



L'ESPRIT DU SUD

# COMMUNE DE GRUISSAN ECOQUARTIER LA SAGNE DOSSIER DE REALISATION:

## 2- PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER DANS LA ZONE

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



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



- BET Hydraulique  
589 rue Favre de Saint Castor  
34080 Montpellier  
T : 04 67 41 69 80  
[montpellier@cereg.com](mailto:montpellier@cereg.com)



- BET technique  
La Courondelle  
58, Allée John Boland  
34500 Béziers  
[bureau@bet-bei.fr](mailto:bureau@bet-bei.fr)

## SOMMAIRE

1.	LE CONTEXTE DE L'OPERATION .....	4
1.1	CADRE JURIDIQUE : .....	5
1.2	OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT : .....	5
1.3	CONTEXTE TERRITORIAL : .....	7
1.3.1	LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE .....	7
1.3.2	LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GRUISSAN ET L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL.....	8
1.3.3	LE CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE .....	9
1.4	PARTI D'AMÉNAGEMENT .....	9
2.	PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS.....	12
2.1	LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS .....	13
2.2	LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS .....	14

## 1. LE CONTEXTE DE L'OPERATION

---

## 1.1 CADRE JURIDIQUE :

L'article R\*311-7 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2001-261 du 27 mars 2001, dispose :

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

L'article R\*311-8 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2001-261 du 27 mars 2001, énonce :

« Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, le préfet, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, approuve le programme des équipements publics. »

Enfin l'article R\*311-9 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2001-261 du 27 mars 2001, dispose :

« L'acte qui approuve le dossier de réalisation et celui qui approuve le programme des équipements publics font l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5. »

En l'espèce La Ville de Gruissan souhaite réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur son territoire, localisé au nord de l'agglomération, en zone rétro-littorale sur le secteur dit de La Sagne.

Ainsi, par délibération n°48 du 21 mars 2013, le Conseil municipal de Gruissan a fixé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation publique pour le projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite de « La Sagne », conformément à l'article L.103-2-2° du Code de l'Urbanisme.

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du conseil municipal n°35 du 6 mars 2018.

Le dossier de création de la ZAC «La Sagne» a été approuvé par délibération n°94 du 23 octobre 2018.

Par suite, à l'issue d'une procédure d'appel d'offres conformément aux articles R300-4 à R300-9 du code de l'urbanisme, la commune a approuvé le traité de concession et a confié la concession de la zone d'aménagement concerté au groupement SM/GGL Aménagement/NGE par délibération n°95 du 23 octobre 2018. Le traité a été signé le 30 novembre 2018.

## 1.2 OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT :

Il s'agit d'une opération d'extension urbaine qui a pour vocation première de permettre la création de nouveaux logements comprenant les équipements et espaces verts garants de l'aménité des lieux. La mise en place de cette Zone d'Aménagement Concerté, permettra de répondre à plusieurs objectifs cumulés, dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé pour les 10 prochaines années, soit jusqu'en 2030.

Le développement du futur quartier permet d'envisager la réalisation d'un projet urbain ambitieux permettant notamment :

- de répondre à la demande de logements à l'échelle de la commune et au-delà de l'aire urbaine de Narbonne : afin de répondre à la croissance démographique du territoire, la commune a souhaité apporter des solutions avec une offre renouvelée et moderne de logements. Différentes formes architecturales et urbaines ont été pensées afin de pouvoir construire, sur un espace limité, un nombre relativement important de logements tout en préservant les limites des parcelles privées existantes ainsi que le cadre naturel environnant.
- de répondre aux prescriptions inscrites dans le contrat de mixité sociale et favorisant la mixité sociale et générationnelle : le quartier de La Sagne permettra de répondre aux objectifs de logements sociaux à terme. Le parc de logement social de la commune est actuellement faible avec moins de 5% en 2019. Gruissan, en raison de son nombre d'habitants est soumise à la loi SRU et possède donc un objectif de production de logements sociaux. La réalisation d'une diversité de logements (collectifs, intermédiaires et individuels) rompt avec le développement passé.
- de préserver les valeurs environnementales et paysagères du territoire. L'opération d'aménagement prévoit une densité de l'ordre de 23 logements/hectare. Outre une économie de foncier les aménagements réalisés dans la ZAC devraient inciter ses habitants à avoir une utilisation limitée de la voiture dans leurs déplacements quotidiens, notamment du fait de la présence de commerces de proximité et d'un réseau dense de cheminements pour les mobilités actives menant rapidement au centre-ville, et ainsi réduire considérablement certaines nuisances telles que le bruit et la pollution de l'air.

En outre le projet prévoit un programme d'accompagnement paysager très dense garant d'une greffe réussi du futur quartier avec son environnement proche et d'une très bonne qualité de vie au quotidien.

Gruissan a été choisie avec 225 villes d'Occitanie pour porter le programme "Petites villes de demain".

L'opération d'extension urbaine entend détenir le label d'ÉcoQuartier dont la démarche comporte **4 étapes** qui correspondent aux différents stades du projet, à savoir : l'idée, et la conception, la mise en chantier, la vie de quartier, et son amélioration continue avec et pour ses usagers. La demande émane de la collectivité locale qu'est la commune puis s'entoure de partenaires tels que les services de l'État (DREAL, DDTM...) et les partenaires locaux (Maison des Jeunes et de la Culture, HAB FAB SCIC, le Grand Narbonne, Association Mobilité Réduite Grand Narbonne...).

L'objet de l'EcoQuartier est de permettre un développement urbain cohérent au sein d'une zone 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.

### Label ÉcoQuartier – étape 1 : L'ÉcoQuartier en projet

- Le label ÉcoQuartier – étape 1 est obtenu par la signature de la charte ÉcoQuartier par les élus et leurs partenaires pour le projet concerné. L'enregistrement du projet sera fait sur une plate-forme très simple et rapide. Cette étape correspond au démarrage de la phase d'étude du projet par la collectivité locale. **Cette signature a eu lieu le 28 septembre 2017.**
- Dès cette étape, le projet est répertorié comme « labellisé étape 1 » dans la communication nationale.

### Label ÉcoQuartier – étape 2 : L'ÉcoQuartier en chantier (en cours)

- Une fois les études achevées et le chantier engagé, une expertise du projet sera réalisée pour vérifier la conformité du projet à la charte ÉcoQuartier. Les conclusions de cette expertise seront débattues avec la collectivité et ses partenaires, afin d'ajuster si nécessaire les suites du projet.
- Le label ÉcoQuartier – étape 2 sera délivré par la commission nationale ÉcoQuartier sur proposition de la commission régionale, après présentation des conclusions des experts.

Des ateliers opérationnels ont été organisés au cours des après-midi du 20 mai et du 3 juin 2021 :

- Atelier 1 – Vivre dans mon quartier – 20 mai 2021
- Atelier 2 – Espaces extérieurs – 20 mai 2021
- Atelier 3 – Economies des ressources – 3 juin 2021
- Atelier 4 – L'intelligence collective – 3 juin 2021

L'étape 2 se poursuivra au début de la phase « travaux ».

Deux autres étapes sont encore nécessaires pour aboutir à la labellisation en tant qu'écoquartier : Étape 3 : L'écoQuartier livré / Étape 4 : L'ÉcoQuartier confirmé.

### 1.3 CONTEXTE TERRITORIAL :

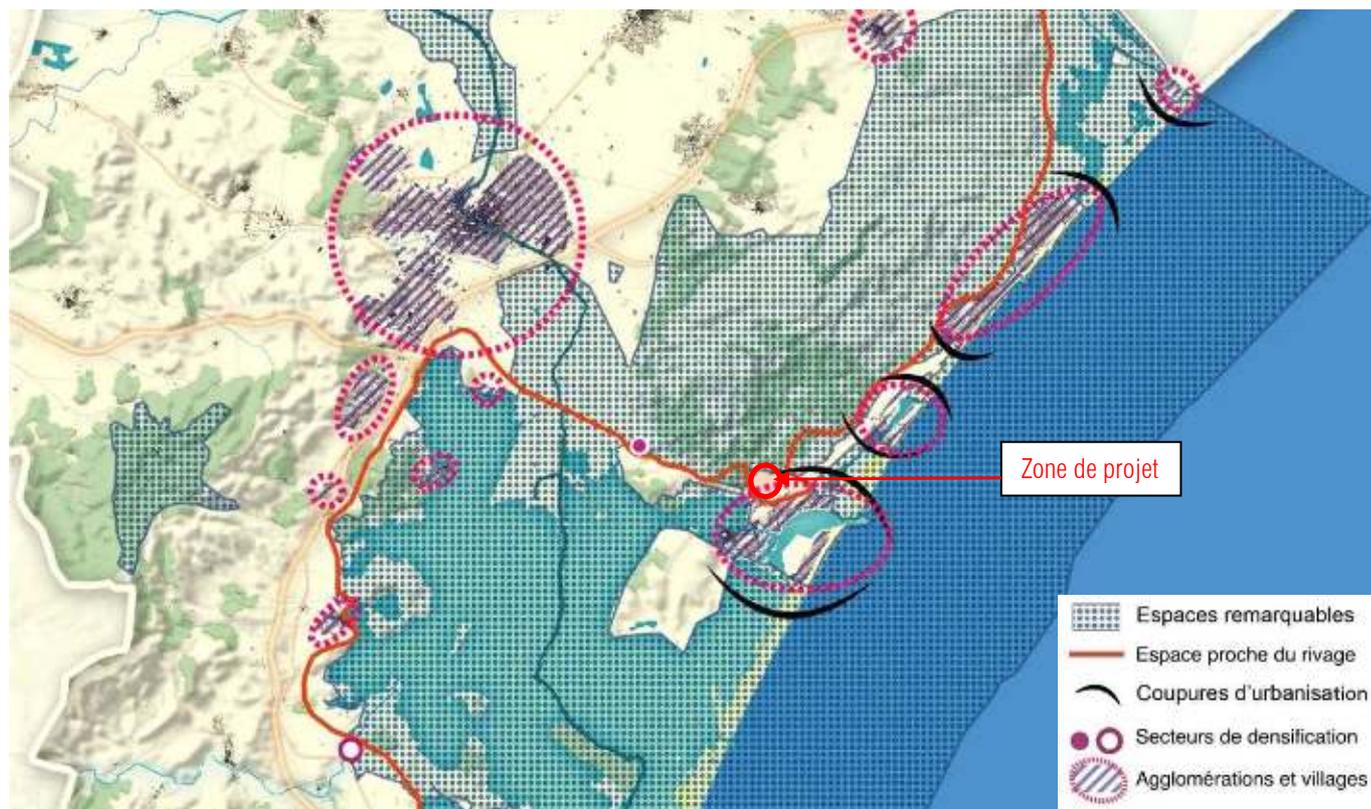
#### 1.3.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le SCOT de la Narbonnaise révisé a été approuvé à l'unanimité en conseil communautaire du Grand Narbonne, par délibération du 28 janvier 2021.

Le parti d'aménagement littoral du SCoT a pour but de valoriser l'écrin environnemental dans lequel les espaces urbanisés s'inscrivent pour mieux organiser une recomposition spatiale qualitative et quantitative soutenable qui permette de répondre aux défis économiques et environnementaux de demain. Les objectifs poursuivis par le SCoT du Grand Narbonne sont les suivants :

- Définir un parti d'aménagement littoral qui permette le renouvellement et la qualification des espaces littoraux
- Préserver et mettre en valeur les espaces remarquables du littoral
- Maitriser la capacité d'accueil dans les espaces proches du rivage en lien avec les risques littoraux
- Permettre le développement des villages et agglomérations, en tenant compte de la capacité d'accueil
- Préserver les coupures d'urbanisation

Parmi les grands projets structurants à valoriser est identifié le projet de ZAC de la Sagne à Gruissan prévoyant une mixité d'habitat, des équipements publics et commerciaux, avec des enjeux écologiques forts et des boisements préservés.



*Extrait des modalités de mise en œuvre de la loi Littoral sur le territoire du SCOT du Grand Narbonne.*

Parmi les grands projets structurants à valoriser est identifié le projet de ZAC de la Sagne à Gruissan prévoyant une mixité d'habitat, des équipements publics et commerciaux, avec des enjeux écologiques forts et des boisements préservés.

#### La compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat 2015-2021

Le PLH du Grand Narbonne a été approuvé par délibération le 04 juillet 2017 pour la période 2015-2021.

Concernant la commune de Gruissan ce document fixe le taux de production de logements locatif sociaux à 40% de la production totale de logements.

L'opération de La Sagne est clairement identifiée dans les opérations en extension devant remplir les objectifs de production sur la période ; Le document fixait alors la production de logements entre 1000 à 1200 logements sur 41,6ha de projet.

Aussi, même si le projet a été revu à la baisse afin de tenir compte notamment de la présence des zones humides sur le secteur, les grands équilibres de production de logements sont maintenus et sont donc reportés sur la période suivante.

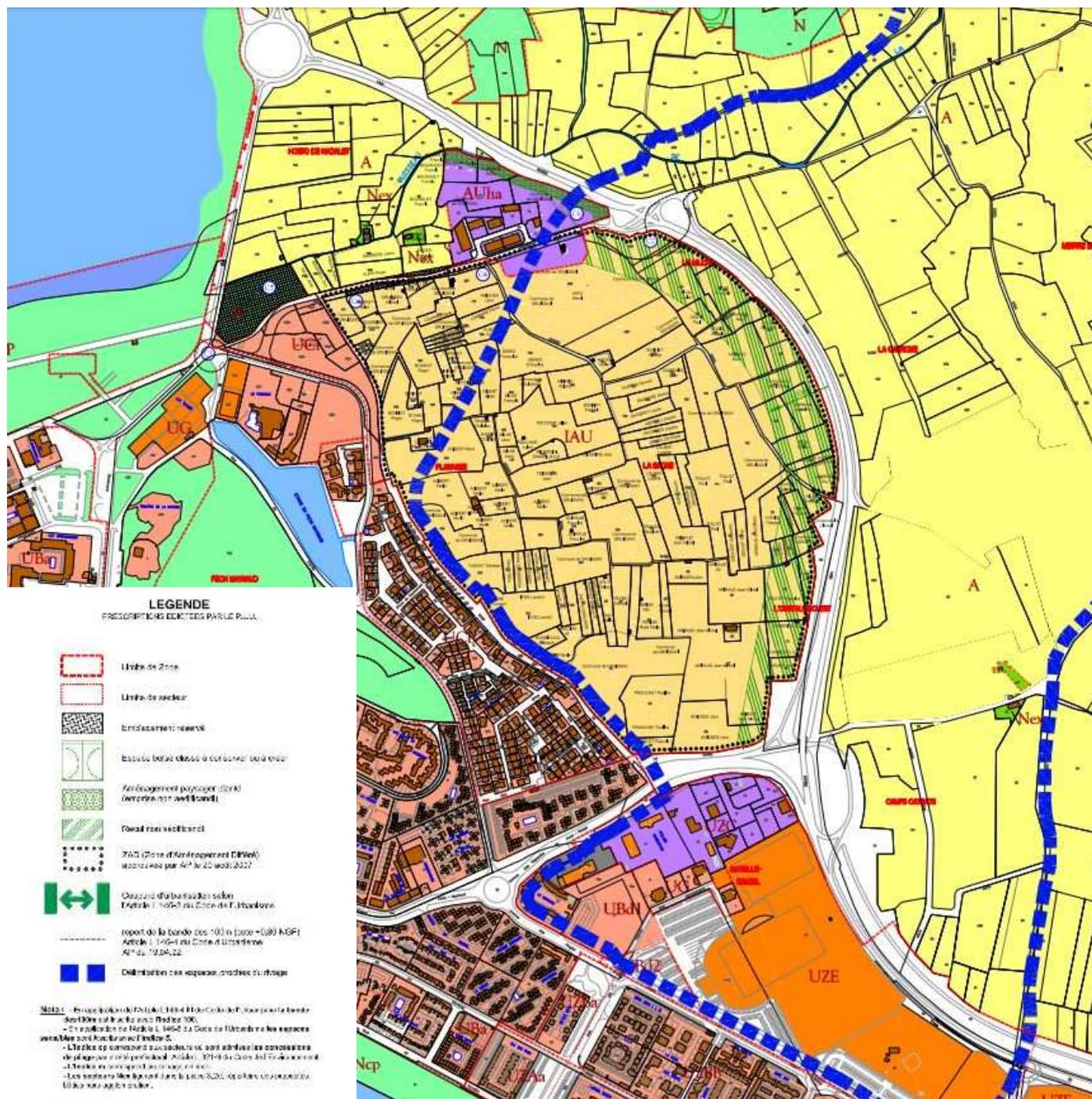
### 1.3.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GRUISSAN ET L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Par délibération n°86 du 23 octobre 2018, le Conseil Municipal de GRUISSAN a approuvé la quatrième modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de GRUISSAN ayant pour objet la délimitation des espaces proches du rivage. Cette procédure a été engagée en parallèle de la révision du SCOT. L'objectif était de mettre en application localement la loi littoral pour ce qui concerne la délimitation des espaces proches du rivage, conformément à l'instruction du gouvernement du 07 décembre 2015 qui rappelle la nécessité de délimiter les espaces proches du rivage au sein des PLU ainsi que les critères de définition. Pour rappel l'objectif de la définition des espaces proches du rivage est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

L'étude menant à la définition de ces EPR a donc tenu compte des critères généralement admis par la doctrine à savoir :

- La distance au rivage qui prend en compte la topographie et le paysage caractéristiques des sites.
- La covisibilité : elle implique de vérifier si les espaces sont visibles depuis le rivage, mais également si la mer est visible depuis ceux-ci. Une modélisation numérique en 3D de la commune a été réalisée pour ce faire.
- Les caractéristiques des espaces séparant les sites de la mer.

En ce sens l'opération d'aménagement du secteur de La Sagne remplit parfaitement cet objectif.



Extrait du plan de zonage du secteur La Sagne intégrant la délimitation des espaces proches du rivage.

Le secteur de La Sagne est actuellement classé en zone IAU. Il s'agit d'une zone d'extension future actuellement non ouverte à l'urbanisation. Compte tenu du fait que le Plu a été approuvé en octobre 2008, il s'agira d'engager une procédure permettant de faire évoluer le règlement du secteur afin d'ouvrir le secteur à l'urbanisation.

Il s'agit bien d'urbaniser le dernier secteur constructible de la commune de Gruissan à l'horizon 2030. Au-delà la commune devra renouveler son tissu urbain sur lui-même en prenant en considération l'inévitable montée du niveau de la mer, conséquence inéluctable du réchauffement climatique.

### 1.3.3 LE CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE

Aux termes des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), issus de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU), le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) dans la commune de Gruissan doit atteindre 20 % des résidences principales au plus tard à la fin de l'année 2025.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017 la commune compte 139 LLS soit 4,8 % des résidences principales.

À noter qu'au 01/01/2016 il manquait 434 logements sociaux à la commune de Gruissan pour répondre aux attentes de la loi SRU. Dans le cadre du rattrapage de ce retard, la commune a proposé un cadencement de mise en production adapté au contexte pour parvenir à l'objectif de 20 % en 2025.

Le tableau ci-après indique ces objectifs. Ils sont détaillés par opération dans le corps de la convention.

Prévision pour les périodes 2020-2022 et 2023-2025 :

	Période 2020-2022	Période 2023-2025
<b>Objectif de rattrapage</b>	110	117

La ZAC de la Sagne est le dernier grand secteur urbanisable de la commune permettant de produire un programme conséquent de logements neufs. Aussi, la commune, maître d'ouvrage de la ZAC de la Sagne assurera, dans son programme de logements, la réalisation de 40 % de logements locatifs sociaux minimum, soit à ce stade environ 295 logements sociaux.

## 1.4 PARTI D'AMÉNAGEMENT

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 permettre de répondre au besoin de développement urbain dans un contexte de réchauffement climatique et de gestion du trait de côte. Cette opération vient mettre en œuvre 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 ont d'abord été dictées par la définition d'une trame paysagère et d'un réseau de mobilités actives afin d'offrir, à terme, un cadre de vie apaisé. Une partie du quartier sera d'ailleurs consacrée à la 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.

Ainsi la conception du quartier permettra un usage quotidien sécurisé et confortable pour les modes actifs : marche et engins de déplacement personnel motorisé ou non (vélo, vélo à assistance électrique, etc...).

Concevoir des rues pour les modes actifs qui permettent de se déplacer de façon sûre, intuitive et confortable constitue la condition minimale pour faire de la marche et surtout du vélo des modes de déplacement alternatif à la voiture et attractif pour le plus grand nombre. Le projet applique donc deux principes clés à savoir séparation et efficacité : il s'agit de limiter les rencontres avec des véhicules motorisés afin d'optimiser la sécurité objective (risque d'accident) et subjective (ressenti des usagers), cette dernière étant cruciale pour augmenter la pratique.

Pour permettre une expérience cyclable non stressante et inclusive pour tous les âges et tous les niveaux, il est nécessaire de miser sur la séparation. Toutes les villes qui ont réussi à relancer fortement la pratique cyclable ont emprunté ce chemin. En outre la séparation ne sert à rien si les itinéraires cyclables ne sont pas efficaces. Dans une ville cyclable, les aménagements sont conçus pour accueillir tous les cyclistes, rapides comme lents, expérimentés comme débutants, en offrant un seul itinéraire séparé et efficace. Notons enfin que les modes de déplacement sont en concurrence et l'efficacité relative de chaque mode est déterminante dans le choix des usagers. Offrir aux vélos des pistes séparées du trafic motorisé ne suffit pas si ces pistes sont moins efficaces que le réseau routier pour les voitures. L'efficacité relative des modes actifs et du vélo en particulier, par rapport à la voiture (ou aux transports en commun) est aussi déterminante pour leur attractivité que la possibilité de rouler séparé du trafic motorisé.

Le réseau du quartier assurera également au vélo d'être un mode de déplacement efficace pour relier le centre ancien notamment avec des temps de trajets de 10 minutes. La voiture ne sera donc pas compétitive pour les déplacements de proximité tant du point de vue économique que du temps de trajet.

Si le réseau de mobilité active constitue le squelette du quartier, le programme d'accompagnement paysager en constitue lui, la chair. Il se déploie à travers les parcelles, le long des voies, et permettra l'intégration paysagère globale du quartier dans l'environnement proche et lointain. Le rôle des arbres en ville est essentiel: non seulement les arbres en milieu urbain remplissent des fonctions écologiques et thérapeutiques, mais ils peuvent aussi contribuer à notre confort et notre sécurité et jouer un rôle social, esthétique et même économique.

Le projet prévoit notamment la plantation d'environ 1200 arbres sur les espaces publics. Les parcelles privées verront, elles, la plantation d'environ 800 arbres supplémentaires en pré-verdissement, soit en tout plus d'un arbre par futur habitant.

Aussi, en remplacement des jardins existants, un projet de création des jardins partagés proposera, sur environ 5800m<sup>2</sup> de surface, différents types de parcelles, alimentées en eau, et intégrant un petit local en bois pour le rangement des outils (*dito* chalets réalisés en face). La distribution se fera par une voie centrale intégrant quelques poches de stationnement.

Schéma indicatif du projet avec hypothèse d'implantation du bâti.

**LEGENDE**

— Périmètre de l'opération d'aménagement

**Programme des constructions**

- Logements collectifs
- Logements individuels groupés/intermédiaires
- Logements individuels classiques
- Logements individuels en zone inondable : les chalets modernes
- Coeur actif : place publique bordée de logements collectifs et de commerces/équipements collectifs en rez-de-chaussée

**Programme des équipements publics**

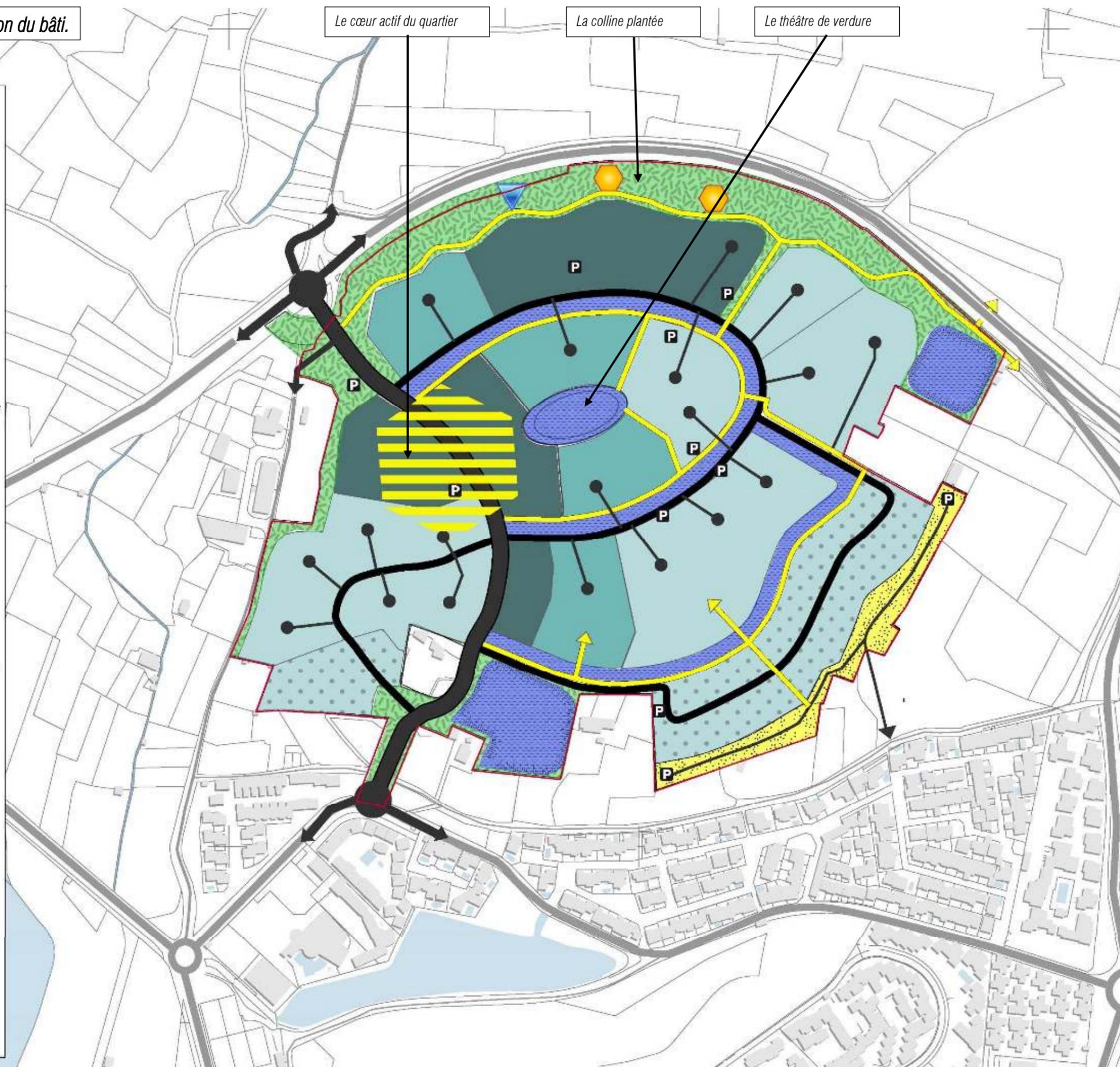
**Mobilités:**

- Voies dédiées aux mobilités actives (marche et vélo)
- Connexions avec les voies actives existantes
- Voie principale Nord/Sud
- Voie de desserte interne du quartier
- Voies de desserte des hameaux
- Giratoire marquant l'entrée du quartier depuis la RD 332 et la desserte sud
- Parking publics

**Aménagements paysagers**

- Belvédère au sein de la «colline plantée» pour donner à voir la Clape
- Haltes paysagères au sein de la «colline plantée» pour donner à voir la Clape
- Espaces verts majeurs (colline plantée notamment)
- Espaces paysagers de compensation à l'imperméabilisation (y compris le théâtre de verdure)
- Jardins partagés

Échelle 0m 100m



## 2. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

---

## 2.1 LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

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, des maisons de ville en habitat groupé, des parcelles en lots libres de différentes tailles, de l'habitat participatif, et enfin des chalets pour affirmer l'identité forte de la commune au sein du projet. Ces derniers accueilleront également une diversité de logements (en accession et sociaux)

L'analyse du paysage initial, ainsi que des perspectives lointaines et proches vers le site, ont permis d'étudier différentes implantations possibles pour les constructions, correspondant aux différentes typologies. Mais cette approche concerne essentiellement les volumes les plus visibles, à savoir les immeubles de logement collectif. Ceci afin de garantir une parfaite intégration dans le site. Cette étude s'est développée suivant 2 techniques :

- La simulation des hauteurs par **ballon gonflé à l'hélium**, afin de positionner les volumes et qu'ils respectent leur parfaite intégration, dans leur perception lointaine et environnante. Ce travail consiste à prendre des vues photographiques de ces ballons depuis l'extérieur du site, suivant différents points de vue, préalablement déterminés. Ce travail s'effectue sur des hypothèses de hauteur différentes, simulant les étages des immeubles
- Une approche par **drone**, suivant un calage à différentes hauteurs, donnant à voir les vues lointaines, depuis l'opération elle-même cette fois.

Les résultats de cette double approche ont conduit à la proposition de gabarits et d'implantation pour les constructions les plus hautes. Ainsi les collectifs seront principalement situés au nord et vers le centre du site.

L'habitat groupé, ainsi que les lots libres, s'insèrent plus librement 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 et, de ce fait, présenteront des gabarits de 3 niveaux mais avec le rez-de-chaussée libre.

### LE HAMEAU : UNE FORME URBAINE À ÉCHELLE HUMAINE, DÉCLINÉE POUR DIFFÉRENTES TYPOLOGIES D'HABITAT

Le plan de composition de l'écoquartier, guidé par le concept de convivialité et le souhait de créer un nouveau visage pour Gruissan, 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 (intégrant le chalet comme forme urbaine). Les équipements publics s'insèrent au cœur de ces îlots, accessibles depuis les voies et les espaces publics.

**Les îlots ainsi individualisés, forment des « hameaux » :** le Hameau représente l'unité de vie de référence, regroupant un nombre limité de logements et conçu autour d'espaces communs de distribution et d'échanges. Sa géométrie est organique, guidée par la courbe et présente différentes configurations suivant l'organisation pour la desserte des logements : voie apaisée, venelle plus restrictive, desserte limitée (collectifs). Il peut devenir privé, avec portail.

Ainsi, la géométrie des voies ne guide plus les constructions, mais donne lieu à des compositions d'îlots, diversifiés et uniques.

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

- **Le hameau de lots libres :** modèle de composition, principe de desserte interne, stationnements, collecte ménagère, paysage, espaces communs... Le principe ici est de développer des ensembles pavillonnaires desservis par une voie ouverte mais en impasse. Cette voie, traitée en zone de rencontres, est volontairement sinueuse afin de casser la vitesse des véhicules et de permettre aux modes actifs d'avoir une utilisation prioritaire de l'espace public. Le trottoir est supprimé, l'espace public est prioritaire pour les déplacements doux. La configuration de la voie dessine des espaces plantés, rythmant la profondeur du hameau avec des arbres de grandes hauteurs qui viendront offrir une canopée rafraîchissante. Le découpage des parcelles est ainsi rendu unique et induit *in fine* des projets de constructions *ad hoc*, échappant ainsi à la production de lotissements standardisés.

Ainsi la conception s'inspire des principes de hameaux anciens alliés à une relecture contemporaine associant les mobilités en mode actif (piéton & vélo notamment) et une forte végétalisation, bousculant ainsi les concepts et le traitement habituel des terrains à bâtir :

- réduction très significative des espaces minéralisés; donc imperméables, et économie des voies,
- valorisation des interfaces naturelles entre l'espace privé et l'espace public, entre les parcelles,
- traitement de la voie de desserte en zone de rencontres (20km/h maximum),
- proposition de places visiteurs au droit de chaque hameau.



*Les hameaux de lots libres : Une échelle humaine retrouvée. Pas de transit pour les véhicules*

- **L'habitat groupé**: principe d'organisation pour favoriser l'échange. La desserte se fait par une venelle. Les stationnements privés sont mutualisés en entrée de hameau et la parcelle est entièrement dédiée à la maison et son jardin. Ainsi, bien que carrossables, les voies auront un usage quasiment exclusivement réservé aux piétons. Ces voies d'accès aux maisons auront ainsi une largeur limitée dont l'utilisation permettra l'accès à des engins de sécurité et autorisera uniquement la dépose-minute.



*Les hameaux d'habitat groupé : Des stationnements mutualisés en entrée, une venelle confidentielle pour la dépose-minute éventuelle*

- **Les chalets** : les chalets seront proposés en lisière sud du projet, en zone inondable d'aléa modéré. L'approche de la forme urbaine se fera dans le cadre d'une relecture contemporaine de cette tranche d'histoire locale, qui a vu émerger le phénomène de cabanisation sur la plage au début du XXème siècle. Les chalets actuels, formant un secteur homogène sur un cordon sablonneux, se présentent sous la forme de cabanes sur pilotis et leur disposition en dents de scie en constitue une architecture singulière et pionnière.



*Les chalets : une réinterprétation contemporaine des chalets existants, des plantations comme écrin ;*

- **L'habitat collectif** : les ensembles de logements collectifs sont regroupés par macrolots, en fonction de leur destination : logements sociaux, en accession ou primo-accédants. Dans chaque macrolot ou hameau, ils seront regroupés en petites entités afin de rester dans une densité raisonnable en termes d'insertion et de gestion de copropriété. Cette disposition permettra également de proposer un maximum de logements à double orientation et traversant, favorables à l'ensoleillement et à la ventilation naturelle. L'épannelage et la hauteur des bâtiments seront mesurés afin de respecter leur insertion depuis les vues lointaines, extérieures au site.
- Conformément aux études citées plus haut, la hauteur des constructions ne dépassera pas plus de 3 niveaux auxquels se rajoute un dernier niveau en attique. Les stationnements seront semi-enterrés sous les bâtiments. Les stationnements aériens seront limités afin de garantir la tranquillité des résidents et de limiter les espaces imperméabilisés.

## 2.2 LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

### 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 petits 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 répondre à une demande majoritairement de T2 et T3.

Le projet se déploiera en deux phases principales de travaux. 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 à ce jour.

	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	5 800 m <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>

La production de logements pourra évoluer en fonction des tensions observées sur le marché immobilier.

## Schéma indicatif du projet avec hypothèse de répartition des densités.

