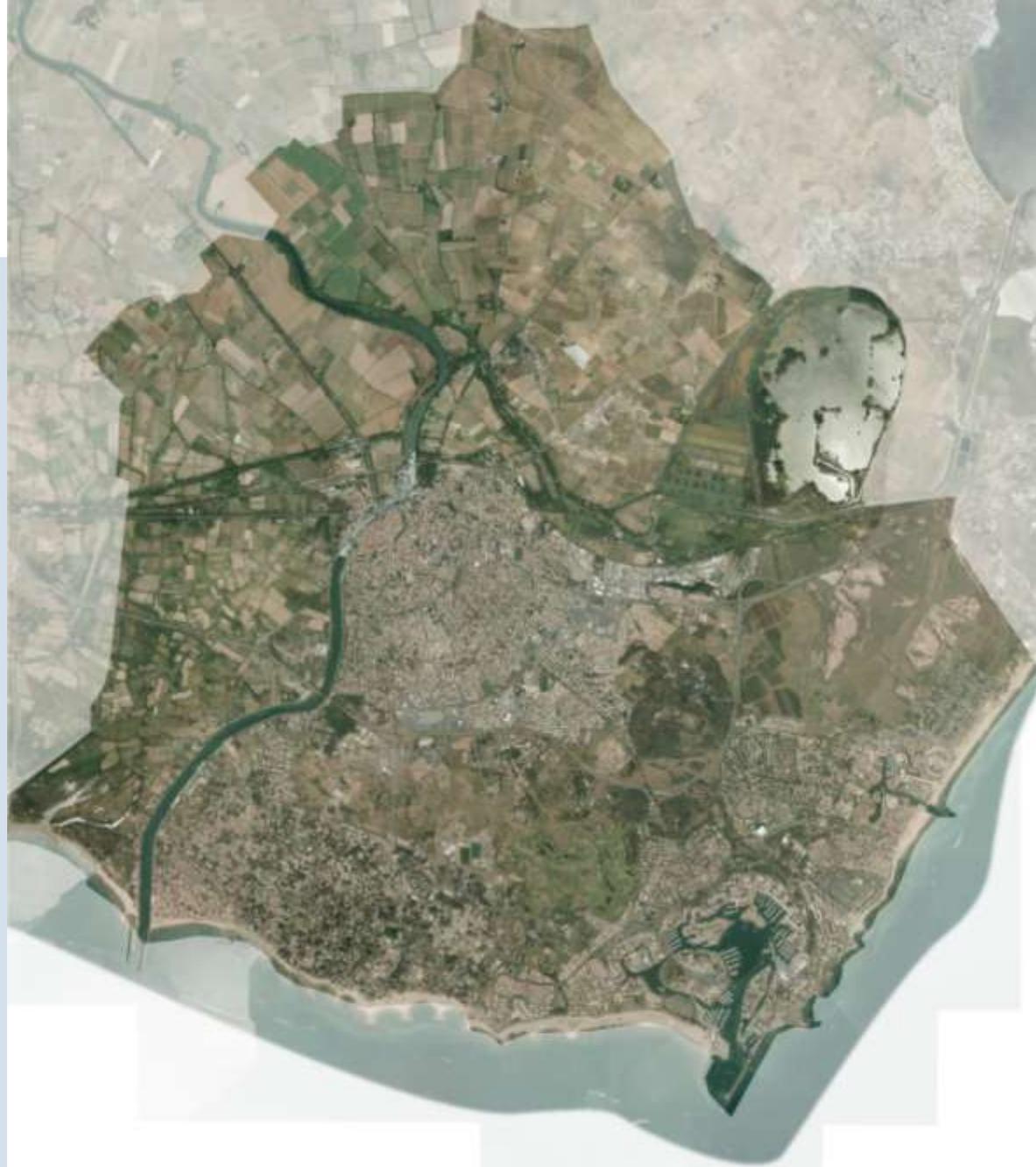


## ANNEXES

5.18 Règlement d'architecture  
quartier Richelieu-Rochelongue



## 2- RÉGLEMENT D'ARCHITECTURE

### PREAMBULE

LE RESPECT DU SITE A DOMINE LES ETUDES DU PLAN DE MASSE. IL DOIT CONTINUER A INSPIRER TOUT CANDIDAT CONSTRUCTEUR EN AGDE CAR LA CREATION D'UNE VILLE EST UNE ŒUVRE COLLECTIVE ET SA REUSSITE DEPEND AVANT TOUT DE L'ADHESION DE TOUS.

IL NE SUFFIT PAS QUE LES TRACES DES VOIES ET DES RIVES DES PLANS D'EAU EPOUSENT LE TERRAIN. IL FAUT EGALEMENT QUE L'ENVELOPPE DES CONSTRUCTIONS DEFINIES PAR LE PLAN DE MASSE S'ACCORDE LE MIEUX POSSIBLE AVEC LE SITE. IL FAUT ENCORE QUE L'ARCHITECTURE DANS SON ENSEMBLE, COMME DANS SES DETAILS CONTRIBUE A L'HARMONIE DE L'ENVIRONNEMENT ET N'Y APPORTE AUCUNE FAUSSE NOTE.

A UNE EPOQUE OU LES TENDANCES SONT DIVERSES OU LES MATERIAUX SONT TROP ABONDANTS ET OU LES TECHNIQUES PERMETTENT TOUT, CELA SUPPOSE DES CHOIX QUI FONT L'OBJET DE CE CAHIER DES CHARGES PARTICULIERES.

TOUT EN EVITANT LE PASTICHE DU PASSE, TOUT EN ACCEPTANT LES VERITABLES BIENFAITS DU PROGRES MAIS EN REFUSANT SES ABUS, LA STATION DOIT S'EDIFIER DANS LE SOUCI CONSTANT DE RETROUVER LE CHARME D'UN VILLAGE MEDITERRANEEN, DE TENIR COMPTE DES DONNEES CLIMATIQUES ET DE PROCURER AUX ESTIVANTS L'ECHELLE HUMAINE DONT LA CIVILISATION MACHINISTE LES PRIVE DE PLUS EN PLUS.

**L'HARMONIE** – Impose unité et diversité, thème et variation ; l'excès de répétition engendre la monotonie, le besoin d'originalité ou la prévention entraîne la discordance sans renoncer à l'économie qui peut résulter de la répétition d'éléments de construction et non d'ensembles préfabriqués, la diversité peut être recherchée par la liberté des implantations, évitant les alignements trop longs, par des volumes mesurés et volontairement découpés, en plan et en élévation, par un choix judicieux des matériaux et des couleurs par l'accompagnement des espaces verts.

**L'UNITE** - Résidera surtout dans les couvertures qui se verront dans leur ensemble des sommets des Monts Saint-Loup et Saint-Martin, dans les plantations ou les essences régionales devront dominer, dans les sols extérieurs qu'il est important de traiter avec soin et dans les clôtures dont l'aspect est davantage destiné aux passants qu'à leurs propriétaires.

**L'ECHELLE HUMAINE** – sera à rechercher dans la justesse des proportions et dans la façon la plus naturelle d'utiliser les matériaux.

**LE QUARTIER** – chaque quartier du CAP D'AGDE s'est développé autour d'un élément moteur, le Port avec ses quais, les quartiers des naturistes, du Tennis, des places, de la Conque, de la Zone technique, l'Ile des loisirs, des marinas, des abords du Golf...

Le thème de cette dernière tranche sera un MAIL, créé sur un axe visuel en direction du Fort Brescou.

Il agira comme un point d'inflexion entre le Cap, le Grau et la Cité d'AGDE, entre l'urbanisme contemporain et le Centre historique.

Le présent document définit les règles et les servitudes d'intérêt général applicables aux terrains inclus dans le périmètre du quartier Rochelongue.

## **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES**

### **1. – Autorisation**

Les projets de construction et de jardin devront obligatoirement comporter tous les plans d'exécution nécessaires, détails descriptifs, etc...

Les projets seront soumis à l'accord de l'Aménageur après avis de l'Architecte en Chef, qui se réserve le droit de refuser cet accord, s'il estime que la qualité architecturale des constructions peut porter atteinte à l'unité et à la qualité du quartier.

Il est recommandé à l'auteur du projet de prendre contact dès les premières esquisses avec l'Architecte en Chef.

### **2. – Conditions locales**

Les concepteurs sont invités à étudier avec soin les conditions locales du lieu où ils devront construire.

Ils devront tenir le plus grand compte en particulier, de la direction des vents qui n'ont pas les mêmes effets en tous les points de la Station, des vues à ménager partout où cela sera possible et de la végétation environnante.

C'est par l'adaptation au sol et l'analyse approfondie des conditions locales que le Concepteur devra trouver sa personnalité.

### 3. – Commerces

Dans le cas d'alignements de façades donnant sur la partie rectiligne du Mail (voir document graphique du P.A.Z.) les commerces sont obligatoires sur la totalité du rez de chaussée hormis les accès pour voitures et halls d'entrée.

A partir de la plage, le long du Mail et sur la partie de la rue piétonne incluse dans le secteur ZAb, les rez de chaussée seront occupés obligatoirement par des commerces.

Les trames de constructions affectées aux commerces ne seront pas divisibles, en profondeur et en largeur si cette division crée des unités commerciales individuelles.

Par contre sous une même enseigne, un seul commerce peut diversifier ses activités.

Sans exception, les commerces devront comporter une entrée de service qui permettra un accès facile.

Celle-ci se situera de préférence sur une cour de service où l'on trouvera des aires de stationnement en nombre suffisant pour les livraisons.

L'aménagement intérieur des commerces, les terrasses extérieures en occupation du domaine public, enseignes, fermetures diverses et devantures de commerces sont soumis à l'arrêté municipal définissant les règles applicables aux commerces établis sur le Mail de Rochelongue et le long de la rue piétonne située dans le secteur ZAb, et éventuellement autour de la placette.

### 4. – Mobiliers urbains – Locaux annexes

Les constructeurs devront respecter l'esprit du traitement des espaces publics et devront soumettre à l'avis de l'Aménageur et de l'Architecte en Chef les détails concernant les appareils d'éclairage, les locaux de transformateurs, les vide-ordures, les portails d'entrée, les bancs, les traitements de sol...

Certains secteurs et / ou sous secteurs comportent des locaux pour poste MT/BT. Ils devront obligatoirement être incorporés aux constructions (un local pour 250 logements environ).

Leur implantation et leur volumétrie seront soumis à l'avis de l'Architecte en Chef ainsi qu'aux services EDF.

Chaque opération comportera en bordure de voie un local de stockage des ordures ménagères.

Les locaux à usage de débarras, de réserves de matériels, etc... devront obligatoirement être incorporés aux constructions.

## ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Voir R.A.Z.

## **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 – Circulation**

La circulation des véhicules à l'intérieur des lots devra être séparée le plus possible du cheminement des piétons.

Ce sont les dispositions du plan et non les interdictions illusoires qui devront contraindre les automobilistes à circuler très lentement ou à leur interdire de déborder des espaces qui leurs sont propres.

Les cheminements réservés aux piétons devront être inaccessibles aux voitures et attrayants de jour comme de nuit, par une végétation appropriée et un éclairage adapté.

Les voies carrossables par contre, devront être rendues « hostiles » aux piétons.

### **3.2 – Voirie interne aux sous secteurs**

La voirie de desserte des immeubles à l'intérieur des secteurs et sous secteurs est à la charge de l'acquéreur.

Elle pourra être en tous points conforme aux autres voies exécutées par l'aménageur de telle façon qu'elle puisse éventuellement à la demande de la Commune être classée dans le domaine public communal.

## **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Voir R.A.Z.

## **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

VOIR R.A.Z.

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 – Plan d'Aménagement de zone (document graphique)**

Le document graphique indique les différents secteurs et les alignements obligatoires des bâtiments.

C'est le long de ces alignements que les rez de chaussée seront occupés par des commerces hormis les halls d'entrée et accès voitures, dans les conditions vues ci-dessus.

Un travail en partenariat entre l'Architecte en Chef et les Concepteurs des opérations arrêtera les alignements dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble du secteur ZB.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Voir R.A.Z.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Voir R.A.Z.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

### **9.1 – Emplacements collectifs de loisirs**

Des installations de loisirs collectifs, tels que piscines , terrains de Tennis, Volley-ball, Ping-pong, Golf miniature, Jardins d'enfants, salles de réunion etc... couvertes ou non pourront être aménagées dans l'emprise des sous secteurs.

Certaines de ces activités pourront se trouver en terrasses.

Les emprises des surfaces à prévoir pour ces activités sont laissées libres.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Hauteur des constructions – Prospects**

Un plafond de hauteur est fixé impérativement pour chaque secteur par une côte NGF. Les constructions devront s'inscrire dans les gabarits ainsi déterminés.

Sur le Mail certains dépassements ponctuels pourront être autorisés si le parti architectural le justifie.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – Aspect des constructions – Matériaux**

L'aspect extérieur fera l'objet d'un contrôle rigoureux, il portera essentiellement sur le proportions et l'utilisation rationnelle des matériaux.

Les couvertures seront obligatoirement :

- soit en terrasses plantées ou carrelées en matériaux de terre cuite ou en dalles sur plots qu'elles soient accessibles ou non.
- soit par un toit en tuiles canal de couleur claire, dont la pente n'excédera pas 25 %

Un panachage significatif de toitures-terrasses et de toitures en tuiles est souhaité pour tous les secteurs hornis ZD.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions d'infrastructure

Un soin particulier devra être apporté aux éléments techniques : souches de cheminée et de ventilation... qui devront être traités avec simplicité.

L'utilisation en maçonnerie apparente de la pierre basaltique est souhaitée. Elle doit être employée à partir du sol, en dallage, en mur de clôture, en soubassement ou en élévation.

La pose de la pierre basaltique devra se faire dans le respect des règles de l'art.

### 11.2 – Polychromie

Afin de limiter les risques de polychromie agressive ou anarchique un choix de couleurs, parfaitement définies a été arrêté. Il pourra être complété par la suite. Les constructeurs devront utiliser cette palette pour les peintures ou enduits extérieurs. Cette palette pourra être consultée en Mairie.

- Pour les constructions d'une hauteur supérieure à deux niveaux, les enduits seront talochés, lissés ou grattés et teintés.
- Pour des constructions inférieures à deux niveaux, il sera appliqué les mêmes règles que ci-dessus, mais l'enduit projeté sera autorisé s'il est accompagné de traitements de surfaces lissés et d'une autre teinte, afin de mettre en valeur des détails architecturaux tels que : encadrements d'ouvertures, jardinières, murs pignons etc ...

En outre, tous les projets de polychromie devront être au préalable soumis pour avis à l'Architecte en chef.

### 11.3 – Les clôtures

Les clôtures si elles existent, seront de préférence en haies ou en murs de pierres sèches, les supports métalliques pour grillage ou fil de fer seront autorisés à conditions qu'ils soient rendus invisibles.

Dans la partie haute du mail, les jardins en pied de façade ne pourront être clôturés que par des grilles ouvragées (type modèles en fonte d'aluminium) ou par des haies basses ne dépassant pas 1 mètre de haut.

### 11.4 – Directives d'architecture

Les directives suivantes, donnent l'esprit des traitements architecturaux pour l'ensemble du quartier.

L'emploi de la pierre basaltique est souhaité, même de façon contemporaine, afin de marquer l'identité Agathoise.

### **Règles générales**

1. Un soin particulier doit être apporté au traitement des garde-corps (la préférence sera donnée aux ferronneries ouvragées, à des compositions de maçonneries accompagnées de lisses, etc... afin de limiter l'emploi de garde-corps en simple maçonnerie ou à barreaudage droit).
2. La préférence sera donnée aux oriels pour diminuer le nombre de loggias.
3. Les coursives et halls d'entrée seront abrités pour faciliter l'occupation des logements en hiver. Les coursives ne devront pas être traitées comme de simples balcons filants le long des façades
4. Les rez de chaussée situés le long des alignements de bâti à respecter, seront occupés par des commerces hormis les accès pour voitures et halls d'entrée. Ces alignements sont mentionnés sur le document graphique du P.A.Z.
5. L'effet de séquence avec symétrie décrit ci-dessous sera recherché.

### **Règles spécifiques au Mail**

6. Les constructions devront respecter des séquences de composition de 20 à 30 m de long environ.
7. A l'intérieur d'une séquence la façade du bâtiment sera composée d'après un axe de symétrie.
8. Cette composition symétrique devra occuper le 2/3 au moins de la façade, le dernier tiers restant permettant la continuité de la composition ou la création d'une anecdote urbaine (tour surmontée d'une campanile, terrasses-ponts, composition verticale, oriel, etc...). C'est dans ce tiers de séquence qu'il pourra être toléré une hauteur d'un étage supplémentaire.
9. La composition verticale devra permettre la lecture :
  - d'un soubassement sur 2 niveaux (RDC + 1)
  - d'une série d'étages intermédiaires (3 ou 4)
  - d'un étage attique
10. Le soubassement sera traité en pierre que l'on retrouvera au moins par touche en couronnement.
11. Chaque unité d'habitation possédera des dessertes verticales permettant de limiter la distribution de logements par niveau entre 4 et 6 (sauf hôtellerie)
12. Les rez de chaussée devront suivre autant que possible le profil en long du Mail.

NB : Les règles ci-dessus seront adaptées à la tête de Mail, compte tenu de sa spécificité volumétrique.

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Voir R.A.Z. pour le cas général

Concernant le lot ZAc, la plus grande part possible des emplacements de stationnements sera trouvés sous l'immeuble avec un minimum obligatoire de 55 %.

La partie restante des emplacements de stationnement réglementairement nécessaires au projet sera réalisée dans l'emprise du parking public IZNa. Cette part ne peut excéder 45 % du montant total des emplacements nécessaires au projet.

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 – Obligation de planter

Les essences choisies devront tenir compte de la spécificité du littoral, elles seront de préférence choisies parmi celles plantées en majorité au Cap d'Agde.

Les espaces non bâtis doivent être plantés

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'une organisation végétale compatible avec la fonction de parking.

## ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### 14.1 – Regroupement de sous secteurs

En cas de regroupement de lots, la SHON applicable sera déterminée par le cumul de la SHON applicable à chaque lot, sans obligation de la répartition stricte des anciennes SHON sur les lots d'origine.

### 14.2 – Surfaces des logements

La volonté d'aboutir à terme, à un habitat compatible avec le marché actuel en matière de résidence permanente ou secondaire, fait souhaiter que les surfaces par de type de logement ne soient pas inférieures à :

- ♦ P1 = 25 m<sup>2</sup>
- ♦ P2 = 32 m<sup>2</sup>
- ♦ P3 = 40 m<sup>2</sup>
- ♦ Pour tous les secteurs hormis ZD il est conseillé d'affecter 20 % de la surface habitable à des logements de plus de 40 m<sup>2</sup> avec un minimum de 10 % de surface affectée à des appartements de plus de 50 m<sup>2</sup> habitables.
- ♦ Les Maîtres d'Ouvrage devront en tout état de cause, fournir un tableau des surfaces habitables lors de la demande du permis de construire.

Ces mesures ne s'appliquent pas pour les projets d'hôtellerie.

**ARTICLE 15 – DEPASSEMENT DE LA DENSITE**

Néant

**ARTICLE 16 – SERVITUDES PARTICULIERES**

Certains lots peuvent être frappés par des servitudes suivantes :

**16.1 – Servitudes pratiques**

Des servitudes de passage sous immeubles sont prévues perpendiculairement au Mail.

**16.2 – Servitudes de réseaux**

Des servitudes de réseaux sont prévues sur le secteur ZAb. La localisation de ces servitudes sera étudiée en partenariat entre l'Architecte en Chef, les services techniques et les Concepteurs d'opérations afin de ne pas créer de gêne pour l'implantation des bâtiments.

**16.3 – Servitudes de passages****16.3.1 – Généralités**

Des servitudes de passage sont prévues au profit des sous secteurs ZD 19, ZD 20, ZD 22. La localisation de ces servitudes sera étudiée en partenariat entre l'Architecte en Chef, les services techniques et les Concepteurs d'opérations afin de ne pas créer de gêne pour l'implantation des bâtiments.

**16.3.2 - Cas particulier du secteur ZAc**

Une servitude de passage piéton sera institué au travers du lot ZAc dans l'axe du lot en prolongement du cheminement piéton situé dans l'axe du programme dans le secteur ZE.

La servitude impose la réalisation d'une ouverture dans les immeubles du lot ZAc, mettant en communication les parkings publics et le Mail.

L'ouverture aura au moins 8 mètres de largeur sur une hauteur de 2 niveaux à partir du sol en place.