



L'ESPRIT DU SUD

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

DOSSIER II • DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

7. BILAN DE LA CONCERTATION

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

Document établi par



- Urbaniste
5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
T : 04 67 27 13 13
contact@gau.archir



BILAN DE LA CONCERTATION

DOSSIER DE PROCEDURE D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE GRUISSAN SUR LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE LA SAGNE

14/03/2022

Contexte de la concertation

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

Cette mise en compatibilité du PLU intervient dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur la ZAC de La SAGNE, approuvé par délibération du conseil municipal du 23 octobre 2018.

Le projet d'aménagement vise à réaliser un écoquartier qui entend respecter et atteindre les objectifs suivants :

- Concevoir un quartier exemplaire en matière de développement durable, à la fois par la démarche conceptuelle et les dispositions techniques envisagées.
- 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 fixés la commune, 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.

L'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, prévoit que la « mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale » fait l'objet d'une « concertation, qui associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

Le dossier de mise en compatibilité du PLU et le projet faisant l'objet de la concertation précisent :

- Les objectifs et les caractéristiques principales du projet objet de la déclaration d'utilité publique, le programme prévisionnel et les incidences sur l'environnement,
- Les objectifs et caractéristiques principales de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gruissan.

Le projet envisagé

La commune de Gruissan souhaite mettre en œuvre le projet qui vise l'aménagement, les travaux et constructions dans le cadre de la réalisation de la ZAC de la Sagne. Ce projet donnera naissance à un écoquartier exemplaire en matière de développement durable. Cet écoquartier cherche à s'intégrer parfaitement dans le site en ayant la qualité de vie des habitants comme préoccupation première.

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

Le projet inclut des équipements publics, renforce l'offre de la Commune en matière de jardins partagés et prévoit l'amélioration du réseau routier pour la création de deux giratoires sur les départementales RD 32 et 332.

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Gruissan

Le zonage du secteur La Sagne préalablement en IAU doit être adapté au projet d'urbanisation en le découpant en deux zones que sont la zone IAUa, spécifique à la ZAC et à son périmètre d'intervention, et à une zone IAU sur les pourtours Sud et Est de l'opération qui demeure fermée à l'urbanisation.

Le règlement de la zone IAUa sera adapté en fonction du projet en permettant la création de logements individuels, groupés et collectifs, d'hébergements touristiques, d'équipements publics et de commerces.

Les hauteurs RDC à R+2+Attique ou R+3, le nombre de places de stationnement et la perméabilité des parcelles ont été adaptés en fonction de la nature des constructions.

La desserte par les réseaux doit s'effectuer via le réseau public/collectif sur l'ensemble de la zone, et les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ont été précisées.

Objectifs et modalités de la concertation

Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de Gruissan sont les suivants :

- ❖ Réaliser le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la ZAC de la Sagne dont le dossier de création a été approuvé et adapter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de GRUISSAN en vue de la réalisation de cette opération.
- ❖ Pour ce faire, ouvrir à l'urbanisation la zone IAU sur le périmètre de la ZAC de La Sagne.

Déroulement et description de la concertation

La concertation s'est déroulée selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 3 février 2022 et ont été réalisées comme suit entre le 21 février 2022 et le 11 mars 2022 :

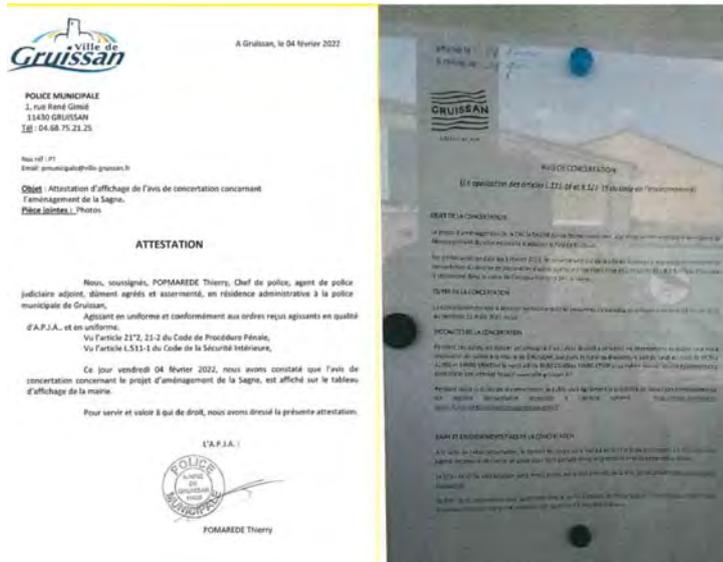
- ❖ Un avis d'information a annoncé 15 jours avant l'ouverture de la concertation, les dates d'ouverture et de clôture de la concertation ainsi que les modalités de la concertation :
 - Sur le site internet de la ville de Gruissan <https://www.ville-gruissan.fr>



- Sur le site démocratie active, accessible par un lien présent sur le site de la ville de Gruissan : [\[https://www.democratie-active.fr/concertationdupmeccagnecoquartier/\]](https://www.democratie-active.fr/concertationdupmeccagnecoquartier/)



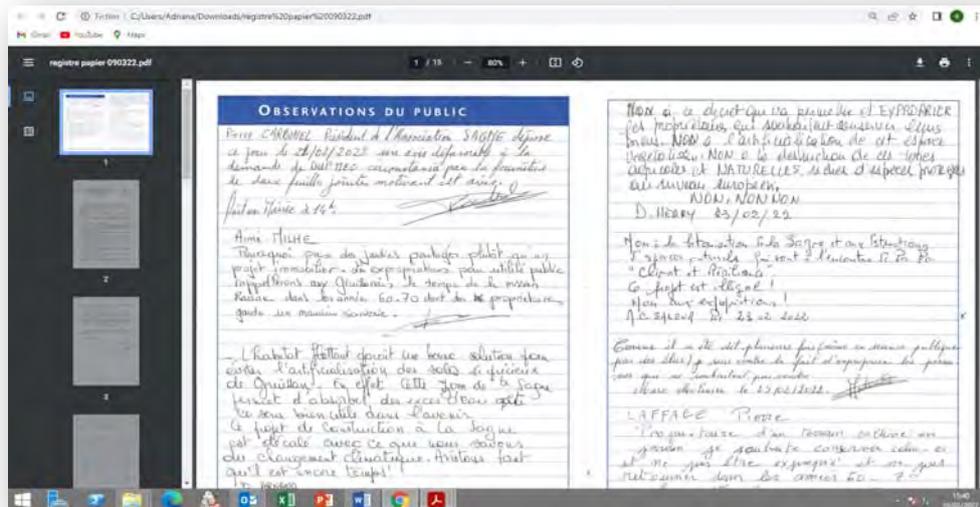
- Par affichage en Mairie de Gruissan



- Cet avis a fait l'objet d'une parution dans deux journaux diffusés dans le département

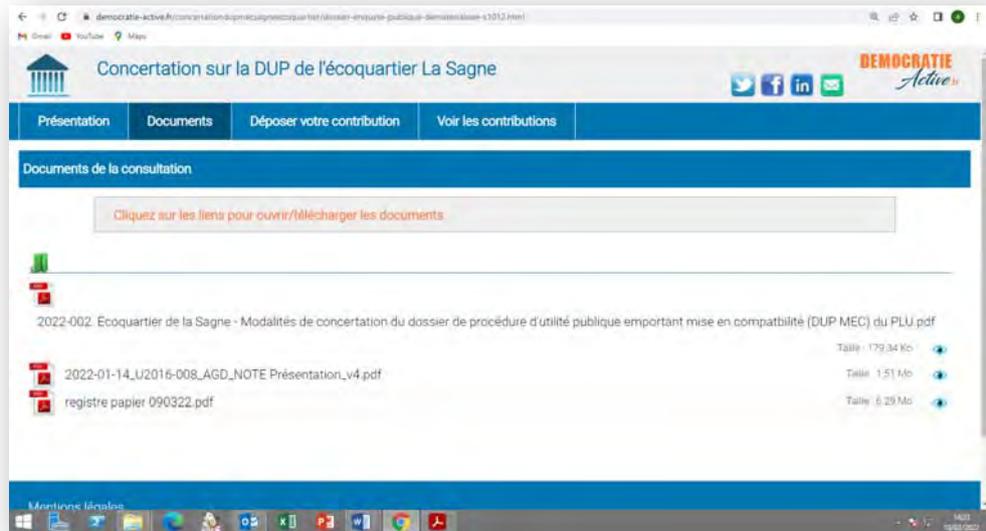


- ❖ Au cours de la concertation qui s'est déroulée du 21 février au 11 mars inclus :
 - Un dossier accompagné d'un cahier destiné à accueillir les observations du public a été mis à disposition du public à la Mairie de Gruissan (Hôtel de ville Bd Victor Hugo 11430 Gruissan, aux jours et horaires d'ouverture du bâtiment soit du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00).



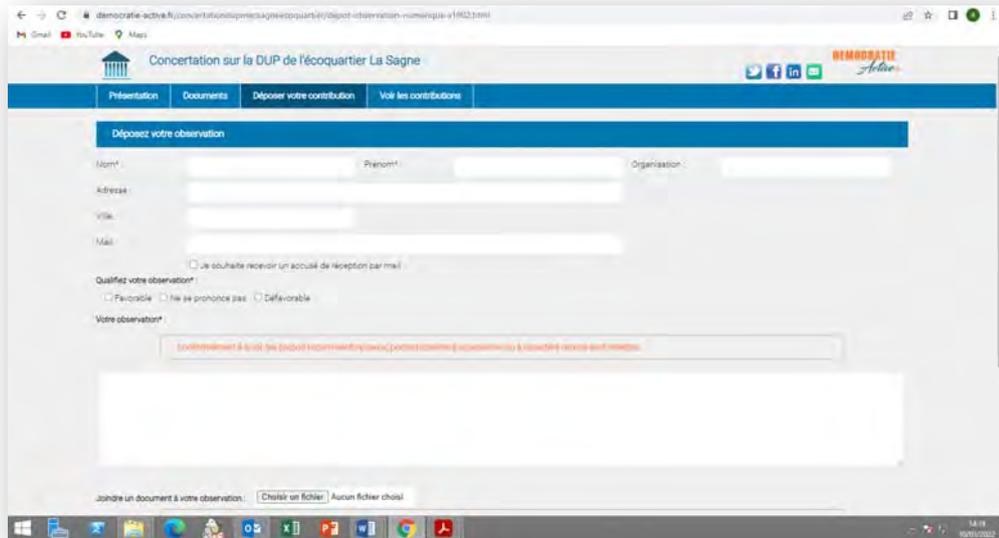
- Ce même dossier a pu également être consulté via un lien disponible sur le site Internet de la Ville de Gruissan : [\[https://www.democratie-active.fr/concertationdupmecsagneecoquartier/\]](https://www.democratie-active.fr/concertationdupmecsagneecoquartier/)





- Pendant toute la durée de la concertation, le public a eu également la possibilité de laisser des contributions sur un registre dématérialisé accessible via le même lien disponible sur le site internet de la Ville de Gruissan : [\[https://www.democratie-active.fr/concertationdupmecsagneecoquartier/\]](https://www.democratie-active.fr/concertationdupmecsagneecoquartier/)





The screenshot shows a web browser window with the URL `democratie-actifs.fr/consultations/depot-observations-nom-gis-11023101`. The page title is "Concertation sur la DUP de l'écoquartier La Sagne". The navigation menu includes "Présentation", "Documents", "Déposer votre contribution", and "Voir les contributions". The main section is titled "Déposez votre observation" and contains the following fields and options:

- Form fields for "Nom*", "Prénom*", "Organisation...", "Adresse", "Ville", and "Mail".
- A checkbox: Je souhaite recevoir un accusé de réception par mail.
- Qualification options: Favorable, Ne se prononce pas, Défavorable.
- A text area for "Votre observation*" with a red warning message: "L'observateur a quit le dépôt de son observation. Vous pouvez revenir à votre session à n'importe quel moment."
- A file upload section: "Joindre un document à votre observation." with a "Choisir un fichier" button and "Aucun fichier choisi" text.

Les modalités de la concertation telles que définies et approuvées par le Conseil Municipal du 3 février 2022 ont donc été respectées.

A la suite de cette concertation, le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur le présent bilan de cette concertation. Suite à son approbation, toute personne pourra consulter ce bilan qui sera rendu public sur le site internet de la Ville de Gruissan.

Synthèse des contributions et réponses apportées

La concertation a fait l'objet :

- De **464 contributions** sur le registre de concertation dématérialisé
- De **69 contributions** sur le registre « papier » mis à la disposition du public en Mairie de Gruissan

L'ensemble des contributions est joint au présent bilan de la concertation.

Les observations et commentaires reçus lors de la concertation, ainsi que les réponses apportées par la collectivité sont présentés de manière synthétique à travers des thèmes transversaux comme indiqué ci-dessous.

❖ Sur l'artificialisation du sol et la protection des espaces naturels et agricoles

Questions
Dénaturation d'un site naturel et agricole au profit de la bétonisation
Préservation du paysage, de l'espace naturel, agricole et des espèces de faune et de flore
Disparition des jardins familiaux, partagés ou communaux
Respect de la loi climat et résilience remis en question
Souveraineté alimentaire et circuits courts

Réponses : L'analyse du site 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-vent 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 publics et jardins.

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 peuvent l'être 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.

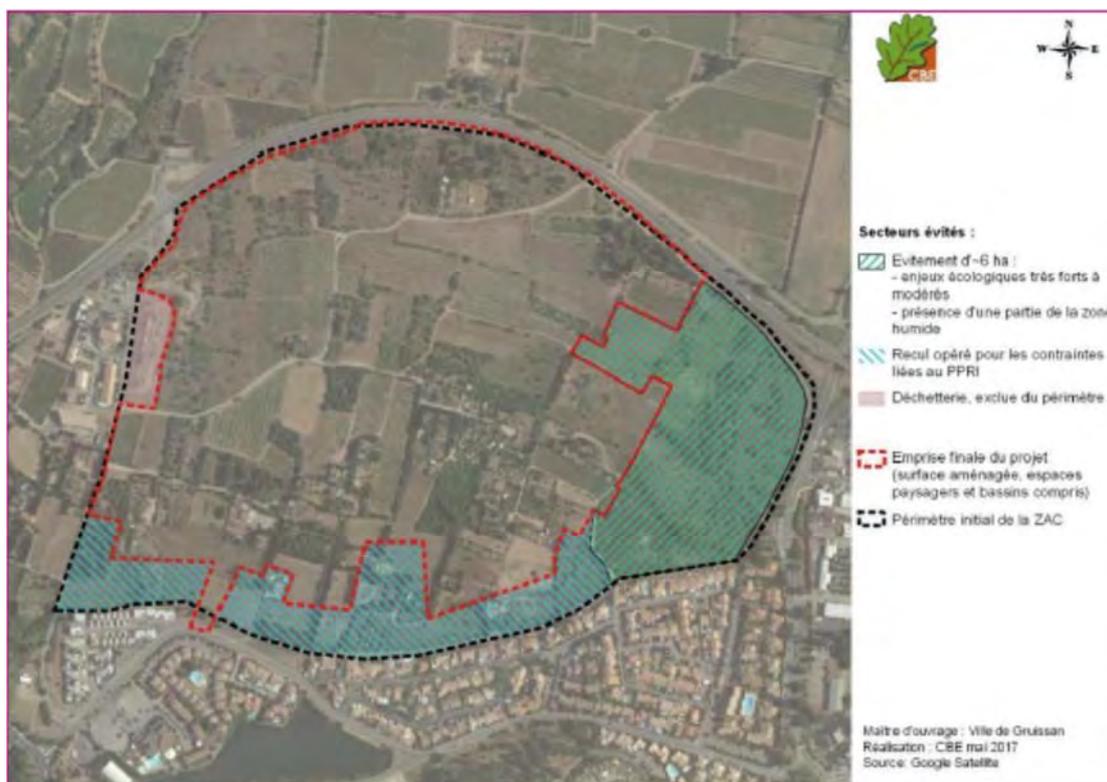
Préservation du milieu naturel

Le site présente une richesse patrimoniale naturelle qui sera conservée et valorisée :

- Les boisements de pins, arbres remarquables, haies coupe-vent, oliveraies seront conservés et mis en valeur ;
- Le principe des jardins familiaux sera reconduit, mais en nombre plus important et ils formeront une ceinture végétale de transition au Sud de l'opération ;
- De nombreux puits, témoins d'un usage étendu de l'eau et des clapas seront conservés et mis en valeur ;
- Les clapas en pierres sèches (ou restanques) actuelles seront valorisés, il s'agira de maintenir les parties de murs qui le permettent et de récupérer les autres pierres pour créer de nouvelles restanques ;
- Le mitage existant a été pris en compte pour proposer un aménagement cohérent permettant une véritable couture urbaine ;
- La zone humide Est et la coupure paysagère Sud ont été exclues du périmètre de la ZAC tout en assurant une mise en valeur du patrimoine naturel.

Lors du diagnostic du site, de nombreuses données concernant une zone humide et des espèces patrimoniales ont été collationnées sur la partie Est de l'opération. La présence de ces enjeux écologiques a été pris en compte dans la définition du plan d'aménagement.

Cette démarche a ainsi permis d'éviter une destruction directe de la zone humide et espèces associées, ainsi qu'une réduction d'habitats d'espèces pour les secteurs ouverts à semi-ouverts en bordure. **Ainsi, la redéfinition du périmètre a permis de préserver 6,1 ha de zones à enjeux écologiques et 7,9 ha de zone humide.**



La notion de sensibilité du « vivant » ressort clairement du plan masse de la ZAC et a guidé également la forme urbaine composant le quartier.

Résorption du bâti non autorisé

Enfin, le site présente également une problématique de bâti non autorisé (phénomène de cabanisation ponctuelle ou permanente). Ce phénomène peut potentiellement induire des conséquences à la fois sociales, sanitaires et environnementales de ce phénomène de cabanisation (extension non autorisée vers des milieux d'intérêt, cabanons non raccordés au réseau d'assainissement public ainsi qu'à l'eau potable...).

La mise en place de la ZAC s'inscrit dans une dynamique de résorption de ce phénomène notamment par la mise en place de jardins familiaux supplémentaires.

Mesures compensatoires

Impacts sur les sols

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

La réalisation des travaux réutilisera les déblais sur le site pour aménager le parc planté le long de la D332 avec pour objectif de parvenir à un équilibre entre les déblais et les remblais.

Milieu naturel et zones humides

Une étude spécifique a été réalisée sur le site élargi conformément aux critères de l'arrêté ministériel du 20 juin 2002 (modifié le 1er octobre 2009). Il ressort de cette étude que seuls 3,8 Ha de zones humides sont impactés par le projet et qu'environ 7,9 Ha sont préservés.

Des sites de compensation ont été validés. Ils se situent au niveau de l'étang de Mateille dans une unité hydrogéologique cohérente avec la zone humide impactée. La surface totale de compensation est de 9,45 Ha.

La faune et la flore

Si plusieurs sites Natura 2000 encadrent la zone d'étude, le futur quartier n'impacte aucun de ces sites.

Le projet a fait l'objet d'une étude faune-flore spécifique détaillée dans l'étude d'impact de la ZAC.

Concernant les impacts du projet vis-à-vis des habitats, de la flore, des reptiles et des insectes, des mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement ont été définies.

En matière d'évitement, l'emprise aménagée a été réduite de 42,5 Ha prévus initialement à 31,5 Ha permettant ainsi la préservation de 6,1 Ha à forts enjeux écologiques. La zone humide située à l'est de la ZAC qui représente 7,9 Ha. (Voir plan p10)

Les mesures de réduction en phase exploitation portent sur la suppression de toute essence arbustive exotique envahissante, sur le maintien des parcours de certaines espèces comme le hérisson et l'aménagement de zones buissonnantes.

Les mesures compensatoires ont été principalement ciblées sur le lézard ocellé, la magicienne dentelée et certaines espèces inféodées aux milieux méditerranéens ouverts ou semi-ouverts, mais également celles concernant les milieux agricoles.

Les zones favorables à la compensation écologique ont été déterminées en association étroite avec la collectivité, les acteurs locaux de l'environnement (PNR – ONF – Conservatoire du littoral – DREAL) et avec des propriétaires privés.

Trois zones, toutes situées sur la commune, ont été localisées : les secteurs de la « Capoulade » et de « Foncaude », à l'ouest de la zone du projet, correspondent à des milieux naturels actuellement en cours de fermeture, où des actions de restauration et d'entretien, indispensables, vont être engagées.

Le secteur « La Garrigue », à proximité immédiate au nord du futur quartier : il s'agit d'un secteur majoritairement agricole, où les actions de gestion vont consister à restaurer la mosaïque agricole locale.

Les surfaces totales retenues pour la compensation écologique représentent 43,5 Ha.

Le cadre patrimonial, agricole et paysager

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

Du point de vue paysager, le site est composé d'une mosaïque de friches et de parcelles agricoles. Il présente des signes de déprise : vignes et oliveraies à l'abandon, certaines haies de cyprès en mauvais état phytosanitaire. Ponctuellement des dépôts sauvages et des remblais polluent le paysage.

L'évolution des surfaces agricoles exploitées sur l'emprise du futur quartier montre que 4,14 Ha sont impactés dont 3,5 Ha actuellement cultivés.

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

Les mesures envisagées concernant l'activité agricole sont de deux types :

- Un accompagnement à la conversion en bio de la cave coopérative de Gruissan ;
- Une participation au projet d'irrigation identifié par la Chambre d'Agriculture.

Les Jardins familiaux

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

Dans le détail, afin de conserver la mémoire des lieux et de répondre à une demande de plus en plus exprimée, le sud-est de l'écoquartier sera bordé par un secteur de près de 5800m² offrant une diversité de jardins familiaux :

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

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

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.

Ainsi, le projet viendra renforcer la capacité de production du territoire en circuits courts. Incidemment, il est à noter que cette politique s'établit en cohérence avec la politique de la commune de développer l'approvisionnement de proximité pour la cantine scolaire et la restauration au foyer de personnes âgées et isolées du Soleihas.

Le projet s'attache à respecter l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables, dont la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

❖ Expropriation

Questions

Le recours à l'expropriation pour accéder aux biens nécessaires à la réalisation du projet est remis en cause

L'utilité publique du projet est remise en question

Réponse : il est relevé que si certaines contributions, s'opposant au projet, mettent en avant le recours potentiel à l'expropriation, d'autres sont favorables et justifient de l'utilité publique d'un projet permettant la production massive d'habitat abordable et de logements sociaux. Cela étant, les porteurs de projets s'attacheront à privilégier, chaque fois que c'est possible, le recours à des transactions amiables pour l'acquisition du foncier restant. En témoignent les démarches accomplies par l'Etablissement public foncier (EPF), qui a déjà acquis à l'amiable depuis plusieurs années. Au 31 décembre 2021, l'EPF a procédé à trois acquisitions supplémentaires pour une superficie totale de 13.190 m², portant les superficies maîtrisées pour l'ensemble de la zone d'aménagement concerté à 327.490 m². D'autres acquisitions sont en cours.

❖ Parc de logements sociaux, vacants et touristiques

Questions

Résidences secondaires et touristiques : certaines contributions craignent la prédominance de ce type de résidence.

Rénovation de l'habitat existant : certaines contributions mettent en avant la possibilité de transformer certaines résidences ailleurs sur la commune en résidences principales.

Dents creuses : idem.

Logements sociaux : certaines contributions sont très favorables à la production de logements sociaux, mettant en avant le besoin de logement de la population, d'autres sont défavorables.

Prix de vente des futurs logements : certaines contributions craignent qu'ils soient trop élevés.

Le programme prévisionnel des constructions est synthétisé sur le tableau ci-après :

Affectation	Nombre de logements	Surface de plancher
Habitat collectif	Environ 365 logements	24 500 m ² env.
Habitat groupé et intermédiaire	Environ 120 logements	12 000 m ² env.
Lots libres et chalets	Environ 240 logements	33 000 m ² env.
Hébergement touristique	-	4 500 m ² env.
Équipements publics	-	400 m ² env.
Commerces	-	700 m ² env.
Jardins familiaux	5 800m ² de surface dédiée	Sans objet
Total	Environ 730 logements dont 295 logements sociaux Soit 40% du programme de logements	75 000 m² env.

On constate la prédominance des résidences principales, conformément à la vocation de l'écoquartier, qui est notamment de « *retenir les jeunes gruisanais* » et d'offrir des solutions de logements à des résidents permanents.

Cela étant, la vocation touristique de la station n'est pas écartée. En effet, par ailleurs, la commune travaille notamment sur la rénovation des copropriétés touristiques sur le port, dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Etat et la Région en 2021.

Solutions alternatives

Les solutions alternatives à la production de logement présentées par certaines contributions ont été prises en compte par la commune (voir le contrat de mixité sociale 2022-2025), et celles-ci interviennent en complément des solutions présentées au titre de l'écoquartier.

Prix de vente des logements

Dans la programmation prévue, 25% environ seront consacrés aux logements abordables.

❖ Sur la nature et la qualité du sol, du sous-sol et du lieu

Questions
Affectation de la nappe phréatique
Risque Inondation et submersion marine
Pollution sonore

Impacts sur les eaux superficielles

Les eaux de ruissellement du quartier seront collectées par un réseau de noues plantées longeant les infrastructures routières, et faisant office d'ouvrages de rétention. Trois bassins de rétention paysagers complètent le dispositif. Le système d'assainissement pluvial compense largement l'imperméabilisation des sols conformément aux prescriptions de la Police de l'Eau. Il permet également de réduire la pollution chronique et bactériologique, et d'intercepter une pollution accidentelle.

Impacts sur les eaux souterraines

La masse d'eau souterraine de surface 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, la masse d'eau devenant dès lors relativement vulnérable aux pollutions de surface. Cette vulnérabilité est prise en compte par des mesures de réduction de la pollution en phase exploitation grâce au le système d'assainissement pluvial, permettant de limiter la pollution chronique et d'intercepter la pollution accidentelle (zone de stockage imperméabilisée).

Impacts sur les sols

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

La réalisation des travaux réutilisera les déblais sur le site pour aménager le parc planté le long de la D332 avec pour objectif de parvenir à un équilibre entre les déblais et les remblais.

Milieu naturel et zones humides

Une étude spécifique a été réalisée sur le site élargi conformément aux critères de l'arrêté ministériel du 20 juin 2002 (modifié le 1er octobre 2009). Il ressort de cette étude que seuls 3,8 Ha de zones humides sont impactés par le projet et qu'environ 7,9 Ha sont préservés.

Des sites de compensation ont été validés. Ils se situent au niveau de l'étang de Mateille dans une unité hydrogéologique cohérente avec la zone humide impactée. La surface totale de compensation est de 9,45 Ha.

Nuisances sonores

Le secteur est directement concerné par le bruit des infrastructures de transport, en l'occurrence celui de la Route Départementale n°332. Cette voirie a été intégrée au classement sonore de l'Aude en 2014. Du fait de ce classement, cette route est accompagnée d'un « secteur affecté par le bruit » au sens de la réglementation à savoir une bande à l'intérieur de laquelle la construction de logements requiert des niveaux d'isolement définis par l'arrêté du 30 mai 1996. Pour mémoire, les secteurs réputés « affectés par le bruit » représentent des zones où les niveaux sonores dans l'environnement dépassent ou risquent de dépasser à terme un niveau sonore de 60 dB(A) de jour.

L'arrêté préfectoral n°2015090-0019 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre sur la commune de Gruissan a classé la RD 332, sur son tronçon entre l'avenue des Ayguades de Pech Rouge et la RD 32, en catégorie 3. La largeur du secteur affecté par le bruit est donc de 100 mètres de part et d'autre à partir du bord extérieur de la chaussée.

Dans le but d'affiner cette valeur et de définir au mieux les niveaux d'isolement à prévoir sur la ZAC, un modèle numérique a été monté sur ordinateur, qui reprend les principales caractéristiques du secteur et calcule en tout point le niveau sonore attendu. L'étude acoustique prévisionnelle consiste donc principalement en une évaluation de la nuisance sonore subie par les futures populations résidant sur site et non en une évaluation de l'impact de la ZAC sur l'ambiance sonore future.

❖ Mobilité, démographie et emploi

Questions
L'augmentation de la population est mise en cause
Véhicules supplémentaires induits par les logements prévus
Augmentation de déplacements en raison d'emplois, d'études et d'accès aux services et équipements publics
Le trafic sur les voies principales du village
Sources d'emplois pour la population qui devrait être accueillie, avec la réalisation du projet
Impact de la population nouvelle sur les infrastructures, le champ social, économique et environnemental

Nombre d'habitants

Les équipements publics seront adaptés à la population supplémentaire générée par l'aménagement.

Mobilité

L'urbanisation ne va pas modifier les déplacements du secteur puisque les entrées et sorties de la future zone urbaine s'effectueront sur des voiries existantes, notamment la RD 332 et le Boulevard de la Planasse. Toutefois, elle entraînera une augmentation de trafic essentiellement de véhicules légers.

Selon les données de l'INSEE de 2016, le nombre de voitures par ménage sur la commune de Gruissan se répartit de la manière suivante :

- Résidence principale avec 1 voiture : 1 567
- Résidence principale avec 2 et+ voitures : 755.

Soit au total au minimum $1567+(2 \times 755) = 3077$ voitures pour 2 613 résidences principales ou 1,18 voiture par logement.

Etant donné le positionnement de la ZAC et sa vocation d'habitat, le nombre de voitures en considérant 730 logements peut être évalué à près de 862 voitures à terme sur le site. En estimant que chaque véhicule effectue deux trajets par jour, on peut estimer que le trafic généré chaque jour pour la ZAC est d'environ 1 730 véhicules.

En considérant un report total du trafic de la ZAC pour moitié sur la RD332 :

- Situation actuelle : 4528 veh/j
- Situation future maximaliste : 5 400 v/j soit une augmentation de près de 19% du trafic actuel

Concernant le Boulevard de la Planasse, aucune donnée de trafic n'est disponible. Toutefois, en situation future selon des hypothèses maximalistes, le trafic local sera accru de 950 v/j.

La ZAC, à terme, entraînera une augmentation non négligeable du trafic local sur la RD 332 et sur le Boulevard de la Planasse. Des mesures de sécurisation du trafic et des accès seront prises dans le cadre de l'aménagement.

Transport en commun

L'urbanisation du site de la Sagne entraînera une demande supplémentaire en matière de transports en commun. Des discussions ont été engagées entre la commune et le Grand Narbonne pour définir les possibilités de desserte de la ZAC

Il est prévu 1 arrêt de bus au sein de la ZAC.

Par ailleurs, La ZAC présente des espaces communs qui pourraient être aménagés afin de favoriser le covoiturage ainsi que l'autopartage des véhicules sous forme d'autopartage en station (pour l'ensemble de la ZAC) ou d'autopartage résidentiel dont le principe est de dédier un véhicule partagé à l'usage exclusif des résidents d'un immeuble.

Transport alternatif à la voiture

L'objectif de la commune, spécifié dans le PLU, est de développer peu à peu une maille de circulations douces reliant entre eux les principaux pôles d'équipements, les espaces verts, les terrains de sport et les écoles.

La différenciation des circulations secondaires, piétonnes et cycles, au cœur du projet urbain représente une mesure favorable pour l'amélioration des conditions de déplacement et de sécurité. L'intégration de mode de déplacement doux dans le cadre de l'opération s'inscrit dans la politique de la commune en termes de développement des modes alternatifs à la voiture.

Le projet intègre le déplacement des piétons et des cycles au sein de l'opération. Ils seront protégés (séparation physique) de la voie et privilégiés. Ces aménagements constitueront une amélioration en matière de mode de déplacement alternatif.

Emploi

Le bassin d'emploi au sens large s'établit sur un périmètre relativement important et dynamique (économie verte et bleue, tourisme...).

En outre, l'écoquartier, adapté aux exigences du monde moderne en matière de connectivité, permettra à ses habitants d'avoir recours aux nouvelles formes de travail (nomadisme, télétravail, etc.).

Cela étant, la politique municipale en termes de logement est un but en soi, des habitants sur le territoire étant d'ores et déjà mal logés.

Enfin, la réalisation de l'aménagement lui-même permettra la création d'emplois : travaux nécessaires à l'écoquartier mais également emplois indirects au service de la nouvelle population.

❖ Sur les équipements et l'offre de services

Questions

Niveau de l'offre d'équipements et de services publics

Certaines contributions s'inquiètent d'une offre insuffisante de services.

En premier lieu, nul n'est besoin de rappeler que la commune dispose d'un bouquet de services remarquable pour une commune de cette strate (médiathèque, espace d'art contemporain, port de plaisance, espace balnéoludique, équipements sportifs de tout premier plan, salle de fitness, pôle santé, plages sauvages et plages urbaines, palais des congrès, cinéma public, téléski nautique, parc de loisirs, grandes surfaces commerciales et stations-services, espaces naturels permettant tous types de sports-nature, en mer comme à terre, richesse patrimoniale remarquable).

En second lieu, la conception, l'élaboration et la réalisation des équipements publics de l'écoquartier seront mis en œuvre en tenant compte de :

- La viabilité et aménagement de la zone ;
- L'aménagement des voies et débouchés ;
- Le schéma d'assainissement pluvial ;
- Les paysages et végétalisation ;
- Les cheminements piétons et pistes cyclables ;
- Le parc urbain paysager ;
- La mise en place d'un réseau haut débit sur l'ensemble de la zone.

Plus largement, ces équipements seront conçus dans une logique de développement durable.

Le cœur actif et le théâtre de verdure de l'écoquartier sont conçus comme 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.

Cette place permettra d'accueillir ponctuellement des évènements propres à l'animation du quartier ou de la ville de Gruissan. Elle sera conçue 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.

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.

❖ Sur la prise en compte environnementale dans l'aménagement

Questions

Certaines contributions se sont félicitées du choix retenu de la labellisation écoquartier et des conséquences qui en découlent. D'autres en revanche ont mis en doute la réalité de cette volonté, arguant d'une labellisation gadget et mettant en cause la sincérité de cette démarche.

Dès le départ du projet, la commune a pensé comme une évidence la recherche de la labellisation écoquartier, afin d'atteindre ses objectifs ambitieux en matière de développement durable.

La forme urbaine et les modes de groupements des logements obéissent aux principes suivants :

- Favoriser la variété programmatique : logements collectifs en petites unités, maisons de ville en habitat groupé, maisons individuelles, habitat participatif, chalets pour affirmer l'identité forte de la commune de Gruissan.
- Assurer la mixité sociale, en répartissant spatialement les logements sociaux et en accession.
- Promouvoir une forme urbaine à échelle humaine, les hameaux : chaque hameau, d'une douzaine de logements, est conçu autour d'espaces communs paysagers, de distribution et d'échanges.

Leur conception associe les mobilités en mode actif et une forte végétalisation, permettant une réduction significative des espaces minéralisés, une valorisation des interfaces naturelles entre l'espace privé et public, le traitement de la voirie de desserte en zone de rencontre, le stationnement mutualisé en entrée de hameau etc...

➤ **Une conceptualisation du quartier intégrant une démarche en faveur du développement durable.**

En complément des principes énoncés sur les paragraphes précédents portant sur les composantes du projet où la nature et le paysage font partie intégrante du nouveau quartier, non pas comme des éléments symboliques, fragmentaires et décoratifs, mais intégrés aux fondements mêmes du projet dont ils constituent une matrice indissociable, l'écoquartier La Sagne obéit, dès sa conception, à une démarche éco-responsable comportant une série de principes :

- **Favoriser la diversité des plantations** : la pluralité des essences sera privilégiée dans les aménagements paysagers, en cohérence avec les caractéristiques des milieux préexistants, notamment avec la qualité des sols. Les différentes strates végétales seront mélangées pour promouvoir la diversité floristique et faunistique.
- **Garantir la continuité et la richesse de la trame verte** en assurant un préverdissement du quartier par la plantation d'arbres sur certains espaces privatifs, la réalisation de l'ensemble des interfaces végétalisées entre les domaines publics et privés.
- **Intégrer, dès la conception, les impacts dus aux effets du vent et de l'ensoleillement, et apporter les mesures correctives nécessaires.**

Le projet a fait l'objet, sur la base d'un plan de composition d'étape, d'une maquette numérique en trois dimensions afin de pouvoir simuler les effets du climat sur le futur quartier, à la fois sur les effets du vent et de l'ensoleillement.

Les premières simulations ont permis d'affiner le projet et de confirmer l'importance du parc planté le long de la RD332 intégrant le talus de protection contre le vent. Elles ont mis également en évidence de possibles îlots de chaleur au niveau de l'esplanade, ce qui a permis d'apporter des mesures correctives (implantation des bâtiments et plantations).

- **Définir des niveaux élevés de performances énergétiques des bâtiments.**

Les logements qui seront édifiés sur l'écoquartier seront concernés par la nouvelle réglementation RE2020, particulièrement exigeante en la matière.

Pour conforter ces contraintes réglementaires, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales édictera une série d'exigences dans les domaines des orientations des logements, des protections solaires et d'intégration des techniques de production d'énergie.

- **Rechercher l'efficacité en matière d'énergies renouvelables pour l'alimentation du quartier.**

Les réflexions sur le potentiel de développement des énergies renouvelables ont conduit à analyser les différents modes de production pouvant être utilisés sur l'écoquartier.

Le recours à l'énergie solaire (photovoltaïque et thermique) et à la géothermie (principalement pour l'habitat collectif) a été privilégié.

La ville envisage en outre de développer un réseau de chaleur en thalassothermie sur son territoire.

- **Mise en place d'un éclairage public économe en énergie et peu impactant pour certaines espèces d'oiseaux.**

Le choix du matériel d'éclairage implanté sur le quartier obéira à des critères de hauteur adaptée à chaque espace concerné, de couleur et de température de la lumière. Les voies secondaires et les cheminements doux seront éclairés par un système d'enclenchement de l'éclairage par détection de présence, particulièrement économe en énergie.

- **Concertation continue de la population et des professionnels**

Cette démarche s'est accompagnée de différentes phases de concertation. D'une part les concertations légales et réglementaires aux différentes étapes de l'aménagement, et d'autre part des concertations non-obligatoires mais menées avec autant de soin, à l'image des ateliers participatifs avec la population en 2017 et avec des professionnels et associations en 2021.

Conclusion

La richesse des contributions témoigne de l'intérêt du projet. Des politiques, des associations, des particuliers, des propriétaires et de simples citoyens impliqués dans la vie de la commune ont pu participer.

Des avis divers ont été émis, mais tous permettront de préciser les contours d'un projet qui se veut commun et partagé.

Les réponses apportées ci-dessus visent à éclairer les questionnements émis. Ce bilan de synthèse ainsi que l'ensemble des avis émis, quel qu'en soit le support, seront transmis au Préfet de l'Aude pour la continuation de la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour la zone d'aménagement concerté de l'écoquartier de la Sagne.