

NOTE COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A L'ÉVOLUTION DU PROJET ET AUX IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT



PROJET DE ZAC GIMEL SUR LA COMMUNE DE GRABELS (34)



CBE S.A.R.L.
Cabinet Barbanson Environnement

Zone Industrielle Portes Domitienne
720 Route Départementale 613
34740 VENDARGUES

Tel : 04.99.63.01.84 / Fax : 04.99.23.06.15
cbe@barbanson-environnement.fr

- JUILLET 2026 -

Introduction / contexte

Le présent mémoire a été établi afin de répondre à la demande formulée par les services de l'État visant à produire une note complémentaire au dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées relatif à la ZAC de Gimel, sur la commune de Grabels.

*À l'issue de l'instruction de ce dossier, le projet a obtenu un avis favorable du Conseil national de la protection de la nature (CNP) en date du **4 octobre 2024**, confirmant que les conditions prévues par les dispositions de l'article L.411-2 du Code de l'environnement étaient réunies pour permettre la délivrance de l'arrêté préfectoral de dérogation.*

Postérieurement à cet avis, le programme de la ZAC a évolué afin d'intégrer un projet de clinique en lieu et place d'une partie du programme initialement consacré au logement. Cette évolution a été officiellement portée à la connaissance du public au travers de la presse locale, le dossier réglementaire instruit par les services demeure fondé sur le programme initial, ce qui crée aujourd'hui un décalage entre l'opération telle qu'elle sera effectivement réalisée et celle décrite dans les pièces ayant servi de base à l'instruction.

Au cours des échanges intervenus avec la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), les services de l'État ont confirmé que le projet satisfait désormais à l'ensemble des conditions nécessaires à la délivrance de l'arrêté préfectoral. Ils ont cependant souligné que, dans un objectif de sécurisation juridique de la décision administrative, il apparaît préférable d'actualiser le dossier avant la signature de l'arrêté, afin que celui-ci autorise le projet dans sa configuration définitive.

Cette actualisation a pour seul objet de prendre en compte l'évolution du programme de la ZAC et d'intégrer le nouveau plan de composition générale, sans remettre en cause l'instruction déjà réalisée. Elle démontre que cette évolution n'entraîne ni augmentation des surfaces aménagées ni incidences environnementales supplémentaires sur les habitats naturels, la faune ou la flore. Les impacts demeurent ainsi équivalents à ceux analysés dans le dossier initial et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation restent pleinement adaptées.

Le présent mémoire a donc pour objet de présenter les éléments d'actualisation du projet, de démontrer l'absence d'évolution significative de ses incidences environnementales et de permettre la délivrance de l'arrêté préfectoral de dérogation portant sur le projet dans sa version actualisée, dans des conditions garantissant la pleine sécurité juridique de la décision administrative.

Evolution du projet

Depuis le dépôt du dossier de demande de dérogation espèces protégées, la programmation de la ZAC a évolué afin de répondre aux besoins du territoire tout en conservant les grands équilibres du projet d'aménagement.

Cette évolution de la programmation s'inscrit pleinement dans la vocation même de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté. Créée par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, la ZAC constitue un outil d'aménagement opérationnel destiné à permettre aux collectivités publiques d'adapter dans le temps la composition urbaine, la programmation et le découpage foncier des opérations afin de répondre aux besoins du territoire. L'article L.311-1 du Code de l'urbanisme définit ainsi la ZAC comme une opération à l'intérieur de laquelle la collectivité décide de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains destinés à accueillir ultérieurement des utilisateurs publics ou privés, traduisant la souplesse de cet outil et sa capacité à intégrer une diversité de destinations, d'équipements et de formes urbaines.

Cette faculté d'adaptation a été régulièrement reconnue par la jurisprudence administrative qui considère qu'une ZAC n'a pas vocation à figer définitivement la nature ou la répartition précise des programmes dès lors que sont respectés les grands équilibres de l'opération, son économie générale et les objectifs poursuivis lors de sa création. Les ajustements apportés à la ZAC de Gimel relèvent de cette logique d'adaptation progressive du projet urbain aux besoins du territoire. Ils répondent également à l'évolution du contexte économique et immobilier, marqué par un ralentissement du marché du logement, une évolution des attentes des opérateurs et des usagers ainsi qu'un besoin accru d'équipements et de services de proximité. L'intégration d'un pôle médical structurant et la réorganisation de certaines composantes du programme traduisent ainsi une adaptation raisonnée du projet sans remise en cause de sa vocation initiale, de ses objectifs d'aménagement ni de ses équilibres environnementaux.

Ainsi, la programmation prévoit désormais la réalisation d'environ **650 logements environ**, sous forme de logements collectifs et de terrains à bâtir destinés à accueillir des logements individuels ou groupés. Cette évolution quantitative s'accompagne du maintien des objectifs de mixité sociale fixés par le PLUi et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Gimel, à savoir :

- 33 % de logements sociaux, représentant 25 % de la surface de plancher dédiée à l'habitat ;
- 20 % de logements en accession abordable ;
- 47 % de logements en accession libre.

La diversité des formes d'habitat permettra de répondre aux besoins des différentes catégories de population tout en favorisant une mixité sociale et générationnelle conforme aux objectifs du PLUi, du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

L'évolution majeure du projet consiste en l'intégration du **pôle médical « Clémentville »**, regroupant une clinique et un bâtiment de consultations médicales spécialisées. Cet équipement de santé, de rayonnement métropolitain, répond aux besoins croissants du territoire en matière d'offre de soins et participe au renforcement de l'accès aux services de santé. Il constitue un équipement structurant pour la Métropole et **conforte le caractère d'intérêt public majeur** de l'opération. Son implantation contribue également à renforcer la mixité fonctionnelle de la ZAC en associant habitat, équipements, services et activités au sein d'un quartier équilibré et durable.

Le projet comprend toujours une résidence gérée, destinée à accueillir différents publics selon les besoins du territoire (résidence intergénérationnelle, résidence étudiante, résidence seniors ou autre forme d'habitat spécifique). Cette composante contribue à enrichir l'offre résidentielle et à renforcer la mixité des usages au sein de la ZAC.

Des terrains à bâtir sont par ailleurs maintenus afin de permettre la réalisation de logements individuels ou groupés, assurant une diversité des formes urbaines et une transition harmonieuse avec les quartiers environnants.

Enfin, conformément aux orientations du projet initial, des commerces, services, bureaux, activités et, le cas échéant, des locaux associatifs seront implantés principalement en rez-de-chaussée des immeubles, à proximité des espaces publics structurants et des principaux cheminements. Cette programmation favorisera la création d'un quartier vivant, offrant des services de proximité et limitant les besoins de déplacements.

Ainsi, si la programmation évolue afin d'intégrer **un équipement de santé majeur** et d'adapter les fonctions du quartier aux besoins du territoire, les principes fondateurs du projet demeurent inchangés. La ZAC conserve sa vocation de quartier mixte associant habitat, équipements, services et activités, dans le respect des objectifs des documents de planification. Cette évolution s'accompagne d'une **réduction significative du nombre de logements**, passant d'environ **850 à 650 logements environ**, ce qui se traduit par une diminution des surfaces dédiées à l'habitat et, plus globalement, des surfaces aménagées.

Plan de masse indicatif (architecture des bâtiments non contractuelle)



Cabinet Barbanson Environnement, CBE SAS

ZI « Portes Domitienne », 720 route départementale 613, 34 740 VENDARGUES - Tél : 04 99 63 01 84 - Fax : 04 99 23 06 15

E-mail : cbe@barbanson-environnement.fr - Site Web : <http://barbanson-environnement.fr>

Siret : 538 932 047 00029 - APE : 7120B

Un renforcement de la raison impérative d'Intérêt Public Majeur

L'intégration du pôle médical « Clémentville » confère au projet une dimension d'intérêt général renforcée par rapport au programme initial. Au-delà de sa vocation résidentielle, la ZAC accueille désormais un équipement de santé structurant répondant à un besoin majeur identifié à l'échelle métropolitaine en matière d'accès aux soins et de maintien d'une offre sanitaire de qualité.

Cette évolution conforte ainsi la **raison impérative d'intérêt public majeur** qui fonde la demande de dérogation au titre des espèces protégées. En associant un projet de développement urbain à la création d'un équipement de santé d'intérêt collectif, le projet répond simultanément à plusieurs objectifs d'intérêt général : production de logements, diversification de l'offre résidentielle, renforcement de l'accès aux soins et amélioration du niveau de services rendus à la population.

L'évolution de la programmation ne remet donc pas en cause la démonstration de l'intérêt public majeur présentée dans le dossier initial ; elle la renforce en y intégrant une composante sanitaire dont les bénéfices pour le territoire sont particulièrement significatifs.

Impacts sur les habitats naturels, la flore et la faune

Évolution du projet et incidences sur les habitats naturels, la flore et la faune

L'évolution du projet n'entraîne pas d'atteinte supplémentaire aux habitats naturels, à la flore et à la faune par rapport à l'analyse environnementale initiale. Les modifications apportées à l'aménagement demeurent intégralement inscrites dans le périmètre des secteurs déjà étudiés et évalués lors des précédentes investigations écologiques. Aucun habitat naturel nouveau, aucune station floristique remarquable et aucun secteur présentant un enjeu faunistique non identifié antérieurement ne sont concernés par la nouvelle emprise du projet.

Cette **absence d'impact additionnel** résulte notamment du fait que les ajustements de programme et de plan masse ont été conçus en recherchant une optimisation des emprises déjà artificialisées ou déjà intégrées dans l'évaluation environnementale initiale. **Les fonctionnalités écologiques des milieux périphériques demeurent ainsi préservées et les continuités écologiques identifiées dans le dossier ne sont pas remises en cause.**

Au-delà de cette stabilité des impacts, l'évolution du projet présente plusieurs **effets positifs** notables pour la biodiversité. En particulier, deux secteurs initialement destinés à l'urbanisation, situés en bordure ouest de la ZAC ont été retirés du programme d'aménagement. Ce retrait permet de limiter l'artificialisation d'un habitat d'olivieraie abandonnée et ainsi de diminuer la pression d'aménagement exercée sur cet espace qui est un habitat semi-ouvert présentant un intérêt écologique reconnu à l'échelle du site qui offre des conditions favorables à de nombreuses espèces faunistiques.

La réduction de l'emprise urbanisée permet donc de maintenir une plus grande continuité de cet habitat et de préserver une surface supplémentaire susceptible d'accueillir la faune locale. Cette évolution contribue également à **limiter les phénomènes de fragmentation écologique** qui auraient pu résulter de l'urbanisation des secteurs concernés et permet de maintenir davantage de surfaces fonctionnelles pour les groupes faunistiques identifiés (reptiles, oiseaux et mammifères notamment).

Par ailleurs, le retrait de ces secteurs urbanisés induit une réduction corrélative de l'emprise des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD). Cette diminution est particulièrement **positive** au regard de la mesure MR5 de préservation du corridor écologique identifiée dans le dossier. En effet, les opérations de débroussaillage constituent généralement une source de perturbation des milieux naturels par :

- la réduction de la strate arbustive et herbacée ;
- la diminution des zones refuges pour la faune ;
- la dégradation de la continuité végétale ;
- l'augmentation de l'effet de lisière.

Le recul des OLD permet ainsi de renforcer l'efficacité de la mesure MR5 en maintenant un corridor plus fonctionnel pour les déplacements de la faune et en améliorant les conditions de connexion entre les différents secteurs naturels périphériques.

Concernant l'implantation de la clinique dans la partie est de la ZAC ainsi que la réorganisation des lots à bâtir, les analyses complémentaires montrent qu'elles n'engendrent pas d'impact supplémentaire significatif sur les habitats naturels, la flore ou la faune étudiés. **Ces modifications restent inscrites dans des secteurs déjà évalués et ne remettent pas en cause les conclusions de l'étude initiale.**

Il convient toutefois de souligner un élément particulièrement **favorable et bénéfique** : le linéaire boisé situé immédiatement au sud de l'emprise de la clinique, initialement concerné par des impacts directs du projet, sera finalement entièrement préservé. Cette entité arborée comprend plusieurs arbres présentant un **intérêt écologique et paysager**, notamment par :

- la présence de plusieurs arbres de grand développement ou présentant des caractéristiques favorables à la biodiversité ;
- la fonction de refuge pour l'avifaune ;
- le support potentiel de gîtes ou de zones de repos pour certains mammifères ;
- le rôle de relais écologique entre les secteurs boisés voisins.

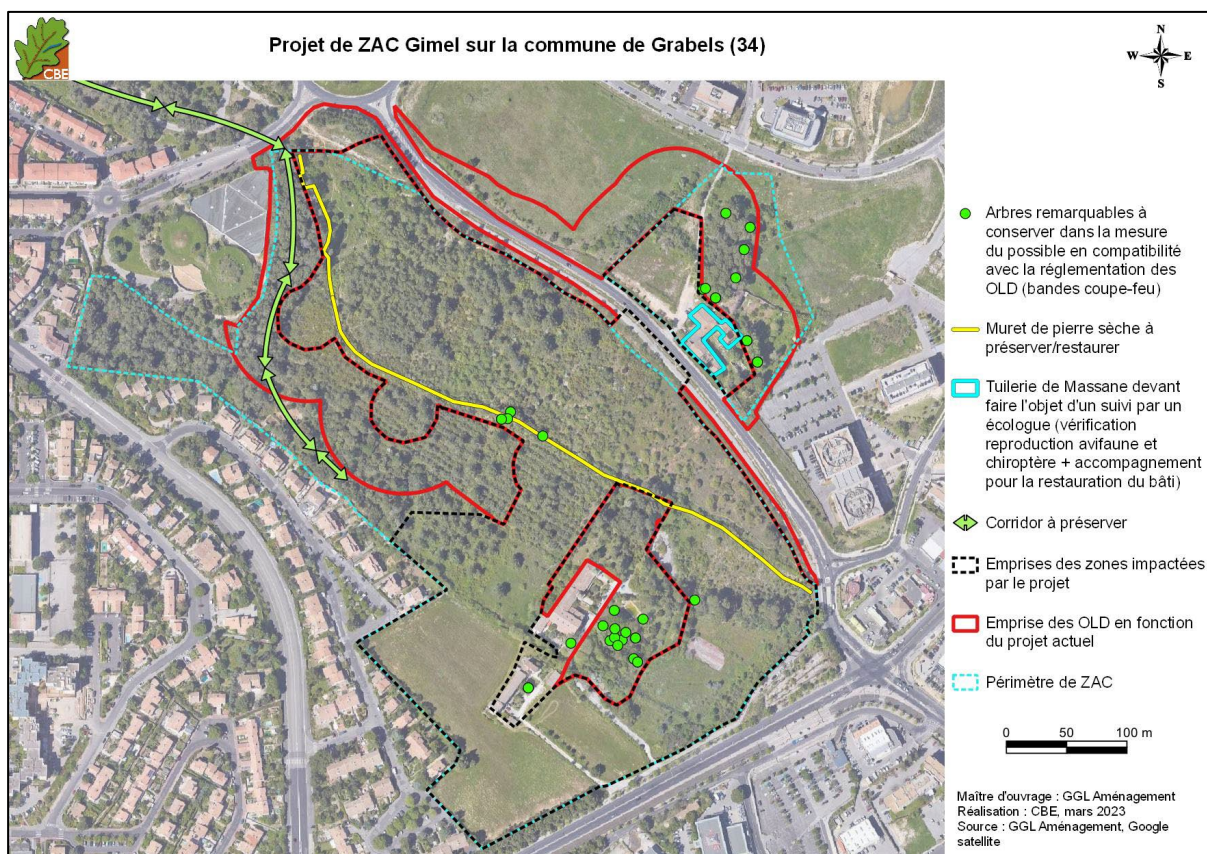
Bien que l'enjeu associé à ce linéaire ait été qualifié de modéré dans l'étude initiale, sa conservation permet de maintenir localement des habitats arborés de qualité et d'éviter une perte de connectivité écologique à l'échelle du secteur est de la ZAC.

Cette évolution représente une **amélioration qualitative** de l'insertion environnementale du projet, permettant de maintenir une structure végétale continue en périphérie de la clinique, de conserver des habitats potentiels pour la faune et de limiter la perte d'éléments arborés d'intérêt. Elle contribue également au maintien de la **qualité paysagère du secteur et au renforcement de la trame verte locale**.

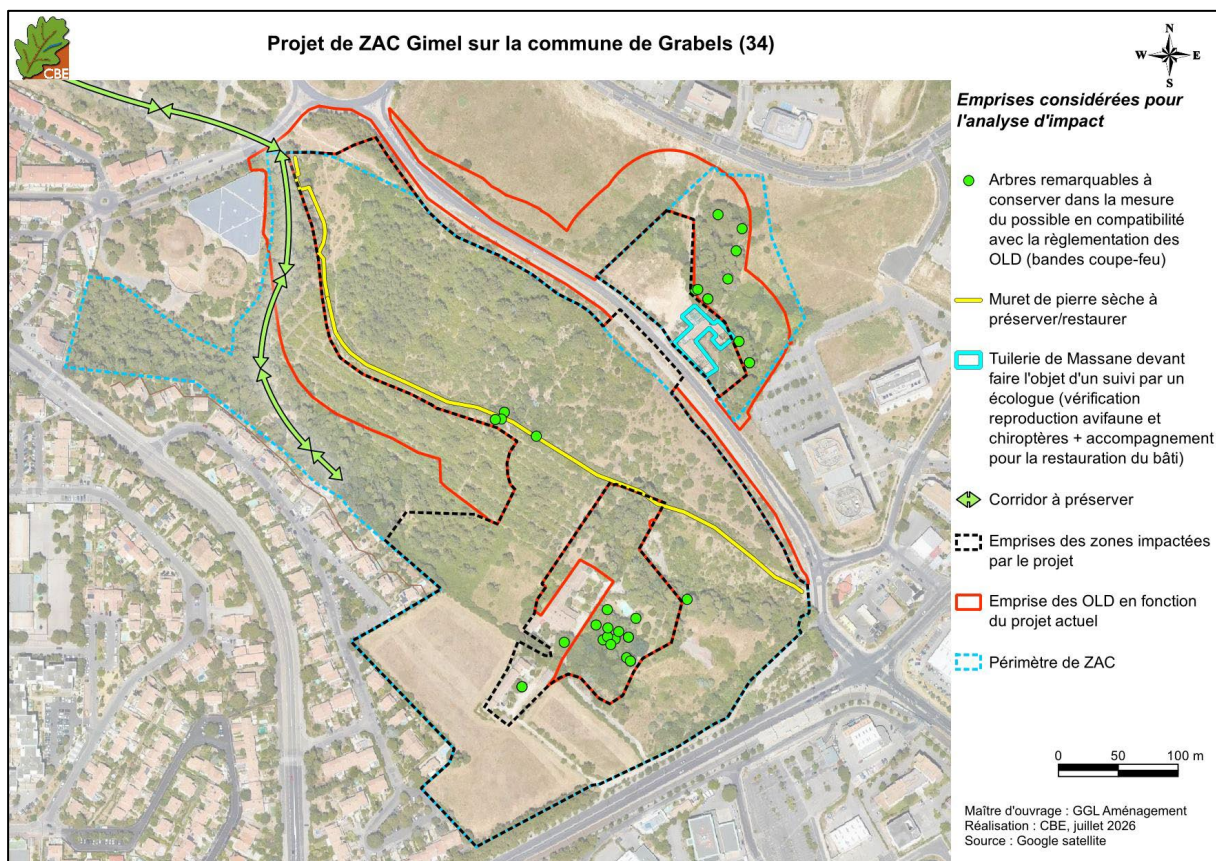
Conformément au dossier initial, il est rappelé que le muret en pierre sèche qui traverse le site d'Ouest en Est sera préservé et restauré dans son nouveau tracé.

En conclusion, les évolutions apportées au projet ne génèrent pas d'incidences écologiques supplémentaires et conduisent même à une amélioration bénéfique du bilan environnemental par rapport au projet initial, grâce à la réduction des surfaces urbanisées en bordure ouest, à la diminution des emprises soumises aux OLD et à la préservation du linéaire boisé situé au sud de la future clinique.

Les cartographies insérées ci-après permettent de confronter les emprises initiale et définitive vis-à-vis des éléments paysagers d'intérêt écologique puis du bilan des enjeux écologiques.



Carte 1 : Éléments paysagers d'intérêt écologique vis-à-vis du projet initial



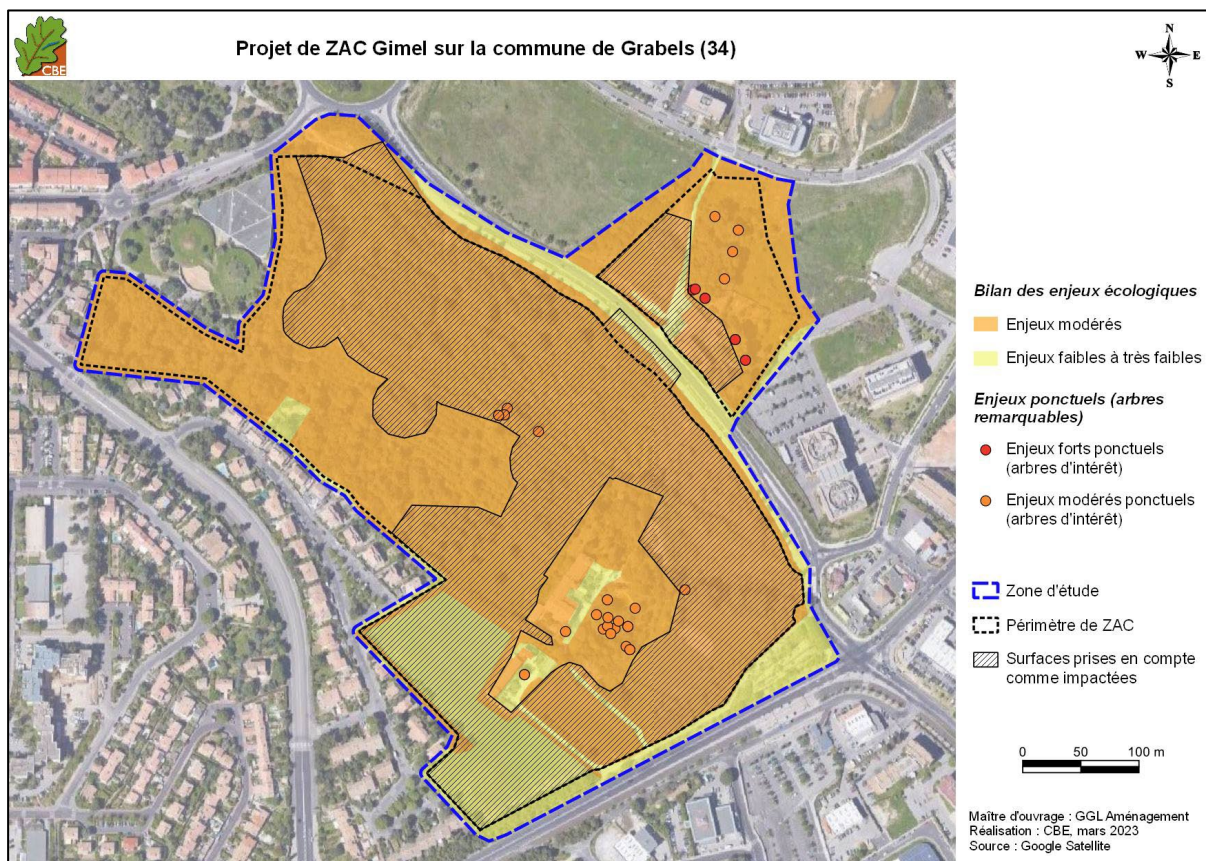
Carte 2 : Éléments paysagers d'intérêt écologique vis-à-vis du projet définitif

Cabinet Barbanson Environnement, CBE SAS

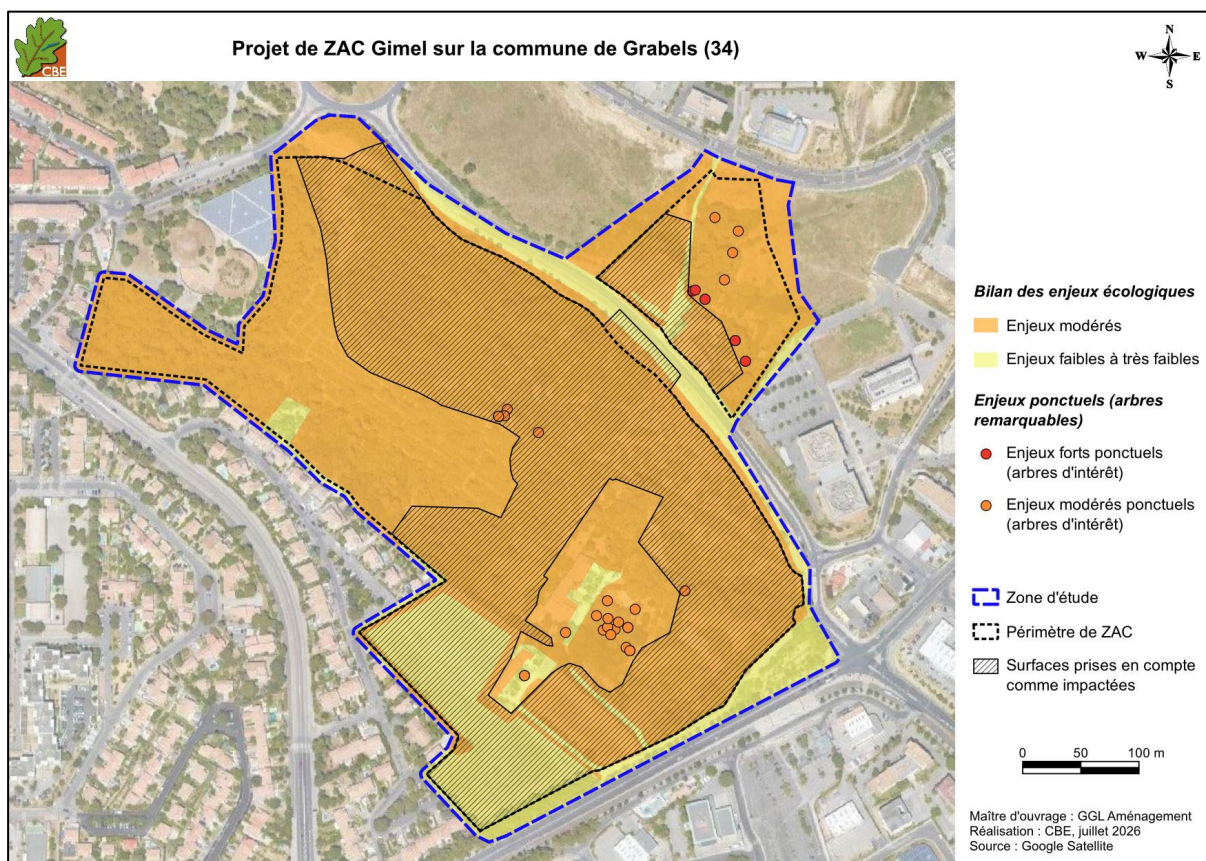
ZI « Portes Domitienne », 720 route départementale 613, 34 740 VENDARGUES - Tél : 04 99 63 01 84 - Fax : 04 99 23 06 15

E-mail : cbe@barbanson-environnement.fr - Site Web : <http://barbanson-environnement.fr>

Siret : 538 932 047 00029 - APE : 7120B



Carte 3 : bilan des enjeux écologiques vis-à-vis du projet initial



Carte 4 : bilan des enjeux vis-à-vis du projet définitif

Cabinet Barbanson Environnement, CBE SAS

ZI « Portes Domitienne », 720 route départementale 613, 34 740 VENDARGUES - Tél : 04 99 63 01 84 - Fax : 04 99 23 06 15

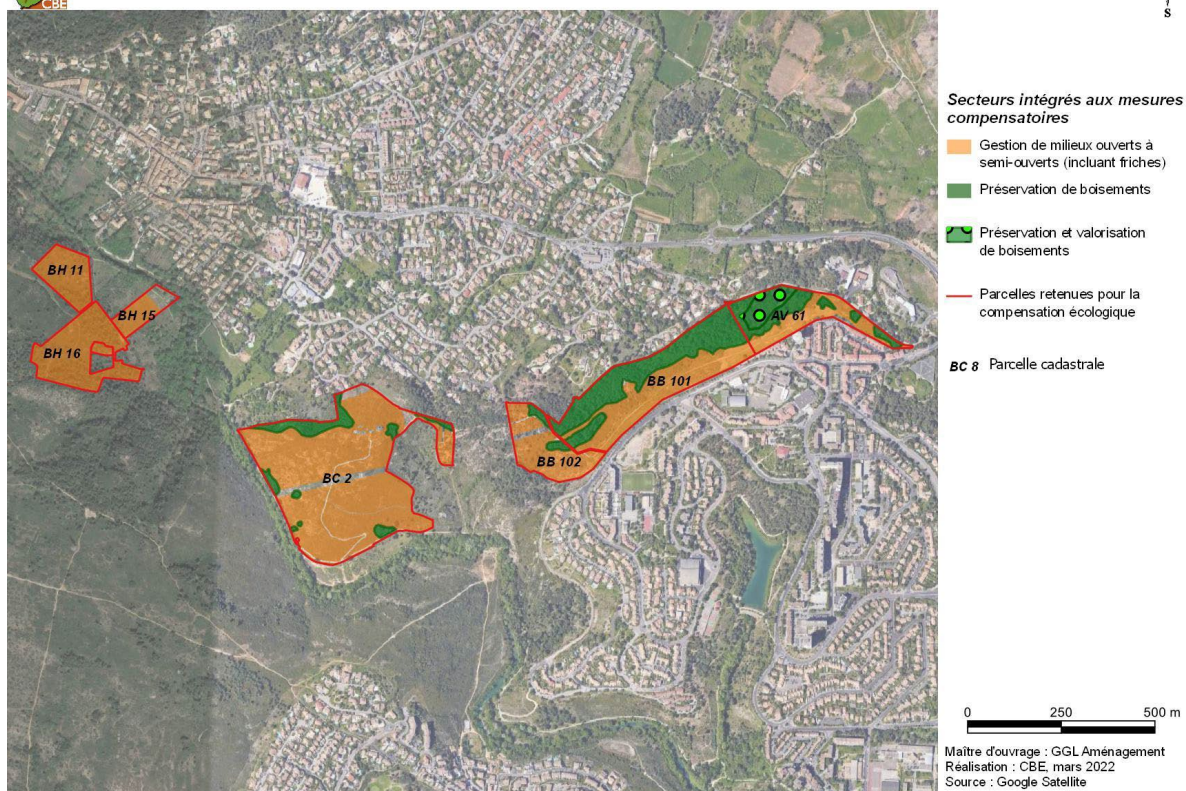
E-mail : cbe@barbanson-environnement.fr - Site Web : <http://barbanson-environnement.fr>

Siret : 538 932 047 00029 - APE : 7120B

La compensation écologique développée dans le dossier de Demande de Dérogation Espèces Protégées est **donc toujours pertinente et suffisante vis-à-vis des impacts identifiés**, et apportent même **une plus-value supplémentaire** considérant le retrait d'emprise en partie ouest.



Mesures compensatoires pour le projet de ZAC de Gimel sur la commune de Grabels (34)



Cabinet Barbanson Environnement, CBE SAS

ZI « Portes Domitienne », 720 route départementale 613, 34 740 VENDARGUES - Tél : 04 99 63 01 84 - Fax : 04 99 23 06 15
 E-mail : cbe@barbanson-environnement.fr - Site Web : <http://barbanson-environnement.fr>
 Siret : 538 932 047 00029 - APE : 7120B

Synthèse

En conclusion, l'évolution du projet présente un bilan globalement **favorable, voire bénéfique**, au regard des enjeux écologiques. Elle ne génère aucune atteinte supplémentaire aux habitats naturels, à la flore patrimoniale ou aux espèces faunistiques identifiés dans le dossier initial.

Au contraire, plusieurs ajustements contribuent à **améliorer** la prise en compte des fonctionnalités écologiques du site, notamment par la suppression de deux secteurs urbanisés à l'ouest, permettant de réduire les incidences sur l'olivieraie abandonnée et les espèces qui lui sont associées, par la diminution des surfaces concernées par les Obligations Légales de Débroussaillage favorisant la préservation du corridor écologique identifié dans la mesure MR5, ainsi que par le maintien du linéaire boisé au sud de la clinique, garantissant la conservation d'arbres d'intérêt et d'habitats favorables à la faune.

Ainsi, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation définies dans le cadre du dossier de Demande de Dérogation Espèces Protégées demeurent pleinement pertinentes et proportionnées aux impacts résiduels du projet.

L'évolution de la programmation apporte même **une plus-value écologique** par la réduction de certaines emprises initialement envisagées, sans remettre en cause les engagements de compensation prévus.

Au-delà de ses incidences environnementales maîtrisées, cette évolution renforce également la démonstration de la raison impérieuse d'intérêt public majeur justifiant la demande de dérogation. L'intégration d'un équipement de santé à vocation collective au sein du projet répond à un besoin essentiel du territoire en matière d'accès aux soins et de services à la population, tout en poursuivant les objectifs initiaux de développement résidentiel, de diversification de l'offre de logements et d'aménagement équilibré du territoire.

L'évolution du projet ne remet donc pas en cause la justification d'intérêt public majeur exposée dans le dossier initial ; elle la conforte au contraire en associant aux objectifs d'aménagement urbain une dimension sanitaire d'intérêt collectif, dont les bénéfices territoriaux apparaissent particulièrement significatifs.