



LA SAGNE
CONSTRUISONS UN AVENIR DURABLE

ENJEUX ET PREMIÈRES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



U2016-008
Février 2017

NOTRE MÉTHODE DE TRAVAIL.

• “SENTIR” ET BIEN COMPRENDRE LE TERRITOIRE.

4 architectes-urbanistes et 2 paysagistes ont essayé de saisir, séparément, durant les mois d’août, septembre et octobre, les spécificités du village en effectuant des visites, des repérages et en analysant les principales composantes territoriales.

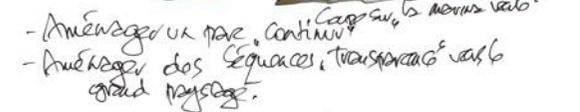
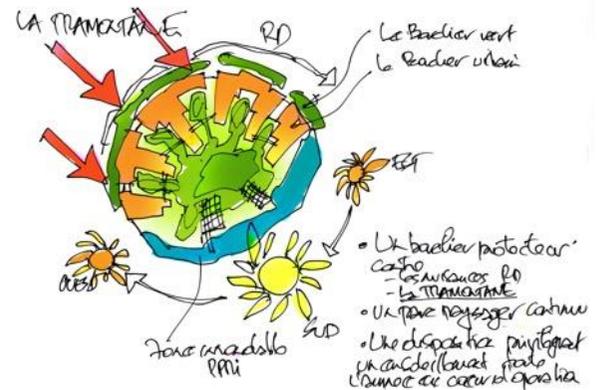
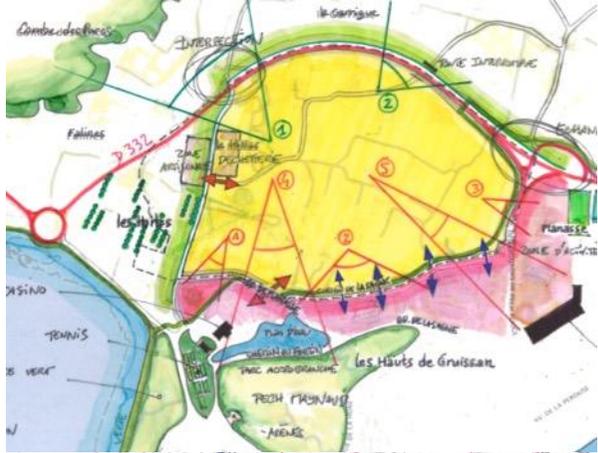
• CROISER LES COMPÉTENCES ET LES APPROCHES INDIVIDUELLES.

Une série de réunions de travail ont permis d’échanger sur les données recueillies et sur les réflexions personnelles concernant la commune et le projet d’écoquartier.

• ÉLABORER UN PROJET URBAIN DANS UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE.

Une équipe pluridisciplinaire élabore le projet d’écoquartier.

L’organisation d’une série d’ateliers thématiques, associant la collectivité et un large panel d’acteurs (services de l’État, associations et citoyens) permettra d’élargir et de partager la réflexion sur la conception de l’écoquartier.

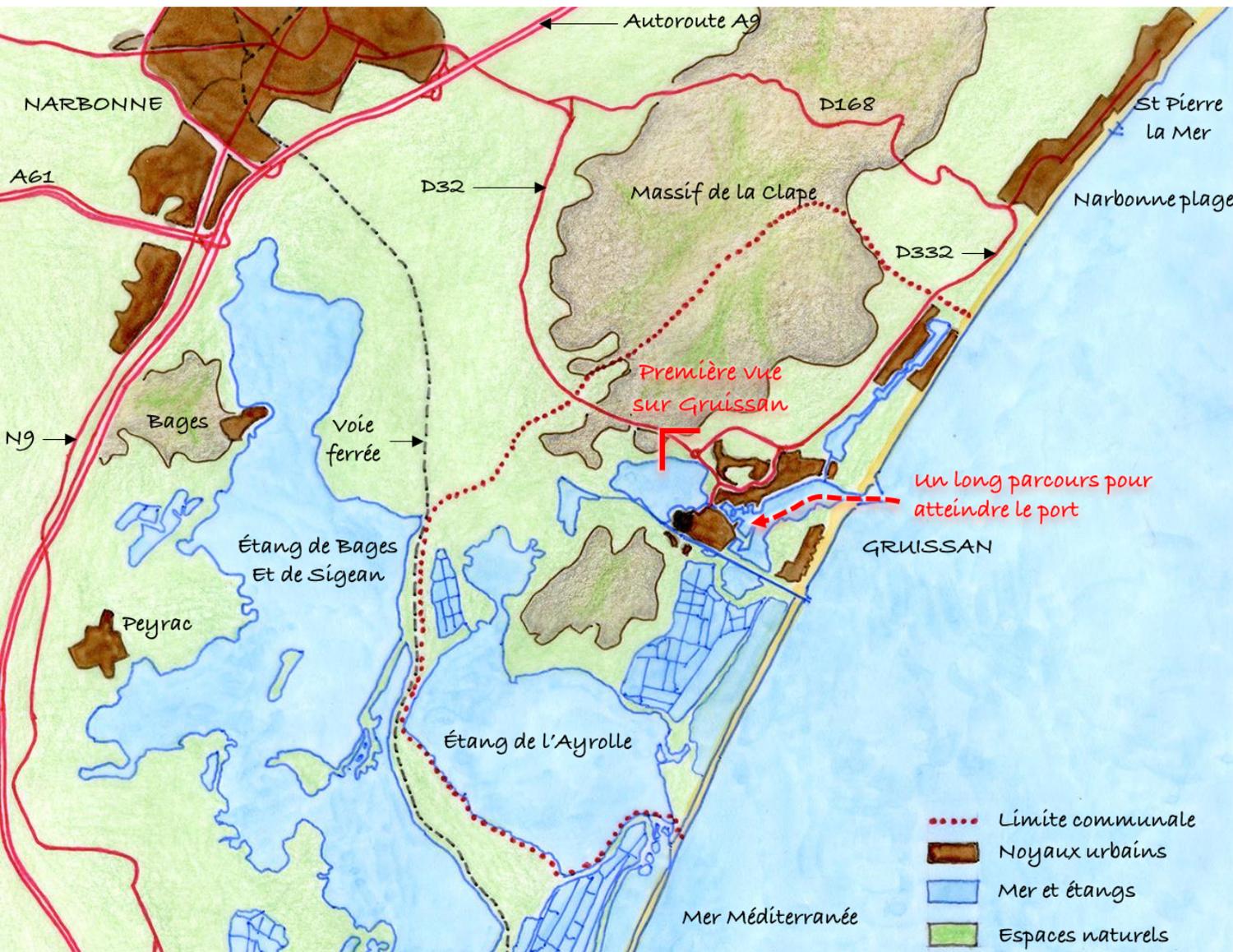


GRUISSAN : UNE COMMUNE MOSAÏQUE



UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE :

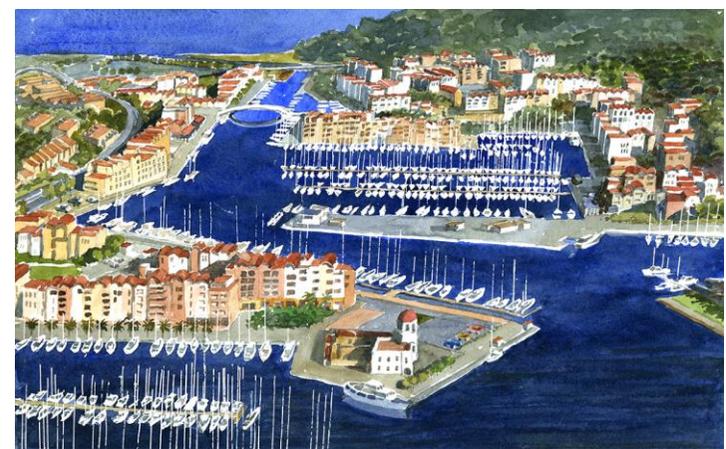
Proche de l'aire narbonnaise et des grands axes de communication, mais isolée par le massif de la Clape et les étangs.



Un village qui se dévoile au dernier moment dans un cadre naturel incomparable, entre mer et étang.



Un port à l'intérieur des terres, à plus de 2,5 km de la mer.



UNE IMPRESSIONNANTE VARIÉTÉ DE PAYSAGES.

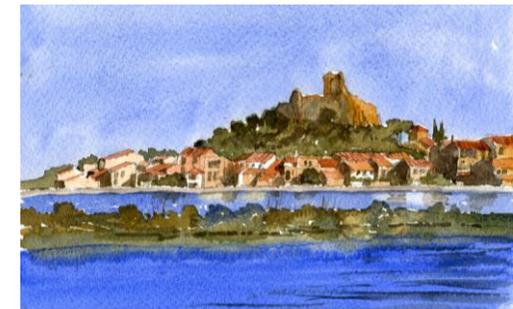
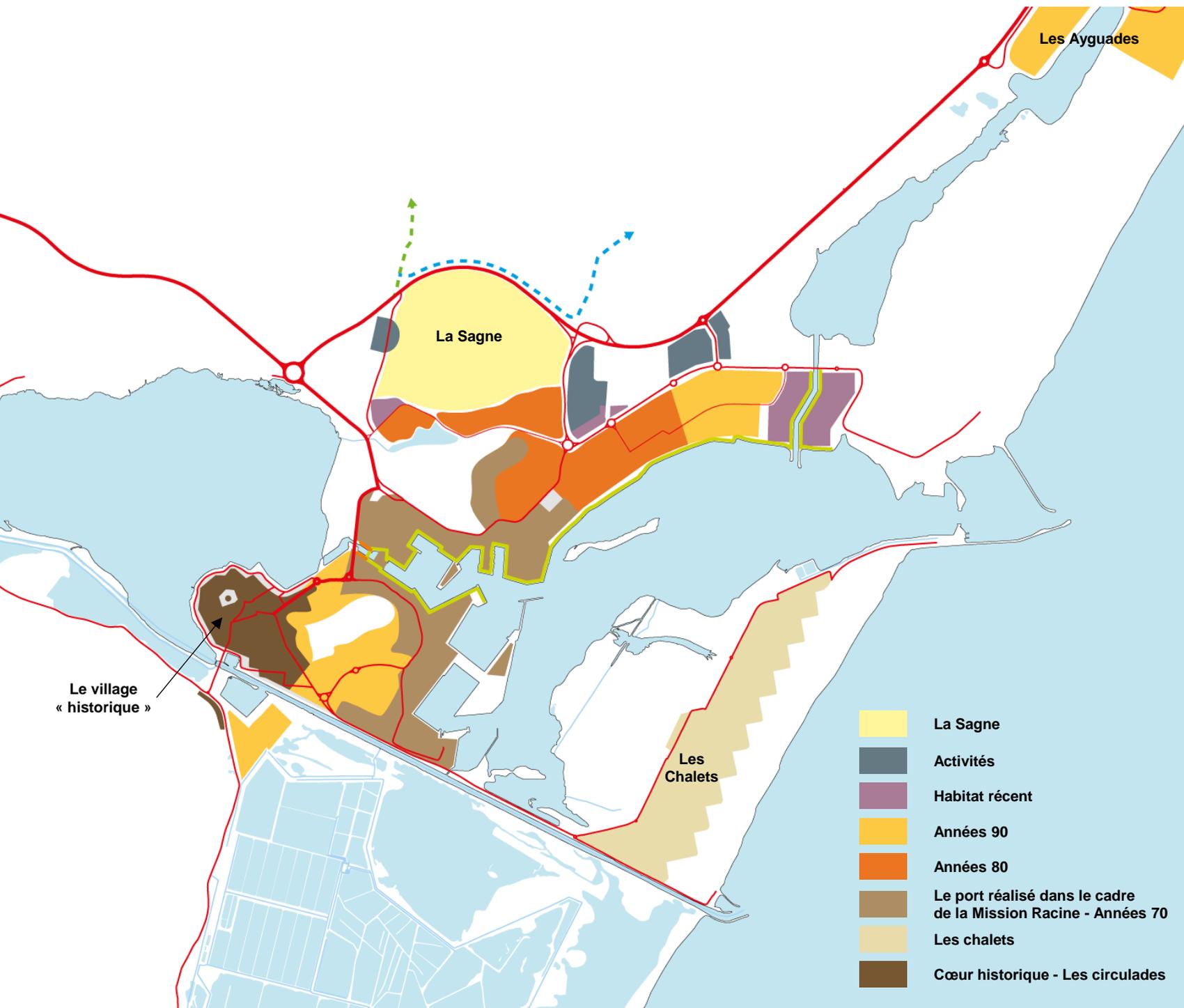
- Omniprésence de l'eau.
- Un relief caractéristique.
- De vastes espaces naturels.
- Une urbanisation contenue et intégrée.



UN SITE ADMIRABLE OÙ L'EAU ET LA TERRE S'UNISSENT AVEC UNE RARE PERFECTION.



DES QUARTIERS AYANT CHACUN UNE IDENTITÉ PROPRE ET UN STYLE ARCHITECTURAL PARTICULIER.



Le village historique



Les chalets

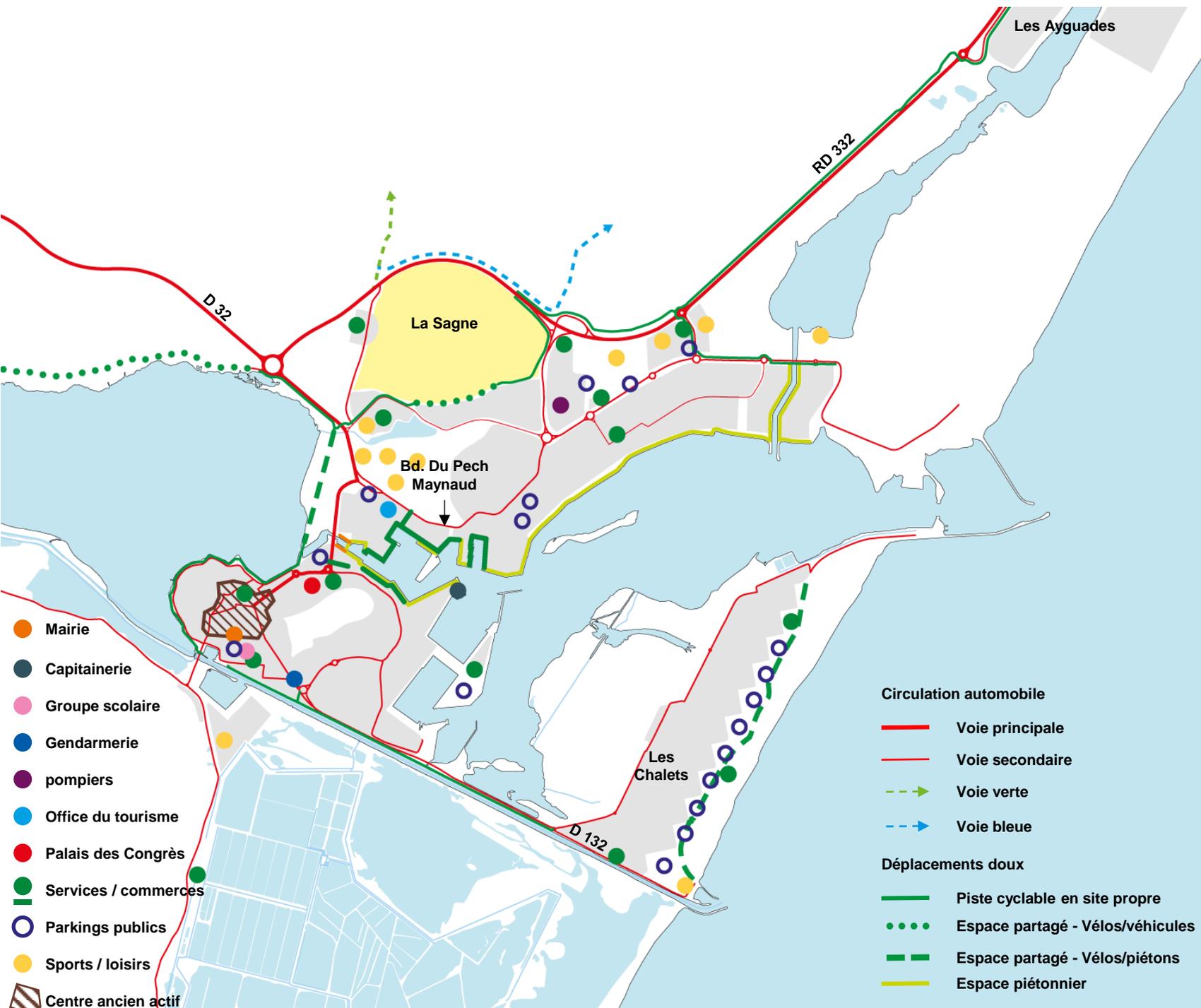


Le port et ses ambiances caractéristiques



Extensions récentes

DÉPLACEMENTS, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET INDICATEURS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIAUX ÉCONOMIQUES



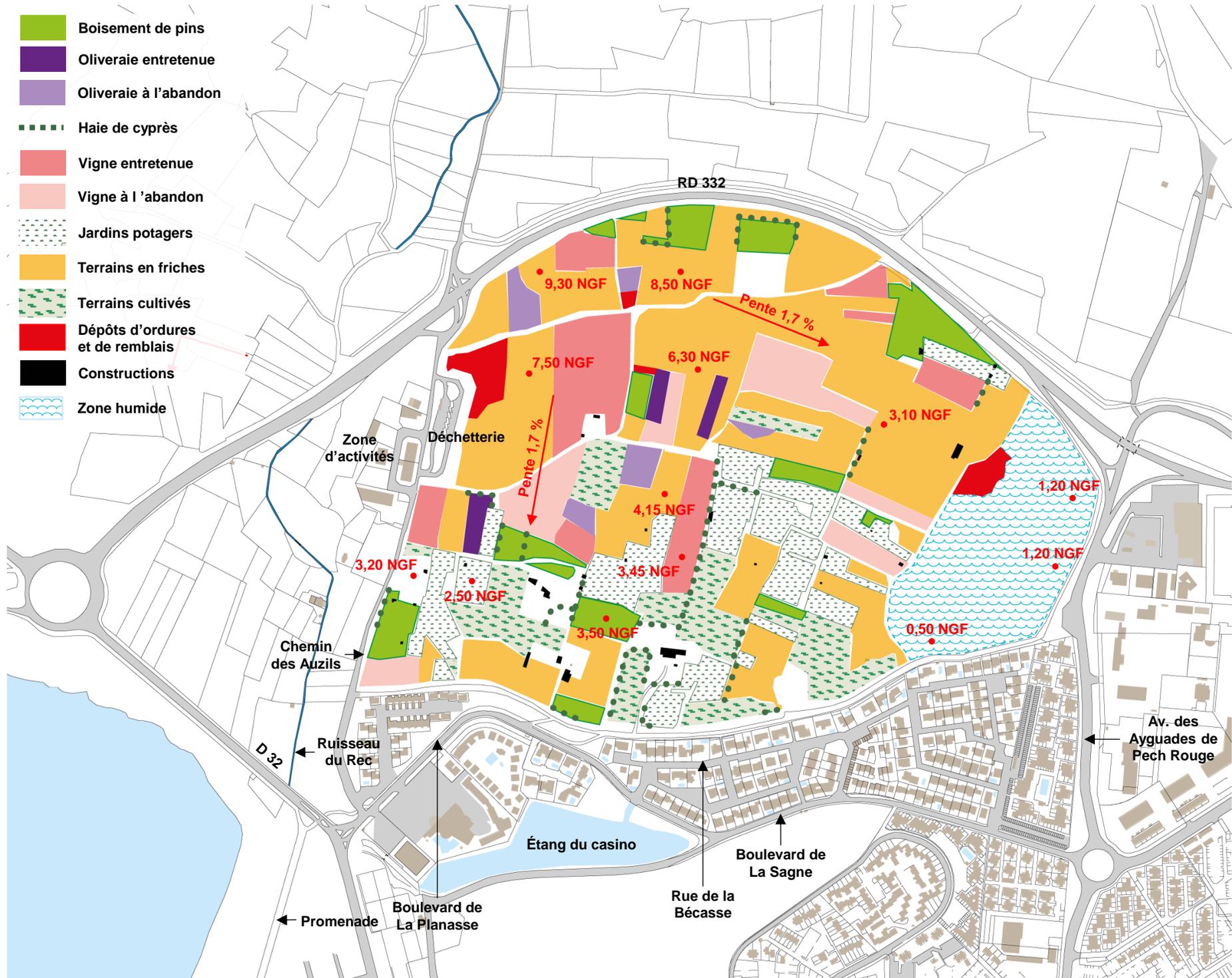
- Démographie en augmentation grâce au solde migratoire.
- Population multipliée par 12 en période estivale.
- Population résidente : 33% de personnes de plus de 60 ans - 32% de personnes âgées de moins de 40 ans (respectivement 22% et 48,6% en moyenne nationale).
- Parc de logements principalement constitué de résidences secondaires (80,2% en 2010) mais en baisse (86,5% en 1999). Cette baisse s'explique par la transformation d'une partie de l'habitat de loisirs en résidences principales.
- Effectifs scolaires en baisse (2013-2014) ou en stagnation (2016).
- Faible nombre de personnes par ménage : 1,9 (2,9 en France).
- Déficit important de logements sociaux.
- Offre de logements très faible, principalement en habitat abordable.



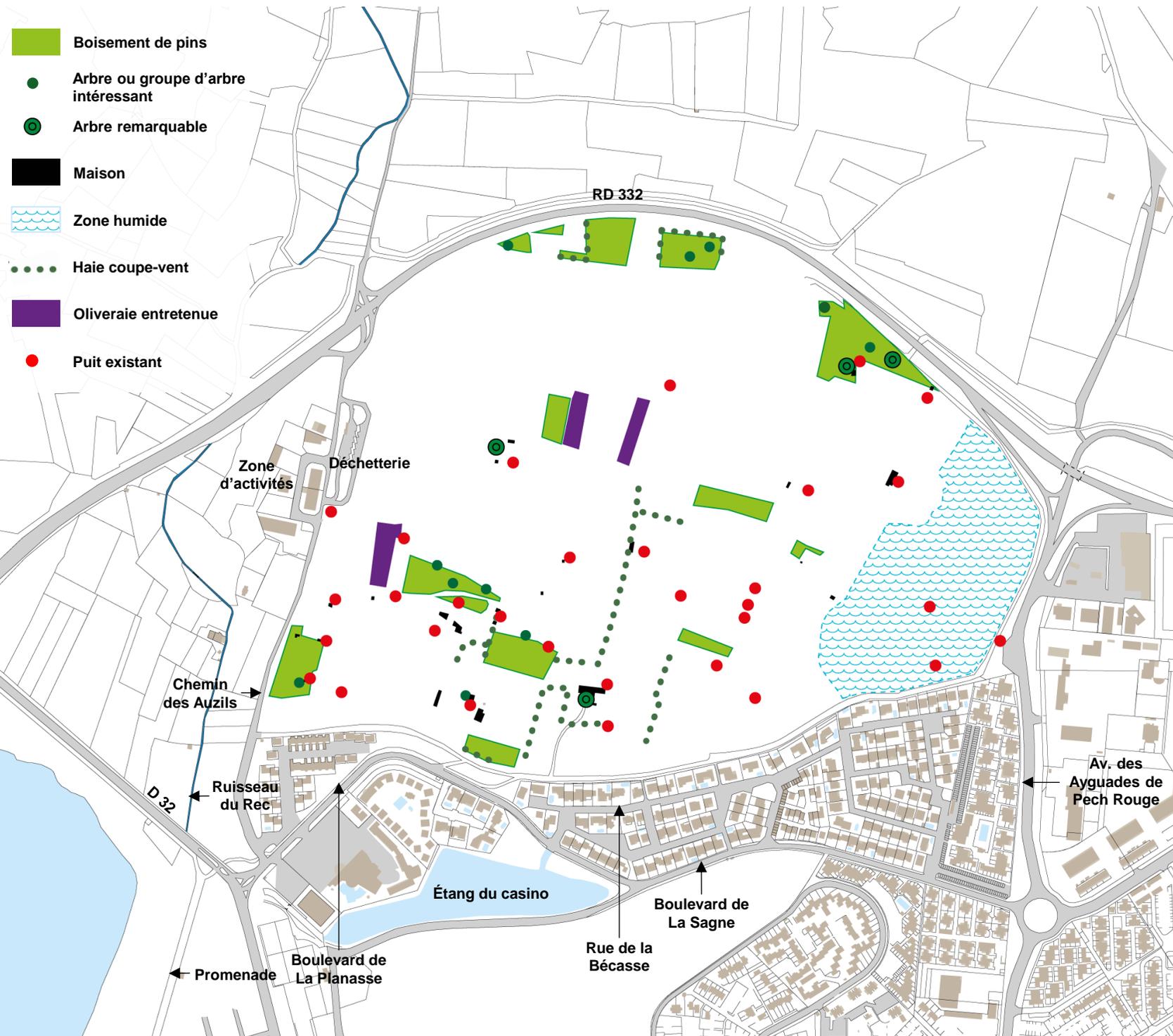
Le site de “ la Sagne ”



LA SAGNE, UN SECTEUR HÉTÉROGÈNE, TRÈS COMPARTIMENTÉ.



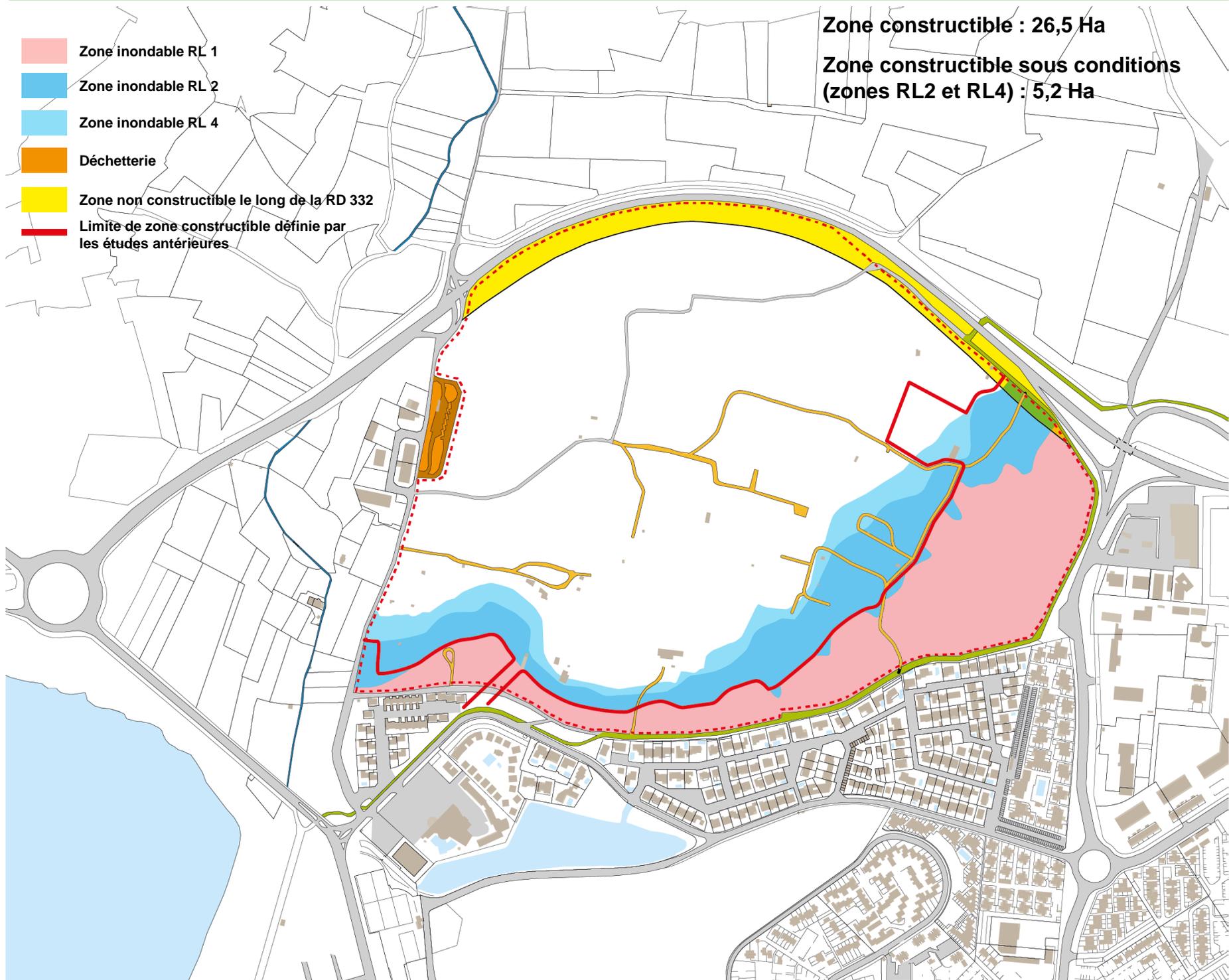
UN SITE PRESENTANT DES ELEMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER.



UN SITE EN DEPRECIATION ACCELEREE.



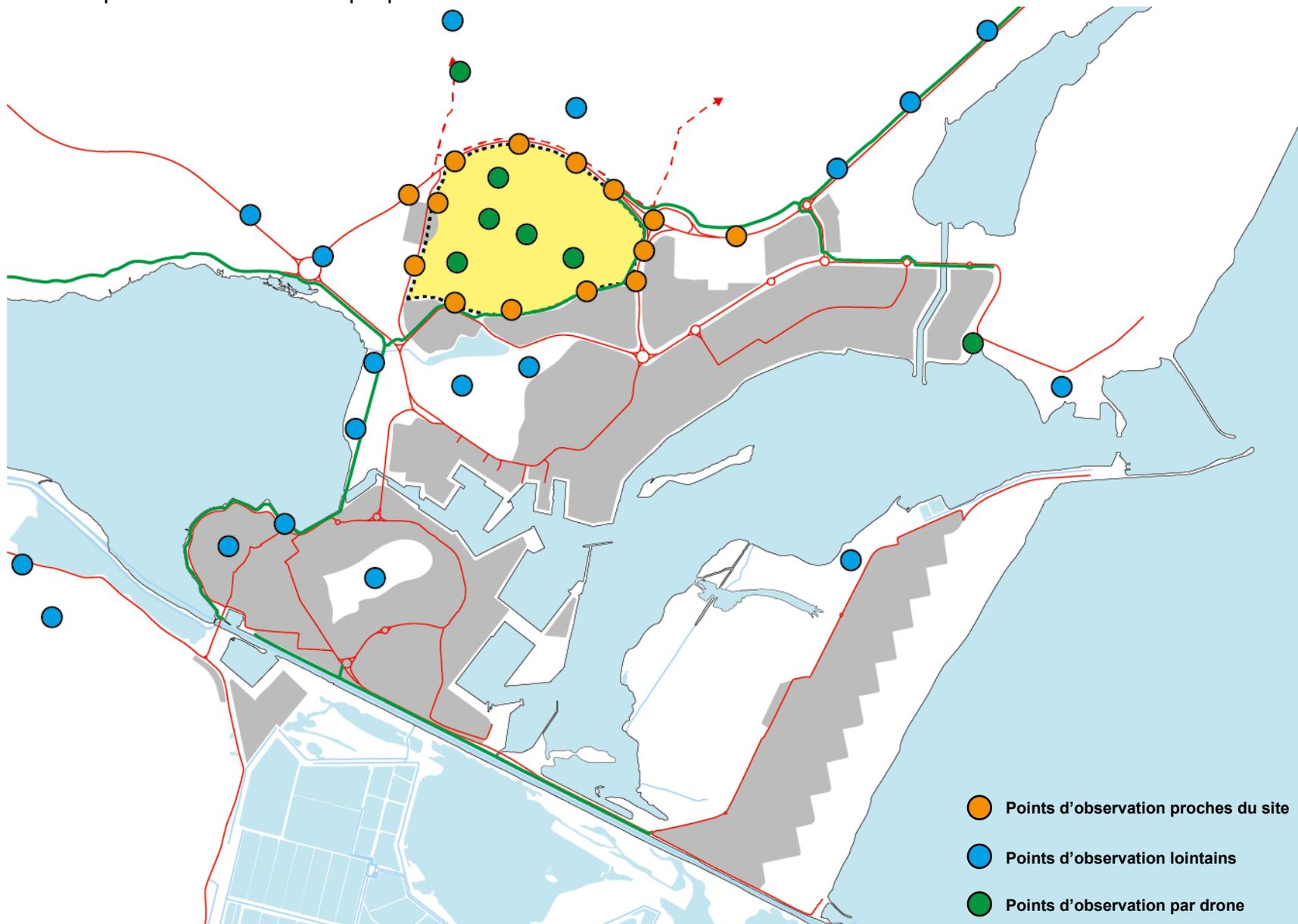
LA SAGNE, UN SECTEUR FORTEMENT CONTRAINT.



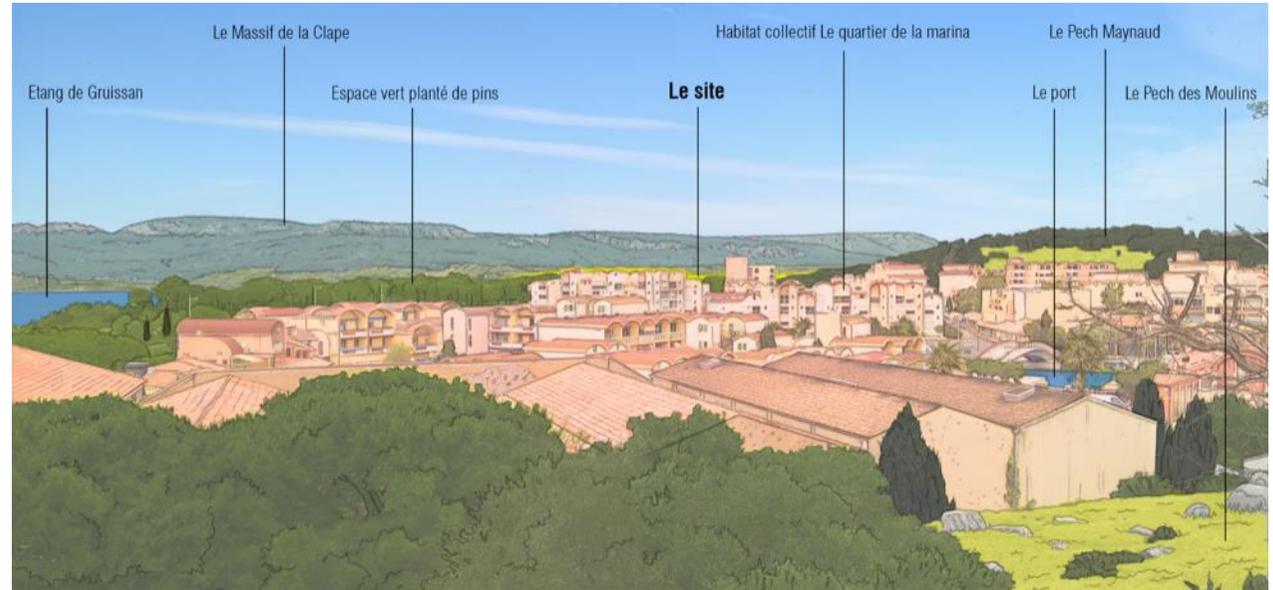
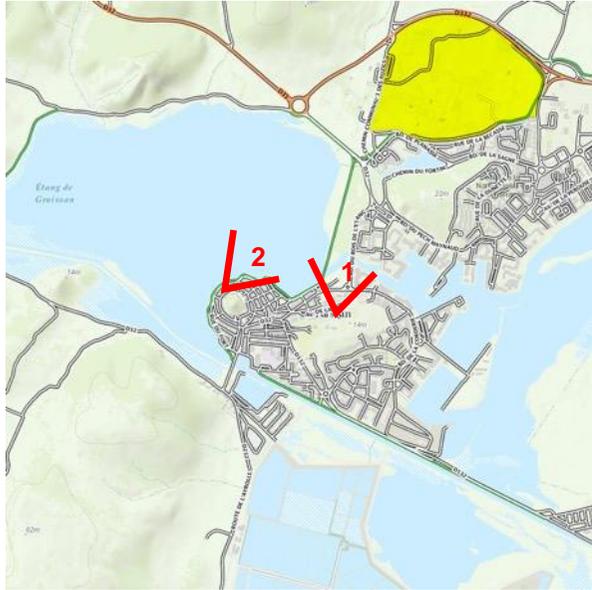
UN PREMIER ENJEU MAJEUR POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE : SA PERCEPTION PROCHE ET LOINTAINE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC.

L'analyse a été conduite suivant une méthode rigoureuse :

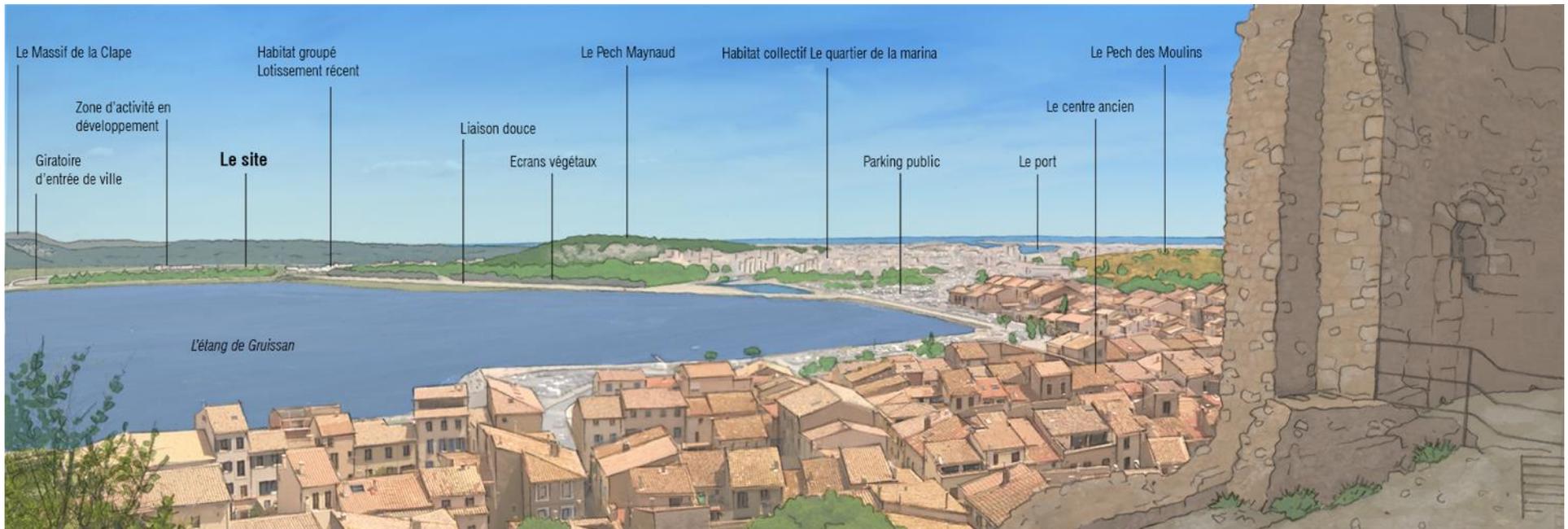
- Repérage des zones de perception.
- Photographies.
- Interprétation fidèle de chaque prise de vue.



DES VUES LOINTAINES SUR LE SITE INEXISTANTES OU TRÈS LIMITÉES.

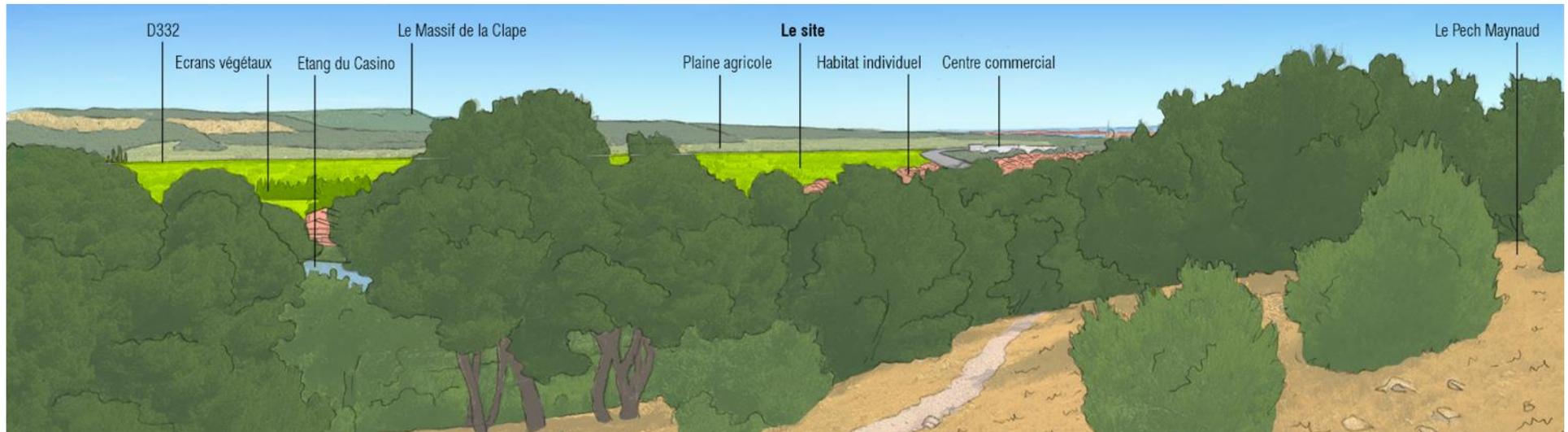


1 – Vue depuis le Pech des Moulins.

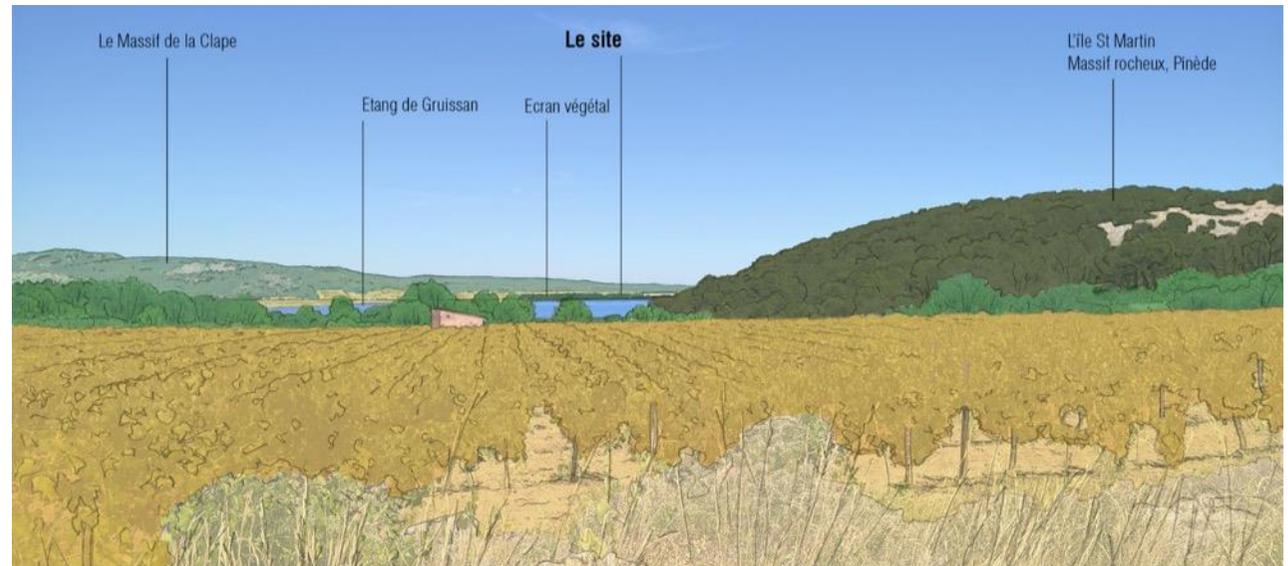
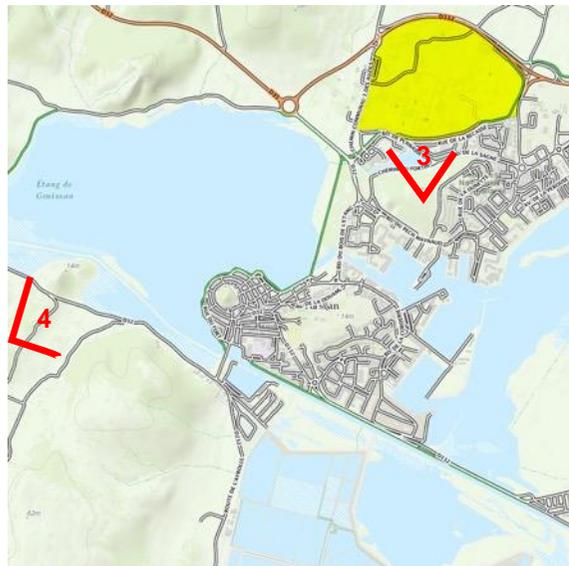


2 – Vue depuis la tour Barberousse.

DES VUES LOINTAINES SUR LE SITE INEXISTANTES OU TRÈS LIMITÉES.

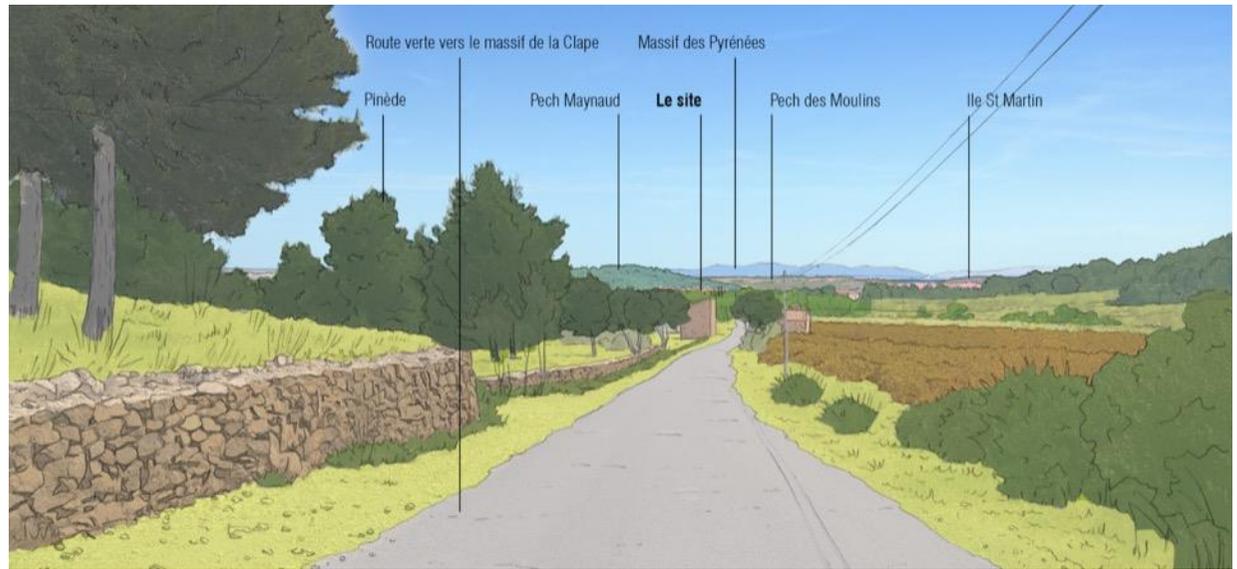
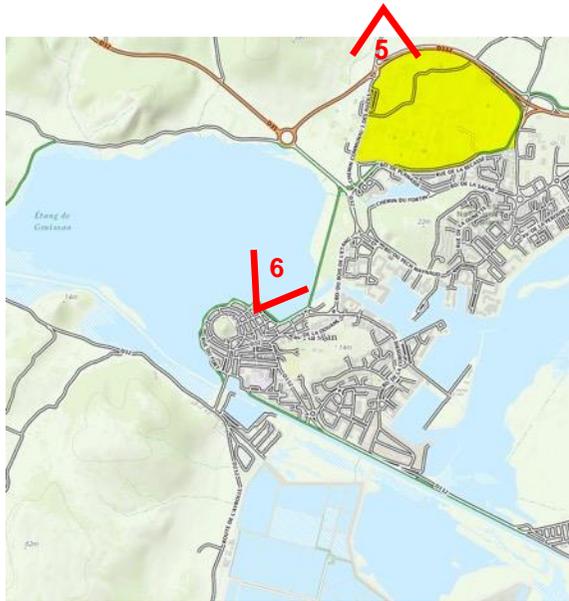


3 – Le site depuis le Pech Meynaud, vue partielle à travers les pins.

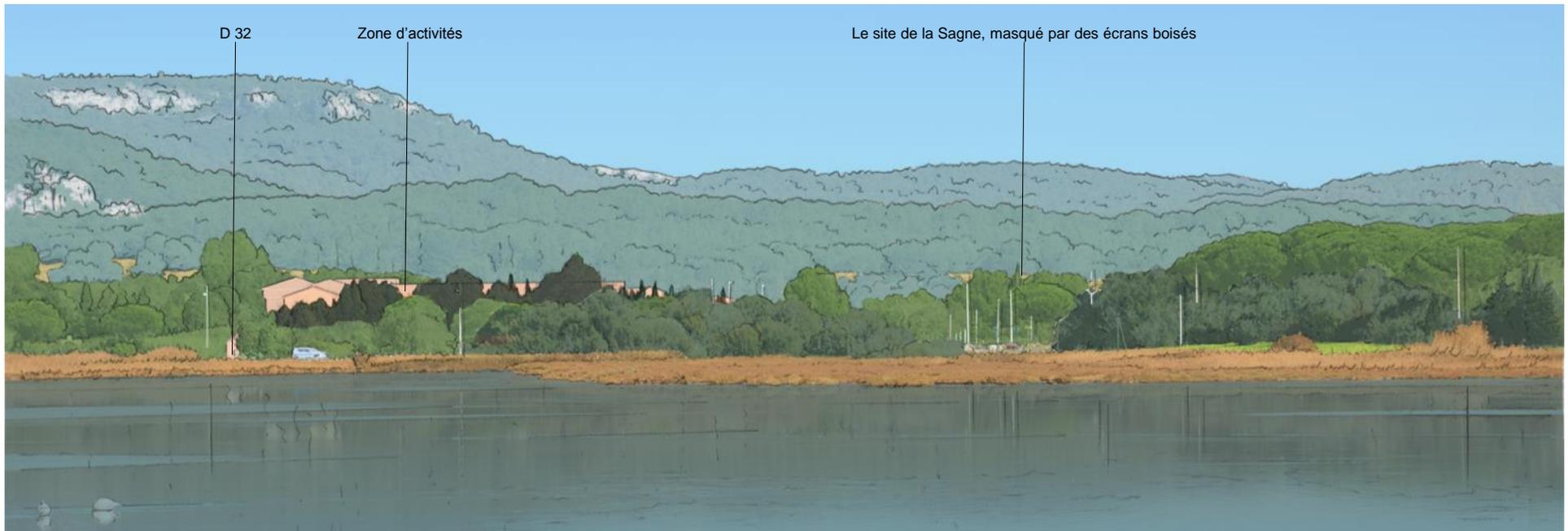


4 – Vue du site depuis l'île Saint Martin, impact visuel très limité de l'urbanisation de La Sagne.

DES VUES LOINTAINES SUR LE SITE INEXISTANTES OU TRÈS LIMITÉES.



5 – Vue depuis le haut de la route verte.



6 – Le site de la Sagne, invisible depuis les bords de l'étang de Gruissan .

UNE PERCEPTION DU SITE RELATIVEMENT LIMITÉE DEPUIS SON ENVIRONNEMENT PROCHE.

 Vues sur le site

Barrières visuelles

 Boisement

 Haie coupe-vent

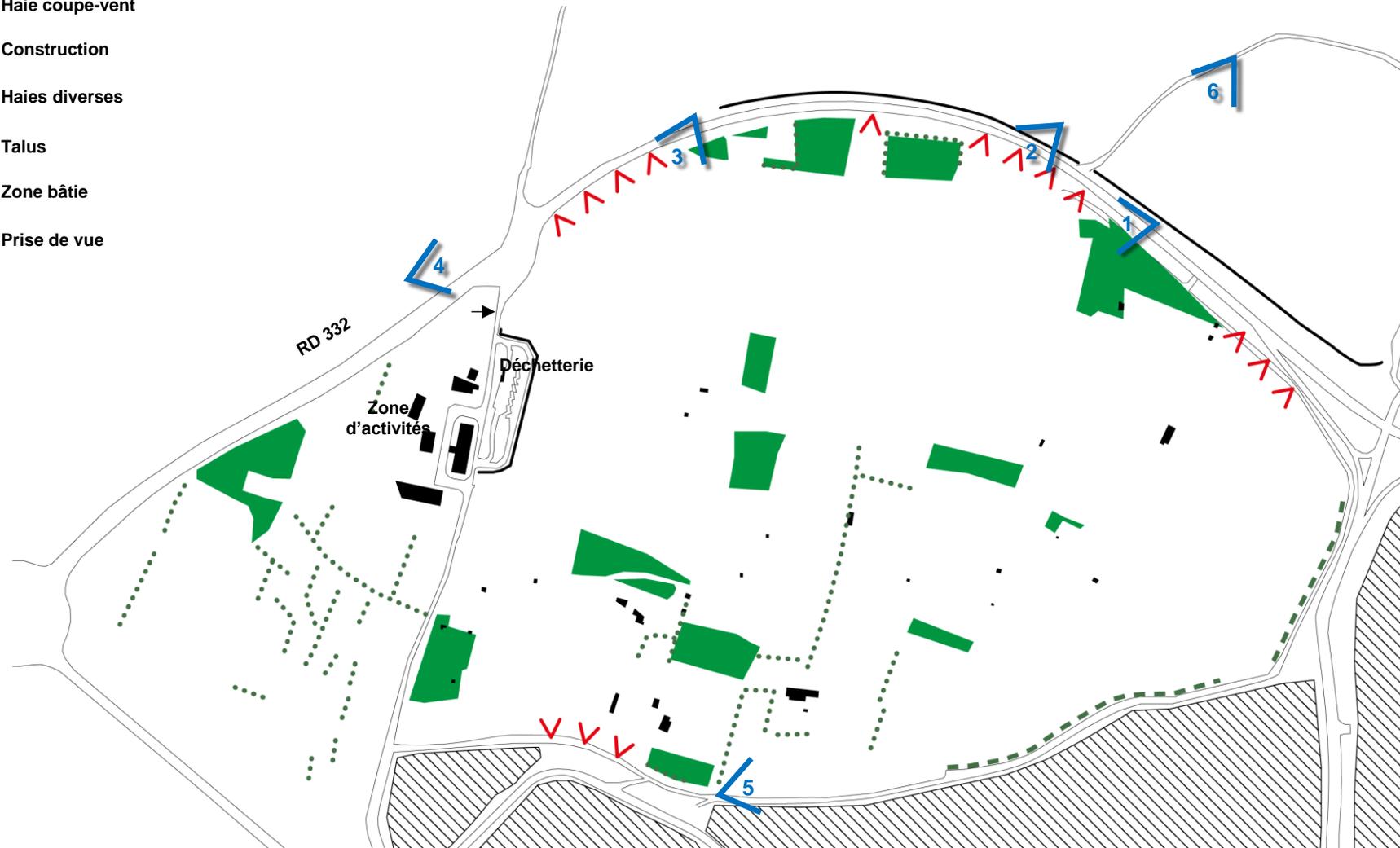
 Construction

 Haies diverses

 Talus

 Zone bâtie

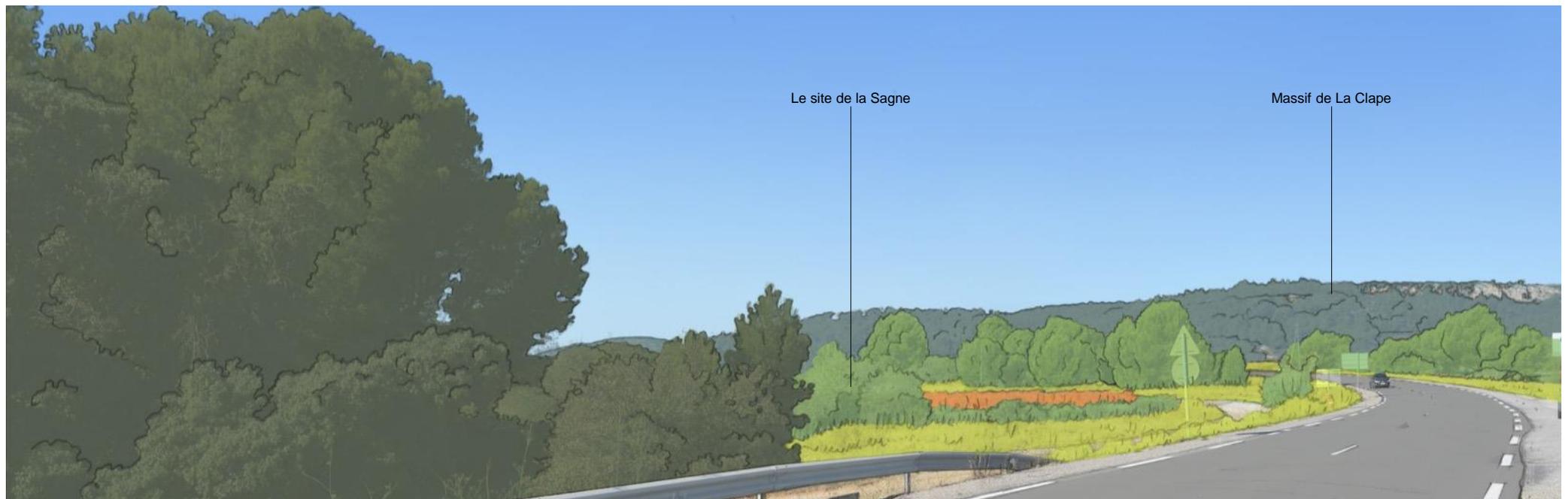
 Prise de vue



PERCEPTION DU SITE DEPUIS LA D 332



Vue 1 : en direction de Narbonne.



Vue 2 : en direction de Narbonne.

PERCEPTION DU SITE DEPUIS LA D 332



Vue 3 : sur le site à proximité du carrefour aménagé au droit de la zone artisanale.

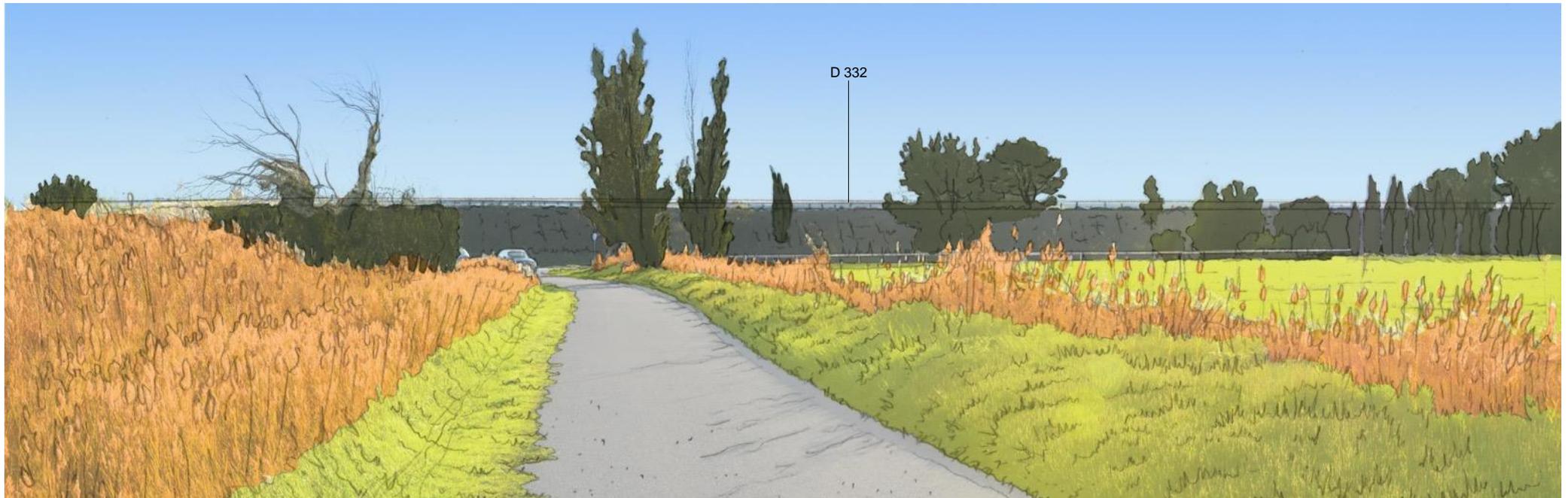


Vue 4 : vers l'est à l'approche du carrefour aménagé au droit de la zone artisanale. Direction Narbonne-plage.

PERCEPTION DU SITE DEPUIS LE SUD ET LE NORD

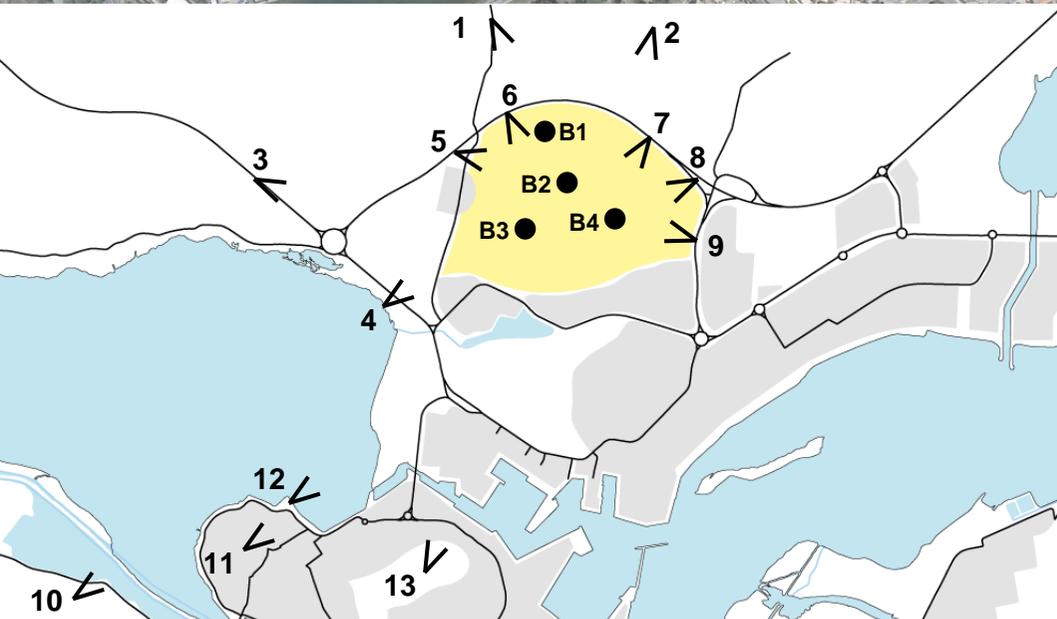


Vue 5 : Depuis le chemin bordant le site au sud.



Vue 6 : depuis le nord. La D 332, réalisée en remblai, forme une importante barrière visuelle.

DEUXIÈME ENJEU MAJEUR : DÉTERMINER UNE HAUTEUR MAXIMALE DES BÂTIMENTS POUR ASSURER LEUR PARFAITE INSERTION DANS LE SITE.



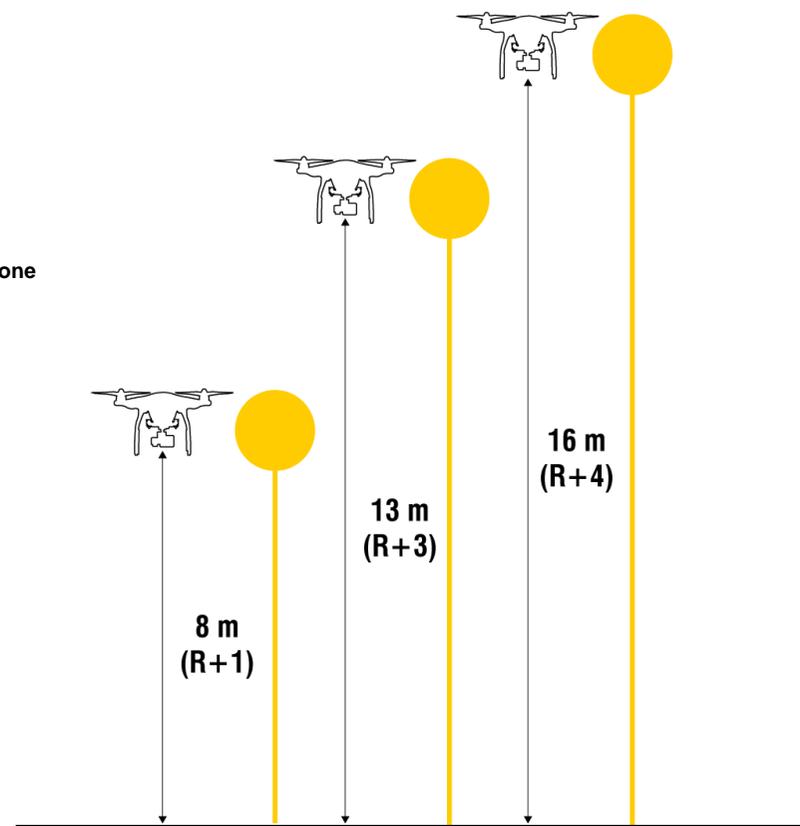
Une méthodologie spécifique a été mise en œuvre :

- 4 emplacements représentatifs des zones constructibles futures ont été définis.
- L'impact visuel des hauteurs des constructions aux faitages a été testé pour trois hauteurs : 8 m (R+1), 13 m (R+3), 16 m (R+4), avec deux moyens d'appréciation :

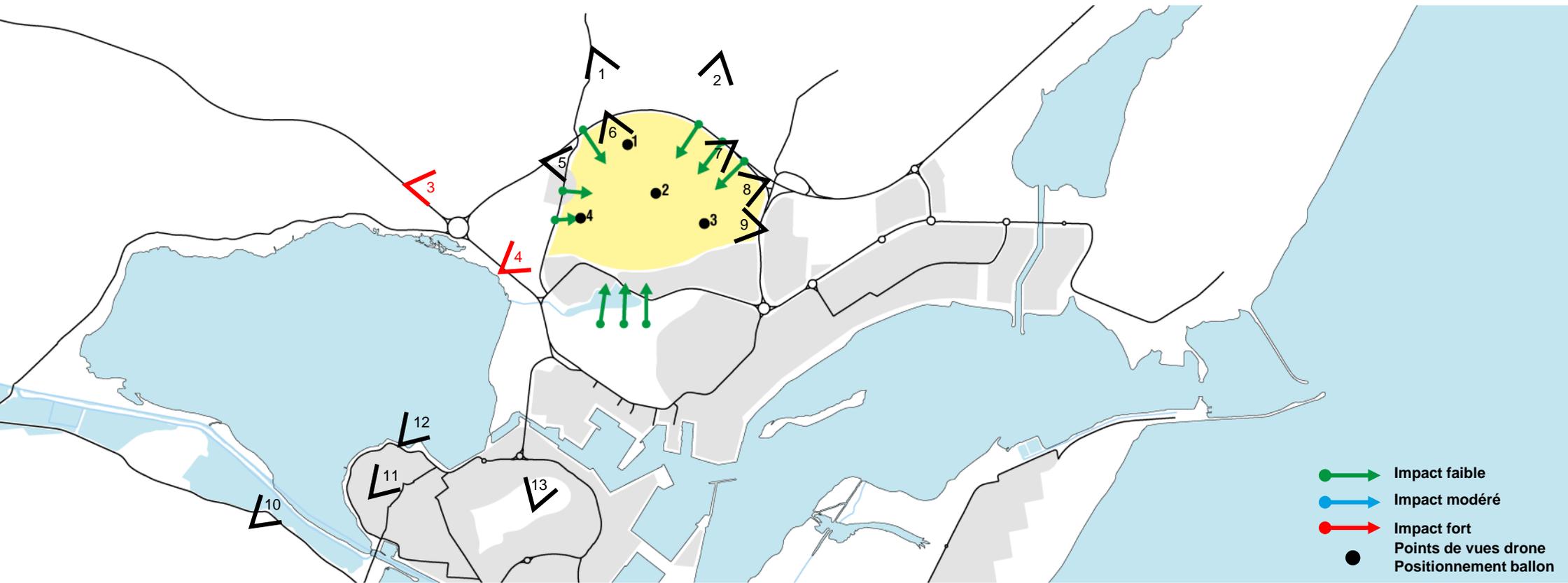
- A l'aide d'un drone stabilisé successivement aux trois hauteurs définies, des vues panoramiques ont été prises. L'analyse de ces vues a permis de déterminer les zones depuis lesquelles les bâtiments étaient perçus pour les trois hauteurs testées.
- Une série de vérifications a été ensuite effectuée à l'aide d'un ballon gonflé à l'hélium, placé successivement aux mêmes hauteurs et photographié depuis les principaux sites environnants le projet.

La hauteur des cimes des principaux boisements et des haies coupe-vent a été également mesurée.

- Prise de vues depuis le drone
- ☆ Mesure de la hauteur des boisements par le drone
- Implantation du ballon
- ◁ Prise de vue



PERCEPTION DES FAÎTAGES DES BÂTIMENTS : HAUTEUR 8 M (R+1)



Point 1 – Vue panoramique depuis le drone

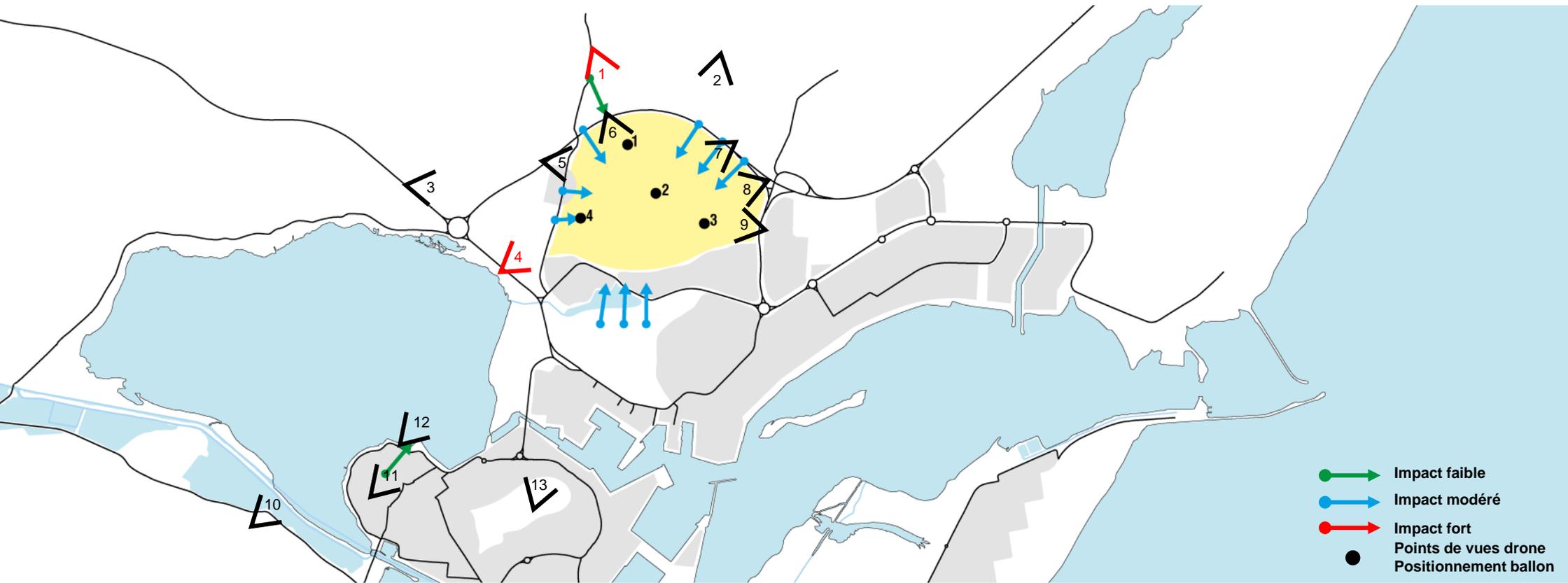


Ballon 1 : Aucun impact depuis la vue 4, ballon non visible

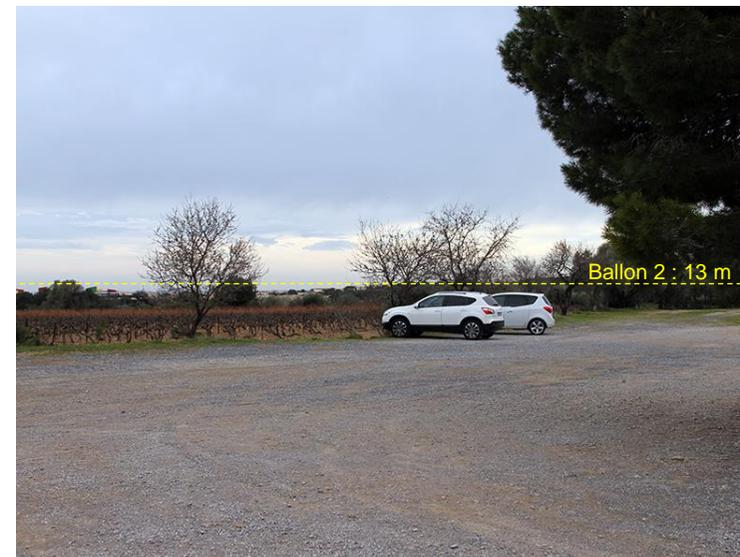


Ballon 1 : Aucun impact depuis la vue 3, ballon non visible

PERCEPTION DES FAÎTAGES DES BÂTIMENTS : HAUTEUR 13 M (R+3)



Point 2 – Vue panoramique depuis le drone

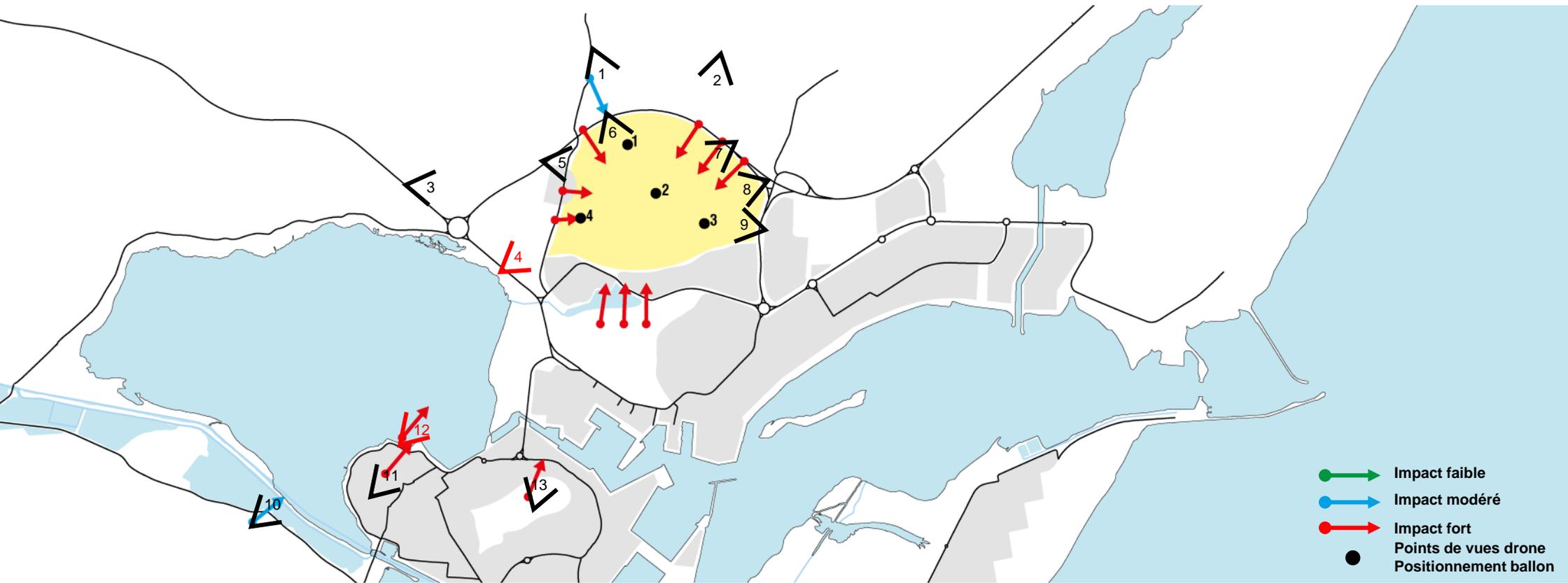


Ballon 2 : Vue depuis le point 1, faible impact visuel



Ballon 2 : Vue depuis le point 4, aucun impact visuel

PERCEPTION DES FAÎTAGES DES BÂTIMENTS : HAUTEUR 16 M (R+4)



Point 1 – Vue panoramique depuis le drone



Ballon 2 : Vue depuis le point 4, impact visuel limité



Ballon 1 : Impact visuel important depuis la vue 12

ÉCOQUARTIER DE LA SAGNE. PREMIÈRES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.

DES OBJECTIFS PARTICULIÈREMENT AMBITIEUX FIXÉS AU PROJET.

- Donner naissance à un écoquartier exemplaire en matière de développement durable, parfaitement intégré dans le site, ayant la qualité de vie des habitants comme préoccupation première.
- Promouvoir la convivialité et le bien vivre ensemble.
- Créer un nouveau quartier ayant comme armature le paysage et les éléments patrimoniaux existants.
- Intégrer dans la conception les enjeux importants de perception des bâtiments dans le paysage proche et lointain.
- Composer avec les éléments naturels : L'eau, le vent et l'ensoleillement.
- Concevoir des aménagements respectueux de l'environnement en matière de rétention des eaux pluviales, d'artificialisation du sol et de choix des matériaux.
- Prendre en compte l'ensemble des déplacements, à l'intérieur du quartier et leurs connexions avec les réseaux existants, en particulier en direction du centre-ville et des principaux équipements.
- Doter l'écoquartier de centralités et d'équipements nécessaires à ses habitants, pour renforcer et rééquilibrer l'offre actuelle sur la commune, en veillant à ne pas déstabiliser les services existants, commerciaux en particulier.
- Augmenter et diversifier l'offre en logements, notamment en matière d'habitat abordable.
- Imaginer un quartier typé, interprétation contemporaine de l'identité architecturale et urbaine de Gruissan.
- faire de la mobilité pour tous, un axe central de la réflexion sur les aménagements des espaces publics.

LES PRINCIPES FONDATEURS DE L'ÉCOQUARTIER.

- Création d'un vaste paysage unificateur comme armature du nouveau quartier.
- Modeler le terrain en utilisant les déblais pour aménager un écran le long de la RD332.
- Préserver et valoriser les éléments naturels du site (boisements existants, zone humide et puits).
- Inscrire en douceur la voirie de desserte.
- Doter l'écoquartier d'un réseau dense de déplacements doux reliant les lieux de centralité et d'équipement.
- insérer les ouvrages de rétention et les jardins familiaux comme partie intégrante du paysage.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS



**DES AMÉNAGEMENTS FAVORISANT LA MULTIPLICITÉ DES USAGES :
PROMENADE – SPORT – REPOS – JEUX – RENCONTRES INTERGÉNÉRATIONNELLES.**



Promenade en balcon, dans le parc longeant la D332, avec vue imprenable sur la Clape

INTÉGRER LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PROJET DANS UNE CONCEPTION D'ENSEMBLE MAÎTRISÉE.



Vue sur une des voies de circulation - Intégration des déplacements doux et des noues paysagères de rétention des eaux pluviales.

DES AMÉNAGEMENTS COLLECTIFS SIMPLES PRIVILÉGIANT AVANT TOUT LA CONVIVIALITÉ.



UN ÉCOQUARTIER CONÇU SUIVANT DES MÉTHODES NOVATRICES.

Composer avec l'eau, le vent et l'ensoleillement.

FAIRE DE LA CONTRAINTE HYDRAULIQUE, UN ATOUT

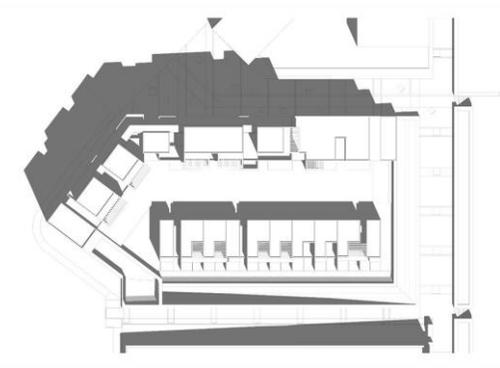
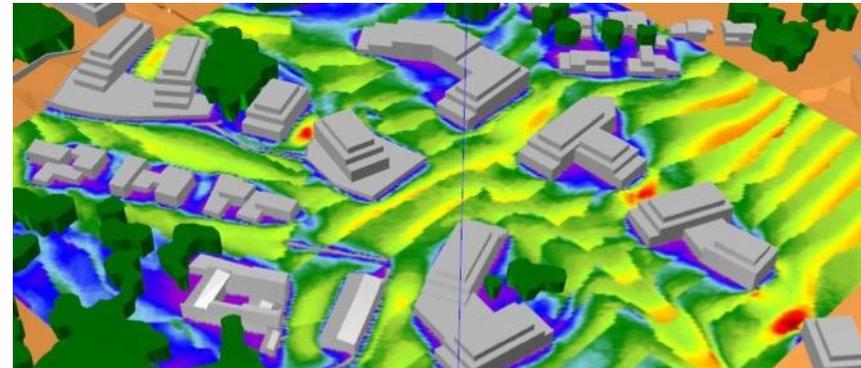


Ouvrages de rétention paysagers : Théâtre de plein air - jeux

Plaine de jeux intégrant la rétention des eaux pluviales

LA MAITRISE DES EFFETS DU VENT

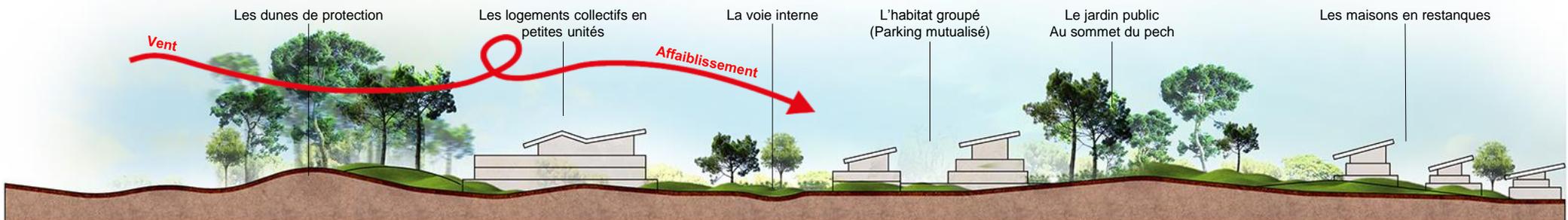
ET DE L'ENSOLEILLEMENT



Maquette numérique

Calculs des effets du vent

Simulation sur les expositions solaires



Application à la conception du projet des études faites très en amont

DES AMÉNAGEMENTS ALLIANT SIMPLICITÉ ET DURABILITÉ, FAISANT APPEL À DES TECHNIQUES ET DES MATÉRIAUX INNOVANTS ANSI QU'À UNE APPROCHE DU COÛT GLOBAL.



Simplicité des aménagements et des matériaux.



Béton balayé ne nécessitant aucune bordure latérale.



Espace partagé desservant un hameau d'une dizaine de maisons.



Éclairage par détection de mouvement.