

DEPARTEMENT DE L'AUDE

Commune de GRUISSAN

## ZAC - ECOQUARTIER LA SAGNE

MAITRE D'OUVRAGE : Ville de GRUISSAN et SAS Sagne Aménagement

### ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE

- A la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC « La Sagne » ;*
- A la mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GRUISSAN ;*
- A l'autorisation environnementale*

*ARRETE PREFECTORAL du 21 août 2023*

### ***A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR-***

- Le présent rapport d'enquête publique comprend 2 éléments :
- La partie A : Rapport d'enquête et ses annexes (le présent volume)**
  - La partie B : Conclusions motivées et Avis (présentés dans un volume séparé)**

SERENE L.  
Commissaire enquêteur

## SOMMAIRE

<b>I – NATURE DU PROJET ET GENERALITES</b>	<b>2</b>
1-1 Contexte	
1-2 Objet de l'enquête – Cadre juridique	4
1-3 La commune de Gruissan	4
1-4 La Maîtrise d'Ouvrage	6
1-5 Nature et caractéristiques du projet	7
1-6 Composition du dossier d'enquête	13
<b>2 - ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>14</b>
2-1 Désignation du commissaire enquêteur	15
2-2 Modalités et préparation de l'enquête publique	17
2-3 Information du public – Publicité	
<b>3-ANALYSE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES ELEMENTS DE REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>18</b>
<b>4- BILAN DE LA CONCERTATION</b>	<b>20</b>
<b>5- P/V DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	<b>21</b>
<b>6- ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES CONSULTES</b>	<b>21</b>
<b>7- ANALYSE DE L'AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE ET DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>22</b>
<b>8- BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS</b>	<b>32</b>
<b>9 -P/V DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS AVEC REPONSES DES MAITRES D'OUVRAGE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>54</b>
<b>10- LE MEMOIRE EN REPONSE DES MAITRES D'OUVRAGE</b>	
<b>11- ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>	
<b>12- ANALYSES ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>55</b>
12-1 Dossier d'enquête	
12-2 Le projet - incidences notables sur l'environnement	55
12-3 Mesures de suppression ou réduction des impacts – Mesures compensatoires	62
12-4 Commentaires du commissaire enquêteur	65
<b>ANNEXES</b>	<b>66</b>

## **PREAMBULE**

*Le présent dossier a pour objet de présenter le rapport, les conclusions et l'avis du Commissaire enquêteur, désigné par Décision n° E23000070/34 du 6 juillet 2023, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, en vue de procéder à une enquête publique portant sur le projet d'aménagement de la zone de « La Sagne » sur la commune de Gruissan.*

*Enquête publique unique portant sur les procédures :*

- *A la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au profit de la « S.A.S la Sagne Aménagement », concessionnaire de la commune de Gruissan,*
- *A la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLU) de la commune de Gruissan,*
- *A l'autorisation environnementale sollicitée par la commune de Gruissan.*

*Il s'agit d'un projet d'extension urbaine sur un secteur de 31,5 hectares situé en zone rétro-littorale en continuité de l'urbanisation existante.*

*Il est prévu de concevoir ce projet dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).*

*Cette ZAC sera réalisée sous la forme d'un Ecoquartier qui vise à répondre aux objectifs que s'est fixée la commune à savoir : le maintien et la venue de jeunes ménages actifs, permettre d'associer des logements, des équipements publics, des espaces publics intégrant un parc ainsi que des jardins familiaux sur 5 800 m<sup>2</sup> de terrain et un macro lot destiné à de l'hébergement touristique. A terme, c'est environ 75 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui seront réalisés pour environ 730 logements dont 40% de logements sociaux minimum. Ce qui devrait permettre à terme l'accueil d'environ 1500 habitants de plus sur la commune.*

*La redéfinition du périmètre de l'opération par rapport au projet initial permettra de préserver 6,2 hectares de zones à enjeux écologiques et 7,9 hectares de zones humides.*

*Ce projet est soumis à enquête publique unique au titre du code de l'environnement, du code de l'urbanisme et du code de l'expropriation.*

Cette enquête publique unique a été prescrite par Arrêté Préfectoral du 21/08/2023 de Monsieur le Préfet de l'Aude (CF Annexe).

Elle s'est déroulée du 18 septembre 2023 au 20 octobre 2023 inclus.

**Cette enquête publique conduit à l'établissement par le commissaire enquêteur :**

*- D'un rapport d'enquête concernant le déroulement de celle-ci, l'analyse du projet, des observations recueillies, des éléments de réponse des porteurs du projet aux observations du public et aux observations et questions du commissaire enquêteur, des divers avis émis par des personnes publiques.*

*-Et dans un document séparé, de l'avis et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur énonçant son point de vue, et éventuellement les réserves et les recommandations souhaitables qu'il croit devoir émettre à l'égard du projet.*

## ***A-RAPPORT***

### **I-1 NATURE DU PROJET ET OBJECTIFS**

Dans le cadre de son développement, la commune de Gruissan a choisi de prévoir une extension urbaine dans la zone lieu-dit « la Sagne », située au Nord du centre ancien et du port, en continuité du tissu bâti. Cet espace de 31,5 hectares, constitue d'après le dossier, la seule opportunité d'aménagement et de développement urbain du village.

Dans un premier temps une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été instaurée sur la Sagne par arrêté préfectoral en date du 20 août 2007 sur une emprise de plus de 40 hectares.

Au terme des études préalables, la commune a opté pour une opération en forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) de l'écoquartier de la Sagne, qui associera logements, équipements, commerces, parc, espaces publics et jardins familiaux.

En continuité du bâti existant, le nouveau quartier devrait proposer un cadre de vie privilégié, entre mer, lagunes et garrigues.

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

Les objectifs fixés par la commune sont les suivants :

- Le maintien et la venue de ménages résidents à l'année, et notamment de jeunes ménages d'actifs avec une offre sociale en location ou en accession ;
- Une urbanisation harmonieuse conciliant mixité urbaine et sociale, valorisation du cadre de vie, préservation de la richesse environnementale, dans un esprit de développement durable et de gestion des risques ;
- La création d'un nouveau quartier qui promeut la convivialité et le bien vivre ensemble ayant comme armature le paysage et les éléments patrimoniaux existants ;
- La prise en compte de l'ensemble des déplacements doux, à l'intérieur du quartier et leur connexion avec les réseaux existants, en particulier en direction du centre-ville et des principaux commerces et équipements ;
- La création de centralités et d'équipements nécessaires à ses habitants pour renforcer et équilibrer l'offre actuelle de la commune tout en veillant à ne pas déséquilibrer les services existants, commerciaux en particulier du centre-ville ;
- L'émergence d'un quartier typé, interprétation contemporaine de l'identité architecturale et urbaine de Gruissan.

### **I-2 OBJET DE L'ENQUÊTE – CADRE JURIDIQUE**

Le projet d'aménagement de l'écoquartier de la « Sagne » à Gruissan dans le département de l'Aude étant susceptible d'affecter l'environnement, doit faire l'objet d'une enquête publique unique prévue par les articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Cette enquête publique unique est préalable à :

- La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'aménagement,
- A la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLU) de la commune de Gruissan avec le projet,
- A l'autorisation environnementale.

## L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Cette enquête préalable a pour objet la détermination de l'utilité publique du projet. Elle permet notamment de confirmer l'intérêt général du projet, sa nécessité, et de déterminer si les avantages qu'il présente sont supérieurs aux inconvénients qu'il engendre.

Elle permet d'exproprier des biens privés pour une opération d'utilité publique, elle est donc préalable à toute expropriation.

Cette procédure est requise dans la mesure où :

- l'opération projetée est susceptible d'affecter l'environnement ;
- le projet nécessite de maîtriser l'assiette foncière et qu'il porte atteinte à la propriété privée et à l'environnement ;
- le montant du projet peut être supérieur au seuil défini par le Code de l'environnement ;
- le projet nécessite de mettre préalablement en compatibilité le document d'urbanisme de la commune.

Cette enquête publique, préalable à Déclaration d'Utilité Publique (DUP), lorsque celle-ci porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, relève de l'article L123-2 du Code de l'Environnement ([Partie législative - Livre Ier : chapitre III du titre II](#)) ;

Elle relève également de l'article L.1 et L.110-1-2<sup>ème</sup> alinéa du [Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique \(Partie réglementaire – Titre Ier : Règles générales – Chapitre Ier : Déclaration d'utilité publique et arrêté de cessibilité - Section 1 : Déclaration d'utilité publique - Sous-section 2 :](#)

Procédure spécifique aux enquêtes préalables portant sur des opérations entrant dans le champ d'application des articles L123-1 à L123-16 du code de l'environnement ;

La Déclaration d'Utilité Publique du projet emportera mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gruissan.

Très importante, l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique vise à faire connaître le projet au public et à recueillir ses avis, observations et propositions.

## L'enquête relative à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Il s'agit d'une procédure qui s'applique lorsque l'incompatibilité d'une opération avec le document d'urbanisme d'une commune ou d'un territoire a été constatée. Afin de certifier la conformité du projet avec ce document, cette procédure de mise en compatibilité est conjointement engagée, c'est ici le cas pour la commune de Gruissan.

Elle est notamment prévue au Code de l'Urbanisme ([Partie législative - Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme - Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme - Chapitre III : Plans Locaux d'Urbanisme.- Article L.123-16 – et Partie réglementaire – Article R.123-23](#)).

Il est à préciser également que la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme d'une commune doit être préalablement soumise à une évaluation environnementale. Celle-ci est requise dans la mesure où les travaux et ouvrages du projet ont notamment des incidences sur l'environnement.

## L'enquête préalable à l'Autorisation Environnementale

Le projet d'aménagement de la Sagne, de par sa nature, sa dimension, sa localisation, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il doit, selon les règles, faire l'objet d'une évaluation environnementale. De ce fait, il fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale auprès de l'autorité compétente.

*Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430*

Le dossier constituant la demande d'Autorisation Environnementale fait l'objet d'une enquête publique unique « IOTA » (Installations, Ouvrages, Travaux et Activités). Cette enquête vise à regrouper au sein d'une procédure unique, les autorisations délivrées pour un même projet au titre de divers codes : Environnement, Forestier, Transports, Défense, Patrimoine et Energie.

En outre, il est également soumis à :

- Une évaluation des incidences Natura 2000,
- Une demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces et habitats protégés, auprès du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPV).

La demande d'Autorisation Environnementale du projet de la Sagne est formulée par la Mairie de Gruissan

### 1-3 LA COMMUNE DE GRUISSAN



**Gruissan** est une **ville** du département de l'Aude dans la région de l'Occitanie.

Le village de GRUISSAN est l'un des plus beaux villages de France avec sa célèbre Tour Barberousse.

La commune, bordée par la mer Méditerranée, est également une commune littorale au sens de la loi littoral. Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent dès lors afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral, comme le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres.

La commune possède un patrimoine naturel remarquable : les « étangs du narbonnais », le « complexe lagunaire de Bages-Sigean », le « massif de la Clape » et quatre espaces protégés (le « Vallon de la Goutine », les « Auzils », « Sainte Lucie » et les « étangs littoraux de la Narbonnaise »).

La commune possède aussi plusieurs ports de plaisance et de pêche.

L'exploitation du salin de l'Île Saint Martin, un temps abandonné, a été repris par la commune, remis en état et exploité avec un magasin de vente, un écomusée, un restaurant « La Cambuse » et une salle d'exposition e vente (Peintures, poteries..)

Gruissan est également un territoire viticole avec des vins d'appellation (AOC et vins de la Clape) Une cave coopérative de vinification avec caveau de vente ainsi que des viticulteurs particuliers permettent l'élaboration et la commercialisation des vins AOC et divers récoltés sur le territoire communal.

#### **1-4 MAITRISE D'OUVRAGE du PROJET**

Le projet d'écoquartier « la Sagne » est porté par la commune de Gruissan et son concessionnaire, la SAS « La Sagne Aménagement »

Par délibération n° 95 du 23 octobre 2018, la commune de Gruissan a confié, après appel d'offre, la concession de la zone d'aménagement concerté de l'écoquartier « la Sagne » à un groupement composé des sociétés SM aménagement, GGL Aménagement et NGE concessions.

Afin de réaliser l'opération d'aménagement de la ZAC écoquartier de la « Sagne », ce groupement de sociétés a créé une société dédiée dénommée la SAS

« La Sagne Aménagement » dont le siège social est établi chez Groupe SM - ZAC Bonne source – 26 rue Aristide Boucicaut 11100 NARBONNE.

La SAS « la Sagne Aménagement » est responsable de projet sur le volet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), et chargée de la réalisation des travaux.

La commune de Gruissan est responsable du projet sur les volets mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le projet d'aménagement et l'autorisation environnementale.

#### **1-5 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET**

L'écoquartier « La Sagne » est une opération d'extension urbaine de 31,5 hectares sur un secteur situé en rétro littoral, dans une procédure de ZAC.

*Les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. La réalisation d'une ZAC peut se faire dans le cadre de l'élaboration ou l'évolution du Plan Local d'Urbanisme ou dans le cadre d'une procédure distincte.*

*Elle est généralement utilisée pour des opérations d'une certaine envergure.*

Sans maîtrise du foncier et afin de bloquer toute spéculation foncière, à demande de la commune de Gruissan, une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été instaurée sur un périmètre de 40 hectares sur le territoire de la Sagne par arrêté préfectoral du 20 août 2007.

L'extension urbaine sur la zone de la Sagne a été prévue dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008.

La commune a, par délibération du Conseil Municipal du 23 octobre 2018 approuvé le dossier de création de la ZAC écoquartier de la « Sagne »



*Plan projeté de l'écoquartier de la Sagne*



La municipalité de Gruissan considère que cette extension urbaine dans le quartier de la Sagne, en continuité du tissu bâti constitue la seule opportunité d'aménagement et de développement urbain du village.

Le projet d'urbanisation s'étend sur une surface de 31,5 hectares. Environ 730 logements sont prévus, dont 40 % de logements sociaux.

*(La commune comprend actuellement 5,79 % de logements sociaux alors que le taux légal exigé par la loi SRU est de 20 % d'où l'exigence d'un important rattrapage).*

Ces 730 logements seraient répartis comme suit :

- Habitat collectif : 365 environ,
- Habitat intermédiaire : 120 environ,
- Habitat individuel : 240 environ.

Cette programmation devrait permettre l'accueil d'environ 1 500 habitants de plus à terme sur la commune.

Déjà fortement équipée de logements de type T1 et T2, l'ambition du secteur serait de se tourner vers la construction de logements plus grands, permettant de fixer à l'année une majorité de résidents permanents.

Le programme comprendrait aussi des hébergements touristiques ainsi que des équipements publics et des commerces de proximité afin de développer une véritable attractivité du quartier.

L'analyse du paysage initial et des perspectives du site a permis d'implanter les différentes typologies des bâtiments en fonction des hauteurs pour une parfaite intégration dans le site : les collectifs seraient situés vers le centre, les plus hauts à l'Ouest et au Sud. L'habitat groupé ainsi que les lots libres devraient s'insérer pour former des secteurs mixtes.

Les chalets au nombre de 78 environ, seraient regroupés au Sud, le long des espaces naturels existants, posés sur pilotis, dans les zones conditionnées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour garantir l'écoulement des eaux de ruissellement.



La préservation du milieu naturel et de la richesse patrimoniale du site, fera l'objet d'un plan de composition :

- Les boisements remarquables, oliveraies et haies coupe vents seront conservés et mis en valeur,
- Les jardins familiaux seront reconduits en plus grand nombre sur 5 800 m<sup>2</sup>,
- Les puits et les clapas seront conservés et mis en valeur,
- Une zone humide de 7,9 ha sera préservée et entretenue,
- Une zone à enjeux écologiques de 6,1 ha sera également préservée.
- 

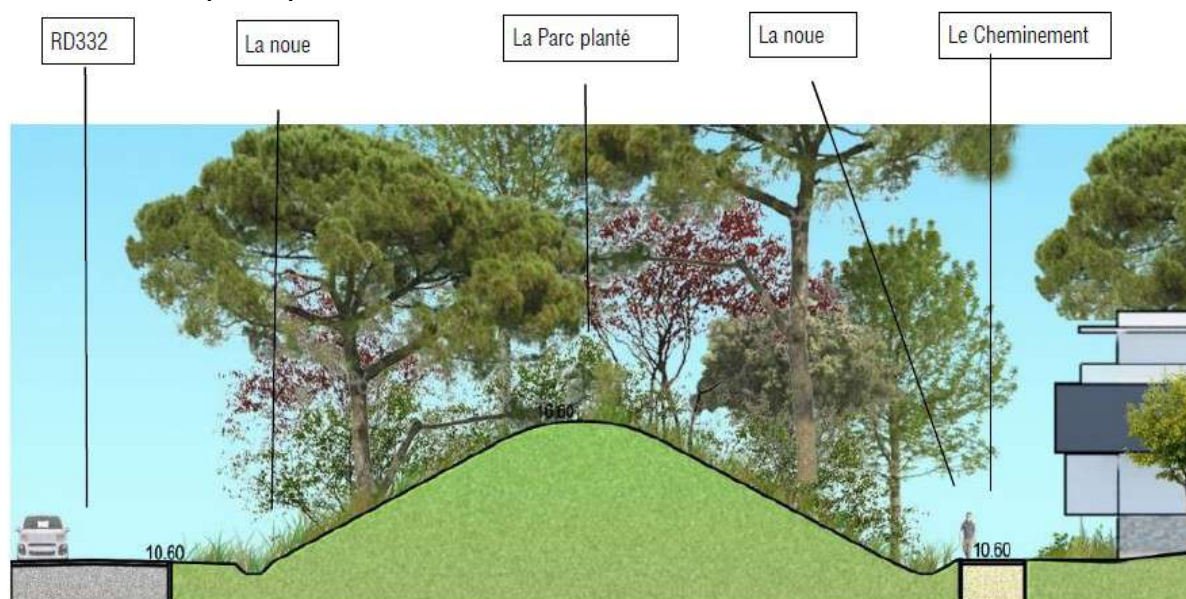
Le développement des énergies renouvelables sera mis en œuvre.

Par délibération du 2 mai 2023, la commune de Gruissan engagée dans la transition énergétique, en vue d'atteindre les objectifs ambitieux qu'elle s'est fixée, a décidé de développer une boucle d'eau tempérée au sein de l'écoquartier de la Sagne. Cette boucle permettrait de chauffer et de refroidir les bâtiments d'habitations grâce à la récupération d'énergie de l'eau de mer.

Une zone de centralité du quartier représentera le cœur actif de l'écoquartier avec une large place publique et un théâtre de verdure. (Représenté ci-dessous)



Un parc planté sur un relief de protection aura tout au long de la Route Départementale 332, une fonction d'écran phonique et de barrière contre la tramontane.



L'ensemble des déplacements, au sein de l'écoquartier s'inscrit dans une logique apaisée et partagée. Il y aura un axe routier Nord-Sud où chaque usage disposera de sa propre voie : véhicule motorisé, piste cyclable et trottoir piétons.

Il en sera de même pour les principales voies de desserte des habitations à l'intérieur de l'écoquartier (Voir plans ci-après).

L'ensemble du réseau dédié aux modes actifs, se développera sous forme de circulade, à l'image du centre historique du village, ces voies seront ouvertes à tous les usagers non motorisés.

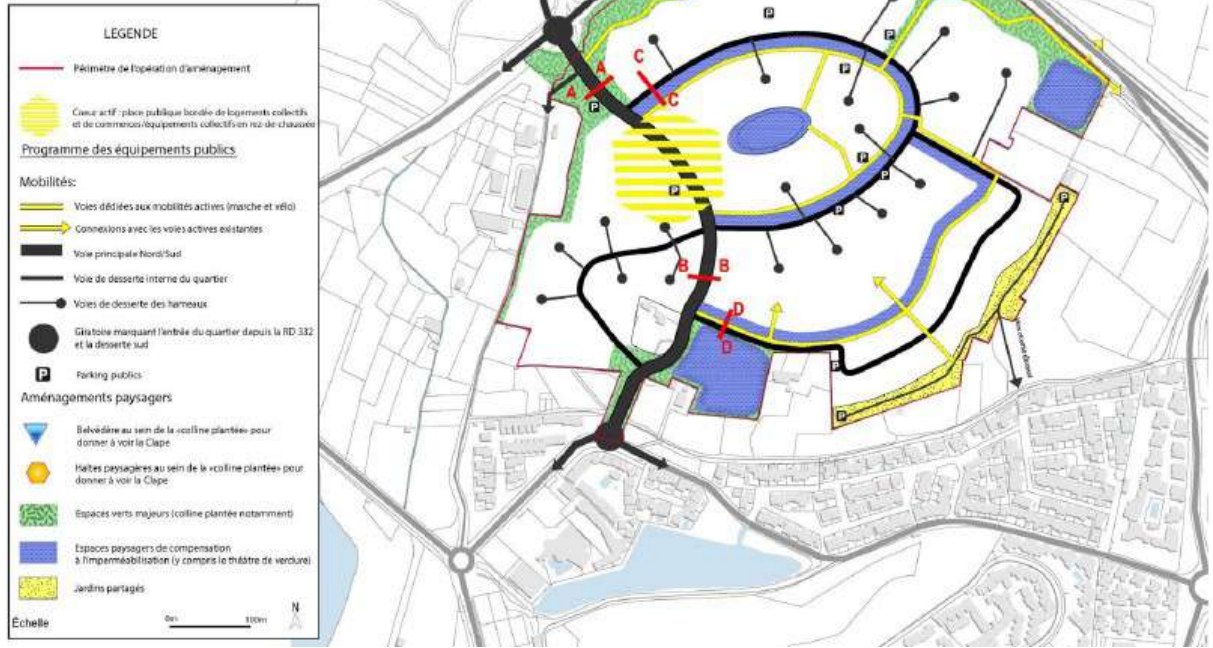
Des poches de stationnements publics seront disposées de façon régulière, leur positionnement répondra à la cohérence des besoins, à proximité des équipements publics, des logements, des jardins familiaux et en entrée du quartier pour faciliter le covoiturage.

L'assainissement pluvial sera assuré par un réseau continu de noues et de bassins de traitement et de rétention.

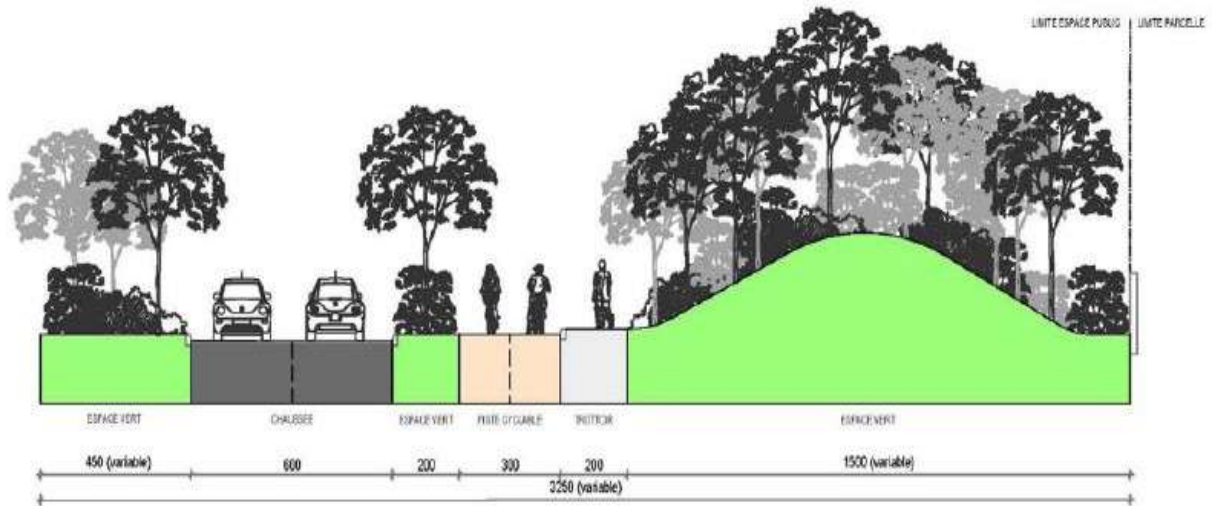
L'ensemble des voies sera planté soit par des plantations d'alignement, soit de massifs fleuris.

Le cœur actif et le théâtre de verdure seront traités d'un point de vue paysager avec des arbres de grand développement afin d'apporter un ombrage estival suffisant.

Carte de localisation des profils indicatifs du quartier

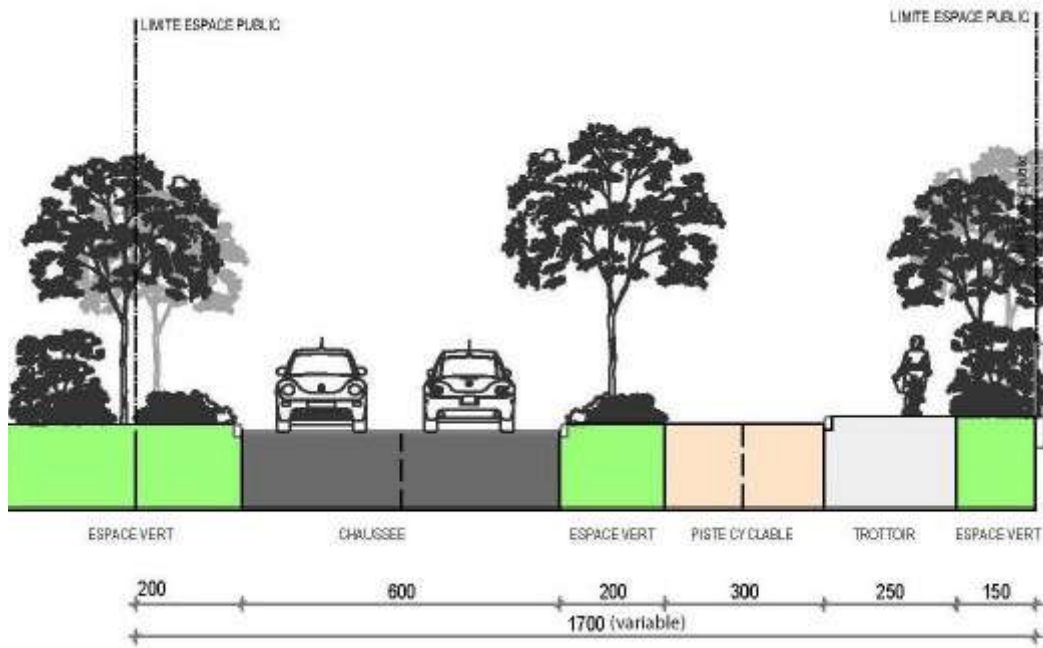


Le profil indicatif AA :

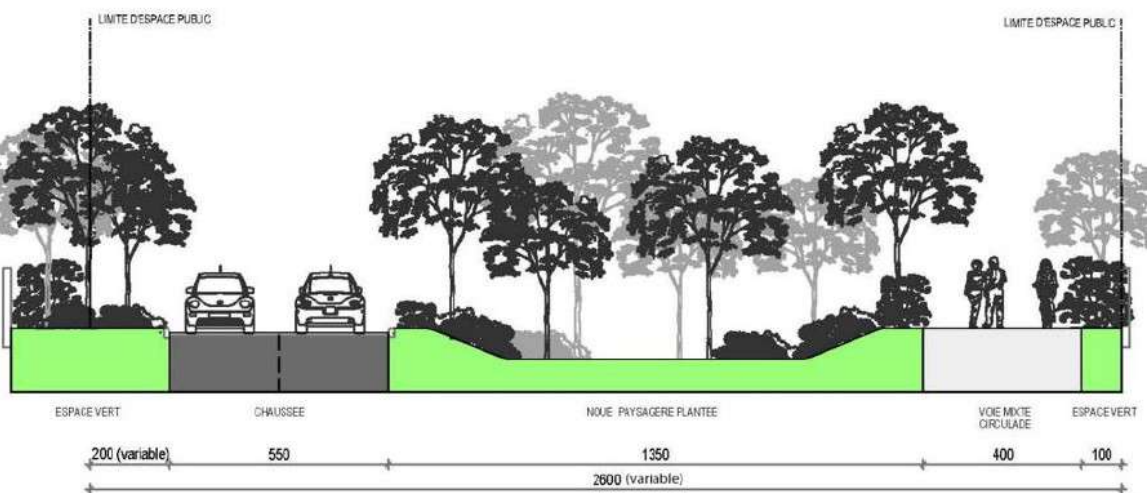




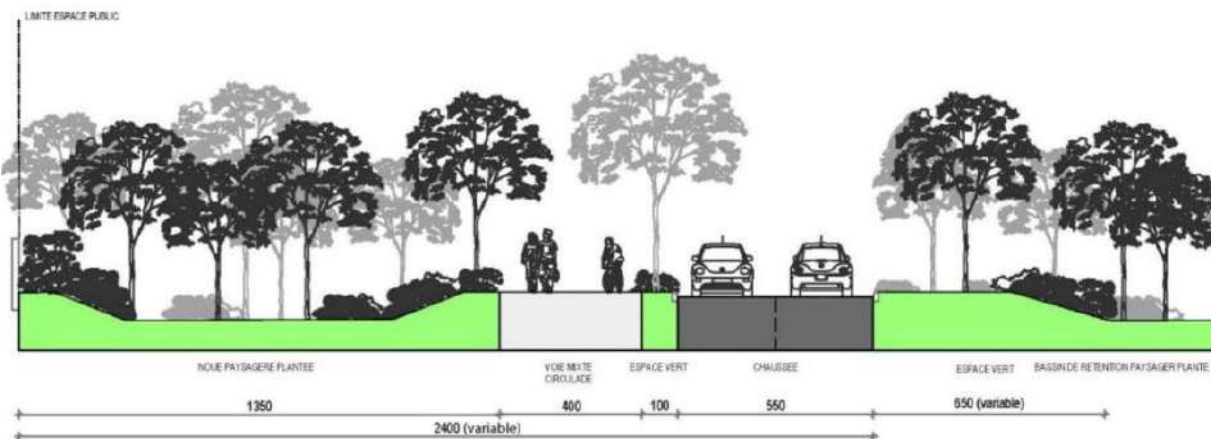
Le profil indicatif BB :



Le profil indicatif CC :



Le profil indicatif DD :



***L'estimation sommaire des dépenses :***

-Le foncier (Frais de notaire et indemnités de réemploi) :	12 101 240 HT
-Honoraires (architecte, B.E., Urbaniste, VRD, paysagiste.)	1 200 000 HT
-Travaux intérieurs à la ZAC	12 980 273 HT
-Aménagement paysager	2 412 857 HT
-Imprévus	700 000 HT
-Participations (Mesures compensatoires, giratoires, équipements)	3 123 851 HT
Total autres frais (Assurances, commercialisation, frais financiers.)	4 601 237 HT
<b>TOTAL</b>	<b>37 119 458 HT</b>

**I-6 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE*****DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE*****1-Contexte réglementaire et modalités de la procédure****2-Notice explicative justifiant l'utilité du projet****3-Plan de situation****4-Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants****5-Plan général des travaux****6-Plan du périmètre de la DUP****7-Etude d'Impact****8-Résumé non technique de l'étude d'Impact****9-Estimation sommaire des dépenses****10-Bilan de la concertation****11-Annexe 1 : Avis de l'Autorité Environnementale du 13/04/2018 et réponse de la ville de Gruissan du 02/08/2018****12-Annexe 2 : Délibérations du Conseil Municipal*****DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LE PROJET*****1-Rapport de présentation****2-Orientation d'aménagement et de programmation****3-Zonage Avant/Après****Règlement graphique 3-1 - 1/10 000****Règlement graphique 3-2a – 1/ 2000*****Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430***

**4-Règlement écrit****5-Résumé non technique de l'Etude d'Impact****6- 6-1 Etude d'Impact****6-2 Avis de l'Autorité Environnementale et réponse de la Collectivité****7-Bilan de la concertation****8-Annexe : Règlement du PPRL*****DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE*****A-Documents communs aux différents volets de la procédure et documents IOTA****B-1 Résumé non technique de l'étude d'Impact****B-2 Etude d'Impact****B-3 Volet naturel de l'étude d'Impact****B-4 Evaluation appropriée des incidences NATURA 2000****C- Dossier de saisine du Conseil National de la Protection de la Nature (CNP)*****AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE***

*Avis émis le 24/02/2023 et mémoire en réponse de la ville de Gruissan de Juillet 2023*

***AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)***

*Avis émis le 23/05/2022 et mémoire en réponse de la ville de Gruissan du 11/07/2022*

***AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES CONSULTES*****2 - ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE PUBLIQUE****2-1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision du 6 juillet 2023, Monsieur le président du tribunal administratif de Montpellier a désigné Monsieur Louis SERENE, ingénieur de l'équipement, en retraite, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique unique relative au projet d'urbanisation de la ZAC de la Sagne. Cette enquête est préalable :

- A la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Gruissan ;
- A la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le projet ;
- A l'autorisation environnementale du projet d'aménagement de la zone « La Sagne » sur la commune de Gruissan.

## **2-2 Modalités et préparation de l'enquête publique**

Après réception de la notification de ma nomination, une réunion de concertation a été organisée le mercredi 19 juillet 2023, en préfecture de l'Aude, par Madame LAPEYRE cheffe du Bureau de l'environnement et de l'aménagement du territoire, à laquelle assistaient :

Madame COLIN et Madame KLOUCHI, préfecture de l'Aude,

Monsieur BACO, DGS de la ville de Gruissan,

Monsieur PINEAU, Chef du service urbanisme de la ville de Gruissan

Monsieur BEDOS, Adjoint au Maire chargé de l'environnement de la Ville de Gruissan

Madame CHAPIN, Directrice des opérations SM, concessionnaire de l'opération,

Monsieur SERENE, commissaire enquêteur.

Au cours de cette réunion, une esquisse des modalités et de préparation de l'enquête a fait l'objet d'une concertation entre toutes les parties, les dates d'enquête, les permanences du commissaire enquêteur, la publicité et notamment l'affichage de l'avis d'enquête, la mise en place d'un registre dématérialisé, la tenue d'une réunion publique d'information et d'échanges, ont notamment fait l'objet de discussions et de décisions.

Les généralités du projet ont été présentées par les représentants de la commune et la Directrice des opérations de la Société SM.

Un exemplaire du dossier d'enquête a été remis au commissaire enquêteur.

Dans les jours qui ont suivi, des correspondances par téléphone et par courrier électronique ont été échangées entre toutes les parties, pour notamment la mise au point de l'arrêté et de l'avis d'enquête.

## **2-3 Visite des lieux – Réunions avec les maîtres d'ouvrage**

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

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

Le 13 septembre 2023, j'ai rencontré Monsieur Pineau de la mairie de Gruissan et Madame CHAPIN représentant la société SAS "la Sagne aménagement" concessionnaire de la commune pour la réalisation de ce projet, j'ai demandé des précisions sur cet aménagement et j'ai obtenu des réponses à mes diverses questions.



Le 19 septembre 2023, Je me suis rendu en mairie de Gruissan, pour avec les services municipaux, préparer la réunion publique d'information et d'échange du 2 octobre 2023.

#### **2-4 Vérification de la publicité et affichage**

Le vendredi 01/09/2023, soit 16 jours avant l'ouverture de l'enquête, je me suis rendu en mairie de Gruissan et sur les lieux d'affichage habituels de la commune pour constater la présence de l'avis d'enquête. Je me suis également rendu sur le site du projet et j'ai pu constater que cet affichage avait été placé selon le plan indiqué, bien visible notamment depuis la route Départementale 332 ainsi que depuis les voies communales desservant le site.

#### **2-5 Modalités de l'enquête**

Un arrêté du Préfet de l'Aude en date du 21 août 2023 a défini les modalités de l'enquête publique. En application de cet arrêté, l'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs du lundi 18 septembre 2023 au vendredi 20 octobre 2023 inclus.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier complet était consultable par le public :

- En version papier, à la mairie de Gruissan – Boulevard Victor Hugo 11430 Gruissan  
Aux jours et heures d'ouverture au public
- Sur le site internet comportant le dossier et le registre dématérialisé au lien suivant :  
<https://www.registredemat.fr/ecoquartierdelasagne>
- Sur le site internet des services de l'Etat dans l'Aude, au lien suivant :  
<https://www.aude.gouv.fr/action-de-l-Etat/Environnement/Plans-etprojets-d-amenagement-susceptibles-d-impacter-l-environnement/Les-enquetes-publiques-et-consultations-du-public-dossiers-complets-hors-ICPE/Enquetes-diverses>
- Gracieusement sur un poste informatique, dédié à l'enquête publique à la mairie de Gruissan, aux jours et heures d'ouverture au public.

Toute personne pouvait obtenir, à ses frais, communication du dossier d'enquête auprès du Préfet de l'Aude.

#### ***Dépôt des observations et propositions du public :***

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

- Sur le registre d'enquête papier déposé en mairie de Gruissan,

Par voie électronique :

- Sur le registre d'enquête dématérialisé accessible au lien suivant :  
<https://www.registredemat.fr/ecoquartierdelasagne>

Par courriel :

- [ecoquartierdelasagne@registredemat.com](mailto:ecoquartierdelasagne@registredemat.com)

Elles pouvaient également être adressées pendant l'enquête :

- Par voie postale, en mairie de Gruissan, Boulevard Victor Hugo 11430 Gruissan, à l'attention du commissaire enquêteur (Ecoquartier la Sagne).

## **2-6 information du public - publicité**

L'avis au public, rappelant les dates et les modalités de l'enquête, a été publié dans deux journaux régionaux :

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

Cet avis a été affiché en mairie et sur les lieux d'affichage habituels de cette commune sur les panneaux prévus à cet effet.

De même, l'avis d'enquête, d'un format règlementaire, a été affiché au droit des entrées du projet, visible des voies publiques RD 233 et voies communales desservant le site de la Sagne. Un plan de cet affichage est joint en annexe

Cet avis a également été mis en ligne sur le site internet de la Préfecture de l'Aude.

## **2-7 permanences du commissaire enquêteur**

Conformément aux dates et horaires fixés par l'arrêté préfectoral, j'ai tenu des permanences dans les locaux de la mairie de Gruissan, (siège de l'enquête) :

- Le lundi 18 septembre 2023 de 9h à 12 h
- Le mercredi 04 octobre 2023 de 9h à 13h
- Le mercredi 11 octobre 2023 de 15h à 18h
- Le vendredi 20 octobre 2023 de 14h à 17h (Clôture de l'enquête)

## **2-8 réunion publique d'information et d'échanges**

Le lundi 2 octobre 2023 à 18h30, une réunion publique d'information et d'échanges, à l'initiative du commissaire enquêteur, s'est tenue au Palais des Congrès de Gruissan, 13 Avenue de Narbonne (Le compte rendu de cette réunion figure dans les annexes du rapport)

## **2-9 incidents relevés au cours de l'enquête**

Je n'ai relevé aucun incident pendant la durée de l'enquête.

Par contre lors de la réunion publique d'information et d'échanges, une personne dans le public a fait un signe de décapitation envers le Maire.

## **2-10. Clôture de l'enquête**

En application de l'article 8 de l'arrêté d'enquête, le vendredi 20 octobre 2023, à 17 h, heure de fermeture de la mairie au public, j'ai clos et signé le registre d'enquête.

Le registre d'enquête dématérialisé a également été clos à cette date et à la même heure.

Le registre et le dossier d'enquête m'ont été remis ce même jour, afin de me permettre de procéder au recensement des observations et à l'établissement du procès-verbal de synthèse que je devrai communiquer sur place dans la semaine aux porteurs du projet.

*Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430*

### 3- ANALYSE DE L'AVIS DE LA MRAe ET REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

#### 3-1 Avis MRAe

Pour les projets soumis à Evaluation Environnementale, une autorité désignée par la réglementation, (MRAe Occitanie) doit donner son avis et le mettre à la disposition du Maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Cet avis n'est ni favorable ni défavorable, il vise à améliorer la conception du projet et à permettre au public de participer à l'élaboration des décisions qui le concernent.

La MRAe « Occitanie » a émis son avis le 23/05/2022.

Dans sa synthèse, elle indique avoir déjà donné un avis sur la création de cette ZAC en avril 2018.

La nouvelle saisine a vocation à répondre aux observations qui avaient été faites au regard du milieu naturel afin d'aboutir à un projet de moindre impact.

Dans le présent avis, la MRAe indique que la nouvelle étude d'impact est de qualité, les enjeux environnementaux sont bien identifiés et hiérarchisés, les incidences bien identifiées et les mesures ERC (Eviter, Réduire Compenser) bien décrites.

Si l'étude d'impact répond aux observations déjà faites, la démarche de justification de la localisation du projet à travers l'analyse des solutions de substitution doit être renforcée.

La MRAe recommande de renforcer l'étude de faisabilité sur le potentiel des énergies renouvelables.

Une attention particulière doit être portée sur la question du développement des transports collectifs et du covoiturage pour desservir la ZAC.

#### 3-2 Réponse du Maître d'Ouvrage à l'avis d'Autorité Environnementale

Par courrier du 11/07/2022, le Maire de Gruissan a donné des éléments de réponse aux diverses observations et remarques de l'Autorité environnementale :

*MRAe* : Dans le développement de son avis, la MRAe soulève les points ci-après :

-*MRAe* recommande de s'assurer de la compatibilité du projet avec les prescriptions du SCOT, relatives à la consommation foncière et la densité

*Réponse du pétitionnaire* : Pour le Pôle dit du littoral maritime, le SCOT prévoit un besoin de 7 000 logements dont 2 800 en extension urbaine, représentant 127 hectares à urbaniser.

Le projet de la Sagne prévoit :

- 730 logements soit 26 % des logements totaux prévus au SCOT avec une densité de l'ordre de 23 logements à l'hectare, supérieure à la densité moyenne préconisée.
- Une extension de 31,5 hectares soit 25 % de l'extension maximale du pôle

***Le Maître d'ouvrage indique que le projet respecte bien les objectifs de consommation foncière et de densité identifiés par le SCOT de la Narbonnaise.***

*MR Ae* : recommande de fixer des orientations et des prescriptions claires et opérationnelles en matière de transition énergétique en cohérence avec les objectifs nationaux.

*Réponse du pétitionnaire* : Conformément à l'article L 128-4 du code de l'urbanisme, une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone a été réalisée. Une étude d'opportunité et de faisabilité d'un réseau de chaleur et de froid pour les bâtiments collectifs s'est concentrée sur la future ZAC de la Sagne.

La mise en exploitation est prévue pour 2025 et permettra d'obtenir :

- Un mix ENR à hauteur de 65 %
- Une réduction de 5 à 10 % de GES (Gaz à Effet de Serre)

En plus de ce projet il est prévu le recours à l'énergie solaire thermique et photovoltaïque pour l'habitat individuel.

***Pour le Maître d'ouvrage, le projet est également cohérent avec les objectifs nationaux de transition énergétique et de réduction des gaz à effet de serre.***

*MR Ae* : recommande de présenter une analyse des solutions de substitution raisonnables concernant la localisation du projet.

*Réponse du pétitionnaire* : Les contraintes du territoire communal sont nombreuses (Loi littoral, risques naturels, protections règlementaires, notamment environnementales)

Le futur quartier est situé en dehors des espaces remarquables, par rapport aux risques naturels, le secteur de la Sagne apparaît comme le seul pouvant accueillir un programme de constructions. Toutefois des solutions de substitution avaient été étudiées, mais la commune a fait le choix de protéger les lidos et les espaces à proximité du littoral.

***La décision de la commune de privilégier le site de la Sagne s'est appuyée sur une analyse multicritère des potentialités de développement de son territoire.***

*MR Ae* : recommande d'explicitier les avantages et les inconvénients comparatifs des variantes 2016 et 2022 sur le plan environnemental.

*Réponse du pétitionnaire* : d'un point de vue environnemental, il n'y a pas eu de modifications majeures des incidences du projet.

La solution 2016 avait déjà inclus de manière détaillée les mesures d'évitement. Toutefois le schéma 2016 présentait quelques faiblesses dans les domaines de l'environnement, le paysage et la forme urbaine.

Le projet 2022 intègre une nouvelle conception du traitement des eaux de ruissellement par un réseau de noues fortement paysagées qui assure une trame naturelle favorisant les continuités écologiques, l'insertion des bâtiments et la qualité générale du cadre de vie.

*MR Ae* : Recommande de présenter l'étude d'incidences NATURA 2000, permettant de conclure sur l'absence d'incidences ayant justifiées la désignation du site.

*Réponse du pétitionnaire* : L'étude réalisée par le cabinet Barbanson Environnement conclut à l'absence d'incidences significatives 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.

*MR Ae* : recommande de compléter l'étude d'impact en précisant :

***Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430***

- 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 ;
- D'approfondir la réflexion sur le développement du covoiturage.

*Réponse du pétitionnaire : Transports en communs :* La ligne 8 du réseau de transport collectif sera adaptée à la création de la ZAC avec la création d'un arrêt bus, pour assurer une desserte efficace entre Gruissan et Narbonne. Elle permettra d'assurer les déplacements pendulaires des futurs habitants travaillant dans l'agglomération.

*Le covoiturage :* La ZAC présente des espaces qui permettront de favoriser celui-ci, l'aire de centralité présente en entrée de ZAC permettra d'assurer une fonction de pôle multimodal avec des zones de stationnement pour l'ensemble des véhicules, des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

*MRAe :* Recommande de mieux définir et caractériser les incidences du projet sur la qualité de l'air et la santé humaine.

*Réponse du pétitionnaire :* Une pollution de l'air peut être engendrée par l'augmentation du trafic qui d'après les estimations resteront faibles et très localisées sur les voies d'accès, car le projet favorisera les transports doux et collectifs.

Enfin les mesures de protection acoustiques avec la création d'un merlon paysager en bordure de la RD permettront également une protection des futurs habitants de la ZAC par rapport aux émissions des véhicules.

*Le commissaire enquêteur considère que le pétitionnaire a présenté un mémoire en réponse complet et bien structuré répondant de façon détaillée aux remarques de la MRAe.*

#### **4- BILAN DE LA CONCERTATION SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRUISSAN**

La concertation portant sur la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune s'est déroulée du lundi 21 février 2022 au vendredi 11 mars 2022 inclus.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement de la ZAC de la Sagne précisait les objectifs et caractéristiques principales de cette mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune.

La ville de Gruissan participe au développement local, environnemental, économique, urbain, à la transition énergétique et contribue aux objectifs de production de logements sociaux en conformité avec le Plan Local de l'Habitat du Grand Narbonne, à travers les principes du projet d'écoquartier de la Sagne.

Le zonage du secteur de la Sagne actuellement en IAU doit être adapté au projet d'urbanisation en le découpant en 2 zones que sont la zone IAUa, spécifique au périmètre projeté de la ZAC et à une zone IAU sur les pourtours de l'opération qui demeurent fermés à l'urbanisation.

*Déroulement de la concertation :*

Un avis d'information a annoncé, 15 jours avant la date prévue pour la concertation, les dates d'ouverture et de clôture ainsi que ses modalités :

- Sur le site internet de la ville <https://www.ville-gruissan.fr>
- Sur le site démocratie active, accessible par un lien présent sur le site de la ville : <https://www.democratie-active.fr/concertationdupmecsagneecoquartier/>
- Par affichage en mairie de Gruissan ;
- Cet avis a fait l'objet d'une parution dans deux journaux diffusés dans le Département.

*Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430*

Au cours de la concertation :

- Un dossier accompagné d'un cahier destiné à recevoir les observations du public a été mis à la disposition du public, en mairie aux jours et heures d'ouverture des bureaux.
- Ce dossier pouvait être consulté via un lien disponible sur le site internet de la ville.
- Pendant toute la durée de la concertation le public a eu également la possibilité de laisser des contributions sur un registre dématérialisé sur le site internet de la ville.

*Synthèse des observations et réponses apportées :*

- 464 contributions sur le registre dématérialisé,
- 69 contributions sur le registre papier déposé en mairie.

Ayant relevé les contributions sur la liste jointe au compte rendu de la concertation : j'ai compté 467 contributions ayant émis un avis, donc prises en compte dans ce document.

Ce qui se traduit par :

- Contributions défavorables à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme car défavorables au projet de ZAC : 299
- Contributions favorables à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et favorables au projet de ZAC : 168

Ces contributions et les réponses apportées par la collectivité ont été présentées de manière thématique dans le bilan de concertation.

## **5- PROCES VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Le 26 janvier 2023, Monsieur le Sous-Préfet de Narbonne a, en application des articles L 153-49 et L 153-54 du code de l'urbanisme présidé la réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Gruissan avec le projet de ZAC de la Sagne.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint doit être joint au dossier d'enquête publique. Lors de cette réunion, les personnes présentes ont émis un avis favorable, (complété dans les jours qui ont suivi, par des courriers explicatifs émettant quelques réserves qui toutefois, ne remettent pas en cause le projet).

En conclusion, l'avis général sur la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Gruissan, indique que les dispositions proposées, qui ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, des communes et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme, reçoivent un avis favorable, assorti de remarques à prendre en compte au moment de l'approbation de la procédure.

## **6- ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES CONSULTES**

### **-Office Français de la Biodiversité (OFB)**

En conclusion, cet office juge la démarche d'évaluation environnementale acceptable mais indique toutefois :

- La définition du projet est détaillée mais serait utilement complétée par des éléments supplémentaires sur certaines composantes ;
- La caractérisation de l'aire d'étude permet d'identifier les éléments à enjeux mais devra faire l'objet de précisions sur certains groupes ;

*Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430*

- L'évaluation des incidences permet d'identifier les effets chroniques et les effets temporaires sur les composantes de l'environnement ;
- Les mesures d'évitement et les mesures de réduction permettent de limiter une partie des incidences brutes sur les zones humides, les milieux ouverts et les milieux semi-ouverts mais pourront être renforcées par des actions complémentaires en phase d'exploitation et en phase travaux ;
- L'incidence résiduelle sur les zones humides, les milieux semi-ouverts, la magicienne dentelée, le lézard ocellé et la pie-grièche à tête rousse, sera notable ;
- Les mesures compensatoires sont importantes et devront faire l'objet de précisions sur les modalités de mise en œuvre.

Les mesures compensatoires pourraient être limitées par le renforcement des mesures d'évitement (limitation de l'emprise du projet).

La pérennité d'une mesure compensatoire doit être assurée par une durée de l'action correspondant à celle de l'incidence résiduelle. A ce titre, les plans de gestion proposés devront être étendus sur 99 ans tandis que les parcelles concernées devront faire l'objet d'une obligation réelle environnementale sur cette période au titre de l'article L. 131-3 du code de l'environnement.

***Le commissaire enquêteur considère que cet avis devrait être pris en compte par le Maître d'ouvrage et mis en œuvre.***

**-Chambre des métiers et de l'artisanat**

Pas d'observation particulière

**-Direction Régionale des affaires culturelles**

Cet organisme transmet un arrêté du Préfet de région portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive avec attribution immédiate pour le projet de ZAC de la Sagne.

**7- ANALYSE DE L'AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE (CNP) ET DU MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE**

Dans sa séance du 24 février 2023, le Conseil National de Protection de la Nature (CNP) a émis un avis défavorable sur la demande de dérogation au titre d'espèces et d'habitats d'espèces protégées.

Cet avis défavorable a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la ville de Gruissan, mémoire qui répond à toutes les observations et remarques du CNP.

J'ai donc fait une analyse de chaque observation significative du CNP ainsi que pour les éléments en réponse *apportés* par le pétitionnaire.

*CNP* : Avis sur la raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM) ;

Note que le SCOT de la Narbonnaise s'accorde à définir des principes de limitation de la consommation d'espaces naturels ou agricoles et à la préservation des paysages ;

*Réponse du pétitionnaire* : a) le projet de la Sagne est inscrit dans le Schéma Régional d'Organisation défini par le SCOT de la Narbonnaise.

b) Le Scot définit des principes de limitation de la consommation d'espaces naturels ou agricoles et la préservation des paysages.



*Le commissaire enquêteur considère que si le projet d'aménagement de la Sagne a été intégré au SCOT, il doit remplir les objectifs de celui-ci en ce qui concerne les principes de limitation de la consommation d'espaces naturels ou agricoles et la préservation des paysages. Le paysage actuel présenté par la zone de la Sagne n'a rien de remarquable, la zone agricole se limite à deux parcelles en vigne, une oliveraie et aux jardins familiaux (à noter que le foncier d'une grande partie d'entre eux est la propriété de la commune, seuls 23 jardins sont privés). Je note que la programmation concernant les logements sociaux et les logements en accession abordable sur le projet de la Sagne, est supérieure aux objectifs assignés par le SCOT pour cette zone.*

CNPN : Pour combler le déficit en logements sociaux sur Gruissan le CNPN indique que d'autres projets de densification incluant des logements sociaux permettraient d'apporter 130 logements de ce type à la commune.

*Réponse du pétitionnaire :* Le projet de la Sagne est conforme aux opérations d'aménagement du territoire du SCOT, compatible avec le Plan Local de l'Habitat qui traite parmi les orientations stratégiques, celle de répondre à la diversité des besoins en logements.

La commune fait état des difficultés récurrentes pour la production de logements sociaux et notamment :

- La charge foncière à supporter par les bailleurs rendue trop élevée par le marché local et des diverses contraintes techniques propres aux communes littorales ;
- A la rareté du foncier, et plus généralement le manque de zones constructibles sur le territoire communal.

Par convention avec l'Etat et l'Etablissement Public Foncier, la commune de Gruissan a signé un contrat de mixité sociale afin de permettre la mobilisation du foncier nécessaire à l'atteinte des objectifs SRU (20% de logements sociaux) qui a pour finalité de faciliter la production de logements locatifs sociaux pour le compte de personnes publiques, grâce à une minoration du prix de cession.

Le projet d'écoquartier répond à une Raison Impérative d'Intérêt Public Majeur au regard des objectifs de production de logements sociaux imposés par la Loi SRU qu'aucune des autres voies mobilisées (réhabilitation des logements touristiques, construction dans les dents creuses...) ne permettraient à elles seules d'atteindre.

*Le commissaire enquêteur considère que la ville de Gruissan a argumenté et bien explicité sa réponse à la remarque du CNPN.*

CNPN : en ce qui concerne les objectifs du PLU, le CNPN précise que ce dernier a été modifié en raison du projet de la Sagne et ce malgré une enquête publique affichant une opposition majoritaire des habitants à la révision du PLU.

*Réponse du pétitionnaire :* Le projet de la Sagne est le fruit d'une longue réflexion, d'une appréhension et d'une compréhension des besoins des gruisanais. Aucune opposition formelle n'a été enregistrée concernant la zone en question lors de l'enquête publique de l'élaboration du PLU en 2008 qui intégrait le projet de la Sagne.

Un rassemblement en date du 13 mai 2023 autour de la majorité municipale pour soutenir le projet de la Sagne a réuni près de 400 personnes malgré la pluie.

En juillet 2023, la commune a été destinataire de 285 demandes formalisées de logements au sein de l'écoquartier.

*Le commissaire enquêteur considère que les éléments de réponse apportés aux remarques du CNPN méritent d'être pris en considération.*

**CNPN** : Un projet issu d'une longue réflexion basé sur différentes démarches de concertation : L'enquête publique de 2022 sur la modification du PLU n'a eu que 7 avis favorables et une majorité d'avis défavorables.

L'avis de l'association « Sites et monuments » saisi par des habitants de Gruissan est également négatif.

*Réponse du pétitionnaire* : Depuis 2013, la concertation a été lancée auprès de la population sur le projet de la Sagne à travers des réunions publiques, la mise à disposition du dossier, des articles sur le site internet. La concertation du public a permis d'approfondir les différents volets de ce projet, des ateliers ont été mis animés par un professionnel et des techniciens en mesure de préciser toutes les problématiques et répondre aux questions des participants. Chaque atelier a fait l'objet d'un compte rendu de synthèse diffusé.

Parallèlement des éléments du projet ont été postés régulièrement sur la page Facebook de la commune.

- Une réunion publique s'est tenue le 30 janvier 2018 rassemblant environ 300 personnes, une dizaine de personnes se sont exprimées ;
- La mise à disposition du public en 2015 et en 2017 d'un dossier exposant les études réalisées pendant la phase d'élaboration du projet avec un cahier d'observations ;
- Mise à disposition sur le site internet de la commune du dossier de concertation en décembre 2015 et octobre 2017 ;

En plus de la concertation règlementaire :

- Articles réguliers dans le journal municipal,
- Création d'une page Facebook dédiée : Concertation écoquartier de la Sagne,
- 21 réunions avec les propriétaires fonciers et leur comité de pilotage,
- 10 ateliers de concertation participative sur des thèmes en lien avec le projet,
- Exposition de 10 kakemonos présentant le projet exposé dans le hall de la mairie depuis octobre 2017 avec une urne permettant de recueillir les observations du public,
- Un panneau identifiant sur site le futur quartier,

Les bilans (concertation du 6 mars 2018, concertation du 4 avril 2022), n'ont fait l'objet d'aucun recours.

*Le commissaire enquêteur constate que ce projet a fait l'objet d'un nombre important de concertations et de communications.*

*En outre, le commissaire enquêteur a procédé au décompte des avis émis lors de l'enquête publique de 2022 concernant la modification du PLU, le résultat est celui-ci :*

*Contributions avec avis défavorable : 299*

*Contributions avec avis favorable : 168*

*Les avis défavorables sont majoritaires, mais pas dans les mêmes proportions que l'annonce du CNPN, il n'y pas que les adjoints au Maire qui se sont exprimés.*

**CNPN** : Avis sur la Raison Impérative d'Intérêt Public Majeur (**RIIPM**)

Le CNPN considère que ce projet n'est pas la seule manière d'encourager l'économie locale et que cet argument ne peut être retenu au titre d'une RIIPM.

*Réponse du pétitionnaire* : Le projet de la Sagne présente une incidence positive sur l'économie locale :

La construction de petits logements secondaires avait été jadis privilégiée afin de répondre aux séjours de vacances dans les années 1960 suite aux aménagements du littoral languedocien réalisés à l'initiative de la mission « Racine ».

***Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430***

En raison des caractéristiques spécifiques de ces logements saisonniers, ceux-ci sont peu adaptés à une occupation permanente (trop petits, pas isolés, sans espaces de rangement).

Il est nécessaire de repenser la planification urbaine et la construction de nouveaux logements afin de répondre aux besoins des résidents à l'année en termes de taille, de commodités et de confort adaptés à un usage prolongé.

Le développement de résidences principales contribuera au développement des commerces et de services de proximité, les retombées économiques se feront sentir à moyen et à long terme dans l'ensemble du tissu économique local.

*Le commissaire enquêteur considère que le pétitionnaire donne des explications significatives qui méritent d'être prises en considération.*

**CNPN** : avis sur la RIIPM : Celui-ci ne considère pas qu'un aménagement urbain sur une zone naturelle constitue une quelconque valorisation. Les paysages traditionnels de la Sagne paraissent nettement plus attractifs que ceux d'un quartier urbain artificialisé.

*Réponse du pétitionnaire* : Dans un premier temps, il peut être utilement relever que la cour d'appel statuant sur un recours en date du 15 juin 2023 a considéré que : « le secteur de la Sagne se caractérise comme un espace urbanisé comprenant des parcelles cultivées ou en friches en continuité au Nord de l'agglomération, entre des lotissements existants au Nord de Pech Meynaud et la route départementale n° 332 ».

Dans un second temps, parmi les raisons majeures de valorisation du site de la Sagne, on compte des problématiques de salubrité publique comme les dépôts sauvages (épaves de voitures, batteries usagées, dépôts de matériaux de démolition). Des constructions non autorisées, des caravanes évoquent l'émergence d'un phénomène de cabanisation, souvent dépourvues d'installation sanitaires. Ce qui peut avec les épaves et déchets abandonnés contaminer le sol et les eaux souterraines.

Il s'agit d'un enjeu majeur car outre l'atteinte visuelle, la pollution du site et le déversement d'eaux usées, seront à terme lourdes de conséquences environnementales pour la salubrité publique.

*Le commissaire enquêteur a pu constater cette situation lors de sa visite des lieux le 28/08/2023. Le site de la Sagne en partie, en l'état actuel d'abandon, n'a rien d'attractif (voir photos jointes en annexe).*

**CNPN** : sur la Raison Impérative d'Intérêt public Majeur

Répondre au référentiel d'Ecoquartier : Il est regrettable que ce référentiel n'ait pas évolué depuis 2012, en conséquence, le CNPN ne saurait le considérer comme pouvant constituer un argument pour une RIIPM car il ne tient pas compte des très nombreuses évolutions législatives et normatives en matière de bâti et d'expansion urbaine depuis cette date.

*Réponse du pétitionnaire* : Celui-ci prend acte de la remarque relative à la non actualisation du référentiel écoquartier, mais il est nécessaire de préciser que le projet est soumis à d'autres procédures (liste énumérée) qui ont été ou sont instruites avec une application directe et également par anticipation des mesures conformes aux évolutions législatives et normatives en matière de bâti et d'expansion urbaine.

L'argument conduisant à valoriser par cet engagement l'écoquartier peut conforter l'intérêt public majeur du projet de la Sagne et nous semble donc tout à fait recevable.

Afin d'obtenir une dérogation sur la base d'une RIIPM, il est impératif, conformément à l'article L 411-2 du code de l'environnement que les dommages aux espèces n'aient lieu que : « en l'absence d'autre solution satisfaisante et sans nuire au maintien, dans un état de conservation favorable, des

populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle ». Un décret en Conseil d'Etat a précisé, dans une décision du 3 juin 2020, l'ordre d'examen de ces conditions en indiquant qu'un projet ne pouvait être autorisé, à titre dérogatoire, que s'il répond « Par sa nature et compte-tenu des intérêts économiques et sociaux à une raison impérative d'intérêt public majeur). En présence d'un tel intérêt, le projet ne peut cependant être autorisé eu égard aux atteintes d'espèces protégées et habitats d'espèces protégés qu'en tenant compte des mesures de réduction et de compensation prévues, que si, d'une part, il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et d'autre part, cette dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conversation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

En ce qui concerne la définition des RIIPM, l'union européenne apporte des éclaircissements et considère que les « Raisons Impératives d'Intérêt Public Majeur », y compris de nature sociale ou économique » visent des situations où les plans ou projets envisagés se révèlent indispensables.

Il résulte que le projet :

- Répond aux besoins en logements sociaux et résidences principales à Gruissan, le secteur de la Sagne constitue la dernière possibilité d'urbanisation ;
- Favorise la mixité sociale avec 295 logements sociaux qui comblera le retard en logements sociaux, (la commune a été déclarée carencée par arrêté préfectoral du 29/12/2020) ;
- Les projections démographiques laissent apparaître un besoin accru de logements d'ici 2030 ;
- Le taux de vacance des logements est de 0,2 %, largement inférieur au reste du Département qui est de 8,4 %.

*Le commissaire enquêteur considère que la réponse du pétitionnaire, basée sur plusieurs jurisprudences et éclaircissements est à prendre en considération.*

**CNPN :** Sur l'absence de solutions alternatives satisfaisantes de moindre impact

Les opérations immobilières en cours ne font pas l'objet d'une analyse détaillée

Cela est indispensable pour bien comprendre en quoi après ces opérations l'écoquartier de la Sagne reste nécessaire.

Quelle politique proposer pour réduire la part de résidences secondaires sur la commune ?

-Cet aménagement est réalisé dans une zone très basse et donc sujette à la montée des eaux marines, ces terrains sont inférieurs à la côte NGF de 3,5 m, ce qui le classe dans une zone à risques d'immersion pour le demi-siècle à venir.

Le CNPN ne considère pas que le pétitionnaire démontre que son projet soit la manière la moins impactante pour la biodiversité en répondant aux enjeux démographiques et d'attractivité de la commune, il ne valide pas cette deuxième condition d'octroi.

*Réponse du pétitionnaire :* Si la commune dispose de 10156 résidences secondaires en majorité créées dans le cadre de la mission Racine dans les années 1960/1970, ces dernières sont situées dans des immeubles en copropriété, ne permettant pas à la commune d'engager par le principe de DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) des opérations de remembrement.

-Un projet impératif dans un contexte de crise de logement : Cette crise que révèlent un certain nombre d'articles et interventions (Fondation Abbé Pierre, les groupes de marchés immobiliers.) : 100 000 personnes mal logées de plus, des personnes à la rue et 100 000 demandeurs de logements sociaux. En ce sens, la non réalisation du projet de la Sagne ne semble pas opportune au regard de ce besoin en logements pour lequel la région Occitanie est particulièrement impactée.

-La prise en compte du risque de submersion marine : les résultats obtenus à l'aide de l'outil « coastal climat central » permettant d'estimer les impacts attendus, indiquent que même en considérant une hausse du niveau de la mer de 1 m, les secteurs du projet ne seront pas atteints par la submersion marine.

***Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430***

-Le commissaire enquêteur considère que la réponse apportée concernant la transformation des résidences secondaires en résidences principales se justifie du fait de la typologie des logements construits dans les années 1960/1970/1980 qui étaient réalisés uniquement pour les vacanciers avec en majorité des T1 et T2, et donc inappropriés pour les habitants à l'année car trop petits, insuffisamment isolés, sans annexes et surtout en copropriété.

En outre ces logements appartiennent à des personnes résidant souvent très loin de Gruissan et utilisant leur logement pendant la saison estivale. La plupart de ces personnes souhaitent conserver leur logement et surtout pas les vendre.

-Quant au risque de submersion marine, contrairement à ce qu'indique le CNPN, une grande partie des zones de la Sagne se situe au-dessus de la cote NGF + 3,00 m, (mis à part la zone des chalets). Il sera toutefois nécessaire de prévoir la cote des planchers habitables, sur toutes les zones basses, à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux prévues, soit 2,70 m NGF.

CNPN : Avis sur le maintien dans un état de conservation favorable des populations d'espèces protégées impactées et sur l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité

Sur la réalisation de l'état initial, l'effort d'inventaire est très insuffisant :

-Les parties privées du site n'ont pas pu être prospectées.

-les inventaires ont été conduits en 2014 et complétés en 2019/2020, or l'évolution de la végétation est susceptible d'avoir conduit à l'installation de nouvelles espèces.

*Réponse du pétitionnaire* : Pour les parties privées, il s'agit pour l'essentiel de milieux relativement anthropisés dont l'intérêt est limité pour la biodiversité.

Il est évident que les milieux peuvent avoir évolué depuis 2019.

CNPN : les prospections ont été insuffisantes pour les arthropodes, les amphibiens et les mammifères.

L'analyse bibliographique n'a pas été correctement menée pour la Diane et la Genette.

L'état des lieux très insuffisant en matière de pression d'observation, il est probable que le site accueille des espèces protégées plus discrètes, la séquence ERC n'a pas été correctement dimensionnée et ne démontre pas l'absence de perte nette de biodiversité.

*Réponse du pétitionnaire* : Il apparaît justifié de procéder à des inventaires complémentaires, mais la Diane et la Genette n'ont pas été aperçus, ainsi que le Grand Capricorne, mis à part la Magicienne dentelée a été aperçue et fera l'objet d'une protection.

CNPN : Avis particulier sur l'aigle de Bonelli pour laquelle rien n'est précisé, aucune incidence sur son aire d'alimentation, pas d'impact démontré.

Ce projet est ainsi possiblement de nature à nuire à la reproduction de l'espèce sur ce secteur.

*Réponse du pétitionnaire* : L'aigle de Bonelli a bien été prise en compte, seule une perte

D'habitats de chasse est attendue car aucun habitat de nidification n'est présent sur la Sagne.

Les mesures compensatoires écologiques vont être favorables à cette espèce par la réouverture et l'entretien de milieux ouverts qui vont permettre d'augmenter les zones de chasse dans des secteurs plus éloignés de l'urbanisation.

CNPN : L'espèce « Limonium legrandil » est une espèce protégée qui a été totalement omise des démarches ERC.

*Réponse du pétitionnaire* : Cet espèce est considérée comme non protégée dans le Département de l'Aude. Le site de l'INPN indique que toutes les espèces de *Limonium* font l'objet d'un statut de

protection nationale, mais il s'agit en réalité d'un arrêté relatif à la liste des espèces pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire pour réglementer la cueillette de certains végétaux.

*Le commissaire enquêteur considère que cette réponse est trop confuse pour savoir si le porteur du projet estime que cette espèce est oui ou non protégée.*

**CNPN** : Les haltes migratoires constituent un enjeu essentiel à la bonne reproduction ultérieure des individus et ne présentent pas un enjeu très faible contrairement aux dires du dossier. Les cortèges d'oiseaux non menacés qui vont voir leur habitat disparaître de plusieurs dizaines d'hectares subissent également un impact qui ne saurait être considéré comme faible. Le dossier aborde insuffisamment les continuités écologiques.

*Réponse du pétitionnaire* : Il est certain que le projet va engendrer la réduction d'une zone de halte migratoire, mais ce secteur ne présente pas un caractère essentiel pour la bonne reproduction ultérieure des individus, le reste du bassin gruisanais peut être utilisé pour les espèces en halte migratoire car il présente une certaine plasticité pour leurs sites d'hivernage. Les espèces d'oiseaux non menacés ont bien été pris en compte aussi bien pour les impacts que dans la séquence ERC. Par ailleurs les caractéristiques du projet feront que certaines espèces d'oiseaux pourront continuer à utiliser le secteur. Un suivi du maintien des espèces est proposé en mesure d'accompagnement.

*Cette réponse bien argumentée me paraît répondre à la remarque du CNPN ;*

**CNPN** : Avis sur l'évitement : 6 hectares à l'Est du site avec des espèces protégées (*Ophrys bombyliflora*) seront évités, mais on imagine sans peine que la fréquentation de la zone par les riverains conduira probablement à la destruction de la station. L'enclavement de la zone humide évitée n'aura plus en particulier pour les amphibiens les mêmes potentiels d'accueil. L'augmentation inévitable de la fréquentation humaine du site réduira aussi sa fonctionnalité. *Réponse du pétitionnaire* : La flore a bien été recherchée sur l'ensemble de la zone. L'*Orphis bombyliflora* n'a été retrouvée que sur le secteur évité par le projet ainsi que plusieurs espèces patrimoniales. La mesure de réduction MR1 prévoit la mise en place d'une clôture permanente et d'une signalétique pour limiter toute intrusion. L'étude des zones humides a permis d'identifier 2 secteurs, une zone humide de prés salés, totalement évitée et une zone d'anciennes vignes et cultures en partie impactée et dont les fonctions ne sont plus assurées. Pour les amphibiens, un lien fonctionnel existera toujours avec les milieux situés au Nord via le passage sous la route départementale.

*Pour le commissaire enquêteur, dans la mise en défens des zones écologique et humides les clôtures envisagées devront être suffisamment dissuasives pour empêcher toute intrusion. Par contre pour les amphibiens le lien fonctionnel avec les milieux situés au Nord ne me paraît guère réaliste, la traversée de la Route Départementale, détruira bon nombre d'espèces. Il me paraît plus utile conserver une zone naturelle ou de jardins au-dessus de la zone très humide, afin de préserver le cycle de vie de ces espèces inféodés aux habitats présents sur le site.*

**CNPN** : La réduction vise essentiellement à limiter la mortalité d'individus en phase chantier. La mesure MR3 qui porte sur la pollution lumineuse il est demandé que le pétitionnaire démontre en quoi il va plus loin que la réglementation existante. Il n'existe pas de réflexion sur le maintien d'une partie des habitats en place et l'intégration du projet à ceux-ci.

Il n'y a pas réellement d'ambition d'accueil de la faune sur le bâti et au sein du site ;  
Le travail mené sur la réduction est ainsi très incomplet.

*Réponse du pétitionnaire* : Les mesures de réduction visent la phase chantier mais également la phase exploitation : Mesures MR3, MR6, et à terme MR5.

L'éclairage sera un système par détection, la mise en avant de trames sombres, tandis que la commune travaille sur une réduction de l'intensité sur son territoire.

Les murets seront reconstitués au sein de l'écoquartier.

*CNPN* : Contestes les impacts résiduels « faibles » pour les chiroptères les mesures préconisées ne sauraient abaisser cet impact résiduel à « faible » alors que 17 espèces dont plusieurs patrimoniales utilisent le site comme zone de chasse.

Il en va de même pour les amphibiens, mal inventoriés dont les habitats disparaissent en partie  
Les impacts résiduels de nombreux oiseaux sont sous évalués.

Le CNPN conteste les allégations, à savoir que les espèces présentes en période d'hivernage, de migration ou en alimentation sur le site ne doivent pas faire l'objet d'une demande de dérogation pour destruction de leur habitat au sens du L 411-1 qui ne précise pas qu'il s'agit uniquement des habitats de reproduction.

Les impacts cumulés ne sont pas réellement analysés au regard des espèces impactées et la zone d'étude pour les impacts d'aménagement passés est insuffisante.

*Réponse du pétitionnaire* : Les impacts résiduels faibles vis à vis des chiroptères par rapport à 3 mesures d'évitement et de réduction, c'est la combinaison de ces 3 mesures qui permet d'estimer l'impact résiduel.

Pour les amphibiens, seules des espèces communes et pouvant s'adapter au milieu péri-urbain seront présentes ou attendues sur cette zone du site.

Pour les oiseaux, les impacts résiduels prennent en compte la totalité de la zone du projet.

Le dossier de dérogation prend en compte les habitats d'espèces tels que définis dans les arrêtés de protection nationale.

L'analyse des impacts cumulés a été faite conformément aux attentes des services de l'Etat par rapport au périmètre d'analyse et selon les meilleures connaissances techniques disponibles. Elle a mis en évidence l'existence d'effets cumulés dans le contexte local.

*Le commissaire enquêteur remarque que les amphibiens présents sur la zone humide, sont au nombre de six espèces dont 3 à enjeux forts et 1 très fort (le pélobate cultripède), en plus des espèces communes.*

*Quant aux effets cumulés, contrairement aux dires du dossier, le commissaire enquêteur signale qu'un projet autorisé dernièrement (irrigation des vignes au bénéfice de l'ASA de Gruissan), pourrait se cumuler avec les travaux du projet de la Sagne.*

*CNPN* : Le dimensionnement de la compensation se base sur 4 espèces phares (Cortèges ouverts ou semi-ouverts) méthode « Ecomed » il néglige une partie des espèces impactées et présentant des impacts résiduels, notamment les espèces des milieux arborés, humides et anthropiques.

Parmi les espèces « phares » 2 font l'objet d'un PNA (Lézard ocellé et pie-grièche à tête rousse) pourtant aucune action n'est reliée aux besoins soulevés par les PNA.

Le calcul des ratios de compensation ne tient pas suffisamment compte de l'ambition des mesures écologiques, dans la méthode « Ecomed » 1 ha en restauration d'habitat très dégradé n'est pas équivalent à 1 ha en gestion d'espace déjà naturel.



*Réponse du pétitionnaire* : Les espèces phares servent à dimensionner la compensation pour toutes les autres espèces qui vont avoir des exigences écologiques similaires.

Pour les espèces des milieux arborés, peu d'habitats sont réellement favorables sur la zone de projet. Sur les secteurs de compensation écologiques, la préservation d'arbres existants a été considérée, il en est de même pour les espèces des milieux anthropiques, où seuls 2 bâtis sont favorables sur la zone de projet, alors que les autres sont situés en bordure. Des impacts résiduels faibles à très faibles ont été estimés pour ces espèces, limitant le besoin d'une compensation spécifique, en outre aucune mesure complémentaire n'a été demandée par la DREAL Occitanie lors des différents échanges et de l'instruction du dossier.

*Le commissaire enquêteur estime comme le CNPN que le calcul de compensation aurait pu être plus ambitieux et concerner une superficie plus importante.*

*CNPN* : Le pétitionnaire ne propose que 44 hectares en compensation alors que 31, 5 ha seront détruits donc un ratio inférieur à 1,5 ;

Les 3 sites de compensation présentent de plus une biodiversité déjà élevée et les gains en espèces cibles ne pourront pas être très élevés.

Les sites 1 et 2 ne sont pas équivalents à ceux détruits par le projet, qui ne concerne pas de garrigue.

Le principe de compensation est essentiellement de limiter la colonisation par les pins d'ALEP.

- La réouverture des milieux sur 30 ha et d'un entretien pendant 30 ans ;
- La mise en place d'un plan de pâturage ;

Un troupeau est déjà présent sur le massif de la Clape sous la coordination du PNR.

*Réponse du pétitionnaire* : La compensation écologique s'appuie sur des parcelles avec une protection foncière assurée.

La fermeture des milieux observée sur ces secteurs est défavorable à la faune ciblée par les mesures.

Les moyens financiers manquent aux collectivités (locales et Conservatoire du Littoral) pour mettre en place des mesures de gestion.

La présence d'un troupeau sur le territoire du PNR représente un gage de faisabilité et de pérennité.

*CNPN* : Sur le site n° 3, maintenir des friches, rouvrir les milieux et débroussailler les murets apportera une plus-value écologique faible.

Les grands principes de la compensation ne semblent pas remplis. Celle-ci doit faire l'objet d'un dimensionnement adéquat : La surface des sites de compensation est très faible au regard de la surface détruite par le projet, les mesures mise en place sont peu ambitieuses.

La compensation doit démontrer une équivalence fonctionnelle : les zones de garrigue ont une fonctionnalité différente des mosaïques agricoles détruites par le projet. Une partie des cortèges impactés (milieux arborés, milieux bâtis) ne font l'objet d'aucune compensation.

La compensation doit-être opérationnelle dès le début des impacts et pendant toute la durée de ceux-ci, ici elle n'est prévue que 30 ans.

*Réponse du pétitionnaire* : Le Conservatoire du Littoral a accepté que les compensations soient mises en œuvre sur ses terrains, et cela ne contrevient en rien à sa doctrine environnementale comme les échanges de courrier ont pu le confirmer.

En ce qui concerne le dimensionnement de la compensation, les secteurs choisis pour les mesures compensatoires écologiques ont été jugés suffisants par la DREAL du 23/10/2018.

Sur le site 3, l'objectif est de maintenir une mosaïque agricole et un réseau fonctionnel pour les espèces des agrosystèmes. La mesure permet de garder des milieux favorables pour les espèces ciblées sur la durée et éviter tout changement d'utilisation des sols et des milieux qui pourrait avoir des conséquences sur les espèces localement.

Les espèces milieux arborés et milieux anthropiques ne sont que très peu impactés.  
 Il est prévu que les mesures compensatoires démarrent dès le début des travaux et même avant pour l'état zéro sur les secteurs de compensation.  
 Une compensation pourra être envisagée sur un délai plus conséquent de 40 à 50 ans.

*Le commissaire enquêteur considère que la durée d'entretien des terrains concernés par la compensation devrait être prolongée significativement au-delà des trente ans prévus dans le projet.*

*CNPN* : Les mesures A3 et A4 sont en réalité des mesures de suivi. Aucun suivi autre n'est présenté dans le dossier, alors qu'il incombe au pétitionnaire de présenter des mesures de suivi ambitieuses pour démontrer l'atteinte de l'objectif de perte nette, les mesures compensatoires faisant l'objet d'une obligation de résultat.

*Réponse du pétitionnaire* : Les mesures A3 et A4 sont des mesures d'accompagnement du projet et donc des mesures de suivi, elles sont proposées afin d'identifier l'effet de la mesure d'évitement pour les habitats naturels, la flore et la faune patrimoniale du secteur évité (mesure MA3) et de suivre le maintien possible des chiroptères et de l'avifaune au sein des aménagements futurs (mesure MA4) Il s'agit de mesures non obligatoires qui permettent d'avoir des retours d'expériences, elles présentent un réel intérêt.  
 Les mesures compensatoires font l'objet de suivis écologiques sur les 30 années et pour l'ensemble des cortèges impactés.

*CNPN* : En conclusion :

Attendu que :

- Le CNPN considère que ce projet ne démontre pas qu'il n'existe pas de solutions alternatives de moindre impact sur la biodiversité ;
- Le CNPN relève d'importants manquements dans la réalisation des inventaires ;
- Le CNPN considère qu'un certain nombre d'enjeux liés à certaines espèces protégées sont minimisés dans le dossier ;
- Que des espèces protégées ne font l'objet d'aucune analyse, en particulier l'Aigle de Bonelli, inscrite sur la liste en annexe de l'arrêté du 9 juillet 1999 ;
- Les mesures de réduction se limitent essentiellement à la phase travaux, et ne portent pas de réflexion ambitieuse sur l'accueil de la biodiversité au sein du site ;
- L'évaluation des impacts cumulés est insuffisamment menée ;
- Les mesures compensatoires sont sous dimensionnées et ne répondent pas à plusieurs principes attendus par la réglementation ;
- Le pétitionnaire ne s'engage pas sur les suivis des populations de la majorité des espèces impactées.

En conséquence, aucune démonstration de l'attente de l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité n'est possible du fait de ces nombreuses lacunes ;

En conclusion, le CNPN considère que le projet est de nature à nuire au maintien dans un état de conservation favorable des populations d'espèces protégées impactées.  
 Aucune de ces trois conditions d'octroi à l'obtention d'une dérogation à la protection stricte des espèces n'étant remplie, le CNPN émet un avis défavorable à l'unanimité des membres présents en séance à cette demande de dérogation et invite la commune à rechercher des solutions alternatives à ce projet.

*Réponse du pétitionnaire* : En conclusion, la commune apporte ici des éléments de nature à expliciter les points développés dans le dossier de demande de dérogation. Ces éléments permettront d'appuyer l'autorisation environnementale sollicitée. En effet, afin de résumer les grandes orientations de la justification des conditions d'octroi, les éléments suivants doivent être retenus :

- Raison Impérative d'Intérêt Public Majeur (RIIPM) : Le projet de la Sagne permettra la réalisation d'un volume de logements sociaux permettant de palier la forte carence de la commune sur la thématique de la mixité sociale.
- Absence alternative : Le secteur de la Sagne constitue l'unique et dernière possibilité d'urbanisation de la commune.
- Maintien des espèces dans un état de conservation favorable : De par la mise en œuvre des mesures et en considérant les dynamiques des espèces considérées, il est considéré que les populations locales vont se maintenir sur le long terme au sein de leur aire de répartition naturelle qui elle n'est pas remise en cause par le projet, il est donc considéré que le projet ne va pas nuire au maintien des populations locales d'espèces protégées impactées dans un état de conservation favorable.
- En effet il est important de préciser que l'état initial des sites destinés à la compensation sera évalué avant la mise en œuvre des mesures compensatoires. Ces mesures sont soumises à une obligation de résultat, ce qui signifie qu'elles doivent atteindre les objectifs fixés en termes de compensation environnementale.
- En ce sens, le plan de gestion, qui accompagne et assure le suivi des mesures ERC, prévoit une évaluation de l'efficacité des mesures compensatoires tous les 6 ans. Il s'agit d'un processus de suivi et d'évaluation nécessaire pour s'assurer que les actions menées sur le terrain correspondent bien aux objectifs initialement prévus.
- Si jamais ces mesures compensatoires s'avèrent moins efficaces que prévu, la responsabilité incombe à la commune et à l'aménageur. En collaboration avec le bureau d'études, ils doivent chercher des sites complémentaires ou envisager d'autres mesures pour atteindre les objectifs de compensation.
- Cela assure que l'impact environnemental du projet d'écoquartier est correctement géré et compensé, permettant ainsi de maintenir les espèces dans un état de conservation favorable.

*Le commissaire enquêteur considère que le pétitionnaire a, dans sa conclusion ci-dessus, résumé tout en les explicitant, les réponses appropriées aux remarques, considérations diverses et affirmations du Conseil National pour la Protection de la Nature (CNPN).*

## **8- BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS**

a) *Registre d'enquête papier déposé en mairie : 286 observations (prises en considération)*

*Favorables au projet : 162*

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

*Thème 2 : Personnes désirant un logement sur la Sagne, permettre aux jeunes gruisanais de se loger et/ou de revenir habiter à Gruissan, permettre le renouvellement de la population : 130.*

*Contre le projet : 124*

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

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

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

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

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

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

*Registre d'enquête dématérialisé : 5 118 observations (dont 5117 Prises en considération)*

*Favorables au projet : 165*

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

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

*Contre le projet : 4952*

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

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

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

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

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

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

**Soit au total pour les deux registres : (Papier + dématérialisé)**

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

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

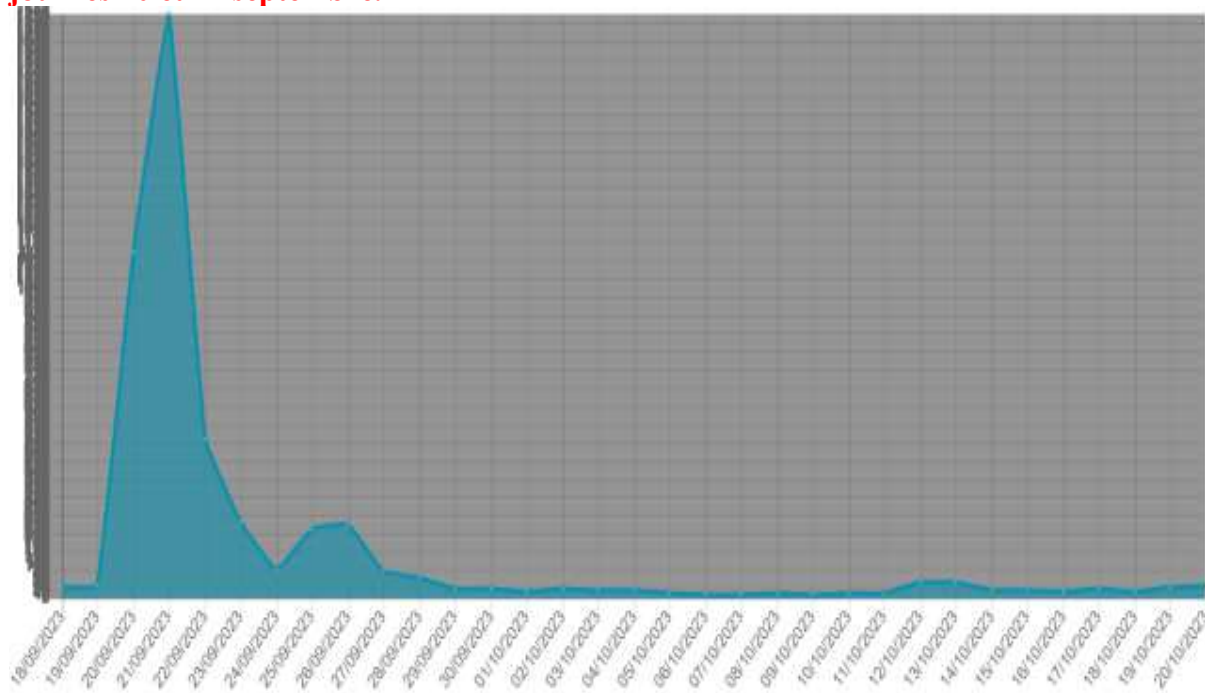
## **9- P/V DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS AVEC REPONSES DES MAITRES D'OUVRAGE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*La synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur figureront en écriture droite, style « Times New Roman », les réponses des porteurs du projet figureront en couleur rouge, mes analyses ou commentaires figureront en italique et encadrés.*

### **Réponses en rouge des porteurs de projet**

**Concernant le registre dématérialisé, il importe de noter que suite à une vidéo publiée le 20/09/2023 sur le site vakita.fr indiquant : « N'hésitez pas à participer à l'enquête publique en ligne jusqu'au 18 octobre pour dire « non » à l'expropriation de Josette et des autres**

**propriétaires des jardins de la Sagne », le nombre de participation est passé à plus de 1000 par jour les 20 et 21 septembre.**



Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
18/09/2023 37	19/09/2023 43	20/09/2023 1129	21/09/2023 1902	22/09/2023 518	23/09/2023 251	24/09/2023 90
25/09/2023 226	26/09/2023 239	27/09/2023 88	28/09/2023 64	29/09/2023 30	30/09/2023 31	01/10/2023 20
02/10/2023 29	03/10/2023 26	04/10/2023 26	05/10/2023 14	06/10/2023 10	07/10/2023 8	08/10/2023 14
09/10/2023 8	10/10/2023 16	11/10/2023 15	12/10/2023 52	13/10/2023 50	14/10/2023 23	15/10/2023 27
16/10/2023 18	17/10/2023 29	18/10/2023 20	19/10/2023 34	20/10/2023 39		
<b>TOTAUX par jour de la semaine</b>						
<b>318</b>	<b>353</b>	<b>1278</b>	<b>2086</b>	<b>647</b>	<b>313</b>	<b>151</b>

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

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

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

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

*Je suis tout à fait d'accord avec la déclaration ci-dessus des porteurs du projet, j'estime que le reportage du journal VAKITA a pu influencer les observations de bon nombre de personnes, la photo annonçant ce reportage est pour le moins de nature équivoque (voir photo jointe dans les commentaires du présent rapport) ; De ce fait, j'apporterai une valeur toute relative à bon nombre d'observations défavorables.*

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

### **Observations**

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

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

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

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

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

- Les éléments patrimoniaux existant qu'il convient de préserver ;
- Les arbres remarquables, les haies coupe-vent, les oliveraies qui doivent être mis en valeur et conservés ;

Les nombreux puits qui devront être étudiés afin d'assurer leur conservation et mise en valeur pour l'arrosage des espaces publics ;

- Les clapas en pierres sèches actuelles à valoriser.

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

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

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

### **Concernant les puits :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le plan de masse ci-après indique :

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



***Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430***





### Concernant les éléments du milieu naturel :

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

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

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



Vues d'oliviers présents sur le site

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

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

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

#### **Les arbres remarquables :**

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

#### **Les boisements de pins :**

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

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

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

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

#### **Autres éléments patrimoniaux :**

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

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

### Les clapas :

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

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





### Tassement des sols

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

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

*Le Groupement signera une Charte qui constituera un engagement pour tous les intervenants sur le périmètre de la ZAC : Maîtres d'Ouvrage, Maîtres d'œuvre, entreprises et leurs sous-traitants... Cette charte sera annexée aux marchés de travaux ainsi que les études environnementales et les préconisations y afférentes. Les signataires reconnaîtront leur implication active et leur*

*Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430*



responsabilité en vue de respecter les engagements de la Charte au sein de leurs chantiers. Les parties signataires diffuseront cette Charte auprès de toutes les personnes amenées à intervenir sur le chantier et veilleront à promouvoir, vérifier ou contrôler son application.

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

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

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

### 2. Gestion Optimisée des Flux Entrants

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

### 3. Déroulement Écoresponsable du Chantier

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

#### La charte permettra d'assurer :

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

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

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

#### **Groupes/ Espèces Concernés**

- **Zone humide**
- **Flore** : Ophrys bombyliflora
- **Amphibiens** : Crapaud épineux, Rainette méridionale, Discoglosse peint

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

### Description Technique de la Mesure

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

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

#### *Commentaire du commissaire enquêteur*

*Ces mesures complètent parfaitement la description des travaux de réalisation du projet et engagent les porteurs de projet à surveiller attentivement leur mise en œuvre ;*

### Emissions de poussières

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

*Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430*

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

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

#### **Terrassements en Période de Moindre Pluviosité :**

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

#### **Végétalisation Rapide des Espaces Inutilisés :**

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

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

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

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

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

### **Impacts sociaux-économiques**

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

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

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

***Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430*



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

### **Provenance des matériaux utilisés**

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

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

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

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

- **La planification du phasage** : Une planification soignée du phasage des travaux est cruciale. Cela permet de déterminer à quel moment et dans quel ordre les différentes parties du site seront développées, en minimisant les déplacements de terre.
- **La réutilisation des déblais et de la terre végétale**  
**Déblais/remblais** : le long de la RD322, la réalisation d'un vaste parc sera mise à profit pour réaliser une modélisation ponctuelle de reliefs dunaires, en écho aux Pechs de la commune, venant offrir des points de vue lointains sur la Clape et protéger les secteurs d'habitat. Ils seront, eux aussi, marqués par des plantations de pins et des espaces plantés d'accompagnement.

La masse de terre végétale nécessaire à la réalisation de ces reliefs sera issue des déblais des différentes opérations, notamment la création des noues et des bassins pluviaux. Ceci dans un objectif de déblais-remblais maîtrisés et conçus dans une logique écodurable. Cela réduit en effet l'impact environnemental lié au transport et à l'élimination des matériaux excavés.

**Terre végétale** : Au niveau des futurs projets et voirie, la terre végétale du site sera décapée sur les 30 premiers centimètres et stockée sur place en andainensemencé avec de la luzerne. Une analyse microbiologique et une autre physico-chimique seront réalisées afin de déterminer ses caractéristiques microbiennes/mycorrhiziennes.

La terre stockée sera utilisée en mélange terreux (composé aussi de BRF et de terreau) pour servir de substrat aux plantations. Des amendements complémentaires seront apportés lors de la mise en œuvre des plantes.

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

- **Moindre Impact sur les Voies de Circulation** : Moins de transport de matériaux signifie également moins de trafic sur les routes environnantes, ce qui réduit les nuisances pour les riverains et diminue les émissions de gaz à effet de serre.
- **Moins de Perturbation de la Faune et de la Flore** : Le transport minimal de matériaux en dehors du site signifie que l'habitat local est moins perturbé, favorisant ainsi la conservation de la biodiversité.

#### - Réduction des Émissions de Gaz à Effet de Serre

**Moins de Transport de Matériaux** : En réutilisant les déblais sur place, on diminue la nécessité de transporter des matériaux depuis ou vers le site. Cela entraîne une réduction significative des émissions de CO<sub>2</sub> et d'autres gaz à effet de serre associés au transport.

#### - Diminution de l'Empreinte Écologique

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

### **a) Propositions**

#### **La zone humide**

Le projet empiète sur la zone humide de l'Est du site entraînant la suppression d'une partie de celle-ci.

Or une zone humide est le berceau de la diversité biologique, elle accueille des espèces et des habitats à forte valeur patrimoniale, elle participe à la productivité de bon nombre d'espèces (oiseaux, mammifères, reptiles, amphibiens, invertébrés) qui en dépendent pour leur survie. (Voir inventaire réalisé par un herpétologue)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les prés salés méditerranéens

- les anciennes vignes et zones cultivées sur sols hydromorphes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Commentaire du commissaire enquêteur*

*La réponse des porteurs de projet complète efficacement la description du projet, car celle-ci est très importante pour conserver la biodiversité de la zone humide sur le site de la Sagne.*

*Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Littoraux sont bien respectées et l'édification des chalets sur des fondations de type pieu ne devraient pas impacter la nappe peu profonde à cet endroit.*

**Les jardins**

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

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

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

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

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

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

Ces jardins seront gérés par la commune de Gruissan sur la base d'un cahier des charges strict afin de maîtriser les usages et le devenir de ce secteur. La desserte ainsi que les stationnements seront réalisées en revêtements perméables, de manière à respecter le choix d'une imperméabilité globale contenue. Les parcelles seront amendées afin d'améliorer la qualité des sols mais également comme le fait apparaître le plan de masse général des puits (en p10), il y a des puits dans le périmètre et à proximité de la zone des jardins.

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

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

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

#### *Commentaire du commissaire enquêteur*

*Les jardins devront être amendés physiquement et chimiquement avec des produits naturels et biologiques, car la terre sur ce secteur, situé en bordure de la zone humide n'a sans doute pas une valeur agronomique satisfaisante pour la production de légumes, alors que les jardins situés au-dessus présentent une terre d'excellente qualité.*

*Il est important que la commune ait prévu de compléter, si nécessaire, le nombre et la superficie de ces jardins sur des espaces situés en dehors de la Sagne, mais sur des parcelles voisines.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, les logements abordables qui représentent 25% du nombre total de logements, soit environ 185 logements, seront destinés à des acquéreurs primo-accédants sous condition de non-revente pendant un délai de 10 ans. Les actes de vente des parcelles comprendront par ailleurs des clauses non spéculatives, interdisant aux acheteurs de détourner les logements ou terrains vendus de l'objectif affiché par la commune, posé comme un invariant du projet dès son origine, de « retenir les jeunes générations ».

Ces logements abordables représenteront la seconde étape du parcours résidentiel qui se révèle impératif pour permettre d'élargir au maximum le spectre de l'habitat pour les Gruissanais.

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

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

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

Il y a 5 271 habitants à Gruissan en 2023. Le nombre d'habitants pour 2014 s'élevait à 4 873. La population de Gruissan est donc en hausse, sur une période décennale, de 45 habitants par an (+0,9 %



par an). C'est toutefois une population qui connaît **un réel problème de vieillissement** avec un indice de vieillissement de 254 personnes de 65 ans ou plus pour 100 habitants de moins de 20 ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, quand on examine l'ancienneté d'emménagement des ménages en 2020, on constate la faiblesse du parcours résidentiel, puisque 46,9% des résidents permanents ont emménagé depuis 10 ans et plus. Cela signifie que le changement de logement est bloqué, rendant impossible l'adaptation

aux différentes phases d'évolution de la vie (jeune ménage, ménage avec enfants, etc) et donc un mal-logement probable par l'inadaptation du logement aux besoins du ménage.

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

*Commentaire du commissaire enquêteur*

*Les porteurs de projet développent et expliquent les motivations de la commune qui ont conduit à la décision d'urbaniser la zone de la Sagne, seul site permettant de développer un projet de cette envergure.*

*Ils décrivent la composition actuelle de la population de la commune, population vieillissante, la tranche d'âge la plus importante des habitants de Gruissan est la tranche des 65 à 69 ans. Il paraît donc nécessaire de favoriser le renouvellement de cette population.*

*Pour provoquer ce renouvellement, il est indispensable de favoriser l'installation de jeunes couples, en âge de procréer, et notamment de loger les jeunes gruisanais qui désertent la ville pour s'installer ailleurs faute de logements adaptés et accessibles financièrement.*

*En outre ce renouvellement de population par des jeunes couples avec enfants éviterait la fermeture de salles de classe que l'on constate depuis quelques années.*

*La transformation des logements de vacances construits dans le sillage de la mission Racine à partir de 1970 en résidences principales, proposée par certaines personnes, est illusoire, car tout d'abord les propriétaires de ces logements souhaitent les garder comme tels, pour les occuper en période estivale, et d'autre part, de par leur conception, il est techniquement compliqué de transformer ces logements en résidences adaptées à une occupation à l'année.*

*Cet écoquartier paraît démesuré au prime abord, mais celui-ci sera construit en plusieurs tranches sur une durée d'une dizaine d'années, soit environ 70 logements par an, ce qui devrait permettre une intégration progressive de cette nouvelle population dans la commune de Gruissan.*

## **9- P/V de SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

Le vendredi 27 octobre 2023 à 15h 30, je me suis rendu en mairie de Gruissan pour communiquer aux porteurs du projet le procès-verbal de synthèse des observations.

J'ai expliqué la méthode avec laquelle j'avais classé les observations. Vu le nombre important de celles-ci, j'ai choisi la méthode par thèmes. Ainsi j'avais dénombré 2 thèmes résumant plusieurs motifs pour les avis favorables au projet et 6 thèmes pour les avis défavorables au projet.

J'ai émis personnellement un certain nombre d'observations, remarques et propositions afin d'obtenir des réponses et si possible des engagements aux deux maîtres d'ouvrage, pour que je puisse donner un avis circonstancié au projet.

*(Voir document joint en annexe)*

## **10- P/V DE SYNTHESE COMPLETE PAR LES REPNSES DES MAITRES D'OUVRAGE**

Le vendredi 10 novembre 2023, je me suis rendu en mairie de Gruissan à la demande du Maire Mr Didier CODORNIU qui était accompagné du DGS de la mairie et du chef du service urbanisme, étaient également présents les représentants de la « SAS SAGNE AMENAGEMENT » concessionnaire de la commune, Mr Julien SANGALI et Madame Magali CHAPIN.

Le mémoire en réponse aux observations et questions, établi conjointement par les deux porteurs du projet m'a été remis et explicité.

## 11-ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DU MEMOIRE EN REPONSE DES MAITRES D'OUVRAGE

Compte-tenu du nombre très important d'observations du public, j'ai classé celles-ci par thème. J'ai fait des analyses et commentaires à la suite des réponses émises par les porteurs de projet.

***Nota** : J'ai constaté une augmentation subite d'observations les 20,21 et 22 septembre 2023, notamment défavorables, après la parution d'un article dans le journal « VAKITA » qui a pu déclencher une multitude d'interventions du public dans le registre dématérialisé à la vue de cet article, et notamment la photo de la première page (Voir photo jointe en annexe), bon nombre de personnes ont cru que les habitants résidant à la Sagne allaient être expropriés, alors que j'ai pu constater qu'il n'existe aucune maison habitée sur cette zone. Les logements occupés sur le pourtour ont tous été extraits de la ZAC.*

*A la lecture des statistiques du registre dématérialisé, je constate que seules 1 137 pièces du dossier d'enquête ont fait l'objet d'un téléchargement sur 5 118 personnes ayant déposé une observation ; En outre, 3180 observations défavorables ont été déposées anonymement sur le registre dématérialisé*

*J'estime qu'il faut donner à ces observations une valeur toute relative.*

## 12- ANALYSE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 12-1 DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier déposé par les demandeurs pour être mis à la disposition du public contenait toutes les pièces prescrites pour ce type d'enquête :

*J'ai procédé dans le corps du rapport à l'analyse de ces divers documents qui à mon avis ont été établis en conformité avec les règles en vigueur.*

### 12-2 LE PROJET - INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Les incidences sur le milieu physique

##### **Les incidences notables sur les sols**

Les incidences temporaires sur les sols seront liées :

- Aux travaux de terrassements nécessités :

Pour la création du parc planté en bordure de la Route Départementale n°332, le creusement des noues pour l'écoulement des eaux pluviales par gravité ainsi que les bassins de traitement et d'infiltration,

Les tranchées pour réaliser les fondations des bâtiments, des voies de communication, des parkings et des divers réseaux (eaux usées, AEP, Electricité, télécom...),

- A l'enlèvement et l'évacuation des divers matériaux, végétaux et déchets actuellement présents sur le site de la Sagne, et l'évacuation des déblais excédentaires.

-Les travaux nécessiteront l'aménagement des plateformes des voies de communication,

-La suppression d'une partie de certaines haies et de divers arbustes et végétaux.

Les incidences permanentes sur les sols seront :

-La modification de leur structure,

-la modification de leur porosité et de leur perméabilité,

*Ces incidences seront irréversibles, pour les atténuer il faudra limiter les terrassements, éviter l'imperméabilisation des sols sur les surfaces privatives ainsi que sur les voies de circulation, notamment les voies bitumées qui devront être réalisées avec des enrobés drainant.*

### **Les incidences sur les eaux superficielles, Hydrographie**

On peut craindre le lessivage des sols et les risques de pollutions accidentelles pendant les travaux. Les exutoires des eaux pluviales sont constitués par l'étang de Pech Mayneau au Sud de l'opération et le canal de l'Empereur à l'Est, non identifiés comme des eaux superficielles et sans usages. Par contre, l'étang de Gruissan et l'étang de Mateille situés à l'aval de ces exutoires présentent des exigences vis-à-vis de la qualité écologique, chimique et bactériologique, l'étang de Mateille est accessible à la baignade.

*D'où une contrainte forte pour garantir le maintien de la qualité des eaux superficielles en phase chantier et en phase exploitation.*

### **Les incidences sur les eaux souterraines, hydrogéologie**

Enjeux de protection des masses d'eau souterraines FRDG530 « Formations tertiaires bassin versant de l'Aude et alluvions de la Berre » et masse d'eau souterraine FRDG368 affleurante recouvrant la masse d'eau FRDG530.

*La masse d'eau souterraine FRDG 368 étant affleurante, présentera une contrainte forte pour assurer sa protection en phase chantier comme en phase exploitation : (fondation des futurs logements et/ou constructions diverses sur pieux ou dalle générale à adopter ?).*

### **Risque inondation**

Le Sud et l'Est de l'opération sont impactés par les zones RL1, RL2 et RL4 du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), submersion marine.

*D'où, une contrainte forte pour assurer la protection des biens et des personnes, la cote des planchers habitables devra se situer 0,20 m au-dessus de la cote des plus eaux prévues en l'an 2100.*

### **Les incidences notables du projet sur le milieu Naturel**

#### **Situation de l'aménagement projeté**

Cet aménagement se situe au sein de la ZNIEFF de type II « Lido de Gruissan Nord à Saint Pierre la Mer, recensé par l'inventaire des Espaces Naturels Sensibles du Département de l'Aude.

*Compte-tenu de sa localisation, il présente une contrainte forte en termes de sensibilité écologique d'où un aménagement parfait des zones de compensation projetées.*

#### **Le milieu naturel, habitats flore et faune**

Les impacts sur *le milieu naturel* seront importants sur les habitats et espèces protégées et recensées : ils concernent la destruction d'individus et d'habitats d'espèces.

Deux années d'inventaires spécifiques ont été réalisées sur la zone d'étude en 2014/2015 puis une actualisation en 2019 et 2020.

La flore et les habitats ont été étudiées lors de 3 sorties au printemps et en début d'été 2014, une sortie complémentaire a également eu lieu en hiver 2015 vis-à-vis de la flore précoce et une actualisation a été menée lors de deux sorties en 2019.

Une mosaïque de 20 habitats naturels et 365 espèces végétales ont été identifiées.

### **Les habitats :**

La zone d'étude se caractérise par une véritable mosaïque de milieux imbriqués les uns dans les autres.

Ces milieux peuvent être déclinés en 20 habitats au sens de la typologie EUNIS :

#### ***Les milieux ouverts :***

Les pelouses à brachypode rameux et matorral, et les pelouses à brachypode rameux sous oliveraie, présentent un enjeu local de conservation forts et un intérêt pour la faune, **ceux-ci devront être rétablis sous les oliviers préservés sur le site, ainsi que sur les sites de compensation ;**

#### ***Les milieux aquatiques et humides devront être préservés et entretenus pour éviter notamment les plantes envahissantes car :***

Les prés méditerranéens halo-psammophiles, les prés salés méditerranéens à juncus, les prés salés méditerranéens à juncus et fourrés à salicorne, les Phragmitaies, la lagune, **présentent un enjeu local de conservation et un intérêt pour la faune.**

### **La flore patrimoniale**

78 espèces patrimoniales dont 19 protégées ont été inventoriées sur le site ou à proximité.

#### ***Dans les milieux ouverts***

On retrouve L'Ophrys bombyx : **protection nationale**, La Romulée ramifiée et la Vipérine des sables : **protection régionale**, Le Chardon béni ; protection Départementale.

#### ***Dans les milieux aquatiques et humides***

On retrouve : Le Statice fausse Férule : **un enjeu de conservation fort lui est attribué**, c'est une espèce menacée, ainsi que le Statice de Legrand.

L'Armoise de France, La Chlore tardive, la Chlore imper foliée et le Statice fausse vipérine, **Toutes ces espèces situées pour la plupart en dehors de la ZAC, devront être préservées et entretenues ;**

### **Les arthropodes**

13 espèces d'arthropodes patrimoniaux connues :

Les données de terrain ont permis de compter 120 espèces avérées et espèces attendues.

#### ***Dans les cortèges des milieux ouverts à semi-ouverts, Ce sont les pelouses sèches et les garrigues qui abritent le plus d'espèces :***

la Magicienne dentelée protégée en France et en Europe sauterelle considérée comme menacée à surveiller, la Decticelle à serpe qui est menacée à surveiller, l'hespérie du chiendent.

**Toutes ces espèces vont disparaître sur la zone à urbaniser ;**

### **Les zones humides**

27 sondages pédologiques ont été effectués à la tarière à main : ces sols attestent d'un engorgement prolongé en eau et une saturation temporaire en eau des horizons superficiels.

*Cette zone humide conservée se situe en bordure de l'aménagement de la Sagne, le projet prévoit une compensation telle que les textes en font obligation.*

### Les amphibiens :

Si aucune espèce n'a été contactée lors des inventaires du printemps 2014, entre 2019 et 2020 ont été constaté la présence de deux espèces : la Rainette méridionale et le Discoglosse peint, le crapaud épineux peut être attendu localement.

Les milieux ouverts à semi-ouverts sont jugés propices aux 3 espèces attendues.

Très peu d'habitats de reproduction ont été identifiés pour ce groupe, seules des espèces communes citées ci-dessus sont attendues. Les enjeux sont donc faibles ou très faibles et concernent aussi bien les habitats de reproduction (lagunes et fossés) que les habitats terrestres (milieux ouverts et semi-ouverts).

*Par contre, la LPO m'a transmis un inventaire établi par un herpétologue, en contradiction avec les indications du dossier (Inventaire joint en annexe du rapport).*

*Je considère que les habitats d'espèces et les espèces doivent faire l'objet d'une protection efficace ;*

### Les reptiles

Les prospections réalisées entre 2014 et 2019 ont permis de recenser neuf espèces de reptiles, une dixième est attendue. Ces espèces ont été contactées sur toute la zone, en présence d'une diversité de milieux ouverts ou semi-ouverts comportant une multitude de secteurs de friches, broussailles, murets de pierres, talus et fossés.

- Une forte abondance de **lézard ocellé** a été identifiée, leur **enjeu local de conservation est fort**
- La Couleuvre à échelons, la Couleuvre de Montpellier, le Psammodrome algire et le Seps strié, sont abondants à très abondants avec un enjeu local de conservation modéré
- La Coronelle girondine, le Lézard catalan, le lézard à deux raies sont peu abondants et d'un enjeu de conservation faible.
- La Tarente de Maurétanie est très abondante mais avec un enjeu local de conservation faible.

Des enjeux forts ont été identifiés au niveau des milieux ouverts de pelouses ou de friches, favorables au Lézard ocellé qui étant impacté par l'accroissement de l'urbanisation est considéré « vulnérable ». **L'enjeu de conservation de cette espèce est fort à l'échelle locale.**

*Le lézard ocellé devrait faire l'objet d'une capture, lors de la destruction des gîtes, et transporté sur les zones de compensation prévues ;*

### Les Chiroptères

Lors des sorties de terrain spécifiques aux chiroptères, 14 espèces ont pu être mises en évidence, Il s'agit là d'une richesse spécifique modérée qui peut s'expliquer par la présence de linéaires arborés favorisant les déplacements, et des friches ouverts favorables à la chasse de certaines espèces.

Au cours des périodes d'inventaire, il a été constaté que les espèces majoritaires sont des espèces communes et opportunistes comme les Pipistrelles facilement détectables. On relève également la présence notable d'autres espèces comme le Minoptère de Schreibers, le Vespère de Savi. D'autres espèces sont plus ponctuellement contactées comme le Murin à oreilles échancrées, la Noctule de Leisler. Par contre aucune des trois espèces connues localement comme le Grand Rhinolophe, le petit Rhinolophe et le Rhinolophe euryale, n'ont été constatées.

La zone de la Sagne est très propice à la chasse et au transit.

*La mosaïque des milieux présents dans la zone de la Sagne est une configuration très attractive pour les chiroptères. Toutefois un certain enclavement (Route au Nord et Urbanisation au Sud)*

*fait que cette zone est surtout attractive pour le transit et la chasse de certaines espèces localement plus patrimoniales.*

*L'enjeu local de conservation est modéré pour la Pipistrelle pygmée et l'Oreillard gris fréquentant le cortège des milieux anthropiques, et également modéré pour le Minioptère de Schreibers, le Vespère de Savi et la Noctule de Leisler.*

### Les mammifères (Hors Chiroptères)

Lors des sorties sur site pour inventaire, de nombreuses traces ont été observées et identifiées, on retrouve ainsi des crottes de Sanglier, de Renard roux, de blaireau européen et des terriers et crottes de Lapin de garenne.

Parmi les espèces attendues, le Hérisson d'Europe peut être attendue en tant qu'espèce protégée.

*Dans cette zone, les mammifères à prendre en considération sont surtout le Hérisson d'Europe qui est très sensible et vulnérable pour tout travaux d'aménagement, le Lapin de garenne espèce dite patrimoniale, menacée, en voie de disparition, et l'Ecureuil roux qui toutefois présente un enjeu de conservation faible.*

### L'Avifaune

Les données de terrain ont permis de mettre en avant 72 espèces, dont 42 considérées comme nicheuses sur le site, les autres espèces étant observées en richesse alimentaire. Parmi elles, 18 espèces patrimoniales sont considérées comme nicheuses localement.

**Le cortège des milieux ouverts à semi-ouverts** offre des zones de refuges et des sites de nidification pour une avifaune commune et aussi patrimoniale ainsi que pour les espèces en halte migratoire.

Dans ce cortège, ont été observé :

-La Pie grièche à tête rousse qui est une **espèce patrimoniale** considérée comme vulnérable à l'échelle Nationale et quasi menacée en Languedoc-Roussillon. **Son enjeu est considéré comme localement fort.**

-La Fauvette orphée fréquente les milieux arbustifs pour notamment nicher,

-Le Chardonneret élégant, nombreux sur la zone, est une espèce commune mais aujourd'hui en déclin et vulnérable en tant que nicheur.

-La Linotte mélodieuse a été observée au niveau des friches et vignobles. Ses effectifs connaissent un déclin marqué (45 %) lié au développement des monocultures et une diminution des ressources alimentaires,

-Le Serin cini est largement répandu sur le site, mais un déclin modéré fait qu'il est considéré actuellement comme **une espèce vulnérable**

-Le Verdier d'Europe est bien représenté sur la zone de la Sagne, mais une récente étude met en avant une forte diminution de couples nicheurs depuis 2001. Cette espèce a été classée vulnérable à l'échelle nationale,

-Le Tarier pâtre n'a été observé sur le site qu'en période hivernale. Actuellement l'espèce est jugée en déclin, son statut est passé au rang d'espèce **vulnérable**,

-Le Pipit rousseline n'a pas été contacté sur le site,

-Le Coucou geai : Aucun individu n'a été observé sur la zone,

-L'Aigle de Bonelli n'a pas été observé sur le site, mais le projet d'aménagement se trouve au sein d'un domaine vital inscrit dans le Plan National d'Actions en faveur de l'espèce. Après 15 ans d'absence, ce rapace patrimonial a pris possession des falaises du massif de la Clape depuis l'hiver 2013, et niche sur ce massif. La zone de la Sagne n'offre pas de sites favorables à sa reproduction, mais les habitats ouverts peuvent être attractifs pour des individus en chasse

- La Fauvette pitchou a été contactée en période hivernale. Les milieux des pelouses et zones rudérales constituent des habitats d'alimentation.
- Le cortège des milieux ouverts de la Sagne abrite d'autres espèces patrimoniales dont l'Alouette lulu, le Cochevis huppé, la Fauvette passerinette.
- Par contre pour certaines espèces communes, le statut de conservation a été réévalué suite à une baisse significative des effectifs nicheurs, telle la Cistole des joncs (espèce vulnérable), la Fauvette mélanocéphale, le Bouscarle de Cetti (espèce quasi menacée), le Faucon crécerelle
- Des espèces patrimoniales non nicheuses mais utilisant le site pour la chasse dans les milieux ouverts à semi-ouverts tel le Milan noir, le Guêpier d'Europe. Le Circaète Jean Le Blanc et le Busard cendré sont des rapaces nichant sur les massifs avoisinants, s'alimentant sur la Sagne. Le Busard Saint Martin peut également chasser sur ce site en période hivernale. De nombreux individus d'Hirondelle de fenêtre et d'Hirondelle rustique ont été observés en alimentation sur le site
- des espèces protégées mais communes et nicheuses au sein des milieux ouverts ont été contactées tel le Bruant proyer, le Bruant zizi et l'Hypolaïs polyglotte.
- Des espèces protégées communes en recherche alimentaire au sein des milieux ouverts à semi-ouverts pouvant nicher sur le site, mais aussi les espèces hivernantes ou en halte migratoire tels que : l'Épervier d'Europe, la Bergeronnette printanière, le Choucas des tours, la Fauvette grisette, le Gobemouche noir, Locustelle tachetée, la Pie-grièche écorcheur, le Pipit farlouse, le Pouillot de Bonelli, le Rougegorge familier, la Rousserolle effarvatte, le Troglodyte mignon.

#### **Dans le cortège des milieux arborés**

Présents au Nord de la zone d'étude sont susceptibles d'abriter des espèces cavernicoles telles que la Huppe fasciée et le Petit Duc scops.

Des habitats arbustifs à arborés présentent également des zones refuges pour de nombreuses espèces en halte migratoire tel que : la Locustelle tachetée ou le Gobemouche noir.

La Huppe fasciée a été contactée à l'ouest et au niveau des arbres mature à proximité de la ruine. La présence de cavités est favorable à la nidification de cette espèce ainsi qu'au Petit-duc scops.

#### **Ces espèces sont en déclin et menacées,**

- Une autre espèce patrimoniale a été contactée : La Tourterelle des bois, jugée vulnérable,
- De nombreuses espèces communes nicheuses, protégées, ont été observées sur le site : Chouette hulotte, Coucou gris, Fauvette à tête noire, Lorient d'Europe, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Pouillot véloce, Roitelet triple bandeau, Rossignol philomèle, Rougequeue à front blanc et Troglodyte mignon.

#### **Dans le cortège des milieux anthropisés**

Les vieilles bâtisses abandonnées permettent la nidification d'espèces communes et patrimoniales telles que la Chevêche d'Athéna.

- Ces quelques bâtis peuvent être utilisés pour la nidification d'espèces communes protégées : La Bergeronnette grise, le Moineau domestique, le Moineau soulcie et Rougequeue noir,

#### **Dans le cortège des zones humides**

Une zone humide est présente à l'est du projet, **mais en dehors de celui-ci**. Ce milieu particulier présente un habitat d'alimentation voire de reproduction pour des espèces communes : Le Cisticole des joncs, la Bergeronnette printanière ou le Cochevis huppé, de nombreux individus de Pouillot véloce, de Rougegorge familier ont été observés en alimentation ainsi que le Bruant des roseaux, espèce patrimoniale. **D'où une protection efficace de cette zone**

#### **Le bilan des enjeux pour l'avifaune si le projet se réalise montre :**

##### ***Des enjeux forts :***

- *Au niveau des milieux ouverts à semi-ouverts qui sont l'habitat de reproduction de la Pie-grièche à tête rousse,*

##### ***Des enjeux modérés localisés sur les habitats suivants :***



- *Les milieux ouverts ou semi-ouverts favorables à la nidification d'environ 8 espèces d'oiseaux, à leur alimentation et à l'hivernage de la Fauvette pitchou*
- *Les jardins avec linéaires arbustifs à arborés, d'intérêt pour les fringilles (Passeraux) patrimoniaux*
- *-Les îlots d'arbres matures propices à la nidification de la Huppe fasciée et du Petit-duc scops.*
- *Les quelques espaces bâtis favorables à la nidification de la Chevêche d'Athéna, du Martinet noir et du Moineau friquet*
- *La zone Humide qui sera à l'extérieur du projet d'aménagement, est un d'habitat d'intérêt pour le Bruant des roseaux.*

*Fréquentées par des espèces patrimoniales communes telles que la Bouscarle de cetti ou la Fauvette mélanocéphale.*

*Par contre, les oiseaux nichant dans les milieux arbustifs pourraient voir leur reproduction dérangée lors des travaux si ceux-ci se déroulaient en période de nidification*

### Le bilan des enjeux écologiques

De nombreux enjeux écologiques sont mis en avant pour la majorité des groupes biologiques étudiés :

- **Les enjeux très forts** sont présents sur les prés halo-psammophiles situés au Sud-Est et Ouest de la zone, **évités par le projet**. Ce secteur abrite les populations de deux espèces de flore protégée nationale : l'Ophrys bombyx **d'un enjeu très forts** et le Statice de Legrand **jugé à enjeu fort**.
- **Les enjeux forts** identifiés sur les milieux ouverts de pelouses sèches, et de friches propices à la reproduction du Léopard ocellé et à la Pie-grièche à tête rousse.

**Une protection efficace de ces zones s'impose.**

### les incidences sur le milieu humain, le patrimoine et le paysage

#### *Incidences sur le milieu humain*

Elles seront temporaires pendant les travaux, la circulation des engins de chantier et des véhicules de transport de matériaux risquent d'être à l'origine, de bruits, de vibrations et, notamment par temps sec et/ou vent fort, d'émission de poussières. Il paraît utile de rappeler que les rejets de poussières ont, en cas d'émissions d'importantes quantités sur des périodes assez longues, plusieurs influences sur les êtres vivants, ainsi que les plantes.

Pour les humains, les poussières peuvent, notamment si elles sont riches en quartz et en cas d'inhalation prolongée, être à l'origine de maladies pulmonaires,

***Des mesures de précaution et d'évitement devront être imposées aux entreprises ;***

En outre, pendant les travaux, les routes départementales 32 et 332 notamment verront un trafic accentué par les véhicules poids lourds transportant les matériaux pour les besoins du chantier. Ce qui pourra apporter une gêne aux autres usagers avec des risques d'accidents, notamment au carrefour de la RD 332 avec la route des Auzils, carrefour qui présente déjà un caractère accidentogène.

Après réalisation du projet, on constatera une augmentation du trafic significative notamment routier sur les deux routes départementales, et les voies communales, d'accès aux plages, surtout en période estivale

#### *Incidences sur le milieu économique*

Le projet aura quelques incidences provisoires défavorables sur la viticulture et le maraichage du site (perte de récolte),

Il pourra avoir quelques impacts favorables en phase chantier, notamment sur l'embauche de main d'œuvre, pour l'achat de matériaux, fournitures diverses, services : hôtels, restaurants, sur la commune de Gruissan.

*Les impacts sur le patrimoine et le paysage :*

Mis à part les fouilles archéologiques, les incidences sur le patrimoine seront nulles.

Par contre, une fois réalisée, cette urbanisation modifiera la perception du paysage, qui sera totalement transformé par l'urbanisation d'une zone quasi naturelle.

### **Les incidences cumulées avec d'autres projets environnants existants ou approuvés**

En application de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact doit analyser les effets cumulés du projet avec d'autres projets existants ou approuvés.

Le dossier indique 12 projets présentant des interactions possibles avec l'urbanisation du site de la Sagne

5 projets ont fait l'objet d'une analyse des effets cumulés sur l'ensemble de leurs composantes (milieux physiques, naturel, humain, paysage), mais aucun deux ne présentent aucun impact cumulé avec le projet de la Sagne.

*Toutefois un projet d'irrigation des vignes des viticulteurs gruissanais et l'arrosage des terrains de sport situés sur la commune de Gruissan a été approuvé par arrêté préfectoral fin 2022. Ce projet, lorsqu'il se réalisera, pourrait avoir un impact cumulé prévisible avec les travaux de la ZAC.*

### **Les incidences négatives notables sur l'environnement résultant de la vulnérabilité du projet vis-à-vis des risques d'accidents ou de catastrophes**

*Risque d'accident sur le chantier*

Sur un chantier, un risque d'accident est toujours possible.

Un ensemble de mesures devrait être pris pour pallier à ce risque, tant pour le personnel de chantier que pour les tiers concernés par le projet. Information, accès pour les services de secours et de lutte contre l'incendie, mise en place d'alternat, maintien de la signalisation de déviations éventuelles pour se rendre à la déchèterie.

En phase exploitation :

De par sa situation une partie de ce site devrait être vulnérable au risque inondation.

## 12-3 MESURES DE SUPPRESSION OU REDUCTION DES IMPACTS

### **Les mesures prévues pour le milieu physique, les eaux souterraines, le milieu naturel**

#### Les mesures d'évitement

- E1.1b : Adaptation du projet aux contraintes écologiques et les zones humides qui resteront hors de l'emprise de la ZAC,  
Eviter les risques d'inondation par la mer en concevant un projet en accord avec le Plan de Protection des Risques Littoraux (PPRL) de la commune de Gruissan,
- E3 2b : Adaptation des choix d'aménagements pour réduire les effets des îlots de chaleur urbaine
- Préservation de la qualité des eaux souterraines en évitant la mise à nu de la nappe

#### Les mesures de réduction

Ces mesures, portent prioritairement sur :

*Enquête publique unique – Ecoquartier ZAC de la Sagne à Gruissan 11430*

- R2.2r : Débroussaillage de la végétation afin de réduire le risque incendie
- R2.2n : Réaliser les travaux au niveau du terrain naturel pour une bonne intégration paysagère et conserver la topographie actuelle,
- La prévention des pollutions des sols, des eaux superficielles et souterraines, en phase de chantier (obligation de récupérer et traiter les huiles de vidange des engins, entreprises munies de kits anti-pollution, effluents domestiques récupérés et wc chimiques, lubrifiants et hydrocarbures, vidanges et ravitaillement des engins sur zones étanches...)
- R2.1c : La limitation des déblais remblais afin notamment de réduire les transports
- La prévention du risque inondation en phase travaux (Sensibilisation des entreprises aux alertes météorologiques et risques de crues, ne pas créer d'entrave à l'écoulement des eaux)
- R2.1d : Réduire la possibilité d'une pollution mécanique ou accidentelle en travaux
- Limiter toute perturbation des écoulements
- R2.2r : Réduire les effets du projet sur l'écoulement des eaux superficielles
- R2.2q : Traiter les eaux de ruissellement avant rejet
- Prévoir un dispositif de confinement des pollutions accidentelles
- MR1 : Mise en défends des milieux sensibles de la flore et de la faune
- MR2 : Respect du calendrier des travaux
- MR3 : Limiter l'éclairage nocturne
- MR4 : Respect d'un protocole pour la démolition des bâtis et la coupe des arbres
- MR5 : Limiter l'implantation d'espèces exotiques
- MR6 : Prévoir passages à Hérisson et zones buissonnantes
- MR8 : Démantèlement avant travaux des gîtes à reptiles et amphibiens.

Toutes ces mesures devraient permettre de réduire les impacts résiduels.

#### Les mesures de compensation habitats naturels et habitats d'espèces protégées

Malgré les mesures d'évitement et de réduction envisagées, des impacts résiduels jugés forts à modérés auront une incidence sur les milieux ouverts à semi-ouverts, les espèces patrimoniales ou vis-à-vis de la perte d'habitats.

Les trois zones retenues « Foncaude, Capoulade et la Garrigue » pour la compensation écologique du projet s'étendent sur environ 44 hectares.

Les actions prévues sur ces zones sont principalement :

- Ouverture et entretien des milieux ouverts à semi-ouverts sur Foncaude et Capoulade
- Restauration d'une mosaïque de milieux agricoles sur la Garrigue et ponctuellement sur la Capoulade.

Les mesures à mettre en œuvre sur ces zones pour la restauration (MC-G1) et l'entretien (MC-G2) des milieux ouverts et semi-ouverts cibleraient les espèces suivantes :

- **Arthropodes** : Magicienne dentelée,
- **Reptiles** : Lézard ocellé, Psammodrome algire, Sets trié,
- **Oiseaux** : Pipit rousseline, Pie-grièche à tête rousse, Alouette lulu, Coucou geai, fringilles patrimoniaux (Zone d'alimentation essentiellement)

Autres espèces pouvant bénéficier de ces mesures :

- **Arthropodes** : Decticelle à serpe, Decticelle des sables,
- **Reptiles** : Couleuvre de Montpellier, couleuvre à échelons, espèces plus communes,
- **Chiroptères** ; Toutes espèces en alimentation,
- **Avifaune** : Cochevis huppé, Fauvette mélando-Céphale et autres espèces communes protégées, zone d'alimentation essentiellement

La mesure MC-G2 est prévue sur une durée de 30 ans.

La mesure MC-E3 concerne l'élaboration et le renouvellement d'un plan de gestion.

La mesure MC-E4 concerne l'encadrement et le suivi des actions de gestion.

### Mesures concernant la réalisation des travaux d'aménagement de l'écoquartier la Sagne

- La mesure d'accompagnement MA1 concerne l'aménagement des bassins de rétention et de traitement des eaux pluviales
- La mesure d'accompagnement MA2 concerne l'encadrement écologique des travaux liés à la réalisation du projet.
- La mesure d'accompagnement MA3 concerne la mise en place d'un suivi des secteurs évités par le projet d'aménagement avec un suivi écologique pendant 5 ans.
- La mesure d'accompagnement MA-4 concerne le suivi de l'avifaune nicheuse et des Chiroptères de la zone évitée par le projet pendant 8 ans.

### Mesures compensatoires concernant les zones humides

Le projet entraîne la dégradation de 3,85 ha de zone humide, qui doivent être compensés à 200 % selon les dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027.

Pour cela, le site des pourtours de l'étang de Mateille, propriété de la commune et du Conservatoire du Littoral, et d'une superficie de 5,2 ha, a été retenu pour la mesure de compensation.

Les mesures MC-GZH1 à MC-GZH4 permettront la restauration de cette zone de compensation. Elle concernera notamment la restauration des conditions pédologiques et hydrologiques, ainsi que la restauration d'un habitat d'espèces caractéristiques des formations d'origine de type pré salé méditerranéen et sansouïre.

La mesure MAZH1 concernera la mise en place d'un suivi des zones humides évitées par le projet d'aménagement de la Sagne sur 5 ans.

### Mesures prévues vis-à-vis de l'environnement humain et la santé

Un ensemble de mesures concernant les activités économiques, les déplacements et infrastructures de transport, le foncier et les réseaux seraient mises en œuvre pour supprimer tout impact résiduel sur l'environnement humain et la santé, le paysage, la qualité de l'air, l'ambiance sonore, les vibrations, la pollution lumineuse et les déchets.

### **Les impacts sur les sites NATURA 2000**

Aucune zone NATURA 2000 ne se situe au sein de l'aire d'étude, toutefois, l'écoquartier la Sagne est localisé dans un contexte important, à proximité de 4 sites importants NATURA 2000 : ZPS « Montagne de la Clape » située à environ 200 m au Nord, ZPS « Etang du Narbonnais » située à environ 400 m au Sud, ZSC « Massif de la Clape » située à environ 200 m au Nord et d'une ZSC « Complexe lagunaire de Bages-Sigean située à environ 400 m au Sud du projet de la Sagne, une évaluation des incidences est donc règlementairement indispensable.

Le projet d'écoquartier de la Sagne ne présente aucune incidence significative

***Les dispositions intégrées à la conception du projet et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues nous semblent permettre de conclure à l'absence d'incidence directe ou indirecte sur les sites NATURA 2000 et les habitats et espèces à l'origine de la désignation de ces sites.***

### **Le suivi des mesures**

Le suivi des mesures sur le milieu physique concernera :

- L'assistance environnementale à Maîtrise d'ouvrage en phase de consultation des entreprises et en phase travaux.
- Le suivi de la qualité des eaux superficielles avant et après travaux d'aménagement,
- Le suivi de la qualité des eaux souterraines pendant 5 ans,
- Le suivi des ouvrages de compensation à l'imperméabilisation en phase exploitation.

Le suivi des mesures sur le milieu naturel concernera :

- La surveillance, la coordination et le reporting,
- La préparation et encadrement des chantiers.

Le suivi des mesures sur le paysage concernera :

- Le processus de renaturation,
- Les aménagements paysagers garantis 2 ans

Le suivi des mesures sur le milieu humain concernera :

- L'assistance environnementale en phase consultation des entreprises et en phase travaux afin de minimiser les nuisances vis-à-vis du voisinage (Bruits de chantier, qualité de l'air, déplacements,
- La mise en place et actualisation de la signalétique (interdiction d'accès aux zones sensibles),
- Le contrôle des bordereaux de suivi des déchets de chantier.

**Le coût des mesures**

Le coût des mesures d'évitement de réduction et de compensation serait de l'ordre de 5 625 000 €,

Le coût des modalités de suivi des mesures et effets serait de l'ordre de 367 200 €

## 12-4 COMMENTAIRE FINAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les travaux qui devraient se dérouler sur plusieurs années, impacteront significativement l'environnement, le maître d'ouvrage a prévu de mettre en œuvre des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi, qui devraient assez fortement atténuer les incidences du projet sur le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain, le patrimoine et le paysage.

Etabli le

Le commissaire enquêteur,  
L. SERENE  


## ANNEXES

### PUBLICITE

- Le Midi Libre du jeudi 31 août 2023 (1<sup>er</sup> avis) P.M. (Journaux entiers joints)
- L'Indépendant du jeudi 31 août 2023 (1<sup>er</sup> avis) P.M. ‘
- Le Midi Libre du jeudi 21 septembre 2023 (2<sup>ème</sup> avis) P.M. ‘
- L'Indépendant du jeudi 21 septembre 2023 (2<sup>ème</sup> avis) P.M. ‘
- Affichages avis d'enquête
- Constat d'affichage de l'avis d'enquête par huissier

### DOCUMENTS TRANSMIS OU RECUS

- P/V de synthèse des observations communiqué aux maîtres d'ouvrage
- Mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage
- Compte-rendu de la réunion d'information et d'échange

### DOCUMENTS DIVERS

- Avis d'enquête
- Arrêté du Préfet d'ouverture d'enquête du 21 août 2023
- Décision du Président du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur
- Photo 1 : panneau d'affichage mairie de Gruissan
- Photo 2 : Affichage Sur zone de la Sagne et divers quartiers périphériques de Gruissan
- Photo 3 : Dépôts et déchets divers sur la zone gruissan
- Photo 4 : Dépôts gravats sur la zone de Gruissan
- Photo 5 : Première page du reportage « VAKITA ».
- Photo 6 : Dessin concernant la mise en compatibilité du PLU de Gruissanzza



①

# Publications officielles

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

*[Faded text, illegible due to low resolution]*

*[Faded text, illegible due to low resolution]*



# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

2

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

Par arrêté du préfet de l'Aude du 21 août 2023, une enquête publique unique sur le projet susvisé, d'une durée de 33 jours, est prescrite du 18 septembre 2023 (09h00) au 20 octobre 2023 (17h00).

- Le projet d'équipement «La Sagne» sur la commune de Gruissan est porté par la commune de Gruissan et la SAS «La Sagne Aménagement», concessionnaire de la réalisation de cet équipement. Il est soumis à une enquête unique préalable
- à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC «La Sagne» sur la commune de Gruissan
- à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gruissan
- à l'autorisation environnementale.

La société SAS «La Sagne Aménagement» est responsable de projet sur le volet de déclaration d'utilité publique. La commune de Gruissan est responsable de projet sur les volets mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et autorisation environnementale.

## Caractéristiques principales du projet :

L'équipement «La Sagne» est une opération d'extension urbaine de 31,5 ha sur un secteur situé en rive-italienne dans le cadre d'une procédure de ZAC. Ce futur quartier prévoit la réalisation d'environ 730 logements (et 75 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) dont 40 % minimum de logements sociaux et 25 % de logements abordables en accession. Environ 5 800 m<sup>2</sup> de terrain seront dédiés à des jardins familiaux et les équipements publics porteront sur la thématique de qualité paysagère et environnementale.

## Informations complémentaires :

Toutes les informations techniques relatives au projet pourront être demandées :

- pour la mise en compatibilité du PLU et l'autorisation environnementale : Monsieur Rémi PINEAU, en qualité de chef de service urbanisme, Direction de l'aménagement durable du territoire, ville de Gruissan, Courriel : r.pineau@ville-gruissan.fr - Tél : 04 68 75 21 32
- pour la déclaration d'utilité publique : Madame Magali CHAPIN, en qualité de Directrice des Opérations, Groupe SA, Mandataire de la SAS La Sagne Aménagement, Courriel : mcchapin@groupe-sm.com - Tél : 04 68 55 21 81

## Désignation du commissaire enquêteur :

Monsieur Louis SERNE, ingénieur de l'équipement, en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du 14 juillet 2023 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête unique. En cas d'empêchement, un commissaire enquêteur remplaçant sera désigné après intervention de l'enquête par le Président du Tribunal administratif.

## Déroulement de l'enquête unique :

Seul le périmètre de la commune de Gruissan est concerné par le projet. La commune de Gruissan est désignée siège de l'enquête.

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

- en consultation, le dossier d'enquête unique, comprenant, notamment, l'étude d'impact, son résumé non technique, l'avis de la MAAF en qualité d'expert environnemental, la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'expert environnemental, la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité
- pour recueillir, s'il y a lieu, les observations et propositions écrites du public, un registre unique à feuillets non mobiles, ordonnés et paginés par le commissaire enquêteur préalablement à l'ouverture de l'enquête publique unique.

## Le dossier sera par ailleurs consultable en version dématérialisée :

- sur le site Internet comportant le registre dématérialisé au lien suivant : <https://www.montpellier.fr/consultation/avis-d-impact-et-etude-d-impact>
- à partir du site Internet des services de l'Etat dans l'Aude au lien suivant : <https://www.observatoire-public.fr/consultation/avis-d-impact-et-etude-d-impact>
- sur un poste informatique dédié à l'enquête publique, accessible gratuitement à la mairie de Gruissan aux jours et heures d'ouverture au public.

## Observations et propositions du public :

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

- sur le registre d'enquête unique dématérialisé accessible au lien suivant : <https://www.observatoire-public.fr/consultation/avis-d-impact-et-etude-d-impact>
- par courrier à l'adresse suivante : [ecquartierdesagne@registre-dm.fr](mailto:ecquartierdesagne@registre-dm.fr)

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

- par courrier à la mairie de Gruissan Hôtel de ville - Boulevard Victor Hugo - 11430 Gruissan à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur (voir l'adresse postale ci-dessus)

Les observations et propositions formulées par voie postale sont adressées au registre d'enquête unique en version papier et restent à la disposition du public au siège de l'enquête.

Les observations et propositions transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé.

## Réunion d'information et d'échange avec le public :

Une réunion d'information et d'échange avec le public se tiendra le 2 octobre 2023 au Palais des congrès - 13 avenue de l'Arbrière - Gruissan (11430) à 18h30.

## Lieu et dates de permanences du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Gruissan - Hôtel de ville - Boulevard Victor Hugo - 11430 GRUISSAN

- le 18 septembre 2023 de 09 h à 12 h ;
- le 04 octobre 2023 de 09 h à 12 h ;
- le 11 octobre 2023 de 15 h à 18 h ;
- le 20 octobre 2023 de 14 h à 17 h.

## Mise à disposition du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur :

Pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- en mairie de Gruissan ;
- à la préfecture de l'Aude (Direction de pilotage des politiques publiques et de l'appui territorial - Bureau de l'environnement et de l'aménagement du territoire) sur rendez-vous uniquement aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <https://www.observatoire-public.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Plans-et-projets-d-aménagement-susceptibles-d-impacter-l-environnement/Les-enquetes-publiques-consultations-du-public-dossier-complets-hers-ICPE/Enquetes-energies>

## Décisions prises à l'issue de l'enquête :

À l'issue de l'enquête publique, les décisions suivantes seront susceptibles d'être prises :

- Un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gruissan au bénéfice de la société SAS La Sagne Aménagement ;
- Une autorisation environnementale au titre de l'article L121-1 du code de l'environnement au profit de la commune de Gruissan.















**Expropriée au nom  
du béton...**



23.2K

**Je ne comprends pas qu'on  
puisse exproprier des gens.**



1176



2188

Je ne comprends pas qu'on puisse  
s'approprier les gens.

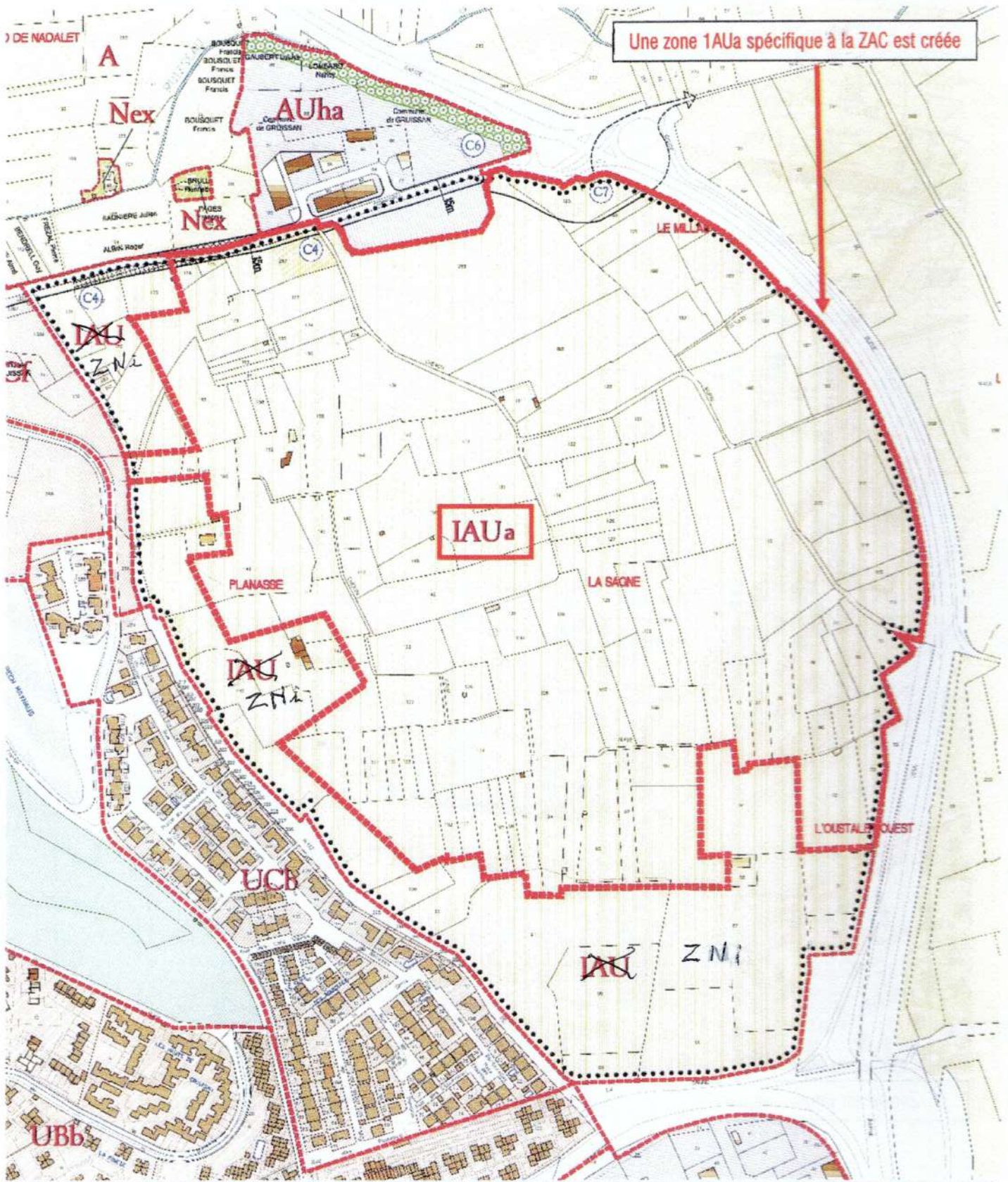


2466

**VAKITA**

Vakita · Il y a 2 j





Une zone 1AUa spécifique à la ZAC est créée

Zonage en vigueur après la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme



DEPARTEMENT DE L'AUDE

# Commune de GRUISSAN

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

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

Lieu-dit « La SAGNE »

### ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A :

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

Arrêté du Préfet de l'Aude du 21 août 2023

### PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Reçu par les Porteurs du projet

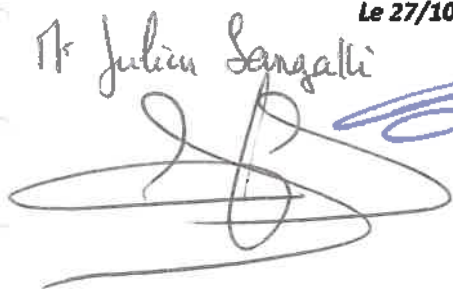
Le 27/10/23

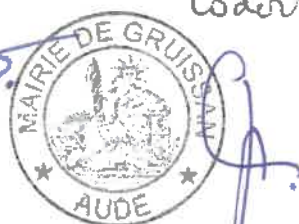
A. Michon  
Codernise

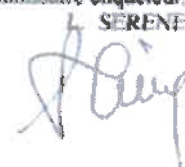
Communiqué aux Porteurs du projet

Le 27/10/2023

Le commissaire enquêteur,  
SERENE

M. Julien Sangalli  






## *PREAMBULE*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## I - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dossier était par ailleurs consultable en version dématérialisée :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Clôture de l'enquête*

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

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

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

### *La participation du public :*

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

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

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

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

## *a) Observations du Public*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Pour le projet : 165**

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

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

**Contre le projet : 4952**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Tassement des sols**

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

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

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

#### **Emissions de poussières**

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

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

#### **Impacts sociaux-économiques**

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

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

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

### Provenance des matériaux utilisés

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

#### *b) Propositions*

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

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

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

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

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

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

##### Les jardins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le commissaire enquêteur,  
SERENE





DEPARTEMENT DE L'AUDE

# Commune de GRUISSAN

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

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

Lieu-dit « La SAGNE »

### ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A :

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

Arrêté du Préfet de l'Aude du 21 août 2023

### PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS



Reçu par les Porteurs du projet

Communiqué aux Porteurs du projet

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

Le 27/10/2023

Le commissaire enquêteur,  
SERENE

*Didier Cocozzi*

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

*[Handwritten signatures in black and blue ink]*

*[Handwritten signature of the commissioner]*

## *PREAMBULE*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dossier était par ailleurs consultable en version dématérialisée :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Clôture de l'enquête***

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

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

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

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

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

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

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

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

Soit un total de 5 405 observations.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Pour le projet : 165**

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

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

**Contre le projet : 4952**

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

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

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

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

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

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

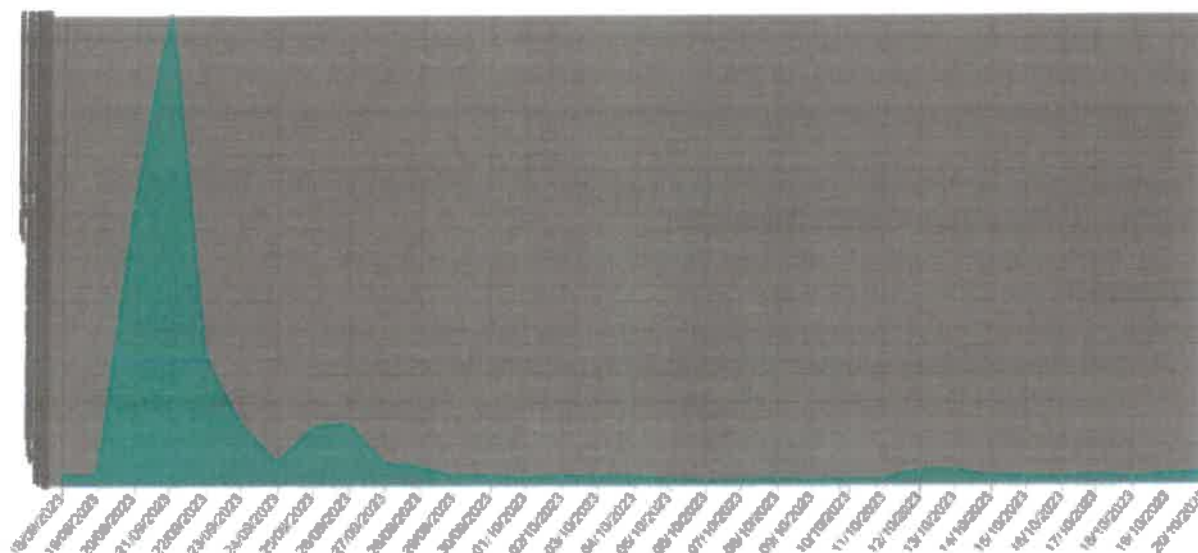
**Soit au total pour les 2 registres : (Papier + Dématérialisé)**

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

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

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





Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
19/09/2023 57	19/09/2023 43	20/09/2023 1129	21/09/2023 1902	22/09/2023 510	23/09/2023 251	24/09/2023 90
25/09/2023 228	26/09/2023 239	27/09/2023 86	28/09/2023 64	29/09/2023 30	30/09/2023 31	01/10/2023 20
02/10/2023 26	03/10/2023 26	04/10/2023 26	05/10/2023 14	06/10/2023 10	07/10/2023 8	08/10/2023 14
09/10/2023 6	10/10/2023 16	11/10/2023 15	12/10/2023 52	13/10/2023 50	14/10/2023 23	15/10/2023 27
16/10/2023 18	17/10/2023 29	18/10/2023 20	19/10/2023 34	20/10/2023 30		
<b>TOTAUX par jour de la semaine</b>						
318	353	1278	2098	647	313	151

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Le plan de masse ci-après indique :

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





### Concernant les éléments du milieu naturel :

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

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

### Les oliveraies :

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



Vues d'oliviers présents sur le site

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

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

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

### Les arbres remarquables :

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

### Les boisements de pins :

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

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

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

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



Exemple de clapas non-structuré existant sur le site

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

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

#### Autres éléments patrimoniaux :

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

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



Enclos et bâtiments attenants

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

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

**Les clapas :**

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

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







Ecoquartier La Sagne  
Eléments patrimoniaux

**Oliviers**



Olivier conservé sur site



Olivier à planter

**Pins**



Pin remarquable conservé



Pin existant conservé



Arbre supprimé

**Haies**



Haie existante conservée



Haie non conservée

**Clapas**



Clapas structuré conservé et réhabilité

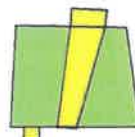


Clapas déplacé sur le site de la ZAC



Clapas reconstitué

**Légende**



Enclos et bâtiments existants réhabilités





### **Tassement des sols**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Groupes/ Espèces Concernés**

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

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

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

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

#### **Emissions de poussières**

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

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

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

**Terrassements en Période de Moindre Pluviosité :**

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

**Végétalisation Rapide des Espaces Inutilisés :**

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

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

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

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

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

**Impacts sociaux-économiques**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TABLEAU RECAPITULATIF POUR LES EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS ESTIMÉS SUR LA TOTALITÉ DE LA DURÉE DU CHANTIER POUR 1 000 MILLIONS D'EUROS HORS TAXES 2000**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Provenance des matériaux utilisés

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

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

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

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

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

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

- **Moindre Impact sur les Voies de Circulation :** Moins de transport de matériaux signifie également moins de trafic sur les routes environnantes, ce qui réduit les nuisances pour les riverains et diminue les émissions de gaz à effet de serre.
- **Moins de Perturbation de la Faune et de la Flore :** Le transport minimal de matériaux en dehors du site signifie que l'habitat local est moins perturbé, favorisant ainsi la conservation de la biodiversité.
- **Réduction des Émissions de Gaz à Effet de Serre**  
**Moins de Transport de Matériaux :** En réutilisant les déblais sur place, on diminue la nécessité de transporter des matériaux depuis ou vers le site. Cela entraîne une réduction significative des émissions de CO<sub>2</sub> et d'autres gaz à effet de serre associés au transport.
- **Diminution de l'Empreinte Écologique**

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

### ***b) Propositions***

#### **La zone humide**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

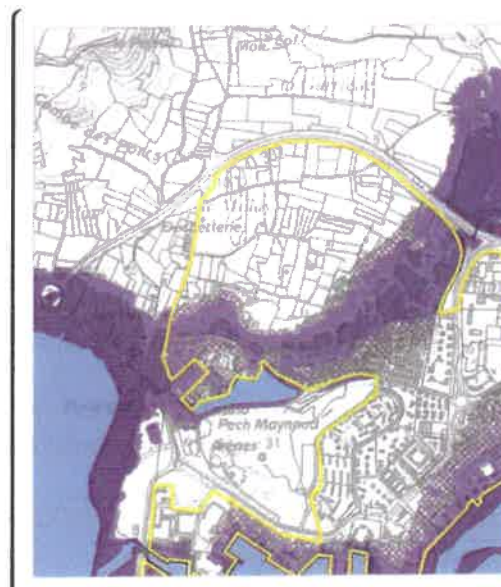
Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, les milieux humides identifiés au sud-est seront totalement évités par le projet et ne seront donc pas influencés par les aménagements prévus. En effet, l'alimentation de la zone humide étant d'origine souterraine, la création de la ZAC ne modifiera pas sa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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

### **Les jardins**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

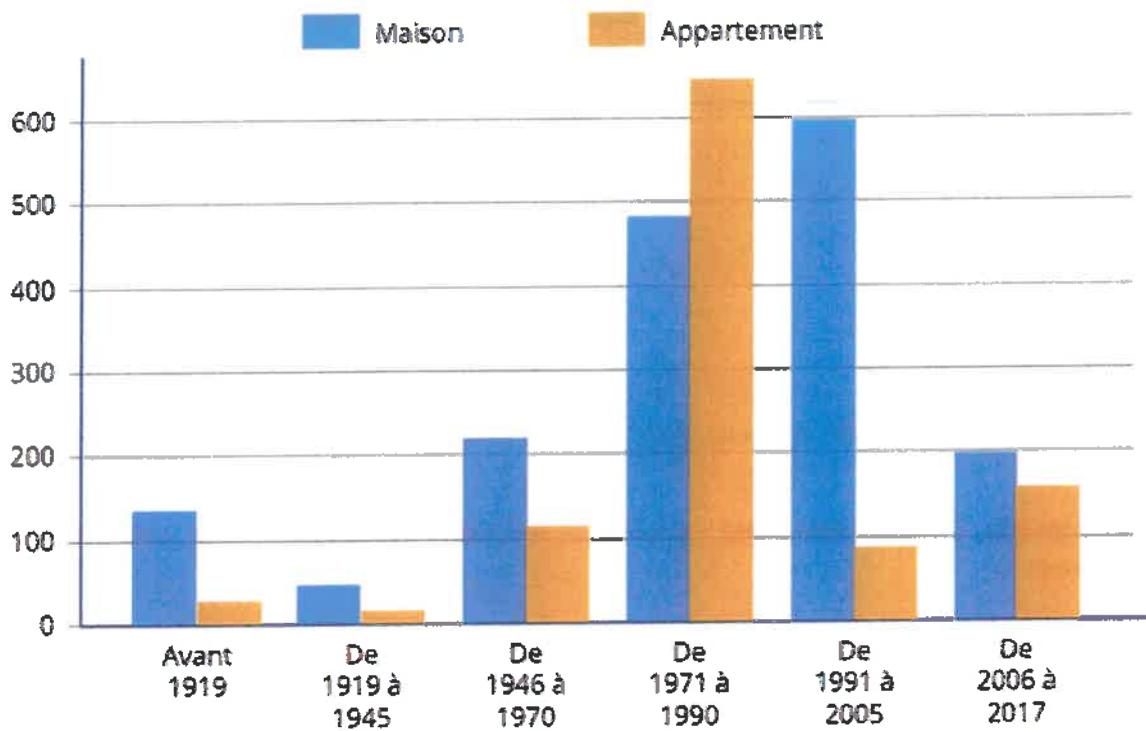
Sources : insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

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

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

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

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

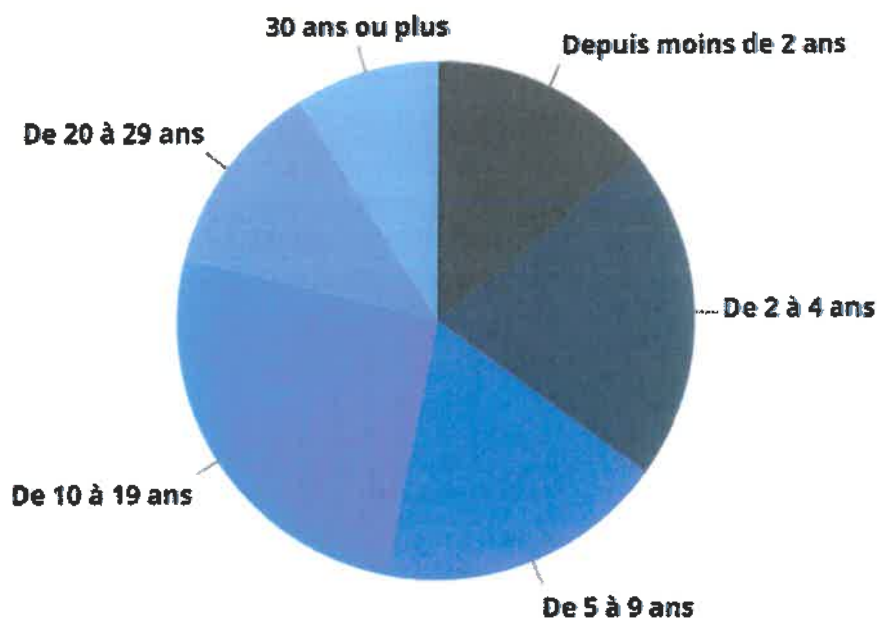


Résidences principales construites avant 2018.

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

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



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

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

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

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

Le commissaire enquêteur,  
SERENE

## PROCES VERBAL DE CONSTAT

---

**Société Civile Professionnelle**

**LAUTIER Philippe SYLVESTRE Thibaut**

Commissaires de Justice Associés

9 rue Ernest Cognac, BP 623

11100 - NARBONNE

Tel : 0468654430

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

---



**LAUTIER & SYLVESTRE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

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

**A LA REQUETE DE :**

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

**M'AYANT EXPOSE :**

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

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

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

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

**JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

rue Jules Ferry, Boulevard Planasse, chemin des Auzils

11430 GRUISSAN

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

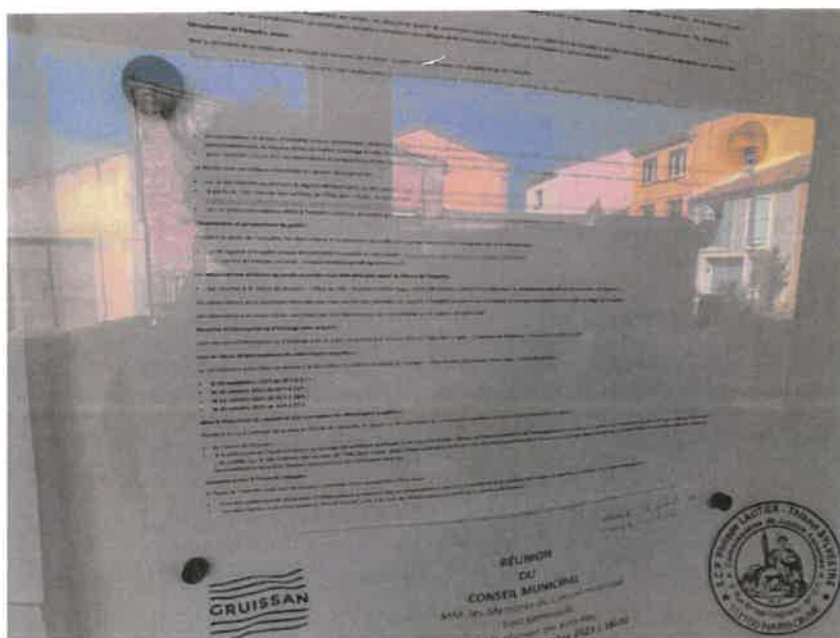
## 1. Affichage en Mairie

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



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

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



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

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

Référence : 55177





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

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

## 2. Emplacement 1

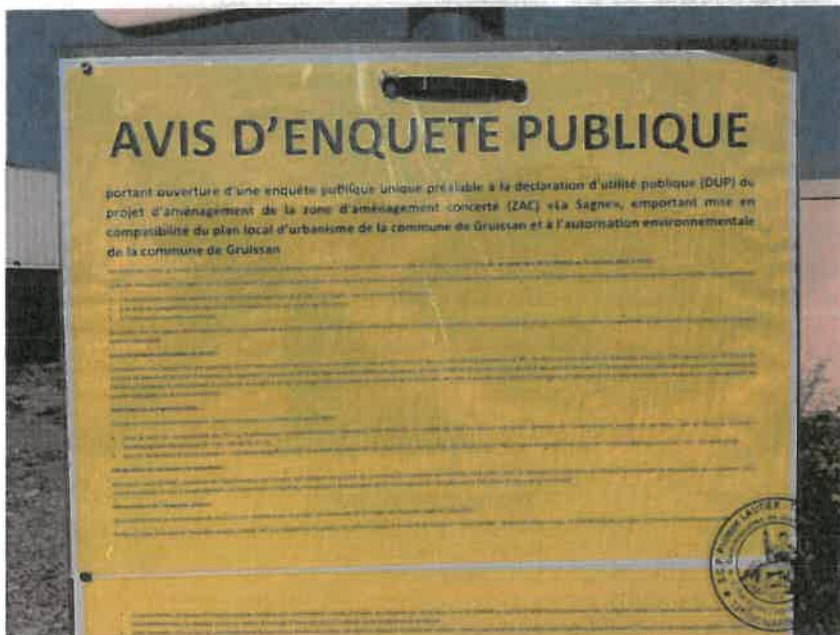
Cet affichage est réalisé au niveau du chemin des AUZILS à l'intersection avec le boulevard de Planasse.

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



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

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



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

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

Référence : 55177



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

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

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



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



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



### 3. Emplacement 2

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

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



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

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



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

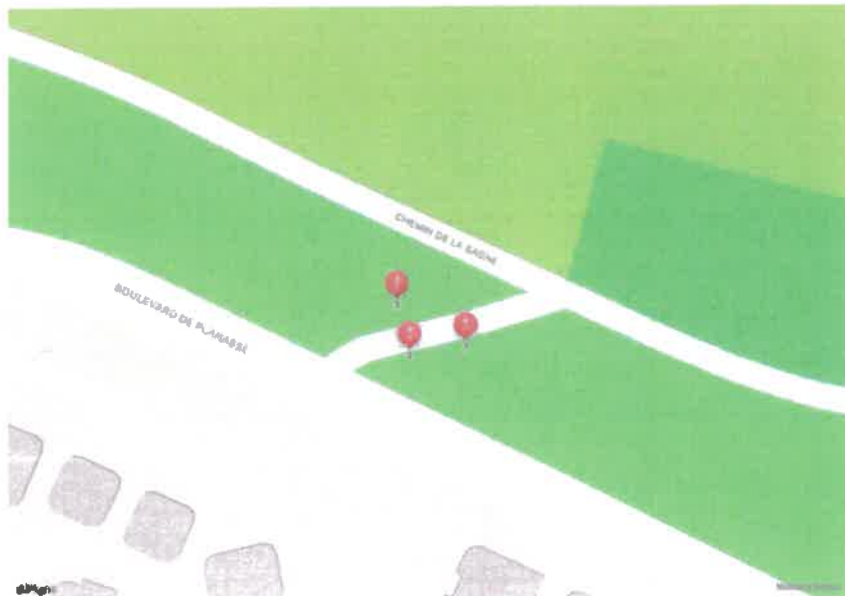
GPS : Latitude=43.11548, Longitude=3.09572, Altitude=4.02 m, Angle:175.63°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-29 14:19:59.

Référence : 55177



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

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



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



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

#### 4. Emplacement 3

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

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



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

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



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

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

Référence : 55177





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

GPS : Latitude=43.11610, Longitude=3.09402, Altitude=8.64 m, Angle:284.54°  
Précision verticale=4.77m, Précision horizontale=3.33m, Heure GMT=2023-09-29 07:53:33.



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



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

## 5. Emplacement 4

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

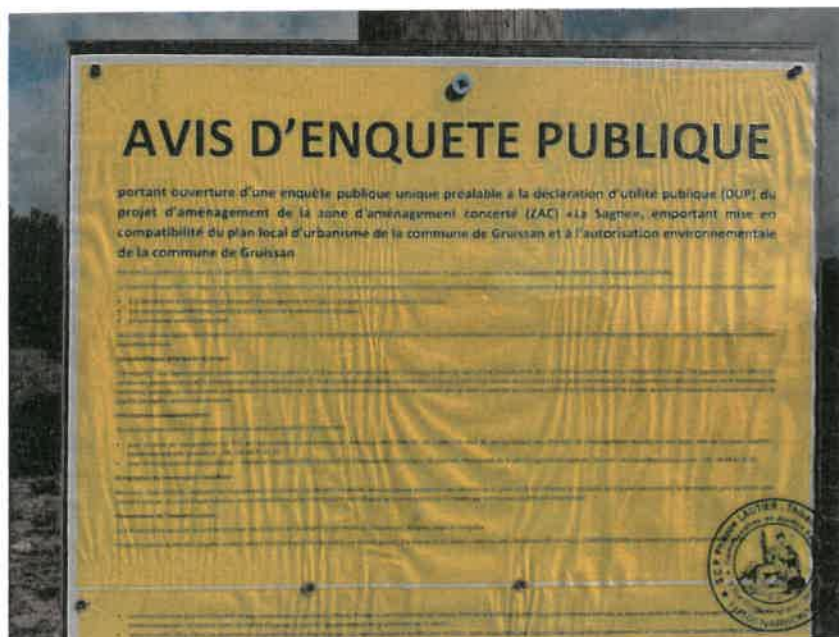
L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



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

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

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



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

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

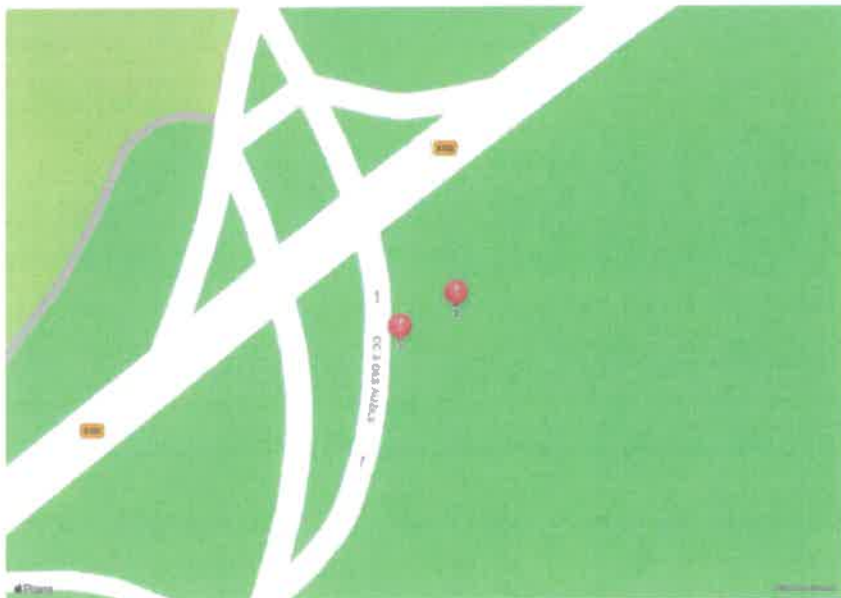
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-29 14:24:18.

Référence : 55177



29/09/2023 16:24:20)

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



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





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

## 6. Emplacement 5

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

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



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

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



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

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

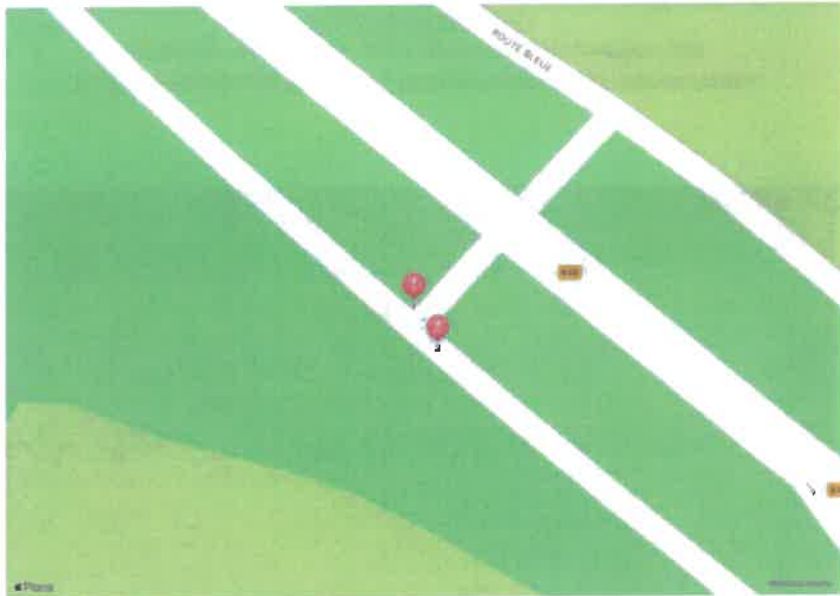
Référence : 55177



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

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

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



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



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

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



**THIBAUT SYLVESTRE**  
Commissaire de Justice



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**

---

**Société Civile Professionnelle**

**LAUTIER Philippe SYLVESTRE Thibaut**

Commissaires de Justice Associés

9 rue Ernest Cognac, BP 623

11100 - NARBONNE

Tel : 0468654430

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

---



**LAUTIER & SYLVESTRE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

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

**A LA REQUETE DE :**

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

**M'AYANT EXPOSE :**

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

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

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

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

**JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

rue Jules Ferry, Boulevard Planasse, chemin des Auzils

11430 GRUISSAN

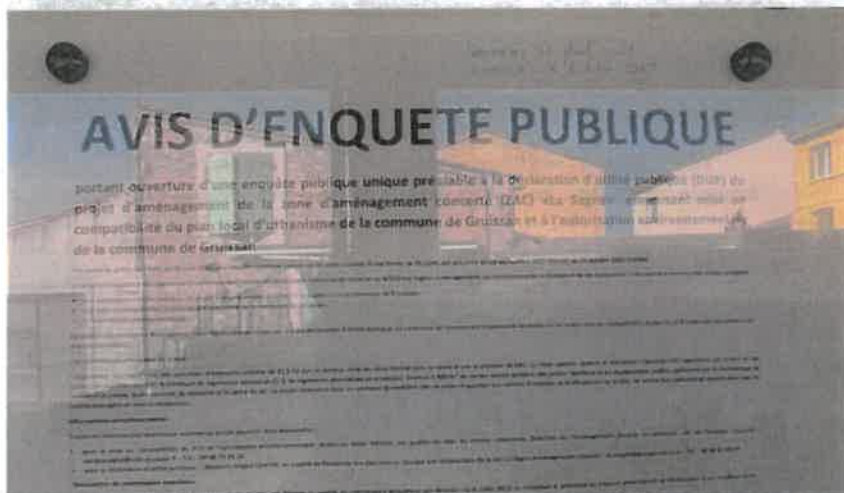
**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

## 1. Affichage en Mairie

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



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



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

## 2. Emplacement 1

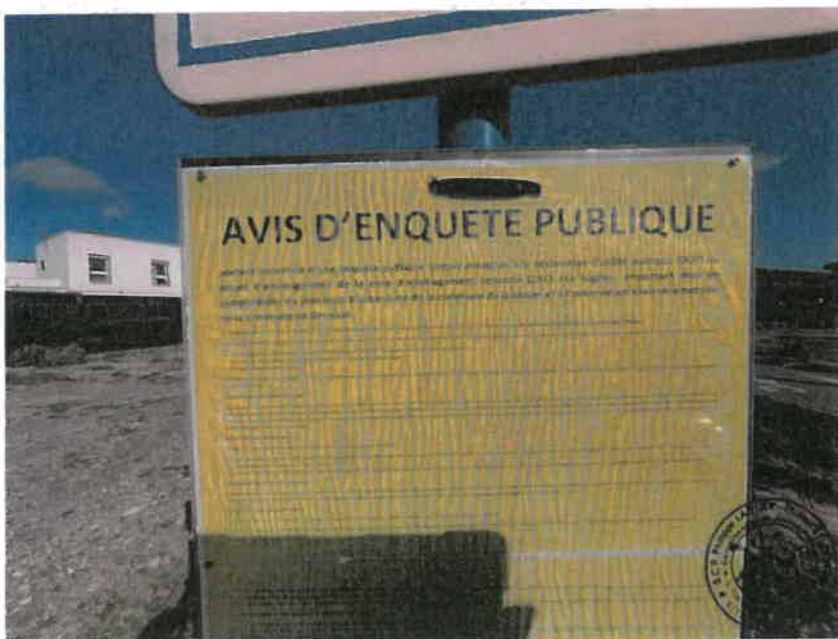
Cet affichage est réalisé au niveau du chemin des AUZILS à l'intersection avec le boulevard de Planasse.

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



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

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

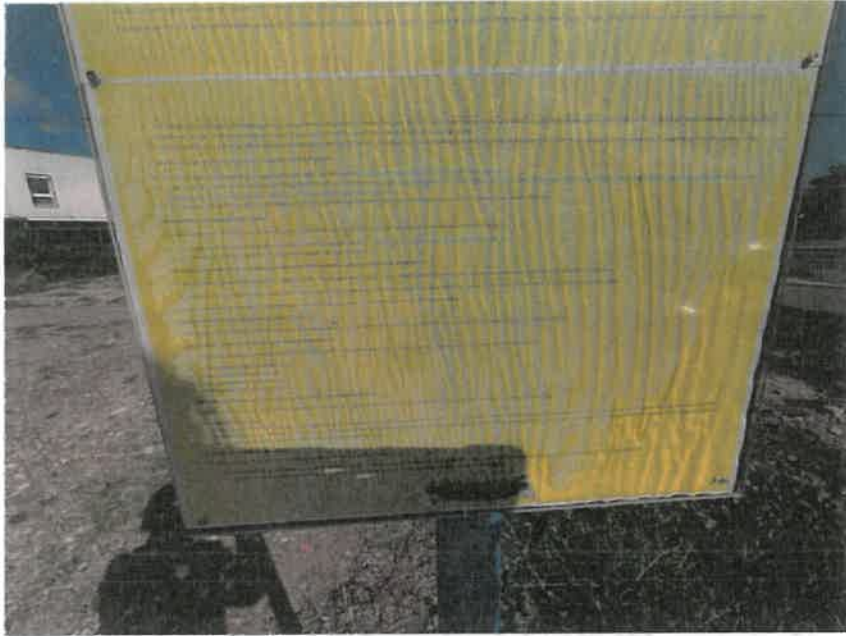


(20/10/2023 14:39:34)

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

Référence : 55177



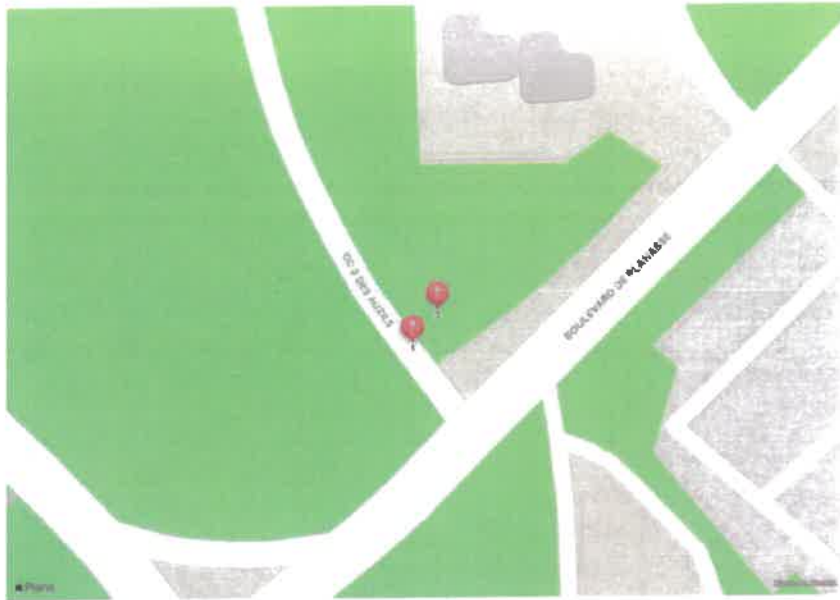


(20/10/2023 14:39:37)

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



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



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

### 3. Emplacement 2

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

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



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

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



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

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

Référence : 55177



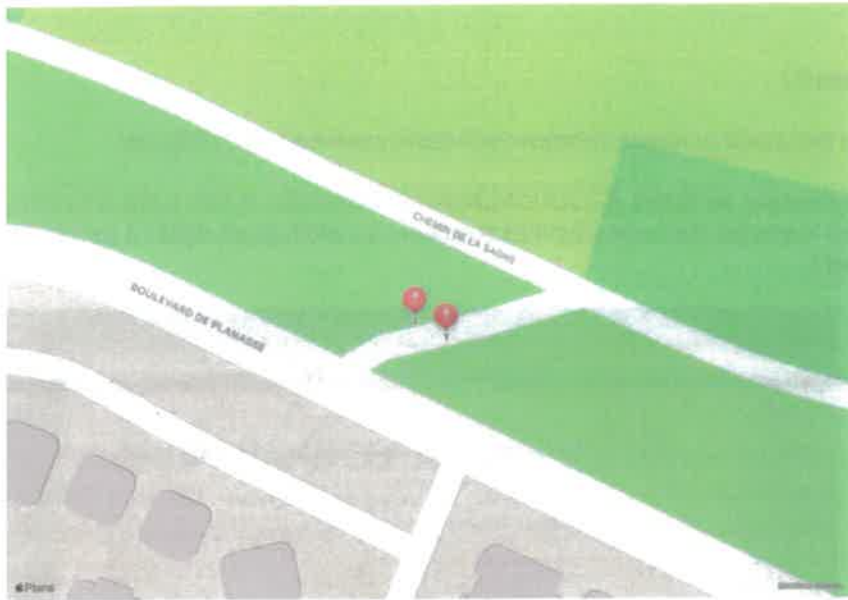
(20/10/2023 14:41:01)

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



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



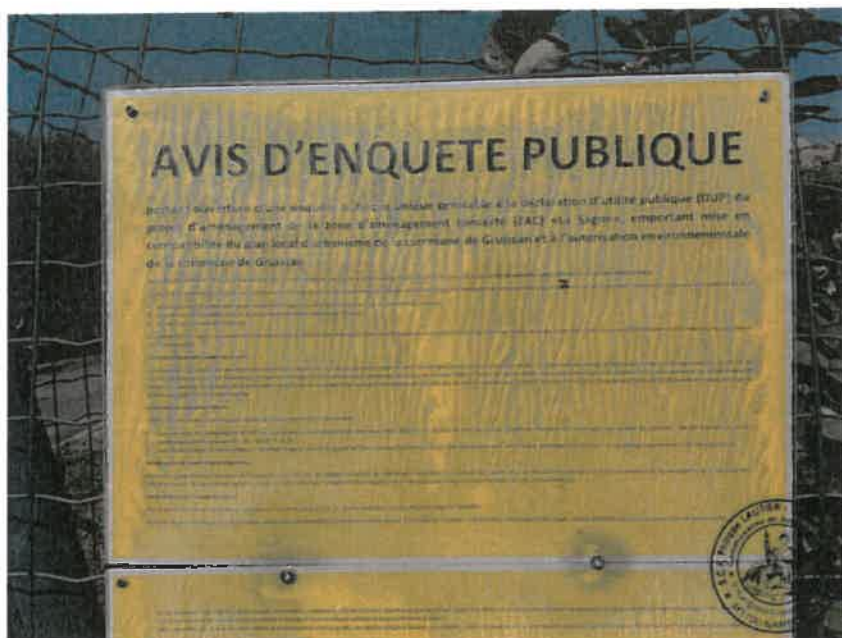


(20/10/2023 14:41:01)

#### 4. Emplacement 3

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

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



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

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

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



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

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

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

Référence : 55177



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

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



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



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



## 5. Emplacement 4

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

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



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

GPS : Latitude=43.12034, Longitude=3.09476, Altitude=5.72 m, Angle:345.12°

Précision verticale=18.31m, Précision horizontale=16.00m, Heure GMT=2023-10-20 12:50:28.



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

GPS : Latitude=43.12018, Longitude=3.09487, Altitude=13.12 m, Angle:3.58°

Précision verticale=3.54m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-10-20 12:50:35.

Référence : 55177

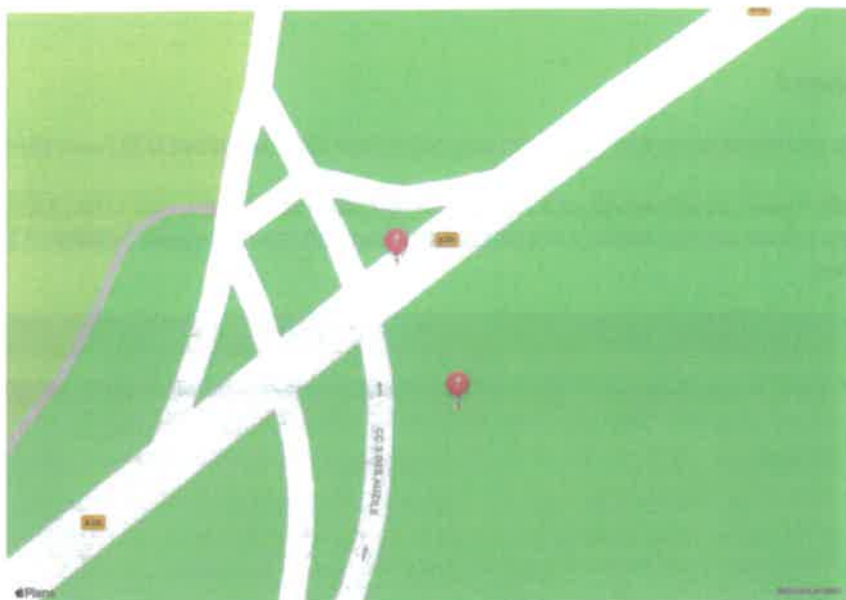


(20/10/2023 14:50:38)

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



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



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



## 6. Emplacement 5

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

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



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

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

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



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

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

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

Référence : 55177



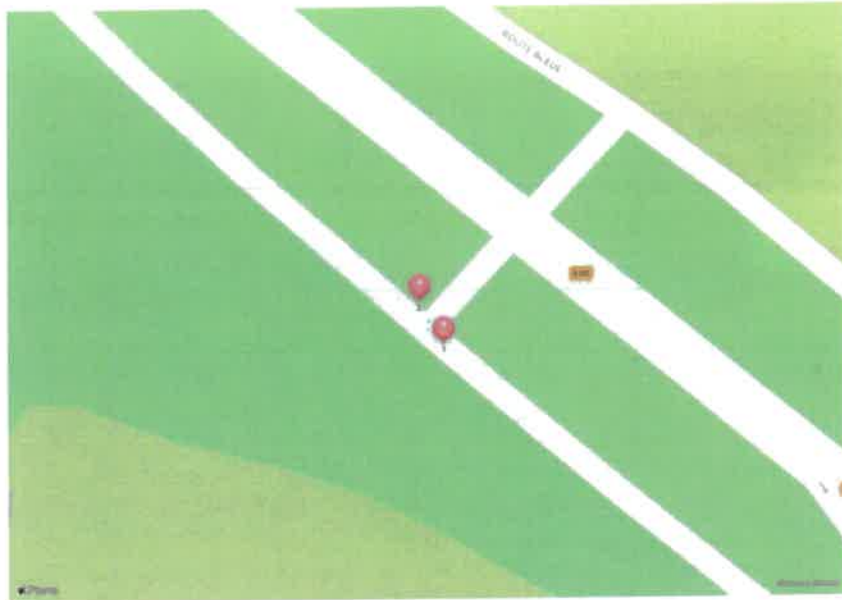


(20/10/2023 14:54:12)

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



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



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

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



THIBAUT SYLVESTRE  
Commissaire de Justice

**PROCES VERBAL DE CONSTAT**

---

**Société Civile Professionnelle**

**LAUTIER Philippe SYLVESTRE Thibaut**

Commissaires de Justice Associés

9 rue Ernest Cognac, BP 623

11100 - NARBONNE

Tel : 0468654430

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

---



**LAUTIER & SYLVESTRE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

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

**A LA REQUETE DE :**

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

**M'AYANT EXPOSE :**

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

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

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

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

**JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

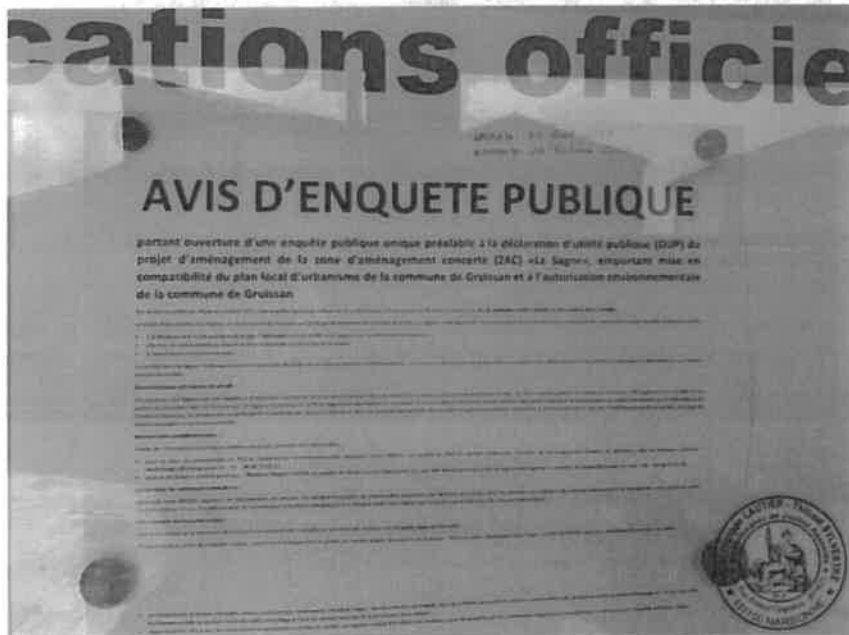
rue Jules Ferry, Boulevard Planasse, chemin des Auzils  
11430 GRUISSAN

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



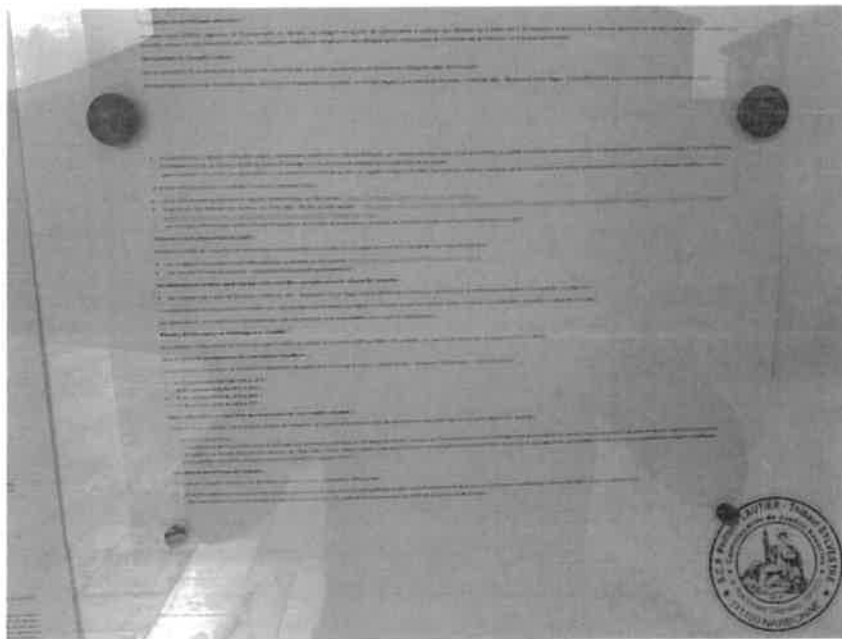
## 1. Affichage en Mairie

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



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

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



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

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

Référence : 55177



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

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

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

## 2. Emplacement 1

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

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



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

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



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

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

Référence : 55177



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

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



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





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

### 3. Emplacement 2

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

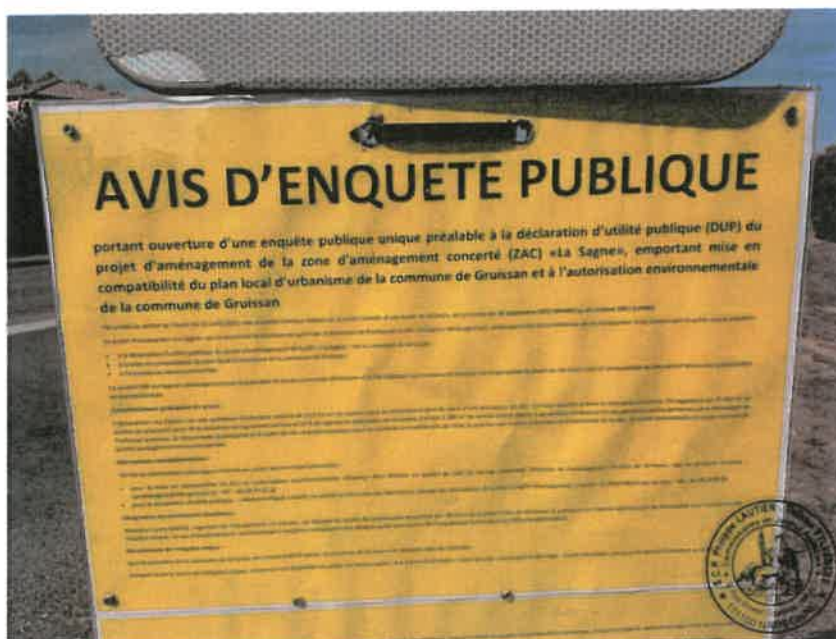
L'affichage est réalisé au format A2, sur fond jaune, elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R121-19 du code l'environnement



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

GPS : Latitude=43.11548, Longitude=3.09573, Altitude=3.97 m, Angle:272.58°

Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-01 09:21:35.

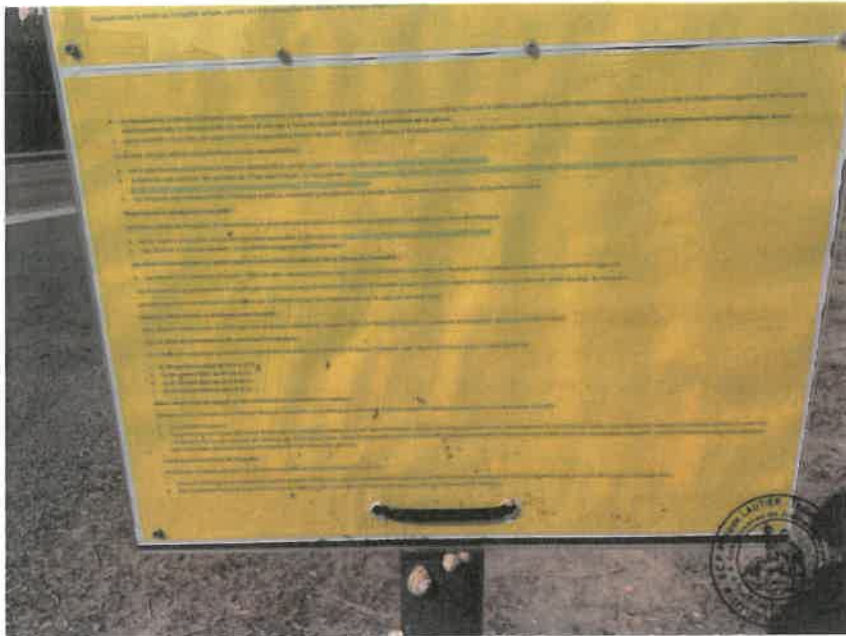


(01/09/2023 11:21:41)

GPS : Latitude=43.11551, Longitude=3.09570, Altitude=3.22 m, Angle:174.92°

Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-01 09:21:41.

Référence : 55177

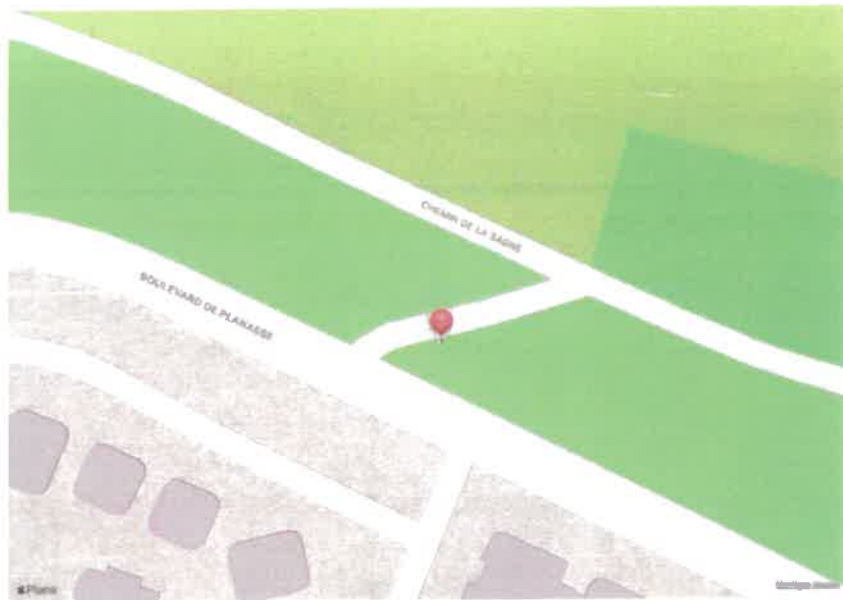


(01/09/2023 11:21:45)

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



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



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



#### 4. Emplacement 3

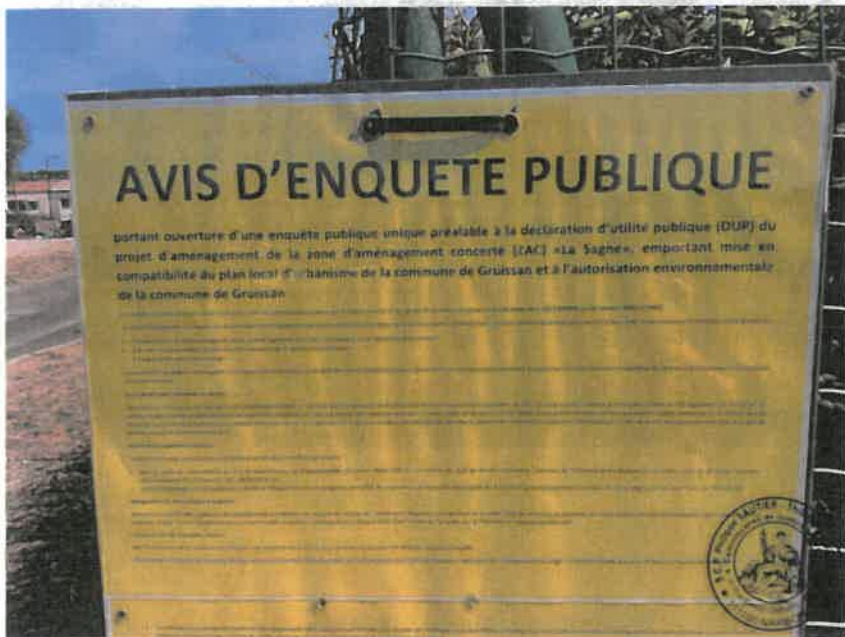
Cet affichage est réalisé au niveau du chemin des Auzils au sein de zone artisanale.

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



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

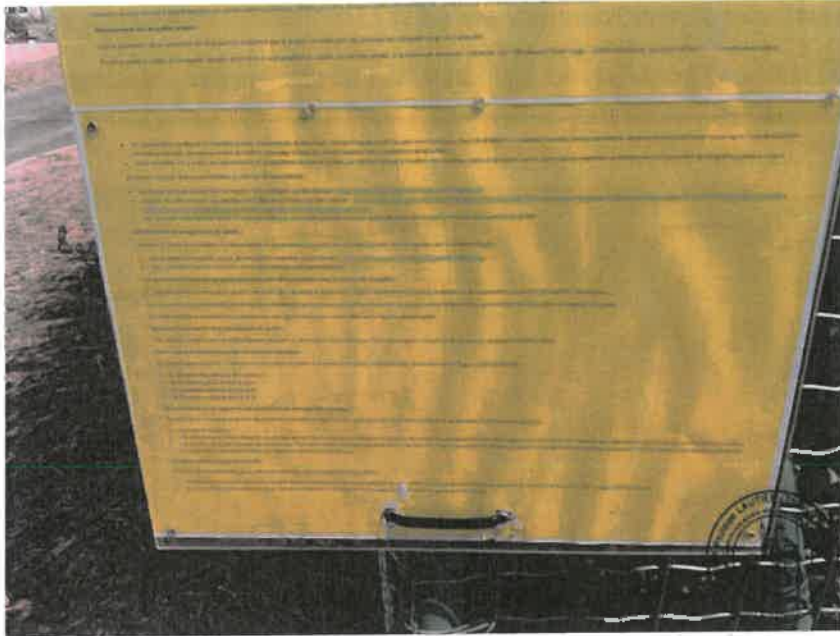
GPS : Latitude=43.11805, Longitude=3.09388, Altitude=6.49 m, Angle:275.12°  
Précision verticale=8.34m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-09-01 09:25:05.



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

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

Référence : 55177

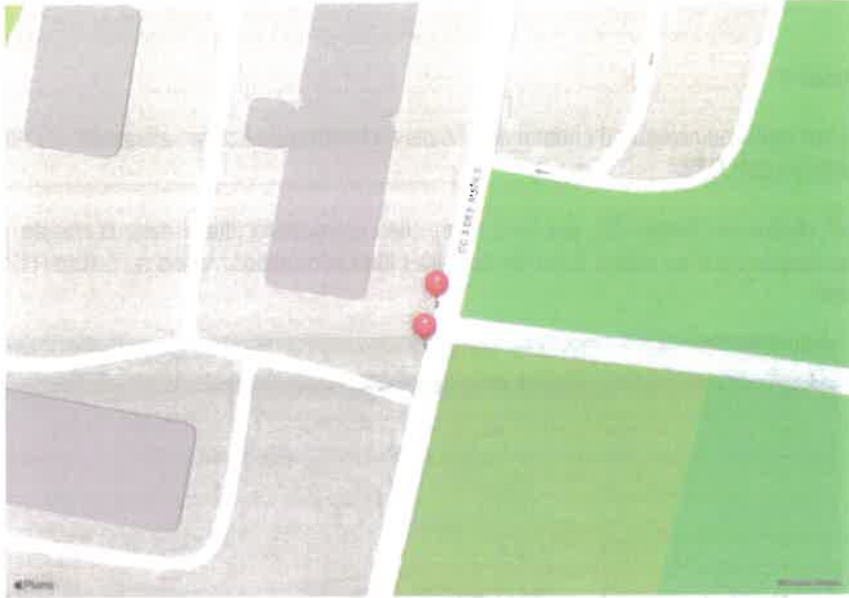


(01/09/2023 11:25:15)

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



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



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

## 5. Emplacement 4

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

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



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

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

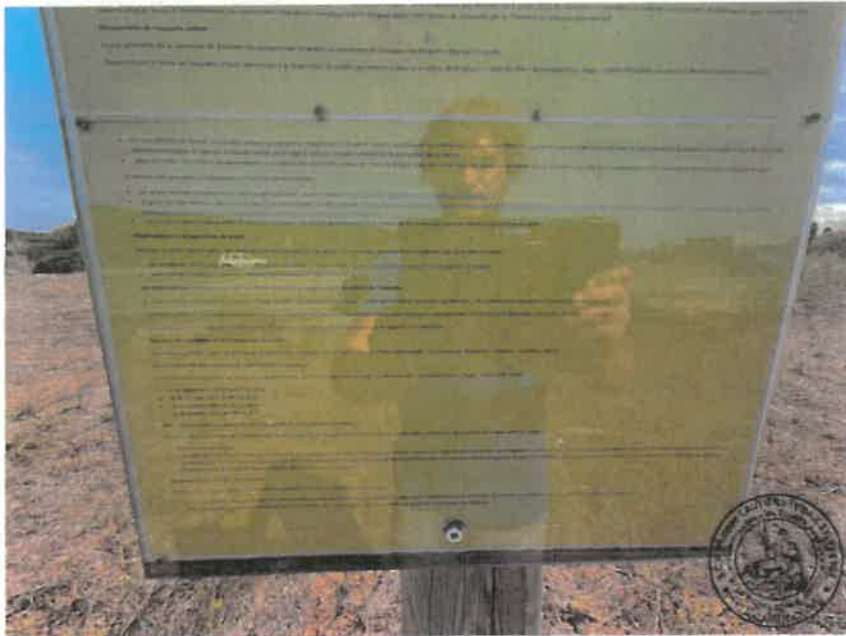


(01/09/2023 11:28:17)

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

Référence : 55177



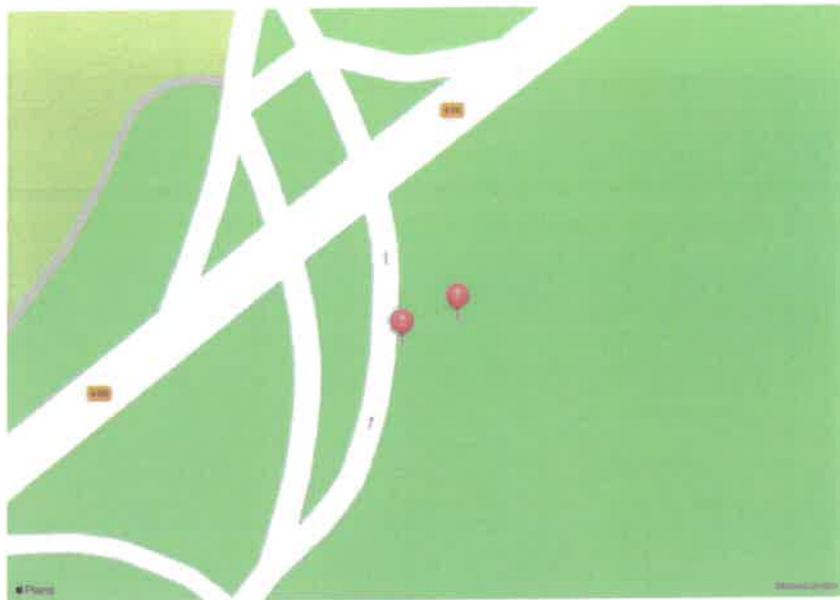


(01/09/2023 11:28:21)

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



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



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

## 6. Emplacement 5

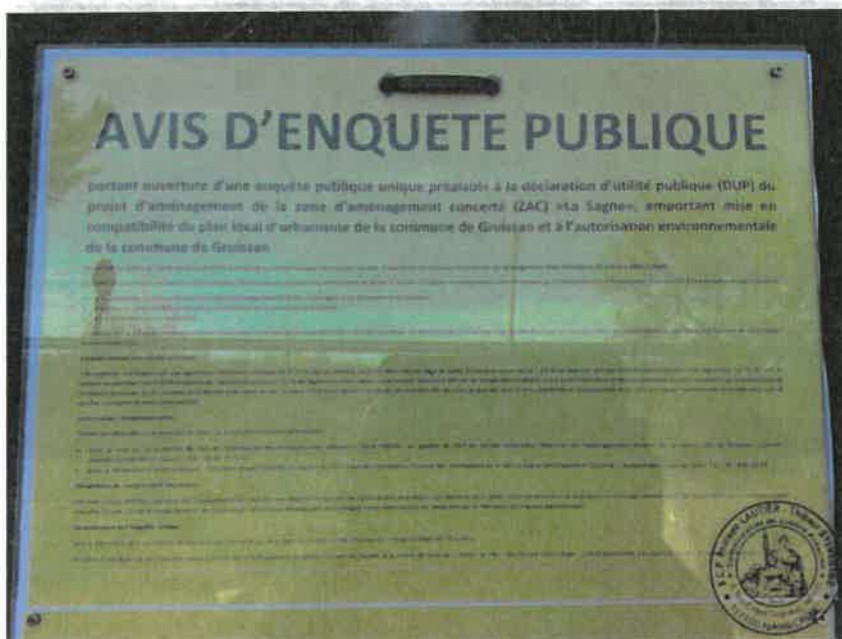
Cet affichage est réalisé au niveau du chemin rural situé route départementale D332 (voir plan ci-dessous).

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



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

GPS : Latitude=43.11970, Longitude=3.10234, Altitude=5.46 m, Angle:122.59°  
Précision verticale=4.75m, Précision horizontale=3.35m, Heure GMT=2023-09-01 09:43:08.



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

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

Référence : 55177



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

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

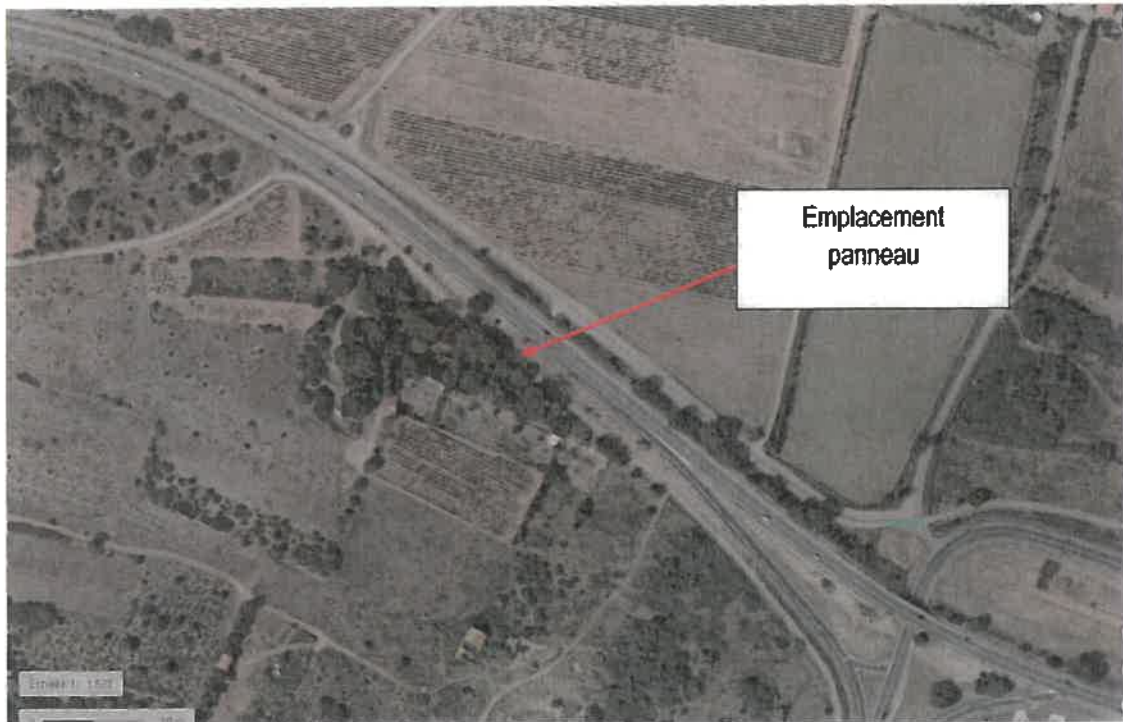


(01/09/2023 11:43:20)





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



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



**THIBAUT SYLVESTRE**  
Commissaire de Justice