



LE CAPISCOL

Agde



COMMUNE D'AGDE

ZAC DU CAPISCOL



CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES SECTEURS II NA 9b et II NA 9c MAISONS INDIVIDUELLES ET GROUPEES

Aménageur :



G R O U P E
GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE

Architecte en Chef :

ANTOINE GARCIA-DIAZ



U2004-008
Janvier 2008

VILLE D'AGDE
ZAC du CAPISCOL

Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Sommaire

1. Champ d'application des prescriptions architecturales	p. 03
1.1 Portée des prescriptions	p. 03
1.2 Procédure à suivre pour la coordination des projets	p. 03
1.3 Composition des dossiers	p. 04
1.3.1 Esquisse du projet	p. 04
1.3.2 Dossier de demande d'autorisation de construire	p. 04
2. Prescriptions architecturales et paysagères	p. 04
2.1 Généralités	p. 04
2.2 Les principes de composition	p. 05
2.3 Implantation des bâtiments	p. 06
2.4 Hauteur des constructions	p. 10
2.5 Volumétrie	p. 11
2.6 Traitement des façades	p. 14
2.7 Traitement des toitures	p. 20
2.8 Traitement des clôtures	p. 22
2.9 Prescriptions paysagères	p. 25

1. CHAMP D'APPLICATION DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent cahier des prescriptions architecturales et paysagères s'applique aux bâtiments implantés dans le périmètre de la ZAC du Capiscot à Agde. Il concerne les constructions édifiées dans les sous secteurs IINA9b et IINA9c du Plan d'Occupation des Sols révisé par la commune.

Il est annexé au plan de vente de chaque lot.

PREAMBULE

L'aménageur a confié au Cabinet A. GARCIA-DIAZ, Architecte Urbaniste, une mission d'assistance architecturale portant sur :

- la présentation à chaque acquéreur des orientations du cahier des prescriptions architecturales et paysagères,
- l'avis sur chaque permis de construire.

1.1. PORTEE DES PRESCRIPTIONS

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères ne se substitue pas au règlement du POS de la commune qu'il complète.

Les prescriptions données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'Oeuvre pourra développer son propre projet.

L'avis émis par l'architecte coordonnateur de la ZAC sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

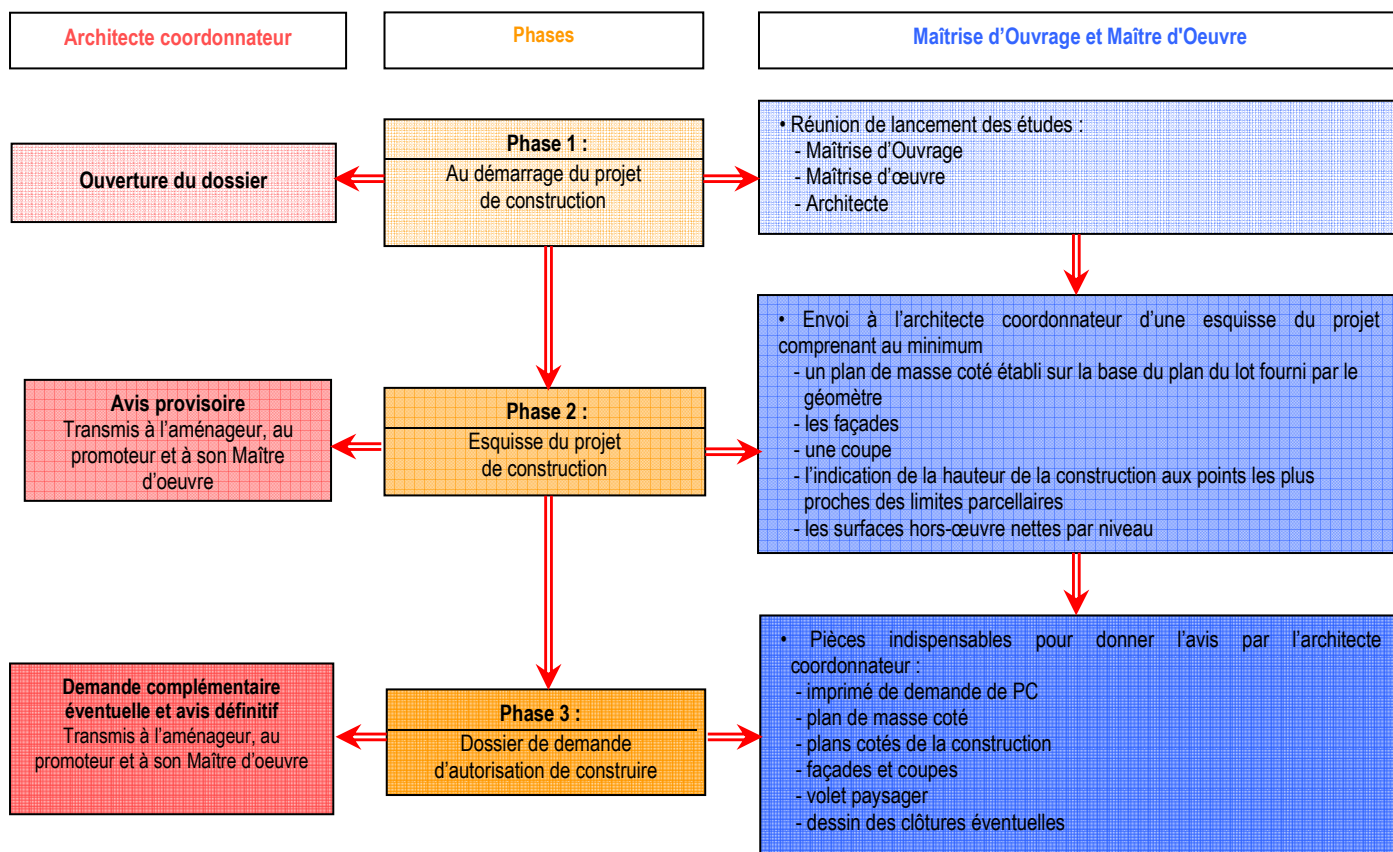
Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.

Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte coordonnateur, sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'Oeuvre.

1.2. PROCEDURE A SUIVRE POUR LA COORDINATION DES PROJETS

Pour optimiser la coordination des projets et permettre un dialogue constructif entre l'aménageur, leurs Maîtres d'Oeuvres et l'architecte coordonnateur, la procédure à suivre est synthétisée ci-après :

Procédure à suivre pour la coordination des projets :



1.3. LA COMPOSITION DES DOSSIERS

Pour pouvoir être instruits dans de bonnes conditions, les dossiers à présenter à l'architecte coordonnateur doivent comporter au minimum les pièces suivantes :

1.3.1 Esquisse du projet

Pièce ou information	Observations
• Plan de masse	- à établir sur la base du plan du lot fourni par le géomètre, avec indication des cotes altimétriques du terrain naturel - l'implantation de la construction doit être cotée par rapport aux limites de la parcelle - les terrasses non couvertes et autres équipements (pergola - etc...) doivent figurer sur le plan de masse et être cotés.
• Les façades de la construction	
• Une ou plusieurs coupes	- la cote NGF de référence du point 0 de calage altimétrique de la construction sera indiquée
• La hauteur de la construction aux points les plus proches des limites parcellaires	
• Une indication de la nature des revêtements des façades et leurs teintes	- les teintes seront choisies dans la palette figurant au cahier des prescriptions
• Les surfaces hors œuvre nettes par niveau	

1.3.2 Dossier de demande d'autorisation de construire

Les pièces indiquées ci-dessous sont celles nécessaires pour servir de base à l'avis de l'architecte coordonnateur. D'autres pièces peuvent être réclamées par les services chargés de l'instruction de la demande de permis de construire.

Pièce ou information	Observations
• Imprimé de demande de permis de construire	
• Plan de masse coté de la construction, des annexes et des aménagements extérieurs	- il contiendra en plus des informations concernant l'aménagement de la parcelle avec indication des mouvements éventuels du terrain (remblais, décaissement), les essences des plantations, etc...
• Les plans cotés de la construction	
• Les façades de la construction	- Le dessin de tous les éléments extérieurs (volets, auvents, etc...) devra être précisé - La colorimétrie des façades sera indiquée si celles-ci ont des couleurs différentes.
• Une ou plusieurs coupes	- Indiquer la hauteur de la construction aux points les plus proches des limites parcellaires.
• Le volet paysager	- Il sera conforme à la réglementation en vigueur

2. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

2.1. GENERALITES

Les recommandations architecturales et paysagères énoncées ci-après sont établies afin d'explicitier les principes architecturaux et d'organisation de l'espace que l'architecte coordonnateur de la ZAC souhaite développer.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque architecte d'opération pourra proposer son propre vocabulaire architectural et paysager.

2.2. LES PRINCIPES DE COMPOSITION

Le présent cahier de prescriptions architecturales traite les bâtiments situés en zone II NA9b et II NA9c du POS révisé de la commune, zone destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'équipement public, de commerces, de bureaux, de services et d'activités.

Ces sous-secteurs sont situés sur les pentes du Mont Saint-Loup, en amont du boulevard urbain et des immeubles collectifs qui l'accompagnent. Ils sont desservis par des voies bénéficiant de larges emprises, situées le long des courbes de niveau où longeant les principales terrasses naturelles du site. Ces voies, par leur traitement paysager sont le support de la requalification paysagère du Mont Saint-Loup.

Deux types de programmes d'habitation sont prévus dans cette zone :

-**Les maisons individuelles** « classiques », disposées sur des paliers successifs, en alternance avec des rideaux végétaux constitués soit par les plantations des emprises publiques soit par la pré-verdissement des fonds des lots privés.

-**Les maisons groupées** où « en bande » qui occupent des positions clés dans le plan de composition d'ensemble (par leur structure et par les fronts bâtis homogènes qu'elles présentent face au domaine public).

Les maisons groupées sont situées de part et d'autre du principal axe de composition du projet (l'ouverture visuelle vers le Mont Saint-Loup), ainsi que derrière l'espace boisé protégée situé au sud du site (le « hameau »).



2.3. IMPLANTATION DES BATIMENTS

RAPPEL DES REGLES DU POS REVISE

ARTICLE II NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sous- secteur IINA9a

Le long du périmètre des macro-lots et des différents lots sont indiqués, sur le schéma ci-après, des « alignements imposés » pour les façades.

Des retraits partiels des différents niveaux par rapport à ces alignements imposés sont possibles suivant les prescriptions de l'article IINA9 11 – Aspect extérieur des constructions.

Aucune saillie n'est permise par rapport à ces alignements (balcons, terrasses, casquettes, brises-soleil).

Sous-secteur IINA9b

Les constructions seront édifiées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum des emprises publiques.

Sous-secteur IINA9c

Implantation non réglementée

ARTICLE II NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous- secteur IINA9a

Le long du périmètre des macro-lots et des différents lots sont indiqués, au schéma ci-dessus, des « alignements imposés » pour les façades.

Des retraits partiels des différents niveaux par rapport à ces alignements imposés sont possibles suivant les prescriptions de l'article IINA9 11 – Aspect extérieur des constructions.

Aucune saillie n'est permise par rapport à ces alignements (balcons, terrasses, casquettes, brises-soleil).

Sous-secteur IINA9b

Les constructions seront édifiées à 3,00 mètres minimum d'une au moins des deux limites séparatives latérales.

Sur l'autre limite séparative latérale, l'implantation en limite est autorisée dans le cas de constructions jumelées ou pour l'implantation de garages en rez-de-chaussée uniquement ; sinon, un retrait de 3,00 mètres minimum devra être respecté.

Les piscines pourront être implantées en respectant, pour tout élément constitutif (bassin, plages...) un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une hauteur maximale par rapport au sol naturel de 0,60 mètre.

Sur les parcelles faisant l'objet d'un pré-verdissement tel que figurant au schéma d'aménagement d'ensemble inclus au rapport de présentation du POS, les constructions devront être édifiées en retrait de 2,00 mètres minimum des plantations réalisées.

Sous-secteur IINA9c

Les constructions devront être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales, en cas d'implantation en retrait de la deuxième limite séparative latérale, ce retrait sera au moins égal à 3 mètres compté depuis tout point de la construction à édifier.

ARTICLE II NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sous-secteurs IINA9a et IINA9b

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur, à l'égout de toiture, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture ou une seule ouverture par étage, ou lorsque les bâtiments sont affectés à d'autres usages que l'habitation, cela avec un minimum de 3 mètres.

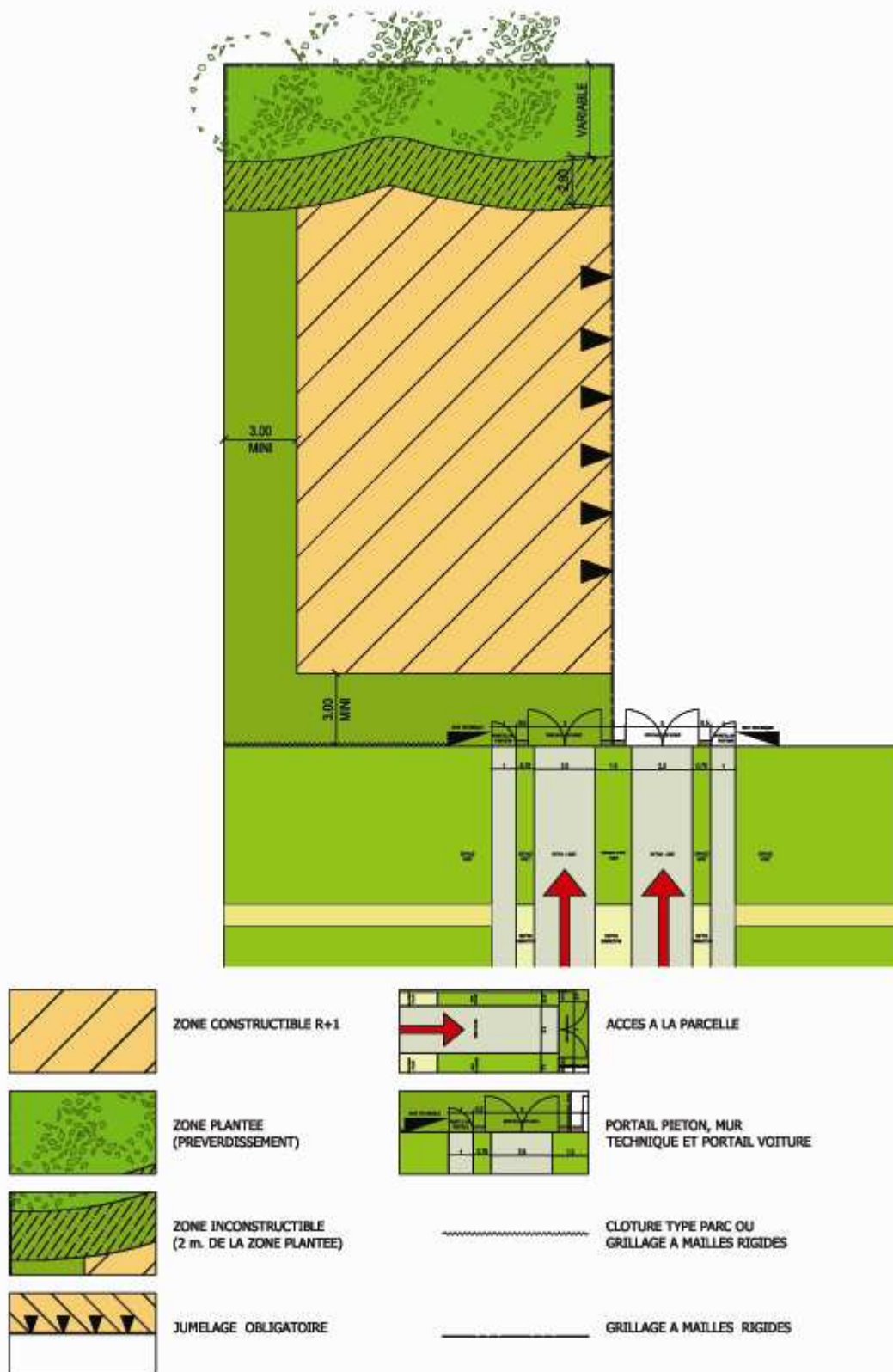
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4.00 mètres de hauteur totale, ainsi qu'à l'implantation de piscines et de leurs annexes.

Sous-secteur IINA9c

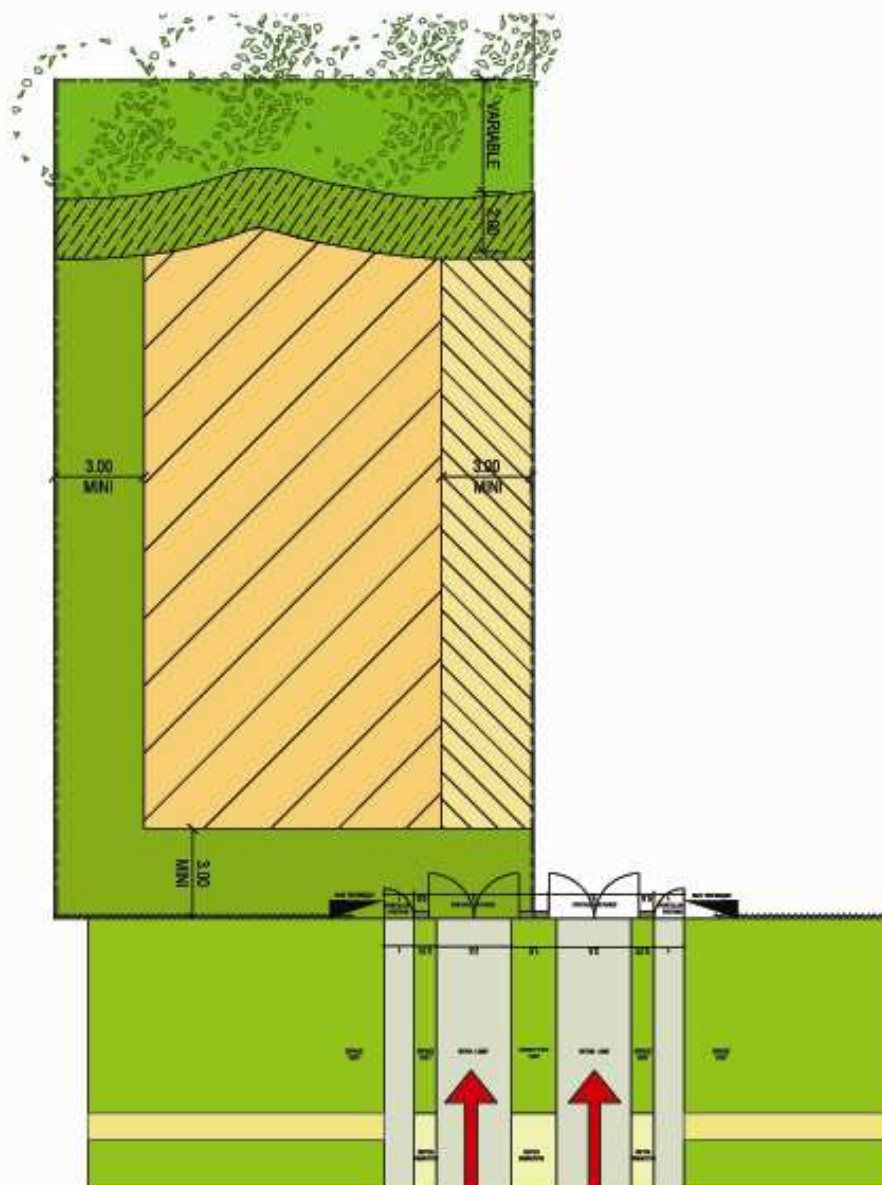
Sans objet

PRESRIPTIONS PARTICULIERES - MAISONS INDIVIDUELLES

- L'implantation des bâtiments doit respecter les **règles du POS**, révisé de la commune Les sous secteurs IINA9b et c sont essentiellement réservés à l'habitat individuel.
- L'implantation des constructions devra se faire dans le respect des plantations réalisées sur le lot. Aucune construction n'est autorisée à moins de 2 m de cette zone.
- L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan du lot remis à chaque acquéreur
- Exemples de plans de lots remis à chaque acquéreur



EXEMPLE 1



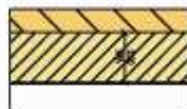
ZONE CONSTRUCTIBLE R+1



ZONE PLANTEE
(PREVERDISSEMENT)



ZONE INCONSTRUCTIBLE
(2 m. DE LA ZONE PLANTEE)



IMPLANTATION GARAGES ET ANNEXES
(RDC UNIQUEMENT)



ACCES A LA PARCELLE



PORTAIL PIETON, MUR
TECHNIQUE ET PORTAIL VOITURE



CLOTURE TYPE PARC OU
GRILLAGE A MAILLES RIGIDES



GRILLAGE A MAILLES RIGIDES

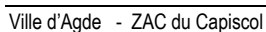
EXEMPLE 2

1. Maisons groupées type A (sur parc urbain)

Dans les lots ainsi constituées, sont prévus :

- une place de stationnement fermée et une place de stationnement ouverte
- un accès à l'habitation
- un jardin « patio » au fond de la parcelle et éventuellement un jardin côté entrée.
- l'habitation

L'implantation des constructions devra se faire suivant les schémas d'implantation ci-dessous :



2. Maisons groupées type B (« hameau »)

L'implantation de ces maisons formant un « hameau paysager » doit respecter un recul minimal par rapport aux emprises publiques de minimum 10.00ml. afin de créer une véritable ambiance paysagère à l'intérieur du groupement.

2.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

PRESCRIPTIONS GENERALES

ARTICLE II NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

En tous secteurs :

Les constructions affectées aux services publics ou d'intérêt général, les équipements publics et d'infrastructures et notamment les constructions à usage : scolaire, d'enseignement, hospitalier ou d'hébergement spécifique personnes âgées, sanitaire, socio-éducatif et leurs annexes ne sont pas assujettis à une règle de hauteur.

Sous- secteur IINA9a

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15,00 mètres : c'est-à-dire R+3, avec l'étage R+3 partiel.

Sous-secteurs IINA9b

La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres.

Sous-secteurs IINA9c

La hauteur maximale est fixée à 7,50 mètres.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES - MAISONS GROUPEES

La hauteur maximum des maisons (telle que définie dans l'article II NA10 du règlement du POS) est fixée à 7.50m.

Les constructions seront édifiées en R+ 1. L'étage pourra couvrir la totalité de la zone indiquée dans le schéma d'implantation (voir art. 2.3)

Le front bâti sur rue, sera traité d'une manière générale sur deux niveaux. Les différents retraits des volumes qui composent l'habitation apporteront de la variété dans le rythme des façades en limite du domaine public

2.5 VOLUMETRIE

RAPPEL DES REGLES DU PLU

ARTICLE II NA9 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'architecture et la volumétrie des bâtiments devront respecter les conditions d'environnement, de climat et d'exposition aux vents dominants.

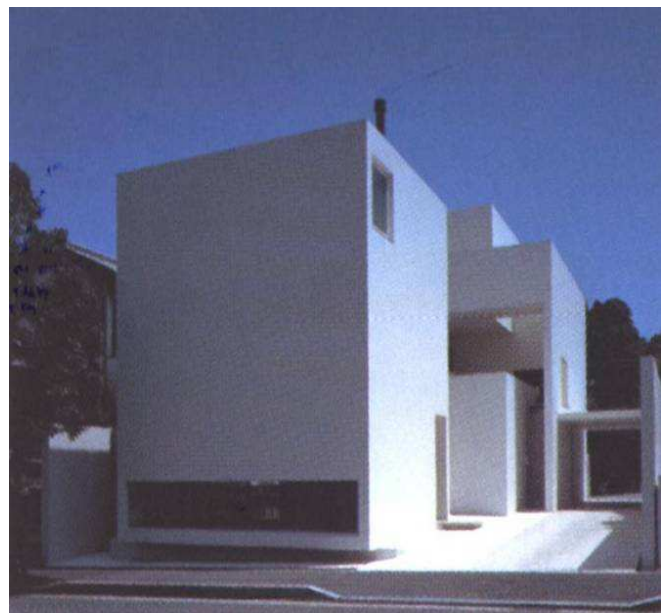
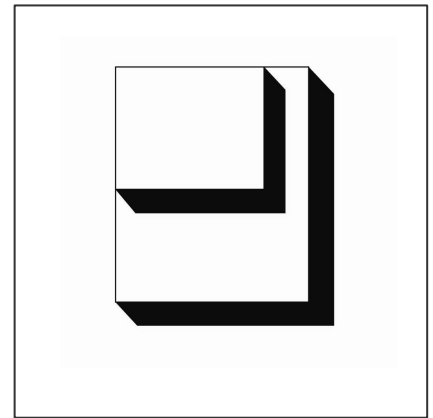
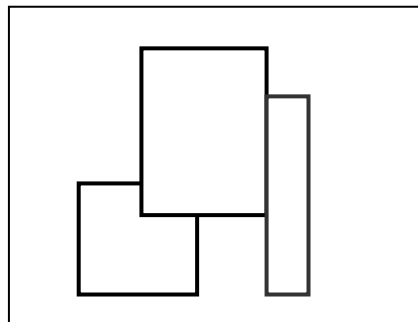
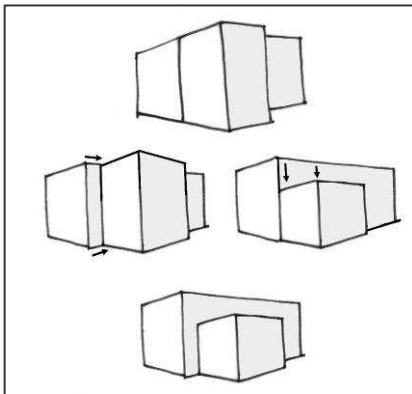
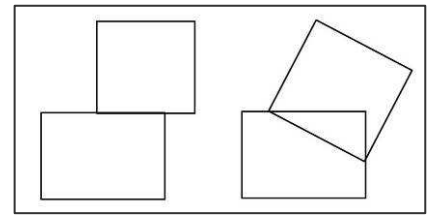
Sous- secteur IINA9a

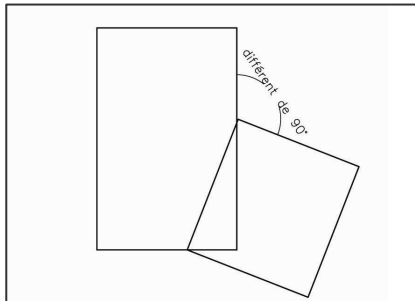
La volumétrie des bâtiments collectifs sera traitée de manière à favoriser :

- La double orientation des logements pour assurer une ventilation naturelle efficace,
- Les transparences visuelles qui permettent des vues traversantes, interrompant le linéaire des fronts bâtis,
- Le développement des terrasses en « cascades », orientées vers le Sud pour favoriser l'ensoleillement des appartements.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES - MAISONS INDIVIDUELLES

L'articulation des volumes devra faire l'objet d'un soin particulier. Ils devront exprimer soit une « **juxtaposition** », soit un « **emboîtement** ».





Afin de souligner l'expression d'une juxtaposition, il est possible :

- de ne pas aligner les côtés des volumes
- de donner des hauteurs différents à deux volumes adjacents

Afin de souligner l'expression d'un emboîtement, il est possible :

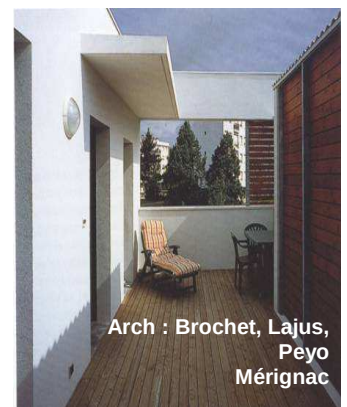
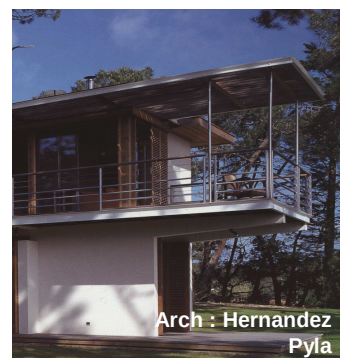
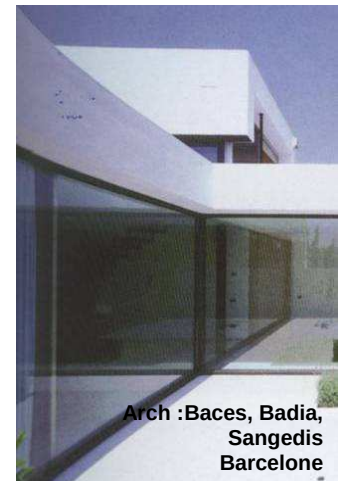
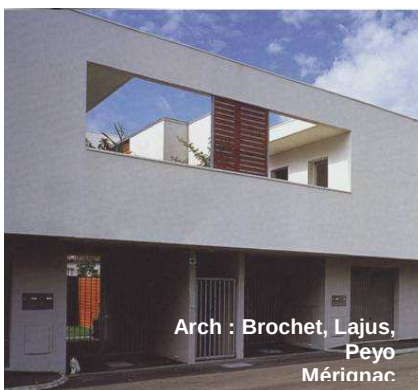
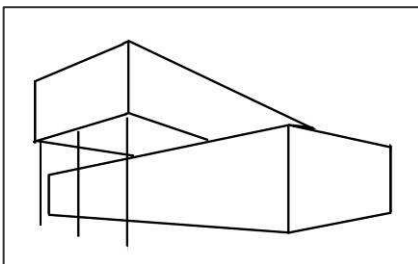
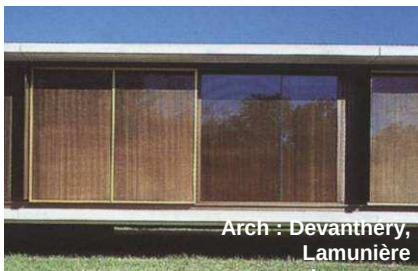
- de percer le volume pénétré au niveau de l'articulation (voir schéma).
- de « désarticuler » deux volumes adjacents en créant un angle non orthogonal.

Le volume du rez de chaussée peut être décollé du sol. Ce décollage devra atteindre une hauteur suffisante pour l'entretien du terrain en dessous.

L'usage des pilotis et des porte-à-faux est autorisé, à condition de ne pas dépasser la cote de hauteur autorisée.

Afin de faciliter la lecture des volumes, les terrasses à l'étage peuvent se ménager derrière une façade continue

L'étage peut encore être traité sous forme d'un attique.



PRESCRIPTIONS PARTICULIERES - MAISONS GROUPEES

Entre les différents volumes d'une même parcelle, peuvent être ménagés des respirations, des espaces libres. Ils peuvent être constitués par :

- des **patios** : des cours intimes
- des **passages** qui créent une transparence à travers la parcelle



2.6. TRAITEMENT DES FACADES

RAPPEL DES REGLES DU PLU

ARTICLE II NA9 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sur l'ensemble du secteur IINA9

Sont autorisées :

- les façades maçonnées revêtues d'un enduit fin,
- les façades en pierre,
- les bardages bois ou métalliques en métal laqué ou aluminium,
- les façades vitrées.

Les teintes autorisées figurent sur une palette qui sera fournie aux Maîtres d'Ouvrage

D'une manière générale, les façades des bâtiments appartenant au même lot seront traitées d'une façon unitaire.

Toutes les façades, y compris les pignons visibles, seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles. Les pignons aveugles sont interdits.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

L'architecture adoptée devra respecter les conditions d'environnement, de climat et d'exposition aux vents dominants.

Les loggias et les terrasses pourront être fermées avec des systèmes de persiennes orientables (ou autre système adéquat) permettant leur utilisation toute l'année et protégeant les logements du vent en hiver et du soleil en été. Ce type de traitement sera cohérent sur l'ensemble du secteur et devra recevoir l'accord de l'architecte coordinateur.

Les façades maçonnées devront être revêtues d'un enduit de grain fin. Les bardages bois ou métalliques, les façades en pierre et les façades vitrées sont autorisées.

Les teintes autorisées seront réunies sur une palette de couleurs qui sera fournie aux maîtres d'ouvrages.

Afin d'assurer la « lisibilité » des différents volumes du bâtiment, il est déconseillé d'avoir une continuité de traitement de façade entre deux volumes.

La différenciation des volumes peut s'obtenir par des changements de matériaux ou de couleurs.

Les façades peuvent s'ouvrir, se retourner et s'interpénétrer de façon à créer des transparences entre le dedans et le dehors.

Le modèle du « patio » peut être traité comme une véritable pièce de vie à l'extérieur.

D'une manière générale, les façades des bâtiments appartenant au même lot seront traitées d'une façon unitaire.

Toutes façades, y compris les pignons visibles, seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles. Les pignons aveugles sont interdits.

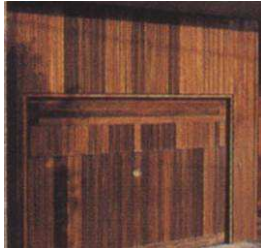
Toutes les sous faces dues à des surplombs (porches ou avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation ou conduit apparent. Elles devront offrir un aspect de surface cohérent avec la façade.

Matériaux



Les matériaux pouvant être utilisés sont :

- L'enduit fin
- Le métal laqué
- L'aluminium
- Le verre
- Le bois



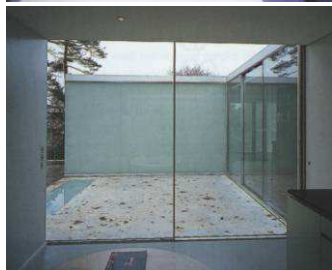
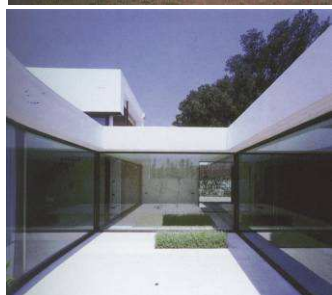
Traitement des volumes et des ouvertures

RAPPEL DES REGLES DU PLU

ARTICLE II NA9 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sous-secteurs IINA9b et IINA9c

Ouvertures : Les ouvertures doivent avoir des formes géométriques simples, non cintrées.



Entre les différents volumes d'une même parcelle, peuvent être ménagés des respirations, des espaces libres.

Ils peuvent être constitués par :

- des **patios** : des cours intimes
- des **passages** qui créent une transparence à travers la parcelle

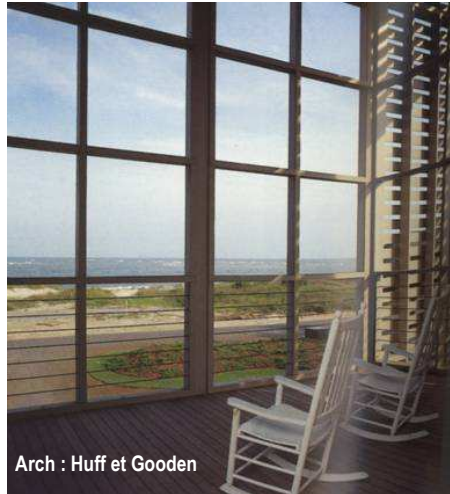
Les **ouvertures** peuvent être conçues comme :

- des « percements dans un mur plein »
- des « façades vitrées »

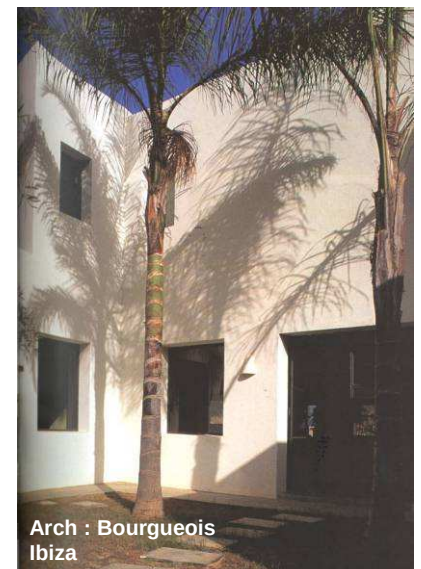
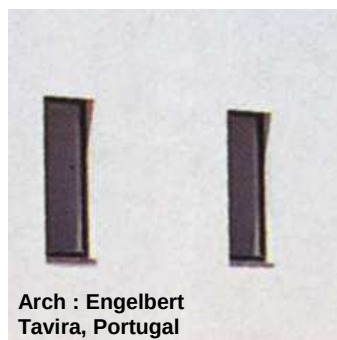
Leurs formes doivent être des formes géométriques simples, non cintrées.



Les façades vitrées



Percements dans un mur plein



Sous-secteurs IINA9b et IINA9c

Volets : Sont autorisés :

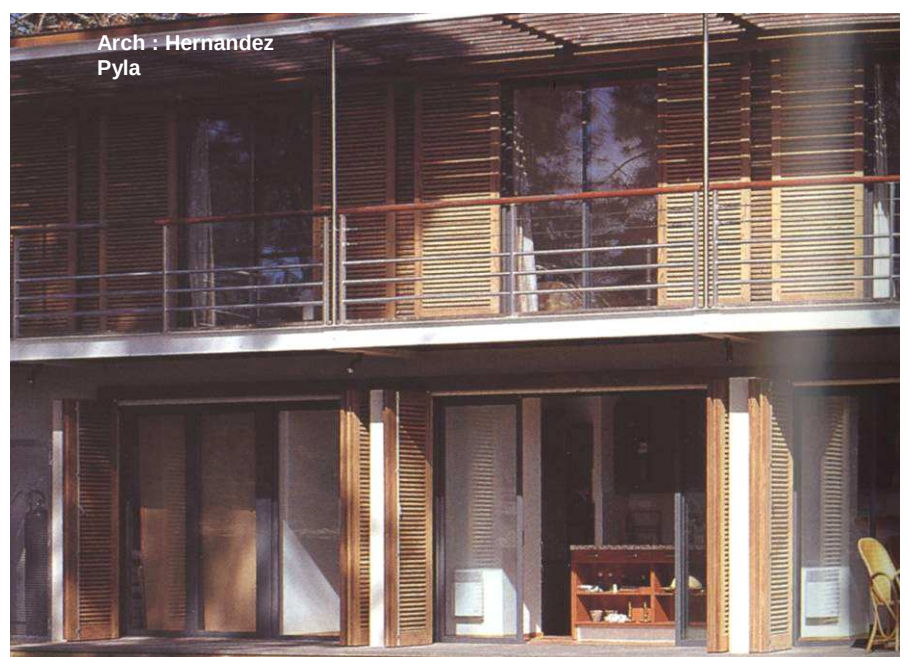
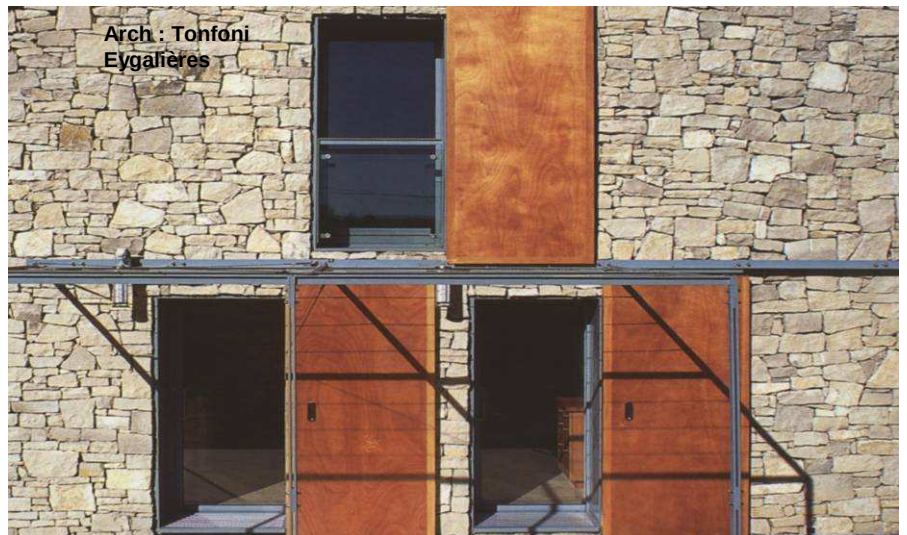
- les volets roulants dont les coffres sont dissimulés à l'intérieur des bâtiments,
- les volets coulissants,
- les volets ouvrants à la française d'un seul battant,
- les volets cachés derrière un bandeau.

Ils peuvent être réalisés :

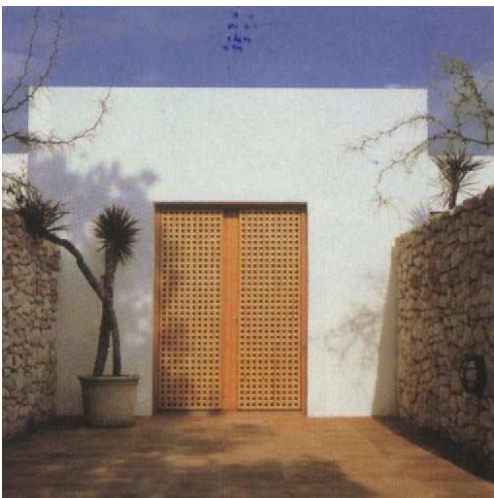
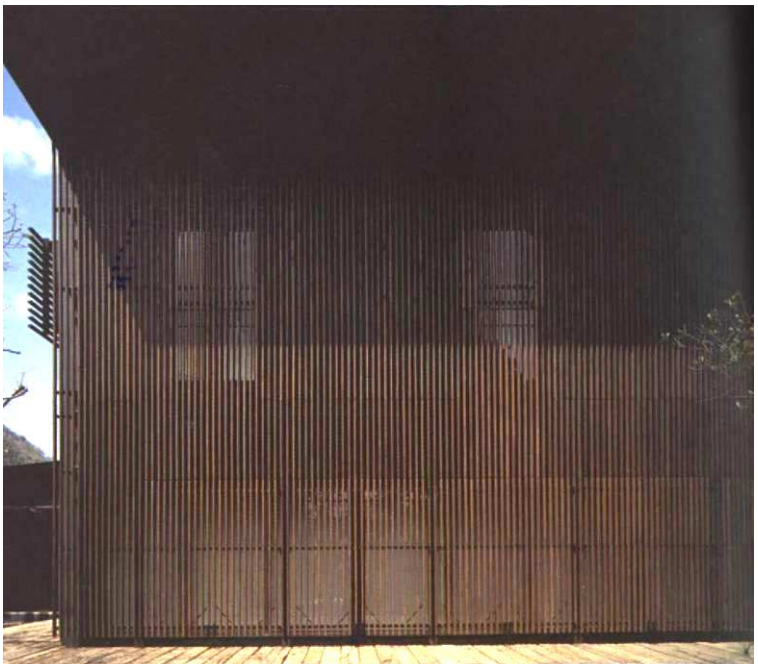
- en bois naturel à lattes horizontales jointives, persiennés ou ajourés,
- en métal laqué ou anodisé.

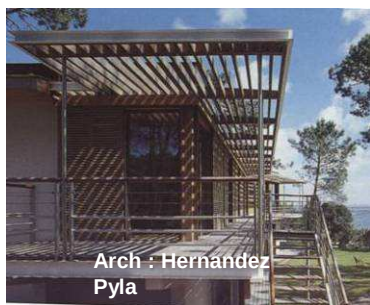
-

Ces éléments devront être clairement identifiables lors de la présentation du permis de construire.



Les volets, pare-soleils verticaux et exemples d'ambiance recherchés



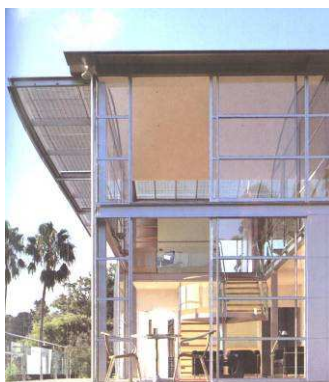
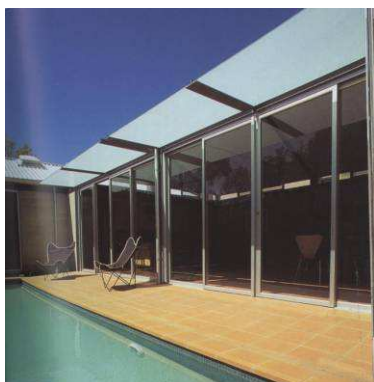


Les pergolas et pare-soleils horizontaux

Les structures légères en métal ou en bois sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement à la composition du bâtiment.

Ces structures peuvent être support à :

- une végétation grimpante
- des toiles tendues
- des clins de bois, de métal ou de verre



Les auvents et casquettes



Arch : Siza
Setubal



Arch : Siza
Alicante



Arch : Bassi
Genève

Les garde-corps

RAPPEL DES REGLES DU PLU

ARTICLE II NA9 11 – ASPECT EXTERIEUR

Garde-corps : les garde-corps peuvent être réalisés :

- en métal,
- en verre,
- en maçonnerie, dans la continuité des volumes du bâtiment, pour les loggias ou les terrasses accessibles par exemple.

Le bois est interdit (sauf main-courante éventuellement)

Toute imitation ou pastiche d'éléments « classiques » (colonnes, balustres...) est interdite.

Les portiques

Les portiques sont autorisés. Ils devront avoir des formes droites et simples. Toute imitation de colonne est proscrite.



Les cheminées

Les cheminées, d'expression contemporaine, seront soigneusement intégrées à l'architecture des maisons.



2.7 TRAITEMENT DES TOITURES

RAPPEL DES REGLES DU PLU

ARTICLE II NA9 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toutes les couvertures seront traitées en toitures terrasses. Les toitures en tuiles sont proscrites.

L'obligation de planter ou carreler les terrasses ne s'applique pas à la zone II NA9.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

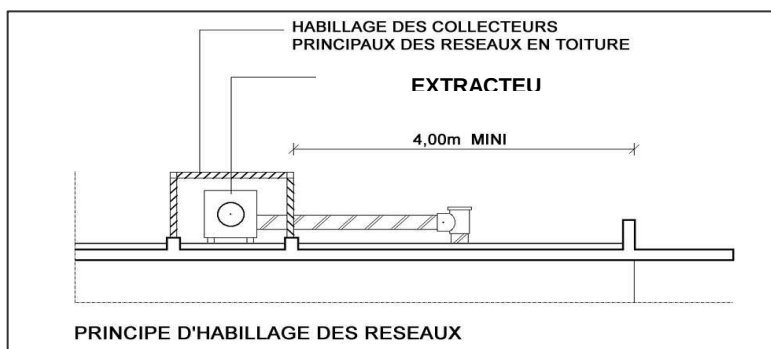
Les toitures doivent être traitées en toitures terrasses.

Elles peuvent être accessibles.

Les toitures pourront être traitées en débord. Ce débord aura une largeur minimale de 1 m. La sous-face de toiture devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les toitures pourront être plantées de plantes demandant peu d'entretien. La technique de la plantation de sedum est bien appropriée à ces conditions.

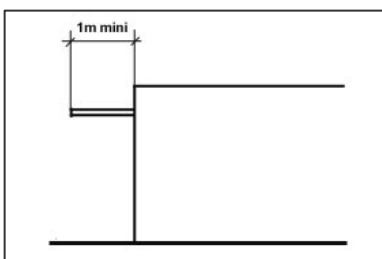
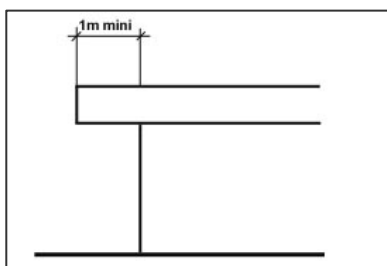
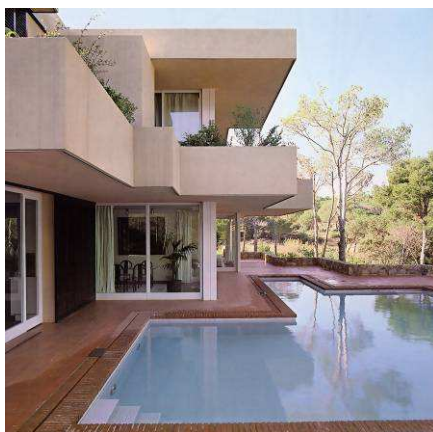
• Traitement des émergences en toiture



Dans le cas d'implantation de superstructures en toiture (VMC, extracteur, etc...), celles-ci seront habillées et devront être placées à 2.50 m minimum d'une acrotère de 0.60 m de haut, afin d'être invisible de la rue. Une seule conduite pourra être apparente en extérieur.

Il est recommandé l'utilisation des toitures terrasse pour la rétention des eaux de pluie.

De la même manière il est fortement conseillé l'utilisation des panneaux solaires ainsi que de tout système « propre » ayant comme effet l'économie d'énergies conventionnelles.



2.8. TRAITEMENT DES CLOTURES

RAPPEL DES REGLES DU PLU

ARTICLE II NA9 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sous- secteur IIN9b

En limite du domaine public, le long de la voie de desserte séparant les secteurs a et b et les secteurs a et c (du Mail) les clôtures seront :

De type « parc » réalisée en barreaudage de fer d'une hauteur maximum de 1,50 m, sur les autres lots les clôtures seront grillagées, plastifiées, à mailles rigides, d'une hauteur maximum de 1,50 m.

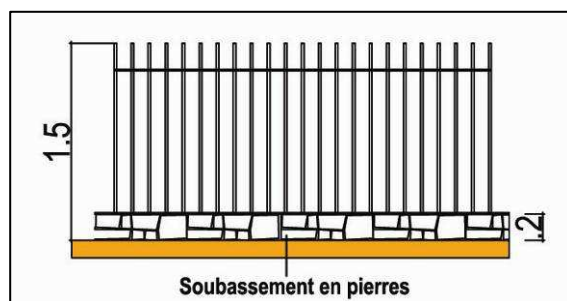
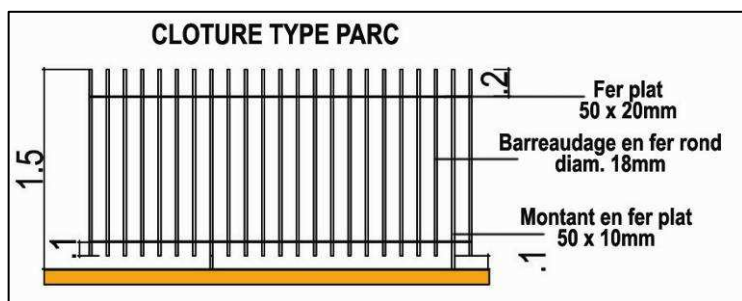
Entre lots, les clôtures seront grillagées, plastifiées, à mailles rigides, d'une hauteur maximum de 1,50 m et doublées d'une haie vive.

Sous-secteur IIN9Ac

En limite du domaine public, la clôture n'est pas obligatoire ; sinon clôture grillagée, plastifiée, à mailles rigides d'une hauteur maximum de 1,50 m.

Entre lots, les clôtures seront :

- constituées d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 2,00 m ; il recevra une finition identique à la maison et sera traité en tant que partie intégrante de l'architecture et de la volumétrie des maisons.
- Et/ou grillagées, plastifiées, à mailles rigides d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et doublée d'une haie vive.



Implantation des portails d'entrée :

L'implantation des portails d'entrée devra tenir compte des aménagements réalisés sur l'espace public en avant de la parcelle.

Chaque parcelle devra être accessible par :

- un portail d'accès des véhicules d'une largeur maximale de 3 m et d'une hauteur maximale de 1.5 m.
- un portail d'accès piétons d'une largeur maximale de 1.4 m et d'une hauteur maximale de 1.5 m..

Les deux portails seront réalisés en barreaudage de fers ronds où plats dont l'épaisseur ne doit pas dépasser 18 mm (espacement env 11 cm). sur un cadre métallique réalisé en profils laminés où en tôle pliée. L'ensemble sera laqué-teinte RAL 7006.

Les portails cintrés sont proscrits. Les portails des voitures seront alignés avec le nu intérieur du mur technique implanté par l'aménageur.

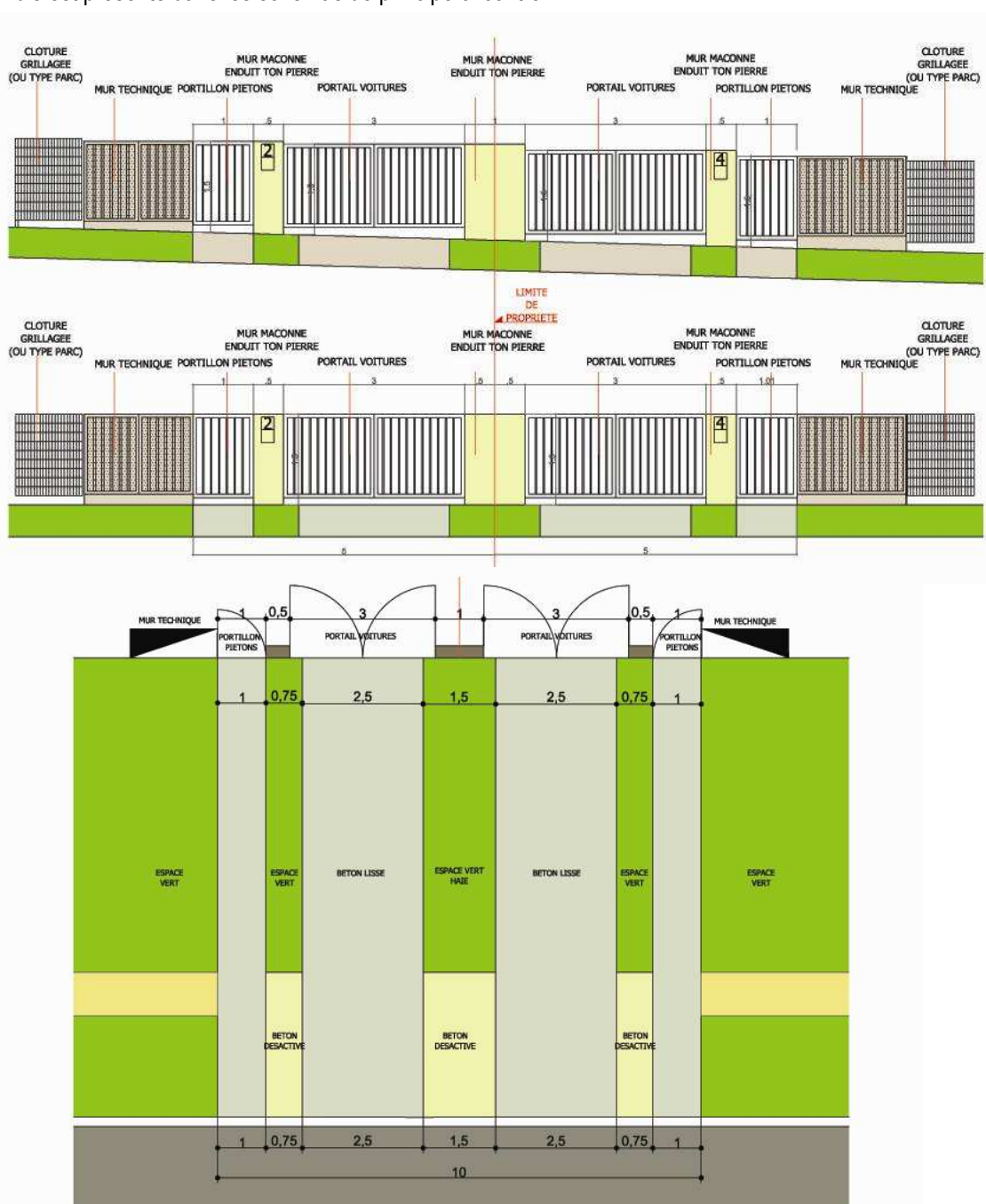
Le portail d'accès des véhicules

Il se place entre deux « piles » de 0.5 m de large et de la même hauteur que le portail, construites en limite de propriété (mur en béton où agglos enduits ton pierre).

Le portail d'accès des piétons

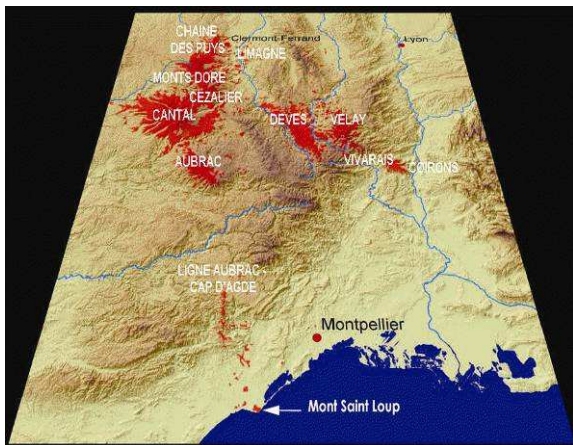
Ce portail prendra appui contre le mur technique réalisé par l'aménageur et doit être réalisé suivant les mêmes prescriptions que le portail pour voitures.

L'ensemble est présenté dans les schémas de principe ci-contre :

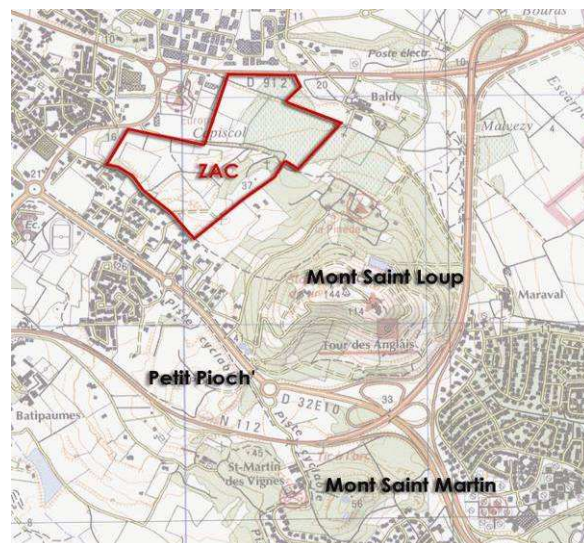


2.9 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Entrée de ville est d'Agde, la ZAC de Capiscol se situe sur le bas des pentes nord du Mont Saint Loup. C'est une ancienne formation volcanique avec le Petit Pioch' et le Mont Saint Martin, derniers de la chaîne des volcans d'Auvergne au sud par la ligne "Aubrac-Agde".



Le Mont Saint Martin et le Petit Pioch' sont beaucoup moins perceptibles que la masse du Mont Saint Loup.



La faible hauteur du massif volcanique ainsi que ses pentes peu prononcées ne font pas obstacle à la lumière solaire. Par contre, elles offrent une bonne protection contre les embruns. La colline était donc aménagée en terrasses où étaient cultivés la vigne et l'olivier.

Le projet s'attachera à révéler ces spécificités - géologiques, morphologiques et historiques- au travers du traitement des espaces extérieurs.



Principes généraux d'aménagement

L'opération offre l'opportunité de reboiser l'ubac du Mont Saint Loup par des plantations le long des voies et en fond de parcelles.

Ce mode de végétalisation haute permettra de modifier positivement l'image de l'entrée de ville et du grand paysage en restaurant les pentes du Mont Saint Loup.

La limite nord ouest de la ZAC borde une zone d'activité.

Afin d'occulter les vues depuis l'espace public et les collectifs d'habitations, une véritable barrière végétale est mise en place côté nord.

Un mail piéton vient renforcer le caractère urbain de la voie

Plantation des parcelles

Les fonds de parcelles seront préverdés par l'aménageur.

Les essences choisies devront être résistantes au climat méditerranéen : sécheresses prolongées, hygrométrie estivale peu élevée, ensoleillement et vent violents...

De plus les végétaux devront respecter la logique du projet, à savoir l'aménagement des pentes du volcan. Leurs couleurs devront être dans les tons du jaune, de l'orange et du rouge; que ce soit par leur floraison, leur fructification ou leur feuillage automnal.

A titre d'exemple :

Arbres moyens

ACER davidii
ACER rufrinerve
AESCULUS flava
NISA sylvatica



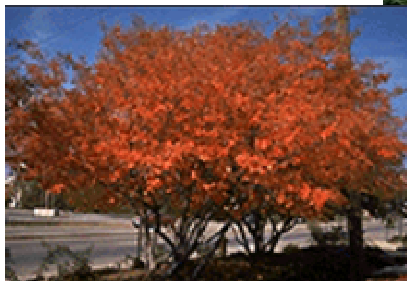
Petits arbres

ACER ginnala
ACER monspessulanum
AMELANCHIER laevis
CORNUS kousa
MALUS X 'Golden Hornet'



Arbustes

Tous les BERBERIS
CALLISTEMON rigidus
Tous les COTONEASTER
FORSYTHIA X intermedia
EUONIMUS europaeus
EUONIMUS alatus
HIPPOPHAE ramnoïdes
PYRACANTHA coccinea
RHUS typhina



Petits arbustes

CYTISUS X praecox
CITISUS scoparius
GENISTA hispanica
POTENTILLA fruticosa
ULEX europaeus

Plantes grimpantes

BIGNONIA radicans
PASSIFLORA edulis rouges
VITIS viniferum



Certaines espèces envahissantes sont prosrites :

ARUNDO donax
CORTADERIA selloana
PRUNUS laurocerasus
ROBINIA pseudoacacia
THUYA plicata
X CUPRESSOCYPARIS leylandii



CONTACTS

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| ■ Montpellier : 0 499 614 514 | ■ Perpignan : 0 468 391 000 |
| ■ Nîmes : 0 466 689 689 | Point d'information : |
| ■ Béziers : 0 467 350 000 | ■ Montélimar : 0 475 003 700 |

VOTRE INTERLOCUTEUR PRIVILEGIE

Nom :	
N° Tél :	
Mail :	

MONTPELLIER

Les Centuries III
111, place Pierre Duhem - BP 84
34935 Montpellier Cedex 9
Tél/Fax : 0 499 614 514
montpellier@ggl-groupe.com

NÎMES

188, allée de l'Amérique Latine
30900 Nîmes
Tél : 0 466 689 689
Fax : 0 466 689 690
nimes@ggl-groupe.com

BÉZIERS

2, rue de la Marianne
Place de la Mairie
34420 Villeneuve-lès-Béziers
Tél : 0 467 350 000 - Fax : 0 467 305 714
beziers@ggl-groupe.com

PERPIGNAN

2, bld des Pyrénées
66000 Perpignan
Tél : 0 468 391 000
Fax : 0 468 812 487
perpignan@ggl-groupe.com
www.ggl-groupe.com