

plu

Département de l'Hérault > Ville de **La Grande Motte**
Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**



I-1a Rapport de présentation – Etude urbaine « *Les conditions d'une mutation assumée* »

PLU approuvé par DCM du 23 mars 2017



Lebunetel
Architectes - Urbanistes





Introduction

La **révision du POS de la Grande-Motte**, lancée par les élus de la commune en mai 2007, est la résultante de multiples enjeux forts.

En toile de fond, **l'équivalent d'un département français consommé par l'urbanisation tous les 10 ans**, qui rend l'objectif de préservation des espaces naturels pressant. A ce titre, les exigences réglementaires fleurissent, notamment à travers la **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové** (ALUR) du 24 mars 2014 qui instaure entre autres **l'obligation, pour les SCoTs et les PLU, d'intégrer une analyse du potentiel de densification de l'ensemble des espaces bâtis** en vue de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Parallèlement, **née au début des années 1960 en tant que cité balnéaire** marquée par l'audace et l'optimisme de Jean Balladur, la Grande-Motte, actuellement attachée à la métropole montpelliéraine, vise à **promouvoir et développer la ville à part entière**. Ce nouveau défi n'est pas des plus minces : le SCOT programme **plus de 4000 habitants soit 1820 logements supplémentaires à l'horizon 2030**, tandis que **81.2% de l'espace communal (soit 859 ha) est intégré à une zone rouge du PPRI!**

La présente étude, ayant vocation à **identifier et révéler le potentiel mutable et les modalités d'intensification urbaine de LGM à 20 ans**, s'attache ainsi à apporter une première formalisation de ces orientations pour la ville durable tout en préservant et valorisant les principes fondateurs de cette "ville-parc", insufflés par Jean Balladur.

En cohérence avec le SCOT du Pays de l'Or qui prescrit de limiter l'extension urbaine de LGM à hauteur de 15% du total des nouvelles constructions, **les opérations de densification urbaine de LGM, se traduisent essentiellement sous forme de ré-investissement urbain** afin de "construire la ville sur la ville" tout en re-dynamisant l'existant. Il s'agit également d'**intégrer le risque inondation en amont**, de respecter des **densités minimales de l'ordre de 35 logements/ha**, et de développer une **ville de proximité** en confortant l'offre de services et de commerces à destination de la population, comme le prescrit le schéma directeur de Biecher élaboré en 2008.

Donner un second souffle à l'oeuvre de Jean Balladur tout en répondant aux besoins et enjeux d'une ville du XXIème siècle, tels sont les principaux enjeux et piliers qui conduisent cette étude.

Sommaire

| | | |
|------------|--|---------------|
| 1 | Potentiel mutable et modalités d'intensification | |
| 1.1 | Armature paysagère..... | page 4 |
| 1.2 | Quartiers..... | page 6 |
| 1.3 | Epannelage..... | page 8 |
| 1.4 | Polarités..... | page 10 |
| 1.5 | Synthèse..... | page 12 |
| 1.6 | Secteurs potentiels..... | page 14 |
| 1.7 | Maquette 3D..... | page 102 |
| 1.8 | Tableau récapitulatif..... | page 107 |
| 2 | Etude pré opérationnelle Secteur Mairie / Théâtre de Verdure | page 108 |
| 3 | Assistance à la maîtrise d'ouvrage secteur technique du Port <i>(fourni ultérieurement)</i> | |
| 4 | <i>Annexes</i> | |
| | <i>plan Armature paysagère</i> | <i>1-5000</i> |
| | <i>plan Epannelage</i> | <i>1-5000</i> |
| | <i>plan Polarités</i> | <i>1-5000</i> |
| | <i>plan Synthèse</i> | <i>1-5000</i> |
| | <i>Dossier de Coordination du Projet Super U</i> | |

L'armature paysagère de La Grande Motte

L'élaboration de cette carte a pour but de mettre en avant les **axes fondamentaux paysagers du projet de "la ville parc" de Jean Balladur** pour La Grande Motte. Ces données, croisées avec les informations du schéma directeur de Biecher (élaboré en 2008) et plusieurs relevés sur place, permettent de mettre en relief les éléments forts aujourd'hui présents sur ce territoire.

La **végétation haute/boisée** représente une grande partie des "**poches vertes**" lisibles sur ce document. Il s'agit bien ici d'identifier les zones végétalisées dans le projet Balladur, et non des zones protégées. Le **bois du Grand Travers** en lisière du canal Rhône-Sète est nettement identifiable. D'autres axes structurants (composés de Pins de 15 à 20m de hauteur) dont le **corridor vert à l'Est**, sont clairement lisibles et participent à la composition du paysage: canopée végétale et l'épaisseur de cette végétalisation. Les îlots boisés mettent en relief les **espaces publics et les parcs**.

Parallèlement, les nombreuses **aires de stationnement**, plantées de muriers platane, semblent qualitativement moins importantes. Cet arbre caduc ne se développant pas au-delà de 6 m, ces poches moins végétales **apparaissent comme des espaces vides**.

Les **différents types de sol** (végétal ou minéral) indiquent clairement l'importance de la place du végétal dans les emprises privées et publiques.

Que ce soit à l'échelle du promeneur ou du plan masse général, l'élément végétal participe à l'**armature structurante urbaine de la ville**.

L'une des ambitions du projet de la ville de la Grande Motte est la **ville parc**: pouvoir parcourir l'ensemble de la ville à pied à l'ombre des pins. **Le paysage est bien le premier patrimoine de la ville.**



Présence du végétal - quartier du couchant



Vue depuis le golf

Légende:

| | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| ----- | Limite communale |
| VEGETATION / NATURE DES SOLS: | |
| | Végétation basse |
| | Végétation haute / zone boisée |
| | Sol minéral Privé |
| | Sol minéral Public |



Cheminement doux séparé de la circulation



Présence des pins sur un axe structurant

Etang de l'Or



Canal Rhône - Sète

Canal Rhône - Sète

Bois du Grand Travers

Etang du Ponant

Mer Méditerranée

Les quartiers de la Grande Motte

La ville de la Grande Motte se compose de plusieurs quartiers singuliers et chacun d'eux participent à l'identité globale de la ville.

Le Quartier du Levant - à l'Est du Port (photo 1)

Le levant, situé à l'Est, s'ordonne sur une trame orthogonale. Cette dernière définit l'implantation de constructions sur deux étages, alignées sur les voies de circulation et ponctuées par les pyramides. Un réseau de promenades et de cheminements piétonniers relie les places, les avenues, le centre-ville, le port et la plage, aussi bien à travers des propriétés privées qu'à travers l'espace public.

Identifié comme étant masculin, la géométrie globale des édifices du quartier est plus "rigide".

Le Centre-Ville (photo 2)

Quartier central, il se rapproche en terme d'écriture architecturale du quartier du Levant, plus à l'Ouest.

Ces pyramides jouent un rôle dans la maîtrise des vents dominants. Leur implantation permet de les freiner et donc de les rendre moins agressifs.

Riche de mixité, c'est au Centre-ville que se trouvent les principaux édifices publics de la ville: la Mairie, l'office de tourisme... ainsi qu'une partie des figures de la Grande Motte telles que le Palais des congrès, le Casino ou encore le Port.

Le Couchant - à l'Ouest, un jardin en bord de mer (photo 3)

Ici s'ajoutent les parcs publics dont la palette végétale est plus diversifiée et où l'implantation de la végétation permet l'ombrage des pelouses. Les jardins privés ouvrant sur l'espace public créent une ambiance moins urbaine et plus naturelle qu'au levant. Les zones d'habitat individuel sont situées volontairement dans la partie nord de la ville, à distance du bord de mer, à l'abri des embruns.

Situé à l'Ouest, le Couchant se compose de figures architecturales rondes. Les bonnets d'évêque, conques de Vénus et autres bâtiments courbes participent à ce paysage galbé, féminin.

Le Ponant - au bord de l'étang

Ce quartier tranquille tourné vers l'étang abrite une presqu'île et le golf. Il est le plus "nature" des quartier de la Grande Motte. Il est le lieu de vie d'une faune et d'une flore rares en zone urbaine.



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Epannelage de la Grande Motte

L'un des fondements de la ville de la Grande Motte repose sur la place donnée au paysage végétal. Cette question de la masse construite sur ce territoire répond principalement à la notion de **densification en hauteur pour libérer le sol et laisser libre la place au parc végétal**.

Cette relation entre le volume urbain et l'armature paysagère se traduit par des **gabarits bâtis à la fois en vélum** sur le plan horizontal et également sur des **vues** (cadrages) et des **perspectives** (lointain).

Les relations et les proportions entre hauteur du bâti et espace de mise en relation urbaine (privé ou public) rend acceptable les grandes hauteurs.

La carte montre clairement **trois catégories de hauteurs**: les RDC/R+1, les R+2/R+3 et ceux qui sont au delà de R+3 vers R+10 et plus. Cette carte rend lisible le parti de Jean Balladur.

Sur le front de mer, là où s'affiche la cité pour **voir et protéger l'arrière, plus haut et plus dramatique** (avec des hauts et bas).

A l'arrière, l'échelle du bâti est **plus citoyenne, plus basse en hauteur**, où s'installe la cité.

Plusieurs zones sont donc clairement identifiables :

Les moins denses plus au Nord avec le **camping**, le **quartier Haute Plage** (pavillonnaire) ou encore autour du **Golf**.

Les plus denses, avec des hauteurs variables mais globalement **réparties sur le Couchant et le Levant**. C'est au coeur de cette densité assez marquée que ponctuellement quelques constructions sont en RDC.

"J'ai créé des zones de plan masse imposées parce qu'il est indispensable sur des sites comme ceux du Languedoc-Roussillon, que l'architecture une fois en place se dessine un paysage, et d'autre part, qu'une certaine unité de l'espace urbain soit réalisée. La voie primaire de circulation a été placée à la limite de la zone battue par les embruns salés. Au Nord de cette voie, le micro climat naturel y appelle les villas et leurs jardins; au sud, le tissu urbain serré et les pyramides, permettent aux arbres de pousser à l'abri des constructions." Jean Balladur.



Maquette 3D - ville état existant



Maquette 3D - ville état existant



| | |
|--|---|
| | Secteurs développement |
| | Particulier pyramide, chapeau de genévrier, etc |
| | R+10 et + |
| | R+9 |
| | R+8 |
| | R+7 |
| | R+6 |
| | R+5 |
| | R+4 |
| | R+3 |
| | R+2 |
| | R+1 |
| | RdC |

Légende :

epannelage

Les Polarités existantes

La carte des principales polarités de la Grande-Motte permet de mettre en lumière les principaux secteurs générateurs d'attractivité et de circulation, voir de densité urbaine, et en corollaire, de pointer les quartiers peu pourvus d'aménités urbaines.

Nous distinguons ici **deux principaux types** de centralités : les **polarités économiques**, constituées des principales concentrations de commerces et services ainsi que des activités artisanales d'une part, et les **polarités d'équipements publics et de loisirs** d'autre part.

Ces centralités seront à considérer dans la conception et la programmation des sites potentiels de densification. Ainsi, les secteurs éloignés des principales polarités économiques devront notamment faire l'objet d'une mixité fonctionnelle permettant l'intégration de commerces et services de proximité permanents. Il s'agira également d'assurer une bonne connectivité, notamment piétonne, des sites de projet avec ces principales aménités urbaines. Plus généralement, ces polarités économiques et polarités d'équipements publics et de loisirs seront à considérer dans le cadre de la gestion des parkings publics et de leur possible re-localisation.

Les activités économiques de la Grande-Motte, tournées essentiellement vers les commerces et services, se concentrent au niveau du pôle majeur de l'hyper-centre autour de l'Avenue de l'Europe, et d'un pôle secondaire autour du port (commerces et restaurants du port de plaisance, et zone artisanale). Ces secteurs de la ville, qui constituent des centralités à part entière, concentrent également une grande part d'activités économiques saisonnières.

En dehors de ces principales polarités économiques du centre-ville, les quartiers adjacents sont quant à eux très peu pourvus en terme de commerces et services (1 polarité économique de proximité permanente à l'entrée du Ponant, et 3 polarités secondaires et de proximités à caractère saisonnier dans le quartier du couchant).

Les principales polarités d'équipement public et de loisir, quant à elles, se concentrent au niveau de lieux stratégiques et touristiques plus répartis sur les différents quartiers de la Grande-Motte, à savoir :

- Le centre-ville, qui concentre tout à la fois une polarité administrative (mairie, police, gendarmerie, poste) et une polarité culturelle, culturelle (église, synagogue) et éducative (école de musique, centre culturel et école maternelle)
- Le bord de mer et le port de plaisance, qui comprennent une grande part d'activités saisonnières (activités nautiques, restaurants...)
- Le Ponant, offrant un panel riche et varié d'activités sportives, touristiques et de loisirs réparties sur 2 principaux sites : la « Plaine des Jeux » au cœur de la Pinède (tennis, parc aquatique, club d'aviron, parcours aventure, VVF, aire de pique-nique...), et le Port Grégau (base nautique et golf).
- La Petite Motte (Parc des Sports, Palais des Sports, centre équestre, collège et Lycée)

Légende:





Carte de synthèse: Potentiel d'intensification

Notre analyse permet de faire la **synthèse d'une partie des éléments structurants du territoire** de la Grande Motte : végétation basse / végétation boisée, épannelage bâti, mobilité douce, polarités urbaines.

Ce sont ici les lignes de force de la cité de la Grande Motte qui sont cartographiées.

Ces zones de qualité urbaine et paysagère **mettent en relief des espaces "résiduels", de potentiels d'implantation bâtie et donc de densification**. Une dizaine de secteurs potentiels sont alors identifiables. Il faut préciser que ces secteurs viennent en complément de l'étude du Secteur Port, pour lequel aucune donnée officielle n'a été communiquée. Ce dernier prévoit entre autres la création de logements.

Les sites, qui se sont révélés les plus aptes à répondre à l'ambition de la ville verte qui est la densification en hauteur pour créer un parc au sol, sont de **deux types**:

- des zones de stationnement publics ou privés, identifiés de par leur sous-occupation en dehors de la période estivale
- du bâti en RDC / R+1 à vocation commerciale sur lequel une mixité se révèle possible.

Il faut préciser notamment que la pratique de la cité balnéaire avec 17 000 habitants en hiver et 100 000 en été amène à générer deux visions de la ville (aire de stationnement vide, commerces fermés ...)

Tous les secteurs proposent une densification sur mesure. Chaque emprise a fait l'objet d'une étude précise, chiffrée du potentiel bâti (SDP de logement / nombre de stationnement à prévoir + localisation).

L'enjeu est de ne pas impacter l'armature paysagère existante, d'où la proposition d'implantation dans ces "poches". Il faut permettre une insertion dans un contexte urbain avec une emprise au sol réfléchie, la prise en compte des hauteurs des constructions environnantes, des différentes modénatures prévus dans le plan Balladur, de la présence du

végétal, des parcours piétons préexistants à préserver, des perspectives visuelles ...

Cette densification urbaine se fait sur un territoire riche de qualité. Il faut donc le conserver et mettre en valeur ces atouts qui font aujourd'hui l'identité de la ville de La Grande Motte. L'enjeu, comme l'a exprimé Christian Biecher, est bien de **«réconcilier la ville station et la ville permanente pour devenir la ville durable »**.



vue sur la Grande Motte

Légende:

| | |
|--|---|
| ----- | Limite communale |
| VEGETATION - NATURE DES SOLS: | |
| | Végétation basse |
| | Végétation haute / zone boisée |
| | Sol minéral Privé |
| | Sol minéral Public |
| BÂTI: | |
| | Bât RDC / R+1 |
| | Bât au delà du R+1 |
| MOBILITE DOUCE: | |
| | Mobilité douce existante (piétons) |
| | Mobilité douce projetée |
| POLARITES: | |
| | Zone d'intensité |
| SECTEURS DE POTENTIEL IDENTIFIES: | |
| | Secteur de potentiel de densification urbaine |
| | Secteur Port: étude menée en parallèle, aucune donnée officielle (programme, surface logement prévue ...) |



Sites potentiels d'intensification

Les sites mutables proposés sont **uniquement des sites de ré-investissement**.

Il s'agit soit de **parkings extérieurs** (privés ou publics), soit de **bâtiments très peu denses**, en RDC. Sur ces **treize secteurs potentiels**, six sont privés et les sept restants sont publics. La distinction est importante car les mises en oeuvre sont différentes.

Pour les sites privés les procédures sont longues et soumises à validation. Dans ce cas, un document cadre est proposé et seule la volonté du privé permettra l'incitation de cette mutation.

Pour les sites publics, les interventions devraient être moins contraignantes.

Sur l'ensemble de ces sites, la **création de 172 logements sur les secteurs privés et 295 sur le public** paraît envisageable. Excepté certains cas particuliers, les besoins en stationnement privatif des sites potentiels est gérée de préférence à la parcelle. Quant aux zones de stationnement public existantes qui ont été supprimées dans le cadre de cette opération, et qui sont fréquentées essentiellement en période estivale, leur capacité initiale est restituée soit en surface soit par la création de parkings silos, rendus nécessaires du fait des contraintes fortes du PPRI.

Parallèlement à notre proposition de densification, **une étude est en cours sur le secteur du Port**. Aucune donnée officielle chiffrée n'est connue à ce jour (officieusement: 600 à 700 logements). Néanmoins une programmation logement est prévue. Ces logements nouvellement créés entreront dans le calcul global de densification de la ville de la Grande Motte.

Ces secteurs mutables, inscrits dans les différents quartiers de La Grande Motte, s'insèrent dans des écritures déjà bien identifiables.

Le couchant, situé à l'Ouest, est qualifié de "féminin" par Jean Balladur. Composé des Conques de Vénus, Bonnets d'évêque et autres bâtiments à modénature à refend, la courbe est l'écriture qui s'en dégage.

Le levant, situé à l'Est, est lui plus masculin. Ces formes architecturales sont plus obliques.

Le Centre-Ville, situé entre ces deux quartiers, s'inscrit plutôt dans

l'écriture du Levant. A ceci près qu'il arbore des édifices, qui ponctuellement proposent une architecture plus atypique, comme le palais des congrès par exemple.

Les éléments de guidage pour les interventions sur chaque secteur sont les recommandations de Balladur, comportant des directives sur les gabarits et la modénature, ainsi que les forces du site (parcours piétons existants, percées visuelles...)

La modénature balladurienne, le soleil, la lumière font saillir le modelé des façades. Les bâtiments ont une profondeur, une épaisseur qui permet aussi de se protéger du soleil.

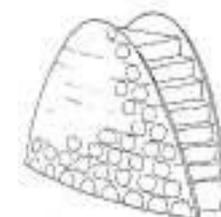
Cette harmonie qui se dégage de la Grande Motte vient aussi des rapports de proportion des tracés régulateurs utilisés pour la définition de l'architecture.

Ces intensifications vont permettre d'optimiser l'implantation de certains programmes, notamment par rapport au PPRI.

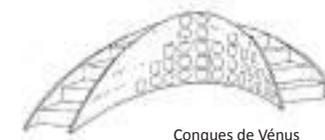
C'est le cas du secteur 10 (sur la base d'aviron et le Tennis municipal). Avec une proposition de dé-localisation de quelques cours de tennis plus au nord (sur des sols inondables), il sera alors possible de bâtir plusieurs plots sur un sol qui aujourd'hui autorise les constructions.

Cette étude d'intensification au cœur d'un site déjà très contraint d'un point de vue identitaire amène plusieurs questions. Les éléments d'orientation "imposés" par Balladur ne sont pas en adéquation avec les **exigences des constructions actuelles**. Dans une logique d'économie d'espace et d'énergie, la compacité des bâtiments est l'une des réponses aux objectifs. Dans le cadre d'une ville comme La Grande Motte, est-il possible de construire de nouveaux bâtiments qui respectent les orientations de Balladur et qui répondent en même temps à ces questions de consommation foncière et énergétique ? Un autre facteur est également à considérer: le coût économique d'implantation. Il faudra préserver les constructions environnantes pour pouvoir réaliser les futurs bâtiments.

Figures architecturales du Couchant:



Bonnets d'évêque

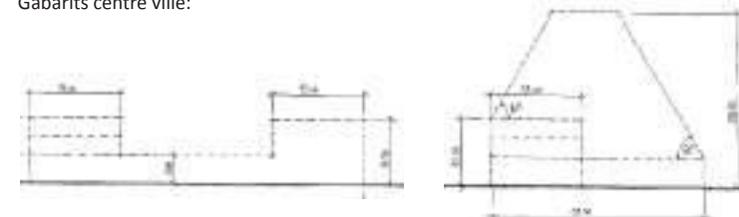


Conques de Vénus



Modénature à refend

Gabarits centre ville:



Gabarits quartier du Levant:



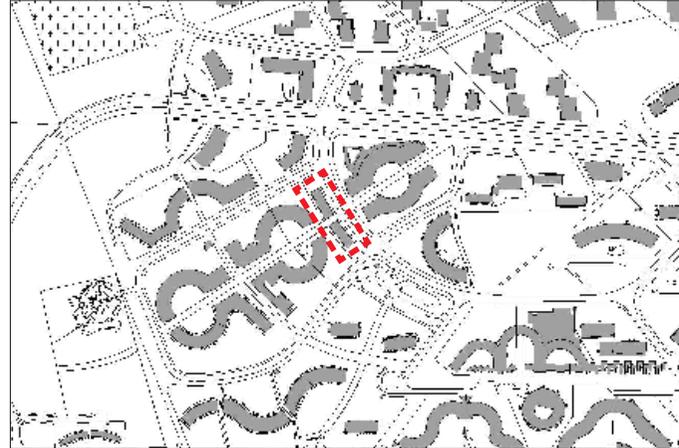


1 - Quartier du Couchant - Centre Commercial ROXIM - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés et conditions qui les accompagnent :

- **re-dynamiser** une zone "éteinte" en hiver
- **profiter des commerces existants** pour renforcer la dynamique le reste de l'année. Secteur vivant en période estivale à rendre vivant toute l'année
- apporter une **nouvelle offre de logements**

Motivation du choix de ce site:

- bâti peu dense, en RDC
- commerces estivaux (fermeture de septembre à avril)
- implantation "stratégique": armature paysagère, parcours piéton, à 5 min à pied de la plage ... (voir carte des forces du site)

Tableau - données chiffrées:

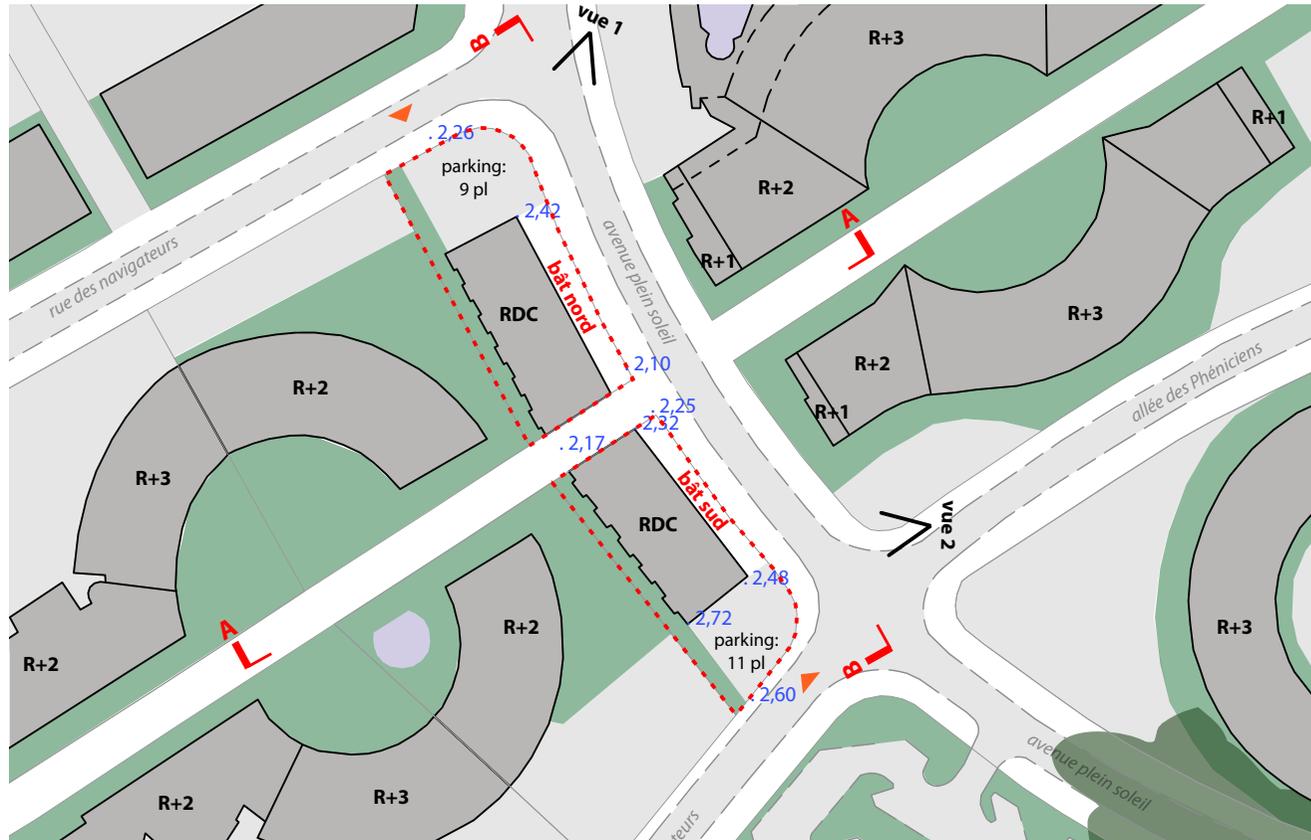
- . 20 commerces existants
- . parking de 20 places privées en surface
- . zone classée en zone de précaution urbaine ZPU (risque à venir) par le PPRI

| | bat Nord | bat Sud | N+S |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fiche lot N° | 345.B | 346.B | - |
| H max | rdc 4m | rdc 4m | rdc 4m |
| Parcelle m ² | 1161 m ² | 1343 m ² | 2504 m ² |
| emprise bati | 555 m ² | 518 m ² | 1073 m ² |
| Dim. bati | 15x37 | 15x34,5 | - |
| COS | 0,5 | 0,4 | 0,4 |
| Epannelage | RDC | RDC | RDC |
| Pk privé | 9 | 11 | 20 |
| POS | UA | UA | UA |
| PPRI | ZPU | ZPU | ZPU |



Vue 3D existant

Plan masse 1-1000

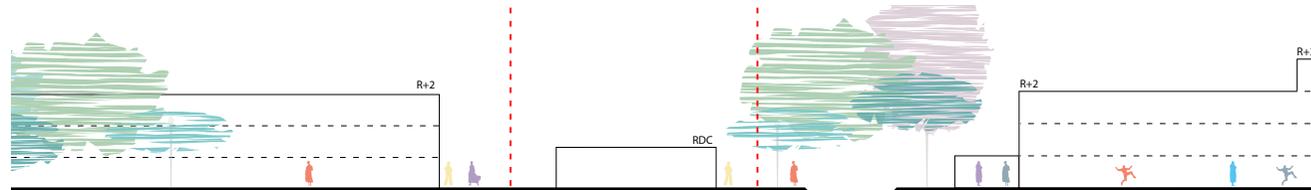


Légende :

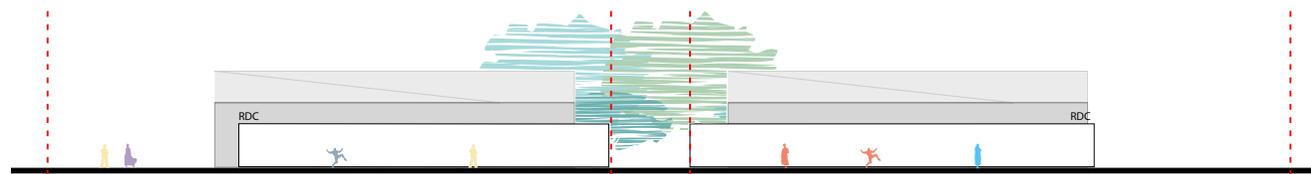
- R+2 bati existant
- périmètre d'intervention
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- .2,10 altimétrie existante



Vue 3D existant



Coupe A 1-500



Coupe B 1-500

1 - Quartier du Couchant - Centre Commercial ROXIM: Valeurs patrimoniales

Les forces du site:

- bâtis existants qui participent à la **figure urbaine et architecturale**
- les deux édifices forment une **"porte": perspective visuelle / parcours piéton**
- traversée des deux parcelles par un **parcours de mobilité douce**
- secteur d'intervention à **proximité d'éléments forts de l'Armature Paysagère** (Pins sur Av. De Lattre de Tassigny et av. Plein soleil)

J. Balladur, le Quartier du Couchant et ses éléments identitaires:

à l'échelle de la ville:

- travail de la végétalisation des espaces extérieurs

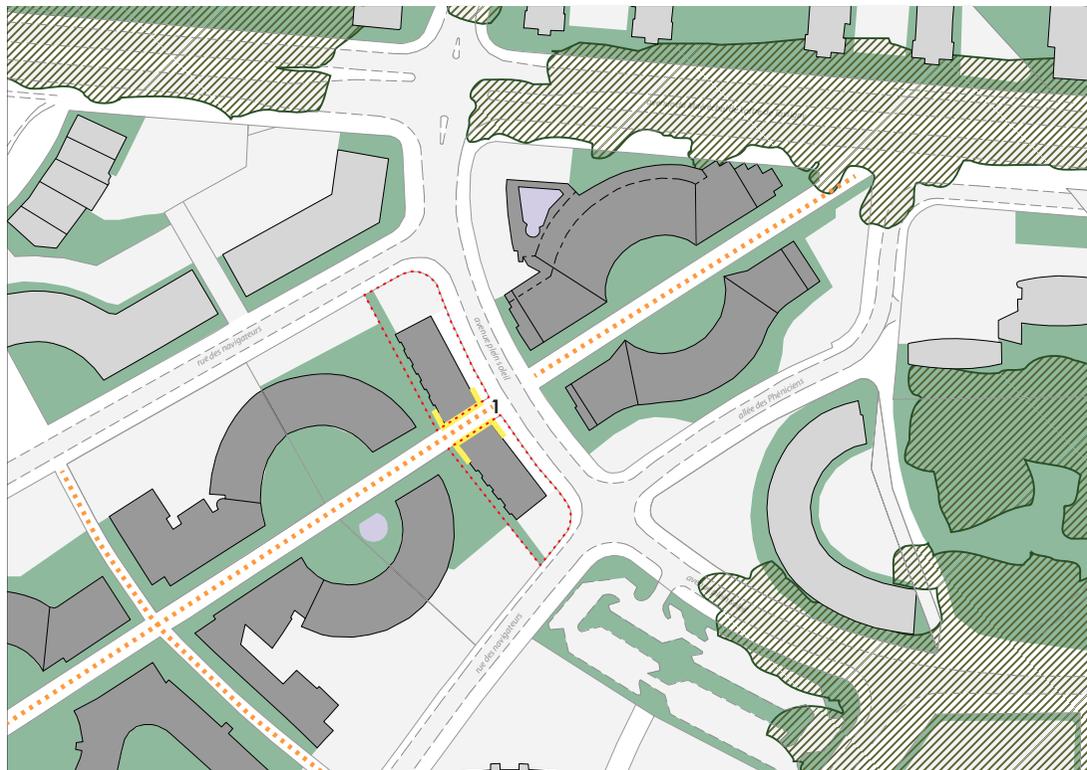
à l'échelle du quartier du Couchant:

- gabarit des bâtiments existants
- des édifices remarquables
- modénature particulière

à l'échelle de la parcelle:

- figure architecturale existante
- implantation du bâti

Dynamiques du site: 1-5000



Légende :

- périmètre d'intervention**
- bati existant**
- sol piéton (trottoir, promenade ...)**
- sol circulé**
- sol végétal**

Forces du site:

- figure urbaine forte**
- végétation haute**
- parcours mobilité douce**
- effet "porte"**



1- La "Porte"



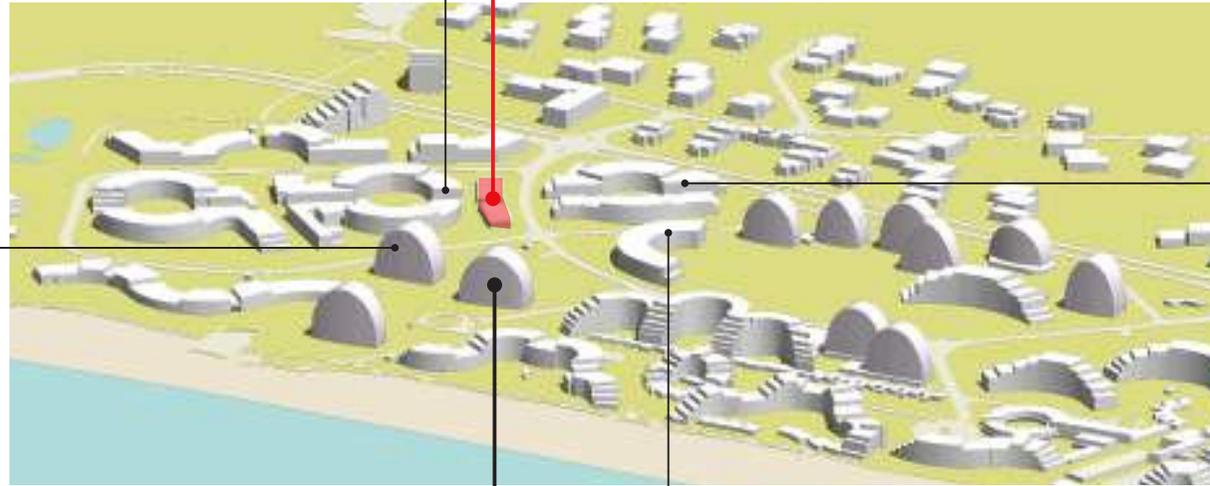
Un site d'intervention au coeur de Modénatures existantes: localisation et identification

* référence architecturale

Résidence Aurore



Centre Com. Roxim



Résidence Port Athéna



l'Equateur*



Résidence Tropic

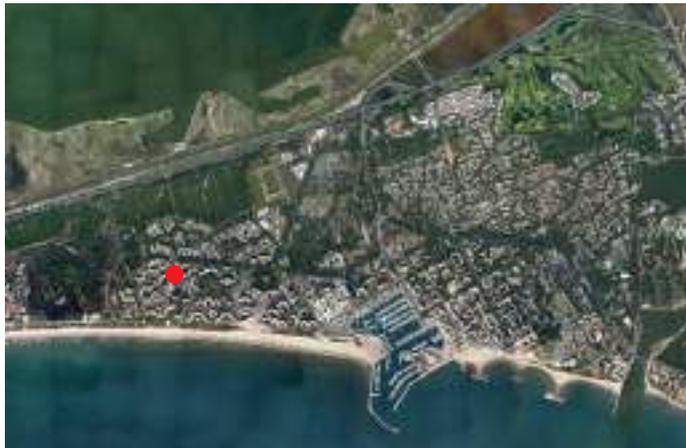


Résidence Flamands roses

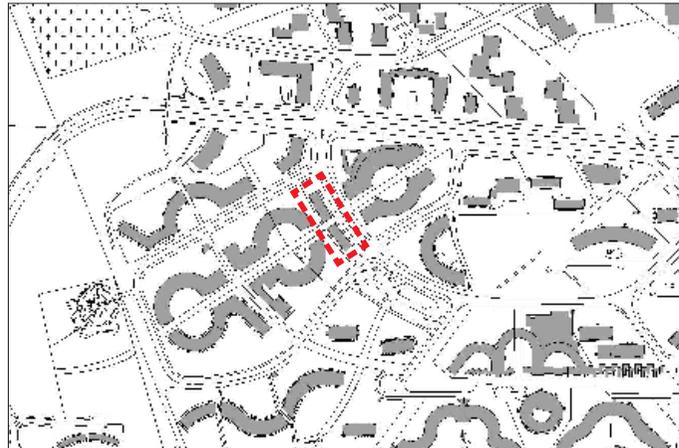


1 - Quartier du Couchant - Centre Commercial ROXIM: *Principes de Mutabilité*

plan situation

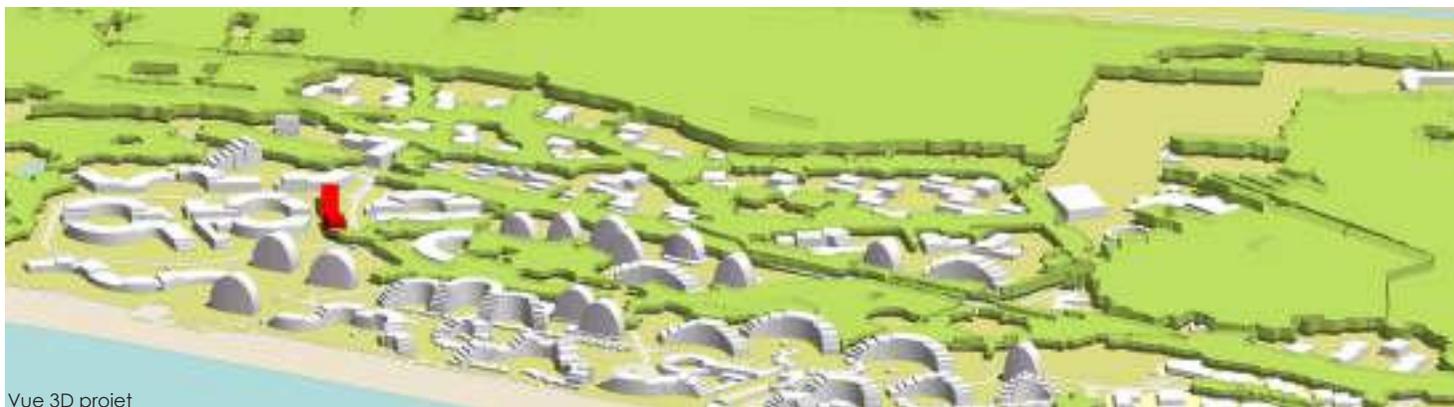


plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- **conservation de l'implantation initiale:** position dans le site justifiée par les orientations de Balladur à conserver)
- **emprise plus importante avec conservation du gabarit** (largeur de 15m)
- prise en compte des **volumes bâti qui compose le paysage** environnant, garder une **harmonie générale**
- proposer un volume qui s'inscrit dans l'écriture identitaire du quartier **tout en étant générateur de surface** pour des logements.
- **orientation solaire / ombre**



Vue 3D projet

Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot:

- . 1 place de stationnement par commerce
- . terrasse obligatoire pour les commerces

2- POS: zone UA

- . hauteur bâti 4m max (plan masse initial)
- . stationnement: 25m² par place (y compris les accès) / pour les logements 1 place tous les 60m² SHON

3- PPRI: zone ZPU

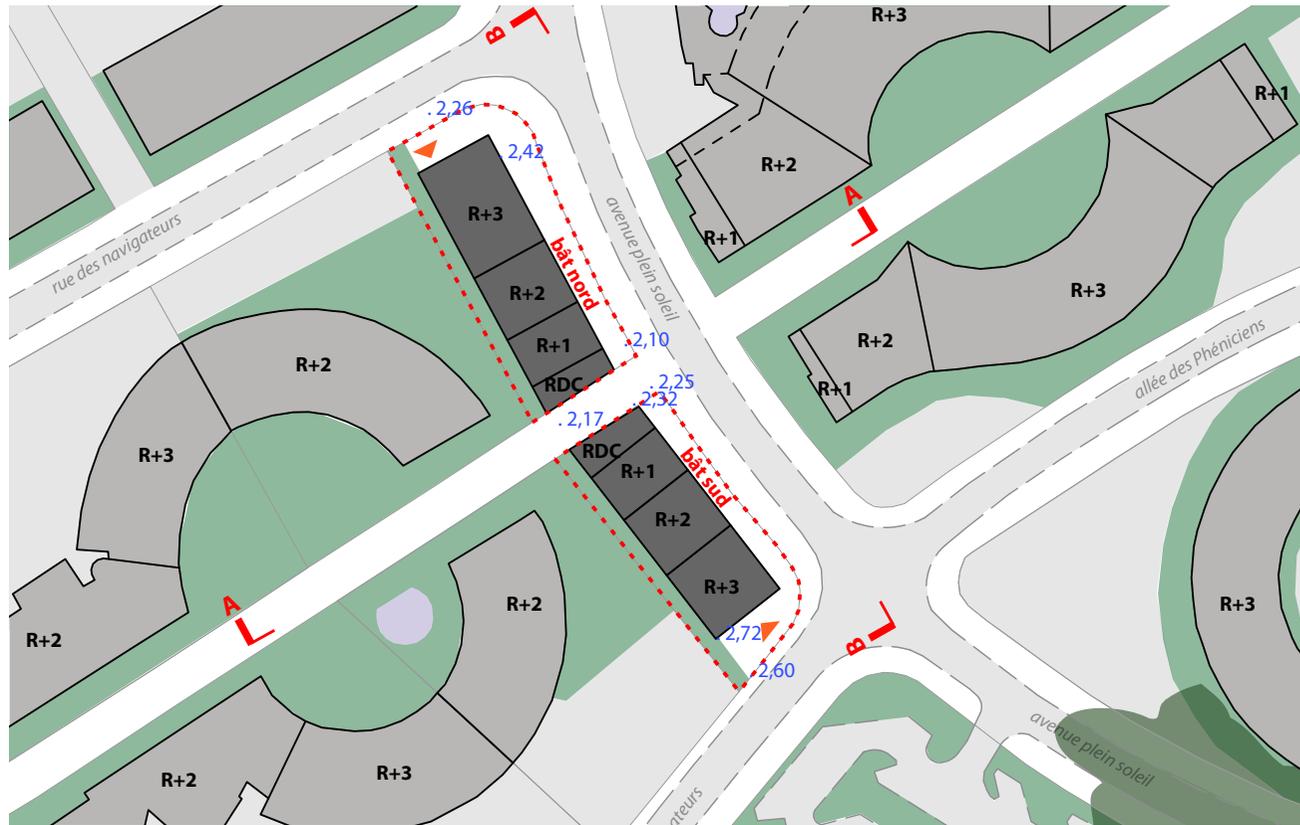
- . construction neuve: surface plancher pour les habitations à 2.40 ngf mini et 2.00 ngf pour les garages et pièces annexes.
- . parking en sous sol interdit
- . parking extérieur possible si indiqué comme inondable et évacuation de l'eau prévu par dispositif de prévision des crues.

Tableau - données chiffrées:

- . **+ 31 logements** (moy 65m²)
- . **20 commerces existants** conservés
- . 1 place / logement
- . stationnement **privé sur site en RDC du bâti** : 4 (logements) + 20 (commerces)
- . stationnement **privatif** (logements) à **prévoir hors site**: 27

| | bat Nord | bat Sud | N+S |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Fiche de lot | 345,B | 346,B | - |
| Parcelle m ² | 1161 | 1343 | 2504 |
| emprise bâti | 750 | 675 | 1425 |
| Dim. bâti | 15x50 | 15 x 45 | - |
| SDP log | 1195 | 864 | 2059 |
| nbr log | 18 | 13 | 31 |
| SDP com | 395 | 339 | 734 |
| COS | 0,7 | 1 | 0,9 |
| Epandage | de R à R+3 | de R à R+3 | de R à R+3 |
| POS | UA | UA | UA |
| PPRI | ZPU | ZPU | ZPU |
| besoin pk | privé log | 18 | 13 |
| | privé com | 9 | 11 |
| création pk | privé log | 3 | 1 |
| | privé com | 9 | 11 |
| pk hors site | | 15 | 12 |
| | | | 27 |

Plan masse 1-1000

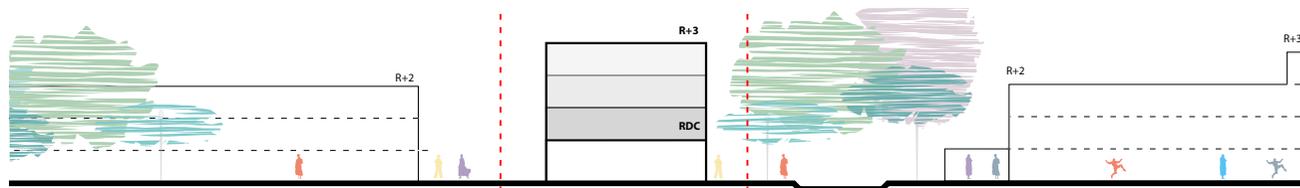


Légende :

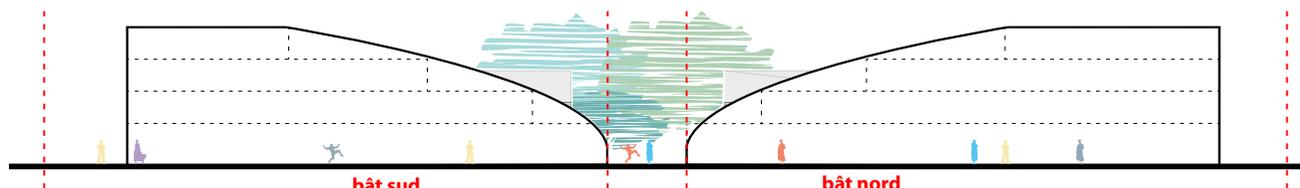
- périmètre d'intervention
- bati existant
- bati projet
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- .2,10 altimétrie existante



Vue 3D projet

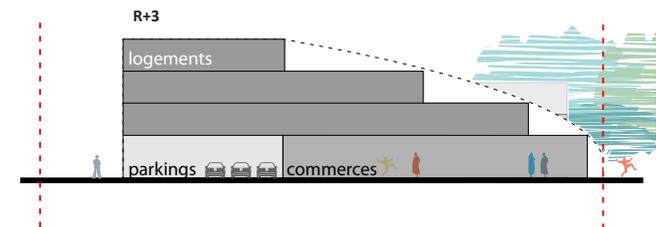


Coupe A 1-500



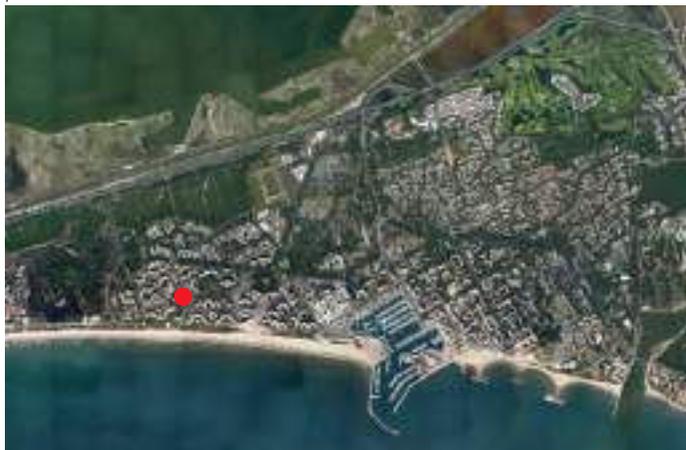
Coupe B 1-500

Répartition programmatique type:



2 - Quartier du Couchant - Parking Couchant 3 - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés:

- investir un grand "vide" généré par les parking
- apporter une **nouvelle offre de logements**
- **Mettre en valeur** le point de départ du **cheminement piéton** permettant d'**accéder aux plages**

Motivation du choix de ce site:

- zone de parking d'emprise importante (près de 5000m²)
- implantation "stratégique": armature paysagère, parcours piéton, à 5 min à pied de la plage ... (voir carte des forces du site)

Tableau - données chiffrées:

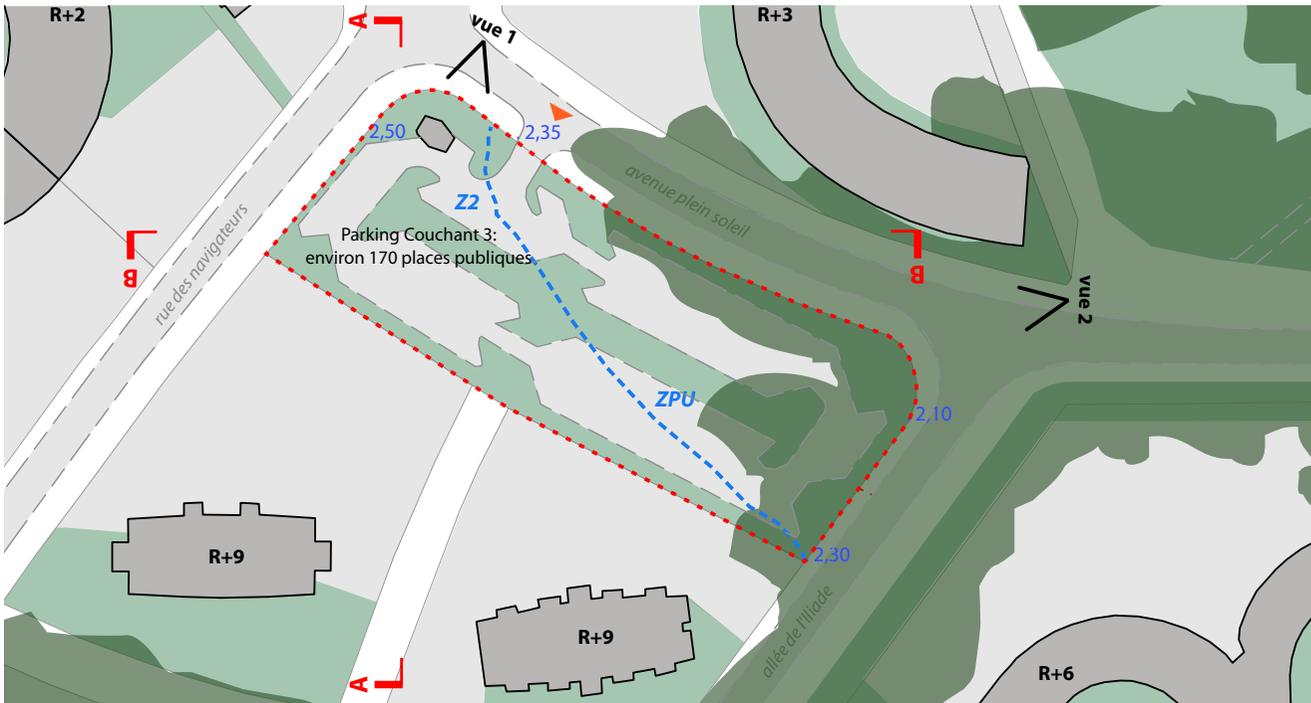
- . parking de 170 places publiques
- . zone classée en zone de précaution urbaine ZPU (risque à venir) et en zone de protection élargie Z2 (risque inexistant à priori) par le PPRI

| | |
|-------------------------|----------|
| Fiche lot N° | P221 |
| Parcelle m ² | 4916 |
| emprise bati | 0 |
| Pk public | 170 |
| POS | UA |
| PPRI | ZPU & Z2 |



Vue 3D existant

Plan masse 1-1000

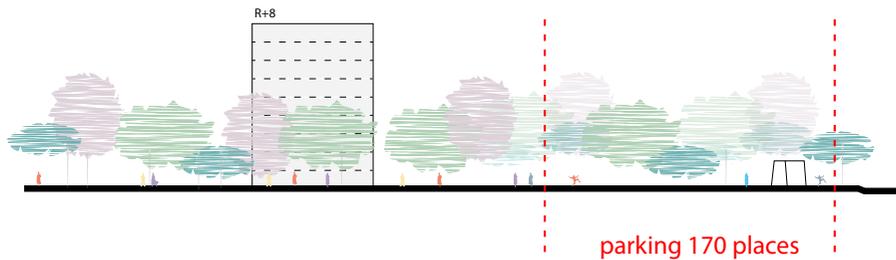


Légende :

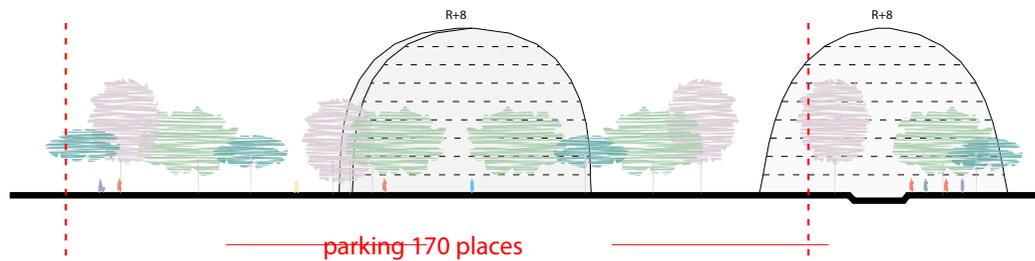
- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- R+2 bati existant
- ▶ accès parking
-
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- .2,10 altimétrie existante



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-500



Vue 3D existant



Un site d'intervention au coeur de Modénatures existantes: localisation et identification

* référence architecturale

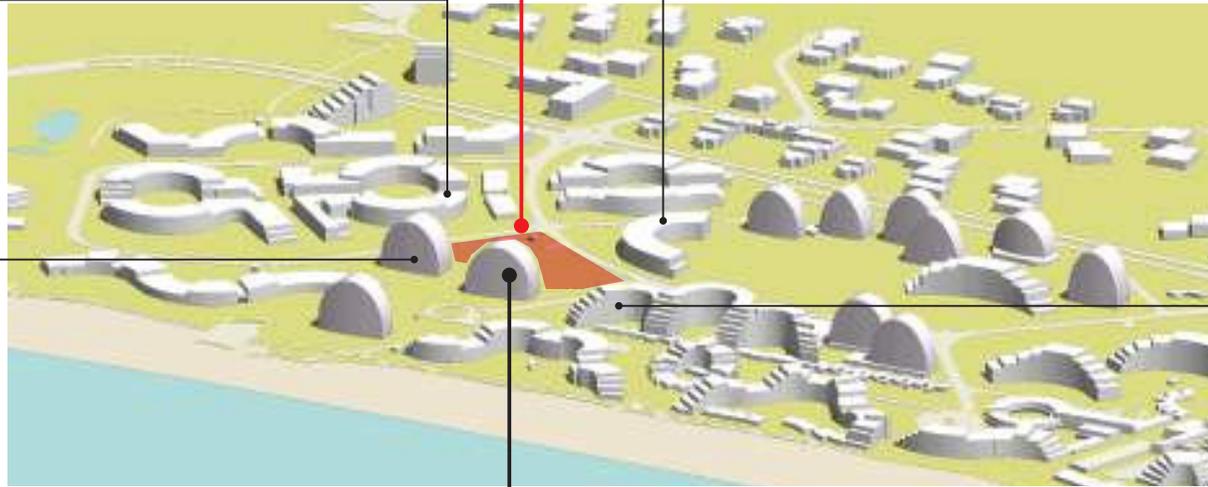
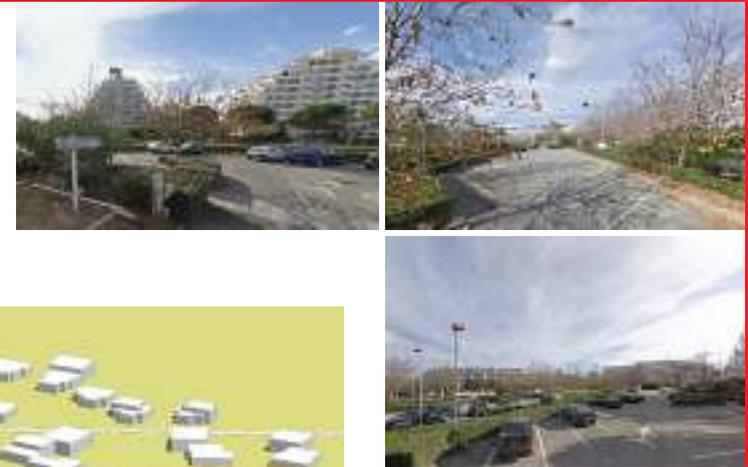
Résidence Tahiti



Résidence Aurore



Parking Couchant 3



Résidence Arc en ciel



l'Equateur*



Résidence Ulysse



2 - Quartier du Couchant - Parking Couchant 3 - Principes de Mutabilité

plan situation

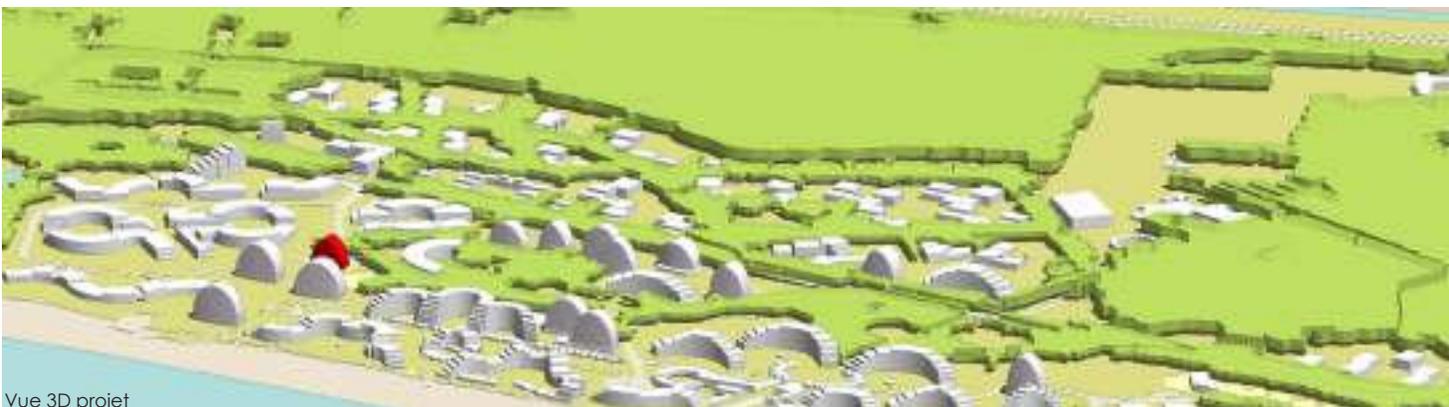


plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- utilisation du **gabarit référence de la conque** composant le paysage environnant pour assurer une **bonne intégration architecturale tout en faisant barrière aux vents dominants**.
- Valoriser le départ du parcours piéton et l'arrière des logements par la **création d'un espace végétalisé au sud**, à l'abri de la circulation.
- **orientation solaire / ombre**



Vue 3D projet

Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot:

- . 1 place de stationnement par commerce

2- POS: zone UA

- . hauteur bati 4m max (plan masse initial)
- . stationnement: 25m² par place (y compris les accès) / pour les logements 1 place tous les 60m² SHON

3- PPRI - zone ZPU

- . construction neuve: surface plancher pour les habitations à 2.40 ngf mini et 2.00 ngf pour les garages et pièces annexes.
- . parking en ZPU : parking en sous sol interdit mais parking extérieur possible si indiqué comme inondable et évacuation de l'eau prévu par dispositif de prévision des crues.

PPRI - zone ZZ

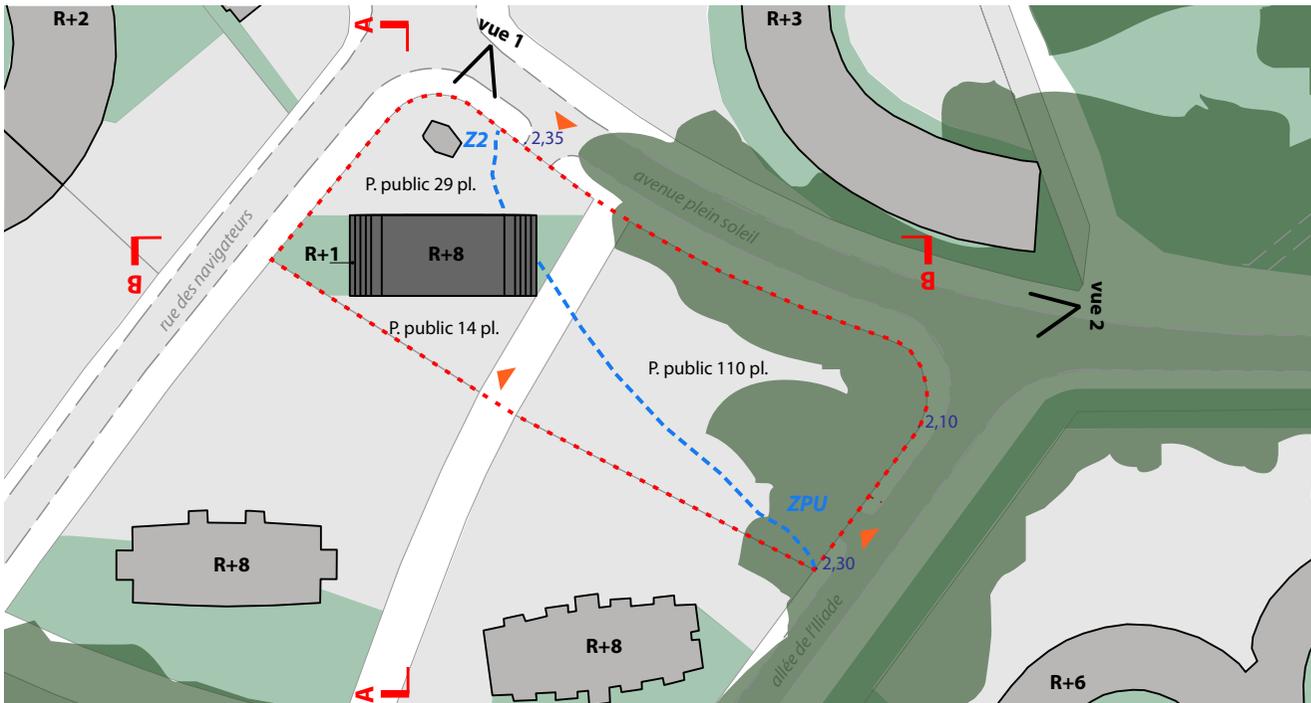
- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol autorisé

Tableau - données chiffrées:

- . **+ 38 logements** (moy 65m²)
- . 1 place / logement
- . stationnement privé sur site **en sous sol et rdc du bati: 19 places en sous sol et 18 en RDC**
- . stationnement sur site à l'origine: **170 places publiques**
- . stationnement public sur site **en extérieur: 43 places + 110**

| | | |
|-------------------------|---------------|-----|
| Fiche de lot | P221 | |
| Parcelle m ² | 1830 | |
| emprise bati | 525 | |
| Dim. bati | 35x15 | |
| SDP log | 2631 | |
| nbr log | 38 | |
| COS | - | |
| Epannelage | R+8 | |
| POS | UA | |
| PPRI | ZPU & Z2 | |
| besoin pk | privé log | 38 |
| | public exist. | 170 |
| création pk en rdc | privé log | 18 |
| | privé log | 19 |
| création pk en s.sol | privé log | - |
| | public | 153 |
| pk hors site nécessaire | public | 17 |

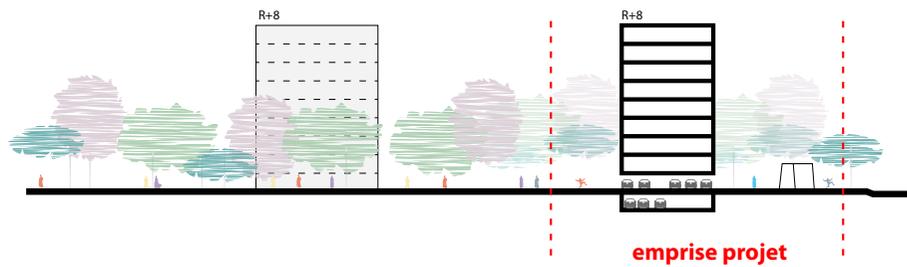
Plan masse 1-1000



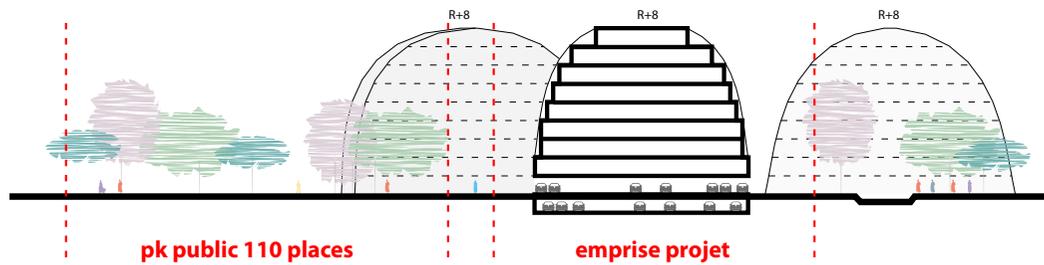
Légende :

- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- R+2 bati existant
- RDC bati projet
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)

Coupe A 1-1000



Coupe B 1-500



Vue 3D projet



4 - Quartier du Couchant - Les boutiques du Couchant - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés et conditions qui les accompagnent :

- **re-dynamiser** une zone "éteinte" en hiver
- **profiter des commerces existants** pour renforcer la dynamique déjà existante le reste de l'année. Secteur "vivant" en période estivale à rendre "vivant" toute l'année
- apporter une **nouvelle offre de logements**

Motivation du choix de ce site:

- bâti peu dense, en R+1
- commerces estivaux (fermeture de septembre à avril)
- implantation "stratégique": axe piéton important reliant les campings au bord de mer

Tableau - données chiffrées:

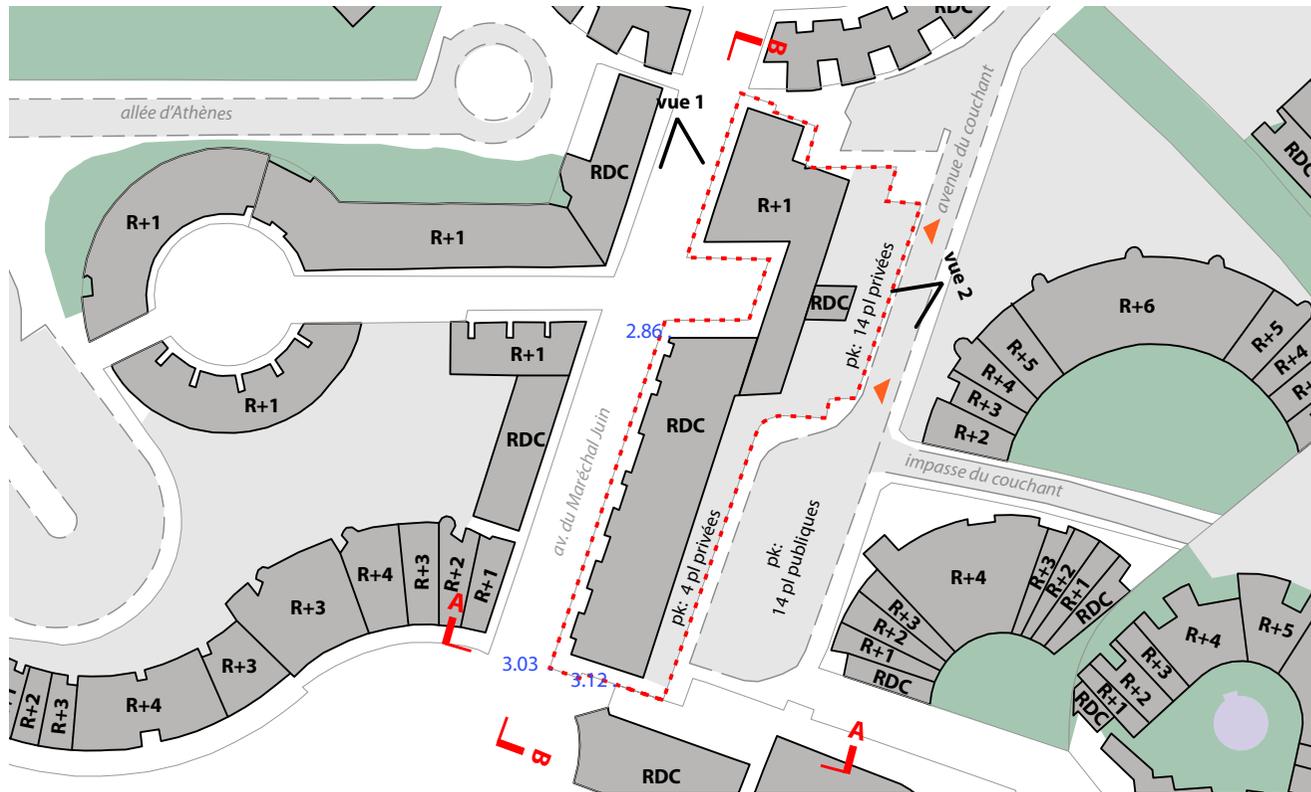
- . 11 commerces
- . stationnement privé pour les commerces: 18 places en surface



Vue 3D existant

| | |
|--------------|---------|
| Fiche lot N° | 310 bis |
| Parcelle m² | 3000 |
| emprise bati | 1430 |
| Pk privé com | 18 |
| POS | UA |
| PPRI | Z2 |

Plan masse 1-1000



Légende :

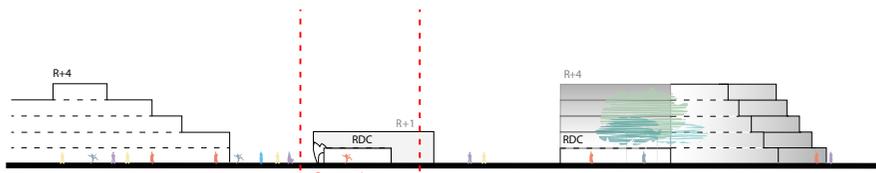
- bati existant
- périmètre d'intervention
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- altimétrie existante



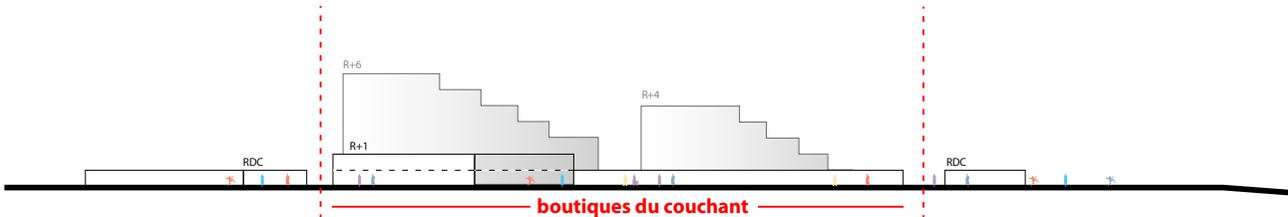
vue 1



vue 2



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000

Vue 3D existant



4 - Quartier du Couchant - Les boutiques du Couchant - Valeurs patrimoniales

Les forces du site:

- parcelle qui participe de l'av. du Maréchal Juin, une artère piétonne majeure du quartier
- commerces en RDC qui permettent d'animer le site
- proximité avec des bâtiments références
- proximité de la place des Anciens d'Indochine, espace public majeur du quartier, dans le prolongement de la place du Cosmos
- connexion directe avec la plage

J. Balladur, le Quartier du Couchant et ses éléments identitaires:

à l'échelle de la ville:

- travail de la végétalisation des espaces extérieurs

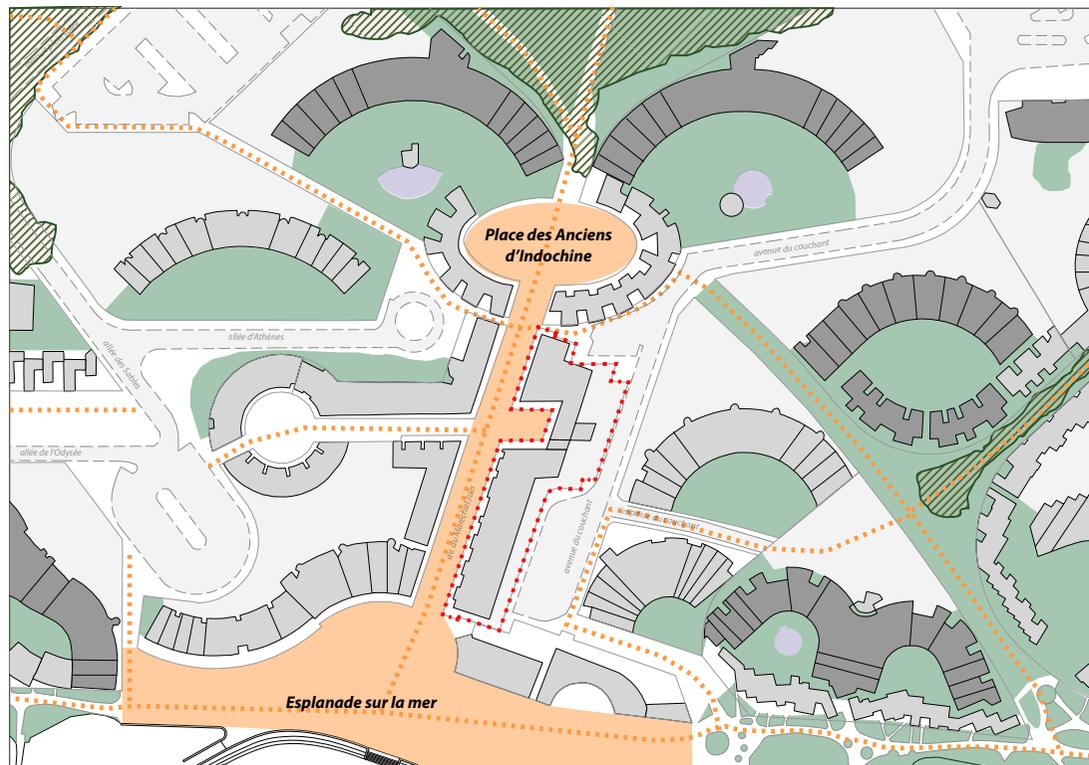
à l'échelle du quartier du Couchant:

- gabarit des bâtiments existants
- des édifices remarquables
- modénature particulière

à l'échelle de la parcelle:

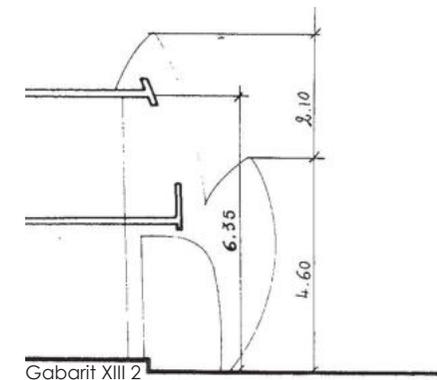
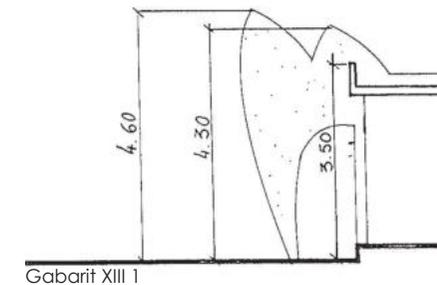
- figure architecturale existante
- implantation du bâti

Dynamiques du site: 1-5000



Légende :

- périmètre d'intervention
 - bâti existant
 - sol piéton (trottoir, promenade ...)
 - sol circulé
 - sol végétal
- Forces du site:
- éléments architecturaux forts
 - végétation haute
 - parcours mobilité douce
 - Repère majeur: Place des anciens d'Indochine



Un site d'intervention au coeur de Modénatures existantes: localisation et identification

* référence architecturale

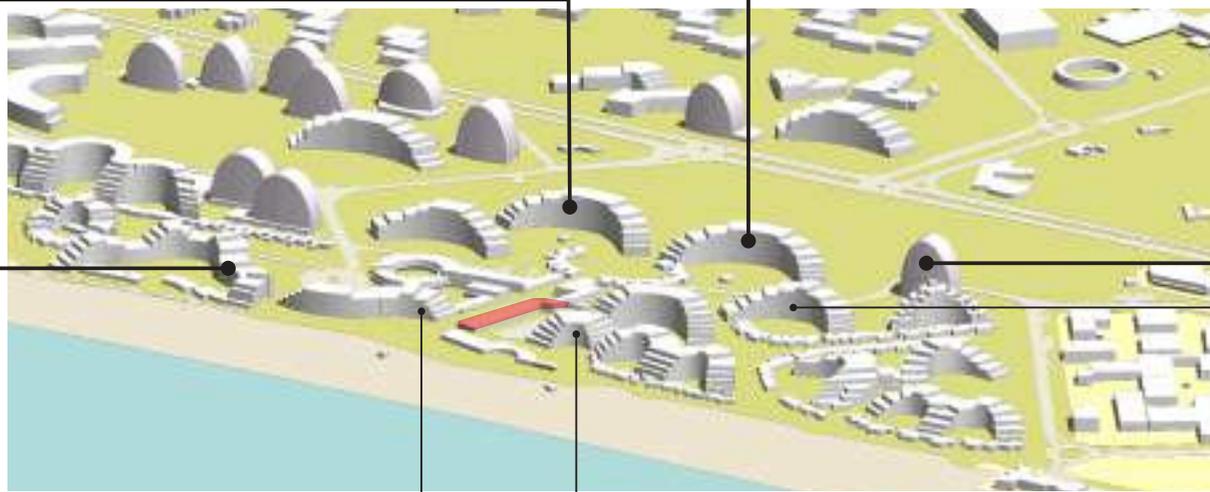
Les boutiques du Couchant



Résidence Le Paradis du Soleil*



Résidence du Soleil*



Résidence Le Grand Mottois*



Résidence L'Aréna*



Résidence les roses des sables



Résidence Les jardins d'Ulysse 1



Résidence Bahia



4 - Quartier du Couchant - Les boutiques du Couchant - Principes de Mutabilité

plan situation



plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- **conservation de l'implantation initiale:** position dans le site justifié par les orientations de Balladur (à conserver)
- **densification en hauteur avec prise en compte des gabarits existants**
- prise en compte des **volumes bâti qui compose le paysage** environnant, garder une **harmonie générale**
- proposer un volume qui s'inscrit dans l'écriture identitaire du quartier **tout en étant générateur de surface** pour des logements.
- **orientation solaire / ombre**



Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot:

- . 1 place de stationnement par commerce
- . gabarit XIII1 et XIII2
- . terrasse obligatoire pour les commerces
- . servitude de passage piéton est/ouest

2- POS: zone UA

- . stationnement: 25m² par place (y compris les accès) / pour les logements 1 place tous les 60m² SHON

3- PPRI: zone Z2

- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol autorisé

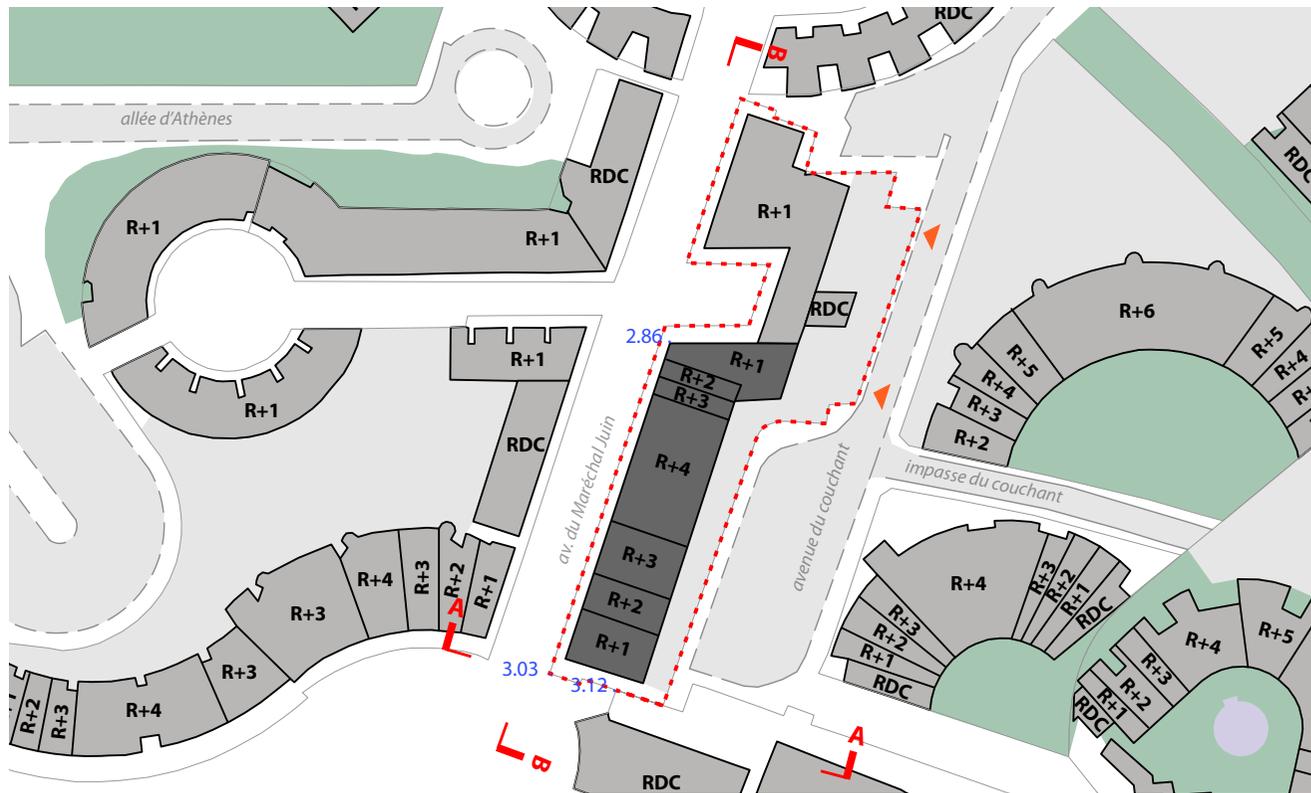
Tableau - données chiffrées:

- . + **32 logements** (moy 65m²)
- . **11 commerces conservés**
- . stationnement logement **en sous sol: 27 places privées**
- . stationnement **extérieur pour commerces: 18 places existantes conservées**

| | |
|-------------------------|------------|
| Fiche de lot | 310 bis |
| Parcelle m ² | 3000 |
| emprise bati | 1430 |
| Dim. bati | 15x60 |
| SDP log | 1894 |
| nbr log | 32 |
| SDP com. | 753 |
| COS | 0,9 |
| Epannelage | de R à R+4 |
| POS | UA |
| PPRI | Z2 |

| | | |
|----------------------|-----------|----|
| besoin pk | privé log | 32 |
| | privé com | 18 |
| création pk sous-sol | privé log | 27 |
| création pk ext | privé com | 18 |

Plan masse 1-1000

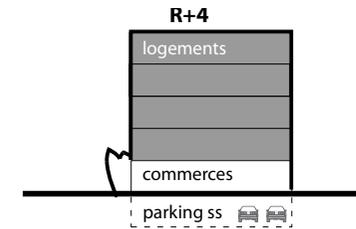


Légende :

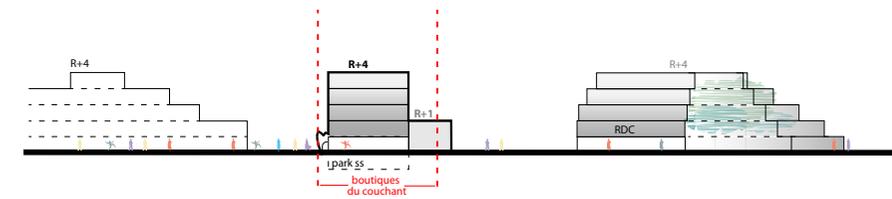
- périmètre d'intervention
- bâti existant
- bâti projet
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- .2,10 altimétrie existante



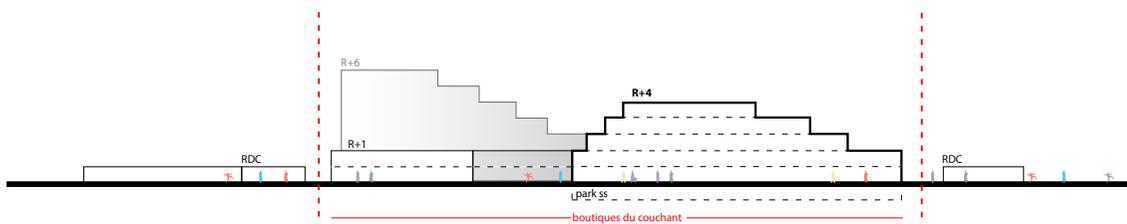
Répartition programmatique - 1/500 :



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000

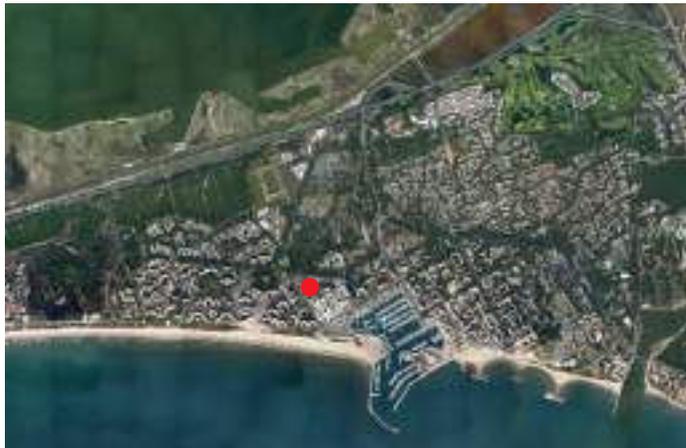


Vue 3D projet



5 - Quartier du Couchant - Parking Couchant 1 - Situation actuelle

plan situation



plan de cadastre



Vue 3D existant

Vue 3D existant



Objectifs recherchés et conditions qui les accompagnent :

- **re-dynamiser** une zone à faible qualité urbaine et architecturale
- apporter une mixité fonctionnelle à travers une **nouvelle offre de logement, de commerce et de bureau.**
- participer à la **valorisation du secteur du Port** de la Grande-Motte.

Motivations du choix de ce site:

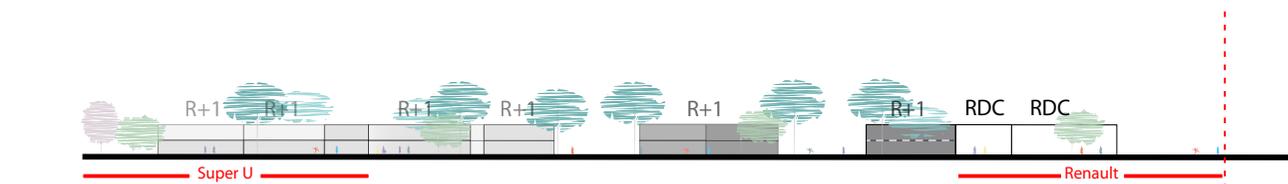
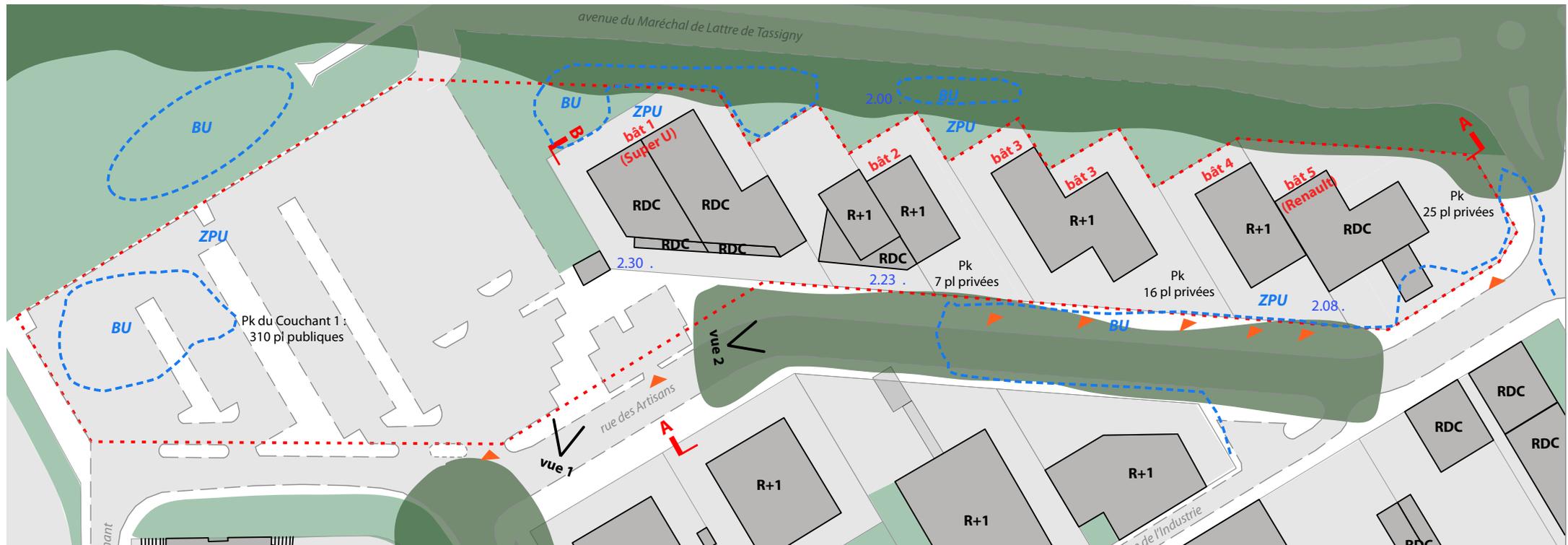
- Emprise importante (près de 10 000m²)
- Parking avec emprise optimisable
- Bâti peu dense (RDC/R+1) et mutable ("boîtes à chaussure")
- Implantation stratégique : armature paysagère, proximité des parcours piétons, de la plage, du port, des commerces permanents ... (voir carte des forces du site)

Tableau - données chiffrées:

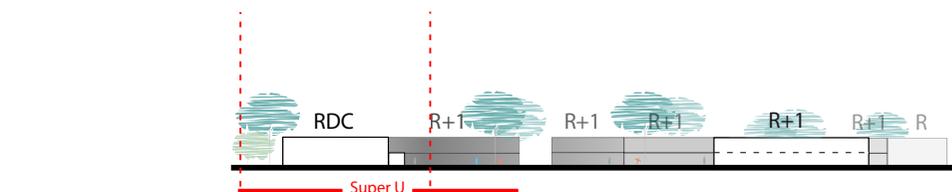
- . 13 commerces et services existants dont Super U (4521 m² d'emprise bâtie)
- . stationnement privé commerce : 48 places (dont 25 Renault)
- . stationnement public : 310 places sur P. Couchant 1

| | P. Couchant 1 | Bat 1 | bat 2 | bat 3 | bat 4 | bat 5 | Total |
|-----------------------------|---------------|------------|------------|------------|-------|-------|-----------|
| Fiche lot N° | | ZA 12a/12b | ZA 11/ZA16 | ZA 10/ZA17 | ZA 9 | ZA 8 | |
| H max | | 6m | 6m | 6m | 6m | 6m | 6m |
| Parcelle m ² | 8880 | 2306 | 1005 | 2120 | 1160 | 2218 | 8809 |
| emprise bâti m ² | | 1221 | 330 | 718 | 466 | 632 | 3367 |
| CDS | | 0,5 | 0,3 | 0,3 | 0,4 | 0,3 | 0,3 |
| Epannelage | | Rdc | R+1 | R+1 | R+1 | Rdc | Rdc à R+1 |
| Pk privé | | | 7 | 16 | | 25 | 48 |
| Pk public | 310 | | | | | | 310 |
| POS | 3ND | 1 UE | 1 UE | 1 UE | 1 UE | 1 UE | 1 UE |
| PPRI | ZPU/BU | ZPU | ZPU | ZPU | ZPU | ZPU | ZPU |

Plan masse 1-1000



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000



Légende :

- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- Limites parcellaires
- bâti existant
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- .210 altimétrie existante



5 - Quartier du Couchant - Parking Couchant 1 - Valeurs patrimoniales

Les forces du site:

- Secteur d'intervention situé au nord de la zone d'activité du port, au niveau d'une **micro-centralité potentielle**
- **Commerces de proximité** permanents à moins de 150m (Super U et LIDL)
- à proximité de la **Passerelle des Escargots**
- En connexion avec le **port**
- **Élément architectural fort** : bonnet d'évêque du Grand-Mottois
- **Site "noyé" dans l'armature paysagère** (pins sur Av. de Lattre de Tassigny et rue des Artisans), assurant ainsi une bonne intégration du bâti dans l'existant

J.Balladur, le Quartier du Couchant et ses éléments identitaires:

à l'échelle de la ville:

- travail de la végétalisation des espaces extérieurs

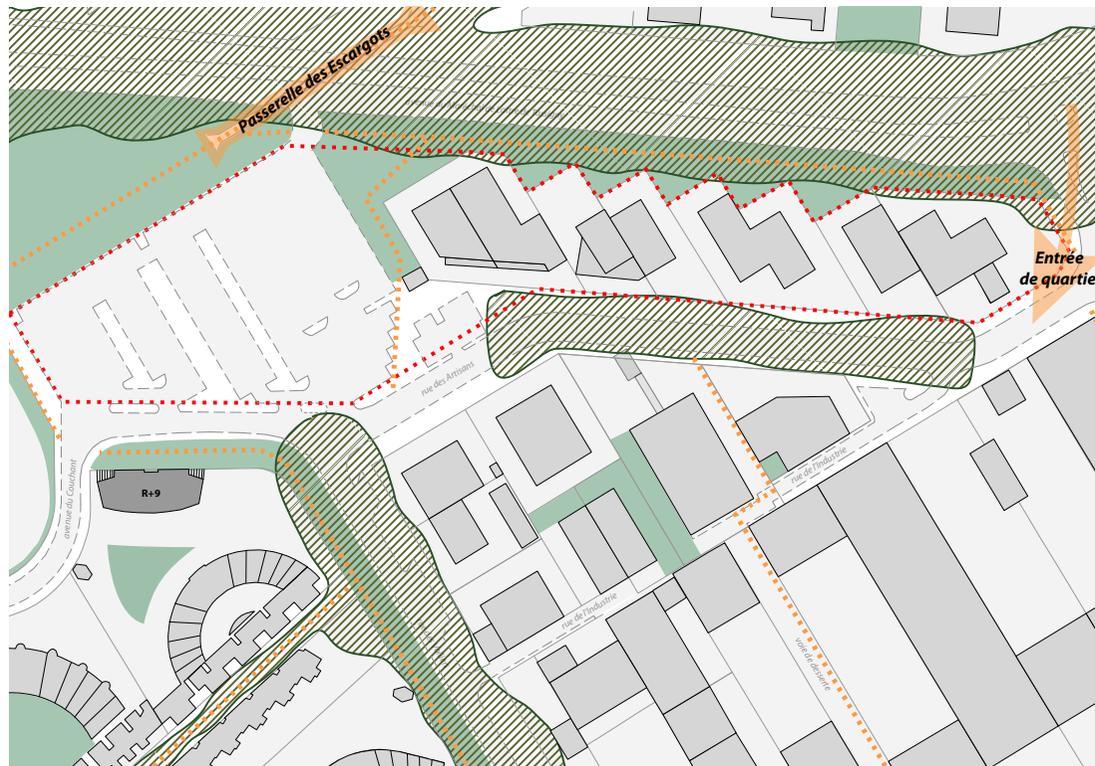
à l'échelle du quartier du Couchant:

- gabarit des bâtiments existants
- des édifices remarquables
- modénature particulière

à l'échelle de la parcelle:

- figure architecturale existante
- implantation du bâti

Dynamiques du site: 1-5000



Légende :

- périmètre d'intervention
 - bâti existant
 - sol piéton (trottoir, promenade ...)
 - sol circulé
 - sol végétal
- Forces du site:**
- R+9 éléments architecturaux forts
 - végétation haute
 - parcours mobilité douce
 - repère majeur du quartier : Passerelle des Escargots



Un site d'intervention au coeur de Modénatures existantes: localisation et identification

* référence architecturale

Parking Couchant 1



Commerces rue des artisans



Passerelle des escargots



Résidence Le Paradis du Soleil*



Supermarché Lidl



Résidence Le Bahia*



Résidence Le Grand Mollois*



Résidence La Grande Pyramide*

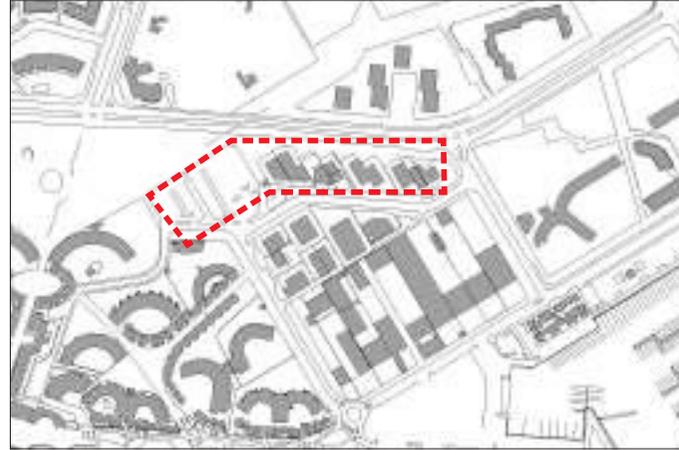


5 - Quartier du Couchant - Parking Couchant 1 - Des enjeux aux objectifs d'aménagement

plan situation



plan cadastre



Ce secteur d'intervention, situé au carrefour des polarités existantes de la Petite Motte, du Port de Plaisance et du cœur de ville, constitue un **site à forts enjeux** pour l'aménagement de la Grande-Motte et l'affirmation de son visage citadin.

Ciblé par le schéma directeur dans le cadre du développement de micro-centralités avec programmes mixtes (logements, bureaux, commerces), il a vocation à former un **"couloir commerçant"** au niveau de la rue des Artisans, **surplombé par des logements**.

Par ailleurs, l'opération de densification sur ce site **s'inscrit au cœur de 3 autres projets structurants** susceptibles de remettre en question le fonctionnement de ces quartiers :

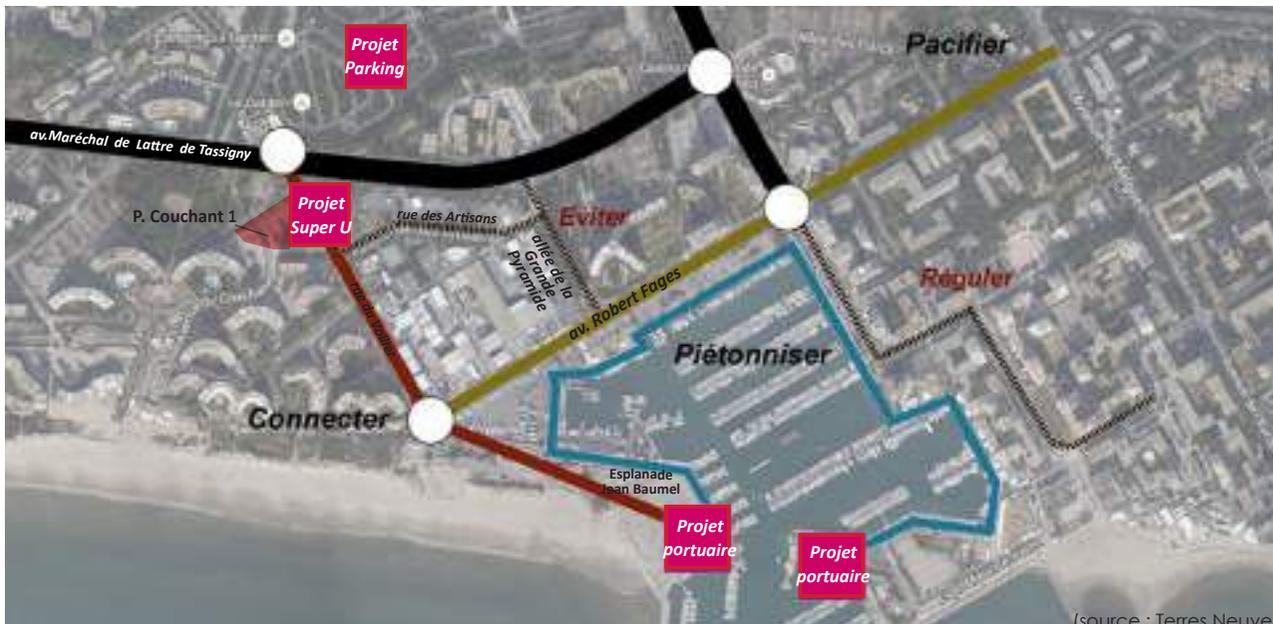
- . le projet portuaire qui programme la création de 600 nouveaux logements et d'activités en rez-de-chaussée (équipement, commerce ...)
- . le projet Super U, qui multiplie sa surface de vente par 4 en passant de 930m² à 3800m² de SDP
- . le projet de Parking d'entrée de ville, en lieu et place du camping, qui a vocation à offrir 1200 à 1500 places supplémentaires

Aussi, cette opération devra **anticiper les différentes incidences de ces projets**, et notamment à assurer une bonne gestion des flux de véhicules générés. Pour répondre à cet objectif et éviter d'engorger les axes déjà saturés en été (allée de la Grande Pyramide, rue des Artisans), il est ici proposé de réaliser une **nouvelle connexion viaire** reliant l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à l'Esplanade Jean Baumel en traversant le parking du Couchant 1. Il s'agirait également de **pacifier** et de **réguler** le trafic de véhicule, en particulier entre l'Avenue Robert Fages et l'Avenue de l'Europe, colonne vertébrale du cœur de ville.

Cette réorganisation et optimisation du trafic de voirie a par ailleurs pour avantage de favoriser la **piétonnisation** du Port de plaisance, et d'y aménager ainsi un espace de vie convivial et sécurisé.

En parallèle, la **trame des mobilités douces** reliant ces différentes polarités existantes et en projet doit bien entendu être préservée et confortée.

schéma de déplacement



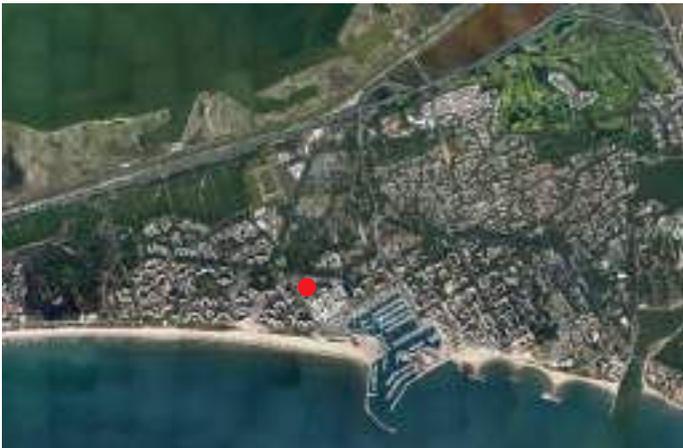
(source : Terres Neuves)

Un site au coeur d'enjeux urbains Majeurs: intervention proche du Super U, préserver l'armature paysagère, au coeur de symboles et interventions artistiques, extension du port, capacité de stationnement à conserver.



5 - Quartier du Couchant - Parking Couchant 1 - Principes de Mutabilité

plan situation



plan cadastre



Vue 3D projet

Vue 3D projet



Comment intervenir sur ce site:

- Destruction/reconstruction pour assurer un cadre de vie agréable
- Conservation de l'implantation initiale, en cohérence avec le bâti environnant de la Zone Artisanale
- Densification en hauteur avec prise en compte des hauteurs du bâti et de l'armature paysagère existante
- Epannelage permettant de concilier avec harmonie logements et commerces/bureaux: offrir aux habitants des jardins sur les toits au sud-est et des terrasses donnant sur les pins au nord-ouest
- Orientation bioclimatique des constructions
- Surélévation du Super U avec 2 niveaux de parking: retrouver la capacité du P. Couchant 1

Contraintes réglementaires:

1- POS : Zone UE

- . hauteur bâti 6 m max
- . stationnement: 25 m² par place (y compris les accès)
 - > logements : 1 place par logement
 - > commerces : minimum 60% de la SHON

Zone 3ND

Occupations/utilisations du sol limitées à certaines activités spécifiques (ici, parc de stationnement public)

2 - PPRI: zone ZPU

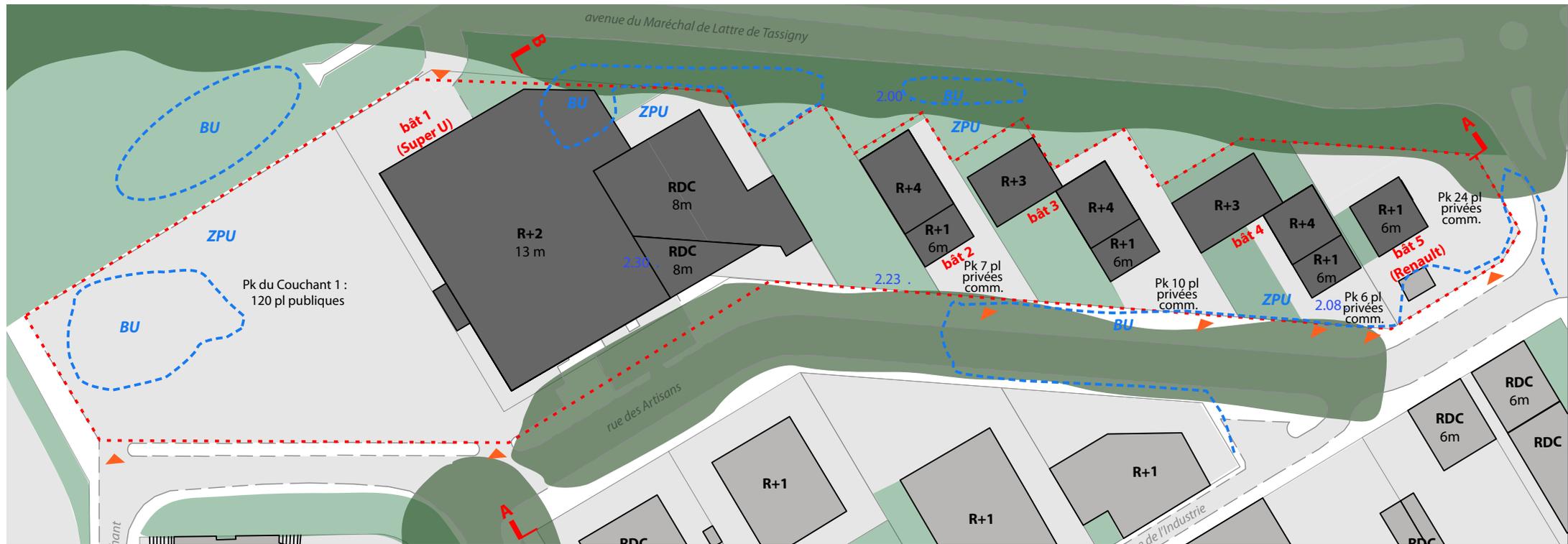
- . construction neuve: surface plancher pour les habitations à 2.40 ngf mini et 2.00 ngf pour les garages et pièces annexes.
- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisés
- . parking en sous sol interdit mais parking extérieur possible si indiqué comme inondable et évacuation de l'eau prévu par dispositif de prévision des crues.

Tableau - données chiffrées:

- . + 54 logements (moy 65m²)
- . 1 place / logement
- . stationnement sur site en RDC des bâtiments: 53 places privées
- . 4760 m² de SDP pour commerces
- . stationnement sur site en surface à l'origine: 310 places publiques (P. Couchant 1), 48 places privées (commerce)
- . stationnement sur site en surface dans projet : 120 places publiques (P. Couchant 1) + 52 places privées (commerce)
- . stationnement sur le Super U: 271 places publiques et commerces (81 pl. extension Super U, 190 pl. manquante pour le P.Couchant 1)

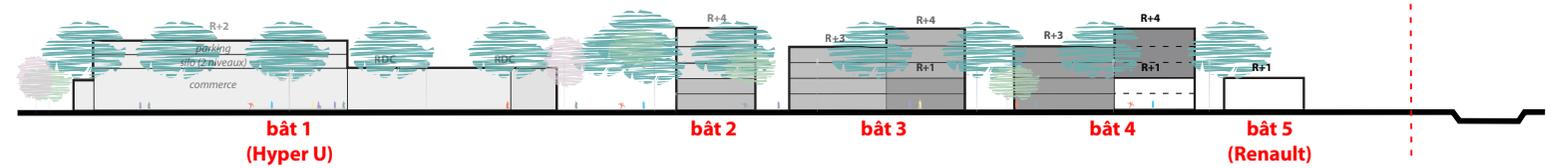
| | | P. Couchant 1 | Bat 1 (Hyper U) | bat 2 | bat 3 | bat 4 | bat 5 (Renault) | Total |
|-----------------------------|-------------------|---------------|-----------------|------------|---------------------|-------------------|-----------------|-----------|
| Fiche lot N° | | ZA 12a/12b | ZA 16 | ZA 10/ZA17 | ZA 9/ZA 8 | ZA 8 | | |
| Parcelle m ² | | 3000 | 6700 | 1005 | 2120 | 1744 | 1634 | 13203 |
| emprise bâti m ² | | | 4808 | 490 | 710 | 750 | 225 | 6983 |
| Dim. bâti | | | 87,5 x 66 | 32,5 x 15 | 27,5 x 15 / 20 x 15 | 25 x 15 / 25 x 15 | 15 x 15 | |
| SDP log | | | 1224 | 1224 | 1224 | 1271 | | 3719 |
| nbr log | | | 16 | 19 | 20 | | | 54 |
| SDP com | | | 3800 | 213 | 213 | 213 | 320 | 4760 |
| COS | | | 1,4 | 0,7 | 0,9 | 0,2 | | 0,6 |
| Epannelage | | | Rdc à R+2 | de R à R+4 | de R à R+4 | de R à R+4 | R+1 | rdc à R+4 |
| POS | | | 3 ND/ 1 UE | 1 UE | 1 UE | 1 UE | 1 UE | 1 UE |
| PPRI | | | ZPU/BU | ZPU | ZPU | ZPU | ZPU | ZPU/BU |
| P. création sur site | privé log | | | 16 | 19 | 20 | | 54 |
| | privé com/bureaux | | 81 | 6 | 6 | 6 | 8 | 106 |
| | public | 310 | | | | | | 310 |
| | privé log | | | 16 | 18 | 19 | | 53 |
| | privé com/bureaux | | | 12 | 10 | 6 | 24 | 52 |
| P. création hors site | public | 120 | | | | | | 120 |
| | public/privé com | 190 | 81 | | | | | 271 |

Plan masse 1-1000

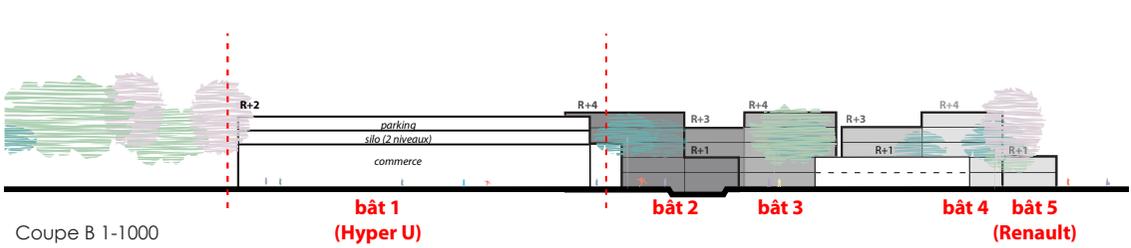


Légende :

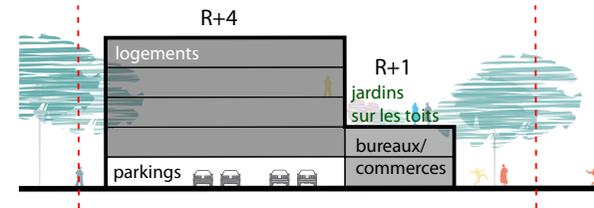
- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- Limites parcelaires existantes
- R+2 bati existant
- R+2 bati projet
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- .210 altimétrie existante



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000



Répartition programmatique type (bat 2, 3 et 4)

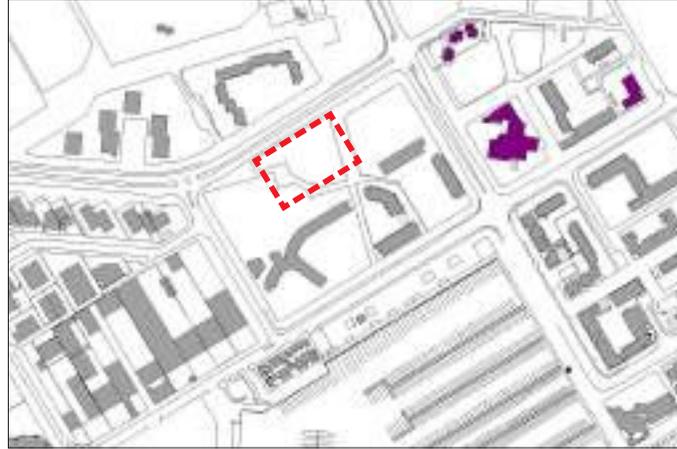


6 - Quartier du Couchant - Parking Grande Pyramide - Situation actuelle

plan situation



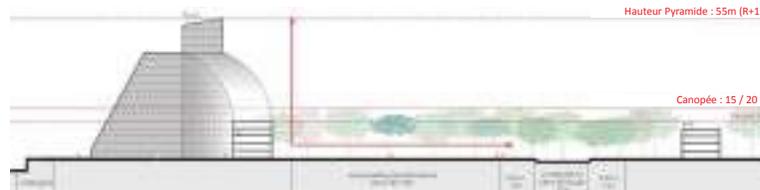
plan cadastre



Objectifs recherchés:

- investir un grand "vide" généré par les parkings privés
- apporter une **nouvelle offre de logement**

Coupe sur av.de Lattre de Tassigny: rapport hauteur bâti / "vide" végétal:



Vue 3D existant

Motivation du choix de ce site:

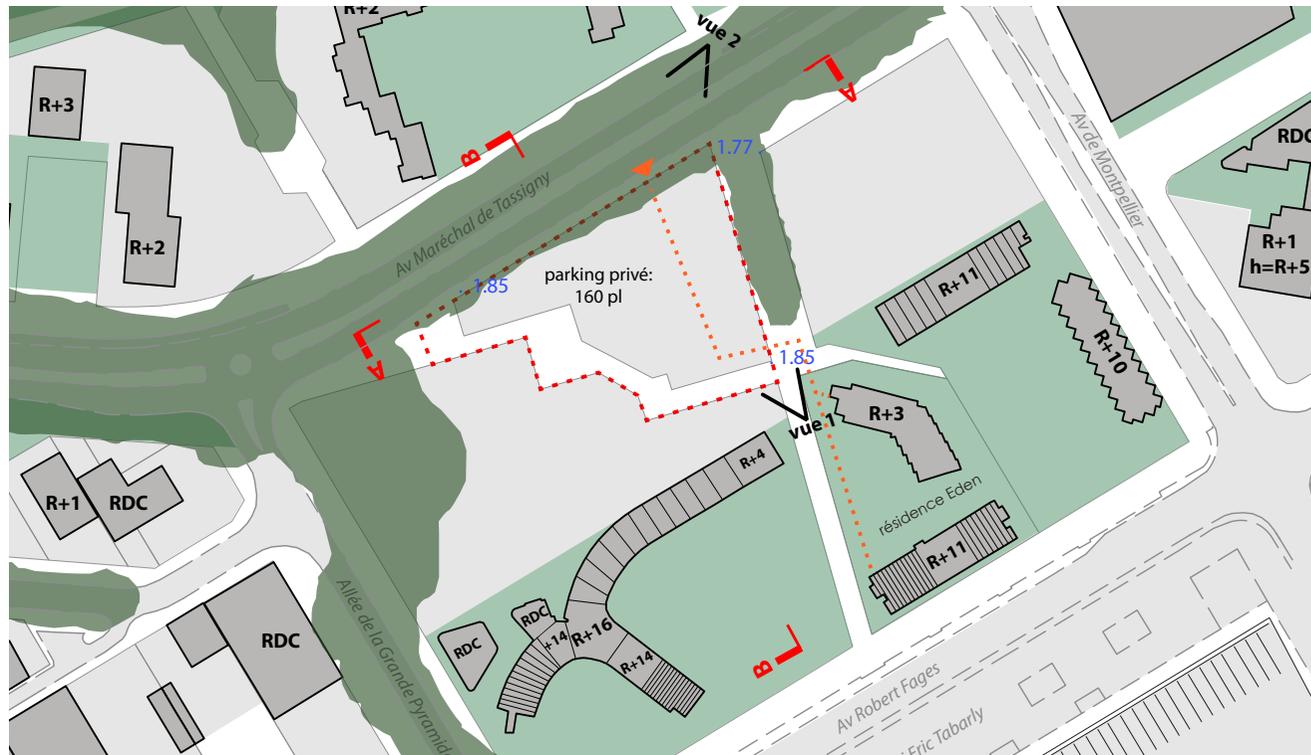
- zone de parking privé avec emprise importante (plus de 5 400 m²)
- implantation "stratégique": armature paysagère, parcours piéton, à 2 min à pied du Port (voir carte des forces du site)

Tableau - données chiffrées:

- . parking de 160 places privées (pour les habitants de la Résidence Eden)
- . zone classée en zone de précaution BU (risque moyen) par le PPRI.



Plan masse 1-2000



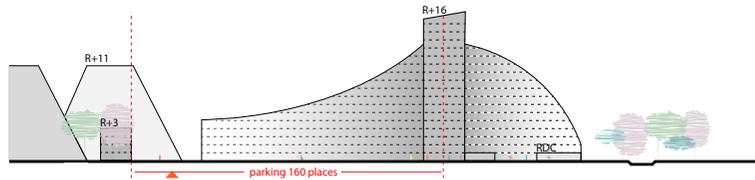
Légende :

- périmètre d'intervention
- bati existant
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- accès parking
- accès parking parcelle Eden à conserver
- végétation haute (Pin parasol)
- .2,10 altimétrie existante

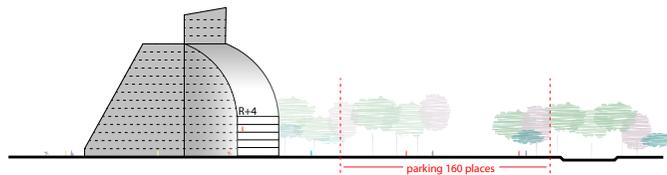
vue 1



vue 2



Coupe A 1-2000



Coupe B 1-2000

Vue 3D existant



6 - Quartier du Couchant - Parking Grande Pyramide - Valeurs patrimoniales

Les forces du site:

- site bordé au Nord par la canopée végétale remarquable
- **parcelle en entrée de ville**
- **proximité avec le bâtiment "emblème" de la ville: la Grande Pyramide**
- proximité du port
- **au coeur du réseau de mobilité douce**

J. Balladur, entre le Quartier du Couchant et celui du Levant, leurs éléments identitaires:

à l'échelle de la ville:

- travail de la végétalisation des espaces extérieurs

à l'échelle du quartier:

- gabarit des bâtiments existants
- des édifices remarquables
- modénature particulière

à l'échelle de la parcelle:

- figure architecturale existante
- implantation du bâti

Dynamiques du site: 1-5000



Légende :

- périmètre d'intervention**
- bati existant**
- sol piéton (trottoir, promenade ...)**
- sol circulé**
- sol végétal**

Forces du site:

- éléments architecturaux forts**
- végétation haute**
- parcours mobilité douce**
- Repère majeur: le port, la navigarde, les installations artistiques ...**



Un médaillon



Les vagues



Les navigardes



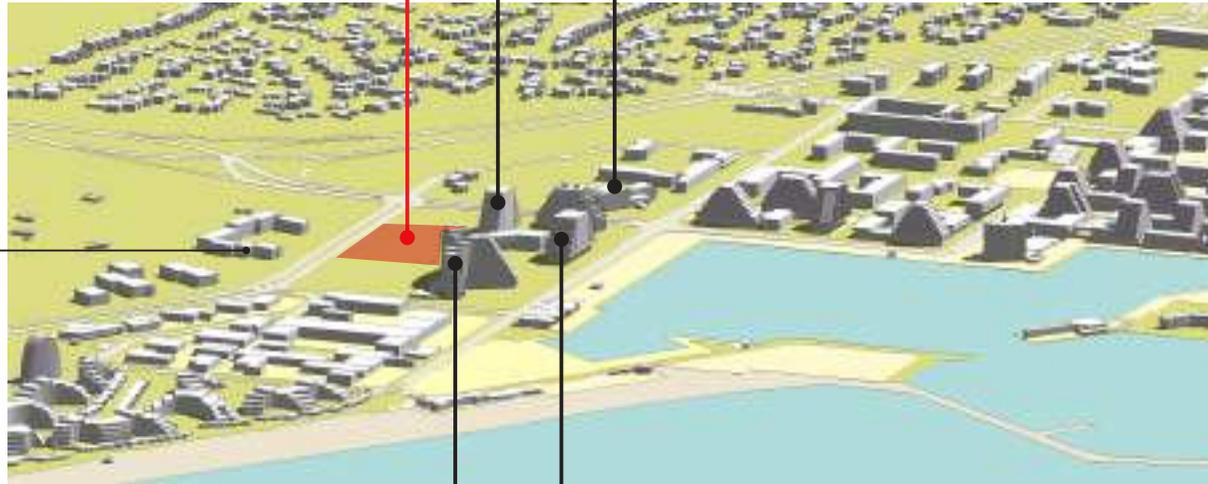
Un site d'intervention au coeur de Modénatures existantes: localisation et identification

* référence architecturale

Parking Eden



Résid. Les Peupliers de la mer



Résidence Fidji*



Palais des congrès*



La Grande Pyramide*



Résidence l'Eden*

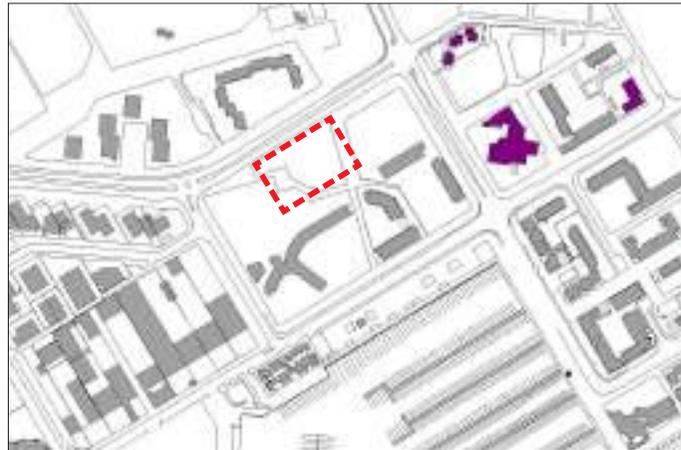


6 - Quartier du Couchant - Parking Grande Pyramide - Principes de Mutabilité

plan situation



plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- **implantation du bâtiment le long de la parcelle, avec un retrait de 5 m mini de la chaussée, respecter la masse végétale existante**
- prise en compte des **volumes bâtis qui composent le paysage** environnant, garder une **harmonie générale**
- proposer un volume qui s'inscrit dans l'écriture identitaire du quartier **tout en étant générateur de surface** pour des logements.
- **orientation solaire / ombre**
- prise en compte de la **dé-localisation du stationnement privé** de la parcelle sur le site du camping



Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot - 209p :

- . stationnement des véhicules du lot 209 (résidence Eden)
- . servitude de passage pour desserte lot 209

2- POS: zone UA

- . hauteur bâti 4m max (plan masse initial)
- . stationnement: 25m² par place (y compris les accès) / pour les logements 1 place tous les 60m² SHON

3- PPRI - zone BU:

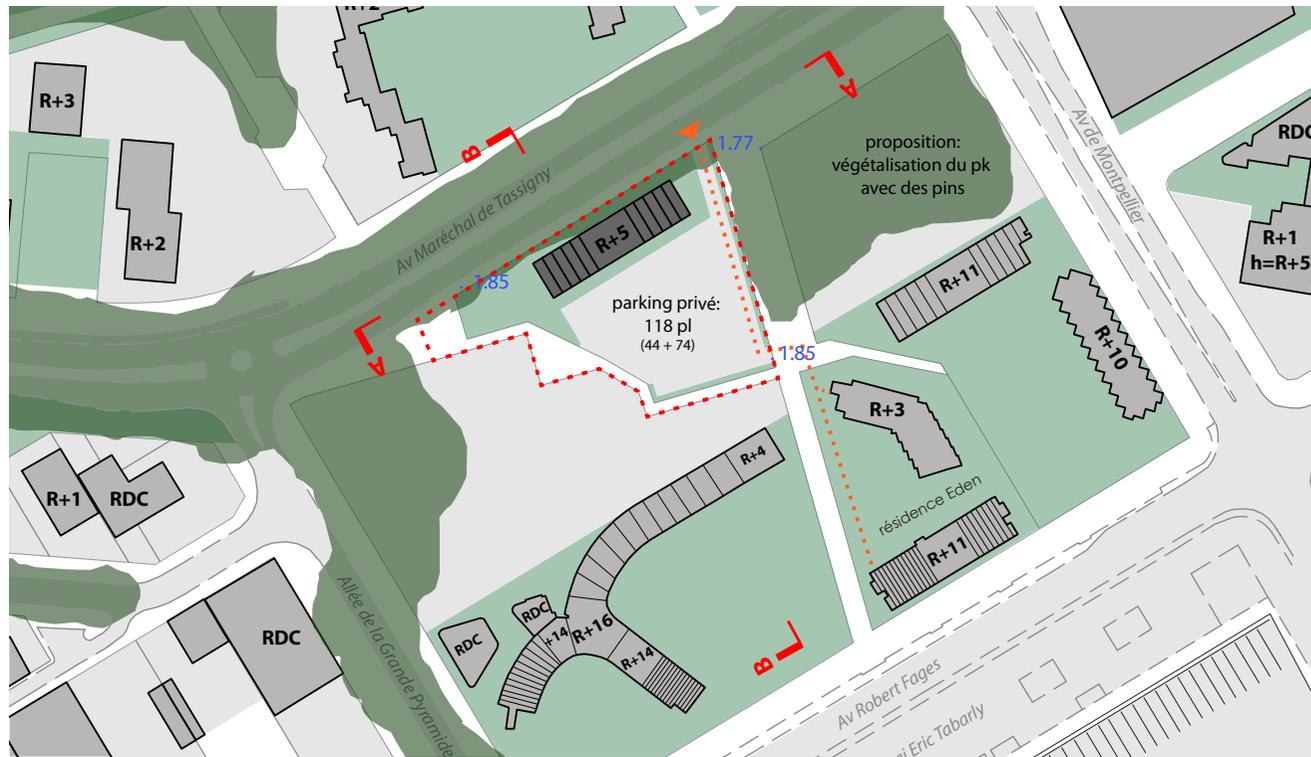
- . construction neuve: surface plancher pour les habitations à 2.40 ngf mini et 2.00 ngf pour les garages et pièces annexes.
- . parking en sous sol interdit mais parking extérieur possible si indiqué comme inondable et évacuation de l'eau prévu par dispositif de prévision des crues.

Tableau - données chiffrées:

- . **+ 44 logements** (moy 65m²)
- . 1 place / logement
- . stationnement sur site: **118 places privées (44 pour les nouveaux logements et 74 pour les logements de la résidence Eden)**
- . stationnement sur site **supprimé: 160 places privées (résidence Eden)**
- . stationnement **manquant pour la résidence Eden: 90 places privées**

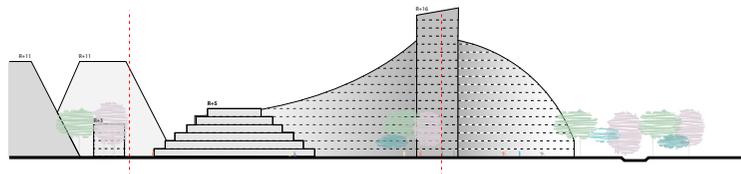
| | | |
|-------------------------|--------------|-----|
| Fiche de lot | 209p | |
| Parcelle m ² | 6053 | |
| emprise bâti | 900 | |
| Dim. bâti | 15x60 | |
| SDP log | 2846 | |
| nbr log | 44 | |
| COS | 0,5 | |
| Epannelage | de RDC à R+5 | |
| POS | UA | |
| PPRI | BU | |
| besoin pk | privé log | 44 |
| | privé Eden | 160 |
| création pk | privé log | 48 |
| | privé Eden | 70 |
| pk hors site | privé log | |
| | privé Eden | 90 |

Plan masse 1-2000

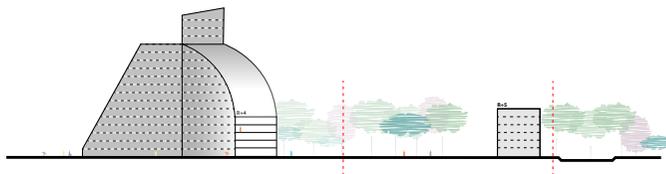


Légende :

- périmètre d'intervention
- bati existant
- bati projet
- ▶ accès parking
- accès parking parcelle Eden à conserver
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- .2,10 altimétrie existante



Coupe A 1-2000



Coupe B 1-2000

Vue 3D projet

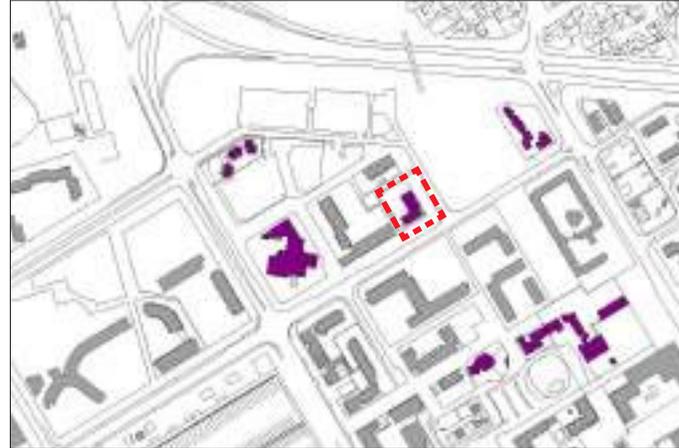


7 - Centre Ville - La Poste - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés:

- densifier sur un bâtiment actuellement en RDC
- apporter une nouvelle offre de logements

Motivation du choix de ce site:

- bâti peu dense, en RDC
- position géographique intéressante en entrée de ville
- implantation "stratégique": armature paysagère, parcours piéton, à 2 min à pied du port (voir carte des forces du site)

Tableau - données chiffrées:

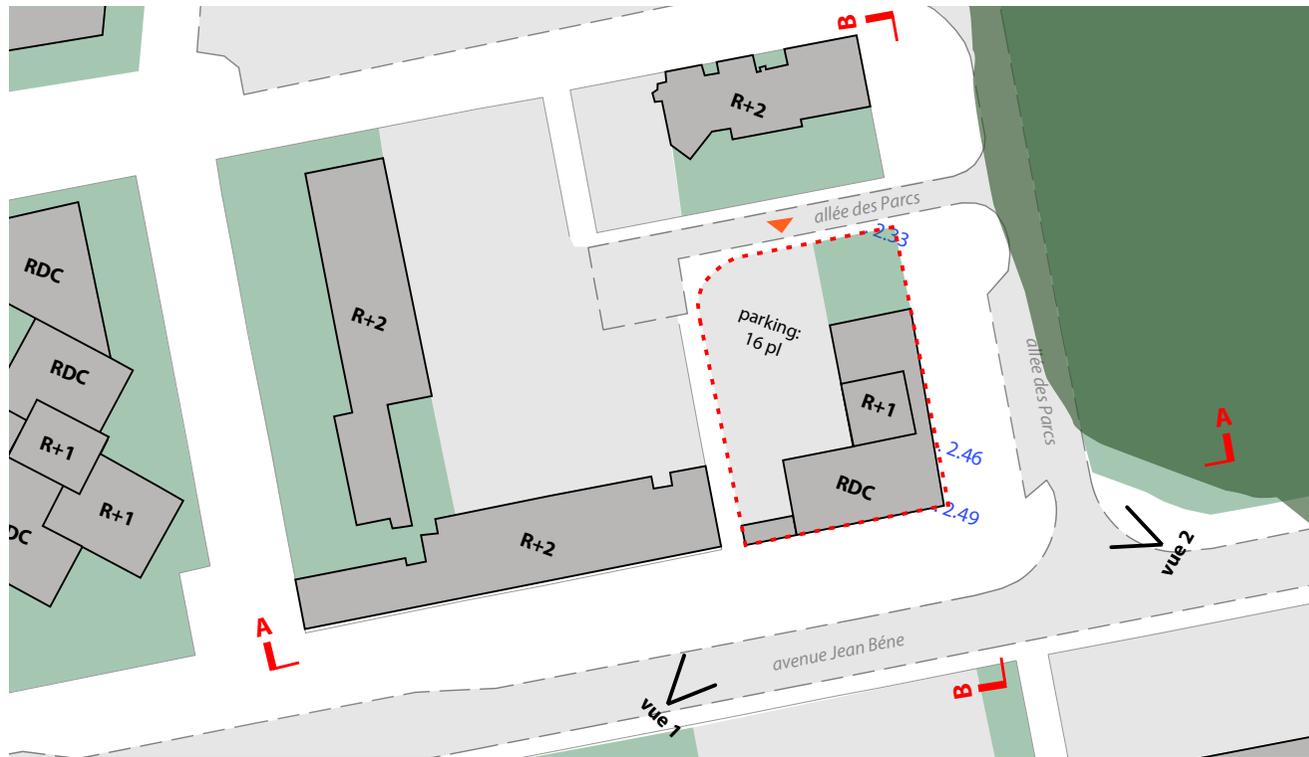
- . équipement public : la poste
- . env. 16 places de stationnement réservées à l'équipement

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Fiche lot N° | 192b |
| H | rdc |
| Parcelle m ² | 2040 m ² |
| emprise bati | 883 m ² |
| Dim. bati | 15x37x35 |
| COS | 0,4 |
| Epannelage | RDC |
| Pk privé | 16 |
| POS | 1UB |
| PPRI | ZPU |



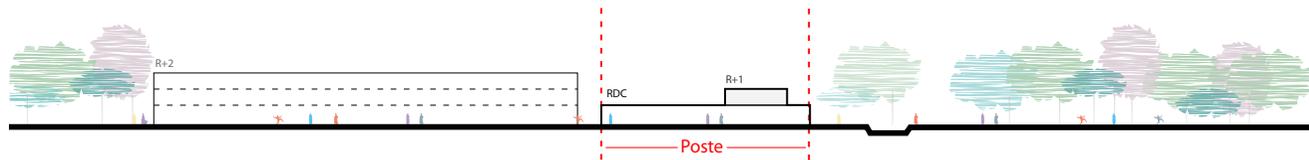
Vue 3D existant

Plan masse 1-1000

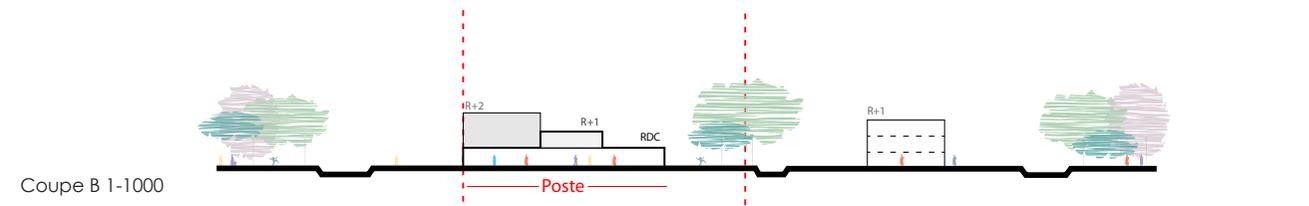


Légende :

- R+2 bati existant
- périmètre d'intervention
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- .2,10 altimétrie existante



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000

Vue 3D existant



7 - Centre Ville - La Poste - Valeurs patrimoniales

Les forces du site:

- **parcelle qui participe de l'av. du Maréchal Juin, une artère piétonne majeure du quartier**
- **proximité d'une poche de végétation remarquable**
- **au coeur d'un maillage de mobilité douce**
- **proximité du Casino et du Palais des congrès**

J. Balladur, le Quartier du Levant et ses éléments identitaires:

à l'échelle de la ville:

- travail de la végétalisation des espaces extérieurs

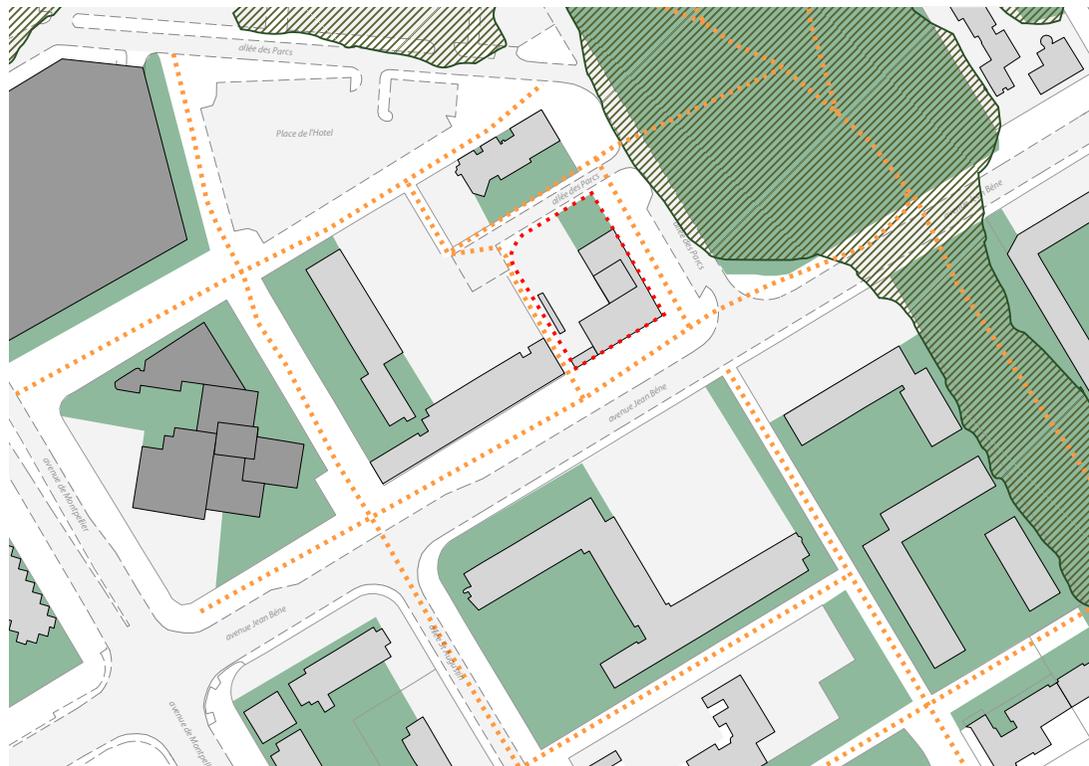
à l'échelle du quartier du Levant:

- gabarit des bâtiments existants
- des édifices remarquables
- modénature particulière

à l'échelle de la parcelle:

- figure architecturale existante
- implantation du bâti

Dynamiques du site: 1-5000



Légende :

-  **périmètre d'intervention**
-  **bati existant**
-  **sol piéton (trottoir, promenade ...)**
-  **sol circulé**
-  **sol végétal**

Forces du site:

-  **éléments architecturaux forts**
-  **végétation haute**
-  **parcours mobilité douce**

Casino



Palais des Congrès



Un site d'intervention au coeur de Modénatures existantes: localisation et identification

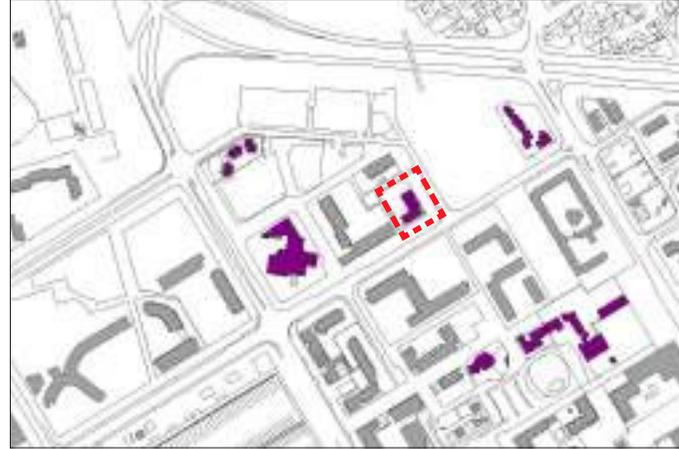


7 - Centre Ville - La Poste - Principes de Mutabilité

plan situation



plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- **conservation de l'implantation initiale:** position dans le site justifiée par les orientations de Balladur (à conserver)
- **densification en hauteur avec prise en compte des gabarits existants**
- prise en compte des **volumes bâtis qui composent le paysage** environnant, garder une **harmonie générale**
- proposer un volume qui s'inscrit dans l'écriture identitaire du quartier **tout en étant générateur de surface** pour des logements.
- **orientation solaire / ombre**



Vue 3D projet

Contraintes réglementaires:

1- Fiche de lot:

pas de données connues

2- POS: zone 1UB

- . recul minimum de 5m
- . hauteur maxi 12m
- . emprise au sol inférieure à 60% du terrain avec 20% de pleine terre
- . stationnement équipement: 40% de la SHON

3- PPRI: zone ZPU

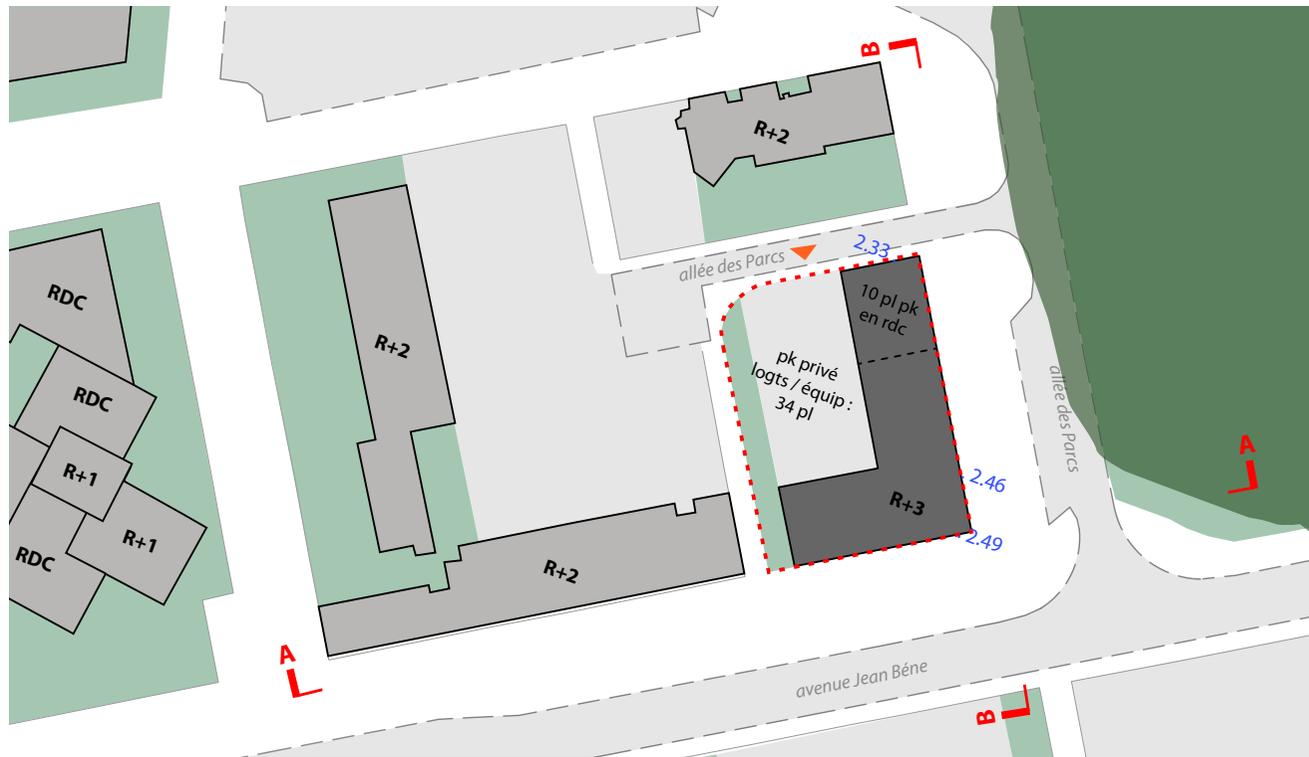
- . construction neuve: surface plancher pour les habitations à 2.40 ngf mini et 2.00 ngf pour les garages et pièces annexes.
- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol interdit

Tableau - données chiffrées:

- . **+ 39 logements** (moy 65m²)
- . 1 pl stationnement / logement
- . stationnement **logement en rdc (sous pilotis): 10 places privées pour lgt**
- . stationnement **logement en surface: 34 places privées (29 pl pour les logements et 5 pour la poste)**
- . équipement conservé mais réduit (entre 300 et 400m²)

| | | |
|-------------------------|-------------|----|
| Fiche de lot | 192b | |
| Parcelle m ² | 2040 | |
| emprise bati | 1073 | |
| Dim. bati | 15x37x35 | |
| SDP log | 5073 | |
| nbr log | 39 | |
| SDP equip | 333 | |
| COS | 0,5 | |
| Epannelage | R+3 | |
| POS | 1UB | |
| PPRI | ZPU | |
| besoin pk | privé log | 39 |
| | privé equip | 5 |
| création pk | privé log | 39 |
| | privé equip | 5 |

Plan masse 1-1000

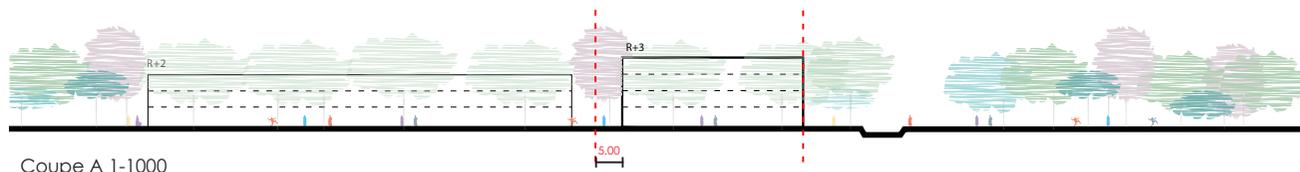
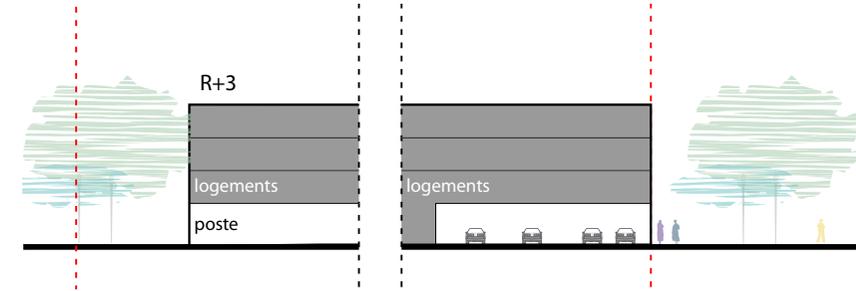


Légende :

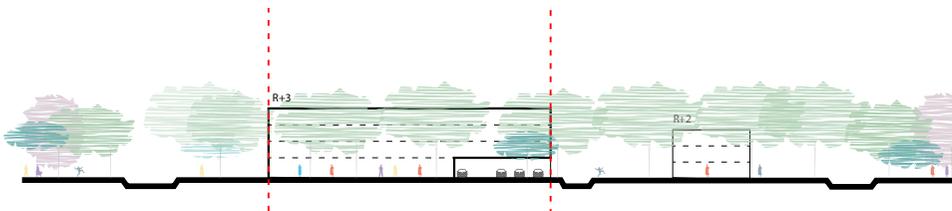
- périmètre d'intervention
- bati existant
- bati projet
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- .210 altimétrie existante



Coupe de principe répartition programmatique 1-500



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000

Vue 3D projet



8 - Quartier du Ponant - Village du Soleil - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés et conditions qui les accompagnent :

- densifier une partie des bâtiments en RDC/R+1
- apporter une plus grande superficie aux logements existants
- respecter l'implantation des extensions en fonction de l'ensoleillement (éviter de créer de l'ombre dans les jardins)

Motivation du choix de ce site:

- bâti peu dense, en RDC/R+1
- emprise importante (2.9 Ha)
- implantation "stratégique": proximité des plages, du centre-ville, de la coulée verte... (voir carte des forces du site)

Tableau - données chiffrées:

- . SHON logements : 8416,7 m²
- . nombre de garages privés en RDC : 185
- . zone classée en zone de précaution urbaine ZPU (risque à venir) et en zone de précaution BU (risque moyen) par le PPRI



| | |
|--------------------------|----------|
| Fiche lot N° | 111 |
| Ilôt m ² | 28 721 |
| parcelles m ² | 13725 |
| emprise batie | 6675,5 |
| SHON | 8416,7 |
| COS | 0,6 |
| Pk privé | 185 |
| POS | UC 3 |
| PPRI | ZPU & BU |

Plan masse 1-2000

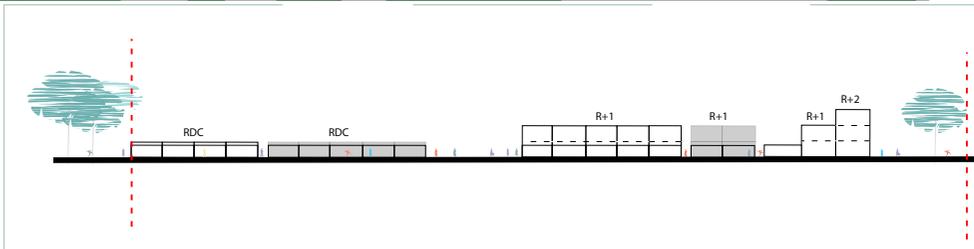


Légende :

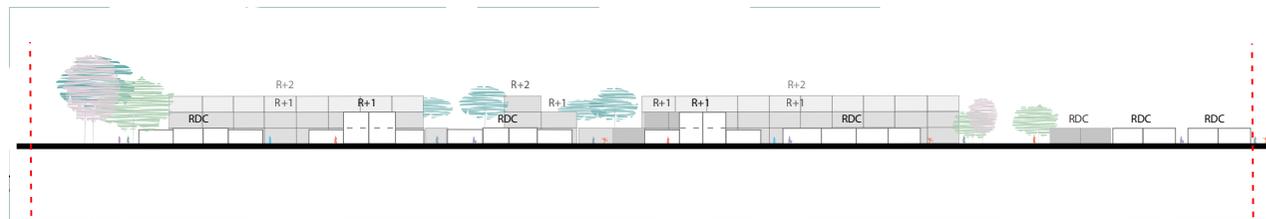
-  périmètre d'intervention
-  limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
-  bâti existant
-  accès parking
-  sol piéton (trottoir, promenade ...)
-  sol circulé
-  sol végétal
-  végétation haute (Pin parasol)
-  altimétrie existante



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000



Vue 3D existant



8 - Quartier du Ponant - Village du Soleil - Valeurs patrimoniales

Les forces du site:

- site au cœur du réseau de mobilité douce et à proximité de la Passerelle des Abîmes
- plage à moins de 5 min à pied
- proximité de la promenade des vents, coulée verte majeure de LA Grande Motte et des tennis
- proximité avec le point Zéro, qui constitue un repère architectural fort du quartier

J. Ballardur, le Quartier du Ponant et ses éléments identitaires:

à l'échelle de la ville:

- travail de la végétalisation des espaces extérieurs

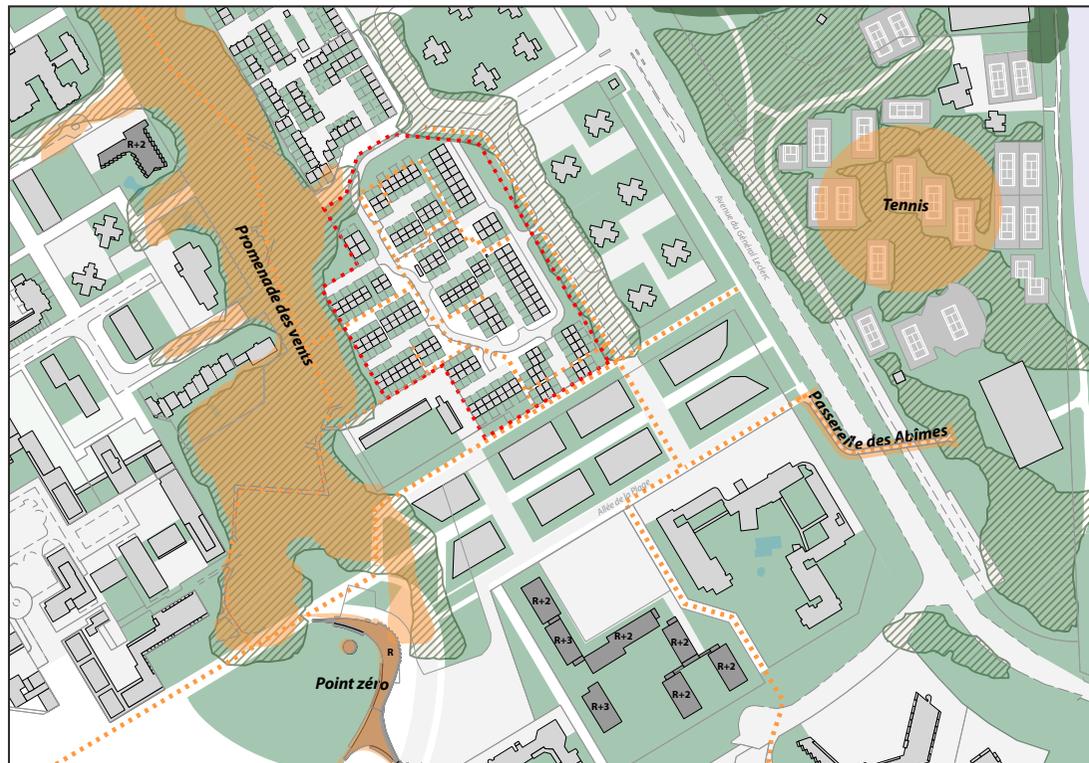
à l'échelle du quartier du Ponant:

- gabarit des bâtiments existants
- des édifices remarquables
- modénature particulière

à l'échelle de la parcelle:

- figure architecturale existante
- implantation du bâti

Dynamiques du site: 1-5000



Légende :

- périmètre d'intervention
- bati existant
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal

Forces du site:

- R+9 éléments architecturaux forts
- végétation haute
- parcours mobilité douce
- Repère majeur du quartier

La Promenade des vents



Les tramontanes



Le Narbonnais



Un site d'intervention au coeur de Modénatures existantes: localisation et identification

* référence architecturale

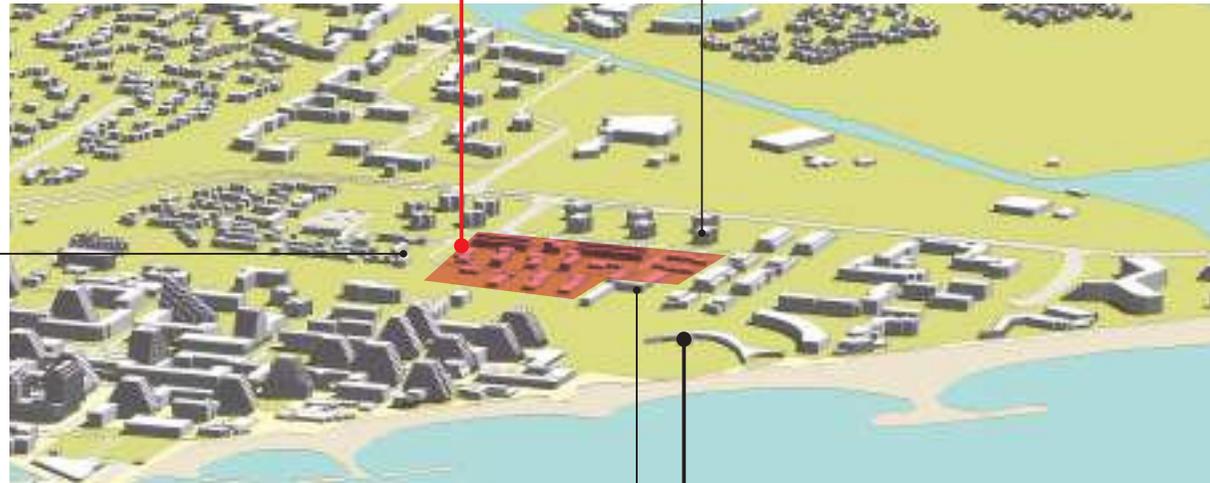
Site d'intervention : Village du Soleil



Résidence le Yawl



Villas Plein Soleil



Résidence Point zéro

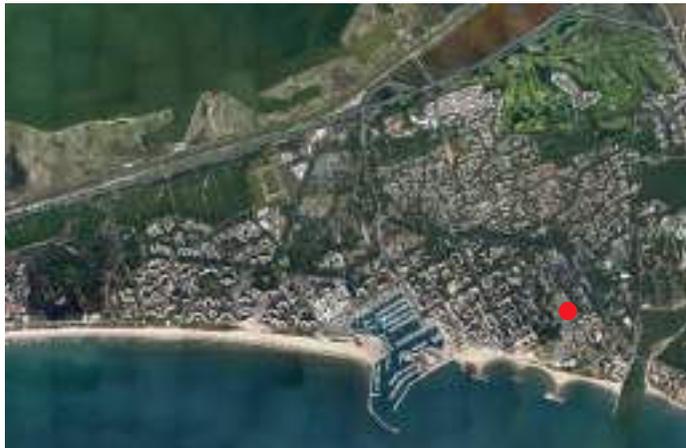


Point zéro*



8 - Quartier du Ponant - Village du Soleil - Principes de Mutabilité

plan situation



plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- prise en compte des **volumes bâtis qui composent le paysage** environnant, afin de garder une **harmonie générale**
- prise en compte de l'**orientation solaire / ombre** pour **préserver l'ensoleillement des jardins au nord des bâtiments**



Contraintes réglementaires actuelles:

1 - POS: zone UC c

- . hauteur max bâti 6.5m pour les constructions individuelles, 9.5m pour les immeubles collectifs
- . stationnement: 25m² par place (y compris les accès) / au moins 1 place par logement pour l'habitat individuel / au moins 1 place par logement de moins de 60m² de SHON pour l'habitat collectif; au moins 2 places par logement de plus de 60m² de SHON
- . Construction en limite séparative uniquement si adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.
Sinon, distance =H/2 avec un minimum de 3m.
- . COS : 0.5
- . emprise au sol < 50% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération

2- PPRI: zone ZPU

- . construction neuve: surface plancher pour les habitations à 2.40 ngf mini et 2.00 ngf pour les garages et pièces annexes.
- . parking en sous sol interdit
- . parking extérieur possible si indiqué comme inondable et évacuation de l'eau prévu par dispositif de prévision des crues.

PPRI - zone BU:

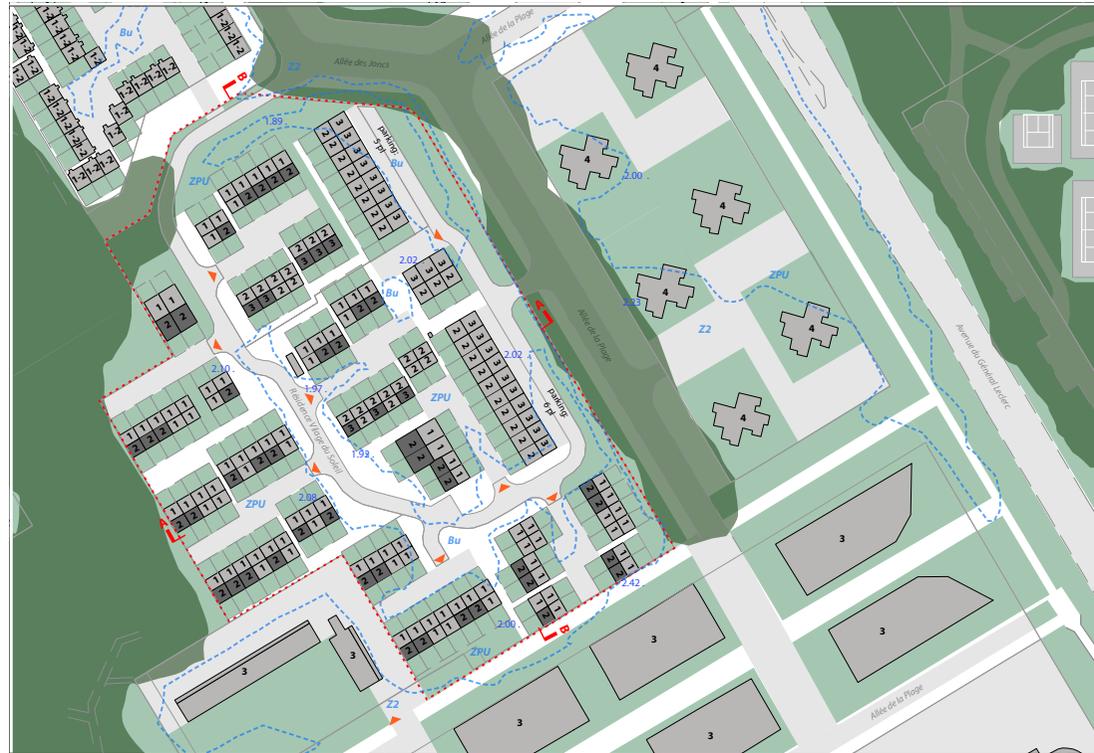
- . construction neuve: surface plancher pour les habitations à 2.40 ngf mini et 2.00 ngf pour les garages et pièces annexes.
- . parking en sous sol interdit mais parking extérieur possible si indiqué comme inondable et évacuation de l'eau prévu par dispositif de prévision des crues.

Tableau - données chiffrées:

- . nombre d'**extensions de logements: 51** (moy 25m²)
- . surface de logements créée en **extension : 1 301,6m² de SDP**
- . surface de logements **totale : 9 129,1m² SDP**
- . **185 garages privés en RDC** existants conservés

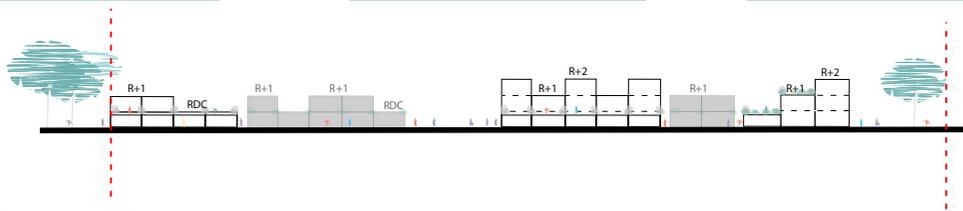
| | |
|---------------------------|---------------|
| Fiche de lot | 111 |
| llôt m ² | 28 721 |
| Parcelles m ² | 13725 |
| emprise batie | 6675,5 |
| SDP log créée | 1301,6 |
| SDP log totale | 9129,1 |
| nbr extensions log | 51 |
| COS | 0,7 |
| Epannelage | de R à R+2 |
| POS | UC 3 |
| PPRI | ZPU & BU |

Plan masse 1-2000

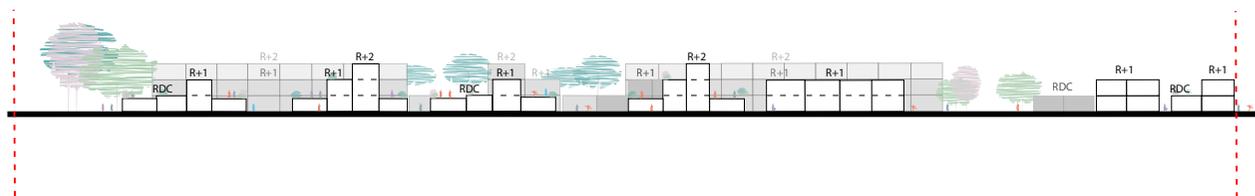


Légende :

-  **périmètre d'intervention**
-  **limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)**
-  **R+2** **bati existant**
-  **RDC** **bati projet**
-  **accès parking**
-  **sol piéton (trottoir, promenade ...)**
-  **sol circulé**
-  **sol végétal**
-  **végétation haute (Pin parasol)**
-  **altimétrie existante**



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000

Vue 3D projet

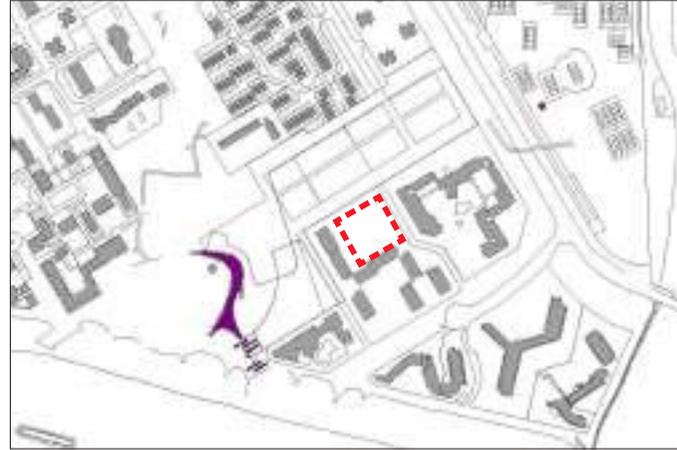


9 - Quartier du Ponant - Les jardins du Vidourle - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés:

- densifier sur une zone de parking privé
- profiter d'une zone classée Z2 du PPRI avec parking sous-sol possible

Motivation du choix de ce site:

- zone de parking privé
- zone PPRI offrant des possibilités de construction en sous sol
- position géographique intéressante (proche du bâtiment poisson)
- implantation "stratégique": armature paysagère, parcours piéton ... (voir carte des forces du site)

Tableau - données chiffrées:

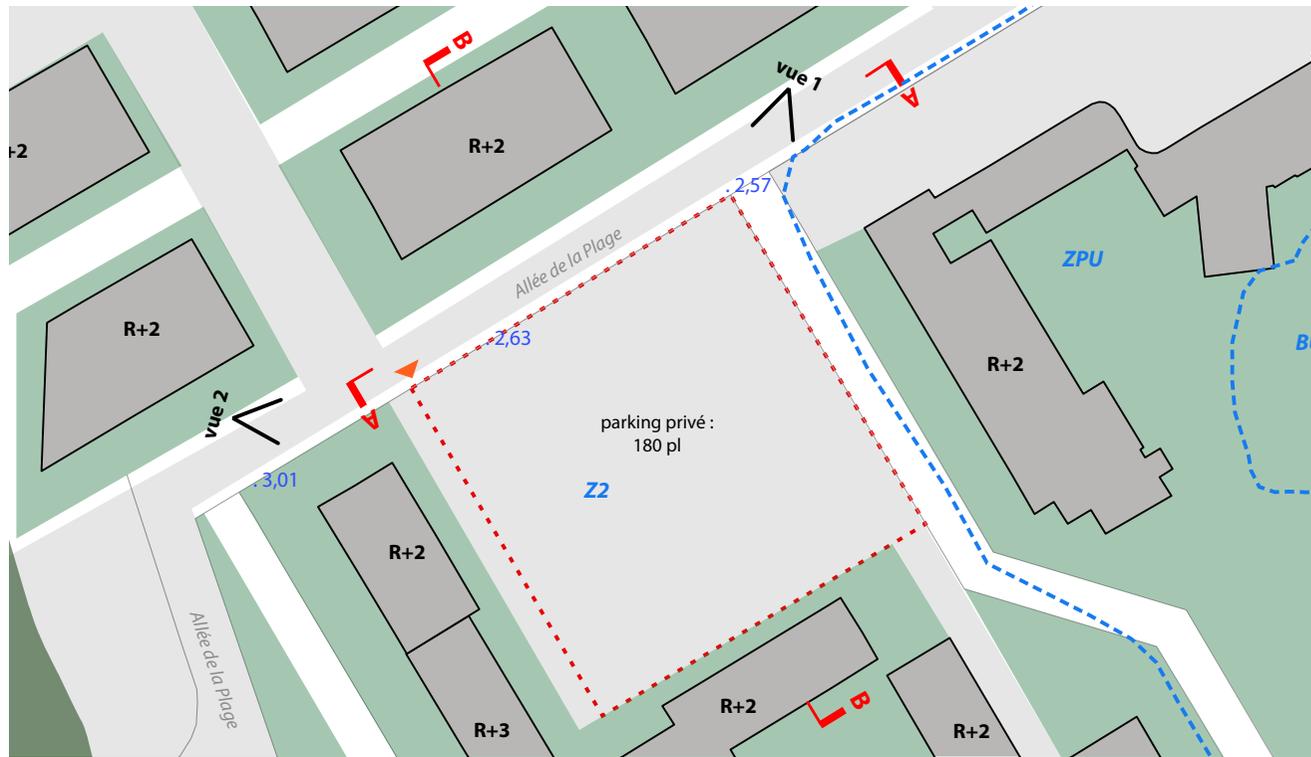
- . parking privé: 180 places
- . zone classée en zone de protection élargie Z2 (non inondable)

| | |
|--------------|-----------|
| Fiche lot N° | 50b |
| Parcelle m² | 19283 m² |
| emprise bati | 3718,5 m² |
| Dim. bati | - |
| COS | - |
| Epannelage | R+2/R+3 |
| Pk privé | 180 |
| POS | 1UB |
| PPRI | Z2 |



Vue 3D existant

Plan masse 1-1000



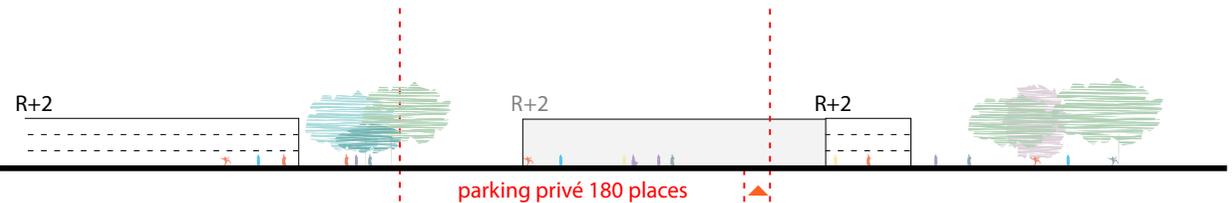
Légende :

- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- R+2 bati existant
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- .2,10 altimétrie existante

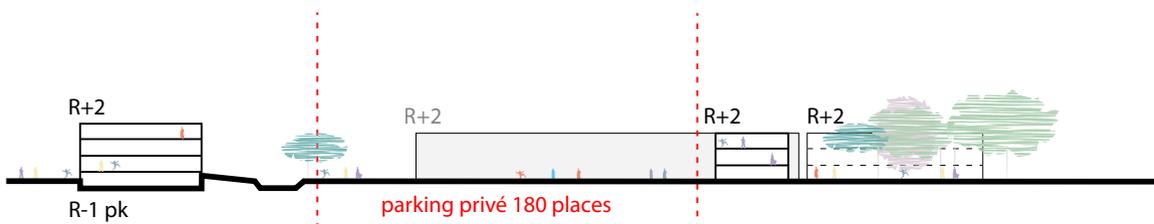
vue 1



vue 2



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000

Vue 3D existant



9 - Quartier du Ponant - Les jardins du Vidourle - Valeurs patrimoniales

Les forces du site:

- proximité du bâtiment "Poisson" (voir modénatures)
- proximité de la "coulée verte" (promenade des vents)
- site au coeur d'une résidence de référence: modénature particulière
- proximité de la passerelle des Abîmes
- connexions piétonnes avec la plage

J.Balladur, le Quartier du Ponant et ses éléments identitaires:

à l'échelle de la ville:

- travail de la végétalisation des espaces extérieurs

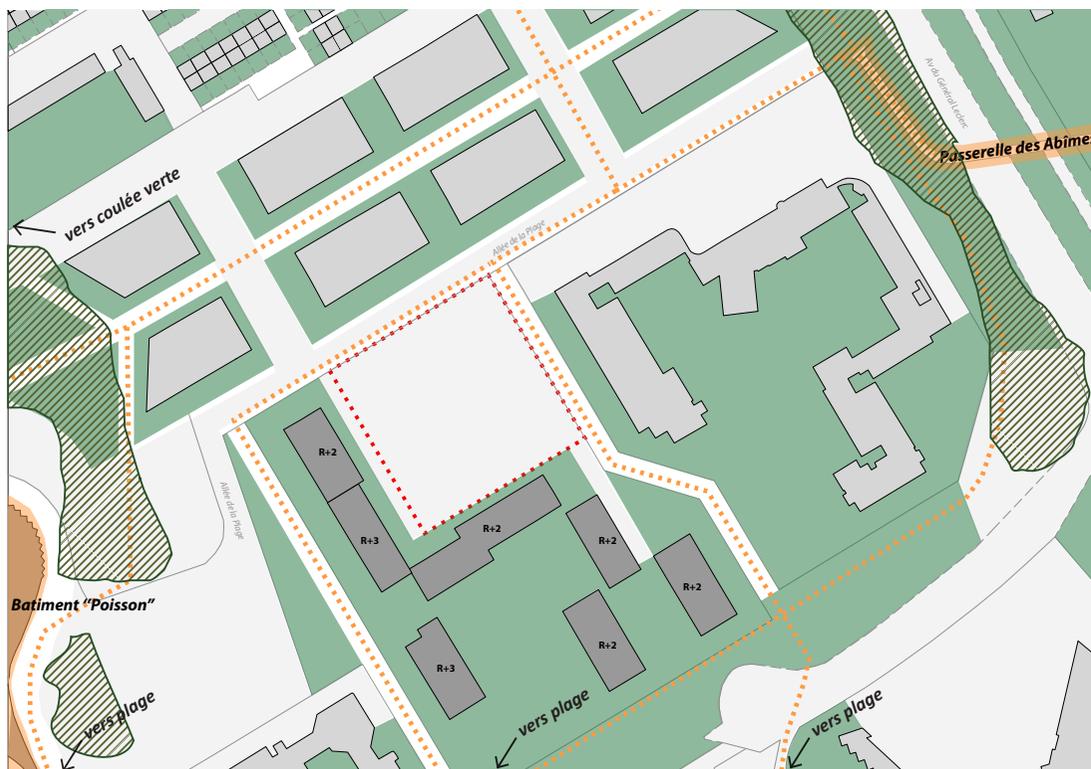
à l'échelle du quartier du Ponant:

- gabarit des bâtiments existants
- des édifices remarquables
- modénature particulière

à l'échelle de la parcelle:

- figure architecturale existante
- implantation du bâti

Dynamiques du site: 1-2000



Légende :

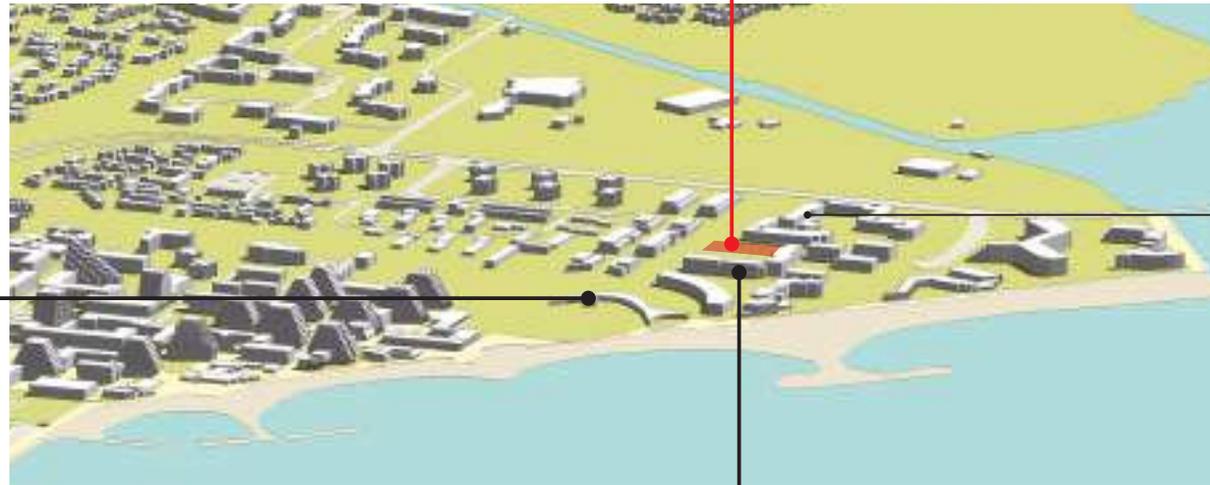
- périmètre d'intervention
 - bati existant
 - sol piéton (trottoir, promenade ...)
 - sol circulé
 - sol végétal
- Forces du site:**
- éléments architecturaux forts
 - végétation haute
 - parcours mobilité douce
 - Repère majeur du quartier: .le "Poisson"
 .Passerelle des Abîmes



Un site d'intervention au coeur de Modénatures existantes: localisation et identification

* référence architecturale

Les Jardins du Vidourle 2



Le bâtiment "Poisson"*



Hotel Résidence B.de Vertadour



Les jardins du Vidourle*

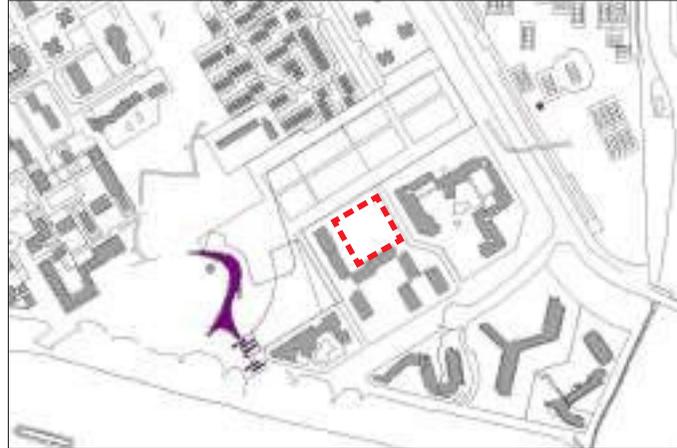


9 - Quartier du Ponant - Les jardins du Vidourle - Principes de Mutabilité

plan situation



plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- prise en compte des **volumes bâtis qui composent le paysage** environnant, garder une **harmonie générale**
- densification en hauteur avec prise en compte des **gabarits existants**
- **dégager des vues vers la mer** pour les habitants
- **orientation solaire / ombre**

Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot:

pas de données connues

2- POS: zone 1UB

- . recul minimum de 5m
- . hauteur maxi 12m
- . emprise au sol inférieur à 60% du terrain avec 20% de pleine terre

3- PPRI: zone Z2

- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol autorisé

Tableau - données chiffrées:

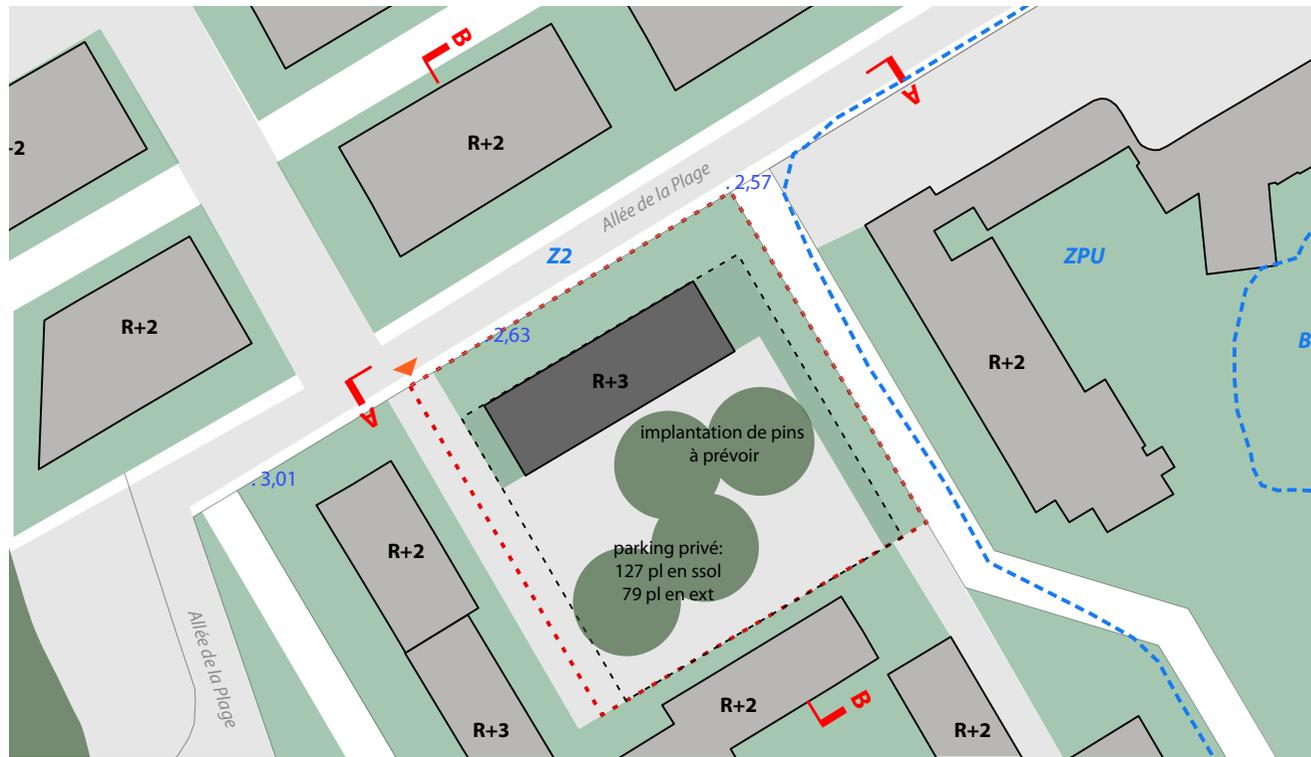
- . **+ 26 logements** (moy 65m²)
- . stationnement logement en **sous sol: 127 places privées** dont 26 pour les logements et 101 pour restitution de la capacité du P. privé existant
- . stationnement en extérieur : **79 places privées pour restitution du parking privé existant**
- . stationnement existant supprimé: 180 places



Vue 3D projet

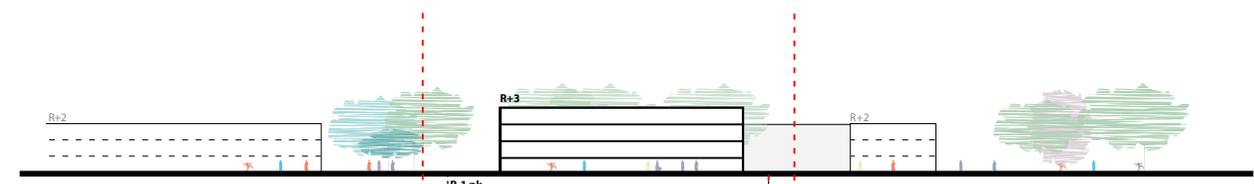
| | | |
|-------------|-------------------------|-------|
| | Fiche de lot | 50b |
| | Parcelle m ² | 4544 |
| | emprise bati | 675 |
| | Dim. bati | 15x45 |
| | SDP log | 1695 |
| | nbr log | 26 |
| | COS | 0,4 |
| | Epannelage | R+3 |
| | POS | 1UB |
| | PPRI | Z2 |
| besoin pk | privé log | 26 |
| | privé ext exist | 180 |
| création pk | privé log ss | 127 |
| | privé ext | 79 |

Plan masse 1-1000

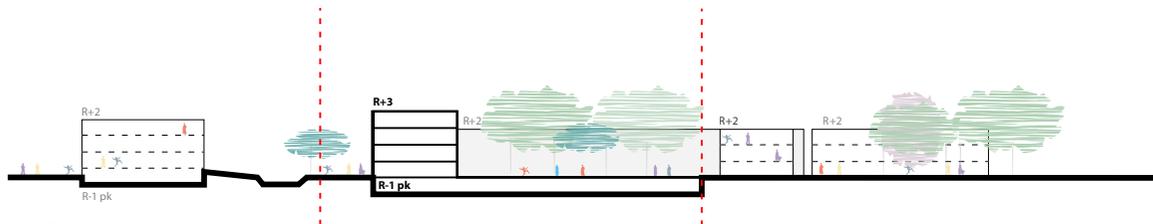


Légende :

-  **périmètre d'intervention**
-  **limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)**
-  **R+2** **bati existant**
-  **Rdc** **bati projet**
-  **emprise pk s.sol projet**
-  **accès parcelle**
-  **sol piéton (trottoir, promenade ...)**
-  **sol circulé**
-  **sol végétal**
-  **végétation haute (Pin parasol)**
-  **altimétrie existante**

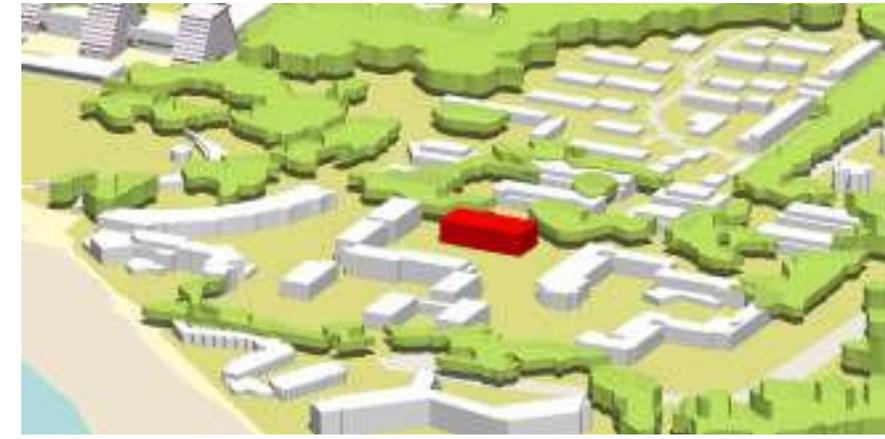


Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000

Vue 3D projet

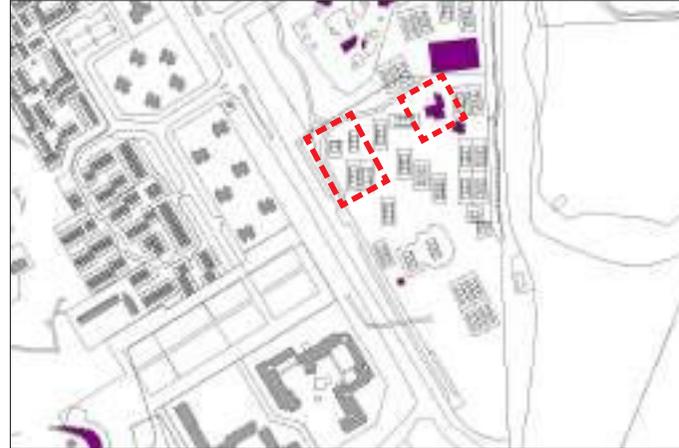


10 - Quartier du Ponant - Base d'aviron et Tennis Municipal - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés:

- bâtir dans une zone boisée sans toucher au végétal existant
- apporter une nouvelle offre de logements

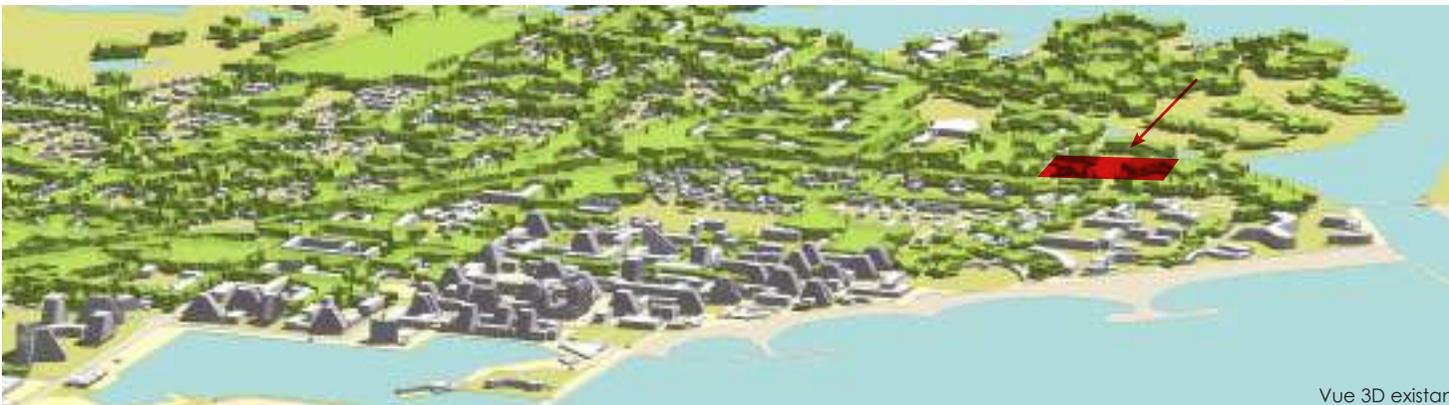
Motivation du choix de ce site:

- pas de bâti, profiter des tennis existants qui créent des "poches" vides au coeur de la masse végétale
- activités liées au tennis peu dense
- position géographique intéressante
- implantation "stratégique": armature paysagère, parcours piéton, au bord de l'étang du Ponant, 5min à pied des plages ... (voir carte des forces du site)

Tableau - données chiffrées:

- . terrains de tennis
- . PPRI: zones classées ZPU, BU, Z2 et Ru

| | bat 1 | bat 2 | bat 3 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fiche lot N° | A3 | A3 | A3 |
| Parcelle m ² | 1310 m ² | 1347 m ² | 1347 m ² |
| emprise bati | - | - | - |
| Dim. bati | - | - | - |
| COS | - | - | - |
| Epannelage | - | - | - |
| Pk privé | - | - | - |
| POS | 1UDb | 1UDb | 1UDb |
| PPRI | ZPU / BU | BU / RU | BU / ZPU / Z2 |



Vue 3D existant

Plan masse 1-1000



Légende :

- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- R+2
- bati existant
- accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- .2,10
- altimétrie existante

vue 1



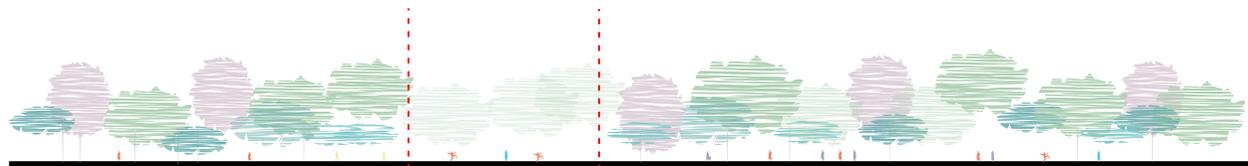
vue 2



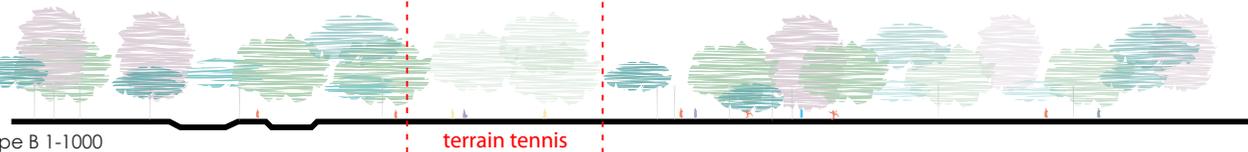
Vue 3D existant



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000



10 - Quartier du Ponant - Base d'aviron et Tennis Municipal - Valeurs patrimoniales

Les forces du site:

- au coeur de la masse végétale remarquable
- au coeur d'un réseau de mobilité douce
- au coeur des tennis
- proximité de la passerelle des Abîmes
- proximité avec l'étang du Ponant

J. Balladur, le Quartier du Ponant et ses éléments identitaires:

à l'échelle de la ville:

- travail de la végétalisation des espaces extérieurs

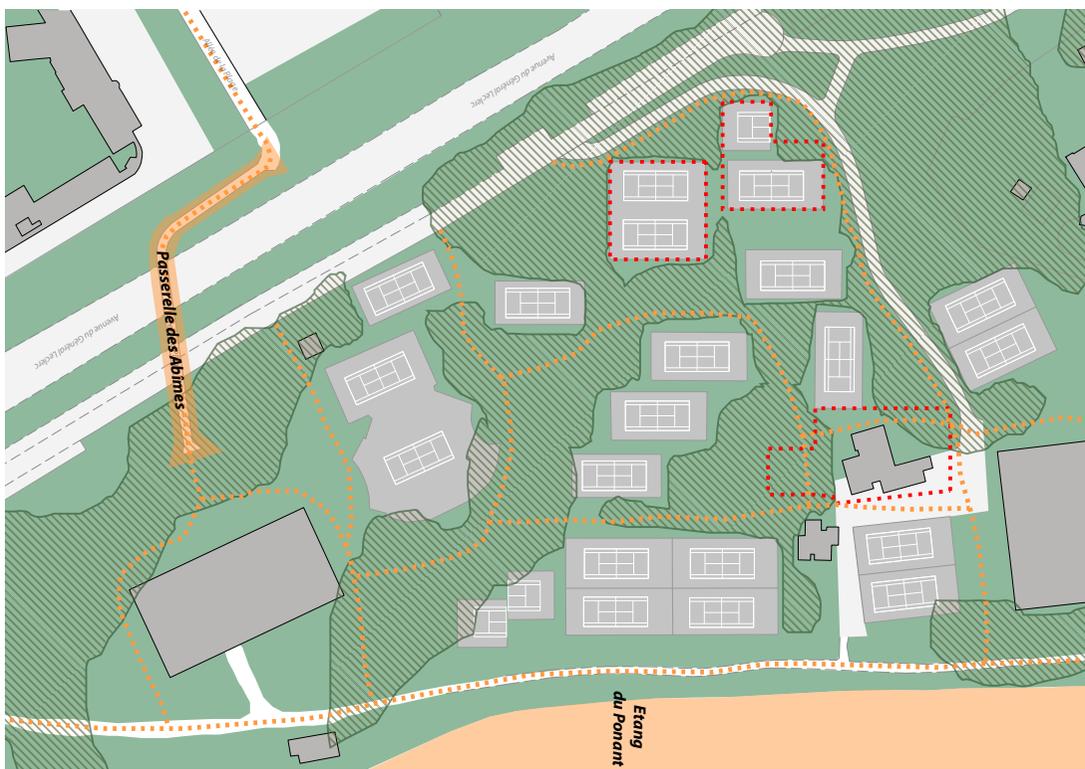
à l'échelle du quartier du Ponant:

- gabarit des bâtiments existants
- des édifices remarquables
- modénature particulière

à l'échelle de la parcelle:

- figure architecturale existante
- implantation du bâti

Dynamiques du site: 1-5000



Légende :

- périmètre d'intervention
- bâti existant
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal

Forces du site:

- végétation haute
- parcours mobilité douce
- Repère majeur du quartier: .Passerelles des Abîmes



Un site d'intervention au coeur de Modénatures existantes: localisation et identification

* référence architecturale

Site d'intervention



Hangar Tennis



Club d'Aviron



Résidence le Yawl



Résidence Les jardins du Vidourle*



Hotel Résidence B.de Vertadour



10 - Quartier du Ponant - Base d'aviron et Tennis Municipal - Principes de Mutabilité

plan situation

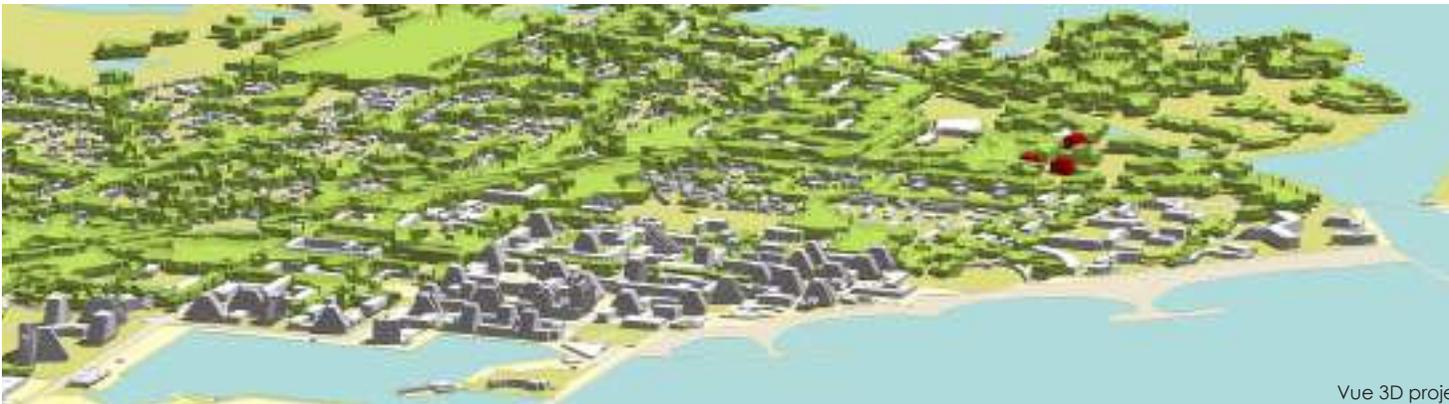


plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- remise en scène des terrains de tennis supprimés à travers la réutilisation de l'emprise des courts pour marquer l'identité du site
- densification en hauteur avec prise en compte des gabarits environnants afin de garder une harmonie générale
- épannelage permettant d'optimiser l'orientation solaire des bâtiments
- conservation de l'ensemble des arbres présents sur site.



Vue 3D projet

Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot:

A3 Plaine de jeux Est

2- POS: zone 1UDb

- . alignement ou recul minimum de 3m
- . hauteur bati max 8m (> projet impliquant modification)
- . limite séparative: L:H/2 mini
- . emprise au sol inférieur à 50% de la parcelle
- . COS 0.1

3- PPRI: zone ZPU et BU

- . construction neuve: surface plancher pour les habitations à 2.40 ngf mini et 2.00 ngf pour les garages et pièces annexes.
- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol interdit

PPRI: zone Z2

- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol autorisé

PPRI: zone Ru

- . interdiction de travaux et projets nouveaux

Tableau - données chiffrées:

- . + 67 logements sur trois sites (moy 65m²) avec maintien d'équipement et service (restaurant) lié au tennis
- . 1 pl de stationnement / logement
- . stationnement logement en surface: 76 places privées

| | bat 1 | bat 2 | bat 3 | total | |
|-------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----|
| Fiche de lot | A3 | A3 | A3 | A3 | |
| Parcelle m ² | 1307 | 1296 | 1973 | 4576 | |
| emprise bati | 540 | 420 | 540 | 1500 | |
| Dim. bati | 15x36 | 15x28 | 15x36 | - | |
| SDP log | 1288 | 1288 | 1337 | 3912 | |
| nbr log | 26 | 20 | 21 | 67 | |
| COS | 0,4 | 0,3 | 0,3 | - | |
| Epannelage | de R+3 à R+S | de R+3 à R+S | de R+3 à R+S | de R+3 à R+S | |
| POS | 1UDb | 1UDb | 1UDb | 1UDb | |
| PPRI | ZPU / BU | BU / RU | BU / ZPU / Z2 | | |
| besoin pk | privé log | 26 | 20 | 21 | 67 |
| création pk | privé log | 28 | 20 | 28 | 76 |

Plan masse 1-1000



Légende :

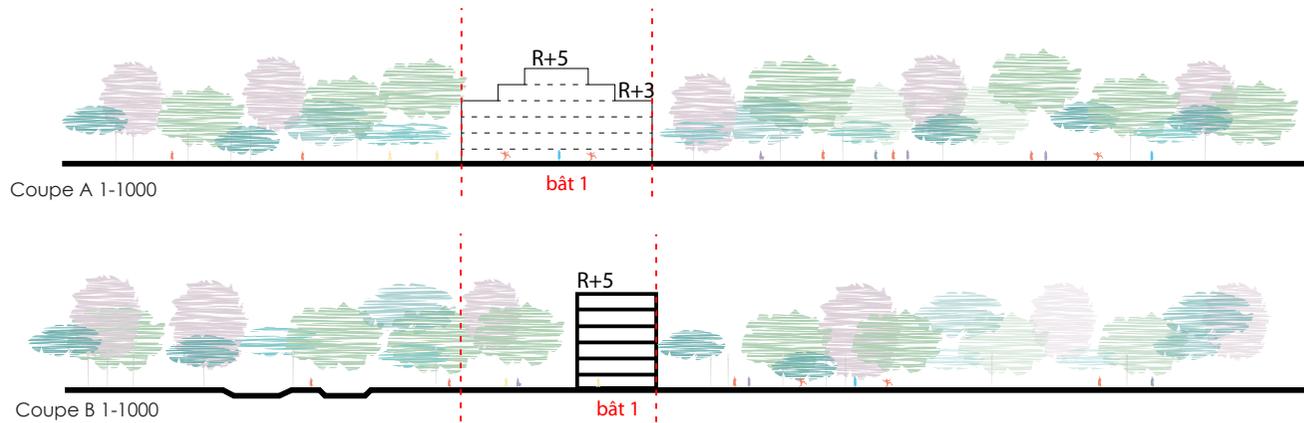
- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- R+2 bati existant
- RDC bati projet
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- altimétrie existante
- ▶ accès parking

Vue 3D projet



Coupe A 1-1000

Coupe B 1-1000

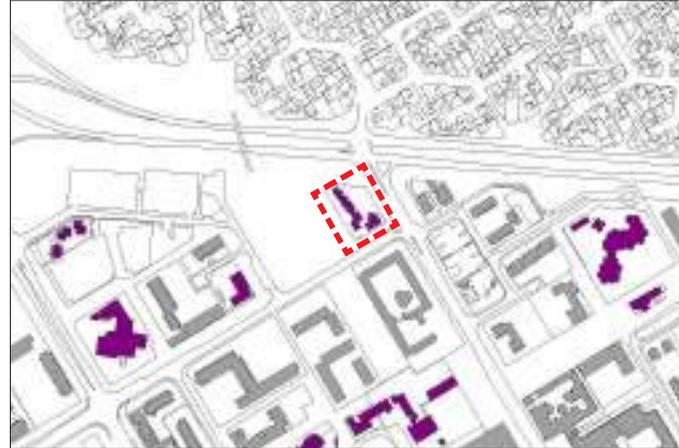


11 - Centre Ville - Gendarmerie - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Motivation du choix de ce site:

- bâti peu dense
- position géographique intéressante en entrée de ville
- implantation "stratégique": armature paysagère, parcours piéton, à 2 min à pied du port (voir carte des forces du site)

Objectifs recherchés:

- densifier sur un bâtiment en RDC
- apporter une nouvelle offre de logements

Tableau - données chiffrées:

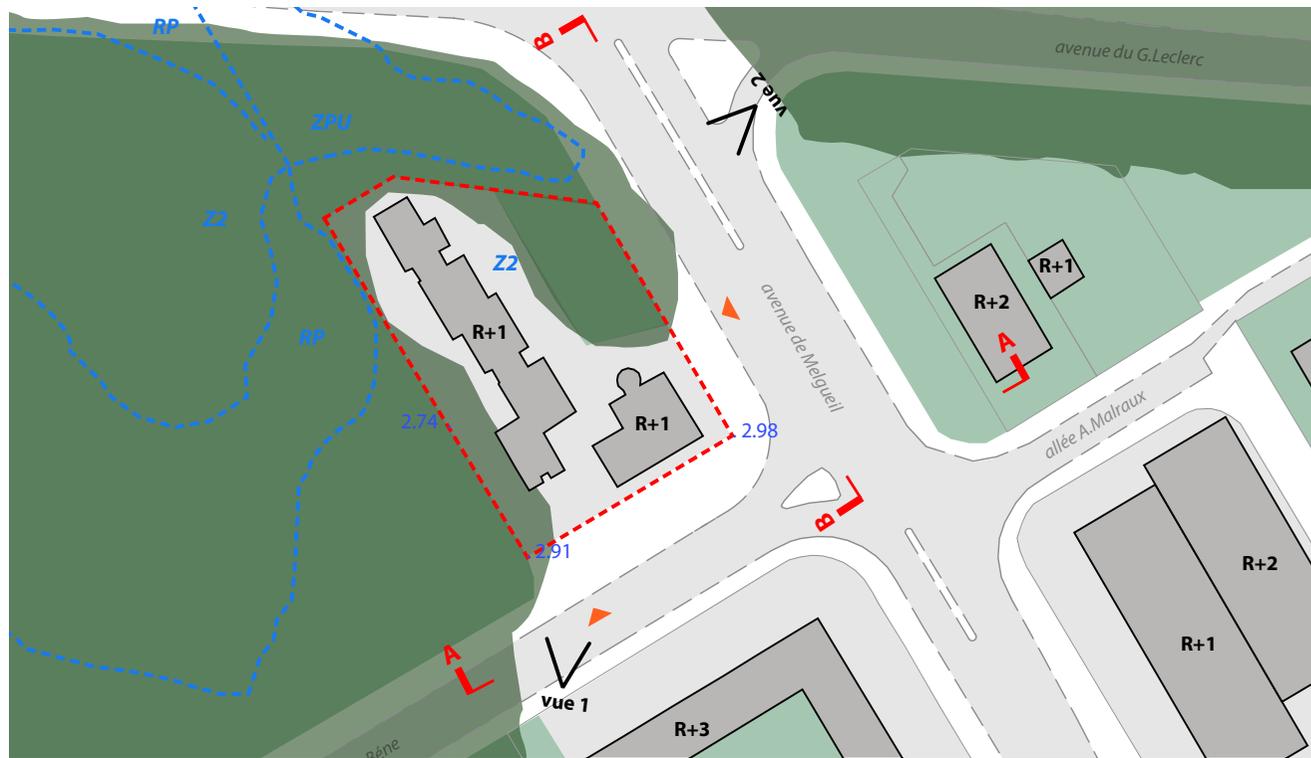
- . équipement public: la gendarmerie
- . env. 20 places de stationnement réservées à l'équipement

| | |
|--------------|--------|
| Fiche lot N° | 275 |
| Parcelle m² | 2975 |
| emprise bati | 786,8 |
| Dim. bati | 56x8 |
| COS | 0,3 |
| Epannelage | R+1 |
| Pk privé | 20aine |
| POS | 1 UB |
| PPRI | Z2 |



Vue 3D existant

Plan masse 1-1000

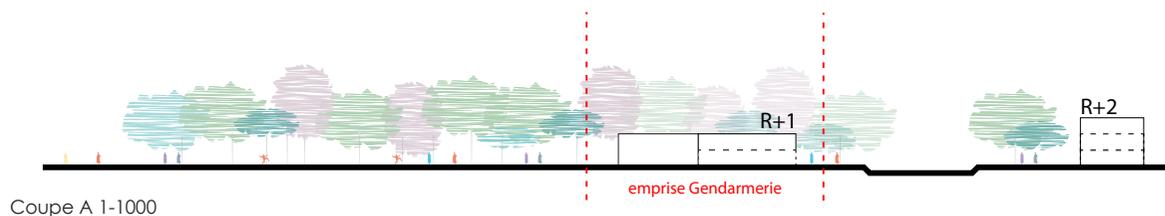


Légende :

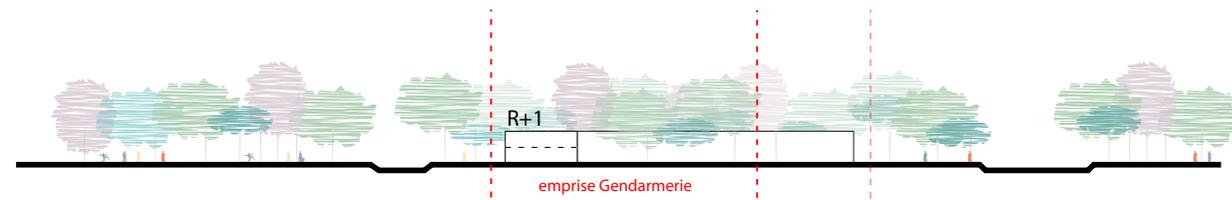
- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- R+2
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- .2,10 altimétrie existante



vue 2



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000

Vue 3D existant



11 - Centre Ville - Gendarmerie - Valeurs patrimoniales

Les forces du site:

- au coeur de la masse végétale remarquable
- à proximité de la passerelle St Jean
- dans l'axe de l'avenue de l'Europe

J.Balladur, le Quartier du Levant et ses éléments identitaires:

à l'échelle de la ville:

- travail de la végétalisation des espaces extérieurs

à l'échelle du quartier du Levant:

- gabarit des bâtiments existants
- des édifices remarquables
- modénature particulière

à l'échelle de la parcelle:

- figure architecturale existante
- implantation du bâti

Dynamiques du site: 1-5000



Légende :

- périmètre d'intervention
- bati existant
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal

Forces du site:

- végétation haute
- parcours mobilité douce
- Repère majeur du quartier : Passerelles des Abimes



Un site d'intervention au coeur de Modénatures existantes: localisation et identification

Gendarmerie



Synagogue



Passerelle St Jean



Hôtel de l'Europe



La Poste



Résidence Le Capricorne



Maison de Vacances

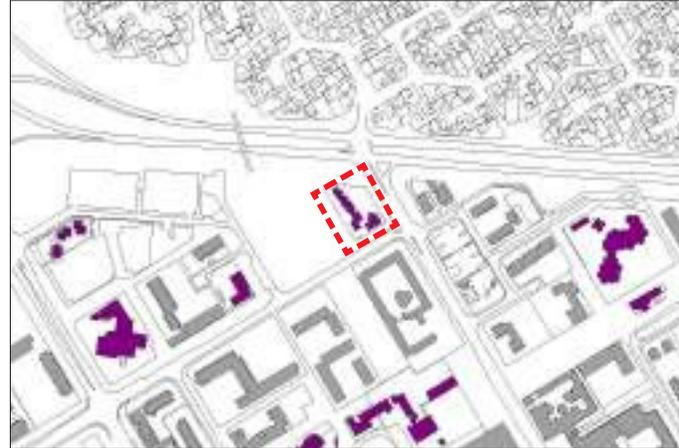


11 - Centre Ville - Gendarmerie - Principes de Mutabilité

plan situation



plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- implantation dans l'angle de la parcelle en bordure de l'espace vert piéton, retrait de 5m sur l'av. de Melgueil
- densification en hauteur avec prise en compte des gabarits existants
- prise en compte des volumes bâti qui compose le paysage environnant, garder une harmonie générale
- proposer un volume qui s'inscrit dans l'écriture identitaire du quartier tout en étant générateur de surface pour des logements.
- orientation solaire / ombre

Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot:

pas de données connues

2- POS: zone 1UB

- . recul minimum de 5m
- . hauteur maxi 12m
- . emprise au sol inférieur à 60% du terrain avec 20% de pleine terre
- . stationnement équipement: 40% de la SHON

3- PPRI: zone Z2

- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol autorisé

Tableau - données chiffrées:

- . + 60 logements (moy 65m²)
- . 1 pl stationnement / logement
- . stationnement logement en sous sol: 55 places privées
- . stationnement logement en surface: 20 places privées
- . stationnement en supplément : 15 places

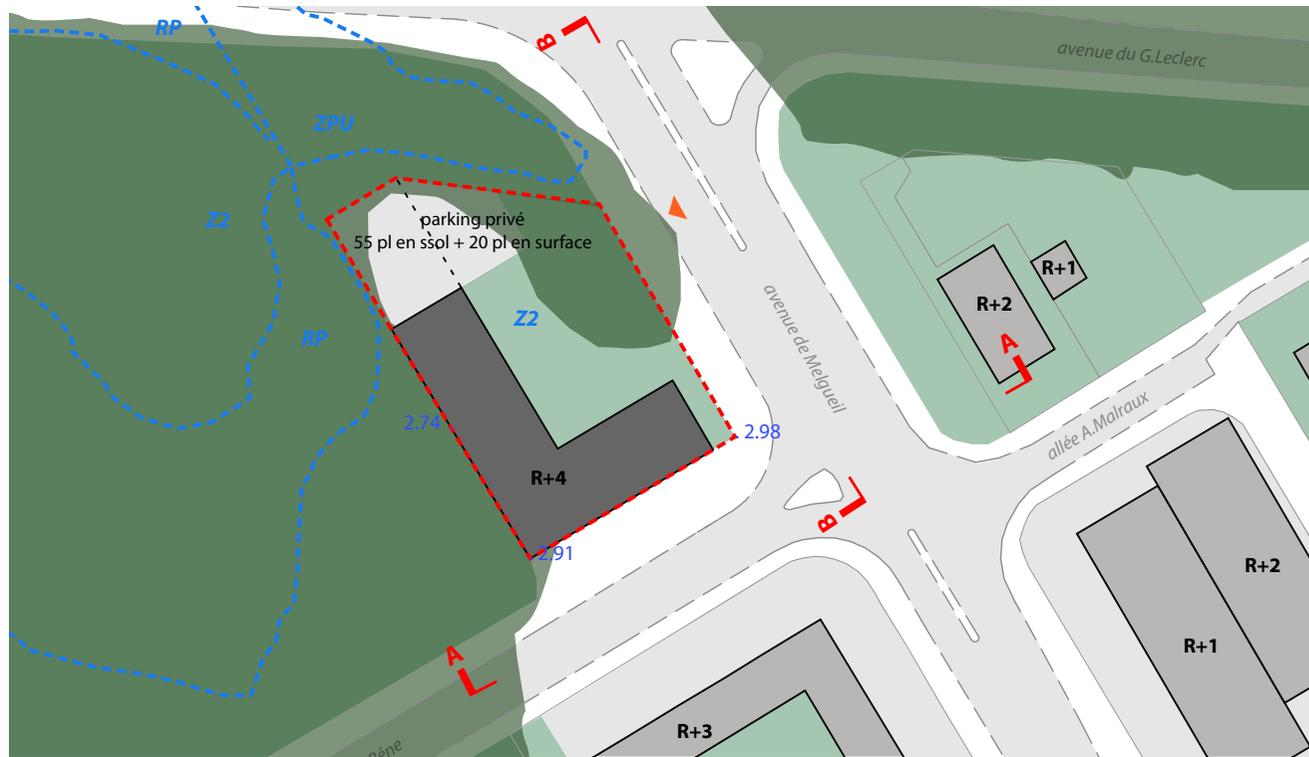
. équipement déplacé



Vue 3D projet

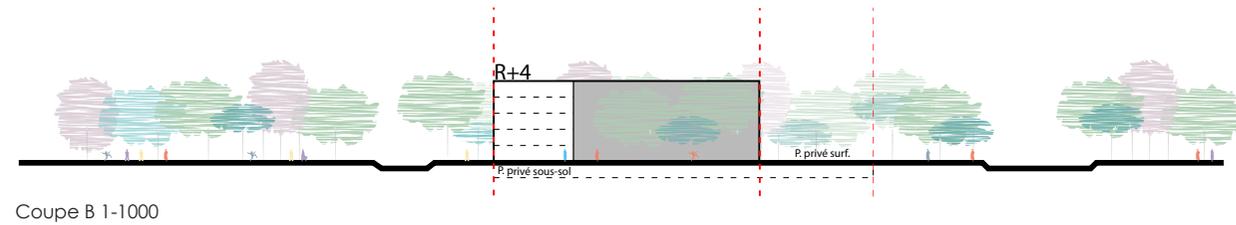
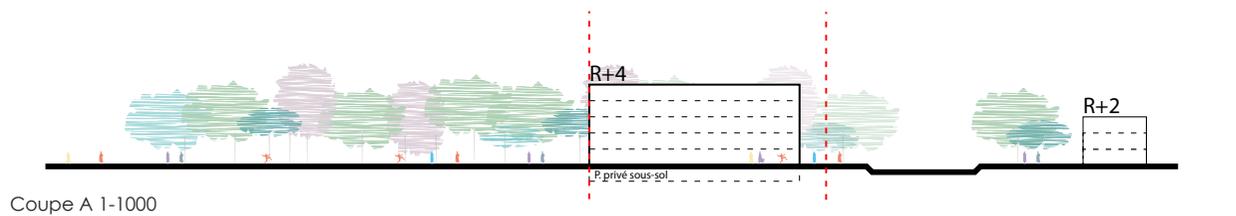
| | | |
|-------------------------|------------|----|
| Fiche de lot | 275 | |
| Parcelle m ² | 2975 | |
| emprise bati | 1127 | |
| Dim. bati | 35x40x15 | |
| SDP log | 3930 | |
| nbr log | 60 | |
| COS | 0,4 | |
| Epannelage | de R à R+4 | |
| POS | 1 UB | |
| PPRI | Z2 | |
| besoin pk | privé log | 60 |
| création pk | privé log | 76 |

Plan masse 1-1000



Légende :

- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- bati existant
- bati projet
- accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- altimétrie existante

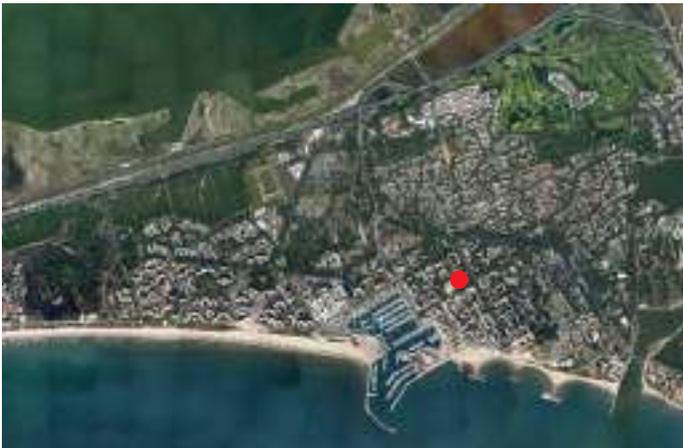


Vue 3D projet

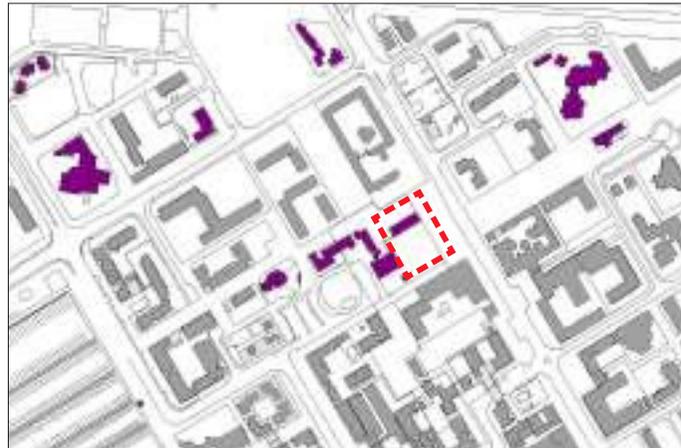


12 - Centre Ville - Théâtre de verdure - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés:

- supprimer le théâtre de verdure inutilisé aujourd'hui
- ré-affirmer la centralité de ce secteur en implantant une **bibliothèque**, un **CCAS** et des **halles marchandes**
- apporter une **nouvelle offre de logements**

Motivation du choix de ce site:

- bâti peu dense
- implantation stratégique : proximité de la place des trois pouvoirs avec la Mairie, le Centre culturel, le bâtiment de la police municipale, l'Église Saint Augustin ... qui sont tous des édifices remarquables de la ville de la Grande Motte
- au coeur d'un réseau de parcours piéton, à 2 min à pied du port
- proximité de l'avenue de Melgueil, dans le prolongement de l'avenue de l'Europe, axée sur la mer et bordée de commerces

Tableau - données chiffrées:

- . équipement public: école de musique (programme ré-intégré dans le projet)
- . 50 places de stationnement public extérieur

| | |
|-------------------------|---------|
| Fiche lot N° | - |
| Parcelle m ² | 10940 |
| emprise bati | 478 |
| Dim. bati | 12 x 40 |
| COS | - |
| Epannelage | RDC |
| Pk public | 50 |
| POS | UAa |
| PPRI | Z2 |



Vue 3D existant

Plan masse 1-1000



Légende :

- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- R+2 bati existant
- Rdc bati projet
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)

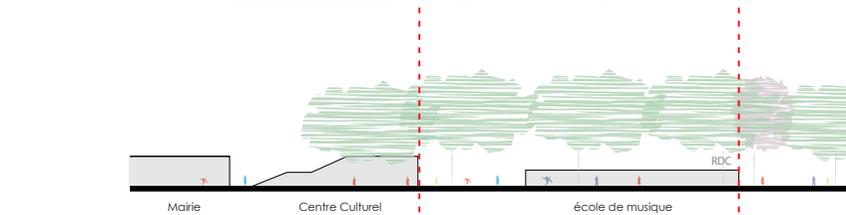
vue 1



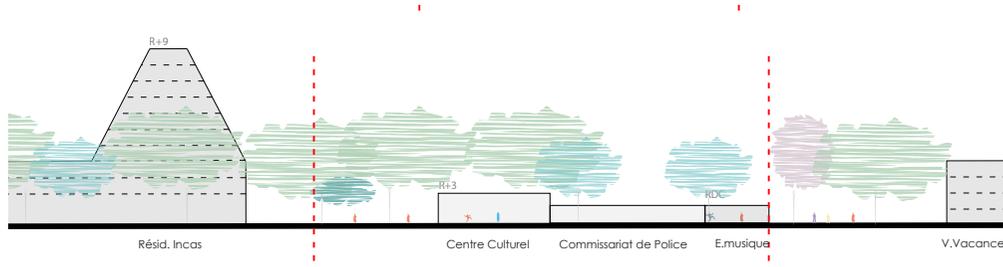
vue 2



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000

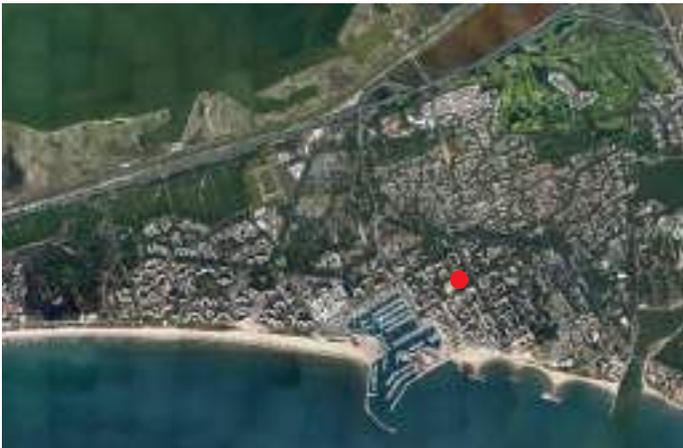


Vue 3D existant

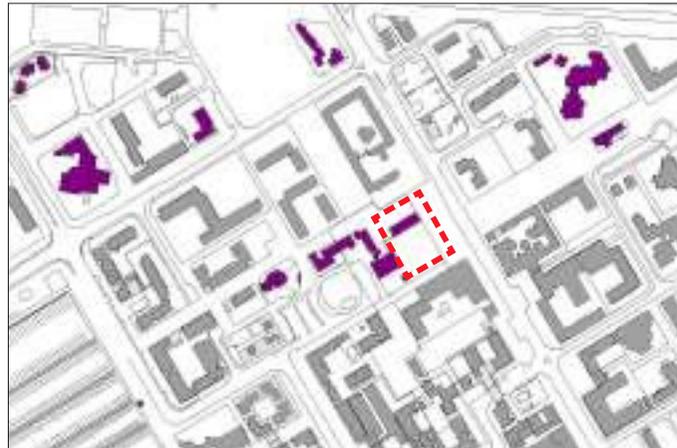


12 - Centre Ville - Théâtre de verdure - Principes de Mutabilité

plan situation



plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- **implantation suivant les axes forts** déjà présent sur le site : alignement bâtiment Mairie, retrait nécessaire coté av. de Melgueil avec **prise en compte de l'épaisseur de l'armature paysagère**
- création d'une place publique animé, permettant l'utilisation de la scène du bâtiment gradin / renforcement des cheminements piétons existants
- **densification** en hauteur avec prise en compte des **gabarits existants**
- volonté de créer un bâtiment signal, repère.
- implantation de Halles de Marché renforçant l'attractivité du lieu + confortement du cheminement piéton
- **orientation solaire / ombre**



Vue 3D projet

Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot:

pas de données connues

2- POS: zone UAa

- . implantation des bâtiments conformément aux dispositions des plans de masse initiaux (pas à disposition)
- . stationnement équipement: 40% de la SHON

3- PPRI: zone Z2

- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol autorisé

Tableau - données chiffrées:

- . **+ 59 logements** (moy 65m²)
- . 1 pl stationnement / logement
- . stationnement **logement en sous sol: 67 places privées**
- . stationnement **en surface: 62 places publics (dont 48 nécessaires pour les équipements)**

| | | |
|-------------------------|-----------|----|
| Fiche lot N° | - | |
| Parcelle m ² | 10940 | |
| emprise bati | 1884 | |
| Dim. bati | 22x62x26 | |
| SDP log | 3840 | |
| nbr log | 59 | |
| COS | - | |
| Epannelage | R+3 / R+8 | |
| POS | UAa | |
| PPRI | Z2 | |
| besoin pk | privé | 59 |
| | public | 48 |
| création pk | privé | 59 |
| | public | 62 |

Plan masse 1-1000



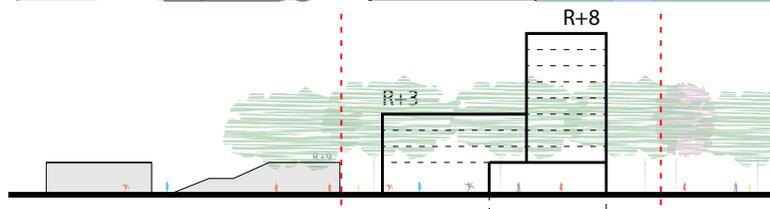
Légende :

- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- R+2 bati existant
- Rdc bati projet
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)
- emprise marché

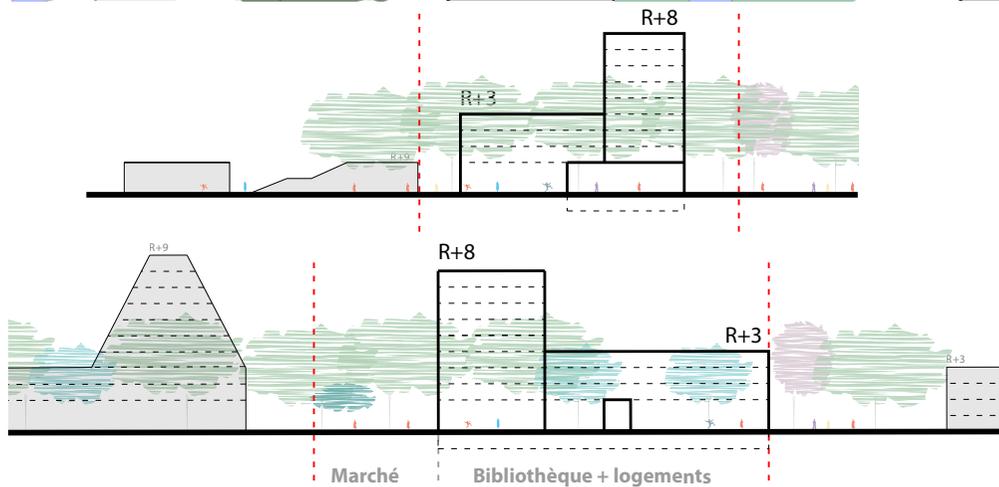
Emprise global du Secteur: sans échelle



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000



Vue 3D projet

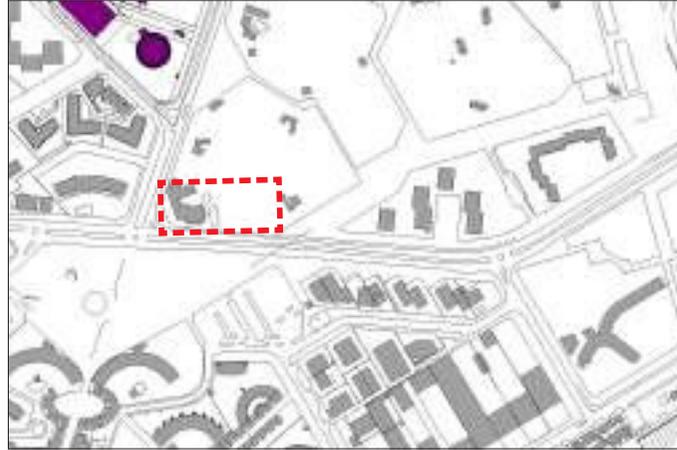


13 - Quartier du Couchant - Camping Le Garden - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés:

- profiter de la **faible densité des commerces** (RDC)
- apporter une **nouvelle offre de logements**

Motivation du choix de ce site:

- bâti peu dense, en RDC
- implantation "stratégique": armature paysagère, parcours piéton, à 10 min de la plage ...

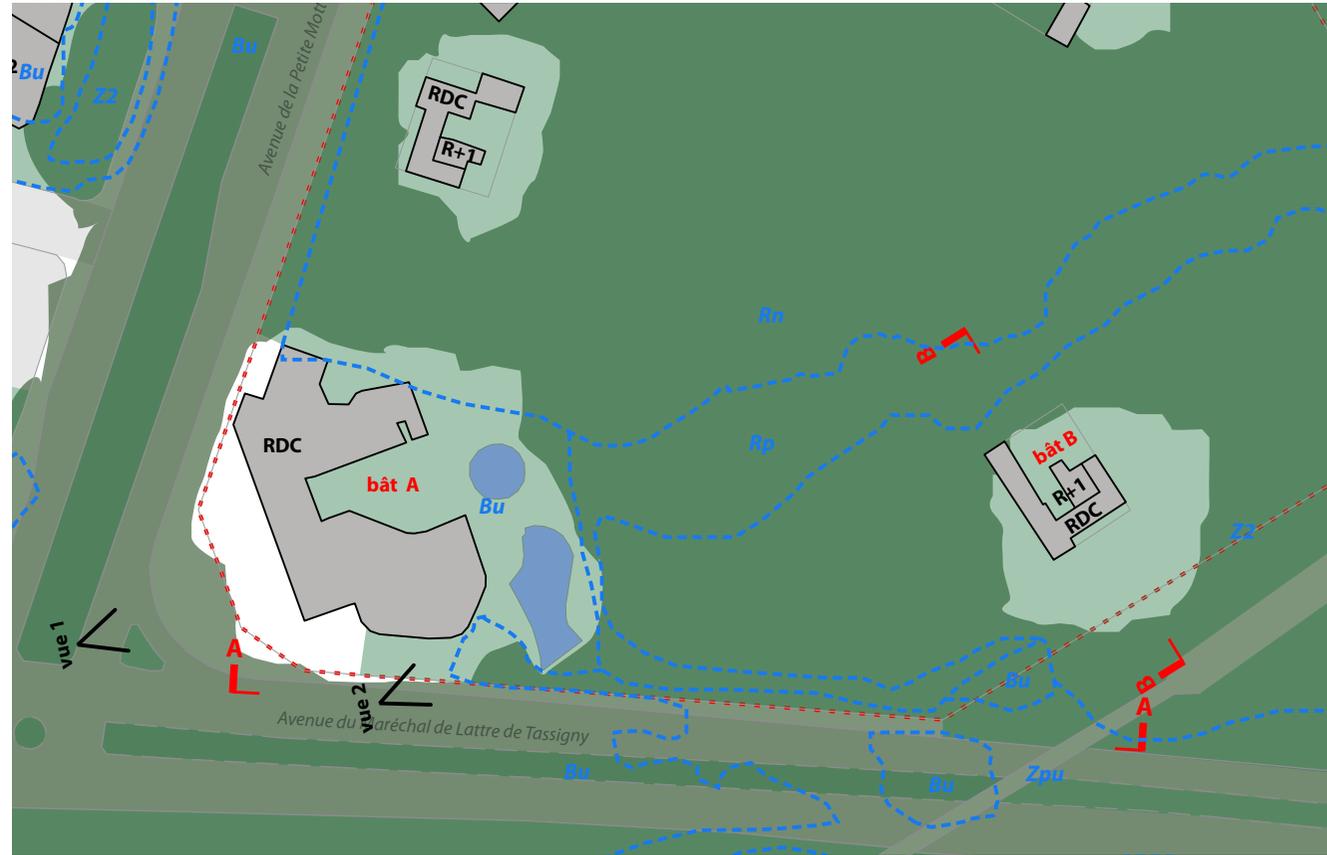
Tableau - données chiffrées:

- . 5 commerces (superette, deux restaurants, bar tabac presse) et 1 cabinet d'infirmiers
- . zone classée en BU et Z2



| | Bat A | Bat B |
|--------------|--------|--------|
| Fiche lot N° | - | - |
| H | - | - |
| Parcelle m² | 32 127 | 32 127 |
| emprise bati | 1 295 | 218 |
| Dim. bati | - | - |
| COS | - | - |
| Epannelage | RDC | RDC |
| Pk public | - | - |
| POS | UF | UF |
| PPRI | Bu | Z2 |

Plan masse 1-1000



Légende :

- périmètre d'intervention
- bâti existant
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)

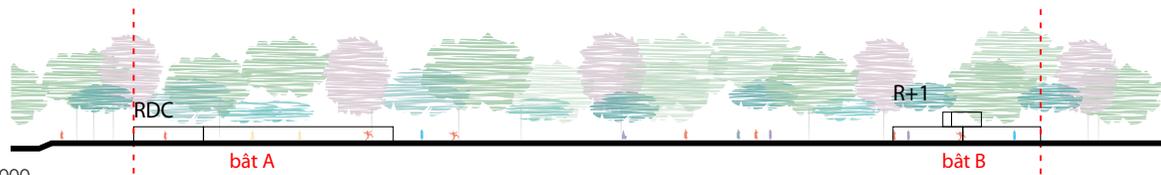
vue 1



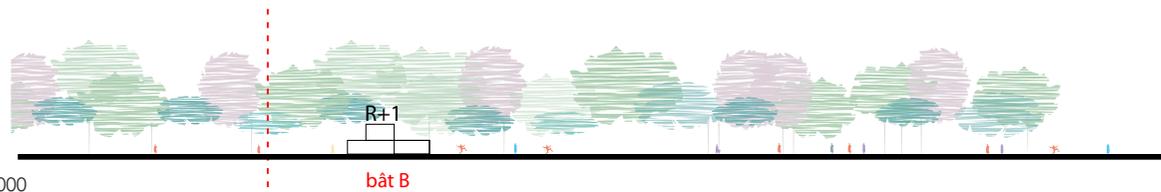
vue 2



Vue 3D existant



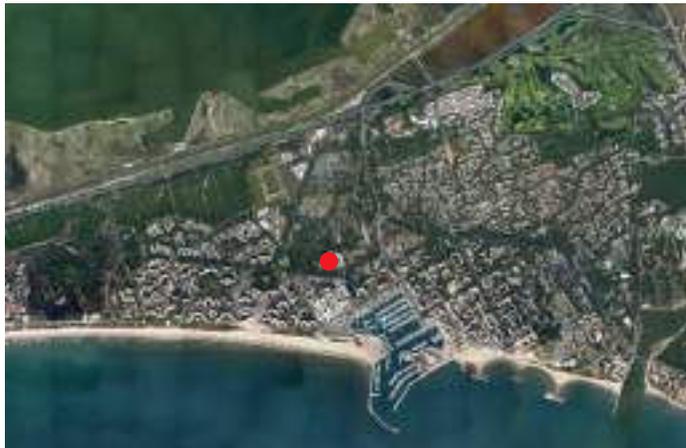
Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000

13 - Quartier du Couchant - Camping Le Garden - Principes de Mutabilité

plan situation

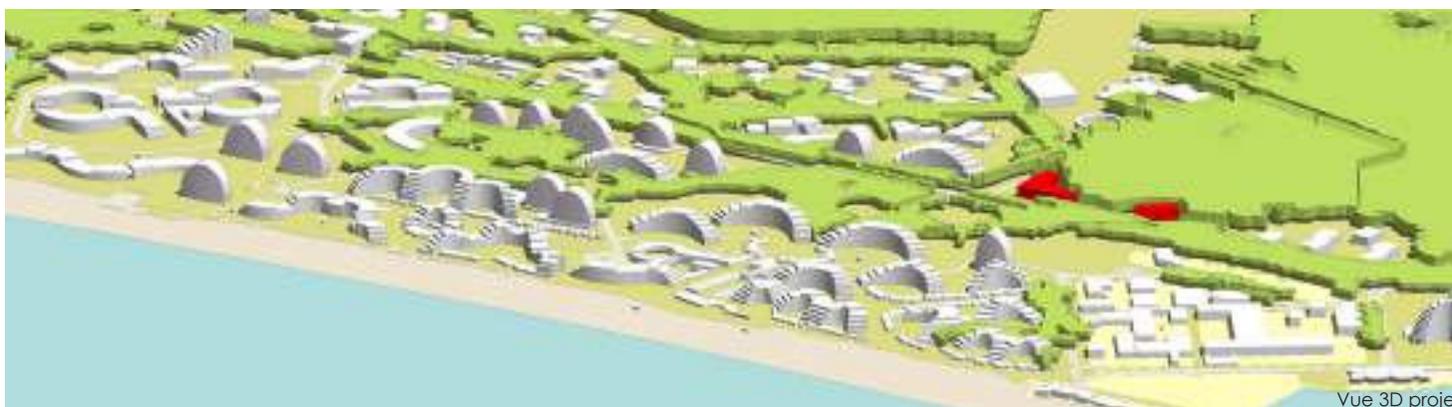


plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- implantation sur le bâti déjà existant
- densification en hauteur avec prise en compte des gabarits existants
- prise en compte de la hauteur maximal de l'armature paysagère (15/20m)
- orientation solaire / ombre



Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot:

pas de données connues

2- POS: zone UF

- zone urbaine concerné pour des équipements liés au tourisme tels que camping et caravanning
- . autorisé: aménagement de terrain de camping, habitat léger de loisir, construction à usage d'habitation, de commerce (...) directement liés au fonctionnement des terrains de camping
 - . recul minimum de 5m à l'alignement
 - . hauteur maxi des construction: 6.50m
 - . cos max 0.07

3- PPRI: zone Z2

- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol autorisé

PPRI: zone BU

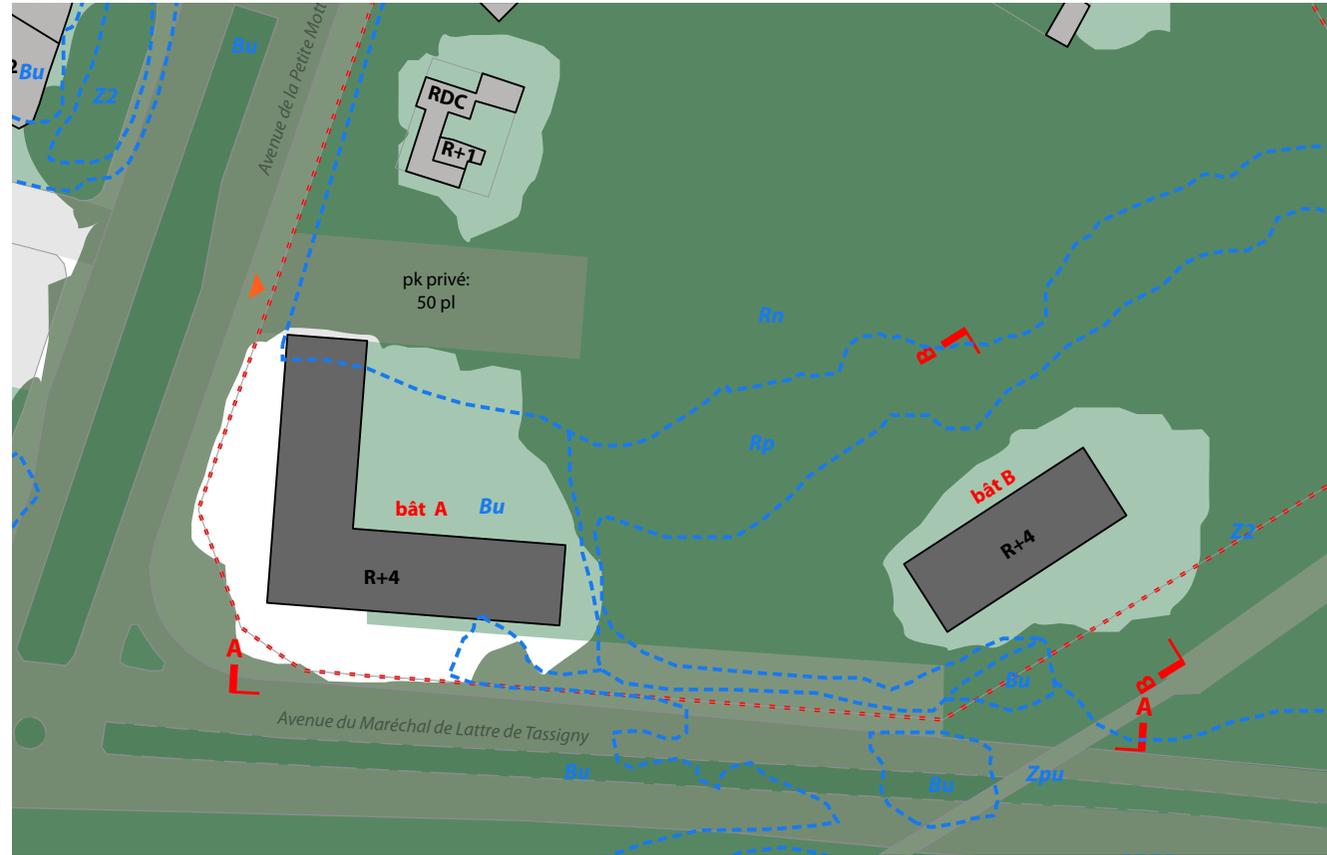
- . construction neuve: surface plancher pour les habitations à 2.40 ngf mini et 2.00 ngf pour les garages et pièces annexes.
- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol interdit

Tableau - données chiffrées:

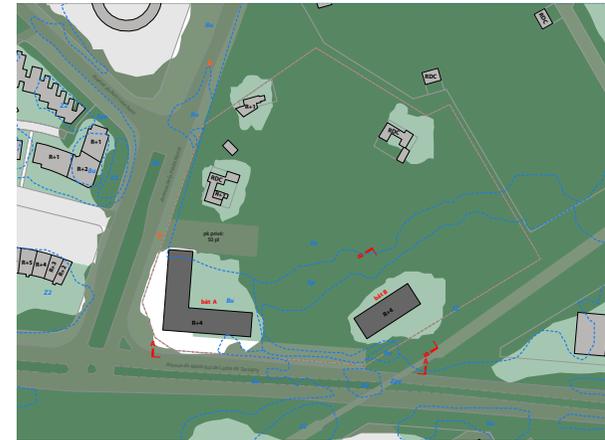
- . + 62 logements (moy 65m²)
- . 1 pl stationnement / logement
- . stationnement **logement en sous sol: 21 places privées**
- . stationnement **logement ext: 50 places privées (dont 5 pour le commerce) soit 6 places en excédant**

| | | Bat A | Bat B | Total |
|-------------------------|-----------|----------|--------|---------|
| Fiche de lot | | - | - | - |
| Parcelle m ² | | 32 127 | 32 127 | 32 127 |
| emprise bati | | 1215 | 540 | 1755 |
| Dim. bati | | 15x50x40 | 15x40 | |
| SDP log | | 2542 | 1507 | 4049 |
| nbr log | | 39 | 23 | 62 |
| SDP com | | 1033 | | 1033 |
| COS | | 0,04 | 0,02 | 0,05 |
| Epannelage | | R+3 | R+3 | R+3 |
| POS | | UF | UF | UF |
| PPRI | | Bu | Z2 | Bu / Z2 |
| besoin pk | privé log | 39 | 23 | 62 |
| | public | | | |
| création pk | privé log | 39 | 23 | 62 |
| | public | 5 | | 5 |

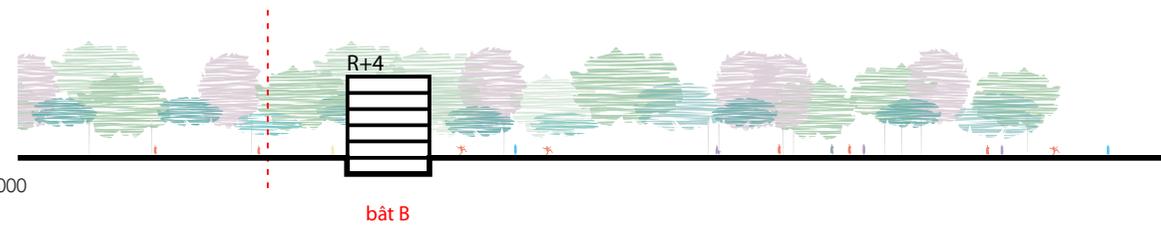
Plan masse 1-1000



Emprise global du Secteur: sans échelle



Vue 3D projet



14 - Quartier Haute Plage - Parking Domaine Haute Plage - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés:

- investir un "vide" généré par les parkings
- apporter une nouvelle offre de logements

Motivation du choix de ce site:

- zone de parking d'emprise importante (+de 2000m²)
- implantation "stratégique": armature paysagère, dans la zone pavillonnaire

Tableau - données chiffrées:

- . parking public de **85 places**
- . zone classée en BU

| | |
|-------------------------|--------|
| Fiche lot N° | - |
| Parcelle m ² | 2107 |
| emprise bati | - |
| Dim. bati | - |
| COS | - |
| Epannelage | - |
| Pk public | 85 |
| POS | 1 UDa1 |
| PPRI | BU |



Plan masse 1-1000



Légende :

- périmètre d'intervention
- bâti existant
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)



vue 1



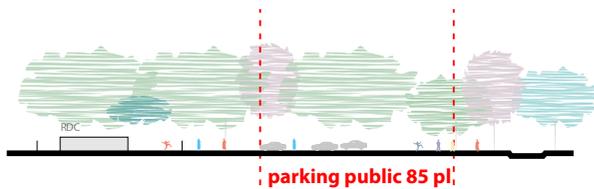
vue 2



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000



Vue 3D existant



14 - Quartier Haute Plage - Parking Domaine Haute Plage - Principes de Mutabilité

plan situation



plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- prise en compte des **gabarits bâtis** à proximité
- prise en compte de la **hauteur** maximal de l'**armature paysagère** (15/20 m)
- **orientation solaire / ombre**

Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot:

pas de données connues

2- POS: zone 1UDa

zone urbaine concerné par la proximité de la route départementale 62, classée voie bruyante.

- . les constructions devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs
- . surface mini des parcelle constructible: 300 m²
- . alignement ou recul de 3 m mini
- . hauteur maxi des construction: 8 m
- . cos max 0.5 et 30 logements max à l'hectare

3- PPRI: zone BU

- . construction neuve: surface plancher pour les habitations à 2.40 ngf mini et 2.00 ngf pour les garages et pièces annexes.
- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120 ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol interdit

Tableau - données chiffrées:

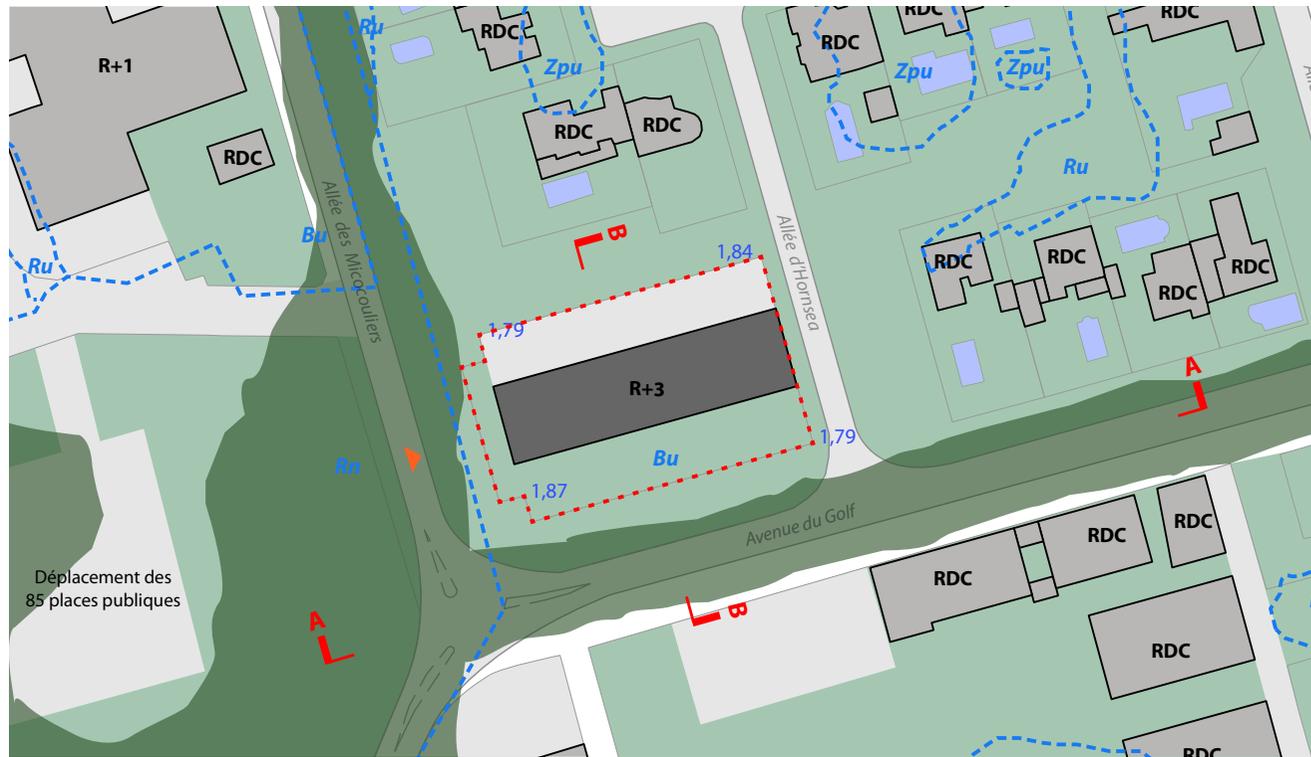
- . **+ 29 logements** (moy 65m²)
- . 1 pl stationnement / logement
- . stationnement **logement: 32 places privées** (10 en rdc et 22 en extérieur)
- . stationnement **public existant: 85 places à re-localiser à l'Est**



Vue 3D projet

| | |
|-------------------------|--------------|
| Fiche de lot | - |
| Parcelle m ² | 2512 |
| emprise bati | 825 |
| Dim. bati | 15x55 |
| SDP log | 1880 |
| nbr log | 29 |
| COS | 0,3 |
| Epannelage | R+3 |
| POS | 1 UDa1 |
| PPRI | BU |
| besoin pk | privé log 29 |
| création pk | privé log 32 |

Plan masse 1-1000

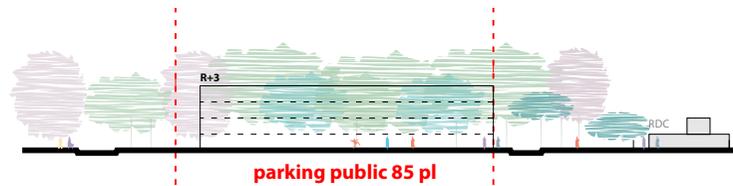


Légende :

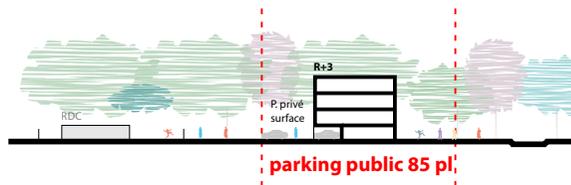
- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- R+2 bati existant
- Rdc bati projet
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000



Vue 3D projet

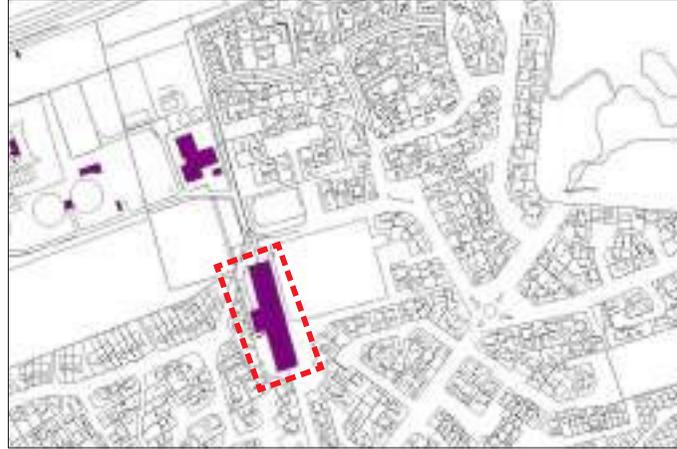


15 - Quartier Haute Plage - Domaine Haute Plage - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés:

- **bâtiment en pierre** en très bon état, à exploiter
- apporter une **nouvelle offre de logements**

Motivation du choix de ce site:

- bâtiment en pierre, de configuration particulière (grand volume à l'intérieur) ouvrant la possibilité sur une réhabilitation

Tableau - données chiffrées:

- . bâtiment de 27 m de large sur 135 m de long
- . zone classée en Bu et Ru

| | |
|-------------------------|---------|
| Fiche lot N° | - |
| Parcelle m ² | 5585 |
| emprise bati | 3645 |
| Dim. bati | 27 x135 |
| COS | - |
| Epannelage | R+2 |
| Pk public | 10 |
| POS | 1 Uda |
| PPRI | Bu / Ru |



Plan masse 1-1000



Légende :

-  périmètre d'intervention
-  limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
-  bâti existant
-  accès parking
-  sol piéton (trottoir, promenade ...)
-  sol circulé
-  sol végétal
-  végétation haute (Pin parasol)
-  altimétrie existante



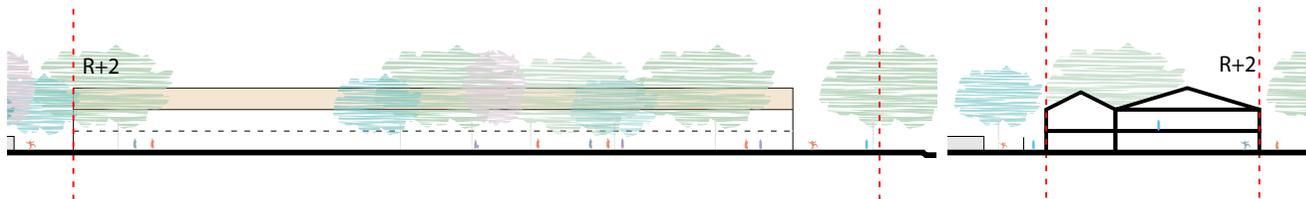
vue 1



vue 2



Vue 3D existant

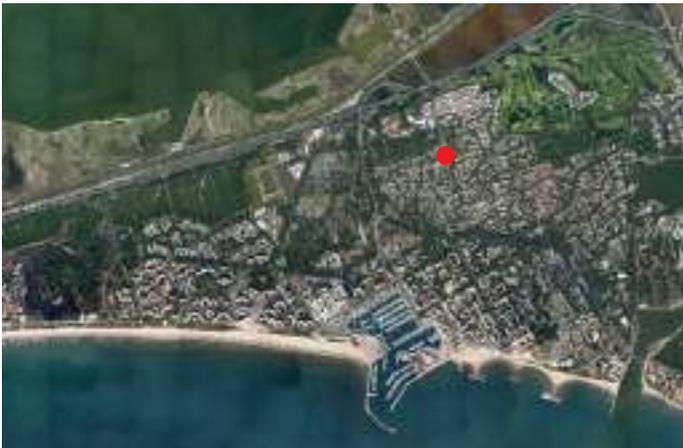


Coupe A 1-1000

Coupe B 1-1000

15 - Quartier Haute Plage - Domaine Haute Plage - Principes de Mutabilité

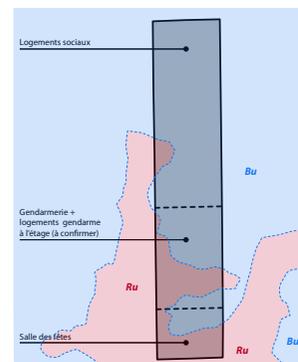
plan situation



plan cadastre



Répartition programmatique liée aux contraintes du PPRI:



Comment intervenir sur ce site:

- **réhabilitation du bâtiment existant**
- **prise en compte des contraintes du PPRI très fortes sur ce site**



Vue 3D projet

Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot:

pas de données connues

2- POS: zone 1 UDa

zone urbaine concerné par la proximité de la route départementale 62, classée voie bruyante.

- . les constructions devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs

3- PPRI: zone BU

. construction neuve: surface plancher pour les habitations à 2.40 ngf mini et 2.00 ngf pour les garages et pièces annexes.

- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol interdit

PPRI: zone Ru

zone inondable d'aléa fort en secteur à forts enjeux (secteur urbanisé)

- interdiction de créer des logements supplémentaires
- interdiction d'implanter des établissements à caractère stratégique comme une gendarmerie
- changement de destination des RDC autorisé sans rehausse du plancher si ce n'est pas du logement

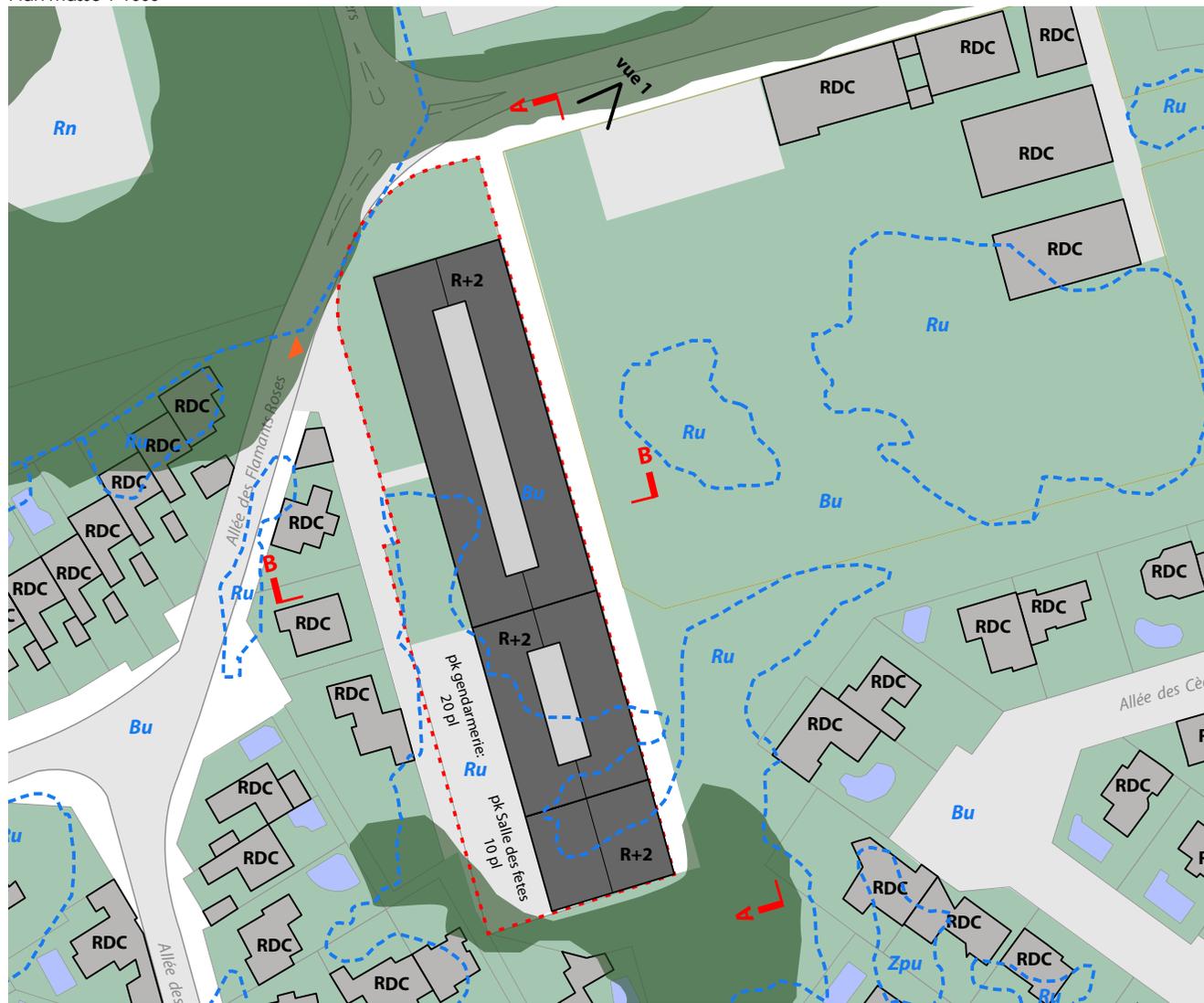
.....

Tableau - données chiffrées:

- . **+ 34 logements** (moy 65m²)
- . **+ 13 logements gendarmerie** (moy 65m²)
- . 1 pl stationnement / logement
- . stationnement **logement privé en rdc: 46 places privées**
- . stationnement **gendarmerie: 20 places privées**
- . stationnement **salle des fêtes: 10 places publiques**

| | S. fêtes | Gendarmerie | Lgts | Total |
|-------------------------|----------|-------------|---------|---------|
| Fiche de lot | - | - | - | - |
| Parcelle m ² | 5585 | 5585 | 5585 | 5585 |
| emprise bati | 540 | 1080 | 2025 | 3645 |
| Dim. bati | 27x20 | 27x40 | 27x75 | 27x135 |
| SDP log | - | 839 | 1505 | 2344 |
| nbr log | - | 13 | 34 | 47 |
| SDP equip. | 459 | 757 | - | 1216 |
| COS | - | - | - | - |
| Epannelage | R+2 | R+2 | R+2 | R+2 |
| POS | 1 Uda | 1 Uda | 1 Uda | 1 Uda |
| PPRI | Bu / Ru | Bu / Ru | Bu / Ru | Bu / Ru |
| besoin pk | privé | 13 | 34 | 47 |
| | public | 10 | - | 10 |
| création pk | privé | 20 | 46 | 66 |
| | public | 10 | 0 | 10 |

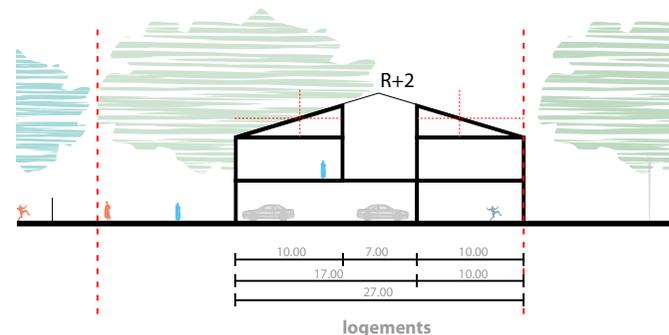
Plan masse 1-1000



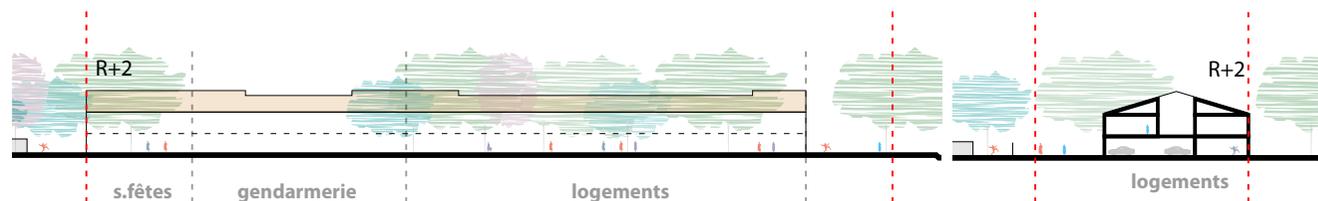
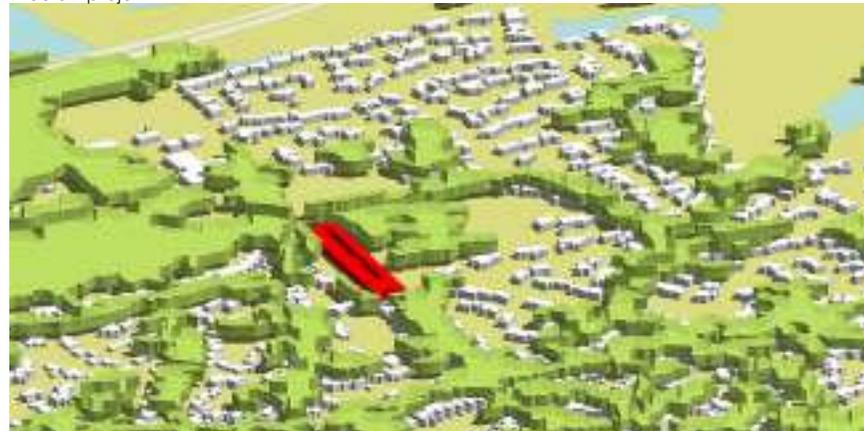
Légende :

- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- bâti existant
- bâti projet
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)

Coupe sur les logements - 1/500:



Vue 3D projet



Coupe A 1-1000

Coupe B 1-1000

16 - Quartier du Ponant - Parking Saint Louis (centre aquatique Grand Bleu) - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés:

- investir un "vide" généré par les parkings
- apporter une nouvelle offre de logements

Motivation du choix de ce site:

- zone de parking avec emprise importante (10 000 m²)
- implantation "stratégique": armature paysagère, parcours piéton, au bord de l'étang du Ponant

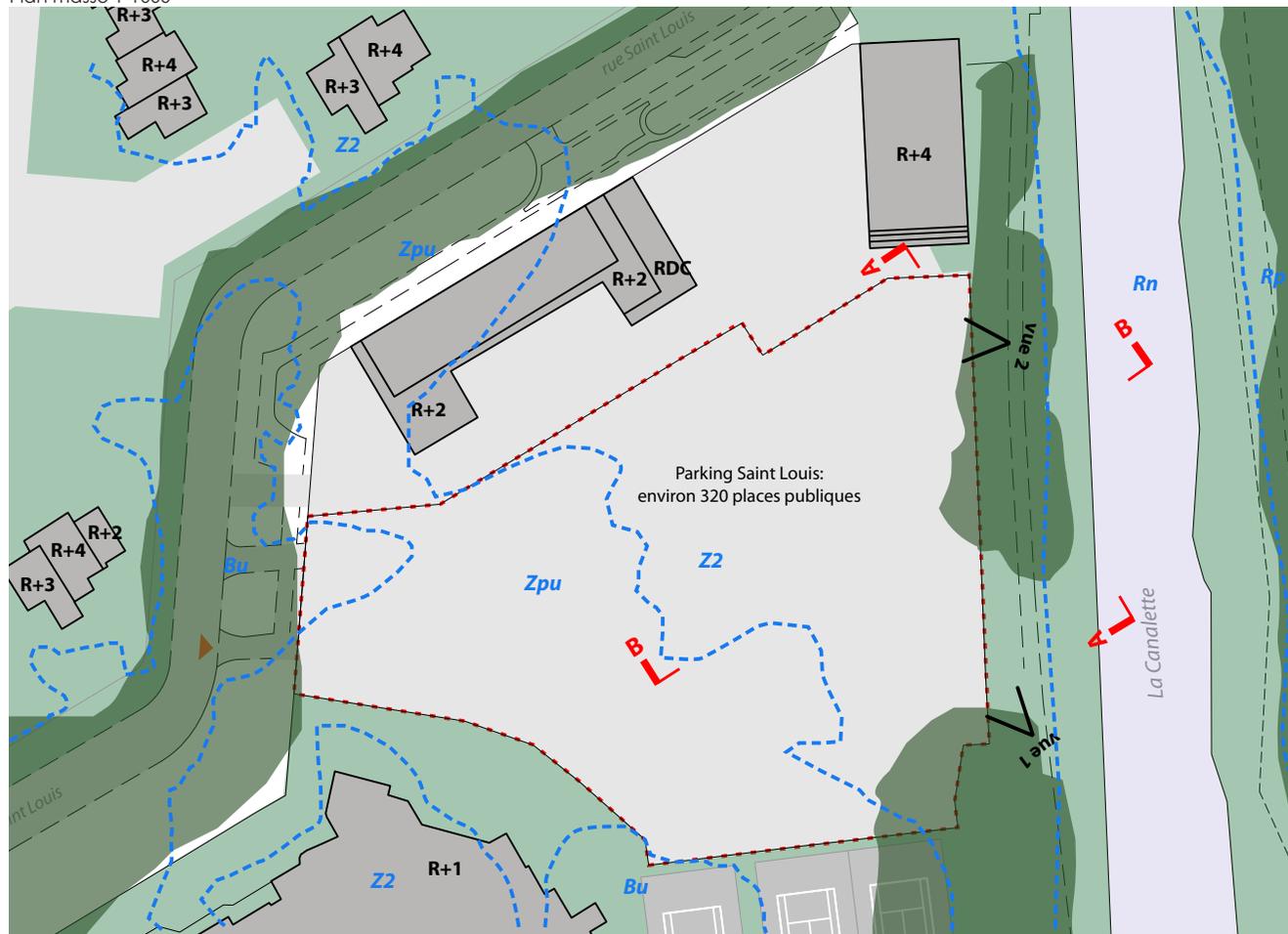
Tableau - données chiffrées:

- . parking d'environ 320 places publiques
- . zone classée en ZPU et Z2

| | |
|-------------------------|----------|
| Fiche lot N° | - |
| H | - |
| Parcelle m ² | 9998 |
| emprise bati | - |
| Dim. bati | - |
| COS | - |
| Epannelage | - |
| Pk public | 320 |
| POS | 1UDb |
| PPRI | Zpu / Z2 |



Plan masse 1-1000



Légende :

- périmètre d'intervention
- bati existant
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)



vue 1



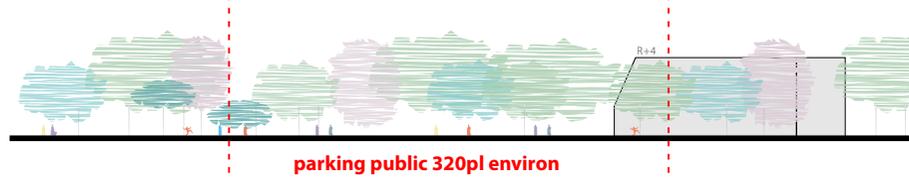
vue 2



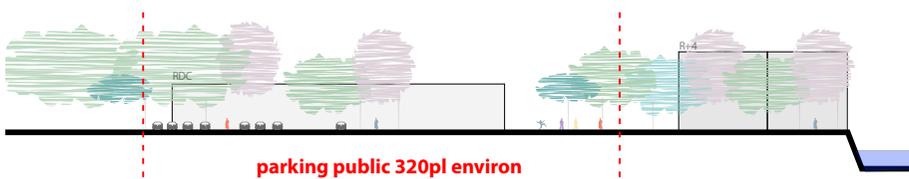
Vue 3D existant



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000



16 - Quartier du Ponant - Parking Saint Louis (centre aquatique Grand Bleu) - Principes de Mutabilité

plan situation



plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- implantation bâti en fonction des orientations bâti prévu par J.Balladur
- densification en hauteur avec prise en compte des gabarits existants
- prise en compte de la hauteur maximal de l'armature paysagère (15/20m)
- orientation solaire / ombre



Vue 3D projet

Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot:

pas de données connues

2- POS: zone 1 UDb

- . recul minimum de 3m en bordure d'un chemin piétonnier
- . hauteur maxi 12m pour bati sportif / 8m pour autre construction

3- PPRI: zone Z2

- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol autorisé

Tableau - données chiffrées:

- . + 49 logements (moy 65m²)
- . 1 pl stationnement / logement
- . stationnement **logement en sous sol: 53 places privées**
- . stationnement **public en surface: 280 places public**
- . parking **public supprimé: environ 320 places**

| | | |
|-------------------------|-----------|-----|
| Fiche de lot | - | |
| Parcelle m ² | 3047 | |
| emprise bati | 1275 | |
| Dim. bati | 15x60x25 | |
| SDP log | 3202 | |
| nbr log | 49 | |
| COS | 0,4 | |
| Epannelage | R+3 | |
| POS | 1UDb | |
| PPRI | Z2 | |
| besoin pk | privé log | 49 |
| | public | 320 |
| création pk | privé log | 53 |
| | public | 280 |

Plan masse 1-1000



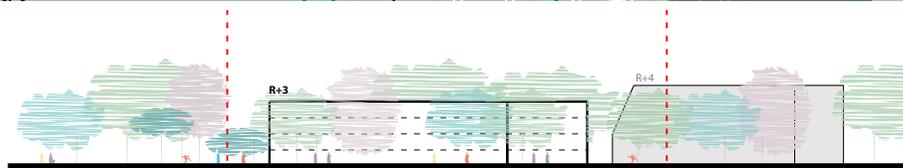
Légende :

- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- R+2
- Rdc
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)

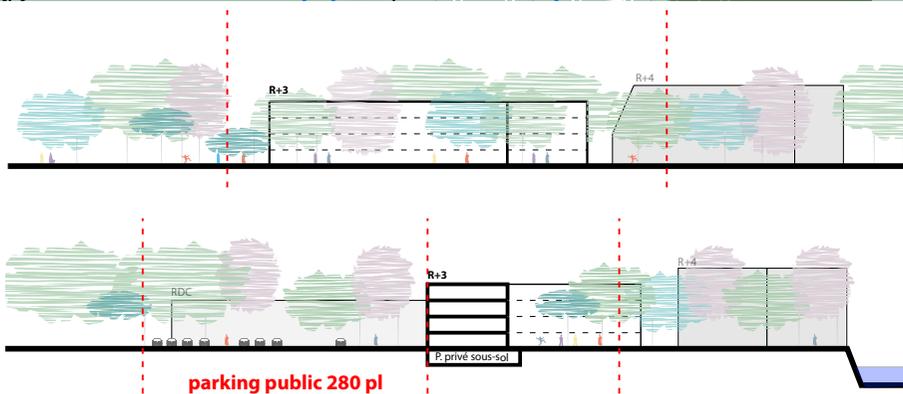
Vue 3D projet



Coupe A 1-1000

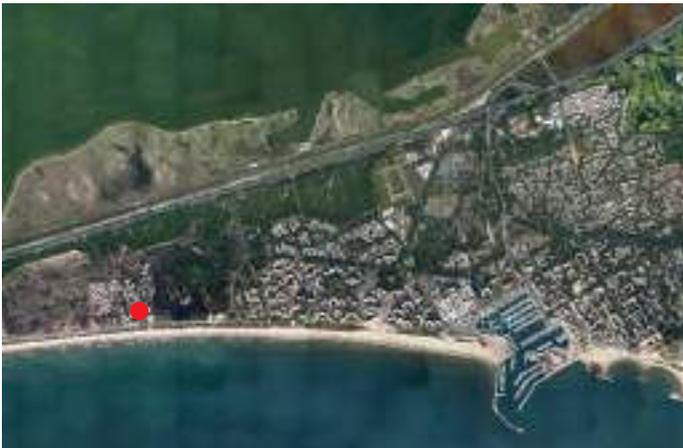


Coupe B 1-1000

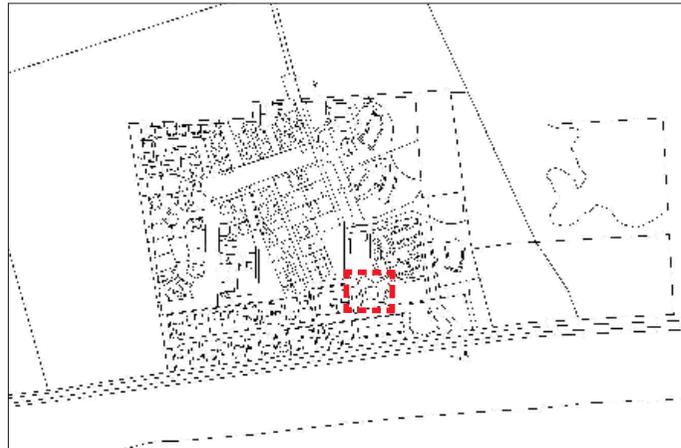


17 - Quartier Grand Travers - Zone Commerciale Uge - Situation actuelle

plan situation



plan cadastre



Objectifs recherchés:

- investir une zone commerciale aujourd'hui fermée
- apporter une nouvelle offre de logements

Motivation du choix de ce site:

- bâti peu dense à vocation commerciale et aujourd'hui fermé
- implantation à 60 m de la plage, zone d'habitat individuel

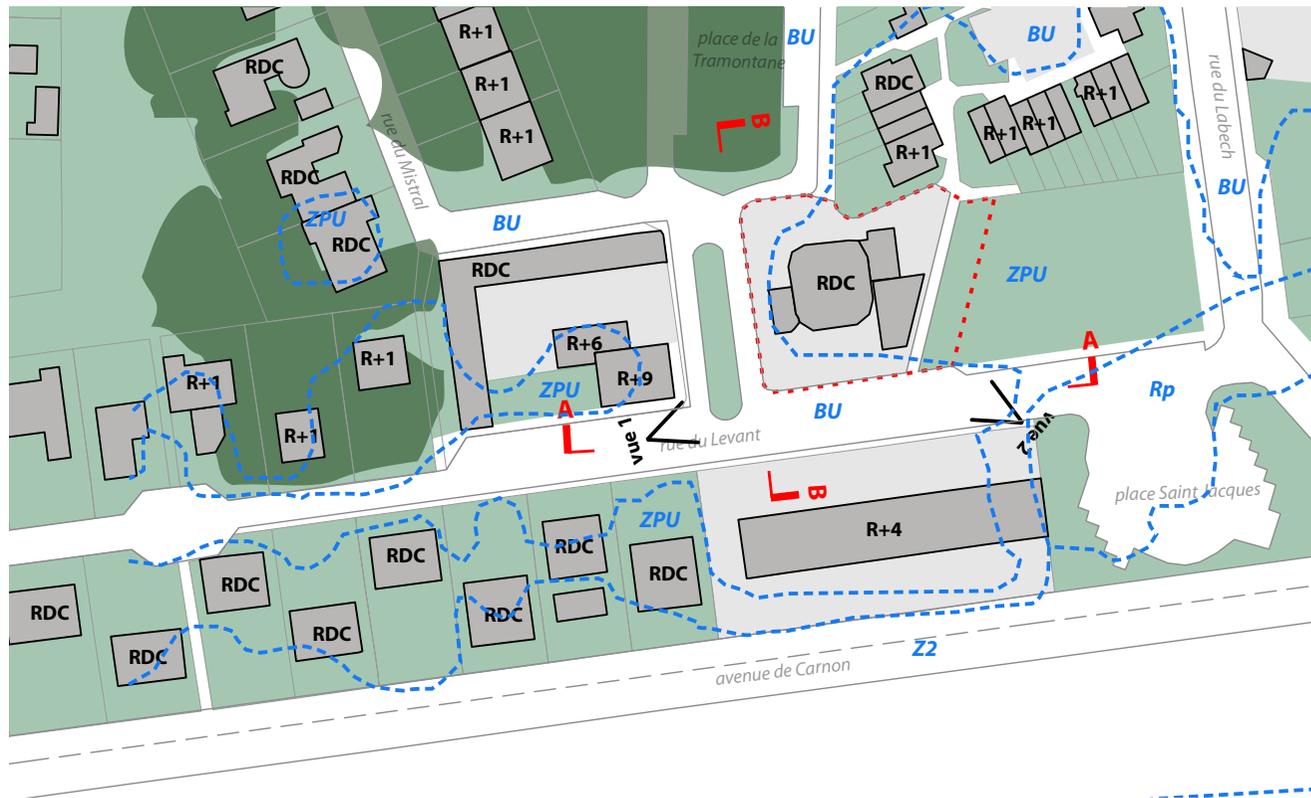
Tableau - données chiffrées:

- . commerces existants: moins de 400m²
- . zone classée en ZPU et Bu

| | |
|-------------------------|----------|
| Fiche lot N° | - |
| H | - |
| Parcelle m ² | 1117 |
| emprise bati | 360 |
| Dim. bati | - |
| COS | - |
| Epannelage | RDC |
| Pk public | - |
| POS | Uge |
| PPRI | Zpu / Bu |



Plan masse 1-1000



Légende :

- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- R+2
- ▶ accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)



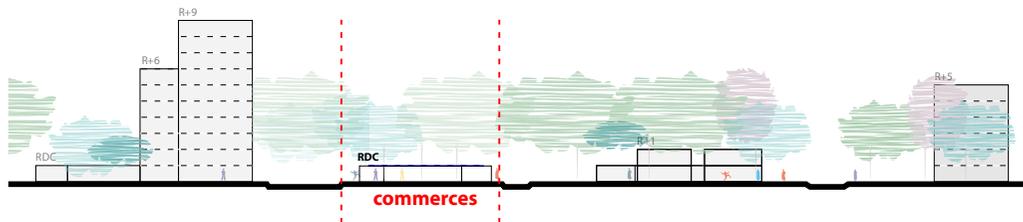
vue 1



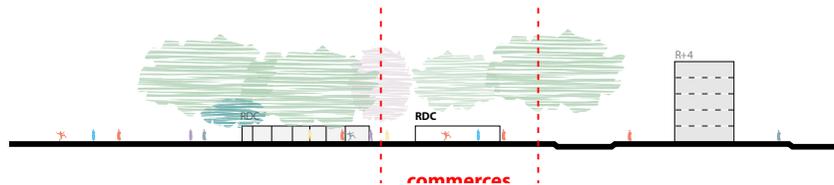
vue 2



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000



Vue 3D existant

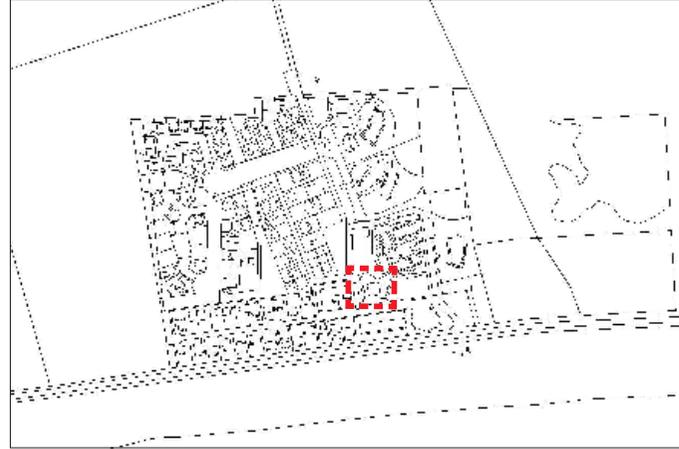


17 - Quartier Grand Travers - Zone Commerciale Uge - Principes de Mutabilité

plan situation



plan cadastre



Comment intervenir sur ce site:

- **implantation bâti permettant des vues sur mer**
- **densification en hauteur avec prise en compte des gabarits existants**
- re-dimensionnement de la parcelle avec **3 m de trottoir mini**
- **élargissement** du chemin piéton existant
- **orientation solaire / ombre**



Contraintes réglementaires actuelles:

1- Fiche de lot:

pas de données connues

2- POS: zone UGe

- . recul minimum de 4m de la voie
- . hauteur maxi 4m

3- PPRI: zone ZPU et BU

- . construction neuve: surface plancher pour les habitations à 2.40 ngf mini et 2.00 ngf pour les garages et pièces annexes.
- . mesure compensatoire imperméabilisation du sol: 120ml/m² imperméabilisé
- . parking en sous sol interdit

Tableau - données chiffrées:

- . **+ 10 logements** (moy 65m²)
- . 1 pl stationnement / logement
- . stationnement **logement: 9 places privées extérieur**

| | | |
|-------------------------|-----------|----|
| Fiche de lot | - | |
| Parcelle m ² | 1223 | |
| emprise bati | 293 | |
| Dim. bati | 8x25x12 | |
| SDP log | 671 | |
| nbr log | 10 | |
| COS | 0,2 | |
| Epannelage | R+4 | |
| POS | Uge | |
| PPRI | Zpu / Bu | |
| besoin pk | privé log | 10 |
| | public | - |
| création pk | privé log | 9 |
| | public | 0 |

Plan masse 1-1000

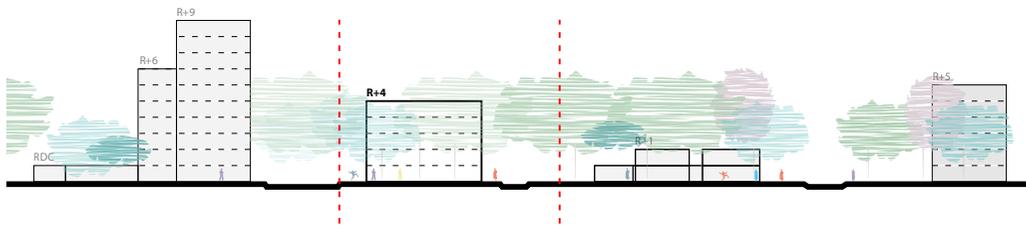


Légende :

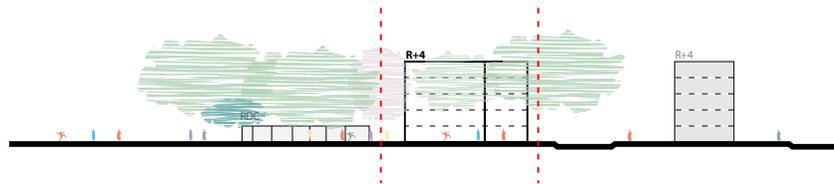
- périmètre d'intervention
- limite zones PPRI (tracé à titre indicatif)
- R+2
- Rdc
- accès parking
- sol piéton (trottoir, promenade ...)
- sol circulé
- sol végétal
- végétation haute (Pin parasol)



Coupe A 1-1000



Coupe B 1-1000



Vue 3D projet



Maquette 3D Situation actuelle





Maquette 3D Situation projetée





Surfaces / Stationnement ... par Secteur de densification

| | S1 | S2 | S4 | S5 | S6 | S7 | S8 | S9 | S10 | S11 | S12 | S13 | S14 (A) | S15 (B) | S16 (H) | S17 (W) | TOTAL |
|---------------------------------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Dominance | PRIVE | PUBLIC | PRIVE | PUBLIC | PRIVE | PUBLIC | PRIVE | PUBLIC | PRIVE | PUBLIC | PUBLIC | PUBLIC | PUBLIC | PUBLIC | PUBLIC | PUBLIC | |
| Surface totale parcelles (m²) | 2 504 | 4 916 | 3 000 | 13 258 | 6 053 | 2 040 | 13 725 | 4 544 | 4 576 | 2 975 | 10 940 | 32 127 | 2 512 | 5 585 | 3 047 | 1 225 | 119 025 |
| Emprise au sol totale m² | 1 425 | 1 454 | 1 430 | 7 883 | 300 | 1 073 | 6 678 | 675 | 1 500 | 1 127 | 1 884 | 1 753 | 825 | 3 645 | 1 275 | 283 | 53 820 |
| SDF (g) | 2 058 | 3 500 | 1 894 | 5 175 | 2 846 | 2 203 | 1 302 | 1 685 | 3 912 | 3 930 | 5 840 | 4 048 | 1 880 | 3 209 | 3 702 | 671 | 43 957 |
| Lgts (moy 25m²) * | 31 | 38 | 32 | 54 | 44 | 33 | | 26 | 67 | 60 | 59 | 67 | 29 | 34 | 48 | 10 | 634 |
| Lgts (densité moy 25m²) u | | | | | | | | | | | | | | | | | 8 |
| Extension Lgts (moy 25m²) u | | | | | | | 51 | | | | | | | | | | 51 |
| Lgts social % | 0 | 15 | 0 | 10 | 0 | 15 | | 15 | 30 | 15 | 30 | 15 | 30 | 100 | 15 | 100 | |
| Lgts social u | 0 | 6 | 0 | 16 | 0 | 6 | | 4 | 20 | 8 | 18 | 8 | 8 | 34 | 7 | 10 | 148 |
| SDF commerce ou équipement | 254 | | 253 | 4 761 | | 400 | | | | | 2 580 | 1 033 | | 1 139 | | | 11 830 |
| Pk Site surface en m² | | | | 7 140 | | | | | | | | | | | | | 7 140 |
| Pk Site nombre de stationnement | | | | 253 | | | | | | | | | | | | | 253 |

| | S1 | | S2 | | S4 | | S5 | | S6 | | S7 | | S8 | | S9 | | S10 | | S11 | | S12 | | S13 | | S14 | | S15 | | S16 | | S17 | | TOTAL | |
|---|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|
| | Public | Privé | | |
| Stationnement existant | 20 | 170 | | | 18 | 310 | 48 | | 160 | | 16 | | | | 180 | | | | | | 50 | | | | | 85 | | 10 | | 320 | | 10 | | 3 387 |
| Stationnement existant supprimé | 20 | 170 | | | | 180 | | | 160 | | 16 | | | | 180 | | | | | | 50 | | | | | 85 | | 10 | | 320 | | 10 | | 3 211 |
| Besoin Stationnement pour log créés | 31 | 35 | | 32 | | 34 | | 44 | | 39 | | | 26 | | 67 | | 60 | | 59 | | 62 | | 26 | | 32 | | 40 | | 8 | | | | 631 | |
| Besoin Stationnement pour comm/Bureau créés | | | | | | 106 | | | | 5 | | | | | | | | | 48 | 10 | 5 | | | 10 | 20 | | | | | | | | 204 | |
| Stationnement créés sous sol ou rdc bat | 34 | 37 | | 27 | | 58 | | | | 10 | | | 127 | | 11 | | 55 | | 67 | | 21 | | 10 | | 32 | | 58 | | | | | | 527 | |
| Stationnement créés surface | | | 153 | | | 120 | | | 118 | 5 | 29 | | | 29 | 65 | | 20 | 62 | | | 44 | | 22 | 10 | 20 | 280 | | 10 | 8 | | | | 3 946 | |
| Stationnement créés dans parcelle | | | | | | 271 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 271 | |
| Stationnement total créés | 34 | 151 | 37 | | 27 | 388 | 53 | | 118 | 5 | 39 | | | 206 | 76 | | 75 | 62 | 67 | | 65 | | 32 | | 52 | 280 | 53 | | 8 | | | 1 824 | | |
| Besoin station. hors parcelle | 27 | 17 | | 5 | | 90 | | | | | | | | | | | | | | | | | 85 | | | 40 | | | | | | 264 | | |

Secteur Mairie / théâtre de Verdure

Parmi tous les secteurs à potentiel de densification que compte la Grande Motte, le Secteur Théâtre de verdure à coté de la Mairie demande une attention particulière.

Déjà identifiée en 2008 dans l'étude menée par Christian Biecher, le théâtre de verdure a "une position peu favorable générant des nuisances sonores et de stationnement. Il est aussi un obstacle visuel."

L'objectif pour Biecher étant une dé-localisation de cet équipement et le confortement de l'offre culturelle en créant un lieu d'attraction fort, de diffusion et d'animation de la ville à part entière. Il s'agit également de "créer un bâtiment phare et symbolique".

La demande de la ville aujourd'hui s'inscrit donc dans cette démarche de modification de la composition urbaine de cette espace en envisageant les données programmatiques suivantes:

- . la suppression du Théâtre de verdure
- . l'implantation de nouveaux logements
- . l'affirmation de la centralité de ce secteur en y joignant un CCAS (centre communal d'action sociale), une bibliothèque et des halles marchandes.

La proposition urbaine et architecturale prendra en compte le respect de l'armature paysagère (hauteur, épaisseur et linéaire végétal), l'inscription et le renforcement des parcours piétons, le principe d'épannelage (hauteur bâti) du quartier ainsi que la prise en compte des alignements urbains déjà présent induit par les bâtiments phare du secteur tel que la Mairie.

| | | |
|------------|--|---------------|
| 1 | Potentiel mutable et modalités d'intensification | |
| 1.1 | Armature paysagère..... | page 4 |
| 1.2 | Quartiers..... | page 6 |
| 1.3 | Epannelage..... | page 8 |
| 1.4 | Polarités..... | page 10 |
| 1.5 | Synthèse..... | page 12 |
| 1.6 | Secteurs potentiels..... | page 14 |
| 1.7 | Maquette 3D..... | page 102 |
| 1.8 | Tableau récapitulatif..... | page 107 |
| 2 | Etude pré opérationnelle Secteur Mairie / Théâtre de Verdure | page 108 |
| 3 | Assistance à la maîtrise d'ouvrage secteur technique du Port <i>(fourni ultérieurement)</i> | |
| 4 | <i>Annexes</i> | |
| | <i>plan Armature paysagère</i> | <i>1-5000</i> |
| | <i>plan Epannelage</i> | <i>1-5000</i> |
| | <i>plan Polarités</i> | <i>1-5000</i> |
| | <i>plan Synthèse</i> | <i>1-5000</i> |
| | <i>Dossier de Coordination du Projet Super U</i> | |

1 - Etat des lieux - Situation



1. Place des trois pouvoirs : place minérale et ouverte sur la ville.
2. Scène du centre culturel, canopée et skyline urbaine.
3. Vue sur le passage du marché : large et protégée par les pins.
4. Vue sur les quais G.Pompidou et sur le port : dégagé et ouvert.



- Trame paysagère



- Circuler dans le site



- Emergences bâties au dessus la canopée (20m de hauteur)



- Enjeux dégagés

Le quartier du centre ville a une structure urbaine marquée qui se ressent à la pratique piétonne. Implantés sur une trame orthogonale alignée au Port, plusieurs typologies d'îlots s'y retrouvent, globalement ouverts sur un vaste espace public piéton systématiquement protégé par la trame paysagère mise en place. Les coeurs d'îlots sont ponctuellement fermés sur un espace partagé souvent équipé de piscine et jardin commun. Les pratiques spatiales qui en ressortent font preuve d'un confort thermique d'été remarquable et expriment une réelle "ville parc." Au regard du site étudié, nous en dégageons certains enjeux :

- ▶ Renforcer la **liaison Ponant/Port** en travaillant la **qualification des sols** en parallèle avec l'armature paysagère.
- ▶ Renforcer et / ou **créer des connexions au sein du maillage piéton afin d'en fluidifier la pratique** et de l'adapter aux problématiques et attentes actuelles de la ville.
- ▶ **Revaloriser** la connexion quai G.Pompidou à l'Avenue Melgueil par **le passage du marché** actuellement minoritaire dans l'urbain.
- ▶ **Respecter les hauteurs de bâtis, inscrit dans la canopée** des pins et monter de manière ponctuelle pour créer un signal identitaire.
- ▶ S'ancrer dans une implantation de bâti consciente et **respectueuse des gabarits** existants.

1 - Etat des lieux - Elements forts

Eglise Saint Augustin



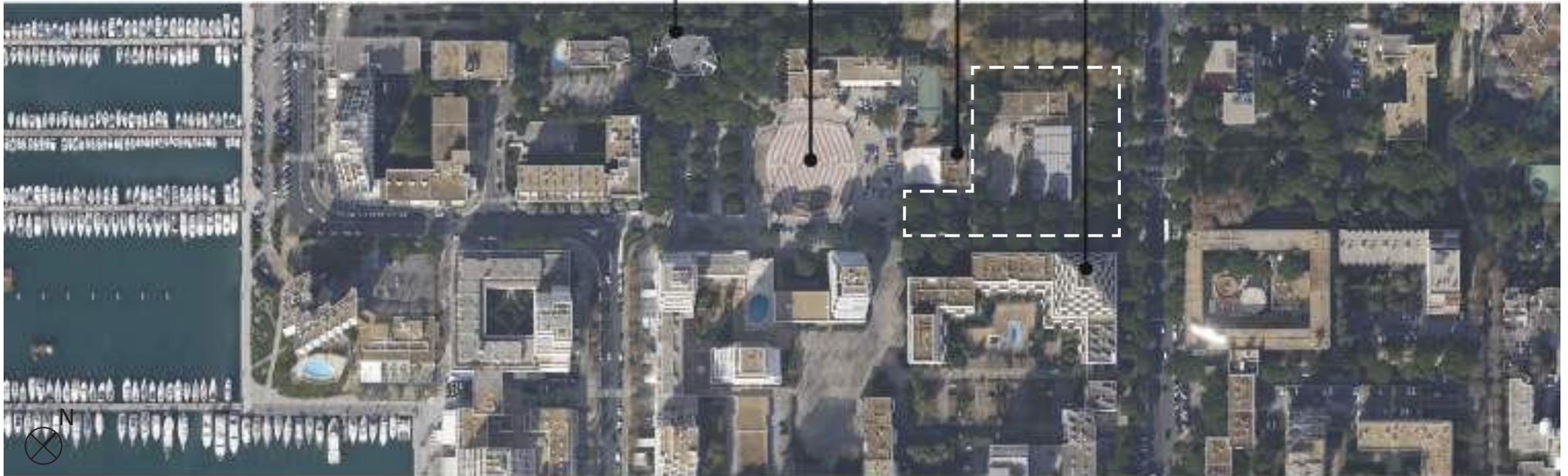
Place des 3 Pouvoirs



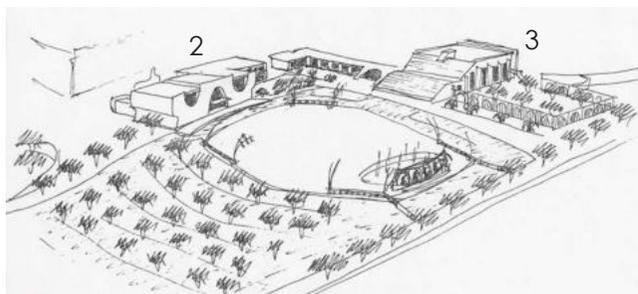
Théâtre de verdure



Résidence les Incas



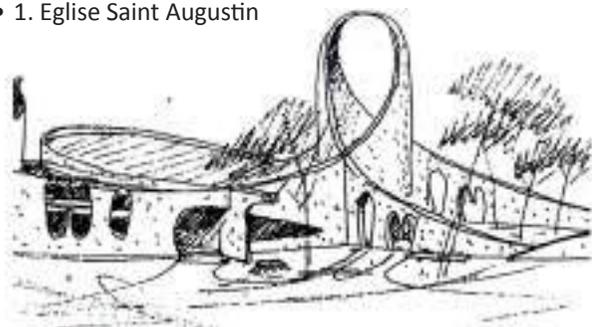
1.1 La place des Trois Pouvoirs



Cette place incarne un hommage de Balladur à l'architecte Brésilien Oscar Niemeyer, référence directe à celle de Brasilia où les pouvoirs judiciaire, exécutif et législatif bordent un large espace public à la tête du plan pilote de la ville. Ici, Balladur représente le pouvoir du peuple par le moyen du Centre Culturel, le pouvoir temporel par le biais de la Mairie ainsi que le pouvoir spirituel avec l'Eglise Saint Augustin. En son centre, la place a un revêtement singulier: le calepinage constitue un labyrinthe, "métaphore de la complexité de l'homme de trouver son chemin entre l'influence des trois pouvoirs."

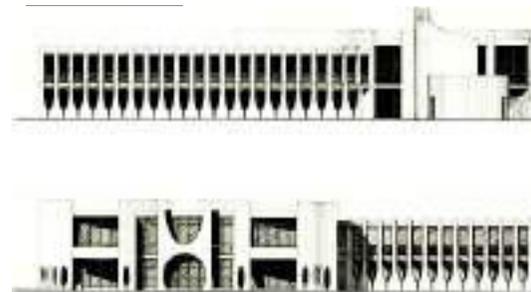
▶ Aujourd'hui, cette place à forte représentation symbolique dans la ville fait preuve d'une forte polarité programmatique mais se trouve dans une position enclavée de part le manque de qualification des voiries et des espaces publics qui la bordent (stationnement entre les gradins et la place, manque de lisibilité quant aux axes desservants principaux..) Aussi, la proposition de projet présentée en ces lieux accompagnera la re-qualification de la place.

• 1. Eglise Saint Augustin



Implantée au sein d'un vaste espace boisé. A l'écart de la place, son profil dessiné de paraboles et d'ellipses est perçu à travers le rythme saccadé des profils verticaux des pins et amène un certain recueillement lors de la pratique du lieu. Elle fait preuve d'un rapport exceptionnel à l'extérieur. Le bâtiment s'ouvre et les offices peuvent avoir lieu sous l'ombre des pins.

• 2. Mairie



Elle incarne le pouvoir temporel, celui de l'élu. Sa géométrie stricte et tramée représente l'ordre et la stabilité.

Au centre, salles de mariages, à droite le bureau du premier magistrat, à gauche la salle du conseil principal.

• 3. Centre Culturel



La toiture du bâtiment, en pan incliné, présente en son sommet une hauteur de bâti de 6 m. Les gradins offrent ainsi un spectacle sur la canopée ponctuée des émergences architecturales, ici, la ville est mise en scène, riche panorama entre ville, paysage et représentations culturelles. A l'origine, il accueillait animations et spectacles mais l'affluence touristique croissante de la ville demanda rapidement à la ville une capacité d'accueil plus conséquente et d'autres gradins, temporaires, furent installés au dos du théâtre.

▶ Cet espace particulier, outre sa fonction primaire délaissée, incarne un réel espace public où le bâti est un soulèvement du sol public, prolongement direct des pratiques spatiales urbaines. A nos yeux, une invitation à la contemplation, potentiellement à forte intensité d'usage. Ainsi, il semble nécessaire de recoudre les connexions du programme à son contexte. De plus, plusieurs éléments prévus à l'origine par J. Balladur sont à réintégrés dans les futurs aménagements, comme la grille et les guichets qui sont de véritables éléments urbains représentatif du travail de modénature présent sur toute la La Grande Motte.

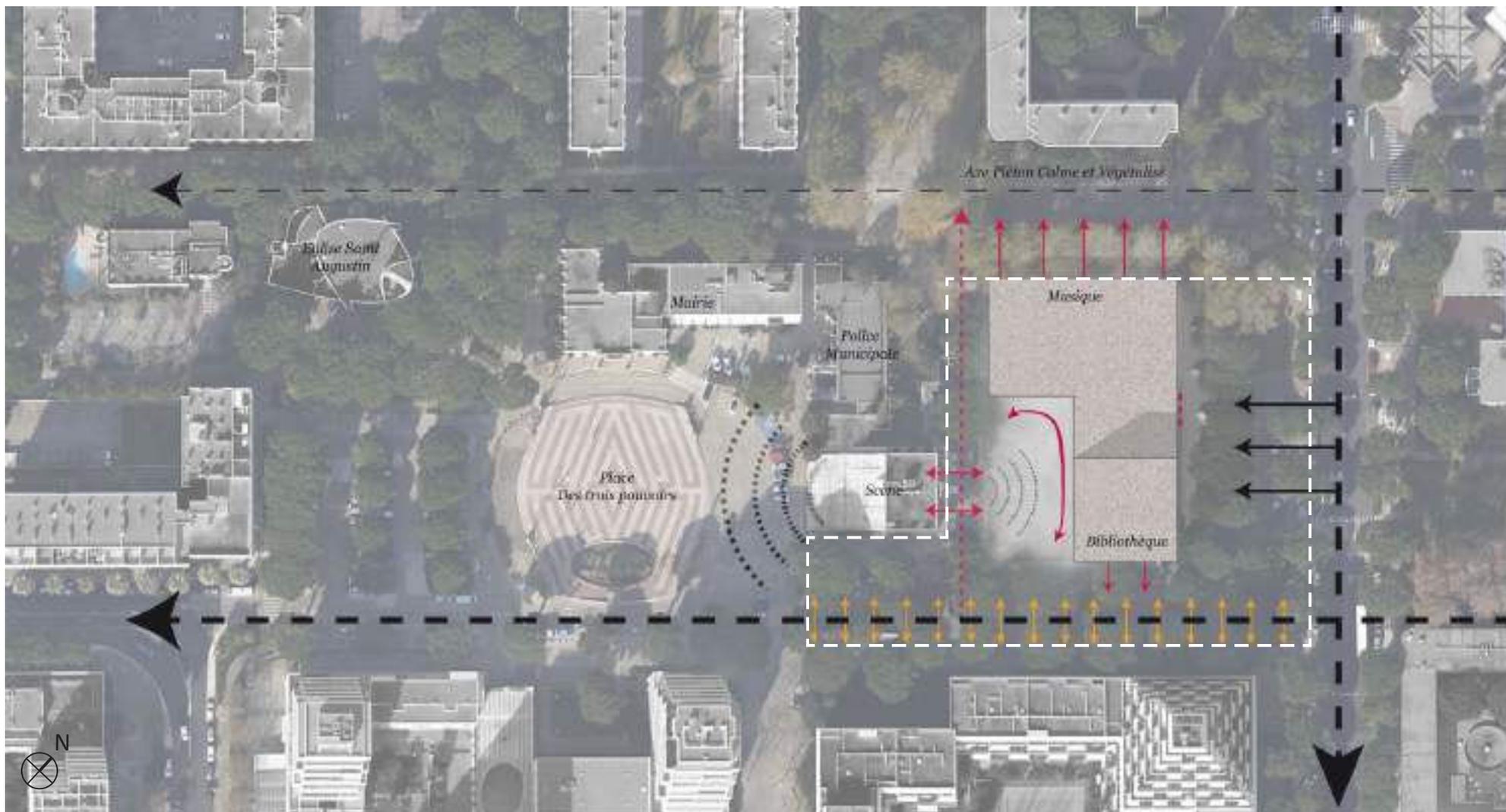
1.2 Résidence Les Incas



Cette résidence, de 1976 comporte 240 logements. Sa morphologie reprend la forme pyramidale à quatre faces, caractéristique de la station balnéaire. Sa modénature particulière reprend quelques orientations architecturales présentes sur la place des 3 pouvoirs à savoir les obliques du centre culturel.

▶ Le travail de façade en béton relève d'un jeu de volumes où les balcons, tous dirigés vers le ciel mais selon deux directions opposées, dessinent un profil dé-construit et dynamique intéressant. L'architecture ici proposée fait preuve d'un travail attentif au mode constructif, à la matérialité et à la question du pli.

2 - Orientations et Intentions



- > Axes Desservants Principaux
- Signal Visuel du «bijou», Invitation à la pratique spatiale piétonne
- Axe piéton créé reliant ceux existants
- Relation des RDC du projet à x
- ⋮ Porosité piétonne
- ↪ Ouverture des programmes publics sur la place
- ⋈ Relation du centre culturel à son contexte
- Implantation du Marché couvert Ouvert sur son contexte

- Re-qualifier le secteur dans la ville : Intensités



- Valoriser les pratiques spatiales



- > Axes piétons à requalifier
- > Axes piétons à créer
- > Axes piétons existants
- > Epaisseur

- Stratégie d'implantation

Face aux multiples enjeux soulevés par le diagnostic ci-dessus, il faut considérer le projet comme un vecteur de valorisation des éléments remarquables présents sur le site. Il est également le support d'une multipolarité programmatique attractive ouverte sur son contexte et sur les espaces publics re-qualifiés. Les enjeux paysagers, l'insertion urbaine intégrée au processus urbain particulier de Balladur, la cohésion des programmes entre eux ainsi qu'une pratique spatiale à l'échelle de l'homme doit être au coeur des réflexions.

- ▶ Reprendre les axes forts existants, travailler la façade urbaine sur l'Avenue Melgueil comme un **signal urbain** afin de **donner plus de visibilité au secteur** aujourd'hui enclavé.
- ▶ **Respecter l'empreinte historique** forte du secteur.
- ▶ Travailler les rez de chaussée comme le prolongement des sols publics : les **programmes publics** à forte attractivité sont **articulés autour d'une place publique** et **travaillés de manière poreuse, ouverts sur leur contexte**.
- ▶ Mettre en place un marché ombragé par les pins existants afin de revaloriser l'axe Ponant Port ainsi que la place des trois pouvoirs. De la même manière, l'implantation du marché permettrait **des échanges entre population, création de lien social**, ainsi qu'une mixité d'usage justifiée dans ce secteur « coeur de ville. »
- ▶ **Assurer une connexion Nord-Sud** par le biais de la **nouvelle place publique**. **Re-qualifier les promenades vertes** aujourd'hui difficilement identifiables en assurant leurs connexions aux axes principaux.

- Canopée de pins allée du marché



Allée du marché

- Axes piétons à identifier

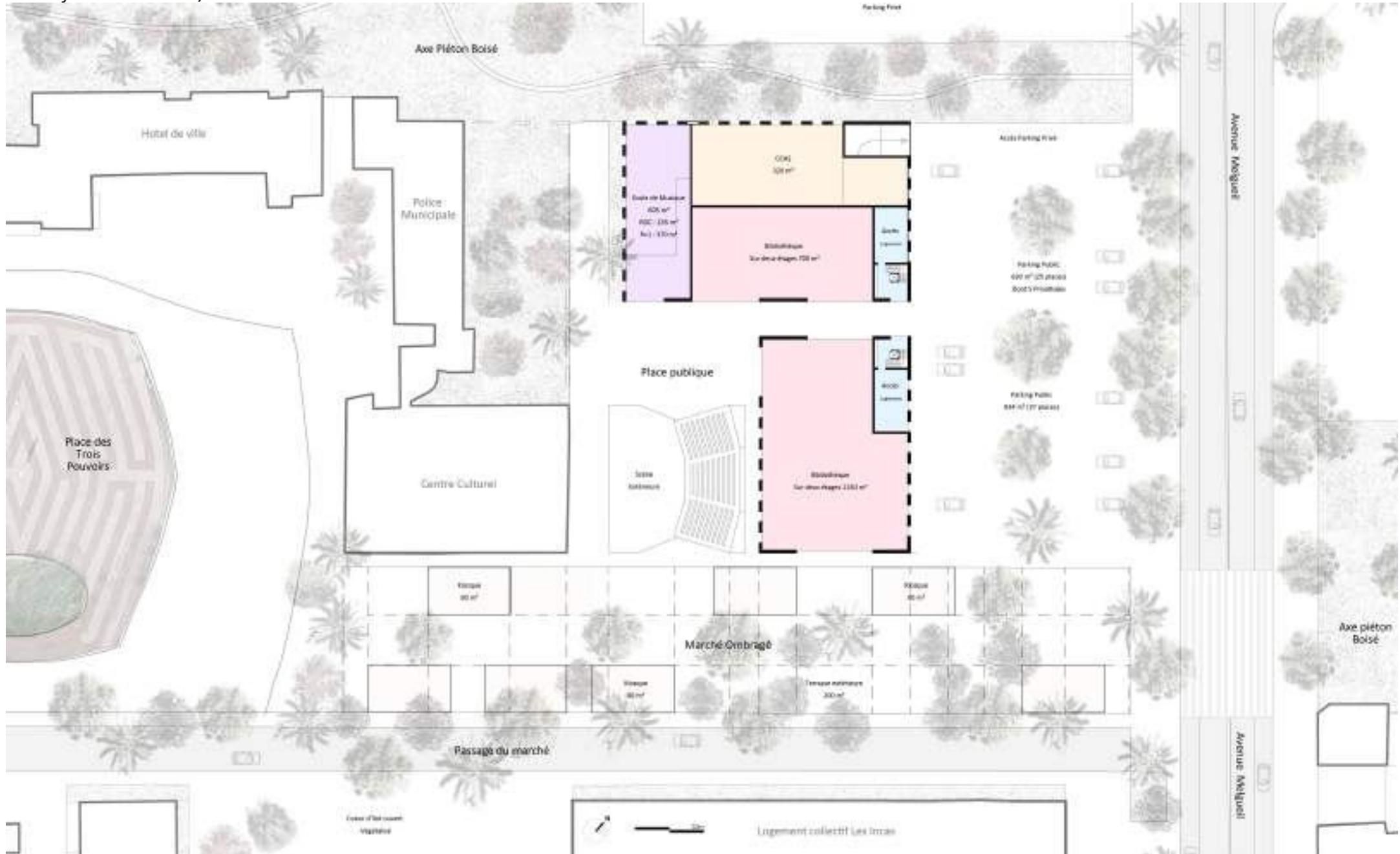


Vue de l'avenue Melgueil



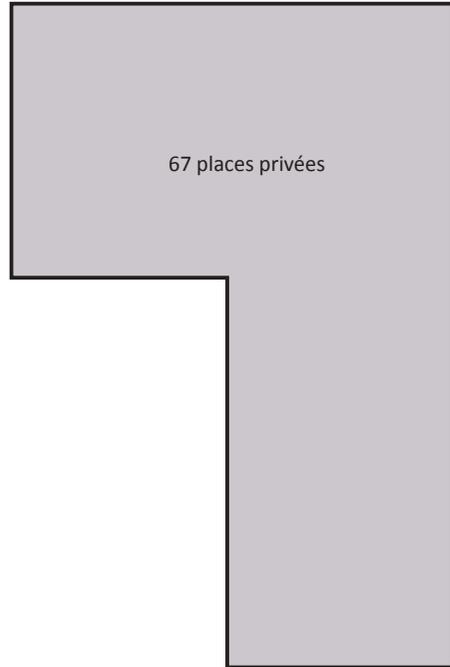
Vue sur résidence les Incos

3 - Projet - Plan RDC 1/500

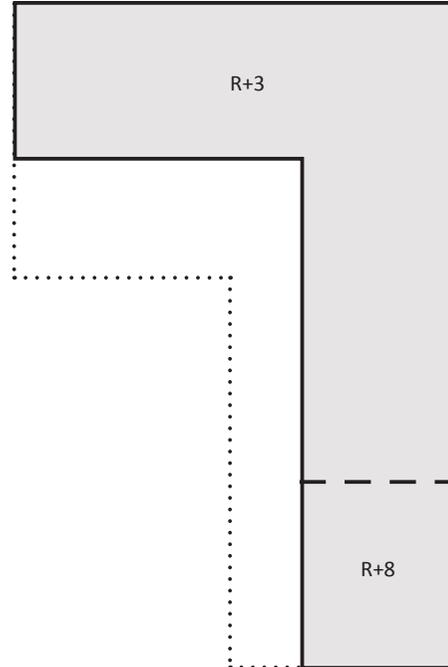


3 - Tableau

Emprise sous-sol :



Emprise Logements



Le bâtiment proposé est composé comme suit:

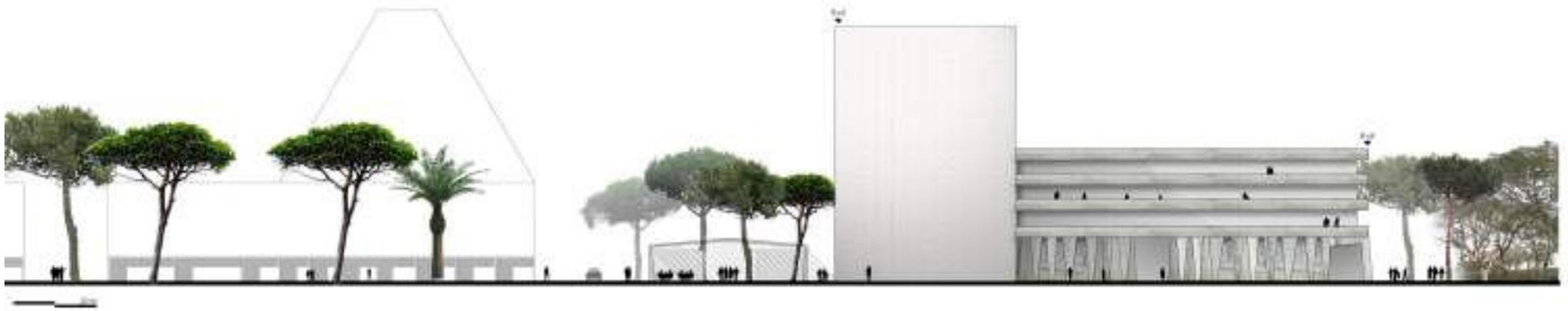
- un RDC en double hauteur accueillant la Bibliothèque, l'école de Musique et le CCAS
- un parking en sous sol, d'une capacité de 67 places attribuées aux logements ainsi qu'au personnel des équipements
- 59 logements, sur une largeur de 15 m et se déployant en R+3 et ponctuellement en R+8

Espaces publics proposés:

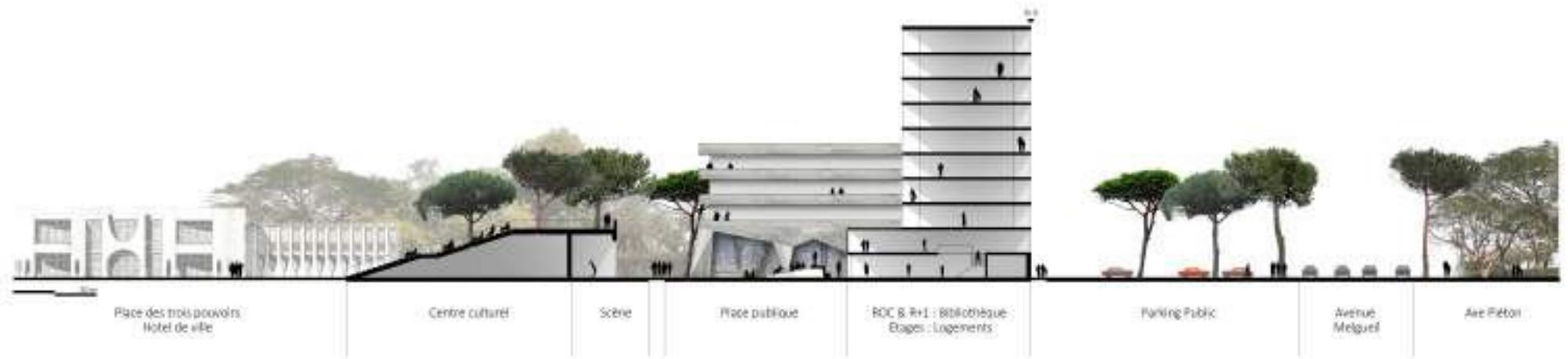
- l'esplanade / scène entre la Bibliothèque et le Centre Culturel
- une zone Marché le long du passage du marché
- ré-aménagement des parkings existants du côté de l'avenue de Melgueil

| | | m ² | unités | total |
|----------|----------------|----------------|---------|---------------------|
| bati SDP | Parcelle | 10 940 | | |
| | bibliothèque | 1665 | | 6 425m ² |
| | CCAS | 320 | | |
| | Ecole Musique | 600 | | |
| | Logements | 3 840 | 59 lgts | |
| | PK privé s.Sol | 1 876 | 67pl | |
| surface | place publique | 717 | | 4 702m ² |
| | Marché | 2 560 | | |
| | PK public ext | 1 425 | 57 pl | |

- Façade Avenue Melgueil 1:500



- Coupe sur les places publiques 1:500



▶ Parti Pris

- " Un Bijou Urbain "

Le projet propose sur la façade urbaine de l'avenue Melgueil un volume émergent "signal urbain" composée d'un revêtement particulier. Constituée d'éléments spécifiques en céramique, elle reprend la démarche de recherche formelle dans laquelle l'architecte Balladur s'est inscrit pour ses compositions de façade, aussi bien à l'échelle urbaine que dans le détail architectural. Ainsi, elle fonctionne comme une double peau ponctuée de pleins ou de vides en fonction du programme.

- Un socle à caractère public

De part l'attractivité des programmes proposés en Rez de chaussée ainsi que par leur rôle conséquent dans l'urbain, le caractère public et singulier du socle se doit d'être facilement lisible. Dans un soucis d'intégration au patrimoine remarquable que constitue la ville de la Grande Motte, le projet propose des RDC en béton matricé reprenant un langage existant dans la ville. Inspiré du bâtiment Poisson présent dans le quartier du levant où Balladur travaille la matière, la lumière, la forme et le pli, le socle vient reprendre cette recherche formelle en y intégrant de larges ouvertures permettant les entrées dans le bâtiment

- Logements

Les logements sont ouverts sur l'extérieur par le biais de larges coursives/balcons, extension du logement mais également protection solaire et thermique. Ils sont accessibles par un passage en RDC.

- Marché Ombragé

La thématique du marché est particulièrement intéressante à cet emplacement concentrant une multitude de polarités au croisement d'axes urbains majeurs : un tel programme amènerait une réelle attractivité, visibilité, mais également, un rythme temporel spécifique, presque horloger. Le marché, greffé sur l'axe piéton, est constitué d'une structure pergola légère modulable qui intègre les arbres existants, complétant l'ombre naturelle qu'ils produisent. Des kiosques légers également modulables s'intégreraient dans cette structure à travers les pins, conservant les axes principaux du projet mis en place. Le marché permet assurer une extrême porosité avec son contexte puisqu'il est le parvis public assurant l'articulation de la place créée et de celle des trois pouvoirs.

▶ Ambiances



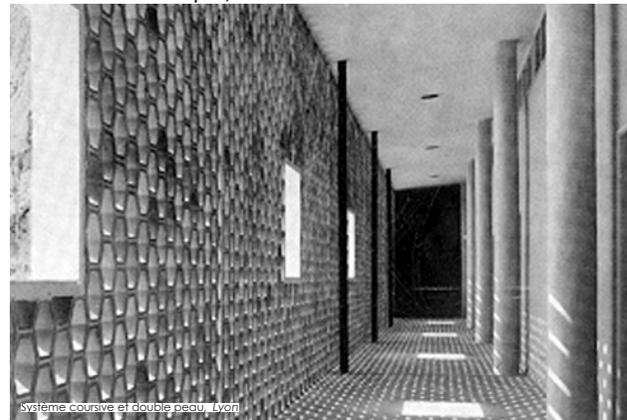
Marché couvert, Grüner Markt, Autriche

- Marché ombragé / Arbres intégrés



Gradin extérieurs démontables, Montpellier

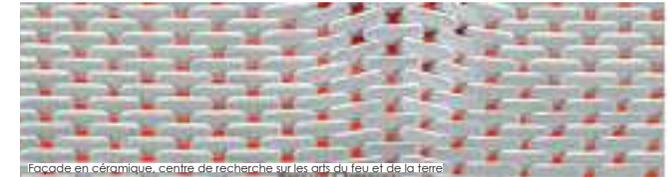
- Place Publique, théâtre extérieur



Système coursive et double peau, Lyon

- Double Peau Moucharabier

▶ Matières



Facade en céramique, centre de recherche sur les arts du feu et de la terre



Facade en céramique, centre de recherche sur les arts du feu et de la terre



Fireclay Tile

- Façade du "bijou urbain" en Céramique.



facade du bâtiment Poisson, "plissé en écailles de béton brut" la grande motte



Passerelle Saint Jean la grande motte

- Béton matricé & banché

► Insertion Urbaine



