

COMMUNE DE
SAINT JEAN DE VEDAS

Projet d'aménagement du secteur de Roque Fraisse

Cahier de prescriptions architecturales,
urbaines et paysagères
Février 2012



Sommaire

I.	Préambule.....	3
II.	Portée du cahier de prescriptions et procédure de coordination des projets	5
1.	Rôle et portée du cahier de prescriptions.....	5
2.	Déroulement de la procédure de coordination des projets.....	6
3.	Composition des dossiers soumis à l'architecte- urbaniste coordonnateur et délais d'instructions	8
III.	Présentation générale du projet	11
1.	Les grands principes retenus	11
2.	Des espaces publics qualitatifs comme trame fondatrice du projet.....	13
3.	Un schéma de déplacement construit sur la trame des espaces publics.....	17
4.	Le parti d'aménagement paysager et écologique.....	20
5.	L'organisation des fonctions du quartier	25
6.	La morphologie urbaine.....	27
IV.	Prescriptions générales	28

I. PREAMBULE

La ZAC de Roque Fraisse concerne un site de 39 ha en extension du centre de Saint Jean de Védas et en première couronne de l'agglomération montpelliéraine. Desservi par la seconde ligne du tramway, ce territoire représente un secteur de développement majeur de l'agglomération. La ZAC prévoit ainsi la réalisation de 170 000 m² de surface de plancher pour environ 1750 logements ainsi que l'accueil de commerces, services, bureaux et équipements publics.

Après avoir défini les enjeux et principaux objectifs attendus du projet, la composition du futur quartier s'appuie sur les principaux points suivants :

- La prise en compte de la topographie et du paysage préexistant,
- La typologie languedocienne des espaces publics (place, placette, plan, courée),
- Les caractéristiques du village traditionnel (verticalité des façades, « résidentialisation » des rez-de-chaussée, conception de toitures, prolongement extérieur des logements) reproductibles dans un nouveau contexte contemporain,
- La greffe du nouveau quartier sur le centre-bourg existant par l'aménagement d'une grande place publique, nouvelle centralité de la commune élargie.

Ces différentes préoccupations ont guidées la conception des espaces publiques et devront se poursuivre dans la construction de chacun des îlots. C'est dans ce sens qu'à été construit le présent cahier de prescriptions qui après une présentation de la procédure de coordination des projets et la présentation global du futur quartier, formule un certain nombre de prescriptions et recommandations sous forme d'une douzaine de fiches.

II. PORTEE DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET PROCEDURE DE COORDINATION DES PROJETS

1. Rôle et portée du cahier de prescriptions

Le présent cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères s'applique aux futures opérations et constructions de la ZAC de Roquefraise. Il est annexé au cahier des charges de cession des lots et complété de fiches de lots.

Le cadre de l'aménagement sur l'espace public a été défini par le projet de maîtrise d'oeuvre. Le présent cahier définit les grands **principes de composition sur les îlots privatifs** (principes d'implantation des constructions, hauteurs, aspect des constructions, occupation des espaces libres, traitement des clôtures, ...).

Le cahier de prescriptions ne se substitue pas au règlement Plan Local d'Urbanisme. Il vient le compléter pour assurer la cohérence urbaine, architecturale et paysagère. L'objectif est de guider la conception des futurs projets en sollicitant la créativité des concepteurs des futurs opérateurs pour participer à ce titre à la conception globale du projet. Le cahier de prescriptions pose un cadre pour atteindre les objectifs fixés par le projet et rappelle la philosophie de l'aménagement et le fil rouge à suivre en souhaitant laisser place à l'innovation pour une diversité de réponse qui participeront à l'image finale.

Les fiches de lots rappellent pour chaque lot la vocation du lot, la surface de plancher attendue, les principales typologies. Elles précisent les modalités de mise en œuvre de certains objectifs, ainsi que des contraintes particulières propres à chaque lot : accès, servitudes de passage, contraintes techniques liées au nivellement, à la desserte en réseaux, ...

2. Déroulement de la procédure de coordination des projets

En accompagnement de la mise en œuvre du projet, une mission d'architecte-urbaniste et de paysagiste conseil a été confiée à SCE pour garantir la cohérence globale du projet.

La coordination des projets est organisée suivant 3 étapes :

Etape 1 : Réunion préalable de présentation du projet et des acteurs. L'objectif est d'instaurer une bonne collaboration entre les maîtres d'ouvrages, leurs maîtres d'œuvres et l'architecte en chef afin de porter ensemble le résultat de l'opération et d'aboutir un projet partagé et de qualité. Dès que possible cette première réunion sera organisée de manière à réunir plusieurs opérateurs sur un même îlot ou de part et d'autre d'une même rue pour faciliter la prise en compte par chacun de l'inscription de son projet dans l'environnement et mieux gérer les interfaces. Il s'agit d'une réunion, avant esquisse, de présentation du projet global de Roque Fraisse par l'architecte-urbaniste coordonnateur aux architectes des lots.

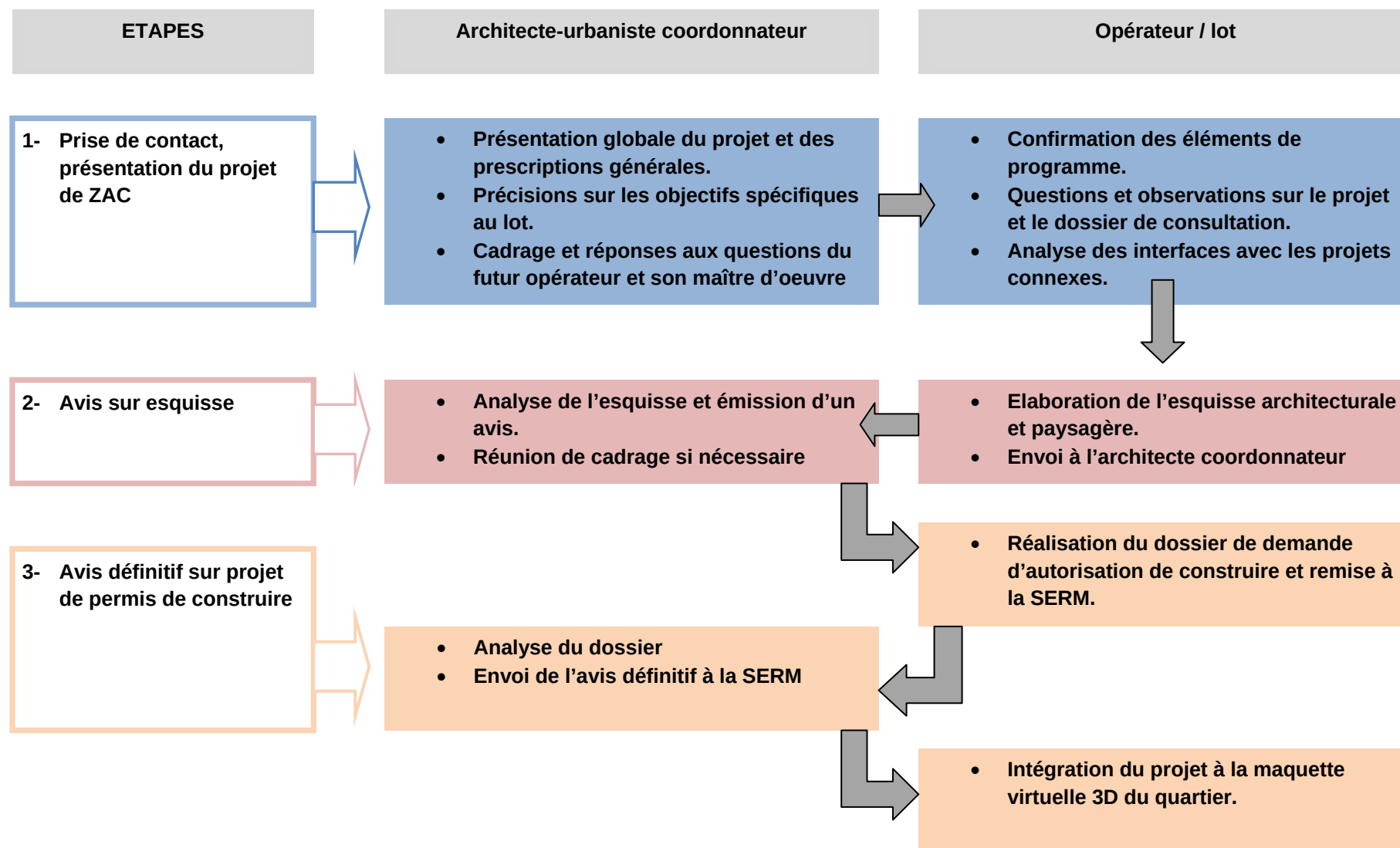
Etape 2 : Avis sur esquisse et échanges. Chaque opérateur soumettra à l'architecte coordonnateur une esquisse pour avis. Cette esquisse sera analysée par l'architecte-urbaniste et le paysagiste du projet avant d'émettre un avis sous forme d'une note formalisée. Au besoin, l'architecte coordonnateur sollicitera un rendez-vous à l'agence SCE Montpellier afin de permettre à l'opérateur et son équipe de concepteur (architecte / paysagiste) d'explicitier son projet et d'échanger sur les remarques de l'architecte urbaniste coordonnateur.

Etape 3 : Avis sur projet de permis de construire. Un exemplaire complet du dossier de demande d'autorisation de construire sera communiqué par la SERM à l'urbaniste coordonnateur qui émettra dans les 15 jours un avis définitif avant dépôt officiel des dossiers réglementaires en mairie de Saint Jean de Védas.

L'avis émis par l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC sera obligatoirement joint au dossier de demande d'autorisation de construire. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité du permis de construire.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions urbaines, architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire. Il n'engage pas la responsabilité de l'architecte urbaniste coordonnateur sur le projet qui reste du seul ressort du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'œuvre.

SCHEMA DE PRINCIPE DE DEROULEMENT DES 3 ETAPES DE LA MISSION DE COORDINATION DES PROJETS



3. Composition des dossiers soumis à l'architecte- urbaniste coordonnateur et délais d'instructions

ESQUISSE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

<i>Pièce ou document à communiquer</i>	<i>Remarques particulières et compléments</i>	<i>Délai d'instruction et d'émission d'un avis</i>
Programme	La Surface de plancher prévue par vocation, le nombre de logement par typologie produite.	15 jours*
Plan masse à l'échelle du lot	A établir sur la base du plan topographique délimitant le lot fourni par l'aménageur. Il précise : - L'implantation des constructions, côté. - Les côtes altimétriques du terrain naturel et du projet. - La localisation et la numérotation des stationnements sans oublier de préciser les surfaces mobilisées en sous-terrain. - La composition des espaces libres de la parcelle et principes de plantation. - Les ouvrages annexes du type pergola, terrasses, cours, piscines, ...	
Façades et coupes	- Toutes les façades sont esquissées avec le même niveau de précision. - Les coupes significatives seront cotées par rapport au TN projet et préciseront les hauteurs hors tout. - Les matériaux employés en façade, en toiture seront précisés ainsi que les tonalités retenus. - Les principes d'intégration des ouvrages techniques également.	
Insertion du projet dans son environnement	Réalisation d'un ou deux croquis perspectifs depuis l'espace public doit permettre d'apprécier l'aspect global du projet et son insertion dans son environnement.	
Traitement des espaces libres et des clôtures	- Le traitement et le positionnement des clôtures doit être précisé, y compris portails, portillons, insertion des locaux techniques. Si aucune clôture n'est prévue le préciser. - L'organisation et le traitement des espaces libres doit permettre de visualiser clairement la composition urbaine de l'îlot, les emprises privatives de cours ou jardins, les espaces collectifs paysagers, l'intégration des stationnements.	
Note descriptive et développement durable	- Cette note vient accompagner les différents plans produits et préciser la réponse apportée à chacun des objectifs du cahier de prescription général. Elle peut être illustrées de schémas ou de croquis expressifs facilitant la compréhension du parti d'aménagement retenu, des grands principes d'agencement de l'opération sur le lot, d'organisation de la desserte, des accès tous modes, de la structuration du stationnement, ... - Elle comprend une note développement durable qui concerne à la fois les réponses en matière d'économie d'énergie, les modes de productions prévus, les efforts concernant l'exposition des bâtiments, le travail sur le confort d'été et d'hiver des constructions et de la parcelle, le traitement des espaces libres, ...	* A réception d'un dossier complet

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Les pièces mentionnées viennent en complément des pièces exigées par le régime des autorisations d'urbanisme pour permettre à l'architecte urbaniste coordonnateur d'émettre son avis préalablement à la dépose officielle du dossier de demande d'autorisation de construire.

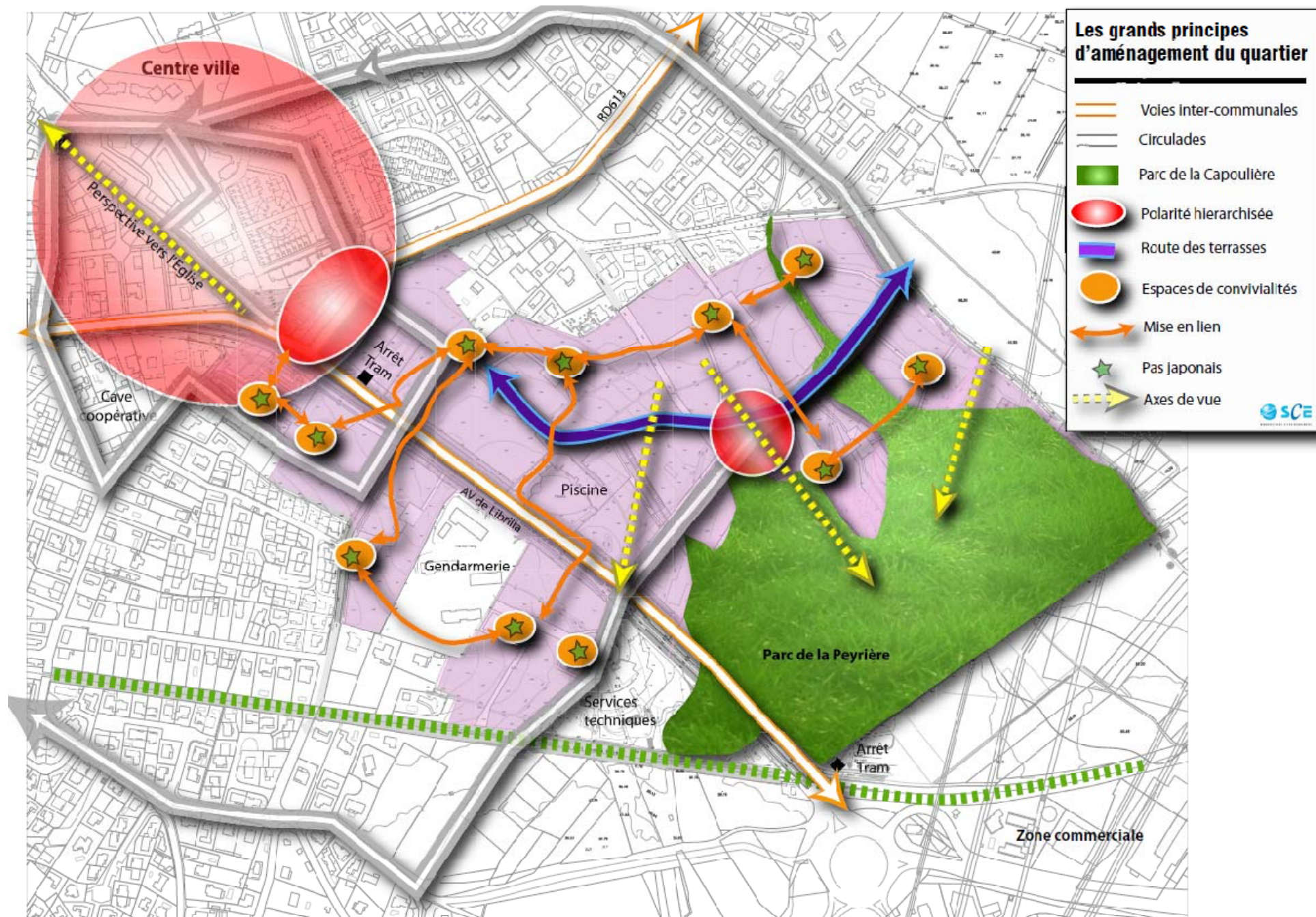
<i>Pièce ou document à communiquer</i>	<i>Remarques particulières et compléments</i>	<i>Délai d'instruction et d'émission d'un avis</i>
Notice	- Elle précise les éléments de réponses apportées aux prescriptions du présent document. - Elle est complétée de croquis et esquisses non présentés dans les documents suivants. Par exemple : traitement des clôtures, détails sur les locaux techniques et leur intégration à l'architecture, la gestion et collecte des déchets ... - Elle décrit la gestion du stationnement en cœur d'îlot, rdc et sous-terrain avec des plans de principe pour comprendre la localisation et les principes d'accès voitures / piétons.	15 jours
Plan masse du lot et traitement des espaces libres	Il précise : - L'implantation côtée des constructions et principes d'épannelage, - L'aménagement des espaces extérieurs : tous les modelés de terrain et la gestion des dénivelés / le traitement des espaces verts (indication des plantations avec précision des essences) / tous les ouvrages techniques / l'implantation et le traitement des clôtures, portails et portillons, ... - Les emprises de stationnement (localisation et numérotation). - Les locaux techniques en particulier pour la collecte des déchets. - Les raccordements aux voies et réseaux divers (en complément de la note technique). - La cotation des emprises de constructions, des reculs réglementaires par rapport aux limites et à l'alignement, l'emprise des stationnements en rdc et en sous-sol. - Les plans de toiture, nature, tonalité et sens des pentes. Les revêtements ou le traitement végétal des toitures terrasses.	
Plans	Ce document doit permettre d'apprécier l'articulation des bâtiments avec les espaces extérieurs tant privés que publics. Pour les logements, il doit permettre d'identifier les principes d'entrées collectives ou individuelles, en particulier en rez-de-chaussée.	
Façades / élévations	Elles précisent clairement : - les détails et éléments d'architectures de chacune des façades (sous-bassement, menuiseries, fermetures, brises soleil, auvents, ...), - les matériaux employés, finitions et tonalités retenues.	
Insertion du projet dans son	Précision des croquis perspectifs de l'esquisse ou photomontage permettant d'apprécier l'aspect architectural, le traitement des toitures, l'intégration des éléments techniques, l'insertion du projet dans son îlot urbain et dans son	

environnement	environnement. Ces documents sont en couleur. • Réalisation d'une maquette volumétrique « sketchup » à intégrer dans la maquette globale communiquée par la SERM.	
Coupes	• Une ou deux coupes sont réalisées sur l'ensemble du lot en complément des esquisses sur l'insertion du projet dans son environnement. Elles permettent de comprendre le traitement des limites publiques / privées, l'insertion du projet dans la topographie, l'aspect des espaces extérieurs (massifs de plantation, positionnement des arbres par rapport aux façades, clôtures ou murets intérieurs, ...).	
Notice technique	• Elle précise le raccordement aux réseaux publics concernant le ruissellement des eaux pluviales, le raccordement aux eaux usées en particulier dans le cas où la création de poste de refoulement est nécessaire.	
Note développement durable	• L'ensemble des dispositions prévues par le projet sont précisées, qu'il s'agisse d'économie d'énergie, labels, gestion et collecte des eaux pluviales, traitement des espaces verts, utilisations de matériaux renouvelables, ...	
Surface Hors d'œuvre Nette	• Un tableau de calcul de la Surface de plancher administrative produite	

III. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

1. Les grands principes retenus

- **L'intégration des routes départementales** RD613 et avenue de Librilla à la structuration du quartier comme deux artères « urbaines » de desserte du quartier, de liaison inter-communale et inter-quartier et non plus de contournement ou de transit. La reconfiguration du point de croisement et le traitement des abords ira dans le sens d'une fonction et d'une image d'avenue « urbaine » et non plus routière.
- **La mise en œuvre de circulades** qui structurent la trame viaire du futur quartier et le relie au cœur de village et aux quartiers environnants. **La petite circulade** définit les nouvelles limites du centre-villageois de Saint-Jean-de-Védas en remaniant son dimensionnement par la mise en continuité des espaces publics existants. **La circulade intermédiaire** se greffe à la petite circulade en englobant des quartiers existants et créant ainsi une nouvelle extension de la centralité au-delà de la RD613 et de l'avenue de Librilla. **La grande circulade** vient terminer la ceinture viaire existante et relie tous les quartiers d'habitat périphériques.
- **La préservation d'un espace non urbanisé**, de respiration « verte » au niveau de **la Capoulière**. A la fois zone inondable, zone de rétention hydraulique, contrainte par les lignes à hautes tensions, son maintien en parc naturel permet de respecter un recul de précaution des premières habitations vis-à-vis des lignes électriques. Ce parc s'inscrit également dans la continuité du parc de la Peyrière proposant ainsi un ensemble qui renforce l'idée d'une ceinture verte de la commune.
- **L'aménagement de la « route des terrasses »**. Voie structurante de desserte intérieure du quartier, elle relie les circulades. Son implantation est précise entre le plateau haut en terrasse à l'arrière des quartiers de la RD613 et le plateau bas de la Capoulière. Son aménagement valorisera les caractéristiques du site (haie à préserver, murets de pierre, courbe topographique).
- **L'identification de deux polarités de quartier hiérarchisé**, support d'espaces de convivialités, outil de greffe urbaine, secteurs préférentiels pour l'implantation des fonctions urbaines : commerces, équipements, ... La première, située au croisement des routes départementales, s'inscrit sur les petites circulades dans la continuité des espaces publics du cœur du village, participant à la greffe du quartier sur l'existant. La seconde, implantée sur la grande circulade, au cœur du nouveau quartier, à équidistance de ses différentes limites, sera support des fonctions urbaines de proximité (école, crèches, petits commerces, services, ...).
- **La mise en lien d'espaces de convivialités** et de cohésion sociale au cœur du quartier. A la fois support d'espaces publics dédiés aux îlots adjacents (aire de jeux, de repos, poches de stationnements mutualisés, ...) mais également support d'une trame verte constitutif d'un **corridor écologique en pas japonais** au sein du nouveau quartier.
- **Le ménagement de vues et perspectives sur l'espace vert de la Capoulière** depuis le quartier.



2. Des espaces publics qualitatifs comme trame fondatrice du projet

Le projet a défini et hiérarchisé la trame des espaces publics pour répondre aux besoins et usages envisagés pour développer un quartier durable et en cohérence avec le programme affiché du dossier de création de la ZAC.

Cette trame identifie différents espaces publics de proximité, symboles du mode de vie languedocien et méditerranéen. Ces espaces sont supports de convivialités et doivent répondre aux différents usages de l'espace collectif extérieur. Placés sur un maillage de voies et venelles donnant la priorité aux déplacements doux (piétons/vélos), synonymes d'habitat tourné vers l'extérieur, et surtout répartis équitablement sur l'ensemble du quartier, l'animation de certains de ces espaces sera un élément identitaire fort. Plantés, ils ont vocation à donner une image verte au quartier et assurer un certain confort thermique de la rue (abaissement de la température de l'îlot de chaleur que constitue toute nouvelle urbanisation à dominante minérale / offre d'espaces ombragés), et à être supports de convivialité.

Les différentes échelles de l'espace public languedocien :

- **La place** : c'est un espace de convivialité à l'échelle de la commune toute entière, support d'une forte symbolique donnant son identité au village, son accompagnement par un équipement structurant a son importance.
- **La placette** : espace de convivialité et de repère à l'échelle du quartier, au croisement des flux de déplacement tous modes et support de jeux d'enfants, boulodromes, petit commerces de proximité ou équipements de quartier (école, crèche...).
- **Les plans** : espaces de convivialité à l'échelle plus réduite d'un groupe d'îlots, entre convivialité et intimité, comprenant quelques aménagements de convivialité, espaces verts et espaces de stationnement public aménagés.
- **Les courées** : espaces plus intimes, à l'échelle d'un îlot et donc de quelques familles, entre espace privé collectif et espace privé individuel, cœurs d'îlots privés et protégés.

Convivialité urbaine : la place



Convivialité urbaine

Convivialité de quartier : la placette



Convivialité quartier

Convivialité / intimité : le plan (espace public)



Convivialité

Intimité : la courrée (espace privé/public)



Intimité

La place centrale

Une **place centrale fédératrice** est créée, dans la continuité de l'esplanade de l'Ortet et le long de la petite circulade, devenant un point majeur de la programmation du nouveau quartier. C'est l'occasion de créer une centralité animée, aujourd'hui inexistante à Saint-Jean-de-Védas. La place et l'îlot proposé en lieu et place du parking tramway, deviennent des espaces à enjeu majeur : éléments de greffe du nouveau quartier à l'existant, mais aussi point de centralité pour toute la commune.

La place de plain pied rajoute une échelle d'espace urbain inédit à Saint-Jean-de-Védas. Profitant d'une excellente exposition solaire (sud-ouest), elle reste néanmoins un espace pleine de fraîcheur avec des sous-espaces ombragés dans le jardin sec qui marque l'arrivée du tramway, et des petites fontaines qui rythment le parvis de l'équipement. Demain, elle accueillera plusieurs manifestations avec des rez-de-chaussée commerçants qui assureront une animation au fil de la journée.

Le nœud de circulation qui pénalisait le secteur disparaît sous la forme d'une place emblématique, dorénavant les flux piétons seront plus sécurisés.

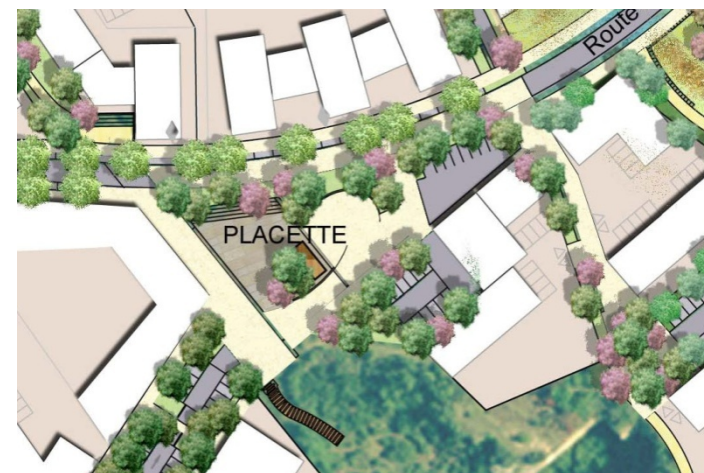


La placette

La placette de la route des Terrasses est également un nouveau lieu destiné à l'ensemble de la population. Implantée au cœur du quartier, elle sert de parvis à un futur équipement qui pourrait la border et de seuil pour le parc de La Peyrière (nouvelle entrée). Elle est avant tout, un lieu riche pour les rencontres, animé par des espaces conviviaux et traversée par des sentes piétonnes qui permettent de rejoindre les différents îlots d'habitation.

Généreusement garni de végétaux (essences méditerranéennes), l'aménagement est aussi pourvu d'autres éléments identitaires du cadre de vie local, tel que des murets en pierre calcaire, des matériaux aux teintes chaudes tel que le bois et la pierre, mais également la présence de l'eau.

La route des Terrasses surplombe l'espace sans nuire au confort des piétons.



Les jardins inondables de la Capoulière

L'emprise inondable devient un jardin. C'est un espace qu'il a fallu révéler, car les caractéristiques paysagères existaient déjà. Le vallon est partagé pour plusieurs fonctions : bassins de rétention, jardins familiaux, plaine de sport, aire de jeux. Défini par sa forme en thalweg, les jardins inondables de la Capoulière marquent la transition du quartier d'habitat avec au sud le centre commercial de la Condamine, et les coteaux viticoles au nord voués un jour à muter. Il est essentiel qu'un espace d'une telle dimension joue un rôle social et écologique indéniable. C'est ainsi que la forme du végétal (plantations de boisement et sous la forme de vergers et d'oliveraies) et les jeux de terrasses qui dessinent les contours des bassins paysagers proposent un jeu de clairières.



3. Un schéma de déplacement construit sur la trame des espaces publics

Un maillage d'espaces publics dédiés en priorité aux piétons et aux vélos

La trame des espaces publics fondant la structure du quartier est pensée d'abord en termes de pratique quotidienne à pied et à vélo du village, connectant ainsi les lieux de vie (îlots d'habitat aux équipements et services de proximité, au centre villageois) puis à l'échelle communale (en connectant les trois principaux quartiers de Saint-Jean-de-Védas) et enfin à l'échelle de l'agglomération en valorisant au maximum la desserte en tramway du site et d'éventuels itinéraires vélos « longue distance » (potentiel de mise en valeur en « voie verte » de la portion de voie ferrée en limite sud du quartier, continuités au-delà du parc de la Capoulière vers le Rieu Coulon et la trame verte, ...).

Ainsi par défaut, les espaces publics seront strictement piétons ou aménagés en **zone de rencontre**, privilégiant :

- le confort des usagers les plus faibles (enfants, personnes âgées, femmes enceintes, personnes à mobilité réduites, ...) par l'aménagement de l'espace public dans le traitement de la topographie, le choix des matériaux, le niveau de plantation,
- la ville des courtes distances dans le cadre de la programmation du quartier en identifiant les deux polarités de quartier à distance raisonnable des futurs îlots d'habitat (200 à 300 mètres maximum soit 5 minutes à pied), le positionnement des poches mutualisées de stationnement à moins de 100 mètres, une répartition régulière des espaces publics de convivialités supports d'aires de jeux ou de repos, ...

La trame viaire principale pour les déplacements motorisés en voiture ou transports en commun, se structure sur la base **des trois anneaux de circulades** et l'aménagement de la « **route des Terrasses** » qui relie la partie nord-ouest du quartier au cœur villageois. Les deux routes départementales s'inscrivent naturellement dans ce nouveau réseau viaire, accueillant de nouveaux branchements qui doivent participer à lui donner un usage et une image plus urbaine :

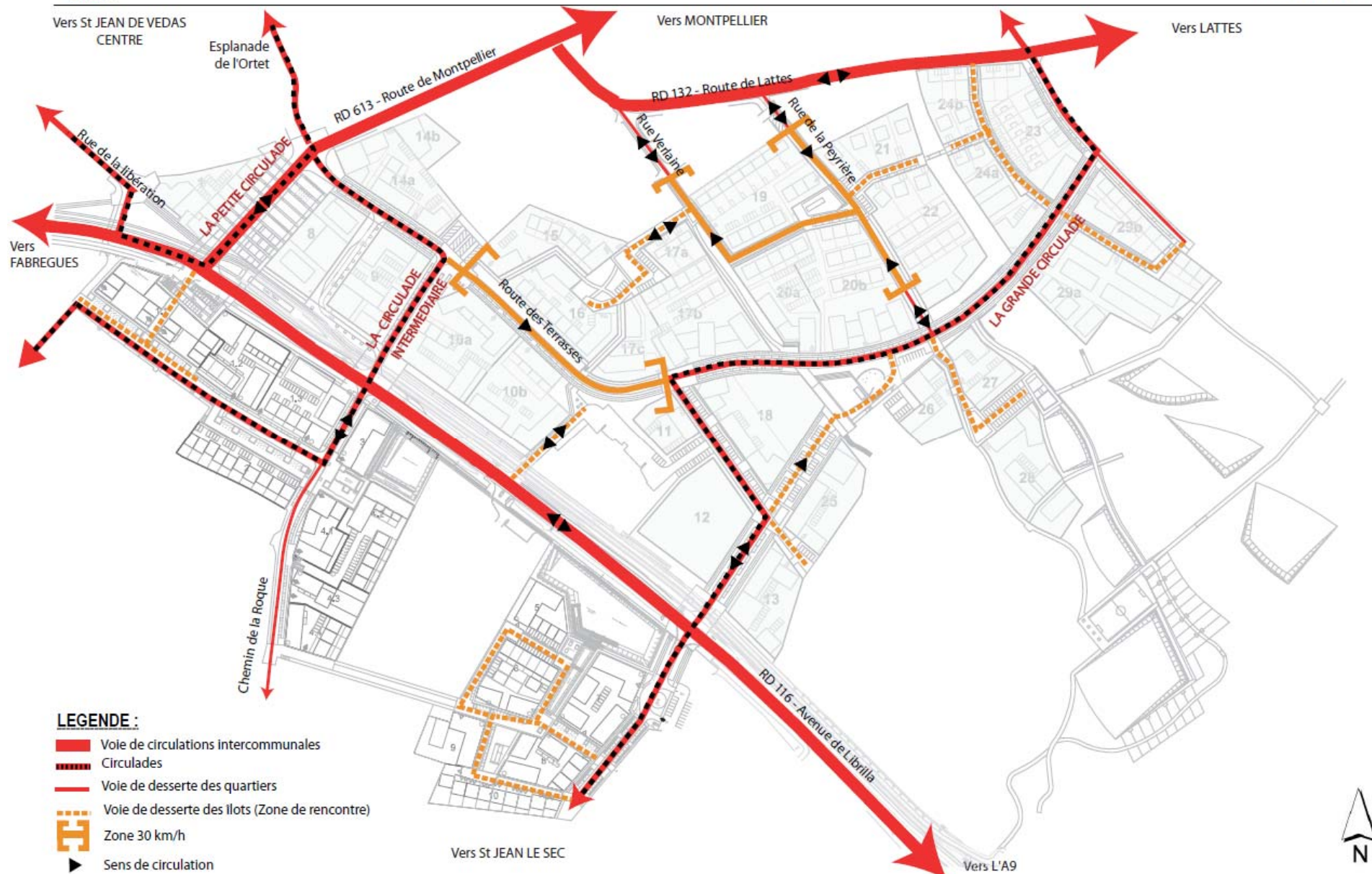
- L'accroche de la RD 613 sur l'avenue de Librilla et l'Ortet est réaménagée et s'intègre aux espaces publics structurants du cœur de village,
- Sur l'avenue Librilla, il est prévu le réaménagement de 3 carrefours structurants afin de faciliter les liaisons nord / sud du futur quartier.

La route des Terrasses est aménagée de manière plus traditionnelle (séparation claire des différents modes de déplacements et partage des usages) pour la desserte structurante du quartier. Reliant le quartier à son environnement et recueillant les circulations principales pour la desserte d'une grande majorité des îlots du quartier, elle s'accompagne de pistes cyclables en site propre.

Ainsi la majorité des déplacements au sein du quartier ou vers le centre villageois peuvent se faire via des continuités de venelles ou d'espaces publics « apaisés » ou la nuisance automobile sera limitée.

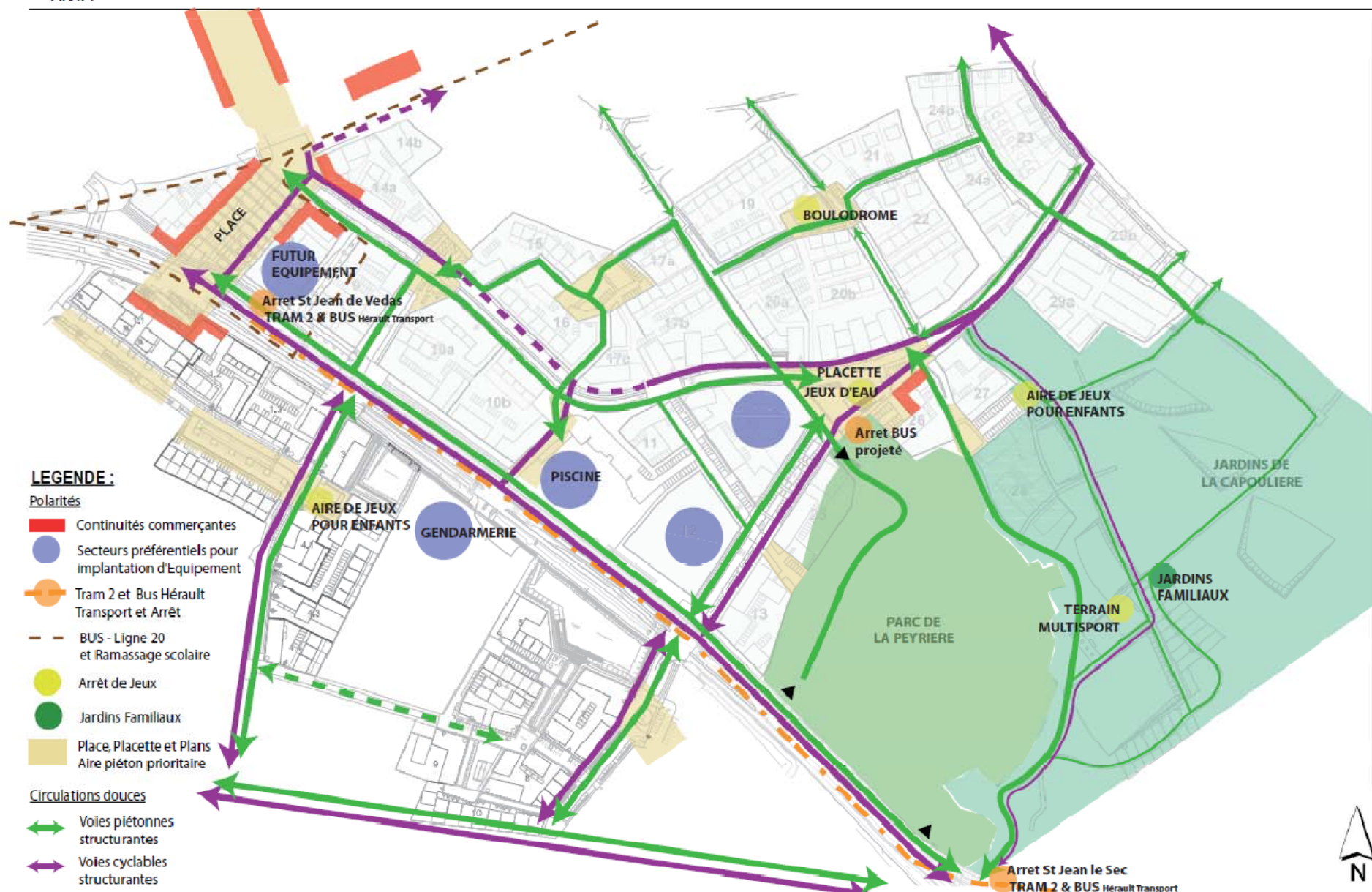
A.V.P.

RESEAU VIAIRE



AMENAGEMENT DE LA Z.A.C. DE ROQUEFRAISSE - SAINT JEAN DE VEDAS

Mars 2012
Echelle : 1/2 500



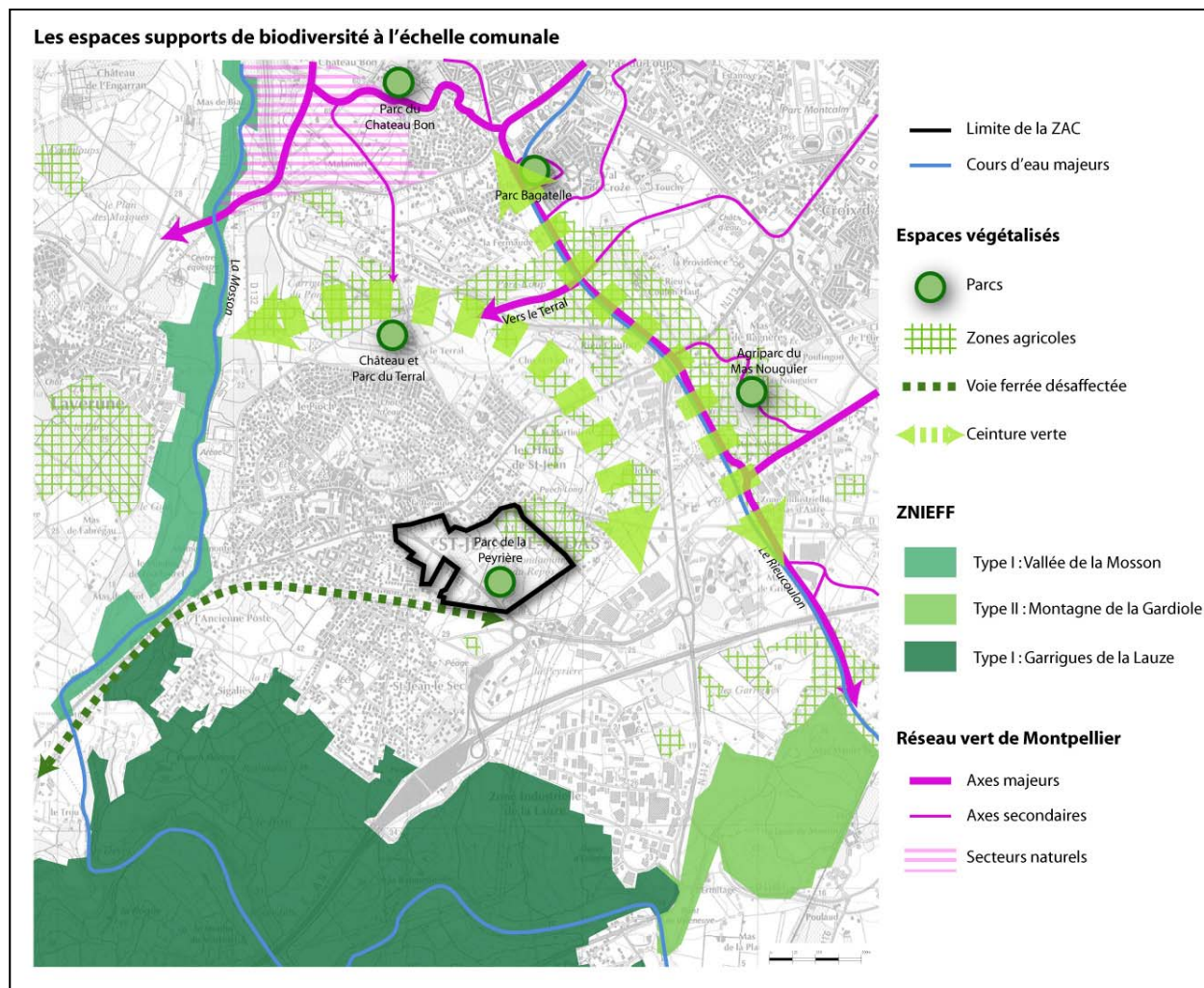
4. Le parti d'aménagement paysager et écologique

Les enjeux de mise en valeur des paysages et de conservation de la biodiversité sont intimement liés dans le projet de Roque Fraisse. En milieu urbain, ces enjeux s'envisagent à plusieurs échelles d'intervention allant de la planification urbaine jusqu'au mode de gestion des espaces verts. Ainsi le projet d'aménagement de la ZAC de Roque Fraisse prend en compte cet enjeu en faisant de la valorisation du paysage et de la biodiversité un axe majeur de la conception du quartier.

Prise en compte de l'existant :

A l'échelle communale, on constate que la ZAC est entourée par de nombreux espaces non bâtis, constituant des supports pour la biodiversité. En effet, trois ZNIEFF (Vallée de la Mosson, Montagne de la Gardiole et Garrigues de la Lauze) bordent la ZAC au Sud et à l'Ouest. Ces espaces naturels présentent des espèces animales et végétales remarquables et constituent de véritables « réservoirs écologiques ». Cependant ces zones ne possèdent pas de protection juridique et sont donc soumises aux menaces de la pression foncière de l'agglomération montpelliéraine.

Accolée au sud de la ZAC, se trouve la voie ferrée désaffectée. Cet espace constitue un corridor écologique abritant la faune et flore locale et dont l'extrémité Est aboutie sur des espaces naturels réduits et très fragmentés. De façon plus ponctuelle, des parcs et jardins sont présents aux alentours de la ZAC (Parc du Terral, Parc du Château Bon, Agriparc du Mas).



Nouguier et le Parc La Peyrière). Ces espaces présentent une richesse écologique variable, en fonction de l'utilité des parcs et de leur mode de gestion. Néanmoins, ils constituent des zones, supports pour la biodiversité.

On trouve aussi de nombreuses zones agricoles, plus ou moins diffuses, dont la richesse écologique varie, encore une fois, en fonction du mode de gestion et du système de culture. Ces dernières forment dans leur ensemble, de véritables ceintures vertes séparant Montpellier de Saint-Jean-de-Védas. Le Réseau Vert de la ville de Montpellier, qui est en cours d'élaboration, définit des axes verts majeurs et secondaires au Nord de la ZAC et qui doivent être prolongés dans la commune de Saint-Jean-de-Védas.

La ZAC de Roque Fraisse vient se connecter à ces espaces supports de biodiversité. Au Sud, la voie ferrée désaffectée permet de mettre en lien la vallée de la Mosson et la partie Sud de la ZAC. Au Nord, la ceinture verte relie le site de Roque Fraisse aux corridors écologiques du Rieucoulon et de la Mosson et constitue à terme, une opportunité de connexion avec le Réseau Vert de la ville de Montpellier.

A l'échelle du site, différents habitats pour la faune et la flore ont été identifiés ainsi que les relations trophiques (lien entre le prédateur et sa proie). En effet la présence d'eau dans les fossés et rigoles du site permet le développement et la reproduction de nombreux insectes. Ces insectes constituent, à leur tour, la nourriture de petits oiseaux, qui s'abritent dans les haies bocagères présentes sur le site. Des animaux granivores (animaux se nourrissant de graines) ont aussi été identifiés. Leur présence est due à l'existence de plantes à graines, comme le Chardon, dans les friches du site. Ces animaux à leur insu, peuvent transporter des graines, dans leurs pelages favorisant la reproduction et l'expansion de certaines plantes. Les animaux granivores, constituent à leur tour, la nourriture de rapaces nocturnes, tel que le hibou. Ces derniers trouvent refuge dans les boisements environnant, comme la Pinède.

Voici quelques illustrations d'habitats pour la faune et la flore locales présents sur le site et servant de support au projet d'aménagement.

La pinède

Composée d'une quinzaine d'essences, la pinède constitue un point de forte biodiversité. Habitat privilégié des hiboux, cet espace est aussi un lieu de refuge pour les insectes.



Les murets en pierre sèche

Des fragments de muret en pierre sèche sont présents sur le site. Si à l'origine, leur fonction était la délimitation de parcelles ou le soutènement de terrasses, ces petits espaces constituent un refuge pour la faune et la flore des milieux rupestres (rochers et falaise). En effet les petits espaces entre les pierres offrent un habitat à ces organismes vivant (Lézard, Polypode, Giroflée des murs, Tarente de Mauritanie, Grillon ...)



La haie bocagère

Les haies bocagères présentes sur le site sont composées principalement d'arbres (Frênes, Ormes) et d'arbustes (Aubépine, Cornouiller...) Ces haies sont des endroits qui attirent les plantes et animaux des friches et des milieux boisés. Elles abritent notamment les oiseaux en nourrissage.



Le Parc de La Peyrière

Situé à l'emplacement de l'ancienne carrière, le parc de La Peyrière constitue dans son ensemble un espace potentiel pour la biodiversité. En effet au niveau de la bande végétale bordant les falaises du parc, on retrouve une végétation dense et présentant les trois strates de végétation (arborée, arbustive et herbacée) favorables à la diversité végétale et animale. Ainsi ces espaces constituent des refuges pour les insectes champêtres ainsi que pour les petits oiseaux tels que le moineau, la fauvette et le rossignol.



La mise en œuvre dans le projet :

Les espaces publics du projet et **les cœurs d'îlots plantés** seront supports de mise en œuvre des continuités biologiques et de régulation hydraulique. Ils sont de plusieurs types et mettent également en scène des éléments du paysage existants. Ils participent au modelage du nouveau paysage du quartier et s'inscrivent dans la continuité de l'environnement :

- **Les zones réservoirs** : ces zones, en partie existantes, offrent la plus grande disponibilité de ressources et de niches écologiques pour maintenir des populations viables. Elles sont composées principalement du Parc de La Peyrière et de la zone inondable de la Capoulière.
- **Les corridors écologiques** : composés par des haies bocagères larges et denses, ces espaces linéaires assurent des liaisons fonctionnelles entre les différents habitats d'une espèce, permettant sa dispersion et sa migration. La haie bocagère présente les trois strates de végétation (arborée, arbustive et herbacée) favorables à la diversité végétale et animale.
- **Les corridors paysagers** : Il s'agit aussi d'espaces linéaires assurant des liaisons fonctionnelles, mais à la différence des corridors écologiques, ils sont moins denses et moins larges. Ainsi leur potentiel comme support de biodiversité en est réduit.
- **Les pas japonais** : Il s'agit d'espaces diffus et faiblement reliés entre eux. Ils sont composés des espaces verts des plans et placettes ainsi que des cœurs d'îlots. Ces espaces sont multifonctionnels mais abritent une large part de surfaces végétalisées. Ils sont plantés de masses boisées, et de bosquets d'arbres et sont ainsi un refuge ponctuel pour la biodiversité.

A cette trame verte, vient s'ajouter la trame bleue présente sous différentes formes. En effet on trouve : le cours d'eau de la Capoulière, les bassins de rétentions, les noues et les pièges à eau. Etant donné les caractéristiques des événements pluvieux de la région (importante quantité d'eau qui s'écoule en très peu de temps) ces ouvrages seront le plus souvent secs. Ces surfaces vertes sont aussi des supports pour la biodiversité et notamment pour la faune et flore des milieux ponctuellement humides.

La biodiversité se retranscrit également dans la variété des palettes végétales à toutes les échelles du quartier. Celles-ci ont été élaborées en fonction de leur situation géographique, leur exposition solaire, leur usage, ainsi que par rapport à la trame végétale existante. Différentes palettes correspondent à différentes ambiances du quartier. Les palettes seront composées de plantes locales.



5. L'organisation des fonctions du quartier

Le quartier a vocation principale d'habitat. Pour mettre en œuvre la volonté de composer un véritable morceau de village, la mixité programmatique envisagée permettra d'assurer aux futurs usagers une qualité de vie et des déplacements quotidiens de proximité. Cette mixité est mise en œuvre par une structuration des fonctions et l'identification de deux pôles de vie principaux :

- **En continuité du centre-villageois**, pour une continuité du linéaire de commerces en rez-de-chaussée et pour conforter le pôle commerçant du village. Bien desservies par le tramway, ces fonctions viendront renforcer la polarité centrale du village et participeront au fonctionnement urbain du secteur. Les activités de commerces et services pourront préférentiellement trouver leur place sur la place structurante et en rez-de-chaussée des îlots attenants. Les bureaux pourront s'organiser en étage. Un équipement structurant pourra naturellement trouver sa place au droit du tramway en façade principale sur la place, pour être directement perceptible depuis l'esplanade de l'Ortet ou en arrivant du centre villageois depuis l'avenue de la Libération.
- **En cœur de quartier**, le second pôle est identifié non loin de l'emplacement de la piscine inter-communale. Il a marqué par l'aménagement d'une placette de quartier permettant d'offrir un espace public polyvalent sur lequel donneront commerces et services complémentaires (commerces de petite proximité, services para-médicaux et services à la personne). Pôle d'équipements (école, équipement sportif) naturellement positionné en continuité de la piscine et du parc La Peyrière. En regroupant les fonctions, on assure l'émergence d'un second pôle de vie, on facilite la mutualisation possible des besoins de desserte en transport en commun, de stationnements collectifs, d'espaces publics de déambulation, d'attentes, de manifestation de quartier associé à la programmation de ces îlots.



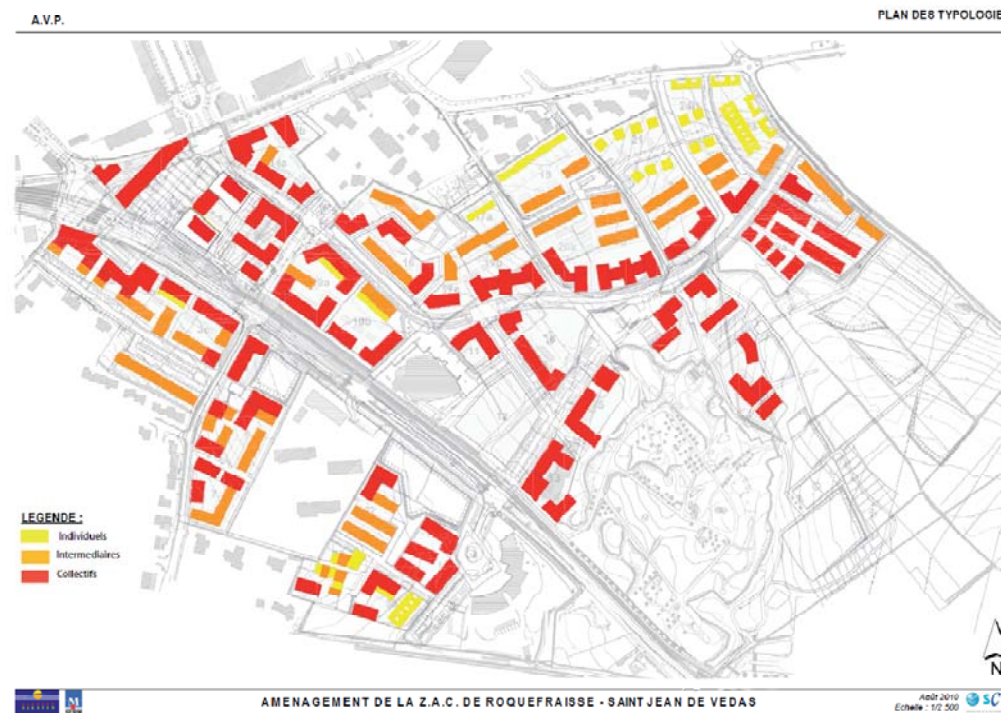
6. La morphologie urbaine

Une diversité de typologie dans l'offre en logement

Le quartier sera marqué par une diversité de logements en termes de typologie proposée :

- Du logement collectif, préférentiellement positionnés autour des deux places structurantes du quartier, de l'avenue de Librilla (en retrait d'espaces paysagers utilisés pour la rétention des eaux pluviales) et au pourtour de la carrière de la Peyrière dans un contexte plus arboré.
- Des petits collectifs ou logements intermédiaires sur la majorité des îlots du quartier, cadrant une majorité des « plans » dessinés au plan de composition des espaces publics.
- Du logement individuel groupé et quelques lots à bâtir, sur les franges du quartier et en continuité des quartiers d'habitat pavillonnaire existants.

Plan d'intentions non imposable



Une conception architecturale dans l'esprit villageois languedocien

La conception des îlots mise sur le maintien de l'esprit villageois, en passant par une réflexion sur l'habitat dense individualisé. Des caractéristiques qui marquent l'identité locale villageoise sont recherchées dans la composition du bâti :

- La trame verticale des façades, pour assurer la mise à l'échelle humaine de la perception des îlots bâtis,
- L'accès direct et individuel du logement sur l'extérieur,
- La toiture réinterprétée architecturalement et adaptée à la fonction abritée,
- Un espace privé extérieur sous forme de jardin de plain pied, cour, terrasse, toiture accessible...

L'objectif est de permettre l'expression d'une architecture contemporaine en révélant les qualités et l'identité de l'architecture languedocienne.

La diversité de typologie associée à un travail fin sur les implantations et l'épannelage (hauteurs) des constructions doit permettre de repenser l'identité villageoise et d'animer les façades des espaces publics en cassant avec l'esprit plus linéaire et « haussmannien » des projets contemporains.

Un jeu d'épannelage contrasté pour le nouveau quartier facilite la multiplication des combinaisons de formes architecturales, tout en offrant une façade de qualité identitaire.

Schéma de principe de l'épannelage envisagé : l'objectif est de permettre de monter ponctuellement en r+3 + attique autour des places et en ponctuant les voies de desserte structurante pour rester globalement sur un épannelage moyen du R+1 au R+2+attique en continuité avec le tissu existant, cœur d'îlot et terrasses hautes du site.

Plan d'intentions non imposable



IV. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les prescriptions générales s'appliquent à l'ensemble de la ZAC de Roquefraise. Elles sont structurées sous forme de fiches et organisées suivant trois grands chapitres qui s'inscrivent dans la continuité des objectifs fixés par le projet et le parti d'aménagement :

- 1. Tendre vers un mode de vie Languedocien**
- 2. Adopter une approche durable dans la conception des îlots**
- 3. Définir une identité propre au quartier**

CHAPITRE 1 – TENDRE VERS UN MODE DE VIE LANGUEDOCIEN

La conception des îlots, tant dans le travail d'organisation des espaces libres, du rapport aux emprises publiques, de calage des implantations et de conception de l'architecture, doit poursuivre la réflexion déjà initiée dans la conception des espaces publics du quartier : celle sur les modes de vie actuels et désirés des territoires méditerranéens. Si une grande liberté d'interprétation est laissée aux futurs concepteurs à l'échelle de chaque îlot et/ou chaque opération, les réponses apportées au travers des projets devront répondre à deux priorités sur ce quartier :

- Concevoir le cœur d'îlot tel une courée méditerranéenne.
- Concevoir l'architecture résidentielle en reprenant les 4 valeurs de l'identité villageoise et justifiant le travail sur la densité horizontale sur cette opération.

- A - Concevoir le cœur d'îlot tel une courée, espace de vie collective à privilégier.

■ Le cœur d'îlot sera caractérisé par deux types d'espaces contigus ou isolés (voir schéma ci-joint) :

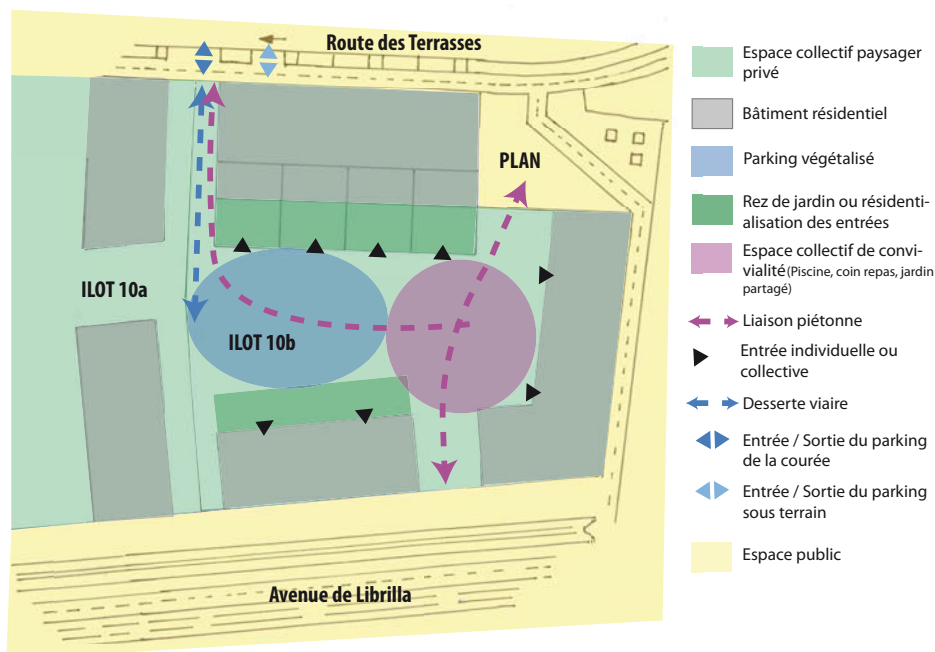
1- Espace résidentiel de rez-de-jardin privatif. Dans ce cas, il est bordé d'une haie ou d'une clôture d'un mètre maximum, côté privatif.

2- Espace collectif à l'échelle de l'îlot composé d'espaces ensoleillés et ombragés. C'est un espace composé pour des usages partagés pouvant comporter du mobilier tel que bancs, corbeille, éclairage, un coin repas, un patio, une pergola, un potager, une piscine sécurisée, et une aire de stationnement collectif au besoin.

Intimité : La courée (espace privé collectif)



Exemples d'aménagement de courrée.



■ Limiter la présence de la voiture et du vélo.

La fonction de stationnement véhicule léger est acceptée sans représenter une part trop importante de la surface des espaces libres. L'intégration paysagère est soignée (notion de jardin), tout en dissociant les fonctions.

■ Prévoir des circulations piétonnes généreuses (2m de large minimum), avec des pentes accessibles PMR (2 à 4% maximum).**■ Limiter l'imperméabilité du sol.**

Les revêtements de sol autorisés sont :

**■ Prendre en compte les contraintes liées à la plantation dans les calculs de structure, lorsque la courée se prolonge sur la dalle de stationnement enterré.**

Des bordures hautes ou petits murets permettent une surélévation de la terre végétale puis la mise en œuvre d'une couche drainante.



- B - Concevoir l'architecture résidentielle selon 4 valeurs.

4 valeurs de l'architecture languedocienne et villageoise ont été retenues pour encadrer la conception architecturale de l'ensemble des constructions et plus particulièrement des immeubles de logements, bases sur lesquelles une interprétation contemporaine est attendue.

Le pastiche méditerranéen est proscrit. L'objectif est bien de réinventer une architecture qui puisse être innovante et originale, qui réponde aux attentes développement durables de notre temps tout en assurant la mise en œuvre d'un mode de vie et d'une identité villageoise.



Exemple d'un îlot villageois sur emprise publique d'un quartier languedocien

1- User de la verticalité pour séquencer les façades en s'inspirant de l'identité villageoise

2 - Concevoir une toiture

3 - Travailler des ouvertures du logement vers l'extérieur

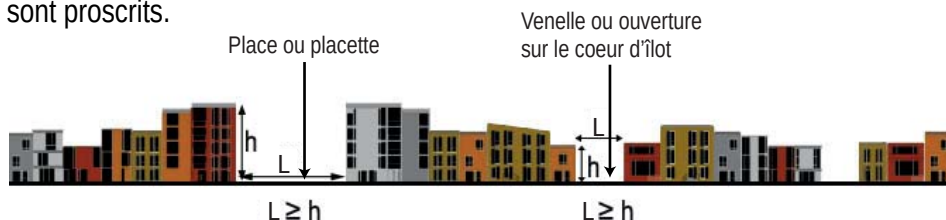


4 - Résidentialiser les Rez de chaussées

Interprétation contemporaine

1- User de la verticalité pour séquencer les façades en s'inspirant de l'identité villageoise.

La caractéristique principale des cœurs de village languedociens est l'enchaînement de maisons de ville en R+2, voire R+3 qui cadre les espaces publics par une implantation à l'alignement. Cet enchaînement de façades mitoyennes à la corniche rarement continue, marque la façade de la rue et lui donne un rythme et une échelle humaine qui la différencie des logements haussmaniens aux lignes horizontales, aux bandeaux et corniches continues qui marquent d'avantage l'urbanisation des villes. Les gabarits de chaque construction sont réfléchis à l'échelle de la façade de l'îlot et de la rue. Les « immeubles barres » sont proscrits.



2- Concevoir une toiture.

Chaque construction doit proposer une toiture conçue en rapport avec l'architecture de l'opération et qui réponde au travail attendu à l'échelle de la rue. Une interprétation contemporaine est privilégiée. Les toitures doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont soit végétalisées, soit accessibles, soit valorisées par des éléments d'architecture masquant les éléments techniques en débords de toiture.



3- Travailler des ouvertures du logement vers l'extérieur.

Quel que soit le logement, individuel ou collectif, en rez-de-chaussée ou en étage, il doit bénéficier d'un espace privé conçu comme un espace intime extérieur. Suivant les typologies et la taille de l'espace réservé, il peut s'agir de balcons, terrasses, éventuellement en toiture, loggias, cour, jardinet, ...



4- Résidentialiser les Rez de Chaussée.

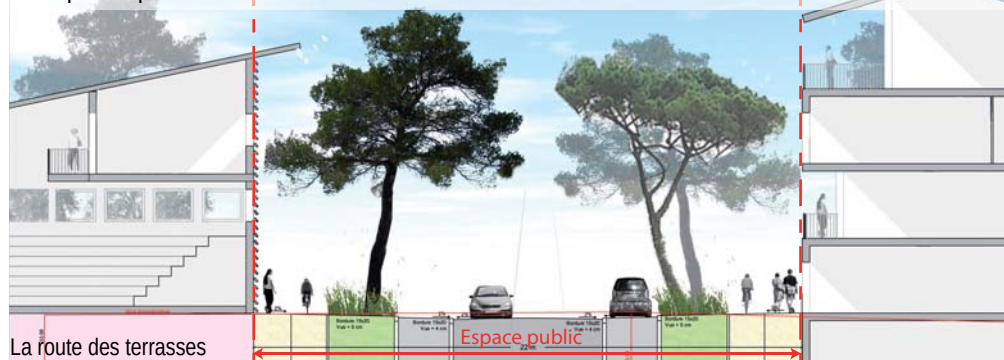
Chaque logement situé en rez-de-chaussée qu'il soit en collectif ou individuel doit pouvoir bénéficier d'une entrée principale depuis l'extérieur soit directement depuis l'emprise publique, soit depuis le cœur d'îlot à l'image d'un logement individuel. Cette entrée peut être mise en scène par un pas de porte extérieur ou un sas privatif type courette ou jardinet intégrant également sonnette et boîte aux lettres.



- C - Finaliser le cadrage des espaces publics du quartier dans la conception des façades sur rue.

■ **Implanter les constructions suivant la conception de l'espace public attenant et en préservant l'intimité de chaque logement**, en respectant les principes d'alignement et de recul des constructions indiqué au plan guide des implantations.

Cas 1 : Implantation du bâti à l'alignement à privilégier en limite d'emprise des voies et espaces publics structurants.



Cas 2 : Implantation en recul des espaces publics plantés permettant de profiter d'un effet d'ombrage sur les jardins, cours, espaces intimes des îlots privés.



Cas 1 : Implantation du bâti à l'alignement à privilégier en limite d'emprise des voies et espaces publics structurants.



Cas 3 : Implantation en recul libre en limite d'emprise des voies secondaires et des venelles piétonnes.

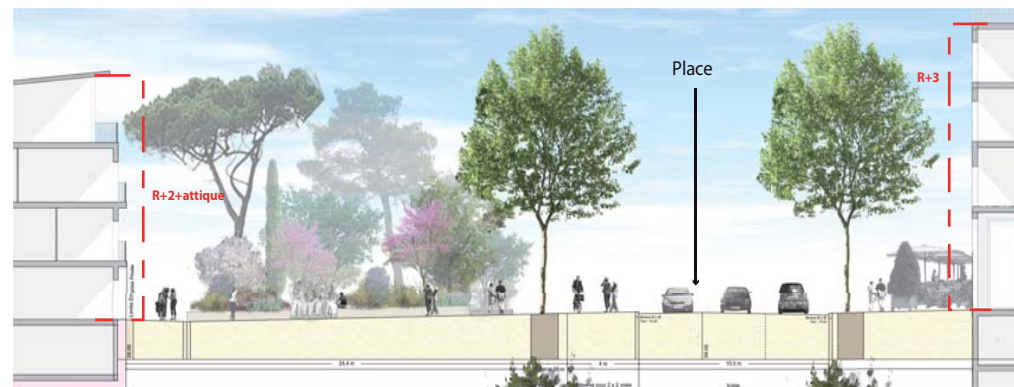


■ **Composer des angles construits pour tenir les espaces publics structurants et cadrer des vues privilégiées.** L'architecture des bâtiments d'angle, en particulier ceux signalés au plan guide d'implantation, doit particulièrement être soignée. Elle participe à la composition des places et placettes environnantes et marque des fonds de perspective.



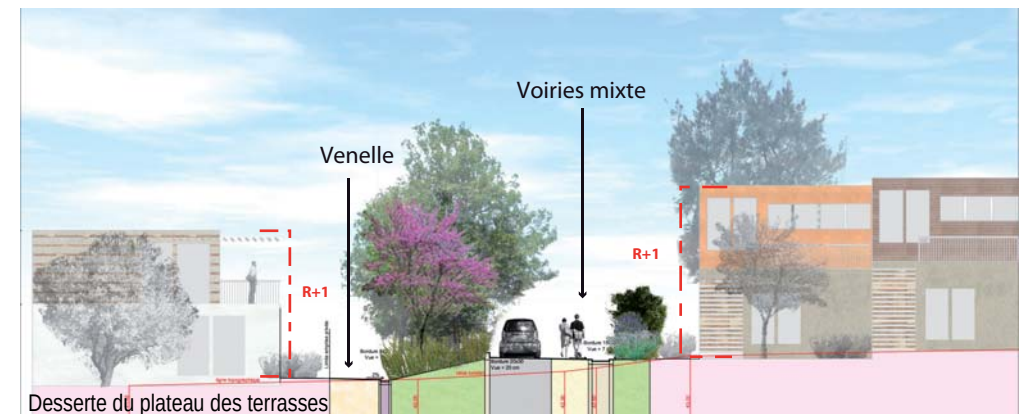
■ **Adapter les hauteurs aux usages de l'espace public environnant et au potentiel paysager du secteur.**

Cadrer les espaces publics majeurs par une composition architecturale de plus grande hauteur (R+2, R+3, R+3+attique)



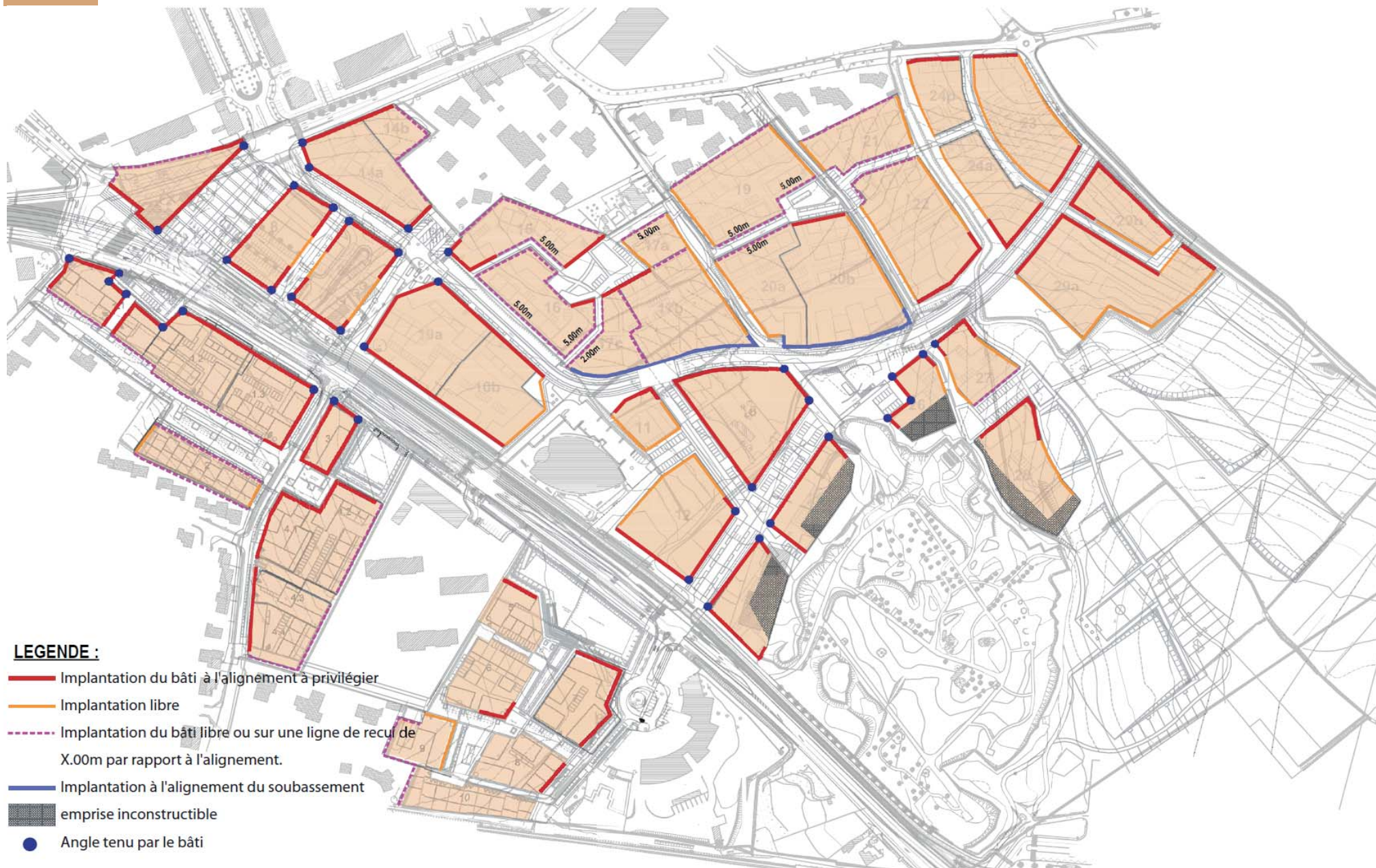
La place principale au carrefour Librilla

Donner une échelle « humaine » aux espaces protégés de cœur de quartier (venelles, courées, ...) par des hauteurs de bâtiments en R+1 et R+1+ attique.



Desserte du plateau des terrasses

- C - Plan guide de principe des implantations du bâti



CHAPITRE 2 – Adopter une approche durable dans la conception des îlots

La conception de l'ensemble du quartier s'inscrit dans une approche « développement durable » à différents niveaux :

- dans la recherche de mixité, à l'échelle du quartier et de l'îlot,
- dans l'organisation des déplacements et la gestion du stationnement,
- dans le travail sur les corridors biologiques, en poursuivant le maillage végétal des espaces publics sur les îlots.

La conception de chaque îlot et nouvelle construction doit poursuivre cette réflexion et cet engagement à son niveau en :

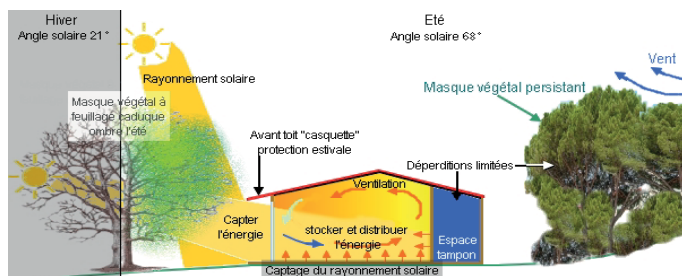
- limitant la dépense énergétique en travaillant sur le confort d'hiver par une bonne isolation rendue obligatoire par la RT2012 mais également sur le confort d'été limitant, voir proscrivant la mise en place et l'usage des climatisations.
- économisant l'eau à l'échelle de la construction, mais également de l'entretien et de la gestion des espaces collectifs et privés extérieurs;
- favorisant les déplacements doux, en particulier piétons et vélos.

- A - Privilégier une efficacité énergétique

■ Travailler le confort d'hiver et d'été:

Travailler la façade dans son épaisseur en intégrant des espaces tampons qui permettent une meilleure régulation thermique des bâtiments : sas d'entrée, balcons, loggias, vérandas, jardins plantés.

Positionner et dimensionner les ouvertures pour apporter l'éclairage naturel, les vues les plus intéressantes tout en assurant le maximum de captage de calories en hiver.



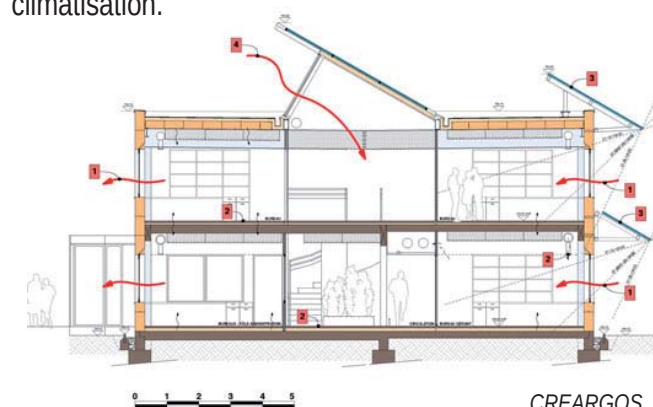
Rechercher un endroit abrité des vents froids, sinon protéger la façade nord par des arbres à feuillage persistant.

Pour éviter les excès de chaleur en été, protéger la façade sud par des arbres à feuillage caduque ou des pergolas avec une végétation saisonnière.

Implanter les constructions de manière à optimiser et valoriser les ombres portées.

Privilégier la ventilation traversante à la mise en place de climatisation.

Différencier le traitement des façades suivant leur orientation, tant dans la composition des ouvertures, la conception des protections solaires. Les protections solaires peuvent être mobiles pour s'adapter à la course du soleil (lames orientables, volets coulissants). Les décrochés de façades (casquettes, balcons, ...) sont privilégiés côté sud.



■ Lutter contre l'effet des « îlots de chaleur urbains »

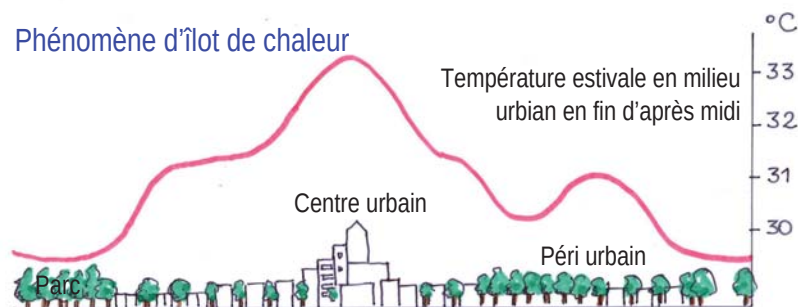
Favoriser la climatisation passive, les systèmes - tampon, l'architecture bioclimatique et une isolation intelligente, pour éviter les climatiseurs électriques.

Préférer les surfaces blanches ou couleur claire et les matériaux réfléchissant de manière à augmenter l'albédo urbain (indicateur climatique important : rapport de l'énergie solaire réfléchi par une surface à l'énergie solaire incidente).

- Les façades exposées sud et de tonalité sombres sont à justifier.
- L'utilisation de l'enrobé en revêtement de surface doit être limité.
- Végétaliser et reboiser les coeurs de quartier et leurs abords (Trame verte, terrasse végétalisée, mur végétalisé). Le végétal joue en effet un rôle de régulateur thermique très important (évapotranspiration et ombrage apporté par les arbres).
- Les espaces libres, non bâtis, de l'îlot seront fortement végétalisés, par des végétaux de haut jet.

Mieux conserver et gérer l'eau pluviale par des noues, pièges à eau, qui peuvent réévaporer l'eau. L'évaporation étant un facteur de rafraîchissement.

Garantir des circulations optimales de l'air dans les îlots bâtis.



■ Maîtriser l'éclairage des espaces collectifs et privés

Privilégier les apports de lumière naturelle, y compris pour les parties communes bâties.

Les pignons aveugles sont interdits.

Optimiser l'éclairage des espaces collectifs en particulier : en limitant les parcours éclairés, en privilégiant l'éclairage par télédétection, ainsi qu'un matériel de faible consommation énergétique.

Les seuils et les portes d'entrée aux logements seront éclairés sans effet d'éblouissement. Les autres espaces utiliseront un matériel de faible hauteur > mât de 4m maximum.

Les lumières seront de préférence blanche et leur températures seront comprise entre :

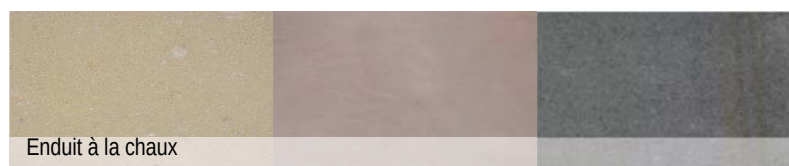
3000° et 3200° pour les IM et 3500 et 4000 pour les LED

- B - Favoriser l'utilisation de matériaux renouvelables ou « développement durable »

■ L'utilisation du PVC doit rester limitée.

■ **Les matériaux employés**, tant dans le traitement des espaces extérieurs que dans la construction des bâtiments, devront répondre à des critères développement durable en priorité

- en étant écologique



- en étant d'origine locale.



- en étant recyclable



- en étant renouvelables et en présentant des performances énergétiques,

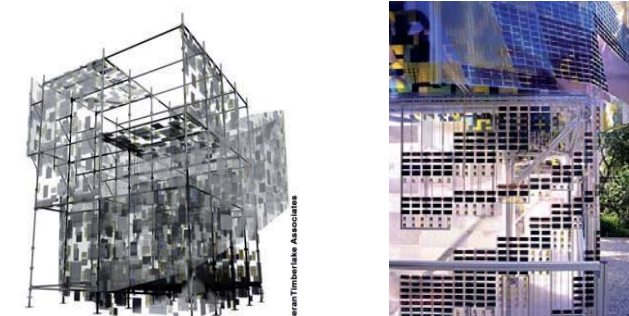


- en étant innovant, par exemple

Utilisation du "SmartWrap" - Une "peau intelligente" dans le traitement des façades.

Principe: le "SmartWrap", est un matériau composite de construction qui ne sert pas seulement de protection contre les éléments : c'est une source de climatisation, de lumière et d'électricité.

Selon Kieran Timberlake Associates LLP, l'agence d'architecture qui l'a inventé, ce matériau très fin est fabriqué en rouleaux avec le même plastique dont on fait les bouteilles de soda.



Exemple de façades "SmartWrap" intégrant des cellules photovoltaïques

- C - Economiser l'eau

- **Valoriser le chemin de l'eau** dans l'aménagement des espaces extérieurs



Jardin sec



Noue



Noue

- **Limiter la consommation d'eau** en particulier dans le choix des végétaux et dans les principes de mise en œuvre : associer les végétaux en bosquets, usage systématique d'un paillage minéral ou organique au pied des plantes, implanter un réseau d'arrosage automatique de type goutte à goutte les 3 premières années pour une meilleure reprise des végétaux.



Paillage, chêne-liège



Paillage, minéral



Arrosage de type goutte à goutte

- **Dans le cas où un recyclage de l'eau de pluie** est prévu, il devra être intégré à la conception architecturale

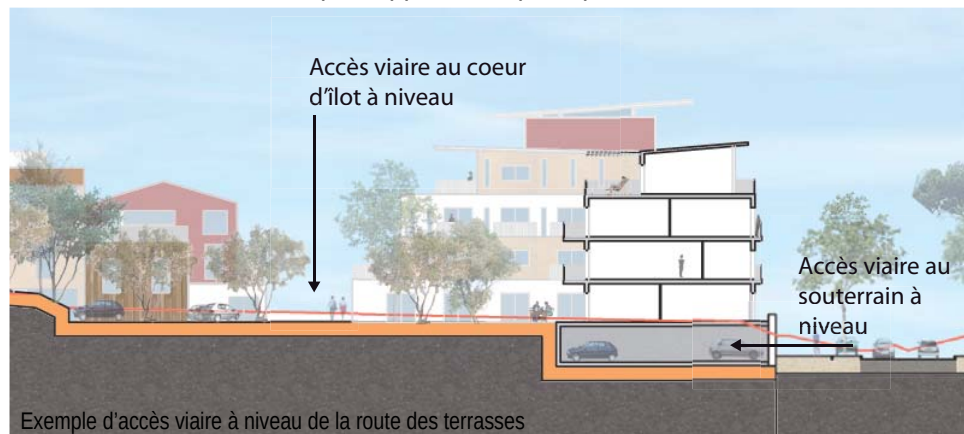
- D - Favoriser les déplacements doux (piétons, vélos) dans la pratique du quotidien

■ Limiter l'impact de la voiture

Les accès viaires sont imposés à l'échelle de chaque îlot pour en limiter le nombre et les emprises mobilisées. Etudier la possibilité de gérer les flux en alternance (cf: *plan guide des accès motorisés*) en particulier pour les accès aux parkings souterrains.

Les accès de services doivent être compatibles avec les fonctions résidentielles environnantes pour limiter les nuisances (visuelles, sonores) de fonctionnement.

Les accès viaires à niveau sont optimisés lorsque les îlots présentent des différences de nivellement par rapport à l'espace public



Pour anticiper l'évolution des modes de transports, des réserves pour des branchements électriques automobiles sont à prévoir.

Les places imposées devront être prévues hors box.

Pour les logements individuels et intermédiaires, les stationnements aériens sont organisés sous pergola.

■ Inciter à la pratique piétonne et vélo

Les accès piétons aux logements collectifs sont aménagés en priorité depuis l'emprise publique.

Des abris ou locaux vélos sont à intégrer dans la conception de la courrée ou dans les rez de chaussées des bâtiments.

- 1 m² par tranche de 50 m² de SHON pour des bureaux, commerces et équipements publics.
- 1,5 m² par logement collectif.
- Dans tous les cas les locaux présenteront une surface minimum de 5 m².



CHAPITRE 3 – DÉFINIR UNE IDENTITÉ PROPRE AU QUARTIER

L'identité du nouveau quartier se construira via la mise en œuvre des espaces publics complétée de l'intervention individuelle de chaque opérateur / concepteur sur son îlot. L'architecture des bâtiments et le traitement des limites encadrant les espaces publics, finaliseront l'ambiance du quartier et marqueront l'identité en particulier en privilégiant :

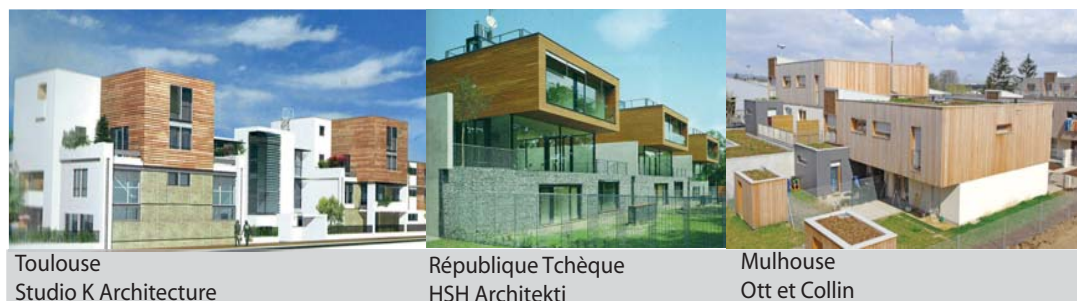
- Une diversité d'architectures contemporaines dont l'harmonie sera maîtrisée par un traitement imposé des clôtures et d'éléments de détail tel que les menuiseries, grilles, volets roulants, portes pleines, qui se feront échos dans la lecture de la rue.
- Une grammaire paysagée ancrée sur le climat et l'ambiance méditerranéenne qui s'inscrit dans la conception d'un quartier vert.

- A - Privilégier une écriture architecturale à la fois contemporaine et diversifiée

- Le travail d'épannelage de chaque construction doit permettre et faciliter la diversité architecturale ou la transition entre plusieurs opérations.
- Les logements collectifs intégrés au végétal ou à l'alignement des espaces publics conçus comme une succession de maisons de ville :



- Les logements intermédiaires travaillés comme des maisons individuelles superposées :



- La mixité fonctionnelle à trouver à l'échelle des bâtiments intégrant commerces, équipements, logements.



- Les logements individuels groupés qui présente des espaces extérieurs intimes :



- Les enseignes sont intégrées à la conception architecturale de la façade et au volume du bâtiment.



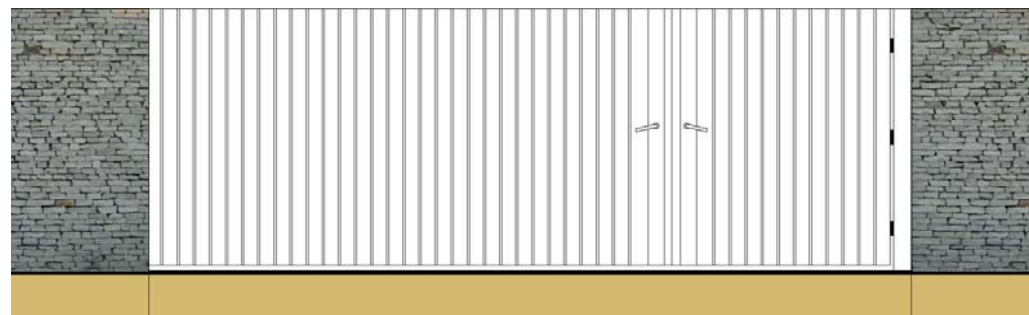
- La composition architecturale permettra d'intégrer sans le projet d'ensemble tous les éléments techniques en débord de toitures et de façades (ventilation,)

- B - Imposer un traitement des limites pour une harmonie à l'échelle du quartier

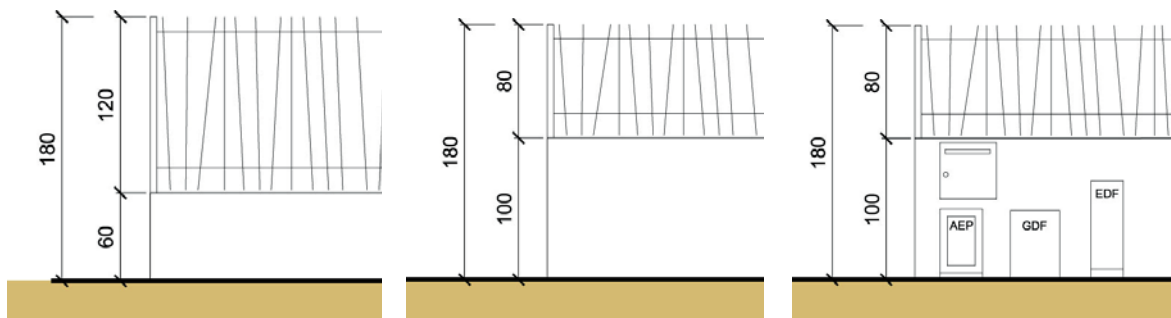
Le traitement des limites emprises privées / emprises publiques sont clairement réglementées. Leur conception intégrera l'intégration des coffrets techniques, boîtes aux lettres, ... lorsque ceux-ci ne sont pas intégrés à l'architecture du bâtiment.

■ En limite d'emprise publique :

Cas n°1 : Un mur plein ou sous forme de claustra d'écriture contemporaine maçonné de 1.80m de hauteur maximum, traité en cohérence avec l'architecture des façades environnantes. L'aspect et les matériaux employés (pierre, béton...) doivent se retrouver dans l'architecture du bâtiment.



Cas n°2 : Un muret de 0,60m ou de 1,00m de haut, réhaussé d'un simple barreaudage vertical ou d'une serrurerie dessinée en cohérence avec le parti pris architectural des constructions environnantes.



Les dimensions autorisées

Cas n°3 : Une grille toute hauteur permettant de préserver une transparence sur le cœur d'îlot. Elle est traitée d'un simple barreaudage ou d'une serrurerie dessinée en cohérence avec le parti pris architectural des constructions environnantes



■ En limite parcellaire ou donnant sur les emprises collectives du cœur d'îlot .

Les mêmes types de clôtures qu'en limite d'emprise publique seront prolongés.

Des clôtures en simple panneau rigide de treillis soudé sont autorisées, sous condition qu'elles soient doublées d'un traitement végétal et d'une hauteur de 1.80m maximum.



■ Les portails et portillons sont métalliques et traités en harmonie avec le dessin de la grille ou la serrurerie des éléments d'architecture du bâtiment.

■ Références illustrées des différents cas



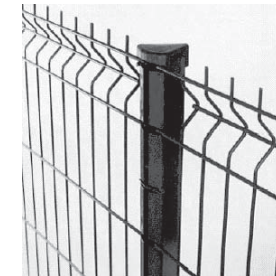
Clôture constituée d'un ensemble de profilés plats en acier (Metalco)



Clôture constituée de panneaux en tôle d'acier zingué découpée (Melatco)



Claustra Aluminium



Clôtures en simple panneau rigide de treillis soudé



exemple de portail et portillon intégré

- C - Homogénéiser la couleur et l'aspect de certains éléments de détail.

- Pour harmoniser la lecture de façades diversifiées et marquer l'identité du quartier, la tonalité des menuiseries, grilles, volets roulants, portes pleines doit respecter le camaïeu de tonalités suivantes.



Brun gris
type RAL 8019 ou similaire



Brun rouille
type RAL 3007 ou similaire



Brun vert
type RAL 6015 ou similaire



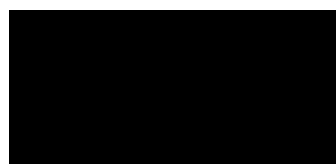
Gris vert
type RAL 7022 ou similaire



Gris
type RAL 7003 ou similaire



Brun noir
type RAL 822 ou similaire



Noir profond
type RAL 9005 ou similaire



Finition corten
Brut ou de tonalité similaire

- Les couleurs des parties métalliques des clôtures y compris portails et portillons, est imposée et sera de tonalité identique au mobilier des espaces publics de la ZAC.



Brun gris
type RAL 8019 ou similaire

- D - Composer une palette végétale dans le respect du contexte local

■ Jardin sec - strate arborée

Cette strate est accompagnée d'un dispositif du maintien du végétal (tuteur, haubanage, paillage)

Chaque strate sera densément plantée. L'emploi du végétal contribuera au confort des habitants et comportera des armatures paysagères en rapport avec le site.

Les espèces très allergisantes sont à éviter à proximité des habitations (cyprés, bouleau, noisetier, if, platane)



Arbre de Judée



Chêne blanc



Chêne vert



Erable champêtre



Erable de Montpellier



Mélia



Micocoulier



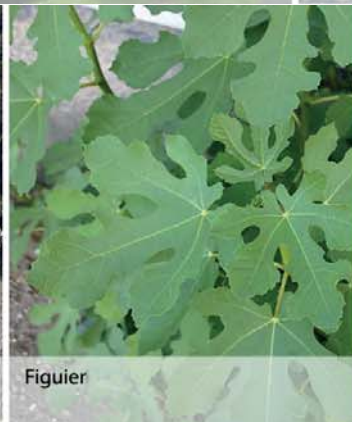
Pin parasol



Olivier



Amandier



Figuier



Néflier



Jujubier



Pistachier



Grenadier

■ Jardin sec -
strate couvre-sol
ou arbustive



Acanthe



Centauree



Ciste



Ciste de Montpellier



Euphorbe



Graminées



Kniphofia nelsonii



Laurier



Lavandes



- D - Composer une palette végétale dans le respect du contexte local

■ Jardin sec -
strate couvre-sol
ou arbustive



Helichrysum



Achillée



Phlomis



Pittosporum



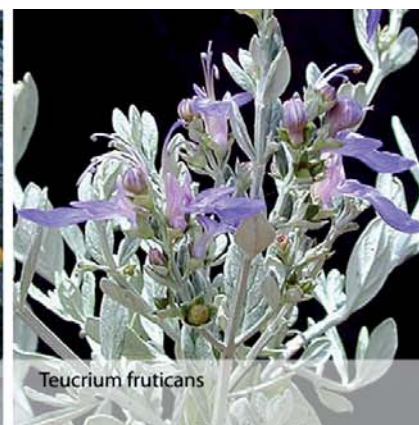
Santoline



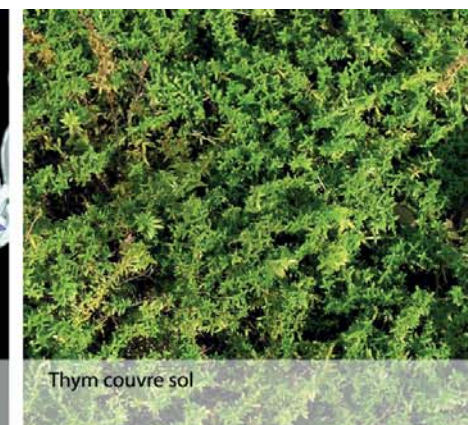
Sedum



Senecio



Teucrium fruticans



Thym couvre sol



Sauges

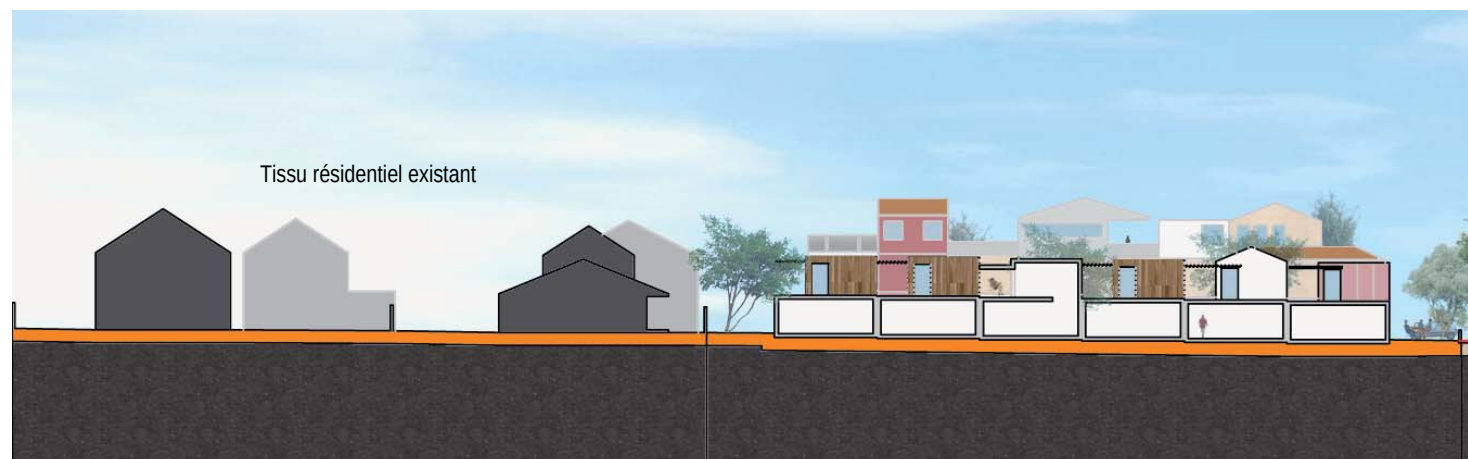


Nurserie

- E - Greffer le projet à son environnement

En limite avec le quartier existant, la composition de l'îlot bâti devra s'intégrer en continuité de l'environnement.

- En continuité des quartiers d'habitat pavillonnaire, la hauteur des constructions sera limitée et l'intimité des jardins préservée (pas de vues plongeantes depuis les nouvelles constructions sur l'existant).



Secteur des terrasses

- En limite du parc de la Peyrière, les constructions s'inscriront en couronnement des parois de la carrière sous forme d'îlots fortement arborés.



Roque-Fraisse vu depuis l'Avenue Librilla

- Valoriser les vues sur le grand paysage depuis les logements (Massifs de la Gardiole)



Vue depuis le site sur le massif de la Gardiole



Frêne



Orme



Erable champêtre

■ Trame bocagère
- strate arborée



Laurier thym



Sorbier des oiseaux



Aubépine

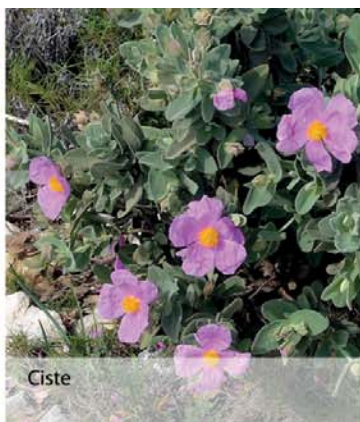


Filaire à feuille étroite

■ Trame bocagère
- strate arbustive



Arbousier



Ciste



Cornouiller sanguin



Myrthe

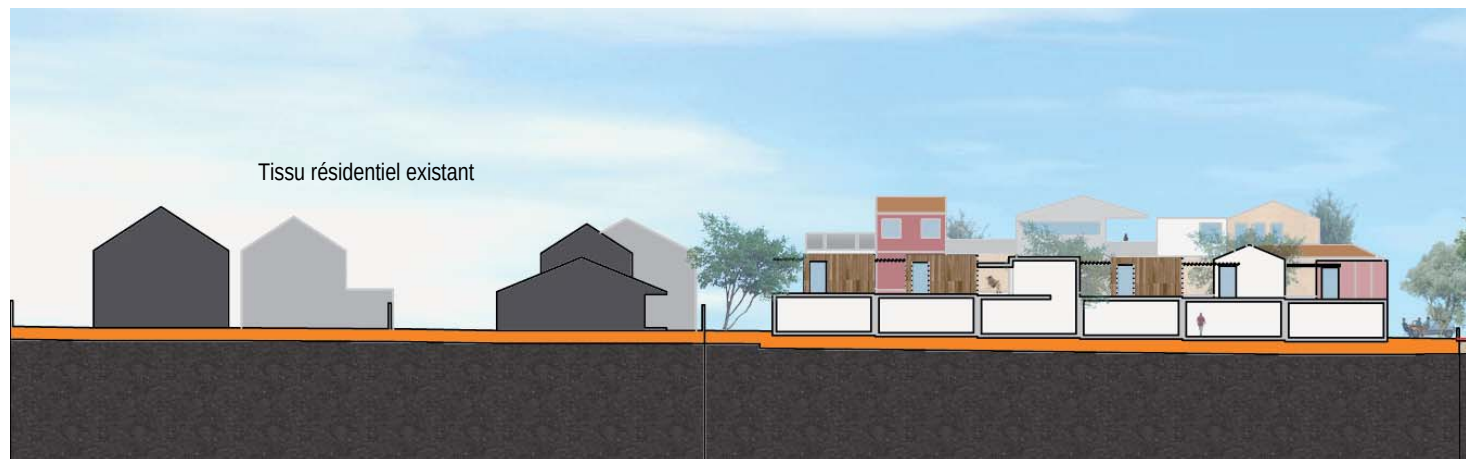


Sureau

- E - Greffer le projet à son environnement

En limite avec le quartier existant, la composition de l'îlot bâti devra s'intégrer en continuité de l'environnement.

- En continuité des quartiers d'habitat pavillonnaire, la hauteur des constructions sera limitée et l'intimité des jardins préservée (pas de vues plongeantes depuis les nouvelles constructions sur l'existant).



Secteur des terrasses

- En limite du parc de la Peyrière, les constructions s'inscriront en couronnement des parois de la carrière sous forme d'îlots fortement arborés.



Roque-Fraisse vu depuis l'Avenue Librilla

- Valoriser les vues sur le grand paysage depuis les logements (Massifs de la Gardiole)



Vue depuis le site sur le massif de la Gardiole