemble des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de la ZAC de GRUISSAN sont repris et exposés en **annexe 1** de la présente délibération.

En outre et en synthèse, cette opération d'aménagement présente un caractère d'intérêt général et d'utilité publique car :

- le projet d'aménagement de la ZAC de La Sagne va donner naissance à un Écoquartier exemplaire en matière de développement durable, parfaitement intégré dans le site, ayant la qualité de vie des habitants comme préoccupation première ;
- le projet, par ses objectifs ambitieux en matière de projet urbain, d'environnement et d'économie, répond à un besoin d'utilité publique en participant au développement local et à la transition énergétique ;
- le projet contribue à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux fixés par l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) et au plan Local de l'Habitat du Grand Narbonne, avec la construction de 40 % de logements sociaux ;
- le projet, afin de dynamiser la population du territoire et d'y préserver l'implantation des services publics, prévoit des logements adaptés aux primo-accédants avec la production de 20 % de logements abordables ;
- le projet inclut des équipements publics, notamment en matière d'enfance jeunesse et de citoyenneté, renforce l'offre de la commune en matière de jardins partagés, et prévoit l'amélioration du réseau routier par la création de deux giratoires sur les départementales RD 32 et 332.

Par ailleurs, conformément à l'article L.122-1-1 I du code de l'environnement, des mesures « éviter, réduire, compenser » à respecter par le maître d'ouvrage ont été définies et sont présentées dans le dossier d'étude d'impact qui a été joint au dossier d'enquête publique.

Cette enquête publique unique portait sur la demande d'autorisation environnementale et la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du PLU de Gruissan.

Sur l'avis de l'autorité environnementale

Accusé de réception en préfecture
011-211101704-20240205-2024-004-DE
Date de réception préfecture : 13/02/2024



En date du 23 mars 2022, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la commune de Gruissan dans le cadre de la procédure de réalisation de la ZAC « La Sagne » sur le territoire de la commune de Gruissan. Le 23 mai 2022, la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe) a adopté l'avis n°2022APO59 concernant ce projet. L'autorité environnementale précise que « *la création de ZAC a déjà donné lieu à un avis de l'autorité environnementale en avril 2018, la présente saisine ayant vocation à répondre aux observations qui avait été faites au regard d'un renforcement des mesures en faveur du milieu naturel afin d'aboutir à un projet de moindre impact notamment vis-à-vis des espèces protégées, d'une prise en compte des enjeux paysagers et du développement des modes de déplacement alternatifs à l'automobile. La nécessité de préservation de la ressource en eau avait également été soulignée. L'étude d'impact fournie est de qualité, les enjeux environnementaux sont bien identifiés et hiérarchisés, les incidences bien identifiées et les mesures ERC bien identifiées et décrites* ». Cet avis émet également les recommandations et interrogations suivantes :

- La MRAe recommande de s'assurer de la compatibilité du projet de ZAC avec les prescriptions du SCoT du Grand Narbonne relatives à la consommation foncière et la densité, à défaut le projet devra être adapté. Le projet respecte bien les objectifs de consommation foncière et de densité identifiés par le SCoT.
- La MRAe recommande de fixer des orientations et des prescriptions claires et opérationnelles en matière de transition énergétique en cohérence avec les objectifs nationaux. La gestion de l'énergie dans le cadre du développement durable et de la lutte contre le réchauffement climatique est une priorité pour l'aménagement de la ZAC « la Sagne ». Une étude de faisabilité a exploré le potentiel des énergies renouvelables dans cette zone, conformément à la réglementation. Des études techniques supplémentaires ont été menées, notamment sur la mutualisation énergétique, pour promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Un projet de réseau de chaleur et de froid utilisant la thalassothermie est envisagé, exploitant l'eau de l'étang de Mateille pour chauffer ou refroidir des bâtiments. Ce réseau, devrait permettre un mix d'énergies renouvelables de 65 % et réduire les émissions de gaz à effet de serre de 5 à 10 %. Des mesures complémentaires incluent l'utilisation de l'énergie solaire, des économies d'énergie dans la construction, et la promotion des transports en commun et des déplacements doux pour réduire davantage les émissions de gaz à effet de serre.
- La MRAe recommande de présenter une analyse des solutions de substitution raisonnables concernant la localisation du projet a minima en fournissant celle qui a prévalu au stade du SCoT du Grand Narbonne et du PLU de Gruissan qui ont acté cette localisation.
- La décision de la collectivité de privilégier l'aménagement du site de La Sagne s'est appuyée sur une analyse multicritère des potentialités de développement de son territoire. Consciente de la vulnérabilité écologique des lidos et plus généralement des espaces situés à proximité du ruban littoral, la ville de Gruissan a fait le choix de se tourner vers une zone rétro-littorale pour répondre aux besoins d'urbanisation auxquels elle se trouve confrontée. Après cette analyse territoriale multicritères, le choix de la collectivité s'est précisé sur un engagement pour un projet d'Écoquartier sur le secteur de La Sagne. Situé en continuité du tissu urbain existant et conformément

Accusé de réception en préfecture
n°20240102405C0000000000
Date de réception préfecture : 13/02/2024



des espaces en partie anthropisés et des espaces agricoles présentant un moindre intérêt écologique et agronomique, le secteur La Sagne a été retenu en priorité pour l'urbanisation. Outre le fait que cette seule solution est à même de répondre aux objectifs de la ville à moindre impact environnemental (localisation du projet, variantes, mesures d'évitement et de réduction, etc.) il est à considérer que l'urbanisation de cette zone d'interface urbaine assure une maîtrise de l'urbanisation diffuse, et évite l'artificialisation de milieux naturels remarquables et/ou plus sensibles écologiquement.

- La MRAe recommande d'explicitier les avantages et inconvénients comparatifs des variantes 2016 et 2022 (retenue) sur le plan environnemental.

Le projet élaboré en 2022 intègre ainsi les résultats des nombreuses études réalisées ayant pour objectif la création d'un quartier exemplaire des points de vue de l'environnement, de la qualité du cadre de vie et du bien vivre ensemble. Il met en valeur, en connexion directe avec les espaces naturels préservés, une trame de couloirs écologiques irrigant l'ensemble du quartier. Il s'approprie ainsi les enjeux hydrauliques de manière intégrée et cohérente, tenant également compte du risque inondation et assurant sa résilience face aux évolutions futures (chalets réversibles).

- La MRAe recommande de présenter l'étude d'incidences Natura 2000 citée, permettant de conclure sur l'absence d'incidence sur les espèces ayant justifiées la désignation du site l'évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée par le Cabinet Barbanson Environnement (CBE) en juin 2021. L'étude conclut à l'absence d'incidence significative sur les objectifs de conservation et l'absence d'effet notable dommageable sur l'état de conservation des habitats et des espèces des sites Natura 2000 concernés. Ce document est intégré au dossier d'autorisation environnementale.

- La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en précisant les moyens de desserte de la ZAC par les transports en commun et leur calendrier de mise en œuvre afin de démontrer que leur capacité et leur attractivité seront suffisants.

A ce titre, il aura été précisé que :

- Le projet de la ZAC « la Sagne » intègre la mise en place d'un arrêt de bus desservi par les lignes périurbaines du Grand Narbonne.
- La ZAC présente également des espaces communs qui permettront de favoriser le covoiturage.
- L'aire de centralité envisagée en entrée de la ZAC permettra notamment d'assurer une fonction de pôle multimodal avec :
- Une desserte prévue pour l'ensemble des modes de transports (route, pistes cyclables ; accès piéton – circulades, arrêt de bus)
- Des zones de stationnement pour l'ensemble des véhicules – zone prévue en amont de l'aire de centralité
- Des bornes de recharges pour les véhicules électriques (vélos et voitures) – dans un second temps il est envisagé que ces bornes de recharges fonctionnent entièrement par énergie hydrogène renouvelable.



Cette « écogare » permettra ainsi d'assurer les ruptures de charge nécessaires aux futurs déplacements des habitants de la ZAC et de favoriser les modes doux, les transports en commun et le covoiturage.

La MRAe recommande de mieux définir et caractériser les incidences du projet sur la qualité de l'air et la santé humaine.

Toutes ces recommandations et interrogations ont fait l'objet d'un mémoire en réponse détaillé envoyé en date du 11 juillet 2022.

En synthèse, la déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact et les mesures compensatoires (ERC) qui en découlent.

Prise en considération des avis des personnes publiques associées

Le dossier a été déposé en Préfecture de l'AUDE et conformément au code de l'urbanisme (pour la partie relative à la mise en compatibilité du PLU) un examen conjoint du dossier de DUP a été effectué le 26 janvier 2023 sous l'égide de Monsieur le Sous-Préfet de Narbonne, avec les Personnes Publiques Associées.

De manière générale, il ressort de cette réunion d'examen conjoint que :

- - L'ensemble des PPA qui se sont exprimées ont émis un avis favorable au projet de DUP emportant mise en compatibilité du PLU.
- - La réunion d'examen conjoint a été l'occasion pour la commune de GRUISSAN et l'aménageur d'apporter des précisions ou des justifications sur les évolutions réglementaires envisagées au titre de la mise en compatibilité, ainsi que sur le projet d'aménagement.
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint était joint au dossier d'enquête publique ; il est annexé à la présente délibération (**annexe 3**).

Les avis et observations émis par les personnes publiques associées ne sont donc pas de nature à remettre en cause le projet de DUP emportant mise en compatibilité du PLU de GRUISSAN, et sont en tout état de cause pris en considération par la déclaration de projet.

Prise en considération du résultat de la consultation du public (enquête publique)

Dans le cadre de l'enquête préalable à la DUP valant mise en compatibilité du PLU et de l'autorisation environnementale, quatre permanences ont été assurées par le Commissaire enquêteur en mairie de Gruissan et une réunion d'échange et d'information avec le public a eu lieu le lundi 2 octobre 2023. L'ensemble du dossier soumis à enquête était consultable en mairie, aux jours et horaires d'ouverture habituels au public. Il était également consultable sur le site internet des services de l'État dans L'Aude et sur une plateforme dématérialisée (<https://www.registredemat.fr/ecoquartierdelasagne>).

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu formuler ses observations et propositions soit sur le registre ouvert à cet effet et déposé en mairie de GRUISSAN, soit par courrier adressé à la mairie, soit par voie électronique ou sur un registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur, après avoir étudié le dossier d'enquête et les observations du public, a donné le 17 octobre 2023 un procès-verbal de synthèse aux porteurs de projet : Sas Aménagement et ville de Gruissan. Un mémoire en réponse a été communiqué le 10 novembre 2023 au commissaire enquêteur.

Accusé de réception en préfecture
011-211101704-20240205-2024-004-DE
Date de réception préfecture : 13/02/2024



C'est ainsi que le 21 novembre 2023, ce dernier a clôturé son rapport d'enquête public sur les trois volets :

1. **Sur le volet déclaration d'utilité publique**, le commissaire enquêteur émet un avis favorable assorti des réserves et recommandations suivantes :

- Respecter strictement les objectifs et mesures prévues dans le dossier d'enquête ainsi que tous les engagements pris dans le mémoire en réponse des porteurs de projet ;
- Adopter et à mettre en œuvre le plan de masse d'aménagement, contenant tous les éléments patrimoniaux préservés, fourni à la demande du commissaire enquêteur dans le mémoire en réponse des porteurs de projet ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les recommandations du commissaire enquêteur énoncées ci-dessus, dans le respect du volet « loi sur l'eau » de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale.

2. **Sur le volet mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**, un avis favorable sous réserve que :

- Le zonage des zones humides et écologiques, (évités par la ZAC), proposé dans le Plan Local d'urbanisme modifié en zone IAU (Zone d'urbanisation future) soit classé en Zone Naturelle (N) (Voir Plan joint en annexe 2).

La commune s'engage à intégrer cette considération dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

3. **Sur le volet autorisation environnementale**, un avis favorable sous réserve que

- Les mesures compensatoires [*soient*] mises en œuvre pendant 50 ans.

La commune prend en compte cette adaptation en prévoyant la mise en œuvre des mesures compensatoires sur une durée de 50 ans.

Monsieur le Maire invite les membres du Conseil municipal à confirmer :

- La levée des réserves à l'avis favorable du commissaire enquêteur, pour la prise en considération du résultat de la consultation du public ;
- En tant que de besoin pour valoir déclaration de projet, le caractère d'intérêt général du projet de la ZAC la SAGNE compte tenu des intérêts qu'elle représente pour la ville de GRUISSAN, suivant le dossier soumis à l'enquête publique ;
- La poursuite de la sollicitation du préfet pour la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme et pour la demande d'autorisation environnementale ;

☺☺☺

LE CONSEIL MUNICIPAL

Où l'exposé du Maire, sur l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général, et après en avoir délibéré,

DECIDE

Accusé de réception en préfecture
011-211101704-20240205-2024-004-DE
Date de réception préfecture : 13/02/2024

9



D'APPROUVER la présente déclaration de projet au sens de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement portant sur l'intérêt général de la ZAC « la Sagne », en ce qu'elle permet de :

PRENDRE EN CONSIDÉRATION l'étude d'impact du dossier ;

PRENDRE EN CONSIDÉRATION les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de GRUISSAN ;

METTRE EN ŒUVRE, dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à la SAS La Sagne, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine et les mesures de suivi proposées au stade de l'enquête publique.

PRENDRE EN CONSIDÉRATION le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur en prenant en compte ses réserves et recommandations, sans altérer l'économie générale du projet :

Sur le dossier de déclaration d'utilité publique :

- Les objectifs et mesures prévus dans le dossier d'enquête ainsi que tous les engagements pris dans le mémoire en réponse des porteurs de projet seront strictement respectés ;
- Le plan de masse d'aménagement, contenant tous les éléments patrimoniaux préservés, fourni à la demande du commissaire enquêteur dans le mémoire en réponse des porteurs de projet, sera pleinement mis en œuvre ;
- L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum, dans le respect du volet « loi sur l'eau » de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale.

Sur le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, le zonage des zones humides et écologiques, (évités par la ZAC), proposé dans le Plan Local d'urbanisme modifié en zone IAU (Zone d'urbanisation future) sera classé en Zone Naturelle.

Sur la demande d'autorisation environnementale, les mesures compensatoires seront mises en œuvre pendant 50 ans.

D'AINSI LEVER L'ENSEMBLE DES RESERVES émises par le commissaire enquêteur dans son rapport du 21 novembre 2023.

DE CONFIRMER sa demande de déclaration d'utilité publique pour les motifs précédemment exposés dans le corps de la présente délibération y-compris ses annexes.

DE CONFIRMER la volonté communale de poursuivre la réalisation de la ZAC « La Sagne ».

DE CONFIRMER la poursuite des procédures éventuelles d'expropriation, si celles-ci s'avéraient nécessaires, de la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de GRUISSAN et de la demande d'autorisation environnementale.

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à saisir Monsieur le Préfet de l'Aude afin qu'il prononce la DUP et la mise en compatibilité du PLU et à signer tout acte afférent à l'application de la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture
011-211101704-20240205-2024-004-DE
Date de réception préfecture : 13/02/2024

10

DE DIRE que dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication et/ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Montpellier (rue Pitot - 34000) ou sur la plateforme de Télérecours citoyens (telerecours.fr).

803

Annexes :

- Annexe 1 : Note utilité publique du projet
- Annexe 2 : Zonage PLU
- Annexe 3 : Avis PPA
- Annexe 4 : Rapport d'enquête publique du 21 novembre 2023
- Annexe 5 : Avis MRAE et réponse MOA (2022).

Fait et délibéré, mois et ans susdits,

Le Maire,



Didier CODORNIOU

La Secrétaire de séance,

Marie-Lou LAJUS

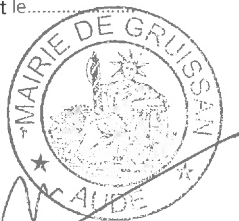


ACTE RENDU EXECUTOIRE PAR :

Transmission au Représentant de l'Etat le.....

Publication le.....

Pour le Maire, et par délégation
Le Directeur Général des Services
Joan-Manuel BACO



Accusé de réception en préfecture
011-211101704-20240205-2024-004-DE
Date de réception préfecture : 13/02/2024

11



Annexe n°1 de la délibération n°2024-004 du Conseil Municipal de Gruissan : Note d'utilité publique du projet

5. L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

5.1 L'OPPORTUNITE DU PROJET

5.1.1 PARTICIPER AU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN REPONSE A LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET AU BESOIN DE RATTRAPAGE EN MATIERE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Une commune attractive :

La population de la commune de Gruissan est en évolution constante depuis plus de 40 ans. Avec 5011 habitants recensés au 1er janvier 2016, la commune comptait près de 800 habitants supplémentaires par rapport au recensement datant de 2006. Depuis 2011 le taux de variation annuel moyen du solde apparent des entrées sorties entre 2011 et 2016 était de 2% contre 0,8% pour l'aire urbaine de Narbonne.

La commune est donc particulièrement attractive, cela s'explique par un cadre de vie exceptionnel conjugué à la proximité d'un bassin d'emplois et d'une grande voie de circulation expresse. On note toutefois un ralentissement par rapport aux périodes précédentes où le même taux était d'environ 4%.

Notons également que la population est vieillissante : 62% de la population a plus de 45 ans. En 2016 la commune comptait 2009 habitants de plus de 60 ans soit un ratio de dépendance démographique de l'ordre de 77,8 % (ce ratio est calculé ici sur la base de la population de plus de 60 ans compte tenu des données disponibles qui datent de 2016). *A contrario* le ratio de dépendance démographique des moins de 20 ans était de 31,4% (d'après les données de l'INSEE). Le ratio de dépendance démographique est fonction de la structure par âge de la population. C'est le rapport du nombre d'individus supposés « dépendre » des autres pour leur vie quotidienne – jeunes et personnes âgées – et le nombre d'individus capables d'assumer cette charge. Les ratios de dépendance démographique influent sur le contexte global dans lequel s'applique la politique sociale et sur les types de besoins auxquels elle va être appelée à répondre.

Autre caractérisation de la dynamique du territoire : le nombre de logements vacants est quasiment nul sur le territoire avec seulement 22 logements vacants en 2016 sur 13 103 au total. En revanche seulement environ 10% du parc de logements date de moins de 15 ans. L'essentiel de la production de logements a été concentré lors du développement du tourisme de masse sur le littoral languedocien dans le cadre de la mission Racine : 65% du parc a ainsi plus de 40 ans.

Le développement urbain depuis les années 2000 a notamment vu la production de lotissements en fonction des opportunités foncières. Avec l'approbation du PLU en 2008, la commune a toutefois mis en place un outil réglementaire permettant de maîtriser tout développement anarchique.

La création de la ZAC La Sagne est donc l'expression d'une volonté forte de la collectivité de maîtriser son urbanisation afin de répondre plus précisément à plusieurs enjeux essentiels dont notamment la modernisation du parc de logements et la production de logements sociaux afin d'être en capacité de rattraper le retard en la matière.

Une commune en carence de logements sociaux :

La commune de Gruissan est soumise aux dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Aux termes des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) dans la commune de Gruissan doit atteindre 20 % des résidences principales au plus tard à la fin de l'année 2025.

Au 1^{er} janvier 2017 la commune compte 139 LLS soit 4,8 % des résidences principales.

Un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux est fixé par périodes triennales, sur la base du nombre de LLS manquants pour atteindre les 20 %. À noter qu'au 01/01/2016, il manquait 434 logements sociaux à la commune de Gruissan pour répondre aux attentes de la loi SRU. Le tableau ci-après indique ces objectifs.

	Période 2020-2022	Période 2023-2025
Objectif de rattrapage	110	117

Au 31 décembre 2019 la commune comptabilisait 181 demandes de logements sociaux (source : www.demande-logement-social.gouv.fr)

Type de logements	Nombres de logements au 31/12/2019	Nombre de demandes de logements en attente au 31/12/2019	Nombre de logements attribués en 2019
T1	0	16	0
T2	7	77	7
T3	33	61	11
T4	43	27	4
T5 et +	3	0	1
Total	86	181	23

Etat du logement social sur la commune fin 2019.

L'état des lieux sur le parc de logements sociaux sur la commune fait apparaître plusieurs éléments qu'il s'agira pour les futurs opérateurs de prendre en compte :

- 12% des demandes de logements sociaux ont été satisfaites en 2018
- les T2 et T3 représentent quasiment 80% des demandes de logements sociaux

Le secteur La Sagne prévoit environ 40% de logements sociaux soit environ 300 selon la typologie des appartements retenus.

Le projet urbain du secteur La Sagne est essentiel pour la commune afin de tenir ses engagements concernant le taux d'équipement en logements sociaux exigé par la loi.

5.1.2 FAVORISER LA DIVERSITE FONCTIONNELLE ET LA COMPLEMENTARITE AVEC L'URBANISATION EXISTANTE :

5.1.2.1 FAVORISER UN PARC DE LOGEMENTS A DOMINANTE RESIDENTIELLE, MAIS EGALEMENT MARQUE PAR LA VOCATION TOURISTIQUE DE LA COMMUNE :

La commune de Gruissan comptait 13 133 logements en 2017, composés quasiment à parts égales de maisons et d'appartements (respectivement 51% et 45,2%). En revanche seul 20% du parc de logements est occupé à titre de résidences principales et par une majorité de propriétaires (65,7% de propriétaires contre 28,7% de locataires), en effet seul 2619 logements sur 13133 sont occupés en tant que résidences principales. Le nombre de logements vacants reste quasiment nul avec seulement 22 logements vacants en 2017.

80% du parc de logement est donc dédié à des logements secondaires, marque de la vocation touristique de la commune. A la pression démographique s'ajoute donc la pression touristique. La question de l'évolution du parc des résidences secondaires et des interactions entre ce « segment » et les autres catégories de logements, les résidences principales et les logements vacants, sont un point crucial des politiques locales de l'habitat. Ces pressions démographique et touristique engendrent une tension foncière trois fois plus forte en bord de mer qu'au plan national, les communes littorales ayant totalisé, sur la période 1990-2012, 12 % des superficies construites sur seulement 4 % du territoire (source Anil). Cette attractivité a induit le développement d'une économie très particulière, qualifiée de « présentielle » ; dédiée aux activités tournées vers la satisfaction des ménages présents, résidents ou non. Cette état de fait engendre des situations parfois précaires en termes d'emplois, notamment si un évènement imprévisible engendre un blocage économique.

Cette pression touristique s'exprime également à travers les locations meublées touristiques, dont l'essor a été permis par des plateformes web facilitant les transactions, qui viennent phagocyter le marché immobilier local. Les récentes évolutions de la loi tendent à encadrer davantage ce type de locations saisonnières.

Le quartier La Sagne n'a pas vocation à perpétuer cet état de fait, aussi il sera mis en place plusieurs outils afin de canaliser les locations saisonnières, afin de privilégier le caractère de résident permanent des futurs habitants du quartier :

- concernant les logements collectifs le règlement de copropriété pourra mentionner expressément l'interdiction de location touristique. Une attention particulière devra être portée à chaque bâtiment car il a déjà été jugé que si le règlement de copropriété autorise les activités libérales, il ne peut pas interdire la location meublée de courte durée, les inconvénients étant similaires, et en l'absence de nuisance particulière démontrée au cas d'espèce (en ce sens Cass. 3ème chambre civile, 8 juin 2011, n° 10-15.891). Les sous-locations seront également expressément interdites.
- concernant les logements individuels, individuels groupés/intermédiaires, la mise en compatibilité du PLU pourra venir préciser la destination des constructions et des sous-destinations autorisées sur le secteur.

5.1.2.2 UNE OFFRE DIVERSIFIEE POUR LES RESIDENTS PERMANENTS COMPLETEE PAR DES COMMERCES DE PROXIMITE ET UN EQUIPEMENT PUBLIC

Une offre diversifiée de logements :

Le parc de logements sur la commune de Gruissan est bien équilibré entre maison et appartement (51% et 45,2%). Par ailleurs la répartition des résidences principales en fonction du nombre de pièces est là aussi très bien équilibrée. Notons seulement que moins de 11% du parc a moins de 15 ans et 65% a plus de 30 ans, cela induit que de nombreux logements ne sont pas aux normes actuelles en termes de confort thermique et de consommation d'énergie.

En ce sens l'opération d'aménagement du quartier La Sagne propose de maintenir la qualité de l'offre diversifiée de logements, en proposant une proportion de 55% de logements collectifs et 45% de logements individuels et individuels groupés/intermédiaires. Les logements produits dans le cadre de l'opération d'aménagement seront soumis à la RT 2020. Il s'agit d'une nouvelle norme visant à construire des logements ou bâtiments à énergie positive (c'est-à-dire qui produit plus d'énergie qu'il en consomme) et des maisons passives (c'est à dire qui dépense très peu d'énergie et recycle celle qu'elle produit).

Dans un contexte de marché local tendu (pénurie foncière, offre rare et peu diversifiée, très faible vacance, absence d'opérations de logements neufs d'envergures depuis plusieurs années), les évolutions structurelles de la population de Gruissan observées à travers les données récentes de l'Insee confirment la nécessité de diversifier l'offre d'habitat permanent :

- en réponse aux *besoins* et attentes des *personnes vieillissantes (petits logements adaptés avec petits jardins)* ;
- *pour maintenir et attirer des jeunes couples avec ou sans enfant(s) (petits logements locatifs sociaux, primo-accession / PSLA, accession abordable/libre).*

De fait, une réflexion sur la diversification de cette offre en termes de types d'habitat a été nécessaire pour l'accueil de nouveaux habitants en privilégiant les jeunes désirant s'installer dans un cadre de vie qualitatif :

- Contexte environnemental et paysager exceptionnel (climat, végétation, étang) ;
- Présence de commerces et de services de proximité;

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2016	%	2011	%
Ensemble	2 613	100,0	2 368	100,0
1 pièce	197	7,5	173	7,3
2 pièces	636	24,3	556	23,5
3 pièces	610	23,4	593	25,1
4 pièces	676	25,9	628	26,5
5 pièces ou plus	494	18,9	418	17,7

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

- Présence d'équipements publics attractifs (petite enfance, ludothèque, maison de quartier, ...).

L'organisation, l'aménagement et le développement de l'urbanisation sur le territoire communal sont encadrés par des contraintes physiques (étangs, au cœur du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée,) et réglementaires fortes (risques naturels de submersion marine et d'inondation ; protections environnementales) que la commune devra prendre en compte dans le cadre de l'évolution future du territoire communal que ce soit en termes de renouvellement et de développement urbains.

Dans ce contexte, l'ensemble des contraintes évoquées, le besoin en logements ou encore la nécessité de préserver les espaces agricoles remarquables ainsi que les paysages remarquables dont bénéficie le territoire, sont autant d'éléments qui entraînent des pressions foncières importantes.

Par ailleurs, la commune a la volonté de développer ce nouveau quartier en accord avec les modes de vie évolutifs des futurs habitants et en proposant de nouvelles façons d'habiter, de circuler, de stationner. L'objectif est de rompre avec la production classique banalisante de la maison individuelle sur sa parcelle pour concevoir un quartier engendrant un cadre de vie riche tout en respectant et en s'intégrant dans le contexte environnemental exceptionnel.

C'est dans ce cadre que la commune de Gruissan mène ce projet d'urbanisation d'un secteur en « extension » sur le site de La Sagne.

5.1.3 UN PROJET INNOVANT, CONÇU AUTOUR D'UNE VEGETALISATION DENSE SUR LE SECTEUR :

Le projet paysager constitue l'armature du projet d'urbanisation. Il se déploie à travers les parcelles, le long des voies, et permettra l'intégration paysagère globale du quartier dans l'environnement proche et lointain. Le projet prévoit notamment la plantation de 1200 arbres sur les espaces publics. Les parcelles privées verront, elles, la plantation d'arbres supplémentaires en pré-verdissement. Cette végétalisation dense du quartier aura notamment plusieurs bénéfices non seulement pour les habitants et usagers du quartier mais également pour l'ensemble du territoire. Les arbres et les espaces boisés dans un paysage urbain permettent de réduire les effets dommageables sur l'environnement (pollution) et la santé. De plus, non seulement les arbres en milieu urbain remplissent des fonctions écologiques et thérapeutiques, mais ils peuvent aussi contribuer au confort de vie et à la sécurité et jouer un rôle social, esthétique et même économique.

La protection de l'environnement et de la biodiversité :

L'un des plus importants bienfaits que procurent les arbres à notre environnement est certainement la fonction de purificateur d'airs: en produisant l'oxygène que tout être vivant respire, en réduisant les gaz polluants ou encore en captant en partie les fines particules en suspension dans l'air. Les arbres en ville jouent également le rôle de climatiseur: en diminuant la température ambiante souvent étouffante des villes et en améliorant sa ventilation. Les arbres améliorent et protègent aussi la structure des sols limitant, entre autres, leur appauvrissement et les risques d'érosion. Ils préservent la qualité de l'eau et régulent l'eau qui y séjourne, réduisant ainsi les risques d'inondation et de débordement des égouts pluviaux. Enfin, les boisements urbains assurent une fonction essentielle pour le maintien de la biodiversité dans nos villes, par la présence d'une flore et d'une faune qui n'existeraient plus sans eux.

L'amélioration de la santé :

Les boisements urbains contribuent à notre bonne santé physique en offrant des lieux propices à la tenue d'activités physiques ou de plein air comme la marche, la course à pied et le vélo. Ils favorisent aussi l'équilibre psychique des citadins, en leur fournissant un endroit à l'abri du stress de la ville, leur permettant le ressourcement et la détente.

L'amélioration du confort de vie et de la sécurité :

Sous bien des aspects, la présence des arbres en ville agit sur le confort au quotidien. Ainsi, ils favorisent un microclimat bien plus confortable, que ce soit en diminuant la température ambiante et l'éblouissement causé par le soleil, en protégeant les promeneurs contre les intempéries, en diminuant la vitesse des vents ou encore en contribuant à créer un climat plus confortable dans les habitations lorsque des arbres sont plantés à proximité dans des endroits stratégiques.

La pollution sonore peut aussi être diminuée lorsque des aménagements de talus plantés sont réalisés selon certains critères et une partie des mauvaises odeurs peut aussi être masquée. La « colline plantée » a été conçue de telle manière qu'elle protégera des nuisances sonores de la RD 332, atténuera les effets du vent et améliorera la qualité de l'air.

Enfin, la présence d'arbres le long des axes routiers renforcera la sécurité des automobilistes ou des piétons qui circulent à proximité en améliorant entre autres, la qualité de conduite des automobilistes. Il a également été observé que la vitesse des voitures est souvent réduite sur les voies bordées d'arbres.

L'amélioration de l'esthétique des villes

Les arbres contribuent à l'embellissement d'une propriété ou d'une ville, en apportant des éléments de diversité dans un paysage bâti. Par contre, on a tendance à oublier que les arbres peuvent agir également comme élément de design. Non seulement on peut jouer avec les formes, les hauteurs, les couleurs, mais la végétation permet aussi d'articuler l'espace pour créer un effet de perspective par exemple. La végétation peut également être utilisée comme outil de renforcement de design, en servant de transition entre deux bâtiments ou en découpant un grand espace vide. Les arbres peuvent aussi être utilisés pour préserver l'intimité d'un lieu. Enfin, la végétation sert à moduler le point de vue d'un observateur, notamment en influençant la perception que l'on a de la taille d'une maison ou encore en permettant de mettre l'emphasis ou de masquer certains éléments d'une vue. Le programme d'accompagnement paysager du quartier La Sagne a été conçu de la sorte.

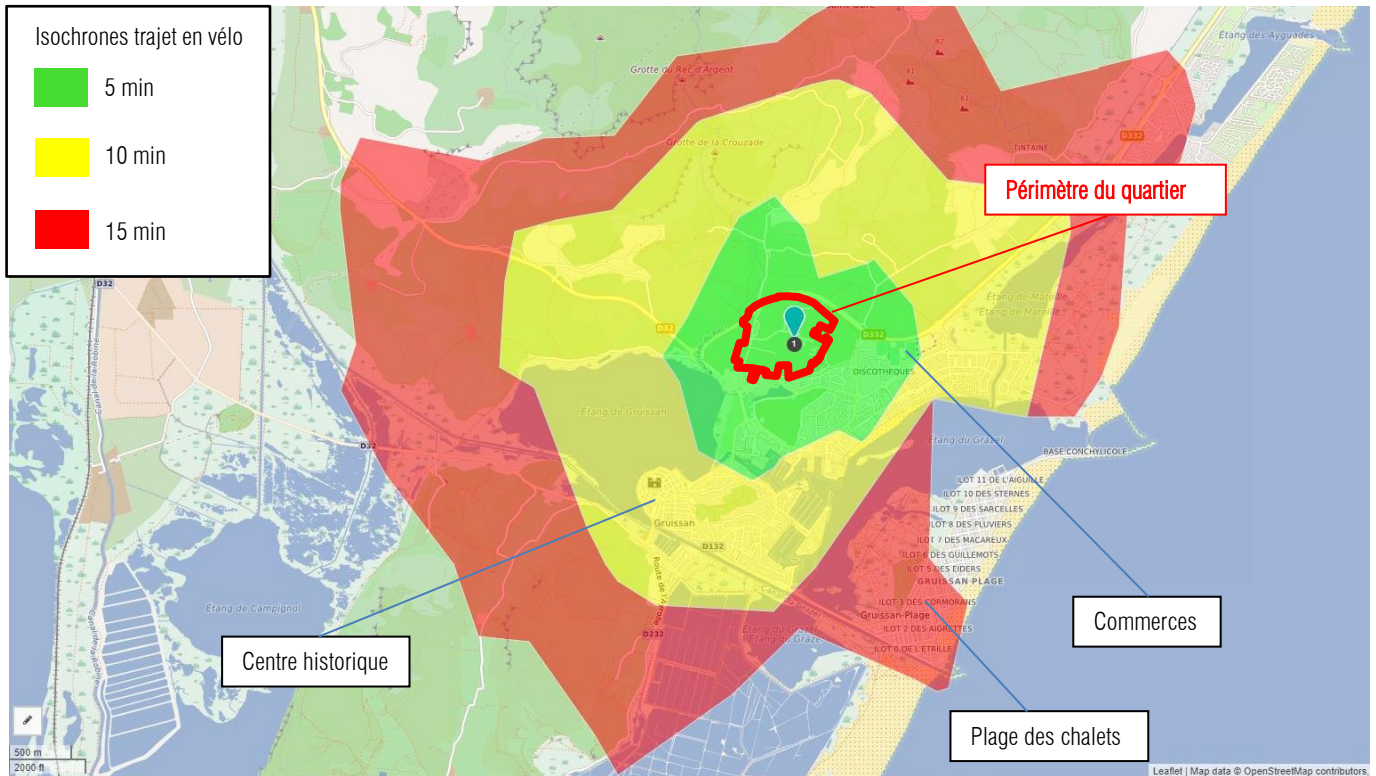
5.1.4 DEVELOPPER LES MODES ACTIFS : LA PLACE DE LA VOITURE REPENSEE

La conception du quartier devra permettre, sous l'impulsion de la collectivité, d'envisager autrement les mobilités qu'avec le recours systématique des véhicules moteurs. Ainsi le quartier est conçu comme un écosystème favorable aux mobilités actives qui devront être le premier moyen de locomotion utilisé dans le quartier pour les déplacements sur le territoire communal. La commune dispose en effet d'un réseau dense de pistes cyclables, le quartier permet une ramification de toutes branches qui viennent de la Clape, du secteur de la Planasse ou depuis le centre-ville qui sera, lui, accessible en moins de 10 minutes depuis le centre du quartier La Sagne.

La conception du quartier permettra un usage quotidien sécurisé et confortable pour les modes actifs : marche et engins de déplacement personnel motorisé ou non (vélo, vélo à assistance électrique, etc...). En ce sens, le quartier La Sagne sera la parfaite illustration des objectifs de la Loi d'Orientation des Mobilités approuvée en décembre 2019, qui reconnaît symboliquement le droit à la mobilité active. Article L1111-1 code des Transports : « l'organisation des mobilités sur l'ensemble du territoire doit satisfaire les besoins des usagers et rendre effectifs le droit qu'à toute personne, y compris celle dont la mobilité est réduite ou souffrant d'un handicap, de se déplacer et la liberté d'en choisir les moyens, y compris ceux faisant appel à la mobilité active ». Le quartier est ainsi l'illustration de la ville des 15 minutes : l'ensemble des équipements (scolaires, commerciaux, sportifs, etc...) sont accessibles en vélo en moins de 15 minutes.



Les déplacements doux au cœur des espaces publics.



Isochrone de 15 minutes pour les déplacements en vélo depuis le centre du projet (source : <http://maps.openrouteservice.org>)

Enfin, la particularité du réseau viaire est de réduire au maximum l'emprise dédiée aux véhicules moteurs, en faveur des aménagements paysagers. Le projet développe un programme d'accompagnement paysager relativement inédit pour des projets urbains de ce type.

Ainsi, les voies principales de desserte du quartier n'auront pas de stationnements longitudinaux. Des poches de stationnements publics seront positionnées en différents points stratégiques du quartier, notamment à proximité du cœur actif.

Les zones accueillant de l'habitat groupé ou intermédiaire verront également leur stationnement regroupé à l'entrée de chaque macro-lot, la circulation des véhicules y sera toutefois autorisée pour faciliter la vie quotidienne (déchargement des courses, déménagement, etc...).

5.2 LE CARACTERE NECESSAIRE DE L'EXPROPRIATION

5.2.1 LE DERNIER SECTEUR CONSTRUCTIBLE DE LA COMMUNE : UNE ABSENCE DE SOLUTIONS ALTERNATIVES

La commune de Gruissan, comme de nombreuses communes littorales, est soumise à de fortes contraintes qui conditionnent tout développement urbain. Suite à l'analyse et la compilation de ces nombreuses règles de protection, le secteur La Sagne ressort comme étant le dernier secteur permettant d'envisager une urbanisation qui vienne en réponse aux enjeux de la commune pour la prochaine décennie dont notamment la modernisation de son parc de logements et une offre en logements sociaux adéquate pour répondre aux demandes (186 dossiers de demandes fin 2018) et rattraper le retard de production dans ce domaine.

Ce secteur est ainsi identifié de longue date puisqu'il a fait l'objet d'un classement en zone IAU suite à l'approbation du PLU en octobre 2008.

La commune doit notamment tenir compte du caractère inondable/submersible de son territoire, sans compter que, pour les années à venir, il s'agit désormais de tenir compte de la montée du niveau de la mer. Cette contrainte est sans doute la plus forte et justifie à elle seule l'urbanisation en zone rétro-littorale sur le secteur La Sagne. Sur ce point, rappelons que l'Observatoire National des Risques Naturels a recensé 11 reconnaissances de catastrophes naturelles sur la commune pour un coût estimé entre 10M et 50M d'Euros.

Toutefois, d'autres mesures de protection lourdes concernant la biodiversité viennent grever la commune dans son développement :

- Natura 2000 directives Oiseaux et habitats qui sont le socle de la législation européenne en matière de conservation de la nature. Ces directives représentent l'initiative la plus ambitieuse et la plus vaste entreprise pour la conservation du patrimoine naturel européen. L'objectif général des deux directives est de veiller à ce que les espèces et les habitats d'intérêt communautaire soient maintenus ou restaurés dans un état de conservation favorable, et ce, dans l'ensemble de leur aire de répartition naturelle au sein de l'Union Européenne. Il s'agit également de veiller à ce que les espèces et leurs habitats se rétablissent suffisamment pour leur permettre de s'épanouir à long terme.
- Convention Ramsar : traité international qui prône la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides. Le territoire au sein d'un système d'étangs littoraux identifié sous le code FR7200023 : il s'agit un ensemble de cinq lagunes méditerranéennes : Bages-Sigean, Ayrolle, Campignol, Gruissan et La Palme. Elles sont en communication avec la mer par quatre graus et alimentées en eau douce par un ensemble de neuf sous-bassins versants. Les étangs sont caractérisés par la présence de vastes étendues d'herbiers lagunaires et des gradients de salinité qui génèrent une grande diversité de milieux : roselières, jonchaies, sansouïres, steppes salées... Un lido, d'une longueur d'environ 27 kilomètres, prolonge le système lagunaire vers la mer. Il est constitué par des étendues sableuses largement restées intactes et ponctuées de petits massifs dunaires. Le relief de l'ensemble du site est souligné par la présence de plusieurs îles, des dernières hauteurs du massif des Corbières et des rochers de Leucate et de la Clape. Enfin, les bordures des étangs ont été peu urbanisées, l'ensemble du site constitue une richesse paysagère remarquable à l'échelle régionale.

Il ressort que le secteur La Sagne constitue donc bien le seul secteur possible pour répondre aux enjeux de développement du territoire pour les 10 prochaines années. Ce faisant la commune anticipe d'ores et déjà les difficultés pour les années à venir dont le renouvellement urbain devra faire face à la montée du niveau de la mer. Des alternatives en zone rétro-littorale seront donc indispensables.

5.2.2 DURETE FONCIERE ET NECESSITE D'ACQUERIR LES TERRAINS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET.

Le périmètre de l'opération présente un morcellement qui complexifie la maîtrise foncière et les discussions avec les différents propriétaires du secteur. Globalement, à ce stade d'avancement du projet, 35 % seulement du foncier est maîtrisé.

Les points durs observés sont au cœur du projet et sont de nature à remettre en cause la faisabilité même de l'écoquartier.

Il ressort de l'analyse foncière de l'EPF Occitanie que certains propriétaires refusent toutes négociations, rendant le recours à la procédure d'expropriation inéluctable.

5.3 BILAN COUTS/ AVANTAGES :

5.3.1 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION SUR L'HABITAT ET LA POPULATION : UN PARCOURS RESIDENTIEL FACILITE

Le projet d'aménagement va s'accompagner d'effets positifs et de nombreux avantages pour le développement du territoire et ceci à plusieurs échelles : de la commune de Gruissan, de la communauté d'agglomération du Grand Narbonne en :

- permettant d'accueillir de nouveaux habitants, en particulier des jeunes ménages avec ou sans enfants ce qui participera à l'équilibre démographique de la commune, et en particulier de limiter le vieillissement en cours de la population,
- offrant des logements moins onéreux que sur la bande côtière, répondant ainsi plus particulièrement aux demandes de la population active, et participant alors indirectement au développement économique de Gruissan. Il est à noter que le nombre d'emplois augmente constamment sur la commune avec un taux de variation moyen de +1,9% entre 2011 et 2016 ce qui nécessite de pouvoir loger les actifs au plus près de leur emploi,
- augmentant l'offre de logements et en palliant notamment le déficit de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune ; à terme, le quartier offrira environ trois cent logements locatifs sociaux,
- prévoyant une part importante de logements collectifs, répondant ainsi aux demandes d'hébergement de personnes plus âgées, vivant seule, à mobilité réduite,
- offrant la possibilité à des ménages à revenus modestes de pouvoir accéder à la propriété, sur un secteur où les prix de sortie des terrains et des logements seront maîtrisés, incitant ainsi les personnes à s'installer durablement sur la commune,
- planifiant la production de logements sur environ 8 ans avec une hypothèse d'environ 100 logements/an en moyenne permettant ainsi de prendre en considération les autres projets du territoire communal et de ne pas bouleverser les grands équilibres, en particulier en termes d'offres d'équipements de proximité.

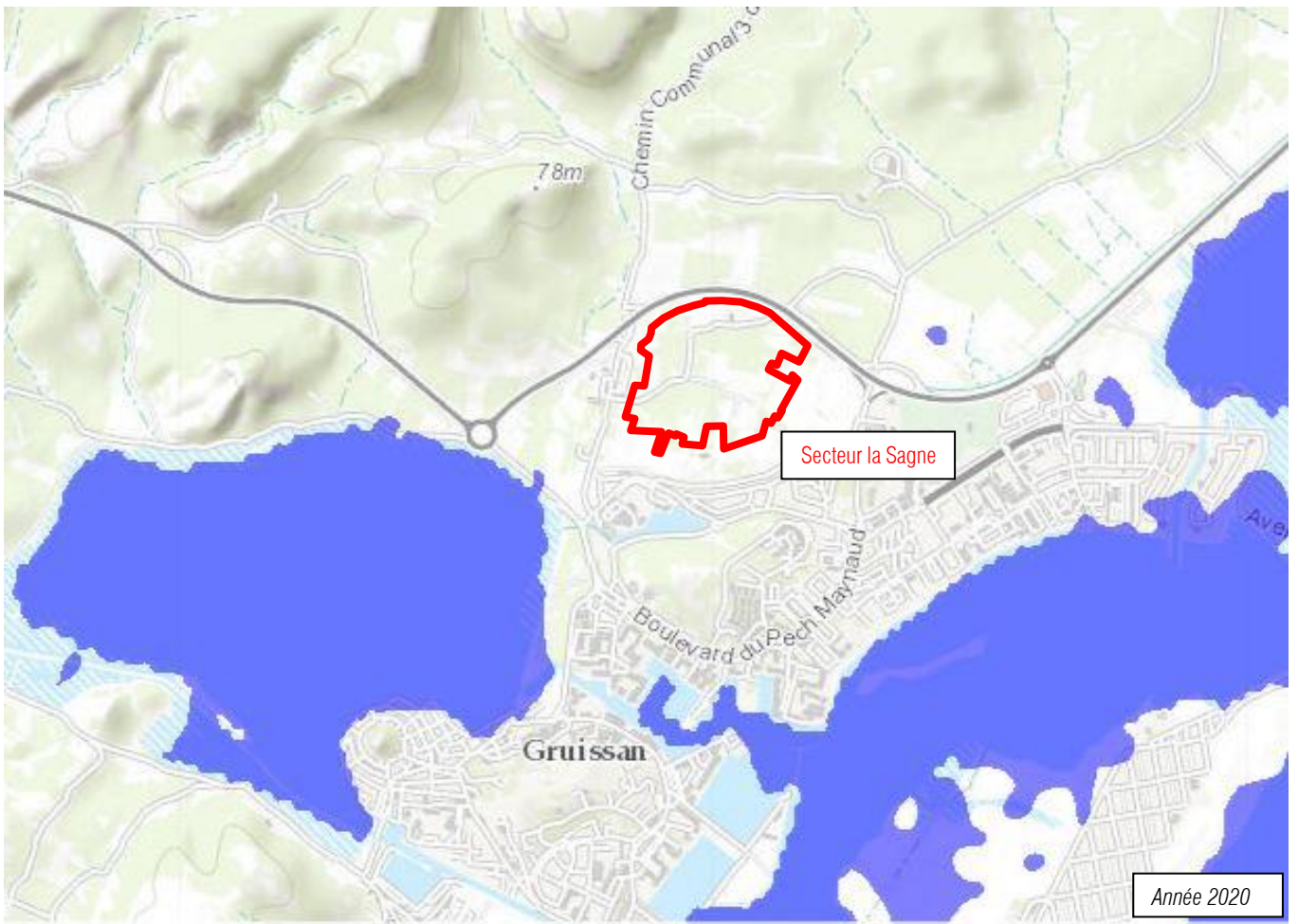
Plus globalement, cette opération permettra d'offrir plus de 730 logements et d'accueillir environ 1500 nouveaux habitants, soit annuellement environ 150 personnes, sur une période allant de 2022 à 2030. Elle participe ainsi à la réponse à apporter aux besoins démographiques définis par le SCoT.

En répondant à ces objectifs quantitatifs, le programme de constructions de l'écoquartier La Sagne permettra également de participer à une amélioration de la diversité de l'offre en logements.

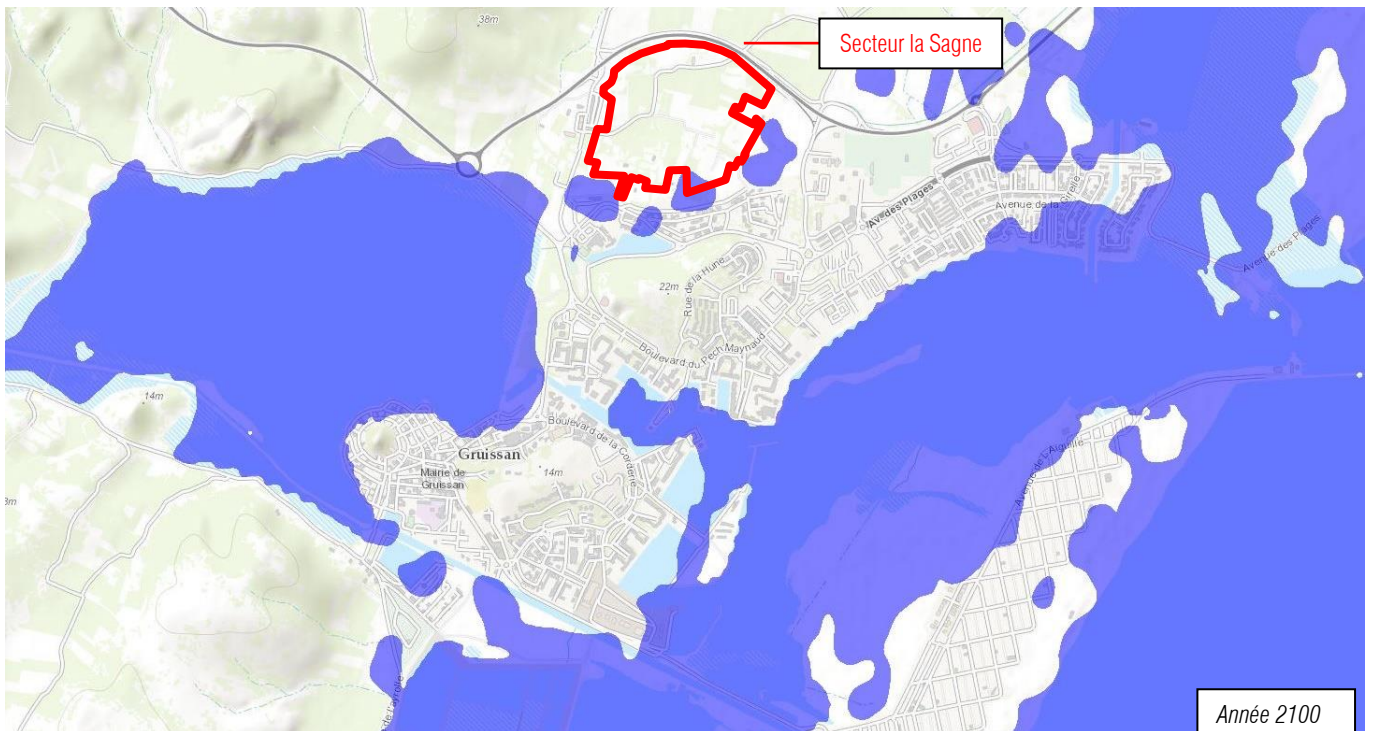
5.3.2 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Concernant les équipements publics de la commune et plus particulièrement des équipements scolaires, ceux-ci sont en mesure d'accueillir de nouveaux effectifs. De plus, au vu du phasage des travaux de la ZAC, l'apport d'enfants sera échelonné dans le temps et permettra d'assurer le renouvellement des effectifs actuels.

Par ailleurs, le développement urbain du secteur La Sagne, en conformité avec l'esprit de la loi Littoral qui prône le développement urbain en zone rétro-littorale, dans le cadre d'une concession d'aménagement, permettra à la collectivité de se concentrer sur le redéploiement de son urbanisation existante et anticipe, de fait, les problématiques urbaines des années à venir qui seront engendrées par la montée du niveau de la mer, notamment les secteurs des Mateilles et des chalets. Il s'agira dès lors de mettre en œuvre une stratégie de repli urbain que le secteur La Sagne aura déjà permis d'anticiper.



Niveau existant de la mer (source <https://www.floodmap.net/>)



Simulation de la montée du niveau de la mer à +1m sur la base des données du GIEC (source <https://www.floodmap.net/>)

5.3.3 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION SUR LES MOBILITES

L'aménagement de la ZAC de La Sagne confortera et accentuera l'attractivité du centre bourg, favorisera les échanges et les liens entre les zones urbanisées limitrophes par le déploiement d'un réseau dense dédié aux mobilités actives. Ce mode de déplacement a été identifié comme étant le plus efficace pour les déplacements sur le territoire communal. Ainsi, le quartier sera à moins de 15 minutes en vélo des principaux centres d'intérêt du territoire (centre-ville, plages, etc...)

Par ailleurs, la création d'un giratoire sur la RD 332 permettra de desservir le quartier mais également de sécuriser les franchissements de cet axe qui représentait un obstacle pour accéder à l'arrière pays.

C'est donc l'ensemble des habitants de Gruissan et des abords immédiats du quartier de La Sagne qui pourra profiter de ces nouvelles promenades et en particulier accéder à la Clape en profitant des aménités qu'il offrira à tout un chacun.

5.3.4 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Si l'aménagement de La Sagne aura des impacts environnementaux, comme tout projet de ce type, en réduisant les surfaces actuellement non urbanisées, il n'en demeure pas moins que les caractéristiques du concept retenu participeront également à la valorisation de certains milieux et à la pérennité d'autres en les soustrayant à l'agriculture ou à la gestion individuelle de chacun des propriétaires. Rappelons ici que le projet initial a été revu à la baisse passant de 43,5 ha à un périmètre opérationnel de 31,5 ha soit une mesure d'évitement de l'ordre de 12ha.

Ainsi, le quartier verra la plantation de nombreux arbres sur l'espace public et les espaces privés, dans le cadre du programme d'accompagnement paysager, qui permettront ainsi d'accueillir une faune spécifique et d'assurer des continuités écologiques sur un large périmètre. Ces plantations offriront ainsi un paysage qualitatif aux futurs habitants du quartier et de la commune tout en qualifiant les futures constructions (bioclimatisme, régulation du gradient thermique estival, participation à la réduction de la pollution atmosphérique...)

Le projet aura aussi un impact sur l'environnement des zones humides en les maintenant en grande partie. Par ailleurs, des mesures de compensation permettront de valoriser d'autres zones humides à hauteur de 7,68 ha sur le territoire communal en supprimant certains végétaux pour améliorer les fonctionnalités écologiques.

Par ailleurs d'autres mesures compensatoires seront développées principalement sur le Léopard ocellé, la Magicienne dentelée et les autres espèces inféodées aux milieux méditerranéens ouverts à semi-ouverts, mais également celles appréciant les milieux agricoles. En effet, le contexte de la Sagne, correspondant à une mosaïque de milieux naturels et agricoles, ouverts à semi-ouverts, a été tout particulièrement pris en compte pour la recherche d'une compensation écologique adaptée. D'une manière plus générale, toutes les espèces protégées ont été considérées.

De par les actions visant à limiter la fermeture des milieux, les espèces des milieux ouverts à semi-ouverts pourront ainsi bénéficier de nouveaux secteurs favorables à la réalisation de leur cycle de vie. Ce sera le cas notamment du Léopard ocellé, de la Magicienne dentelée ou du Pipit rousseline, espèces phares de la compensation écologique consécutive à la mise en œuvre du projet. Par ailleurs, les mesures liées à la restauration d'une mosaïque agricole sont tout particulièrement favorables aux espèces inféodées à ce type d'habitat, comme les espèces communes mais néanmoins protégées et patrimoniales d'avifaune. Outre les actions réalisées sur le maintien des friches, l'intérêt va résider aussi ici sur leur proximité avec le secteur impacté de la Sagne.

Ainsi, la compensation écologique définie dans le cadre de la réalisation du projet d'écoquartier aura une réelle plus-value pour les populations d'espèces protégées impactées et présentes localement.

5.3.5 LES IMPACTS QUI DECOULENT DU PROJET ET LES MESURES PRISES

Comme l'étude d'impact l'explique, les caractéristiques du site font que le projet a peu d'effets négatifs et que les inconvénients sont très limités. On peut les résumer par :

- une augmentation de la circulation automobile mais qui sera échelonnée dans le temps du fait du phasage important de l'opération et du schéma viaire retenu (2 accès principaux nord sud) ;
- une imperméabilisation accrue du sol mais des ouvrages de régulation hydraulique seront mis en place afin de tamponner les eaux pluviales et écrêter les débits de ruissellement (noues et bassins) ; pour autant environ 65% des sols de l'écoquartier resteront perméables.
- une augmentation des volumes d'eaux usées mais des capacités de traitement de la station d'épuration suffisantes et une collecte de l'ensemble des effluents par un réseau neuf ;
- une gêne pour les habitants à proximité lors des travaux ; leur nombre est limité et des dispositions seront prises ;
- une transformation de zones « calmes » (prairies, terres agricoles, friches) en secteurs d'habitat qui apporteront une animation équivalente à celle observée sur les zones résidentielles limitrophes ;
- les propriétaires actuels perdront l'usage de leur bien ; la connaissance de cette évolution est ancienne puisqu'inscrite dans les documents de planification de la commune datant de 2008 ; l'acquisition des terrains fait l'objet d'une compensation financière permettant aux propriétaires de garder la valeur de leurs biens ; l'opération sera réalisée par étapes, les usages évolueront donc également dans le temps ;
- les effets du projet sur le paysage seront liés à la modification des composantes paysagères du site (une partie des prairies, les friches, les terres cultivées vont laisser place à un paysage bâti et ordonné, lié au développement de zones bâties), à la création de nouvelles infrastructures ainsi qu'à leurs conséquences sur les perceptions internes et externes du secteur en particulier pour les quelques riverains du secteur ;
- des zones naturelles disparaîtront mais des mesures de réduction et de compensation ont été prises permettant de limiter très fortement l'impact ; les mesures d'évitement prises dans le cadre du projet concourront à maintenir un espace de qualité tant sur le plan environnemental (biodiversité, connexions), paysager que pour le cadre de vie des habitants actuels et futurs.

5.3.6 CONCLUSION

On constate donc plusieurs avantages qui répondent à l'intérêt général dans de nombreux domaines et à des échelles diverses et qui restent nettement supérieurs aux éventuels inconvénients qui demeurent ponctuels et sont pris en compte avec efficacité dans le projet.

Les avantages sont nombreux pour la commune, à la fois dans sa nécessité de développement urbain et son souhait d'y intégrer un écoquartier exemplaire et expérimental.

Le développement urbain : il permet de répondre aux enjeux soulevés par le SCOT et de mettre en œuvre un programme de logements répondant aux nécessités locales, notamment en termes de logements locatifs sociaux. Le projet, tout en prévoyant un phasage prudent, s'inscrit dans une dynamique globale, où la demande de logements reste soutenue.

Le fondement économique du projet : Les études préalables confortent également la faisabilité technique du projet et les coûts d'aménagement, présentés au chapitre « appréciation sommaire des dépenses », sont compatibles avec des prix de vente pertinents pour ce type d'offre immobilière.

L'ambition d'un écoquartier exemplaire, inspiré par un contexte exceptionnel : la mise au point d'un plan de composition innovant et guidé par des études poussées, à la fois sur le site lui-même (ses caractéristiques, ses atouts et ses contraintes) et le paysage élargi se traduit par des propositions innovantes et d'envergures telles que la rétention pluviale, ou le paysagement structurant. Les nombreuses dispositions expérimentales proposés sont guidées par une double approche économique et environnementale : organiser des aménagements publics et privés de grande qualité, de nature à offrir une cadre de vie écordable et propice à une riche vie sociale.

DEPARTEMENT DE L'AUDE

Document d'élaboration
Délibération sous DPV

COMMUNE DE GRISSAN



Plan Local d'Urbanisme

PLAN GENERAL DE LA COMMUNE

- 3.1 -

Echelle : 1/10000
Février 2011

Mairie de GRISSAN
11432 GRISSAN
Tel : 04.68.73.21.33
Fax : 04.68.73.21.38
Site : www.illudgrissan.fr
E-mail : contact@ville-grissan.fr

Michel FREMOLLE
Architecte DPLG
Urbaniste SPLU
3, Rue Cassin
34080 MONTPELLIER
Tel : Fax : 04.67.73.38.87
E-mail : michel.fremolle@orange.fr

Cabinet d'Etudes COUNELONGUE
Ingénieurs Conseils S.A.
Horizon II
Avenue Jacques Alberti
34050 BEZIERS
Tel : 04.67.33.38.37
Fax : 04.67.33.30.19
E-mail : cab.counelongue@free.fr

LEGENDE
PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE P.L.U.

- Limite de Zone
- Limite de secteur
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Aménagement paysager planté (espaces non asphaltés)
- Recul non significatif
- ZAD (Zone d'Aménagement Différé) approuvée par AP le 20 août 2007
- Coupure d'urbanisation selon l'Article L.148-2 du Code de l'Urbanisme
- report de la bande des 100m (zone +0,80 NGF) Article L.148-4 du Code de l'Urbanisme AP du 19.04.92
- Délimitation des espaces proches du rivage

Notes :

- En application de l'article L.146-4 II du Code de l'Urbanisme la bande des 100m est tracée sans l'Article 198.
- En application de l'Article L.148-6 du Code de l'Urbanisme les espaces sensibles sont tracés sans l'Article 19.
- L'Article 19 correspond aux secteurs où sont admises les concessions de plage par arrêté préfectoral. Article L.321-6 du Code de l'Environnement.
- L'Article 19 correspond au zonage en mer.
- Les secteurs non figurés dans le plan 3.2a, répondent des propriétés bâties hors approbation.

Notes : Les différents numéros de couleurs ont un caractère indicatif, sans incidence sur le zonage et la réglementation, uniquement pour faciliter la lecture des documents graphiques, notamment :

- mer et étangs
- concession portuaire (parties en eau)
- zones naturelles et concession portuaire non aménagée
- zone agricole
- zone agricole : - secteur des salins - secteur pech rouge
- zones urbaines
- terrains communaux et équipements publics
- zones d'activités et zone technique de la concession portuaire
- zone des campings et parc résidentiels de loisirs
- zone d'extension future de l'agglomération



Annexe n°3 de la délibération n°2024-004 du Conseil Municipal de Gruissan : Avis des PPA

Annexe n°4 de la délibération n°2024-004 du Conseil Municipal de Gruissan : Rapport d'enquête publique du 21 novembre 2023

Annexe n°5 de la délibération n°2024-004 du Conseil Municipal de Gruissan : Avis MRAE et réponse MOA (2022)

L'intégralité de ces annexes sont disponibles sur le site internet des services de l'État dans l'Aude à l'adresse :

<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>

ANNEXE 2 : Tableau des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement

Commune de Gruissan– Aménagement de la ZAC "EcoQuartier de la Sagne"

Domaines d'études	Nature de l'incidence	Mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement	Incidence résiduelle	Mesures de compensation	Modalités de suivi
Milieu physique					
Climat et vulnérabilité aux changements climatiques	Aucun effet significatif en phase travaux Vulnérabilité de la ZAC au changement climatique vis-à-vis du risque incendie compte tenu de sa proximité avec les coteaux végétalisés de la Clape.	Amont / Conception du projet : ME : Prise en compte du PPRL dans la conception du projet (E1.1b) Exploitation : MR : Débroussaillage de la végétation afin de réduire le risque incendie (R2.2r) ME : Utilisation de matériaux adaptés vis-à-vis des îlots de chaleur (E3.2b)	Pas d'impact résiduel significatif	/	/
Topographie des sols	Réalisation de terrassement pour l'aménagement des fondations des bâtis, des parkings et des bassins de compensation à l'imperméabilisation : production de déblais Modification locale de la topographie	Travaux : MR : Etude de sol et optimisation de la gestion des matériaux (déblais/remblais) (R2.1c) : déblais au maximum réutilisés sur place. Éventuels matériaux excédentaires non réutilisables évacués vers un site de stockage adapté aux caractéristiques des matériaux Exploitation : MR : Optimisation de la gestion des matériaux (déblais/remblais) (R2.2n) : projet conçu de manière à conserver autant que possible les courbes topographiques existantes	Pas d'impact résiduel significatif	/	
Eaux souterraines	Aspects quantitatifs : Absence d'incidence sur les eaux souterraines en phase travaux et en phase exploitation Aspects qualitatifs : Risque fort de pollution par les engins de chantier (pollution accidentelle) En phase exploitation, risque modéré de pollution de la masse d'eau par la circulation routière liée au projet sauf au niveau de la voirie principale et faible sur les voiries secondaires (pollution accidentelle et chronique)	Travaux : MR : Mesures de prévention du risque de pollution chronique et accidentelle des eaux souterraines (R2.1d) Exploitation : ME : Redéfinition / Modifications / adaptations des choix d'aménagement, des caractéristiques du projet (E3.2b) MR : Mesures de prévention du risque de pollution accidentelle des eaux souterraines (R2.2q)	Pas d'impact résiduel significatif	/	MS : Assistance environnementale à maîtrise d'ouvrage en phase de consultation des entreprises et en phase travaux MS : Suivi qualitatif des eaux souterraines avant et après aménagement pour s'assurer de la non-dégradation
Eaux superficielles	Aspects quantitatifs : Risque d'augmentation des volumes d'eau ruisselés Risque de stockage de matériaux et matériel en zone inondable Aspects qualitatifs : Risque de pollution des eaux superficielles aval par les engins de chantier Risque modéré de pollution de la masse d'eau par la circulation routière liée au projet sauf au niveau de la voirie principale et faible sur les voiries secondaires (pollution accidentelle et chronique) Risque de pollution bactériologique des zones de baignade aval (étang de Mateille) en phase exploitation	Ecoulement des eaux : - Amont / Conception du projet : ME : Eviter toute construction en zone inondable rouge du PPRL et prise en compte des prescriptions du règlement de la zone bleue (E1.1d) - Travaux : ME : Signalisation des aires inondables au droit et sur le chantier et respect des prescriptions vis-à-vis du stockage des matériaux / matériel (E2.1b) MR : Prévenir l'impact des constructions sur la perturbation des écoulements en mettant en place les ouvrages de compensation en amont de la réalisation des travaux (R2.1d) - Exploitation : MR : Limiter les surfaces imperméabilisées (R2.2r) Qualité des eaux et usages : - Travaux : ME : Adapter la période d'intervention – intervention hors jour de pluie (E4.1a) MR : Dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales et prévention de lutte contre une pollution mécanique (R2.1d) MR : Dispositifs préventifs de lutte contre une pollution accidentelle (R2.1d) - Exploitation : MR : Mise en place d'ouvrages de traitement de la pollution chronique et bactériologique des eaux de ruissellement (R2.2q) MR : Dispositif de confinement de la pollution accidentelle sur les bassins et les noues (R2.2q)	Incidences des surfaces imperméabilisées créées sur les débits ruisselants et arrivant au milieu naturel	Ecoulement des eaux en phase exploitation : MC : Compensation des surfaces imperméabilisées par des ouvrages de compensation de l'imperméabilisation (C3.2e)	MS : Assistance environnementale à maîtrise d'ouvrage en phase de consultation des entreprises et en phase travaux MS : Suivi qualitatif des eaux superficielles avant et après aménagement pour s'assurer de la non-dégradation de l'étang de Mateille (baignade) MS : Entretien annuel et post événements pluvieux du système d'assainissement pluvial

Domaines d'études	Nature de l'incidence	Mesures d'évitement de réduction et d'accompagnement	Incidence résiduelle	Mesures de compensation	Modalités de suivi
Environnement naturel					
Risques naturels	Constructions hors zone inondable rouge du PPRL et une partie des bâtis en zone bleue du PPRL. Impact faible vis-à-vis du risque de feu de forêt et impact nul sur le risque de mouvement de terrain	- Amont / Conception du projet : ME : Eviter toute construction en zone inondable rouge du PPRL et prise en compte des prescriptions du règlement de la zone bleue (E1.1b)	Pas d'impact résiduel significatif	/	
Protections réglementaires Faune, Flore, Habitats, Zone humide	Risque de destruction d'individus d'espèces protégées et d'habitats d'espèces protégées	Mesures du Volet Naturel de l'Etude d'Impact : Amont / Conception du projet : ME 1 (VNEI) : Diminution de l'emprise du projet / évitement de zones à enjeux (E1.1a, E1.1b) Travaux : MR 1 (VNEI) : Balisage de chantier et mise en défens des milieux naturels sensibles (R1.1c) MR 2 (VNEI) : Respect d'un calendrier d'intervention des travaux lourds (R3.1a) MR 3 (VNEI) : Limiter l'éclairage nocturne (R2.1j et R2.1k) MR 4 (VNEI) : Respect d'un protocole pour la démolition des bâtis et la coupe des arbres remarquables (R2.1t) Exploitation : MR 5 (VNEI) : Limiter l'implantation d'espèces exotiques envahissantes (R2.1f travaux) MR 6 (VNEI) : Passages à Hérisson et zones buissonnantes à aménager (R2.2e, R2.2f et R2.2l) MR 7 (VNEI) : Démantèlement des gîtes à reptiles / amphibiens (R2.2l)	Incidences résiduelles vis-à-vis des espèces protégées	Mesures du Volet Naturel de l'Etude d'Impact / dossier de demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées : Mesures compensatoires : MC – G1 : Réouverture de milieux par bucheronnage et débroussaillage mécanique MC – G2 : Entretien des milieux ouverts à semi-ouverts MC – G3 : Restauration et entretien de zones d'alimentation pour la faune Mesures d'accompagnement : MA1 – Aménagement des bassins de rétention des eaux MA2 – Encadrement écologique des travaux liés à la réalisation du projet MA3 – Mise en place d'un suivi des secteurs évités par le projet MA4 – Suivi de l'avifaune et des chiroptères locaux	Mesures d'encadrement de la compensation/ suivi : MC – E1 : Sécurisation du foncier : mise en place de conventions MC – E2 : État zéro des parcelles de compensation et suivis à réaliser sur les 30 années de la compensation MC – E3 : Élaboration et renouvellement d'un plan de gestion MC – E4 : Encadrement et suivis des actions de gestion
	Destruction de zone humide	Amont / Conception du projet : ME 1 (VNEI) : Diminution de l'emprise du projet / évitement de zones à enjeux (E1.1a, E1.1b) MR1 (VNEI) - Balisage de chantier et mise en défens des milieux naturels sensibles (R1.1c)	Incidences résiduelles Sur la zone humide : dégradation de 3,8ha de zone humide	MC-GZH1 – Élimination des stations d'Olivier de Bohème par coupe et broyage mécanique dans le site de compensation minimale MC-GZH2 – Élimination des stations d'Olivier de Bohème par coupe et broyage mécanique dans le site de compensation complémentaire MC-GZH3 - Entretien des zones humides restaurées MC-GZH4 – Définition d'un plan d'aménagements pour la canalisation du public MAZH1 - Mise en place d'un suivi des secteurs évités par le projet	MC-EZH1 – Convention entre la maîtrise d'ouvrage, le propriétaire foncier et le futur gestionnaire des sites de compensation MC-EZH2 - État zéro et suivi des zones humides sur les 30 années de la compensation MC-EZH3 - Élaboration et renouvellement d'un plan de gestion MC-EZH4 - Encadrement et suivis du plan de gestion
Environnement humain					
Développement humain	Impacts positifs sur le parc de logement par augmentation de ce dernier pour répondre à la demande croissante de la population. Équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération	/	Pas d'impact résiduel significatif	/	/
Activités économiques et touristiques	Impacts sur les activités agricoles non significatifs : parcelles identifiées en zone d'urbanisation future par le PLU Influence positive sur l'économie locale en phase travaux et en phase exploitation	/	Pas d'impact résiduel significatif	/	/

Domaines d'études	Nature de l'incidence	Mesures d'évitement de réduction et d'accompagnement	Incidence résiduelle	Mesures de compensation	Modalités de suivi
Environnement humain					
Déplacements et infrastructures de transport	Suppression de l'accès au bâti existant au sein de la ZAC Augmentation du trafic routier sur la RD332 et le Boulevard de la Planasse lié au trafic généré par l'opération et par la phase de chantier Risque sécuritaire au droit des raccordements voiries de l'opération sur la RD 332 et le Boulevard de la Planasse Impacts sur le boulevard de la Planasse et la voie des Auzils : géométrie non adaptée à une augmentation du trafic	Travaux : MR : Mise en place d'un plan de circulation des engins de chantier (R2.1a) MR : Mise en place d'une signalisation des accès au chantier (R1.1a, R2.1a) Exploitation : ME : Mise en place de carrefours adaptés pour les différents raccordements (E2.2d) ME : Requalification des axes pour prévoir l'augmentation du trafic (E3.2b) ME : Maintien des accès actuels de desserte pour les bâtis (E2.2d) MA : Favoriser le covoiturage et l'autopartage (A9)	Pas d'impact résiduel significatif	/	
Foncier	Acquisition de terrains	MR : Acquisition des terrains pour assurer la faisabilité du projet	Pas d'impact résiduel significatif	/	/
Réseaux	Peu de réseaux présents au sein de l'opération Habitation au sein de l'opération, non raccordée au réseau assainissement	Exploitation : - Assainissement des eaux usées : ME : Déploiement du réseau d'alimentation en eau potable en concertation avec le gestionnaire (R2.2b) - Alimentation en eau potable : ME : Déploiement du réseau d'eaux usées en concertation avec le gestionnaire (R2.2b) - Réseaux secs : ME : Déploiement des réseaux secs au sein de la ZAC en concertation avec le gestionnaire (R2.2b)	Pas d'impact résiduel significatif	/	
Risques technologiques	Aucun impact	/	Pas d'impact résiduel significatif	/	/
Patrimoine culturel et paysager					
Vestiges archéologiques	Risque d'altération du patrimoine archéologique en phase travaux Aucun effet significatif en phase d'exploitation	Travaux : ME : Évitement de toute altération du patrimoine archéologique - réalisation d'un diagnostic archéologique (E2.1d)	Pas d'impact résiduel significatif	/	
Paysage	Transformation d'un espace agricole en interface de l'urbanisation en espace urbain Impact visuel lors des phases de dégagement des emprises et de génie civil du chantier	Amont / Conception du projet : ME : Intégration des contraintes (topographie, patrimoine végétal, ...) dans la définition du projet afin de garantir son insertion paysagère (E1.1b) Travaux : MR : Maintien du chantier en état de propreté permanent (R2.1j) MR : Limitation de la quantité de matériaux présents sur la zone de chantier (R2.1j) Exploitation : MR : Révégétalisation des espaces publics, des bordures de voirie pour maintenir une trame verte (R2.2k)	Pas d'impact résiduel significatif	/	MS : Suivi des plantations des espaces verts sur deux ans
Santé et salubrité publique					
Air	Altération ponctuelle de la qualité de l'air lors des travaux de terrassement, transport et chargement des matériaux Aucun effet significatif en phase d'exploitation	Travaux : MR : Dispositifs de limitation des nuisances liées à la qualité de l'air envers la population humaine (R2.1d)	Pas d'impact résiduel significatif	/	

Domaines d'études	Nature de l'incidence	Mesures	Incidence résiduelle	Mesures de compensation	Modalités de suivi
Santé et salubrité publique					
Bruit	Altération ponctuelle du niveau sonore en phase travaux RD 332 identifiée comme voie bruyante de classe 3 générant des nuisances sonores pour les bâtis au Nord de l'opération	Travaux : MR : Conformité des engins et matériels terrestres de chantier aux normes d'émissions sonores et de vibration en vigueur (R2.1j) MR : Travaux : Intervention en période diurne (R3.1b) Exploitation : MR : Mise en place d'un merlon anti bruit en bordure Est de l'opération pour réduire les le bruit de fond généré par la RD 332 (R2.2b) MR : Règles d'isolement minimal seront à prévoir pour les bâtiments les plus exposés aux émissions sonores (R2.2b)	Pas d'impact résiduel significatif	/	MS : Assistance environnementale à maîtrise d'ouvrage en phase de consultation des entreprises et en phase travaux
Vibrations	Vibrations induites par les engins et groupes électrogènes en phase travaux Aucun effet significatif en phase d'exploitation	Travaux : MR : Travaux : Interdiction aux entreprises de travailler la nuit et les jours fériés (sauf cas particuliers) (R3.1b) MR : Travaux : Dispositifs de limitation des nuisances liées aux véhicules envers la population humaine (R2.1j) MR : Travaux : Choix d'implantation des pistes d'accès et zone d'installation du matériel, autant que possible, éloigné des habitations (R2.1j) MR : Travaux : Information des riverains des éventuelles nuisances à venir (R2.1j)	Pas d'impact résiduel significatif	/	
Pollution lumineuse	Pollution lumineuse liée principalement à l'éclairage public	Exploitation : MR : Adaptation des aménagements lumineux aux contraintes d'économie d'énergie et de limitation des pertes, mais aussi aux contraintes de sécurité des usagers (R2.2b)	Pas d'impact résiduel significatif	/	
Déchets	Gestion des déchets liés au fonctionnement de l'opération et la phase chantier	Travaux : MR : Réutilisation des matériaux de déblais (R2.1c) MR : Mise en place d'un système de tri et de ramassage des déchets sur les aires de chantier (R2.1t) MR : Maintien d'une zone de chantier propre (R2.1t) MR : Élimination des déchets vers une filière adaptée (R2.1t) Exploitation : MR : Mise en place d'un système de tri et de ramassage des déchets (R2.2r)	Pas d'impact résiduel significatif	/	
Santé	Perturbation du trafic et risques sécuritaires en phase travaux Aucun effet significatif en phase d'exploitation	Travaux : MR : Mise en place de toutes les mesures de sécurité nécessaires au droit du chantier (R1.1a) MR : Mise en place d'un plan de circulation de chantier (R2.1a)	Pas d'impact résiduel significatif	/	
Documents de planification					
Documents de planification intercommunaux	La ZAC de la Sagne s'inscrit principalement hors des espaces proches du rivage (EPR)	/	Pas d'impact résiduel significatif	/	/
Plan Local d'Urbanisme	Zone 1AU correspondant à zone d'extension future actuellement non ouverte à l'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation du secteur, à partir des conclusions d'une étude préalable, sera possible par modification du PLU	Exploitation : ME 16 : DUP valant muse en compatibilité du PLU t	Pas d'impact résiduel significatif	/	/