

# Ecoquartier de la Sagne à Gruissan

18 juillet 2020



## LA SAGNE

CONSTRUISONS UN AVENIR DURABLE

# Les grandes étapes



- ZAD 2007
- Premières études
- PLU 2008 (Mateille, Poséidon)
- Comités propriétaires
- **Projet d'aménagement d'ensemble**

2007-2015  
**La genèse**

2015-2017

**La maturation**

- 2015 : 80% d'accords
- AMO et Garcia-Diaz
- 2016 : Invariants et esquisse
- 2017 : Rencontres citoyennes et ateliers de concertation
- **Désignation du groupement d'aménageurs**

- Etude d'impact
- DUP/MEC
- Stratégie foncière
- Mesures compensatoires
- Equipements publics

2017-2020  
**La phase préOpérationnelle**

# Les objectifs de l'écoQuartier



- Dynamiser la démographie
- Répondre aux besoins en logements :
  - Proposer des logements adaptés
  - Retenir les jeunes générations
- Construire des logements abordables
- Construire des logements sociaux pour tous
  - 80% des Audois éligibles aux logements sociaux
  - 260 familles en demande à Gruissan
- Réussir un aménagement économiquement viable et urbanistiquement exemplaire
- Proposer des équipements publics adaptés et de qualité
- Dynamiser l'économie locale
- Restaurer les milieux en voie de dégradation
- Améliorer l'offre touristique
- Développer les jardins familiaux

# Les invariants et leur déclinaison dans le projet



- Un projet partagé
- La volonté d'un label EcoQuartier en cohérence avec les axes politiques de la ville de Gruissan
- Une politique de logement volontariste et réfléchie axée sur la mixité
- Une qualité urbaine maîtrisée
- Un quartier vivant et connecté
- Une commune exigeante et impliquée

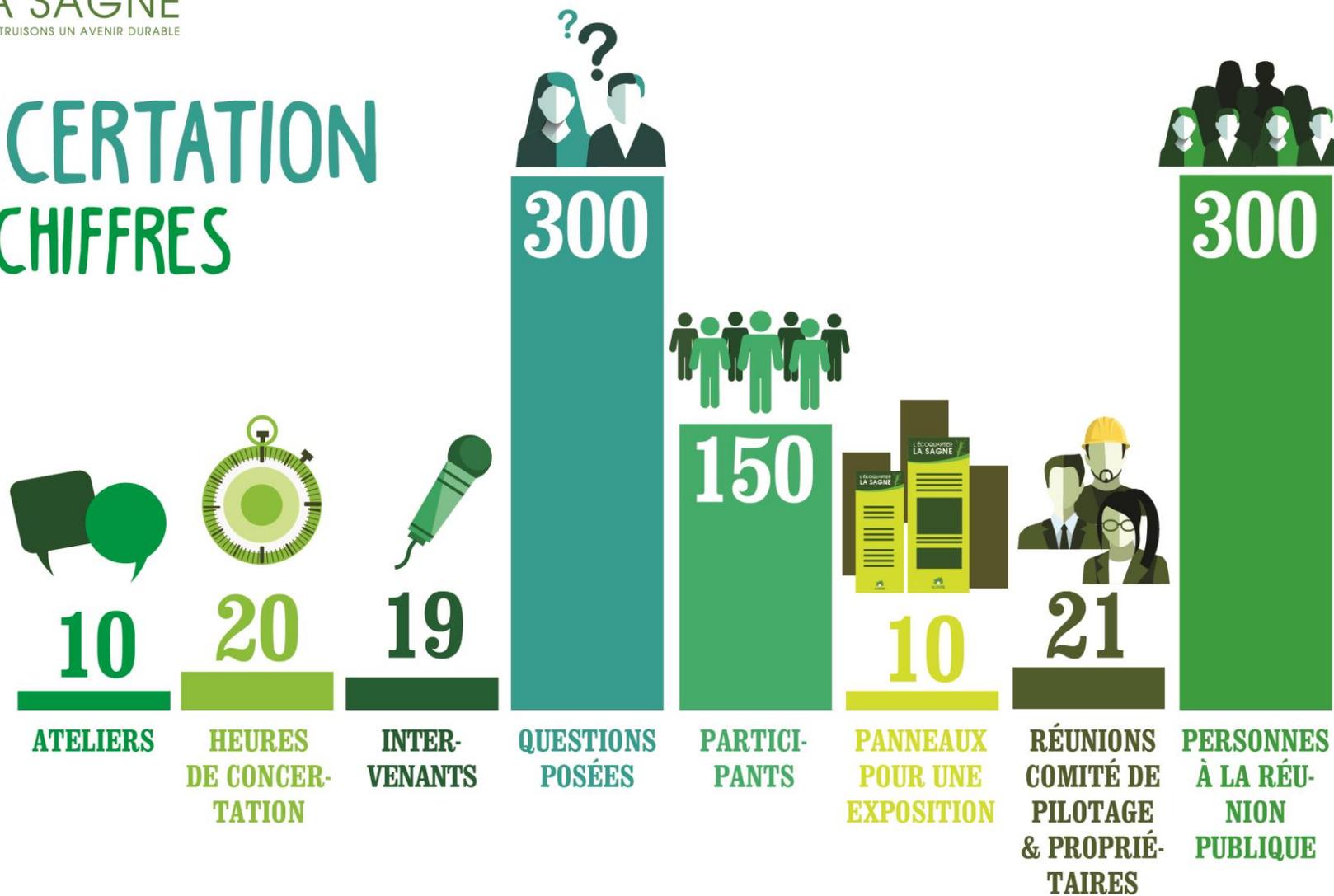
# Quelques chiffres



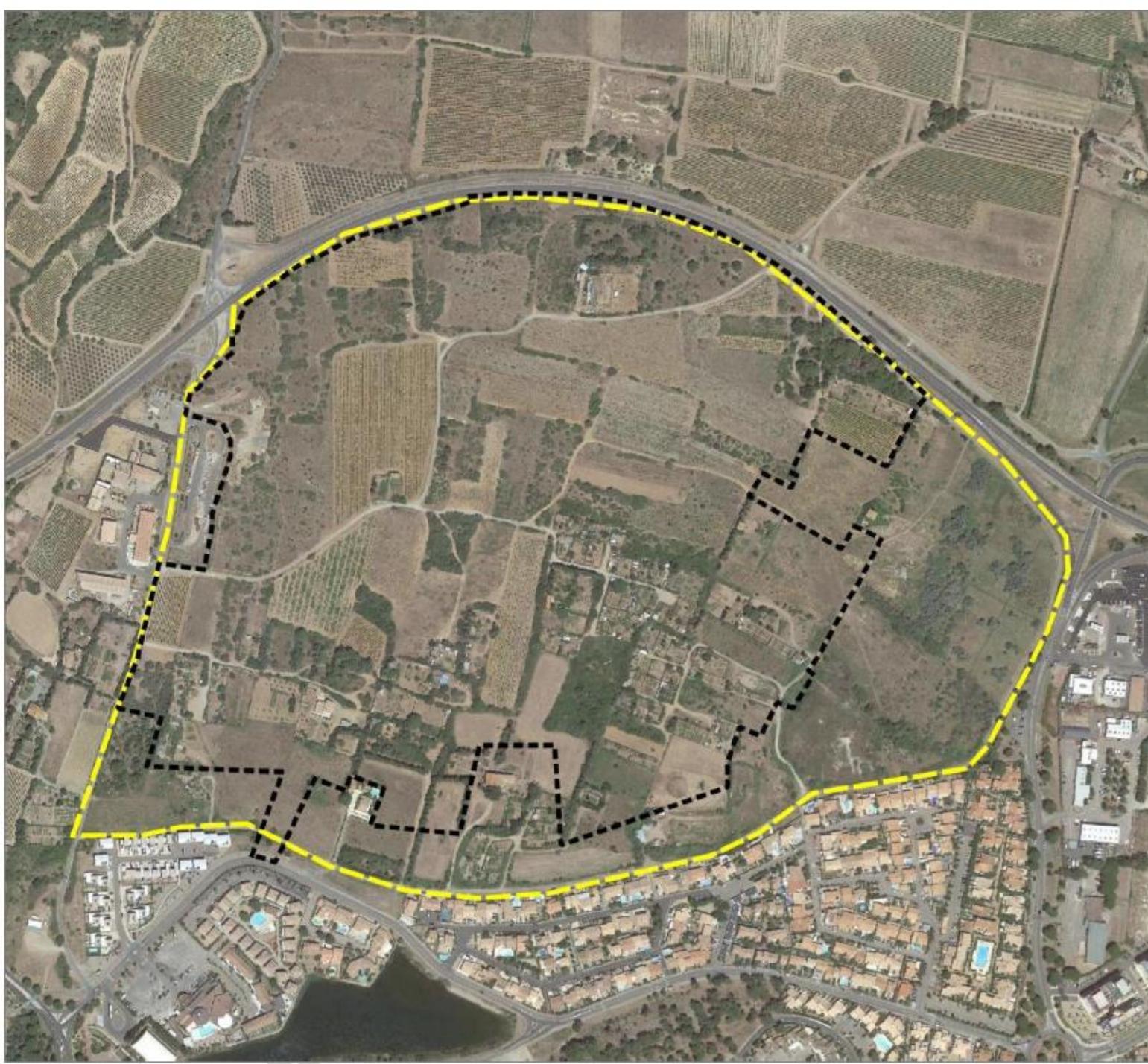
- 12** ateliers participatifs et réunions publiques à ce jour
- 800** logements (résidentiel de tourisme compris)
- 65** % dédiés aux plus modestes (40% social 25% primoaccédants)
- 30** ha de mesures compensatoires environnementales
- 700** milliers d'€ de mesures compensatoires environnementales
- 18** millions d'euros de travaux
- 2,9** M€ de participation aux investissements communaux



## LA CONCERTATION EN CHIFFRES



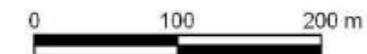
# Un projet évolutif



## Evolution du projet

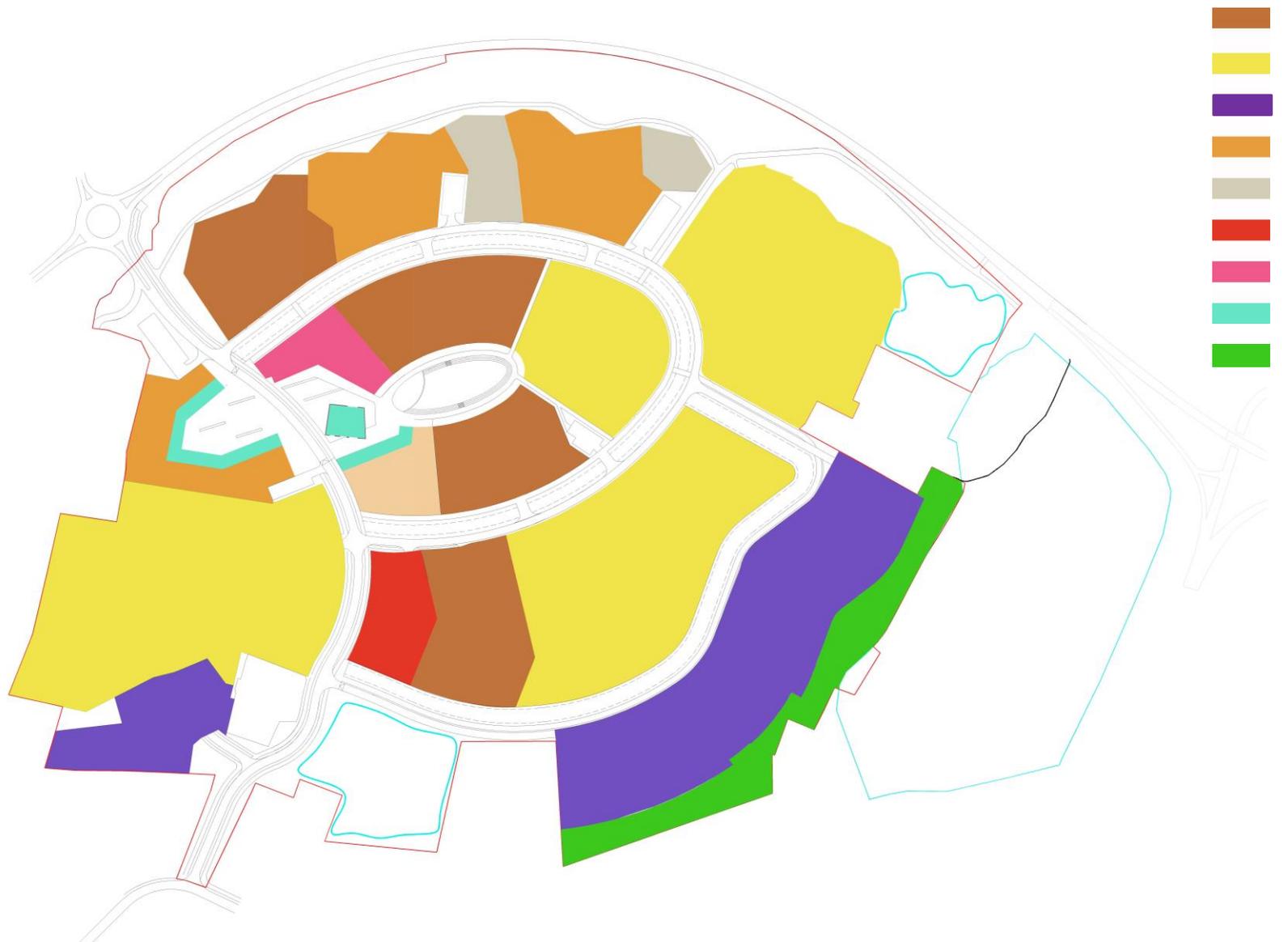
 Périmètre initial

 Périmètre final



Maître d'ouvrage : Ville de Gruissan  
Réalisation : CBE, Mai 2017  
Source : Google Satellite

# RÉPARTITION DES TYPOLOGIES D'HABITAT



- Individuels groupés
- Individuels libres
- Individuels en chalets
- Collectifs sociaux
- Collectifs en primo accédants
- Collectifs en accession de type « Must »
- Résidence de tourisme
- Equipements publics - services
- Jardins familiaux

## Programme de construction (1) :

Habitat collectif social :	256 lgts
Habitat participatif :	15 lgts
Habitat collectif abordable :	43 lgts
Habitat collectif libre :	40 lgts
Résidence de tourisme :	100 lgts

Habitat individuel abordable :	113 lgts
Habitat individuel libre :	163 lgts
Chalets :	70 lgts

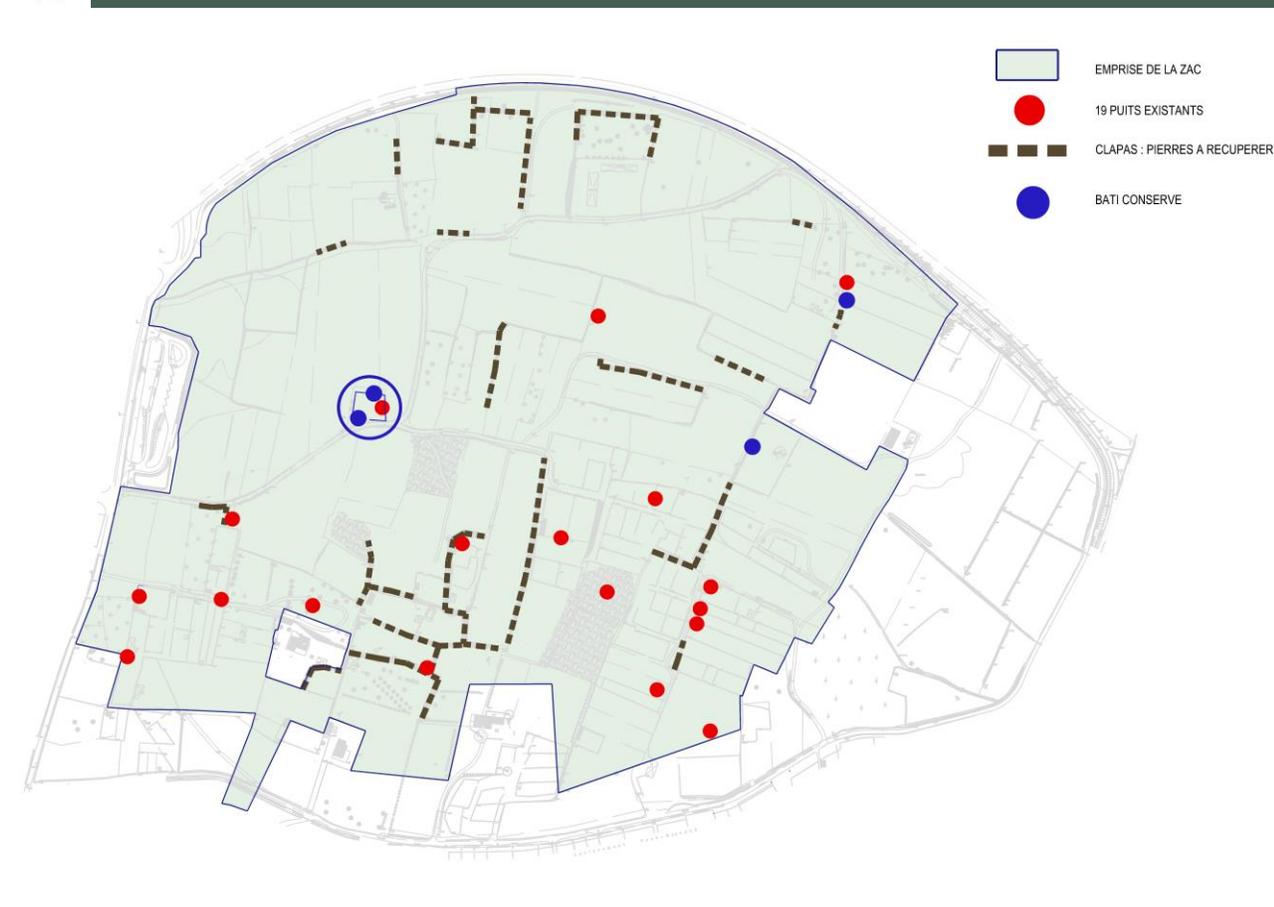
**Nombre total de logements : 800**

Équipements publics :	800 m <sup>2</sup>
Commerces et services :	400 m <sup>2</sup>

Jardins familiaux (environ) : 100 U

(1) Donné à titre indicatif

# Un projet guidé par le site et son patrimoine

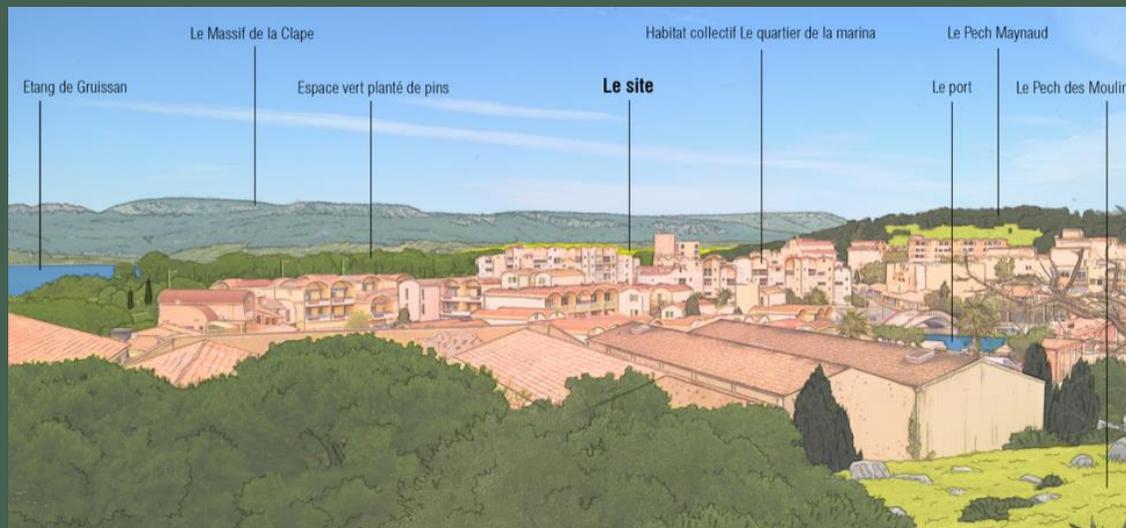
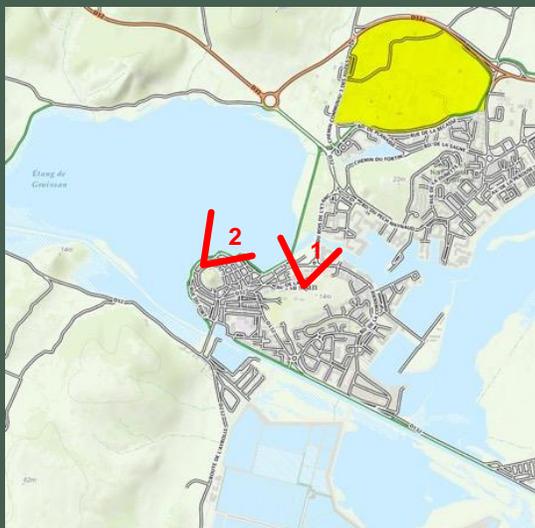




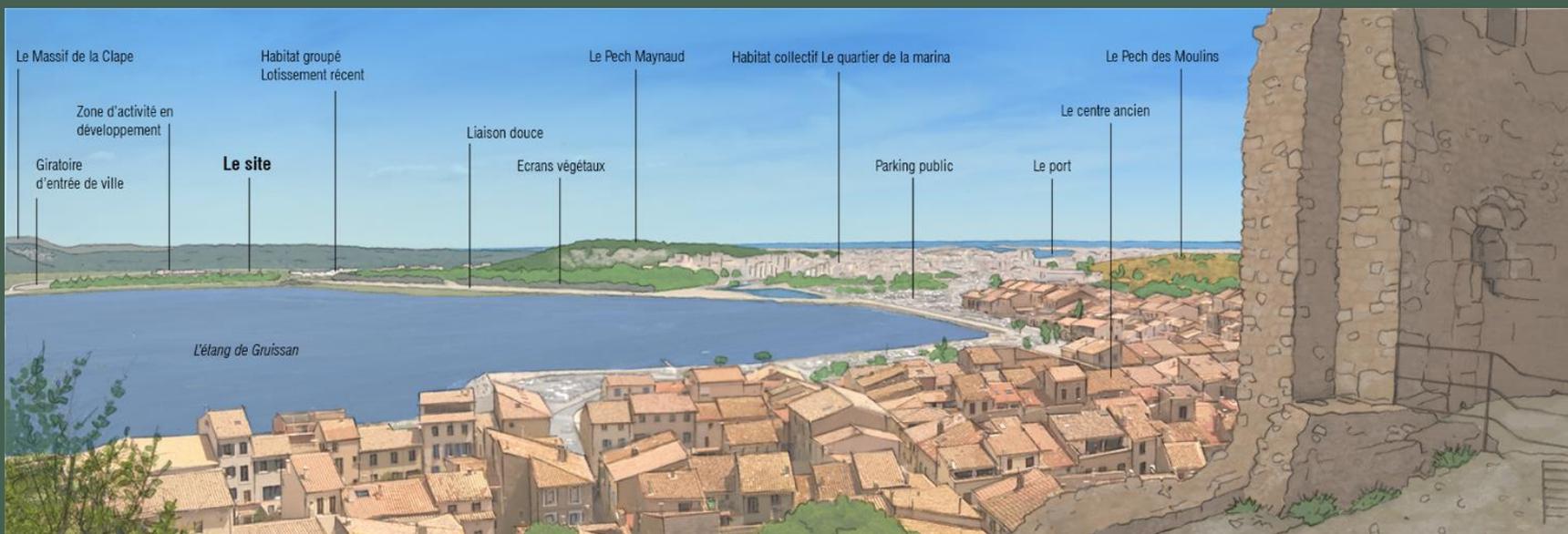
# Une forme urbaine exemplaire

Profils, bâtis, circulations, tout concourt à un espace public et privé où il fait bon vivre ensemble !

## DES VUES LOINTAINES SUR LE SITE INEXISTANTES OU TRÈS LIMITÉES.

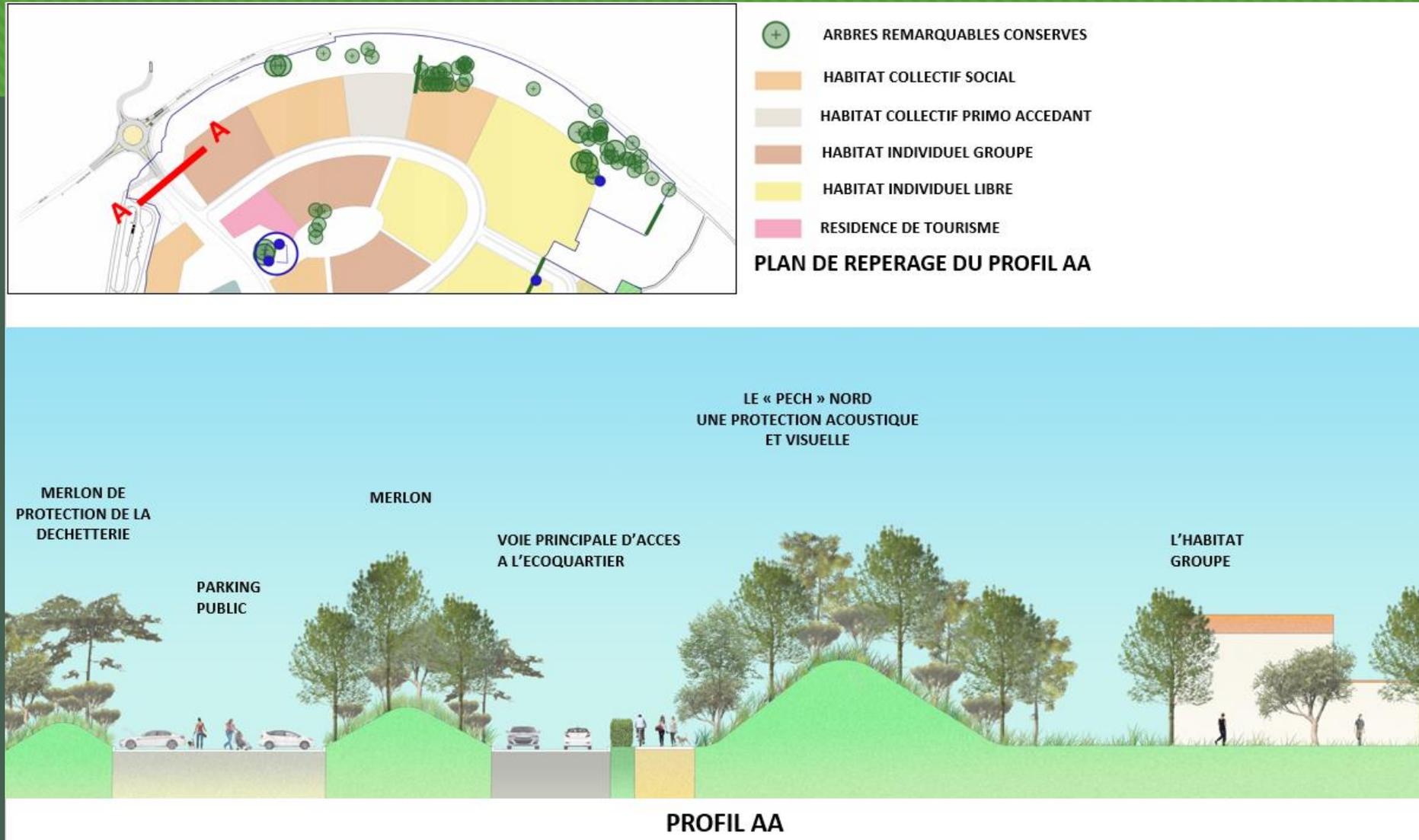


1 – Vue depuis le Pech des Moulins.



2 – Vue depuis la tour Barberousse.

# Une approche paysagère de protection : des reliefs plantés pour isoler de la déchetterie, de la voie d'entrée et de la RD 332

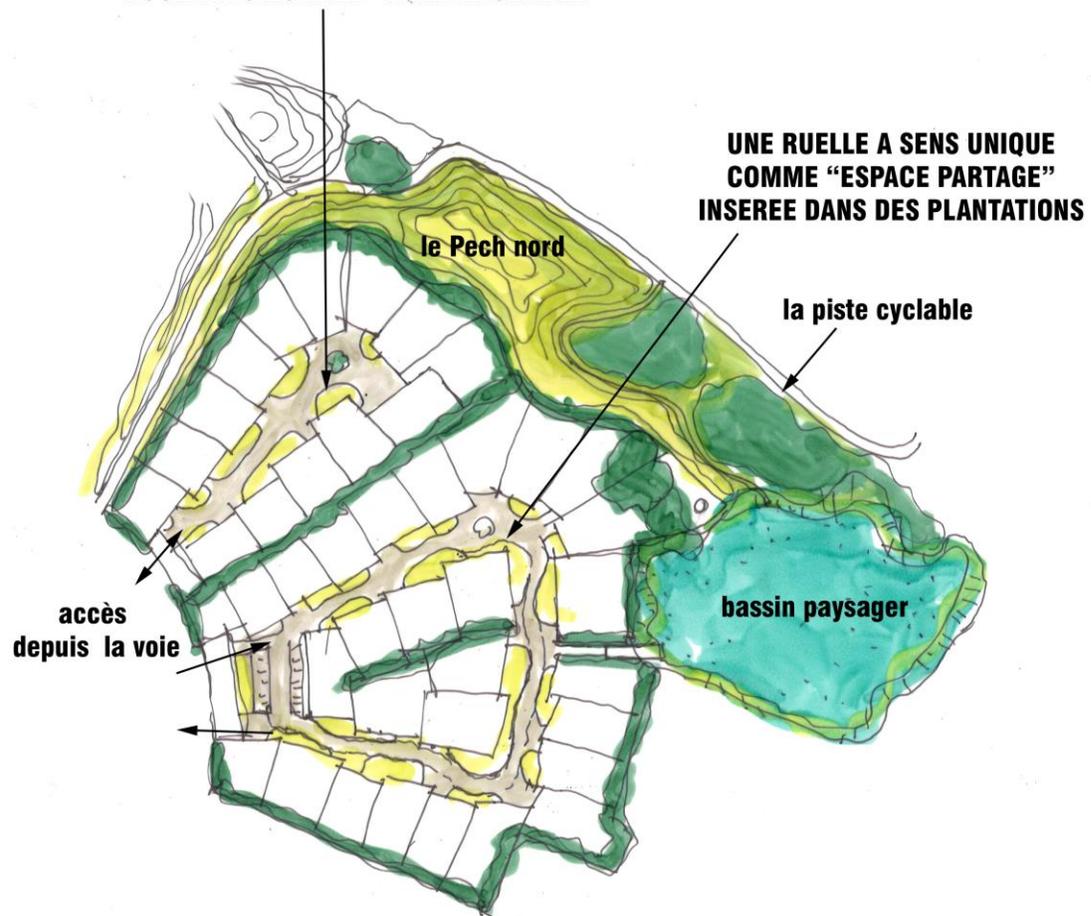


# Parcelles individuelles



- Préverdissement systématique
- Essences locales

**UN "HAMEAU":  
UNE ORGANISATION DES ESPACES PRIVES:PUBLICS  
POUR FAVORISER LE "VIVRE ENSEMBLE"**



**UNE RUELLE A SENS UNIQUE  
COMME "ESPACE PARTAGE"  
INSEREE DANS DES PLANTATIONS**

la piste cyclable

bassin paysager

accès  
depuis la voie

**UNE TRAME PARCELLAIRE VARIEE EN FONCTION DE LA GEOMETRIE DES ILOTS  
UNE DISTRIBUTION DECLINEE SUIVANTS DIFFERENTES CONFIGURATIONS:  
LES "HAMEAUX" POUR RETROUVER L'ECHELLE DU VILLAGE,  
LA RUELLE PARTAGEE ET OMBRAGEE POUR DES ILOTS PLUS IMPORTANTS**



**UNE GRANDE DIVERSITE DE MAISONS MAIS UNE MAITRISE DES EMPRISES  
LE VEGETAL COMME LIANT DE COMPOSITION  
UNE MITOYENNETE D'UN SEUL COTE POUR OPTIMISER LES JARDINS  
UNE VOIE PARTAGEE COMME LIEU DE DESSERTE MAIS AUSSI DE VIE**

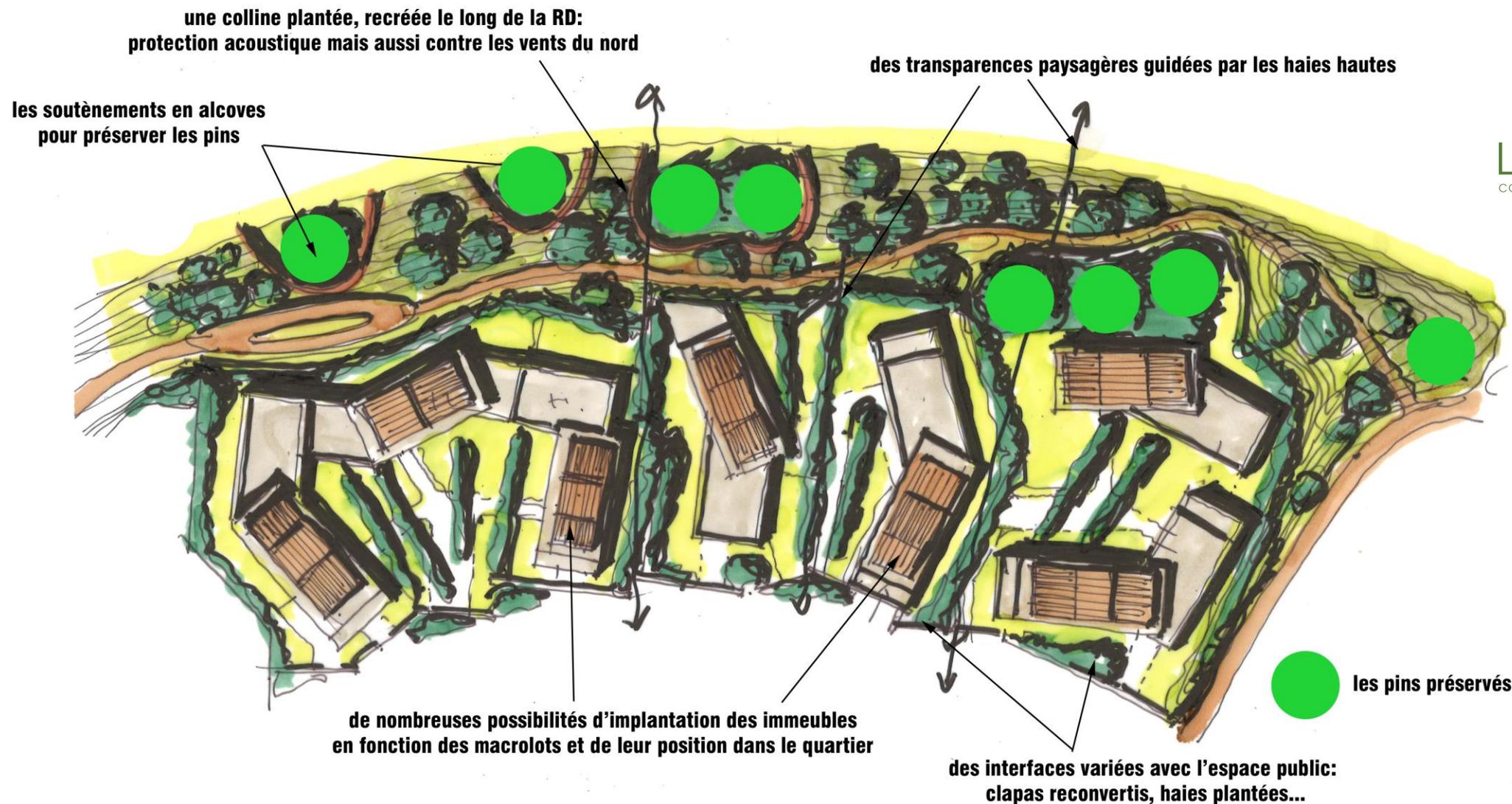
NORD



**LA SAGNE**  
CONSTRUISONS UN AVENIR DURABLE



**LA SAGNE**  
CONSTRUISONS UN AVENIR DURABLE



**DES MACROLOTS JUXTAPOSES MAIS CONCUS COMME UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE  
DES LIMITES PARCELLAIRES SUPPORT DE NOUVELLES HAIES ET INTEGRES AU PAYSAGE,  
UNE GEOMETRIE DYNAMIQUE ET VIVANTE, DECLINEE SUR L'ENSEMBLE DE L'ECOQUARTIER**



# L'esquisse globale et la vue d'ensemble



# Un quartier innovant pour respecter l'environnement

Dès le stade de la conception, tout est mis en œuvre pour respecter l'environnement

# Une volonté marquée dès l'origine du projet



- Un cabinet spécialisé s'est vu confier le suivi de la procédure de labellisation écoquartier et son accompagnement
- La séquence éviter-réduire-compenser a été respectée
- Plus de 700,000 € de mesures compensatoires, en collaboration avec l'ONF, le Parc naturel régional, le Conservatoire du littoral
- Une volonté de multiplier les espaces non-imperméabilisés et les îlots de fraîcheur
- Les énergies renouvelables favorisées (réseau de chaleur mutualisé, station de recharge hydrogène...).

# Partis pris environnementaux



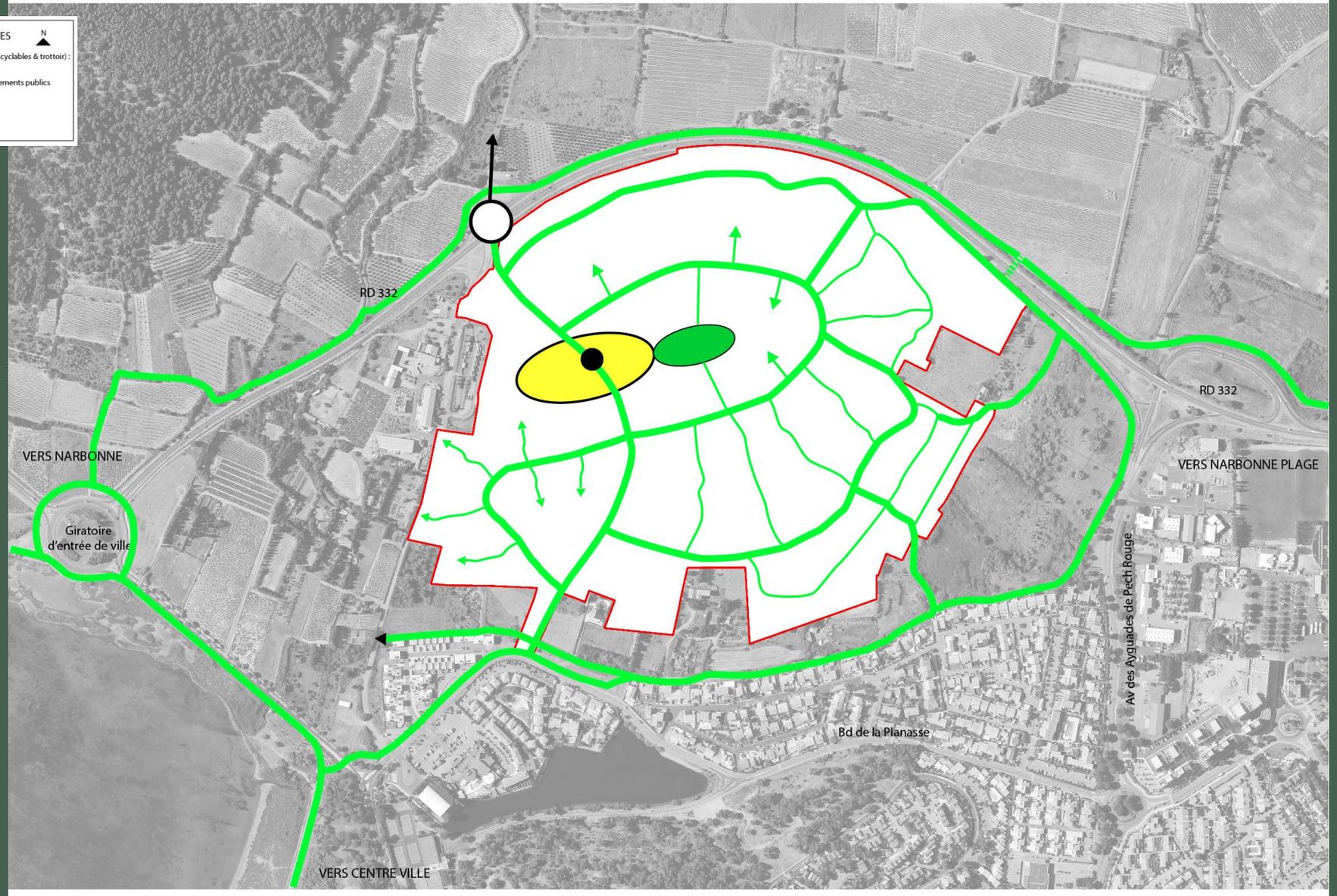
Circulations douces différenciées séparées de la voirie routière  
Station de recharge de vélos à hydrogène

Réseau de chaleur pour les collectifs couplé avec l'espace  
balnéo-ludique

Modélisation informatique des volumes et du plan de masse  
pour :

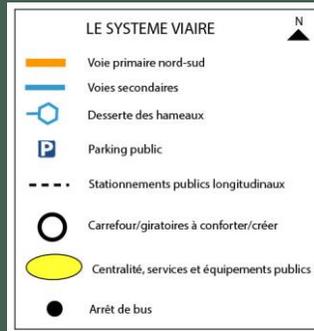
- Déterminer les effets du vent et de l'ensoleillement
- En corriger les effets d'inconfort par des aménagements spécifiques

# LES PRINCIPES FONDATEURS DE L'ÉCOQUARTIER



MISE EN PLACE D'UN RÉSEAU DENSE DE CHEMINEMENTS DOUX, SÉPARÉS DE LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET CONNECTÉ AU MAILLAGE COMMUNAL EXISTANT.

# LES PRINCIPES FONDATEURS DE L'ÉCOQUARTIER



INSCRIRE LA VOIRIE EN DOUCEUR DANS LE SITE, POUR UNE DESSERTE OPTIMISÉE, ÉCONOME EN ESPACE MINÉRALISÉ



*Écoquartier La Sagne – Gruissan – Ensoleillement - Juin 14h (Les secteurs repérés 1 et 2 ont été modifiés suite aux premières simulations)*

## **ÉCOQUARTIER LA SAGNE : PREMIÈRES SIMULATIONS SUR L'ENSOLEILLEMENT**

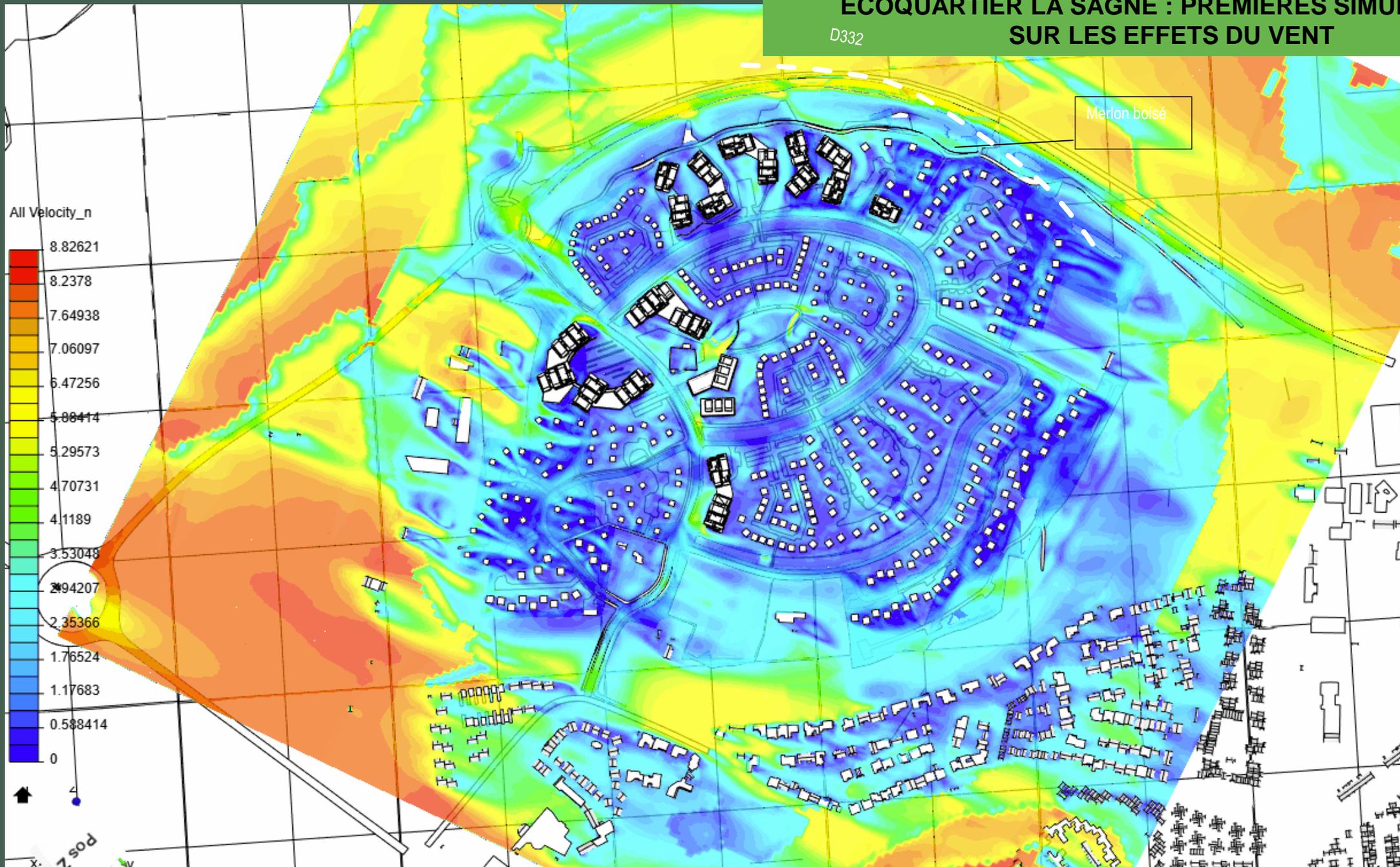


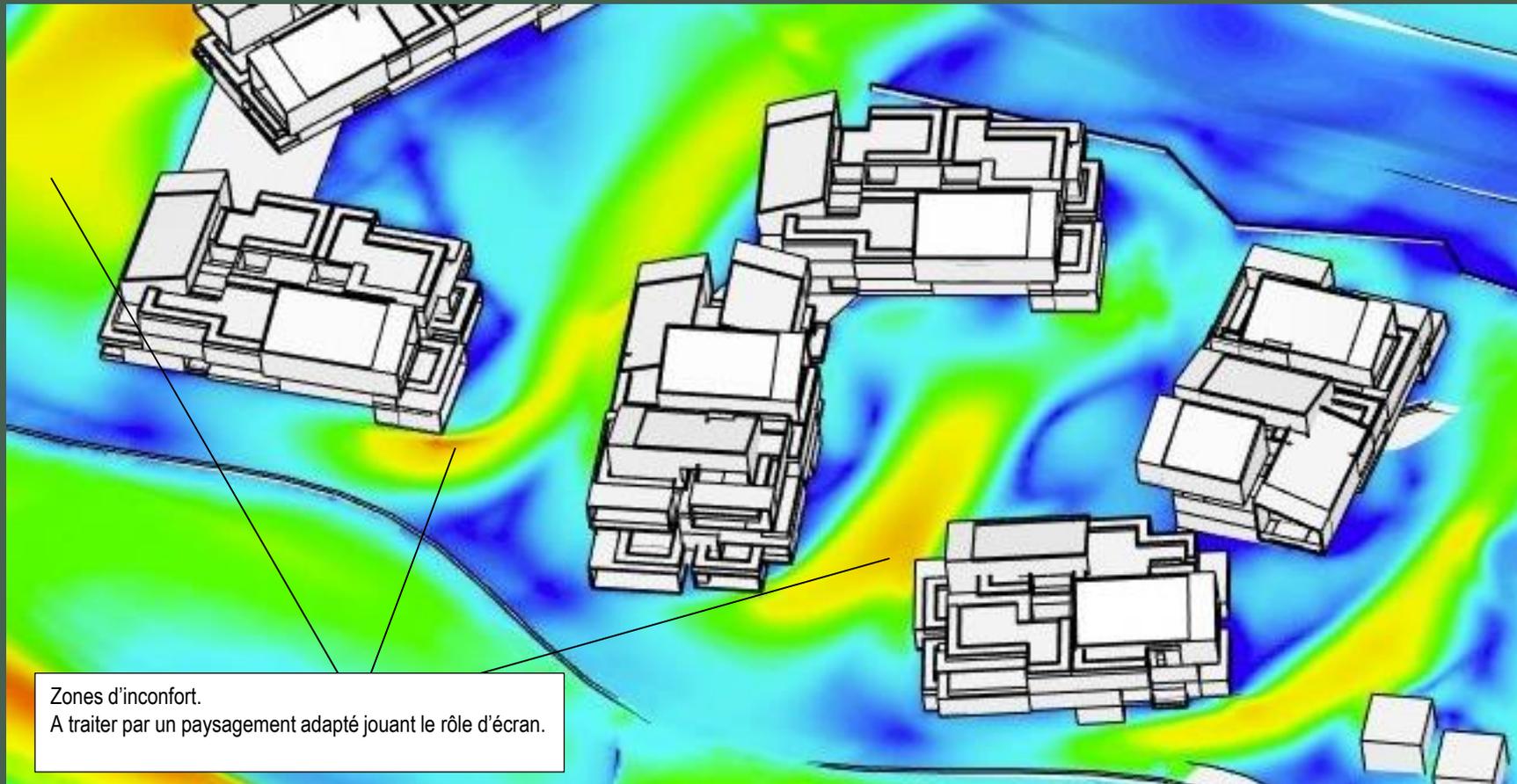
*Écoquartier La Sagne – Gruissan – Ensoleillement - Septembre 10h.*

**ÉCOQUARTIER LA SAGNE : PREMIÈRES SIMULATIONS SUR L'ENSOLEILLEMENT**

# ÉCOQUARTIER LA SAGNE : PREMIÈRES SIMULATIONS SUR LES EFFETS DU VENT

D332





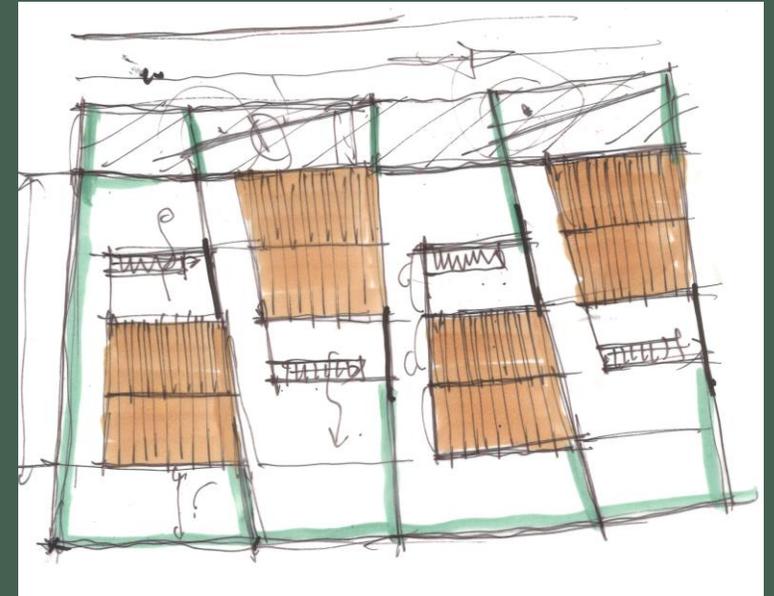
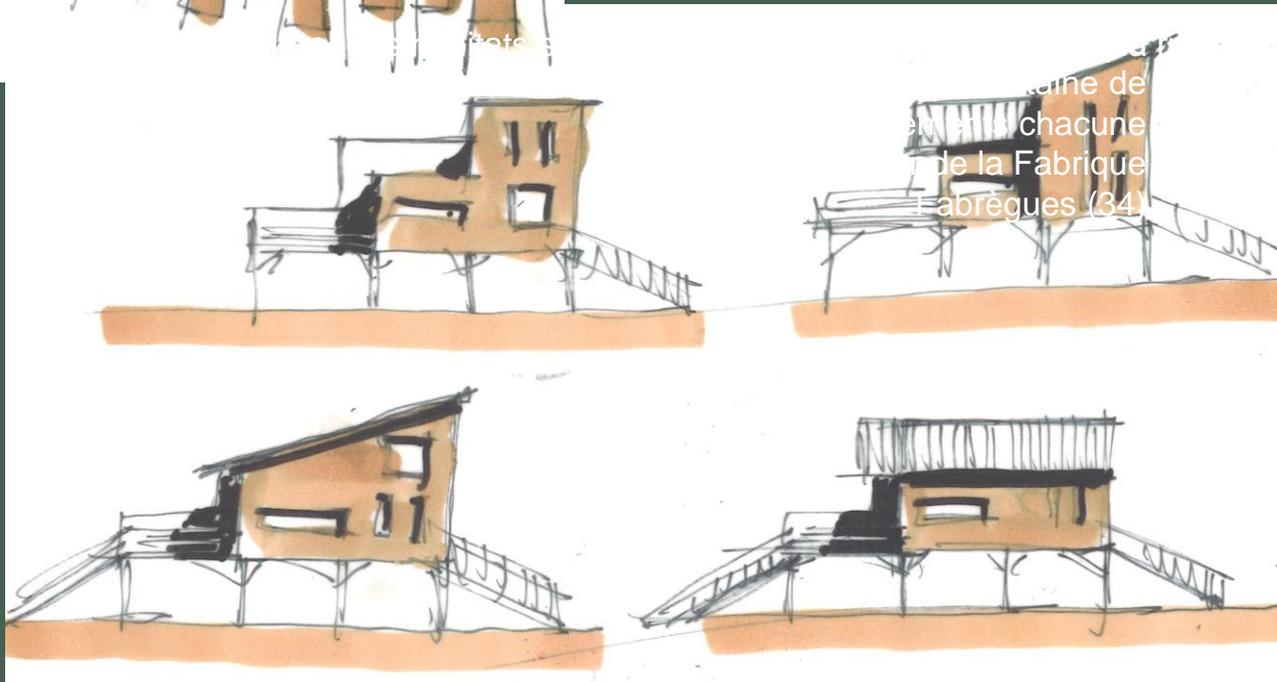
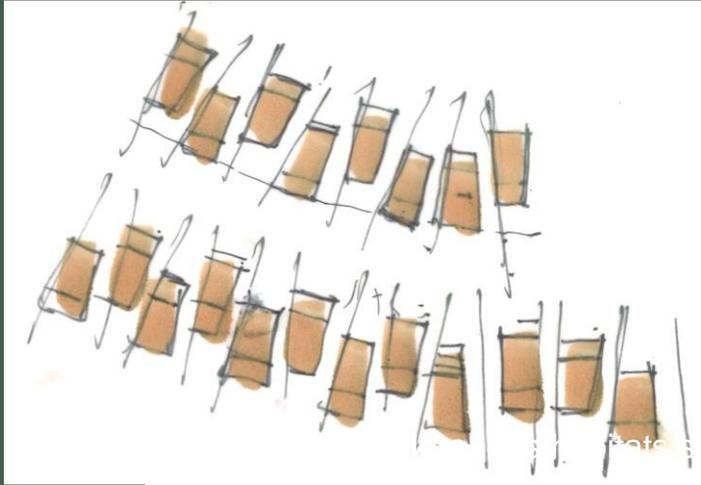
**ÉCOQUARTIER LA SAGNE : PREMIÈRES SIMULATIONS SUR LES EFFETS DU VENT  
ZONE NORD, LE LONG DE LA D332**

# INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT : LES CHALETS DES FORMES URBAINES PRIVILÉGIANT LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

**LES CHALETS: HABITER « AUTREMENT »**  
L'OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPER UN HABITAT INDIVIDUEL SUR PILOTIS,  
DANS LA CONTINUITÉ DES CHALETS EXISTANTS MAIS AVEC UNE IDENTITÉ PROPRE AU SITE

## Les principes d'implantation:

- Multiplier les transparences,
- Offrir des vues diversifiées,
- Gérer les vis-à-vis
- Diversifier les volumes
- Affirmer une identité marine
- Cultiver la RESILIENCE



## Croquis d'étude:

Géométrie des parcelles et principe dynamique d'implantation des chalets, variété de volumes et inspiration marine

