



L'ESPRIT DU SUD

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

DOSSIER II • DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

2- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR LA SAGNE

SAS La Sagne Aménagement

---

**MAITRE D'OUVRAGE**


- Ville de Gruissan  
Hôtel de ville – BD Victor Hugo – 11430 Gruissan  
Tél : 04 68 75 21 21

**AMENAGEUR**
**SAS La Sagne Aménagement**


- SAS La Sagne Aménagement  
Chez Groupe SM  
26 rue Aristide Boucicaut  
11 100 Narbonne  
Tél : 04 68 65 85 85  
[j.sangalli@groupe-sm.com](mailto:j.sangalli@groupe-sm.com)

**Document établi par**


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

## Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) peuvent, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant, le cas échéant, qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

La commune de Gruissan inscrit donc dans le PLU des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées définissant les conditions de mutation du secteur La Sagne. Cette OAP sectorielle expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur et aménager ce secteur en cohérence avec les orientations du PADD.

Plus précisément, cette OAP sectorielle définit :

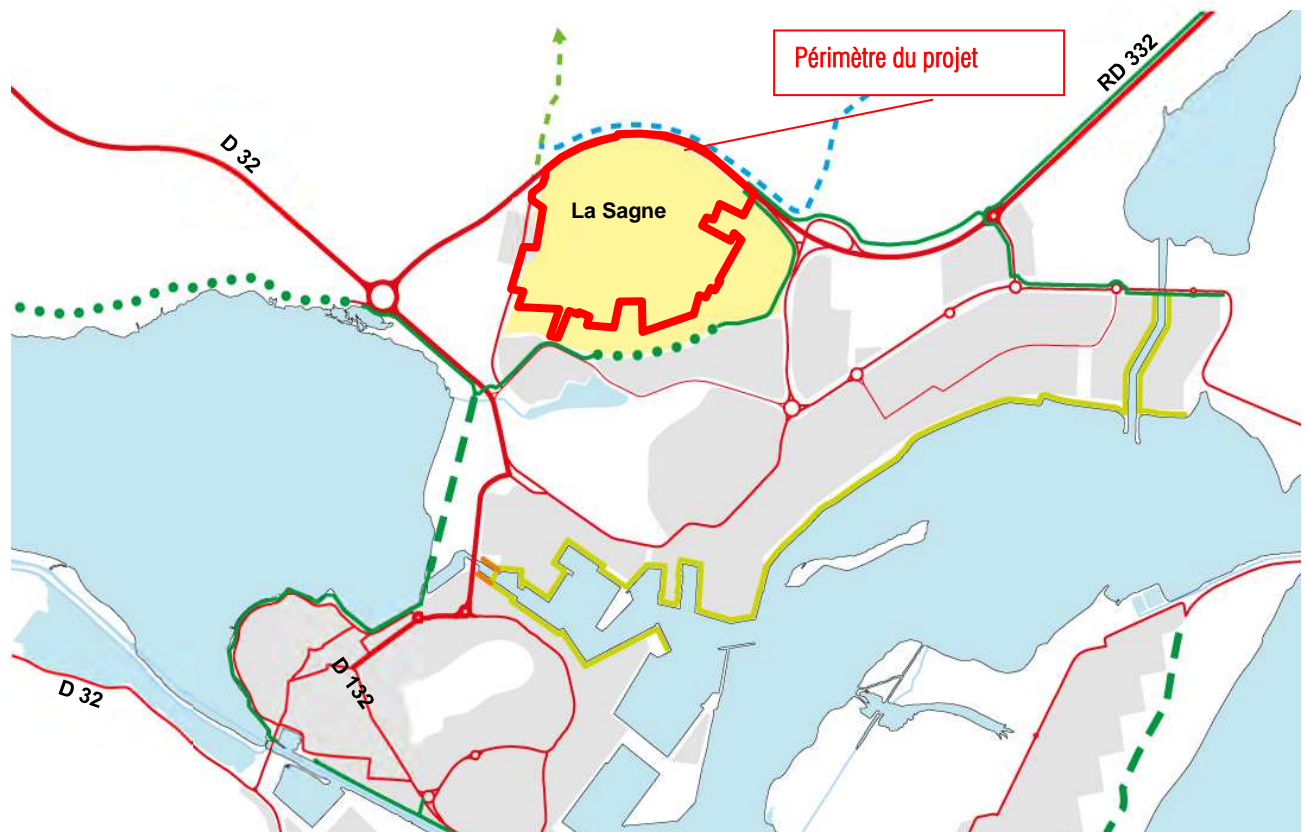
- Les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces du secteur considéré ;
- Les éléments de programmation essentiels. Pour les logements, il est précisé que la programmation de mètre carré de surface de plancher constitue un objectif indicatif à réaliser et devra favoriser la mixité sociale c'est-à-dire comporter une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements abordables en accession ou en location. En outre, le nombre de logements affiché est mentionné à titre indicatif. La part de logements locatifs sociaux ou de logements abordables à réaliser sera calculée sur la base du nombre de logements, et non pas de la surface de plancher, faisant l'objet de l'autorisation du droit des sols.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP sectorielle devra être compatible avec les orientations définies ci-après et conforme aux dispositions du règlement du PLU, et des annexes du PLU.

## Localisation

Le périmètre de la ZAC La Sagne, dernière opportunité foncière en développement urbain sur la commune, est situé au sud de la RD 332, au nord du centre ancien et du port, en continuité du tissu bâti.

Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique intègre également le giratoire sur la RD332, nécessaire pour accéder au futur quartier et pour ne pas générer un flux de circulation trop important sur la RD 32 lors des heures de pointe du matin et du soir. La création de ce giratoire est rendue nécessaire pour organiser les flux de circulation en entrée de quartier et permettre un franchissement sécurisé de l'ensemble des mobilités actives vers la Clape.



## Objectifs

Le projet d'aménagement du secteur La Sagne s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale de la commune et plus largement du territoire narbonnais afin de répondre au besoin de développement urbain dans un contexte de réchauffement climatique et de gestion du trait de côte. Cette opération vient concrétiser une stratégie de développement urbain en zone rétro-littorale. Le projet, à vocation principale de logements, doit s'ancrer dans un paysage dont le rayonnement s'étend au niveau national, voire international. Aussi les lignes fortes du projet doivent définir une trame paysagère et un réseau de mobilités actives denses afin d'offrir, à terme, un cadre de vie apaisé. Une partie du quartier sera consacrée à une relecture moderne des « chalets de Gruissan » symbole de la connexion entre l'humain, la nature et le rythme des saisons.

L'objectif est de dessiner un quartier avec une multitude de lieux de vie que les futurs habitants pourront se réapproprier tout en favorisant le développement de la marche ou du vélo. Il s'agit notamment de retrouver une échelle d'aménagement, une densité et un rapport entre les pleins et les vides plus favorable au bien-être des individus. Cela passe donc notamment par la construction d'un environnement dans lequel on peut ressentir des situations urbaines diversifiées favorables à un mode de vie « lent » donc à taille humaine. Le quartier devra notamment :

- développer une opération d'habitat diversifié proche en continuité de l'urbanisation existante, en zone rétro-littorale, et intégrant une mixité sociale. Le secteur doit notamment répondre aux exigences du contrat de mixité sociale en matière de production de logements locatifs sociaux
- accompagner le développement urbain du quartier en travaillant sur des formes urbaines et des densités assurant une alternative à l'habitat pavillonnaire classique;
- créer des liaisons piétonnes et cyclables sécurisées permettant de relier le quartier aux équipements publics et commerciaux à proximité et vers le centre-ville situé à moins de 10 minutes à vélo;
- tenir compte des perspectives visuelles vers la Clape tout en assurant une trame paysagère de qualité le long de la RD 332.

## Principes d'aménagement et de programmation

### QUALITES ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

#### Qualité architecturale :

Pour l'**habitat pavillonnaire**, un concept novateur est envisagé, issu des formes historiques des hameaux villageois, particulièrement adaptées au bien vivre ensemble.

Chaque groupement, composé d'une dizaine de maisons, est aménagé autour d'un espace collectif permettant de donner accès à chaque logement et disposé suffisamment loin de la circulation principale du quartier.

Le secteur **des chalets**, en zone de submersion marine d'aléa modéré, se caractérise par une typologie d'habitat inspirée des maisons sur pilotis, rappelant les ambiances particulières des chalets existants en front de mer.

Pour l'**habitat groupé**, d'une densité plus élevée que celle de l'habitat individuel, le stationnement est disposé à l'entrée du hameau. Les maisons sont accessibles par des venelles piétonnes sur lesquelles seuls peuvent circuler les véhicules de service.

L'**habitat collectif** est composé de résidences de petites tailles, conçues comme des « mas » implantés dans un parc abondamment planté.

Le stationnement est organisé sous les bâtiments, pour libérer de vastes espaces paysagers et ne créer aucune gêne pour les résidents.

Les bâtiments de chaque résidence seront de taille modeste, permettant une meilleure qualité de vie et une meilleure gestion des copropriétés.

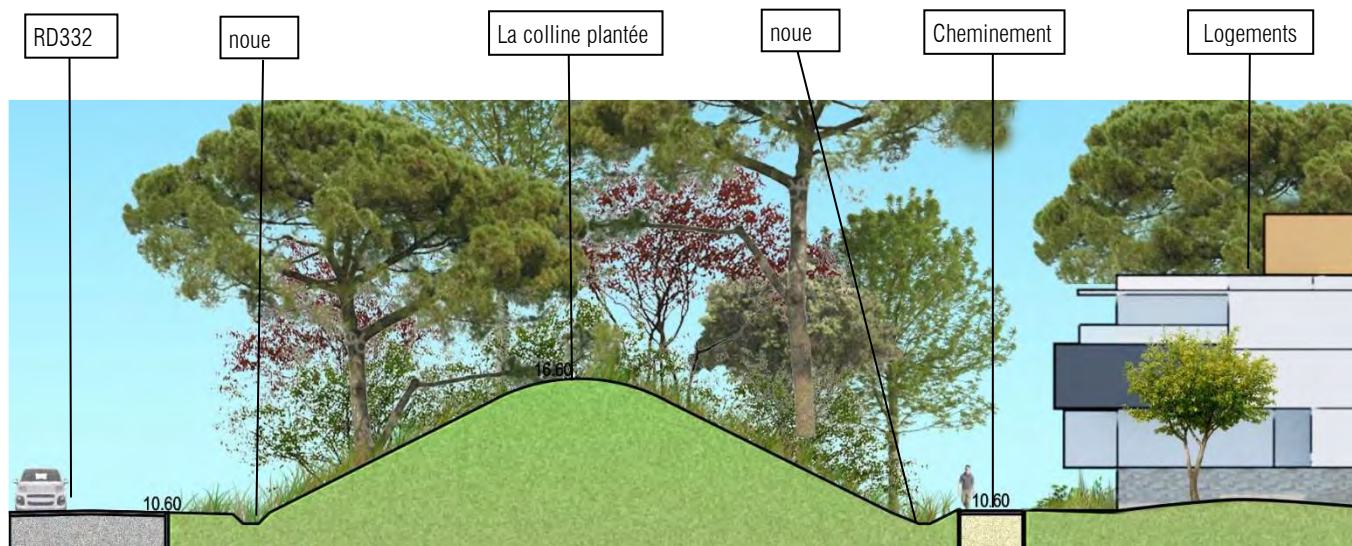
Autour de l'espace de centralité du quartier, les corps des bâtiments respectent cette morphologie urbaine. Seuls les rez-de-chaussée abritant des commerces, des services et des équipements collectifs, sont plus étendus et relient les différents bâtiments.

La composition spatiale de ces typologies d'habitat privilégie la mixité urbaine et sociale. Ainsi, les logements collectifs sociaux comme les autres modes de groupement des logements, sont répartis sur les différents secteurs du quartier.

**Qualité urbaine et paysagère** : les grands principes de composition des espaces publics et des espaces paysagers sont les suivants

La colline plantée : un espace vert majeur pour faire tampon avec la RD 332, protéger des vents et équilibrer le quartier en termes de déblais remblais. Il s'agit d'un accompagnement paysager important pour le futur quartier. Il se déploiera le long de la RD 332 pour en effacer les nuisances (bruit de la circulation, pollution, vents violents, etc...) et permettra en plusieurs points de bénéficier d'un belvédère donnant à voir La Clape ou des haltes paysagères tournées vers le quartier. Il permettra d'équilibrer notamment les déblais/remblais du quartier.

Ce vaste espace naturel constitue également un corridor écologique, en prolongement des espaces naturels conservés au sud-est du quartier.



Coupe indicative de la « colline plantée ».

Le cœur actif.

Au centre-ouest du projet, une large place publique sera ordonnancée par une disposition harmonieuse des bâtiments dédiés aux logements collectifs. Le projet de programme des constructions prévoit une surface de plancher qui sera dédiée aux commerces de proximité et à des équipements publics/collectifs. La place permettra d'accueillir ponctuellement des événements propres à l'animation du quartier ou de la ville. Elle sera conçue comme un véritable lieu de vie favorisant les échanges et vecteurs de lien social. La voie principale de desserte nord-sud recevra un traitement particulier afin de marquer la prééminence des piétons et des vélos. Le plateau intercepté par cette voie sera traité en zone de rencontres afin de favoriser les activités urbaines et la mixité des usages sans pour autant s'affranchir du trafic motorisé.

Le théâtre de verdure

Situé au cœur du projet, de manière très symbolique, se développera le théâtre de verdure, point névralgique du quartier. Déconnecté de toute circulation motorisée, ce lieu permettra le développement d'activités culturelles et sportives. Il aura également une fonction hydraulique.

Les jardins familiaux

Afin de conserver la mémoire des lieux, le secteur comprendra de nombreux jardins familiaux. Le projet prévoit de réintégrer au sud-est environ 5 800m<sup>2</sup> de terrains consacrés à ces activités. Ces jardins seront gérés par la commune sur la base d'un cahier des charges strict afin de maîtriser les usages et le devenir de ce secteur.

**MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Programmation :** compte tenu de l'avancement du projet le programme n'est donné qu'à titre indicatif

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes et notamment aux jeunes ménages. L'objectif est de favoriser le parcours résidentiel pour plus de mixité sociale.

Les études menées pour le dossier de réalisation ont toutefois permis de définir plus finement le programme des constructions et les surfaces allouées à chaque typologie. Pour rappel, l'opération d'aménagement comportera 40% de logements sociaux minimum dont la typologie devra être composé d'une majorité de T2 et T3.

Le projet se déploiera en deux phases principales de réalisation. Chaque phase pourra comporter plusieurs tranches de travaux.

Le projet pourra recevoir, au sein de son cœur actif, des commerces et des équipements publics qui restent à définir.

	Nombre de logements	Surface de plancher
Habitat collectif	≈365	≈24 500 m <sup>2</sup>
Habitat groupé	≈120	≈12 000 m <sup>2</sup>
Lots libres et chalets	≈240	≈33 000 m <sup>2</sup>
Hébergement touristique	Sans objet	≈4 500 m <sup>2</sup>
Equipements publics &	Sans objet	≈400m <sup>2</sup>
Commerces	Sans objet	≈700m <sup>2</sup>
Jardins familiaux	5 800m <sup>2</sup> de surface dédiée	Sans objet
<b>Total</b>	<b>≈ 730 dont 295 logements sociaux Soit 40% du programme de logements</b>	<b>≈ 75 000m<sup>2</sup></b>

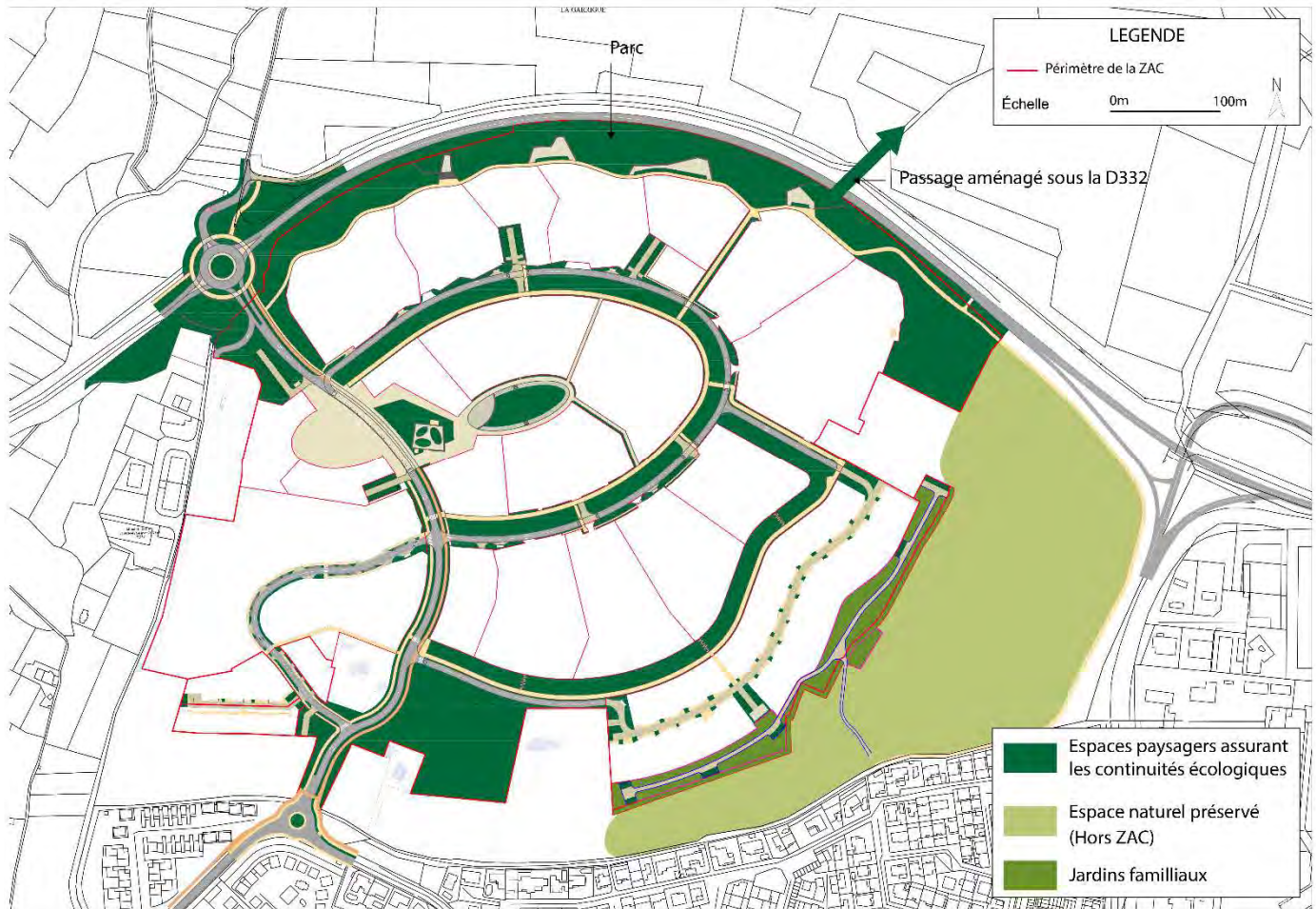
**L'opération d'aménagement prévoit 295 logements sociaux, soit 40 % du nombre total des logements.**

**La ZAC est prévue en 2 phases de réalisation. Le nombre de logements sociaux représente 40 % du nombre total de logements prévus sur chacune des phases.**

**QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'écoquartier fait l'objet d'une démarche spécifique en la matière, basée sur :

- La préservation et la mise en valeur des boisements et des éléments du patrimoine existants (puits, murs en pierre etc...)
- L'évitement et la préservation des espaces naturels dont une zone humide présente au sud-est du site sont hors ZAC.
- La mise en place, en connexion directe avec ces espaces naturels préservés, d'une série de **couloirs écologiques** irrigant l'ensemble du quartier :
  - Un vaste parc longitudinal continu est aménagé en interface avec la D332. Le passage existant sous la voie départementale, en liaison directe avec ce parc, sera aménagé pour permettre le transit sécurisé de la faune vers les espaces naturels du secteur de la Clape.
  - Un réseau de continuités paysagères structure le quartier, favorisant la qualité de vie de habitants et le développement de la biodiversité.



## **LA PRÉVENTION DES RISQUES**

### **Gestion de l'eau :**

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

### **Risques naturels :**

Le sud de la zone est grevé réglementairement par deux zones d'aléa modéré de submersion marine définies par le Plan de Prévention des Risques Littoraux, les constructions à usage d'habitation y sont autorisées sous forme de chalets sur pilotis.

## **PERFORMANCE ENERGETIQUE**

### **Principe de construction bioclimatique :**

Toute opération nouvelle devra intégrer une réflexion autour du bioclimatisme, afin d'obtenir un confort thermique optimal à chaque saison et de réaliser des économies d'énergies. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables :

- l'orientation la mieux adaptée par rapport aux avantages et inconvénients de l'ensoleillement sera recherchée
- le caractère traversant des pièces sera également recherché afin de garantir une meilleure capacité de ventilation naturelle.
- il s'agira également d'éviter les déperditions de chaleur en hiver.
- envisager la mise en place de protection solaire sur les façades sud.

### **Adaptation aux îlots de chaleur urbains :**

La végétalisation des espaces est essentielle dans la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain. Elle doit être recherchée dans l'aménagement des espaces extérieurs.

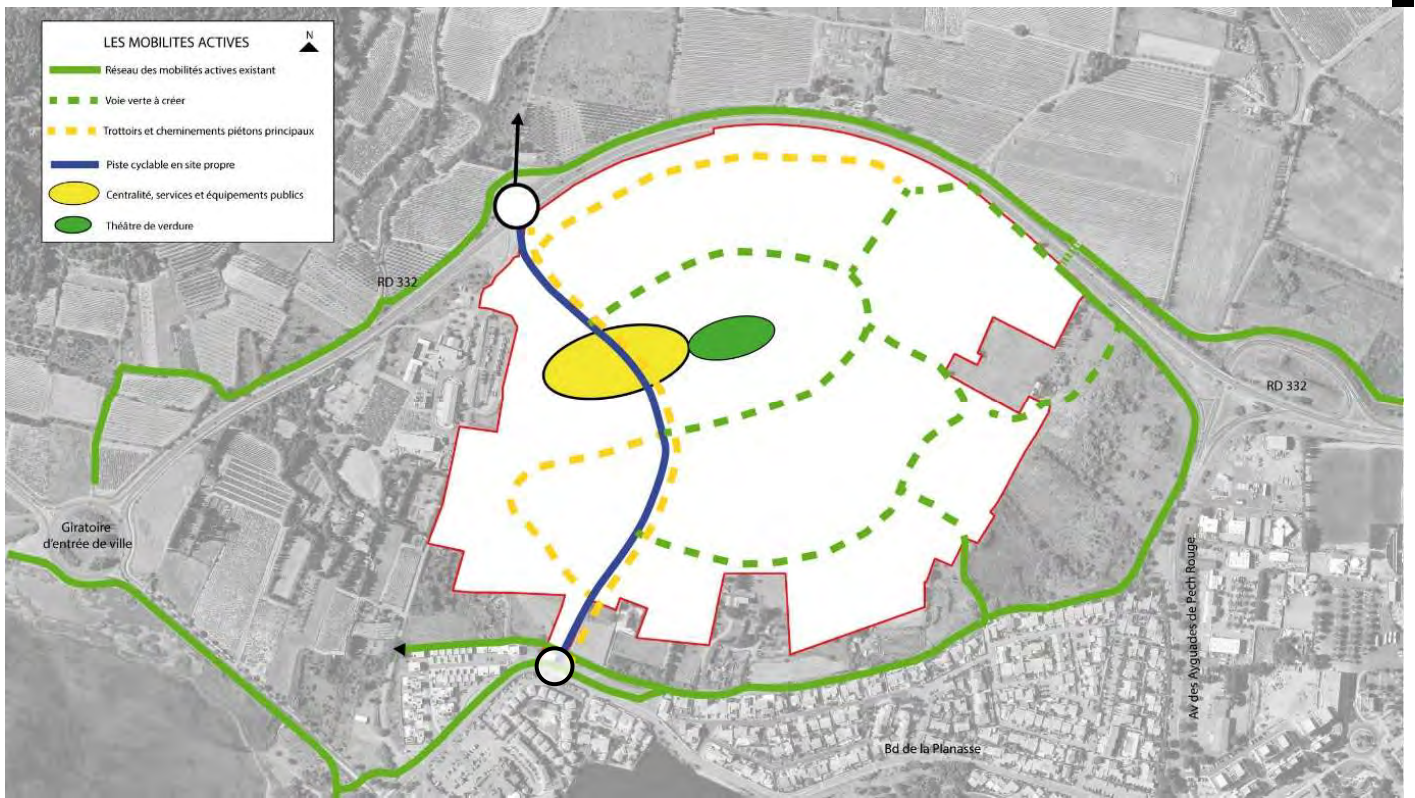
Les plantes entretiennent en effet, par évapo-transpiration, une confortable ambiance de fraîcheur. Les plantations d'arbres intégreront des essences à feuilles caduques afin de procurer un ombrage en été, tout en laissant passer le soleil en hiver.

## **DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX**

### **La prise en compte des mobilités actives :**

Relier le quartier la Sagne aux centres d'activités et d'attractivité de la ville par des voies pour piétons et vélos vise à favoriser l'abandon ou le retrait de l'utilisation de la voiture en ville au bénéfice des mobilités actives. Les aménagements devront garantir la différenciation des usages afin d'éviter les conflits entre les usagers du secteur.

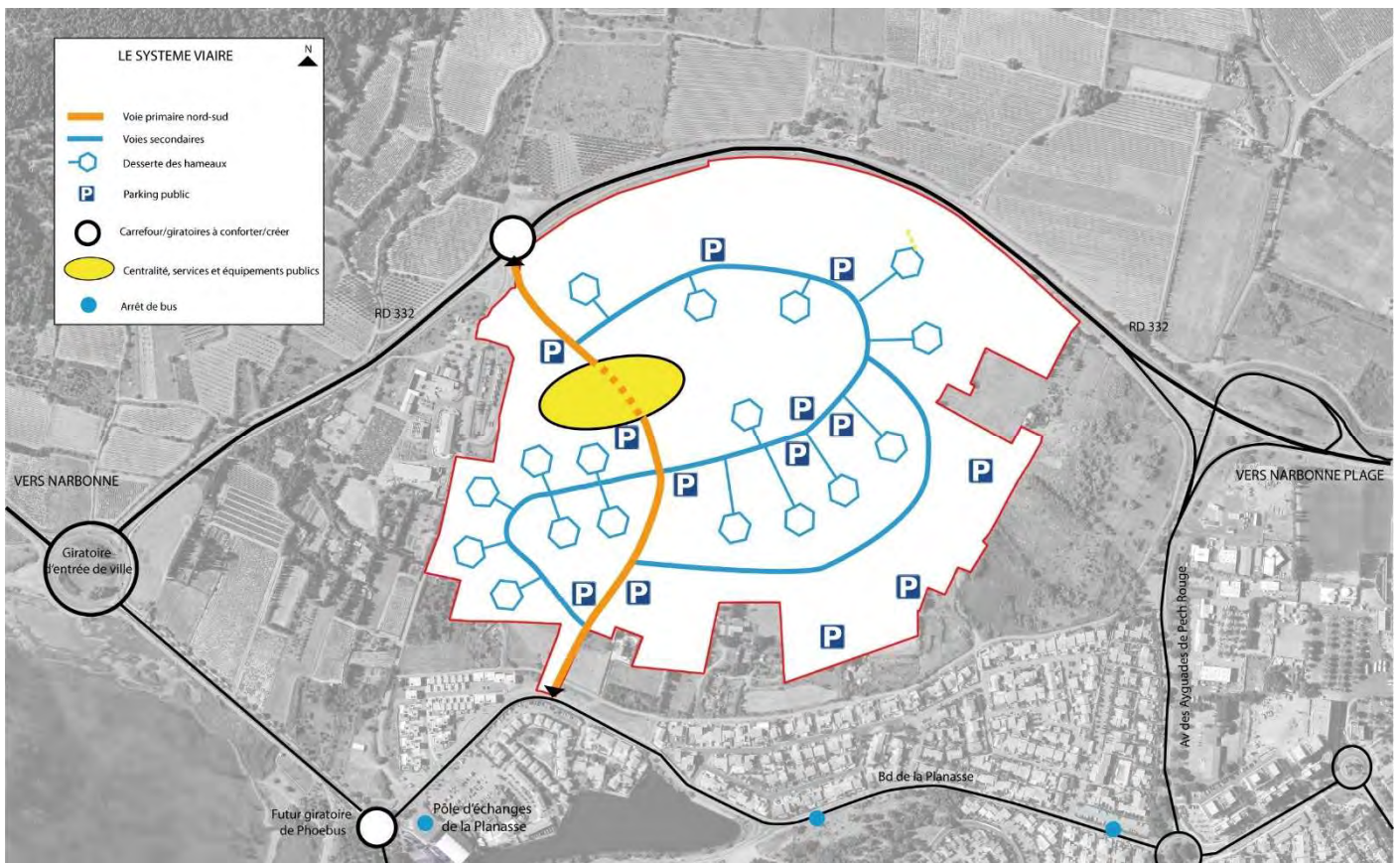
La hiérarchisation des voies devra donner la priorité dans l'ordre aux piétons, aux engins de déplacement personnel motorisés ou non (vélo, trottinette, monoroue, etc...) et enfin les véhicules motorisés. Les zones 30 et les zones de rencontres seront privilégiées.



### Le réseau viaire

Le développement du secteur est conditionné par la création d'un axe nord-sud reliant la RD 332 au boulevard de la Planasse. Un giratoire est prévu sur la RD 332 afin de sécuriser l'accès au quartier La Sagne et de permettre une traversée sécurisée pour les modes actifs vers la Clape.

Le quartier sera ensuite structuré par des voies de desserte interne, les voies en sens unique seront privilégiées, la place de la voiture devant être réduite.



### Les réseaux

L'ensemble du secteur sera desservi par les réseaux secs et humides, condition *sine qua non* de la constructibilité des terrains.

## BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

L'objectif du projet est d'organiser des places de stationnement pour les véhicules motorisés regroupés par poches et non le long des voies de circulation afin de libérer l'espace public et de mieux répartir le stationnement en fonction des besoins (à proximité du centre du quartier ou en termes de stationnement visiteurs à proximité des logements).

Ce regroupement de stationnement notamment celui à proximité du giratoire en entrée de quartier permettra de développer l'usage du covoiturage. Environ 300 places de stationnement public seront disséminées en différentes poches sur le quartier.

## DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La desserte en transport en commun est assurée via le pôle d'échanges de la Planasse, situé à l'entrée du boulevard de la Planasse à 500m du centre du quartier La Sagne.

La ligne de bus 8 permet de relier le pôle d'échanges de la Planasse à la gare Condorcet de Narbonne en 20 min.

## LE PHASAGE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

La définition des phases de réalisation de la ZAC doit intégrer de nombreuses données dont les principales concernent :

- La maîtrise foncière.
- Le développement cohérent des réseaux : voies d'accès, réseaux d'adduction, d'assainissement, câblages divers, traitement des eaux pluviales etc...
- L'organisation des chantiers, en particulier lorsque les premiers logements sont livrés afin d'éviter des gênes pour les habitants.
- La programmation de l'habitat afin d'équilibrer, pour chaque phase, la mixité urbaine et sociale.

L'opération d'aménagement est prévue en deux phases comme indiqué sur le plan schématique ci-après. Des ajustements pourront être effectués sur les contours de ces deux phases une fois les études techniques détaillées terminées qui détermineront également les différentes tranches de travaux.

Les deux phases se dérouleront sur une dizaine d'années. La première phase est envisagée sur la période 2023-2026. La seconde phase s'étalerait entre 2027 et 2032.

