



L'ESPRIT DU SUD

# COMMUNE DE GRUISSAN ECOQUARTIER LA SAGNE: DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU :

DOSSIER I • DOSSIER DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

2- NOTICE EXPLICATIVE JUSTIFIANT L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

SAS La Sagne Aménagement

---

**MAITRE D'OUVRAGE**

■ Ville de Gruissan  
Hôtel de ville – BD Victor Hugo – 11430 Gruissan  
Tél : 04 68 75 21 21

---

**AMENAGEUR**

SAS La Sagne Aménagement



■ SAS La Sagne Aménagement  
Chez Groupe SM  
26 rue Aristide Boucicaut  
11 100 Narbonne  
Tél : 04 68 65 85 85  
[j.sangalli@groupe-sm.com](mailto:j.sangalli@groupe-sm.com)

---

**Document établi par**

■ Urbaniste  
5, Place du 8 mai 1945  
34070 Montpellier  
T : 04 67 27 13 13  
[contact@gau.archi](mailto:contact@gau.archi)

## SOMMAIRE

1.	CONTEXTE .....	5
1.1	OBJET DU DOSSIER : .....	6
1.2	HISTORIQUE DES NEGOCIATIONS ET ÉTAT DE LA DURETÉ DU FONCIER : .....	6
1.3	AUTORISATIONS ATTENDUES POUR CE PROJET : .....	8
1.3.1	AUTORISATIONS ATTENDUES A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE : .....	8
1.3.2	AUTRES AUTORISATIONS ATTENDUES POUR CE PROJET : .....	8
2.	PRÉSENTATION DU PROJET .....	10
2.1	LOCALISATION DU PROJET : UN PROJET IDENTIFIÉ DEPUIS PLUS D'UNE DÉCENNIE .....	11
2.2	DESCRIPTION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS : .....	17
2.2.1	UNE APPROCHE PAYSAGÈRE DICTÉE PAR LE SITE ET L'IDENTITÉ MÉDITERRANÉENNE DE LA COMMUNE .....	17
2.2.2	UN SITE EN DÉPRÉCIATION ACCÉLÉRÉE .....	18
2.2.3	LES ENJEUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT.....	18
2.2.4	LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	19
2.2.5	LE PROJET DE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS .....	30
2.2.6	LE PROGRAMME D'ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER .....	31
2.2.7	LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER.....	34
2.2.8	UN PROJET QUI MET EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA LOI LITTORAL : CONSTRUIRE EN ZONE RÉTRO LITTORAL .....	34
2.2.9	LE SECTEUR LA SAGNE IDENTIFIÉ COMME LA DERNIÈRE RÉSERVE FONCIÈRE SUR LA COMMUNE.....	36
3.	SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT .....	37
3.1	SYNTHESE DES IMPACTS SUR LE MILIEU PHYSIQUE .....	38
3.1.1	IMPACTS SUR LES SOLS .....	38
3.1.2	IMPACTS SUR LES EAUX SOUTERRAINES .....	38
3.1.3	IMPACTS SUR LES EAUX SUPERFICIELLES .....	38
3.2	LE MILIEU NATUREL .....	39
3.2.1	LES ZONES HUMIDES .....	39
3.2.2	LA FAUNE ET LA FLORE .....	40
3.3	LE CADRE PATRIMONIAL ET PAYSAGER.....	47
3.3.1	CADRE PATRIMONIAL .....	47
3.3.2	CADRE PAYSAGER.....	47
3.4	IMPACT SUR L'AGRICULTURE .....	49
3.4.1	OCCUPATION DES SOLS ET EVOLUTION DES SURFACES EXPLOITÉES.....	49
3.4.2	POTENTIEL AGRONOMIQUE DES SOLS ET CLASSEMENT EN AOC .....	49
3.4.3	INCIDENCES SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET MESURES ENVISAGÉES.....	50
4.	LE PROJET ET LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR .....	51
4.1	LE SCOT:.....	52
4.2	LE PLU AVANT MISE EN COMPATIBILITÉ:.....	52
5.	L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION .....	54
5.1	L'OPPORTUNITÉ DU PROJET.....	55
5.1.1	PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN RÉPONSE À LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET AU BESOIN DE RATTRAPAGE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS SOCIAUX .....	55
5.1.2	FAVORISER LA DIVERSITÉ FONCTIONNELLE ET LA COMPLÉMENTARITÉ AVEC L'URBANISATION EXISTANTE : .....	56

---

5.1.3 UN PROJET QUI PROPOSE UNE VÉGÉTALISATION DENSE SUR LE SECTEUR :.....	57
5.1.4 DÉVELOPPER LES MODES ACTIFS : LA PLACE DE LA VOITURE REPENSÉE .....	58
5.2 LE CARACTERE NÉCESSAIRE DE L'EXPROPRIATION .....	59
5.2.1 LE DERNIER SECTEUR CONSTRUCTIBLE DE LA COMMUNE : UNE ABSENCE DE SOLUTIONS ALTERNATIVES .....	59
5.2.2 DURETÉ FONCIÈRE ET NÉCESSITÉ D'ACQUÉRIR LES TERRAINS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET.....	60
5.3 BILAN COÛTS/ AVANTAGES :.....	60
5.3.1 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPÉRATION SUR L'HABITAT ET LA POPULATION : UN PARCOURS RÉSIDENTIEL FACILITÉ .....	60
5.3.2 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPÉRATION SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	60
5.3.3 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPÉRATION SUR LES MOBILITÉS .....	62
5.3.4 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPÉRATION SUR L'ENVIRONNEMENT .....	62
5.3.5 LES IMPACTS QUI DÉCOULENT DU PROJET ET LES MESURES PRISES .....	62
5.3.6 CONCLUSION .....	63

## 1. CONTEXTE

---

## 1.1 OBJET DU DOSSIER :

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est réalisé dans le cadre de la poursuite de la procédure du projet d'urbanisation de la Zone d'Aménagement Concerté de l'écoquartier de «La Sagne» sur la commune de Gruissan (Aude).

Il s'agit d'une opération d'extension urbaine, sur un secteur situé en zone rétro-littorale à moins de 10 minutes en vélo du centre historique et en continuité de l'urbanisation existante. Ce projet urbain permet d'envisager l'achèvement de l'urbanisation sur la commune pour les prochaines décennies en termes d'extension. Ce projet permettra de créer une véritable vitrine de la ville depuis la RD 332 en lieu et place d'une zone jusque-là sans caractère. L'opération d'aménagement se réalise dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. Le dossier de création de la ZAC «La Sagne» a été approuvé par délibération n°94 du 23 octobre 2018.

Par la suite, à l'issue d'une procédure d'appel d'offres conformément aux articles R300-4 à R300-9 du code de l'urbanisme, la commune a approuvé le traité de concession et a confié la concession de la zone d'aménagement concerté au groupement SM/GGL Aménagement/NGE par délibération n°95 du 23 octobre 2018. Le traité de concession a été signé le 30 novembre 2018. Le groupement d'aménageurs a créé une société *ad hoc* pour mettre en œuvre la concession d'aménagement : la SAS La Sagne Aménagement. Cette société sera la bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique.

L'opération prévoit l'émergence d'un nouveau quartier dont les travaux s'achèveront à l'horizon 2030. Outre la production de logements pour répondre à la demande locale, le projet consacrera de nombreux espaces à la végétalisation du quartier et à la promotion des mobilités actives de toute nature. Un programme d'équipements publics se développera également en lien avec l'espace public central.

Le cœur du quartier concentrera une vaste place publique reliée à un théâtre de verdure. Des logements collectifs viendront ceinturer la place publique. Des commerces de proximité et des services publics pourront être implantés en rez-de-chaussée de ces bâtiments.

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme en 2008. Il a fait l'objet de 4 modifications et d'une révision allégée, la dernière procédure en date est celle du 23 octobre 2018 ayant pour objet une modification du PLU définissant les Espaces Proches du Rivages. L'ensemble du secteur est aujourd'hui classé en zone IAU bloquée. La présente procédure a vocation à déclarer l'utilité publique du projet et de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur (article L153-54 du code de l'urbanisme).

A terme, c'est environ 75 000m<sup>2</sup> de surface de plancher qui seront réalisées sur l'écoquartier de « La Sagne », pour environ 730 logements dont 40% de logements sociaux minimum.

Par ailleurs, environ 5 800m<sup>2</sup> de terrain seront consacrés à des jardins familiaux et un macro-lot destiné à de l'hébergement touristique.

## 1.2 HISTORIQUE DES NEGOCIATIONS ET ÉTAT DE LA DURETÉ DU FONCIER :

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie mène une action foncière sur le secteur La Sagne dans le cadre d'une convention opérationnelle signée le 30 mars 2017. A ce jour, l'EPF Occitanie a obtenu les accords amiables et acquis les parcelles de six propriétés sur les dix incluses dans la phase d'acquisition correspondant à une partie de la première tranche de la ZAC.

A ce jour :

- 42 383 m<sup>2</sup> ont été acquis par l'EPF entre 2019 et 2021 ;
- 86 728 m<sup>2</sup> ont été acquis par la Commune.

Soit une maîtrise foncière globale de 129 111 m<sup>2</sup> (environ 41% dont des acquisitions foncières en cours) sur le périmètre de l'écoquartier.



### 1.3 AUTORISATIONS ATTENDUES POUR CE PROJET :

#### 1.3.1 AUTORISATIONS ATTENDUES A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

A l'issue de l'enquête publique, les registres d'enquête sont clos et transmis au Commissaire Enquêteur. Ce dernier rédige alors les rapports (un rapport concernant la demande de déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité du PLU) et remet ses conclusions motivées au titre de l'enquête publique initialement requise.

La rédaction et la remise du rapport et des conclusions de l'enquête publique unique se déroulent en application des articles R.123-19 à R.123-21 du code de l'environnement.

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie des rapports et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et au maître d'ouvrage du projet.

#### Avis de la commune de Gruissan sur le projet :

La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L.126-1 du code de l'environnement.

L'expropriation est poursuivie au profit de la commune de Gruissan, qui a pour objectif de réaliser une opération d'aménagement via une concession attribuée à la SAS La Sagne Aménagement. Au terme de l'enquête publique, la collectivité doit se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'environnement. Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité pour se prononcer, l'autorité compétente de l'Etat décide de la déclaration d'utilité publique.

Le code de l'urbanisme précise également qu'au terme de l'enquête publique, le préfet transmet à la commune le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié au vu des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Le conseil municipal dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans ce délai (articles L.153-57 1° et R.153-14 du code de l'urbanisme).

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

La déclaration du projet tient compte de l'étude d'impact et de l'avis de l'Autorité Environnementale. La délibération portant déclaration de projet sera publiée conformément aux modalités prévues à l'article R.126-1 du code de l'environnement et R.153-21 du code de l'urbanisme. Cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la ville de Gruissan, affichée pendant un mois en mairie, et mention de cet affichage en caractères apparents sera publiée dans un journal diffusé dans le département.

#### Déclaration d'Utilité Publique emportant la mise en compatibilité du PLU

Au terme de l'instruction et au vu des conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête, l'utilité publique du projet d'aménagement pourra être déclarée conformément aux articles L.121-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique du projet sera prononcée au profit de l'aménageur, la SAS La Sagne Aménagement, par arrêté préfectoral et publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

L'arrêté préfectoral de DUP emporte mise en compatibilité du PLU (article L.153-58 1° du code de l'urbanisme).

Les modifications résultant de la DUP concerne le PLU de Gruissan au titre des pièces suivantes :

- Additif au rapport de présentation, présentant le contexte du projet
- le règlement écrit et les planches graphiques
- une orientation d'aménagement du secteur de projet

L'arrêté de déclaration d'utilité publique sera, conformément aux articles R.126-4 du code de l'environnement, R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, affichée pendant un mois en mairie de Gruissan, et mention de cet affichage en caractères apparents sera publiée dans un journal diffusé dans le département.

#### 1.3.2 AUTRES AUTORISATIONS ATTENDUES POUR CE PROJET :

##### Arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la loi sur l'eau

Le projet d'aménagement présente des installations, ouvrages, travaux ou activités susceptibles d'avoir un impact sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques, le projet affectant en partie une zone humide, de sorte qu'il donne lieu à un arrêté préfectoral d'autorisation spécifique au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement. La Sagne Aménagement, en tant qu'aménageur, apportera le cas échéant un mémoire en réponse aux remarques qui auront pu être émises au cours de l'enquête sur le dossier loi sur l'eau. A partir des conclusions du commissaire enquêteur, le préfet fait établir un rapport sur la demande d'autorisation.

Le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) statue sur la demande d'autorisation et la proposition d'arrêté effectuée par le service en charge de la police de l'eau. Le pétitionnaire le cas échéant peut se faire entendre.

A l'issue de l'avis du CODERST, un projet d'arrêté est préalablement présenté au pétitionnaire, qui dispose d'un délai de 15 jours pour formuler des observations par écrit au titre de la procédure contradictoire.

Enfin, le projet donnera lieu à un arrêté d'autorisation émis par le préfet qui devra être favorable pour permettre la réalisation du projet.

### Demande de dérogation espèces protégées

Le projet d'aménagement présente des caractéristiques qui viendront détruire certains espaces abritant des espèces protégées, principalement ciblées sur le Lézard ocellé, la Magicienne dentelée et les autres espèces inféodées aux milieux méditerranéens ouverts à semi-ouverts, mais également celles appréciant les milieux agricoles. Il conviendra donc de faire une demande de dérogation pour destruction d'espèces et destruction/altération d'habitats d'espèces protégées au titre des articles L.411-2 4° et R.411-6 et suivants du code de l'environnement et de l'arrêté du 19 février 2007.

A l'issue de l'enquête, et au regard des éléments du dossier de demande de dérogation, le préfet accordera la dérogation sollicitée. Ces diverses autorisations interviendront dans le cadre d'une autorisation environnementale.

### L'arrêté de cessibilité

La suite de la procédure de déclaration d'Utilité Publique pourrait nécessiter la mise en œuvre de l'enquête parcellaire.

Les propriétaires dont le domicile est connu seront informés par notification individuelle et seront appelés à prendre connaissance du dossier d'enquête parcellaire en mairie pour la cession des parcelles identifiées. En cas de domicile inconnu, notification sera faite en mairie pour affichage.

A l'issue de l'enquête parcellaire dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, la préfecture de l'Aude prendra un arrêté spécifique dit de cessibilité qui devra être transmis dans un délai de six mois au greffe du juge de l'expropriation.

L'arrêté de cessibilité est publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié à l'exproprié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le transfert de propriété pourra avoir lieu soit par voie de cession amiable (acte de vente), soit par le biais d'une ordonnance d'expropriation prononcée par le juge de l'expropriation en cas de recours à la procédure d'expropriation. En cas d'ordonnance d'expropriation du Tribunal de Grande Instance de Montpellier, la prise de possession des terrains ne pourra intervenir qu'après paiement des indemnités d'expropriation prévues par la loi.

Un arrêté de cessibilité : au vu du procès-verbal prévu à l'article R131-9 du code de l'expropriation et des documents qui y sont annexés, le préfet, conformément à l'article R132-1, déclare par arrêté cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

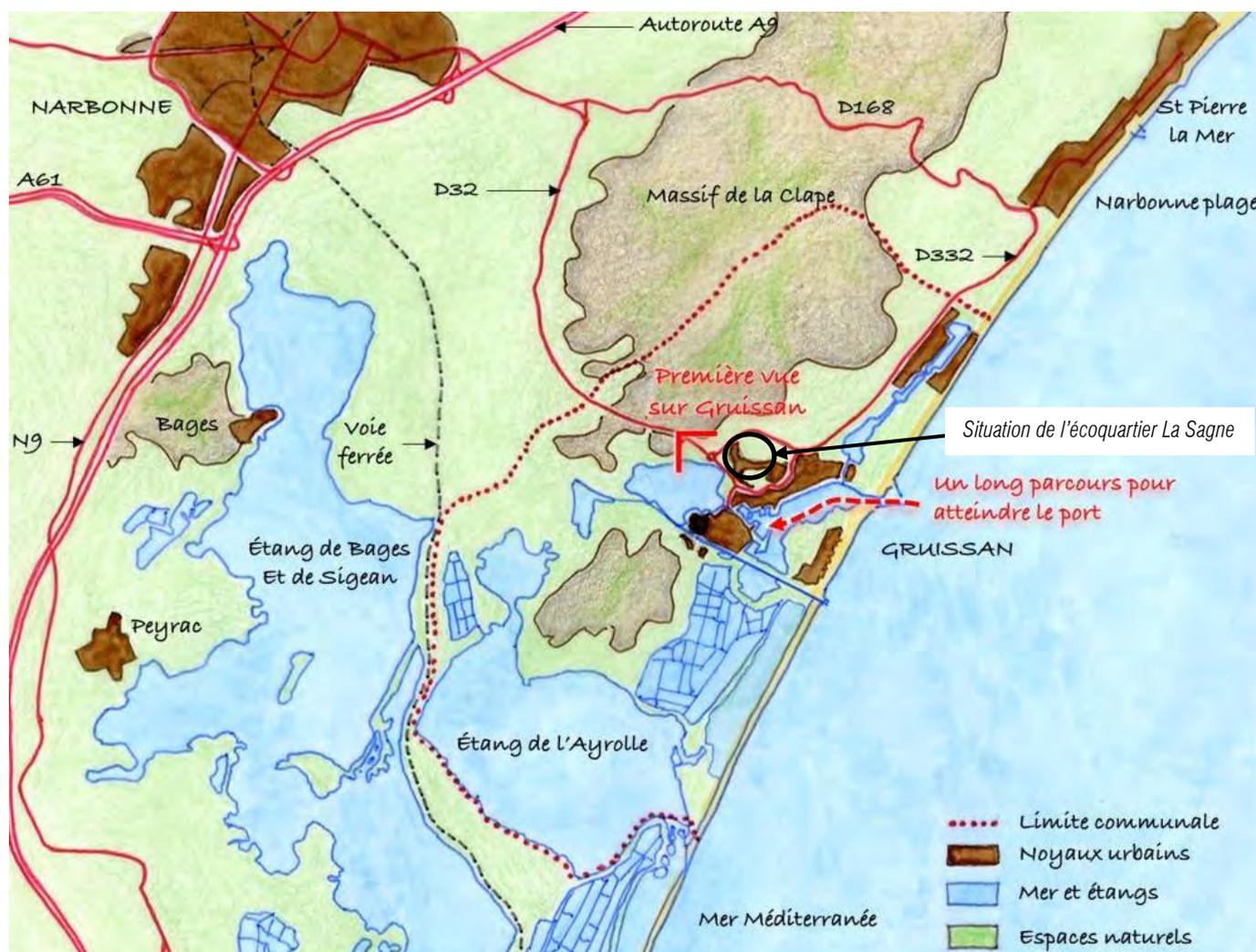
---

## 2.1 LOCALISATION DU PROJET : UN SITE IDENTIFIÉ DEPUIS PLUS D'UNE DÉCENNIE

C'est avec une équipe pluridisciplinaire composée d'architectes-urbanistes et de paysagistes qu'une analyse du site a été élaborée en croisant les compétences et les approches individuelles, issues de nombreuses visites du site et des études des composantes territoriales.

Ces études élargies au territoire de la commune de Gruissan rendent compte :

- d'une situation exceptionnelle : proche de l'aire narbonnaise et des grands axes de communication, mais isolée par le massif de la Clape et les étangs.
- d'un village ancien ancré sur un « Pech » qui se dévoile dans un cadre naturel incomparable, entre mer et étangs,
- d'un port à l'intérieur des terres, situé à plus de 2.5 km de la mer,
- d'une impressionnante variété de paysages avec l'omniprésence de l'eau (la mer et les étangs), le relief caractéristique de la Clape qui contient le cordon littoral, de vastes espaces naturels et une urbanisation contenue et intégrée.



*Une situation exceptionnelle au cœur d'un environnement naturel unique en France*

Cette analyse s'est également développée au cœur du site de la Sagne, dans sa configuration actuelle.

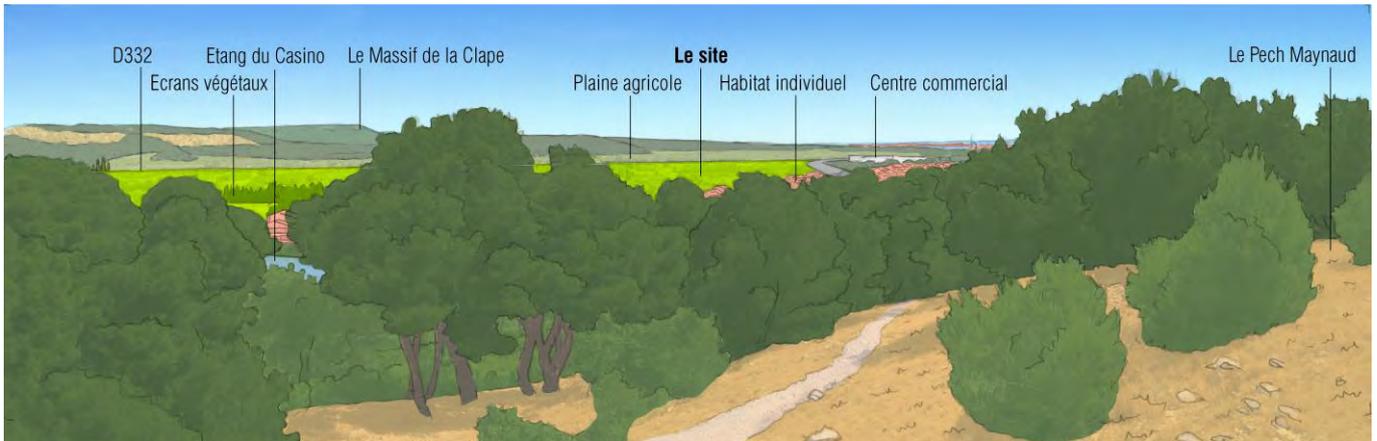
Contenu entre la RD 332, le quartier pavillonnaire de la rue de la Bécasse et la zone d'activités, le site dévoile un secteur hétérogène, mêlant des terres en friche, quelques terres agricoles encore utilisées, trois habitations au sud ainsi que des jardins familiaux. Une ossature végétale, faites de pins, de haies hautes et d'oliveraies, caractérise un site en dépréciation. Néanmoins, certains de ces éléments paysagers remarquables, ainsi que d'autres éléments patrimoniaux (puits, murets de pierres sèches...) sont de nature à être préservés ou reconduits dans le futur projet.

Par ailleurs, le secteur est caractérisé par un certain nombre de contraintes et de servitudes :

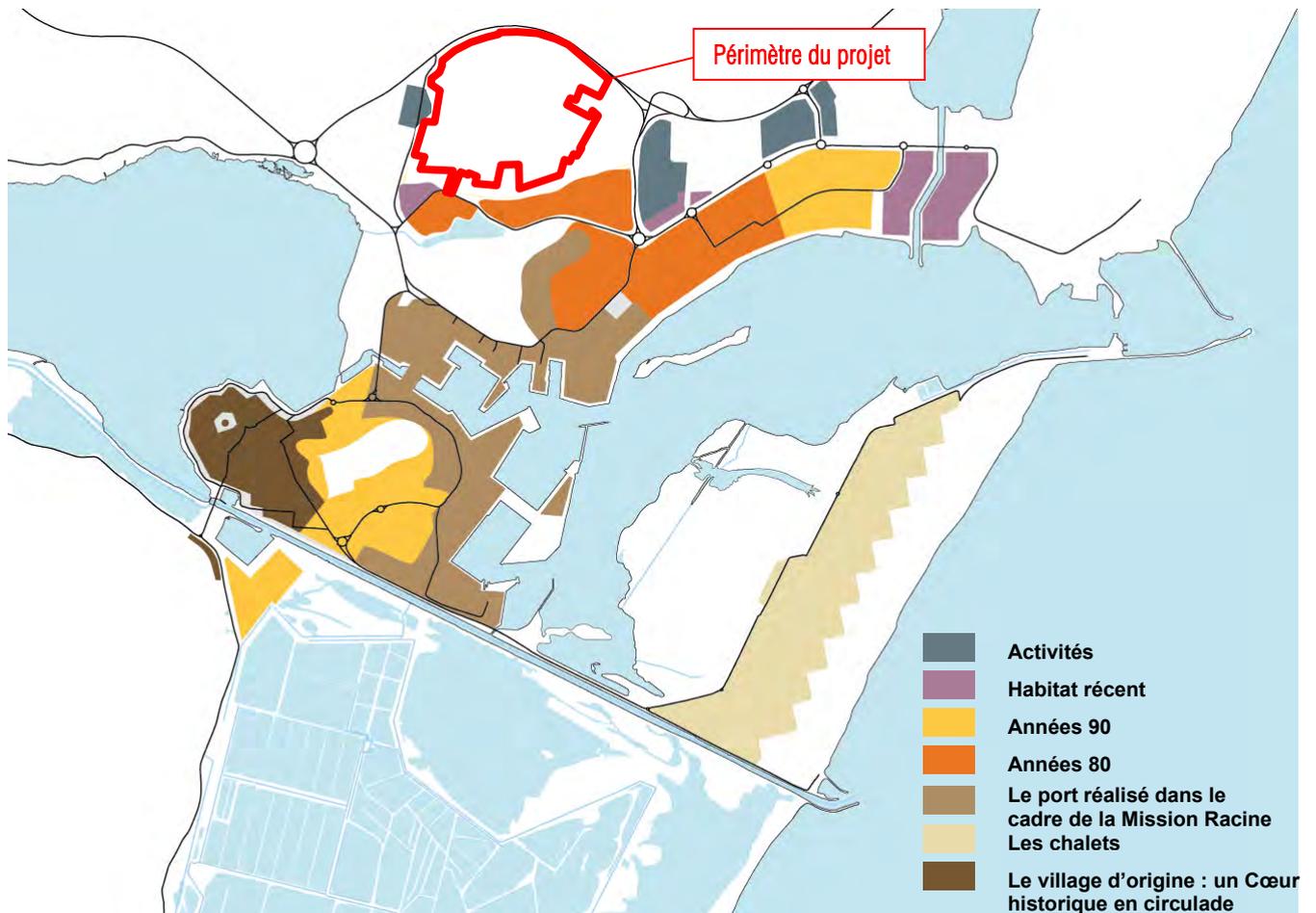
- une servitude hydraulique dictée par le PPRI au sud, qui délimite 3 secteurs plus ou moins contraints pour la constructibilité,
- la présence de la déchetterie à l'ouest, et de ses potentielles nuisances,
- la limite nord formée par la RD 332 et soumise à des nuisances sonores et visuelles,
- la présence de la nappe phréatique à une faible profondeur, dictant des contraintes techniques pour la rétention de l'eau pluviale ainsi que la constructibilité des habitations (sous-sol peu adapté)
- un site particulièrement concerné par la présence de vents relativement importants. En témoigne le quadrillage des haies de cyprès créant des écrans protecteurs,



Le site depuis la tour Barberousse : un espace peu visible et intégré dans la végétation. La Clape comme toile de fond



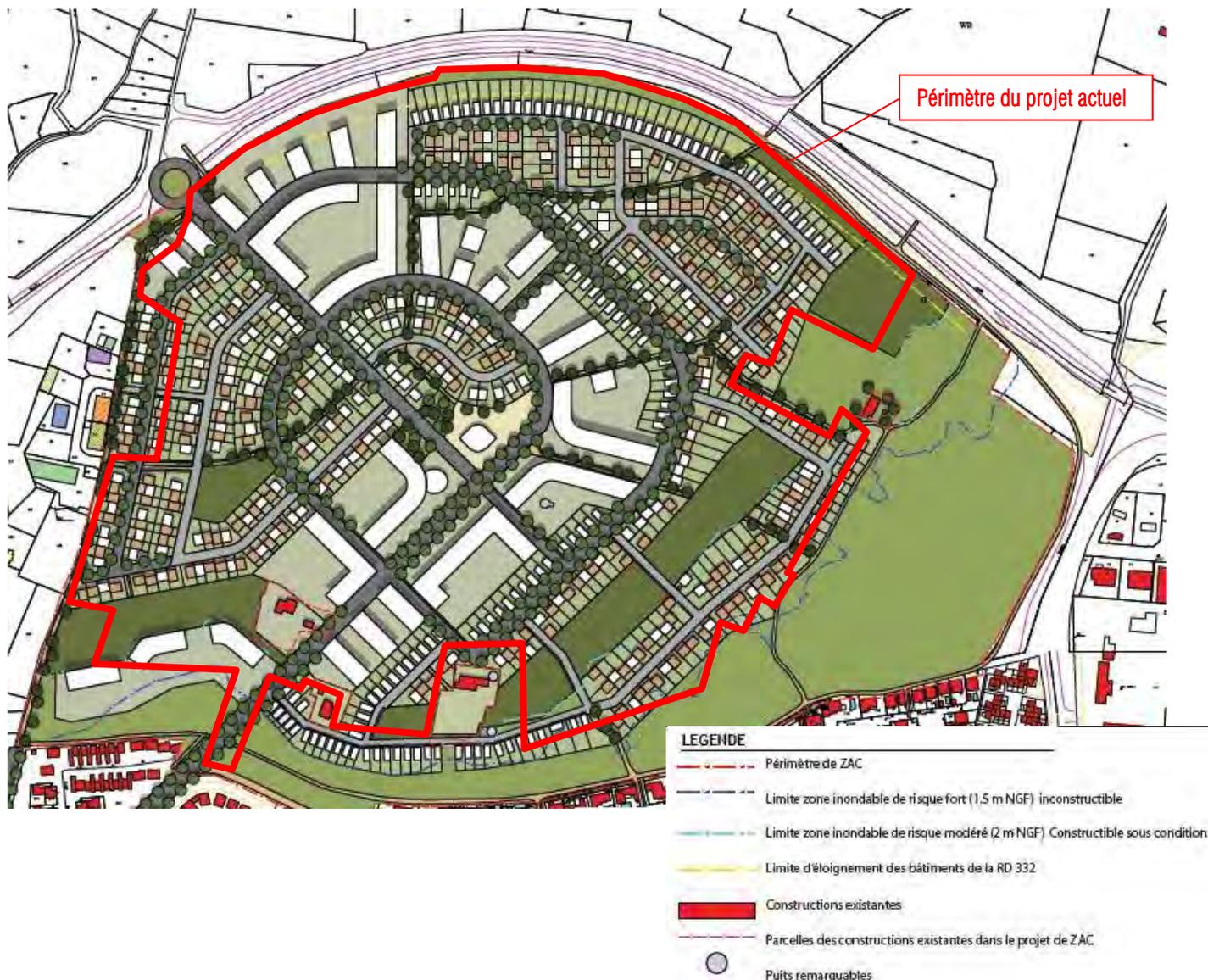
Le site depuis le Pech Meynaud, vue partielle à travers les pins. En fond de scène, le massif de La Clape



Le site de l'écoquartier au sein d'un tissu urbain contraint et limité dans ses possibilités de renouvellement  
Une position contenue par la RD 332 et parachevant la forme urbaine



Scénario octobre 2015 (source : Atelier concept architecture)



Ce projet envisageait la réalisation de 1400 logements avec environ 850 logements collectifs et 550 logements individuels. De très forte densité, ce scénario était très consommateur en termes de réseau viaire et n'offrait aucun espace public de centralité. Sa géométrie est très orthogonale, sans réelle accroche territoriale. L'image obtenue est certes forte mais déconnectée de la ville elle-même et de ses abords.

Il en résulte un réseau viaire rectiligne, très urbain et favorisant la vitesse de circulation.

Le projet ne prenait pas en compte le risque d'inondabilité des terrains au sud du secteur.

Important également : ce projet ne propose aucune interface entre la RD 332 et les zones d'habitat. En conséquence, un front bâti avec des collectifs et des fonds de parcelles individuelles se serait retrouvé en prise directe avec cet axe très fréquenté et soumis à ses nuisances sonores. Il ne ressort aucun parti paysager, ni dans le quartier, ni dans le traitement de ses limites.

Le projet de 2015 ne présentait pas non plus de place publique permettant l'accueil d'évènement d'envergure et ne proposait aucune zone de rencontres vectrices de lien social au sein du quartier et, au-delà, de la commune. Le croisement des 2 axes principaux de composition ne dessine aucun lieu majeur.

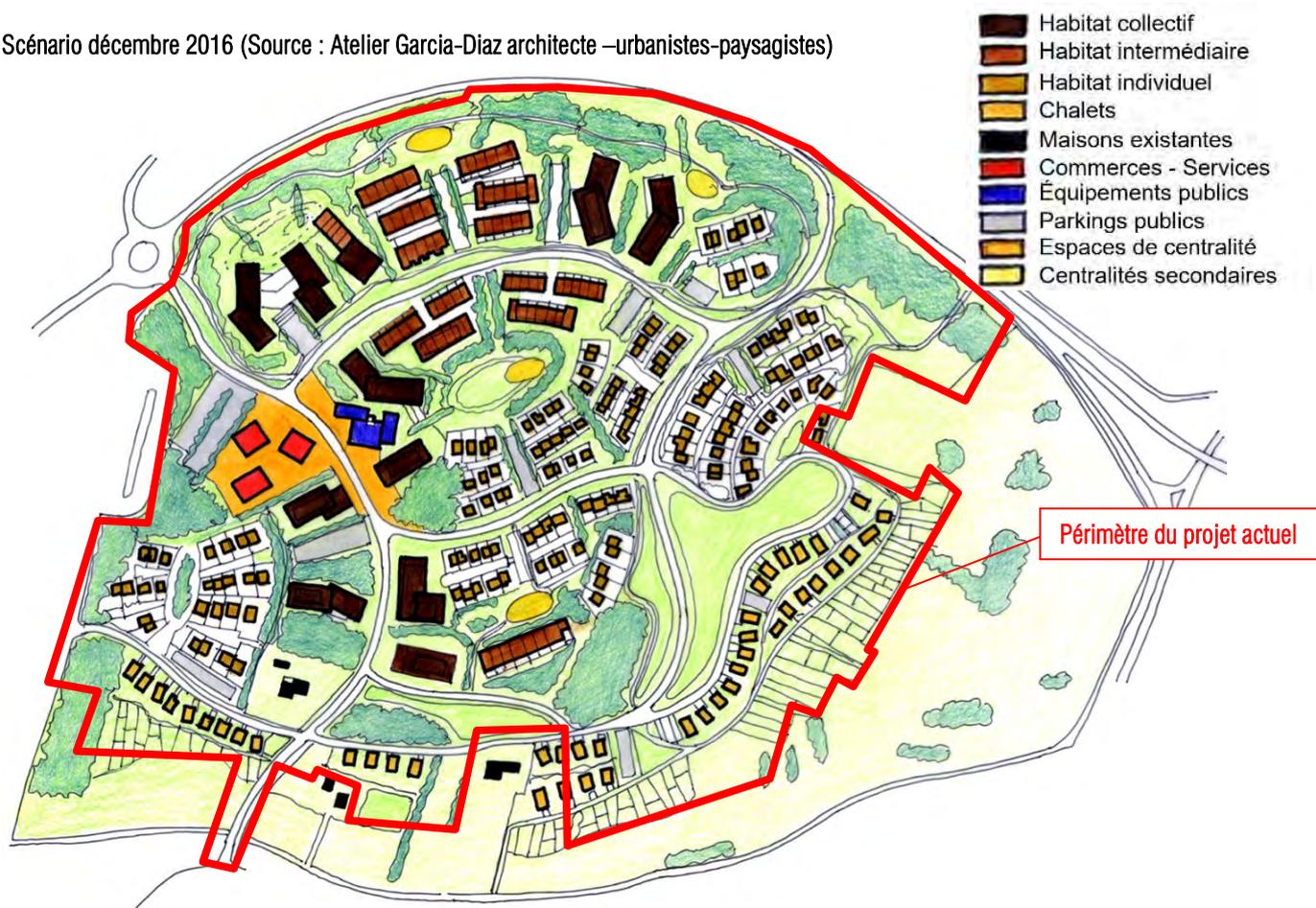
Enfin, point peut-être le plus important, les déplacements doux ne font l'objet d'aucun aménagement spécifique : pas de piste cyclable ni de réseau piéton déconnecté de la voirie, visible sur ce plan, qui propose une conception très classique des déplacements des modes actifs, à savoir sur la chaussée pour les vélos, et sur des trottoirs accolés à la chaussée pour les cheminements.

### Les nouvelles études menées à partir de 2016, seront abordées de manière très différente.

Dès le départ, la volonté politique d'y inscrire un écoquartier va guider la démarche conceptuelle et les différentes analyses préalables nécessaires. Les enjeux dépassent la simple nécessité de concevoir un quartier en orientant les objectifs à un niveau beaucoup plus ambitieux : Faire du futur quartier de La Sagne, un modèle d'écoquartier. Ceci dès la phase conception, pas seulement par des dispositions techniques vertueuses applicables essentiellement aux constructions, mais par la démarche-même initiée dans l'approche du plan de composition.

Pour l'ensemble de ces raisons et en vertu des principes de développement d'un écoquartier, le projet n'aura de cesse d'évoluer et d'intégrer de nouveaux paramètres innovants, de nature à enrichir ses fondements. Il s'agira de mettre en scène un cadre de vie intégrant la nature et apaisé, propice à un rythme de vie plus lent, adapté à la vie sociale et à l'échange, afin de replacer les futurs habitants en harmonie avec leur environnement

### Scénario décembre 2016 (Source : Atelier Garcia-Diaz architecte –urbanistes-paysagistes)



Dans cette nouvelle esquisse, une conception plus organique était proposée. La géométrie ne se veut plus orthogonale mais guidée par la forme du site et le choix de la courbe, plus naturelle et inscrite dans l'histoire de Gruissan (la circulade du centre ancien, le boulevard de la Corderie contenant le Pech des moulins, les boulevards qui ceignent le Pech Meynaud...)

La forme globale du site est contenue elle-même par de grandes courbes : la RD au Nord et la desserte du Clos des Mouettes au sud.

Pour l'organisation des accès au site, trois points d'accroche sont proposés : un accès principal depuis la RD 332, un accès simple en tourne-à-droite également depuis la RD, ainsi qu'un accès en entrée-sortie depuis le sud.

Le tracé des voies principales s'inscrit dans la logique des courbes, en prenant en compte des épaisseurs suffisantes pour la création d'ilots de constructions. Les bassins de rétention, dont la surface est relativement importante, s'insèrent ponctuellement dans ce graphisme en dessinant des « étangs » plantés.

Un espace paysager continu le long de la RD, permet de protéger les futurs logements des nuisances de la circulation.

Des équipements publics, non définis à ce stade, sont proposés en entrée d'opération sans définir de véritable centralité urbaine. Les formes urbaines sont simplement suggérées, esquissant une mixité de principe.

**L'hypothèse d'une place centrale, non structurée à ce stade, sera intégrée au nouveau projet. Le programme se précise, suite à l'esquisse.**

### Proposition actuelle (Source : Atelier Garcia-Diaz architecte)

Le projet urbain du site de La Sagne répond au double objectif :

- Aménager et équiper l'îlot formé par les terrains contenus dans le périmètre identifié et situé à l'entrée de la commune de Gruissan, parachevant ainsi l'urbanisation Nord de la commune,
- Concevoir un écoquartier exemplaire en matière de développement durable, à la fois par la démarche conceptuelle et les dispositions techniques envisagées.

Le projet, doit être parfaitement intégré dans le site et en dialogue avec le secteur urbanisé du sud. Son approche doit être guidée par les caractéristiques géométriques, topographiques et les différentes contraintes et servitudes du secteur :

- Une forme générale curviligne,
- Des accès limités, notamment au sud où les zones naturelles et humides contiennent le site, créant une zone naturelle d'interface,
- Un contexte environnant végétal et planté, à la fois proche et inscrit dans le grand paysage,
- Un relief très peu marqué, avec une faible pente générale nord-sud,
- Une contrainte géologique importante : la présence de la nappe phréatique à une faible profondeur, ce qui aura des conséquences directes sur le traitement et le recueil des eaux pluviales. A ce sujet, la limite sud est concernée par le PPRI, qui contraint sa constructibilité sans l'interdire,
- Les contraintes phoniques et visuelles de la RD, qu'il conviendra de transformer.

Les enjeux du quartier sont nombreux :

- Offrir une grande qualité de vie aux habitants, à savoir un cadre de vie et des conditions de partage de ces espaces,
- Permettre de répondre à la demande de logements et de diversifier l'offre, notamment en matière d'habitat abordable. Le projet d'écoquartier vise à répondre aux objectifs que s'est fixée la commune à savoir, le maintien et la venue de ménages résidents et notamment de jeunes ménages d'actifs, que ce soit en offre sociale, en location ou en accession.
- Décliner une diversité de formes urbaines adaptées aux besoins des futurs usagers du quartier. Le projet devra permettre d'associer des logements, des équipements publics, des espaces publics intégrant un Parc ainsi que des jardins familiaux.
- Placer la nature au cœur des aménagements,
- Faire des déplacements doux une priorité dans les stratégies de mobilité.



*Le paysage comme matrice, la courbe comme guide*

## 2.2 DESCRIPTION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS :

### 2.2.1 UNE APPROCHE PAYSAGÈRE DICTÉE PAR LE SITE ET L'IDENTITÉ MÉDITERRANÉENNE DE LA COMMUNE

Le site naturel de La Sagne s'inscrit dans un territoire riche d'une diversité de paysages. Pour autant le site en lui-même présente peu de caractère remarquable, si ce n'est quelques éléments très ponctuels.

Il se caractérise par une mosaïque de vignes, encore cultivées ou abandonnées, d'oliveraies, de friches, de boisements notamment les haies de protection contre le vent et de quelques jardins potagers.

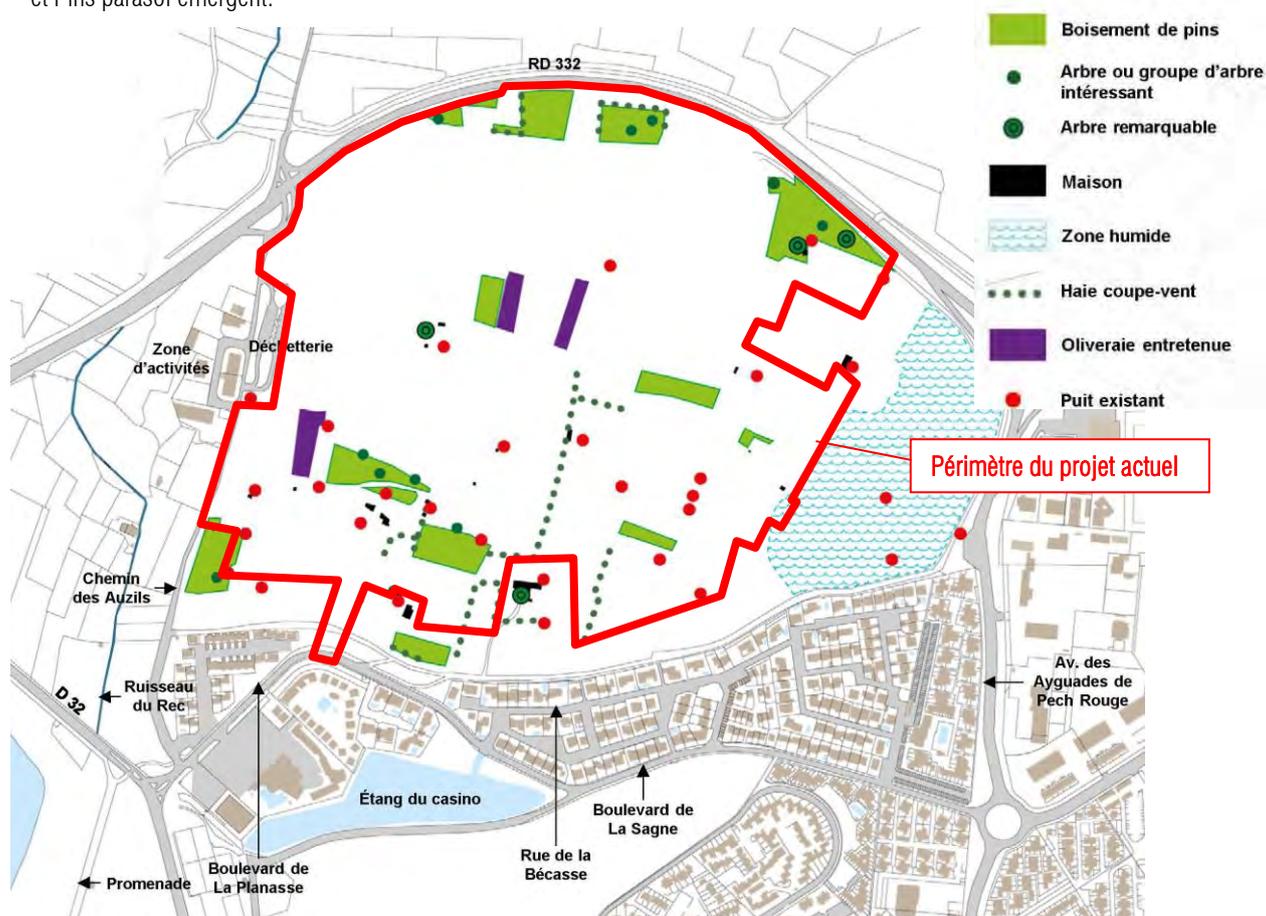
Une analyse paysagère in situ, ainsi qu'aux abords du site, a été réalisée, intégrant un diagnostic phytosanitaire visuel.

Cette analyse a mis en évidence un paysage naturel et des pratiques agricoles qui se sont développés sur un ancien marais et constituent un secteur hétérogène. Le diagnostic a permis de différencier les éléments constituant le site, suivant leur importance :

- la végétation remarquable, avec les boisements significatifs et les haies,
- le potentiel végétal du site,
- la végétation qui présente un intérêt paysager moindre et celle avec un faible attrait.

Il en ressort les principaux éléments paysagers suivants :

- Les oliveraies et amandiers : Le site est parsemé de plusieurs oliveraies, dont l'entretien est inégal, fréquemment faible, la végétation arbustive spontanée ayant tendance à envahir le site. Des oliviers ont été également plantés en agrément. Environ 180 sujets sont répartis sur le secteur. Des amandiers accompagnent ponctuellement ces oliveraies. Ces entités devront être préservées, ou pourront être reconstituées, cette essence étant transplantable.
- Les haies de cyprès : Les haies de Cyprès morcellent le paysage de La Sagne accompagnant les quelques habitations ou les zones cultivées. Elles sont constituées de *Cupressus sempervirens* et de *Cupressus macrocarpa*, en mélange ou de façon monospécifique. Globalement, ces haies présentent un intérêt paysager et fonctionnel : elles permettent de répondre au climat très venteux de la commune, en créant des écrans efficaces contre les vents dominants. Préservés ou non, ces éléments font partie du paysage d'origine et doivent être reconduits dans la mise au point du projet. D'autres essences, moins allergènes, pourront remplacer les cyprès.
- Les boisements de pins : quelques boisements de pins marquent le paysage de La Sagne, notamment au nord du site, proche de la RD. Constituées en grande majorité de Pin d'Alep (*Pinus halepensis*), ces zones ne font pas forcément l'objet d'un suivi et d'un entretien régulier, sauf le long de la route départementale. Au milieu de ces boisements, quelques Cyprès, Oliviers, Chênes verts et Pins parasol émergent.

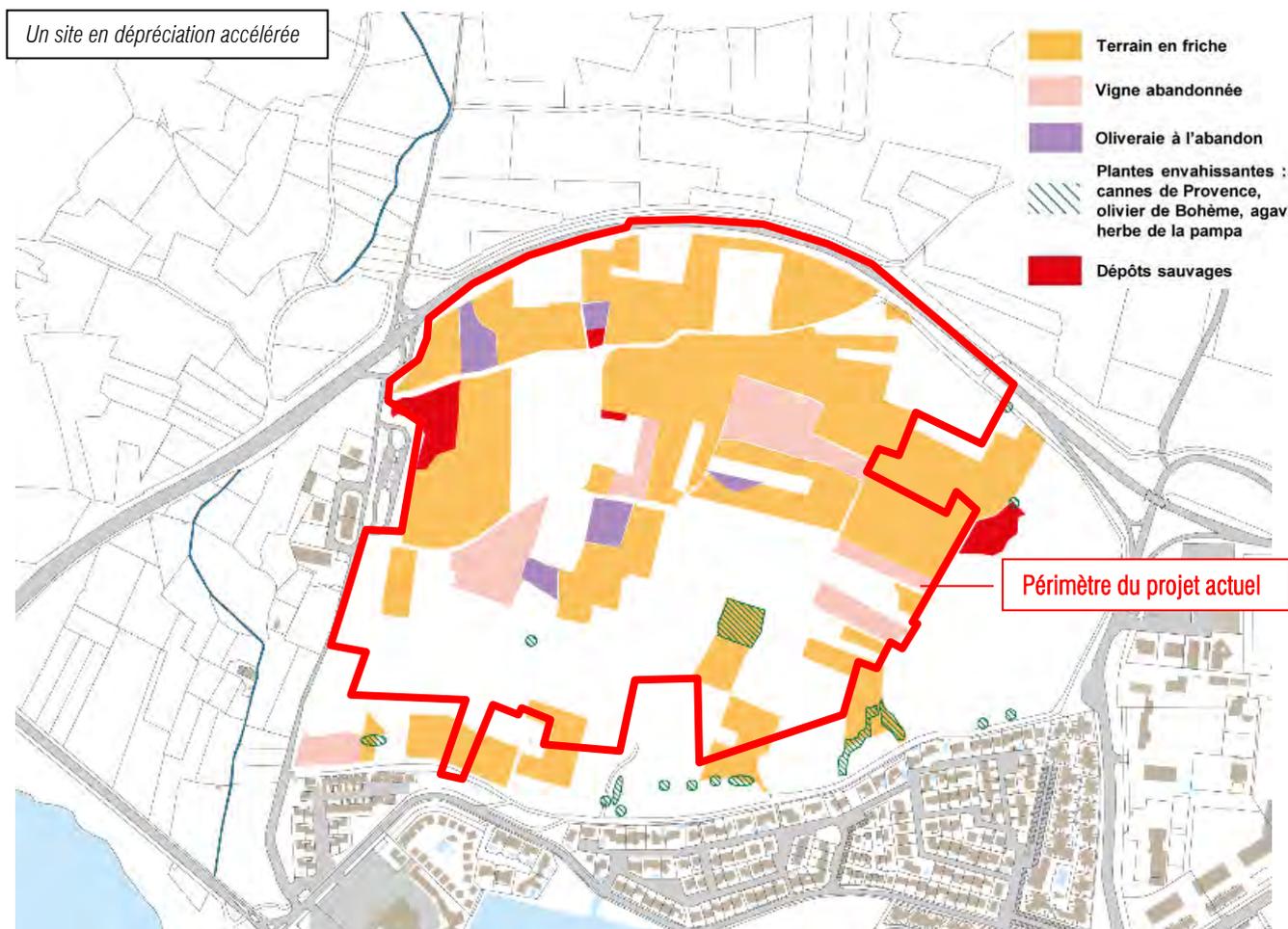


Le diagnostic végétal a mis à jour les principales entités végétales à prendre en compte. Ce relevé et le maintien des éléments majeurs ont guidé la conception du projet, à la fois dans sa géométrie et sa forme urbaine. Mais, il s'agira également de le compléter suivant l'identité forte du site et l'aspect fonctionnel dictés par leur présence : protection aux vents, ombrages.

## 2.2.2 UN SITE EN DÉPRÉCIATION ACCÉLÉRÉE

Parallèlement, on constate un abandon de zones importantes du site, dont l'utilisation agricole reste très confidentielle : beaucoup de terrains livrés à eux-mêmes, le développement de plantes invasives, qui, à terme, risquent de coloniser le site, notamment dans la zone humide située à l'est, la création de secteurs de dépôts sauvages en est le témoin.

L'aménagement du site, par le biais du projet de la Sagne, devrait permettre de rééquilibrer le milieu.



## 2.2.3 LES ENJEUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le projet d'aménagement du secteur La Sagne s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale de la commune et plus largement du territoire narbonnais afin de permettre de répondre au besoin de développement urbain en zone rétro-littorale. Ceci dans un contexte de réchauffement climatique et de gestion du trait de côte.

Cette opération vient mettre en œuvre une stratégie de développement liée à cette particularité.

Le projet, à vocation principale de logements, doit s'ancrer dans un paysage dont le rayonnement s'étend au niveau national, voire international. Aussi les lignes fortes du projet ont d'abord été dictées par la définition d'une trame paysagère de support et d'un réseau de mobilités actives afin d'offrir, à terme, un cadre de vie apaisé. Une partie du quartier sera d'ailleurs consacrée à la relecture moderne des chalets de Gruissan symbole de la connexion entre l'humain, la nature et le rythme des saisons. L'objectif est de dessiner un quartier avec une multitude de lieux de vie que les futurs habitants pourront se réapproprier tout en favorisant le développement de la marche ou du vélo, sur fond d'échanges. Il s'agit notamment de retrouver une échelle humaine d'aménagement, déclinée diversement selon le lieu concerné, et de définir la meilleure forme pour offrir une densité appropriée. Cela passe donc notamment par la construction d'un environnement favorable à un mode de vie « lent », dans lequel on peut ressentir des situations urbaines diversifiées.

Si le réseau de mobilité active constitue l'ossature du quartier, le programme paysager en constitue lui, l'accompagnement indispensable. Il se déploie à travers l'espace public, les parcelles, le long des voies, les noues pluviales et permettra l'intégration paysagère globale du quartier dans l'environnement proche et lointain. Le rôle des arbres en ville est essentiel : non seulement ils remplissent des fonctions écologiques et thérapeutiques en milieu urbain, mais ils contribuent fortement au confort d'usage et à la sécurité des espaces publics. Dans une région à la fois ensoleillée et ventée tel que le narbonnais, ils apportent protection et ombrage, tout en traitant des interfaces entre les espaces.

Les principaux enjeux de cet écoquartier sont :

- créer un paysage riche et méditerranéen, ancré dans un site bordé de zones naturelles d'exception, et préalable à l'organisation générale du quartier. Les constructions viendront s'y insérer, inscrites dans un maillage de cheminements et de parcours,
- offrir un cadre de vie basé sur l'échange, le partage et le bien vivre ensemble, au travers des lieux innovants et de leurs fonctions,
- décliner une richesse d'usages, calés sur des rythmes quotidiens suffisamment diversifiés pour en faire un quartier vivant, au-delà des habituelles plages de travail et de saisonnalité,
- inscrire « l'économie » au cœur des préoccupations : d'espaces, d'énergie, de ressources, de travaux, d'imperméabilité des sols.

## 2.2.4 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les grands principes fondateurs de l'écoquartier s'appuient à la fois sur son identité territoriale et le choix d'une démarche innovante et poétique. Ils consistent à :

- Définir une géométrie globale guidée par la forme insulaire du site,
- Développer une conception organique, en « circulade » et en dialogue avec le centre historique de Gruissan, lui-même organisé autour du Pech accueillant le château.
- Décliner la courbe pour organiser le plan de composition : les voies, les ilots, les espaces publics,
- Affirmer la forme concentrique autour d'un espace public majeur en dépression : le théâtre de verdure,
- Transformer la contrainte hydraulique importante en atout pour l'aménagement : inscrire les espaces de rétention pluviale au cœur du projet et pas seulement en périphérie : création d'une noue paysagère continue le long des voies, en cascades, et formant une coulée verte d'immersion,
- Inscrire le paysage comme une composante fondamentale du projet en créant une vaste canopée dans lequel s'intégreront les constructions,
- Développer une approche innovante de formes urbaines, en cohérence avec le concept de parc et ponctuant le réseau de déplacements doux : les hameaux,
- Proposer une diversité d'habitat, déclinée suivant des échelles différentes et des espaces communs innovants,
- Offrir une vaste esplanade polyvalente, structurée par des équipements publics et des commerces. : une centralité portant l'identité du quartier et facilement accessible depuis l'extérieur.
- Ecrire le quartier par le biais de « fils conducteurs » ancrés dans le site mais porteurs de modernité.

### 2.2.4.1 UN ÉCOQUARTIER QUI COMPOSÉ AVEC L'EAU, LE VENT ET LA LUMIÈRE

La ville de Gruissan occupe une position exceptionnelle sur le littoral languedocien. Contenue dans un écrin naturel formé par le massif de la Clape, l'étang de Gruissan et la mer, elle présente une physiologie quasi-insulaire. Ville d'eau par excellence, elle décline l'eau sous toutes ses formes. Ville méditerranéenne également, ancrée dans cette culture languedocienne, elle bénéficie d'un ensoleillement exceptionnel. Mais cet atout impose des dispositions techniques aux constructions et aux espaces ouverts, destinées à éviter les effets de surchauffe (appelés ilots de chaleur) rendant difficile la gestion du confort d'été des logements.

#### L'eau :

Présente partout, elle a guidé son urbanisation : celle du port, le centre historique en circulade sur l'étang, le quartier singulier des chalets... Elle définit non seulement des limites mais s'inscrit également au centre des secteurs : les canaux de liaisons, les ruisseaux, les zones humides. L'écoquartier de la Sagne (traduction de tourbières ou roseaux) veut perpétuer cette identité en faisant de l'eau un élément fondateur. On y découvrira principalement :

- les noues pluviales reliées aux bassins de rétention, véritables corridors traités comme des espaces naturels, propices à la biodiversité, et formant un réseau étendu de « lagunes » plantées,
- les puits existants qui feront l'objet de réhabilitation pour une meilleure gestion de l'eau d'arrosage des espaces publics,
- les zones humides existantes qui contiennent l'opération au sud,
- l'infiltration naturelle des eaux de pluie : un effort important sur la conservation des sols perméables a été fait afin de permettre à l'eau de s'infiltrer naturellement dans le sol et d'améliorer l'hygrométrie du quartier. La surface perméable du quartier représente environ 65% de la surface du quartier. Il s'agit là du résultat exceptionnel d'une conception guidée par la nécessité d'inscrire un quartier d'habitation dans un environnement le plus naturel possible.

#### Le vent :

Le Narbonnais est un pays de vents, soumis principalement au Cers, vent de terre, violent venant du secteur Ouest Nord-Ouest et sa contrepartie, le Marin, vent de mer comme son nom l'indique, venant du secteur Est, Sud-Est. Gruissan est particulièrement concerné par cette particularité météorologique. En témoignent les haies de cyprès qui scindent le site actuel de La Sagne et de ses abords, lui offrant ainsi des secteurs protégés, anciennement propices à l'agriculture.

Le projet saisit cette singularité pour en faire un élément fondateur du plan de composition. Un maillage arboré et inscrit suivant les orientations cohérentes des vents dominants, imprime la totalité du projet. Tantôt dictant les limites de lots, tantôt structurant l'espace public, ces alignements ou bouquets d'arbres participent à la mise en place d'une canopée remarquable.

Mais ces dispositions paysagères ne concernent que les espaces ouverts. Pour les constructions, contenus dans les ilots ou autour de la place centrale, des études plus fines ont été nécessaires, afin d'appréhender l'impact des vents sur leurs positions pressenties. Il s'agit des études appelées « CFD » pour Computational Fluid Dynamics, destinées à approcher la meilleure disposition des bâtiments, et qui prennent en compte les contraintes des vents.

#### L'ensoleillement

Gruissan est une ville particulièrement ensoleillée. Soumise au climat méditerranéen, elle bénéficie toutefois de l'influence maritime qui temporise les chaleurs estivales. La prise en compte de l'abondance de soleil est fondamentale pour concevoir un écoquartier comme La Sagne. Il s'agit autant d'en tirer profit comme ressource énergétique que de s'en protéger pour garantir un confort des logements.

Des études techniques, là aussi ciblées comme pour les effets du vent, sont menées pour trouver la meilleure adaptation des constructions.

L'ensemble de ces études s'est faite sur la base d'un plan de composition d'étape, basé sur une approche plus intuitive. Leur intérêt est de reposer sur une hypothèse de volumes intégrés à des masses paysagères, et de prendre en compte les problèmes qui en ressortent, afin de faire évoluer la forme urbaine au plus près du confort recherché.

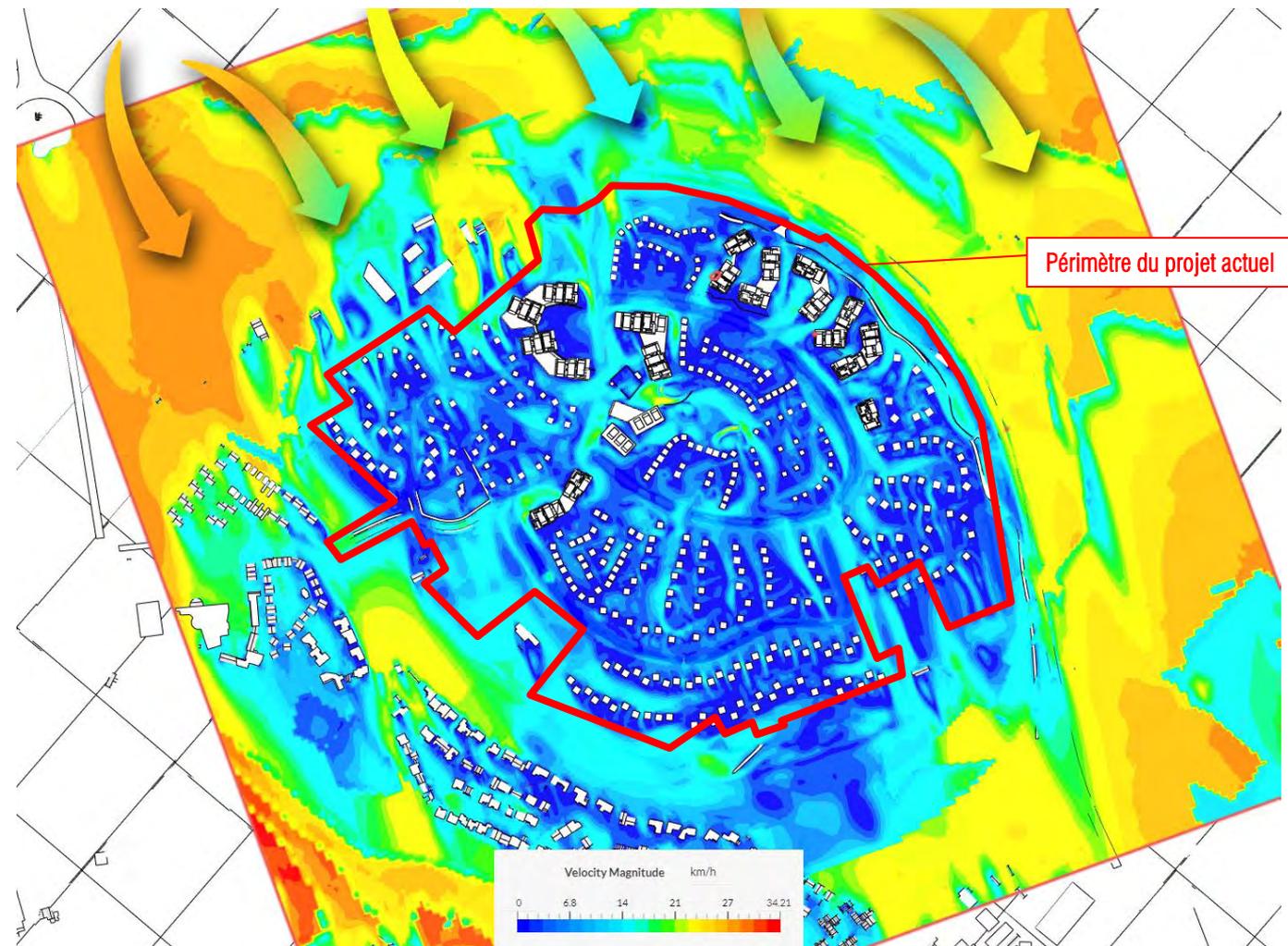
### Les études CFD (Computational Fluid Dynamics) : la prise en compte du vent et de l'ensoleillement

Pour mener à bien ces études, une maquette numérique en trois dimensions du projet a été réalisée afin de pouvoir simuler les effets du climat sur le futur quartier. Le plan de composition pris en compte correspondait à celui qui semblait le plus abouti, après différentes esquisses. Les résultats de ces études permettent de confirmer ou d'infirmer les intuitions lors de la phase de conception. Ainsi les premières simulations ont permis d'affiner le projet et de confirmer l'importance de l'aménagement du parc planté le long de la RD 332 (intégrant le talus de protection contre le vent et le bruit des véhicules) et des noues paysagères continues qui assurent une bonne hygrométrie du quartier ainsi que de l'ombrage en période estivale.

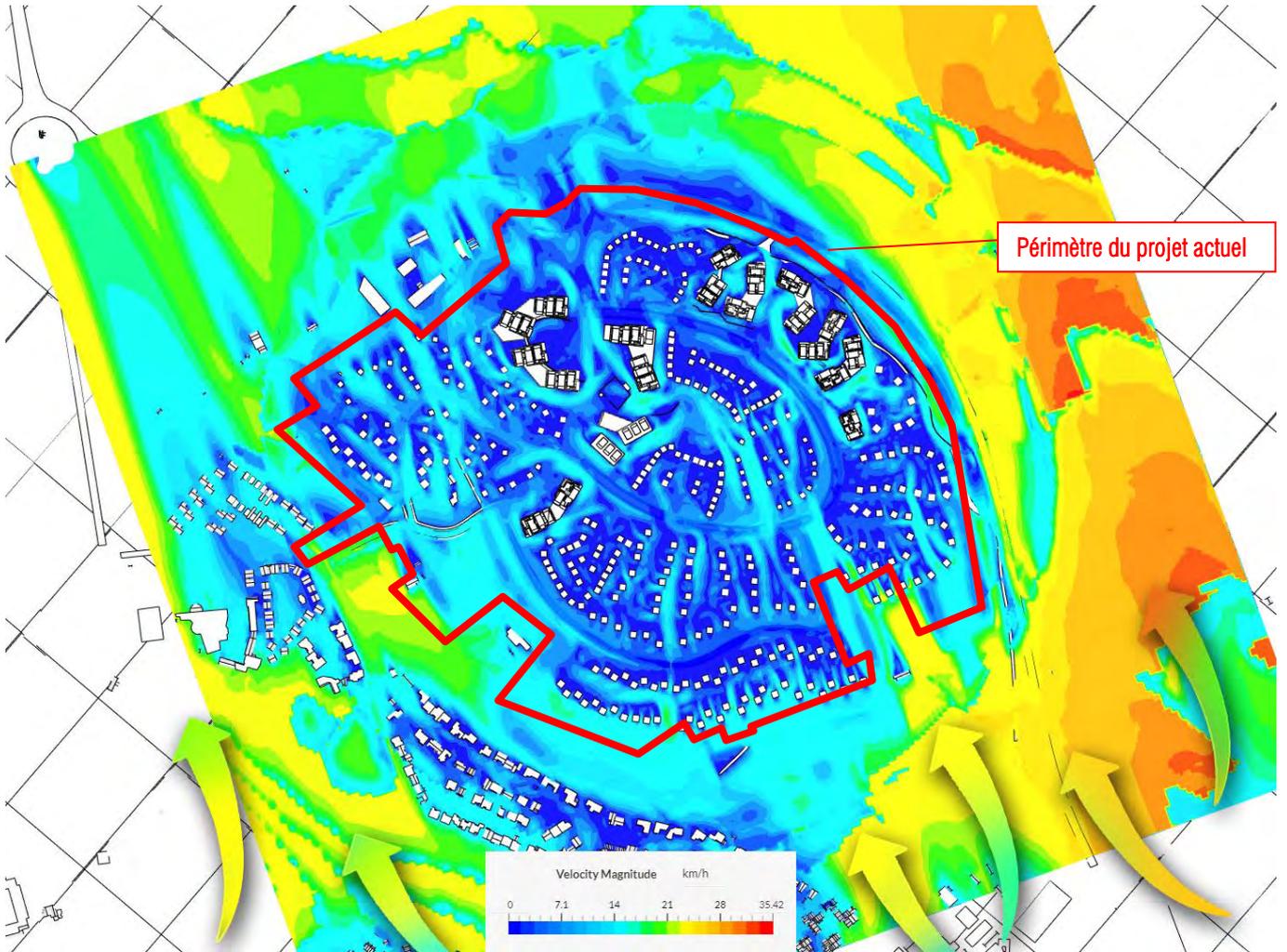
#### Simulation des effets du vent

Les vents, très présents à Gruissan, sont selon appréciés ou redoutés et constituent une particularité importante du site. Ils ont donc été pris en compte, non seulement pour l'élaboration des espaces en termes de protection, de confort de déplacement, mais aussi afin de conserver une ventilation naturelle du quartier. Les arbres préservés sont complétés par des plantations abondantes, afin de créer une trame plantée qui structure l'ensemble du site. Cette étude permet d'ores et déjà d'apprécier la position des îlots. La forme urbaine de ces derniers anticipe les phénomènes liés à la prise en compte du vent sur la base d'hypothèses d'implantation de volumes de constructions.

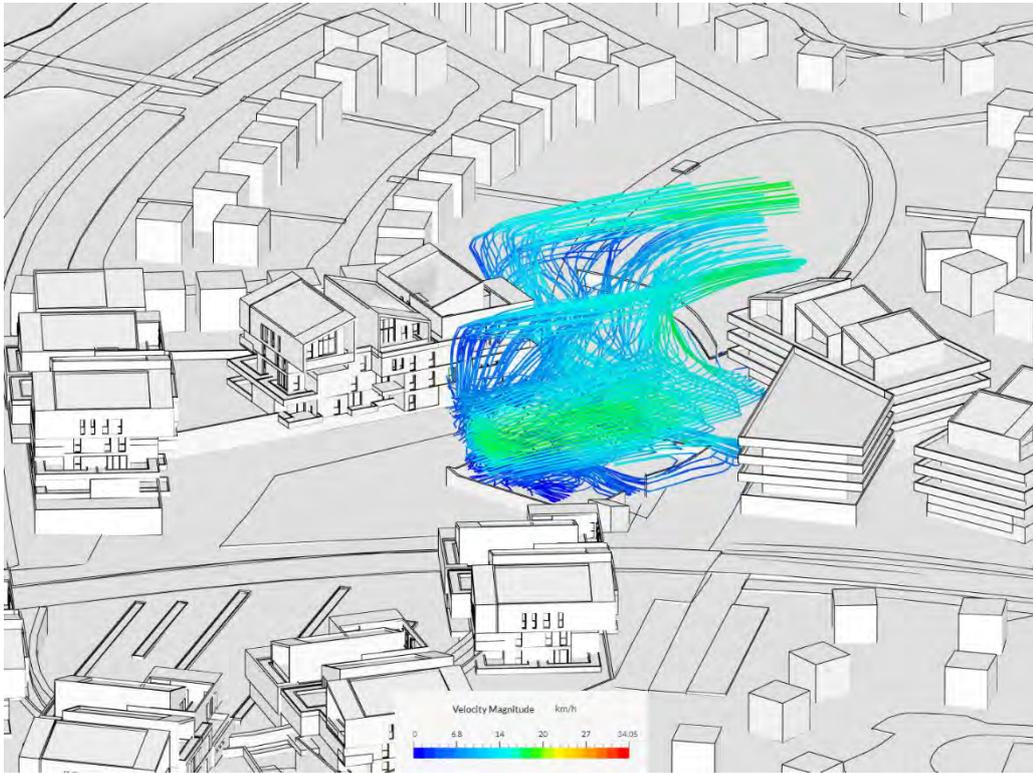
Lors de l'élaboration des permis de construire des logements collectifs, des études appropriées devront être menées pour affiner la position de ces constructions. Un travail particulier sera mené sur les toitures, le relief et les protections naturelles à créer. Il ressort notamment que la conception du «Parc planté, au Nord » s'avère particulièrement précieuse pour le quartier concernant le confort au vent, sans pour autant obérer l'aération naturelle du quartier. En effet, pour bâtir cette étude, le logiciel prend en compte la valeur moyenne des vents sur l'année. Il ressort que le cœur du quartier reste ventilé avec des vents compris entre 2m/s et 4m/s soit entre 7km/h à 14km/h, alors que des vents de 40km/h environ sont stoppés autour du quartier



*Modélisation des effets de la tramontane sur la base de la rose des vents de la commune soit une moyenne d'environ 30km/h*



Modélisation des effets du vent marin : le quartier est protégé par l'urbanisation existante.



Modélisation des effets du vent au niveau du passage entre la place centrale et le théâtre de verdure : l'effet d'accélération reste faible.

### Simulation de l'ensoleillement

Parallèlement, l'étude d'ensoleillement permet de constater l'importance de la végétation en été lorsque le soleil est à l'aplomb. Développer une canopée végétale permettra aux usagers de l'écoquartier de bénéficier d'une température tempérée en été. Cette étude met en évidence notamment que le cœur actif (esplanade centrale) pouvait constituer un important îlot de chaleur en été. Cela a donc conduit à revoir la géométrie de cette place, notamment l'implantation des bâtiments et de prévoir ainsi un important programme d'accompagnement paysager afin de garantir des espaces publics ombragés. La minéralisation de l'esplanade, indispensable pour les usages, est compensée par une forte végétalisation créant de l'ombre.

En hiver l'étude permet de constater que les ombres portées par les logements collectifs ne viendront pas masquer le soleil des logements individuels notamment et que les places publiques resteront majoritairement ensoleillées. Cette étude permet de guider les accompagnements paysagers par le choix d'arbres à feuilles caduques ou persistantes selon son emplacement et sa vocation dans le quartier.



Modélisation de l'ensoleillement en juin à 12h



Modélisation de l'ensoleillement en décembre à 12h

## 2.2.4.2 LA NATURE AU CŒUR DU PROJET DE LA SAGNE : CRÉATION D'UN VASTE PAYSAGE MÉDITERRANÉEN COMME ARMATURE DU NOUVEAU QUARTIER

Toute l'approche du quartier est guidée par la présence d'un patrimoine naturel à préserver et le choix initial de placer le végétal comme élément fondamental de composition. Il s'agit d'aborder le plan général de façon « organique » et non plus géométrique. Contrairement à un quartier plus classique, la rue ne dicte pas la forme bâtie mais s'accommode d'un premier travail sur le relief et les espaces publics, guidé par la courbe et les formes vivantes et souples.

Le profil habituel des voies n'y est pas applicable, chacune adoptant une configuration en cohérence avec sa hiérarchie : voie principale de distribution, voie secondaire ou venelle, placettes des hameaux. L'ensemble doit former un réseau maillé de voies sinueuses, relié au réseau existant qui l'inscrit dans la ville. Il intègre l'eau pluviale et ses espaces de rétention comme une composante paysagère forte et omniprésente dans tout le périmètre du projet.

Mais la nature existante et à créer, au travers principalement des plantations, reste le guide pour la conception des espaces publics et privés.

Pour développer la variété de ces lieux, le projet prend le parti de limiter les surfaces imperméables et déroule des noues pluviales peu profondes, qui convergent gravitairement vers les parties basses du site, situées au sud et à l'ouest. On y trouvera les grands bassins, également de faible profondeur et fortement plantés.

Déclinée sous toutes ses formes, la nature définit un écrin au projet de l'écoquartier, à la fois par le traitement de ses limites et l'étendue diversifiée de l'ensemble des espaces qui le composent.

Ce projet doit être vivant dans sa composition, générant des rythmes saisonniers et en mouvement par son développement.

Cette sensibilité du vivant guide également la forme urbaine des composants du programme : des petits immeubles de logements collectifs de formes et d'implantation variable, une proposition d'habitat groupé développant des espaces communs de convivialité en maîtrisant les espaces de circulation des voitures, des « lots libres » regroupés en « Hameaux » dont le nombre de maisons sera limité, afin de favoriser le lien social.

### 2.2.4.3 LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI DU SITE

Comme développée précédemment, l'étude paysagère a fait ressortir une richesse patrimoniale naturelle et bâtie qu'il convient de préserver. Cette « mosaïque » constitue une toile de fond préalable pour esquisser le plan de composition. On y recense notamment des boisements de pins, quelques arbres remarquables, des haies coupe-vents ainsi que des oliveraies.

Des puits, témoins d'un usage étendu de l'eau, doivent être étudiés pour leur éventuelle conservation et mise en valeur. Ils représentent à la fois une richesse architecturale et un potentiel fonctionnel pour l'arrosage des espaces public.

Autre particularité patrimoniale du site : la présence de clapas en pierres sèches (ou restanques). Là aussi, le principe de mémoire du site sera respecté. Il s'agira de maintenir les parties de murs qui le permettent et de récupérer les autres pierres pour créer de nouvelles restanques, notamment pour soutenir les remblais, les « pech » et traiter partiellement les clôtures des îlots.

Ces restanques végétalisées permettront de passer à « une garrigue maîtrisée », dans laquelle viendront émerger à la fois les oliviers issus du site et d'autres arbres de hautes tiges toujours endémiques et méditerranéens.

### 2.2.4.4 UNE MATRICE VÉGÉTALE UNIFIANT LE QUARTIER

Le végétal doit participer à la conception de tous les espaces, publics et privés. Sous toutes ses formes : boisements, haies, tapis de plantes, prairies naturelles... La nature et le paysage doivent rester au cœur de ses principes de composition. Ils doivent guider la conception (approche thématique pour la forme urbaine) et la réalisation (déclinaison et traduction technique du paysage dans l'ensemble des espaces).

Il s'agit de créer un véritable paysage dans lequel s'inséreront autant les cheminements, les espaces publics que les futures constructions.

**Les grandes lignes du plan-paysage** sont les suivantes :

- Préserver les arbres remarquables et étoffer certains secteurs pour créer des boisements conséquents : le long de la RD, contre la déchetterie, le long de la voie d'accès au sud et au cœur de la future esplanade, en limite et dans les îlots de logements. Au Nord, le long de la RD 332, il s'agit de remarquables pins d'Alep. Le tracé du modelé de terrain, support au parcours sportif, s'adaptera pour la préservation de ces arbres existants.
- Conserver une oliveraie située à l'ouest et transplanter les autres oliviers en culture pour les remettre au sein du parc et dans les futurs îlots.
- Préserver partiellement les haies de cyprès suivant leurs positions et leur intérêt. Renforcer cette protection aux vents en créant de nouveaux écrans, inspirés par ces haies et dessinant la trame des îlots. D'autres essences pourront enrichir la palette végétale,
- Accompagner les espaces publics de dessertes (les corridors verts) par des boisements en bouquets, et éviter les alignements d'arbres le long des voies,
- Traiter les grands espaces de rétention pluviale comme de véritables plaines de jeux et les intégrer à la nouvelle géométrie sinueuse du projet : enherbement méditerranéen, fleurissement,
- Définir une palette végétale, propre au projet et fondée dans son identité méditerranéenne : plantations arborées et arbustives en bouquets (pins d'Alep, Chênes verts, cades, pistachiers...), plantes de garrigues, tapis de couvre-sols, approche thématique (couleurs, senteurs, saisons).

**Les plantations :**

Des arbres de hautes tiges renforceront les massifs de pins existants, notamment le long de la D332, où elles conforteront la création d'un relief dunaire de protection acoustique. L'ensemble formera un parc planté, protecteur tout en offrant des espaces de promenade et de découverte.

Une modélisation ponctuelle de nouveaux reliefs dunaires, en écho aux Pech de la commune, viendra offrir des points de vue lointains sur la Clape et aussi protéger du vent, les secteurs d'habitat. 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 d'équilibre entre les déblais et les remblais, dans une logique écodurable.

D'autres aménagements paysagers encadreront la déchetterie, créant un filtre de protection pour les résidences qui composent la place publique. Pour le reste du projet, des plantations de haute tige dessineront le quadrillage des îlots de constructions, restituant les protections existantes aux vents.

#### **Les noues paysagères :**

Elles seront, elles aussi, marquées par des plantations de pins, d'oliviers et des espaces plantés d'accompagnement. Ils développeront également des lieux de convivialité : places ombragées, parcours de santé, cheminements et parcours thématiques.

#### **Les jardins familiaux :**

La reconduction des jardins familiaux, mais en nombre plus important, forme une ceinture végétale de transition au sud, support d'espace de rencontres et de partage. Au sud et à l'est, les zones inondables contournent l'opération, maintenant ainsi un espace naturel. Il pourra faire l'objet d'un projet à part entière : parcours découverte sur promenade suspendue en bois, mise en place d'une scénographie dictée par la biodiversité... La richesse du patrimoine naturel du site et de ses abords, son extension, s'imposent comme la base du projet urbain de la Sagne.

La nature et le paysage doivent rester au cœur de ses principes de composition. Ils doivent guider la conception (approche thématique pour la forme urbaine) et la réalisation (déclinaison et traduction technique du paysage dans l'ensemble des espaces).

Une sensibilisation à la végétation spontanée et méditerranéenne pourrait être mise en place sur ce secteur, par définition au travers de scénographies thématiques pour des parcours découverte par exemple.

Un cadre fleuri permettra également d'agrémenter les cheminements. Un soin particulier sera apporté sur les paillages et l'arrosage, afin de favoriser la reprise et la durabilité de ces plantations.



#### **Le « Parc planté » : une composante essentielle du projet.**

Il remplit une triple fonction :

##### 1- Un écran phonique et visuel :

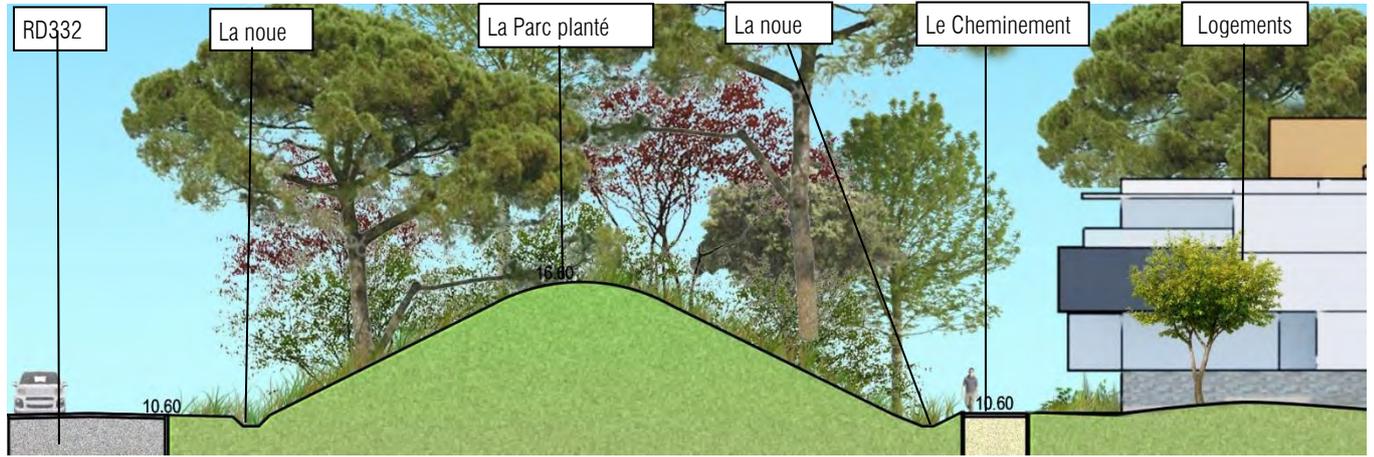
Il s'agit d'un accompagnement paysager majeur du futur quartier. Véritable « bouclier végétal », il se déploiera sur plus de 700m, le long de la RD 332, pour en effacer les nuisances (bruit, filtre visuel, circulation, pollution, etc...). Ce vaste espace public, accessible à tous, déclinera des parcours de cheminements, ponctués par des belvédères, selon une scénographie à définir. Il donnera à voir autant le massif de La Clape que des haltes panoramiques dévoilant un angle très ouvert vers le nouveau quartier.

##### 2- Une barrière protégeant des vents dominants :

Cet aménagement permettra également au quartier de se protéger des vents dominants observés sur la commune tout en laissant filtrer une légère brise aérant le quartier. Le développement des arbres, à terme, est conçu pour gérer ces courants de vents et leur course dans le quartier,

##### 3- La réutilisation des déblais des travaux d'infrastructure du quartier :

La création de cet aménagement paysager, notamment de la colline, sera réalisée à partir des remblais liés aux travaux de la ZAC, notamment la création des ouvrages de rétention pluviale. Elle permettra d'équilibrer le ratio déblais/remblais qui devrait s'achever sur un équilibre des masses. Ceci afin de s'inscrire dans un véritable souci économique et écodurable (réduire les mouvements de camions et autres véhicules, réutiliser la terre existante en l'amendant de terre végétale de bonne qualité notamment en surface).



*Profil type du Parc planté avec son relief de protection*

**Le Cœur Actif (l'Esplanade) et le théâtre de verdure : des éléments centraux du quartier constituant une véritable porte d'entrée dans le quartier.**

Élément majeur de la composition du quartier, cet espace développe 2 secteurs complémentaires :

- Au centre-ouest du projet **une large place publique** ordonnancée par une disposition harmonieuse des bâtiments dédiés aux logements collectifs. Elle se situera de part et d'autre de la voie Nord-Sud.
- **Un théâtre de verdure**, dans la continuité de la place, et dessinant l'espace circulaire à l'origine du rayonnement géométrique de l'ensemble du plan de composition. Cet espace ouvert et généreux, constituera une véritable respiration au centre du projet.

**Une vaste esplanade à vocation commerciale, festive et culturelle :**

Cette place permettra d'accueillir ponctuellement des événements propres à l'animation du quartier ou de la ville de Gruissan. Il sera conçu comme un véritable lieu de vie favorisant les échanges vecteurs de lien social.

La voie principale de desserte nord-sud recevra un traitement particulier afin de marquer la prééminence des piétons et des vélos. Le plateau posé sur cette voie sera traité en zone de rencontres afin de favoriser les activités urbaines et la mixité des usages sans pour autant s'affranchir du trafic motorisé.

Le projet de programme des constructions, qui encadrent la place, prévoit des commerces de proximité, et des équipements publics orientés vers la petite enfance. Ces locaux seront situés au rez-de-chaussée des bâtiments. Un projet de résidence de tourisme complètera l'offre du programme.

Au cœur du projet, et à l'origine de la géométrie en circulade du quartier, se développera également un théâtre de verdure, ce lieu permettra le développement d'activités culturelles et sportives.

Volontairement en dépression, mais de faible hauteur de manière à rester accessible à tous, cet espace est destiné également à accueillir des eaux pluviales. Pour ce faire, son périmètre est traité en larges emmarchements destinés à accueillir des spectateurs lors de spectacles extérieurs.



*Simulation indicative du projet de l'espace de centralité en 3 dimensions*

### **Les jardins familiaux**

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 bordée par un secteur de près de 5800m<sup>2</sup> offrant une diversité de jardins familiaux :

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

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

## **2.2.4.5 INSCRIRE LES DÉPLACEMENTS DANS UN TERRITOIRE PAYSAGER ET ÉTENDU**

### **Les voies de dessertes :**

Le tracé des voies de desserte étant libéré de toute géométrie orthogonale, il adopte une approche innovante et plus sensible, faite de courbes et donnant la part belle aux modes de déplacements alternatifs à la voiture. Cette géométrie sinueuse entrelace le réseau de mobilités actives et la voirie, et y insère les aménagements paysagers, notamment les noues pluviales paysagères.

A l'image d'un paysage préexistant dans lequel le projet s'insérerait.

Ce dispositif impose une circulation ralentie des véhicules, caractérisant, de fait, la perception des voies.

Aux abords de ce tracé souple, la végétalisation omniprésente renforce le sentiment d'immersion dans la nature. Cette dernière prend le pas sur l'infrastructure.

### **Les stationnements publics :**

Le stationnement le long des voies est soigneusement évité. A cet effet, des poches de stationnements publics sont disposées de façon régulière sur le site et intégrées visuellement par la végétation, y compris par le traitement perméable des zones destinés aux véhicules. Leur répartition répond à la cohérence des besoins et à la localisation des éléments du programme : proximité des équipements publics, des immeubles de logements, des jardins familiaux, parkings en entrée de quartier pour favoriser le co-voiturage ou la pratique du parcours sportif pour les visiteurs...

### **Règle générale : L'ensemble des déplacements, au sein de l'écoquartier, s'inscrit dans une logique apaisée et de partage.**

Les déplacements doux en site propre sont étendus à l'ensemble du quartier. Ainsi il y aura un axe nord sud où chaque usage disposera de sa propre voie : véhicule moteur, piste cyclable et trottoir. L'ensemble du réseau dédié aux modes actifs à l'est de cet axe nord-sud se développera sous forme de circulate à l'image du centre historique de Gruissan. Elle sera traitée sous forme de voie verte ouverte à tous les usagers non motorisés et constituera un espace de convivialité et de sécurité pour les personnes à mobilité réduite, les piétons, les cyclistes, les rollers, etc...

Ainsi, la conception du quartier permettra un usage quotidien sécurisé et confortable pour les modes actifs : marche et engins de déplacement personnel, motorisés ou non. Concevoir des rues pour les modes actifs qui permettent de se déplacer de façon sûre, intuitive et confortable constitue la condition minimale pour faire de la marche et surtout du vélo des modes de déplacement alternatif à la voiture et attractif pour le plus grand nombre.

Le projet applique donc deux principes clés à savoir :

- **séparation**: il s'agit de limiter les rencontres avec des véhicules motorisés afin d'optimiser la sécurité objective (risque d'accident) et subjective (ressenti des usagers), cette dernière étant cruciale pour augmenter la pratique. Pour permettre une expérience cyclable non stressante et inclusive pour tous les âges et tous les niveaux, il est nécessaire de miser sur la séparation. Toutes les villes qui ont réussi à relancer fortement la pratique cyclable ont emprunté ce chemin. Dans une ville cyclable, les aménagements sont conçus pour accueillir tous les cyclistes, rapides comme lents, expérimentés comme débutants, en offrant un seul itinéraire séparé et efficace.
- **Efficacité** : les modes de déplacement sont en concurrence et l'efficacité relative de chaque mode est déterminante dans le choix des usagers. Offrir aux vélos des pistes séparées du trafic motorisé ne suffit pas si ces pistes sont moins efficaces que le réseau routier pour les voitures. L'efficacité relative des modes actifs et du vélo en particulier, par rapport à la voiture (ou aux transports en commun) est aussi déterminante pour leur attractivité que la possibilité de rouler séparé du trafic motorisé. Le réseau du quartier assurera également au vélo d'être un mode de déplacement efficace pour relier le centre ancien notamment avec des temps de trajets de 10 minutes



*Schéma indicatif du déploiement des mobilités actives au sein du quartier et de leur greffe avec le réseau existant*



*Perspective indicative du traitement de la circulade, voie de desserte interne du quartier, qui permet de séparer les flux de véhicules des mobilités actives par un réseau de noues paysagères.*

#### 2.2.4.6 PRIVILÉGIER LA CONVIVIALITÉ ET FAVORISER LA MULTIPLICITÉ DES USAGES

La création d'un maillage global des cheminements doux affirme l'identité conviviale souhaitée pour le futur écoquartier. Il dessine des parcours variés, déclinés suivant des approches thématiques, qui s'articulent autour d'espaces de rencontres ou de découverte : placettes, belvédères, alcôves de repos et promenade.

Ces aménagements favorisent la multiplicité des usages : promenades, sport, halte, jeux et rencontres intergénérationnelles. La vitalité du nouveau quartier s'inscrit dans cet entrelacs de pratiques et d'échanges, sur base d'espaces publics innovants et participatifs.

Au cœur du quartier, une vaste esplanade pourra accueillir des équipements publics et des commerces. Une grande aire de stationnement sera positionnée, proche de ce centre de vie.

En écho à cet espace, un autre lieu de convivialité s'articulera autour d'un enclos de pierre existant et ainsi mis en valeur, pour recevoir d'autres équipements et confirmer le caractère rayonnant de la future Esplanade de la Sagne.

#### 2.2.4.7 UNE TYPOLOGIE DE CONSTRUCTIONS RÉPARTIE EN UNITÉS ET CONÇUE POUR INTÉGRER LE NOUVEAU PAYSAGE

L'hypothèse de programmation des constructions de l'écoquartier repose sur une mixité d'habitat ainsi que les équipements publics et commerciaux nécessaires à son bon fonctionnement.

Pour garantir une réponse adaptée aux attentes des gruisanais, on retrouvera différents types de logements : des petits immeubles collectifs en R+2 + attique, des maisons de ville en habitat groupé, des parcelles en lots libres de différentes tailles, de l'habitat participatif, et enfin des chalets pour affirmer l'identité forte de la commune au sein du projet. Ces derniers accueilleront également une diversité de logements (en accession et sociaux)

L'analyse du paysage initial, ainsi que des perspectives lointaines et proches vers le site, ont permis d'étudier différentes implantations possibles pour les constructions, correspondant aux différentes typologies. Mais cette approche concerne essentiellement les volumes les plus visibles, à savoir les immeubles de logement collectif. Ceci afin de garantir une parfaite intégration dans le site. Cette étude s'est développée suivant 2 techniques :

- La simulation des hauteurs par **ballon gonflé à l'hélium**, afin de positionner les volumes et qu'ils respectent leur parfaite intégration, dans leur perception lointaine et environnante. Ce travail consiste à prendre des vues photographiques de ces ballons depuis l'extérieur du site, suivants différents points de vue, préalablement déterminés. Ce travail s'effectue sur des hypothèses de hauteur différentes, simulant les étages des immeubles
- Une approche par **drone**, suivant un calage à différentes hauteurs, donnant à voir les vues lointaines, depuis l'opération elle-même cette fois.

Les résultats de cette double approche ont conduit à la proposition de gabarits et d'implantation pour les constructions les plus hautes. Ainsi les collectifs seront principalement situés au nord et vers le centre du site.

L'habitat groupé, ainsi que les lots libres, s'insèrent plus librement pour former des secteurs mixtes.

Les chalets ont été regroupés au sud, le long des espaces naturels existants. Cette typologie est dictée par les contraintes de constructibilité de ces secteurs situées dans des zones conditionnées au PPRi. Construits en bois, ils seront posés sur pilotis pour garantir l'écoulement des eaux de ruissellement et, de ce fait, présenteront des gabarits de 3 niveaux mais avec le rez-de-chaussée libre.

#### 2.2.4.8 LE HAMEAU : UNE FORME URBAINE À ÉCHELLE HUMAINE, DÉCLINÉE POUR DIFFÉRENTES TYPOLOGIES D'HABITAT

Le plan de composition de l'écoquartier, guidé par le concept de convivialité et le souhait de créer un nouveau visage pour Gruissan, propose un découpage en îlots. Chaque îlot synthétise les 3 unités de logements : le logement collectif, l'habitat groupé plus dense et la maison individuelle (intégrant le chalet comme forme urbaine).

Les équipements publics s'insèrent au cœur de ces îlots, accessibles depuis les voies et les espaces publics.

**Les îlots ainsi individualisés, forment des « hameaux » :** le Hameau représente l'unité de vie de référence, regroupant un nombre limité de logements et conçu autour d'espaces communs de distribution et d'échanges. Sa géométrie est organique, guidée par la courbe et présente différentes configurations suivant l'organisation pour la desserte des logements : voie apaisée, venelle plus restrictive, desserte limitée (collectifs). Il peut devenir privé, avec portail.

Ainsi, la géométrie des voies ne guide plus les constructions, mais donne lieu à des compositions d'îlots, diversifiés et uniques.

Chaque typologie de logement sera définie dans un cadre normatif du Hameau et déclinée sur la base de critères variés :

- **Le hameau de lots libres** : modèle de composition, principe de desserte interne, stationnements, collecte ménagère, paysage, espaces communs... Le principe ici est de développer des ensembles pavillonnaires desservis par une voie ouverte mais en impasse. Cette voie, traitée en zone de rencontres, est volontairement sinueuse afin de casser la vitesse des véhicules et de permettre aux modes actifs d'avoir une utilisation prioritaire de l'espace public. Le trottoir est supprimé, l'espace public est prioritaire pour les déplacements doux. La configuration de la voie dessine des espaces plantés, rythmant la profondeur du hameau avec des arbres de grandes hauteurs qui viendront offrir une canopée rafraîchissante. Le découpage des parcelles est ainsi rendu unique et induit *in fine* des projets de constructions *ad hoc*, échappant ainsi à la production de lotissements standardisés.

Ainsi la conception s'inspire des principes de hameaux anciens alliés à une relecture contemporaine associant les mobilités en mode actif (piéton & vélo notamment) et une forte végétalisation, bousculant ainsi les concepts et le traitement habituel des terrains à bâtir :

- réduction très significative des espaces minéralisés; donc imperméables, et économie des voies,
- valorisation des interfaces naturelles entre l'espace privé et l'espace public, entre les parcelles,
- traitement de la voie de desserte en zone de rencontres (20km/h maximum),
- proposition de places visiteurs au droit de chaque hameau.



*Les hameaux de lots libres : Une échelle humaine retrouvée. Pas de transit pour les véhicules*

- **L'habitat groupé** : principe d'organisation pour favoriser l'échange. La desserte se fait par une venelle. Les stationnements privés sont mutualisés en entrée de hameau et la parcelle est entièrement dédiée à la maison et son jardin. Ainsi, bien que circulables, les voies auront un usage quasiment exclusivement réservé aux piétons. Ces voies d'accès aux maisons auront ainsi une largeur limitée dont l'utilisation permettra l'accès à des engins de sécurité et autorisera uniquement la dépose-minute.



*Les hameaux d'habitat groupé : Des stationnements mutualisés en entrée, une venelle confidentielle pour la dépose-minute éventuelle*

- **Les chalets** : les chalets seront proposés en lisière sud du projet, en zone inondable d'aléa modéré. L'approche de la forme urbaine se fera dans le cadre d'une relecture contemporaine de cette tranche d'histoire locale, qui a vu émerger le phénomène de cabanisation sur la plage au début du XXème siècle. Les chalets actuels, formant un secteur homogène sur un cordon sablonneux, se présentent sous la forme de cabanes sur pilotis et leur disposition en dents de scie en constitue une architecture singulière et pionnière.



*Les chalets : une réinterprétation contemporaine des chalets existants, des plantations comme écran ;*

- **L'habitat collectif** : les ensembles de logements collectifs sont regroupés par macrolots, en fonction de leur destination : logements sociaux, en accession ou primo-accédants. Dans chaque macrolot ou hameau, ils seront regroupés en petites entités afin de rester dans une densité raisonnable en termes d'insertion et de gestion de copropriété. Cette disposition permettra également de proposer un maximum de logements à double orientation et traversant, favorables à l'ensoleillement et à la ventilation naturelle. L'épannelage et la hauteur des bâtiments seront mesurés afin de respecter leur insertion depuis les vues lointaines, extérieures au site.  
Conformément aux études citées plus haut, la hauteur des constructions ne dépassera pas plus de 3 niveaux auxquels se rajoute un dernier niveau en attique. Les stationnements seront semi-enterrés sous les bâtiments. Les stationnements aériens seront limités afin de garantir la tranquillité des résidents et de limiter les espaces imperméabilisés.



*Des logements collectifs en petites unités : des volumes intégrés et animés.*

## 2.2.5 LE PROJET DE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

### Les logements

Compte tenu de l'avancement du projet, le programme n'est donné qu'à titre indicatif. Les études menées pour le dossier de réalisation ont toutefois permis de définir plus finement le programme des constructions et les surfaces allouées à chaque typologie.

Pour rappel, conformément au contrat de mixité sociale, l'opération d'aménagement comportera 40 % de logements sociaux.

**A ce stade, le découpage des lots n'est pas encore définitif et le nombre de lots individuels est susceptible d'évoluer.**

**De la même manière, la surface de plancher, notamment pour les logements collectifs, reste une surface indicative. Le Cahier des charges de cession de lots viendra préciser la surface de plancher maximale attribuée à chaque lot. Chaque projet de logement collectif sera validé par la collectivité.**

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

- 12% des demandes de logements sociaux ont été satisfaites en 2019
- les T2 et T3 représentent quasiment 80% des demandes de logements sociaux

Le projet devra notamment répondre à cette typologie dans le cadre de sa production de logements sociaux afin de faciliter le parcours résidentiel au sein du quartier.

### Les commerces et les équipements publics

Dans le « cœur actif » du quartier sont prévus des commerces et des équipements publics en pied d'immeuble, afin de développer une véritable attractivité à la place.

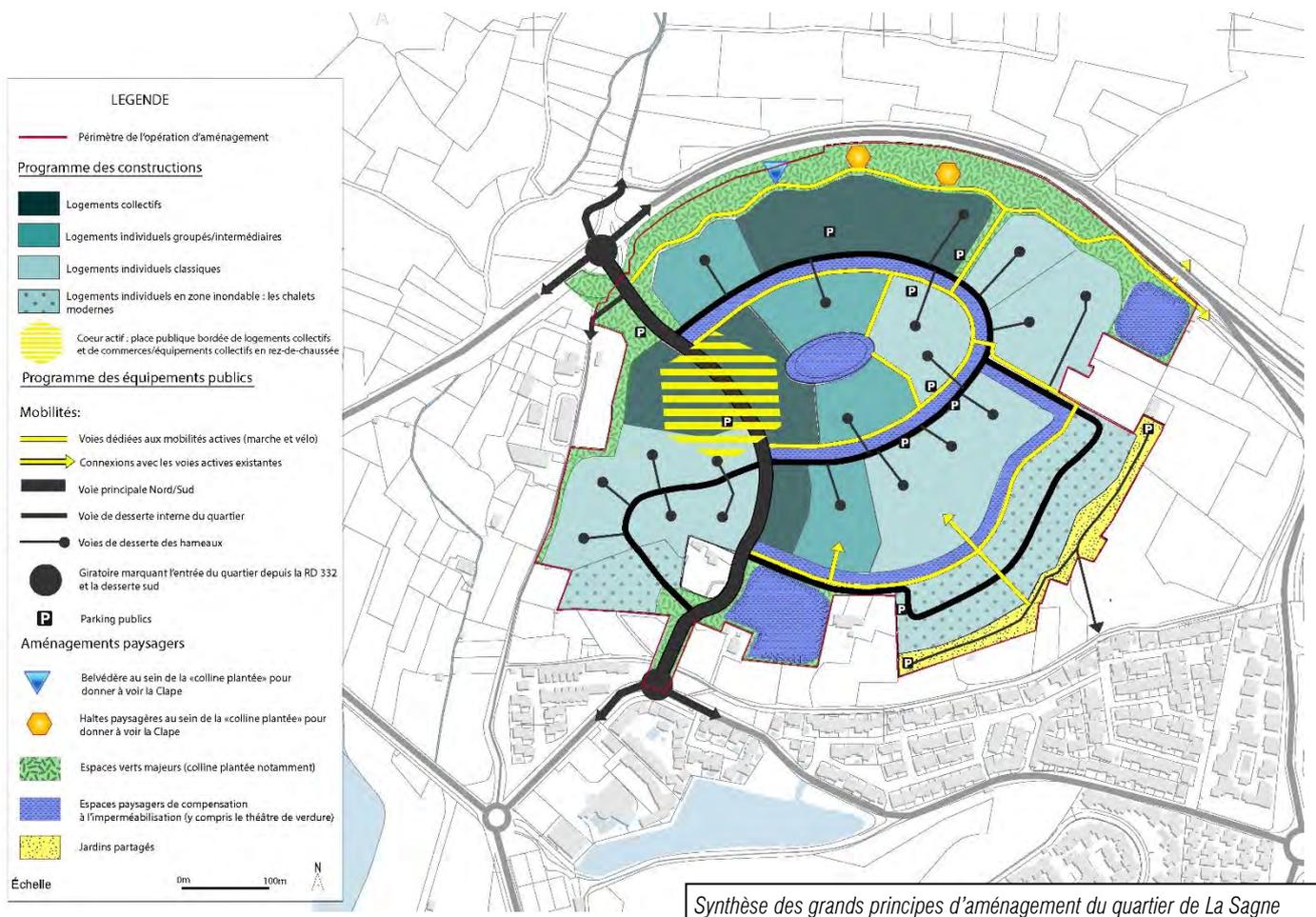
### Le phasage

Le projet se développera essentiellement en deux phases principales de travaux. Chaque phase pourra intégrer plusieurs tranches de travaux.

Chaque phase de travaux devra respecter une production de 40% de logements sociaux qui eux-mêmes devront permettre de répondre aux besoins constatés sur la commune.

Tableau de synthèse du programme prévisionnel des constructions.

	Nombre de logements	Surface de plancher
Habitat collectif	≈ 365	≈ 24 500m <sup>2</sup>
Habitat groupé/intermédiaire	≈ 120	≈ 12 000m <sup>2</sup>
Lots libres (les hameaux) et chalets	≈ 240	≈ 33 000m <sup>2</sup>
Hébergement touristique	Sans objet	≈ 4 500m <sup>2</sup>
Equipements publics	Sans objet	≈ 400m <sup>2</sup>
Commerces	Sans objet	≈ 700m <sup>2</sup>
Jardins familiaux	≈ 5 800m <sup>2</sup>	-
<b>Total</b>	<b>≈ 730 dont 295 logements sociaux Soit 40% du programme de logements</b>	<b>≈ 75 000m<sup>2</sup></b>



## 2.2.6 LE PROGRAMME D'ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER

### Les noues paysagères de la circulade

Les études techniques préalables avaient conduit à imaginer de grands bassins périphériques, mais avec un réseau de récupération enterré classique et peu compatible avec des objectifs d'écodurabilité. Dans le projet, cette contrainte a été abordée de façon totalement différente, en imaginant une réception plus diffuse, intégrée et répartie partout dans l'ensemble du périmètre.

Un système de liaisons, figurées par des noues, assure la continuité gravitaire des eaux.

Le recueil des eaux pluviales, habituellement considéré comme une contrainte dans les grands projets, fait ainsi l'objet d'un véritable parti d'aménagement : la formation d'un réseau continue de noues et de bassins, accompagnant les « corridors verts » formés par les voies de dessertes et les déplacements doux, l'ensemble décliné comme une véritable entité paysagère.

Cet espace permettra de différencier les voies automobiles des déplacements doux en leur offrant des sites propres, garants d'un usage étendu de ces usages. Paysagé de manière à proposer un large espace de déambulation, ce parcours forme une circulade moderne.

La noue elle-même, aux pentes relativement douces, sera largement plantée; elle sera aussi accompagnée de part et d'autre des cheminements par des plantations arborées. Telle une coulée verte, elle dessinera un véritable lieu de circulation douce, que l'ombrage des arbres plantés

viendra agrémenter. Des plantations arbustives accompagneront les plantations arborées, servant autant de haie mitoyenne aux formes larges que de massif ponctuant la noue.

**La palette végétale** se décline avec les essences suivantes :

Arbres en fond et bords de noue :



Aulne



Frêne



Saule blanc



Saule cendré



Saule pleureur



Eucalyptus

Ci-dessous une perspective indicative des noues paysagères formant la circulade et destinées à canaliser les eaux pluviales. Cet aménagement accompagne les voies de dessertes internes du quartier et prévoit de larges cheminements pour les modes actifs, l'ensemble formant un vaste parc pour favoriser autant la vie sociale que le développement personnel.

Cette « **voie verte** » verra la mise en place ponctuelle d'espaces de repos et de rencontres.



*Perspective indicative de la circulade accueillant les noues paysagères et la voie verte.*

### Les voies végétalisées

L'ensemble des voies sera planté : plantations en alignement sur certaines voies, implantations moins structurales sur d'autres axes. Des massifs arbustifs fleuris, plus bas au niveau des axes de visibilité, permettront une meilleure intégration de la voie et des cheminements divers. Les essences serviront également de repères : chaque voie sera plantée avec des essences spécifiques, repères inconscients pour les futurs utilisateurs. Les essences utilisées :

*Voie structurante nord sud :*



Faux-poivrier



Erable freemanii



Arbre de Judée

Voies secondaires : desserte interne longeant les noues paysagères



Chêne vert (majorité)



Chêne liège



Chêne chevelu

### Les bassins paysagers

Bien qu'étant des ouvrages techniques de rétention, les bassins seront accessibles en dehors des périodes de fortes pluies ; leurs pentes douces permettront d'y accéder sans risque. Ces espaces largement plantés constitueront un vrai réservoir de biodiversité, qui pourra être entretenu avec des fauchages réguliers sous forme d'écopâturage. Des essences adaptées, de grand développement, permettront d'obtenir rapidement un couvert végétal. Elles seront communes avec les noues.

### Le Parc planté :

Cet aménagement constitue un filtre, une articulation entre le paysage naturel et le paysage plus urbain formé par le quartier lui-même.. Cet espace constituera également une barrière phonique et visuelle, autant de par son profil que par sa végétalisation importante. Ceci permettra d'ailleurs d'y inclure des belvédères et des espaces de rencontres pour ponctuer et enrichir les cheminements doux qui seront intégrés. Les aménagements paysagers se concentreront sur des plantations d'arbres à majorité persistante, accompagnés de massifs arbustifs ponctuels et hauts.

La palette végétale envisagée est donc constituée d'une base d'arbres persistants, méditerranéens.



Pin



Olivier



Chêne vert

### Le cœur du projet : le cœur actif et le théâtre de verdure

Ces espaces seront traités d'un point de vue paysager par des arbres de grand développement, structurant l'espace et capables d'apporter un ombrage estival suffisant, accompagnés de plantations arbustives hautes et basses offrant une certaine variété végétale : Micocoulier de Provence (mail place centrale) Copalme d'Amérique (théâtre de verdure). L'alcôve elle-même (la place elliptique située en contrebas) sera traitée en prairie fleurie.

### Les brise-vents

L'entité paysagère des brise-vents constitue autant une protection nécessaire dans cette région qu'une continuité paysagère sur l'ensemble du projet.

Ces lignes végétales rayonnantes sont constituées de plusieurs strates :

- Une strate haute : arbres de hauts jets à forme fastigiée
- Une strate moyenne : arbre de développement moyen et arbustes de haut développement
- Une strate basse : arbuste de développement moyen

Cette composition servira souvent de délimitation entre deux entités urbaines ; elle permettra de gommer l'effet de clôture, et d'augmenter la sensation de végétation.

### Les Hameaux

Entité d'urbanisation paysagée, cette typologie met en valeur la végétation, qui s'y déploie autant en cœur de hameau qu'en fond de parcelles. Les circulations, ramenées à leur strict nécessaire, laissent donc place à des espaces plantés. Cette économie de l'espace de voirie laisse la part belle aux aménagements paysagers, épousant la courbe des voies et dessinant des alternances de massifs. Cette végétation permet l'intégration des constructions tout en diminuant les vis-à-vis.

En termes d'essences utilisées, un socle d'essences assurera une continuité végétale entre les hameaux, qui pourront ensuite être déclinés selon leur intérêt botanique, floraison, fructification, senteurs...

Les essences pressenties sont les suivantes : chêne vert, camphrier, charme houblon

## 2.2.7 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER

L'objectif du projet urbain est d'aménager et d'équiper le secteur formé par les terrains situés au niveau du site de « La Sagne ». Il représente une opportunité, pour la commune, de donner naissance à un écoquartier exemplaire, en matière de développement durable.

Le projet, qui doit être parfaitement intégré dans le site, permettra d'associer des logements, des équipements publics, un parc, des espaces publics et des jardins familiaux.

Il est proposé de créer dans ce secteur une Zone d'Aménagement Concerté, apte à garantir les objectifs fixés par la commune, à savoir :

- Le maintien et la venue de ménages résidents et notamment de jeunes ménages d'actifs que ce soit avec une offre sociale, en location ou en accession. Une diversité de formes urbaines adaptées aux attentes des cibles de clientèle sera proposée.
- Une urbanisation harmonieuse conciliant mixité urbaine et sociale, valorisation du cadre de vie, écologie et 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, à l'intérieur du quartier et leurs connexions avec les réseaux existants, en particulier en direction du centre-ville et des principaux 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 déstabiliser les services existants, commerciaux en particulier.
- L'émergence d'un quartier typé, interprétation contemporaine de l'identité architecturale et urbaine de Gruissan.

## 2.2.8 UN PROJET QUI MET EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA LOI LITTORAL : CONSTRUIRE EN ZONE RÉTRO LITTORALE

Le projet est notamment cohérent avec la Loi Littoral. L'article L.121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

La définition des espaces proches du rivage participe à cette volonté de protection des espaces maritimes et lacustres.

Aussi, la définition de ces espaces où la présence de la mer est très prégnante, est importante car elle doit permettre de planifier des projets communaux tout en évitant des développements disproportionnés de l'urbanisation mettant en péril l'équilibre du littoral.

Leur délimitation n'étant pas précisée par la loi du 3 janvier 1986, c'est la circulaire ministérielle UHC/DU1 n°2006-31 du 14 mars 2006 qui introduit le premier texte de doctrine administrative à proposer une méthodologie pour caractériser ces espaces.

Plusieurs arrêtés du Conseil d'Etat, circulaires et ordonnances sont venus progressivement confirmer ou préciser cette notion d'espaces proches du rivage.

La commune de Gruissan a procédé à la définition de ces Espaces Proches du Rivage dans le cadre de la 4<sup>ème</sup> modification du PLU approuvée le 23 octobre 2018. Ci-après la description de la méthodologie qui a permis de définir les EPR.

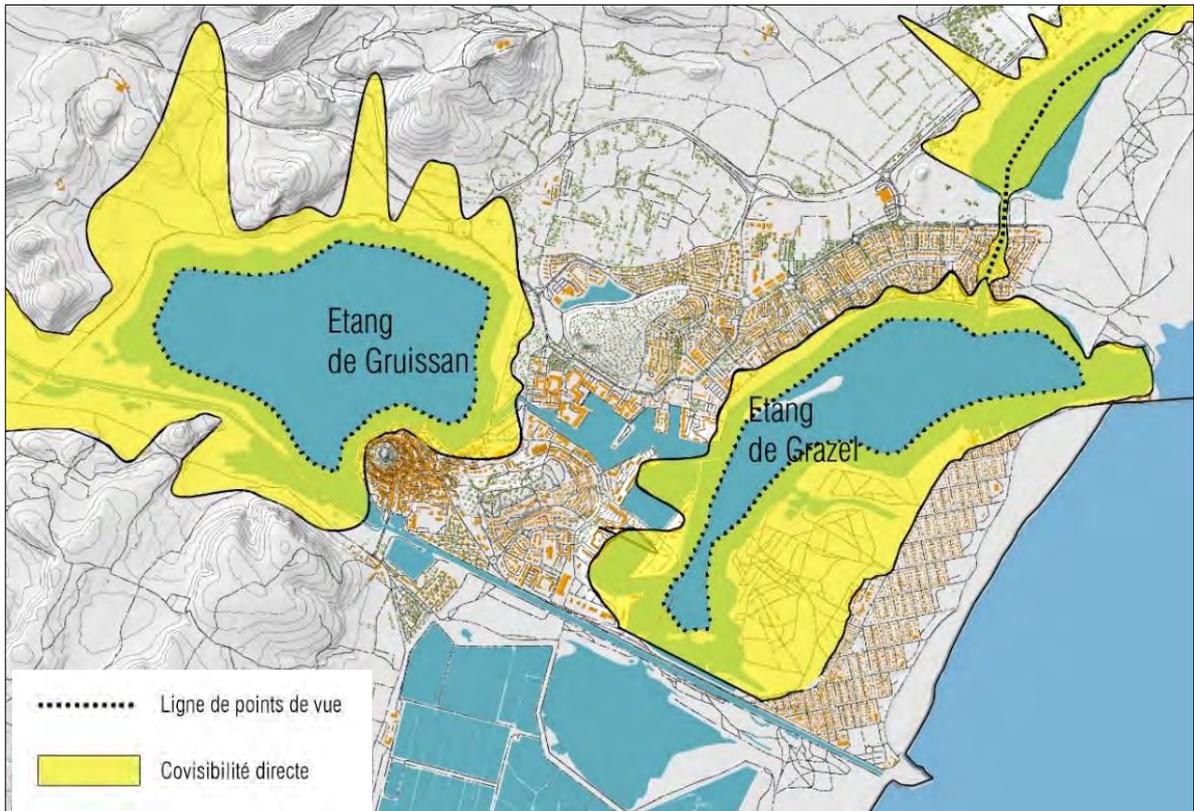
Les critères de délimitation portent sur :

- **La distance au rivage** qui prend en compte la topographie et le paysage caractéristiques des sites.  
Ce critère est difficile à apprécier depuis l'arrêt du Conseil d'Etat du 3 mai 2004 (arrêt « Barrière ») car il doit être pondéré par des notions de covisibilité et par la présence ou non d'une urbanisation entre les sites considérés et la mer.
- **La covisibilité** : elle implique de vérifier si les espaces sont visibles depuis le rivage, mais également si la mer est visible depuis ceux-ci.  
Elle s'établit à partir d'une analyse du relief et des obstacles visuels (bâtiments, espaces boisés, infrastructures majeures etc...).  
La perception visuelle s'apprécie depuis un observateur en position debout à partir des sites concernés et depuis le rivage.  
Il convient toutefois de souligner qu'aucune doctrine n'existe sur la position de l'observateur : au bord du rivage, en mer et, dans ce cas, à quelle distance, ou au sommet d'un relief pour les vues depuis l'intérieur des terres.
- **Les caractéristiques des espaces séparant les sites de la mer.**  
Ce troisième critère concerne le caractère urbanisé ou non des espaces considérés.  
Il permet de pondérer les deux autres critères, en particulier dès lors que les secteurs concernés sont situés au sein d'espaces largement urbanisés.

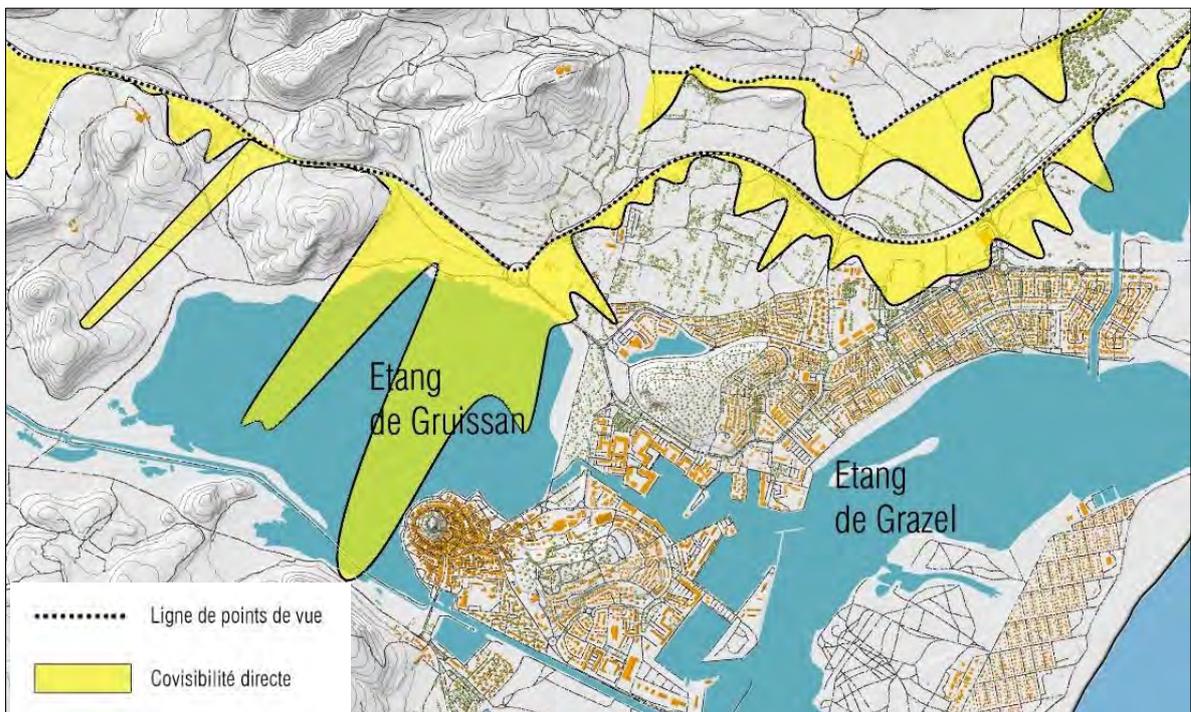
Aussi la commune s'est attachée à définir les espaces proches du rivage sur son territoire. Il ressort de ces études, désormais traduites dans le PLU, que la majorité du secteur La Sagne n'est pas située dans les espaces proches du rivage (EPR). Ces études ont été largement débattues avec les services de l'Etat qui ont approuvé la méthode permettant de définir ces EPR (notamment la modélisation en 3D de la commune et simulation des co-visibilités avec la création d'un œil virtuel permettant de scanner le territoire).

L'analyse révèle que le site de La Sagne n'est pas en covisibilité depuis la mer ni depuis les étangs.

Ci-dessous quelques extraits des résultats scanner virtuel ayant permis de définir les covisibilités dans le cadre de la définition des EPR.



Covisibilité directe depuis les espaces lagunaires



Covisibilité directe depuis l'intérieur des terres

Cette analyse particulièrement détaillée permet de conclure à :

- une absence de co-visibilité entre le site de la Sagne et l'étang de Gruissan,
- des vues partielles sur le site depuis la D332,
- l'inexistence de vues directes depuis les quartiers situés au sud du site.

Ainsi le projet est conforme avec la loi littoral en proposant une urbanisation raisonnée en zone rétro-littorale.

## 2.2.9 LE SECTEUR LA SAGNE IDENTIFIÉ COMME LA DERNIÈRE RÉSERVE FONCIÈRE SUR LA COMMUNE

La commune de Gruissan est particulièrement contrainte dans son développement compte tenu des dispositions de la Loi Littoral et des risques de submersions marines notamment.

Aussi, ce secteur a été identifié comme la zone d'extension la plus raisonnée du territoire lors de l'élaboration du PLU.

D'un point de vue géographique, l'urbanisation du secteur est justifiée par la création de la RD332, au milieu des années 1980, qui est venue constituer une poche au nord de l'urbanisation existante, préfigurant ainsi une future zone urbanisable.

La commune étant située sur le littoral, elle est soumise à de fortes contraintes naturelles et notamment les risques d'inondation par ruissellement et par submersion marine.

Le secteur de La Sagne étant en position de promontoire par rapport à d'autres secteurs de la commune, l'ensemble de ces éléments combinés ont fait du secteur une zone privilégiée pour le déploiement d'un projet urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce structurante du document d'urbanisme, qui définit au travers de ses orientations, l'expression du projet communal, s'est notamment fixé comme orientation de maîtriser les extensions urbaines et de les limiter à des opérations d'aménagement maîtrisées.

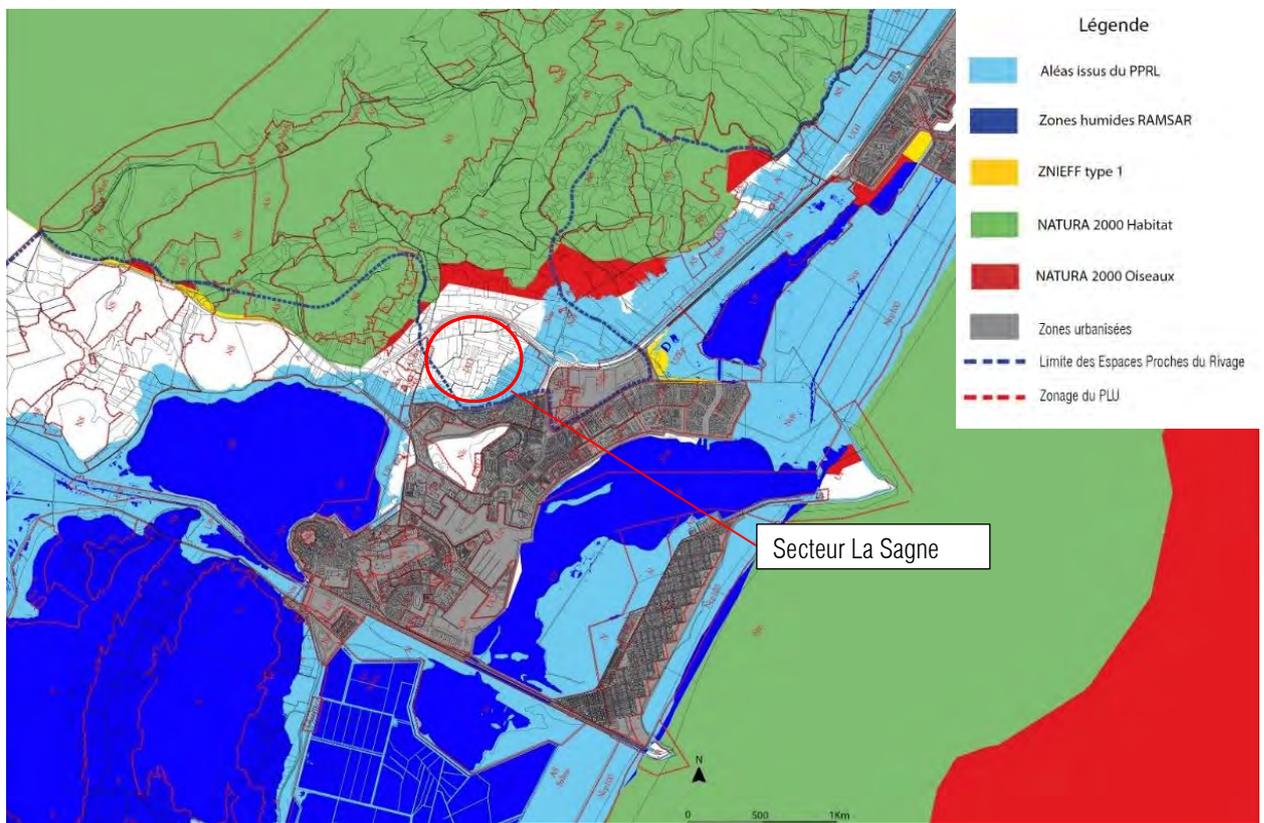
Pour répondre à ses objectifs, la commune a déclassé deux secteurs d'urbanisation pour les rendre naturels : 40 hectares sur la zone de Mateille et une parcelle de 5,83 hectares aux chalets (Poseïdon).



Par ailleurs la commune est grevée par un ensemble de contraintes qui limite ses possibilités de développement :

- convention Ramsar, relative aux zones humides d'importance internationale
- périmètre de ZNIEFF, relatives aux espaces naturels inventoriés en raison de leur caractère remarquable
- zone de submersion marine prenant en compte la montée du niveau de la mer, conséquence future du réchauffement climatique
- directive NATURA 2000, rassemblant des sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale

Le secteur La Sagne est aujourd'hui le seul secteur qui permette d'envisager un projet urbain d'envergure permettant de répondre notamment à la problématique du renouvellement du parc de logements et de production de logements sociaux indispensables pour satisfaire les besoins constatés sur le territoire.



*Somme des contraintes réglementaires intégrant le zonage du PLU et la limite des Espaces Proches du Rivage.*

### 3. SYNTHÈSE DES IMPACTS DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

---

### 3.1 SYNTHÈSE DES IMPACTS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

#### 3.1.1 IMPACTS SUR LES SOLS

La topographie du secteur ne constitue ni une contrainte ni un enjeu pour le projet d'aménagement. L'ensemble du secteur est en pente vers le sud et le sud-est. Le projet repose sur des formations alluviales récentes et colluvions et dans une moindre mesure sur des formations vaseuses salées.

Les travaux durant la phase réalisation verront la réutilisation des déblais, sur site, notamment pour constituer « le Parc planté », intégrant sa colline. L'objectif est de parvenir à un équilibre entre les déblais et les remblais.

L'éventuel surplus des déblais sera retraité vers une installation de stockage de déchets inertes et/ou non dangereux.

#### 3.1.2 IMPACTS SUR LES EAUX SOUTERRAINES

L'opération s'inscrit au sein de deux masses d'eau souterraines à savoir :

- FRDG530 « Formations tertiaires BV Aude et alluvions de la Berre hors bassin versant du Fresquel ».
- FRDG368 : « Alluvions Aude basse vallée »

La masse d'eau souterraine de surface FRDG368 est faiblement vulnérable à la pollution de surface. Toutefois, au droit du projet la faible épaisseur de la couche limoneuse de protection en période de hautes eaux limite la protection de surface de la masse d'eau dès lors relativement vulnérable aux pollutions de surface.

En effet, le suivi piézométrique des eaux du secteur effectué sur la période entre juillet 2014 et juin 2015 par la commune de Gruissan signale la nappe à la cote 0,40 m NGF et 0,15 m NGF (soit entre 2,4 m et 1 m de profondeur par rapport au terrain naturel) en période de moyennes eaux et entre 1 m NGF et 1,88 m NGF en période de hautes eaux (soit entre 1 m et 0,19 m de profondeur par rapport au terrain naturel).

L'opération est localisée hors de tout périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable. Il est à signaler, au sein de l'opération, la présence de puits privés utilisés pour l'irrigation des jardins.

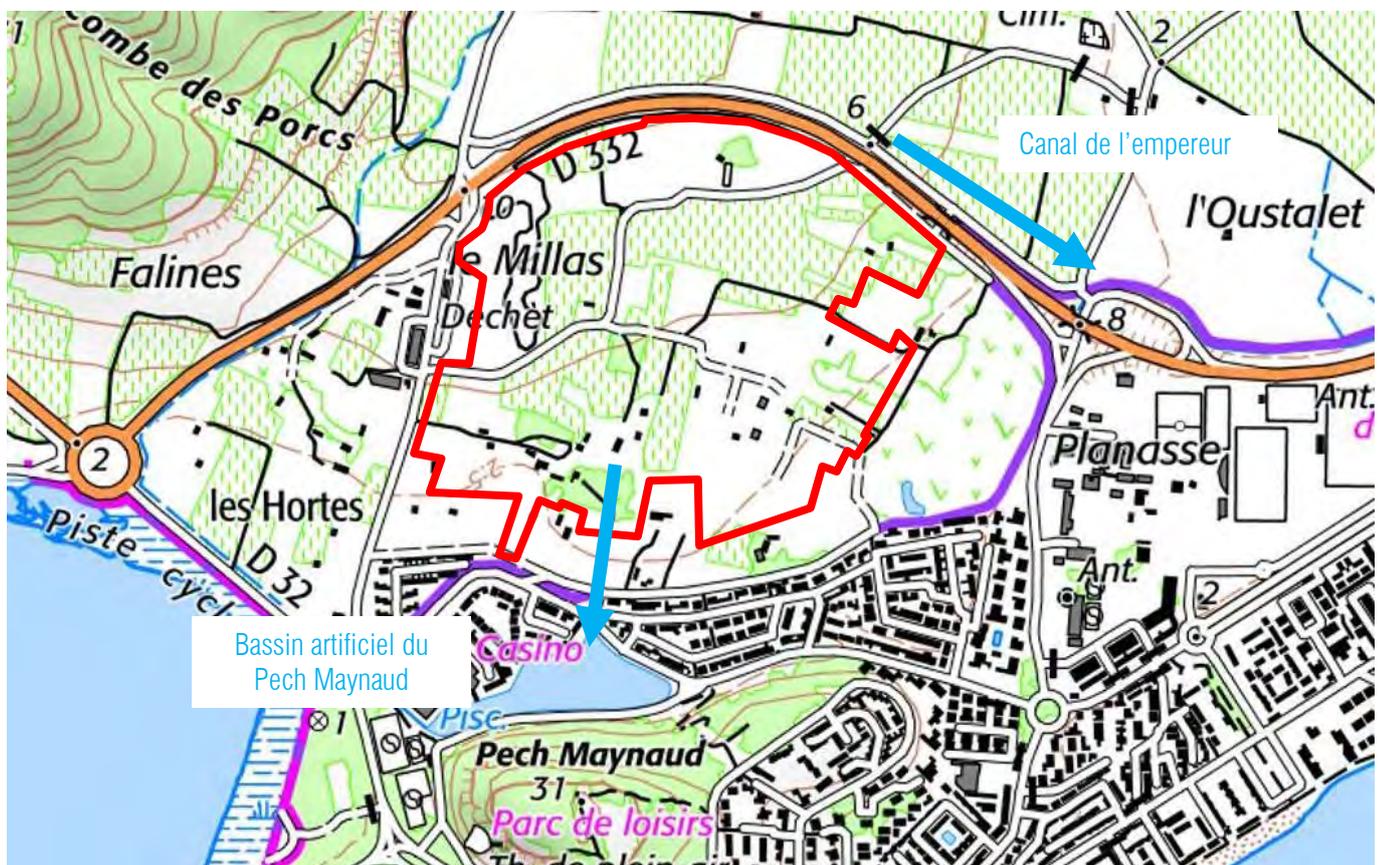
#### Mesures de réduction en phase exploitation

Système d'assainissement pluvial permettant de réduire la pollution chronique et intercepter une pollution accidentelle (zone de stockage de la pollution accidentelle imperméabilisée)

#### 3.1.3 IMPACTS SUR LES EAUX SUPERFICIELLES

Les eaux pluviales de la zone d'étude sont collectées par un réseau de fossés pluviaux longeant les infrastructures routières. Ces fossés pluviaux se déversent :

- dans le bassin artificiel du Pech Maynaud au Sud de l'opération ;
- dans le canal à l'Est de la future ZAC, dénommé canal de l'Empereur.



Ces exutoires ne sont pas identifiés comme des masses d'eau superficielles et ils ne font l'objet d'aucun usage. Les enjeux sont globalement faibles vis-à-vis de la qualité des eaux et des usages au droit de l'opération.

#### Concernant les risques de pollution des eaux superficielles en phase travaux

- Mesures de réduction : traitement des aires d'entretien, de stationnement et de ravitaillement en carburant des engins afin d'interdire tout rejet d'effluents polluants
- réalisation de visites préalables régulières du matériel (vérification du contrôle technique des véhicules, réparation des éventuelles fuites...);
- stationnement des véhicules de chantier loin des franchissements et des axes d'écoulements des eaux ;
- réalisation de la vidange, le nettoyage, l'entretien, la réparation et le ravitaillement des engins et du matériel, exclusivement sur des aires de chantier étanches réservées à cet effet. La plate-forme étanche sera dotée d'un bassin ou bac recueillant les eaux. Les produits de vidange sont recueillis et évacués en fûts fermés vers des décharges agréées ;
- stockage des lubrifiants, hydrocarbures ou autres produits polluants sur des zones bénéficiant d'un dispositif de protection qui permettent d'assurer la meilleure étanchéité et le meilleur confinement possible ;
- remplissage des réservoirs sécurisé (pistolets à arrêt automatique, contrôle de l'état des flexibles).

En sus, un plan d'intervention en cas de pollution accidentelle devra être dressé au préalable du commencement des travaux.

#### Mesures de réduction en phase exploitation

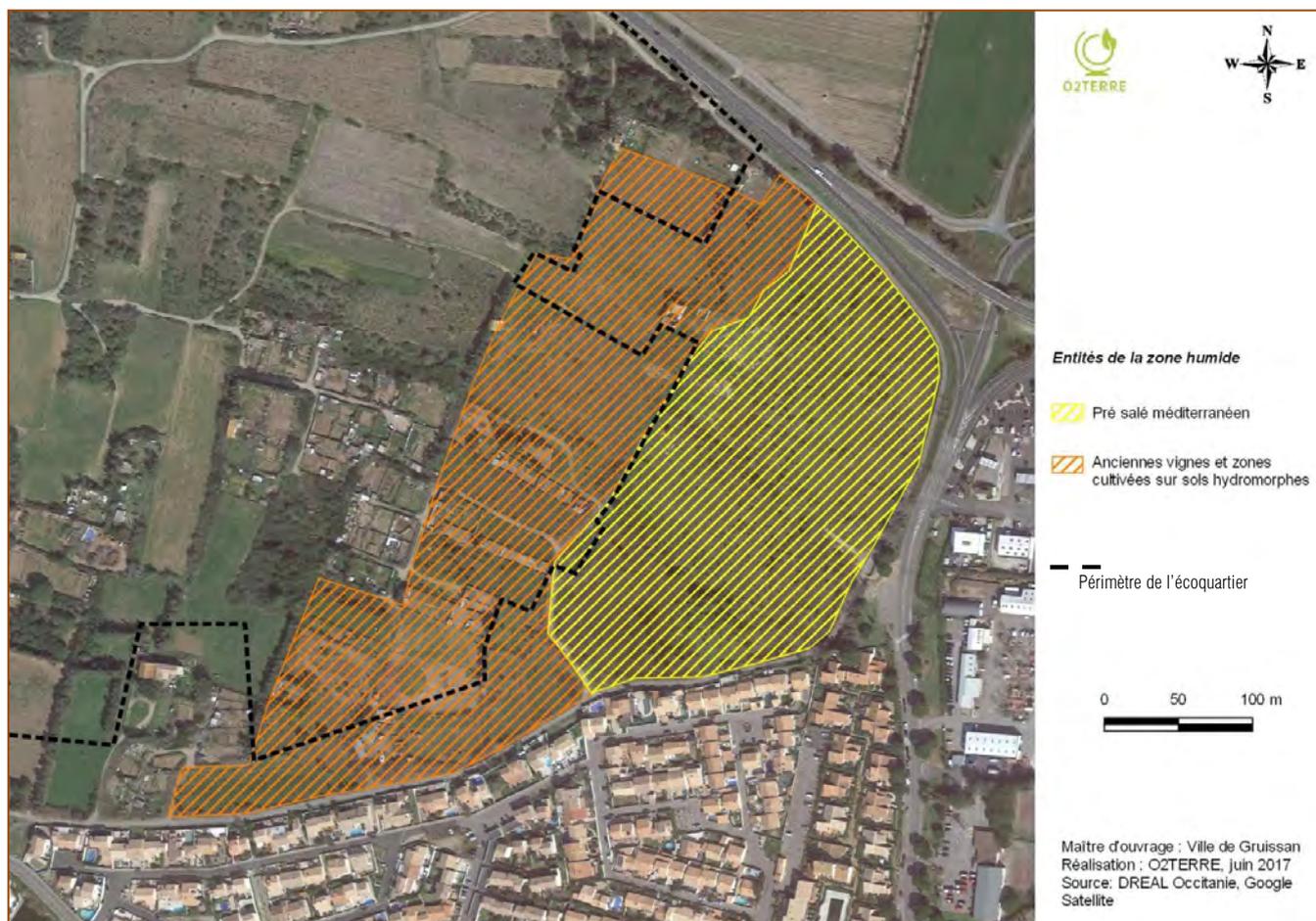
Aspects quantitatifs : mise en place d'un système d'assainissement pluvial compensant l'imperméabilisation des sols conformément aux prescriptions de la Police de l'Eau.

Aspects qualitatifs : système d'assainissement pluvial permettant de réduire la pollution chronique et bactériologique ainsi que d'intercepter une pollution accidentelle.

## 3.2 LE MILIEU NATUREL

### 3.2.1 LES ZONES HUMIDES

Une étude spécifique de la délimitation de la zone humide conformément aux critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009 a été réalisée par le cabinet Barbanson Environnement et O2Terre : Il ressort que seulement 3,85 ha de zones humides sont impactés par le projet et qu'environ 7,9ha de zones humides sont préservés. Les sites de compensation se situent au niveau de l'Etang de Mateille, à moins de 2 km à l'est de la zone de projet dans une unité hydrogéologique cohérente avec la zone humide de la Sagne et l'hydroécocorégion de référence (Plaine méditerranéenne). Les sites de compensation délimités ont été distingués en considérant les espaces caractéristiques des zones humides et les milieux proches au niveau desquels des espèces végétales à caractère envahissant se développent.



D'un point vu écologique, il paraît pertinent de traiter l'ensemble des pourtours de l'Étang de Mateille pour envisager les meilleurs résultats. La mesure de compensation « zones humides » envisagée distingue :

- Site de compensation minimale :
  - Travaux de génie de la restauration écologique pour traiter des formations de type pré salé méditerranéen densément colonisé par l'Olivier de Bohême
  - Surface à traiter = 4,25 ha ;
- Site de compensation complémentaire :
  - Travaux de restauration pour éradiquer les plantes à caractère envahissant comme l'Olivier de Bohême, l'Herbe de la Pampa ou le Sénéçon en arbre sur les pourtours de l'étang de Mateille
  - Surface à traiter = 5,2 ha

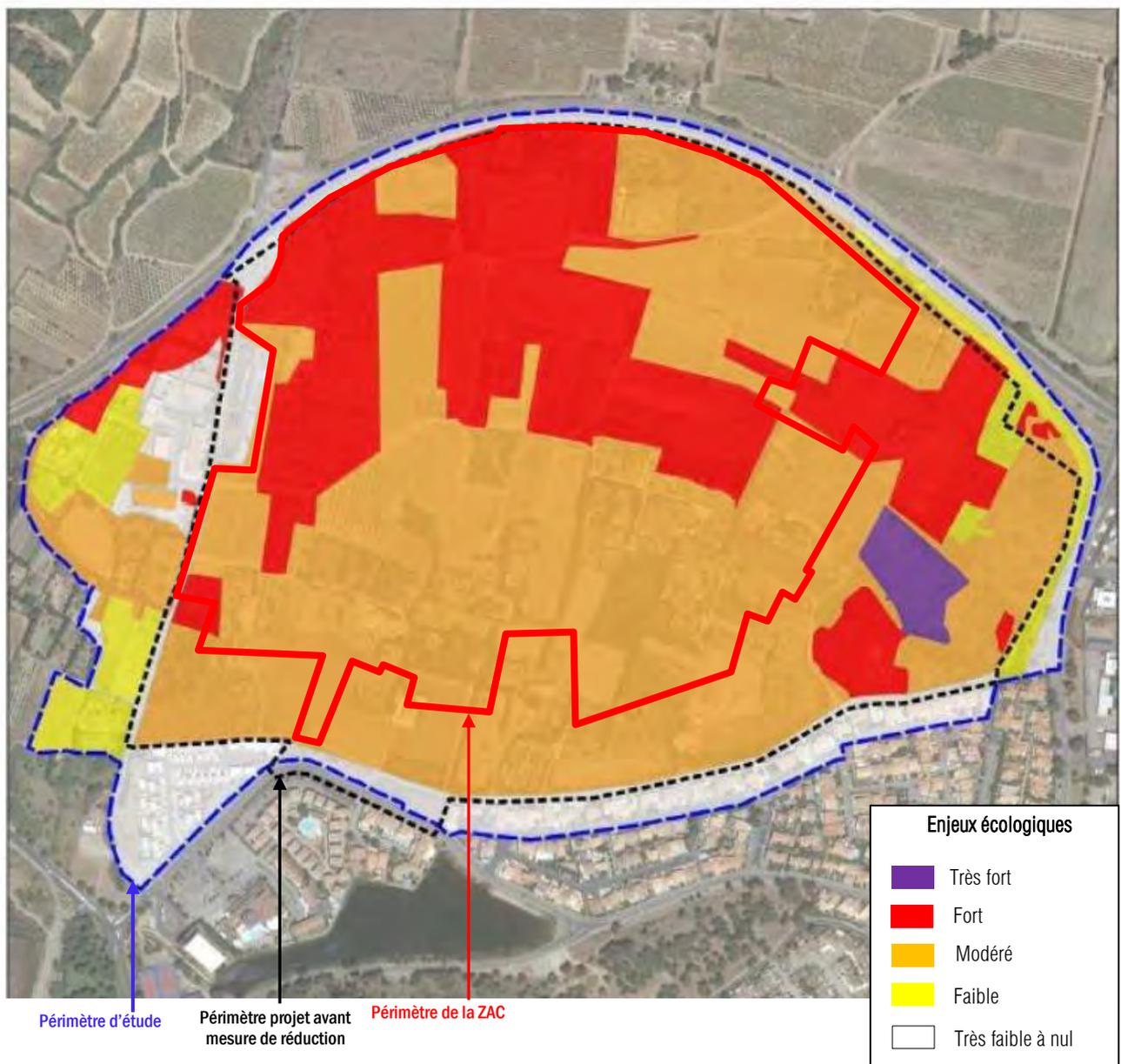
La surface totale des sites de compensation sera donc de 9,45 ha.

### 3.2.2 LA FAUNE ET LA FLORE

La zone d'étude n'est comprise dans aucun site Natura 2000. Néanmoins, plusieurs sites Natura 2000 encadrent la zone du projet à une distance comprise entre 200m et 2 km.

Le projet a fait l'objet d'une étude faune-flore spécifique dont l'intégralité est mentionnée en annexe de l'étude d'impact. Des investigations ont été menées à diverses périodes par des experts afin d'identifier tous les habitats et espèces potentiellement ou effectivement présents sur la zone à aménager et ses alentours.

L'état initial réalisé dans le cadre du projet d'aménagement de La Sagne a permis de mettre en avant de nombreux enjeux écologiques pour la majorité des groupes biologiques étudiés. Ainsi, si globalement des enjeux très faibles à très forts ont pu être identifiés sur la zone d'étude, une large partie de cette dernière est caractérisée par des enjeux forts à très forts vis-à-vis des habitats, de la flore, des reptiles et des insectes.



### Concernant le risque de destruction d'individus d'espèces protégées et d'habitats d'espèces protégées :

**Mesures de réduction** : délimitation des emprises du chantier, calendrier des travaux en adéquation avec les enjeux écologiques, respect d'un protocole pour la coupe des arbres remarquables, passage d'un chiroptérologue dans les bâtis/cabanes à jardin avant démolition

**Mesure d'évitement** :

Diminution de l'emprise aménagée à **31,5 ha au lieu de 42,5 ha initialement** (préservation de 6,1 ha d'enjeux écologiques et 7,9 ha de zone humide)

**Mesures de réduction en phase exploitation**

Limiter l'implantation d'espèces exotiques envahissantes : Passages à Hérisson et zones buissonnantes à aménager

**Mesures d'accompagnement**

Aménagement des bassins de rétention des eaux

Limiter les risques de pollution accidentelle pendant les travaux

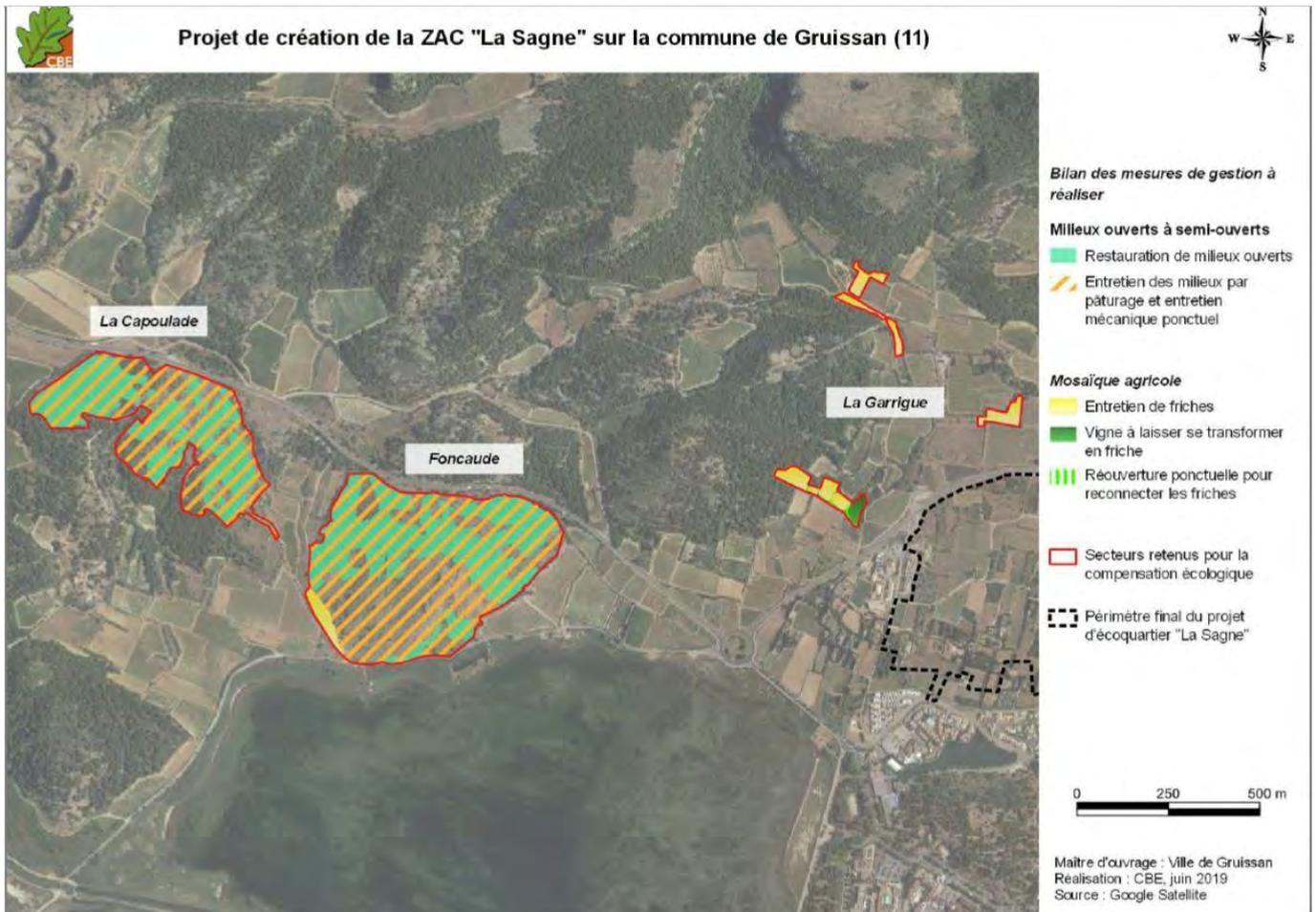
**Mesures compensatoires**

Les mesures compensatoires développées ont été principalement ciblées sur le Lézard ocellé, la Magicienne dentelée et les autres espèces inféodées aux milieux méditerranéens ouverts à semi-ouverts, mais également celles appréciant les milieux agricoles. En effet, le contexte de la Sagne, correspondant à une mosaïque de milieux naturels et agricoles, ouverts à semi-ouverts, a été tout particulièrement pris en compte pour la recherche d'une compensation écologique adaptée.

La recherche de zones favorables à la compensation écologique a nécessité de nombreux échanges et des concertations avec la Commune de Gruissan, les acteurs locaux de l'environnement (PNR, ONF, Conservatoire du Littoral, DREAL Occitanie) mais également avec des propriétaires privés. Plusieurs secteurs ont ainsi été pressentis, et selon les contraintes identifiées (foncières, écologiques, etc.), certains n'ont pas été retenus.

*In fine*, les parcelles choisies pour la compensation écologique sont localisées au niveau de trois zones distinctes, toutes situées sur la commune de Gruissan. Les secteurs de « La Capoulade » et de « Foncaude », situés à l'ouest de la zone de projet, correspondent à des milieux naturels actuellement en cours de fermeture où des actions de restauration et d'entretien de ces milieux vont être réalisées. Le troisième secteur, nommé « La Garrigue », est localisé à proximité directe avec le projet de La Sagne, au nord de ce dernier. Il s'agit d'un secteur majoritairement agricole, où les actions de gestion vont consister à restaurer la mosaïque agricole locale, avec plus particulièrement le maintien de friches. Ce type d'action sera également réalisé plus ponctuellement sur le secteur de Foncaude.

Au total, le périmètre retenu pour les actions de compensation écologique représente 43,5 ha. De par les actions visant à limiter la fermeture des milieux, les espèces des milieux ouverts à semi-ouverts pourront ainsi bénéficier de nouveaux secteurs favorables à la réalisation de leur cycle de vie. Ce sera le cas notamment du Lézard ocellé, de la Magicienne dentelée ou du Pipit rousseline, espèces phares de la compensation écologique, mais également des autres espèces protégées de ce cortège visées par la présente dérogation. Par ailleurs, les mesures liées à la restauration d'une mosaïque agricole seront tout particulièrement favorables aux espèces inféodées à ce type d'habitat, comme les espèces communes mais néanmoins protégées et patrimoniales d'avifaune. Outre les actions réalisées sur le maintien des friches, l'intérêt va résider aussi ici sur leur proximité avec le secteur impacté de la Sagne.



### CONCLUSION : UNE ABSENCE DE NUISANCES SUR LES ESPÈCES PROTÉGÉES

L'ensemble des zonages écologiques recensés aux alentours du projet attestent d'une biodiversité remarquable sur la commune de Gruissan. Cette richesse écologique est due à la situation géographique de la commune, localisée entre deux grandes entités naturelles bien distinctes : le Massif de la Clape et le complexe lagunaire du Narbonnais. De nombreux inventaires naturalistes ont mis en avant l'attrait des garrigues sèches de la Clape et du réseau de zones humides implanté sur le site pour la faune comme pour la flore. Les habitats présents sur la zone d'étude semblent différents de ceux présents sur les zonages cités ci-dessus. Toutefois, au vu de la proximité du projet face à ces périmètres, une forte richesse spécifique pour l'ensemble des groupes est attendue. L'ensemble des données bibliographiques récoltées a permis d'orienter nos prospections de terrain sur la zone d'étude.

Le tableau suivant présente une synthèse de l'ensemble des mesures préconisées et validées par le maître d'ouvrage vis-à-vis du projet de d'écoquartier «La Sagne» sur la commune de Gruissan. Cela concerne les mesures d'atténuation d'impact, de compensation et d'accompagnement. Une évaluation des coûts liés à ces mesures sur l'ensemble de la durée de la compensation écologique (soit 30 années) est également proposée.

Rappelons que les coûts proposés ici peuvent varier au cours du temps, en fonction de l'évolution du coût de la vie. Une marge de +/- 10 % est ainsi considérée sur l'estimation totale.

Le tableau qui le suit présente les grandes lignes de l'échéancier des mesures liées au projet.

**De par l'application de ces mesures, il est ainsi estimé que le projet ne nuit pas au maintien des populations d'espèces protégées concernées dans un état de conservation favorable. Outre la nature même des mesures, leur pérennité, leur localisation et leur compatibilité avec les usages actuels locaux sont autant d'arguments permettant de confirmer leur faisabilité et leur intérêt au sein du territoire gruisanais.**

Type de mesure	Nature de la mesure	Groupes/espèces concernés	Coût estimatif de la mesure sur la durée de la compensation écologique (€ HT)
Evitement	ME1 - Diminution de l'emprise du projet / évitement de zones à enjeux	Tous groupes et notamment flore protégée	Aucun coût particulier, inclus dans le montage de l'opération d'aménagement
Réduction	MR1 - Balisage de chantier et mise en défens des milieux naturels sensibles	Tous groupes biologiques	<b>Accompagnement pour la pose du balisage :</b> Pour chaque tranche de chantier, une visite préalable sera prévue avec préparation préalable -> soit environ 1000 € par tranche, soit 3 000 € lors des trois phases de chantier <b>Mise en défens permanente du site (matériel, hors main d'oeuvre déjà comprise dans le chantier) :</b> pose de barrières de bois sur 700 ml à 19 €/1,8 ml -> soit environ 7 400 € <b>=&gt; soit un total d'environ 10 400 €</b>
	MR2 - Respect d'un calendrier d'intervention au démarrage des travaux lourds	Amphibiens, reptiles, mammifères, avifaune lourds	Aucun coût particulier, pris en compte dans la mesure MA2
	MR3 - Limiter l'éclairage nocturne	Tous groupes biologiques, et notamment les chiroptères	Aucun coût particulier, inclus dans le montage de l'opération d'aménagement
	MR4 - Respect d'un protocole pour la démolition des bâtis et la coupe des arbres	Chiroptères	<b>Accompagnement par un chiroptérologue :</b> - vérification préalable des bâtis et des arbres = 1 jour - suivi des démolitions/abattage par un chiroptérologue (hors prospection complémentaire, en cas d'observation de chiroptères dans les bâtis ou arbres visés) -> soit deux jours à prévoir et rédaction d'un compte-rendu de mission <b>=&gt; soit un total d'environ 2 000 €</b>
	MR5 - Limiter l'implantation d'espèces exotiques envahissantes	Habitats	<b>Inventaire préalable :</b> - 1 jour au printemps précédent le démarrage des travaux et élaboration d'un compte-rendu, soit 750 € pour une tranche, soit 2 250 € pour les trois tranches Note : le suivi réalisé dans le cadre de la mesure MA2 <b>=&gt; soit un total d'environ 2 250 €</b>
	MR6 - Passages à Hérisson et zones buissonnantes à prévoir	Mammifères	Aucun coût particulier, inclus dans le montage de l'opération d'aménagement
	MR7 - Démantèlement des gîtes à reptiles / amphibiens	Reptiles	<b>Accompagnement par un expert herpétologue :</b> 4 jours d'accompagnement et la rédaction d'un compte-rendu -> soit 3 000 € <b>Matériel de chantier :</b> prévoir la main d'oeuvre et l'éventuel matériel (mini-pelle mécanique) sur 4 jours -> soit 3 500 € <b>=&gt; soit environ 6 500 €</b>

Compensation	Gestion	MC-G1 - Réouverture de milieux par bucheronnage et débroussaillage mécanique	Arthropodes, reptiles, oiseaux, habitats	<b>Réouverture de milieux :</b> débroussaillage alvéolaire et bucheronnage avec un coût forfaitaire de 4 000 €/ha, sur environ 21 ha <b>=&gt; soit un total de 85 000 €</b>
		MC-G2 - Entretien des milieux ouverts à semi-ouverts	Arthropodes, reptiles, chiroptères, oiseaux	<b>Entretien par pâturage :</b> - plusieurs jours d'échanges, de concertations et un éventuel diagnostic pastoral, soit une enveloppe de 10 000 € - aide financière pour le berger, soit une enveloppe de 5 000 € -> soit environ 15 000 € <b>Entretien mécanique ponctuel :</b> sur les zones de refus de pâturage (estimation sur 1/4 des secteurs de compensation lors de chaque période d'entretien, soit 10 ha environ au coût forfaitaire de 2 500 €/ha, et réalisé tous les 4 ans (selon vitesse de repousse) pendant 30 ans (compter -> soit environ 200 000 € <b>=&gt; soit un total de 215 000 €</b>
		MC-G3 - Restauration et entretien de friches	Avifaune, reptiles, insectes	<b>Restauration et entretien de milieux naturels à semi-naturels :</b> restauration initiale et actions sur les linéaires arbustifs/arborés, puis entretien par fauchage sur 2,5 ha, à réaliser tous les 2 à 4 ans pendant les trente années de la compensation (en rotation donc selon les secteurs chaque année d'intervention) avec un coût forfaitaire d'environ 500 €/ha, <b>=&gt; soit un total d'environ 15 000 €</b>
	Encadrement / suivi	MC-E1 - Convention avec les différents acteurs impliqués dans les mesures compensatoires	Tous groupes biologiques	Aucun coût particulier
		MC-E2 - Etat zéro et suivi sur les 30 années de la compensation	Tous groupes biologiques	<b>Etat zéro (année N) :</b> Habitats naturels : 4 jours de travail (dont 2 sorties sur sites) Insectes : 5 jours de travail (dont 4 sorties sur sites) Reptiles : 7 jours de travail (dont 6 sorties sur sites) Chiroptères : 4 jours de travail (dont 2 sorties sur sites) Avifaune : 5-7 jours de travail environ (dont 6 sorties sur sites) Et 1 jour de coordination/relecture du document -> soit 16 000 € pour l'état zéro <b>Suivis écologiques sur 30 ans :</b> Habitats naturels : 4 jours tous les 3 ans pour 10 années de suivi au total, soit 40 jours Insectes : 5 jours pour 12 années de suivi au total (tous les ans pendant 3 ans, puis tous les 3 ans), soit 60 jours Reptiles : 7 jours pour 12 années de suivi au total (tous les ans pendant 4 ans, puis tous les 3 ans), soit 84 jours Chiroptères : 4 jours pour 8 années de suivi au total (tous les 3 ans à partir de N+1 pendant 10 ans, puis tous les 5 ans), soit 24 jours Avifaune : jusqu'à 7 jours maximum pour 12 années de suivi au total (tous les ans pendant 4 ans, puis tous les 3 ans), soit 84 jours maximum -> soit 184 000 € pour les suivis écologiques <b>=&gt; soit un total de 200 000 €</b>

		MC-E3 - Elaboration et renouvellement d'un plan de gestion	Tous groupes biologiques	<p><b>Elaboration du plan de gestion :</b> environ 22 jours de travail dont coordination, -&gt; soit environ 12 000 €</p> <p><b>Renouvellement du plan de gestion pendant 30 ans :</b> environ 5 jours de travail par année de renouvellement (soit 3 200 € pour une année), et cinq renouvellements sur 30 ans, -&gt; soit environ 13 500 € <b>=&gt; soit un total de 25 500 €</b></p>
		MC-E4 - Encadrement et suivis des actions de gestion	Tous groupes biologiques	<p><b>Reporting et gestion pastorale:</b> compter environ 2 jours par an soit environ 60 jours -&gt; soit 36 000 €</p> <p><b>Préparation et encadrement des chantiers :</b> - Restauration des milieux ouverts : environ 4 jours de suivi et rédaction d'un compte-rendu -&gt; soit 2700 € - Entretien des milieux ouverts : environ 2 jours de suivi et rédaction d'un compte-rendu, pour chaque année d'entretien mécanique tous les 3 à 4 ans, soit 7 années sur les 30 ans de la compensation, -&gt; soit 10 500 € - Entretien des friches : environ 1 jour de suivi et rédaction d'un compte-rendu pour chaque année d'entretien, soit 10 années pour le débroussaillage, et 5 années pour le labour -&gt; soit 13 500 € <b>=&gt; soit un total de 60 150 €</b></p>
Accompagnement du projet		MA1 - Aménagement des bassins de rétention	Tous groupes biologiques	<p><b>Accompagnement pour l'aménagement des bassins :</b> Un jour d'échanges et concertations <b>=&gt; soit un total d'environ 500 €</b></p>
		MA2 - Limiter les risques de pollution industrielle	Tous groupes biologiques	<p><b>Encadrement écologique du chantier :</b> - au démarrage de chaque tranche, prévoir 3 réunions dont sensibilisation des entreprises -&gt; soit environ 1 500 € par tranche - pour chaque tranche de travaux, une quinzaine de visites de chantier par un écologue et la rédaction de comptes-rendus systématiques, et coordination générale -&gt; soit environ 9 500 € par tranche <b>=&gt; soit un total d'environ 33 000 € pour la totalité des travaux</b></p>
		MA3 - Mise en place d'un suivi des secteurs évités par le projet	Habitats / flore, insectes	<p><b>Etat initial et établissement des protocoles :</b> Flore/habitats: 2 sorties sur site et 2 jours pour l'établissement de cartographies, des protocoles et la rédaction de la note Insectes : 1 sortie sur site et 1 jour pour l'établissement de cartographies, des protocoles et la rédaction de la note -&gt; soit 2 900 €</p> <p><b>Suivis écologique sur 5 ans :</b> Flore/habitats: 2 sorties sur site et 1 jour d'analyse/rédaction Insectes : 1 sortie sur site et 1 jour d'analyse/rédaction -&gt; soit 13 400 € <b>=&gt; soit un total de 16 300 €</b></p>

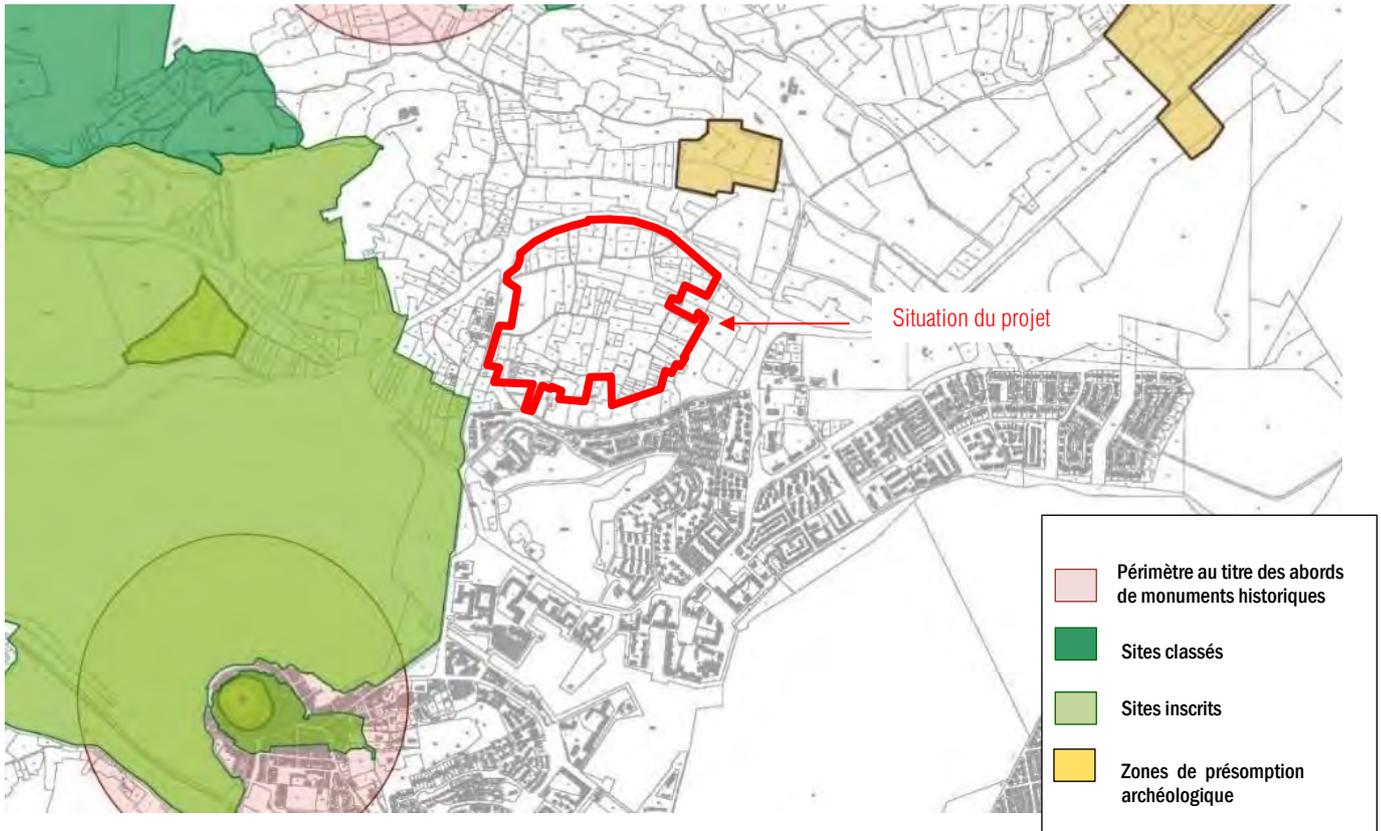
	MA4 - Suivi de l'avifaune et des chiroptères locaux	Avifaune et chiroptères	<p><b>Suivi écologique :</b>          Considérant un état zéro avant travaux, puis 8 années de suivi avec des prospections bisannuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- avifaune : 2 sorties + rédaction d'une note</li> <li>- chiroptères : 2 sorties + analyses bioacoustiques + rédaction d'une note</li> </ul> <p>et le temps de coordination / relecture          -&gt; soit environ 5 400 € HT pour l'état zéro et 20 500 € HT les huit années de suivi          =&gt; <b>soit un total de 26 000 € HT</b></p>
<b>TOTAL DES MESURES</b>		<b>Environ 697 600 € HT +/- 10 %</b>	

### 3.3 LE CADRE PATRIMONIAL ET PAYSAGER

#### 3.3.1 CADRE PATRIMONIAL

Le projet n'est affecté par aucun secteur classé ou inscrit ni par une protection au titre des abords des monuments historiques

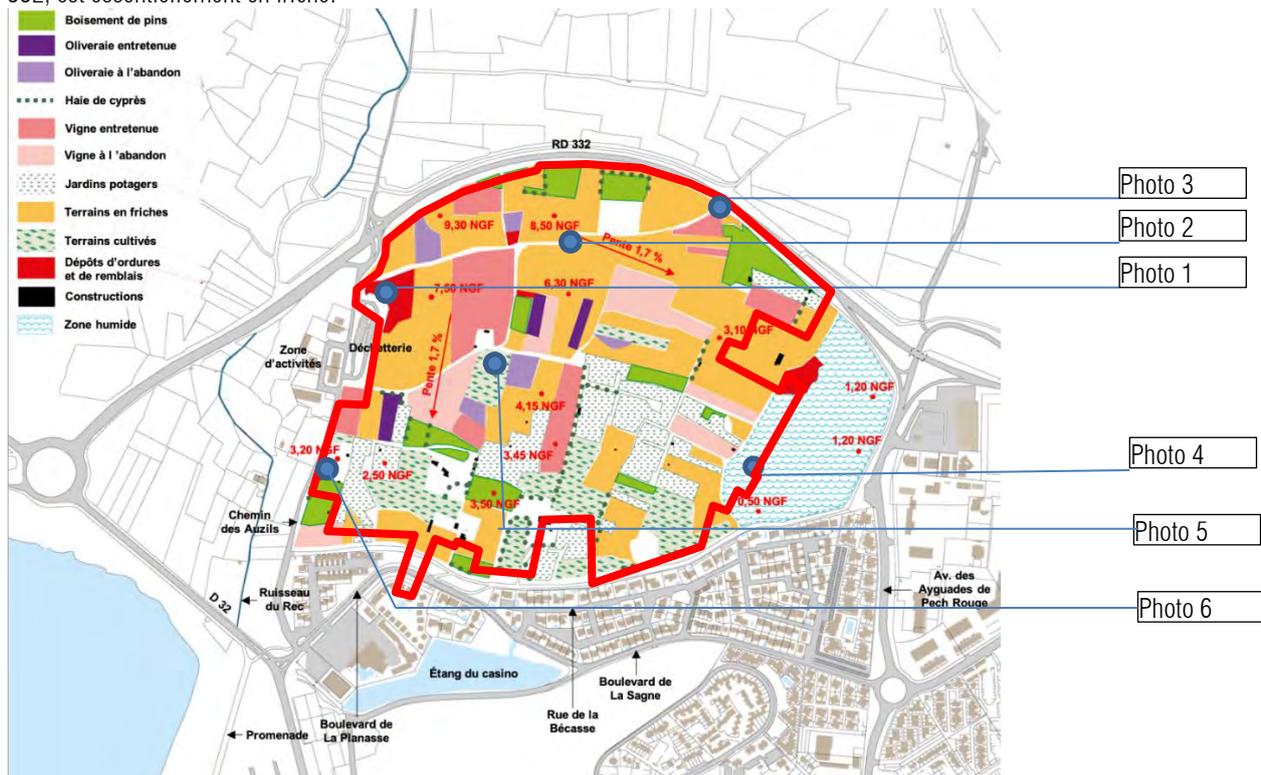
*Etat des lieux des protections patrimoniales (source ministère de la culture)*



#### 3.3.2 CADRE PAYSAGER

La Sagne est faite d'une mosaïque de parcelles agricoles, de friches : le site présente des signes de déprises, les parcelles de vigne sont à l'abandon, tout comme les oliveraies, dans laquelle la strate arbustive spontanée a tendance à gagner du terrain. Certaines haies de cyprès sont peu intéressantes, incomplètes ou en mauvais état. Ponctuellement des dépôts sauvages ou des remblais polluent le paysage.

La partie sud peut être considérée comme occupée, on y trouve un agrégat de jardins potagers individuels. La partie nord, plus proche de la RD 332, est essentiellement en friche.



*Le secteur de La Sagne : une mosaïque de parcelles agricoles, de friches*



Photo 1



Photo 3



Photo 2



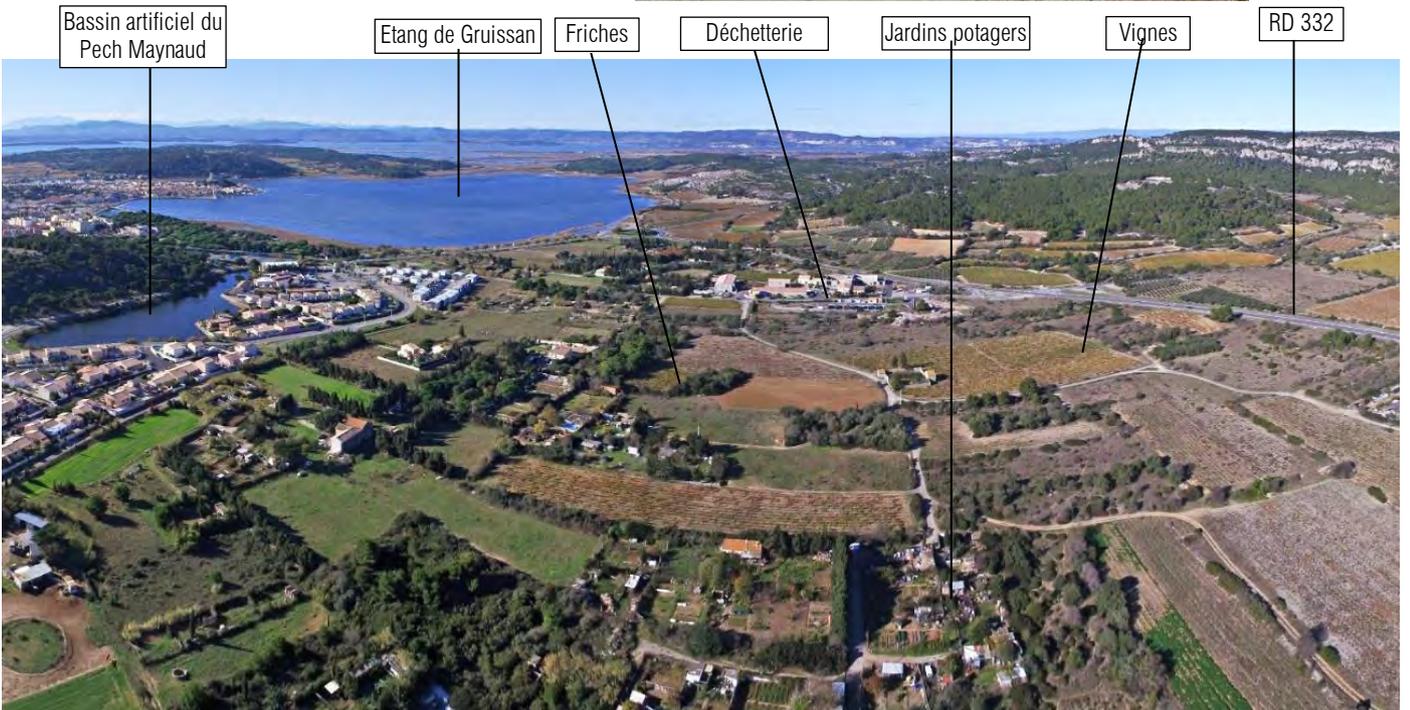
Photo 4



Photo 5



Photo 6



Bassin artificiel du Pech Maynaud

Etang de Gruissan

Friches

Déchetterie

Jardins potagers

Vignes

RD 332

Prise de vue par drone à hauteur de 150m en 2016

### 3.4 IMPACT SUR L'AGRICULTURE

#### 3.4.1 OCCUPATION DES SOLS ET EVOLUTION DES SURFACES EXPLOITÉES

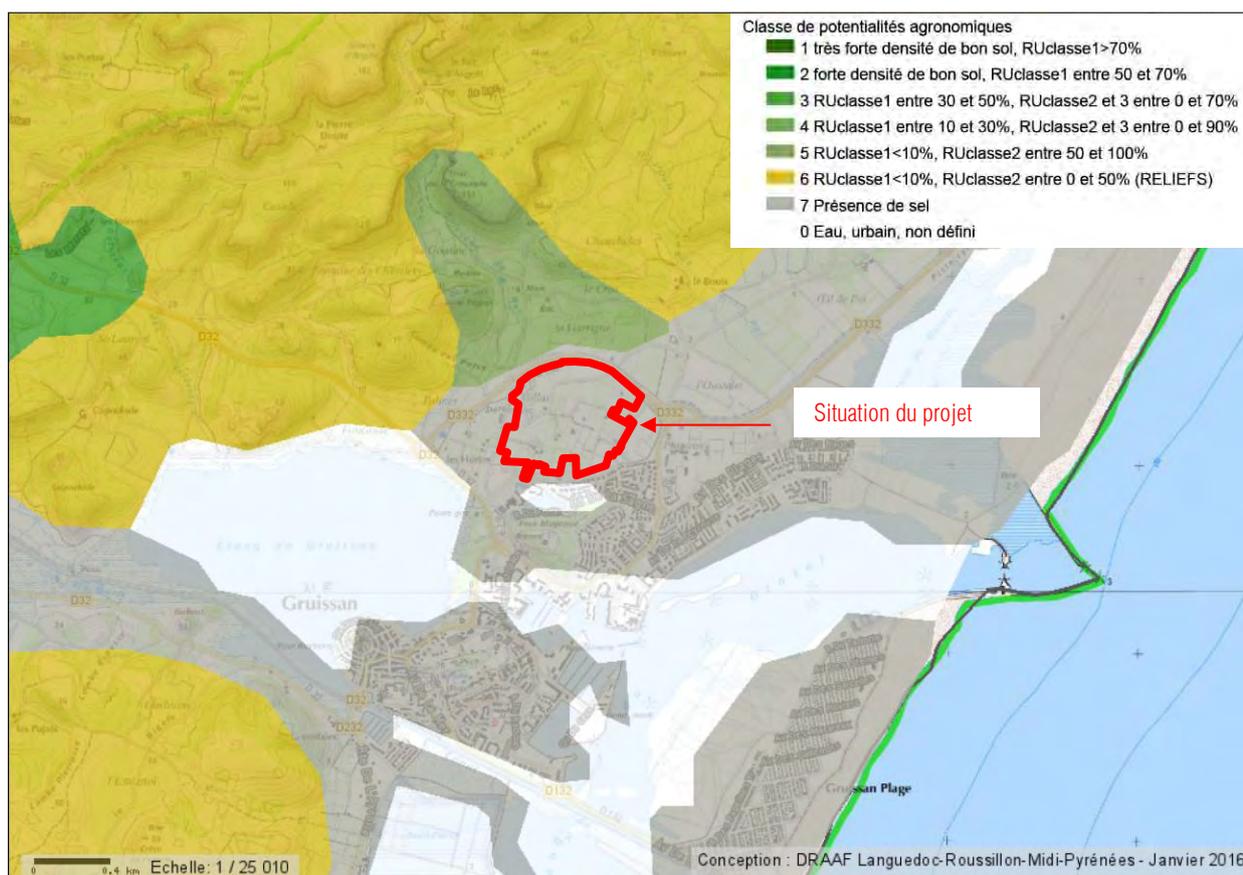
Des visites de terrain ont été réalisées en mars et juillet 2019 afin de dresser l'état des lieux de l'occupation des sols au sein de l'emprise du projet. Cette étape a permis de déterminer les surfaces qui vont être perdues pour l'activité agricole soit de toute évidence les parcelles qui sont encore exploitées en vigne. Les vignes non cultivées sont celles pour lesquelles il a été constaté une absence de taille ainsi que la présence de plantes ligneuses ou de repousses de vigne ensauvagées. *Remarque : ces vignes non cultivées peuvent être un refuge pour les cicadelles de la flavescence dorée.* Dans un second temps, il a été nécessaire de déterminer depuis combien d'années ces vignes qualifiées « d'abandonnées », ne participent plus à l'activité économique agricole du territoire grissanais. Cette détermination repose sur une interprétation par photos aériennes croisées avec les éléments recueillis lors des enquêtes individuelles. *Remarque : L'analyse de l'occupation des sols a permis de constater que le secteur d'études n'est pas desservi par le réseau d'irrigation BRL. Des forages privés existent sur la zone d'où la présence de nombreux jardins familiaux.*

L'évolution des surfaces exploitées sur l'emprise de la ZAC est un indicateur à prendre en compte dans le cadre de l'évaluation financière des impacts développée par la suite. Pour précision, le conseil municipal par délibération du 23 octobre 2018 a approuvé le dossier de création de la ZAC. Suite à l'acte de création, les acquisitions foncières ont commencé à partir de 2019 ce qui permet de fixer à 2019 l'année de référence à partir de laquelle les effets du projet ont commencé à s'appliquer. L'évolution des surfaces exploitées sur la période 2016 – 2019 est celle prise en compte.

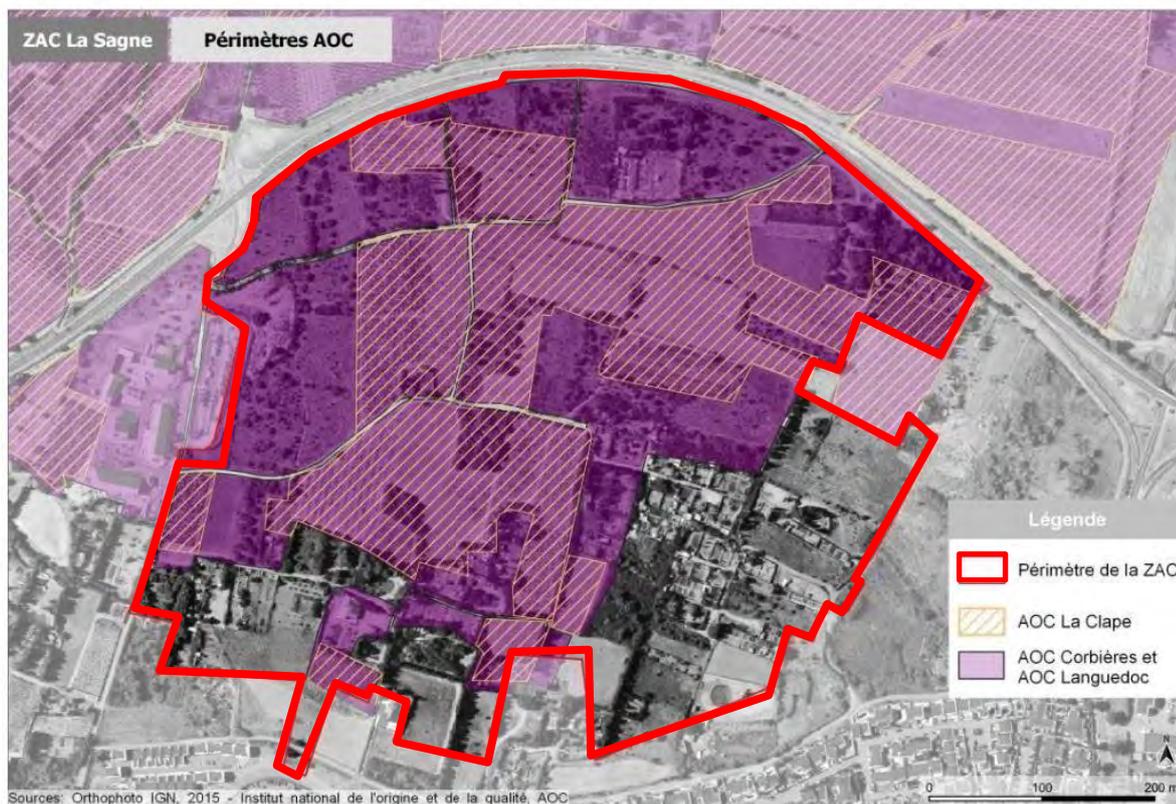
**Si l'on considère les années depuis lesquelles certaines vignes aujourd'hui abandonnées ne sont plus cultivées, il résulte que la perte pour l'activité agricole s'élève à près de 4,14 hectares.**

Les données mentionnées dans l'arrêté du 28 juin 2018 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2017 ont été affinées grâce aux données transmises par la SAFER, **soit 12 000 euros l'hectare de vigne pour la commune de Gruissan.**

#### 3.4.2 POTENTIEL AGRONOMIQUE DES SOLS ET CLASSEMENT EN AOC



Les données de potentialité des sols révèlent une qualité agronomique des sols très faible sur l'emprise du projet, comprise dans la fourchette la plus basse dans l'échelle de classification.



A l'échelle de la commune de Gruissan, il est possible de distinguer deux appellations représentées à l'échelle du parcellaire sur la cartographie ci-dessus :

- l'AOC Corbières et Languedoc
- l'AOC Clape

Les vins en Appellation d'Origine Contrôlée sont produits sur des territoires spécifiques dans le respect d'un cahier des charges avec de faibles rendements. Ces appellations permettent de valoriser économiquement la production pour laquelle le terroir fait l'originalité et la typicité des vins.

Une majeure partie du périmètre est classée en AOC.

### 3.4.3 INCIDENCES SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET MESURES ENVISAGÉES

#### Incidences :

Sur l'emprise du projet de ZAC, les 3,5 hectares actuellement cultivés concernent 4 exploitations différentes.

Les exploitants impactés valorisent tous leur production par le biais de la cave coopérative de Gruissan. Aucun n'est en cave particulière. Ainsi, le projet de ZAC va entraîner la perte des apports actuels liés à l'exploitation des 3,5 hectares. Toutefois, les quantités perdues pour la Cave Coopérative n'auront pas d'impact sur le fonctionnement de la cave. En effet, au regard des faibles rendements des vignes actuellement exploitées sur l'emprise de la ZAC, les pertes engendrées pour la Cave ne se traduiront pas par l'augmentation de frais de vinification pour les autres adhérents.

#### Mesures :

A ce stade des études, deux types de mesures sont envisagés :

- accompagnement à la conversion en Bio de la cave coopérative de Gruissan
- participation au projet d'irrigation identifié par la chambre d'agriculture.

## 4. LE PROJET ET LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

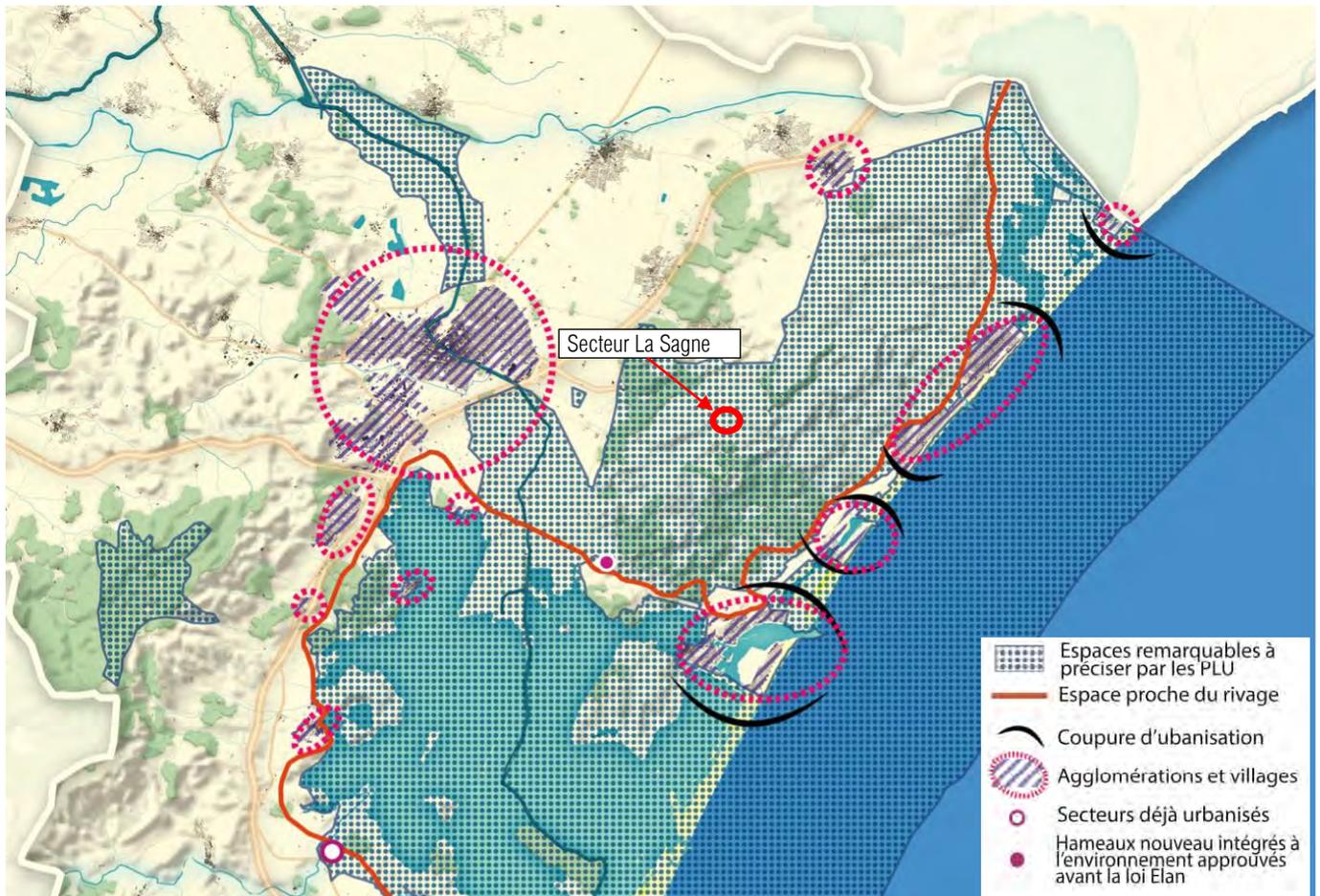
---

#### 4.1 LE SCOT:

Le SCoT de la Narbonnaise révisé a été approuvé à l'unanimité en conseil communautaire du Grand Narbonne, par délibération du 28 janvier 2021. Il est exécutoire depuis le 10 avril 2021.

Le parti d'aménagement littoral du SCoT a pour but de valoriser l'écrin environnemental dans lequel les espaces urbanisés s'inscrivent pour mieux organiser une recomposition spatiale qualitative et quantitative soutenable qui permette de répondre aux défis économiques et environnementaux de demain. Les objectifs poursuivis par le SCoT du Grand Narbonne sont les suivants :

- Définir un parti d'aménagement littoral qui permette le renouvellement et la qualification des espaces littoraux
- Préserver et mettre en valeur les espaces remarquables du littoral
- Maitriser la capacité d'accueil dans les espaces proches du rivage en lien avec les risques littoraux
- Permettre le développement des villages et agglomérations, en tenant compte de la capacité d'accueil
- Préserver les coupures d'urbanisation



*Extrait des modalités de mise en œuvre de la loi Littoral sur le territoire du SCoT du Grand Narbonne. SCoT approuvé en avril 2021.*

Parmi les grands projets structurants à valoriser est identifié le projet de ZAC de la Sagne à Gruissan prévoyant une mixité d'habitat, des équipements publics et commerciaux, avec des enjeux écologiques forts et des boisements préservés.

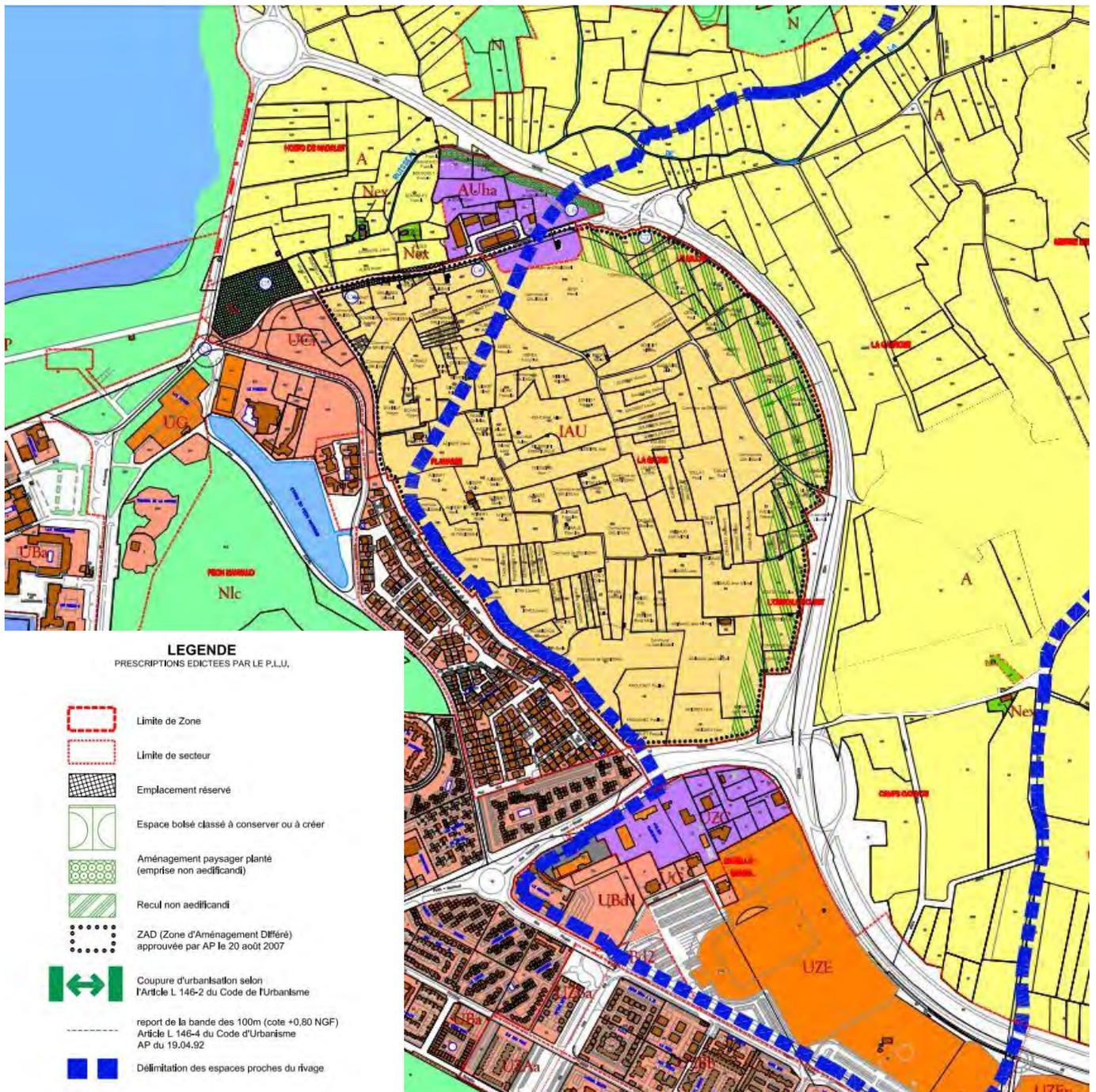
#### 4.2 LE PLU AVANT MISE EN COMPATIBILITÉ:

Par délibération n°86 du 23 octobre 2018, le Conseil Municipal de GRUISSAN a approuvé la quatrième modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet la délimitation des espaces proches du rivage. Cette procédure a été engagée en parallèle de la révision du SCoT. L'objectif était de mettre en application localement la loi Littoral pour ce qui concerne la délimitation des espaces proches du rivage, conformément à l'instruction du gouvernement du 07 décembre 2015 rappelant la nécessité de délimiter les espaces proches du rivage au sein des PLU ainsi que les critères de définition. Pour rappel, l'objectif de la définition des espaces proches du rivage est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

L'étude menant à la définition de ces EPR a donc tenu compte des critères généralement admis par la doctrine à savoir :

- La distance au rivage qui prend en compte la topographie et le paysage caractéristiques des sites.
- La covisibilité : elle implique de vérifier si les espaces sont visibles depuis le rivage, mais également si la mer est visible depuis ceux-ci. Une modélisation numérique en 3D de la commune a été réalisée pour ce faire.
- Les caractéristiques des espaces séparant les sites de la mer.

En ce sens, l'opération d'aménagement du secteur de La Sagne remplit parfaitement cet objectif.



Extrait du plan de zonage du secteur La Sagne **avant mise en compatibilité** intégrant la délimitation des espaces proches du rivage.

Le secteur de La Sagne est actuellement classé en zone IAU d'extension future actuellement non ouverte à l'urbanisation concernant le dernier secteur constructible de la commune de Guissan à l'horizon 2030. Au-delà la commune devra renouveler son tissu urbain en prenant en considération l'inévitable montée du niveau de la mer, conséquence inéluctable du réchauffement climatique.

La présente Déclaration d'Utilité Publique emportera également une mise en compatibilité du PLU (article L. 153-58 1° du code de l'urbanisme). Les modifications résultant de la DUP concernent le PLU de Guissan au titre des pièces suivantes :

- Additif au rapport de présentation, décrivant le contexte du projet
- le règlement écrit et les planches graphiques
- une orientation d'aménagement du secteur de projet

Se référer au dossier *ad hoc* « Mise en compatibilité du PLU »

---

W

## 5. L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION

---

## 5.1 L'OPPORTUNITÉ DU PROJET

### 5.1.1 PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN RÉPONSE À LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET AU BESOIN DE RATTRAPAGE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

#### Une commune attractive :

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

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

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

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

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

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

#### Une commune en carence de logements sociaux :

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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017 la commune compte 139 LLS soit 4,8 % des résidences principales.

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

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

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

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

*Etat du logement social sur la commune fin 2019.*

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

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

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

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

### 5.1.2 FAVORISER LA DIVERSITÉ FONCTIONNELLE ET LA COMPLÉMENTARITÉ AVEC L'URBANISATION EXISTANTE :

#### 5.1.2.1 FAVORISER UN PARC DE LOGEMENTS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE, MAIS ÉGALEMENT MARQUÉ PAR LA VOCATION TOURISTIQUE DE LA COMMUNE :

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

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

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

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

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

#### 5.1.2.2 UNE OFFRE DIVERSIFIÉE POUR LES RÉSIDENTS PERMANENTS COMPLÉTÉE PAR DES COMMERCES DE PROXIMITÉ ET UN ÉQUIPEMENT PUBLIC

##### Une offre diversifiée de logements :

Le parc de logements sur la commune de Gruissan est bien équilibré entre maison et appartement (53,3% et 46,5%). Par ailleurs la répartition des résidences principales en fonction du nombre de pièces est là aussi très bien équilibrée. Notons seulement que 12% du parc a moins de 15 ans et 62,5% a plus de 30 ans, cela induit que de nombreux logements ne sont pas aux normes actuelles en termes de confort thermique et de consommation d'énergie.

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

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

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

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

- Contexte environnemental et paysager exceptionnel (climat, végétation, étang) ;
- Présence de commerces et de services de proximité;
- Présence d'équipements publics attractifs (petite enfance, ludothèque, maison de quartier, ...).

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 239</b>	<b>100,0</b>	<b>2 463</b>	<b>100,0</b>	<b>2 744</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	162	7,2	184	7,5	220	8,0
2 pièces	522	23,3	596	24,2	690	25,1
3 pièces	560	25,0	575	23,3	705	25,7
4 pièces	597	26,7	639	26,0	628	22,9
5 pièces ou plus	398	17,8	468	19,0	501	18,3

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

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

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

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

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

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

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

#### La protection de l'environnement et de la biodiversité :

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

#### L'amélioration de la santé :

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

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

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

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

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

#### L'amélioration de l'esthétique des villes

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

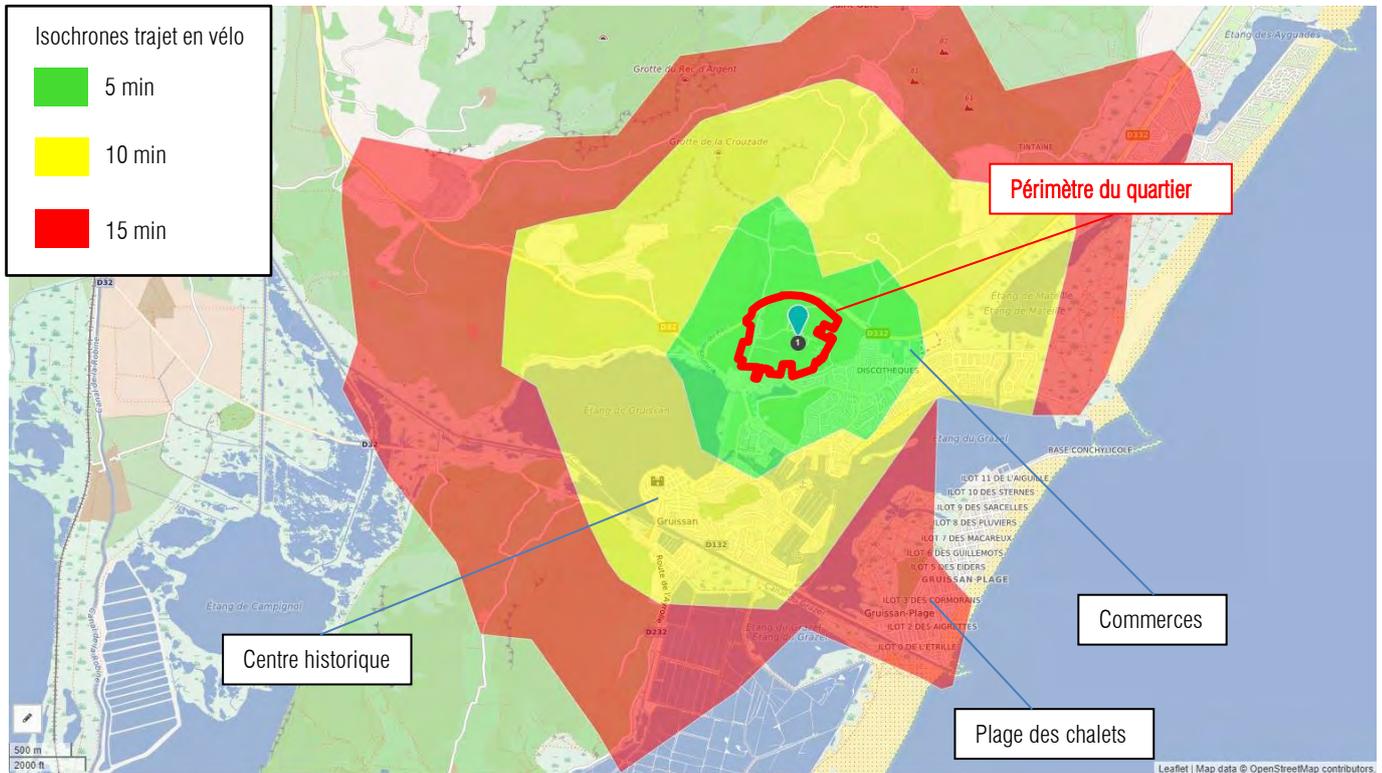
#### 5.1.4 DÉVELOPPER LES MODES ACTIFS : LA PLACE DE LA VOITURE REPENSÉE

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

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



*Les déplacements doux au cœur des espaces publics.*



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

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

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

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

## 5.2 LE CARACTERE NECESSAIRE DE L'EXPROPRIATION

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2.2 DURETÉ FONCIÈRE ET NÉCESSITÉ D'ACQUÉRIR LES TERRAINS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET.

Le périmètre de l'opération présente un morcellement qui complexifie la maîtrise foncière et les discussions avec les différents propriétaires du secteur. Globalement, à ce stade d'avancement du projet, 41 % seulement du foncier est maîtrisé.

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

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

## 5.3 BILAN COÛTS/ AVANTAGES :

### 5.3.1 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPÉRATION SUR L'HABITAT ET LA POPULATION : UN PARCOURS RÉSIDENTIEL FACILITÉ

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

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

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

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

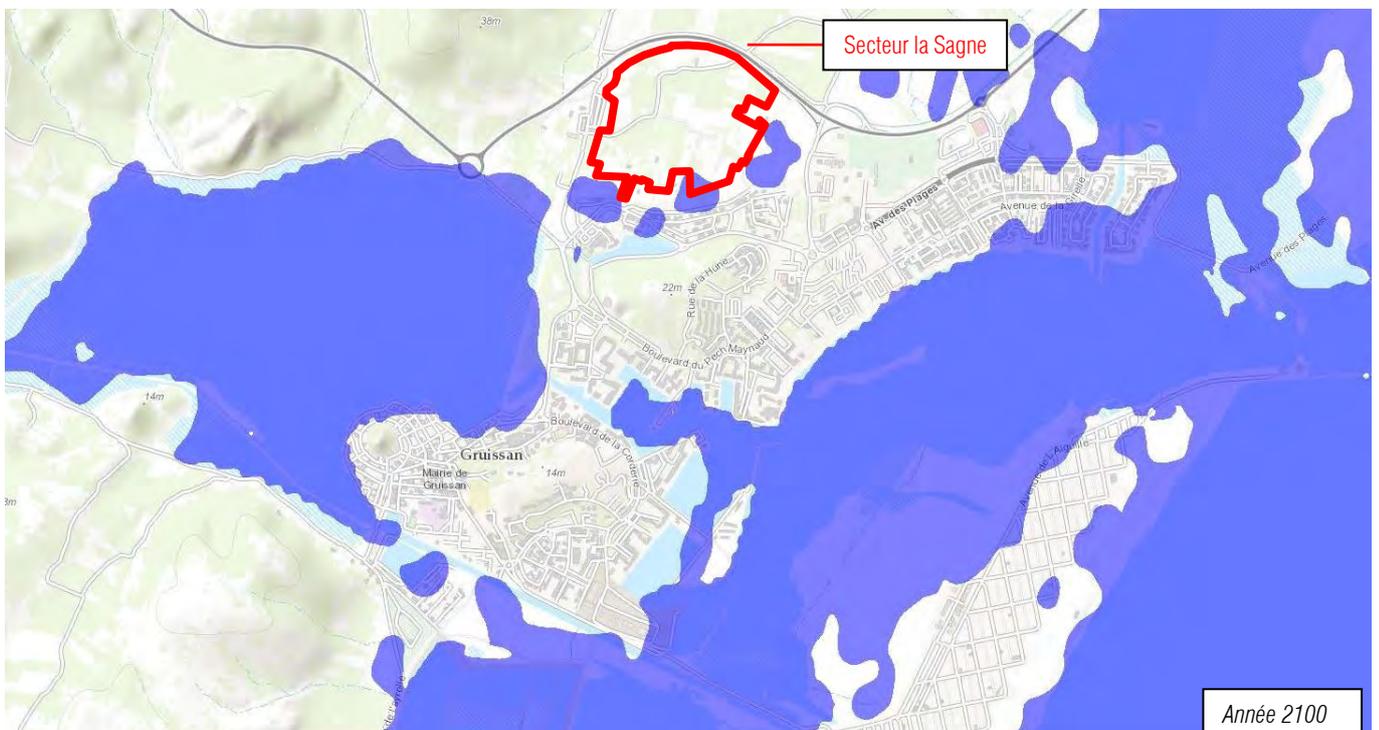
### 5.3.2 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPÉRATION SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

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

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



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



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

### 5.3.3 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPÉRATION SUR LES MOBILITÉS

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

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

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

### 5.3.4 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPÉRATION SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

### 5.3.5 LES IMPACTS QUI DÉCOULENT DU PROJET ET LES MESURES PRISES

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

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

### 5.3.6 CONCLUSION

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

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

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

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

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