

DEPARTEMENT DE L'AUDE

Commune de GRUISSAN

ZAC - ECOQUARTIER LA SAGNE

MAITRE D'OUVRAGE : Ville de GRUISSAN et SAS SAGNE AMENAGEMENT

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE

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

ARRETE PREFECTORAL du 21 août 2023

B) CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur
L. Serène

Sommaire

PREAMBULE	3
NATURE DU PROJET ET OBJECTIFS	4
ORGANISATION DE L'ENQUETE	4
PARTICIPATION DU PUBLIC – OBSERVATIONS	5
P/V DE SYNTHESE AVEC REPONSES DES PORTEURS DE PROJET ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6
CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	25
AVIS SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	32
AVIS SUR LA MISE EN COMPTIBILITE DU PLU DE GRUISSAN	34
AVIS SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE	37

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 m² de terrain et un macro lot destiné à de l'hébergement touristique. A terme, c'est environ 75 000 m² 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 :

- Dans un document A séparé, 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 le présent document B, 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.

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 gruisseis 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.

2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique relative à la réalisation de ce projet, a été prescrite et organisée par arrêté du Préfet de l'Aude en date du 21 août 2023.

Un avis au public a été publié dans deux journaux régionaux, des avis affichés en mairie de Gruissan, dans les divers quartiers ainsi que sur le site du projet.

Une réunion publique d'information et d'échange à l'initiative du commissaire enquêteur s'est tenue dans le palais des congrès de Gruissan de 18h 30 à 21h 30 le 02 octobre 2023. Une synthèse du compte rendu de la réunion est joint en annexe du rapport ;

Un dossier et des registres d'enquête ont été déposés en Mairie de GRUISSAN (Siège de l'enquête) pour être mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture des bureaux afin que celui-ci puisse prendre connaissance du Projet, et faire part de ses observations et propositions s'il le souhaitait.

Ce dossier était également consultable par le public, à partir du site internet des services de l'Etat dans l'Aude.

Le public pouvait également prendre connaissance du projet et transmettre des observations et/ou propositions par courrier internet, sur le registre d'enquête dématérialisé, au lien suivant :

<https://www.registredemat.fr/ecoquartierdelasagne>

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

3- PARTICIPATION DU PUBLIC – NOMBRE D'OBSERVATIONS

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 au siège de l'enquête,
- 4 lettres avec plusieurs documents m'ont été remises et insérées dans le registre d'enquête,
- 5 118 observations sur le registre d'enquête dématérialisé,

Soit un total de 5 405 observations.

Pour le projet : 162 + 165 = 327

Contre le projet : 124 + 4952 = 5076 (Voir commentaires du commissaire enquêteur)

4- SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC CLASSEES PAR THEMES AVEC REPONSES DES PORTEURS DE PROJET ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Registres d'enquête papier déposés en mairie de Gruissan :

Pour le projet : 162 (acceptées : 160)

Thème 1 : Beau projet, voies différenciées pour les différents usagers, nombreuses plantations, oliveraie, 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 :

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 deux registres : (Papier + dématérialisé)

Pour le projet : 162 + 165 = 327

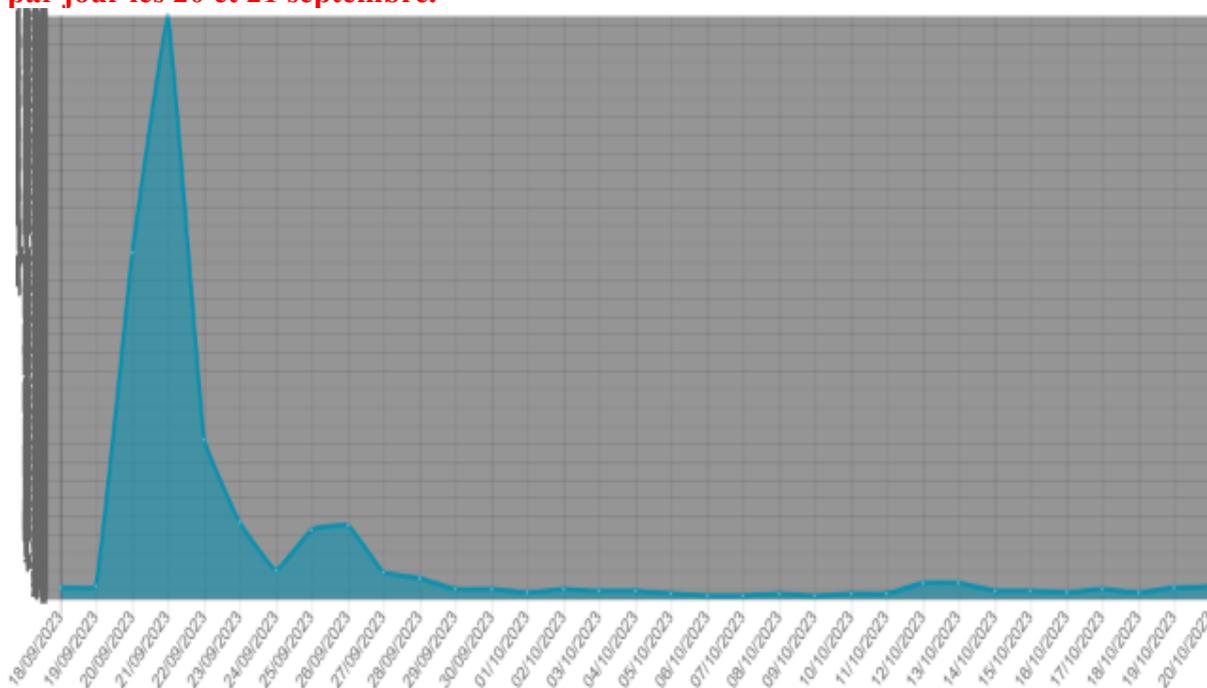
Contre le projet : 124 + 4952 = 5076

5- 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		
TOTAUX par jour de la semaine						
318	353	1278	2066	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.

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 annexes du rapport) ;

Sur le registre dématérialisé, la plupart des observations défavorables, sont anonymes (3 180) et bon nombre (870) sont sans motivations pour l'objet de l'enquête ou inopportunes.

En outre, il est clair qu'un grand nombre de personnes ont déposé des observations sans examiner le dossier d'enquête puisque on ne dénombre que 1 137 téléchargements et 1953 visionnages sur 5 118 observations, il est possible qu'ils se soient reportés sur les observations déjà déposées.

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 privatives 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 privatives.



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 fausse cône.



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.

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



2. Gestion Optimisée des Flux Entrants

La logistique du chantier est ensuite placée sous un signe de durabilité. L'approvisionnement *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 reconnaitront 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.

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 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.

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.

- *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 que 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.

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, 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 andain ensemencé avec de la luzerne. Une analyse microbiologique et une autre physico-chimique seront réalisées afin de déterminer ses caractéristiques microbiennes/mycorhiziennes.

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

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

- **Moindre Impact sur les Voies de Circulation** : Moins de transport de matériaux signifie également moins de trafic sur les routes environnantes, ce qui réduit les nuisances pour les riverains et diminue les émissions de gaz à effet de serre.

- **Moins de Perturbation de la Faune et de la Flore** : Le transport minimal de matériaux en dehors du site signifie que l'habitat local est moins perturbé, favorisant ainsi la conservation de la biodiversité.

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

Moins de Transport de Matériaux : En réutilisant les déblais sur place, on diminue la nécessité de transporter des matériaux depuis ou vers le site. Cela entraîne une réduction significative des émissions de CO2 et d'autres gaz à effet de serre associés au transport.

- **Diminution de l'Empreinte Écologique**

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

Commentaires du commissaire enquêteur

Je prends note des engagements des Maîtres d'ouvrage, qui devront être strictement respectés.

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^o 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.

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 5800m² 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 des jardins sur la Sagne en utilisant des espaces situés sur des parcelles voisines de l'Horte de Nadalet ;

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 démontre 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 communales ces dernières années, conséquence inéluctable et malheureuse de phénomène qui sera développé ci-après.

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

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

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

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

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

Par ailleurs, les logements abordables qui représentent 25% du nombre total de logements, soit environ 185 logements, seront destinés à des acquéreurs primo-accédants sous condition de non-revente pendant un délai de 10 ans. Les actes de vente des parcelles comprendront par ailleurs des clauses non spéculatives, interdisant aux acheteurs de détourner les logements ou terrains

vendus de l'objectif affiché par la commune, posé comme un invariant du projet dès son origine, de « retenir les jeunes générations ».

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi, si le vieillissement est un phénomène naturel, **l'inversion de la pyramide des âges ne l'est pas, 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 moyennes 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 produits 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, ce qui se traduirait par une perte de potentiel touristique, alors que le tourisme est une source de revenu importante pour les communes littorales, et d'autre part, de par leur conception, il est techniquement compliqué de transformer ces logements en résidences principales 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 sans déstabiliser la commune de Gruissan.

6- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dans son rapport, le commissaire enquêteur a fait l'analyse du dossier soumis à enquête, de l'opportunité du projet, des observations du public et du mémoire en réponse des porteurs de projet.

Considérant que :

Certains impacts du projet n'ont pas suffisamment été pris en compte, en particulier :

Les incidences notables sur les sols

Suite aux travaux de terrassements : Notamment réalisation des déblais remblais, tranchées diverses, transports pour évacuation ou apport de matériaux et diverses structures,

On pourra observer :

-La modification de leur structure,

-la modification de leur porosité et de leur perméabilité ;

Les incidences sur les eaux superficielles, Hydrographie

On peut craindre le lessivage des sols et les risques de pollutions accidentelles pendant les travaux.

Les risques de pollution des exutoires des eaux pluviales tel l'étang de Gruissan et l'étang de « Mateille », présentent des exigences vis-à-vis de la qualité écologique, chimique et bactériologique, et l'étang de « Mateille » est accessible à la baignade.

D'où une contrainte très forte pour garantir le maintien de la qualité des eaux superficielles.

Les incidences sur les eaux souterraines, hydrogéologie

Les 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 sont préoccupants,

La masse d'eau souterraine FRDG 368, est présente à faible profondeur (entre 0,98 m et 0,18 m en période de hautes eaux), avec une faible épaisseur de la couche limoneuse de protection, ce qui présente une contrainte forte pour assurer sa protection en phase chantier comme en phase exploitation ;

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

Les incidences notables du projet sur le milieu Naturel

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

Le projet 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, ce projet présenterait une contrainte allant de modérée à forte en termes de sensibilité écologique ;

Le milieu naturel, habitats flore et faune

Les impacts sur le milieu naturel seraient importants, notamment sur les habitats et espèces protégées et recensées : ils concerneraient la destruction d'individus et d'habitats d'espèces.

Le CNPN a estimé que l'effort d'inventaire était très insuffisant, la commune de Gruissan l'avait d'ailleurs reconnu puisqu'elle avait prévu une nouvelle année de prospection au printemps 2023, **Or cette prospection n'a pas eu lieu ;**

Les habitats :

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

Les milieux ouverts qui vont disparaître si le projet se réalise :

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 ;**

Les pelouses à brachypode rameux rudérale et les autres habitats en milieux ouverts représentent **un intérêt pour la faune ;**

Les milieux arborés

Les haies et jardins ornementaux présentent **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** ;

Les arthropodes

13 espèces d'arthropodes patrimoniaux connues :

Araignées : Lycose de Narbonne

Lépidoptères (Papillons) : Proserpine : Protection Nationale

Orthoptères (Criquets et sauterelles) : **Decticelle languedocienne, criquet migrateur de Palavas, avec un enjeu régional très fort. Oedipode occitane,**

Magicienne dentelée : Protection Nationale, menacée ;

Les Habitats et les espèces inféodées

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 :

Quatre des six espèces patrimoniales recensées sont **le Bubas bubalus, Decticelle à serpe fortement menacée d'extinction, la Magicienne dentelée protégée en France et en Europe sauterelle considérée comme menacée, la Decticelle à serpe qui est menacée, ainsi que l'hespérie du chiendent.**

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.

Ces zones humides assurent les fonctions ci-après :

- Hydrologique pour le ralentissement des ruissellements, la recharge des nappes, la rétention des sédiments et le soutien d'étiage
- Biogéochimique comme la contribution pour la dénitrification des nitrates, la qualité de l'eau la séquestration du carbone
- Biologique, contribution de la zone humide à l'accomplissement des cycles biologiques des espèces inféodées à ces milieux.

Seule, la partie pré salé méditerranéen formant la zone humide assure les fonctions ci-dessus.

Cette zone humide, se situerait en bordure immédiate de l'aménagement de la Sagne, de ce fait, cette zone humide qui ne sera pas prolongée par une importante partie sèche , risque de ne mal fonctionner, car les amphibiens, ne disposeront pas d'un espace étendu d'alimentation, d'un habitat de reproduction ainsi que d'un site d'estivation et d'un site hivernage, indispensables à la vie de ces espèces ;

Les reptiles

Les prospections réalisées entre 2014 et 2019 ont permis de recenser neuf espèces de reptiles. 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.

L'enjeu de conservation de ces espèces qui risquent de disparaître, est fort à l'échelle locale tel le lézard ocellé d'un enjeu local de conservation fort,

La Couleuvre à échelons, la Couleuvre de Montpellier, le Psammodrome algire et le Seps strié,

La Coronelle girondine, le Lézard catalan, le lézard à deux raies

Des enjeux forts ont été identifiés au niveau des milieux ouverts de pelouses ou de friches, favorables au Lézard ocellé qui est considéré « vulnérable » ;

Les Chiroptères

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, qui devrait disparaître du fait du projet, est une configuration très attractive pour les chiroptères pour le transit et la chasse de certaines espèces localement plus patrimoniales.

Les mammifères (Hors Chiroptères)

Dans la zone de la Sagne, 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 présente un enjeu de conservation. Après urbanisation, toutes ces espèces devraient disparaître du site ;

L'Avifaune

Les données de terrain ont permis de mettre en avant 72 espèces, dont 42 considérées comme nicheuses sur le site, *Ce secteur géographique représente par ailleurs un important couloir migratoire.*

Le bilan des impacts 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,

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

Les friches arbustives sont fréquentées par des espèces patrimoniales communes telles que la Bouscarle de cetti ou la Fauvette mélanocéphale.

Le bilan des enjeux écologiques

Les enjeux très forts sont présents sur les prés halo-psammophiles situés au Sud-Est de la zone. Ce secteur abrite les populations de deux espèces de flore protégée nationale : l'Ophrys bombyx **d'un enjeu très fort** et le Statice de Legrand jugé à **enjeu fort**.

Les enjeux forts identifiés sur les milieux ouverts de pelouses sèches, et de friches sont propices à la reproduction du Lézard ocellé et à la Pie-grièche à tête rousse.

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

Incidences sur le milieu humain

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. 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 sur les plantes.

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

Incidences sur le trafic routier

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.

Lorsque le projet sera réalisé, un trafic supplémentaire sera apporté sur toutes les voiries desservant le site et reliant les autres communes et l'autoroute A 9 notamment,

Le risque de saturation des voies et les risques d'accidents routiers pourraient être en augmentation ;

Incidences sur le milieu économique

Le projet aura des incidences provisoires sur le maraichage du site, du fait de la suppression des jardins actuels.

Les impacts sur le patrimoine et le paysage :

Les travaux modifieront 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

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 présente aucun impact cumulé avec le projet de la Sagne.

Par contre, dans la liste indiquée, ne figure pas un projet d'irrigation des vignes des viticulteurs gruissanais et l'arrosage des terrains de sport situés sur la commune de Gruissan, projet qui a été approuvé par arrêté préfectoral fin 2022. ***Ce projet, lorsqu'il se réalisera, pourrait avoir un impact cumulé prévisible avec le chantier d'urbanisation de la Sagne.***

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 pour le personnel, et les tiers, En phase exploitation :

De par sa situation, une partie de ce site urbanisé sera vulnérable au risque inondation, car concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

Mais constatant que :

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, approuvé par délibération du conseil syndical en 2019, ***a identifié parmi ses grands projets structurants, le projet de ZAC de la Sagne prévoyant la construction d'environ 730 logements avec 40 % de logements sociaux, une mixité d'habitat, d'équipements publics et commerciaux ;***

L'urbanisation de la zone de la Sagne est prévue dans le Plan Local Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, approuvé le 04/07/2017 ;

La zone de la Sagne n'est affectée par aucune servitude d'utilité publique ;

L'étude d'impact de création de la ZAC comprend l'ensemble des éléments exigés par l'article R. 122-5 du code de l'environnement, cette étude est généralement homogène, elle présente de façon détaillée, l'état initial de l'environnement et **les incidences du projet.**

Les modifications successives du projet ont abouti à un faible potentiel de densification, permettant ainsi la préservation d'éléments patrimoniaux caractéristiques de la Sagne ;

Dans la séance du 5 janvier 2023, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Aude a émis un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique de réalisation de la ZAC de la Sagne à Gruissan ;

A ma demande, les Maîtres d’Ouvrage ont modifié le plan d’aménagement contenu dans le dossier d’enquête, et fourni un nouveau plan qui prend en compte tous les éléments patrimoniaux existant : les puits à préserver qui présentent une valeur patrimoniale, les arbres remarquables, les haies coupe-vent, les oliveraies conservées sur place ou déplacées, les clapas qui seront reconstruites, les boisements de pins, l’ensemble architectural composé d’un enclos en pierres sur lequel sont adossés 2 bâtisses présentant un intérêt patrimonial témoin d’une activité ancienne ;

Outre les nombreuses plantations préservées, il est prévu la plantation de 2000 arbres, arbustes et végétaux supplémentaires ;

Les espaces publics et paysagers occuperont 45 % de la surface de la Zone d’Aménagement Concerté, seuls 15 hectares accueilleront des logements ;

Il est prévu la réalisation de voiries séparées, dédiées aux divers modes de circulation : véhicules motorisés, vélos et piétons. Il est fait une part importante aux méthodes de déplacements doux ;

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelable propose des solutions de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de promotion des énergies renouvelables intéressantes. Par délibération du 25 mai 2023, le conseil municipal de Gruissan a approuvé le développement d’une boucle d’eau tempérée à l’aide de l’eau de mer au sein du quartier de la Sagne qui permettra de chauffer ou refroidir les bâtiments qui seront construits à l’intérieur de la ZAC ;

Pour compenser la suppression des jardins communaux en location et des 23 jardins privés, le projet prévoit une superficie de 5 800 m² pour les remplacer, sur le territoire de la ZAC, ainsi que sur des parcelles sises sur une zone voisine de la ZAC de la Sagne. Ces terrains seront équipés de prises d’eau pour l’arrosage des plantations. Ces jardins seront gérés par la commune ;

En outre dans leur mémoire en réponse aux observations et questions du commissaire enquêteur, les porteurs de projet ont pris un certain nombre d’engagements et en particulier :
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 ;

Cette charte permettra d’assurer une gestion rigoureuse des eaux de chantier : Contrôler l’eau utilisée et produite lors des travaux afin de prévenir la contamination de la nappe souterraine et des divers étangs récepteurs,

L’utilisation de produits écologiques privilégiant les produits de construction, et des procédés écologiques pour réduire le risque de contamination chimique ;

Les mesures sont prises pour la protection de la flore notamment patrimoniale, et les zones humides pendant la phase des travaux. Parmi elles, la mesure la plus importante est le balisage de chantier et mise en défens des milieux naturels sensibles, telle la zone humide et la zone

écologique (toutes deux situées à l'extérieur de la ZAC), ceci pour éviter toute intrusion d'engins de chantier et le piétinement des personnes et animaux ;

Des sites de compensation feront l'objet de travaux d'aménagement, afin de les adapter aux habitats et espèces qui seront détruits par le projet de la Sagne ;

Sur le site de la Sagne, l'agriculture est peu importante, qui s'explique d'une part, par la faible superficie des parcelles, et d'autre part, par l'analyse des données de potentialité des sols, qui révèle une qualité agronomique relativement faible sur l'emprise du projet, comprise dans la fourchette la plus basse dans l'échelle de classification. Les 2 vignes encore existant sont en déprise, par contre les jardins sont florissants, mais leur disparition de l'endroit actuel sera compensée par les nouvelles parcelles qui seront mises à la disposition des jardiniers actuels et futurs ;

Concernant les incidences du projet sur l'économie, il devrait présenter des impacts favorables en phase chantier, notamment par l'embauche de main d'œuvre, pour l'achat de matériaux, fournitures diverses, utilisation des services : hôtels, restaurants, commerces ;

Une fois l'urbanisation terminée, de nouveaux emplois sur le site pourront être créés (Entretien des espaces verts et espaces publics, aide à la personne, employés des commerces, des hébergements touristiques etc.) ;

Pour la disparition de la Sagne comme lieu de promenade (indiquée par certaines observations défavorables au projet), il existe autour de Gruissan de nombreux sites beaucoup plus attrayants que celui-ci actuellement : Les salins, le site de « Mandirac » et ses rizières, l'île Sainte LUCIE, et en dehors de l'été le site classé de la Clape (8 000 hectares) et ses abords jouxtant la Sagne ;

La construction des 730 logements prévus sur la zone de la Sagne serait réalisé sur une période de 10 ans à compter du début des travaux, soit environ 73 logements annuels. Ce nombre de 730 logements est justifié au regard des objectifs du PLH approuvé de Narbonne agglomération qui indique le besoin de 594 logements par an sur son territoire dont 159 logements sociaux ;

Près de 300 personnes, en majorité de Gruissan ou de gruissanais exilés dans les communes voisines faute de logements accessibles sur la commune, ont déposé une demande de logement sur le site de la Sagne ;

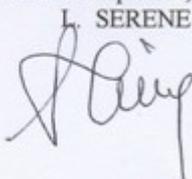
Actuellement les classes populaires et les classes moyennes ne peuvent pas se loger sur Gruissan, compte-tenu du coût des loyers, du manque de logements et de la rareté des terrains constructibles ;

Les personnes ayant déposé des observations sur les registres d'enquête mis à leur disposition en mairie de Gruissan sont majoritairement favorables au projet d'urbanisation de la Sagne, notamment pour que les jeunes couples gruissanais puissent s'installer sur la commune dans des résidences principales qui leur seront adaptées et accessibles financièrement ;

En créant 292 logements sociaux, la commune de Gruissan se rapproche des obligations de la Loi SRU qui impose 20 % de logements sociaux ;

Malgré la mise en œuvre de zones de compensation, le projet d'urbanisation de la Sagne va détruire des habitats d'espèces et des espèces protégées, mais faut-il, pour éviter cela, priver l'espèce humaine de logement ?

Etabli le 21/11/2023

Le commissaire enquêteur,
L. SERENE


**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DEMANDE DE DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET**

PREAMBULE

Il s'agit d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des travaux, projetés par la commune de Gruissan et son concessionnaire « SAS SAGNE AMENAGEMENT ».

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.

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, sera l'interprétation contemporaine de l'identité architecturale et urbaine de Gruissan.

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Environnement, la réalisation d'aménagements, d'ouvrages et de travaux exécutés par des personnes publiques ou privées est précédée d'une enquête publique lorsque, en raison de leur nature, de leur consistance ou du caractère des zones concernées, ils sont susceptibles d'affecter l'environnement.

En outre, la maîtrise de l'assiette foncière de l'opération nécessite l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique dans les conditions prévues par le code de l'Expropriation, pour permettre au Maître d'Ouvrage de procéder à l'expropriation d'immeubles le cas échéant, à défaut des acquisitions amiables qui sont à privilégier.

Cette enquête unique portera également sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Gruissan concernée par les travaux.

Cette enquête unique a été prescrite et organisée par Arrêté préfectoral du 21 août 2023. Elle s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes pendant 33 jours consécutifs, du lundi 18 septembre 2023 au vendredi 20 octobre 2023 inclus.

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

En conséquence de tout ce qui précède, je considère que la demande déposée par la « SAS SAGNE AMENAGEMENT », pour déclarer d'utilité publique les travaux relatifs à L'aménagement de la ZAC de la Sagne, peut être prise en considération.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur émet, un :

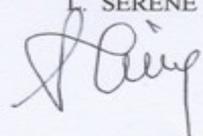
AVIS FAVORABLE

A la demande de Déclaration d'utilité publique de projet d'aménagement de l'écoquartier de la ZAC de la Sagne au profit de la « SAS SAGNE AMENAGEMENT »,

SOUS RÉSERVE QUE LES MAITRES D'OUVRAGE S'ENGAGENT :

- *A respecter strictement les objectifs et mesures prévues dans le dossier d'enquête ainsi que tous les engagements pris dans le mémoire en réponse des porteurs de projet ;*
- *A adopter et à mettre en œuvre le plan de masse d'aménagement, contenant tous les éléments patrimoniaux préservés, fourni à la demande du commissaire enquêteur dans le mémoire en réponse des porteurs de projet ;*
- *Afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols :*
 - *à réaliser les voiries secondaires ainsi que les parkings et espaces publics, en matériaux totalement perméables posés sur géotextile non tissé, anti contaminant ;*
 - *à réaliser les voiries principales sur un géotextile non tissé anti contaminant, la couche de fondation avec des matériaux contenant un bon pourcentage de vides et les couches de forme et de roulement réalisées avec des enrobés drainants.*

Etabli le 21/11/2023

Le commissaire enquêteur,
J. SERENE


**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DEMANDE DE MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRUISSAN**

PREAMBULE

Il s'agit d'une enquête unique préalable :

- A la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des travaux, projetés par la SAS SAGNE AMENAGEMENT pour l'extension de l'urbanisation sur la zone de la Sagne à Gruissan ;
- **A la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Gruissan avec le projet ; *Objet du présent avis.***
- A l'autorisation environnementale du projet au profit de la commune de Gruissan.

Le projet envisagé consiste à urbaniser la zone de la Sagne en aménageant une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Eco quartier sur 31,5 hectares ;

Les caractéristiques principales de ce réaménagement sont les suivantes :

Construction de 730 logements dont 40 % de logements sociaux, des commerces des établissements publics et touristiques ;

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, sera l'interprétation contemporaine de l'identité architecturale et urbaine de Gruissan.

Le projet prévoit la préservation des éléments patrimoniaux existant : les puits à préserver qui présentent une valeur patrimoniale, les arbres remarquables, les haies coupe-vent, les oliveraies conservées sur place ou déplacées, les clapas qui seront reconstruites, les boisements de pins, l'ensemble architectural composé d'un enclos en pierres sur lequel sont adossés 2 bâtisses présentant un intérêt patrimonial témoin d'une activité ancienne ;

Outre les nombreuses plantations préservées, il est prévu la plantation de 2000 arbres, arbustes et végétaux supplémentaires ;

Les espaces publics et paysagers occuperont 45 % de la surface de la Zone d'Aménagement Concerté, seuls 15 hectares accueilleront des logements ;

Il est prévu la réalisation de voiries séparées, dédiées aux divers modes de circulation : véhicules motorisés, vélos et piétons. Il est fait une part importante aux méthodes de déplacements doux ;

Pour compenser la suppression des jardins communaux en location et des 23 jardins privés, le projet prévoit une superficie de 5 800 m² pour les remplacer, sur le territoire de la ZAC, ainsi que

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

sur des parcelles sises sur une zone voisine de la ZAC de la Sagne. Ces terrains seront équipés de prises d'eau pour l'arrosage des plantations. Ces jardins seront gérés par la commune ;

Les conclusions motivées et avis ci-après concernent la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Gruissan dans le Département de l'Aude.

Il s'agit d'une procédure qui s'applique lorsque l'incompatibilité d'une opération avec le POS/PLU d'une commune et/ou du SCOT du territoire d'étude a été constaté.

Afin de certifier la conformité du projet d'urbanisation de la Sagne, avec le document d'urbanisme de la commune de Gruissan, la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune est conjointement engagée, 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 du code de l'urbanisme ;

La Déclaration d'Utilité Publique d'une opération non compatible avec le document d'urbanisme de la commune concernée, ne peut être légalement prononcée que si l'enquête publique préalable a également porté sur cette mise en compatibilité

La mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Gruissan a été incluse dans l'enquête publique unique prescrite et organisée par Arrêté du Préfet de l'Aude du 21 août 2023.

Cette enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes pendant 33 jours consécutifs, du lundi 18 septembre 2023 au vendredi 20 octobre 2023 inclus, sur la commune de Gruissan.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dans son rapport, le commissaire enquêteur a fait l'analyse du dossier présenté, des observations émises, du mémoire en réponse des porteurs de projet et de l'opportunité de la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Gruissan avec le projet qui concerne l'urbanisation de la zone de la Sagne.

Constatant que :

- L'enquête s'est déroulée dans les conditions prescrites par l'Arrêté préfectoral du 21 août 2023 organisant l'enquête publique unique préalable, entre autres, à la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Gruissan ;
- Le Plan Local d'urbanisme de Gruissan, compte-tenu de la nature de l'aménagement projeté et de son emprise, la mise en compatibilité de ce document avec le projet doit être réalisée. Elle consiste à modifier les documents graphiques notamment le plan de zonage avec la modification d'une partie de la zone IAU en IAUa qui correspond à la superficie de la zone constructible de la ZAC, et le document écrit qui détaillera le règlement applicable à cette zone constructible. L'autre partie de la zone de la Sagne (hors ZAC) demeure inconstructible (Voir mon avis page 36) ;

- Les modifications apportées par cette mise en compatibilité portent une atteinte acceptable à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gruissan ;
- Lors de la réunion présidée par Monsieur le Sous-Préfet de Narbonne, le 26 janvier 2023, pour l'examen conjoint de l'Etat et des organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, des observations ont été faites sur la présentation de la mise en comptabilité du PLU.

Les dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLU de la commune de Gruissan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme reçoivent un avis favorable, assorti de remarques à prendre en compte au moment de l'approbation de la procédure ;

J'estime que le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Gruissan, soumis à enquête publique, pour permettre la réalisation des travaux d'aménagement de la Sagne, peut sous réserve, être pris en considération.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence de tout ce qui précède, le commissaire enquêteur émet un :

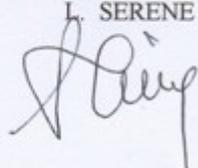
AVIS FAVORABLE

A la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Gruissan avec le projet d'aménagement de la zone de la Sagne

SOUS LA RESERVE SUIVANTE :

- ***Le zonage des zones humides et écologique, (évitées par la ZAC), proposé dans le Plan Local d'urbanisme modifié en zone IAU (Zone d'urbanisation future) devra être classé en Zone Naturelle (ZNi) (Voir Plan joint en annexe).***

Etabli le 21/11/2023

Le commissaire enquêteur,
SERENE


AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

PREAMBULE

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.

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.

Ce dossier est composé de quatre pièces qui constituent notamment les éléments requis réglementairement :

- Imprimé CERFA relatif à la demande d'autorisation environnementale,
- Documents communs aux différents volets de la procédure et documents propres aux IOTA,
- Etude d'impact et volet naturel de l'étude d'impact,
- Dossier de demande de dérogation aux interdictions portant sur les espèces protégées ;

Il est également soumis à :

- Une évaluation des incidences Natura 2000,

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

Le projet envisagé consiste à urbaniser la zone de la Sagne en aménageant une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Eco quartier sur 31,5 hectares ;

Les caractéristiques principales de ce réaménagement sont les suivantes :

Construction de 730 logements dont 40 % de logements sociaux, des commerces des établissements publics et touristiques ;

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, sera l'interprétation contemporaine de l'identité architecturale et urbaine de Gruissan.

Le projet prévoit la préservation des éléments patrimoniaux existant : les puits à préserver qui présentent une valeur patrimoniale, les arbres remarquables, les haies coupe-vent, les oliveraies conservées sur place ou déplacées, les clapas qui seront reconstruites, les boisements de pins,

l'ensemble architectural composé d'un enclos en pierres sur lequel sont adossés 2 bâtisses présentant un intérêt patrimonial témoin d'une activité ancienne ;

Outre les nombreuses plantations préservées, il est prévu la plantation de 2000 arbres, arbustes et végétaux supplémentaires ;

Les espaces publics et paysagers occuperont 45 % de la surface de la Zone d'Aménagement Concerté, seuls 15 hectares accueilleront des logements ;

Trois zones de compensation permettront d'atténuer les impacts sur la biodiversité de la zone de la Sagne, ils feront l'objet d'aménagements, notamment pour permettre la réouverture des espaces fermés ou semi-fermés, la suppression des arbres et arbustes envahissants et des éventuelles plantes exotiques, etc. ;

Dans le corps du dossier, j'ai fait l'analyse des différents éléments relatifs à l'autorisation environnementale, notamment l'avis défavorable de la Commission Nationale de Protection de la Nature et la mémoire en réponse de la commune ;

Cette enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes pendant 33 jours consécutifs, du lundi 18 septembre 2023 au vendredi 20 octobre 2023 inclus, sur la commune de Gruissan.

Les conclusions motivées et avis ci-après concernent l'autorisation environnementale sollicitée par la commune de Gruissan dans le Département de l'Aude pour l'aménagement de la ZAC de la Sagne

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dans son rapport, le commissaire enquêteur a fait l'analyse du dossier présenté, des observations émises, du mémoire en réponse des porteurs de projet et de l'opportunité d'obtenir l'autorisation environnementale pour le projet concernant l'urbanisation de la zone de la Sagne à Gruissan.

Considérant :

Les incidences notables du projet sur le milieu naturel : le projet 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 ;

Les impacts sur le milieu naturel seraient importants, notamment pour les habitats et espèces protégées et recensées ;

Un espace de milieux ouverts ou semi-ouverts va disparaître et avec eux, la faune qui leur est inféodée ainsi que la flore ;

Une partie importante de l'avifaune qui peuple cette zone ou qui lui sert d'alimentation tel l'aigle de Bonelli, va disparaître ;

Les chiroptères qui utilisent la Sagne perdront une zone d'alimentation ;

Le lézard ocellé, espèce matrimoniale risque aussi de disparaître de la Sagne,

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

Mais constatant que :

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prescrites par l'Arrêté préfectoral du 21 août 2023 organisant l'enquête publique unique préalable, entre autres, à l'autorisation environnementale sollicitée par la commune de Gruissan ;

Les modifications successives du projet ont abouti à un faible potentiel de densification, permettant ainsi la préservation d'éléments patrimoniaux caractéristiques de la Sagne ;

Dans la séance du 5 janvier 2023, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Aude a émis un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique de réalisation de la ZAC de la Sagne à Gruissan ;

A ma demande, les Maîtres d'Ouvrage ont modifié le plan d'aménagement contenu dans le dossier d'enquête, et fourni un nouveau plan qui prend en compte tous les éléments patrimoniaux existant : les puits à préserver qui présentent une valeur patrimoniale, les arbres remarquables, les haies coupe-vent, les oliveraies conservées sur place ou déplacées, les clapas qui seront reconstruites, les boisements de pins, l'ensemble architectural composé d'un enclos en pierres sur lequel sont adossés 2 bâtisses présentant un intérêt patrimonial témoin d'une activité ancienne ;

Outre les nombreuses plantations préservées, il est prévu la plantation de 2000 arbres, arbustes et végétaux supplémentaires ;

Les espaces publics et paysagers occuperont 45 % de la surface de la Zone d'Aménagement Concerté, seuls 15 hectares accueilleront des logements ;

Trois zones de compensation d'une superficie d'environ 44 hectares, pour compenser la perte des habitats et d'espèces à forte patrimonialité sont prévues. Ces parcelles peu éloignées du site de la Sagne, feront l'objet d'aménagements, notamment : réouverture de milieux ouverts ou semi-ouverts permettant l'alimentation de l'avifaune et des chiroptères, suppression des arbres et arbustes indésirables, des plantes envahissantes et/ou exotiques ;

La zone humide de la Sagne sera préservée et fera l'objet d'une mise en défends pour la protéger ainsi que les habitats et les espèces inféodés qui la fréquentent ;

Compte tenu de ce qui précède, j'estime que le dossier de demande d'autorisation environnementale, soumis à enquête publique, pour permettre la réalisation des travaux d'aménagement de la Sagne, peut sous réserve, être pris en considération.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence de tout ce qui précède, le commissaire enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE

A l'obtention par la commune de Gruissan de l'autorisation environnementale permettant de réaliser l'aménagement et l'urbanisation de la zone de la Sagne,

SOUS LA RESERVE SUIVANTE :

Toutes les mesures d'encadrement de la compensation sur les terrains situés à « foncaude », « la Garrigue » et la « Capoulade », sont prévues dans le dossier pendant 30 ans, beaucoup d'organismes consultés, ont estimé que cette durée était insuffisante, je suis aussi de cet avis ;

- *Ces mesures devront être mises en œuvre pendant 50 ans.*

Etabli le 21/11/2023

Le commissaire enquêteur,
L. SERENE
