

DÉPARTEMENT DE L'AUDE

Commune de Gruissan

ÉCOQUARTIER DE «LA SAGNE»

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC



PIÈCE 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

PIÈCE 2 : PLAN DE SITUATION

PIÈCE 3 : PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE ZAC

PIÈCE 4 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT

PIÈCE 5 : ÉTUDE D'IMPACT

PIÈCE 6 : RÉGIME DE LA ZAC VIS À VIS DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

octobre 2017

Conception &

Montage du Dossier :



ATELIER A. GARCIA-DIAZ
ARCHITECTES - URBANISTES - PAYSAGISTES



René Vaquer

Conseil en Aménagement

Maitre d'ouvrage

Commune de GRUISSAN

Hôtel de Ville

Bd Victor Hugo • 11430 Gruissan





Maîtrise d'ouvrage

Commune de GRUISSAN

Hôtel de Ville

Bd Victor Hugo • 11430 Gruissan

Tél : 04 68 75 21 21 • Fax : 04 68 75 21 39



BETU urbanisme & aménagement

La Courondelle - 58 allée John Boland

34 500 BEZIERS

Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41



ATELIER A. GARCIA-DIAZ
ARCHITECTES - URBANISTES - PAYSAGISTES
5, place du 8 Mai 1945 - 34070 Montpellier

Atelier A. Garcia-Diaz

5, Place du 8 mai 1945

34070 Montpellier

Tél : 04 67 27 13 13 / agence@garcia-diaz.fr



CEREG

589, rue Favre de Saint-Castor

34080 MONTPELLIER

Tél: 04 67 41 69 80



Cabinet Barbanson Environnement

176, Avenue de la Royale

Z.A. les Cousteliers - Boîte N° 2 - 34 160 CASTRIES

Tél : 04 99 63 01 84 / Fax : 04 99 23 06 15



BEI infrastructures

La Courondelle - 58 allée John Boland

34 500 BEZIERS

Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41



O2TERRE

45 Avenue Saint-Mitre-Des-Champs, Batiment 7

13090 Aix-En-Provence

Tél : 06 09 79 34 19

René Vaquer

Conseil en Aménagement

René Vaquer

10 Avenue de la gare 34480 LAURENS

SOMMAIRE			
I. Préambule	5		
CHAPITRE 1. L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	7		
I. La localisation du projet	9		
1. <i>Dans l'Est Audois</i>	9		
2. <i>Au sein de la Commune de Gruissan</i>	10		
II. L'objet de l'opération et ses objectifs	11		
CHAPITRE 2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	13		
I. L'occupation du site	15		
1. <i>Des espaces naturels et agricoles</i>	15		
2. <i>Un site au patrimoine important</i>	16		
3. <i>Les évolutions des occupations du sol et du paysage</i>	16		
II. Le paysage : perception proche et lointaine du site	17		
1. <i>Approche photographique et sensible</i>	17		
III. Le contexte environnemental	20		
1. <i>Le contexte écologique autour du projet</i>	20		
2. <i>Bilan des enjeux écologiques sur la zone d'étude</i>	20		
4. <i>La Zone humide</i>	21		
3. <i>La cartographie des enjeux écologiques</i>	21		
5. <i>Concertation avec la DREAL</i>	21		
IV. Les enjeux viaires et les déplacements	22		
1. <i>A l'échelle de la ville : accessibilité et desserte des différents quartiers</i>	22		
2. <i>L'accessibilité automobile du site : une poche enclavée</i>	23		
3. <i>Les circulations douces : un espace à la charnière du maillage de réseau doux</i>	24		
4. <i>Les transports en commun</i>	25		
5. <i>Une position stratégique</i>	25		
6. <i>Circulation automobile et trafic</i>	26		
		1. <i>Données de trafic</i>	26
		2. <i>RD32 et RD332 ne sont pas classées voies à grande circulation</i>	26
		7. L'ambiance sonore	26
		1. <i>Classement sonore des voies</i>	26
		2. <i>Résultats en périodes diurne et nocturne en Trafic Moyen Journalier Estival</i>	26
		V. Les Enjeux hydrauliques	27
		1. <i>Le contexte pluvial</i>	27
		1. <i>Ruissellement sur l'opération</i>	27
		2. <i>Ruissellements périphériques</i>	27
		3. <i>Caractéristiques des exutoires</i>	27
		2. <i>Les enjeux liés à la piézométrie locale</i>	27
		3. <i>Zones inondables : PPRL</i>	28
		4. <i>Constructibilité du projet au regard du risque inondation</i>	28
		5. <i>Compensation pluviale et Loi sur l'eau</i>	28
		CHAPITRE 3. LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE	29
		I. Le programme de logements	31
		II. Les espaces et équipements publics	31
		CHAPITRE 4. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CRÉATION A ÉTÉ RETENU	33
		I. Justification du projet au regard du parti d'aménagement retenu	35
		1. <i>Des objectifs particulièrement ambitieux et intangibles pour le projet</i>	35
		2. <i>Les principes d'aménagement de l'écoquartier</i>	36
		1. <i>La nature au cœur du projet de La Sagne : création d'un vaste paysage méditerranéen comme armature du nouveau quartier</i>	36
		2. <i>La prise en compte du patrimoine naturel et bâti du site</i>	36
		3. <i>Enrichir ce patrimoine naturel par « une armature végétale » étendue</i>	38
		4. <i>Inscrire les déplacements dans un territoire paysager et étendu : le parc habité</i>	38

5. <i>Privilégier la convivialité et favoriser la multiplicité des usages</i>	39	IV. Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et des servitudes	50
6. <i>Des constructions réparties en unités et conçues pour intégrer le nouveau paysage</i>	39	1. Le PLU de Gruissan	50
7. <i>Maîtriser le phasage de réalisation de la ZAC</i>	40	2. Au regard des autres contraintes légales	50
8. <i>Un parti paysager unificateur : la trame verte comme matrice du projet</i>	40	1. <i>Les servitudes d'utilité publique</i>	50
9. <i>Le Hameau : une forme urbaine, à échelle humaine, déclinée sous différentes typologies d'habitat</i>	41	2. <i>Les emplacements réservés</i>	50
10. <i>Un écoquartier composé avec l'eau, le vent et la lumière. Une approche par des méthodes innovantes</i>	42		
11. <i>Simplicité et pérennité pour les aménagements</i>	43		
II. Justification du projet au regard de l'insertion dans le paysage	44		
III. Justification du projet au regard des réglementations supra communales	46		
1. La loi ALUR, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové	46		
1. <i>Le volet «Urbanisme» de la Loi ALUR dans ses grandes lignes</i>	46		
2. <i>Éviter l'étalement urbain</i>	46		
3. <i>Adéquation du Projet Urbain avec la Loi ALUR</i>	46		
2. Les directives de la Loi littoral	46		
1. <i>Encadrer l'extension de l'urbanisation</i>	46		
2. <i>Limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage</i>	46		
3. <i>Préserver la bande des 100 mètres</i>	46		
4. <i>Protéger les espaces remarquables, préserver la biodiversité et le paysage</i>	47		
3. Le S.Co.T. de La Narbonnaise	47		
1. <i>Qu'est ce que le SCoT de la Narbonnaise ?</i>	47		
2. <i>Les prescriptions du SCoT</i>	47		
3. <i>Les prescriptions du SCoT pour les Espaces Proches du Rivage</i>	48		
4. <i>La Sagne non identifiée dans le SCoT comme un espace naturel à préserver</i>	49		
4. Compatibilité de l'écoquartier la Sagne avec la loi littoral et le SCoT	49		
5. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Narbonne	49		

I. PRÉAMBULE

Conformément à l'article R*311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de ZAC comporte:

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Ainsi le présent rapport de présentation s'organise en quatre grands paragraphes. Il expose successivement :

- L'objet et la justification de l'opération,
- Une description de l'état du site et de son environnement,
- Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- Les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;



CHAPITRE 1. L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

I. LA LOCALISATION DU PROJET

1. DANS L'EST AUDOIS

Gruissan, commune littorale de l'Occitanie, s'étend sur 44 km² et compte près de 5 000 habitants à l'année. Elle se situe à une quinzaine de kilomètres à l'Est de Narbonne. En bordure du Golfe du Lion, elle présente une façade maritime d'environ 10 kilomètres, qui constitue le siège d'une véritable dynamique touristique estivale.

Gruissan a intégré la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne et le SCoT de la Narbonnaise qui couvre 37 communes et rassemble plus de 125 000 habitants.

La Commune profite d'une desserte efficace depuis Narbonne et l'A9 par la RD32.



2. AU SEIN DE LA COMMUNE DE GRUISSAN

Gruissan est fortement contrainte par les éléments physiques. Entre le massif de la Clape, les zones humides des complexes lagunaires et les plages du littoral méditerranéen, Gruissan se positionne au sein d'un patrimoine naturel et de paysages d'exception.

Le village, entre l'étang de Gruissan et l'étang du Grazel, s'est longtemps limité à la circulade développée autour de la tour Barberousse, ancienne place forte moyenâgeuse.

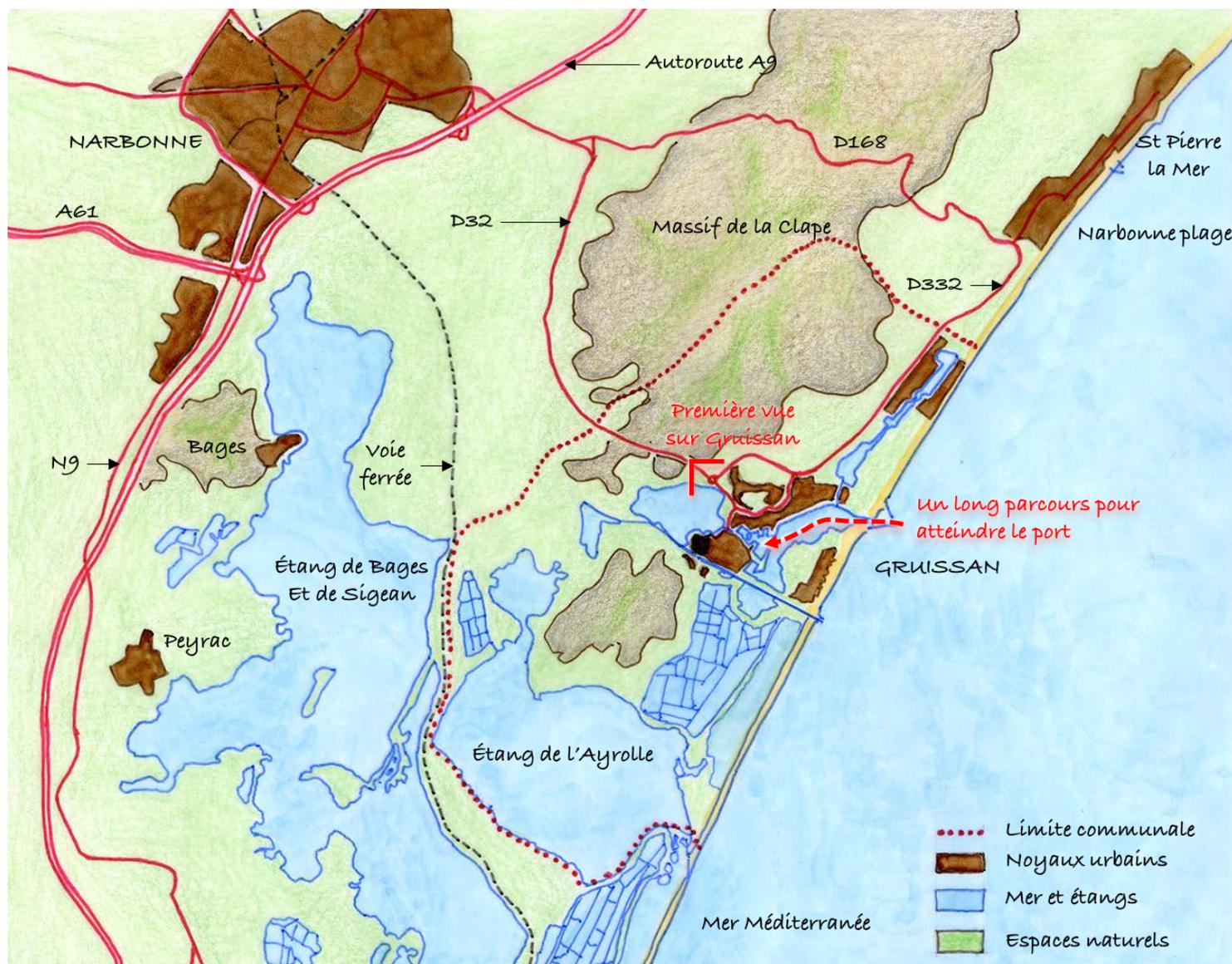
Plusieurs extensions du village sont remarquables : Gruissan-Plage construit sur le lido séparant l'étang du Grazel de la mer, la station balnéaire et son port de plaisance, le village des pêcheurs de l'Étang de l'Ayrolle. L'île de Saint-Martin sépare le village de l'Étang de l'Ayrolle, elle n'abrite que le village des pêcheurs de l'étang sur sa rive sud, quelques domaines viticoles et les marais salants de Saint-Martin à l'est. De même sur la partie du massif de la Clape située dans la commune, l'habitat se limite à de rares domaines dispersés.

Dans le cadre de son développement, la Commune de Gruissan a choisi de prévoir une extension urbaine dans le quartier la Sagne, en entrée de ville, au nord du centre ancien et du port, en continuité du tissu bâti. Cet espace remarquable aujourd'hui à dominante agricole constitue la seule opportunité d'aménagement et de développement urbain du village.

A la demande de la commune de Gruissan, une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) a été instaurée sur ce périmètre par arrêté préfectoral en date du 20 août 2007.

Au terme des études préalables, la Municipalité a opté pour une opération sous forme de ZAC qui associera logements, équipements communaux, commerces, parc et espaces publics et jardins fami-

liaux. L'ambition communale est 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.



II. L'OBJET DE L'OPÉRATION ET SES OBJECTIFS

La Commune de Gruissan connaît une croissance démographique soutenue depuis plusieurs décennies. Commune littorale de l'Est Audois, très touristique, la commune dispose d'une vraie vie de village tout au long de l'année.

Fortement contrainte, à la fois par l'inondabilité des terrains, la topographie et par la loi littoral qui vise à préserver le littoral et à encadrer le développement de l'urbanisation, la commune se doit toutefois de participer à l'effort de production de logements et d'accueil de la population en forte progression en Occitanie et plus encore aux abords des pôles urbains et sur le littoral.

L'objet de la ZAC est de permettre un développement urbain cohérent au sein d'une zone de 31,5 ha permettant l'implantation sur le secteur d'un écoquartier d'habitat aux typologies variées (petits collectifs, logements intermédiaires et maisons individuelles) dans un esprit de mixité sociale, de valorisation de la qualité de vie, de promotion des espaces publics et de la multimodalité, d'intégration paysagère et urbaine en cohérence avec les enjeux environnementaux et les connexions viaires du site.

Gruissan dispose depuis octobre 2008 d'un Plan Local d'Urbanisme, le PLU. Afin de préserver les sites, les paysages et la qualité de vie, le PLU a limité et identifié les extensions urbaines de son territoire. Ainsi 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.

Le secteur de La Sagne est l'une des 3 opérations identifiées dans le PADD. A ce titre elle s'inscrit en zone à urbaniser 1 AU du zonage du PLU.

Le secteur de La Sagne est porteur du fait de la proximité du centre du village et des équipements publics et d'une urbanisation en continuité du tissu existant. Le choix de développer ce secteur sous forme de ZAC permet une bonne maîtrise de l'urbanisation avec un phasage pertinent et une bonne rationalisation de l'espace.

Il s'inscrit dans la politique de maîtrise de l'urbanisme et de la démographie. Les espaces dédiés à l'ÉcoQuartier de «La Sagne» s'étirent en continuité du tissu urbain, entre espaces agricoles ou naturel et quartiers résidentiels récents en évitant les nombreuses zones identifiées inondables au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Les infrastructures de transport contraignent également fortement le territoire. La RD322, voie structurante du réseau départemental littoral, contraint également le territoire par son caractère très routier et se pose en barrière viaire à l'urbanisation au nord de l'agglomération.

Le projet de ZAC «La Sagne» vient donc tout naturellement se positionner en partie nord

du bourg, en connexion avec les voies et le bâti existant. Le terrain du projet présente une petite inclinaison vers le sud et permet une vue dégagée vers les reliefs de la Clape et de Pech Menaud.

Ainsi, les ambitions communales pour la Sagne sont de :

- Développer l'habitat permanent en augmentant l'offre de résidences principales et la mixité sociale
- Inscrire l'aménagement dans une démarche de développement durable au travers de mesures environnementales et énergétiques fortes.
- Réaliser un travail de « couture urbaine » avec les franges déjà urbanisées de ce secteur, qu'il s'agisse de franges urbaines agricoles ou à vocation d'habitat. Il s'agit de proposer un aménagement cohérent sur l'ensemble tout en intégrant le mitage existant. Très consommateur d'espaces agricoles, ce phénomène d'habitat opportuniste, engagée au coup par coup, va à l'encontre d'un urbanisme de qualité.
- Proposer un aménagement urbain qualitatif du point de vue urbanistique, architectural, paysager et environnemental, offrant espaces paysagers de qualité et faisant la part belle aux piétons et aux cycles.
- Améliorer le cadre de vie de l'ensemble des populations, avec la création d'un véritable coeur de quartier disposant d'un espace public central, fédérateur et convivial. et par les nouvelles possibilités de circulation sécurisée offertes par les renforcements programmés des accroches viaires.

C'est dans cette perspective que la commune de Gruissan a sollicité le préfet afin que soit

instaurée une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) sur le secteur de La Sagne. Un arrêté préfectoral a été pris dans ce sens le 20 août 2007.

Suite à la réalisation d'études préalables en 2009 et 2010 sur le secteur de La Sagne, le Conseil Municipal a confirmé sa volonté d'urbaniser ce secteur et s'est prononcé pour la mise en oeuvre d'une procédure de ZAC à vocation principale d'habitat par délibération en date du 21 mars 2013. La Ville de Gruissan qui s'est inscrite dans une démarche de démocratie participative depuis de nombreuses années, a souhaité mettre en oeuvre une large concertation sur ce projet.

La Ville de Gruissan souhaite que l'ÉcoQuartier de la Sagne soit un projet partagé par l'ensemble des habitants de Gruissan. Une nouvelle large concertation s'est organisée depuis 2013 à travers des réunions publiques, la mise à disposition de dossiers et des articles sur le site internet de Gruissan. Elle prend aujourd'hui la forme d'Ateliers Citoyens qui permettent d'approfondir les différents volets d'un des plus ambitieux projets d'aménagement de notre territoire.





CHAPITRE 2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

I. L'OCCUPATION DU SITE

Le site de la Sagne se présente globalement comme une plaine basse, occupant d'anciennes dunes artificialisées, partiellement contourné côté Nord par le massif de la Clape. Il est assez représentatif de la ville de Gruissan dans la mesure où il montre une mosaïque de paysages différents qui ont été façonnés par le temps et par les activités humaines.

Il fait partie de deux espaces différents avec des enjeux, menaces et pressions contrastés :

- pour l'essentiel, du piémont agricole ;
- plus marginalement, d'une zone artificialisée.

Boisements (friches naturelles) :

-  Boisements naturels
-  Vergers
-  Rideaux de cyprès
-  Végétation ornementale

Prairie :

-  Friches agricoles
-  Pâturage
-  Roselière

Cultures :

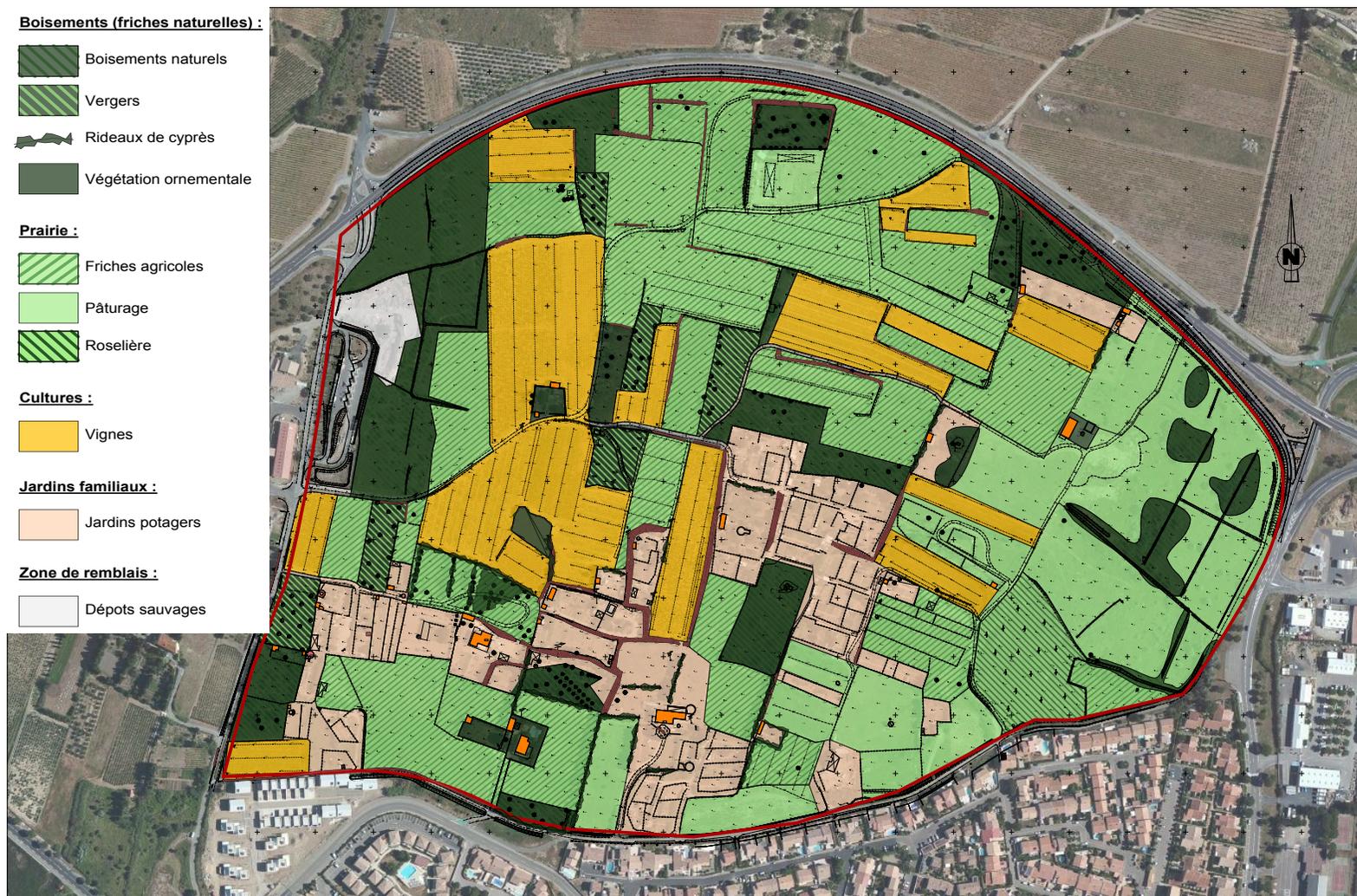
-  Vignes

Jardins familiaux :

-  Jardins potagers

Zone de remblais :

-  Dépôts sauvages



1. DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le site occupe une partie du piémont agricole du massif de la Clape, situé au Nord de la zone, qui dessine une ligne de crête ondulante et boisée. L'agriculture y occupe une place importante et contribue de manière significative à sa diversité biologique et paysagère, s'insérant dans des espaces naturels sans logique apparente.

Jusqu'à peu, le paysage dominant était celui de la vigne associée à des vergers, ponctué par la présence de petits bois – notamment des pinèdes de pins d'Alep sur les franges - et de ripisylves. En dehors des surfaces agricoles encore en activité, le site de la Sagne est essentiellement aujourd'hui constitué de boisements, de friches et de jardins potagers.

S'y ajoutent depuis la construction de la déchetterie quelques dépôts sauvages et des remblais hétérogènes localisés autour de celle-ci, qui défigurent le paysage et constituent l'un des points noirs paysagers.

Une grande partie du site de la Sagne est située en zone humide du fait de son implantation entre l'étang de Gruissan et celui de Mateille. Les surfaces inondables présentant un aléa fort d'inondation sont localisées en partie Sud du terrain, qui constituent des prés salés, parfois pâturés.

2. UN SITE AU PATRIMOINE IMPORTANT

La zone ne compte que trois maisons d'habitation, dont aucune ne révèle des caractéristiques architecturales remarquables.



Illustration 1. Habitation sur le périmètre du projet

Le secteur de la « La Sagne » présente également un intérêt patrimonial. Du celtique et du Gaulois, « Sagna » signifiant « terre marécageuse », le site est alimenté en eau douce provenant du massif de la Clape, propice à la culture potagère. Cette particularité unique sur Gruissan a marqué le paysage de nombreux puits et a permis le développement de jardins familiaux.

3. LES ÉVOLUTIONS DES OCCUPATIONS DU SOL ET DU PAYSAGE

La comparaison entre les cartes d'occupation des sols de 1977 et celles de 2003 et 2007 montre sur le périmètre de la Sagne un morcellement des vignes dont l'abandon a entraîné l'évolution de nombreuses parcelles en friches viticoles.

Bien que figurant encore sous la désignation d'oliveraies, de nombreuses parcelles ponctuelles d'oliviers sont aujourd'hui largement embroussaillées, leur sous-bois arbustifs tend à s'identifier à celui des pinèdes. Parallèlement, du fait de la disparition du pastoralisme, les pelouses sèches ouvertes sans buissons laissent progressivement la place à des garrigues de plus en plus impénétrables.

A l'opposé de ces formations en régression, les pins d'Alep tendent à envahir le site à partir des boisements naturels proches, avec leur cortège arbustif, colonisant en particulier les champs de vignes abandonnées où de jeunes sujets apparaissent depuis quelques années.

Cette dynamique d'enfrichement et d'embroussaillage entraîne une unification du paysage tendant à gommer les contrastes entre les unités paysagères constituant le paysage de la Sagne, à laquelle échappe encore les zones humides.

Curieusement, si celles-ci ont diminuées à l'échelle de la commune à la suite de différents aménagements urbains, elles semblent avoir augmenté dans le périmètre de la Sagne, qui n'a pas connu d'aménagement récent.

En périphérie du site, l'évolution récente la plus notable est le développement de lotissements avec des jardins entourant les villas, qui contribuent fortement à modifier le paysage du quartier.

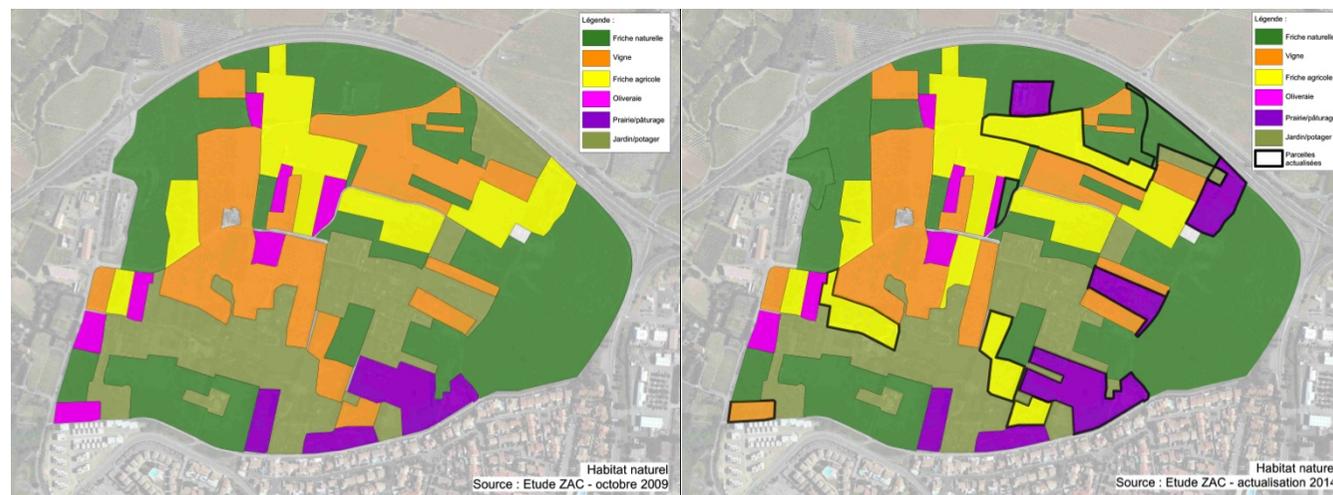


Illustration 2. Évolution de la carte des habitats (modifications repérées avec cerne noir)

II. LE PAYSAGE : PERCEPTION PROCHE ET LOINTAINE DU SITE

Une double approche a permis d'apprécier à la fois la perception du site et son impact sur la conception du nouveau quartier, l'objectif étant d'obtenir une parfaite insertion dans l'environnement naturel et bâti du secteur.

1. APPROCHE PHOTOGRAPHIQUE ET SENSIBLE

Une première analyse a été basée sur le repérage et les photographies des zones de perception, ainsi que l'interprétation détaillée de chaque prise de vue.

Les exemples, ci-dessous, illustrent cette analyse.

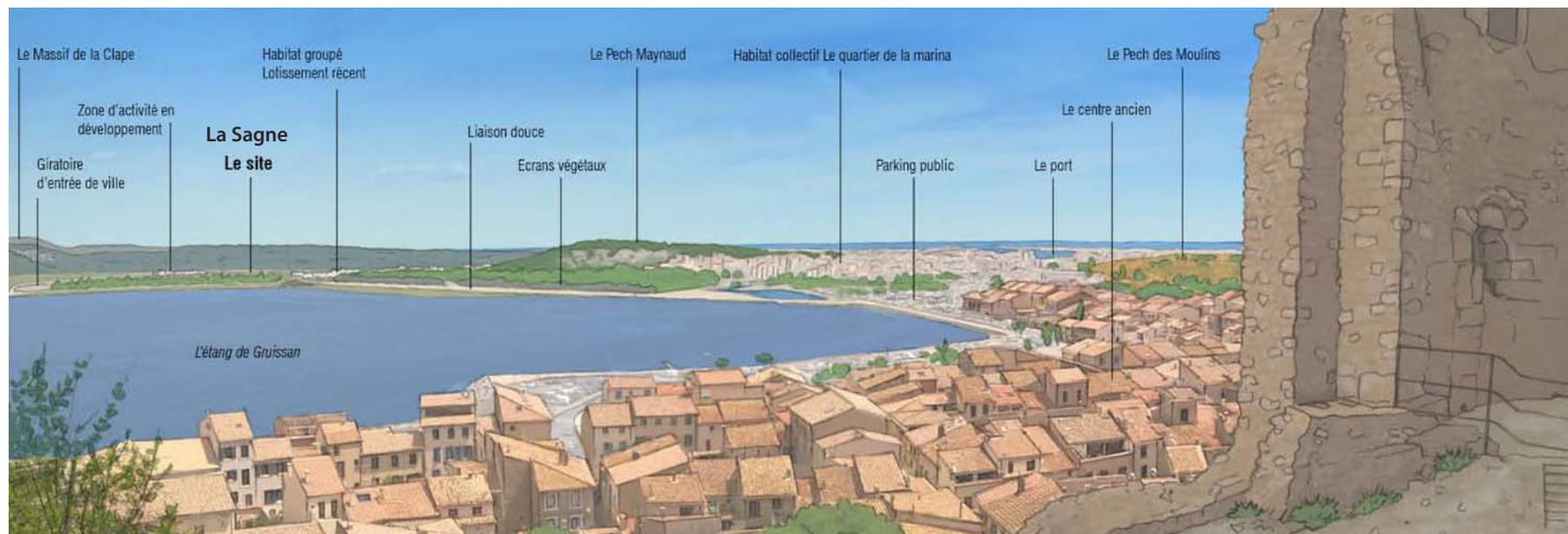


Illustration3. Vue depuis la Tour Barberousse

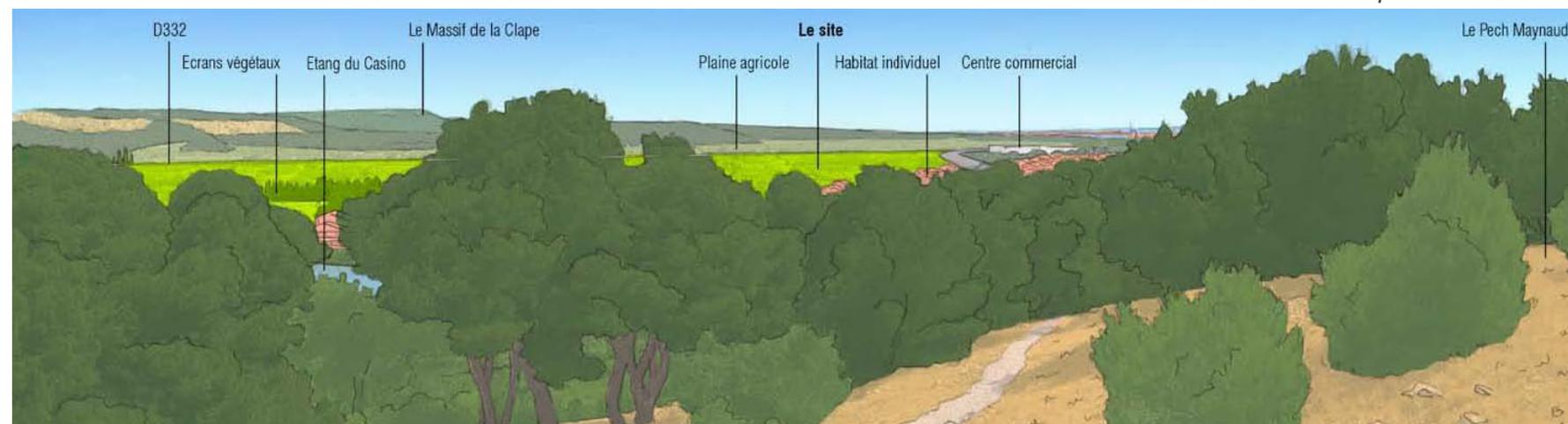


Illustration4. Vue depuis le Pech Meynaud



Illustration5. Vue depuis les bords de l'étang de Gruissan

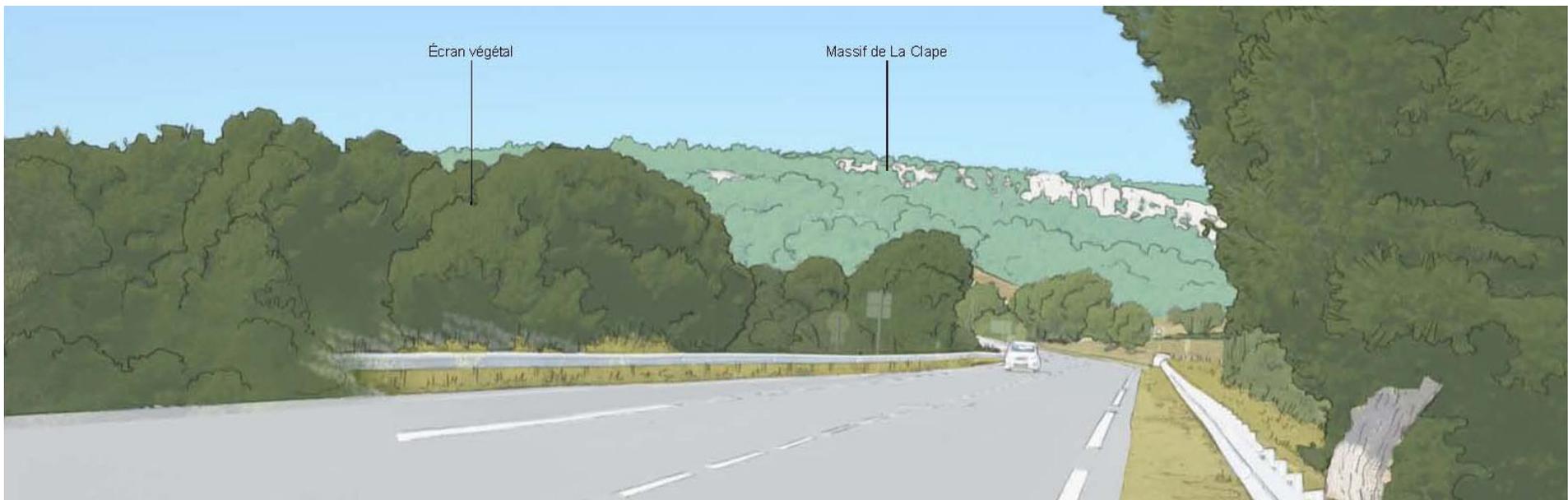


Illustration6. Perception du site depuis la RD 332



Illustration7. Perception du site à proximité du carrefour aménagé au droit de la zone artisanale



Illustration8. Perception du site depuis le chemin bordant le site au sud

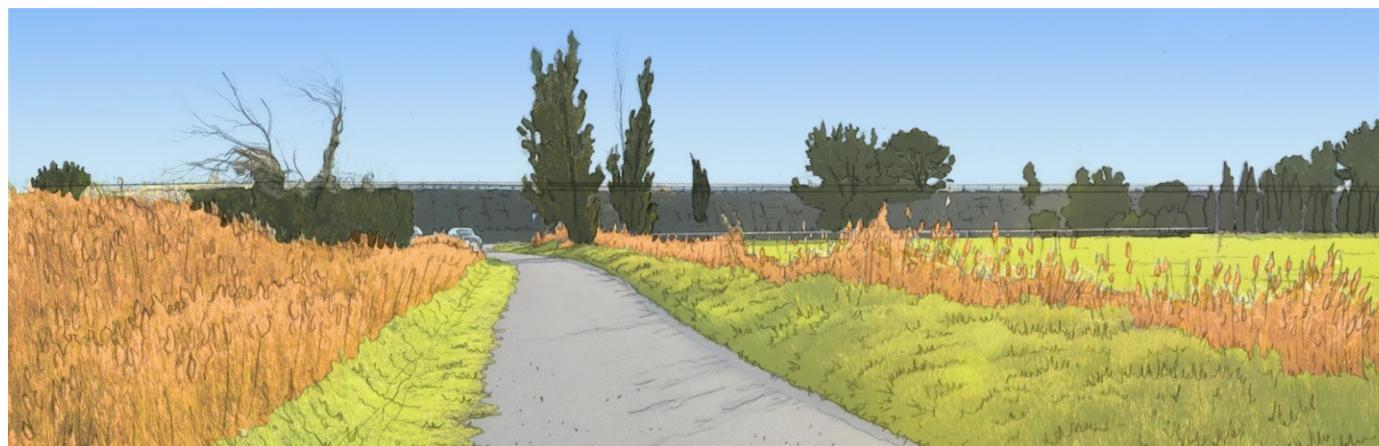


Illustration9. Vue depuis le Nord. La RD 332, réalisée en remblais, formant une importante barrière visuelle

III. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1. LE CONTEXTE ÉCOLOGIQUE AUTOUR DU PROJET

L'ensemble des zonages écologiques recensés sur la commune et aux alentours du projet attestent d'une biodiversité remarquable sur la commune de Gruissan.

La Commune de Gruissan compte de nombreux périmètres d'inventaires patrimonial et périmètres de protection réglementaire. Ont ainsi été inventoriés à proximité du site de «La Sagne», plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (dites ZNIEFF), 2 ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux), et trois Espaces Naturels Sensibles (dits ENS), des zones humides, une réserve naturelle régionale, des sites du réseau natura 2000, le site inscrit de l'étang de Gruissan, le site classé du Massif de la Clape.

Le projet se situe au coeur du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise et intègre en partie une zone humide.

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. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) confirme ce positionnement en mettant en avant plusieurs éléments (réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques) à proximité de la zone de projet (voire au sein de l'emprise).

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 les prospections de terrain sur la zone d'étude.



ophrys bombyx



lézard ocellé



criquet des dunes

2. BILAN DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES SUR LA ZONE D'ÉTUDE

L'état initial réalisé dans le cadre du projet d'aménagement de Gruissan 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.

Les enjeux très forts sont présents sur les prés halo-psammophiles situés au sud-est de la zone d'étude, de par la présence d'une importante station d'Ophrys bombyx ainsi que d'un cortège d'espèces faunistiques et floristiques riche comportant des espèces rares et/ou menacées (Statice fausse Férule, Criquet des dunes, etc.).

De forts enjeux ont été identifiés sur deux grands types milieux naturels à semi-naturels :

- les milieux ouverts de pelouses sèches, d'anciens vignobles et de friches formant des biotopes propices à la reproduction du Lézard ocellé (identification de nombreux gîtes) ;
- l'ensemble des habitats humides (prés salés méditerranéens, phragmitaies et lagunes), favorables à de nombreuses espèces de la faune et de la flore patrimoniales.

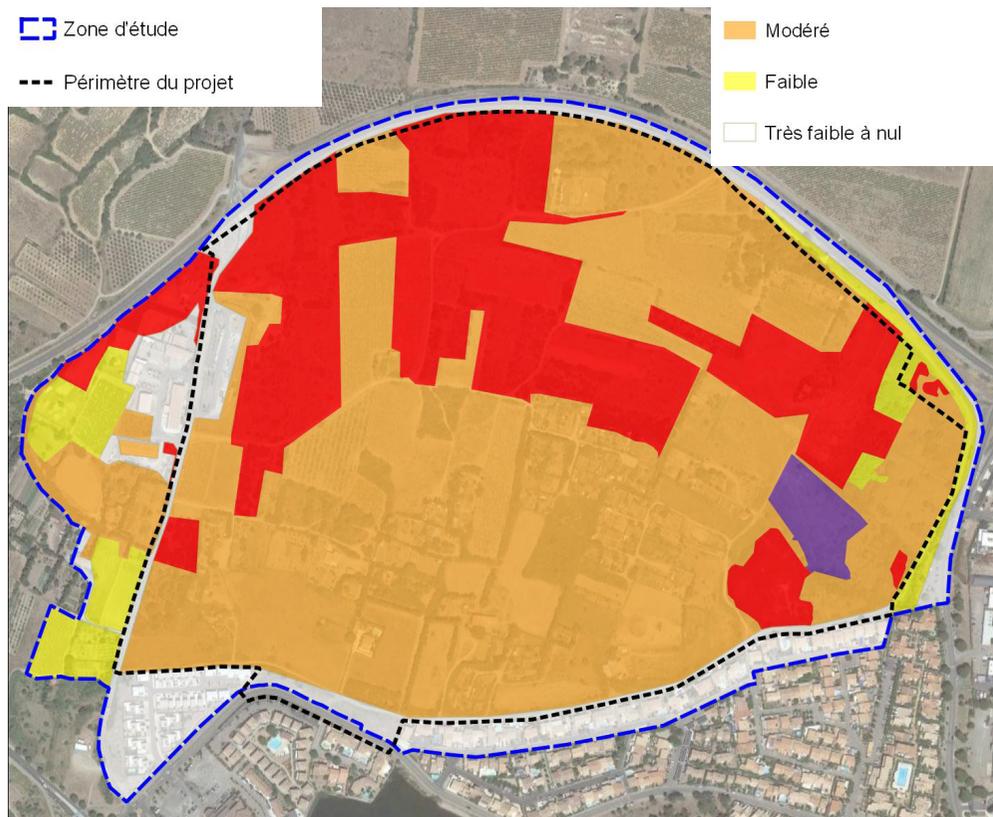
La majeure partie de la zone d'étude possède également des **enjeux écologiques modérés**, notamment sur :

- le reste des milieux semi-ouverts (friches, vignobles, pelouses sèches avec zones arbustives, garrigues...) favorables à une belle diversité de reptiles ainsi qu'à la nidification de l'avifaune patrimoniale liée à ce cortège ;
- les pâtures, formant des biotopes d'intérêt pour un coléoptère coprophage, le Bubas bubalus ;
- les linéaires arborés et jardins représentant des zones d'intérêt pour l'avifaune et pour le transit et la chasse de nombreuses espèces de chiroptères ;
- les linéaires arbustifs et zones embroussaillées, favorables au Hérisson d'Europe ;
- les îlots d'arbres matures situés au nord-ouest de la zone d'étude, permettant la nidification d'espèces cavernicoles telles que la Huppe fasciée et le Petit-duc scops ;
- les vieilles bâtisses propices à l'installation de la Chevêche d'Athéna.

Les zones urbanisées ainsi que les peuplements de cannes de Provence représentent quant à eux des **enjeux très faibles à nuls**.

3. LA CARTOGRAPHIE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

La carte suivante permet de visualiser l'ensemble des enjeux écologiques des groupes biologiques étudiés.



Carte 1. Les enjeux écologiques tous groupes biologiques confondus

4. LA ZONE HUMIDE

Les zones humides présentent un fort intérêt patrimonial. L'emprise de la zone humide a été définie à partir de critère de végétation et de 27 sondages pédologiques recherchant des traces d'hydromorphie (oxydation des éléments ferreux) dans le sol. Il a été mis en évidence une zone humide d'une emprise de 11.3 ha.

L'alimentation de la zone humide est essentiellement souterraine (remontées de nappe). Ces conditions d'alimentation ont été modifiées depuis de nombreuses années et les différentes phases de travaux de la mission Racine à partir des années 1963. Aujourd'hui, la colonisation par des Pins atteste des signes d'assèchement.

Bilan des enjeux écologiques

- Très fort
- Fort
- Modéré
- Faible
- Très faible à nul

Une grande partie de la zone humide est largement anthropisée : jardins potagers, vignes, cabanes, bâtiments d'élevage de chevaux. Il convient toutefois de la préserver dans la mesure du possible.



Carte 2. La zone humide au regard des sondages pédologiques et des plantes hygrophiles

5. CONCERTATION AVEC LA DREAL

Le projet a fait l'objet d'un cadrage préalable à l'aménagement de la ZAC en janvier 2015. Le but était de préciser les points que l'étude d'impact devra particulièrement approfondir, les études spécifiques à mener, les espaces d'évitement et les principes de compensation à envisager et l'emprise de l'urbanisation.

L'autorisation environnementale unique

Le dossier de dérogation pour destruction d'espèces ou d'habitats protégés (appelé dossier CNPN) est donc nécessaire. Il sera réalisé au travers d'une autorisation environnementale unique regroupant à la fois le dossier d'autorisation loi sur l'eau et le dossier CNPN.

Ce dossier devra à la fois démontrer l'intérêt général majeur du projet, l'absence d'alternative et présenter une compensation satisfaisante.

IV. LES ENJEUX VIAIRES ET LES DÉPLACEMENTS

1. A L'ÉCHELLE DE LA VILLE : ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE DES DIFFÉRENTS QUARTIERS

L'accès motorisé aux différents quartiers de la commune se fait depuis les RD32 et 332

autour de 3 grands points d'entrée.

Les quartiers les plus anciens (village et chalets) sont accessibles depuis la RD32 prolongée par le boulevard de Planasse puis le boulevard du bois de l'étang qui concentre le trafic en période estivale.

C'est aussi l'accès direct au Port rive gauche par le boulevard du Pech Maynaud.

La RD 32 permet aussi un accès aux quartiers de la Sagne et des Grazels par le boulevard de Planasse, et plus particulièrement au Casino. Accès historique, c'est celui qui supporte le trafic le plus important.

Les quartiers plus récents des Grazels puis des Mateilles sont accessibles depuis la RD332 soit depuis l'échangeur dénivelé et l'avenue des Ayguades de Pech Rouge, soit par le giratoire des Ayguades.

Ces deux accès permettent de distribuer rationnellement ces quartiers touristiques très fréquentés et ainsi de soulager efficacement la RD32.

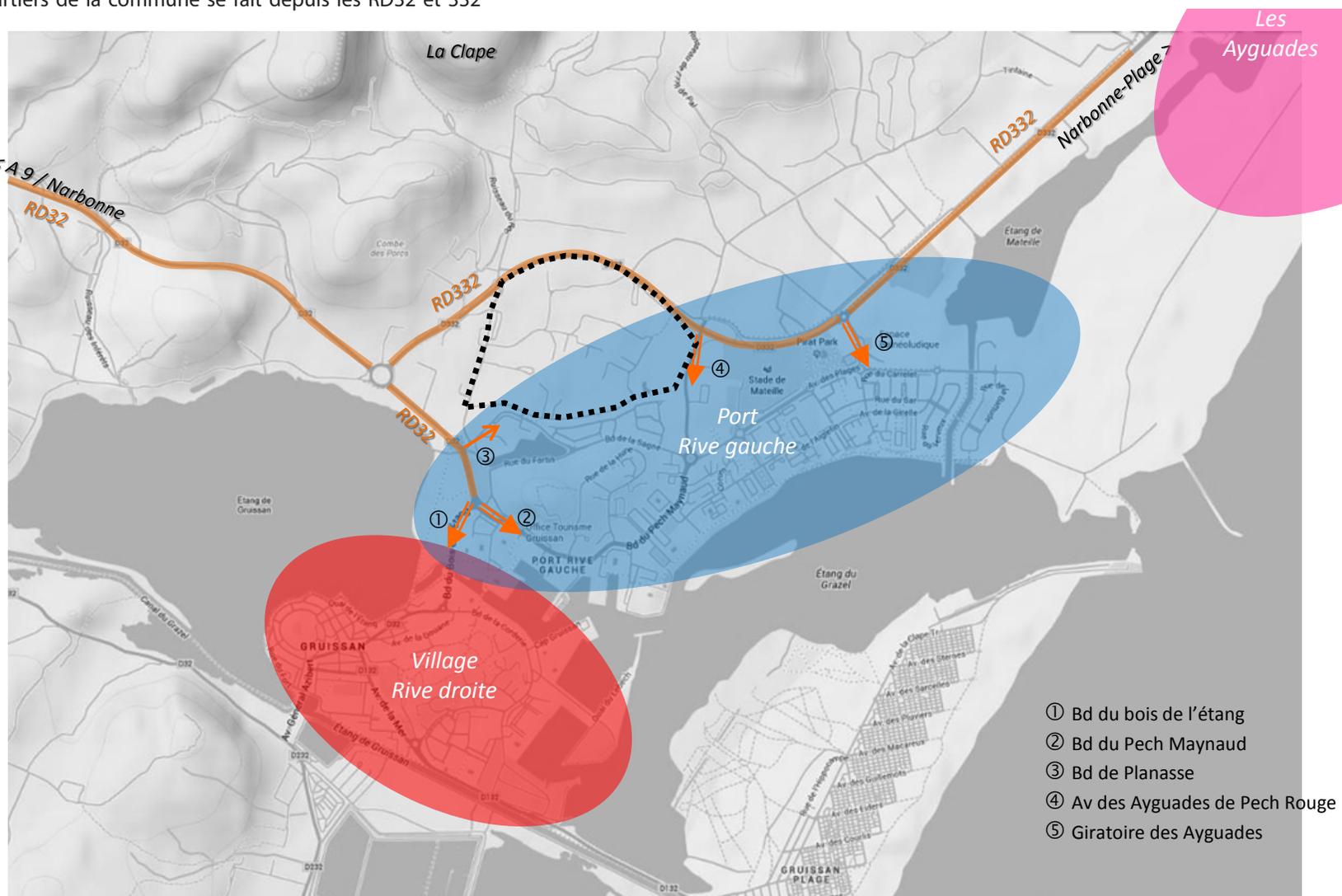


Illustration 10. Réseau viarie : accessibilité des différents quartiers

Carte 3. Les circulations douces

2. L'ACCESSIBILITÉ AUTOMOBILE DU SITE : UNE POCHÉ ENCLAVÉE

Le site de la Sagne est dans sa configuration actuelle desservi par des accès « confidentiels » essentiellement depuis la voie communale des Auzils.

Deux autres accès, confondus avec la voie douce existent depuis le boulevard de Planasse et depuis la contre-allée de la RD332 via le tunnel.

A noter que le débouché du chemin des Auzils sur la RD332 « accès principal au site » présente une dangerosité avérée.

Les accès sont donc principalement concentrés sur la limite Ouest de la zone, sans lien avec les quartiers limitrophes des Garzels et des Mateilles au Sud et à l'Est.

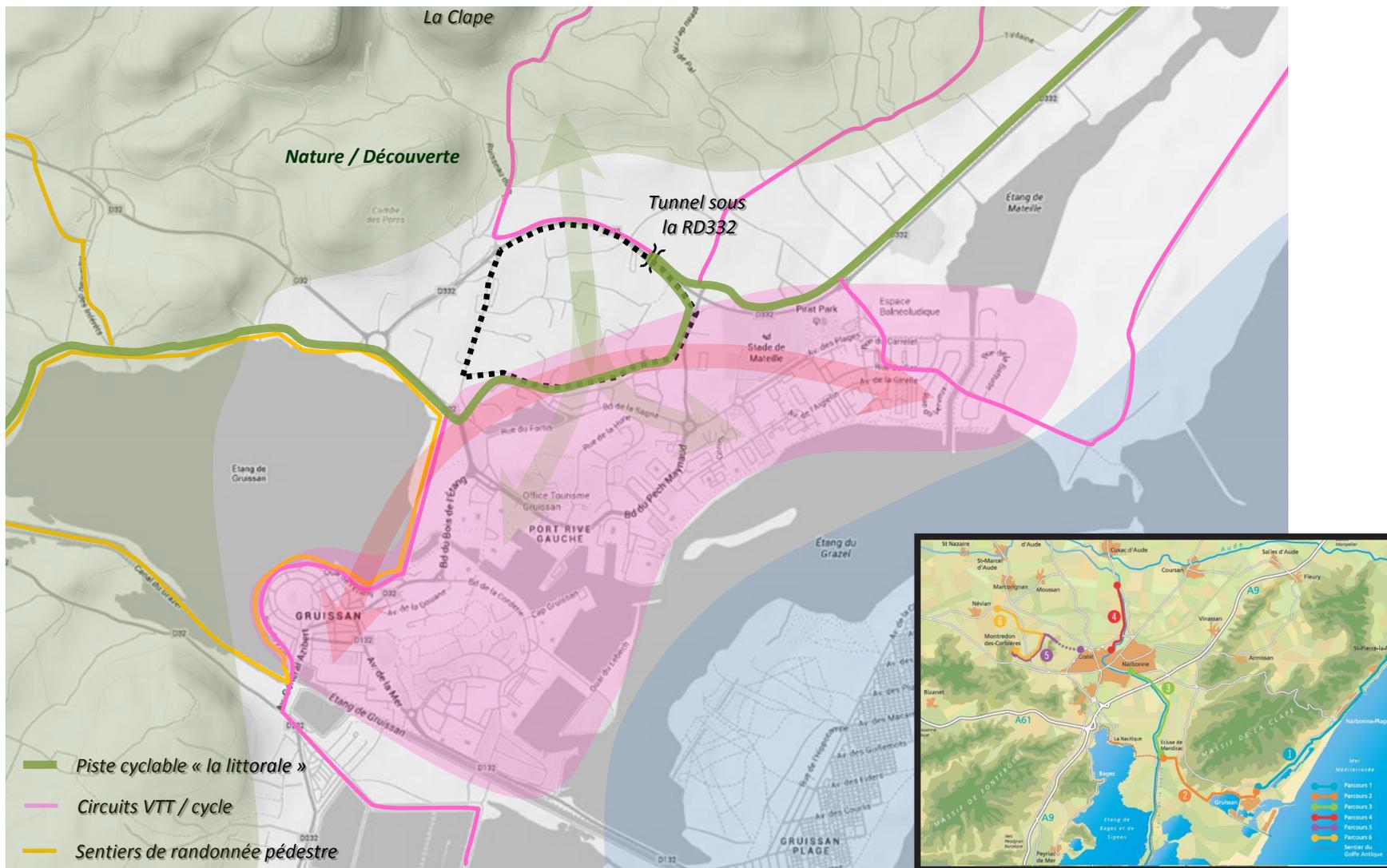


3. LES CIRCULATIONS DOUCES : UN ESPACE À LA CHARNIÈRE DU MAILLAGE DE RÉSEAU DOUX

Situé entre les secteurs urbanisés, le port et le bord de mer au sud et les espaces naturels de la Clape au nord, le site La Sagne se trouve en position intermédiaire entre terre et mer, ville et campagne. Cette situation de porte d'entrée privilégiée est renforcée par la présence d'un tunnel sous la RD332 qui constitue la seule porosité sécurisée entre ces espaces.

La Sagne se trouve aussi au centre de l'arc urbain Est-Ouest qui relie le village et les quartiers des Mateilles

A la croisée de ces deux axes, le site de la Sagne se trouve à la charnière d'un réseau de déplacement doux



4. LES TRANSPORTS EN COMMUN

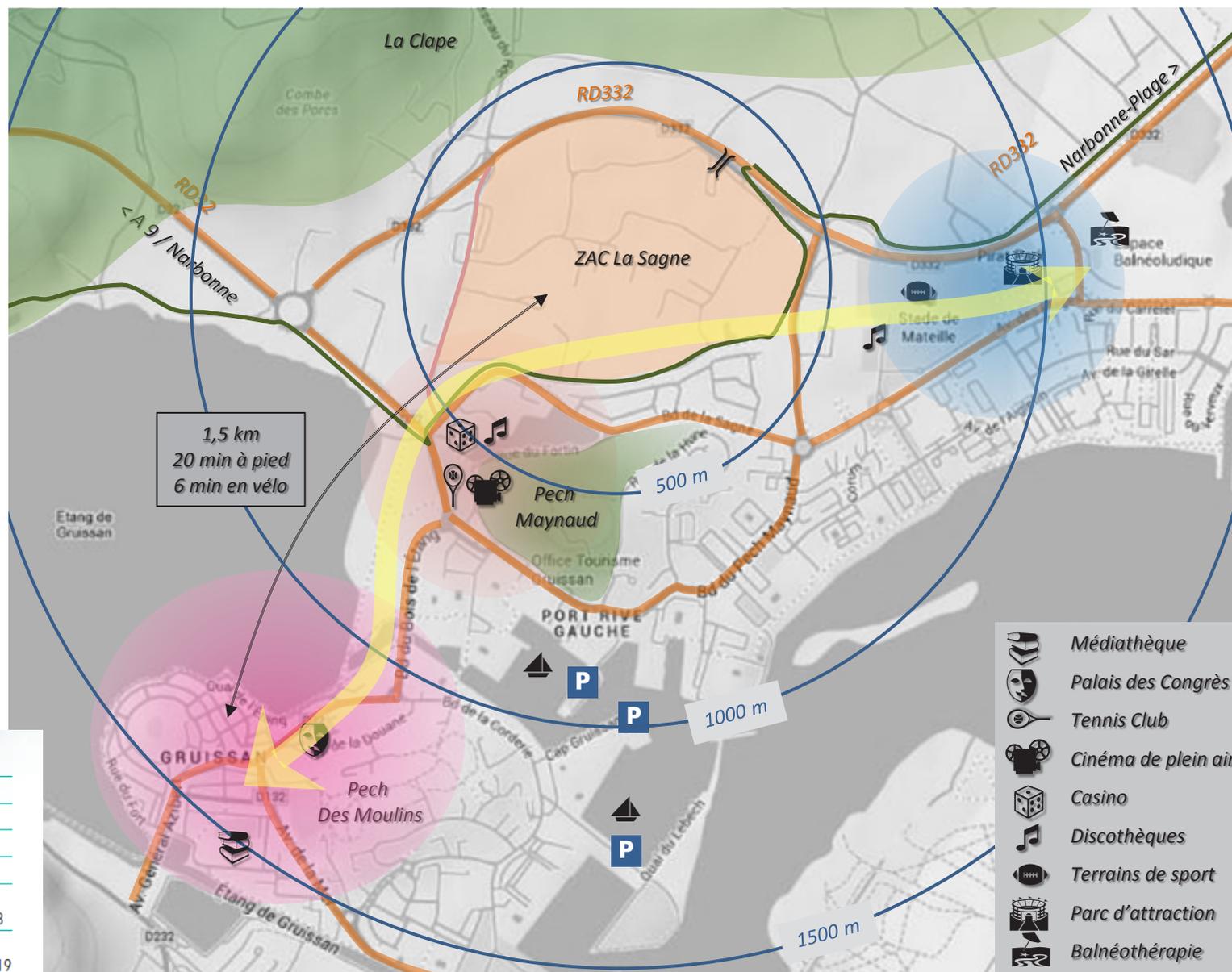
En période estivale, la commune de Gruissan est desservie par les lignes de transport en commun. 2 lignes depuis Narbonne (P1 et P2) et la « Cigaline » qui relie Gruissan à Saint Pierre la Mer,

Le tracé des lignes (Bd du Pech Maynaud et Avenue des Plages) ne dessert pas directement le secteur de la Sagne.

5. UNE POSITION STRATÉGIQUE

A la lecture du plan d'implantation des différents lieux d'activité culturelle, de divertissement et de pratique sportive, on constate que le secteur de la Sagne se trouve idéalement placé à mi chemin entre le pôle « culturel » (centre ancien) et le pôle ludique et sportif (quartier de Mateilles).

La proximité des pôles par rapport au site (1,5km), incite à favoriser les liens de mode actif (piéton, roller, cycle) et à créer un axe « doux », épine dorsale du village.



Mode de déplacements et vitesse	3 km	1 km
À pied (5 km/h)	36	12
En vélo (15 km/h)	12	4
En TC (fluide : 25 km/h)	7.2	2.4
En TC (bouchons : 10 km/h)	18	6
En voiture (fluide + stationnement disponible : 30 km/h)	6 + 1 = 7	2 + 1 = 3
En voiture (bouchons + rare : 15 km/h)	12 + 15 = 27	4 + 15 = 19

6. CIRCULATION AUTOMOBILE ET TRAFIC

1. Données de trafic

Les trafics moyens journaliers annuels (TMJA) pour 2013 ((source CG11) :

- RD 32 en amont du giratoire d'entrée à la zone urbanisée de Gruissan : 11552 veh/j dont 14,3 % PL
- RD 32 permettant l'accès à Gruissan village : 9173 veh/j dont 3,3 % PL
- RD 322 reliant Gruissan à Narbonne-Plage : 4528 veh/j dont 3,2 % PL

Selon les comptages effectués par le Conseil Général en été 2014 sur la RD332 au droit du projet, les trafics journaliers sont de 14100 veh/j en pointe et de 8340 véh/j en moyenne estivale.

2. RD32 et RD332 ne sont pas classées voies à grande circulation

«L'article L111-1-4 du code de l'Urbanisme prévoit qu'«en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.»

Le décret no 2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation n'a pas classé les RD32 et RD332 comme routes à grande circulation. Il n'hésite donc pas de bande inconstructible en application de cette réglementation de part et d'autre de la RD332.

7. L'AMBIANCE SONORE

1. Classement sonore des voies

La RD332 est inscrite comme voie bruyante de catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Ce classement en catégorie 3 impose des mesures d'isolement acoustique pour les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement et de santé sur une bande de 100 m de part et d'autre de la chaussée.

Il résulte des estimations de trafic à l'horizon 2030 (5395 véh/j).

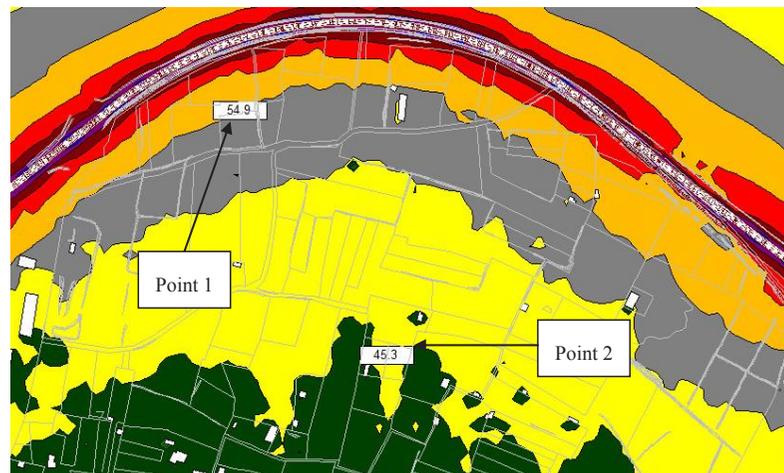
2. Résultats en périodes diurne et nocturne en Trafic Moyen Journalier Estival

Compte tenu de l'écart significatif de trafic sur la RD332 entre la période estivale et les autres périodes de l'année, nous avons analysé l'impact de la route avec le trafic mesuré (10 657 véhicules dont 3% de PL).

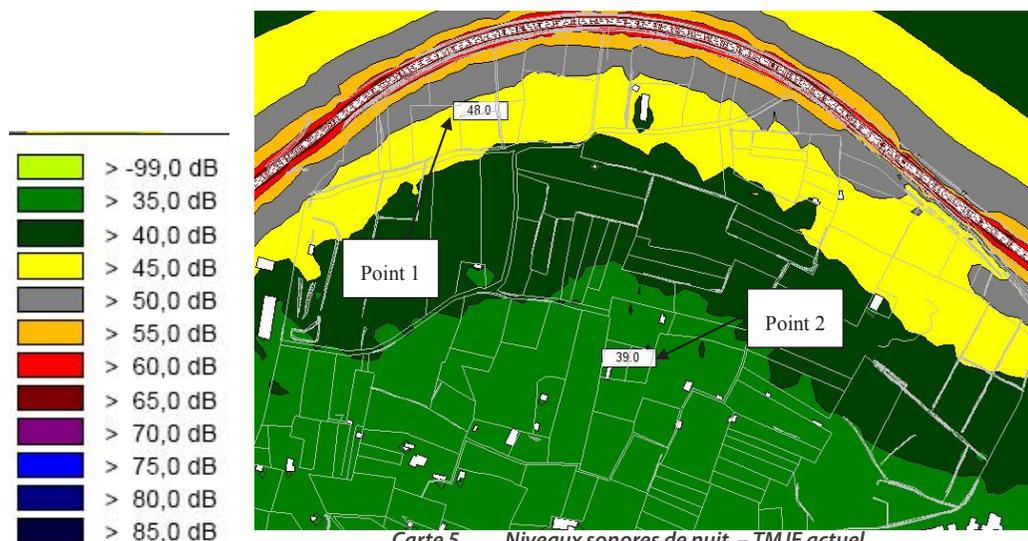
Mesures de bruit et simulations mettent en évidence un **impact acoustique prépondérant de la RD332** sur la zone d'étude.

Les niveaux sonores actuels modélisés sont inférieurs aux niveaux sonores de référence de jour et de nuit des infrastructures de catégorie 3. Ils se rapprochent des niveaux de référence des infrastructures bruyantes de catégorie 4, moins contraignante.

Ainsi, dans le cadre de la conception du projet d'aménagement, il a été décidé de maintenir une bande inconstructible de 30 m en bordure de la chaussée extérieure de la RD 332. Les mesures d'isolement acoustiques seront toutefois réalisées sur les bâtiments positionnés à moins de 100 m du bord de la chaussée.



Carte 4. Niveaux sonores de jour – TMJE actuel



Carte 5. Niveaux sonores de nuit – TMJE actuel

V. LES ENJEUX HYDRAULIQUES

1. LE CONTEXTE PLUVIAL

1. Ruissellement sur l'opération

3 bassins versants internes à l'opération:

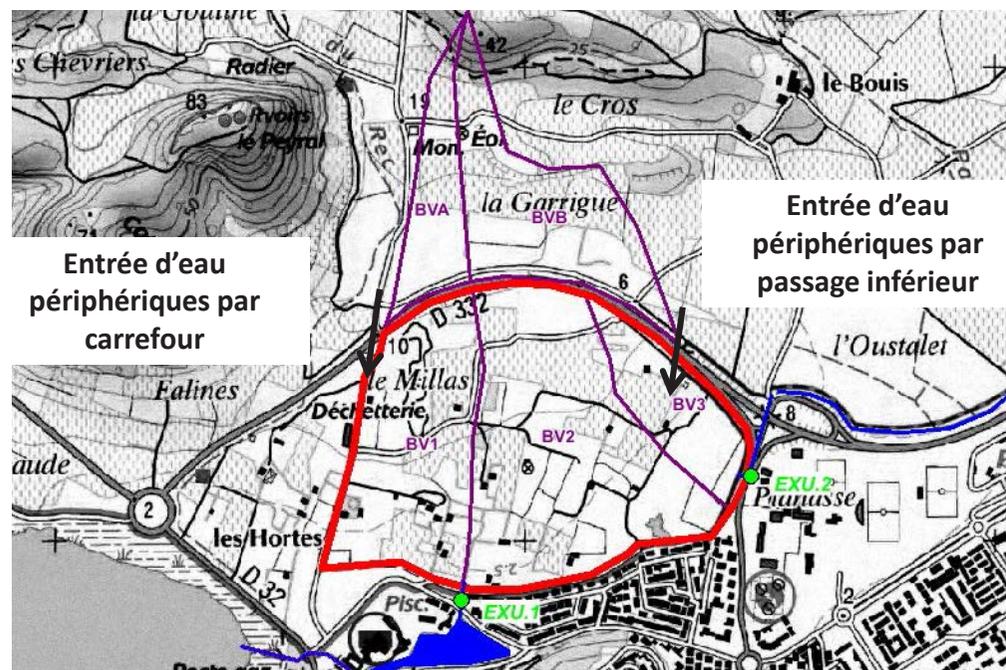
- Les BV1 et BV2 (36 ha au total) s'écoulent vers les fossés 1.1 et 1.2 avec pour exutoire l'Étang de Pech Ménaud (EXU.1) via une canalisation intermédiaire.

- Le BV3 (4.5 ha) s'écoule vers le canal de l'empereur (EXU2) via le fossé 2.

2. Ruissellements périphériques

Des venues d'eau périphériques provenant du Nord par le biais de l'intersection avec la RD332 et le passage inférieur sont présentes dès l'occurrence quinquennale. Il est difficile de quantifier ses venues d'eau. Elles sont d'au maximum, pour l'occurrence centennale :

- 3.1 m³/s sur l'intersection ;
- 3.3 m³/s au niveau du passage inférieur.



3. Caractéristiques des exutoires

La ZAC compte deux exutoires:

- Le canal de l'Empereur à l'Est par l'intermédiaire d'une buse DN400.
- l'Étang de Pech Ménaud dont le trop plein s'écoule vers l'étang de Gruissan.

La buse 1200 vers l'étang de Pech Ménaud semble insuffisant pour des pluies supérieures à l'occurrence décennale. De plus, cet ouvrage est soumis à un fort contrôle aval.

Afin d'éviter une stagnation des eaux pluviales dans les bassins de la ZAC en cas de pluies d'occurrence plus que décennale (contrôle aval), il est prévu de raccorder les futurs bassins de rétention à l'étang de Gruissan par la pose d'une nouvelle canalisation longeant ou contournant le boulevard de Planasse.

2. LES ENJEUX LIÉS À LA PIÉZOMÉTRIE LOCALE

Sur le secteur, le niveau piézométrique des eaux souterraines est donné par la lame d'eau en fond des puits correspond à l'affleurement des eaux souterraines. De visu, le niveau d'eau de la nappe semble proche du terrain naturel.

L'aménagement implique des terrassements sous le niveau du terrain naturel pour la réalisation à minima de l'assainissement pluvial et des bassins de compensation à l'imperméabilisation. Ainsi, des précautions spécifiques vis-à-vis des écoulements souterrains sont à considérer dans le cadre du projet.

Un suivi piézométrique a été mis en place par les services techniques de la Commune de Gruissan. Il a débuté en juillet et doit être poursuivi jusqu'au printemps. Les relevés sont réalisés régulièrement au niveau de 3 puits.

Les niveaux de la nappe mesurés le 2 octobre 2014, après un mois de septembre pluvieux, varient de 0.67 m NGF à 0.97 m NGF, valeurs relativement hautes par rapport à la topographie.

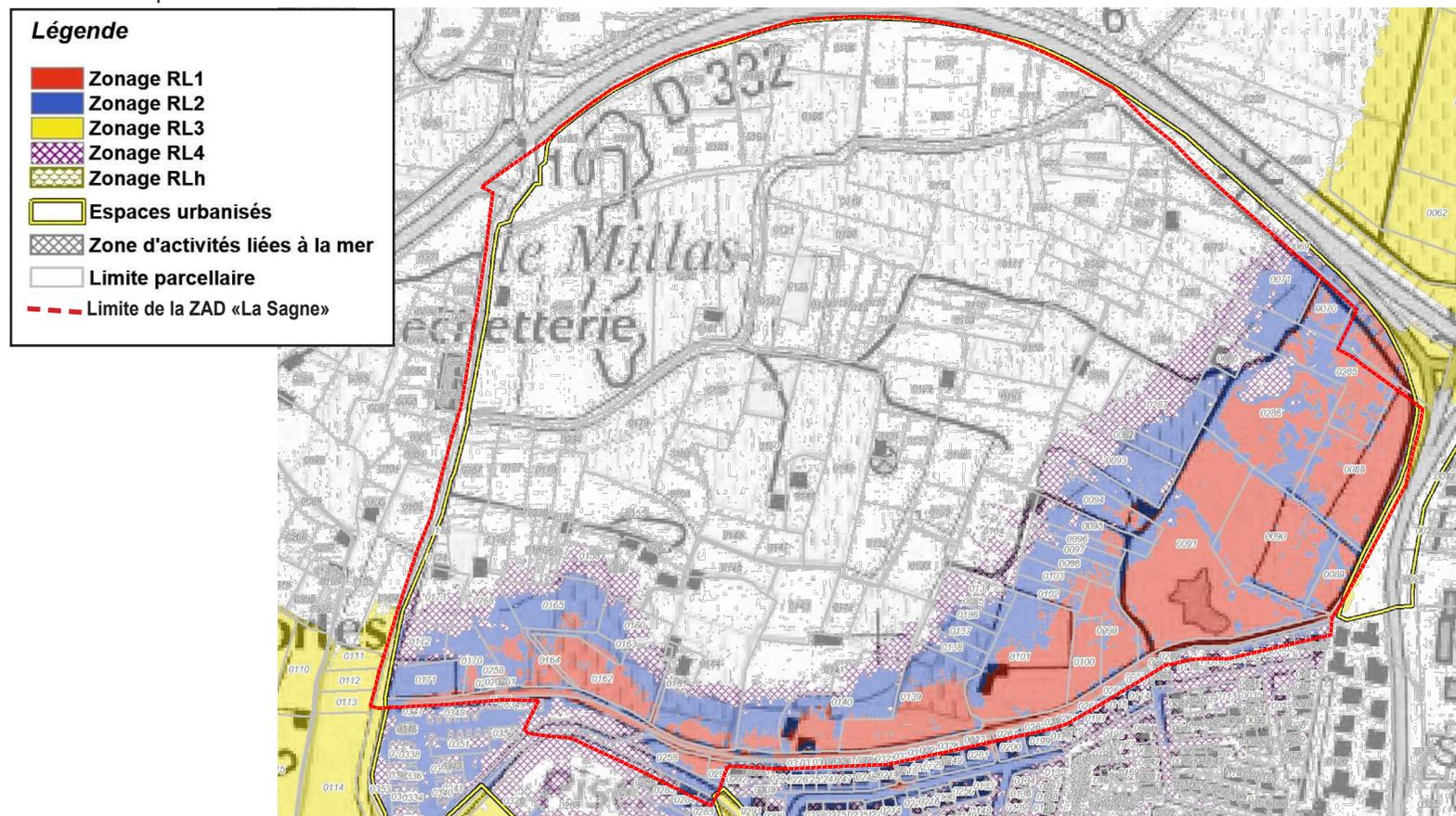
Ce suivi piézométrique permettra d'apprécier les variations de la nappe et son niveau le plus haut afin, soit d'adapter la profondeur du dispositif d'assainissement pluvial, soit de prévoir son imperméabilisation pour éviter des remontées d'eau souterraine. Ainsi, un suivi piézométrique en période automnale et hivernale est recommandé sur la zone d'étude pour définir les précautions spécifique vis-à-vis des écoulements souterrains.

De plus, ce suivi permettra de vérifier si la zone humide est alimentée par les eaux souterraines et si les aménagements ne modifient pas le fonctionnement de la zone humide, notamment son alimentation en eau.

3. ZONES INONDABLES : PPRL

La commune de Gruissan est soumise à un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 05 janvier 2017. Les risques pris en compte sont la submersion marine et l'action mécanique des vagues. Le projet est concerné par les zones suivantes :

- La zone RL1 : exposée à un aléa de submersion marine fort, où il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) tout en permettant l'évolution du bâti existant, notamment pour en réduire la vulnérabilité,
- La zone RL2 : exposée à un aléa de submersion marine modéré où – compte tenu de l'urbanisation existante ou future, il convient de permettre un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques,
- La zone RL4 : exposée à un aléa de submersion marine modéré, lié au changement climatique. Les prescriptions qui y sont appliquées doivent permettre de répondre aux évolutions prévisibles d'ici la fin du siècle.



Carte 6. Extrait du PPRL approuvé

4. CONSTRUCTIBILITÉ DU PROJET AU REGARD DU RISQUE INONDATION

La partie de la ZAC classée en zone RL1 sera majoritairement inconstructible.

En zones de risque modéré RL2 et RL4, la constructibilité sera conditionnée par la surélévation des planchers des habitations.

La zone blanche du PPRL n'est pas réglementée.

5. COMPENSATION PLUVIALE ET LOI SUR L'EAU

Le projet de ZAC est soumis à une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Elle doit être obtenue préalablement à l'aménagement de l'écoquartier La Sagne.

Le projet doit faire l'objet de compensations en matière de pluvial : compensations en

volume avec la création d'espaces de rétention afin de différer les rejets vers les exutoires et ouvrages de traitement des eaux pluviales pour respecter les normes de qualité des eaux rejetées vers le milieu naturel. Ces mesures seront présentées dans le dossier loi sur l'eau.



CHAPITRE 3. LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE

Le projet se dotera d'une offre d'habitat qui permettra l'accueil d'une population de tous âges dans un espace aménagé pour satisfaire au mieux aux attentes communales.

L'aménagement se décomposera en tranches successives afin d'échelonner l'occupation du nouveau quartier.

I. LE PROGRAMME DE LOGEMENTS

Le projet doit permettre l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale : 25% du parc de logement sera de type locatif aidé. Le projet se dotera d'une offre d'habitat diversifiée, de typologies et de formes urbaines variées, en adéquation avec les besoins identifiés.

En terme d'habitat, le programme urbain prévoit la construction de 800 logements environ qui devraient se répartir ainsi :

- 420 logements en habitat collectif
- 170 logements en habitat intermédiaire
- 210 logements habitat individuel dont 70 chalets.

La mise en place d'une ZAC est apparue comme la procédure d'aménagement la plus pertinente. Outre une prise en compte globale en matière d'urbanisme, elle permet de répercuter le coût des travaux sur les futurs constructeurs et constitue un outil majeur en terme de Maîtrise d'Ouvrage Publique.

II. LES ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La ZAC comptera des espaces de vie communs :

- un espace central arboré, lieux de vie et de rencontre,
- des espaces de rétention paysagés aménagés pour la détente et les jeux,
- des jardins familiaux,
- des connexions viaires et piétonnes vers les quartiers périphériques, le centre village et les espaces naturels de proximité : des voies sécurisées pour les cycles, les piétons et les automobilistes, des cheminements doux, mail piétonnier et pistes cyclables, une entrée de ville paysagée et sécurisée depuis la RD622 avec la réalisation d'un giratoire et de plantations.





CHAPITRE 4. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CRÉATION A ÉTÉ RETENU

Le présent chapitre présente les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu

I. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DU PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

La future opération d'aménagement consiste à développer des logements de typologies et de formes urbaines variées, qui s'organiseront dans un cadre paysager s'inspirant de son environnement proche, et autour d'un espace fédérateur, créateur de convivialité.

1. DES OBJECTIFS PARTICULIÈREMENT AMBITIEUX ET INTANGIBLES POUR LE PROJET

L'objectif du projet urbain est d'aménager et d'équiper l'îlot formé par les terrains situés au niveau du site de « La Sagne », à l'entrée de la commune de Gruissan. 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.

La qualité de vie des habitants sera la préoccupation première qui devra guider sa conception. L'opération doit 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 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 respectueuse de la biodiversité environnante, valorisant les espaces naturels de proximité 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, des principaux équipements et des espaces naturels.

- 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.

En continuité du tissu urbain existant, le nouveau quartier proposera un cadre de vie privilégié entre mer, lagunes et garrigues, dans un esprit de mixité sociale et de valorisation des espaces publics.

Fortement contrainte, à la fois par l'inondabilité des terrains et par la loi littoral qui vise à préserver le littoral et à encadrer le développement de l'urbanisation, la commune se doit toutefois de participer à l'effort de production de logements et d'accueil de la population en forte progression en Occitanie et plus encore aux abords des pôles urbains et sur le littoral.

L'objet de la ZAC est de permettre un développement urbain cohérent au sein d'une zone d'habitat de 15 ha permettant l'implantation d'habitat aux typologies variées (petits collectifs, logements intermédiaires et maisons individuelles) dans un esprit de mixité sociale, de valorisation de la qualité de vie, de promotion des espaces publics et de la multimodalité, d'intégration paysagère et urbaine en cohérence avec les enjeux environnementaux et les connexions viaires du site.

2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE L'ÉCOQUARTIER

Les réflexions qui ont guidé la composition de l'écoquartier tiennent compte des « invariants » fixés par la municipalité et ont déterminées des priorités dans l'aménagement du site.

1. 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 de placer le végétal comme élément fondamental de composition. Il s'agit d'aborder le plan de composition de façon « organique » et non plus géométrique. Contrairement à un quartier plus classique, la rue ne dicte pas la forme urbaine mais s'accommode d'un premier travail sur le relief et les espaces publics, guidés par la courbe et les formes vivantes et souples.

Le profil type n'existe pas, chaque voie adopte une configuration qui lui est propre. Mais la nature et les espaces verts restent au cœur des aménagements publics. Il s'agit de créer un réseau maillé de voies de connexions, inscrites dans une « lagune verte », et intégrant l'eau comme une composante omniprésente.

Pour développer ces espaces, le projet minimise les espaces imperméables et déroule des bassins de rétention pluviale, fortement paysagés, qui convergent vers la partie basse du site.

La nature définit un écrin au projet de l'écoquartier, par ses limites, tout en irrigant l'ensemble des espaces publics et des secteurs qui le composent.

Ce projet doit être vivant dans sa composition et son évolution.

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

2. La prise en compte du patrimoine naturel et bâti du site

L'étude paysagère a fait ressortir une richesse patrimoniale naturelle et bâtie qu'il convient de préserver. Cette « mosaïque » devient la toile de fond pour esquisser le plan de composition. On y recense notamment des boisements de pins, quelques arbres remarquables, trois propriétés bâties et habitées, des haies coupe-vent ainsi que des oliveraies. De nombreux puits, témoins d'un usage étendu de l'eau, ainsi que des clapas disséminés sur le site, doivent être conservés et mis en valeur.





Esquisse de plan de masse : l'affirmation d'un projet hautement contextuel, lié au site lui-même et inscrit dans le paysage

3. Enrichir ce patrimoine naturel par « une armature végétale » étendue

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

Des plantations 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, ou le long de la déchetterie pour créer un filtre de protection.

Les espaces de rétention pluviale, qui sont traités en noues plantées, accompagnent tout le projet, à l'image d'un réseau de canaux. Ces derniers s'égrènent le long des voies et espaces de dessertes, pour rejoindre un vaste bassin ouvert et décliné en plaine de jeux.

Une modélisation ponctuelle de reliefs dunaires, en écho aux Pech de la commune, vient offrir des points de vue lointains sur la Clape et protéger des secteurs d'habitat. Ils seront, eux aussi, marqués par des plantations de pins et des espaces plantés d'accompagnement. Ils développeront également des lieux de convivialité : places ombragées, parcours de santé, cheminements et parcours thématiques.

La masse de terre végétale nécessaire à la réalisation de ces reliefs, sera issue des déblais des différentes opérations, notamment la création des noues et des bassins pluviaux. Ceci dans un objectif de déblais-remblais maîtrisé et conçu dans une logique écodurable.

La reconduction des jardins familiaux, mais en nombre plus important, forme une ceinture végétale de transition, support d'espace de rencontre et de partage.

Au sud et à l'est, les zones inondables contournent l'opération, maintenant un espace naturel en rive de l'opération. 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...

4. Inscrire les déplacements dans un territoire paysager et étendu :



parc habité

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 zones partagées. Cette géométrie sinueuse entrelace les cheminements doux et la voirie, et y insère les aménagements paysagers, notamment les noues pluviales paysagées.

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.

Dans ce but, le stationnement le long des voies est soigneusement évité. A cet effet des poches de stationnement public sont disposées sur le site et isolées visuellement par la végétation. 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 d'opération pour favoriser le co-voiturage ou la pratique du parcours sportif pour les visiteurs...

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.



Illustration 12. Des voies de desserte, estompées par le paysage : vue et zoom

5. 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 quartier. Ils définissent des parcours différents, pouvant développer des approches thématiques, et s'articuler autour d'espaces de rencontre ou de découverte : placettes, belvédères, promenade. Ces aménagements favorisent la multiplicité des usages : promenades, sport, halte, jeux et rencontres intergénérationnelles. La vitalité du nouveau quartier s'inscrit dans cet entrelac 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 d'éventuels commerces. Imaginée comme un plateau évolutif, sa conception modulaire pourra s'adapter en fonction des besoins du programme. Une grande poche 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.



Une placette- belvédère en haut du Pech reconstituée



Un parcours de santé le long de la D332, avec vue sur la Clape

6. Des constructions réparties en unités et conçues 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 dont la hauteur est limitée à 13m, des maisons de ville en habitat groupé, des parcelles en lots libres de différentes tailles et enfin des chalets pour affirmer l'identité forte de la commune au sein du projet.

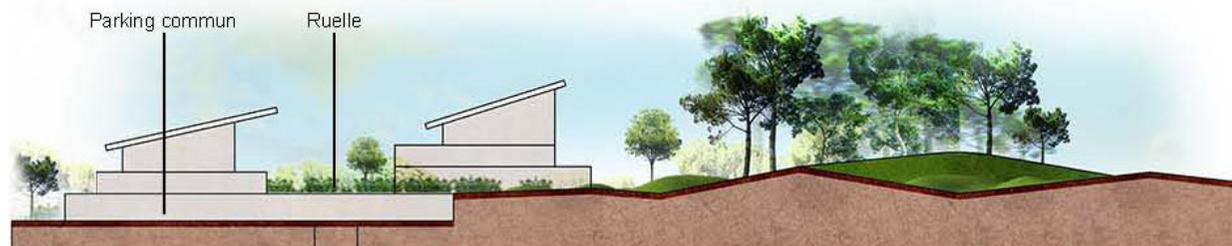
L'analyse du paysage initial et des perspectives du site a permis d'implanter les différentes typologies en fonction des hauteurs des bâtiments pour une parfaite intégration dans le site.

Ainsi les collectifs seront situés vers le centre du site, les plus hauts sont à l'ouest protégés par un écran végétal existant et au sud qui présente une légère déclivité nord sud.

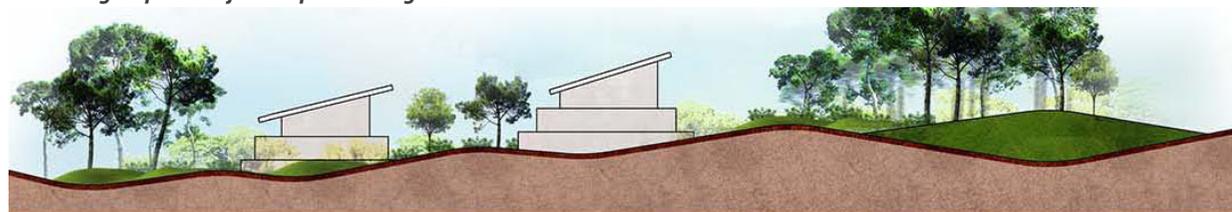
L'habitat groupé, ainsi que les lots libres, s'insèrent pour former des secteurs mixtes.

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 situés dans des zones conditionnées au PPRI. Construits en bois, ils seront posés sur pilotis pour garantir l'écoulement des eaux de ruissellement.

Quelques esquisses de profils permettent de mieux visualiser les principes de répartition.



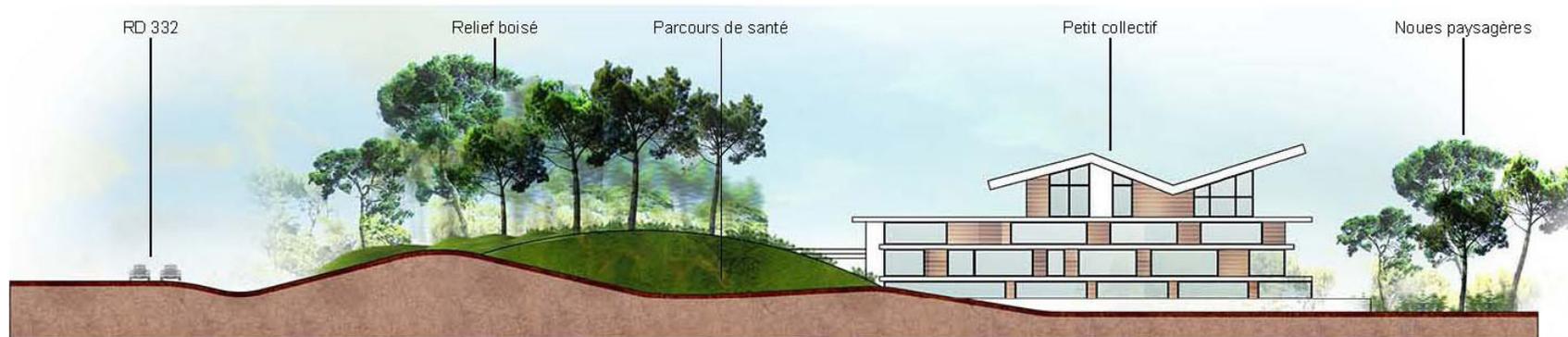
L'habitat groupé et les jardins publics d'agrément



Les lots libres traités en hameaux protégés



Hypothèse de profil nord/sud : un relief modelé pour rythmer le socle du projet



Les petits immeubles collectifs adossés au parc « dunaire » qui longe la RD

7. Maîtriser le phasage de réalisation de la ZAC

La forme urbaine proposée décline une succession de Hameaux, mixant les différentes typologies d'habitat, et insérés dans un grand espace paysager unificateur. Chaque hameau est autonome. Il est composé de logements collectifs, intermédiaires et individuels, permettant le fractionnement du programme, tout en créant des entités cohérentes. Il induit une grande souplesse programmatique favorisant la mixité urbaine. Le modèle proposé pour les voies (avec traitement des noues pluviales et voies vertes), permet ce phasage pour la réalisation.

Chaque hameau possédera des espaces publics de rencontres, dont les accès s'inscriront dans le schéma global de déplacements doux.

8. Un parti paysager unificateur : la trame verte comme matrice du projet

La richesse du patrimoine naturel du site et le respect qui en découle, 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. Elle doit guider la conception (approche thématique pour la forme urbaine) et la réalisation (déclinaison et traduction technique du paysage dans l'ensemble des espaces).

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, autour de la future esplanade, en cœur d'îlots. Au Nord, le long de la RD332, 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 dans les futurs îlots.

- Préserver les haies de cyprès, partielles ou totales suivant leurs positions. Renforcer cette protection aux vents en créant de nouveaux écrans, inscrits dans la trame des îlots,
- 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,
- Dessiner une trame spécifique de haies pour les jardins familiaux, en mémoire à l'ancien tracé cadastral.
- Définir une palette végétale, propre au projet et fondé dans son identité méditerranéenne : plantations arborées et arbustives en bouquets (pins d'Alep, Chênes vert, cades, pistachiers...), plantes de garrigues, tapis de couvre-sols, approche thématique (couleurs, senteurs, saisons)

Autre particularité 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.

Une sensibilisation à la végétation spontanée et méditerranéenne pourrait être mise en place sur ce secteur, par définition de scénographies adaptées aux parcours découverte par exemple.

L'entrelacement de la voie de desserte et des cheminements doux ménage des espaces, tantôt plantés d'arbustes, tantôt de prairies fleuries en pente douce dans le cas des noues paysagères.

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.

9. Le Hameau : une forme urbaine, à échelle humaine, déclinée sous différentes typologies d'habitat

Le plan de composition de l'écoquartier, guidé par le concept de convivialité et le souhait de recréer un « village », 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 sur lot libre.

Les équipements publics s'insèrent au cœur de ces îlots, accessibles depuis les voies et conçus sur des plateaux modulables traités en esplanade.

La matrice végétale, véritable armature du projet, décline son identité méditerranéenne, et déroule des espaces vivants inscrits dans un langage de courbes et d'entrelacs. La géométrie des voies ne guide plus les constructions.

Ces dernières font l'objet d'études d'implantations particulières, s'insérant différemment suivant l'îlot et la position dans le quartier.

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

- Le hameau de lots libres : modèle de composition, principe de desserte interne, stationnements, collecte ménagère, paysage, espaces communs...
- Le hameau d'habitat groupé : principe d'organisation pour répondre à la densité, les stationnements, accès et cheminement, découpage et copropriété...
- Le hameau collectif : densité, épanelage et hauteur, transparences, paysage, stationnements, desserte et cheminements...
- Le hameau « pour tous » : les équipements publics.

Dans le cadre de la densité souhaitée, des formes urbaines « standards » tels que les alignements sur rue, les maisons en bande (front bâti en R+1), les garages systématiques...seront évités.

Le projet s'attachera à développer d'autres modèles, plus propices aux échanges et la vie collective : stationnements déportés favorisant les cheminements, création de venelles de dessertes réservées aux piétons, maisons-patio, jardins partagés...

10. Un écoquartier composé avec l'eau, le vent et la lumière. Une approche par des méthodes innovantes

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 physionomie quasi-insulaire.

L'eau, présente partout, a guidé son urbanisation : celle du port, le centre historique en circulaire sur l'étang, l'évolution des chalets...

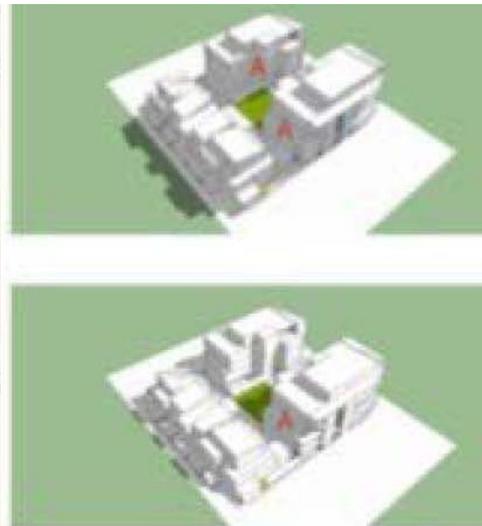
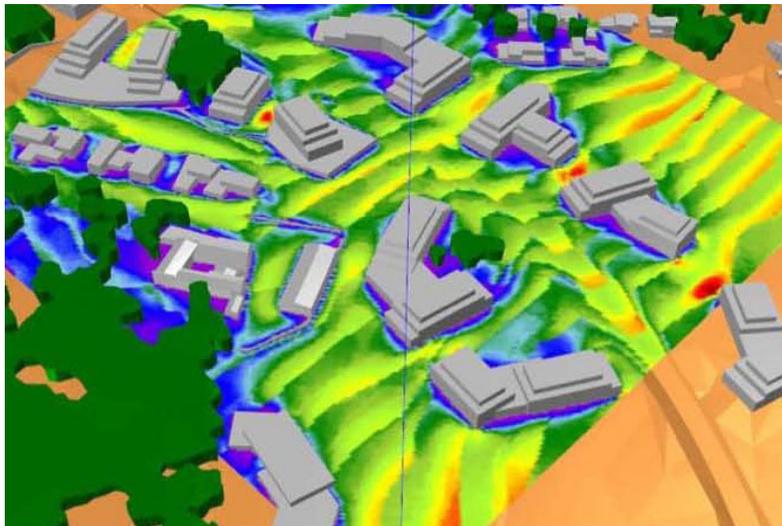
Elle définit non seulement des limites mais s'inscrit également au centre des secteurs : les canaux de liaisons, les ruisseaux, les zones humides.

L'écoquartier de la Sagne perpétue cette identité en faisant de l'eau un élément fondateur : les noues pluviales, les bassins de rétention et la réhabilitation des puits existants. Des alternatives de récupération d'eau pluviale pourraient être envisagées au cœur des espaces

publics tels que les Pech.

Le vent, très présent à Gruissan, apprécié ou redouté selon, reste également une particularité du site. En témoignent les nombreuses haies de cyprès pour créer des écrans de protection. Il sera donc pris en compte, non seulement pour l'élaboration des espaces à l'ensoleillement en terme de vues, mais aussi de protection contre « les îlots de chaleur ». publics (quadrillage d'écrans) mais aussi pour la conception des îlots. La forme urbaine des îlots devra anticiper les phénomènes liés à la prise en compte du vent : sur la base d'hypothèses d'implantation de volumes, des études appropriées devront être menées pour affiner la position des constructions. Un travail particulier sera mené sur les toitures, le relief et les protections naturelles à créer.

Il en sera de même pour l'ensoleillement, en termes de vues, mais aussi de protection contre « les îlots de chaleur ».



11. Simplicité et pérennité pour les aménagements

Le côté durable d'un quartier repose aussi sur les choix initiaux des méthodes de mise en œuvre et des matériaux proposés.

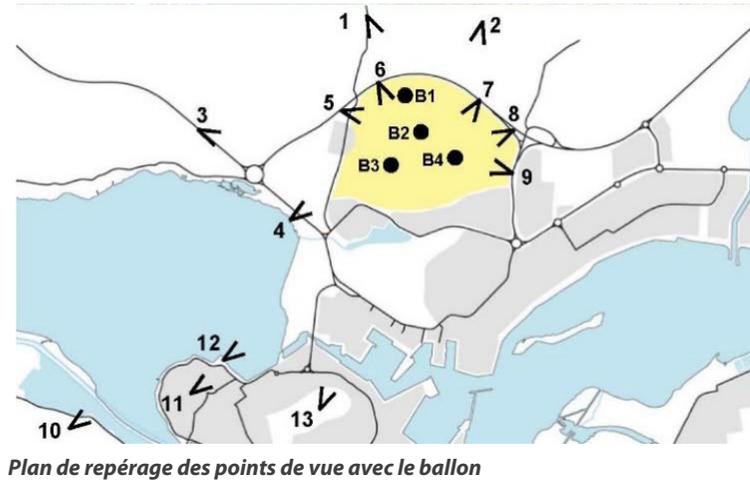
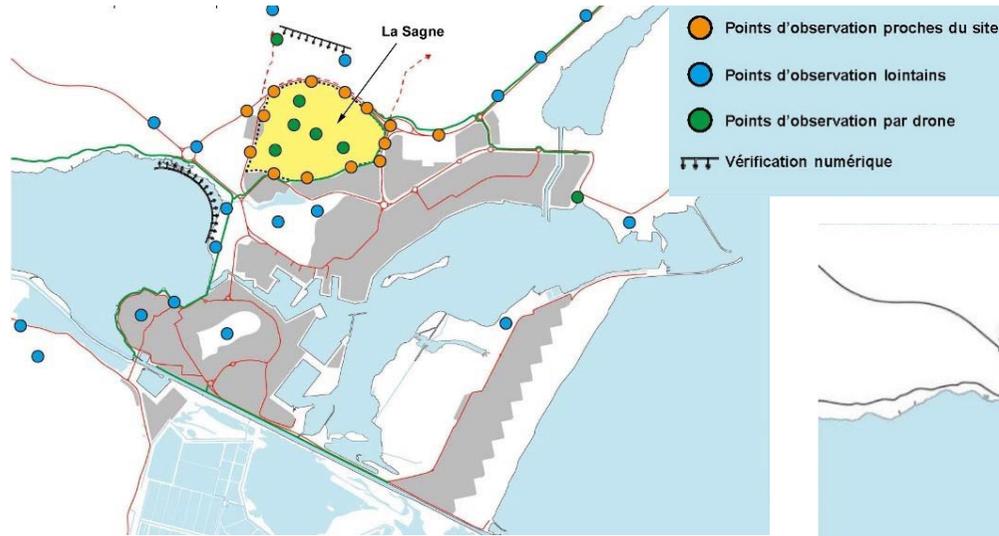
Ils seront guidés par :

- la facilité de réalisation et d'intervention future,
- le souci économique : une conception économique des espaces imperméabilisés, des matériaux résistants et faciles à trouver localement, la prise en compte des déblais-remblais qui doit permettre de recréer des reliefs avec la création des bassins de rétention pluviale, un éclairage économique,
- une évolution des pratiques de l'espace public : maîtriser l'éclairage public par des détecteurs de présence, proposer des espaces connectés, éventuelles bornes électriques rechargeables suivant l'évolution des techniques.
- Des initiatives associatives à accompagner : prise en compte et collecte de compost, lieux récréatifs et de festivités.

Tous ces éléments, pris en compte de la conception à la réalisation du quartier, doivent concourir à faire de La Sagne, un écoquartier exemplaire et qui devrait servir de guide pour de futurs projets d'ensemble. A la fois pour l'affirmation de son identité territoriale et la forme urbaine innovante développée.

II. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'INSERTION DANS LE PAYSAGE

Pour une parfaite insertion du projet dans le site, il a été primordial de déterminer une hauteur maximale des bâtiments admissible pour assurer une intégration parfaite de la volumétrie des constructions futures.

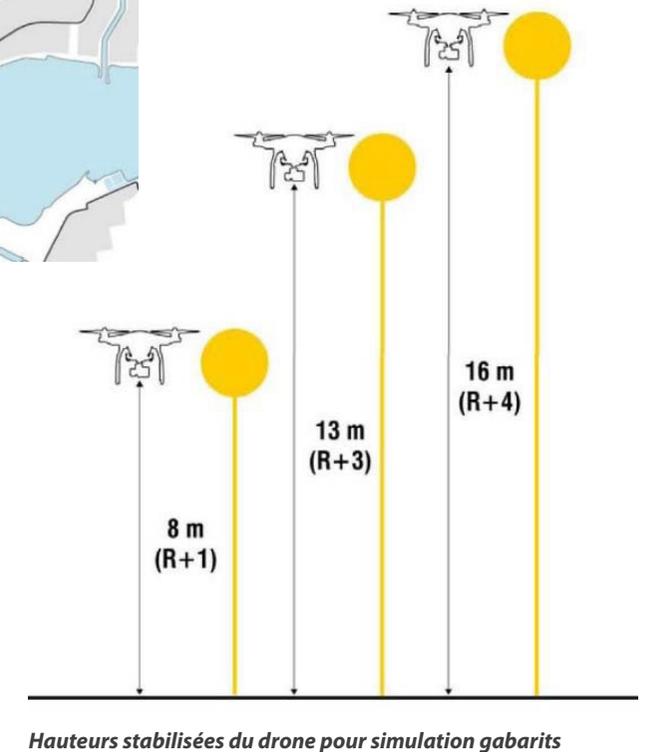


métrie des constructions futures.

Deux méthodes complémentaires ont été utilisées dans cette démarche :

- l'utilisation d'un drone stabilisé pour établir les vues lointaines et rapprochées depuis et vers le site,
- le même exercice avec un ballon gonflé à l'hélium.

Une série d'emplacements représentatifs des zones constructibles futures a été définie. L'impact visuel des hauteurs des constructions, aux faitages, a été testé pour trois gabarits : 8 m (R+1), 13 m (R+3) et 16 m (R+4). Ceci à l'aide du drone pour les vues panoramiques et du ballon pour apprécier l'impact visuel des potentielles constructions depuis l'extérieur du site.



Cette analyse a permis de tirer les conclusions suivantes :

- la hauteur des constructions à édifier devra être limitée à 13m (R+3)
- les bâtiments atteignant cette hauteur seront implantés préférentiellement dans les zones centrales du site de la Sagne définies sur le plan ci-après.



Hypothèse de répartition des hauteurs des constructions

R+2

R+2+attique

III. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES RÉGLEMENTATIONS SUPRA COMMUNALES

1. LA LOI ALUR, LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ

1. Le volet «Urbanisme» de la Loi ALUR dans ses grandes lignes

Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles : telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée par le Gouvernement.

Cette loi fait de l'intercommunalité l'échelon de référence de la politique du logement et de l'urbanisme. Elle porte plusieurs dispositions très importantes pour les collectivités : dans le volet logement, la réforme de l'attribution des logements sociaux, la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ; dans le volet urbanisme, le transfert du plan local d'urbanisme (PLU) à l'intercommunalité, le renforcement des schémas de cohérence territoriale (Scot), le renforcement du droit de préemption.

2. Éviter l'étalement urbain

La lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles. Sur ces derniers points, plusieurs mesures importantes ont été prises. La loi entend donner un coup d'arrêt à l'artificialisation anarchique des sols et tend vers une consommation modérée des espaces agricoles et naturels.

Pour veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation, la loi ALUR impose notamment à une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone AU bloquée de produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction ;

3. Adéquation du Projet Urbain avec la Loi ALUR

La Commune de Gruissan s'inscrit dans la loi ALUR dans sa démarche de densification.

Le projet de ZAC prévoit en effet une densité conséquente proche de 25 logements par hectare.

2. LES DIRECTIVES DE LA LOI LITTORAL

La Loi Littoral vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger de l'urbanisation excessive, préserver les espaces naturels et permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux. La loi comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral et des plans d'eau intérieurs les plus importants.

Commune littorale, Gruissan est directement concernée par cette réglementation .

Les grands principes de la loi littoral sont les suivants :

1. Encadrer l'extension de l'urbanisation

L'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants, ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le principe de continuité a été instauré pour lutter contre le mitage et gérer l'espace de manière économe. Il permet à la commune de maintenir un tissu urbain continu, ce qui est plus économique en termes de réseaux, de voirie, de déplacements, et permet une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines plus appropriées. C'est aussi une façon d'améliorer la qualité du paysage urbain et de préserver les espaces encore naturels, principaux facteurs d'attractivité du littoral.

2. Limitier l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs doit 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'urbanisation du secteur de La Sagne a été justifiée dans le plan local d'urbanisme en vigueur. Bien que relativement proche de l'étang de Gruissan, le secteur de la Sagne intègre un faible proportion d'EPR. L'urbanisation de la zone se justifie par la mise en oeuvre d'un projet qualifiant, nécessaire à la qualité de vie et aux besoins en logements des habitants de la Commune et par l'absence d'alternative (impossibilité de réalisation d'un tel projet sur d'autres secteurs pour des raisons environnementales et paysagères notamment).

3. Préserver la bande des 100 mètres

C'est la zone la plus soumise aux pressions liées à de multiples usages : baignade, nautisme, activités portuaires et de pêche, urbanisation. Directement soumise au recul du trait de côte, la bande littorale est l'espace susceptible d'être le plus affecté par l'élévation du niveau

de la mer, l'augmentation de la force et de la fréquence des tempêtes.

L'inconstructibilité des espaces les plus fragiles permet de préserver les ressources naturelles et culturelles, facteurs d'équilibre écologique et d'attrait touristique, mais aussi de préserver la valeur d'usage et économique de ces milieux.

En dehors des espaces urbanisés les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres. Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

4. Protéger les espaces remarquables, préserver la biodiversité et le paysage

Les espaces remarquables doivent être préservés et bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus caractéristiques, riches ou sensibles du point de vue écologique. Ils sont constitutifs de l'image et de l'attractivité du territoire littoral.

La notion d'espace remarquable obéit à un ensemble de critères objectifs. Un espace répondant à ces critères, même s'il n'est pas identifié par un PLU, pourra en cas de litige être considéré comme remarquable au titre de la loi Littoral, cette appréciation relevant de la compétence des juridictions administratives.

La loi protège les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

3. LE S.CO.T. DE LA NARBONNAISE

1. Qu'est ce que le SCoT de la Narbonnaise ?

Opposable depuis le 28 février 2007, le SCoT de la Narbonnaise est un outil de planification à l'échelle d'un territoire intercommunal pertinent. Il a pour vocation de fixer des objectifs cohérents à l'ensemble d'un territoire notamment au sein des diverses politiques de développement urbain, économique, commerciales, environnementales, d'habitat et de déplacement.

Document supra communal, le SCoT sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme sectoriels (programme local de l'habitat, plan de déplacement urbain, schéma de développement commercial) ou locaux (plans locaux d'urbanisme anciennement POS, cartes communales, grandes opérations foncières et d'aménagement).

Le SCoT du Grand Narbonne concerne un vaste territoire sur lequel vivent plus de 125 000 habitants. La commune de Gruissan est l'une des 39 communes constituant ce territoire. Il s'impose ainsi au projet de ZAC qui doit être compatible avec les orientations générales du S.Co.T.

2. Les prescriptions du SCoT

Pour l'équilibre social de l'habitat

Le S.Co.T. recommande d'«*équilibrer spatialement l'offre de logements aidés.*

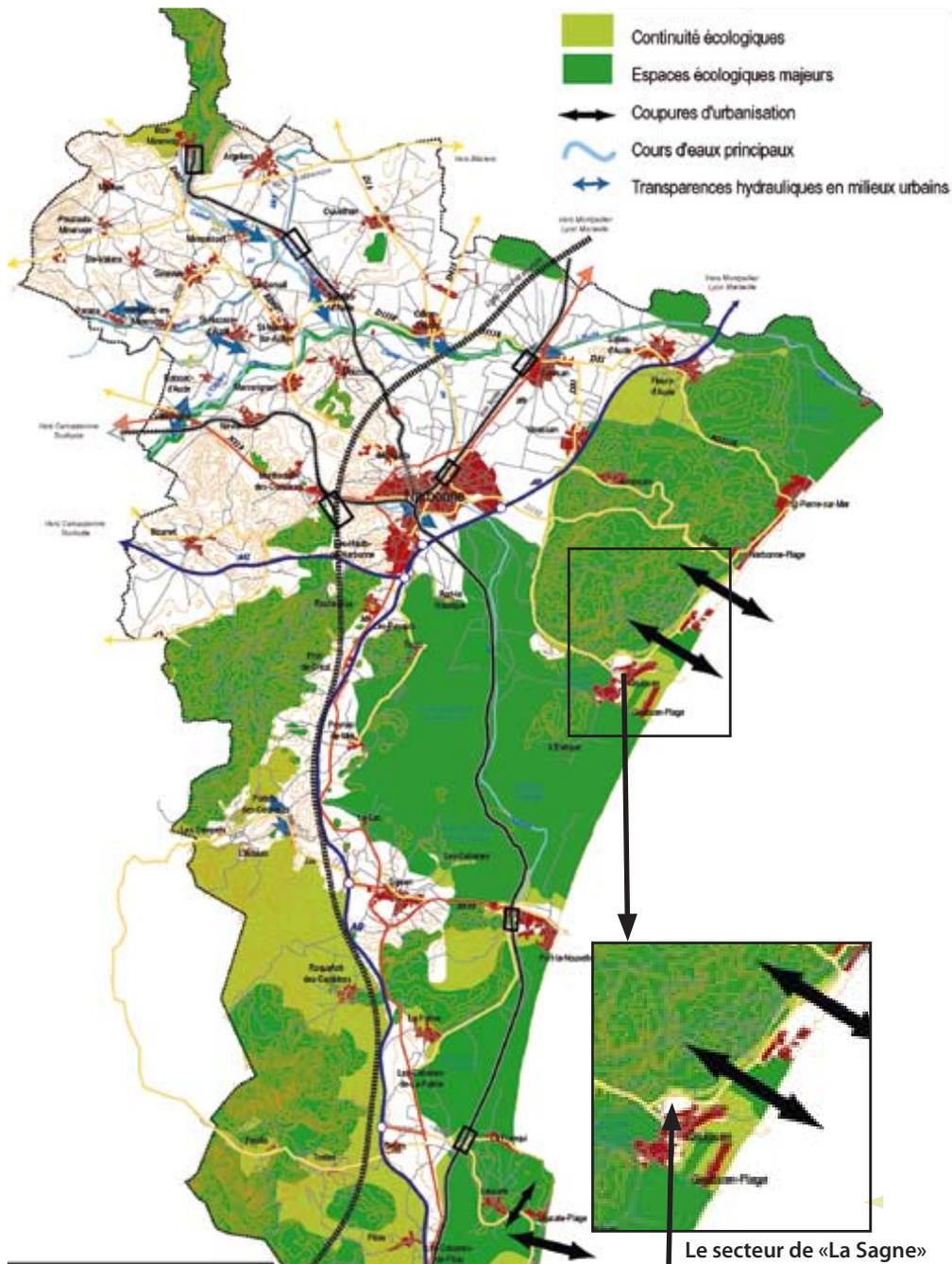
Les logements aidés, locatifs ou en accession devront être réalisés et répartis sur l'ensemble du territoire de la Narbonnaise afin d'éviter une concentration spatiale excessive. Les logements aidés doivent être pris en compte dans tout nouveau projet d'aménagement. Pour ce faire, chaque nouveau projet d'urbanisation précisera comment il participe à la mixité sociale du territoire :

- soit en proposant directement des logements aidés
- soit en précisant la manière dont il lie le nouveau projet à la commune dans une recherche de mixité sociale à l'échelle de la commune.»

En matière de circulations douces

«- les nouveaux quartiers devront faciliter l'usage du vélo et de la marche à pied pour les déplacements de proximité ;

- les liaisons cyclables sont à développer que ce soit pour un usage quotidien ou touristique ;
- les principes d'aménagement des villes littoral devront favoriser, chaque fois que cela est possible, les alternatives à la voiture par la mise en place de parking relais en entrée de station et le développement des circulations douces.»



Carte 7. DOG du SCoT de la Narbonnaise : les espaces naturels à préserver

Pour les communes littorales

Pour l'axe littoral, le SCoT, au travers d'une approche globale, souhaite affirmer les valeurs environnementales, économiques et sociales du littoral de Fleury d'Aude à Leucate. Le Document d'Orientations Générales du S.Co.T. traduit cette ligne de conduite au travers de 3 volets spécifiques aux communes littorales :

Volet 1. Affirmer la valeur paysagère et environnementale de l'Axe Littoral.

«La rareté du foncier implique d'être très sélectif et exigeant quand à la destination et la réalisation des opérations nouvelles sur le littoral.

Elles répondent nécessairement à des critères d'utilité économique et sociale et de cohérence du projet. Elles doivent répondre à des besoins non satisfaits dans le parc d'hébergement existant ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.»

Volet 2 : favoriser le mouvement « de la station balnéaire à la ville ».

Notamment «en développant de nouveaux quartiers donnant toute leur place aux espaces publics, commerces, services et autres équipements indispensables au mouvement de « résidentiation » des stations.»

Volet 3 : réhabiliter les stations pour « coller » au mieux aux évolutions des pratiques touristiques et à la demande en matière de navigation de plaisance.

3. Les prescriptions du SCoT pour les Espaces Proches du Rivage

Le SCoT préconise une utilisation très sélective du foncier disponible, le traitement paysager des silhouettes et limites urbaines, l'affirmation des coupures d'urbanisation, l'affirmation d'une politique de préservation des espaces remarquables, la lutte contre la cabanisation nouvelle, la préservation de la bande des 100 m, l'affirmation de la maîtrise de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage (EPR).

La maîtrise de l'urbanisation à l'intérieur des EPR est ainsi appréhendée dans le SCoT (Extrait du DOG, pages 238 et 239):

«Le SCoT définit de manière globale les EPR sur la base d'une combinaison de critères faisant références à la fois :

- A l'ambiance paysagère. La présence du littoral se fait sentir de manière plus ou moins perceptible par des critères qui relèvent aussi bien de la biogéographie, avec notamment des peuplements adaptés au vent et la sécheresse, de la socio-économie, avec la présence d'activités liées au littoral et à toute l'animation qui s'en suit, du patrimoine, avec des constructions qui ont souvent su développer un style propre au littoral et qui échappe presque toujours au style régional.

- A la co-visibilité. Qu'elle s'apprécie du rivage ou depuis l'intérieur des terres, la co-visibilité est un critère important, mais non exclusif, pour définir un EPR.

- A l'occupation du sol et à sa géomorphologie. Toutes choses égales par ailleurs : . plus le littoral sera déjà occupé par une bande urbanisée d'épaisseur significative et / ou un relief pentu, moins l'EPR sera développé. . a contrario, plus la bande urbanisée sera fine, voire poreuse visuellement et / ou le relief faible voire quasi plan, plus l'EPR sera développé.

Sur la base de ces critères, il appartient aux communes de délimiter précisément dans leurs documents d'urbanisme les limites des EPR, ainsi que le type d'occupation du sol qui pourrait y être admis, dans le respect des orientations suivantes du SCoT.

Dans les espaces proches du rivage seules sont admis :

• Sur les communes de Leucate, Port-la- Nouvelle, Gruissan et Narbonne, l'ensemble des projets nécessaires à la mise en œuvre des volets 1, 2 et 3 se rapportant à l'axe littoral du SCoT. Pour autant, conformément à ce qui a été dit, le SCoT veillera à ne pas dépasser la capacité d'accueil maximal des communes littorales. Aussi, même si, sur ces communes, l'emprise au sol de l'ensemble des projets communaux pourra aller au-delà de ce qui pourrait être autorisé dans une approche strictement communale, elle ne pourra pas excéder 50.000 m² de SHON par commune hors équipement public.»

Ainsi les limites précises des espaces proches du rivage (EPR) doivent également être définies au sein des documents d'urbanisme locaux, sur la base de critères « d'ambiance littorale », de co-visibilité, d'occupation du sol et de géomorphologie. Au sein de ces espaces, la création de « surface de plancher » (mesure de superficie des planchers pour les projet de construction qui remplace depuis 2011 le calcul de la surface dite SHON) est limitée à 50 000 m² par commune littorale, hors équipements publics.

Dans cette optique, la commune a lancé une étude sur la délimitation des espaces proches du rivage (étude réalisée par l'agence d'architecture et d'urbanisme Garcia Diaz en 2017) à l'échelle communale afin de l'inscrire dans le PLU communal. Cette étude qui s'appuie sur la loi littoral et sur son application au travers des circulaires ministérielles et de la jurisprudence, met en évidence que sur le périmètre du projet urbain «La Sagne» seuls quelques terrains situés au sud ouest du site sont identifiés comme des espaces proches du rivages. La faible emprise de l'écoquartier entrant dans la catégorie «ERP» n'est pas de nature à remettre en cause le projet.

4. La Sagne non identifiée dans le SCoT comme un espace naturel à préserver

Le secteur de la Sagne n'est pas identifié dans le S.Co.T. comme un espace naturel à préserver.

4. COMPATIBILITÉ DE L'ÉCOQUARTIER LA SAGNE AVEC LA LOI LITTORAL ET LE SCoT

Le projet urbain n'est pas concerné par la bande des 100 m du rivage.

Le principe de continuité prôné par la loi littoral est bien respecté par le projet qui doit se développer dans la continuité du tissu urbain de Gruissan.

Vis à vis des espaces proche du rivage (EPR), seuls quelques terrains (l'emprise concernée est d'environ 1,5 ha) situés au sud ouest du site sont identifiés comme entrant dans cette catégorie d'espaces sensibles dans lesquels les extensions d'urbanisation doivent être justifiées. La réalisation de constructions et donc la création de surface de plancher dans ce secteur s'inscrit donc dans les possibilités de construire accordées à la Commune de Gruissan par le SCoT de la Narbonnaise : au sein de ces espaces, la création de «surface de plancher» est limitée à 50 000 m² par commune littorale, hors équipements publics.

5. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DU GRAND NARBONNE

Le Grand Narbonne s'est doté depuis 2007 d'un Programme Local de l'Habitat, révisé en 2011.

Le nouveau recensement INSEE, l'élargissement du périmètre du Grand Narbonne depuis le 01 janvier 2011, la loi de «Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion» (25/03/2009) qui renforce l'action des PLH... Autant d'éléments qui ont incité le Grand Narbonne à actualiser son Programme Local de l'Habitat et à conforter son rôle d'outil stratégique et opérationnel de la Politique Sociale de l'Habitat du Grand Narbonne.

Par delà les chiffres et les constats, la révision du PLH est depuis plusieurs mois le support au débat des spécificités locales, des enjeux et des défis habitat - logement. Les acteurs et partenaires de l'habitat ainsi que les élus du territoire sont mobilisés pour déterminer un plan d'action adéquat pour répondre efficacement aux besoins en logement du territoire.

Ce document traite des questions liées à l'habitat et au logement et permet de mettre en place des programmes de constructions et de travaux en partenariat avec les acteurs publics ou privés (logements neufs, réhabilitations, logements sociaux,...).

Le projet urbain «La Sagne», au travers de sa démarche d'écoquartier d'habitat aux typologies variées et de mixité sociale, de valorisation de la qualité de vie, de promotion des espaces publics, des cheminements doux, de la préservation des richesses environnementales et paysagères, s'inscrit dans la objectifs développés par le PLHI du Grand Narbonne :

- Engager une urbanisation durable capable de répondre à la diversité des besoins en logement et de préserver les qualités et l'attractivité du territoire.
- Agir pour l'amélioration des logements anciens et le parc inadapté (indignité et

indécence, vacance, copropriétés dégradées...) en lien avec le Grenelle de l'environnement.

- Diversifier la production de logements en lien avec les besoins en logements de la population actuelle et de celle à venir.
- Proposer des solutions adaptées aux populations spécifiques.

IV. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DES SERVITUDES

1. LE PLU DE GRUISSAN

Gruissan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en octobre 2008.

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Sagne s'inscrit au sein de la zone 1 AU correspondant à « une zone d'extension future actuellement non ouverte à l'urbanisation » et dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude préalable d'urbanisme portant sur : la définition du programme, l'organisation générale et le phasage des opérations.

Dans cette zone, le règlement autorise l'évolution des constructions existantes d'habitat permanent à la date d'approbation de la présente révision du PLU à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Le PLU précise que l'ouverture à l'urbanisation du secteur, à partir des conclusions de cette étude préalable, sera possible par modification du PLU. Une modification du PLU devra donc être effectuée pour permettre la mise en œuvre du projet de la ZAC de la Sagne.

2. AU REGARD DES AUTRES CONTRAINTES LÉGALES

1. Les servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique n'est présente sur la zone d'étude

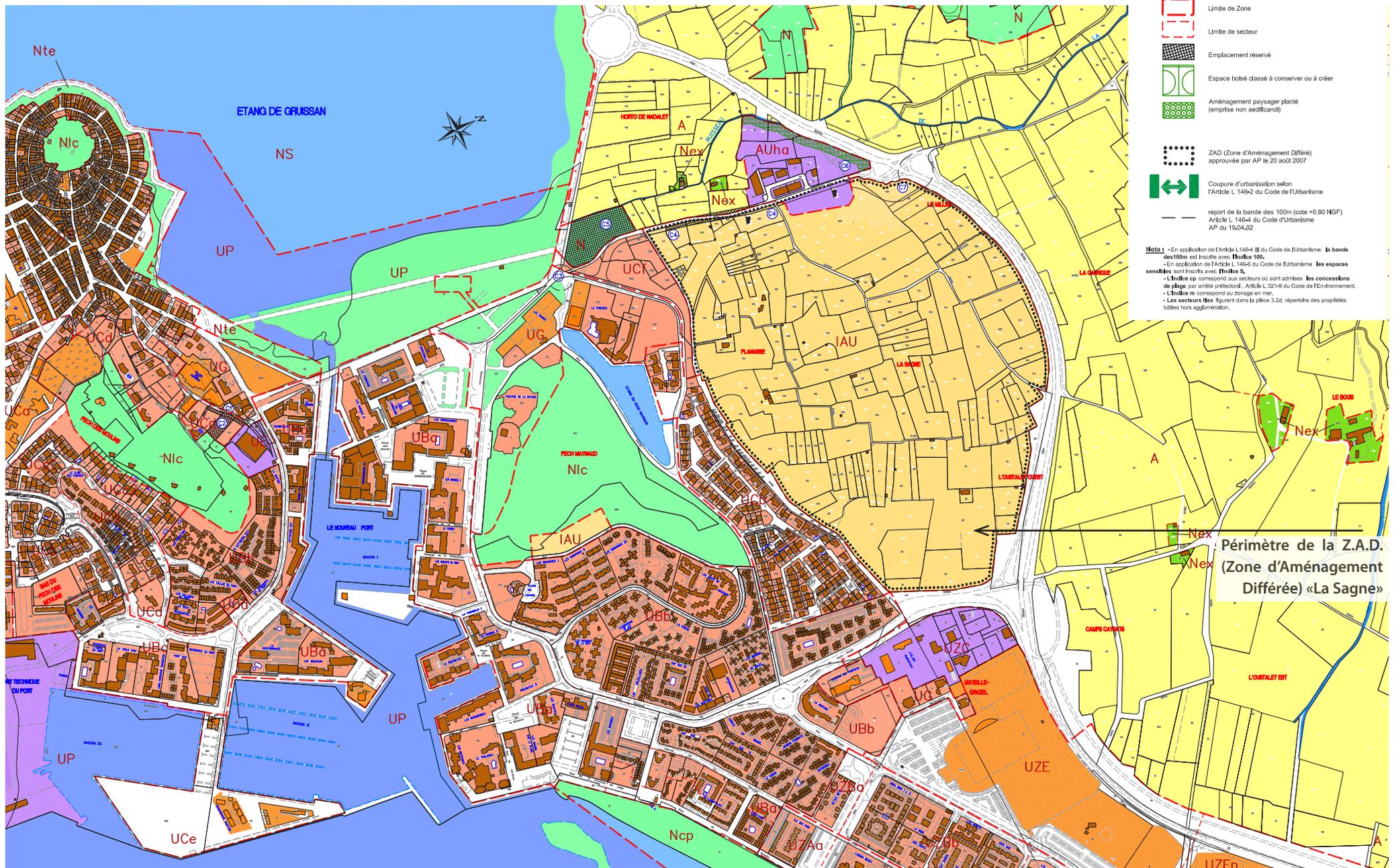
Une zone non aedificandi de 100m avait été positionnée au sud de la RD 332, au sein de la zone d'étude. Elle correspondait à un recul de constructibilité de part et d'autre des voies express et voies à grande circulation, en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Décret no 2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation n'a pas classé la RD332 comme route à grande circulation. Cette zone d'inconstructibilité est donc caduque.

2. Les emplacements réservés

Le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Les emplacements réservés sur la zone d'étude pouvant affecter le projet d'aménagement sont les suivants :

C4 : élargissement de la voie à 15 m et aménagement d'un carrefour giratoire – commune

C7 : aménagement d'un parking - commune



Carte 8. extrait du PLU de Gruisan